

# 规避“空中楼阁” 两证一个都不能少



在现实生活当中,买房者最关注的是何时能够拿到房产证,住着实实在在的房子,很多购房者对“小土地证”的概念淡薄。本报记者通过调查发现,近五成准购房者表示对土地证的情况不够了解,约三成业主表示,自己的房子有房产证,没有土地证。

晚报记者 袁瑞清

## 名词解释

**土地证:**土地所有者或者土地使用者享有土地所有权或者使用权的法律依据。根据国家规定,目前我国颁发的土地证书主要有三种:①集体土地所有权证;②集体土地建设用地使用权证;③国有土地使用权证。县级以上人民政府对单位和个人依法使用的国有土地进行登记造册,核发国有土地使用权证,确认国有土地使用权。2003年,中国开始颁发林权证,其四项权益里,也包含了部分土地权益。

## 多数购房者不识“小土地证”

在航海路买了套新房的张先生,2007年9月份的时候拿到了房产证,但属于他的土地证却没有拿到手。“本来想联合一些业主,一起要求开发商尽快办理的,但很多人都不知道还有个土地证”,张先生说,很多业主第一反应就是,“房子的土地证是干嘛用的?怎么才能办下来呢?”

记者调查发现,多数的购房者在买房时,最关注的是何时能够拿到房产证,而对于土地证,很多人却并不知情。根据我国《城市房地产管理法》的相关规定,个人所购商品房应具备国有土地使用权证和房屋所有权证。理论上说,购房者有了房产证却没有“小土地证”,是产权不完整。

也就是说,购房者除了拥有房产证外,还应该有一本享有土地使用权的“小土地证”。“没有‘小土地证’的房子,就像一座‘空中楼阁’一样,始终着不了地”,一名业主形象地比喻到。

在买房子的时候,很多购房者都会问“这套

房是哪一年开发的”,因为大家都知道,按照我国的有关法律规定,商品房土地的使用年限为70年。“我的房子住满70年后该怎么办?”很多购房者不知道,“小土地证”的作用正在于此。

此前,郑州曾发生过一次因为没有“小土地证”而导致业主受损失的事件。一位赵先生10年前花了20万元从甲开发商那里购买了一套房子,并及时办理了房产证。几年后,甲开发商因为经营不善,将“大土地证”依法转让给了乙开发商。随后,乙开发商决定根据自己的需要,要拆除该栋商品楼。

眼看就要失去安身之地了,赵先生多次找乙公司交涉,但该公司说自己有合法的土地使用证,坚持拆除。而来自国土资源局的解释是,赵先生的房子只拥有房屋所有权,而没有办理相应的土地使用权证书。所以,乙公司有拆除该建筑的权利。经过有关部门的协调,老赵虽然得到了一定补偿,但仍损失不少。

## 业主可要求开发商“大证分小证”

“小土地证”全称为“小土地使用权证”,小土地使用权是指在商品房开发交易中从开发商手中购得商品房的人,基于其所购房屋对出让土地使用权的区分,而享有的特定份额的土地权益,记载这一权利的证明就是“小土地使用权证”。

据悉,“小土地证”上含有公共部位的分摊面积,如果开发商违反规划,擅自将绿地或者其他公共面积进行商业开发,或者少数人占用小区公共空间停车时,没有该证,业主就没有依据保护自己“门外”的权益了。

郑州市国土资源局一名工作人员告诉记者,郑州市大约从2005年开始办理“小土地证”,需要由开发商统一为业主办理,就是将开发商手中的大土地证进行“分割”后,办理个人土地证。“目前并没有相关规定强制办理,主要依靠开发商的自觉、自愿”,但该名工作人员表示,随着市场的规范和管理完善,开发商把土地使用权证转让出去的情况不多,所以,业主买了房子,办理了房屋所有权证书基本可以保证自己的权利。

目前,全国很多城市都采取两证分别发的

办法,也有采用土地、房产“两证合一”方式的,如上海、深圳、重庆等。按国家规定,只有土地证、房产证“两证齐全”且“两证主体一致”的房子,才能进入二级市场交易,但我省没土地证的房子,照样可以上市交易。“目前没有土地证,也没有多大影响,但如果将来政策变了,就不好说了”,郑州环宇世纪不动产一名负责人表示,在二手房交易中,提及“小土地证”的购房者寥寥无几。

记者咨询了几名律师,他们表示,业主买了房子后,如果只能办理产权证,却不能办理土地证,这本身就不合法,权益受到侵害。

河南开物律师事务所申继东律师表示,《物权法》明确规定房屋与土地是一个整体,要么“房随地走”,要么“地随房走”,也就是说,不管你的房屋所依附的土地是什么性质的,都要办理土地证。由于目前“小土地证”办理主要依靠开发商的自觉与自愿行为,申继东表示,如果遇到办不下来的情况时,业主可以联合起来,维护自己的合法权益,一起要求开发商“大证分小证”,办理个人土地证。

# 理想城3期续写理想生活

近日,远大·理想城与河南省实验幼儿园隆重举行签约仪式。在园区引入名校,成为远大·理想城提升楼盘品质的又一举措。

除了借助自身产品品质及社区硬件配套,远大·理想城还通过与名校签约,提升自身外部配套的竞争力来打造高标准社区。三期“科莫湖畔的院子”全新的品质升级,又将远大·理想城的品质提升到了一个新的台阶。

梁冰

## 大手笔:高端配套升级理想城

以“慢生活”态度持续影响郑州的理想城,大城生活渐行渐近——理想城2期帕提欧即将交付给业主;与世界生活接轨的3期科莫湖畔的院子,自7月问市以来,始终保持着高度的市场聚焦和持续影响力。秉承“慢生活”的思路,这个100万平米成熟理想小镇,正以其构建的格调、品位、慵懒的“慢生活”赢得了购房者纷纷投来的选票。

如今,不仅美轮美奂的一期西班牙洋房建筑群落及园区景观已经真实呈现,日子缓缓的地中海小镇风情生活四下弥漫,全速推进的国际化大城配套体系也在逐步成熟中。

随着经济开发区朝凤路小学进驻远大·理想城,以及近日该项目与河南省实验幼儿园正式签约,业内人士坦言,教育资源是很多楼盘宣传的卖点,“名校效应”对楼盘品质的提升有很大的促进。

对此,理想城相关负责人表示,省实验幼儿园将为理想城业主的子女营造一个具有国际品质的教育氛围,为郑州楼市树立品质社区的典范。远大·理想城为客户带来的不仅仅只是一个可以居住的好房子,更是可以提供高品质的生活。该负责人表示,对一个开发商企业来说,利润不是最重要的。据调查,理想城的大部分业主都存在不同层面的教育需求。而与省实验幼儿园的正式签约,则为理想城的业主提供高

品质的幼教服务。

## 大理念:高投入实现极致精品

目前,品质生活成为人们追求的目标,对建筑、环境、配套、服务等宜居性提出了更高的要求。理想城3期科莫湖畔的院子以营造和谐人居为目标,大力提升产品品质,不断满足人们对房产品质的需求。

好房子的标准是什么?优越的地理环境、独特的人文景观、精致的户型设计等。这些虽然都构成了好房子产品价值中最重要的一环,但如果缺少好的配套或人性化的设计,将大大影响楼盘的品质。

那么该如何提升产品的细节设计?这是科莫湖畔的院子在开发之初慎之又慎思考的问题。

理想城3期科莫湖畔的院子在建筑规划中舍弃高容积率、高密度的建筑设计,而把“多层”、“电梯”、“花园洋房”进行有机结合,将花园洋房的高舒适度、电梯的便利性进行融合。在寸金寸土之地,远大理想城不惜拿出大面积土地为业主提供尊享生活。据悉,理想城3期将原规划的11层建筑调整为9层,牺牲了1.5亿元的销售额来降低建筑的密度。

在建筑布局上,理想城3期的楼体分布完全摆脱了传统楼盘的“兵营式排列”布局,采用围合式组团规划,构筑院落生活,更具私密感和安全感,让居者更加舒适。



此外,3期采用市政集中供热,室内全部采用地温采暖,是目前最为先进的采暖方式,有益人体健康;上水采用只有别墅才应用的钢塑管上水系统;而窗户则采用的是目前最新型的“断桥中空彩铝窗”,可有效增强采光、保温和隔热性能……

从理想城3期为社区“添绿”、再次增加建设成本的细节中,不难理解是什么赢得了更多购房者的信赖与支持。而在“科莫湖畔的院子”的开发中,郑州未来远大置业也会在第一期、二期开发过程中积累的精品经验和开发理念植入其中,在产品的雕琢上更为精致与细腻。

## 大城生活:让梦想照进现实

在高标准的设计思路下,产品上精益求精、讲求实用与舒适并重的理念已经贯穿“科莫湖畔的院子”每一个户型的设计与开发之中。理想城已经呈现的实景、中庭景观让一期业主纷纷感到,理想城的品质确实是经得起细节推敲的。

此外,理想城的社区配套环境在郑州东南区域也是屈指可数的。高尚泛会所为新都市新贵开辟出一个健康开放的交流空间;600平米阳光泳池、专业的网球场、专业的羽毛球场、高档健身房等生活、运动配套相当完善。

一切以人的生活质素为圆心,将居住、商业、文化、社交、教育、休闲、娱乐等完美融合,在社区之内打造了一幅世界级的高尚生活地图,也让理想城从一开始就站在了最好的起点上。

其精益求精的态度,不仅赢得了客户的认同、市场的追捧,也赢得了合作伙伴和业界的尊重。但当追随者还在相互比拼价格时,理想城3期科莫湖畔的院子已完成华丽的转身,将产品上升到另一个层面。日前,在理想城3期的VIP会员预约过程中,数百人蜂涌该楼盘,又一次掀起热追该楼盘的高潮。