

《新房产产权竟“缩水”30年》追踪>>

律师:开发商行为涉嫌欺诈

应赔偿业主经济损失

□记者 侯艳艳 实习生 赵颖 报道
qlwbhyy@vip.163.com

本报2月25日讯 福山区天创国际城两栋公寓楼产权缩水“30年”,千户业主受牵连;业主的购房合同上明明写着产权年限是70年,4年后办房产证时竟然成了40年,开发商说是工作失误,填错了合同(本报25日C03版曾报道)。连日采访中,天创国际城两栋公寓楼有业主提出:开发商当时跟业主签合同,写了产

权是70年,后来突然“缩水”成了40年,感觉是在忽悠业主。山东平和律师事务所的律师认为,开发商私自变更土地使用年限的行为明显涉嫌欺诈。买房者和开发商签订的合同对双方都具有法律约束力,任何一方都应遵守合同约定。开发商在明知公寓楼是商业用地,使用年限为40年的前提下,依然将购房合同中的使用年限写成70年,使得千户买房者误以为房屋产权是70年,从而与开发商签订合同并支付房款,这种

行为可以认定为欺诈行为,应当承担法律责任,赔偿住户的经济损失。《合同法》规定,因一方过错造成合同条款无效给当事人造成损失的,当事人可以主张赔偿。此外,如果业主取得的土地使用权证上的土地使用年限没有达到合同约定的年限,开发商的行为也构成了违约,应当承担相应的违约责任。开发商要怎么赔偿、赔多少钱才合理?律师介绍,现行法律并没有关于土地使用年限

“缩水”后具体该怎么赔偿的规定,业主也很难对损失举证,所以,赔偿金额的确定确实是个难题。但赔偿金额可以由法官在《商品住宅价格管理暂行办法》等相关法律范围内裁量。此外,根据最高人民法院最近下发的有关商品房买卖纠纷案件的条文:合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的,可以按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

●相关新闻

商用地使用权期满后该咋办

目前尚无具体规定

我国现行法律规定了建设用地使用权的期限,居住用地是70年,商业用地为40年。很多业主都有这样的疑问:房屋的使用寿命通常要长于使用的期限,当使用期限到了以后,房子是否还归自己所有?据了解,住宅建设用地使用权期间届满,自动续期,这一规定消除了住宅业主的后顾之忧,也解决了土地使用权和房屋所有权在期限上的冲突问题,有利于提高房屋和土地的利用率。但《物权法》对商业和综合建设用地如何处理、能否自动续期,并没有具体规定,而且一些商业用地到40年的期限后就会被收回,这使得很多小公寓业主忧心忡忡。“相信随着国家规律的不断完善,这一问题会逐渐解决。”山东平和律师事务所的律师说。

本报记者 侯艳艳

70年产权房有哪些优势

相比40年产权房,70年产权房有很多优势,具体如下:
1、40年产权房土地使用年限为40年,不可以迁户口。70年产权房土地使用年限为70年,可以迁户口。
2、70年产权房少交30年的土地出让金。据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,40年产权的房产,使用期满后,如申请续期,需缴纳相应的土地出让金,70年产权的住宅房产使用期满可以自动续期,因此70年产权住宅要少交30年的土地出让金。
3、按揭方式不同。40年产权房用地为商业用地,不能使用公积金贷款。使用商业贷款的,首付款要达到房款总价的五成,贷款年限为10年。
70年产权房用地为住宅用地,可以选择公积金贷款或商业贷款,首套房首付至少为三成,贷款年限最长为30年。
4、40年产权房按照商用水电标准收取,价格较高。70年产权房水电价格按照普通住宅标准收取,价格较低。

本报记者 侯艳艳

●延伸调查

福山房管部门回应产权“缩水”事件

小区相关手续是后来补齐的

□本报记者 侯艳艳

天创国际城土地证当初的办理情况是怎样的?真正的规划用途又是什么?记者采访了福山区多个部门。

规划部门:两栋公寓楼属于办公楼

烟台市国土资源局福山分局一位负责人介绍,2003年左右,国土局出让了一块土地给该小区开发商,之后又陆续出让了几块土地给该开发商,该小区分批办了好几个土地证。记者提出查看小区的大土地证,该负责人说,具体情况要等相关科室负责人回来后查询。

在福山区规划局服务窗口,一位负责人介绍,规划部门下发

给该开发商的建设工程规划许可证显示,审批的两栋公寓楼都属于办公楼,土地使用期限是40年。

“至于开发商预售时在合同上是怎么填写的,我们并不知情,这应该属于预售监管的问题。”这位负责人说。

记者提出查看小区的规划设计方案等材料,该负责人说,相关资料已存档,查阅难度较大。

房管部门:该小区一度没有备齐手续

据了解,天创国际城103号公寓楼2006年就开始了预售,2007年年底交房。但开发商提供给记者的建设用地规划许可证发证日期为2010年7月28日,国有土地使用证等证件的办理日期是2009年年底。

对此,福山区房管局办公室负责人说,该小区曾没有备齐手

续,但现在小区所有的手续都已经补齐了,目前来说是合法的。

福山区房产交易中心工作人员说,购房合同是开发商和购房者双方自愿签订的,签订合同后房管局无法立即查看,到办理房产证时才会备份。“如果购房者怀疑开发商有欺诈行为,可以申请劳动仲裁或直接到法院起诉。”



◀ 本报25日C03版曾报道天创国际城产权“缩水”事件。

●事件回顾

开发商承诺:水电费物业费按低价收

21日下午5点左右,山东天创集团有限公司一位自称马经理的女士致电记者介绍,天创国际城的土地分住宅用地和商业用地两种,103号和206号两栋公寓楼都是商业用地,土地使用年限是40年。

为什么公寓业主购房合同上写着土地使用年限为70年?马经理说,这确实是工作失误,小区既有住宅又有公寓,而且公寓只有两栋楼,是工作人员疏忽填

错了。之前负责小区项目的领导都已经调走了,当时的具体情况她也不十分清楚。

“这件事对业主本身没有太大影响,我们已经向小公寓的业主许诺,水电费、取暖费和物业费都按照住宅的标准收取,不会增加他们的生活成本。”马经理说,公司目前正陆续给两栋公寓楼的业主每户交纳2000多元的煤气配套费,“住户太多,我们正在按楼层办理。”

●延伸阅读

业主的产权变更诉求难实现

多数业主希望讨回30年产权,这种诉求能否实现?有关方面回应:变更产权年限难度大,基本无望。

两栋公寓楼的多位业主认为,既然合同明确了房屋产权的年限,他们就理所应当地向开发商讨回另外的30年产权。这一诉求能否实现?25

日,山东天创集团有限公司工作人员答复记者:变更产权年限是“不可能”的,土地用途无法随意变更,即使开发商有这样的想法,规划部门也不会同意。

福山区规划局服务窗口负责人说,迄今为止,国家还没有出台有关土地使用年限变更的法律法规,业主向开

发商讨回剩余30年产权的说法是没有法律依据的。再者,规划部门监管的部门是建设单位,业主无权越过开发商向规划部门提出申请。“天创国际城的事件只是个例,到目前为止,我们还没有根据业主意愿随便调整土地用途的先例。”

本报记者 侯艳艳

特色原浆 健康时尚

“祥府家酒”水果白酒酒质清澈透明,入喉绵柔温顺、无明显辛辣刺激,既有独特浓郁的果香,又有传统白酒的醇厚与舒爽,回味悠长,具有“好喝不上头”的特点,实为倡导健康、引领时尚、激发活力的新一代白酒的上乘之作。

JISI 吉斯集团 荣誉出品
烟台吉斯波乐葡萄酒有限公司
服务热线: 400-658-2211
http://www.gisbelle.com

祥府家酒

开启水果白酒新时尚
正宗烟台特产

烟台旗舰店:芝罘区南大街西首150号附1-1-5号 电话:0535-6694999