



■時隔17年獲得產權證，真的很開心。

工聯助荔景170戶 成功辦證

終見曙光 房產證問題一直困擾著一眾北上投資的港人，也成為工聯會東莞中心自2006年設立以來的其中一項重要工作。邵建波表示，自中心開設以來，自己幾乎每個月都要去一次荔景山莊，起初相關開發商、物業管理等部門都不肯配合。但經過工聯會工作人員和香港業主長期不懈努力，終於曙光初現，有170多戶已成功辦妥房產證。樟木頭擬以荔景山莊為試點，將成功經驗逐步推向鎮內更多樓盤。

同時，令業主感到欣慰的是，政府方面態度也相對開明，新任鎮黨委書記李滿堂還親自約見業主加以解釋。對一房多賣的糾紛，政府先墊資贖買保留追索權，以確保港人購房權益。

不過，也有些地方政府官員採取不合作態度，記者在數月持續採訪中親眼見證，工聯會有關人士約見某市領導召開座談會之事，頻繁聯繫兩個多月，均難以落實。有官員甚至對介紹廣州、肇慶經驗的話題非常敏感，認為自己怎麼做事，不需旁人指點。

■荔景山莊是歷史遺留問題樓盤之一。

市政府鐵腕幫業主解難 工聯會介入助維權

奔波十載為房證

北上置業 港人苦



■熬到頭髮花白的港人在認真填寫申請產權表格。

「幾乎都在10年以上！」說到港人房產證歷史遺留問題難解決，工聯會東莞中心負責人邵建波感慨不已。上世紀90年代，內地掀起房產開發狂潮，港人北上置業成風，但由於當時法規不健全，不少人遇上樓盤爛尾、一房多賣等問題，最終房產證拿不到，投資變成漫長的維權路。多年來，雖然沒有人能準確統計，珠三角到底有多少港人辦不了產權證，綜合各地數據至少也有數萬。為了一紙房產證，有人長期奔波兩地，忙上訪、忙求助，有人苦等10多年仍不見房證，惟有帶著遺憾離世。

■香港文匯報記者 謝白清、肖郎平

「咁都係假的！咩係真的？騙子！」在樟木頭荔景山莊，簡先生回顧10多年來，房產證仍未如願拿到手有無限感慨。當時在樟木頭買房，過關後有樓巴直接從深圳接送。簡先生覺得很方便，動員老友一起買。誰料遇上房產開發商一房多賣，一千人等歷經艱辛，一波三折，儘管經過法院判決和樟木頭鎮政府出面贖買，保障港人購房權益，卻至今仍未如願拿到房產證。

遇一房多賣 工聯助辦證

事實上，港資東莞荔景山莊商住開發有限公司老闆在2003年即走佬，近3年都列入東莞欠稅黑名單，去年居黑名單榜首，拖欠營業稅、企業所得稅、土地增值稅、印花稅等稅額高達2,467萬元。2008年9月，樟木頭鎮專門就此成立辦證小組，當時有1,401戶未拿到房產證，在工聯會東莞中心的協助下，目前有170多戶港人已辦理妥當。

但簡先生等人遭遇不僅是稅費問題，而是一房多賣，後經樟木頭鎮政府主動出資贖買，再交回業主。2008年12月，法院調解時，當時港籍業主得到的答覆是30天內辦妥，但至今將近兩年仍杳無音訊。「數也數不清」，說到為討產權證奔波次數，7、8個業主異口同聲說。馬偉棠回憶說，這兩年還好點，起碼有工聯會介入，「有個靠山」，至少鎮委書記能親自接見並解釋。

開發商走佬 遺問題一大堆

據了解，10多年前，珠三角房地產開發比較混亂，相關法規不健全，不斷出現開發商走佬、挪用稅費、樓盤無法驗收、爛尾樓、一房多賣、假按揭等問題，導致業主無法收樓或收樓後辦不了產權證。以樟木頭為例，新城市廣場、天龍居花園、麗城花園、麗都花園、景城花園、荔景山莊、風景山莊、龍珠廣場、雍景花園、啟輝花園等發展商均存在不同程度的問題。

沒有人能準確統計，珠三角到底有多少辦不了產權證的港人。只知道廣州截至今年8月底，包括內地業主共解決約6.3萬戶，目前仍在攻堅之中；肇慶早前解決約3,000戶；東莞44個問題樓盤遺留無證戶數約1.2萬家，其中非該市戶籍的有7,699戶；此外，還有惠州、深圳、中山、珠海等地尚未公開統計。

丈夫去世 妻接力打官司

為了一紙房產證，不少業主苦等10多年，老的死了，小的長大了，證卻依然沒拿到。年屆70的郭太太與丈夫2000年在樟木頭買了房，「如今我先生都去世兩年了，這兩年來自己也不斷來回香港和樟木頭，官司也打了，政府也表態會辦理，卻仍未見到產權證的影子。」郭太太表示，好期望早日辦好產權證。她十分擔心，如果自己去世了，子女無論誰繼承都無法買賣，「就算寫遺書都沒用，政府不承認。」

郭太太的情形並非個別案件。1990年就在端州買房的港商葉紹基，也經歷過兩代人17年辦證的辛酸史。2000年9月，葉父彌留之際仍念念不忘，再三叮囑葉紹基，「一定要拿回房產證！」

17年奔波 港莞終獲產權證

結果直至去年12月29日上午，在厚街鎮政府，一群陽明山花園香港業主笑逐顏開，激動地揮舞著手中深紅色的房產證，「17年了，終於拿到了產權證！」維權代表胡潔英表示，陽明山花園始建於1992年，因發展商挪用稅費無法辦證。整個樓盤900多戶，大多為香港業主，包括大陸業主在內至今有400多戶無產權證。大約在2000年開始，業主開始維權，長期奔波港莞兩地。



■郭太太等荔景山莊業主表示，無產權證帶來心理和精神損失。



■厚街陽明山花園首批獲得產權證的業主非常開心。



■業主贈送錦旗感謝工聯會東莞中心的協助。

買樓太多懶看管 房子被賣竟不知

產權糾紛 工聯會廣州中心執行幹事林子祺表示，從港人求助個案來看，廣州除了早期開發商問題之外，涉及宅基地糾紛的產權問題比較多。早期宅基地未明確禁止交易，處於灰色地帶；另外，也有港人出身廣州近郊，早年用自己出資親屬出地的方式蓋房，目前地價飆升引起產權糾紛。相比歷史遺留問題，少數拆遷補償案例一直解決不了。

不過，更令人哭笑不得的是，竟有港人因買房太多不加管理，房子被人賣了還不知道，以致於帶來不必要的糾紛。邵建波表示，一名原籍福建的港人，僅在惠東就投資了10多處房產，搞到自己都記不清楚哪裡有房子。其中一處房子，還是看到樓盤廣告後才想起，到了惠州後打開門，竟然有人帶著小孩在內居住。原來，該港人長期不去看望，被物管處人員誤會死亡，認為有機可乘，私下偽造文件，低價過戶給新買主。

地方推強硬政策 六萬戶終辦證

立竿見影 歷史遺留的產權問題導致上訪不斷，也為當地政府造成極大困擾。肇慶為解決端州、鼎湖歷史遺留商品房辦證難，早在2003年就推出針對性舉措，成立協調小組。對有能力辦但故意拖延的開發商，責令限期辦理；對逾期不辦的，通過媒體曝光，停止供地和報建手續，鼓勵金融機構、業主提起仲裁或訴訟。拒不履行的，申請法院強制執行，查封開發商名下財產公開拍賣。對沒能力辦證的開發商，肇慶規定，優先為業主辦證；政府保留日後向開發商追索的權利。

肇慶將業主從稅費等各部門糾纏不清的泥潭中解救出來，對應收稅費實行掛賬處理。此舉立竿見影，到2007年底房產證問題已基本解決。

穗新政再延兩年

2008年3月，廣州緊隨其後，同樣採取鐵腕手段治理開發商，剝離稅費，讓業主優先辦理證件。當年，廣州市國土房管局推出《關於解決我市歷史遺留的辦理房地產證問題若干意見》，常務副市長蘇澤群牽頭，成立由市國土房管局、市建委、市規劃局等13個職能部門組成專門領導小組。通過多種渠道推動辦證進度，開出「黑名單」，聯合制約不履行辦證義務的開發建設單位，敦促相關單位履行配合辦證義務。

截至去年底，廣州為1,060個問題項目辦理了確權辦證各項前期手續，已解決了約6.3萬戶，涉及15萬名市民的「辦證難」問題。廣州此舉得到國家住房和城鄉建設部肯定，並作為代表城市介紹經驗做法。不過，剩餘問題項目仍有300個，並且更加棘手，新政進入攻堅階段。去年8月19日，廣州市政府發文決定，延長兩年政策期限，繼續為符合辦證難解決範圍的小業主辦理房產證。

協調困難進展慢

東莞市原計劃年內解決44個問題樓盤，但實際進展不大。邵建波表示，產權證遺留問題涉及政府部門較多，必須具備強大的協調溝通能力，以樟木頭鎮政府為例，荔景山莊是試點單位，儘管鎮政府也想積極解決，但涉及市政府部門的時候也無能為力。而廣州市解決歷史遺留的辦理房地產證問題辦公室以常務副市長蘇澤群親自掛帥，溝通協調自然就順暢。但有的地方政府官員不夠重視，不想碰這種棘手問題，還不如留給下任再說。