

# 新楼早已抵押, 却强制业主收房

## 济南祥泰新河湾让业主先交钱再验房, 600业主担心办不下证

7月27日, 祥泰新河湾一期项目开始交房, 但在交房的第二天, 有业主突然在政府网站上查到小区竟然有四栋楼盘被开发商抵押给银行了。由于担心开发商还不上款房子会被银行收走, 业主们纷纷拒绝收房转而向开发商维权讨说法。

本报记者 戚云雷

### 业主 预售房已经 前后两次被抵押

28日下午, 记者来到济南市花园东路祥泰新河湾, 大批业主聚集在交房现场, 然而本来是要向业主交房的, 但开发商并不允许业主们进入小区内看房, 如果要看房要先交一笔费用, 包括物业管理费、装修押金、燃气工程安装费等。

“通知书要求先交费后验房, 否则不给钥匙。”业主姚先生表示, 只有验过房子确定没有问题他们才会交费, 开发商先交费后验房的要求是颠倒了交房程序, 按2014年新版商品房买卖合同, 买房人房屋交付前可验房, 而且国家已明确取消了燃气工程安装费, 但开发商还要收取, 明显属于违规收费。

违规收费倒是次要, 最让业主们担心的是他们发现自己的新房竟然被开发商抵押给银行了。“所购小区楼盘显示抵押状态。业主已与开发商结清房款, 难道开发商还有权拿业主的房子去抵押?”有业主在网上发帖进行质疑。

业主孙先生告诉记者, 这次新河湾一期九栋楼分四天交房, 但让业主们意外的是, 有业主在房管局网站上查询到1、5、6、9号楼还处在开发商贷款抵押状态, 涉及600多户, 而孙先生买的就是5号楼。“我们都交了钱买房, 万一开发商还不上银行的贷款跑路了, 银行要收走房子我们该怎么办?”孙先生表示, 如果房子不解除抵押, 业主心里始终不踏实, 而且担心影响房产证的办理。

业主告诉记者, 这并不是祥泰新河湾第一次被开发商抵押了, 早在2013年售楼之前开发商就将2号楼抵押给银行, 导致业主苦等5个月都无法网签。不过最终在业主的维权压力下, 开发商解押。但让业主们没想到的是, 开发商竟再次把四栋楼盘抵押给了银行。



28日, 维权的业主们在交房现场向开发商讨说法。(业主供图)

### 开发商 承认有抵押的事, 但认为不影响办房产证

29日下午, 记者来到祥泰新河湾的开发商祥泰实业公司所在地, 就业主们集中反映的几个问题向开发商核实。

就业主们反映的燃气工程安装费问题, 祥泰公司一名营销人员解释, 虽然国家取消了燃气工程安装费, 但规定是2013年出台, 而它们与业主签合同是在2012年, 国家没详细说明规定之前的合同如何处理, 不过考虑到

这笔费用不多, 业主们又拒绝缴纳, 所以公司最终决定不再向业主收取。

关于装修押金和颠倒交房程序的问题, 该工作人员表示, 装修押金是政府规定要交的, 是为了防止业主在装修过程中出现意外, 如果没有问题, 三个月后会退还给业主。而先交费后看房的流程, 虽然政府没有明确规定, 但行业内

都是这样的做法, 先交物业管理费等费用才能让业主进行验房。

至于新房被抵押给银行是否会影响房产证的办理, 祥泰公司营销部副总监袁先生表示, 抵押属于正常流程, 不会影响房产证的办理, 并承诺业主在合同约定的365个工作日内能拿到房产证。就业主质疑开发商抵押了本属于他们

的房子, 袁先生称这个说法不准确, 因为业主们买房并没有付全款, 在仅付购房款全款30%的情况下, 业主们只有房屋的使用权。

“房子被抵押了我们承认, 但业主可以打电话问一下房管局, 回复就是只要不影响房产证办理就行, 这说明政府也默认抵押这种方式。”袁先生表示。

### 律师 开发商涉嫌违法, 业主有权解除合同并索赔

针对祥泰新河湾部分楼盘被抵押的问题, 山东新亮律师事务所律师王新亮认为, 如果开发商在房屋卖出后且在业主不知情的情况下将房屋抵押给银行, 已违反了《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的第八条, 即商品房买卖合同订立后, 出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人, 导致商品房买卖合同目的不能实现的, 无法得房屋的买受人有权解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失, 并可以请求出

卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

“开发商肯定资金紧张, 要不然也不会到交房时还没有解除抵押。”业主司先生表示, 开发商肯定资金链出了问题, 28日在新河湾的交房现场, 他们还遇到一群打着横幅前来讨薪的农民工, 说干完活了祥泰没给钱, 至今还欠他们各个分包队1800多万元的工程款。

29日, 记者从业主姚先生处了解到, 祥泰的负责人答应30日上午会给业主们最终答复, 事件进展本报将持续关注。



28日交房现场, 农民工向开发商讨薪。(业主供图)

# 偏远地区公务员月均多拿500元

## 省政府发言人: 省直房改遗留问题下月初彻底解决

本报济南7月29日讯(记者高扩 实习生 孙蕴芷) 省政府29日举行第二季度例行新闻发布会, 省政府副秘书长、新闻发言人李娥表示, 报告显示, 山东政府透明度排名今年升至全国第5位, 在2013年提升11个位次的基础上, 再提升9个位次, 两年前进20位。

今年, 山东省、市、县三级全部公开了政府预算、部门预算和“三公”经费预算, 财政透明度在全国位居前列。2014年将省级专

项转移支付由243项减少至99项, 2015年又进一步压减到71项, 两年减少70.8%, 并首次实现省级年度预算不新设专项, 对保留的专项, 除社会救助、优抚安置等按人头算账的据实结算资金, 其他专项资金规模统一压减10%。

在29日的新闻发布会上, 李娥着重介绍了山东全面深化改革的情况。从去年以来, 山东有序推进了30项重点改革, 先后出台改革文件或法规88个, 承担国

家改革试点120多项, 省里安排的试点也有100多项。尤其在转方式调结构、简政放权、国企改革、收入分配、医疗卫生、财税、金融、文化、教育、科技创新、法治政府建设、社会治理 and 环境保护等多个方面, 进行了改革创新和探索实践, 很多工作走在了全国前列。

在收入分配改革方面, 山东稳步推进了行政事业单位薪酬制度改革, 调整了机关事业单位工作人员基本工资, 启动实施了县以下机

关建立公务员职务与职级并行制度。在普遍调整的基础上, 专门提高了乡镇特别是艰苦边远地区公务员及教师津贴补贴水平, 月人均增加收入500元左右。缩小了地区之间机关事业单位津贴补贴标准, 最高水平与最低水平的差距, 市本级缩小到1.6倍, 县本级缩小到2.5倍。

李娥还透露, “山东省直房改历史遗留问题将在8月初得到彻底解决, 相关消息将很快发布。”目前, 省直单位一次性住房

资金补偿挂账已完全兑现, 无房职工获得了补偿和住房补贴, 清理干部多占住房和规范集资建房购房工作正在有序推进。

国企改革方面, 山东开展了国有资本运营公司试点。鲁信集团和山东国投2户企业改建工作已经启动, 济青高速铁路有限公司和齐鲁交通发展集团挂牌, 山东发展投资、经济开发投资、土地储备开发等3家公司开始筹建。“这些都是政企分开的重大改革举措。”