

# 小区超规划,房产证难产

## 济南锦绣泉城300户业主:五证齐全的房子咋还不让人放心

本报记者 张璐



买房时五证俱全,谁料按照合同约定的办理房产证日期过了一年,业主们依然没有拿到房产证。由于开发企业超规划建设,济南华龙路上锦绣泉城小区的三栋楼约300住户办理房产证遇阻。



▲锦绣泉城6号楼。 本报记者 张璐 摄

### 1 现状:逾期一年多办不下房产证

锦绣泉城是目前济南已建成小区中较新的一个。根据资料,这个位于历城华龙路、华能路、七里河路三路交会处的小区,由20多栋楼组成,小区于2006年前后开盘,分三期销售。

19日上午,记者在锦绣泉城看到,有不少业主带着孩子在小区内游玩,小区内比较整洁。一位业主称,“入住率应该超过80%。”

根据记者调查,该小区房产证逾期尚未办理的只有6号、7号、24号三栋居民楼。7号楼业主张先生称,牵扯居民300户,约占整个小区全部住户的1/7。而一二期的业主则证实,他们很早已经办理了房产证。

张先生称,按照购房合同,他所购的房子在2009年7月正式交付,合同规定,开发商应在房子交付720个工作日内为业主办理房产证,逾期一日,将按照购房总额万分之零点五赔付。张先生称,“到目前逾期时间已经一年多了。”业主称,开发商对逾期办证一事没有否认,也愿意按照合同约定赔付违约金。

记者了解到,部分业主19日上午已经从开发商处领取了逾期办证违约金,其中一位业主称,他90多平方米的房子领取了14000余元违约金。这位业主说,这是从去年9月到今年10月一年左右的违约赔偿。

### 2 调查:违规超建楼均有预售许可证

锦绣泉城处于济南东部与老城区连接地带,周边配套比较完善,同时锦绣泉城开发销售期间,济南房地产市场正处于一个快速上升期。济南不少业内人士称,锦绣泉城在开发销售期间比较顺畅,在两三年的销售期间,房价也从最初的每平方米4000元左右一路攀升到接近7000元,而目前这个小区的二手房转让价格已经接近万元。按照这个数据计算,一套100平方米的房子目前市场销售价格应该在90万到100万元之间,在锦绣泉城的业主QQ群里,有业主说,与万元的违约金相比,他们更盼着房产证赶紧办下来。

在维权过程中,业主们从不同渠道了解到锦绣泉城三栋居民楼不能办理房产证的不同原因,有消息称是锦绣泉城私自变更容积率,还有的称是规划未能获批准。

但让业主们不理解的是,按照合同上的楼号(业主入住后,楼号调整),不能办理房产证的三栋居民楼都拿到了预售许可证,其中不少业主也正常通过贷款买到了房子。业主们称,“拿到预售许可证,意味着项目五证齐全(《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》、《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》),已经通过职能部门核查,办理房产证应该顺理成章,为什么我们还会遇到麻烦呢?”“开发商违规建设,难道这中间无人监管?”

在济南市建委的网站上,记者按照原楼号查到了三栋楼的预售许可证,但业主们证实,预售许可证上的可售套数与实际套数并不相符,以现6号楼(购房合同上为9号楼)为例,建委网站上公布的数据为总套数152套,可售套数80套,而业主们自己计算后称,现6号楼(购房合同上为9号楼)大约只有七十几套住宅。

### 3 律师:小区超规划,开发商面临罚款

19日接受记者采访时,中齐房产公司项目事务部一位何姓工作人员轻描淡写地称,三栋楼不能办证的原因是“面积超了一点”。但超了多少,为什么要超,超规划建设过程中是否通过规划、建设部门的审查等问题,没有明确答复,而至于业主们最关心的,三栋楼究竟能不能办理房产证,这位工作人员称“在积极争取”。

记者了解到,《山东省城市房地产开发经营管理条例》中规定,“开发企业在开发建设过程中不得擅自变更规划设计和项目性质”,

未经批准擅自变更规划设计和项目性质的,由城市开发、规划行政主管部门责令限期改正,并可处以五万元以上十万元以下的罚款。

根据上述法规,山东长春藤律师事务所律师宋洪昌称,“哪怕多建一平方米,也是一种严重违法行为,不能办理房产证仅是一个方面,其次要对违规企业进行处罚。”而记者了解到,2010年5月,与锦绣泉城同在一区域的另一楼盘,因为超规划面积施工,其中6栋住宅楼被冻结销售超过两个月。至于锦绣泉城这三栋楼

究竟能不能办下房产证,何时能办下来,济南地产业内人士连连称,“不好说,不好说”。

宋洪昌律师称,无法办理房产证潜在的风险是小区拆迁,这部分业主无法获得合理补偿,而在实际中,没有办理房产证对于业主的实际影响是,住宅不能顺利转让。

不少受牵连的业主对开发商“积极争取”的答复也表示怀疑。业主们担忧,如果开发商不采取具体的行动补救,拿到房产证将是一件遥遥无期的事情。

#### ●相关新闻

### 开发商违反规划 8年办不下房产证

本报记者 张璐

五证齐全却难办房产证在济南绝非锦绣泉城一个个例。鸿苑·雅士园小区200多户业主反映,买房时明明五证俱全,却8年办不下房产证,其原因是开发商后期违反了最初的规划,并且拖欠有关部门大笔的费用。鸿苑·雅士园小区的业主却要承担开发商违规带来的后果。

因为把房屋拆迁安置房变更为商品房,匡山小区碧桂园西区也存在300多户商品房的购房者无法办理房产证的问题。

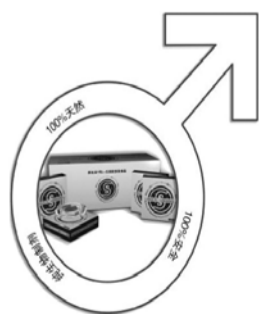
#### ●相关规定

### 房产开发企业不得擅自变更规划设计

《山东省城市房地产开发经营管理条例》中规定,“开发企业在开发建设过程中不得擅自变更规划设计和项目性质”,未经批准擅自变更规划设计和项目性质的,由城市开发、规划行政主管部门责令限期改正,并可处以五万元以上十万元以下的罚款。而《济南市城乡规划条例》中则明确,未按照建设工程规划许可证的规定建设,无法采取改正措施消除对规划实施的影响的,城市管理行政执法部门应当责令限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十的罚款。

养生谷一号由中国生物研究院研发,主要含有多肽 LC。养生谷1号是通过多个肽键共价连接,从天然植物中提取的生物制剂,其中所含的多肽 LC 能促进人体自身合成并分泌睾酮,增强男性体能,改善生理疲劳。

## 男性新型健康品——7天服一粒 “养生谷1号”新鲜上市



为了让更多的男性朋友能早日体验到这个高品质的男性健康品,全国推广办事处高调宣布:在全国进行万名体验者征集活动,截止时间11月24日。体验者可通过拨打400-1617-077报名,或者通过短信编辑QL+通讯地址发送至13966651427免费领取价值49元的养生谷1号一盒。同时,应读者要求,养生谷1号每天限量推出50套特价装供男性朋友们订购。

养生谷1号主要适用于工作压力大,精神萎靡,易疲劳等广大成年男性人群,可以补充元气提高男性各项生理机能、改善亚健康等症状,同时对由肾虚肾亏引起的前列腺等疾病同样有效!

## 创业者梦想实现的地方

——山东齐鲁科技孵化器火爆入驻中!

山东齐鲁科技孵化器,以“搭建平台、鼓励创新、培育企业、造就人才”为宗旨,为入驻企业提供“一站式”管理、全方位服务,办公厂房租金全免、税收返还、500万孵化基金扶持、成果奖励等优惠政策。

孵化器位于齐河县经济开发区内,由政府主办,占地100亩,设施齐全,环境优越,区位优势,到济南市区、高铁西客站、遥墙机场分别有15分钟、20分钟、30分钟车程。

欢迎全国各地有志于创业的企业家和科技人才入驻发展!

招商电话: 0534-5894666 13573443883

哈里贝贝 HARRYBABY 纸尿裤 宝宝远离红屁股 美国原料新工艺 意大利设备制造 服务热线: 4006627626