开发商无权自编楼号

公安部门:预售房前应先申请标准楼号门牌

本报记者 崔岩

潜新闻 深入更有价值

8月29日,本报报道了《小区重排楼号引业主担忧》一文后,引发众多市民关注。楼号到底该由谁定?入住后还要改楼号,为何开发商不在售房前就正确标示,省去更改的麻烦?改楼号后,购房合同和房产证能对应起来吗?29日,本报记者就此进行了多方调查。

◓记者调查

多家小区楼号前后不一

“投递信件、送水,我得反复强调楼号,生怕人家找错了。”29日,在看到本报报道后,位于王官庄附近的戎秀苑小区居民李先生致电本报,希望呼吁有关部门出台相关政策,售楼时开发商与公安部门应提前明确楼号,以免给业户造成不必要的麻烦。

“2008年刚住进小区的时候,我们这栋楼是6号楼,2009年不知道为什么变成了4号楼,到2010年又变成了5号楼。”戎秀苑小区两年连改两次楼号,让住在该栋楼的李先生都有些闹不清自己究竟住在几号楼了。

据了解,戎秀苑小区2008年建成时,因楼牌号顺序不符合相关规定,在王官庄派出所要求下更换过一次。而第二次更换楼号的原因,竟是因为住4号楼和14号楼的业主嫌楼牌号不吉利,随后派出所对小区楼牌号做出了第二次更换,去掉了原来的4号和14号,由此,只有14幢楼的戎秀苑小区楼牌号却出现了15、16号。

市民张先生反映,位于济微路的一居民小区也遭遇了相同麻烦。据张先生介绍,2009年在该小区买房时,购房合同签的是4号楼,谁知道,2010年7月交房时,自己的房子却改成了2号楼。“这难道不涉及产权问题?”张先生很纠结。

记者查询本报96706热线发现,遭遇同样困扰的居民并不在少数,济南、泰安、德州等地的十几家小区都存在相同的楼号调整问题。“我的房子会不会归属别人?”“合同与房产证不一致,会不会引起法律纠纷?”这些疑问成了居民难以避免的隐忧。

◓权威说法

小区动工前应先申请楼号

“经常会遇到有更改楼号的情况。”29日,济南市房产登记交易中心有关工作人员告诉记者,开发商预售合同确实可能会出现与房产证不一的情况。

据介绍,在办理房产证时,房管部门对于门牌号确定的依据是派出所对楼号、名称、位置等具体情况的说明。在没有派出所说明的情况下,开发商会提供测绘标注等材料,但房管部门需审核再确定。

“开发商在居民小区动工前,应先向驻地派出所提出门楼设置申请,开发商和物业无权编制楼号。”济南市公安局户政管理处户籍科马科长表示,楼房编号有专门的国标和规定,由公安部门进行统一编号。

根据《山东省门楼牌编制管理办法》规定,公安机关是门楼牌管理的主管机关,其楼牌编划顺序是由北向南,由东向西。公安、测绘部门正是依据这一原则来确定一座楼在小区中的方位;房地产开发管理部门则依据小区驻地派出所的门楼牌编划设置进行审核确定。

据马科长介绍,为避免购房合同、房产证、居民户口登记的楼牌号不一致的问题,2002年济南《关于规范居民地命名工作的意见》明确规定:开发建设单位要在居民地工程开工建设前,根据批准的标准地名,向驻地公安派出所提出设置楼号、门牌申请;房地产开发管理部门核发商品房《预售许可证》时,居民区名称要使用标准地名和公安部门批准的楼号、门牌。然而,在实际操作中,部分开发商由于缺乏相应的法律、地名、门楼牌常识,为追求眼前利益和宣传效应,随意编划、洋化楼盘楼号,进而影响了购房人的正当权益和日常生活。

29日,几个出现类似情况的小区售楼中心工作人员也向记者证实,楼房编号确实要根据派出所出具的更改,之前编号都是开发商自行设置。

◓延伸采访

提前还贷需重新审核

改楼号后,购房合同和房产证对应不起来,房贷手续能否有影响?29日,记者从建设银行、招商银行等多家银行了解到,如果楼号变动,一般按月还款“问题不大”。

然而,在房贷中如果涉及提前结清等特殊情况,则需要重新审核,这就必须由相关部门出具详细的证明文件,由于不同银行要求不同,且文件格式也不同,办理可能相对比较麻烦。

而对于因为修改楼号带来的一系列手续更改,29日,记者在采访济南南部一小区物业时,工作人员表示,可以出具证明文件,“如果银行有特殊要求,可以按照银行的样本来出具”。现在改变楼号后,购房合同是否更改、何时更改等疑问,工作人员也表示,等办理房产证时会同业主协商。

而对于后续卖房等可能产生的问题,小区物业方面表示,以后下发的房产证与新楼号对应,户口迁移、权属登记等均依照新楼号,购房合同也会统一更改。

“如果是派出所导致重新调整楼号,居民可以到派出所申请证明文件,不会影响居民房贷、卖房等。”济南市公安局户政处户籍科马科长也表示,公安部门会为相关居民提供便利。

◓律师提醒

购房合同与房产证应保持一致

8月29日,山东千舜律师事务所王伟律师认为,虽然楼号进行了更改,但是实际房产没有变更,因此开发商与购房者之间的交易无法判定为违约行为,但开发商在预售楼房时,应该提前告知购房者,楼号可能有变动。王伟律师提醒业主一旦发生更改,业主应将购房合同上登记的楼号进行及时更改,以免将来给自己造成不必要的麻烦。

“开发商的责任,我们凭什么承担?应该让他们赔偿损失。”对于一些业主的说法,记者也就此咨询了王伟律师。王伟认为,开发商自行确定的楼号,公安机关在户籍登记、日常管理工作中是不予采纳的。针对业主购房合同与户口本、房产证上楼号不一致的情况,一些业主坚持采用购房合同上的楼号很难得到法律支持,但如有业主要求根据户口本上的楼号更改购房合同,开发商不该因为怕麻烦而不改合同。

济南军区总医院巡礼(二)

全心全意为病人服务的医院

□姜明清 曹海峰

采访中,最让笔者感动的是军区总医院全体医护人员那种“一切为了病人,为了病人的一切”的服务理念,这个有着70年光辉历史的军队医院,在市场经济的大潮中,始终坚持发扬我党我军的优良传统,把我军全心全意为人民服务的宗旨贯穿到了医疗工作的方方面面。在这个医院就诊,你处处都能享受到他们那种精细化服务所带来的温馨和愉悦。盛夏的一天,笔者以一名普通病人的身份亲自体验了一把这所军队医院的不同凡响。

室外阳光炙烤,室内凉风徐徐,迈上大理石台阶,走进门诊大厅,一股舒适惬意感迎面而来。宽敞、明亮的大厅,落落大方的导医人员,简单易懂的标志,数量最多却丝毫不见拥堵的患者……一切都是那么的井然有序。

“先生您好,请问有什么可以帮助您的?”刚刚走进新门诊大楼这座现代化的建筑,一位导医人员面带天使般的笑容,和蔼可亲地问道,让人倍感星级般的服务。其实,类似细致贴心的服务还体现在很多细节上:为了方便患者就诊,医院在各层

就诊服务

都设置了挂号、交费、抽血室,患者可在同一楼层,近距离完成挂号、候诊、就医、缴费、检查、取样等流程,避免四处问询、往返折腾,方便快捷;每个专科都开设了普通门诊和专家门诊,并要求门诊常规检查1小时出报告单,大型检查也不能超过12小时,力争让患者当天就能够拿到检查报告到门诊就诊;在门诊大厅设立“便民门诊”,患者不用排队挂号就可直接交费买药……

在导医人员的引导下,我们乘扶梯来到二楼挂号处,让人感到奇怪的是,这么多人就诊,挂号处却不见有人排队。原来,医院引进“医卡通”系统,门诊采用预交金办卡,实现以“病人为中心”的门诊就诊“医卡通”模式,有效地利用信息系统的优势,极大地优化了病人的就医流程。而且,在医生开完处方和各种检查后,病人可以直接到药房取药或者到检查治疗科室进行检查和治疗,实时刷卡计价,避免了在病人就诊时候反复排队交费的问题。

来到候诊大厅,笔者看到,以往在连排椅子上坐着等待的是一副副焦灼的面孔,而在这里看到的患者却是一副悠然的样子,有的在看报刊杂志,有的在手机上浏览着新闻……我也从旁边的报架上选了一本喜欢的杂志,刚一落座,对面的LED大屏上正好显示我的名字,在第三诊室,前面还有5名候诊人员。为了让患者在就诊时,更加安心,医院引进了“排队叫号系统”,充分利用现有计算机和网络,设计出合理

候诊大厅

的工作流程、管理流程和数据流程,极大地提高了为患者的服务水准。虽然每个专业都有多个专家诊室,但济南军区总医院坚持每个专业都独立成区,环境私密、安静,严格执行“一诊室、一医师、一患者”的接诊方式,充分保护了患者的隐私,给重视隐私、面临难言之隐的患者免除了尴尬,温馨体贴的服务,更让患者感受到亲如家人的对待。

一个专业都有多个专家诊室,患者可以自己选择专家吗?门诊部工作人员介绍说,医院在导医台安装了查询系统,医院所有专家以及专长在上面都可以查得到,患者完全可以根据自己的病情,进行预约和选择。

最让广大患者感到新奇的是,这里引进了门诊自动发药机。药剂科副主任张莉告诉我们,只要患者凭就医卡缴上费,处方信息就会马上发到药房,此时,药房里的6台自动发药机就会根据这些信息自动寻找患者需要的药品,然后从出口送出。这时,药房工作人员需要拿一个安装了智能芯片的药筐,把这些药盛出来,放到窗口工作人员边上即可。“不管是盒装药品、针剂还是那种没有包装的药品,自动发药机都可处理。”张莉说,这6台自动发药机可容纳1400多种药品,从接到信息到发药,仅需5-8秒钟。“自动发药机一小时最多可处理四五百张处方,一天下来可处理3000多张处方,比人工处理至少快一倍,且不会出现拿错药的情况。”等患者来到取药窗口,再一刷卡,拥有相同处方信息的药筐上的红灯会闪烁,直到患者拿走药,红灯才会熄。

专家诊室