

社区·物业

“森地杯”社区新闻赛

业主办房产证不成 牵出隐藏10余年的秘密

93套房产被开发商当作在建工程抵押,开发商因拖欠银行贷款遭查封,抵押至今未解除



核心提示

□记者 刘亮

为了周转资金,不少开发商会将土地及土地上的在建商品房抵押给银行,甚至将销售后的房子仍然作为在建工程抵押给银行。如果10年后,您突然发现买的房子还是抵押物,房产证也因此“难产”,您是不是很难接受?近日,涧西区新新家园小区的93户业主就遭遇了这样的尴尬。

业主遭遇 买房10年才知道房子被开发商当作在建工程抵押

4月5日,市民梁先生看到市住房保障和房产管理局发布的一条公告——解决关于办理房屋登记的遗留问题。公告中提到河南通元置业股份有限公司(简称通元公司)等9家房地产开发企业已被工商注销、吊销或未年检登记公示,导致购房人无法办理房屋登记的问题,购房者可以限期到房产管理部门办理房屋登记。

梁先生居住的小区是涧西区新新家园,开发商就是通元公司。2004年10月21日,梁先生和通元公司签订了购房合同,购买了小区6号楼4单元501房,

直到现在,房产证迟迟办不下来。

梁先生看到公告后满心欢喜,以为房产证这下该有着落了。不料,他到房产管理部门后却听到一个让他震惊的消息:他的房子在购买时已经被开发商当作在建工程抵押,至今没有解除,所以房产证依然办不了。

洛阳晚报记者了解到,2005年,省内多家媒体报道:通元公司欠银行贷款,法院已查封其资产,现无法解决还款问题。梁先生说:“就算现在办下来房产证,契税和滞纳金我们交还是不交?”

房管部门 共93套房产没有解除抵押,房产证“难产”

市住房保障和房产管理局受理科工作人员介绍,新新小区至今仍有93套房产处在抵押状态,抵押时间为2002年前后。

除此之外,这93套房子都没有经过房管部门备案。“合同的封面要有蓝色印章——商品房已预售登记;合同的最后一页要有红色印章——洛阳市房地产市

场管理处合同备案专用章,有这两个章才表示在我们这里备过案。”受理科张科长说,梁先生等人的合同都没有加盖这两个印章。如果没有在房管部门备过案,业主就没法交纳契税、维修基金等费用,房产证也就没法办理。

张科长表示,梁先生等业主办不了房产证最大的原因是抵押没有解除。

律师支招 业主可先垫付解除抵押,后起诉股东补偿

晚报律师帮帮团成员、河南大进律师事务所律师谢亮说,开发商把房屋当作在建工程抵押后,如果因资金困难不能及时归还贷款,银行就不能将房屋解除抵押,这将导致业主无法办理房屋备案和房产证。

谢亮称,开发商销售在建工程抵押房必须满足两个条件:一是通知抵押权人并经其同意;二是如实告知买受人。如果开发商未通知银行或者未告知购房者,则销售行为无效。另外,企业注销前或被吊销后,股东应当组织清算,如果股东没有实施这道程序,则须承担相关法

律责任。

针对新新家园小区部分业主的遭遇,谢亮建议业主可到开发商注册公司所在地的工商部门查询企业股东信息,向法院起诉股东;如果急需房产证,业主只能先自行垫付解除抵押,然后起诉股东,通过法律手段追回解除抵押的资金以及维护自己的合法权益。

(线索提供者 张女士)

(线索提供者可到位于建设路的“森地”电动车专卖店领取精美礼品一份,联系电话13592565855)

相关链接

如何避免买到在建工程抵押房?

● 到市、区两级的房屋权属登记部门或登录房管部门官方网站查询所购房子是否为在建工程抵押房,以规避风险。

● 查验开发商的有关证件。根据国家有关规定,购房者在购房时有权要求开发商出示所承建的建筑物相关证件;购房者与开发商签订购房合同时,除了注意“权利瑕疵”条款中是

否如实填写“土地或房屋已被抵押”之外,最好在补充协议中与开发商约定“违约赔偿”条款,把“如果开发商隐瞒房屋所有权状况将承担相应法律责任”写入合同。

● 签订合同后,购房者要敦促开发商将购房合同在房产主管部门备案,以尽量降低购房风险。

老人自掏腰包建活动室 居民借晚报一角表谢意



整洁的活动室

□记者 付璇 实习生 石梦莎 文/图

自5月1日起,瀍河回族区环城北路14号院的居民有了一间与众不同的活动室,在这里,大家可以下象棋、打扑克……不仅桌椅齐全,棋牌也可免费使用。这间活动室由小区一名老人自掏腰包建成,居民们都说,他是一个低调的好人。

桌椅、棋牌、报刊……老人建的活动室里设施齐全

4日,洛阳晚报记者来到该小区,向几名小区居民询问这间活动室的出资者,众人纷纷点头称赞。

78岁的王师傅已是该小区十几年的老住户,他说,这间活动室由小区一名老人出资建成,里面配套的硬件设施也都是老人购买的。该活动室约40平方米,整洁的地面上摆着4张桌子、近30把椅子,1个柜子里放着象棋、扑克、麻将、报刊等,活动室一角还有拖把、扫帚等清洁工具。

“就连我们想不到的他也买好了!”王师傅指着两顶大型遮阳伞说。考虑到有时在外面下棋太晒,老人还专门买了遮阳伞。活动室从今年5月1日开始投入使用,深受小区居民欢迎。

“老人说过多次,做这些不为出名”

“老人说过多次,做这些不为出名。”居民潘女士说。

洛阳晚报记者从王师傅口中了解到,该小区为老小区,退休的老年人占多数,为了让大家在刮风、下雨时也有个活动的场所,这名老人决定

自己出资利用空地建免费活动室。“1个月前开始动工,花了2万多元。”潘女士说,活动室的钥匙有五六把,分别由小区看车棚的师傅等几名热心人保管,谁想用可直接找他们要钥匙。活动室没有固定的管理员,每天最后一个离开活动室的人自觉将桌椅和棋牌收拾好。“老人在墙上贴了“请勿吸烟”等提示语,活动室内禁止赌博,大家在这儿就像在自己家,没有人会随手乱扔垃圾。”潘女士说。

为大家他出手大方,自己却过得很节俭

虽然建活动室一出手就是2万多元,但在不少居民眼中,这名老人平时却很节俭。居民王女士说:“老人一双鞋补过五六次也不舍得扔,真的是一个低调的好人。”

王师傅透露,这间免费活动室建好后有人曾向老人建议收费使用,不料却被老人一口回绝:“如果那样做,建这间活动室就失去了意义。”

■ 记者手记

按说,这样的采访是不成功的,因为我们没有见到故事的主人公,因为周围的居民说,假如让他知道,有人叫记者来采访,他一定会拒绝的,因为事先已经有过这名老人婉拒其他媒体记者的先例,所以,我们也尊重社区居民的意见,不提这名可敬老人的名字。

但是,这又是一次成功的采访,因为记者从众人的描述中,感受到老人朴实善良的心。作为“咱家的报”,我们非常乐意帮小区居民们这个忙,向这名老人说:“瀍河回族区环城北路14号院的全体居民谢谢您!”