

【香港商報訊】記者姚志東報導：多位香港商人5年前斥資4000萬元，通過法院拍賣，在深圳東門核心商團購下逾萬平方米的寫字樓，如今市值雖超億，卻一直無法過戶，不能交易。有港商代表通過本報向深圳市政府呼籲，儘快解決他們的「房產證難產」問題，以便在深圳進行更好的投資。

據悉，東門該樓盤的房產證問題前後涉及約150位港人業主。針對這些沉積多年的典型歷史遺留問題，有人大代表及法律界人士向本報記者表示，將行使監督權，甚至通過向人大提交建議等措措施督查問題儘快解決。

# 深圳買樓港商墮迷局 5年辦不到房產證

## 150港人業主誓維權

### 房產證難產 誰來負責？

就「房產證難產」這一問題，法律界相關人士發表了自己不同看法。

深圳雅爾德律師事務所律師樊永強認為，開發商首先要承擔責任，因為有些手續必須由開發商去辦，小業主沒辦法去辦，一旦發生經濟損失應予承擔。其次，相關部門對具有合法材料符合手續的業主，應給予過戶，如果行政不作為的話，要負行政責任。

樊永強表示，根據2004年11月12日深府(2004)193號發布的《深圳市處理房地產登記歷史遺留問題若干規定》中第九條規定：「已批准預售並已竣工驗收的房地產，房地產開發企業與買受人已簽訂房地產買賣合同，因房地產開發企業欠繳地價但具備其他法定條件而不能辦理初始登記的，可為合法房地產買受人辦理房地產登記。」

金昌公司及業主們認為，其所有的華佳廣場第12、13、14、15、19層及7層ABC單元(以下稱上述房產)，至今未能辦理房產證轉移登記，是因深圳市國土委未執行生效的法律文書引起的，深圳市國土委應負起責任積極辦理。

其主要理由是：首先，房地產第一頁明確寫著：「根據《中華人民共和國憲法》及其它有關法律的規定……經調查審定，確認合法，現准予登記發給此證。」上述房產早在1998年5月已領取了房地產證，(房產證號分別為：深房地字第2000002218、2000002219等)，並均在深圳規劃國土委做了產權登記。開發商此前甚至將上述房產用於貸款，向建設銀行貸款並在深圳國土委辦理了抵押登記。

其次，因開發商未償還到期貸款，汕尾中級法院依法委託評估機構就上述房產進行評估，並組織拍賣，金昌公司正是通過拍賣，購買上述房產，並已付清全部房款。汕尾中級法院及時做出《民事裁定书》，將上述房產確權給金昌公司，並向深圳市規劃國土委送達《協助執行通知書》，要求其及時辦理轉移登記，將上述房產過戶給金昌公司。

另外，金昌公司作為善意的第三人，在購買上述房產之前，正是基於上述房產已辦理紅本房產證，才購買了房產。

據港商強烈呼籲，出現這種問題，不管是原因出在哪裏，國土等相關部門應該積極出面牽頭處理，避免港商的利益受到損害。更不能讓難題成為歷史，讓歷史問題一直遺留。



## 相關部門與業主各執一詞

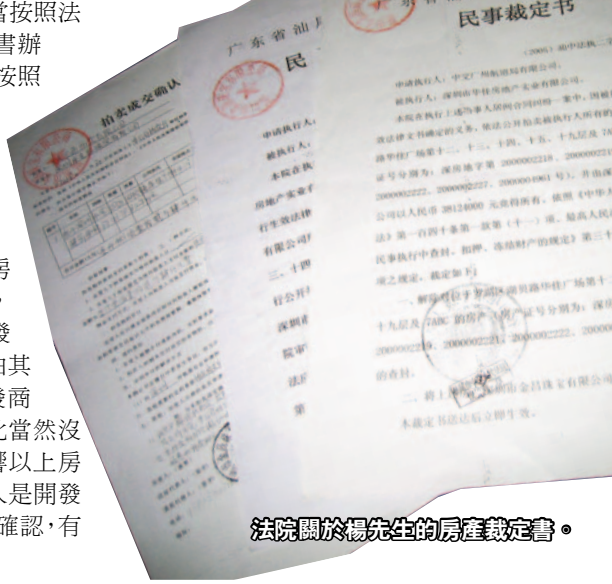
為了換發房產證，業主們多次向深圳市國土委相關部門提出書面及口頭申請，但得到對方回覆稱，「無法協助法院辦理上述房產的裁定過戶手續。」

金昌珠寶公司及業主對此回覆提出異議，其認為通過拍賣，競得以上房產，有法院作出的裁定確權給公司的《民事裁定书》及《協助執行通知書》。根據最高法院等部門《關於依法規範人民法院執行和國土資源房地產管理部門協助執行若干問題的通知》(法發[2004]5號)第一條規定，法院在辦理案件時，需要國土資源、房地產管理部門協助執行的，國土資源、房地產管理部門應當按照法院的生效法律文書和協助執行通知書辦理協助執行事項。因此，國土委應當按照原房產證登記的內容為其公司辦理房地產轉移登記手續，並換發房產證。

此外，港人業主對深圳房地產權登記中心所回覆的「房地產轉移登記手續不完備，華佳廣場未辦理房地產初始登記」等理由與事實不符，並給予反駁。其一，以上房產，開發商已辦理了房產證，房產證原件已由其公司持有。其二，以上房產，因開發商未預售便被法院查封並且拍賣，因此當然沒有預購權利人的記錄，但這並不影響以上房產的產權歸屬，以上房產的原產權人是開發商。其三，法院對房地產權屬的最終確認，有

絕對的排他性。深圳房地產權登記中心作為房地產管理登記部門，在《覆函》中，也明確認可法院確認的房產權屬，卻又未依法為其公司辦理轉移登記，自相矛盾。因此，《覆函》的理由不充分，缺乏事實調查。

港人業主代表表示，其公司自競得以上房產以來，多次向深圳市國土委及下屬部門深圳房地產權登記中心等部門報告、信訪，請求辦理產權轉移登記，但直到現在，政府有關部門仍然沒有採取任何具體的、實質性的行政措施，實在讓港商傷心。



## 金融危機抄底深圳樓市

2008年初，金融危機微兆初現，股市樓市紛紛下探，不少投資者撤離投資市場選擇觀望。而一些有投資意識的本港商人卻從中看到了商機。香港金銀工商總會榮譽會長、香港金昌金融公司、黃沙公司董事長楊先生從內地報紙公告上看到，位於深圳東門商業圈中心位置的華佳廣場有多處商業寫字樓正被法院拍賣。楊先生看完這則公告，根據他多年投資經驗，並與其他幾位股東王先生、余先生等商議後，認為當時的拍賣價格值得交易。

之後，根據法院拍賣程序，楊先生通過自己實際控制的金昌珠寶公司對華佳廣場樓盤進行了競拍，而該公司亦有其他港人參股。在拍賣會上，金昌珠寶公司一舉競得6層總計10378.82平方米的房產，房產成交價格總計3812.4萬元人民幣，而總成本超過4000萬。

「加上契稅等各種成本，每平方米的價格

大概4000元，該價格相對還是比較優惠的。」楊先生回憶說，金融危機過後，因為該樓盤地處深圳東門核心位置，交通又十分方便，所以其樓價也一路攀升，到今年，已升值到每平方米1萬多元，這些房產的市值也達1億元人民幣。根據最基本的投資法則來講，商人做投資就是低買高賣，但沒料到房子卻賣不出去，原因就是房產證一直不能過戶。房子賣不了，不僅不能盈利，本金也套在這些樓盤中，致使公司經常出現資金流短缺，嚴重影響了旗下公司的正常經營。

記者多方打探採訪了解到，華佳廣場是深圳市公安局基建辦、華佳公司、華晟公司聯合建設。知情人士稱，樓盤在2000年左右就開始銷售了，但因為開發商的原因房產證問題一直都沒解決。因為位置好，當初有很多港人在此買了樓，粗略估計該小區有一半業主大約150位香港業主，因為過戶問題沉積多年，感到很無奈。

## 房產難過戶 申訴無門

「從法院按照法定程序合法購買的房產，沒想到還是遇到如此大的難題，房產證竟然過不了戶！」有港人業主氣憤地告訴記者，並向記者出示了法院的民事裁定书等材料。

記者從執行華佳廣場拍賣案件的汕尾中級法院(2008)汕中法執三拍第04號民事裁定書上看到，「因被執行人未完全履行生效法律文書確定的義務，將被執行人深圳市華佳

房地產實業有限公司所有的位於深圳市羅湖區湖貝路華佳廣場第12、13、14、15、19層及7層ABC的房產，依法委託拍賣機構進行公開拍賣……上述房產由深圳市金昌珠寶公司競得。經本院審查，本次拍賣機構組織的拍賣行為，符合法律有關規定，依法應予確認。」

該院另一份民事裁定書上也顯示：「解除上述房產的查封，並將上述房產過戶給深圳市金昌珠寶有限公司。」

「我們為這件事跑了無數次房地產權登記中心、信訪辦等相關部門，但一次次申訴都沒有結果，轉來轉去，最後成了『踢皮球』！」

另一位港商代表也無奈地說，「我在深圳等內地城市投資經營多年，從沒遇到過這樣的事，這筆投資已經深深影響到我的經濟及生活，尤其是這一年來十分苦惱，而且很無助，導致晚上經常失眠！」在與記者交談中，一位港商說到傷心處，眼淚都掉了下來。

隨著本報的持續關注，相關職能部門也作出一些積極措施，不過，目前各相關部門依然不能給來港港人業主辦理過戶手續。

記者先後採訪了多個職能部門。深圳市公安局基建辦建科科長劉先生告訴記者，「目前該樓盤權屬劃定已完畢。現在正在處理土地合宗問題及超建補簽合同問題，目前有一點進展。雖然涉及到一些土地補償費，但正在協調這件事，不會影響辦證。等這些手續、問題處理好了，就可辦證，屆時會先辦「綠本」，再分戶轉「紅本」。」

劉先生還表示，「華佳廣場的樓盤，權屬明確的會先辦，包括法院拍賣房、無一房多賣的、產權清晰的。辦證時間大概需要3個月。」

深圳國土委第一直屬管理局回覆本報稱，「2013年9月，國土委登記中心已明確華佳廣場存在問題為：(一)深圳市公安局基建辦、華佳公司和華晟公司未向我中心申請華

佳廣場的房地產初始登記；(二)該項目超出土地合同規定部分的建築面積需完善用地手續；(三)宗地合宗問題。」

根據《深圳市經濟特區房地產登記條例》第6條規定，房地產登記以一宗土地為單位進行登記，而華佳廣場項目橫跨H214-0024和H214-0028兩地塊，如不合宗，其初始登記不僅違反法律規定，且登記上缺乏可操作性。經查，我局目前尚未收到來文單位前來完善用地手續，請向用地單位了解相關情況。」

### 國土委房管部暫無回覆

此外，記者採訪、聯繫深圳國土委房地產權登記中心，截至發稿時，依然沒有答覆本報。

樊永強律師認為，如果不是國土委房管部門當初發房產證，也不會出現這種局面。一旦有了房產證，法院認為有房產證就依法拍賣，購買人認為有證就購買。但主管部門發了這個證以後又說無效，這很荒謬。「現在

國土委等部門各說各有理，各自依據一套法規，如果不及時處理，可以說是「依法推脫」。樊永強說，「買受人最無辜，但面對相關部門相互扯皮的局面，惟有等待開發商完善手續，或者有關部門針對這些歷史遺留問題集中處理方能儘快解決。」

深圳人大代表朱玉童向記者表示，「根據目前材料看，這屬於深圳市長許勤批評指出的工作作風問題。有些官員很成問題，憑什麼一拖好多年不給業主辦理？政府部門不應該扯皮。在調查核實有關情況後，將向深圳市政府糾風監察機構反映此事，糾風監察機構應進行糾查。」

朱玉童稱，其作為人大代表，將行使監督權，一方面把此事轉給深圳人大，督查辦理，如果辦理不滿意，將會對政府有關工作人員追責、考核扣分。假設此途徑無法辦理，將向人大提交建議，再次督促有關部門儘快辦理。對於該事件，本報將持續關注。



楊先生5年前在深圳東門購買的寫字樓。