

买房时五证齐全,交房后小土地证“难产” 开发商能不能不搞“小动作”!

“我去年四月买的房,当时开发商的销许、预售合同、规划许可等各项手续证件齐全。但今年六月底交付3个月后,我去浦口国土部门申请办理土地证,却被窗口服务大厅工作人员告知因开发商容积率超标,手续不完善,含我家在内的两栋楼无法办理土地证!”

这是前两日一位快报读者打来的投诉热线。接到投诉后,记者立刻采访了浦口区国土分局。原来,该小区办不了土地证的两幢楼涉嫌违规,原本规划只有11层的两幢楼实际盖了14层,容积率超了标,这才导致业主办不了土地证。

现代快报记者 马文煜



没有土地证就无法落户,影响孩子入学 资料图片

开发商各种违规 致业主小土地证“难产”

这已经不是记者第一次接到因开发商违规导致业主无法办理土地证的投诉了。今年年中,江宁某小区的业主收房近半年后仍无法办理土地证,经调查是开发商私自将住宅地块改成了商业地块造成违规,因此被国土部门要求补齐差额的土地出让金,但该开发商却没有按期将拖欠的出让金补齐,导致了业主拿房之后迟迟办不了土地证。

其实追溯一下,更为典型的案例发生在2009年。市区中商万豪小区被爆出交付后业主办不了土地证的事情,在

当时闹得沸沸扬扬。据相关媒体报道,原来开发商与隔壁的龙吟广场在2002年签订了一份土地买卖协议,龙吟广场将一块靠近中商的土地私自卖给了中商,因为没有向国土部门备案,属无效合同,于是导致了中商万豪业主无法拿到土地证。

屡屡被爆出的小区业主土地证难产,多是开发商在后期土地使用上违反了规划要求,例如容积率超标、土地使用权存争议、拖欠土地出让金、私自更改土地性质等,而最后受害的自然是需要办理小土地证的业主。

经济赔偿当啥用? 孩子上不了学问题很严重

“还有两个月女儿就要上小学,没有土地证,户口就落不了,到时候孩子就不能报名,错过报名日期只能让孩子迟一年上学。如果一直办不了土地证,等于买了一个‘违建’,卖都卖不掉,怎么能不着急?”一位读者的无奈之语可谓道出了众多业主的心声。即使开发商在房屋预售合同里注明了延期办理土地证的赔偿细则,但如果因开发商的过失造成业主子女就学延期等严重问题,经济赔偿是不足以弥补的。

那么,购房人就没办法规避此类问题吗?市住建委产

权科一位工作人员告诉记者,在发放销许审核时,会对开发土地的土地使用权进行严格审核,但是后期土地的建设开发则不在监管范围之内,开发商是否严格按照规划要求施工,只能在最后竣工验收时才能检测出来。

截至发稿时记者获悉,浦口区国土分局办证大厅已经对不能办理土地证的小区业主开启了绿色通道,只要业主带齐相关资料就可以来办理土地证,至于该小区两幢超容积率的楼房事实,国土部门会在之后与开发企业协商解决。

记者
手记

的确,土地证能不能办到会对业主生活造成很多的影响,尤其会对学龄孩童入学造成耽搁。所以记者在此呼吁,也劝告开发商们,在业主交过购房款后,土地的使用权实际上已经属于业主,在后期开发建设上还应当遵纪守法,不要玩“小动作”,以免给业主后期带来不必要的损失。

金地集团
GOLDEN LAND

私享庭院 / 观景露台 / 力小学区 / 醇熟配套

奥南莲花湖畔 绝版褐石洋房

108-143m²全屋地暖精装花园洋房

收官钜献

Another encountering with the New York brownstone signals the beginning of a wonderful life's journey that endures the rest of time.

自在城·藝境 8670 9999

现场接待处: 南京市雨花区板桥新城新鸿大道(莲花湖体育公园东边)
开发商: 金地集团南京置业发展有限公司 物业管理: 金地物业

- 奢适生活尺度: 约108-143m²奢阔空间, 前庭后院的开阔布局;
- 国际人文教育: 力小学区, 南京实验, 贝街, 双湖幼儿园, 名人楼等;
- 大师级精装华宅: 德国威姿全屋定制地毯; 科勒, 摩巴, 老板等顶级品牌;
- 百年经典建筑: 集百年美式建筑精髓, 融合国际化社区元素;
- 繁华城市生活: 咫尺1300亩莲花湖美景, 坐拥奥体体育公园花样年华;