

整整11幢楼，竟然都是违建！

南京大厂一商贸城只有“临时”身份，且已过期多年，业主遭遇退房难

多栋临时建筑成了大型建材商贸城，还对外发售获利丰厚。这听起来就很荒唐的事，就发生在南京大厂潘营路上的经久建材商贸城。该商贸城共有11幢商业楼，占地两万多平方米，总建筑面积超过5万平米。直到最近业主们维权，其违建面目才露出水面——这是一处9年前的临时审批建筑，合法期限早就过了。甚至在起初对外变相发售时，其临时土地和建筑期限就已经基本到期了。

现代快报记者 孙玉春 文/摄

买商铺

开发商承诺三年内办齐两证

2009年下半年，王先生看到了经久建材商贸城的销售广告，“地处十村商圈，回报丰厚，与高端商业比邻”。广告上显示，开发商是“南京民丰房地产开发公司”。

当时该商贸城已经建成，每平方米7000元。据了解，该商贸城项目总占地面积为26000多平方米，共有11幢商业楼，总建筑面积超过5万平米。王先生选择了位于8幢1楼的一套房子，面积52平方米，总价为39万多。他拿到了一份由开发商拟定的“经久建材商贸城商铺使用权转让协议”，上面写明是一次性转让房屋的使用权，销售方变成了“南京民丰装饰市场管理服务有限公司”。据业主

称，实际上它和民丰房地产是一家公司。

在协议的第二页，开发商后来手写添加了一行字，“甲方承诺三年内为乙方办齐两证”。据记者初步了解，该商贸城共有200名左右购房人，涉及商铺400多间，涉及的金额在两亿元左右。

据一位业主介绍，当时开发商的销售模式也有吸引力——先交付总房款的76%，另外24%实际不用交，业主们把房子整体包租给开发商来打造经营，前三年每年收取相当于总房价8%的租金，三年后正好抵清欠款。从第四年开始，公司以不低于总价9%的比例实际支付租金给业主。

遇难题

如今业主既拿不到证，也收不到租金

据业主们介绍，他们基本是在2009年下半年和2010年买的房。商贸城投入使用后，按照协议，前三年业主拿不到租金。但到了第四年，房款两清后，业主们发现，当初开发商承诺的租金并没有兑现。有些人至今只拿到半年租金，还有很多人根本没有收到过租金。

更让业主们心焦的是，承诺的两证一点消息都没有！业主们开始找开发商，但是没有结果。部分业主拿着商铺使用权转让协议告到法院，法院做出的调解书上，

要求南京民丰装饰市场管理服务有限公司履行合同，返还租金或公司办理退款。但到目前为止，该公司并未执行。

4月19日中午，现代快报记者来到位于欣乐社区潘营组地界的该商贸城，看起来商贸城正常经营。里面的商户告诉记者，生意很一般。记者多次试图联系南京民丰装饰市场管理服务有限公司的负责人，但是一直无法联系上。在商贸城的办公室内，公司只留了一位普通工作人员负责接待，但对具体问题几乎都是一问三不知。



经久建材商贸城平面示意图



经久建材商贸城外景

追问

“临时”商贸城是怎样建成的？

现代快报记者了解到，在2007年6月4日，当时的南京沿江开发区经济发展局对葛塘街道的立项报告予以批复，同意对“经久建材商贸城”立项，当时批复占地面积26640平方米，建筑面积31500平方米，投资6000万元。

同年6月17日，南京市国土资源局六合分局下发“临时用地批准书”，同意葛塘街道欣乐社区居委会临时使用潘营组集体土地23757平方米，用于“临时经久路商业网点房”项目，期限从2007年6月22日至2009年6月21日。

随后，该项目先后取得了建设用地规划许可证以及建设工程规划许可证，不过都是临时许可。其中沿江开发区市政建设局批复的建设工程规划许可证中，明确使用期限为2010年12月25日，“期满或规划建设需要时无条件拆除”。其实，早在业主买房时，这11幢商业楼的“寿命”基本已经到了。

当初社区是否参与开发？

该项目当初是由欣乐社区提出申请，由葛塘街道向沿江开发区经济发展局提出立项报告的。葛塘街道相关人员称，这些后续手续均由南京民丰房地产开发有限公司和欣乐社区负责办理。

此前，业主们表示，这个项目就是两者合作开发的。欣乐社区徐姓副书记出示了当初的相关手续——土地性质不变，仍为集体土地。“集体土地上的房屋不能对外出售，也办不了两证，都是临时建筑。”徐副书记称，虽然在商贸城建设手续上，是以社区为主体进行申报，但那是为招商引资对象服务。这个项目实际投资达到1个多亿，都是民丰公司的。他否认该项目系社区和民丰公司合营的说法。

昨天下午，记者终于联系到了民丰公司一位负责人。对方表示，该项目当初是社区和几名股东合搞的。后来办不下去，民丰公司是中途加入成为开发商的。

业主权益能否得到保障？

2012年，欣乐社区调整为大厂街道管辖，上级管理机构也变成了南京化工园管委会。园区委委会规划和土地开发局副局长雷海表示，临时建筑期限一般为两年，最多延长一年。按照相关法规，到期后就属于违建。他表示，暂不知道当年规划审批的具体经办人。

在不能办两证的情况下，业主要求退款，至少是全额的购房款。但开发商却表示，只能退还当初收取的76%的房款，而且暂时还无法退款。

今年年初，欣乐社区出面，回购了商贸城的1号楼，总价为1000万元。开发商提供了相关业主的退铺申请和回购协议等材料，证实已经向业主退还商铺款，转让协议撤销。不过有业主表示，有些人拿到了退款，但也还有人并没有拿到。

至于其他大多数业主怎么办？目前相关各方还没有一个明确的说法。民丰公司方面称，正在设法解决。

迎五一，进门就送车载吸尘器！砸金蛋可领自动扫地机，电视、空调、油烟机、净水器等多重好礼！媒体支持：扬子晚报、南京晨报、现代快报 18305162691管经理

凡经我公司签单客户加1元可升级 绿色环保纯天然

阿里郎贝壳粉生态环保涂料 (价值千元)

环保整装来袭 70平米30800元起

家装建材体验馆重磅升级啦！品牌材料，一应俱全，保质保价好装修。

<p>70平米包工包料含主材及水电 30800元</p> <p>66平米包工包料含主材及水电 28800元</p> <p>60平米包工包料含主材及水电 26800元</p>	<p>本公司直管管理</p> <p>主材正常升级</p> <p>工程绝不转包</p> <p>公司原班人员施工</p>	<p>床上三件套</p> <p>净水器</p> <p>空调</p>
--	--	-----------------------------------

8重惊喜等你来！

- 1.交订金双倍返还
- 2.老房子装修送防盗门
- 3.免费量房、设计、报价、出平面图
- 4.木工板免费升级E0级
- 5.赠送卫浴四件套
- 6.签单送品牌电器
- 7.水电隐蔽工程质保10年
- 8.完工送保洁一次

信意屋装饰 电话：025-86661395 免费热线电话：400-0096-239 活动时间：4月22日-4月26日

地址：万达金街东街区15栋3楼304室 雨天有专车接送

信意屋装饰健康升级材料

- ◆仿实木地板升级
- ◆瓷砖：冠军、LD、吉象等
- ◆电线：远东、金貂等
- ◆门：仿实木板材E0级
- ◆水管：保利、伟星等
- ◆乳胶漆：多乐士、立邦等

可升级为具有十大特点的阿里郎贝壳粉生态涂料