



道路、凉亭和栈桥踩了“红线”

# 容积率超标+非法用地 天地新城住着数百“无证户”

花数十万元买下一套住宅,却办不了土地证。江宁天地新城数百户业主就遭遇了这样的难题。2009年5月,业主拿房时,开发商承诺半年内会办好土地证,可半年多过去了,土地证不仅没见着,什么时候能办下来也没个说法。而此前,早有一部分业主遭遇同样的问题,已经拖了一年多。国土局称,开发商超红线违法用地,容积率超标,所以不能办证。开发商称,卖了多年期房,什么证都领过了,为什么今天说我违法?规划局说,容积率确实做过调整,规划局已经审核过了。那么,究竟是哪个环节出了问题?业主们究竟能不能拿到土地证?何时才能拿到?

—— 快报记者 常毅

## 》名词解释

### 什么叫容积率

容积率是指项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。容积率越高,居民的舒适度越低,反之则舒适度越高。绿地率较高,容积率较低,建筑密度一般也就较低,发展商可用于回收资金的面积就越少,而住户就越舒服。容积率和绿地率这两个比率决定了这个项目是从人的居住需求角度,还是从纯粹赚钱的角度来设计一个社区。

### 问题很严重! 数百户业主办不到土地证 其中还包括奥运冠军

2009年12月22日,28日和昨天,南京市长信箱先后收到三封市民来信,发信人都是江宁天地新城的业主,内容都是求助办理土地证。相似内容的帖子在天涯论坛、都市圈网、西祠胡同等网站也有出现。在天涯论坛,这个帖子的标题中还出现了奥运体操冠军黄旭的名字,点击率达到22000多,回帖也达数百条。原来,天地新城曾赠予黄旭一套住房,位于该小区天心座,而不能办理土地证的业主,大多在这个小区,其中包括黄旭。

业主黄先生是2007年购买的天心座的房子,开发商是南京天地房地产开发公司。2009年5月,开发商按时交房。根据购房合同约定,交房后半年要办理土地证。黄先生认为,这个条款已经相当苛刻了,因为土地证办理一般用不了这么长的时间。但他还是选择签了字,自从交房后,黄先生就与开发商沟通,询问何时能办理土地证。“开发商一开始说很快,但过一两个月,就开始说,到2010年元旦前办理没问题。到10月份,又说农历年底前办理没问题。而最近通过电话沟通,开发商干脆说,农历年底前也办理不了。”

这位业主大致统计了一下:天心座20幢,24户;22幢,36户;27幢,24户;28幢,36户……除了天心座,天吼座部分业主也面临同样的处境。江宁国土局土地利用科工作人员称,暂时不能办理土地证的天地新城业主有数百户。

业主向记者表示,他们中间绝大多数都是工薪阶层,“谁都不希望自己的血汗钱换来的居所因为土地证的原因成为违法建筑!”还有一名从南通来南京的务工人员,在天地新城购买了一套二手房当婚房,就因为迟迟办不了土地证,导致房子不能过户,两人的婚期也不得不一再推迟。

“土地证办理为什么一拖再拖?症结究竟在哪里?”业主们焦急地问。

### 过程很简单! 小区的容积率超标 国土局前年就已发现

在南京市国土资源局江宁分局(以下简称江宁国土局)网站,记者看到17封询问天地新城办理土地证事宜的来信,时间从2006年12月20日到前天。对这些来信,江宁国土局回复几乎全部雷同:“2008年12月,我局经复核发现该项目规划容积率(1.273)超出原约定容积率,我局已于2008年12月书面发函通知天地房地产公司补办相关用地手续,根据国土资源部相关规定:‘土地违法违规行为尚未处理或正在处理的,不予登记发证’,因此天地新城部分超出原约定容积率楼幢,不符合登记发证要求,暂无法办理个人土地证分割。我局一直积极督促开发商补办用地手续,待开发商完善用地手续并补办土地出让金后,业主即可办理个人土地证。”

“原来是开发商违规用地”。业主们终于弄清了原因。从回复中,他们也看到了“希望”,因为“只要开发商完善用地手续,并补办土地出让金,业主即可办理个人土地证。”房子不会有“被拆掉”的风险。但业主们同时质疑:既然容积率超标的问题早在2008年底就已发现,那这段时间内,江宁国土局除了督促,还做了哪些工作?这一年的时间里,为什么土地证仍办不下来?是开发商不愿意补交土地出让金,还是有关部门督促无力?并且,为什么开发商建好房子,出售出去,甚至连房产证都办好了,才发现容积率超标的问题?

业主们多次跑到国土局询问,被告知:土地证的办理需要区领导联合有关部门开会审定,然后再走相关流程。“时间过去这么久,区领导的审核何时开始?目前的工作到了哪个环节?或者有没有提上日程?有没有进展?究竟什么时候才能办证?这是我們最为关心的问题。”

### 业主很担心! 小区还有24亩违法用地 业主一下子都傻了眼

“容积率就是钱。”业主们称,容

积率越高,开发商越赚钱,而居住环境就越差。“但现在我们管不了这么多了,容积率高就高点吧,只要能办土地证就行。”业主们表示,他们如今已经不在乎居住的舒适度了,情愿委曲求全,换来土地证。

然而,当他们跑到江宁国土局咨询时,工作人员的答复让他们感觉“像头上又浇了一盆凉水”——天地新城不仅存在容积率超标的问题,而且还有24亩地是非法用地,即用地超出规划红线。

业主们一时弄不清楚,这24亩地究竟是小区里的哪一块,一下子恐慌起来。“会不会就是我们天心座那里?”“我们的房子是违建?”“会不会炸掉?我可都装修好了啊!”业主们涌到开发商办公室,他们在墙上贴一张小区平面图上看到,一道曲折的红线将天心座和天吼座两幢楼房与其他区域划分开来,红线之外的天心座等正是拿不到土地证的区域。“难道这道红线就是规划红线?整个天心座都在红线外,难道真的是违建?”业主们慌了。

前天下午,记者陪同业主来到开发商办公室,一名姓王的副总接待了记者。“那个红线不是规划红线,但具体事情不是我经办的,我不清楚那道红线是什么意思。”王某指着墙上的平面图说。那上面已经标注了“作废”。业主说,前一天还没看到这两个字。王某表示,他知道部分业主土地证办不下来的事。原因就是江宁国土局所称的,容积率超标和超红线用地。

### 开发商不服气! 打了报告但国土局没批 说我违法要拿出东西来

“国土局说我们容积率超标,他们已经打不过一次报告。”王某称,他们也找了区政府的人,并且跟规划局也测算过容积率,报告也送到区政府了。”然后(国土局)算一笔账,但现在账没给我”。王某所说的账,指的是国土局针对其超容积率核算的罚款,以及超红线用地的地价。“不是因为天地(新城)没做事,而是国土局没回复,我做不下去。”

但业主打断了王某的话,“国土局说,该算的账已经算过了,你们没

有这报告过去。”王某否认了这个说法,“送过去至少有半年了。”并且,“这样的事在江宁不止一家,多呢。好多房地产公司都有这个问题,国土局得一个一个办。这个事我们说过不止一次,对方说,等他们事办完了再办我们的。”

对于容积率超标,王某觉得有点“冤”。“我们所有房子都是严格按规划做的。每次盖房前,规划局都要审核,才能盖房。验收合格了才能交房。”至于24亩违法用地,“这么多年了,我卖过那么多期房,所有部门证都领过了,为什么今天说我违法,不好确认是不是违法。说我们违法,得拿东西出来。”

王某认为,天地新城项目前后跨度10年,这期间,土地部门作过机构调整,而出现土地证办不下来的情况,一个原因就是国土局和规划局的工作衔接上可能存在“脱节”。10月和11月,规划局已经测量完新的容积率和超红线用地。“现在账怎么算,要国土局、规划局和天地新城三家拿出方案,由区政府来协调。况且有问题的也不是天地新城一家,可以协调,如果你(国土局)讲的是对的,拿个东西给区政府,拿个意见出来,该处罚多少处罚多少。”

但对于什么时候才能拿到土地证,王某表示暂时无法答复。“这个取决于国土局。如果说天地新城没有为这个事找过国土局协调,那他肯定是假话。他要的手续我都给他了。第一,报告打过。第二,要的资料都给了。”

### 国土局很不解! 开发商没送过相关报告 一年后才收到的补办手续

在江宁国土局土地利用科,一位姓徐的工作人员正在处理由市长信箱转发过来的天地新城天心座业主写的信。这封信回复上写道,天地新城小区内共有5处改变土地用途,建设商业设施,其中办理两宗,其余三宗尚未办理调整用途手续,其中包括天心座、天吼座和景观名店商业街。其次,2009年11月规划局批准的天地新城整个小区的设计规划及规划总图,批准容积率为1.4,突破了4宗地块原批准的容积率。

花数十万元买下一套住宅,却办不到土地证。江宁天地新城数百户业主就遭遇了这样的难题。国土局说,因为容积率超标还加上非法用地;开发商说我手续齐全,没有违规;规划局说,开发商没有恶意违规,我们早已接到过申报。但快报记者调查发现,真相并不完全是这样。

### ■开发商说:手续都有,不承认违规。

可事实是开发商不但改容积率没申报,还踩了24亩红线。

### ■规划局说:我们早收到开发商申报了。

可事实是规划局先验收合格之后才收的补充材料。

### ■国土局说:早认定违规,开发商拖了一年。

可事实是国土局只发了书面函,告知要补办手续。



开发商在建设过程中更改了容积率 本版摄影 辛一

现问题,为什么规划局一年之后才把补办材料送来?就是因为拖了这么久,我们的土地证才迟迟办不下来。问题是出在开发商身上,还是规划局那里?”

昨天上午,记者来到江宁区规划局,建设管理科负责人胡主任拿出一份规划图,图上有调整前后的红线——开发商违法占用的24亩地,是沿戴安娜湖大半圈的狭长地段。上面建有道路、凉亭和栈桥等,没有居民楼。

“业主们有误解,他们的房子并不在这24亩地上。”胡主任表示,天地新城项目在建设过程中,容积率是做过调整,并且也向规划部门做过申报。容积率调整的原因,是因为天地新城项目跨度时间太久,容积率的计算标准和方法都有了变更,如阳台、地下室等现在都计算在内。“不存在开发商恶意更改容积率的问题。”并且,天地新城的房子都分批通过了规划局的验收。胡主任出示了一份天心座20栋,22栋,27栋,28栋的“建设工程规划验收合格书”,日期是2009年5月16日。

那么,规划局为什么没有按照规定,及时告知国土局容积率调整的问题?“以前城建规划没这个规定,但现在有了。”胡主任没有正面回答这个问题。

补办手续为什么会长达一年?是开发商在拖延,还是规划局在拖延?对于这个问题,胡主任始终不肯正面回答。他反复表示,“现在事情已经发生了,眼下首要的是解决问题,而不是去调查整个事情的来龙去脉。”在记者一再追问下,他才说:

“因为涉及到几个部门,去年11月开发商才把材料补给我们,我们12月份移交给国土局的。”

### 这事情咋处理? 主管部门不该推卸责任 开发商须承担违约责任

两天下来,记者先后走访了几个部门,但至今没有任何一家表示究竟什么时候才能办下土地证。按照合同规定,开发商每拖延一天,将对每户业主赔偿5元的损失。“这个约定,我们都不好意思说。你见过这样的约定吗?”业主反问记者。

江苏佳民律师事务所严震律师表示,如果因为开发商的原因,导致土地权证不能在交付后90天内办妥,一年之内,开发商必须承担违约责任。超过一年之后,房主可以选择解除合同。严震认为,从这件事本身讲,存在两个疑问。“既然存在违反规划的情况,对于同一个事件,两个国家机关不应该做出两个不同的解

## 》相关

### 开发商承诺送房 黄旭称还没拿到



黄旭 资料图片

天地集团和南京体院一直有着不错的关系,在2008年的北京奥运会之后,天地集团就送给奥运会上夺得体操男团冠军的老将黄旭一套位于天地新城的房子。“确实有这么一回事,当时他们是承诺送一套房子给我。”黄旭在接受记者电话采访时表示。

据记者了解,天地集团承诺送给黄旭的这套房子同样存在无法办理土地证的问题。不过黄旭本人对此却并不知情,“真有这种情况吗?我是一点都没听说过,要不是你来问我的话,我还不知道这个事情呢。”据黄旭介绍,虽然天地集团早在2008年9月份就承诺了送给他一套天地新城的房子,但是到目前为止房子还没有交给他们,所以他对这个也没什么概念,“奥运会结束之后,我就一直在备战第十一届全运会,全运会结束之后又面临退役转型的问题,所以根本没有时间去顾及房子的事,说得夸张一点,我都快忘了自己还有这么一套房子了。”事实上,身为奥运冠军的黄旭目前还在过着“蜗居”生活,“我现在还在租房子里住呢,就住在(南京)体院旁边,是体院教练的房子,这样上班比较方便,我每天骑着电瓶车就可以上下班了。”

严震认为,从业主方面讲,大家并不愿意去打官司,而是希望尽快解决问题。所以有关部门应该尽快将事情搞清楚,“如果不合格,能否补办合格?然后才是赔偿损失的问题,并且对这个损失,要确定责任的分担和赔偿的计算。”

“出现这个事,我们也很着急。”南京天地房地产开发有限公司王总经理昨天下午表示,国土局所称的超红线用地24亩,在建设过程中确实用了。但并没有在上面建房子卖钱,而是建设绿地、栈桥等小区配套的景观和休闲设施。当初公司拿地时,政府答应将戴安娜湖整个湖面的70年使用权租给公司,但在划红线时,有关部门划的是一段段相连的直线,没有严格按照湖岸的天然曲线划。而公司是为了给业主营造一个良好的生态环境,才进行湖边绿化与景观建设的。“我们会积极配合相关部门,尽快处理这个事,如果一直拖下去,对我们来说也会造成损失。”王总称,小区目前已经存在两个疑问。“既然存在违反规划的情况,对于同一个事件,两个国家机关不应该做出两个不同的解

快报记者 陶晶