

开发商欠钱, 业主房子被查封

只因房产证没到手, 9户居民住了三年的房替开发商抵债

住了三年的房子, 不仅50多万购房款已经全额付完, 购房合同也已经在手, 可是仍被法院查封。8日, 家住枣庄市市中区文化东路泰和园小区的王女士给记者打来电话, 称自己住了三年的房子一直没办下房产证, 因为开发商惹下的债务官司, 前几天居然被枣庄市薛城区人民法院查封了, 查封公告上显示, 房屋的查封期限为3年。

本报记者 韩微

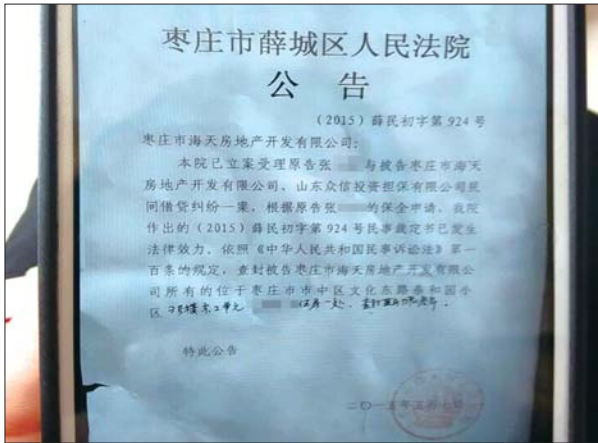
开发商 陷入借贷纠纷, 小区10套房被封

日前, 记者来到枣庄市泰和园小区, 王女士介绍, 就在几天前, 小区公示栏上贴了多张法院的查封公告, 自己家的房子赫然在列。

王女士说, 查封公告张贴没多久, 就被人撕掉了。根据一位业主提供的照片, 记者看到, 查封公告称, 薛城区人民法院已立案受理原告张玉某与被告枣庄市海天房地产开发有限公司、山东众信投资担保有限公司民间借贷纠纷一案, 根据原告张玉某的保全申请, 法院作出(2015)薛民初字第924号民事裁定书已发生法律效力。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零六条的规定, 查封被告枣庄市海天房地产开发有限公司所有的位于枣庄市市中区文化东路泰和园小区10幢东2单元、10幢东1单元、10幢东3单元、10幢东4单元、10幢东5单元、10幢东6单元、10幢东7单元、10幢东8单元、10幢东9单元、10幢东10单元的房产一处, 查封期限三年。

告张玉某的保全申请, 查封枣庄市海天房地产开发有限公司所有的位于枣庄市市中区文化东路泰和园小区#号楼#单元#住房一处, 查封期限叁年。

“不仅我们一家, 公告一共张贴了9家住房和1家门市房。房子我们三年前就入住了, 房款也都是一次性交清的, 开发商给了收据, 现在怎么我们的私有财产被法院查封了呢?”王女士担心, 自己辛苦攒了半辈子的钱, 就这么替开发商抵了债。



业主手机拍下的法院查封公告。 受访者供图

业主 三年没等到房产证, 连房子也搭进去

同住泰和园小区的彭女士介绍, 虽然已入住小区三年, 购房合同和购买收据都有, 但一直没有拿到房产证。

业主给记者展示的购房合同中, 开发管理部门备案印鉴处显示有“枣庄市市中区商品房买卖合同备案专用章及详细的备案号”的掌印, 相关部门也表示房屋的确已经备案, 只是没办出房产证。

“据我们了解, 泰和园小区的电还没有移交供电局, 消防设施也不完善, 根本没通过验收, 房产证基本上不可能办下来。”枣庄市市中区开发办工作人员接受采访时称。记者从规划部门了解到, 泰和园小区建设前期的规划图纸和后期实际建设并不相符, 直接影响了房产证的申办。

“我们2011年签订的合同, 一次性交了房款433025元, 算上装修, 50多万就在这房子上。当时开发商说得挺好, 房产证很快就下来, 不影响大家正常居住, 但三年了, 不光证下不来, 还要把房子搭进去。”彭女士说, 家里老人都急得几天吃不下饭, 要是这事再没个说法, 不光是被查封的业主, 那些没被查封的业主也会不得安神。

法院 无证房产权归开发商, 查封合法

“没有房产证但有购房合同, 还住了三年, 法院查封合法吗?”带着疑问, 记者联系了法院一位工作人员。据其介绍, 因为小区业主并没有取得相关的房产证, 产权仍归开发商所有, 在原告提出财产保全申请后, 经核实情况, 法院张贴查封公告是合理且合法的一个程序。并且在核实情况中, 由于了解到该开发商存在证件不全的情况, 所以只是进行了张贴公告, 并没有张贴封条。如果三年内, 案子没有其他实质性的进展, 不排除业主的房屋所有权被剥夺。

该工作人员还解释, 只有房

产登记后才发生所有权转移, 房屋登记以不动产登记为准, 业主手上只有购房合同, 那么业主只有合同效益, 不具备产权, 这次房屋被查封, 也只是开发商和业主之间的合同纠纷。

受理此次查封案件的相关工作人员告诉记者, 因案件涉及范围比较广, 业主有什么问题可以向法院提请复议, 届时会有工作人员跟进, 才有可能实现房屋解封。“我们现在已经让涉案业主递交了购房合同和收据, 上报给了领导, 一个星期内就会给业主们一个答复。”薛城区人民法院工作人员表示。

提个醒儿

警惕“无证房”成“唐僧肉”

住了多年的房子因为没有房产证毫无征兆就被查封了, 这事并不鲜见。2014年3月, 内蒙古呼和浩特市财富公馆55号的住户们就遭遇了“无房产证”之痛。呼市中院在小区贴出公告称, 蒙苑房地产开发有限公司用该项目的部分房子为别人做了担保贷款, 由于没有按约定还款, 法院准备拍卖这些房产。

很多开发商在办理房产证上一拖再拖其实早已暗藏抵押“玄机”。只要房子没证, 产权就归开发商所有, 哪怕业主做了按揭贷款, 房屋却仍能被开发商拿去做抵押。

“没有房产证, 我们的房子就成了‘唐僧肉’?”有业主很愤怒。业内人士称, 在全国范围内, 房企先卖房后办证形成了数目庞大的无证房产。很多开发商由于先期手续不全, 导致房产证无法如期办理, 此外, 房产证审批流程复杂、审批关口偏多也导致“无证房”大行其道, 据估算, 从备齐第一步的国有土地使用证到最后办出来房产证, 需要200多个审批章, 往往一关卡壳就会影响进度。因此, 即使近年来房产制度日渐完善, 但仍存在已售房产被暗地抵押等风险和隐患。

据新华社

蝶泉湾
BUTTERED SPRING BAY

5月29日

海南看房 约你同行!

齐鲁晚报第十五批海南看房团
火爆报名中!

44-300m²
36万
精装现房

齐鲁晚报购房俱乐部海南置业会 专享**1万抵2万**购房优惠

重汽地产
REAL ESTATE

重汽济南接待中心: 0531-8750 5777 购房俱乐部报名: 0531-85196595

地址: 济南市市中区建设路(中段)85号三箭如意苑北门对面 整合推广: 齐鲁先锋 本广告仅作参考, 不构成正式合同要约, 开发商保留对其其中所有细节的最终解释权 and 修改权。