

买房图便宜却办不了两证

房管局提醒市民,购房之前要注意开发商是否五证齐全

本报记者 李玉涛 通讯员 李冰 安蒙

7日,市民尹小姐拨打房管局热线讲述了自己的购房经历:房子的超低价格让她禁不住诱惑,但是由于没有注意房屋所在土地的使用性质,她至今也没有得到房子的“两证”。日照市房管局的相关工作人员提醒市民,在买房过程中不能轻信宣传,购房之前要注意开发商是否五证齐全。



购房之前注意开发商是否“五证”齐全。本报记者 刘涛 摄

房好买“两证”难办

据尹女士讲述,几年前自己大学毕业后用自己的积蓄加上父母的赞助,在日照老城区买了一套价格较低的房子。

几年过去了,尹女士本打算卖了房子重新买房结婚,可是由于自己的房子始终办不到“两证”,卖房的事儿只能一拖再拖。期间,她多次找开发商交涉,但得到的答复却总是让她再等等。

“后来我才知道,房子所占用的土地属于农村集体土地,按照有关规定不可以对外销售。”尹女士有些无奈地说。

买集体土地房需谨慎

带着尹女士的问题,记者咨询了山东兆利律师事务所的丁律师。“听了尹女士的事儿,我联想到的第一个概念就是农民安置房。”丁律师说,农民安置房使用的是农村集体土地中的宅基地,与商品房有着很大区别。

他说,根据我国现行房地产政策法规,房屋产权转移的,土地使用权即随之转移。但由于立法明令禁止城镇居民在农村购置和取得宅基地,因此,城镇居民也就不可能在集体土地上取得完全意义的房屋产权。

由于农村集体土地的开发建设未经过土地征收和出让流程,省去了征地费用和出让金等相关成本,加之建设规费较之城

市偏低,因此,开发出来的房屋价格也比较低。

“她买的房子可能是这两种情况,要么是开发商违规销售农民安置房,要么是开发商在农村集体土地上违规开发、销售房屋。”丁律师说,无论属于哪一类情形,尹女士是很难通过诉讼途径要求开发商办齐两证的。

莫忘检查“五证”

就此问题,记者咨询了日照市房管局的相关工作人员。负责房产市场监察的李科长说,随着市区城中村改造力度不断增强,以及部分单位利用自有多余土地建设了住房,这些项目本来应该用于解决这些“集体组织”内部的居民居住,这些土地性质往往是集体土地或者工业用地,不

能公开对外销售,房地登记机构无法为其办理两证”。

“有些开发商为了促销,利用广告宣传以及口头承诺以低价诱导购房者,在买房过程中不能轻信宣传,购房之前要注意开发商是否‘五证’齐全。”李科长提醒市民说。

李科长所说的“五证”是指:《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。有了这几个证,购房人可以借此判断开发项目的性质、房屋所属类型、用地性质以及建设项目施工的合法性。

“市民在购房过程中如发现开发商违规销售行为可拨打我们的热线 8899255 进行举报。李科长提醒市民说。

规范商品房销售行为 房间分拆、合并出新规

本报5月8日讯(记者 李玉涛 通讯员 黄晓华 殷学儒)为进一步规范商品房销售行为,建立规范、有序房地产市场环境,促进房地产市场持续健康发展,日照市住建委4日发出了《关于加强商品房楼盘变更管理的通知》,进一步规范商品房房间分拆、合并管理。

《通知》要求房地产开发企业在办理《商品房预售许可证》时应严格按照规划建设部门批准的施工图纸做好销售方案的核实、确认工作。

商品房预售批准后,开发企业不得随意变更楼盘房间。

开发企业申请商品房预售许可时,应严格依据规划建设部门批准的设计图纸,按套、户室(间)等最小基本登记单元进行房间编号、销售,不得随意变更。

开发企业在建设过程中,申请预售许可前,对图纸设计的房间分割方案有变化,需对幢、层、房间合并的,必须提供有关部门批准的变更图纸,并对变更方案出具书面说明。预售许可批准后商品房楼盘房间随意变更的将不予受理。

《通知》要求房地产开发企业规范销售行为,严格按商品房网上预售楼盘进行房屋预、销售。开发企业应严格按照批准的预售楼盘进行商品房预(销)售,签订买卖合同,买卖合同中房间编号、房间位置须与网上楼盘对应一致。

见习编辑:吴江 马佐良 组版:张鸿



精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团,一起去砍价!
QQ群号: 1964325 电话: 0633-8308129

德瑞·凤凰花园



建筑类型: 纯多层住宅
楼盘位置: 海滨三路与天津路交汇处
总建筑面积: 10万m²
容积率: 1.5
绿化率: 35%
主力户型: 三室两厅 两室两厅
交房时间: 2012年9月1日
售楼地址: 海滨三路与天津路交汇处
销售状态: 三期热销
开发商: 日照德瑞房地产有限公司

项目优势:

德瑞·凤凰花园位于天津路与海滨三路交汇处,由日照德瑞房地产有限公司开发,项目总占地面积约6万平方米,总建筑面积约10万平方米,由11栋多层住宅组成。凤凰花园毗邻石臼中心商圈,周边配套成熟完善,友谊商店、利群商城、石臼大市场、各大银行、港口医院等遍布周边,生活舒适便捷。凤凰小学、日照六中、港二幼、二小等教育机构近在咫尺。凤凰花园全部为珍稀多层住宅,以中小户型为主,结构合理、户型方正、南北通透、采光充足,加之高绿化率、低建筑密度,使得本项目成为石臼中心区域高品质社区的代表作。

兴业·新营华府



建筑类型: 高层住宅
楼盘位置: 新市区泰安路与威海路、文登路交会处
售楼地址: 新市区泰安路与威海路交会处
总建筑面积: 35万平方米
销售情况: 即将公开
销售电话: 0633-3218866 3218877
户型面积: 90—153m²
开发商: 兴业房产

项目优势:

兴业新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边;日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺;西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔,尊享名校教育资源,是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。

海洋世家



建筑类型: 小高层 沿街商铺
楼盘位置: 海滨三路南首
总建筑面积: 60000平米
容积率: 1.58
绿化率: 35%
主力户型: 二居室 二层连体
售楼地址: 海滨三路南首
开盘时间: 2011年9月
均价: 商业6000元/m²、住宅4200元/m²
投资商: 日照海洋房产

项目优势:

项目位于海滨三路南首,由海洋房产精心打造的具有现代风格的高品质社区,是日照外滩三大板块之一。多层住宅已交付使用,小高层现已预约登记中;沿街商铺现房销售中。距石臼大市场、石臼利群和友谊商店形成的石臼商圈仅800米,交通便捷,满足您购物、出行和娱乐需求。

天诚·观澜天地



建筑类型: 双拼别墅、联排别墅、瞰海高层
所在区域: 山海天旅游度假区
楼盘位置: 青岛路以东,太公二路以南
总建筑面积: 18万平米
销售状态: 前期登记
开发商: 天诚房地产

项目优势:

天诚·观澜天地坐落于风景优美、静谧怡人的山海天风景区内,以意大利托斯卡纳原乡风情为依托,涵盖阳光花墅和瞰海高层,采用纯粹的托斯卡纳建筑风格,绽放田园牧歌般的温馨。双拼别墅、联排别墅与高层建筑相得益彰,错落围合成一个相对静谧的园区。纯粹的托斯卡纳建筑表情,辅以欧式田园景观,令居住者享受远离城市喧嚣,静怡从容的高品质生活。