

准业主办“期转现”房贷业务遇麻烦 “住改商”依然存在 名门世家频遭市民投诉

□记者 吕占伟

本报讯 3月25日,市民陈女士、庄先生等人分别向本刊反映:名门世家项目开发商在准业主办“期转现”房贷业务过程中疑“设绊子”,给业主带来麻烦。请求记者对此予以关注。

投诉:准业主办“期转现”疑被开发商“设绊子”

陈女士说,她是看中名门世家项目的地段和环境才买的房,但是最近在办理“期转现”业务时,“被开发商设置障碍”,导致相关业务迟迟无法办理。“从去年到现在,我一直很关注房贷业务,也曾多次来往相关部门和银行,但是最近却被银行告知‘必须出具由开发商开具盖章的委托书’才能进入下一环节。而名门世家开发商却告知她‘要么自己对准银行办理,要么找开发商指定的代公司,花一部分钱办理。反正公司方面不会给准业主出具这个委托书’。”

“(开发商)一开始就告诉我找代公司办理也行啊,我自己都跑了这么长时间了,他们(开发商)才给我说这个,我不想出这800元‘冤枉钱’!”陈女士说。

无独有偶,名门世家准业主庄先生也遭遇了相似的状况。“我打听过别的楼盘,人家开发商就没有这样的规定。”庄先生语气中充满质疑。

据了解,年前名门世家售楼部通知他办理房产证,说是“可以找人代办”。“我办的是按揭贷款,最后一道程序需要名门世家开发商配合,然后就可以拿房产证了。贷款银行说,必须出具开发商开具的委托证明给银行,银行说‘办贷款有风险,万一出了问题,有了这个委托证明,就由开发公司承担责任’,可是名门世家一再推托不给开具,非得让业主交800元找代公司办理,这事名门世家售楼部都知道。”庄先生说。



图文无关

记者查询了解到,陈女士等人所提到的“期转现”,就是指个人住房贷款从办理开始至贷款发放后,银行为将来取得物权而把债务人预购的期房进行抵押权预告登记,待在建房屋建成后,将债务人的商品房进行房屋抵押权登记的行为。

银行:“期转现”业务须开发商出具委托证明

3月26日,记者就此事致电名门世家售楼部,一名男职员回复称“银行让提供的东西得看业主自己了,我们公司是针对大量业主的房贷业务进行集中办理,不会为个人单独办理。集中办理期是去年9月、10月和今年2月,现在时间已经过了。当时公司通知不到的业主,现在只能自己去办理。自己办理的话很麻烦,找代公司比较可靠,因为开

发商对代公司知根知底。像庄先生这样的情况,如果找代公司办理,最快10天左右就拿到房产证了。具体费用嘛,按揭贷款客户是800元,全款贷款客户是600元”。

随后,记者致电中国邮储银行平顶山分行信贷中心,一名男工作人员解释称,“业主办理房贷‘期转现’业务,银行一分钱不收,但是必须由开发商出具一份委托证明给银行。如果没有这个证明,银行是不会针对单个客户进行办理的。因为个人风险很不可控,而开发商在银行留有保证金,一旦出了问题可以扣除”。

随后,记者咨询我市几位执业律师获知,在正常的房产交易中,购房者交了首付给开发商,签订了相关购房合同,开发商就有义务保证正常交房,并积极协助业主办理房屋所有权属证书(房产证),不得在契约之外再随意增加单方规定和解释说明,否则就是违反了正常的交易契约,由违约方承担相应的法

律责任。

回访:名门世家“住改商”依然故我

记者注意到,除了在办理房产证方面被准业主投诉外,名门世家的物业也曾被多名业主投诉“纵容小区业主擅自‘住改商’”,平顶山晚报曾对此进行了相关报道,但是时至今日,相关问题仍未得到整改。

去年9月,记者接到相关业主爆料后到现场调查发现,名门世家部分楼栋存在瑜伽会馆、辅导机构、儿童摄影馆等“住改商”现象,导致扰民。当时,相关楼管回复记者称“本小区是住宅小区,不对外出租房屋做经营场所,物业不会从中介介绍,更不允许‘住改商’干扰其他业主利益”。

而根据爆料人提供的证据,记者再次走访发现,去年发现的该小区“住改商”现象依然存在,而且商业活动越来越活跃。

对于“住改商”一事,原新华工商分局有关人士透露,该局辖区内的住宅小区“住改商”情况比较普遍,真正具有工商营业执照的并不多,很多都是无证经营。

“像新建小区一次买300多平方米房屋的业主,很少是用来自己居住的,主要还是用来投资和对外出租商用。”该人士表示,“住改商”的存在与商铺的高价位和商业用电费用成本的高企有关,从而在投资购买和租赁经营之间催生出一个紧俏的市场。但由于这种经营的隐蔽性和相关法律、法规的约束不力,加上不少业主邻居对此选择“隐忍不发”,从而使这一“灰色地带”一直难以得到根治。一旦发生邻居擅自“住改商”的情况,业主及时向小区业委会或物业公司反映,小区业委会和物业公司可以通过安装门禁卡、禁止商户使用电梯运货、提高超人数商户的水电费等措施,请走扰民商户。在上述途径依然无法解决扰民的情况下,有利害关系的业主也可以拿起法律武器,向人民法院提起相邻权诉讼。

华通旅行社

我市唯一四星级旅行社 华通旅行社
郑州海外国际旅行社
联合举办

中兴路汽车站售票大厅4888666 佳田国际大酒店一楼大厅2699880

- ★2980元,乘空调专列带你云南、贵州、湖南、四川四省一起玩
- ★朝鲜8日游,3880元
- ★4月6日、29日世界地质遗产神农架+宜昌专列五日游 惠民价:698元起
- ★山西全景火车双卧+平遥古城、云冈石窟、五台山、洪洞大槐树、壶口瀑布、王家大院专列7日游,780元起
- ★4月16日开行,港珠澳大桥、港澳、深圳、珠海、厦门、鼓浪屿、南普陀、集美学村、江西庐山专列12天,2380元起

- ★西北五省、东三省呼伦贝尔漠河专列送五台山双飞,最后一周报名时间
- A:西北五省:乌鲁木齐、吐鲁番,甘肃敦煌、张掖,内蒙古通湖草原,宁夏中卫沙坡头,青海湖/塔尔寺/祁连山、天空之境茶卡盐湖10日游,5月16日发,仅2480元起
- B:东北三省+呼伦贝尔草原+漠河北极村+北戴河12日游,特价仅1980元起3月31日之前报名还送价值599元的五台山双飞3日游(基建燃油税100元另付)
- ★4月7日西藏专列来啦,史上首次,全国首发直达青藏高原旅游专列 藏地1号拉萨+林芝+山南专列11日游 平顶山起止,晚报读者特惠价,2480元起

- ★欧洲四国德法意瑞13日游,快签一价全含14200元,4月18日,5月13日出发。澳洲特价,7999元,一价全含。4月20日出发。
- ★俄罗斯海参崴,乌苏里斯克,哈尔滨双卧8日游,1980元,5月9日,19日仅此两班特价。
- ★东南亚四国老年团:越南、老挝、缅甸、西双版纳14日游,2980元/人,4月16日发团。
- ★越南全景+北海银滩+江西井冈山+武汉黄鹤楼10日,2680元,4月9日发团。
- ★乘豪华游轮畅游韩国首尔仁川4月11日起每周四平顶山起止吃住门票全包含,韩国5天住4晚含签证,晚报读者特惠价1480元起(独家赠送三八线)



三色鸽牛奶, 用新鲜点亮城市的梦想

本企业通过ISO9001、ISO22000、HACCP(食品安全管理体系)、GMP(良好生产规范)认证

源头领鲜, 自建标准化牧场

产品领鲜, 只为城市中的每一个梦想

实力领鲜, 只为追求一份健康事业

技术领鲜, 只为您能安心享用

河南三色鸽乳业有限公司 企业地址: 河南省南阳市经一路1号 全国服务热线: 400 188 9336

您只需一个电话, 新鲜牛奶马上送回家

订奶服务热线:

中心站电话: 2579798 新华站电话: 2363788 卫东站电话: 2220366 湛南站电话: 7052439
东工人镇站电话: 3260868 新城区站电话: 2667653 新新街站电话: 3739212 矿区站电话: 3586970