晚报调查
监督热线:96706531

匡山小区九栋楼开建时无任何规划、手续,其中六栋楼由 安置房变更为商品房

住进六年,300多户业主 办不下房产证

本报记者 喻雯 赵伟 实习生 赵文静 张万哲

2006年买了房子,购房合同约定三年内办证,眼看6年过去了,家住匡山小区碧桂园西区的曹女士一直拿不到房产证。这些由“拆迁安置房变更为商品房”的房源有300多套,目前都没有房产证。如此大规模办证难是什么原因造成的?安置房办证手续存在怎样的问题?房产证何时能办下来?记者对此做了深入了解。

购房者>>
开发商承诺三年内办证,住进来六年迟迟没动静

“房子住进来已经6年了,至今没有房产证。真是急死了。”16日,记者来到匡山小区碧桂园西区114号楼的曹女士家里。曹女士介绍,“当初买房子的时候,我们也知道房子五证不全。但是合同里有明确规定,说能办下证来,我们就买了。”曹女士拿出了与开发商签订的《商品房买卖合同》。记者看到,该小区的开发商为山东匡山琪鑫置业股份有限公司,合同的签订时间为2006年。

合同第十条明确规定:本房屋原为拆迁安置房,现变更为商品房。房屋移交后,在买受人提交过户手续完备后三年内,出卖人为买受人办理完房屋所有权证过户手续。双方按国家规定缴纳过户费用。因买受人迟交过户费和迟交过户手续所必须的书面材料,造成出卖人无法为其办理房产过户,其违约责任由买受人承担。合同上的双方当事人分别是山东匡山琪鑫置业股份有限公司和曹女士。“当时手续不全,无法贷款,我们就交了28万多元的全款。”曹女士说,合同里并没有规定因开发商的问题造成过户难开发商应负的责任。

此后,曹女士交了8660元住宅维修基金。记者看到,“济南市商品住宅维修基(资)金个人缴存凭证”的时间为2007年3月22日,凭证上也有“济南市房产管理局维修基金管理专用章”。

“按照合同规定,我们在2009年找过开发商。当时开发商说的是当年‘五一’前后解决。”曹女士说,第二次找的时候,开发商又说‘十一’前后解决。“就这样来回找了三四次,开发商每次都说房产证在办理,正在审核,可是我们也不知道具体进行到什么程度了。”

记者随机找了几位住在该小区的业主,大家反映的问题跟曹女士一样。据了解,该小区有9栋楼,其中3栋为安置房,其余6栋是商品房。目前,300多户商品房的购房者全部没有房产证。

开发商>>
9栋楼无规划手续就开工,政府承诺两年内协助补手续

房产证为何迟迟办不下来?

记者来到该小区开发商山东匡山琪鑫置业股份有限公司采访。负责该小区收房工作的徐经理介绍,匡山小区9栋楼是为了安置经一路、道德街修路的拆迁户。2004年,房子开建时没有任何规划、手续。“当时槐荫区要求我们先把房子建起来,房子的户型、面积等都是区里提供的,一共9栋楼,418户。我们就按照这个标准建设。”徐经理拿出了当时他们(甲方)与槐荫区城区工程建设指挥部(乙方)签订的《购房合同》。合同第三条明确规定:“乙方为使甲方能够减少损失,同意甲方自己销售北区1#、2#、1-2#、1-3#、1-4#、1-5#六栋楼,并保证在两年内协助甲方办理完九栋楼的一切相关手续,办理九栋楼相关手续的费用由甲方承担。合同的签订时间是2005年1月。

徐经理说,按照合同规定,9栋楼有三栋楼用作安置房,100多户。其余6栋楼就当做商品房出售,涉及300多户。“当时和指挥部签的合同,说是两年内补完手续。我们和业主签合同时,还设定了一年的‘缓冲期’,所以合同中规定的是三年内办证。”徐经理说,小区早在2005年就竣工,2006年房子全部售完。截止到现在,时间已经过了合同约定的四年之久。“按照现在开发建房的流程要求,补齐手续的难度很大。这种历史遗留问题不好解决。”徐经理坦言,这几年他们相继找了拆迁办、槐荫区等多个部门。经过种种协调和努力,2009年,《国有土地使用证》办下来了,《房屋竣工证》也有了。根据相关要求,这个小区还缺少《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》三个证。

“我们也很着急,但是补手续不是一个部门能办完的。牵扯到国土、规划等多个部门。”徐经理说,他们多次联系济南市建委,对方给出的回应是,目前已经形成相关解决方案,正准备上报济南市政府。

匡山小区6栋商品房,300多名购房者一直办不下房产证。 本报记者 喻雯 摄

拆迁办>>
市里将统一出政策解决

对于山东匡山琪鑫置业股份有限公司的说法,槐荫区拆迁办刘主任表示,匡山小区9栋楼的情况确实比较特殊,当初建房时,确实没有规划等手续。根据开发商与槐荫区城区工程建设指挥部签订的合同,9栋楼虽然都是按照安置房来建的,但有6栋楼当做商品房出售,所以在办理房产证时,两者还是不一样的。“3栋安置房的拆迁户都有拆迁安置协议,而像曹女士这种情况,没有安置协议。如何办证,还得市里统一出政策。”

刘主任介绍,匡山小区这种情况并非个例。上个月,市里统一开会研究“办不下房产证的安置房”如何解决问题。他们也在统计2006年12月之前,没有房产证的拆迁安置房的情况。

拆迁安置房为何办不下房产证?对此,刘主任解释,这大致分为两种情况:一种是建在集体用地的安置房;一种是建在国有用地上,但规划许可证、施工许可证等证件不齐。“类似的情况在全市范围内都有,我们近期会把统计情况上报济南市联审办。”刘主任说,济南市联审办是济南市建委牵头,专门研究安置房办证问题的部门。到时,联审办会根据这些实际问题,出台相关的解决方案。

相关链接

房地产开发商在房地产市场上销售商品房,必须具备一定的条件,并且按照有关的规定在房地产管理部门办理商品房销售的各种手续。其中,“五证”是最为重要的条件。

《国有土地使用证》,是证明土地使用者向国家支付土地使用权出让金,获得了在一定年限内某块国有土地使用权的法律凭证。《建设用地规划许可证》,是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证。《建设工程规划许可证》,是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。

其它两证则是:《建设工程施工许可证》、《商品房销售(预售)许可证》。

已签安置协议的办证也很难
—住户15个月仍办不下来房产证

本报记者 赵伟 喻雯 实习生 李静 李杨伟

近日,记者在采访中了解到,匡山小区内不但由“拆迁安置房变更为商品房”的300多套房源没有房产证,该小区已签订拆迁安置协议的住户,也存在办理房产证难的问题。一居民的房产证办了15个月还没有办下来。

“现在就急等着钱用了,可就是办不下来。”18日,家住匡山小区的汪俊国无奈地说,儿子在2010年10月被确诊得了骨癌,为了给儿子治病,他不得不卖掉仅有的房子。他们的房子一共卖了28万元,由于还要办理房产证过户,买家当时只支付了10万元,要求拿到房产证后再支付剩下的18万元。2010年12月,汪先生将一些材料交上去之后,就一直等着消息,如今一等就是一年多,现在还没有任何确切消息。

“拿到的10万块钱早都给孩子治病了,能借的亲戚朋友也都借遍了,房产证再不下来,我们拿什么给孩子治病啊?”汪俊国妻子金述英说。

办不下房产证也让买家师先生发了愁。师先生说,没有房产证,现在连暖气、天然气都没法用,办理这些都需要出示房产证。

济南市城市建设投资集团有限公司(简称“城投”)资产处负责人介绍,这种拆迁安置住户办房产证,需要开发商将房子过户到城投部门,城投部门再将房子过户给住户,也就是人们常说的“二次过户。”从前年开始,一直在和开发商联系处理这件事情,但在沟通过程中,牵扯到一些费用,一直还没有协商好,房子也就不能过户到城投部门,房产证也就很难办下来。

“除了和开发商不断协商,我们也一直在想办法解决。”该负责人称,2011年年底,市里出台了一个《关于我市重点工程拆迁安置房屋确权登记历史遗留问题的处理意见》。该《意见》就对2006年12月1日之前已签订拆迁安置协议的,因实施重点工程使用或经市拆迁主管部门批准以及各区自行审批使用的无法确权登记的安置房源进行处理。“汪先生家就属于这种情况,看看能不能通过这个途径来解决这个问题。”该负责人称,如遇超出本《意见》之外的特殊问题,有关部门应及时向联审办报告,联审办研究意见后上报市城市建设项目审批小组会议,按照“一事一议”的原则处理。

对于解决问题的时间,该负责人称也不能保证,只能看事情进展情况如何了。

齐鲁晚报
生活日报
广告中心服务电话
广告中心客户部:0531-82963188 82616676(传真) 85196557 85196552 85196150 85196158
设计部:0531-85196177 85196155 (E-mail gang6666@vip.sina.com 85196232)
财务部:0531-85196569
布展部:0531-85196856(主任室) 85196191 85196299 85196126 85196137 85196215
省内代理部:0531-82608360 82963199 85196280 85196185
省外代理部:0531-82616688 82616800 85196278
经济专刊部:0531-82608362 85196050 (主任室)82921268 85196166 85196055 85196145 85196090
医疗广告部:85196055 85196364 85196360
地方广告部:0531-82966343 85196188
分类广告部:0531-85196199 85196184(传真)
地址:济南市经十路16122号
邮编:250014