

入住10年拿不到房产证 按揭还款快两年才发现另有“房主” 买了房,为什么当不了“房主”



有人在10年前买了房子,可至今没有拿到房产证;有人按揭了好几年,却发现房子还有其他“主人”……近日,不少读者向本报反映“当房主难”,因为购买商品房时,开发商承诺会办好房产证,但往往过了合同约定期都没有办好,而购房者也无法自行办理房产证。问题的症结究竟在哪里?

王先生捧着法院的民事裁定书,上面的几条判决都没能得到执行 实习记者 王翀 摄影

1 买房多年拿不到房产证

2000年,市民王娣以一次性付款的方式购买了一套御景龙城的现房,简单装修后就入住了。王娣告诉记者,他们入住后不久,开发商负责人出了问题,导致工程停工,根本没人管办理房产证的事。2006年,小区宣传栏贴了一张催缴房屋契税和维修基金的通知,王娣觉得产权证办理有希望了,兴冲冲地交了钱,结果至今没有看到房产证的影子。

以按揭方式在长沙芙蓉路上购房的王先生就更郁闷

了:交月供快2年了,不仅没拿到房产证,他办理的银行按揭名单上竟然还挂着陌生人的名字。王先生告诉记者,2003年,他以按揭的方式买了一套房,由于产权证逾期未办好,包括王先生在内的多位业主被迫停交月供。结果银行起诉业主,就在法院调查取证时,大家发现银行的按揭名单上,还有别人的名字:“就连一些一次性付款的业主,也挂了其他人的名字办了购房按揭。”王先生气愤地说。

调查 办不到房产证原因不一

记者从长沙市房产局产权监理处了解到,办理房产证需要由开发商主动向房产局产权监理处申请,申请的前提是开发商缴纳了报建费等相关费用。

在御景龙城营销中心,记者见到了该小区主管销售和产权办理的甘棠婷,她告诉记者,“2001年,公司的相关负责人‘出问题’导致工程停工4年,出事之后根本拿不出钱,产权证的办理就搁浅了。”甘棠婷表示,目前长沙市政府已经介入此事,10月1日前后政府会组织相关部门开协调会,相信很快会把各位业主的房产证办好。

记者随后又联系了王先生所购楼盘的负责人谭先生,他告诉记者当初他们委托了一个台湾公司售房,工作人员没有弄清房号,按揭名单才会出现2个名字,“现在这个问题已经解决了,业主们的按揭姓名都是真实房主了。”谭先生表示,他们的报建资料很齐全,但因为业主们停交月供,与银行之间发生矛盾,因此房产证一直办不下来。

长沙市房产局市场部的郑先生表示,除了未交报建费导致房产证办不下来,还可能涉及到土地使用、建筑施工、工程规划和竣工验收等资料的缺失。

2 等待和对抗都没用

面对迟迟拿不到房产证的情况,王娣选择了等待。她说:“我只求房产证能早点办好,这房子70多平方米花了12万元,即使现在法院让开发商退还房款,这些钱如今也足够买厨房和厕所了。”

王先生则选择了诉诸法律,王先生的律师文颖告诉记者,2007年法院作了判决,内容

包括房屋产权确认,督促办理产权证以及现金赔偿。“赔偿金根本没执行。”于是,王先生和众多业主再次选择了停付月供。“停付月供之后我们就上了银行的‘黑名单’,现在去贷款都难。”

王娣的等待和王先生的对抗都没有使他们如愿以偿地拿到房产证,但他们都表示不愿退房。

律师说法 停付月供不理智

长沙星邦律师事务所刘启永律师表示,以“停付月供”抵制开发商是不理智的。

按法律程序,当业主签订购房合同并支付首付款后,银行以贷款的方式为业主支付了其余款项,这时业主已全部履行了对开发商的付款义务,

转而形成与银行的债权债务关系。

购房合同履行中有什么问题,应由业主和开发商双方依据合同或法律规定解决,购房人不能因开发商的违约而不履行银行贷款合同义务。

■记者 王为薇 实习生 叶佩

规划长沙 你也可以来说话

本报9月16日讯 2009年8月12日,《规划环境影响评价条例》(以下简称《条例》)经国务院第76次会议通过,于10月1日起施行。今日,长沙市规划局局长冯意刚表示,长沙市规划局法规科已着手进行细则制定工作。

跟踪评价,注重长远影响

此次环评提出了“跟踪评价”的概念:假设有一家化工厂于2010年在湘江边投入运作,规划编制机关会派人对该厂的规划环境进行跟踪评价,并将评价结果通报给长沙市环保部门。如果查出化工厂污染物如镉排放总量超标,其它涉及到镉排放的建设项目环评审批工作都将暂停。

公众参与性加强

《条例》还突出了公众参与的重要性。当专项规划可能对环境造成不良影响并直接涉及公众环境权益时,规划编制机关应当在规划草案报送审批前,采取调查问卷、座谈会、论证会、听证会等形式,公开征求有关单位、专家和公众对环境影响报告书的意见。

“规划长沙”将更严格

长沙市规划局局长冯意刚声称,该局法规科就已开始相关法律法规的制定工作,《条例》的出台,为长沙市规划局的审批、编制工作提出了更严格的要求。 ■记者 叶子君

采石、玩石、卖石 都到这里来

望城县将建中南五省最大石材建材城

本报9月16日讯 记者今天从长沙市望城县获悉,该县丁字镇将建成中南五省最大的石材建材“航母”。5年之后,这个项目将形成完整的石材开采、石料雕刻加工和成品销售的“石材建材”产业链。

规划中的中南建材石材城总投资60亿元,建筑面积200万平方米,计划5年基本建成,将吸纳5000家以上商家进场加工、经营,可提供2万个就业岗位。此外,建材城还将建立国内唯一的高水平的雕刻技术学校。 ■记者 李琪

实习生 刘志龙 张效斌 刘艳群