

买了7年的房子 竟然是物管用房 杭州两业主亏大了

2000年买下的商铺,直到4年后转让时才知道这原本是一个根本没有产权的物业!商铺的主人陈女士不仅没有获得应有的利润,反而和开发商一起成了被告。而另一个买了这种商铺的业主陈先生更可怜,等了7年了,至今还天真地认为开发商会为自己办好产权证。



一铺之隔,天壤之别。("物华美"是三证齐全的商铺,与其紧挨着的那间就是陈先生当作商铺买的物管用房)

房子没卖成,反成了被告

"我买房子投资,两年后房子升值,那部分房屋加价款是我应该获得的。但是因为房产公司的欺诈行为,给我造成了巨大的损失,更气人的是我现在还反而成了被告,实在太冤枉了!"陈女士说起此事就一肚子的委屈。

据笔者了解,一直在做房产投资的陈女士于2000年买下了物华房产公司开发的物华小区8号楼的9号商铺,当时的价格是3950元/平方米,总金额近45万元。但是直到2004年,陈女士仍然没有拿到房产证。"我一直催物华房产公司给我办三证,他们给我的答复永远是慢慢来,要等等,这一等就是两年。"陈女士称,由于自己急需用钱,2004年5月,她与原告周先生的父亲通过中介签订了《房屋转让意向书》以及转让合同,转让价格为75万元,前提是陈女士必须保证该房屋产权清晰,三证齐全。但是,周先生在申领三证时发现,他所买的商铺竟然是物华小区业委会的物管用房,根本办不出房产证。于是,他便一纸诉状将陈女士和物华房产有限公司告上了法院。

日前,杭州市中级人民法院对此案进行了判决,浙江物华房地产开发有限公司返还陈女士购房款近45万元,赔偿原告损失67000元;而陈女士则必须返还原告房屋加价款28万多元。

7年了, 房产证还在天上飞

其实有陈女士这样遭遇的业主还不只一家。笔者采访时了解到,类似陈女士这样买了物管用房的业主在物华小区一共有3位。据浙江物华房地产开发有限公司董事长陈波透露,其中一位的商铺已被他们以120万元收回,而另一位因为购买的时间过短,他当时尚未接管因此无法答复。

日前,笔者在物华小区找到了那位"买得太早"的业主陈先生。看上去颇为厚道的陈先生是在1999年买下了物华小区的一间商铺的,为了买这间商铺,夫妇俩还将诸暨老家100多平米的房屋卖了。他们同样不知道,自己买的商铺正好是规划为小区物管用房的三间商铺之一。

"本想买下这个店面做点小本生意,等房子升值了可以卖掉赚点钱,结果7年了,三证一直都没有办出来,房屋想卖都不能卖。"据陈先生回忆,刚买下商铺想办房产证的时候,物华房地产开发有限公司就承诺代办房产证,并收取了代办费用。而开发商迟迟没有给陈先生办出房产证的理由是,必须等全部房屋卖掉才能一起做。

笔者在陈先生家里看到了物华房产公司1999年8月16日收取的房产权证代收代办费400元的收据。当笔者问其不知道自己的房子是物管用房时,陈先生表示一年前才知道此事,但他仍然天真地相信物华公司负责人所说的那样,房子是可以办出房产证的,只是时间上的问题。

说起此事,物华小区现任业主委员会主任李锦林也万分气愤。他说:"物业用房理应归业委会管理,是属于全体业主的,而开发商竟然可以将我们的物管用房擅自卖掉,这实在让人觉得不可思议。"

三间营业房的 来龙去脉

对于这三间物管用房如何能出售的问题,浙江物华房地产开发有限公司董事长陈波是这样解释的:"我们绝对没有欺诈。物华小区的房子是1999年开发的,原先没有规划这几间房子为物管用房。2000年左右,我们将这几间房作为商品

房出售。"

陈波告诉笔者,出售后不久,这几间房就被房管部门作为物管用房进行了确认。2004年,公司与业委会协调,试图用其他的商品房与已经出售的物管用房对换,使陈女士和陈先生的问题得到解决,但是业委会没有同意。

为了证实陈波的说法,笔者找到业委会为取证而从房管局调来的关于这三套营业房的确认书。笔者在这份1998年12月23日由杭州市房管局签发的确认清单上看到,物华小区8号楼的10、11、12号三间确认为物业管理经营用房,另外还标明了陈女士买下的9号房为物业办公用房。其中11号房是陈先生1999年买下的,12号房因一直在业委会的管理下没有出售。这也就是说,陈女士和陈先生买下的所谓"商铺"其实早在1998年就已经明确了身份是物管用房。

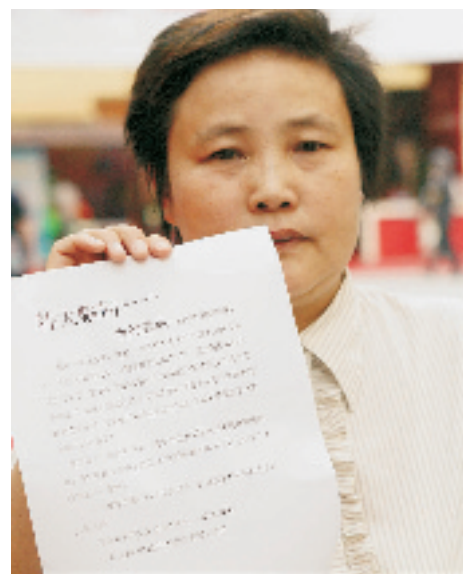
那么房产商为何会将明知是物管用房的物业当作商品房出售呢?据物华物业有限公司有关人员透露,主要是公司人员进出太多,后来的工作人员在不知情的情况下将物管用房当作商品房卖掉了。

这样的物管用房真的有可能办出房产证吗?笔者在房管局产权管理中心得到的说法是,已经经过确认的物管用房是绝对不可能办出房产证的。

业内人士: 买房前去网上查询

笔者了解到,前几年由于房地产市场持续红火,类似陈女士这种因为房子的产权问题而一直办不出产权证的事例有不少,一些不法开发商往往利用消费者急于买房而将不具备销售资格的房子当作商品房出售。那么购房者在购买房产时该如何识别自己的房子究竟没有问题呢?

笔者在杭州市房管局有关部门了解到,自2004年起,所有能够出售的商品房在杭州市透明售房网网上都有登记,购房者可以在网上查询自己所要购买的房子是否具备出售资格。如果是物管用房或者其他用房,售房网会上有限制标识。其次,买房时必须看清房产商的各种证件,其中最为重要的是预售许可证。如果再不放心,还可以直接到房管局相关部门直接核查,这样就万无一失了。



在今年5月19日省房交会上,陈女士向笔者大倒苦水。