

# 162间产权酒店10年难办房产证

## 148名业主集体维权,10年合约到期自家的酒店却收不回来

曾经风光一时的济南“第一高”山东明珠怡和国际酒店,最近摊上了各种麻烦。148名业主在2004年购买的162间产权式酒店,至今办不下房产证,这让业主们很是无奈。除了房产证难题,业主们跟山东建工集团签的10年租期如今在10月1日也到期,但是建工集团迟迟拖欠租金不给,业主们想要收回自己的房子,在收房的时候却又发现,租约的时间上又出了问题……一波三折下,业主们不得不集体维权。

文/片 本报记者 喻雯



原济南“第一高”山东明珠怡和国际酒店,10年时间办不下房产证,招致业主们集体维权。

### 十年了,房产证一直没动静 开发商从未支付违约金

8日下午2点,山东明珠怡和国际酒店一楼大厅聚集了70多名业主,他们在于购买了10年的产权式酒店的房产证一事维权。业主代表孙先生说,他们都是在2004年前后买的酒店,面积多是在50多平米,购买后多数将酒店出租给了山东建工集团,建工集团又把这些酒店整体出租给了山东明珠怡和国际酒店。目前这148名业主的162间酒店都被用作了酒店的客房。

业主们最关心的是房产证的办理。业主代表沈先生向记者出示了商品房的买卖合同,商铺建筑面积58.64平米,套内建筑面积32.17平米,当时购买单价是7367元每平米,总价为43万元左右。根据合同约定,出卖人山东省建设建工集团房地产开发有限公司要在房子交付使用后的360天内,办理房产证。记者看到,合同的签订时间是2004年8月。“按照合同约定来说,我们的房产证在2005年就得办下来。拖到现在已经有十年的时间,开发商都没有给出明确的解决办法。”按约定,开发商要按照已付房款的1%向买受人支付违约金。但业主们反映,他们从没有拿到过违约金。

不少业主称,十年办不下房产证,问题出在哪里,下一步如何解决,希望得到开发商的回复。

### 10年的租期满了 建工集团拖欠租金不给

房产证办不下来只是其中的一个问题,业主们现在更为担忧的是:他们出租给建工集团的酒店10年租期已满,但是承租方一直拖欠他们的租金不给。

业主刘先生向记者出示了他与建工集团签订的租赁合同。合同显示,刘先生出租的房屋是1028室,建筑面积58.64平米。房屋的租赁期从2005年10月1日起至2015年10月1日止。租金的支付方式为季付,每季度的租金(含税费)为7560元,每个季度的前15个工作日内,建工集团将上个季度的租金扣除合同约定由刘先生承担的各项税费后汇入到刘先生的账户中。

“合同说得很清楚,按季度提前预付租金,可是我已经有17个月没有收到租金了。”刘先生说。

对此,山东建工集团资产管理公司总经理马福德说,他们确实拖欠了租金,主要是他们向酒店收取的租金少,导致付不上业主的租金。“后来我们针对一些欠租时间长的业主打了欠条。现在由于企业运营问题,暂时付不上这钱。”马福德说,他们打的欠条上明确了按照当年的贷款利率给业主相应的利息补偿,但是究竟什么时候能把租金交齐,现在也没有明确的时间。

### 10月1日租约到期 业主们咋收不了房

租金拖欠让业主们头疼不已,租赁合同的签订时间更让业主们无可奈何。合同约定的是10月1日房租就到期了,眼看着就要把酒店收回或者接着续租,但是山东建工集团跟明珠怡和国际酒店签订的租赁合同却是到10月31日到期,这比业主们的合约期限晚了一个月。

“两个合同的时间咋不一样呢?”业主代表刘先生说不,不知道到底按照哪一个为准。

“合约到期后可以续约,但是租金最好涨一涨。十年租金不涨,这肯定是不合适的。”业主代表孙先生说,如果续约,他们想租金在原来基础上上涨2%左右。“而且为了防止租金再拖欠,我们要求必须要提前付款,不能后付款。”

对于合同的时间差,马福德说,他们跟酒店签订的时间确实晚了一个月,当时酒店开业时间比预期晚了,所以租期上也顺延了。“这个时间跟业主的也不冲突。”马福德说,合同中约定的是:如果业主不同意续租,建工集团可以在合同租期届满后的3个月内返还房屋,每逾期一天,建工集团将按照3元每平米的价格向业主支付使用费。“在今年年底之前,我们可以使用业主的酒店,支付使用费就可以了。这与业主的诉求并没有矛盾。”

#### 部门回应

## 地产公司破产房产证暂时办不了 业主所欠租金将于本月底还清

本报记者 喻雯

162间产权式酒店,早在2004年就签订了购房合同,承诺2005年就办下房产证,为何拖了十年一直没有动静?业主们的酒店租赁到期,下一步续约又将如何解决?

对此,马福德说,酒店的开发商是建工集团旗下的地产公司,目

前地产公司已经破产重组,有关部门正在做资产清算。“目前大厦的产权还没有最终确权,暂时没法为业主们办理房产证。”马福德说,目前此事也在法院的执行裁定阶段,等这个程序走完,酒店确权后将会处理房产证办理问题。

山东明珠怡和国际酒店办公室主任宋麒麟说,业主的租期满

了,下一步的续约将由酒店直接跟业主来签,避开了建工集团的中间环节。在后期的租金支付上,将采取季度预付的形式,提前半个月就把房租打给业主,以此避免租金拖欠。

而对于拖欠业主们的租金问题,马福德承诺,10月31日之前将全部结清业主所欠租金。

# 水饺粉包不成饺子,原来是面粉“缺根筋”

## 中筋面一般做馒头,高筋面则是包水饺

和面做馒头,面粉不听使唤成不了团。用水饺粉连包三次水饺,下锅一入水就散开。对于市民接连遇到的“任性”面粉,技术人员解答,可能面粉筋度有问题。

本报记者 王小蒙  
本报见习记者 郭立伟  
实习生 于成君

### 和了一个小时 面粉却不抱团

商河的李先生开了一家馒头房,用德州一家面粉厂的面已经两年。今年6月份他又从当地代理商那买了150袋,可这些面粉似乎不太对劲。“面粉一直不抱团,怎么和都成不了一个,就跟沙子水泥揉不到一起一样。”

李先生的和面机一次能放入多袋面粉,今年6月11日工人用了70袋面粉,和成疙瘩似的块状面团,勉强做成了5000斤馒头。“当天下午,卖出去的馒头开始缩小,不少人又把馒头给退回来,退货能有一两千斤。”

李先生说,和面跟以前用的机器和方法都相同,还是头一次遇到这种情况。次日,不甘心的他又用15袋面粉做了一下试验,结果还是不成团,于是他把这些混合物存进了冷库。

后来他带上面粉,跟代理商一

起找到厂家。“厂家用一斤面手工揉了一下,还做了馒头,说没问题。”代理商郭先生说,李先生和面是在机器里,揉成两头尖中间鼓的团,肯定要比手工和面量大。

厂家检测后,两人又买来另外两种品牌的面粉,在同等的条件下进行试验。“用同等量的面,加一样多的水和酵母,另外两种品牌面粉十五到二十分钟就成团了,而之前那些一个小时也无法成团。”

### 饺子粉包的水饺 下三次都撑开肚

市民赵先生也遇到了类似的蹊跷事。9月23日他在超市买了一袋德州产的水饺粉,包完水饺下锅,结果水饺一下就被撑开了,用筷子夹都夹不起来。

“第一次以为自己包饺子手法有问题,连续三次都这样,一家人都不乐意了。”赵先生说,以前也经常用这家的面粉包水饺,从来没遇到过这样的情况。“都是五六十岁的人了,和面、包水饺还不会吗?”

赵先生说,和面的时候,没

觉得和平时有什么差别,该怎么揉怎么揉,包也一样包,结果一下锅还是出问题。

“面粉过期可能会有发霉的异味,能用鼻子闻出来,如果无异味,就不是面粉质量的问题。”济南东野面粉厂的技术人员作了解答,“水饺粉包不成饺子,可能与面粉的筋度值有关。”

该技术人员说,这种情况属于面筋值偏低,要么磨制面粉用的不是高筋麦,或者高筋麦在磨制过程中出现了操作问题,比如磨口太紧、温度太高等,都可能破坏面粉的筋度。

### 不同筋度值 用法不一样

据该技术人员介绍,面粉按照筋度值可分为低筋面、中筋面和高筋面。低筋面一般用来做饼干,中筋面一般做馒头,高筋面则是包水饺。“日常买的面粉一般都是中筋面粉,用来做馒头正合适,如果用中筋面包水饺可能在水中不耐煮,容易破皮。”

该技术人员建议,赵先生遇到的这种情况,可以考虑在面粉



▲筋度值如果不够,面粉可能很难成团。(资料片)

▲水饺粉是家庭常用食物原料。(资料片)

中略微加点盐,增加筋度。

对于李先生揉不成团的面粉,业内人士则推测,可能跟吸水率有关,而吸水率与筋度值是成正比的。“筋度值越高,吸水率越强,同样揉100斤面粉,高低筋之间能差一斤水。”

而济南的一家面粉厂对此则认为,有可能是加工面粉的机

器出了问题。“麦子下料不均,面粉就不均,有可能出现不抱团的情况。”

据了解,赵先生已经通过超市更换了一袋新的面粉,而李先生揉不成团的面粉,至今还没协商出好的解决办法。“厂家一开始说给我补偿十袋面,但是我想把这150袋有问题的面给换了。”李先生说。