

“摆烂”十多年，火炬东第终于办证有期

济南这个命运多舛的小区，是怎样一口一口啃下“硬骨头”的

文/片 记者 王贝艺

买房十多年盼来好消息 小区开始“启动办证”

“开始了，开始了！”12月25日，火炬东第临时业委会主任赵春东第一时间将“启动办证”的消息，发布到“火炬东第临时业委会办证沟通群”。

“自2023年12月25日开始，先行启动符合办证条件的1号、5号、6号、7号楼业主的办证工作，其他楼正在办理数据挂接办理大证，达到办证条件时再通知业主办理，请广大业主耐心等待。”

这一消息像平静的水面砸进一块石头，激起重重“波澜”。“天大的好消息！”“等了这么久，终于盼来了”……大家热烈回应，赵春东也感叹，“群里从来没这么热闹过。”

火炬东第小区位于济南市历城区唐冶西路1177号。对于生活在这里的业主来说，办房产证始终是他们的一块“心病”。从买房到现在，已经过去了十多年，他们始终没拿到一纸证书。

在一年又一年的等待中，原本快不抱希望的业主们，等了十多年后，终于等来了“启动办证”的消息。

“其实，早在8月27日，在与火炬东第工作组的见面会上，就有工作人员透露年底应该能办证了。虽然只是简单提了这么一句话，我们也算是看到了‘希望的曙光’。”之后，赵春东时不时就会问问工作组办证的进度，“11月7日的见面会，工作组第一次正式说明了办证流程的事，让我们更加坚定了能够办证的信心。”

打那天起，赵春东自发地在群里“策划”了一个倒计时，定期询问工作组进度，发布最新消息。“倒计时35天进度通告，办证启动在望”“一期近期先启动办证，二期三期部分楼听候协商”……“即使是有分毫的进展，对我们来说都是一种无形的鼓舞。”随着倒计时数字一天天减少，赵春东紧张又兴奋。

不过，眼看就要到年底，迟迟没有等到通知，不少人心里也越发焦灼。如今，“启动办证”的消息无疑给大家吃了一颗“定心丸”，“办证这条路，走得真不容易。十多年了，终于快走到头了。”

一次次收到延期通知 业主入住曾一波三折

房产证难办的背后，是火炬东第小区多舛的命运。

2008年初，山东火炬置业通过土地招拍挂，拿下了唐冶片区的第一个商品房住宅地块，占地232亩，总建筑面积39万平方米，主要户型为花园洋房、联排别墅、小高层、高层住宅等。

目前小区共有62个单体，住宅部分57栋，住房总共2275套，实际入住1750户。

2008年，火炬东第曾以每平



▲火炬东第小区办证终于有信了。



一份迟到的房产证，困扰了济南火炬东第小区业主十多年。

2013年至今，火炬东第小区可谓“命途多舛”。房子“悄无声息”地停工，随后断断续续地建设。眼看房子盖了起来，却又为不能满足基本的生活需求而“饱受困扰”……久而久之，居民最初安家的喜悦早已无影无踪，取而代之的是多了一块“办证难”的心病。

12月25日，小区终于传来“启动办证”的消息，压在业主们心头的大石头终于落了地。



▲有望圆产权梦，业主心里有谱了。

方米4500元的价格，面向一些单位推出团购活动，一时间引起不少人抢购。

看到如此火爆的场面，再加上铺天盖地的广告宣传，赵春东不假思索地“入了手”，“看中就买了，交首付、办贷款、办网签，走完流程一共也没用几天。”

“自己有了房，才算是有一个地方生了根，才能真正踏实。”大学毕业后，李广宾留在了济南，奋斗十年，终于有了些积蓄。

“当时说小区五证齐全，周边还有学校。”想着孩子再过两年就要上小学，2012年，“兜兜转转”的李广宾最终也在火炬东第

“落了脚”。

“首付18万元，贷款30年。买的时候房子盖到7层，没想到，大约从2013年9月开始就停工了，之后很长一段时间没再‘动’过。”李广宾回忆，开发商最初承诺2013年12月底交房，后来只收到一次又一次的延期通知。

“买了新房，却连一天乔迁之喜都没感受到，你说能不愁吗？一直到孩子上了小学，再上初中，到现在已经升入高中，房子的问题也没有完全解决。”李广宾感慨。

“差不多到2014年吧，当时小区只有两座楼，也就是6、7号楼交楼了。那时候第三期住宅施工完全停止，只有1、2、3号楼还有些‘动静’。”之后的一段时间，赵春东除了等待，什么也做不了。其间，部分业主自发组织维权，但收效甚微，小区现场也是动不动停摆，并没有完全恢复施工。

个月，除了接业主电话、接待上门咨询的业主之外，啥事儿都没时间干。大家一看工作组来了，既看到了希望，同时也找到了一个发泄口，说啥的都有。”

在那之后，工作组熬了几个通宵，将业主反馈的问题分门别类整理出来，厘清当下最需要解决的关键：生活配套设施。“先得达到基本的住宿条件，让业主在里面安心生活，以此为基础，其他问题才能陆续‘有解’。”高伟说。

“我们刚来的时候，小区可以说什么都没有。用水是深井水，用电是临时电，不通暖气，不通燃气。”高伟说，“这里也算老小区了，当时建的配套设施也老旧了，有些工作甚至要从零开始。像是供暖设施，已经很久不用了，大管道什么状况，主管道还能不能行，入户之后效果怎么样，得一项一项落实、解决。”

之后，工作组通过与济南热力集团对接，在2019年12月15日实现了小区供暖。2020年5月，又联系了港华燃气集团，给小区“通了气”。

“之前，小区居民一直使用液化气罐。听说有一次售卖煤气罐的车辆着火，车上有十几个液化气罐，可把大家给吓坏了。好在处理及时，没造成严重后果。”至今回想起来，赵春东仍心有余悸。

之后，经过与济南水务集团协调，前两年，小区的自来水也终于接入大管网。“其实小区面临的最大难题，说到底是资金问题，钱不够。我们与开发商协商，筹集小区业主尾款，成立了监管账户，最后用筹集到的500万元，建了配套和基础设施。”高伟说。

这样一来，火炬东第小区的几块“硬骨头”算是“啃”了下来。有了最基本的生活保障，2021年，赵春东终于搬进了“新家”，结束了在外“漂泊”多年的“历史”。

终于有望圆产权梦 业主心里踏实了

解决了“住有所居”以及生活配套等难题，办证也随之提上了火炬东第小区的日程，但缺失的一道道手续，是摆在所有人面前

的现实问题。

“当时，我们一直在朝着办证的方向努力，但距离达到标准，还有很长的路要走。”高伟说。

正当大家一筹莫展时，利好政策的出台，让工作组找到了“突破口”。

2023年7月，山东省自然资源厅等13部门，出台《关于印发山东省房屋产权确权颁证历史遗留问题处置指导政策的通知》（鲁自然资字[2023]105号），要求对2021年1月4日前国有土地上建成并出售、产权清晰无争议、购房人已经履行法定义务的城镇住宅，坚持“群众无过错即可办证”，实现“能登尽登”“愿登尽登”。

“这为我们将火炬东第小区申报加入遗留问题，尽快办证提供了很好的依据。”高伟说。

为加快解决城市建设历史遗留问题，济南市在2014年成立了解决城市建设历史遗留问题领导小组办公室，前后出台多个文件，区分项目形成的不同时期，制定不同的审查标准，极大加快了历史遗留问题的解决进度。

经过各单位实地考察研究后，火炬东第项目在2023年8月下旬，被确定纳入历史遗留问题。“一切问题都简化了。”列入遗留问题名单后，火炬东第小区便可以享受上述文件的“群众无过错即可办证”系列优惠政策。“只要满足‘一电一防两报告’要求就能办证。”高伟说。

“两报告”即房屋质量鉴定报告、测绘报告；“一防”为消防验收；“一电”为符合现在标准的民用电。这其中，解决用电问题相对复杂，鉴于年代较为久远，小区配电需要增容。从前的配置为每户4千瓦，根据当前实行的居民住宅小区电力配置规范，建筑面积90平方米以上、144平方米及以下的住宅，基本配置容量为每户8千瓦。

“现在我们正与历城区供电公司协商，推进，解决方案已经有了。”高伟说，“为保障居民临时用电，已经将变压器增加到8台，但办证刻不容缓。考虑到小区问题的特殊性，办证与电力扩容同步进行。”高伟他们做了个计划，觉得年底可以完成办证的准备工作，所以在8月底的业主见面会上，也跟业主们通气。

“9月份时房产测绘差不多结束，10月底11月初开始进行房屋数据挂接；11月初，消防设施的设备部分基本完工，联动控制部分也在月内完工；现场测绘也于11月初完成；11月中旬出具房屋质量鉴定报告……”高伟说，这样一来，火炬东第小区的办证准备工作正式进入“冲刺”阶段，“到12月20日，数据挂接也已经差不多完成，接着就是最后的收尾工作，查漏补缺。”

几度“身处险境”，如今，这个饱经风霜的小区，也终于要迎来属于自己的“高光时刻”。“不办证，居住的房子始终名不正言不顺。办了证，才真的踏实了。”赵春东说。