

省城房地产人士爆料:超规划建设曾是潜规则

故意超规划 偷逃配套费

本报记者 张璐

从事过房地产开发的刘强(化名)20日爆料称,超规划建设在此前的很长一段时间内,曾是房地产开发的一个“潜规则”。少数无良企业恶意钻政策缝隙违规超建,购房者多年都无法拿到房产证。

刘强称,如果规划面积少报一部分,或者实际建设过程中超建一部分,利用5%的误差政策,减免一部分规划面积,超过面积5%的部分,利用各种渠道打通关节,通过交一部分罚款完善手续,“补交罚款后的成本一般要比配套费金额低,这样开发企业才有利可图,实际上是偷逃应交的配套费。”

●记者手记

购房者权益
不应受损

从政策设计意图来说,包括综合验收在内的一批强制性政策的施行,是国家逐步规范房地产行业的一种表现,这些政策能在更大程度上保护购房者的切身利益。事实证明这些政策起到了积极作用,在采访中,业内人士称,当下“钻政策漏洞很难”。

但一个无法回避的客观情况是,随着房地产市场的逐渐规范,一部分正规开发企业、“五证”齐全的项目,受到政策约束,陷入无法办证的境地,这些大产权项目也有变身“小产权”的潜在风险。而且采访中,有业内人士称,目前济南有一批这样的项目,办证难已成既定的事实。

这期间,最大的受害者是购房者,房产证是房屋合法所有权的惟一有效凭证,不能拿到房产证意味着购房者有财产损失的风险,每延迟一天办理,购房者就多一分煎熬。作为一个普通购房者,判断一个房地产项目是否合法合规,是否能够办理房产证,主要方法就是查看项目的“五证”,至于有“五证”而无法办理房产证,也是普通购房者在购房时无法预知的。

针对不同的实际情况,职能部门应有不同的配套方案,解决因此产生的“历史遗留问题”。无论如何,处于弱势的购房者应是政策的保护对象。

本报记者 张璐

●相关链接

开发商申请破产
政府帮办房产证

4月9日,杭州金星房地产有限公司被曝已被债权人申请破产,而其名下房产项目西城时代家园三期项目尚未交付。杭州余杭区房地产协会会长尤初阳在接受采访时则表示,政府方面“一定协助解决”业主包括房产证在内的“三证”问题。

“如果被申请破产,购房者有拿不到房子的可能,更别说‘三证’了。”杭州六和律师事务所律师曾瑞胜说,虽然购房者已经签订了购房合同,甚至已经交付房款,但目前产权登记依然是在开发商名下,而不是购房者的。

据浙江法院系统一位处理建筑类纠纷案件的资深法官介绍,按照法律规定,在正式进入破产程序后,银行将有优先受偿权,而购房者则将作为普通债权人受偿。

对于购房者的担忧,杭州市余杭区政府办曾向所有相关业主群发短信,称将“依法保障业主办理‘三证’的权利”。

(综合)

1 即使补交罚款 成本也比配套费低

“这种事情我们以前也做过。”刘强开门见山,“不过现在政策严了,特别是规划审查严格了,这种钻政策漏洞不当获利的路子基本上堵住了。”

刘强称,超规划建设在房地产市场绝非个例,造成这种现象的客观原因就是人工施工,施工过程根本无法像工业制成品一样精准,“建成后的实测面积一般要比规划面积大,个别项目也曾出现过比规划面积小的情况。”

正是因为这种客观实际情况,刘强也证实,过去很长一段时间里,济南职能部门在办理建成小区的房产证时,执行一种允许误差5%的政策,“也就是说,建成后实测面积超过规划允许的面积5%以

内,办理房产证不受影响。面积超过5%以上,开发企业补交罚款,补充规划后同样也能办理房产证。”刘强称,在他参与的一个项目中,就是采用这种方式办理了房产证。

在刘强的描述中,这种政策成为后来一些不良开发企业钻漏洞的主要渠道,这些企业在审批规划中,有的刻意少报面积,实际建成后再补交罚款,完善手续。至于不良开发企业为什么这样做,其中自然有不当得利的考虑。

刘强算了一笔账,根据相关规定,申报规划后,每平方米需要交约240元包括城市配套费在内的费用,按照高层每平方米建安成本2000元计算,这笔费用占到建安成本12%,多层、小高层占建安成本比例更高。

刘强称,一个规划面积30万平方米的小区,仅这一部分费用就达7000多万,而如果规划面积少报一部分,或者实际建设过程中超建一部分,利用5%的误差政策,减免一

部分规划面积,超过面积5%的部分,利用各种渠道打通关节,通过交一部分罚款完善手续,“补交罚款后的成本一般要比配套费金额低,这样开发企业才有利可图,实际上是偷逃应交的配套费。”

2 地下二层不上报 开发商出售获利

刘强透露,相比较而言,刻意超规划建设,或者利用政策少报、瞒报规划面积的情况,在地下室的销售中表现更为明显,“包括现在,一部分项目的地下二层对外销售的只是使用权,不能办理产权证,这部分面积很有可能没按规上报,而且极有可能超容积率建设,开发商出售后可获得利益。”

记者就此采访了一个已经建成小区项目的负责人,对方回避了地下二层在规划中是否上报的问题。

难以得通。

在锦绣泉城超规划建设、办理房产证受阻的调查中,职能部门明确表示,不管有意还是无意,根据城乡规划法,未按照建设工程规划许可证的规定进行建设

的,属于违法行为,而规划部门也没有支持为超规部分补充完善手续的政策,这是锦绣泉城目前办理房产证最大的政策障碍。

记者了解到,一些明显的恶意超规划建设,也曾被职能部门查处。根据济南建委网站披露的信息,济南东部一家楼盘因“未按照规划、施工图的要求进行建设,超规划面积施工”,六栋住宅楼被暂停销售超过两个月。两个月之后,这部分冻结的预售被解除,解冻公告显示,“待规划、土地等部门办理确认等手续后,再办理预售许可手续。”业内人士称,这就是造成既定事实,再补票上车的典型案例。

本报记者 张璐

●头条链接

制约性政策出台
钻空子已行不通

记者了解到,随着国家对房地产企业的不断规范,一批制约性政策相继出台,特别是城乡规划法的施行以及综合验收制度的实施。业内人士称,目前,恶意超规、事后补办手续的钻政策空子的方法已很



20日晚,一名业主走出锦绣泉城小区北门。本报记者 摄

开发商:协调尽早办下房产证

将履行合约赔付违约金

本报济南11月20日讯(记者张璐) 本报20日报道了因“小区超规划,济南锦绣泉城300户业主办房产证受阻”的新闻。20日,锦绣泉城开发商中齐地产相关负责人来到本报,对这一问题进行说明。该负责人表示,他们正积极协调相关部门,争取尽早为业主办证。同时,将严格履行合同约定,承担办理房产证逾期的违约赔付。

这位负责人表示,锦绣泉城的确存在超规划建设的情况,但他们主观上并没有超规建设的意图,建成后面积超规,主要是一些客观原因造成的。

据该负责人介绍,锦绣泉城于2002年动工,2009年建成,整个施工周期长达七年,项目施工期间遇到了一些房地产开发强制性政策的调

整。其间,我省要求新建小区必须采用外墙外保温工艺,“采用这种工艺,整个外墙要增加十厘米,而增加的这一部分被计算到建成后的建筑总面积里,客观上造成建成后的居民楼面积超过规划面积。”

这位负责人还称,锦绣泉城获批的规划中,阳台面积是按照一半计算的,而在办证中,阳台的面积按照全面积被统计在内。

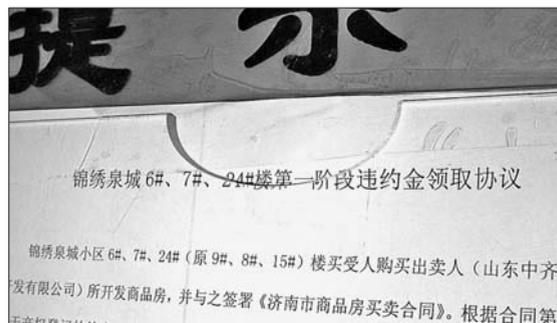
造成面积超规还有一方面的原因,这位负责人称,楼体是人工施工,每栋楼具体建设过程中容易存在一些误差,不可能与规划图完全吻合,而整个小区总共27栋楼,累加起来,就成了一个比较大的数字。

这位负责人认为,上述三方面,是造成建成后锦绣泉城面积

超规的主要原因。但他认为,建成后锦绣泉城的楼座数量、楼层数量以及户数,完全与规划图相符,这说明锦绣泉城没有恶意超建的意图。

20日,中齐地产召开董事会,研

究解决方案。据介绍,目前中齐地产正在积极协调有关部门,一旦解决方案敲定,将尽快落实政府部门相关规定,为业主办理房产证。这期间,他们将履行合同约定,赔付办证逾期违约金。



领取协议。锦绣泉城小区内张贴违约金领取协议。本报记者 摄