

去年7月,快报报道了南京澳丽嘉园小区的车位产权纠纷,虽然业主维权屡屡遭挫,但事情又有了新进展。今年3·15,由于小区业主委员会向南京市检察院提起抗诉,一场由玄武区检察院牵头,南京市物价局、白下区法院、开发商及小区业主等多方参与的座谈会在澳丽嘉园小区召开。

出乎记者预料的是,业主与开发商的争执已不仅是138个车位该如何公平分配的问题了。业主在调查中有重大发现:开发商在房产、物价两部门申报商品房销售许可证和核价时涉嫌虚报,少报了3100平方米拉高核价,在卖车库之外又额外多获利近1500万!

规划许可证是5.6万多m²,开发商报给物价局只有5.3万m²,多赚了近1500万 澳丽嘉园业主“秋菊打官司”

前情回顾

2009年7月,快报收到了澳丽嘉园业主委员会的举报信,投诉市物价局在审核该小区房价的过程中,对车位面积的审核有偏差,导致业主权益受损。

原来,地下车库一共6000平方米左右,开发商将其中4100平方米分摊进房价成本卖给了全体业主,留下1900平方米归开发公司,业主据此认为应当有2/3的车位归业主共有。但实际上,6000平方米一共只能做出138个车位,开发商利用以前的老物管是下属企业之便,卖掉了其中的124个,达到90%。

为此,快报记者陪同业主委员会主任多次前往市物价局沟通,市物价局明确:开发商只拥有1900平方米产权,如果超过则违法。问题在于:开发商卖掉的124个车位究竟面积是多少难以测定,要找到合法的测绘结果才能查处。因此,事情陷入僵局。行政投诉眼见遇到了困难,业主委员会只得前往司法机关去讨“公道”。



漫画 俞晓翔

五方座谈

规划房产物价审核面积都不同

业主委员会代表提出,该楼盘物价核价整体都不对,因为核价的总面积首先就弄错了。业主拟出了一张该楼盘在各部门申报面积的列表:2001年12月,该楼盘在规划部门申报的规划许可证面积56257平方米;2002年4月、6月(分两次领证),楼盘到房产部门所办的销售许可证面积就变成了53338.77平方米;等到2002年9月16日,这家楼盘到物价部门申报核价时,楼盘商品房建筑面积又变成了55238.76平方米(含1900平方米地下面积)。也就是说:同一家楼盘,在规划、房产、物价三部门申报的商品房面积都不一样。

对此,开发商金居公司的张总现场表示:物价核价面积就是用房产销售许可证面积加了1900平方米的地下车库,因为建设中规划有调整,比原来增加了3000多平方米,所以规划许可就比房产销售许可面积多出了3000多平方米。

瞒报手法令审批部门防不胜防

房产销售许可证面积5.3万多平方米,开发商就拿这个“少”的面积版本去物价局申报核价。参与分摊的面积少了,核出来的单价就高了,等于5.3万平方米的购房人实际支付了5.6万平方米房子的钱。

而实际上,开发商在卖完5.3万平方米的房子后,多出来的3100平方米也卖钱了。可以额外多“挣”3100平方米×4750元/平方米=14725万元。

可该楼盘2001年12月就调整了规划,楼盘2002年4月报批销售许可,为什么面积仍参照了老的规划面积?“有一种可能,就是开发商明明调整了规划,增加了建设面积,

但不及去领新规划许可证,而用老规划许可证来报销售许可证,报完再去换新规划证。”房产部门工作人员告诉记者:类似的这种打时间差的瞒报手法该部门遇到过不止一种,拿来的证都是真的,但内容却不一定符合楼盘的真实情况。如果业主举报,证明开发商在已经改过规划之后,还故意按老规划面积申报楼盘销售面积,那就构成故意瞒报,房产部门有权撤销5.3万多平方米的销售许可证,物价部门核价所依据的房产销售许可证就立刻无效了。

“物价局把核价面积依据弄错了!”

可是业主们却没有选择房产部门去要求撤销房产销售许可证,而是把南京市物价局告上法庭。因为业主们觉得,南京市物价局把核价的面积依据弄错了。根据《江苏省商品房价格管理规定》,市物价局审核楼盘面积时应当根据规划许可文件,而不是房产部门所出的销售许可证的数据。

在以往的商品房核价法规中,无一例外地规定,开发商应该先核价,后领取销售许可证,核价时开发商不应该有销售许可证,怎么可能采用销售许可证面积呢?

对此,南京市物价局政策法规处处长坚持:房产销售许可证也是合法有效的证件,“房产销售许可证面积比规划许可证面积要准”。

可现实是,这次是规划许可证的面积比房产销售许可证面积要准。因为小区512户业主,所有业主都把自家房产证面积提供出来加了一遍,面积就是5.6万多平方米,和规划许可证基本一致。

业主要求:既然最终事实和法规都显示物价局采用的核价面积不对,那就应重新核价,让开发商把多算的钱退给业主,同时138个车位应

当按开发商和业主各自拥有的地下车库面积比例分。

业主期盼有说理的地方和机会

业主现在只告市物价局核价有误,因为市物价局几年前就发现了开发商一层做两层、多卖面积的事,处罚是罚款70万,既没有让开发商向购房人退房款,也没有向业主披露此事。

于是,业主委员会先向玄武区人民法院起诉市物价局,被区法院以“业主委员会无起诉资格”和“诉讼时效超过2年”为由驳回;业委会上诉到中院,同样理由被驳回;业主再以六名业主个人名义起诉,玄武法院再次以“超过2年诉讼时效”为由驳回;业主再上诉到中院,就诉讼时效,业主提出:2002年的核价文件到现在确实超过了2年,但是该文件从未向业主公示,业主们是2007年9月才看到文件,2009年5月起诉,从业主知道起未超过2年,目前该诉讼正在进行中。

就业委会在区法院、市中院两次起诉失败,业委会同时向市检察院提起了抗诉。

因为一审二审都没有就案情的事实部分进行实质性审理,仅从程序角度驳回起诉,因此检察院这次就是想了解一下实质案情究竟是什么,各方的争议在哪里。

在3月15日座谈会的最后,业主仍争相发言。“之前我们连法庭辩论的机会都没有得到,现在这个座谈会,虽不是什么正式场合,但至少有人肯听听我们为什么一告再告。业主就是想要个说理的地方和机会,来理论一下楼盘价格审批有没有问题!138个车位开发商卖掉124个对不对!”

快报记者 孙洁

《金楼市》24小时维权热线
96060

楼盘注册20080004号。本资料内容仅供参考,一切以政府备案为准

寰宇·林景雅园
Graecland

一期瞬间售罄
二期开始预约

全生态·纯坡地·高品质

寰宇·林景雅园,优居老山南麓,不仅是一处陶然生活的场所,一个山景生活的环境,更代表了一种远离喧嚣、沉静而优雅的生活状态。纬七路过江隧道5月份即将通车,回家的路,近在咫尺。

一期未正式亮相,便瞬间售罄,二期87-131m²各类房源开始接收预约,一期未能拥有,二期岂容错过!

58283888 58283988 隧道口·老山南/25万平米坡地山景洋房

项目地址:浦口区珠江镇铁岭山路(江浦高级中学北侧) 接待中心:浦口区江浦街道文德东路36号(鼎业国际酒店西侧)
开发商:江苏寰宇投资有限公司 景观设计:加拿大MCA景观设计事务所 建筑设计:南京市第二建筑设计院