

# 土地使用权缩水 47 年

## 开发商承诺土地使用权展期问题一个月办好

5月9日,临沂市区龙腾华景小区业主李先生打来本报社区爆料电话称:不知什么原因,他所居住的小区楼房土地使用权,由原来合同的70年变为23年,这让小区居民很是不解,居民们期待能够有人解决这个问题。

5月10日,记者见到了临沂鲁银房地产开发有限公司股东沈先生,以及该小区的10多位住户。据沈先生介绍,这两天他将与小区居民拟定一份协议,并告知小区楼房土地使用年限由30年展期为70年的问题,此事已进入办理程序,预计一个月左右办好。但是,小区居民对这一协议的权威性和落实程度仍表示怀疑和担心。



龙腾华景几位业主守候在龙腾华景物业管理处,希望开发商给出个说法。

## 喝八宝粥 喝出死苍蝇 获赔10箱 同品牌饮品

本报5月10日热线消息(记者 韩纪功 通讯员 姚晓艳 王广东)孩子喝八宝粥时喝出了一只死苍蝇,恶心得好几天都没有食欲,这让孩子的妈妈、家住费县的周女士很心疼。周女士随即致电厂家,但厂家最初只给两罐同样八宝粥的赔偿,周女士对这一结果表示不满。近日,在当地工商部门的调解下,厂家最终给周女士赔偿了10箱同品牌饮品。

4月底,周女士的孩子在家喝某知名品牌八宝粥时,发现粥里面有一只死苍蝇,感到非常恶心。随后几天里,孩子每次吃饭时都没有食欲,厌食的情绪很明显,给孩子的精神带来了较大影响。周女士拨打厂家电话后,厂家答应安排区域经理来解决此事。双方几次协商,厂家只同意赠予周女士两罐同样的八宝粥。周女士对厂家的答复非常不满,遂拨打了12315申诉举报电话,要求厂家赔偿精神损失10万元。

接到申诉后,费县工商局12315工作人员立即与厂家费县区域经理取得联系,并了解了具体情况。厂方代表在出示了营业执照及该食品当日批次质量检验报告后表示:厂方非常尊重、欢迎、支持消费者维护自己的合法权益,也一定积极配合工商部门的调查。但苍蝇的来历事实,归咎于厂家,证据不充分,责任难以认定,且申诉方要求的赔偿数额巨大,厂家不能接受。

工商人员在走访调查的基础上,公开调解了此案,给双方当事人摆事实、讲道理,阐明双方的权利与义务,并做了大量的思想工作,最终双方达成了一致协议:经销商代表厂家向申诉方周女士道歉,并给予周女士相同品牌的饮品10箱(价值600元)作为赔偿。

## 小区居民:楼房土地使用权缩水 47 年

5月10日,记者来到龙腾华景小区1号楼1楼大厅,看到小区业主李先生和10多位住户,正在等待开发商对楼房土地使用权问题给予答复。

据李先生介绍,当时他购买这里的房子时,楼

盘开发商跟他们这些住户签订的房屋认购合同是70年,但是,他们通过一些途径得知,楼房的土地使用权期限从2003年就已经开始了,而且房屋合同中土地使用权也变成30年。2009年7月他

们开始入住,这样一算,他们的土地使用权仅仅还有23年,缩水竟达47年!于是,从去年开始,大家接二连三地去找开发商讨说法,却多次被楼盘开发商工作人员敷衍。

入住后,李先生他们还发现,楼盘开发公司在业主的住宅楼上开设了办公场所。他们认为开发商这一做法既不符合规划要求,也侵犯了他们的居住权益,因为这些办公场所属于业主们的公摊

面积。同时,开发商做出的人住就通暖气的承诺,到现在也没有兑现,而且他们到现在喝的还是小区自备井里的水。这些问题都让他们很苦恼,也迫切希望开发商尽快将这些问题解决。

## 开发商:土地使用权展期问题一个月左右办好

随后,记者在该小区物业管理办公室,见到了遭到居民围追堵截的房产开发公司股东,来自福建省的沈先生。据他介绍,他所参股的公司是临沂鲁银房地产开发有限公司,即龙腾华景小区开发公司。

沈先生告诉记者,出现土地使用年限问题,开发公司有一定的责任,在当初就应该给住户解释清楚。根据当时的售房计划和《物权法》的有关规定,他们想把楼房土地使用年限由30年争取到70年。

前段时间,通过几次与业主交谈,沈先生这两天拟定了一个协议,即1号楼、3号楼夹层房赠送给业主委员会,作为物业公司用房以及业主委员会办公和活动用房。土地使用年限30年展期为70年的问题,

公司已进入办理程序,一个月左右办好。公司以本项目的房产拿出500万元左右(价值),作为信用保证,若3个月仍没有办理好展期手续,视为公司违约,作保证物的房产任由业主委员会(或全体业主)处置

等。但是,对这些协议内容,李先生等业主不以为然,心中的担忧依然不减。他们认为,这个协议能不能生效,什么时间正式生效,效力有多大,在他们心里仍是个未知数。

## 律师:若违约要承担责任并以诚解难

5月10日,记者就此事咨询了山东上和律师事务所姚付总律师。他认为,如果该小区开发商真是在销售住房时没有向业主释明被开发土地的使用年限,并口头承诺为70年的话,那么开发商就存在违约行为,其应当向

业主承担违约责任。出现这种情况后,他建议房产开发商应及时向国家相关部门补办手续,也可以在小区业主推荐代表的情况下,积极妥善地与业主展开沟通,化解悬念。关于开发商是否可以通过签订补充协议的

形式解决违约问题,姚付总认为应当针对不同情况而定。根据《中华人民共和国物权法》关于建设用地使用权的相关规定,住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。由于普通百姓对国家法律和相关政策缺乏了解,业主普

遍担心在土地使用权使用期限到期之后,购买住房会随时被国家收回或者另行补交土地出让金等问题。加上房产开发商在出售房屋时对于此问题遮遮掩掩,才造成小区业主集体讨要说法一事,对此可以理解。为解决业主心中

的疑虑,他建议相关房产开发商应当及时向国家相关部门补办手续,也可以在小区业主推荐代表的情况下,本着诚恳的态度,积极妥善地与业主展开沟通,化解悬念。  
文/本报记者 韩纪功  
片/本报记者 罗志强

# 居民楼傍着“垃圾场”三四年了

## 附近小区居民:谁来管一管?

本报5月8日热线消息(记者 伟伟)“我们楼前的院子成了免费的垃圾场,三四年都没人管,经常有路过的行人往里扔垃圾,里面脏乱不堪,影响实在太坏!眼看天渐渐热了,蚊虫滋生,到底谁来管一管?”5月6日,家住兰山区八小集街检察院家属院的李大妈打来本报热线反映。

李大妈提到的院子原是临沂剧院所在地,2007年配合小沂河区域整治拆除,至今该地段仍空置着。记者在现场看到,剧院原

址已被一人多高的围墙围起来。一位路过的大爷告诉记者,他家就住在附近,他已经记不清剧院什么时候拆除的,但以前常见有人在此倾倒垃圾,既有建筑垃圾,也有生活垃圾,实在有碍市容,大概是前年拉起了围墙,将垃圾围在了里面。  
在李大妈家阳台上,记者目睹了被居民称作“免费垃圾场”的真面目:满眼的杂草和白色垃圾袋。院内东西靠路的两侧,垃圾堆到跟墙一样高。

“一抬眼就是垃圾,晨练都没心情。每到夏季,蚊蝇特别多,一层纱窗都挡不住。”李大妈告诉记者。  
围墙里的垃圾归谁管?记者咨询了临沂环卫集团有关负责人,他告诉记者,环卫工作目标是做到全覆盖、无缝隙,但事实上很难。目前环卫工作有两块,一块是招标范围内必须做的保洁工作,还有一块是与村居、社区签署协议代管的保洁工作。这就留下了管理的空白点,既非招标范围内,又没有

签署代管协议的地块,这部分环卫集团没有义务进行清理。  
拆除了4年的临沂剧院为何迟迟没动静?剧院经理宋开富说:“剧院60多名职工现在在家待岗,我们也盼着早点建设好,解决职工的生存问题。”他告诉记者,4年前剧院拆除,留下一些建筑垃圾没有清理走,一些过往的居民就往里扔垃圾,后来根据创城要求拉起了围墙,既美观又卫生,但仍有部分人往里丢垃圾。

记者在临沂文化部门一份2007年度工作总结中看到,“临沂剧院配合小沂河区域整治已拆除完毕,原址规划为文化娱乐中心”。剧院原址是不是要建文化娱乐中心呢?宋经理说,“现在还不明确。”他告诉记者,他们已招到一家泰安公司来投资,目前一直在跑规划。“这个地块规划允许建什么就建什么。”宋经理说,一旦建设开工,围墙里的垃圾自然会清理走,但目前没办法管理。



▲满眼都是杂草和垃圾袋。