六七十业主“抢占”舜耕名筑

虽然换锁、放置家具,但房子是否属于自己心里却没底

本报济南11月27日讯(记者 张璐) 由于开发商失踪,尚未交付的省城舜耕名筑已成烂尾楼,为维护自身合法权益,24、25日两天,六七十户舜耕名筑业主抢先搬进了尚未竣工的新房里。接受记者采访时,业主们称,此举实属无奈。由于这个小区存在巨大的债务纠纷和一房多卖等违规行为,这些房子究竟属不属于自己,他们心里充满了担忧。

没有封盖的管道井、裸露在外面的管线、没有硬化的路面、堆在路上的土堆……记者在舜耕名筑小区内看到的情形,与近一周前并没有太大变化。

在1号楼前,记者遇见了业主崔先生,他称开发商失踪的消息被包括主管部门在内的各方证实后,业主们自发组成了一个维权小组,24日、25日两天,业主们自发聚集起来,商讨维权办法。

由于事情至今没有明确进展,而且目前确定的信息显示,这个小区存在重大债务纠纷,部分房子也被违规一房多卖。鉴于此,业主们决定先把一部分家具放进房子里“占下”,还有的业主直接在新房里开了伙,但后来小区停水断电,这些业主被迫撤离。

崔先生称,24、25日两天,这个小区附近火了三种生意,“搬家公司、开锁公司、废旧家具”,当时“大大小小几十家搬家公司聚集在小区里场面十分壮观”。由于没有拿到分户门的钥匙,不少业主只得请来专门的开锁公司,打开房门更换门锁。还有的业主就近随便买了几张桌子、椅子就放了进去。

3号楼一位业主证实了上述说法。记者在这位业主家中看到,200多平米的复式房屋里,只有一层放了三个破旧的单人沙发、一张光板简易床、一张简易的电脑桌和一把旧椅子。这些家具颜色和款式并不搭调,显然是临时凑起来的。

这位业主承认,之所以换锁、安置家具,就是想把房子占下来,不然的话“心里不踏实”。

在1号楼一个开着楼道门的单元里,记者看到绝大多数分户门都已经换了锁,由于害怕自己的房子也被一房多卖,不少业主在门上留下联系电话。

记者与舜耕名筑业主维权小组的负责人李先生取得联系后得知,到27日,至少六七十户业主已经采取上述方式抢占了房子。但李先生称,至于将来房子属不属于业主,现在还很难说。

而这种担忧并非没有道理,李先生称,从法律意义上讲,这些房子目前还没有交付给业主,产权没有实现转移,业主私自占下,并不一定能得到法律支持。此外,由于这个小区存在严重违规行为,多套房子被一房两卖,不少业主虽然持有与开发商签订的购房合同,但房管部门的备案资料中,登记的却是别人的名字。

担心房子没了,一位业主将简单的家具搬进去,“先入为主”。 本报记者 左庆 摄

业主质疑监管漏洞:

五证齐全的房子咋还烂尾

- 预售房款如何被从专款账户提走?
- 网签这么多年,为啥出现一房二卖?
- 房子不在业主名下,剩余贷款还不还?

资料显示,无论是舜耕名筑还是东城摩尔都属“五证齐全”的正规楼盘,27日接受采访时,舜耕名筑的业主发问,“正规的楼盘都能烂尾,我们买什么样的房子才能放心?”

“不是五证齐全的房子谁敢买?”这是记者采访中,舜耕名筑业主们反反复复提到的一句话。早在2005年7月执行的《山东省商品房销售条例》中明确规定,商品房预售应已交纳全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;持有房地产项目开发经营权证明、建设工程规划许可证和施工许可证;同时按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上、已完成基础工程,并确定施工进度和竣工交付日期。已经披露的资料显示,舜耕名筑和东城摩尔都符合上述条件。

据济南地产业内人士称,五证涵盖了从土地到建设到预售各个流程,是对开发企业的约束和监管,也是对购房者的一种保障。谈起舜耕名筑和东城摩尔开发商失踪,楼盘面临烂尾的现状,业内人士称,“政策不完善时商品房烂尾的情况比较普遍,但现在这种情况很少发生,是个例”。

在舜耕名筑采访时,不少业主提到这样一个问题,按照济南2007年出台的《关于加强商品房预售款监管工作的通知》,房地产开发企业作为商品房预售人,应在自行选择的商业银行开设预售款监管账户,将商品房预售款全部存入专用账户,而账户监管有明确流程,资金使用有明确规定。

业主们称,目前流传在业主之间的说法是,舜耕名筑的开发商刘城已卷款外逃,业主们疑惑的是,“这些预售的房款是怎么被从专款账户提走?监管流程是否发挥了应有的作用?”

此外,业主们还想知道,舜耕名筑是否按照规定,在指定账户里存有预售款使用保证金,业主们称,按照此前的相关政策,舜耕名筑的预售款使用保证金应在500万左右,而如果这笔款项存在,“完成舜耕名筑扫尾工程应该足够”。

最让业主们难以理解的是,自从2006年开始,济南已经把“网签”作为新房预售买卖双方唯一的签约渠道,新房买卖的所有信息都应在职能部门的网站上公开披露,便于银行贷款审查、主管部门对房屋销售进行监管。而对房屋销售这种行政管理办法,其主要目的是为了防止开发商捂盘惜售,同时避免一房二卖。“济南网签已经施行了这么多年,为什么舜耕名筑还能出现一房二卖呢?”

采访中记者了解到,一位业主贷款80万买下一套200平米的复式房子,但房管部门的资料显示,这套房子并没有登记在他的名下。剩余的贷款到底该不该还?“继续还吧,相当于拿自己的钱给别人买房子;而如果不还,银行肯定要将业主信用划为不良。”

对于这名业主,无论哪一种选择,对他个人来说都将是一种最坏的选择。

本报记者 张璐

27日,有舜耕名筑业主带来炊具准备打“持久战”。
本报记者 左庆 摄

回放>>

舜耕名筑 开发商玩失踪

5栋商品楼尚未交付,极有可能以烂尾收场,但开发商玩起了“人间蒸发”。记者近日调查发现,这名济南舜耕名筑的开发商牵扯多方超过千万元的巨额债务纠纷,且涉嫌一房多卖的违规行为,但在一个星期联络中断后,该开发商至今下落不明。

这个名为舜耕名筑的商品房小区位于济南市舜耕路与土屋路交界口处,共有5栋楼,其开发公司为山东恒华置业有限公司,现已延期交付一年半却仍未完工。业主们普遍推测,开发商失踪可能是因为这个项目的资金链条已经断裂。

同时,这家开发商还存在一房多卖的严重违规行为。 本报记者 张璐

多知道点儿>>

何谓“五证”和网签

“五证”包括:国有土地使用证,建设工程规划许可证,建筑工程用地规划许可证,建设工程施工许可证,商品房预售许可证。“五证”中最重要的是土地使用证和商品房预售许可证,两者表明所购房屋属合法交易范畴。

网签:是购房业主和销售对象签订合同后,要到房地产相关部门进行备案,并公布在网上。购房业主可以获得一个网签号,并在网上进行查询。

本报记者 张璐

相关新闻>>

东城摩尔突然停工

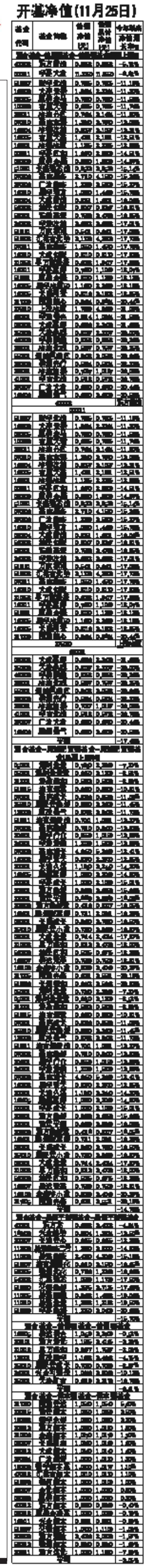
本报济南11月27日讯(记者 张璐) 不仅仅是舜耕名筑,山东恒华置业有限公司与润业房产联合开发的另一项目东城摩尔也突然停工,27日记者在现场采访时,留守的施工人员称,由于开发商失踪,东城摩尔也将面临烂尾。

与舜耕名筑相比,东城摩尔规模更大一些,网站上的宣传资料显示,东城摩尔占地面积超过1.3万平米,总户数200户,户型从55平米到135平米,每平米平均售价在9300元左右。

27日,记者在现场看到,小区由两栋高楼组成,高楼外面的防护网还没有撤离,但施工现场已经没有施工人员,工程处于停滞状态。

记者赶到现场时,为工地负责钢筋、木工的一位包工头赵先生和其分包商张女士正在算账。赵先生称,开发商两三天前已经失踪,欠他们两三百万的工程款没了着落。

记者了解到东城摩尔的主要施工方是来自广州的一家单位,一位施工人员称开发商所欠工程款总计超过4000万。

北京中研面神经疾病研究专家组
12月1日莅临济南五洲医院推广治疗新技术
面瘫、面肌抽动、三叉神经痛
专家会诊时间: 12月1日至12月20日
最新消息:应济南五洲医院的邀请,中研面神经疾病研究专家组本月1日首次莅临济南开展为期20天的会诊交流活动,此次专家组来济南会诊,他们将带来治疗面瘫后遗症和三叉神经痛的临床科研最新成果、特效治疗方案“面神经三联康复疗法”进行推广。据悉,此疗法是由专家丁尚汶教授、张宾生教授等全国13位面神经疾病研究的临床专家,经过几年研究总结,又经过数千例患者的治疗后疗效跟踪,疗效确切的临床成果,尤其是对治疗面瘫以及面瘫后遗症和面肌痉挛、三叉神经痛疾病,不针灸,不用贴膏药,专家教会患者自己在家做面部康复方法,结合专家研制的口服系列中药,无论患者得病时间长短,一般治疗7到10天就会有明显效果,经过治疗后均可完全康复。
此次专家来济南推广技术及会诊,是患者难得的治疗机会,会诊期间,每天将预约挂号20名患者由专家亲自指导治疗。患者可拨打0531—85828833提前预约挂号。
地址:济南市无影山路21号(坐公交车到省气象局下车对面即是)

开基净值(11月25日)