

■烦恼的房子·好地段商铺可惜了

旺角变死角,四千万元商铺难开业

泉城旺角开发商4年未给61名业户办房产证,还操作转让该项目

近日,业户梁先生向记者反映,泉城旺角61名业户花4000多万元向开发商济南泉城新天地置业有限公司购买了800平米独立产权商铺,然而商铺建好4年来开发商既不让业户营业,也不办理房产证,给业户造成了不小的经济损失。开发商称,项目正在整体转让中,会尽量回购商铺,业户如果不同意的该交房交房、该办证办证。

文/片 本报记者 孙业文
实习生 唐静

买了商铺保安不让进 四年不知长啥样

据了解,济南泉城新天地置业有限公司是泉城旺角的开发商,该楼盘2012年开盘,2013年竣工,建筑面积1.2万余平方米,一共四层,自称泉城路上首个“经济适用铺”,单价5万元一7万元/平方米,主要是8—35平米的迷你商铺,原先1—2楼规划建设服装商场,3—4楼餐饮娱乐。

27日上午,记者来到号称“泉城路上小香港”的泉城旺角,看到它地处泉城路繁华商业圈,位于泉城广场北邻,太平寺街以东,将军庙街以南,紧邻三联商社大楼,整座建筑呈欧式建筑风格,东西长约200米,南北长约15米。

记者看到,至今整座大楼却是“空空如也”,正门用蓝色的铁皮围挡住,没有任何营业的迹象。一层北面有20多间玻璃商铺,门全部用铁链或铁丝缠住,上面锈迹斑斑。透过玻璃门可以看到,墙面、地面和屋顶都已经建好,但整个屋子是空的,没有摆放任何东西。

“2013年就建好了,可是到现在都没有营业,当时我们就是看中了这个地段才买的,没想到‘旺角’变‘死角’了。”业户梁先生称,他的商铺位于建筑中间的大厅,自建好后因保安不让进去,至今他的商铺长啥样他都不知道。“地段这么好的商铺,三四年没营业,真的是有点浪费资源。”他说。

项目因纠纷遭查封 三年损失讨要无果

“泉城旺角总面积是12000平米,其中有800平米是对外销售的。”梁先生称,2012年11月,有61名业主购买了800平米的商铺,总房款约4000余万元,根据合同的规定商铺应该在2013

年4月30日交付使用并给予办理产权证,然而项目竣工并取得整体产权证至今,开发商仍未给61名业户办理产权证。

记者在梁先生与开发商的《商品房买卖合同》中的第十五条中看到,出卖人应当在商品房交付使用365个工作日内办理权属登记,如因出卖人的责任,买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的,买受人如不退房,出卖人按已付房款的0.5%向买受人支付违约金。

“开发商因为没有在2013年4月30日交房,逾期超过30天之后,开发商就应该向我们支付违约金,但因开发商陷入经济纠纷项目被查封后,业户有3年损失都讨要无果。”梁先生称,出事之后业主就联系不上开发商,开发商还随意改变协议约定,让全体业主惶惶不安。

“有的人为买商铺把攒了一辈子的钱都拿了出来,就指望着投资挣点钱,没想到会是这样的一种下场。”梁先生说,因商铺没办下房产证导致不少家庭开始闹不和,据他所知,有一户业户差点离了婚。“听说大证都有了,不知道为啥就不给我们办产权证。”他说。

开发商欲将项目转手 暂缓分割小房产证

2016年4月21日,开发商在《关于泉城旺角项目有关情况的通告》中告知61名业户,泉城旺角项目2015年8月已完成房产初始登记即取得房产证,项目验收、办证环节全部完毕,但因设计合作方存有较大的回购意向,同时为节约双方税费,故此分割小房产证暂时放后。

“很显然,开发商正在找下家转手项目。”梁先生称,2015年大产权证已经办了下来,理应给业户分割小产权证,但开发商因经营不善,现在正在找合作方,合作方可能因为项目中有61户拥有独立产权才不愿意接手。“开发商这是想不通过我们就把我们房子给卖了?”他



泉城旺角正门被用铁皮围挡住。



外围商铺的玻璃门被用铁丝绑着。

说。

梁先生称,开发商当时说项目会被开发成“香港街”,主要格局就是用玻璃隔开的格子铺,由开发商统一运营。“现在想来商铺的开发商在开发时为了回笼资金,先卖掉一部分商铺给我们,估计现在运营不好,想把整个项目转出去。”他说。

“那么问题就来了,开发商要转手整个项目,我们该怎么办?”梁先生表示,虽然有合同,但61名业户的商铺产权证还没有办下来,他最担心开发商私下里把他们转手给另外的公司

接手,他们该有的利益得不到维护和补偿。

开发商称可回购商铺 并对业主进行补偿

“项目本身建设没问题,所有验收都完成了,该拿的证都拿完了,在济南市房管局都做完了备案。”开发商项目部张经理称,2013年左右的时候原本打算在三联北边的停车场和项目东面规划建两条路,与将军庙街、省府前街形成一个商业巡回,但是规划一直未实施,不

少合作方实地考察后感觉位置偏,所以一直未营业。

“项目将来要是没有统一运作就死掉了,这也会损害他们的利益。”张经理称,开发商尽量想以回购的方式给大家置换,如果业户实在不愿意,最后也是该交房交房、该办证办证。“双方毕竟也有买卖合同,现在已经具备条件可以进行小产权证分割。”他说。

张经理明确表示,回购首先保证本金先回去,双方再另外以违约金或者经济补偿的形式进行补偿。“毕竟项目盖完两三年了,再补块收益,但具体怎么定还不知道,具体多少看资金的到位情况。”张经理称,回购资金应该在5000万左右,这个需要同合作方公司进行具体商议。

记者通过该合作方公司了解到,因“泉城旺角”转让费开发商要的太高,所以一直未进行收购。“我们要收购肯定是收购整个项目,如果其他业户办理好了房产证,肯定会影响整体规划。”合作方公司工作人员称,公司也曾考虑过在总价与开发商谈拢的情况下,用公司的其他商铺置换业户现有商铺,但被业户拒绝了。

保利华庭70年产权商铺在售



保利华庭坐落于花园路与奥体西路之间,同时也是洪楼商圈、奥体商圈、高新区三大城市热土环绕的中心。作为洪楼商圈、高新区商圈和奥体商圈的核心衔接地带,该区域的成熟步伐也更快一些。项目可与济南CBD中央商务区无缝毗邻。而每一个CBD旁,都会崛起一个生活精粹区与CBD共生共赢。据调查,保利华庭所在的东部CBD生活精粹区,已经成为本年度商铺投资的一个新热点。

项目临近政府规划的1000亩大辛河湿地公园;在满足居住、商务办公的同时,也为项

目业主提供了休闲、健身的场所。济南保利置业负责人介绍,保利华庭项目是落实品质生活年度主题、全面贯彻落实四大品牌战略的全新升级作品,保利置业决心将其打造为济南绽放“品质生活”的示范社区。保利华庭项目总建筑面积43万平方米,项目引入经典的Art Deco建筑艺术、精细园林景观营造、宜居实用的户型设计、科学的空间层级体系、24班制幼儿园在内的教育配套以及国内一流的物业管理服务,最大限度地整合各种资源保障未来业主的生活品质。在

交通通行方面,项目处在济南城市发展轴线上,位置三区交汇,拥洪楼、控奥体、揽高新,正处在济南重点规划的东部新城的核心片区,拥有多元复合交通优势,商务出行畅通无阻。项目目前所在公交线路:花园东路有11路、138路和308路;工业南路有10路、47路、99路、122路等。

保利华庭目前商铺70年产权商铺在售,建筑面积约86-240平米不等,价格30000-38000元/㎡;营销中心乘坐138路、308路、503路至康虹路西口下车即是。