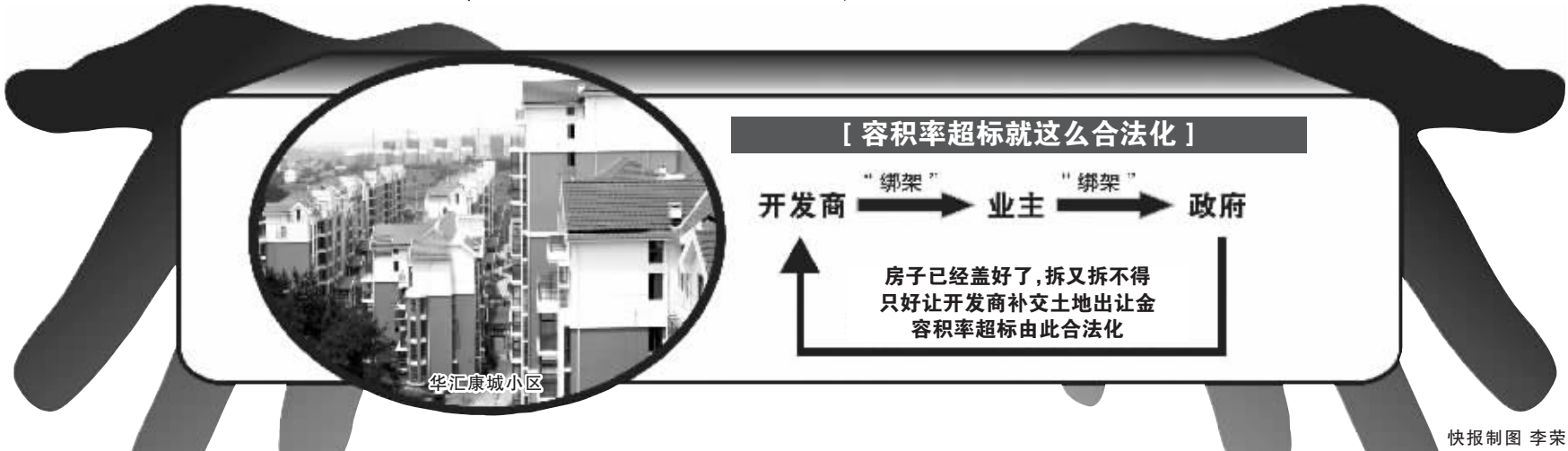


华汇康城三期容积率疯狂调高50% 1000多户业主办不到土地证



快报制图 李荣荣

明明买的是经政府审核、有正规商品房预售许可证的房子,可土地证为啥就是办不下来?近日,南京华汇康城三期的1000多户业主真的急了。

业主们在江宁区国土局的一次咨询之后惊讶地发现:他们所购买的楼盘居然容积率超过原来的规定,而且超过了50%之多!六年来,开发商一直没有补交土地出让金,导致现在大家的土地证就办不起来。更可怕的是,购房合同中,开发商早已挖了一个陷阱在等着业主……

快报记者 孙洁

一份蹊跷的购房合同 “人家三个月内办土地证 我们为什么就办不下来?”

业主急了: 我们为何一年后 才能办土地证?

“我们是华汇康城三期的业主,因为开发商容积率严重超标,导致我们拿房后土地证一直办不下来。我们想请记者帮我们看看问题到底出在哪里?我们的土地证还能不能办下来?”近日,记者接到了业主们的投诉电话。

原来,华汇康城三期的业主们是在2007年4月购买的商品房,按照约定房子在2008年12月底交付,但最终房子在2009年1月才拿到手。让业主们没想到的是,问题又出现了:房子的产权证已经有业主办到了,可是办理土地证的资料开发商却迟迟不提供,导致无法办

理土地证。

这时,业主们翻开与开发商的购房合同才发现,其中已经约定:拿到房产证360天后,开发商才协助办理土地证,并“经催告90天后,仍不办理权属变更登记的,开发商才给予业主一天10元的赔偿”。也就是说,即使从现在(2009年6月)起业主开始办两证,最早也要2010年6月才能办到;如果届时还办不到,要到2010年9月以后业主才可以向开发商索赔。10元/天的赔偿,一年只有3600元,相对于40万/户的购房价来说,实在是太低了。

而业主们随后查到的建设部的《城市商品房预售管理办法》明确规定,正常的办理土地证的时间应该是交房后的三个月内。

猫腻在这: 容积率超标50% 没法办土地证!

“我们被开发商骗了!”这是业主们的第一反应。

有业主提供了当初卖房时开发商在售楼处张贴的“标本”合同,上面的约定是“90天”,但等到业主实际签合同却变成了“360天+90天”的版本,许多业主在排了两天两夜的队买到房后,仓促之间都没注意。

但也有业主注意到了。他们告诉记者,“当时我们就发现了这个问题,可开发商说这是房产局审定的规范合同,不好改。我们排队排得筋疲力尽,这个问题就没跟他争了。可如果知道开发商是因为容积率有问题才这么写,我们肯定不会放过!”

如今,三期的1000多户业主办不到土地证。有些业主的孩子要落户口、要上学,可当地的派出所却答复:要落户口业主必须拿出房产证和土地证,两证缺一不可。焦急的业主们在多次询问开发商未果后,于2009年5月19日到南京市国土局江宁分局进行了查询,得到了国土局的明确答复:经调查,华汇房产所开发的“华汇康城”项目存在规划容积率超出原出让合同约定容积率现象,需完善相关用地手续,我局已于2008年9月书面发函通知华汇房产补办用地手续。目前,华汇房产正准备相关材料,我局还未收到开发商华汇三期的土地证分割登记申请。

让业主们没想到的是,这个“超标”,竟然是容积率超过了50%!

一个理直气壮的开发商 “50%以上的开发商都调高过容积率!”

规划容积率超出原出让合同约定?这是怎么回事?这样的房子还是合法的房子吗?上周,业主们一起找到了开发商——华汇置业(南京)有限公司。

总经理朱宁并不承认开发商是违规建设。他表示,当初这一切都是说好的。他告诉业主:拿地的时候该楼盘土地容积率确实只有1.0,后来开发商把该楼盘(两块地)中间的牛头山山体租用了50年,用以改善楼盘周边的环境,当初和出租山地的麒麟镇镇政府讲好了,山地可以纳入楼盘用地来分摊容积率,分摊完以后该楼盘的容积率只有1.0不到。租这座山开发商称“租金有800多万,整体投入超过1000万”,因此开发商就认为不用再补交土地出让金。

可是就“租用山地可以分摊容积率”之说,朱宁也表示“和镇政府只有口头之约”。可现在江宁区国土局并不认这个账,要求开发商补交土地出让金。面对这些问题,朱宁仍然理直气壮地表示:“我可以负责任地说,

50%以上的开发商都调高过容积率!”

一直跟踪办理进程的华汇置业(南京)有限公司行政总监朱云再三向业主表示:手续正在办理中,最终肯定会给业主土地证。“今年4月,我们已经向区政府提交了调整容积率的报告,要等区国土局一步步走程序。”可是当业主提出:既然房屋今年1月交付给业主,为什么去年不去把钱补了,一定要拖到现在呢?合同约定360天是不是因为开发商已经预见到了土地证难办?要知道,按正规的开发流程,开发商想要在拿地后调高容积率并不容易。

就此,朱云透露,当初之所以能调高容积率,是因为隔壁的阳光之旅小区建设压到了华汇康城的红线,导致华汇康城建设时不得不向内退让,为保证相互的采光,华汇的相关房屋楼层降低。华汇康城有了损失,于是相关部门就同意华汇调高容积率作为一种补偿。

就此,开发商拿出了2003年8月21日江宁区建设局给该楼盘的“规划设计

要点”来佐证,上面果然写明:楼盘A地块(一期)容积率1.0,B地块(二期三期)容积率1.5。

看来,该楼盘调高容积率确实经过江宁区建设局同意。那么,区建设局为什么会同意调高这么多呢?要知道,容积率的调整一向被认为是房地产业最敏感的问题,因为它的调整往往能给开发商一下子多带来几千万甚至上亿的收入。建设部、国土资源部近年来一直严查,要求各地上报所有容积率与土地出让时规划要点不符的情况,以此判断并掌握各地土地违法的程度。

就开发商的“补偿说”,记者和业主一起找到江宁区建设局。村镇科的一位工作人员表示,2003年华汇的容积率调整是“区政府同意的”,可是他却坚持不愿出示退让,为保证相互的采光,华汇的相关房屋楼层降低。至于为什么要调高,他表示“不太可能是开发商说的那个原因”,应该是区政府觉得那地方容积率只给了1.0,开发强度太低,需要提高。

记者随即问道:山体附

近的建筑不是应当限制高度、限制容积率吗?怎么会需要提高呢?2003年刚刚卖出去的地,立马把规划容积率改了,如果真是原来规划的容积率不恰当,土地出让前为什么不改?仅仅隔几个月而已,难道规划的客观外部条件就出现了大变样、非要大改规划容积率不可了吗?就这些问题,这位工作人员只是表示当年经手的人员都换了,自己不清楚,反正“区政府有权改容积率,改了就是合法的”。

可是,为什么区国土局又“不认账”呢?既然是2003年调整的容积率,为什么现在才让开发商补交土地出让金呢?记者和业主代表来到江宁区国土局询问原因。

地籍科的一位吴科长表示:2003年区建设局调整容积率的事,土地局根本不知道,直到2008年8月该楼盘来报给业主的土地分割材料,“我们才发现它1.5的容积率与当初土地出让合同上的1.0不符,需要补办用地手续,业主们分割土地的手续才能继续往下办。”

算账 即使补交四五千万 开发商还赚几千万!

那么,开发商为什么迟迟不去办这个手续呢?对此,业主们最大的担心是:开发商超出的容积率太多了,会不会没钱交土地出让金,从而对业主撒手不管呢?按照90843.8m²的土地面积,开发商超过了0.5的容积率,就比原来多建了4.5万m²的房屋,即使按当年400多元/m²的楼面地价,补交的出让金也达到1800多万元。

可是,超容积率要补交的出让金并不止当年的出让地价。负责评估的区国土局的地价师表示:要根据这批房子最终的销售价格剔除建设成本、开发商的合理利润来确定。南京网上房地产显示,该楼盘的平均售价达到了3964元/m²,就算剔除400元/m²的土地钱、1000元/m²的建房成本、1000元/m²的规费杂费、再加上模糊不清的“合理利润”等,“评估”出的土地楼面地价很可能仍

要超过1000元/m²,4.5万m²的房屋最高可能要补交4000万-5000万甚至更高。

补交的土地出让金再多,也只是开发商已经收入囊中的一部分。那么开发商究竟从中获利多少?区国土局不肯透露他们的计算结果,但记者请业内人士算了一下:该楼盘超容积率多建了4.5万m²,3964元/m²的房屋均价中只有1000元/m²的建房成本、1000元/m²的规费杂费等,没有土地成本,可多赚45000m²×1964元/m²=8838万元!而如果只按原来1.0的容积率来建设,该楼盘应赚18.925万m²×(1964元/m²-400元/m²)=2.95987亿元。改容积率的成果是多赚近30%的利润。即使补交土地出让金,区国土局依然会给开发商留“合理利润”,依然可多获利几千万。对开发商来说,真是有“百利而无一害”!

追问 开发商调高容积率? 补交点钱就够了吗?

如今,让业主们矛盾的是:如果政府追缴的土地出让金低了,就是让开发商白白多赚了钱,巨额国有资产流失;而如果追缴的数目大了,开发商超出的容积率太多了,会不会没钱交土地出让金,从而对业主撒手不管呢?

这还不算,更严重的问题是,开发商通过私自更改容积率的手段“绑架”业主,再通过业主向政府施压,从而达到“绑架”政府的目的,逼迫相关部门不得不承认私改容

容积率的“既成事实”,从而“理直气壮”地获取巨大利益。一直以来,这种“连环绑架”的方式就是一些开发商的惯用伎俩,而且屡试不爽。但从另一个角度来说,政府部门这种“交钱即合法”的做法也纵容了不法开发商。面对一而再、再而三出现的更改容积率现象,人们不禁发问:对这种明知故犯的开发商,难道仅仅补交些钱就够了吗?难道除此之外就不要承担相关的法律责任吗?

最新 按正常程序3个月内见分晓

昨天,在业主们的强烈要求下,开发商派办事员与业主一起到区国土局查询土地手续的办理进度。区国土局土地利用处经办人员表示:目前区政府审批和土地手续的补办已经同时进行。待需要开发商补交的总价确定后,

15天内与开发商签订补交合同,合同中约定的开发商交钱时间一般不超过60天。也就是说,按正常程序,这件事3个月内可以见分晓。

业主的土地证问题能就此顺利解决吗?快报对此将继续关注。