

# 开发商偷偷“拔楼助长”惹麻烦

## 康桥·颐东5座楼违规加盖5层后致使房产证难产

本报记者 吴金彪

### ■核心提示■

近日有市民向本报反映,济南高新区一小区5栋高层住宅“被长高”了5层,小区楼房加盖后开发商一直没有给出明确说法,住户至今无法办理房产证,小区的配套设施也不完善。律师表示,业主可以以侵权和违约两种理由起诉开发商。

购房者说:

### 楼被拔高后 房产证难产

市民张新(化名)告诉记者,他在济南高新区新泺大街康桥·颐东小区买了一套商品房,购房合同等相关文件中注明“建筑层数地上21层,地下2层”,售楼人员也称5栋高层建筑均为21层。然而在2009年五六月份,他经过小区时,无意中发现原来规划的5栋高楼被“拔高”了,变成了26层。张先生询问

开发商,对方说规划变更了,不影响交房和以后使用。然而由于落户等原因,张先生在办理房产证时却遇到了麻烦。“开发商一开始说两年,后来又说明三年,弄得我们都糊涂了。”据张先生介绍,开发商含混不清地说主要原因是5栋楼“长个”前手续不全,没有得到规划等部门的审批。

○记者调查

### 加盖的楼层 待遇大不同

9月8日下午,记者在康桥·颐东小区看到,路上行人很少。小区物业一位工作人员告诉记者,现在小区实际入住的不多,5栋高层中每栋楼也就住了一二十户。对于楼层加盖,小区的住户并不讳言。据业主王大妈介绍,加盖前和加盖后的楼层从外观看上去没有什么区别,但是“待遇”却不尽相同,21层及以下的住户都有地下室和车库,“上面没有,肯定是加盖以后没法安排了啊!”

是后来加盖的,目前相关手续正在办理中,不过购房者不用担心,完成相关手续只不过是早晚的事情,现在只有4号楼22层及以上有部分尾房,均价7500元,不能办理按揭,只能一次性付款。“为什么不能按揭呢?”记者问。而据知情人士介绍,银行需要五证齐全才能办理按揭,因为22层及以上手续不全,所以无法办理按揭贷款。9月9日下午记者到济南鲁源房地产开发有限公司了解情况,办公室工作人员表示“领导不在”,无法接受采访。

○律师说法

### 开发商既违约也侵权

山东德意君达律师事务所的刘怀勇律师告诉记者,对于开发商违规加盖,业主可以两种方式维权:一、以侵权为由,起诉开发商。根据商品房买卖合同,约定楼高是21层,则21层之上屋顶属业主共有部分,开发商擅自占用、处分业主共有部分,构成侵权;二、以违约为由,起诉开发商。《商品房销售管理办法》第24条

规定:房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房,否则开发商违约。众成仁和律师集团(济南)事务所律师颜东告诉记者,房产证办理有合同约定的,按照合同约定处理,如无特殊约定,商品房自交付使用后90日内,开发商就必须为业主完成房产证办理,否则负违约责任,需要按照逾期贷款利息计算赔偿数额。



私自加盖了5层后的五栋楼。 吴金彪 摄

GOME 国美电器

有国美·生活美

十一

2010年9月16日-18日

来国美办认筹!

国庆促销期间购物享受再优惠

16-18日来自办认筹,国庆促销期间9.21-9.28享受购物再优惠

5000台不锈钢电水壶 5000件烹炒两件套 3000件碳钢12件套 1000台液晶电视

全城仅限14000名

国美十一购物狂欢节 9月21日全面启动

礼品数量有限,赠完为止,快到你家附近的国美办认筹吧

王舍人店 9月21日同期盛大开业 敬请期待... 地址:工业北路28-1号(华康超市对面)

齐鲁国际新活馆 9月21日同期新装开业 敬请期待... 地址:景城路180号(贵和中心东临)

被不能寐的优惠 9月21日17:00 至次日凌晨03:00

全国服务热线 400-811-3333 全国采购电话 81678505 89002601 开元店:82670828 旗舰店:87926889 景城旗舰店:81776000 85596229 八一店:32071718 解放路店:95879699 万达新活馆:88137850 洪楼店:82823211 网上商城:www.gome.com.cn

国美,您身边的家电专家