

不成文规定被开发企业利用 先违规再完善手续 偷逃应交的高额配套费

违规超建“潜规则”大起底

本报记者 张璐

5月3日,本报报道了莱芜金地凯旋城违规加盖、侵占公共绿地、擅自变更楼房结构等问题,此前本报也曾多次报道发生在省内各个城市的类似事件。

业内人士在接受记者采访

时直言,违规超建在很长一段时间内是包括山东在内的全国房地产开发中的一种“行业潜规则”,少数无良企业恶意钻政策空子,背后则是大得惊人的不当获利。

普遍存在?

“5%误差”让不良企业钻漏洞

“违规超建这种事情我们以前也做过。”5月3日,受访的业内人士开门见山。这位业内人士称,违规超建在房地产市场上绝非个例,造成这种现象的客观原因是楼房建设是人工施工,施工过程中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,当然也曾出现个别项目比规划面积小的情况。”

正因为这种客观情况存在,

业内人士证实过去很长一段时间里,山东省内一些城市的建设、房管、规划等职能部门执行允许误差5%的不成文规定。“也就是说,建成后实测面积超出规划允许的面积5%以内,办理房产证不受影响。”

在业内人士的描述中,这种不成文规定成为后来一些不良开发企业钻漏洞的主要渠道。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。

怎么漂白?

补交罚款、补充规划、完善手续

一些明显的恶意违规超建也曾被职能部门查处。

以济南为例,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”,6栋住宅楼被暂停销售超过两个月。但两个月之后,这部分被冻结的预售楼房被解冻,解冻公告中显示,“待规划、土地等部门办理确认手续后,再办理预售许可手续。”

该业内人士称,这就是违规超建先造成既定事实,再补票上车的典型案例。

记者了解到,违规超建面积超过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。该业内人士称,过去他参与开发的一个项目就是采用这种方式,为超规面积办理了房产证。在审批规划中,这些企业有的刻意少报面积,实际建成后再补交罚款,完善手续。

违规超建利用政策少报、瞒报规划面积,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的地下室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就没按规定上报,且这部分地下室极有可能超容积率建设。”

记者在调查中证实了部分地下室只卖使用权而不能办理产权证的说法。

如何获利?

罚款成本少于应交配套费

无良开发企业究竟是怎么通过这种违规超建不当获利的?该业内人士算了这样一笔账:假设一个小区规划面积是30万平方米,超规后建成40万平方米,多出来的10万平方米是同一块建设用地额外获利的一个来源。

此外,根据相关规定,申报规划后,每一平方米需要缴纳包括城市配套费在内的费用。“不同的城市有不同的标准,济南市的规定是每平方米240多元。”以济南为例,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。”

该业内人士继续举例称,一个规划面积30万平方米的小区,仅这一部分费用就高达7000多万元。而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,此后再利用各种渠道打通关节,通过交一部分罚款完善手续。

“实际上是偷逃应交的配套费。当然,补交罚款后增加的成本,一般要比配套费金额低,这样开发企业才有利可图。”

擅自变更规划,违规超建不能通过竣工验收、不给予备案

最大牵连是办不了房产证

本报济南5月3日讯(记者 张璐) 像金地凯旋城这类楼盘,违规超建违反了哪些规定?谁来监管处罚违规行为?超规划建设给业主会带来什么影响?5月3日,山东常春藤律师事务所资深律师宋洪昌表示,哪怕超规多建一平米,也是一种严重违规行为,业主受到的最大牵连和伤害就是无法办理房产证。

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其限期改正,并可处以五万元以上十万元以下的罚款。根据这一规定,城市开发、规划行政主管部门对违规超建负有监管和处罚的责任。

《济南市城乡规划条例》中明确规定,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。

依据上述法规,山东常春藤律师事务所律师宋洪昌称,“哪怕多建一平米,也是一种严重违规行为”,而擅自变更规划后,建设项目不能通过竣工验收,建设行政主管部门将不予备案,房地产管理部门也就不能给项目办理房产证。

宋洪昌称,房产证是房屋合法所有权的惟一证件,因为超规划建设,很多问题楼盘无法为购房业主办理房产证,这意味着小区将来拆迁,业主无法获得合理补偿。而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,“起码转让价格要远低于实际水平。”

此外,擅自变更房屋结构,改变了小区的容积率,降低了业主的居住舒适度。

房地产项目行政审批、监管示意图

职能部门应全程监管

国土资源部门进行国有土地使用权出让(招拍挂),核发《建设用地批准书》、《国有土地使用权证书》

规划部门发放《建设用地规划许可证》

规划部门发放《建设工程规划许可证》

建设部门发放《建筑工程施工许可证》

住建或房管部门核发《商品房预售许可证》

怎样监管?

钻补手续空子已基本行不通

开发企业之所以敢于这样做,主动钻政策的空子不当获利是一方面原因。

对于另一方面的原因,该业内人士称,全国范围内一直采用的是商品房预售制度,国土、规划、建设、房管等不同的职能部门,在楼盘开发的不同阶段有不同分工,建设过程中全程监管的确存在一定困难,这就让一些开发企业有恃无恐。

“从节约社会成本的角度考虑,超规建成的楼房总不能拆了吧?”该业内人士表示,“现在政策严格了,特别是规划审查严格,钻政策漏洞不当获利的路子基本堵住了。”

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》施行以及综合验收制度的实施。

该业内人士称,目前恶意超规划建设事后补办手续的钻政策空子的方法已基本行不通。

在此前的调查中,规划部门明确表示,不管是有意还是无意的,根据《城乡规划法》,未按照《建设工程规划许可证》规定进行建设的,属于违法行为,规划部门没有为超规部分补充完善手续的权力。

这也是自2008年《城乡规划法》施行以来,很多超规楼盘无法补交罚款重修规划,办理房产证的重要原因。最终导致的严重后果是,购房者此前的问题楼盘也因此变成了“小产权房”。

支招避购问题楼盘

组团签协议

固定小区“模样”

本报记者 张璐

因超规划加盖致使业主无法办理房产证的事例,在多地均有发生,严重的甚至在问题楼盘被曝光时,有的业主已装修入住,维权存在极大困难。事先如何避免买到问题楼盘?5月3日,山东常春藤律师事务所律师宋洪昌给购房者提出了几点建议。

宋洪昌介绍说,按照国家规定,一个正规的商品房项目在达到预售条件前,必须具备《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》、《国有土地使用权证》和《商品房预售许可证》五个证件。因此,购房者在签订购房合同前,判断一个楼盘有无问题最简单的办法就是首先查看这五个证件是否完备。

“有五证的房子不一定不出问题,但没有五证的房子一定有问题。”宋洪昌认为,这是购房者在签订购房合同前第一个,也是最重要的一个环节。

鉴于发生问题的楼盘多是一些口碑差的中小房地产开发企业,宋洪昌建议,购房者还是应该关注开发企业的品牌,“尽量购买知名开发企业开发的项目,一线开发企业或是当地知名企业开发的项目最好,比较有保障。”

此外,购房者购房前尽可能从多方面了解开发企业的资质以及开发历史,“条件允许的情况下,可以到开发商以前开发的小区里实地了解情况,咨询已入住业主的购房经历。”



多个规划的地下车库没建,应该建设的绿地如今变成了停车位。 吴金彪 摄

根据规定,目前商品房预售采用统一制式的格式合同,从以往历史来看,在商品房买卖时,单个的购房者处于弱势群体,更改和补充合同条款十分困难。

即便如此,宋洪昌还是建议,单个的购房者在正式购房合同签订前,最好组成类似业委会之类的团体,在律师的帮助下,力争通过谈判争取签署补充协议,来约定小区交付后整体规划、楼座分布以及公共绿地等内容,按照合同约定执行并明确违约责任。

“单个的业主不具备与开发商讨价还价的能力,但几十个业主组团后情况就可能发生变化。”宋洪昌说,“这种团体也很好组织,在业主论坛上发个帖子或者在售楼处贴个广告就能组织起来。”

在合同履行过程中,宋洪昌还建议,购房业主应尽可能多到施工现场查看,力争尽早发现开发过程中发生的问题,并向建设规划国土等主管部门寻求帮助。