

■累心的房子·办证真难

# 住十年还没证,孩子上学成问题

## 匡山小区三百套回迁房当商品房卖,开发商回应记者:“居民让问你就问吗”

拥有属于自己的房子本是件好事,可是住了十多年的房子都没办下房产证,好事就变成烦心事了。近日,家住省城匡山小区的李女士向齐鲁晚报反映,开发商一直拖着不给办房产证,给她的生活带来了许多不便,现在连孩子上学都成问题了。然而,当记者采访开发商山东匡山琪鑫置业股份有限公司时,相关工作人员并没有给正面答复。

►匡山小区108号楼业主办不下房产证。



文/片 本报记者 孙业文

### 回迁房当商品房卖 三百户办不下房产证

“房子2004年就建好了,不过大部分是在2005年以商品房的价格卖给我们的。”李女士称,2005年10月前后,她以3000元左右的价格,在匡山小区108号楼买了一套90多平米的房子,因为是村里的回迁安置房没有房产证,无法从银行贷款,连同地下室她一次性花30多万全款买了下来。

“当时买的时候也知道是小产权房,但是销售顾问称这些房子按商品房来卖,过个两三年房产证就能办下来。”李女士说,当时她买房考虑的主要因素是离工作单位近,加上匡山小区的回迁房一直都是琪鑫置业在开发,感觉开发商挺正规的,于是就听信了销售顾问的话。

李女士介绍,当时回迁房的价格是1000元/平,而她是按3000元/平的价格买的,价格整整高出两倍。“我们这东西两个区,东区主要包括108号楼和109号楼,西区主要包括114-117号楼,加起来差不多有300多户,这些人都是按商品房的价格买的。”李女士说。

据记者了解,匡山小区是为了安置经一路、道德街修路的拆迁户。“其实当时一共建了9栋楼,有3栋楼用作安置房,一共100多户,已经办理了房产证。其余6栋楼就当商品房出售,涉及300多户,至今没办理房产证。”李女士说。

### 开发商承诺三年办证 一晃十年多了没动静

3日上午,记者来到匡山小区李女士家中,看到了李女士与开发商签订的《商品房买卖合同》。合同第十条明确规定:本房屋原为拆迁安置房,现变更为商品房。房屋移交后,在买受人提交过户手续完

备后三年内,出卖人为买受人办理完房屋所有权证过户手续。双方按国家规定缴纳过户费用。因买受人迟交过户费和迟交过户手续所必需的书面材料,造成出卖人无法为其办理房产过户,其违约责任由买受人承担。

记者注意到,合同上的双方当事人分别是山东匡山琪鑫置业股份有限公司和李女士,合同的签订日期为2005年。“2005年买的房,现在马上2017年了,你说都十多年了,房产证还没有拿到,真是急死人了。”李女士称,合同里明确说了3年给办房产证,可是开发商至今未履行承诺。

据李女士介绍,为了早点拿到房产证,这10年来小区居民年年都找开发商,可是一直都没有解决,开发商基本上都以“正在办,正在审核,再等等”之类理由搪塞居民。

### 没房产证无法落户 孩子上学成问题

据李女士介绍,买房后,她还交了9570元住宅维修基金。记者看到,“济南市商品住宅维修基金(资)金个人缴存凭证”的时间为2005年12月28日,凭证上也有“济南市房产管理局维修基金管理专用章”。“当时我也交契税,可是开发商那边不肯收。”她说。

记者随机找了几位住在该小区的业主,大家反映的问题跟李女士一样。“我是2010年买的房子,买得比较晚,现在孩子上学都成问题了。”居民王先生说,他是外地人,因为没有房产证没法落户,现在他的孩子想上槐荫实验小学都上不了,只能到外来务工人员学校上学。

没房产证除了影响孩子入学外,王先生还担心房子无法买卖,如果拆迁的话补偿费也会拿得少。“现在房价蹭蹭地往上涨,这里有证的房子少说也要9000元一平了,可是我们这种没证的房子没人敢买,

房屋中介那边都不肯挂;再过几年要是拆迁的话,补偿款也肯定拿得少。”王先生说。

“没有房产证,居民心里真的太不踏实了,现在生活的方方面面都离不开它,就连做银行抵押贷款都不能办。”居民刘先生称,前几年缺钱做生意,可是没法用房子抵押贷款。“开发商每次都说房产证正在办理,正在审核,可是我们也不知道具体进行到什么程度了。”他说。

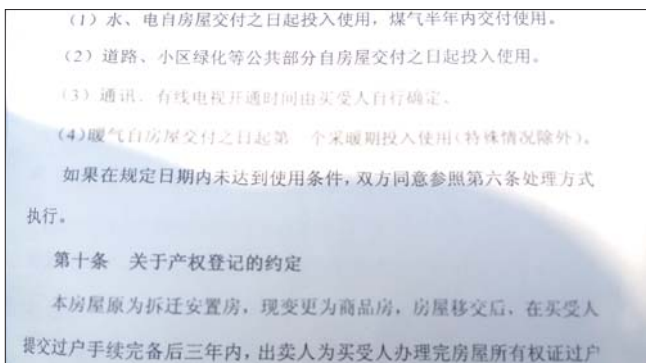
### 补齐手续难度很大 何时解决还是未知数

记者注意到,在小区内张贴了一张“关于匡山小区108号楼、109号楼相关手续办理进度”的通告,大致内容是匡山开发商正在与槐荫区历史遗留问题处理小组和政府其他相关部门协商,已经提交相关资料,公司将尽快帮居民解决办证问题。

曾代表居民与开发商谈判的张女士称,开发商称当时和拆迁指挥部签的合同,说是两年内补完手续,和业主签合同同时还设定了一年的“缓冲期”,所以合同中规定的是三年内办证,按照现在开发建房的流程要求,补齐相关手续的难度很大,并明确表示这种历史遗留问题不好解决。

记者带着这些问题采访开发商山东匡山琪鑫置业股份有限公司孟姓工作人员。该工作人员称房产证正在办理中,当记者问房产证多年没有办下来的原因以及进度时,工作人员对记者说:“别问了,居民让你问你就问吗?”随后就挂断了电话。

记者随后致电槐荫区历史遗留问题处理小组。相关工作人员告诉记者,山东匡山琪鑫置业股份有限公司向小组提供的材料都已经转交到市里面,能否通过审批她也不清楚。“我现在在外面开会,材料里面是否有108号楼和109号楼,我需要查证了才知道。”该工作人员说。



合同中明确规定三年内办理房产证。



房屋维修基金缴存凭证。

■相关链接

## 开发商办不下房产证 多因前期手续不全

本报记者 孙业文

开发商逾期办理房产证主要有以下几种原因:因前期手续不全而导致大产权证无法办理;已办理了大产权证,但办证时开发商要缴纳此前代收的契税和公共维修基金,这部分资金总额很大,开发商可能一时周转不过来;开发商在楼盘建设过程中,有可能抵押土地或项目来融资;验收不合格、未缴纳配套费等都可能是房产证办不下来的原因。

结合本文案例分析,开发商没办下证的原因很可能是因前期手续不全而导致大产权证无法办理,也就是“五证”不全。房地产开发商在房地产市场上销售商品房,必须具备一定的

条件,并且按照有关的规定在房地产管理部门办理商品房销售的各种手续。其中,“五证”是最为重要的条件。

《国有土地使用证》是证明土地使用者向国家支付土地使用权出让金,获得了在一定年限内某块国有土地使用权的法律凭证。《建设用地规划许可证》,是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证。《建设工程规划许可证》,是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。其它两证分别是:《建设工程施工许可证》、《商品房销售(预售)许可证》。