

证件不齐全 房子已公售

读者举报河南百思特置业涉嫌违规售房



记者深入暗访 揭秘卖房真相

昨日下午,记者以买房人的身份先给该楼盘的销售处打了个电话,可电话怎么也打不通,于是记者便直接到了该楼盘位于北环路与经三路交会处东 100 米桑园南门的销售处。



在该售楼处,记者看到前来买房、看房和咨询的人还真不少。据一位年轻的女性置业顾问介绍,此楼盘是由河南百思特置业公司进行开发,现有清怡嘉苑和贝贝 best 两个楼盘正在预售。

当记者问到是否有预售证和其他相关证件时,该顾问说正在办理中:“我们这两个楼盘属于城中村改造项目,房产证要两年后才能办理,不能进行银行按揭,一次性付款最好,首付 50% 或 30%,房子交接前把余款付清也行。多层 1800 元起,高层每平方米 2900 元,低于郑州市均价,清怡嘉苑一期已成功销售,贝贝 best 二期也在认购中。现在选房,还有很多优惠措施。”记者发现预售盘上有 70% 的房子都有了户主。

记者算了算,多层每平方米 1800 元,按 80 平方米,一套普通的两居室,只要 14.4 万元,而郑州市 2007 年 2 月份的房屋均价是 3636 元,金

水区的则更高。其中的差价是多少,可想而知。举报者还向记者透露,这里的土地属于集体所有。既然是集体土地,那么就不具备开发商品房的条件呢?

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第八条规定,城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可有偿出让,集体土地上不能开发商品房。该《土地管理法》还规定,“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”。

房管局表态 五证不全不能售房

五证不全却以城中村改造的名义进行售房不是违规?随后,记者电话采访了郑州市房管局产权中心的相关工作人员。该工作人员明确告诉记者,无论以什么名义,五证不全售房都是违规的。

这位工作人员还告诉记者,凡购买开发商在集体土地上开发的所谓“商品房”,主要有以下几种弊端。

首先是不容易拿到房产证。根据现行的房地产管理法,如果一个项目没有取得“五证”,即国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程开工许可证、商品房销售许可证(或预售许可证),则业主不能取得房屋所

有权证;然后是不能进行房屋交易。因为五证残缺,不具备上市交易的起码条件;如果遇到拆迁,政府将很难给以相应的补偿。其次是还可能再掏一大笔“后期费用”。在集体土地上建起的房子为何这么便宜?主要原因就是开发商没有依法缴纳土地出让金(此费占到房价的三分之一左右)将集体土地转为国有土地,另外应由开发商出的“七通一平”费也被“赦免”。最后是“善后事宜”不好收拾,弄不好是赔了夫人又折兵。关键是入住,房屋的质量有没有保障?小区物业由谁来负责?小区内必备的市政配套管网设施是否一步到位?这些问题都很难预料。

谈到目前存在的区政府部门或者村委会颁发的所谓房产证,房管局的这位工作人员表示,只有郑州市房管局颁发的房产证才拥有法律效力,其他任何单位或部门都无权颁发正规的房产证。

律师提醒广大消费者,在签购房协议前应谨慎,一定要查看开发商的经营身份、开发使用土地以及该工程规划的合法性。合法开发商应具备五证,缺少任何一种证件都属违规操作。签购房协议时要细心检查合同是否是当地人民政府主管部门统一印制的规范文本。消费者要多了解有关购房知识、法律知识,才能防止掉进购房陷阱。

本报记者

虽然“五证”不全,可楼盘却以城中村改造的名义公开进行销售。日前,有读者向本报维权热线反映,称河南百思特置业涉嫌违规售房。

郑州日报

2007 宏观经济形势与 房地产发展态势峰会

全省十八地市地产界精英、400 余位房地产企业老总齐聚郑州
三讲

顾云昌 中国住宅与房地产业研究会副会长兼秘书长、
原中国房地产协会副会长兼秘书长

周孝正 著名社会学家、中国人民大学法律社会学研究所所长、
国家资源报告撰写者、中央电视台特约评论员

主题

2007 年中国房地产行业发展形势与中原地产崛起

和谐地产 思想盛宴 规模空前

2007 中原楼市魅力地产 精品楼盘评选火热进行

社会公众积极参与 百家楼盘精品评选
八大奖项虚席以待 专家评委专业评点

(选票刊登在 2007 年 4 月 4、11、18 日《郑州日报》中原楼市周刊 13 版, 敬请投票参与)

2007 中原楼市魅力地产 精品楼盘评选活动选票

参选楼盘:(排名不分先后)

- | | | |
|------------------|---------------|---------------|
| 01. 帝湖花园 | 37. 荣勋赢座 | 73. 鑫苑·金融广场 |
| 02. 金源第一城 | 38. 丰乐生活广场 | 74. 华林·时代广场 |
| 03. 鑫苑国际城市花园 | 39. 广汇 PAMA | 75. 金智万博商城 |
| 04. 亚星盛世家园 | 40. 建业置地广场 | 76. 世贸商城 M 区 |
| 05. 鑫苑中央花园 | 41. 鑫苑·都市公寓 | 77. 绿城·峰会天下 |
| 06. 非常国际 | 42. 盛世年华 | 78. 温哥华广场 |
| 07. 蓝堡湾 | 43. 明珠小城 | 79. 奥林匹克大厦 |
| 08. 绿都城 | 44. 70 年代 | 80. 江山·商界 |
| 09. 建业森林半岛 3 期 | 45. 豪德天下府邸 | 81. 中烟大厦 |
| 10. 兴东·龙腾盛世 | 46. 天伦·琥珀名城 | 82. 省汇中心 |
| 11. 美景天城·橙堡 | 47. 大城小爱 | 83. 元通纺织城 |
| 12. 中油·运河上郡 | 48. 金海·西湖美景 | 84. 贝贝 BEST |
| 13. 东方今典 3 期蒙地卡罗 | 49. 四月天·雍台 | 85. 浦发国际金融中心 |
| 14. 裕华天俊 | 50. 思达·数码国际公寓 | 86. 凯瑞大厦 |
| 15. 正弘旗 | 51. 融城·金座 | 87. 财源大厦 |
| 16. 思达大户人家 | 52. 呈祥花园 | 88. 钱塘箱包城 |
| 17. 普罗旺世·温莎城堡 | 53. 香榭丽舍 2 期 | 89. 格拉母国际金融中心 |
| 18. 21 世纪居住社区 | 54. 国兴·观洲国际 | 90. 顺驰第一国际 |
| 19. 银基王朝 | 55. 翰林世家 | 91. 老街 3 期 |
| 20. 威尼斯水城 | 56. 汉飞城市公园 | 92. 富田太阳城 |
| 21. 江山名居 | 57. 康城棕榈泉 | 93. 新希望·澳园 |
| 22. 花都港湾 | 58. 中南海知音 | 94. 恒升府邸 |
| 23. 东郡·香城巴黎 | 59. 永威鑫城 | 95. 文雅·金印花园 |
| 24. 万龙花园 | 60. 聚龙·德国印象 | 96. 惠城·田园风光 |
| 25. 花半里 | 61. 方圆创世 | 97. 金色港湾·蓝钻 |
| 26. 新核心·睿智花园 | 62. 民航花园 | 98. 绿城·百合公寓 |
| 27. 长城康桥华城 | 63. 龙泊圣地 | 99. 咖啡公寓 |
| 28. 曼哈顿广场 | 64. 尚城国际 | 100. 盈家水岸 |
| 29. 清华园·SOHO 广场 | 65. 大地·东方名都 | 101. 联盟新城 |
| 30. 鑫苑·国际广场 | 66. 立体世界 | 102. 郑州国贸中心 |
| 31. 龙盘财富广场商务港 | 67. 嘉亿国际商务中心 | 103. 未来城 |
| 32. 宝龙城市广场 | 68. 名门世家 | 104. 思念·果岭山水 |
| 33. 广厦·城市之融·情人街 | 69. 联合家园 | 105. 大上海城 |
| 34. 卡尔摩 | 70. 西湖水岸 | 106. 西湖新城 |
| 35. 中原美博城 | 71. 博客公社 | 107. 郑州新天地 |
| 36. 盛润国际广场 | 72. 左岸国际 2 期 | 108. 美林河畔 |

选票须知:

1. 请选出你认为所获奖项的楼盘序号填入相应的奖项后, 选票寄往: 郑州市陇海西路 80 号新闻大厦 209 室 活动组委会收, 邮编: 450006 (请注明“评选”字样) 2007 中原魅力地产精品楼盘评选活动选票

奖项	所选楼盘序号
A. 2007 最具魅力名盘奖	
B. 2007 最佳居住环境奖	
C. 2007 最佳综合地产奖	
D. 2007 最值得关注楼盘奖	
E. 2007 最具人气魅力楼盘奖	
F. 2007 最佳创新户型楼盘奖	
G. 2007 最具投资潜力商业楼盘奖	
H. 2007 最佳风光楼盘奖	

姓名: _____ 职业: _____ 电话: _____
联系方式: _____
身份证号: _____

2. 凡投票者均可参与幸运大抽奖; 3. 投票截止日期: 2007 年 4 月 23 日。

投票方式:

1. 读者可参照 4 月 4、11、18、23 日在《郑州日报》刊登的选票, 进行填写邮寄。
2. 可登陆中原楼市网(www.zyloushi.com), 点击活动专栏, 在线投票。
3. 拨打电话: 0371-67655260, 67655262, 67655266 进行投票。(8:30-17:00)。
4. 短信投票:(编辑“lp”+奖项序号+楼盘编号, 如: lpA+01. 移动、联通用户发送短信到 1858355, 小灵通用户发送到 126680255, 每条信息费 0.5 元, 不含通信费)

奖项设置:

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 一等奖 1 名 | 名牌液晶电视一台 | 价值 5000 元 |
| 二等奖 2 名 | 名牌彩屏手机一部 | 价值 1000 元 |
| 三等奖 10 名 | 时尚 mp3 一台 | 价值 200 元 |
| 参与奖 100 名 | 精美礼品一份 | 价值 50 元 |

主办单位: 中国人民大学培训学院
中国人民大学房地产研究中心

承办单位: 郑州日报社 河南凯若管理培训中心
中国人民大学培训学院房地产 MBA (河南) 教学服务中心

支持单位: 郑州市建设委员会 郑州市城市规划局 郑州市房地产管理局
媒体支持: 郑州日报、郑州晚报、中原新闻网、中原楼市网、天基人才网、
河南电视台经济生活频道、郑州电视台

全程网络支持: 中原楼市网

会议时间: 2007 年 4 月 25 日

会议地点: 黄河饭店二楼贵宾厅

报名咨询:

郑州日报社

联系电话: 0371-67655260 67655262 67655266

中国人民大学河南教学中心

联系电话: 0371-63307229-6212 6216 6201