# 违法占地,开发商领到百万罚单

## 鑫源花园数百户业主的不动产证终于有盼头了

**11月底,泰安市国土资源局对泰安市鸿达房地产开发有限公司开出了137万余元的罚单,原因是这家公司存在违法占地、未批先建等问题。11月30日,鸿达房地产如数缴纳罚款。**

**事件背后,是鸿达房地产开发的鑫源花园数百户业主对房产证(不动产证)十多年的等待。目前,鑫源花园业主的不动产证办理问题已经步入正规程序。**

本报见习记者 谢玉强

### 合同规定写得明明白白 好几百户不动产证下不来

11月26日,记者在泰安岱岳经济开发区管委会了解情况,工作人员表示,开发区已完成对鑫源小区占地的勘测定界工作,正在协调国土资源局对鸿达地产违法占地问题进行处理。

鸿达地产开发的项目名为鑫源花园。泰安的贾女士2011年在鑫源花园买了一套二手房,因没有不动产证,她在办理房屋过户时交给鸿达地产额外的,相当于总购房款5.5%的现金作为鸿达地产给贾女士换新合同的“手续费”。

鸿达地产与贾女士签订的购房合同规定:“商品房产权、使用权属于购房者,不动产证由开发商负责办理,费用由购房者承担。”

合同签订后,贾女士高高兴兴地入住了鑫源花园,但她没想到,开发商之前承诺办理的不动产证却迟迟办不下来。贾女士每次咨询鸿达地产,鸿达地产的回复都是“再等等”。这一等,就等了7年。

在鑫源花园,办不下不动产证的不只是贾女士一家,与贾女士情况相同的还有好几百户。在鑫源花园已建成的34栋住宅楼里,成功办下不动产证的,只有1、5、6、7号楼的部分住户,剩下楼栋均未办理不动产证。

### 开发商曾起诉政府 被法院一审驳回

对于鑫源花园不动产证办理困难的问题,记者曾就此事联系了鸿达地产的前董事长郑荣军。郑荣军表示,鑫源花园原来是有不动产证的,后来又被收走了。

2018年6月7日,泰安市鸿达房地产开发公司以不履行法定职责为由,将泰安市岱岳区人民政府和泰安市国土资源局告上法庭,泰安市中级人民法院依法受理了此案。

岱岳区政府与泰安市国土资源局则认为,岱岳国用(2003)字第K027号国有土地使用证的真实性没有问题,但该土地为鸿达地产违法用地,已于2006年被撤销,因为鸿达地产没有对岱岳区政府的撤销决定提出异议或提起诉讼,已对涉案土地不具有使用权。

8月,泰安市中院作出判决:鸿达地产的要求无事实和法律依据,一审驳回原告鸿达地产的起诉。

### 业主十年等待见曙光 过户已步入正规程序

11月12日,鑫源花园业主代表向泰安市政府反映了鑫源花园小区办理不动产证事项,岱岳区政府迅速建立了联合多个单位的工作小组,积极推进不动产证办理。

11月25日,岱岳经济开发区完成对鑫源小区占地的勘测定界工作,协调国土资源局开始对鸿达地产违法占地问题进行处理。

11月底,泰安市国土资源局对泰安市鸿达房地产开发有限公司开出了137万余元的罚单,原因是这家公司存在违法占地、未批先建等问题。11月30日,泰安市鸿达房地产开发有限公司按规定如数缴纳罚款。目前,鑫源花园小区的不动产登记问题已经步入了正规程序。

岱岳经济开发区管委副主任李杰表示,政府在对鸿达地产未批先建的行为进行处罚之后,会再对当地管理部门,村集体的负责人进行处罚。随后组织土地征收材料,报泰安市国土局同意之后,再研究如何为鑫源花园进行房屋不动产登记。对于已经部分发证的1、5、6、7号楼,先进行完善,对于没有的土地证的楼栋,还要再研究对接。