买房十四年,房产证至今没人给办

购房合同合法有效,拆迁补偿凭啥少,黄桥花园300户居民难接受

2002年以来,天桥区黄桥花园小区的业主们陆续入住,当时约定720个工作日内办理权属登记手续,但直到现在,小区里约300户居民仍没拿到房产证。办证难是因为历史遗留问题,这问题如何产生,又是如何一下子遗留到现在?中间哪个环节出了问题?记者对此进行了深入调查。

本报记者 刘雅菲

信任官方背景开发商 才买了这套房

2002年,济南市拆迁服务公司可以称得上济南的明星企业,在一年之内就推出了多个小区。黄桥花园小区居民董先生现在还保留着当时的楼盘宣传页,上面印有“挟政府机关直属企业之优势”字样的宣传语,这让他对该公司非常信任,以每平米2300元左右的价格,在小区内买下了一套房子。“政府直属企业,就觉得比一般的楼盘更让人信任,可我这一买房,彻底被套在里面了。”

董先生所购买的房子属于商品房,他和邻居们手里都有正式的商品房购销合同和销售不动产专用发票,大部分邻居还都是从银行贷的款,并且有一部分还缴纳了房屋维修基金。

让董先生和邻居们没想到的是,房产证的办理会出现大问题。“当时,我们的合同上约定720个工作日办理房屋权属登记手续,但是一直没有办理。”

从2004年开始,就有业主咨询市拆迁服务公司什么时候能办证,回答是正在办理中,居民就安心等了一段时间。“后来我们发现不对,就进行维权。”业主姜女士说,“后来,市建委给了一个书面回复,表示我们的购房合同合法有效,房产证正在办理中,今后如果遇到拆迁,可以按照合法房屋享受国家规定的拆迁政策。”

房子要拆迁 没证的一平少补2700

据居民介绍,2010年,开发商曾贴出告示,要分三批办理业主的房产证,第一批办理拆迁安置在小区的安置户;第二批办理拆迁选择货币补偿,然后购买小区商品房的业主;第三批办理直接购买商品房的业主。然而,前两批办完之后,姜女士、董先生这批业主却没有等来自家的房产证。

就这样,小区居民继续等待,一直等到了2014年。“我们也不炒房,就打算在这儿养老了,所以这十几年也没再去找,要不是拆迁,我们也不会这么着急。”董先生说,由于北湖片区要拆迁,黄桥花园小区也被纳入征收范围,补偿政策却让他们难以接受:“有房产证的每平米补偿8200元,我们这种没有房产证的补偿5500元。我们都是有合法购房合同手续的房子,咋被当成小产权房一样对待了?”

姜女士也十分想不通:“同一栋楼,楼上的有证,楼下的没证,补偿标准不一样,哪有这样的道理?”而且,经历了今年下半年楼市的疯狂之后,居民们对这一拆迁补偿标准的意见更大了:“你看看我们周围的那个楼盘,已经卖到每平米14000元了!”董先生说。

土地手续不全 开发商居委会拖着不办

就这样,居民们开始了又一轮维权。姜女士说,在这一轮的维权中,大家才搞明白,办不下证的原因,其实是房子下面这块土地的手续不全。

为此,居民们找了多个部门了解土地的具体情况。姜女士表示,当时买的房子是由市拆迁服务公司和黄桥居委会共同开发的,根据市国土资源局出具的文件,在1989年这块土地就已经转为农转非国有土地,土地的所有权人仍为黄桥社区居委会,黄桥社区居委会也没在国土资源局办理土地登记手续。

因为违法用地,济南市国土资源监察大队还在2004年7月对市拆迁服务公司下达了处罚决定书,收缴罚金92730元,但对土地免予罚没。

而且,居民们发现,他们房子的土地问题并不是没有解决的机会。2005年,市国土资源局曾给市拆迁服务公司下发通知,因为这块地属于经营性用地历史遗留问题,需要在半个月之内解决存在的问题,并提供办理土地手续所需的全部资料,逾期不再作为历史遗留经营性用地办理。“但是,开发公司和居委会都没去办这个手续,就这么搁置了下来。”

在2014年,济南市成立了“历史遗留问题房产证办理有关问题小组和办公室”,居民们又开始争取作为历史遗留问题来解决房产证的办理问题。“终于要迈进历史遗留问题解决的门槛了,却又卡住了。”姜女士说,现在需要开发公司和居委会的人一起去区里的“历史遗留问题房产证办理有关问题小组和办公室”申报,或者由居委会出具委托书,让开发公司去申报,但居委会的人却不同意了。

对于居委会的这一态度,居民们十分不理解。“房子都是我们的了,土地肯定也属于居民的呀。居委会不配合,难道还想从中分得什么利益吗?”居民李先生说。

“我们听说,历史遗留问题房产证办理有关问题小组和办公室接受新的申请只截止到今年年底,要是再不赶紧办,我们可能又会失去这次机会,我们真的不能再等了。”董先生说。

黄桥花园小区。 本报记者 刘雅菲 摄

办证难背后有症结

开发商居委会存利益分割矛盾

本报记者 刘雅菲

土地的手续不完善,是挡住居民办证路的障碍,在这一障碍的背后,还有更深层的矛盾。记者在采访中了解到,之所以这么多年双方都没有完善土地的手续,最主要原因还是居委会和开发公司之间有争议。

开发公司:买地钱已给居委会 愿意配合办证

11月30日,记者联系上了市拆迁服务公司副总周先生。据其介绍,黄桥小区的确是由市拆迁服务公司和黄桥居委会联合开发的,至于合作的形式,周先生并没有详说,只是说:“我们买居委会的地,给居委会钱。”并且表示买地的钱都已付给居委会,该缴纳的罚款也已经缴纳。

对于居民要求办证的需求,周先生表示,由于土地的权属人是居委会,所以需要由居委会来委托拆迁服务公司办理:“到时候我们就能去跑这些手续了,要是不愿意委托公司,也可以居委会自己去办。”

周先生表示,对于这一问题,上周他已经与黄桥居委会相关负责人见过面:“居委会的律师也在,我当时带着按照区里历史遗留问题房产证办理有关问题小组和办公室要求拟的委托书。”周先生表示,居委会在看过委托书之后,由律师又重新草拟了一份,“如果居委会拟的委托书办公室那边能同意,我这边没什么意见,但直到现在居委会也没再找我。”

居委会:放弃土地要集体决策 开发商多卖2万平未分成

“我今天在外面跑了一天,到现在饭也没吃水也没喝。”黄桥居委会副主任宋女士表示,之所以奔波了一天,就是想到区里和市里的历史遗留问题房产证办理有关问题小组和办公室去弄明白居委会在这时候到底应该做什么,但最终却没找到负责人。

“总不能居民和市拆迁服务公司来说让我签委托书我就签吧,如果是办公室让我签的,或者让我做什么,应该出一份正式的公函吧?如果我随便就签了,怎么对我们居委会5100多名居民负责?”宋女士表示,在市拆迁服务公司拿的委托书上有一条,是放弃30多亩土地的利益,让居委会盖章,这是个重大问题,必须经过党委和群众代表开会同意。“居民着急,我们也着急,早把这事解决了不都好吗?”宋女士说。

居委会中另外一位负责人则透露了居委会的另一层担忧:“当时合同签的是拆迁服务公司卖2万平米,我们两家分成,结果最后他们多卖了2万平米,这边开个会,给盖章了,我们怎么办呢?拆迁服务公司得给我们一个解释。”

相关部门:可按历史遗留问题解决 双方得一起申报

居委会和拆迁服务公司在土地手续完善的过程中,目前到底应该做什么呢?对此,天桥区历史遗留问题房产证办理有关问题小组和办公室相关负责人杨先生表示,目前黄桥花园小区作为历史遗留问题来解决的话,在程序上是符合的,如果能够作为历史遗留问题解决,针对小区的一些问题会有解决办法。

“现在,黄桥花园的土地是属于村居的,而建设手续属于市拆迁服务公司,所以双方必须一起申报,或者由一方委托另一方来申报。”杨先生表示,区里初审之后会上报济南市进行审核,来完善这个小区的建设手续,开发企业随后便可以给居民办理房产证。

记者手记

别让居民再等下去了

居民要是较起真来,也是很厉害的。黄桥花园的这些居民,现在就已经较起真来了,手中的IPAD里,与小区办证有关的文件、领导批复、法院的判决书应有尽有。其实,这都是被逼的,正常买房办证,哪需要操这么多心?

十几年前的问题,愣是拖成了历史遗留问题,疙瘩越来越难解。问题的产生固然和十几年前政策的特殊性有关,但拖了这么久,又是谁的责任呢?毫无疑问,300户未办证居民已经成了这个问题最大的受害者。

能够遗留这么多年的问题,往往都不简单,就黄桥花园小区而言,居委会和市拆迁服务公司之间的矛盾看起来是解决问题最大的障碍,指望这两个打了多年官司的单位主动和解,或者通过谈判的方式来解决问题,显然难度很大,这时谁可以站出来将事情向前推进?居民显然不适合担任这个角色。

问题拖是拖不过去的,济南市成立了领导小组和办公室专门解决历史遗留问题造成的房产证难以办理的问题,已经体现了要处理这类问题的决心,一大批难办的房产证也在领导小组的推动下顺利办理。黄桥花园小区的房产证问题已经拖了十几年,别让居民们再等下去了。

本报记者 刘雅菲