

# 新房产权竟“缩水”30年

## 天创国际城开发商:我们工作失误,合同填错了

独家报道  
直击真相  
967066

□本报记者 侯艳艳 实习生 赵颖  
qlwbhyy@vip.163.com

产权“缩水”30年,业主难承受。两年多来,福山区天创国际城两栋公寓楼的业主们一直在为房屋产权的事头疼:当初买房时,合同上明明写着产权年限是70年,4年后办房产证时竟然成了40年。这件头疼事波及两栋公寓楼的千户业主。开发商对此的回应是:工作人员疏忽填错了。

### ◎业主讲述◎

## 说好的70年产权 最后咋成了40年

近日,福山区天创国际城公寓楼的业主连线本报反映,2006年买房时,购房合同上写明房屋产权为70年,如今却成了40年,令许多业主无法接受。因为对土地使用年限变更不满,目前两栋楼半数以上的业主仍没有办理房产证。

21日,103号公寓楼业主刘先生告诉记者,2006年初,他以9.1万元购买了一套建筑面积为36.6平方米的小公寓,与开发商签订购房合同时,购房合同上写明土地使用年限为70年。

2007年年底,小公寓正式

交付使用。2010年,开发商通知该楼业主可以办理房产证了。但是,业主们在办理房产证过程中发现,土地使用年限竟然是40年。

“合同上写的70年产权,怎么说变就变?”刘先生说,和大多数业主一样,他以为签了合同就有了保障,没想到合同竟然也“不可靠”。“就因为使用年限少了30年,现在我们楼上的多数业主还没有办房产证。”

“当初买房,如果知道这栋楼的产权只有40年,说什么也不会买!”业主陈女士说,她就是冲着这个小公寓的产权是70年才买的房。

### ◎记者调查◎

## 许多许可证号 合同上都没写

记者见到了业主刘先生与开发商签订的购房合同,第一条“项目建设依据”里这样描述:该地块土地面积为31415平方米,规划用途为住宅,土地使用年限自2006年2月20日至2076年2月19日。在这份合同上,“土地使用年限出让合同号”、“建设工程规划许可证号”、“施工许可证号”等均为空白,没有填写内容。

记者随机采访了103号公寓楼的十多位业主,没有一名业主买房时曾主动要求开发

商出示商品房预售许可证和国有土地使用证等“五证”。“听说买房时开发商的各种证件还没有办全,而且普通百姓哪里有这个意识?”一名业主说。

据了解,天创国际城以70年产权的普通住宅楼为主,103号楼和206号楼这两栋楼则是“商住两用”的公寓楼,两栋楼共有大约千户业主。到目前为止,除个别二手房业主持有房产证,半数以上的业主都没有办理房产证。

## 业主找了多次 问题都没解决

公寓土地使用年限为啥突然成了40年?业主们说,开发商也没有给出一个明确的解释。但记者注意到,业主中广泛流传着这样的解释:“在办理房产证前,国家恰好出台了公寓产权为40年的新政策,由于办房产证时间拖延了3年,开发商只能按新政策

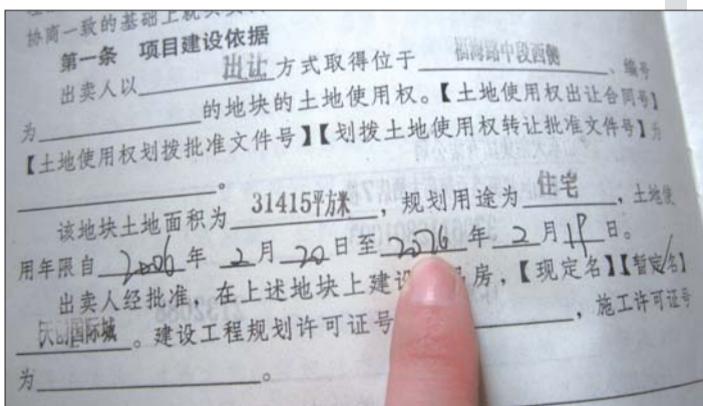
理。”

“我们两栋楼900多户的产权都从70年变成了40年,这么多的业主利益受损,希望开发商和相关部门给我们一个合理的答复。”业主陈女士说。

“业主们该找的都找过了,但都没有解决问题。”一位业主无奈地说。



天创国际城公寓楼外景。记者 侯艳艳 摄



合同上写明:土地使用年限自2006年至2076年。记者 侯艳艳 摄

### ◎心声◎

## 多数业主希望讨回30年产权

□本报记者 侯艳艳

问题应该咋解决?有业主提议,要求开发商给予他们适当的赔偿,但大部分业主感觉最重要的是“拿回”剩余的30年产权。

“我们不想激化矛盾,既然我们已经交付了房款,开发商就应该履行承诺,把产权修改成70年。”一位业主说,希望相关部门考虑到绝大多数业主的

利益,配合督促开发商将公寓的土地变更为住宅用地。

“公寓土地使用年限由40年增为70年,势必会向相关部门交纳一定费用,这些费用要由开发商来付才合理。”另一位业主说,900多户业主中,排除已经办理房产证的业主,或许还有个别业主不同意变更土地使用年限,但只要工作透明公开,相信大多数业主会同意的。

### ◎开发商回应◎

## 工作人员疏忽 填错了年限

21日下午,记者来到山东天创集团有限公司,一位工作人员说,领导不在,待领导回来后电话联系。下午5点左右,该公司一位自称马经理的女士致电记者介绍,天创国际城的土地分住宅用地和商业用地两种,103号和206号两座公寓楼都是商业用地,土地使用年限是40年。

为什么公寓业主购房合同上写着土地使用年限为70年?马经理说,这确实是工作失误,小区既有住宅又有公寓,而且公寓只有两座楼,是工作人员疏忽填错了。之前负责小区项目的领导都已经调走了,当时的具体情况她也不十分清楚。

## 水电费物业费 一律按低价收

“这件事对业主本身没有太大影响,我们已经向小公寓的业主许诺,水电费、取暖费和物业费都按照住宅的标准收取,不会增加他们的生活成本。”马经理说,公司目前正在陆续给两栋公寓楼的业主每户交纳2000多元的煤气配套费,“住户太多,我们正在按楼层办理。”

“很多业主同意了公司的做法,现在大约有300户业主已经办理了房产证。”马经理说,好多业主已经把房子租了出去,他们不会在乎使用年限变更的问题。

## 两栋楼确为商用 使用年限均40年

22日,开发商向记者出示了天创国际城的“建设工程规划许可证”、“国有土地使用证”、“建筑工程施工许可证”和“建设用地规划许可证”4种证件。

2010年7月28日签发的建设工程规划许可证显示:A号办公公寓楼(也就是小区现在的103号公寓楼),15层,位于四层商场上,建筑面积17056.95平方米,全部为办公。B号网点办公公寓楼(现在的206号公寓楼),一栋18层,建筑面积23752.74平方米,其中一层为网点。

从中不难看出,两栋公寓楼都是办公公寓楼,属于商用用地范围。

2009年12月签发的国有土地使用证显示,小区土地使用权面积31415平方米,其中住宅用地分摊面积12065.53(平方米),使用年限70年(至2074年10月20日止),其他商用用地分摊面积19349.47平方米,使用年限40年(至2044年10月20日止)。