

截至2014年12月31日,海口受理办理历史遗留问题房产证45558户,已为22455户房产发证。然而,彻底解决这一问题仍面临不少困难——

历史遗留问题房产证,迷局可解?



房产证关系到千家万户,办好一个证,可安居几代人。本报记者 张茂 摄

■ 本报记者 刘贡

核心提示

5 年下来,海口受理了 4.5 万户解决历史遗留房产证申请,其中 2.2 万户拿到了房产证。

本着“尊重历史、实事求是、解决问题”的原则,海口市解决办理房产证历史遗留问题办公室(简称“遗留办”)区分不同历史阶段,依当时的法律法规确定相应办理房产证条件,从维护购房者合法利益出发,解决历史遗留的房产登记发证难题。

自 2009 年 12 月 4 日起,至两年有效期截止后,陆续还有遗留房产证办理申请。此后海口延长处理期限,并表示到符合条件的房产证遗留问题基本解决为止。

如果说,房产证办不下来每个时期各有各的成因,那么新近发生的案例,以及全国普遍存在的共性,则说明管理与制度仍不能有效约束市场。

现象

超4万户申请办理历史遗留问题房产证

项目没有综合验收办不下来证,国企改制后集资楼办不下来证……种种原因使得交了钱买了房的业主们少了一纸凭证,直到“遗留办”成立。

“遗留办”共受理办理历史遗留问题房产证	45558 户,面积	535.5 万平方米
共为	22455 户、312.6 万平方米房产发证	
涉及商品房、单位集资建房,以及国有单位的单位自建房		

截至2014年12月31日

年 8 月完工并投入使用,但整合规划及配合市政管道调整影响了用地坐标确认,规划验收、人防验收均无法通过,1200 多户购房者因而拿不到房产证。

特殊情况特殊处理。2010 年 5 月 13 日,刚刚成立的“遗留办”第一次召开联席会议,依据《海口市人民政府关于解决办理房地产证历史遗留问题的若干意见》中的相关规定,先予以办理房屋产权登记手续,逐步完善材料。考虑到涉及户数多,“遗留办”还将项目列为加急件处理。

2012 年 6 月南方明珠项目 50 个总证缮证,同年 9 月开发商领取了 1224 个分证,2013 年 5 月,1208 个房产证过户到各业主名下。

除了开发商的问题,国企集资楼办证遗留问题也较为集中。“过去国企为职工盖的房子,没有房产证一说,现在人人有了产权意识,都争着办

证,却存在困难。”“遗留办”一位工作人员介绍说,海南省粮油食品进出口公司改制后,没有能力再为原职工集资楼办证,住在这个集资楼的大部分是老职工,其中有几位老人已经过世。

房子住了近 20 年,一直没能取得房产证,这成为这群老职工的心病。

77 岁的刘法恩是粮油食品进出口公司的老领导。这位老人再次充当领头羊的作用,收集职工住宅楼的材料后,于 2013 年 4 月向“遗留办”申请办理房产证。

经“遗留办”了解和调查,这栋位于秀英区华美路 10 号的 9 层住宅楼,除了需要各项验收,还存在办证费用问题。好在住户们都同意费用由职工集体承担,于是“遗留办”开始向各主管部门发函沟通,这栋近 20 年没“户口”的集资楼先后通过了环保、水务、气象、市政市容、人防、质检的验收。“遗留办”还几经周折找出了原始建筑工程竣工消防验收

“很多时候,不是哪一个单位的责任,更不是哪一个部门在‘卡’。”海口市住建局有关负责人说,每个阶段各有成因。

历史遗留问题房产证产生的三个阶段

1 上世纪 90 年代初的房地产泡沫阶段	2 上世纪末、本世纪初的经济低谷,积压房地产处置阶段	3 海南房地产跟随国内房地产上涨的黄金阶段
----------------------	----------------------------	-----------------------

开发商跑路后,也没有主体去组织验收,没有人对办理房产证负责。

直到 1998 年,1999 年处置积压房政策出台,解决了一部分购房者的办证问题。但政策适用期截止后,仍遗留了一些房产证没有办理完毕。而这个阶段,为了加快烂尾楼的续建,部分开发商申请了少许加盖、扩建等手续,以弥补停缓建工程操作的损失,并得到批准。

当海南房地产又开始复苏,建设单位的违规操作仍然存在。由于违法成本低,利润大,如每栋多加盖一两层楼房,超容积率,擅

自改变规划设计用途等,开发建设单位一厢情愿认为只需补交少量城市基础设施建设配套费等,就能获取几百万元甚至上千万元的利润。但国土和规划部门根本不可能同意通过补交费用将违规或违法建筑变成合法,于是又造成了新的历史遗留问题房产证。

“事实上,只要严重影响规划,或者加建对整体的结构安全造成隐患,规划部门绝不敢认定改变规划的合法性。”一位规划部门工作人员解释道。

“还有因拖欠工程款,工程转包造成工程建设资料遗失,做不了工程竣工验收的;

“虽然海南的情况更特殊,但许多现象也是内地城市的共性,历史遗留房产证问题不能逃避,只能想办法解决。”海口市政府有关负责人表示。

举措

保护购房者利益分类处置,区分权责

2009 年 12 月 4 日,《海口市人民政府关于解决办理房地产权证历史遗留问题的若干意见》出台,有效期两年。

2009 年开始,海口从政府层面着手研究破解之道,并由市政府牵头,由国土、规划、公安消防、人防、气象、地税等部门先成立临时机构,受理有历史遗留问题的咨询、投诉、申报。

各相关职能部门纷纷按照“尊重历史、解决问题”的原则,从自身角度提出解决和处理历史遗留问题房产证的意见。

“我们一边处置,一边摸索研究破解之

2009 年底,海口市政府成立由国土、规划、住建等 15 个职能部门组成的解决办理房产证历史遗留问题领导小组。

2010 年 3 月,海口市解决办理房产证历史遗留问题办公室正式成立。

2010 年 4 月 21 日,《海口市解决办理房地产证历史遗留问题工作细则》出台。主要处理 2006 年 12 月 31 日前,在本市国有土地上经规划批准且实际交付或实际使用,但因建设存在问题未办理房地产证的房屋。

2012 年 9 月,将《意见》适用期从两年延至问题解决为止。

2014 年,将商品房办证遗留问题范围延后 3 年,即 2009 年 12 月 31 日前竣工交付使用符合条件的商品房办证问题纳入历史遗留政策处理范围。

道,不断总结并突破常规。如依法实行分类处置,区分权责,优先保护人民群众的合法权益。”“遗留办”有关负责人认为,这是海口市在摸索中形成的一条新思路,“将问题区分不同的历史阶段,以当时项目开发所适用的法律政策为依据,优先保护老百姓的合法权益,视情适度放宽条件为购房者办证,从严惩处违法违规的开发单位和售房者。”

按照“区分权责”的原则,海口将开发建设单位违法违规的责任与购房者办证的权益相分离。在房屋符合城市规划、公共安全以及质量安全的前提下,购房者缴清自身应缴纳的房产税税后,可以办理房产证;开发建设单位欠缴的税费,由相应职能部门依法追缴。

又采取合法建设与违法建设区别对待分步规划验收的方法,妥善解决海口地区

合法建设与违法建设共存建筑物的确权问题。如建筑工程存在违法建筑未能进行项目整体验收的,规划部门可以先对合法的建筑部分先行规划验收,从而解决部分违法建设影响合法购房、合法建设的小业主无法办理房产证的问题。

此法让一大批“无证房”成为“有证房”,让受开发商拖累多年的购房者,合法权益得到了保护。

献策

终结新“遗留”问题症结指向“预售制”

“国内普遍认为,房地产预售制是开发商可以在售房获利后,不负责的根本原因。”经过 5 年一线实战,“遗留办”相关负责人认为,国内房地产市场存在制度和管理的漏洞。

当记者问及历史遗留问题房产证何时能够全部处理完毕时,“遗留办”工作人员却表示出少许无奈。一方面,只有前来申请的遗留问题才进行处理,未申请者尚不在“遗留办”的掌握之中;另一方面,不符合条件范围的遗留问题,目前则没有解决的方案。而最让具体操办者发愁的,还是开发商诚信缺失后导致新的问题仍在产生。

“我们已经加大了对恶意违法单位或个人的处罚力度,协调公安、法院、检察院等部门,多管齐下,从行政、民事、刑事等各方面进行处罚,形成威慑力,力争从根本上遏制房地产开发的不良行为。”“遗留办”有关负责人表示,2015 年,“遗留办”将会同海口市法制局制定出对涉及开发商责任的相关费用追缴方法,根据开发商违法行为性质的不同,从行政、民事、刑事等方面追究开发商的相关法律责任。

“但国内普遍认为,房地产预售制是开发商可以在售房获利后,不负责的根本原因。”经过 5 年一线实战,“遗留办”相关负责人表示,国内房地产市场存在制度和管理的漏洞。由于近 10 年来,房地产处于卖方市场,开发商入门门槛很低,资金实力普遍不强,地方土地财政的依赖较大,商品房预售制(目前只需投入 25% 即可销售)一经推出,受到各方欢迎——购房者认为预交房款可使房价更低,开发商解决了资金困难,地方政府认为促进了经济发展。但一些不讲诚信的开发商,利用与购房者之间的信息不对称,违法违规开发建设,又抱着“先上车后补票”的潜规则心态,试图将自己的行为合法化。倘若不能实现合法化,就获利跑路,把包袱扔给社会。

如 2009 年投入使用的名门广场二期,其商业部分超建,容积率升高,至今非住宅部分无法通过规划综合验收。近年开发商擅自加盖扩容和改变性质,被城市管理行政处罚和媒体曝光的案例还有:海口阳光巴洛克擅自增加一个建筑单元;三亚天颐 18 度蔚蓝小区加盖住宅楼层,私自扩建别墅;海口沁雅家园私自加盖 2 层;海口宝泰温泉花园私自加盖 5 层,等等。

随着历史遗留问题房产证的处置,消费者的成熟和市场的规范,房地产开发门槛越来越高,卖方市场向买房市场转移,开发商的不良行为也在逐渐减少,但尚没有一条约束“预售制”纵容开发商获利逃避责任的办法。

有熟悉房地产市场的人士献计献策,如海南可以率先出台住宅楼销售 90% 时必须办理“大证”(指开发商办完了一栋房子的产权总证),才可继续售楼的制度。因为“大证”办理须在综合验收之后,接下来只需开发商将“大证”分割成购房者的“小证”。如此一来,开发商的非法所得成本(一般在 10% 以内)与未获合法所得相等,没有必要违法;二来开发商发布的信息也会与购房者获取的信息对称,间接提升了海南房地产整体形象。

而“遗留办”也在探索,是否能让银行监管企业账户,在资金上制约开发商的违法操作。

(本报海口 1 月 8 日讯)