



房产证“早产”之谜

□“新华视点”记者 赵叶莘 陈颖

房子盖了半拉子,业主却拿到了房产证,并成功在银行贷到款。这样的新鲜事发生在海口市琼山区农业局的一个集资建房项目上。

房子盖了半拉子,业主却拿到了房产证,并成功在银行贷到款。这样的新鲜事发生在海南省海口市琼山区农业局的一个集资建房项目上。

记者调查发现,在该项目尚未竣工的情况下,这家单位花重金委托一家中介公司,经过一番运作,盖了多个公章,就成功办理了房产证。

○房子没盖好,房契先办了

该集资楼的一名业主陈女士向记者反映,她2005年花17万元购买的房子至今还是“半拉子”,最令她不解的是,“农业局的房子没盖好,就给我发了房产证”。

记者5月26日在该集资楼小区看到,院子里堆满了沙子,门窗、走廊都没有做完,两栋楼的消防、绿化等配套设施也没有完成,俨然一个半拉子工程。

对此,海口市琼山区农业局提供了一份情况说明:2004年琼山区农林局(农业局前身)与海南省国营桂林洋农场建筑工程公司签订合作建房协议:农林局以支付1042万余元的总价修建职工集资宿舍楼两栋64套,2004年9月动工,2005年12月30日前竣工。然而,到2007年底,这两栋集资房在完成了主体工程后,就一直停工。施工方经理李明说,停工原因是“甲方资金问题,他们没有付到工程款的70%。”

因为资金困难而停工,这并不是一件稀奇事。令人不解的是,该集资楼在没有建成的情况下,为何要急着办理房产证?

陈女士告诉记者,由于房

子4年没盖好,她便多次前去讨说法,结果农业局工作人员发给她一张房产证说:“你看房产证都给你办好了,现在就给你,不要担心。”经海口市房管局核查,陈女士所拿到的房产证被证明是真的。

琼山区农业局副局长、现任建房领导小组组长符庆光解释说:“办出房产证当然有不少好处,业主拿到房产证,就可办理银行贷款。”该单位退休干部何传习证实,他的子女拿着房产证到银行,已经办理了抵押贷款。符庆光认为,房产证只要是真的,就算是“早产”也是情有可原。

○重金委托中介,办证一路绿灯

据业主陈女士及何传习介绍,2005年,在交了部分房款后,单位还要求每个业主再交4000元办理房产证,当时他们没多想就交了这笔费用。

符庆光说,正是用每个业主缴纳的4000元共24万余元,委托了施工方介绍的一家中介公司办理房产证。2007年10月31日,64套房的房产证全部办理下来。

符庆光说,按照该局与施工方协议书规定,集资房的房产证由工程队来办理。2006年11月份,工程队带来一个自称是海口琼山万事达实业发展公司负责人的林地文,与符庆光商谈代办房产证的事情。林地文提出要30元平方米的办证费用。符庆光征得业主同意并交钱后,于2006年12月16日与海口琼山万事达实业发展公司签订了《委托代办琼山区农林局集资楼房产证等协议书》。该协议书规定代办方必须在协议生效之日起40个

工作里,办好所需的批文和所有住房房产证。

2007年10月,中介公司办好了所有房产证,当时集资楼处于停工状态。施工方经理李明说:“中介公司不是我们介绍的,根本不知道它的存在,也不知道他们已经把房产证办好了。”

海口市房管局工作人员介绍,房产证的审批办理流程是非常严格的。正常情况下,新建的房屋需要通过的验收部门很多,涉及建设、消防、绿化、园林、防雷、节水、环保、规划等多个部门,其中任何一项不达标,综合验收就无法通过,规划部门就不能发给正式建设工程规划许可证,就无法申办房屋产权登记。

海口市房管局房屋产权登记中心任何小玲说,2007年8月,琼山区农林局向海口市市政服务中心办证窗口,递交了由4家单位签字盖章出具的“竣工验收质量核验证书”。然后海口市房管局按照法定程序依法为其办理了产权登记手续。

记者调查发现,经中介机构递交的“单位工程竣工验收质量核验证书”上的4家“盖章签字”单位分别是:施工单位——广东电白建筑工程公司,设计单位——琼山市建筑设计院,建设单位——琼山区农林局及琼山市建筑工程质量监督站。

海口市建设工程质量安全监督站认为,琼山区农林局盗用了不存在的单位名称和单位公章,做了一个假的竣工验收证明。因为2003年琼山市合并到海口市之后,“琼山市建筑工程质量监督站”已更名为“海口市建筑工程质量监督站琼山分站”。而4个公章中,施工单位也属于造假。



半拉子工程

面对诸多的假公章,何小玲说,海口市房管局称不知道琼山区农林局当时递交的材料有假。当时房管局办证的全过程,“都是按照法定的程序办理的”。

海口市房管局综合部一位姓陈的部长说,从原琼山区农林局提供的竣工验收证明来看,都是符合办证条件的,“只能说申请人造假造得比较厉害,连我们也没有发现。”

○谁来承担造假的责任

如今,记者在工商登记中已找不到中介公司的踪影。造假的责任由谁承担?花钱办证的农林局自然无法推脱,办理证件的房管局有没有责任?

正常情况下,一个政府部门集资建房,可以通过正常程

序办理房产证,琼山区农林局为何要花费24万元委托一个公司来办理?

符庆光的解释是:“我们局里自己去办房产证很麻烦,要请人吃饭,还有别的花销,这些钱花了也没法报销,对业主也没法交代。所以,我们宁愿请一家中介来办。大家知道,中介来办比我们自己办来得快。这样的委托已成为社会上的潜规则。”

“这种事情我是第一次听说,真是怪事。”海南大学法学院副教授张卫分析,在明知房屋没建好的情况下,琼山区农林局就委托中介公司办理房产证,这是违法行为。如果有证据证明负责办理房产证的琼山区农业局工作人员配合所谓的中介公司造假办出了房产证,那么他将受到行政法规的制裁,而所办的证件可能被撤销。

海南方圆律师事务所李君认为,海口市房管局没有做到尽职尽责,作为职能部门,他们办理的房产证是很多的,应该知道琼山市已于2003年撤并到海口市,而原琼山市建筑设计院和琼山市建筑工程质量监督站也早已随之撤并到海口市。如果海口市房管局说他们不知道这些事,那么这种解释难以让人满意。

“房管局虽然只对申请人提供的材料进行书面审查,但一般情况下都要对房屋的面积、高度进行审查。如果有证据证明该局没有按照法定程序认真审查申请人提供的材料,要承担相应的行政责任。”李君说,一家子虚乌有的中介公司,凭借一张假的验收证明,就能通过办证系统的严密检查,这种情况不得不让人怀疑:权力寻租无处不在。

1.17亿元退房大单现楼市

退房人为楼盘投资方

5月楼市成交火爆,很多人惊呼抢房现象又重演。伴随着火爆而来的是退房“大单”频现。记者发现,浙江省杭州市透明售房网最近突然接连出现6笔“大单”,只是“大单”出现的地方不是成交记录,而是解除合同记录。

○6笔退房大单涉及金额1.17亿元

最早两笔出现在5月5日和5月8日,涉及城西同一个楼盘。5月5日,原购买人王某退房4套。5月8日,原购买人徐某退房4套。

第三笔大单也出现在5月5日。杭州瑞丰格林苑5号楼同一天出现退房14套,原购买人为杭州瑞丰格林酒店有限公司。

第四笔大单出现在5月7日和5月15日,杭州钱江商务中心退房11套,原购买人均孙某。

第五笔大单出现在5月20日。城西楼盘香墅同一天退房5套,原购买人为杭州润安投资有限公司。

第六笔大单出现在5月26日。城北一楼盘退房6套(商铺),原购买人为浙江广源建设集团有限公司。

○原购房人竟为投资方

这些“大单”引人注意是因为其原购买人和楼盘开发商有着千丝万缕的联系。

先说香墅,其开发商为杭州富越房地产开发有限公司,

在香墅的楼盘介绍中有这么一段话:“杭州富越房地产开发有限公司成立于2005年7月,注册资金5000万元,由浙江富越控股集团有限公司、杭州瑞立房地产集团和杭州润安投资有限公司共同出资组建。”很明显,杭州润安投资有限公司是该楼盘的投资方之一,而香墅5月20日的5套退房原购买人均杭州润安投资有限公司。

从杭州透明售房网上看,同一天解除合同的这5套住宅均位于6号楼,其中4套上下左右相邻,单套建筑面积从30平方米~90平方米不等。记者随即致电香墅销售部。“一

期没有房子了,一套都没有了。”售楼小姐表示一期房源早已售罄,要买得等二期开盘。“透明售房网上看到你们一期有好几套小户型退房了,这么快已经卖掉了?”“我们是几套小户型拼成一套大户型卖的,那套房子已经有客户看好了,今天就要来签约了。”

2008年年底该楼盘一开盘,起价760万元/套,均价约1200万元/套,如此高价却在当时非常低迷的楼市里卖了个开门红,成为今年1月成交量排名前十楼盘之一。当时市场将它的热销归结于挖掘了数量众多的外地客户。瑞丰格林苑5号楼所退

房屋的原购买人为杭州瑞丰格林酒店有限公司,而瑞丰格林苑5号楼实际上2006年10月已经作为“最佳西方精品杭州瑞丰格林酒店”开门营业,杭州瑞丰格林酒店有限公司是酒店的经营方。

至于城北楼盘,在广源建设集团的2008年企业内刊上分明写着:“xxx项目是我司与xx集团合作开发的第一个项目……”看来,这又是一起开发建设方“自产自销”的案例。据该开发商解释,这6套商铺当时是作为分红卖给广源建设的。

○要防资金紧张催生虚假交易

投资方成为购买人之一,虽不违法,但背后原因令人猜疑。记者联系了香墅开发商,相关人士解释说,原购买人是今年1月签的合同,因打算购买二期而退掉一期的房子。

“这可能是开发商左手倒右手。”一位知情人告诉记者,该楼盘当时实际销售情况并

没有那么火爆,这么做有可能是迫于资金压力,“再怎么拿房子去做抵押总比通过其他途径贷款要方便。”

这些退掉的房源现在刚刚过了三天公示期,马上就有购房者接手。“这段时间市场好了,如果有购房者看中开发商手里的这批‘自产自销’的房子,他们就会解除合同再销售,近期同个楼盘出现多套退房几乎都是这种情况。”这位知情人说。

“最近退房量确实在增加,而且不乏同一个楼盘集中退房的情况。”采访中,一位业内人士直言,这波小阳春里涌现出来的“退房潮”应该引起有关管理部门的重视。“特别是同一人买、退多套房屋的情况,这类交易很多时候是开发商在资金紧张的时候以房屋为抵押品向个人融资的一种方式,只是虚假繁荣,会造成更大的楼市泡沫。”

相关房产管理部门表示,他们已注意到这一现象,但从交易手续看,却没有明显的违规。如何监管这一行为成为楼市难题。(钱晚)