

山东创业房产积极行动,将400户居民材料整理完毕

上城名府业主拿到房产证了



本报5月22日讯(记者 张汝树) 22日,张店区上城名府的李先生拿到了自家的房产证。本报21日报道了上城名府400户居民

房产证延期近半年未办的消息后,山东创业房产公司立即行动,将400户居民的办证材料整理完毕,并分批为业主办理房产证。

近日,市民李先生向本报投诉,他孩子2010年在山东创业房产开发的上城名府购买了一套房产。按合同规定,早在2012年12

月31日之前房产商就应该给居民办出房产证。

李先生说,他现在急着使用房产证,所以希望房产商能给他快点办出证来。

21日,本报报道了上城名府400户居民房产证被拖延近半年的消息后,山东创业房产公司承认是由于自己的工作疏忽所导

致,并立刻安排了公司工作人员为李先生和其余居民们办理房产证。22日上午,李先生终于拿到了苦等半年之久的房产证。

“我们公司承认自己的失误,并向居民们道歉。不过大家放心,我们会尽快将全部住户的房产证办理出来。”创业公司相关负责人表示,住户们

所有的材料都已经整理完毕,他们将争取在两个月的时间内将所有住户的房产证都给办出来。对此,业主李先生表示,山东创业房产积极行动,这么短的时间就把房产证办出来了,说明这家房地产公司是一个负责人的企业,也是对业户负责的。

乱收“开口费”、办不下房产证、宣传与实际不符

元和春天小区问题真不少

本报见习记者 唐宁 本报记者 张汝树



▲元和春天小区东门狭窄。图片由张女士提供

合同中没有任何关于“开口费”的规定和协议,开发商却在交房时要求缴纳“开口费”,否则就领不到钥匙;楼房是旧房改造的,房产证延期半年未办下来;宣传楼盘时说是西门,现实却只有一个又窄又小的东门……22日,高青县张女士向本报反映,由山东元和置业有限公司开发的元和春天小区存在诸多问题。

1 房产证一直未能办下

业主窦先生住在元和春天2号楼,据他介绍,元和春天小区共有7栋楼,1、2、3号是在原高青二中的教学楼基础上改造翻新的,与新楼一起售卖。“房子上整体没有改变,只是在教室中间插墙,然后把窗户改成了门。”窦先生说,从他2011年5月买房到现在,房产证也一直没有办理下来。而购房合同上则明确约定:出卖人应当在2012年12月31日之前为买受人办理完毕房屋权属登记。否则买受人有权退房并获得赔偿。

关于房产证的问题,元和春天开发商工作人员答复说,契证

已经办完了,其他的正在办理中。

而住户张女士对此提出了质疑,因为之前她和其他业主多次向开发商反映这个问题,

2 合同中没规定却要交“开口费”

高青县张女士于2011年5月购买了元和春天小区3号楼的一套房产,当时合同中有关于开口费的任何规定,6月份交钥匙的时候却被开发商告知要缴纳27527元的“开口费”和办证费,否则就领不到钥匙。

“我们小区一共7栋楼,200多户业主都缴纳了开口费。可是淄博市住建局等部门在2011年1月份就下发了文件说不再收“开口费”了,他怎么还收呢?”对此,张女士提出质疑。

据了解,2011年1月27日,淄博市住建局、物价局等七部门联合下发《关于进一步规范新建商品房供热、供水、燃气、供电配套设施收取有关问题的通知》,明

确了新建商品房供热、供水、燃气、供电配套设施的收取由收费主体向房地产开发企业收取,房地产开发企业应计入房屋开发成本,不得以任何形式再向商品房购买者单独另行收取费用。而元和春天的开发商山东元和置业有限公司工作人员则称:“我们公司2011年1月24日办下的预售证,“开口费”的收取以预售证办理日期为准。”

那么该开发商收取“开口费”,到底是否合理呢?对此,记者采访了市建委,询问文件的详细条款及其适用对象,工作人员说具体情况要问高青县相关部门。记者随后采访了高青县物价局,工作人员解释说,高青县按照淄

博市的文件执行,以签订购房合同的时间为准,但如果开发商在通知下达之前没有将“开口费”计入房价,是可以合同上与业主协商的。张女士说,她家的购房合同是在2011年5月10日签订的,当时取消收取“开口费”的文件早已经下达了。

“合同上的条文没有提到开口费的事情,当时交“开口费”后也只给了一张收据。”同样住在元和春天的业主官先生说,“买房的时候,售楼员说没有“开口费”,结果交房的时候不缴纳“开口费”就不给钥匙了。”记者从官先生提供合同和附属协议上看到,里面确实没有关于“开口费”的规定。

“这与他们当时卖房时所宣传的根本不一样,我们感觉自己被忽悠了。”住户张女士说。对于此事进展,本报将继续关注。

3 小区配套与宣传不符

“买房的时候,售楼处给我们说要建一个西门,那样的话我们出入就比较方便。可是搬进来以后,我们发现根本没有西门,只有一个东门,而且还又窄又小,经常出车祸事故。”张女士反映说。

说起小区的配套设施,住户窦先生表示:“当时售楼处

宣传的很好,又有西门,又不用交开口费,结果买了就不是那么回事。而且旧楼翻新的外墙没有保温层,冬天暖气也不热。”

随后,记者采访了元和春天的开发商山东元和置业有限公司,工作人员解释说:“我们的规划中没有西门,但如果业主有要

求的话,我们可以与其协商”。而当问及是否能建造西门方便业主时,该工作人员表示:“做不了主,不好说”。

“这与他们当时卖房时所宣传的根本不一样,我们感觉自己被忽悠了。”住户张女士说。对于此事进展,本报将继续关注。

律师说法:

开发商不应收取“开口费”

元和春天开发商收取开口费到底合不合理?山东圣德律师事务所的张伟律师对此表示:“这肯定是不合理的,根据文件规定,开发商自2011年1月27日起就不能单独收取开口费,这不以开发商的预售证日期为准,而是以业主签订的购房合同日期为准。在合同中并没有就开口费进行协商的,视为已将开口费计入房价。开发商已收取的开口费应返还业主。”

而对于房产商未按照合同规定给居民办理房产证的问题,律师建议居民按照合同索赔,也可以向有关部门投诉,要求房产商给予赔偿。

买房要注意辨别开发商宣传内容

根据相关法律规定,开发商在商品房销售广告和宣传资料上的承诺,原则上属于“要约邀请”,一般情况下,购房者很难就此追究开发商的相应责任。但如果开发商就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。在这种情况下开发商未依照商品房销售广告和宣传资料的承诺履行的,应当向购房人承担违约责任。

本报记者 张汝树

若遭房产侵权可致电本报反映

您买的房子有质量问题吗?房子实际情况与合同上规定的有出入吗?买了房子后迟迟办不下房产证怎么办?本报开通了商品房监督热线,如果您在房产方面遇到了问题,合法权益被侵犯,都可以向本报热线反映,我们将联合相关部门维护您的合法权益。

不管是新楼盘还是已经入住的房产,不管是质量问题还是安全问题,不管是房产证办理难还是维修难,您都可以拨打本报电话2272168和15006530515进行反映,我们将联合相关部门,切实维护您的合法权益。

(本报记者)