

晨报调查 0533-3585000



始建于1986年10月的淄博市张店区华光路南四巷3号楼

此前辗转3年难寻一证 如今心愿达成终有结果 老楼作别“空中楼阁”的4个月

从四处寻访房屋的土地使用权资料到成功办理房屋的不动产权证，淄博市张店区华光路南四巷3号楼的业主在前半程走了近3年，而后半程只用了4个多月。

“如今，3号楼的土地使用权证问题已得到解决，我们也如愿领到了房屋的不动产权证，这让我们倍感欣慰。”3号楼77岁的业主耿训凯说。

这是一栋始建于上世纪80年代的老楼，楼上共居住着24户居民，因年代过于久远，其间产权还被多次转移，致使无法找到与土地使用权相关的原始材料，也导致了居民补办土地证一事受限。

而随着2020年6月山东省自然资源厅、省发展和改革委员会、省财政厅、省住房和城乡建设厅、国家税务总局山东省税务局联合印发的《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的指导意见》的下发，以及2021年4月淄博市《关于国有划拨土地上城镇住房缴纳土地出让金和不动产登记等有关问题的通知》的施行，张店区华光路南四巷3号楼的土地使用权证办理一事迎来转机。

从2021年3月中旬启动土地使用权证办理程序，到7月底首批业主领到房屋的不动产权证，在众多部门的共同努力下，这栋老楼最终作别“空中楼阁”，24户业主心愿得偿。

淄博市张店区华光路南四巷3号楼业主耿训凯向记者展示自己领到的房屋不动产权证。



扫描“鲁中晨报”APP二维码查看更多内容

▶▶ 辗转3年 老楼业主领证

在将房子可以过户的消息告诉女儿后，耿训凯和老伴如释重负，过去数年压在老人心头的这块大石头终于被掀开了。

8月4日，77岁的耿训凯通过选择邮寄的方式，获得了已居住了20多年的这栋老房子的不动产权证。他原本计划自己前往领取，但受腰疾所困，只得无奈放弃。

耿训凯和老伴居住的这栋老房子是张店区华光路南四巷3号楼中的一户。1997年，他们花4.5万元购买了这处房产，也顺利拿到了房产证。

闹心之事始于2018年，当年，耿训凯在前往住建部门办理房产事宜时，被告知因房屋没有土地使用权证，致使房产不能交易、抵押，也不能被继承。

“我们老两口一辈子就挣下这么一套房子，不能过户，也不能继承，这可咋整？”在得知这一消息后，耿训凯和老伴急了。

房屋不能过户的消息在3号楼不胫而走，而遇此麻烦的并非只有耿训凯一家，随着该楼其他居民陆续前往住建部门咨询，最终大家确认了一个事实：3号楼上的24户业主均遇到了同样的麻烦。

随后，在近3年的时间里，3号楼的业主辗转于市、区多个政府部门，反映他们遇到的问题，但受复杂历史因素制约，业主们的诉求始终未能得到妥善解决。

早在1月中旬，大众日报淄博融媒体中心记者便就张店区华光路南四巷3号楼土地使用权证缺失一事介入调查，通过走访相关部门了解到，该楼始建于上世纪80年代，因年代太过久远，其间产权还被多次转移，致使无法找到与土地使用权有关的原始材料，导致业主补办土地证一事受限。

通过前期摸底，记者还发现，3号楼24户业主中，年龄超

过65岁且为房屋产权所有人的老人占比近3成，因土地使用权证缺失导致房产无法被继承成了老人们的心病。

而随着2020年6月山东省自然资源厅、省发展和改革委员会、省财政厅、省住房和城乡建设厅、国家税务总局山东省税务局联合印发的《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的指导意见》的下发，以及2021年4月淄博市《关于国有划拨土地上城镇住房缴纳土地出让金和不动产登记等有关问题的通知》的施行，张店区华光路南四巷3号楼的土地使用权证办理一事终于迎来转机。

“只用了4个多月的时间，如今3号楼的土地使用权证问题已得到解决，我们也如愿领到了房屋的不动产权证，这让我们倍感欣慰。”在8月13日的回访中，包括耿训凯老人在内的多名3号楼业主激动地说。

▶▶ 3号楼土地证缘何难办

从2018年到2020年，一直受土地使用权困扰的张店区华光路南四巷3号楼，其办理土地使用权证的阻力究竟从何而来？

在此前的实地调查中记者发现，张店区华光路南四巷3号楼所处片区坐落着多栋建设时间与相近的住宅楼，除3号楼外，该片区其他楼早前均已办理了不动产权证，唯独3号楼出现了土地使用权证缺失的情况。

根据此前3号楼业主提供的信息，该楼曾由原淄博市计划委员会下设的原淄博市经济开发投资公司建设，前者后更名为淄博市发展和改革委员会，后者则是淄博齐鲁创业投资有限责任公司的前身。

1月16日，记者在就此事采访淄博市发展和改革委员会时

了解到，针对3号楼业主反映的问题，该部门也查阅过与之相关的历史资料，但最终没能找到与该楼土地使用权相关的原始材料。

同时，淄博齐鲁创业投资有限责任公司方面也解释称，他们在查阅了上世纪90年代末的历史档案，并向知情当事人了解相关情况获悉，早在1996年8月，淄博市经济开发投资公司曾与淄博市方兴实业开发公司签订了《房屋转让协议书》，前者将所属原张店区桑北中路南四巷3号住宅楼24户（即原淄博市计划委员会宿舍）转让给了后者，于1997年5月交房，一并移交了房屋产权证和室外储藏室。双方约定产权转移手续以方兴实业开发公司为主，双方交接清楚，手续齐全。

随后，在对3号楼部分业主的回访中记者进而了解到，在1997年前后，多数业主是从一家名为“天亮房地产公司”的企业处购置了该楼房产，他们与上述曾接手3号楼产权的方兴实业开发公司未产生交集，并不清楚天亮房地产公司与方兴实业开发公司之间的关系，也不了解方兴实业开发公司何时将该楼转让给了天亮房地产公司。

后经查询工商登记信息记者发现，方兴实业开发公司成立于1993年3月，类型为全民所有制，于2000年7月吊销。而关于天亮房地产公司，并未查询到与之有关的登记信息。至此，与张店区华光路南四巷3号楼土地使用权信息有关的线索，均因关联部门的更名及相关机构的注销而中断。

▶▶ 顺利补证心愿达成

采访中记者了解到，3月15日，淄博市房地产领域突出问题处置联席会议办公室向淄博齐鲁创业投资有限责任公司出具《告知函》，确定淄博齐鲁创业投资有限责任公司为张店区华光路南四巷3号楼的办证主体，提出由其负责尽快与淄博市自然资源和规划局、张店区有关部门对接，做好房屋信息调查、土地权属确认、协议出让及组织业主缴纳土地出让金、不动产权证办理等工作。

8月12日，淄博齐鲁创业投资有限责任公司资产管理部经理张智勇告诉记者，在被确定为办证主体后，他们先是在张店区相关部门的配合下反复解释政策，做通了该楼业主的思想工作，在全体业主全部同意补缴土地出让金等费用后，于4月19日协调勘测测绘单位完成了土地初步测量工作。

“除了为3号楼业主申请免除了土地勘测测绘的费用外，4月20日，我们还向淄博市政府

提交了关于申请免做土壤污染调查和文物保护评价的请示，两次申请不仅为业主们节省了部分费用，也加快了土地证办理的进度。”张智勇说。

5月13日，随着淄博市住房和城乡建设局《关于张店区华光路南四巷3号楼建成时间及使用性质的证明》的下发，3号楼的具体建成时间最终被确认为1986年10月，同时，也进而确定了该楼一直作为民用住宅使用的历史事实。

6月7日，淄博市自然资源和规划局张店分局发布公告，依照《土地管理法》等相关法律法规，为坐落于张店区华光路南四巷3号楼、面积为1077.19平方米的土地办理国有土地使用权登记手续。

“随着3号楼所属地块公示的结束，该宗土地完成确权并到达我们公司名下。7月21日，3号楼的‘母证’办理成功。随后，公司方面与张店市民中心不动产登记窗口进行接洽，并通知24户业主对3号楼的土

地使用权进行‘分割’。”

张智勇说，自7月底至今，张店区华光路南四巷3号楼已有21户业主拿到了该房屋的不动产权证，另有3户业主因个人原因仍在补办办证所需要的材料，拿到证后会晚些时间。

面对业主们的感谢，淄博齐鲁创业投资有限责任公司党支部书记、董事长王学典表示，在此次为张店区华光路南四巷3号楼24户业主办理不动产权证的过程中，充分体现了市、区各级党政部门真心实意帮助群众排忧解难办实事的为民情怀，他们以《关于化解城镇居民住房产权历史遗留问题的指导意见》《关于国有划拨土地上城镇住房缴纳土地出让金和不动产登记等有关问题的通知》为依据，以“有解思维”切实尽快解决历史遗留问题，维护了购房者的合法权益，促进了社会和谐稳定。

大众日报淄博融媒体中心记者 姜涛