

## 公积金管理中心致函银行房企

## 拒办公积金贷款将被严查



本报7月18日讯(记者 喻雯 实习生 刘新蕾 刘娇) 18日,济南住房公积金管理中心向各受委托银行、房企发布“关于不得阻碍购房职工使用住房公积金贷款的函”。凡是借款人资料齐全的公积金贷款必须在规定时间内初审、上报并发放贷款,不得采取任何误导、拒办和拖延办理公积金贷款的方式阻碍购房职工使用住房公积金贷款。

延办理公积金贷款的方式阻碍购房职工使用住房公积金贷款。

近期,部分购房职工反映使用公积金贷款受阻的问题,经公积金中心调查、核实,确实存在少数银行经办人员和房地产开发企业误导、拒办和拖延办理公积金贷款的现象。为防止阻碍购房职工使用住房公积金贷款

现象的发生,济南住房公积金管理中心发布“关于不得阻碍购房职工使用住房公积金贷款的函”。

济南住房公积金管理中心要求,各受委托银行及住房公积金贷款经办机构要严格按照国家《住房公积金管理条例》及济南市住房公积金贷款有关政策、规定,指导、协助房地产开发企业及购房职工办理好、使用好住房公积金贷款。凡是符合条件的房地产开发企业申请办理住房公积金贷款的按揭楼盘必须及时受理、上报,凡是借款人资料齐全的公积金贷款必须在

规定时间内初审、上报并发放贷款,不得采取任何误导、拒办和拖延办理公积金贷款的方式阻碍购房职工使用住房公积金贷款。

各房地产开发企业在商品房销售时,凡是符合按揭贷款条件、并有购房人申请使用住房公积金贷款的,必须通过其合作银行向济南住房公积金中心申请办理住房公积金贷款业务,要严格按照济南市城乡建设委员会和济南住房公积金管理中心《关于房地产开发企业不得拒绝购房人办理住房公积金贷款有关事宜的通知》(济建房

[2012]1号)要求,积极向购房职工推荐、使用公积金贷款,不得拒绝购房人使用公积金贷款,更不准发生使用公积金贷款比商业贷款售价高的行为。

为保护购房职工的合法权益,公积金中心将定期或不定期对受委托银行办理的公积金贷款业务及为购房职工服务情况进行检查,发现有误导、拒办和拖延办理公积金贷款现象的将严肃处理;同时公积金中心将联合济南市建设委员会,对违反济建房[2012]1号文件规定的有关房地产开发企业进行查处。

房产证迟迟办不下来 违约金也没有着落

## 未来城400户业主欲状告开发商

本报7月18日讯(记者 吴金彪) 入住3年了,房产证迟迟办不下来,购房合同中约定的违约金也没有“着落”。近日,济南高新区中齐未来城小区400多户业主欲起诉开发商,集体维权。

## 擅改规划,房产证难产

未来城小区一位业主告诉记者,2009年3月购房时,合同中注明交房后730日内可以办理房产证,然而2010年交房后,他们苦等2年多,却始终无法办理房产证。“小区多处规划更改,综合验收通不过,没法办理房产证。”这位业主说。

“长在花园里的房子,中轴景观湖,高端会所……当时宣传得可好了。”小区业主说,正是冲着小区的规划环境和配套设施,他们才买了当时在周边地段“相对较贵”的未来城小区的房子,然而入住后才发现,不仅原来的中轴景观湖没了,很多配套设施也变了样。更让他们不可接受的是,按合同约定,2012年6月前他们就可以办理房产证,但是等了一年多,房产证却依旧“难产”。

18日上午记者在未来城小区看到,相比其他新建小区,小区的绿化和景观设计建设确实很有特点,然而个别路段却显得有些“别扭”,有些地方像是后来“加工”过。“这是条消防通道,消防车进来根本没法掉头。因为原来的规划不一样,为了通过验收,这不最近又把绿化带硬化了一部分。”小区一位业主说,类似的这种规划不符的情况小区还有不少,影响了房产证的办理。

## 违约赔付,迟迟不兑现

合同约定房产证不能按时办理,开发商需要按日支付业主“已付房价款的万分之零点的违约金”。小区业主说,根据购房合同的约定,他们多次向开发商提出赔付违约金的要求,然而开发商一直“拖着”。

在业主提供给记者的一份开发商2012年12月的公开信中,有这样一段内容:“如2013年6月底房产证仍未如期办理,则将于2013年6月30日前兑现因房产证没有按期办理期间的违约金。”

“说得很好,可是现在都过去半个多月了,开发商却一直没有说法。”小区一位维权负责人说,针对开发商无视业主合法权益、拒绝履行合同约定的行为,他们决定拿起法律武器维权。

小区业主维权负责人介绍,小区有1000多户业主。这次诉讼完全以自愿为原则,维权倡议发出后,目前已经有400多户业主参与,并签署了《业主联合声明》,目前他们也已经与律师签订了协议,近期就会将开发商告上法庭。



未来城小区门口。 吴金彪 摄

## 延伸调查

## 中齐地产多个楼盘存在同样问题

记者调查发现,出现问题的未来城小区属于中齐地产开发项目,而中齐地产在济南的多个楼盘都存在超规划或与规划不符的问题。

“房子买了三四年了,却一直不属于我。”位于英雄山路他山花园小区的一位业主说,他山花园虽然五证齐全,但是因为开发商变更规划,建设完成后就一直没有通过相关部门的综合验收,至今无法办理房产证。

小区业主王先生说,因为没有房产证,他现在没法落户,孩子上学等都受到影响。要卖房子也是“有价无市”,买房的人不能贷款,交易双方谈着谈着就“拉到”了。

17日下午,位于华龙路的锦绣泉城小区,记者正好碰到一位房产中介。他告诉记者,因为规划问题,小区6号、7号、24号楼一直没有办下房产证来,房子价

格自然也要“打折扣”。

对于未来城、他山花园、锦绣泉城部分楼无法办理房产证的问题,18日上午记者找到了开发商山东中齐房地产开发有限公司了解情况,办公室一位负责人称,“主管此事的领导出差了,可能要到下周才能回来”。

“未来城的房子确实存在与原有规划不一致的情况。消防验收也有问题。”高新区规划局一位工作人员说。

房地产界一位业内人士告诉记者,其实此类建设过程中更改规划,超规划的情况在建筑开发行业很普遍,尤其是前些年,很多开发商“为了多卖房子,都是想办法多盖、加盖。根本不在乎罚款,因为罚款后还有赚头”。

对于如何在建设过程中进行监管,这位业内人士表示“很难”,监管部门不可能天天在工

地盯着,而且很多超规划的情况在建设过程中也不容易发现。

不过多位房产界人士也表示,随着国家对房地产企业的不断规范,一批制约性政策相继出台,特别是《城乡规划法》施行以及综合验收制度的实施,目前恶意超规划建设事后补办手续的钻政策空子的方法已基本行不通。

开发项目竣工后,开发企业必须依法组织项目综合验收,并取得相关部门单项验收合格证明,市城乡建设委负责发放《竣工综合验收备案证明》,凡未取得《竣工综合验收备案证明》的开发项目不得交付使用,不予办理房产确权手续。

“人防、消防、防雷、供水……只要有一个方面不合格就不能通过综合验收,小区业主也就无法取得房产证。”这位房地产业内人士表示。

本报记者 吴金彪

## 济南房价

## 连涨12个月

本报7月18日讯(记者 喻雯 实习生 刘新蕾 刘娇) 18日,国家统计局发布6月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况,6月济南新房价格环比涨幅为0.5%,这是自去年7月份以来济南新房价格第12次环比上涨。

统计数据显示,6月济南新房和二手房的价格环比,同比都在上涨,其中新房环比、同比涨幅分别为0.5%、6.0%,二手房环比、同比涨幅分别为0.3%、2.0%。

综观济南楼市,自去年7月份以来,济南新房价格已经环比连涨12个月,其中涨幅依次为0.2%、0.2%、0.1%、0.1%、0.1%、0.4%、0.8%、0.9%、0.9%、1.1%、0.6%、0.5%。

从原始数据不难看出,济南新房价格涨幅经历了一个由缓到急再转缓的过程。

济南新房价格持续上涨12个月,对此,山东世联怡高物业顾问有限公司董事总经理朱江表示,目前济南新房供需两旺,库存不足,价格持续稳中上涨。是目前济南房地产市场的特点。房价的涨幅是由市场的供需决定的。去年受调整影响,开发商“以价换量”力度较大,从而保证成交量。从去年第四季度至今,济南商品房“库存量”不足,但是需求量一直在释放,供需失衡。

朱江坦言,目前市场上新入市项目很少,产品多是库存。而济南的需求量一直在放大,房价的持续上涨,也进一步激发了需求,在这种市场下,房价一直保持上涨。

## 明年新建200万平米绿色建筑

本报7月18日讯(记者 赵伟) 7月18日下午,“绿色建筑在行动”——济南市绿色建筑技术高层论坛在舜耕山庄重华堂召开。济南市已有九个项目获得绿色建筑标识,明确年内新建200万平方米绿色建筑的任务目标。

“绿色建筑是一项惠民措施,济南市绿色建筑的开展有成绩也有挑战,任重而道远。”济南市城乡建设委员会副主任谭少军介绍,今年济南市又有两个项目通过绿色建筑标识的评审。“至此,济南市已有九个项目获得绿色建筑标识、两个项目获得运行标识,两个项目获得绿色建筑创新奖。另外还有老年人活动中心、大汉峪旧村改造、贤文庄社区等8个项目正在积极申报绿色建筑评价标识。”

谭少军称,济南市已明确年内新建200万平方米绿色建筑的任务目标,而且,今年将制定相关政策,并拿出1500万到2000万专项资金鼓励开发商建设绿色建筑,农村建设绿色农房,并积极引导廉租房项目、新农村建设项目、小城镇建设项目及其他政府投资的公共建筑建设绿色建筑。