

契税和房屋维修费都交过了,两证就是办不下来

八卦花园集体土地房转正为何搁浅

“2006年买房的时候开发商说这是商品房,2008年底可以办两证,我们契税和房屋维修费都交过了,可现在证办不下来,变成小产权房了,契税和房屋维修费也不退给我们,这不是欺骗消费者吗?”南京市八卦洲八卦花园(丽岛花园)的居民顾先生近日带着15户居民的联名表找到快报。为什么这么多居民都相信了开发商?这块土地已经获批转为国有为什么迟迟没有办理手续?记者对此展开了调查。

发不出土地证,房子仍为小产权房

2006年,顾先生和老伴准备在八卦洲购置一处房产,而当时由恒春房地产开发公司开发建设的八卦花园正是南京清理集体土地房规划审批过关的多家“小产权房”中的一家,说是只要补交土地规费等就可以“转正”。正是看中了这一点,老两口花了“比小产权房每平方米高出600元”的价钱在八卦花园买了一套80.4㎡的房子,1920元/㎡,总价154368元,这还不包括后来按总房价2%交的契税3087元和房屋维修费3087元。“当时开发商给我们看了镇政府的批文、省国土厅文件,的确批复同意了把这个小区地块转化成国有土地,所以我们就在买房的时候交了契税和房屋维修费。可现在两年过去了,证还是没办下来,契税和房屋维修费也不肯退给我们。”

记者看到,在顾先生购房合同上,有手写增加的第4条协议:“甲方承诺:2008年底即可办理两证:产权证、土地证。”而他收到的契税完税证、房屋维修金票据均为2006年6月21日所发。

可现在离2008年底也就一个星期的时间了,可房产证、土地证还是没有影子。

八卦花园土地转国有三年前获批准

明明是集体土地房,但合同上却明确写了能办国有土地房产证、土地证,到底是该楼盘确实能转正?还是开发商忽悠购房人?

就此,顾先生特地去了江苏省国土厅,还真查到了该楼盘土地从集体转国有的文件。这份苏国土地函[2005]312号文《关于批准南京市2005年度第8批次村镇建设用地的通知》显示:“同意你市(南京市)将八卦洲街道长江村、五一村、靖安镇联盟村、马群街道大庄村、狮子坝村、铁心桥街道定坊村、西善桥街道天南村的11.1794公顷集体农用地(其中耕地8.0657公顷)转为建设用地并征收为国有……”顾先生所买的八卦花园用地就在其中。

这份文件是2005年12月9日签发的,此前的2005年5月28日,栖霞区八卦洲镇人民政府也有一份发给开发商恒春房地产发展实业有限公司的通知,明确八卦花园二期19幢、20幢、21幢、23幢、25幢、26幢通过市规划局审核,“两证”由政府负责办理。

而在今年7月份,顾先生在南京市规划局城建档案馆查阅八卦花园的档案时,工作



人员却在检索情况一栏中填写了“查无八卦花园档案”的字样,对此,顾先生感到非常意外。

该拆的楼不拆,规划未过一拖再拖

那为什么该楼盘的转正三年过去依然没办好呢?记者咨询了南京市国土局,工作人员顺利地在清理集体土地房的表格中找到了该楼盘,确认其转成国有土地已经获批,工作人员建议问一下栖霞区国土局。而栖霞区国土局的工作人员告诉记者,“因为他们之前有过违规问题,所以手续暂时不能办。”而这个违规问题,“就是有几幢楼间距过小,规划部门要求他们拆了才能通过审批,可他们一直没有拆,如果规划部门不进行审批我们这边的手续就办不了。”

记者还了解到,实际上2004年南京清理的一批集体土地房至今还没有一家全部办完手续,转成国有土地房。为什么拖成这样?一位房地产业内人士告诉记者:实际上,由于集体土地房从一开始就没有规范运作,开发商一般都与镇政府及街道有着千丝万缕的关系。楼盘要“转正”就要拿出钱来交罚款,要拆建好的房子又要安置这些买房人,钱从哪里来?原本的账目清楚吗?这些

都成为小产权房转正的障碍。

契税维修基金不退街道避而不答

在八卦花园,记者了解到,仅契税和房屋维修基金一项,一期二期一共是38958m²,以1920元/m²的价格进行粗略估算,总房款达到7480万元,契税和房屋维修基金都以房价的2%来交,一共4%就有近300万元。

既然还不是国有土地房,这笔钱该不该交?这样提前交了有没有被侵吞、被挪用的风险?据住户介绍,该开发商后期还在开发“丽岛新城”,如果这原小区的楼要拆几幢,住户为什么不能安置到对面的新楼盘里?

就这一系列问题,记者试图通过八卦洲街道办事处联系到这件事情的主要负责人,可是该街道新闻发言人前后给记者介绍了三位主任,但他们要么表示“拒绝采访”,要么就在开会。记者主动留了自己的电话,但联系了两天都未能有答复。快报将继续关注。

快报记者 孙洁
见习记者 李蓓超

居民装修垃圾抛洒滴漏

新电梯一个月坏了30多次

新房刚到手一个多月,刘先生却发现电梯几乎每天都“出事”,一个月坏了30多次:不是卡在半空动不了,就是电梯门怎么也合不上。小区里,物业公司请来的电梯维修工也成了最忙碌的人。记者在调查中发现,主要是一些新交付小区的电梯担起“货梯”重任,不堪重负,频发故障。

电梯维修工天天来“救急”

一个多月以来,武夷绿洲阳光物业管理公司请来的电梯维修工赵师傅可忙坏了。11月初,小区里刚交付了四栋小高层,当业主们接二连三投入热火朝天的装修工程后,负责维修电梯的赵师傅就成了“救火队员”。“几部电梯老出故障。”一个多月来,他几乎每天的工作时间都在24、35、36、37这四栋楼的电梯里打转,“一点都不夸张,天天忙着救急!”

“这还没人住呢,电梯怎么天天出毛病?”家在35栋11楼的刘先生每次去新房都有点烦。他告诉记者,虽然住在11楼,但每次来都要爬楼上下。“电梯不是停在半路下不来,就是电梯门总是合不上……”掰着手指数,刘先生一口气向记者报出楼道电梯的“最新故障”。刘先生告诉记者,有天晚上下班后来看房,电梯刚走到一半突然停在半空中,顶灯也灭了。“当时眼前一片漆黑。”所幸过了一会,电梯自己又恢复了运转。但这一下可把刘先生吓得不轻:“后来几天我愣是没敢坐那部电梯,就当爬楼锻炼身体了!”

装修垃圾卡住新电梯

昨天下午,记者来到该小区,小区内随处可见装修工人的忙碌身影。在小区阳光物业处,记者查证到,小区多幢小高层使用的电梯是符合国家质量标准的富士电梯,并且都是在今年9月份新房临交付前安装好的全新电梯。“负荷实在太大,所以最近老出毛病!”电梯维修工赵师傅这样向记者分析由他“经手”的电梯病例,“小区里没有货运电梯,所有材料和垃圾都从业主自用的电梯运。”

在24栋1单元前,一名运沙工人正将堆放在楼前空地的沙包搬运进电梯。记者在现场看到,由于沙袋多,为了一次多运几包沙子上楼,工人用一个沙包挡在电梯入口,沙袋两侧不断滴漏的沙粒顺势滑入电梯轨道。赵师傅随后用食指在电梯轨道处试探了一下,沙子的厚度竟然接近一寸!“几乎将电梯门轨道给塞满了。这就是为什么电梯门老是关不上的原因。”

35栋楼道内,原本应该运行的两部电梯只开了一部,工人师傅们正紧张维修另一部已经罢工的电梯。工人师傅告诉记者,原来是运木料的工人“超载”,一下子运了好几百斤的木料,电梯不堪重负“死机”了。

采访中记者了解到,同在天元中路上新交付的伦敦城小区业主们也遇到了同样的问题。富士电梯有限公司一名负责宣传的工作人员告诉记者,从技术角度来说,像长时间占着电梯门、超载等,都是非常容易导致电梯故障的主要因素。“不断发生的小故障会降低电梯使用寿命,日后,业主也会因此多负担电梯维修费用。” 见习记者 单纯

"拍卖、寻宝"苏宁环球商贸城年终引爆百货市场

位于河西清江路上的苏宁环球商贸城,以其“特大的工艺品市场、特全的婚庆用品市场、特多的礼品市场、种类齐全的百货市场”的经营特色和诚信经营、质优价廉的经营理念,一年来,受到市民的喜爱,近期更是荣获“江苏省五星级文明市场”的称号。

11月29日开门迎客的第一个连锁店天润城店,以贴近居民日常消费的经营结构,为天润城的10万居民,提供了生活便利。至此周年店庆之际,苏宁环球商贸城河西店、天润城店为感谢和

回报广大市民对市场的厚爱,直到春节前的这段时间里推出“新年扮新家,年货搬回家”周年庆系列活动,周周抽奖送彩电也已成功抽出3台32英寸液晶电视大奖。

在双休日(27日、28日)下午,市场联合《现代快报》

特别为广大市民准备了两场特殊的拍卖会,丰富的日用百货,超低的起拍价敬候您的参与,同时市场3楼全场开展寻宝活动,只要找到指定标识,就可换领10元礼金券,购买您喜欢的工艺品装饰自己温馨的小屋。

扎啤全场免费畅饮,小吃免费,11:30还有现场抽奖活动。免费门票领取地点:南京市洪武北路55号置地广场一楼现代快报都市网、兴隆大街188号柏森装饰大厦5楼中广汽车俱乐部,周四周五8:30-16:30,周六9:00-11:30。咨询电话66863333、51922123。JEEP酒吧不接受现场报名。

快报车友会邀您27日大联欢 门票扎啤小吃全免费

刚刚度过西方传统的圣诞节,充满东方浓郁色彩的新年又一步步走来,忙碌了一年的您是否也正想好好放松一下呢?那么就接受我们的热情邀

请吧,12月27日一起激情相约JEEP酒吧,一起在动感的音乐声和自由的尖叫声中度过一个难忘的狂欢夜。

中国第一酒吧JEEP酒吧

位于水西门大街原南湖电影院。27日晚8点起入场,晚会9点正式开始,有特色舞蹈、演唱等精彩表演及互动游戏,参与互动游戏均可获赠纪念品,

双胞胎也可做四维排畸筛查

目前,南京多胎率不断提升,但是不少怀有双胞胎的准妈妈都很苦恼,她们在超声排畸检查时经常被拒绝。原来两个胎儿挤在了原本一个胎儿的空间里,相互覆盖,切面少,在做B超时,医生需要观察的某些重要部位可能会看不到,成功率相比单胎来说不高。

不过,正在南京八一医院参加学术交流,从事超声工作20多年的北京专家程伟主任介绍,虽然难度很高,但在适当的时候,运用四维彩超,双胞胎也是可以进行排畸检查的。

程主任介绍,自八一医院妇产科最新从美国引进GE四维彩超以来,电话、网络咨询的人络绎不绝,一般都需要提

前预约才能排上号。先进的仪器可以从一定程度上解决双胞胎排畸筛查难度大,准确率低的问题,但是还需要具有丰富的临床经验和对胚胎结构、胚胎起源、胎儿结构以及解剖学等综合知识的掌握,在适当的时机、胎儿大小合适的前提下才可以进行。

为了更好地为怀着双胞胎的准妈妈服务,12月25日至2009年1月1日,程伟主任将在八一医院亲自为准妈妈做四维排畸检查。“不过,毕竟双胞胎活动空间有限,在做四维筛查的时候多少要受些限制,建议准妈妈在胎儿大小条件较好时再进行四维彩超检查。”程主任提醒。

(丁凤云)