

继开盘现场被砸后再受质疑:

发祥福邸:地下室没产权?

近日,购买发祥福邸的王先生很是困惑,签定购房合同时,他每平米2500元购买的地下室开发商告诉没有产权只有使用权,由于跟人防工程有关,开发商没有给出详细的解释,他担心将来发生纠纷,自己将没有证据可以证明自己拥有对地下室的产权。而之前济南东部一家楼盘就因为产权问题退还给了业主一部分购房费用。

今年3月份,由济南泰跃房地产开发有限公司的发祥福邸项目,因为没有预售证违规销售以及不公平选房等原因而遭到了准业主们的唾骂,并扔“矿泉水”以示抗议,被业内戏称为“砸盘”,导致开盘失败。而近日,历经磨难选到房的业主们又产生了新的疑问:搭配销售的地下室为什么只有使用权而没有产权,将来的权益如何得到保证?

在售售楼处了解到,经过砸盘的经历后,开发商不敢再搞摇号选房的活动,而问及目前大家普遍质疑的地下室产权问题时,销售员也只是说有70年使用权,而没有产权,通过与开发商签协议而在购房时获得使用权。而对于更明确的答复,开发商也并没有给出。于是大家产生了如下的疑问:房产再交易时只有所谓使用权的地下室如何转让,相关的损坏维修费用由谁来承担,以及有可能产生的其他权属等问题谁来保护。

工程可能涉及“私改”

对于开发企业“销售”使用权



的做法,有业内人士分析道,按照我国防空法规定,开发企业在建房时必须配建防空工程,目前商品房中的地下室和地下车库(位)其中一部分就是防空工程,属于人防国有战备固定资产,这一部分业主使用是不能办理产权证的,其余部分只要手续完备是可以办理产权证的,目前很多正规的开发企业地下室销售时都是能单独办理产权证的,而对于发祥福邸,如果不能办理产权证的话,就有两种可能,一是地下室没有办理销售手续,这就存在开发企业漏交相关税费,以及产权已经抵押等情况,二是因省事急于销售,办证实测时地下室未分割,只有大证,再分割就涉及到工程“私改”问题,而改后的地

地下室如果没有重新向规划部门申报的话,国家是不会认可的。

使用权转让也要遵守一定的法规

按照《山东省人民防空国有战备固定资产管理暂行办法》第四章第十二条规定,人防国有战备固定资产平战结合对外出租、出借的,必须事先报人防主管部门审批,并报同级财政部门备案。未经批准,不得对外出租出借。出租、出借的人防国有战备固定资产,其所有权性质不变,仍归国家所有;所形成的收入,按照政府非税收入管理的规定,全额缴入财政,实行“收支两条线”管理。开发企业如果在没有

经过层层审批获得人防工程使用证的情况下,再向业主转让使用权也是不合规定的,因此业主在得不到产权的情况下,退一步也要让开发企业出示人防工程使用证。

法律上有空白 存有颇多争议

济南某律师事务所律师王律师说,按照我国物权法第六条规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭应当依照法律规定登记,而目前对于涉及到人防工程的地下室的交易流程上,目前没有明确的法规,因此在使用权的转让上也存在不少法律问题,她也呼吁政府有关部门建立健全相关法

规,保证业主的合法权益。齐华律师事务所律师洪军律师则有着其鲜明的观点,他认为,如果地下室是商品房配套工程,那么就属于正常的开发规划范围内,应该能取得产权证,否则就存在违法行为。再者,开发商所谓的地下室使用权转让其实是一种租赁关系,而我国《合同法》第二百一十四条规定:租赁期限不得超过20年。超过20年的,超过部分无效。租赁期间届满,当事人可以续订合同,但约定的租赁期限自续订之日起不得超过20年。

由此看来,在地下室的权属问题上如果开发企业不能给出一个详尽的答复,那么这其中就存在着诸多的隐患,消费者的权益会得不到任何的保证。

链接:

3月12日,发祥福邸项目在明显违反国家“未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用,不得参加任何展销活动”的有关规定下草草开盘,遭到了准业主们的矿泉水瓶相向,此外,开发商一共对外出售了500多个认筹卡,但是12日当天只有200多套房子,这也让购房者产生了不满,于是,此次的开盘活动也草草收场。目前开发商不再进行认筹,集中选房的活动。



与3万m²公园 幸福邀约

H3山景住宅 71—108m²新品预约开启 2万抵5万优惠 先到先得!

追捧者热情持续高涨,为回馈盛情,H3新品提速入市,与山更进一步

百米山体视野无建筑遮挡,攀山步道从门口起步

邀山入户 也不过如此

席位有限 山不等人

公园五区 不只是公园

5 公园五区
PARK HOUSE
不只是公园

国际生活·济南中央
INTERNATIONAL LIFE·CENTRAL JINAN

sunshine
阳光
100

...From 10 to... 阳光100十年 幸福与世界同步 www.jnss100.com http://weibo.com/sdjnss100

千亩大盘力量 • 10年成熟配套 • 世界大师巨著 • 3万m²私享公园 • 全程教育体系 • 匠心户型空间

国际生活邀请专线

+86 531 8716 9999

1期 国际河滨小镇 2期 北欧坡地小镇 3期 山地都市小镇 4期 河畔商业广场 5期 山地公园社区

接待中心: 济南市阳光新路19号 开发商: 济南阳光100房地产开发有限公司 整合推广: FiaHalo 风火广告(北京) 本广告不作为任何要约, 所涉及内容均以买卖双方签订的商品买卖合同及相关附件、补充协议为准