

# 办个小土地证咋就这么难?

## 明日星城开发商回应:办证所需材料多,程序麻烦,因此办证搁置

继本报报道了明日星城一业主入住6年仍没拿到土地证后,又有几位明日星城业主打来电话反映土地证问题。针对明日星城业主集中反映的几个问题,记者也采访了明日星城相关负责人。

本报记者 阙乐乐 见习记者 代敏



### 没有小土地证 三年没卖出房

张女士2007年入住明日星城,两年前想卖房,由于当时没有办下房产证也没有土地证,一直没卖出去。“去年房产证终于办下来了,就想用房子贷款做买

卖,可是没有土地证贷不下款来。”考虑之后,张女士还是决定卖掉这所房子,又把卖房信息贴了出去。“有三四个来问的了,人嫌没有土地证,怕是小产权,所以一直没卖出去呢。”

对此,明日星城招商部经理李桂芳给予了回应,“明日星城小区从2003年开工,到现在已经

有10年时间,目前后期还在开发建设,整个项目用地都有国家土地使用证。”而对于业主个人由于没有土地证卖不出房子的问题,李桂芳说:“目前办理小土地证的楼盘很少,没有土地证对房屋买卖影响不大,如果业主需要,可以提供大证。”

### 土地使用权50年 2054年是大限

有几位业主向记者反映,明日星城的使用年限只有50年。“人家都说是70年,我们这边怎么是50年,不清楚具体情况。”26号楼的陈先生说。刘女士也担忧地表示“少了20年的使用期,到期后要怎么办”。带着这个疑问,记者来到明日星城售楼中心,销售人员对于这个问题回答含糊其辞,并且态度不好。随后记者又来到其开发商滨州市弘大房地产开发有限公司询问,在对方出示的国有土地使用证上,“地类(用途)”一栏写的是“城镇混合住宅用地”,终止日期为2054年4月5日。

记者向律师咨询了相关事宜,律师表示,“城镇混合住宅用地”是指以居住为主的住宅与商业的混合用地,不等同于住宅用地,一般使用期限为50年。而至于土地使用权到期后怎么办的问题,律师表示,“目前这个问题也是全国人大正在商讨的问题,但像这种性质的土地到期后应该会缴费续用。”

### 小土地证办理 一拖再拖好几年

明日星城业主反映最多的问题是,业主个人的小土地证一

直没有办理下来,许多人住六七年的业主也还没有拿到小土地证。“向物业问,他们都等所有项目竣工后才能办,现在办不了。”业主李先生说。而律师告诉记者,建筑物区分所有权,必须办小证。

对此,李桂芳解释道:“2010年弘大地产也准备给业主统一办理小土地证,但由于需要准备的材料太多,程序也麻烦,就搁置了。”记者看到在“商品房土地使用权分割转让登记需要提交的材料”中有:1、《土地使用权人营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证明、个人身份证明或者户籍证明(身份证复印件);委托代理人申请登记的,还应提交授权委托书;2、《国有土地使用证》;3、《建设用地规划许可证》原件及复印件;4、《建设工程规划许可证》原件及复印件;5、《建设工程施工许可证》原件及复印件;6、《房屋与销(售)许可证》原件及复印件;7、《房屋测绘报告》;8、受让方房产证及身份证复印件;9、国有土地使用权分割转让方案;10、小区总体平面布置图;11、住户位置分布图;12、小区房屋面积统计表;13、商品房转让登记申请表。在以上需要提交的材料中,业主只需要提供房产证、身份证复印件和申请表,其他材料需要开放商提供。

李桂芳拿出了两份分割后的土地使用证复印件,“现在我们已经把土地证分割成了南北两片,南面一片主要涉及1-28号楼,北面是剩余楼房。”对于想要办理土地证的业主,李桂芳也给予了答复:“目前27号、28号房产证还未办理完,若房产证全部办理完,并且业主全部提交申请,我们也会给办理。”

相关链接

### 已住楼房出现裂缝

走出35号楼,孙女士又给记者指了指楼房这段日子出现的裂缝。在进入住房的门廊上方,有条长约1米宽约2厘米的裂缝,“这还是补修过的,之前的裂缝还宽”孙女士说。



### 施工造成尘土飞扬

从西门北侧进入明日星城小区,可以看到正在作业的工程距离已入住的35号楼和37号楼大约20多米,施工造成35号楼和37号楼前的道路肮脏,草坪上也覆盖尘土。记者来到住在35号楼一层的孙女士家,虽然窗户背对施工方向,但窗台上已有一层土。“这还是昨天刚擦过的,几天不擦土更厚”孙女士说。记者又来到一楼的邓女士家,邓女士指着窗台上的土说:“今天还没来的及擦就这么脏了,门口更是脏。”



## 滨州首届生态房地产交流会举办 强调“生态家园”概念 注重媒体作用

本报12月1日讯(记者 阙乐乐) 由滨州市饮水思源文化传播有限公司主办,滨州各界媒体的协办的2013年滨州首届生态房地产交流会于11月30日在滨州大学饭店举办。交流会上,房产界人士就滨州房产的媒体推广形式以及“生态房产”概念进行了交流。

十八大报告提出,“建设生态文明,是关系人民福祉、关乎民族未来的长远大计。要把生态文明建设放在突出地位,融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程,努力建设美丽中国,实现中华民族永续发展”,房地产行业作为中国经济与社会发展的重要组成部分,建设生态家园是生态文明体现的重要环节。交流会上,滨州聚善缘园艺有限公司赵福明老师讲解了生态房产的概念,他认为所谓生态房产就是利用周围及房产内部自然环境,让房

产内部气场和谐流畅,且符合人们的居住环境,同时与周围的环境气场相和谐的房产。强调楼盘在规划建设要注重环境建设。

掌上滨州负责人姜锐就微信营销做了演讲,他强调媒体在房产影响中的重要作用,就“微信营销”进行了详细讲解和现场互动。滨州市饮水思源文化传播有限公司总经理刘振彬也表示,报纸媒体具有无与伦比的影响力,网络媒体则对其进行了补充,房产营销要注重媒体配合。

交流会后,进行了滨州房产超市网、滨州装修超市网上线剪彩仪式,并与渤海城邦、四季花城以及代理公司黑马集团、滨州黄河三角洲物流有限公司签订合作协议。黑马集团负责人李总表示,在房产营销上要深化与媒体的合作,进一步做好资源整合,真正让业主享受实惠。

## 《超级运动会》在中央公园录制完成

1日,山东综艺频道《超级运动会》在富泰国际·中央公园售楼处举办并圆满完成录制。

上午不到9点就已有不少市民提前来到了节目录制现场。在节目组彩排准备期间,有购房意愿的观众特意来到售楼中心内咨询。带着孙女来的刘女士告诉记者,儿子去年在中央公园买了一套商铺,主要就是中意楼盘的位置优越,升值空间大。“我们一

大早就来了,想看看山东台的明星,真是很热闹,我们老百姓很喜欢。”孙女士说。

节目录制正式开始,滨州富泰置业有限公司副总经理李刚致辞,山东电视台著名主持人刘思谨、温晓菁全程主持。中国民间古老魔术师现场表演魔术并参与闯关活动,迎来现场阵阵掌声;“钢铁兄弟”一首“春天里”赢得现场观众共鸣;六位

美女表演的肚皮舞,让现场喝彩不断。

中央公园项目地处滨州核心地段,商业项目的发展基础较好,项目更是采用了领先的BLOC街区设计理念和全业态休闲购物广场,发展空间广阔。据了解,目前中央公园为迎接圣诞节及元旦的到来,特推出了优惠活动,到访售楼部更有好礼相送。 本报记者 阙乐乐



饮水思源文化传播有限公司总经理刘振彬发言。 王晓霜 摄

## 创意生活

无创意,不生活!用一种生活态度传递对生活品质的追求。

本期小编将于读者分享德国人在房屋设计上的细节。

德国的窗户都是向内拉开的,问德国人为什么,回答是窗户向内拉开擦玻璃时很

方便。想想确实如此,向外推开的窗户在清洁时你必须将胳膊甚至大半个身体探出窗外才能擦到外推窗户的玻璃外侧,住楼房时这样非常危险。

德国的窗户有两种打开方式,一种是常规的横向内拉全开,一种是纵向小角度内倾,后者相当于在窗子上端开了个大缝,既透气又不会漏雨。



如果你也有创意的生活居家点子,也来分享吧!