

## 齐鲁楼市·置业

## ○置业课堂

# 停车位产权使用权需分清

前不久，人们最为热衷的电脑游戏除了偷菜外，就要数抢车位了。点点鼠标就能把自己的爱车停在你想停放的车位上。现实生活不比虚拟世界，不少人供完房子要供车子，供完车子还要供车位。作为稀缺资源的停车位，业主在车位产权与使用权上摸不着头脑，纠结万分。

## 案例回顾：

市民赵先生之前在西部某小区购买了一个地下车位，开发商号称具有产权，可是至今都没有拿到产权证。对于自己花了11万购买的车位却迟迟办不下产权证，赵先生多次找开发商理论却一直没有得到明确说法。后来经过多方咨询后，赵先生得知，原来自己家的地下车位属于人防工程，所有权归属国家，个人或者开发商不能进行转让或者买卖。

陆女士前年在东部高新区购买了一套100平米的商品房，同时花了7.5万购买了地下车位，虽然开发商明确表示该车位没有产权证，只是使用权的转让，年限未知，但是没有产权证还是让陆女士感到十分担心，自己花了钱却只得到了使用权，并且开发商只是给自己开了一张简单的收据，连正规的租赁合同都没有签订。

## 案例分析：

我国地下车位的权属是一个有争议的问题。记者采访了解到，赵先生所购买的车位属于人防工程，占用人

防工程的车位不同于普通车位，它的特殊性在于车位拥有者要在战争发生的时候无条件把车位交给有关的防控管理等部门统一管理，虽然赵先生花了11万，却只能得到车位的使用权。山东润耕律师事务所白金印律师提醒广大购房者，在购买地下车位时要留意合同细则中是否明确规定有人防工程的使用规则，同时要明确车位是否具有受法律保护的产权。

陆女士的车位，虽然开发商明确表示没有产权证，只是使用权的转让，此种转让已经属于租赁范畴，而陆女士仅仅收到开发商的一张收据，这是不被法律所保护的。专业人士提醒：如果产生了租赁关系，根据《合同法》的规定，租赁合同期限不得超过20年，如果超过20年，超出部分将不受法律保护。业主在与开发商签订车位租赁合同的时候，凡是租赁年限超过20年且不向业主声明超出年限不受法律保护的，业主都可以依法追究开发商的责任。

那么什么样的车位属于有产权的车位？一些地方规定某些地下停车位的建筑面



▲市民对停车位需求日渐走高

积按照建设用地规划许可证的规划用途建造地下停车位，并和地上建筑物一样要计入整个宗地上的建筑面积。因此，该种停车位可拥有独立的产权，此类地下停车位可单独核发房屋所有权证，也可以与购买的商品房合并核发房屋所有权证。此种地下停车位开发商有权予以出售、出租。通过买卖而拥有产权的业主虽然无须缴纳车位使用费，但仍应按期缴纳物业管理费或车辆看管费。业主在签订买卖合同的同时也要注意车位的产权年限。

## 记者提示：

虽然目前现行的法律没有对车位、车库的归属做出明确规定，但是多次因车位引发的案件审判结果表明，凡是购买的车位不属于人防工程，只要由开发商投资建造，建造成本也未摊入住宅商品房及其他车库的成本中，而且地下车位的面积未计入公摊面积，那么即使没有产权证，该小区业主所购买的地下车位也受法律的保护，当签订使用权租赁合同时，切记最高租赁年限为20年。

(楼市记者 杜壮)

## 鲁能三亚湾

## 度假新品泉城巡礼

2012年7月29日15:00，于山东大厦礼乐宴会厅，鲁能三亚湾将为泉城向往美丽人生的人们献上一场度假盛宴，届时，泉城人们将亲临来自三亚的热带风情，零距离感受度假天堂的美丽惬意。

三亚，引无数人向往的度假天堂，椰树成林，景色如画，银色海滩伴着蔚蓝海岸延伸，这里沙滩细嫩柔白、海水碧澈、空气清新、海鲜丰盛、水果飘香，约两百公里的海岸线上，密布亚龙湾、大东海、鹿回头公园、天涯海角、海山奇观、南山文化旅游区等闻名中外的旅游景点，三亚已经成为中国最休闲、最迷人的度假天堂。

鲁能三亚湾，三亚首席城市滨海度假大盘，日益成为人们追逐的焦点。项目位于三亚未来城市规划核心地段，距离凤凰机场和繁华市区仅5分钟车程，紧邻22公里纯美沙滩——椰梦长廊，向西10余分钟即可到天涯海角、南山寺等旅游风景度假区。鲁能三亚湾版图中，涵盖现代滨海艺术生活街区美丽城、果岭社区GOLF、临海海湾度假别墅群港湾区三大高端板块，酒吧街、购物广场、企业会所、万余平米亲海内湖、国际标准18°绿地城市

高尔夫以及多形态居住。2012年，鲁能三亚湾度假新品即将倾情推出。距海边仅200余米的美丽五区，首批推出16至18层的板式精装瞰海小公馆，面积60-90平方米，南北通透，2梯5至6户，超低密度，楼栋间距达60米。户型小，品质更高。

美丽三区2期四栋一组，围合成院，组团式设计，0.4超低容积率，私家车位，独立泳池，超大独栋院落花园，户型面积在160—220平方米之间。独栋层高3.6米，客厅、餐厅挑高4.2米，客厅开间5.5米，赠送超大露台。美三区2期洋房产品，户型面积118—142平方米，为独栋群里的花园叠墅。规划为6层低密墅质洋房，一梯两户，户型面积118—142平方米，户型全明设计，经典全明纯板式设计，南北通透。

据了解，项目美丽五区，推出的60—90平米精装瞰海小公馆，只要加入鲁能会，就可享有一万抵二十万优惠；美丽三区2期，160—220平米城市绝版亲海小独栋，加入鲁能会，享有10万抵50万优惠；美丽三区2期，118—142平米独栋群里的花园叠墅，加入鲁能会，享有5万抵30万优惠！

15.8米挑空大堂、18部高速电梯、全景空中花园、24小时热水……

# 龙奥金座硬件配置首屈一指

## 济南办公

## 随城市的演进而发展

级高端办公写字楼应运而生，6E标准成为衡量顶级写字楼的唯一标准，并快速奠定了其在城市中的主导地位。

上世纪90年代中期，随着各行各业的迅速发展，人们开始重视商务形象的彰显，于是早期的写字楼开始在济南市场出现。写字楼的发展始终紧跟城市发展的步伐，从最早的泉城广场延伸至纬二路，又一路紧跟城市发展步伐，逐渐形成今天日益繁荣的济南东部CBD。

写字楼的出现极大地提升了企业的商务办公形象，但随着时间的推移，一些弱点也逐渐暴露出来。由于建筑规划的时代局限性，其车位不足、电梯效率低、设施更新受到局限等问题逐步显现，在商务形象和办公效率方面的优势也不再明显，时代的发展使得新一代商用写字楼的出现成为必然趋势。

随后5A甲级写字楼的出现代表了写字楼的最高标准，5A即办公自动化系统、通讯自动化系统、消防自动化系统、安保自动化系统和楼宇自动控制系统五个方面的内容，除了商务形象的提升，5A甲级写字楼在智能化办公配置方面实现了新的突破。

然而，近年来企业对办公环境的需求逐步从商务形象、商务配套、办公设施、办公效率等方面转变为生态、节能、可持续发展等方面，6E

济南作为房地产领域的二线城市，起步时间晚，写字楼市场则更晚，可以说，济南房地产市场始终处在一个学习和模仿的状态。

从外在来看，济南的写字楼盲目追求高度，将楼房高度最大化。对开发企业来说利润最大化是第一要务，尤其是在土地成本居高不下的今天；但是，对真正的使用者——商务办公企业来说，高密度的办公场所究竟能给企业带来什么？

从发展水平来看，济南市场比较缺乏真正专业化的写字楼。近年，写字楼越来越多地打出“5A级写字楼”、“甲级写字楼”、“纯写字楼”等全新名词和概念，但更多地是对一线城市写字楼概念的简单复制，难以实现对其精髓的复制。

从规模来看，写字楼整体规模小，比较分散，还没有形成真正意义上的核心商务圈，不像青岛的东海路、上海的陆家嘴、北京的CBD、中关村、金融街，是办公写字楼最集中的地方——CBD。虽然泉城广场周边和泺源大街



龙奥金座位于经十路和奥体东路交会口东南角，紧邻奥体东荷馆，位置绝佳，是“国家三级三星绿色节能建筑”。据工程人员介绍，目前项目施工进度飞快，已经建设到17层(规划19层)，预计8月上旬封顶。咨询热线：82789999

沿线分布着济南最高档的几栋写字楼，但尚未形成真正意义上的CBD。

规模分散、盲目追求高度、内部配套滞后等是目前济南写字楼普遍存在的问题，济南，作为山东省会，急需打造自己的中央CBD，打造真正的高端办公写字楼榜样！

近日济南东部CBD正式更名为济南CBD，济南CBD

依托政务中心、奥体中心、文博片区，着力打造的集区域金融中心、总部聚集中心、区域创新中心为一体的城市新中心，建成以后将拉动济南市金融、信息、大型商贸等高端服务业发展，成为山东乃至华北地区的高端产业经济聚集地！这一重要城市规划使得济南中央CBD呼之欲出，也将建成一批代表济南城市形象的高端写

字楼榜样！

## 龙奥金座

以品质赢得客户认可

经十路与奥体东路交会处的绝佳地理位置，决定了龙奥金座即便效仿济南多数写字楼的建筑标准也必将拥有不凡的商务气质，但龙奥金座绝不局限在对位置的沾沾自喜上，在设计之初就注

重产品的品质，从办公的舒适性、使用性与长久的持续发展出发，把使用者的精神感与身体的双重感受作为设计的出发点和落脚点。

龙奥金座外立面采用干挂石材与LOW-E玻璃幕墙结合的方式，现代大气，裙楼顶部与楼顶装饰中式雕花，将中国传统文化与现代张力完美融合。另外复古双开铜门、传统中庭、回形纹等元素的应用，无不彰显着新中式建筑的气息。

在内部配套方面，龙奥金座设置南北双豪华入户大堂，15.8米挑高设计，阔绰大气，彰显企业的非凡气质；18部品牌高速电梯、超高车位配比，给您高效、无忧办公体验；全景式空中花园、24小时热水、老板私人卫生间等人性化设计，于细节处凸显项目品质。

同时，龙奥金座还是以创“三星绿色建筑节能标准”打造的商务办公集群，应用光伏系统、太阳能、新风系统、全直流变频空调等科学节能技术，实现节水、节电、节能，实现建筑的可持续发展，打造真正的绿色生态办公环境。

龙奥金座，用品质缔造济南商务办公新标准，打破雷同、低效、高耗能的办公桎梏，将绿色、生态、可持续办公等国际前沿理念引入济南市场，打造6E级标准顶级写字楼！