

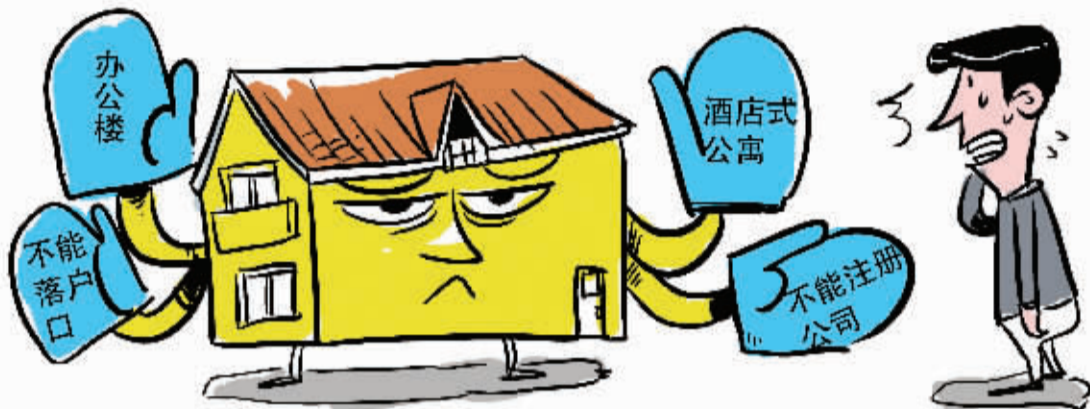
说是公寓吧,却不能开伙,不能落户口;

说是办公楼吧,却限购限贷,不能确保注册公司;

“四不像”项目,我买了你干啥?

你买房是为了干什么?有的人是为了居住,有的人为了投资,有的人为了经营,有的人投资自住兼而有之……曹先生(化名)买房是为了注册公司,可是当他交了定金准备购买中山路99号时,却发现这个项目虽然号称是“新街口纯商务办公型甲级写字楼”,实际土地使用性质却是酒店式公寓。尽管开发商保证可以在鼓楼区注册公司,却实现不了曹先生想拿“市执照”或“省执照”的愿望。曹先生坚持要退房,开发商坚持不肯,于是引发了一场官司。

文/现代快报记者 周彤



漫画 俞晓翔

街道特批:可以注册公司!

曹先生一直在寻找办公场所,以便注册公司。今年5月,他无意中看到了中山路99号的广告宣传单,上面写着“企业可以直接使用”“人性化商务空间”“新街口纯商务办公型甲级写字楼”等宣传。曹先生立刻被吸引了。

曹先生说,看房过程中销售人员一直强调其所售的房屋属于酒店式公寓,可以用于公司商务办公和注册公司。看过样板房之后,曹先生选中了8楼一套房,建筑面积为96.1平方米,房屋总价为311万余元,并于2013年5月24日签订了商品房认购协议,当日支付了房屋定金5万元。

5月28日,曹先生又去了中山路99号,就购房合同的相关条款进行协商,这才发现他所买的房屋房产证上写明了该房屋规划用途为酒店式公寓,土地使用年限是65年。根据相关规定,该商品房属于住宅,不得改变为经营用房。曹先生向开发商提出了这个问题。可是,销售人员一再强调这房屋尽管是酒店式公寓,但是还是可以进行公司注册的。同时,销售人员还出具了鼓楼区人民政府华桥路街道的一份函件,该函件表明在中山路99号购得房屋后,产权人可以到鼓楼区工商局办理公司注册登记。

曹先生要求必须在正式购房合同中加入有关注册公司的条款,否则拒绝支付房款,但这一要求被开发商拒绝,“我买这房子的主要目的就是为注册公司。即使这一次开发商协助我顺利注册了公司,万一我以后转手卖房,买家注册不了公司,还是没有用。”因此,曹先生要求开发商退还购房定金,不过这一要求也被开发商拒绝了。

既不是办公楼,又不是住宅

记者以购房者的身份来到了售楼处,售楼处工作人员表示,中山路99号这个项目尽管只有一栋楼,却涵盖了三种物业类型,分别是办公、商业和酒店式公寓。因此,土地的使用年限也不一样。“一楼到四楼的用途是办公和商业,因此土地的使用年限是40年,五楼及以上楼层的物业类型是酒店式公寓,土地使用年限为65年。”销售人员说。

“我们的酒店式公寓完全按照办公空间设计的,房间里没有接水管,所以不具备居住的条件。”销售人员向记者主要推销的也是酒店式公寓。记者在样板间看到,挑高的空间被隔成两层,放着办公桌椅等。销售人员表示:“土地使用年限65年的酒店式公寓就是住宅,缺点是限购、限

贷,优点是和住宅项目享受一样的税费,比商业用房的税费要低不少。”

当记者表示,酒店式公寓的土地性质是不能注册公司的,销售人员立刻自豪地表示,中山路99号项目的酒店式公寓虽然土地性质属于住宅,但是由鼓楼区特批过,可以注册公司。“我们项目是南京市唯一一家可以注册公司的酒店式公寓。”同时,销售人员还向记者展示了鼓楼区华桥路街道所发的这份函件,“江苏东汉投资开发有限公司:贵司投资建设的中山路99号大厦已竣工,根据贵司反映和我处的了解,该大厦房屋的结构格局作为商务办公使用(不具备居住条件),为推进地区经济发展,切实帮助贵司解决实际困难,我处将依法合理地协助贵司及购置该大厦房屋的产权人到鼓楼区工商局办理公司注册登记。”

“四不像”项目如何诞生?

根据业主提供的资料,记者随即电话采访了鼓楼区人民政府华桥路街道经济科的耿主任,她表示,自己确实接到上级领导通知,协助中山路99号的业主到鼓楼区工商局办理公司注册登记。“中山路99号是酒店式公寓项目,应该是不可以开公司的,不过鼓楼区政府对其特事特办,可以用这个地址来注册公司。”耿主任表示,“协助办理最主要的就是开一张证明,证明中山路99号可以开公司,请鼓楼区工商局予以支持。”

她还回忆说,直到现在,一共有四个业主找她开过这样的证明,据说是去鼓楼区注册公司成功了,但是开发商并未提供书面材料供其存档。当记者问及这个函件的有效期是多久时,耿主任说这个说不好,要听上级通知。

明明是酒店式公寓的土地使用性质,为何开发商江苏东汉投资开发有限公司将其设计成办公楼呢?有知情人表示,中山路99号原名海华大厦,当时土地使用年限是40年,后来曾经改为65年。接着受限购令影响,又改回了40年的土地使用年限。可是,由于定价过高等原因,开盘三四年只卖了十多套。无奈下,开发商只好又换案名,又改土地性质。土地性质的不停改动使得这个项目变成了“类办公用房的酒店式公寓”这一“四不像”产品。

而记者又联系了江苏东汉投资开发有限公司的负责人李总,询问业主无法达到使用目的,为何不能退房,以及开发商为何将使用用途是酒店式公寓的土地建成写字楼。李总在电话里表示,开发商是否退房与记者无关。

板块播报

城北教育配套提升年 “树人”树立了板块形象 “拉小”拉升了板块人气

“去年买我们家这套二手房的时候成交单价才每平方米两万出头,想不到现在一下子涨到两万六七每平米了,学区真的很重要。”南师附中树人学校即将于9月1日开学,家住清江西苑的市民余小姐这两天为自己去年买房时的明智选择高兴不已。事实上,在城北,一批新老小区因树人学校改为公办并迁址三汉河新校区受益匪浅,其他楼盘亦有利好传出。今年,城北板块可以说是迎来了教育配套提升年。

拉小分校进驻栖霞区也较为引人关注。7月18日,拉萨路小学分校正式落户中电·颐和家园尚域的配建小学,业主反映,最大的益处是孩子上学省时又安全。一位王姓业主表示,原先准备等孩子要上小学了再换房,现在看来没有这个必要了。开发商也反馈,利好消息公布后,看房客户明显增多了,老业主的社区归属感也更强。

业内人士指出,教育配套在某种程度上的缺失此前是城北楼盘的“短腿”,但今年这种状况在明显改变,一是新鼓楼区成立后,原下关区居民将逐步享受到教育资源整合带来的利好,二是城北的开发商们也渐渐提高了对教育配套的重视程度,主动积极与教育部门配合一起努力去引进名校。

在此基础上,对一些规划配建学校但具体学校尚未“尘埃落定”的社区,其业主颇感期待。比如规划配建九年制学校的世茂外滩新城二期,今年下半年将要推出的房源,就有可能成为“准学区房”。开发商表示,规划确定后,引进学校的事情一直在推进中,虽然具体是哪所学校还不能确定,但肯定会争取引进一所名校。在今年4月鼓楼区有关会议上也传出消息,该学校已确定年内开建。

不过,教育配套提升后的区域房价上涨却又让人多少感到担忧。2012年,以“树人学区房”为卖点的楼盘紫金上苑苑,其售价比周边楼盘高出一大截,高达2.4万元/平方米,而同期在售的周边楼盘当时售价才1.4万元/平方米。南京一主流网站上显示的二手房挂牌信息显示,苏宁璞邸、新河一村等小区的二手房房主,都以“学区房”为由,报价直逼3万元/平方米。对此,分析人士指出,房主报价属于个人行为,无法控制,但如果是开发商销售的“准学区房”,如果楼盘体量较大能保证供应量,又有物价部门在价格上把关,或许还能保持价格平稳。

文/现代快报记者 肖岚

律师出马

购房目的没有达成,应该退还定金

“这是典型的一个打擦边球的‘四不像’项目。”北京市中银(南京)律师事务所汤圣泉律师说,根据2010年实施的《江苏省城乡规划条例》第五十条,房屋产权登记机关核发的房屋权属证件上记载的用途,应当与建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证确定的用途一致。业主不得违反法律、法规以及管理规约,擅自将住宅改变为经营性用房。确需改变的,应当满足建筑安全、居住环境、景观、交通、邻里等方面的要求,征得利害关系人同意,报经城乡规划主管部门批准,到房屋产权登记机关办理相关变更手续;涉及改变土地用途的,应当依法办理审批手续。

“住改商是严令禁止的,相对而言住改办则没有明确要求。”汤圣泉表示,根据规定,住宅性质的房屋不可用于公司的注册地址,而且开发商和发函的街道也都没法保证,在多少年内可以注册公司,因此实际上,曹先生的购房目的并没有达到。根据《合同法》的相关规定,开发商应该予以退还定金。