

17年前就白纸黑字签合同盖公章安置给拆迁户的现天安国际商城所在的黄金旺铺,17年后却发现被开发商天都公司抢先办走了房产证,甚至已经拿了9年的租金也被告知今后将改由天都公司收取。

五户本该令所有市民艳羡的新街口黄金旺铺的小业主近日近乎精神崩溃,他们找到快报,讲述了这一新街口“第一烂尾楼”产权的离奇纠纷。产权式商铺的优点与隐忧、房产登记的重要性都再一次给所有投资房产、拥有房产的市民敲响了警钟。

天安国际商城闹出产权纠纷

小业主商铺房产证被大业主办走了

提前中止的租约: 小业主满心欢喜想涨房租

前天,五户居民情绪激动地找到快报,投诉自己拥有的天安国际商城的黄金旺铺被开发商兼大业主天都房地产公司非法窃取了产权。

居民张先生带来了他们手上的17年前的拆迁协议,原来天安国际商城是1992年新街口第一片改造的重点项目,开发商天都房地产委托建邺区拆迁办拆迁。张先生等五户人家在新街口开店卖纺织品、食品 and 五交化等用品,都是祖上留下的产业,商户们提出的要求就是原地安置门面房,拆迁办也同意了,双方签订了正式的拆迁合同。区拆迁办在新的即将建设的天安国际商城中共拿到7611m²的商铺产权,用于安置这五户人家以及“三星集团”等其他拆迁户。区拆迁办甚至连各家商铺的具体位置都给出图纸并确定,都在三楼,五户人家各家面积均在35-44m²左右。

“后来商铺建好后,建邺区叶副区长找到我们,说大家产权太分散没办法统一经营,就让我们把房子都租给‘三星集团’,也就是原新街口菜场与三星糕团店合并的集团,由‘三星’统一对外招租,最后招到的就是天安国际商城。”

张先生告诉记者:为了让进驻的商家安心经营,租约一签就是10年,从2000年12月31日到2010年12月31日,一年的租金是1000元/m²,划下来就是2.7元/m²一天。“当年看价格不算低,不过签10年当然就低了,可是那时候房子都快成烂尾楼了,我们想能让它活起来总比烂着好,所以就签了。”

可是到今年7月份,离合同到期时间还有1年零5个月,“三星集团”突然找到这些小业主,说要提前中止租约,因为三星表示他们和对方签的是合同是到今年7月24日,到期了。小业主们本来可以要求“三星”继续履行合同,按1000元/m²一年一直支付到明年年底。可是业主吴先生告诉记者:“眼见烂尾楼成了黄金旺铺,我们觉得,正好中止前约可以涨涨租金。”于是小业主们就爽快地与“三星”解约。

令人崩溃的发现:

商铺房产证给大业主办走了 谁料到解约的背后,一场“钱房两空”的陷阱正在等着他们。从1992年拆迁分到商铺开始,小业主们一直都想办到房产证,可是在2004年之前,因为天安国际商城写字楼部分一直没有封顶,作为整体建筑的商铺根本就无法办证。

“2005年以后,我们去房产局问办证的事,市房产局说需要区拆迁办提供房产的面积分割图、新版的拆迁合同等一系列材料才能办,我们就一直找拆迁办要,直到去年才拿到材料。”业主吴女士告诉记者:等她今年把所有材料要齐全送到房产局,房产局一查,居然发现这些商铺的房产证已经全被天都房地产公司办走了。天都公司作为楼盘的开发商,所有办证资料自然它都有,可是小业主们奇怪:当初的拆迁安置协议虽然是业主们和拆迁办签的,可是房子是天都盖的,天都公司肯定知道这些房子是属于拆迁户的,怎么还跑去明抢小业主的产权?

业主们气愤地找到天都房地产公司,公司负责人、副总秦启芳似乎对此早有准备,他告诉小业主们:“不是我们天都不肯给房,是因为区拆迁办欠天都建房款!”原来天都公司当年委托拆迁办拆房,将拆迁安置费用打包一股脑儿付给了拆迁办,其中就包含拆迁户安置房的建房或补偿等所有费用;结果小业主们要求原地安置,区拆迁办就从天安国际里买了部分商铺产权给拆迁户,和天都公司签订的是委托建房协议。“委托建房子的建造费总要给吧,区拆迁办一直都欠建房费,我们房子造好了

自然也不能给区拆迁办,所以就办在了公司名下。只要区拆迁办同意还欠款,房子的产权我们会给拆迁户的!”天都公司负责人如是说。

讨要祖产的艰难:

商铺因产权有争议被冻结 但令小业主们不安的是,天都公司的工作人员同时表示:以前负责帮小业主们招租收租金的“三星公司”已被天都公司收购,“三星”和小业主之间的租金合同已中止,在产权问题解决之前,“产权是我们天都公司的,自然不会继续给你们租金。”

而且天都公司还多次向小业主们分别提出:你们一户都只有30-40多m²的面积,能不能卖给天都公司?收购价开在3万元/m²左右。

小业主们感到前所未有的恐慌:房子在天都名下,租金也没了,天都捏着房产证和我们谈回购是不是想强买强卖啊?

更令小业主们蹊跷的是,吴女士一发现产权被天都办走,就立刻打电话通知了区拆迁办,小业主们还集体到区拆迁办去要求拆迁办向天都要回房屋产权。“道理很简单,我们只和区拆迁办有协议,不能直接告天都;区拆迁办和天都有协议,只有区拆迁办才能依

合同把房子要回来。”可是两三个月过去了,小业主们发现,区拆迁办始终没有任何动作,经办人还干脆告诉业主:“实在不行,你们就告我们拆迁办好了!”

“我们不敢告啊!”业主吴先生表达了他们的担忧:万一区拆迁办和天都公司私下达成协议,撕毁当初的委托建房协议,房子给天都公司,区拆迁办负责对拆迁户赔偿损失,那不是变相把小业主们的黄金商铺“卖”给了天都吗?

目前,小业主们已向市房产局提出了产权异议,提供拆迁协议将争议商铺产权冻结三个月。同时,小业主们也集体向区拆迁办要求:区拆迁办和天都的其他纠纷不能影响业主们的产权,与该房有关的账目应尽快理清结算,还业主们产权并办好房产证。

产权式商铺的尴尬:

大业主想收购,小业主不肯卖 在本次纠纷中,业主们最担心的就是:当年拆迁分到的是产权式商铺,由于只是整个商场的一部分,自己并没有办法实际控制房屋,才导致他人能“打这个商铺产权的主意”。业主们10年才等到可以分享商铺的升值,谁料大业主也有了一统产权的想法,居然回购了“三星”手上的产权,也对小

业主们的产权虎视眈眈。

“我们祖上都是开店做生意的,也知道一个商场肯定是单一产权、整体经营好。可是这是我们的祖产啊!不是随便说卖就卖的。何况现在已成旺铺,新街口商铺未来的升值潜力无限,我们的后代就指望它了!”小业主们表示:原则上这种祖产不愿意,不过对方购买价如果能让他们在附近或其他地方购置更多商铺,未尝不能考虑。“以后要买商铺肯定会优先考虑独立商铺,不再受其他产权人的牵制。”

房地产业内人士也表示:这虽然看上去是一起房产未及交付、办证引发的纠纷,提示所有产权人要坚决地、及时地办好产权证;可从深层次上也反映出了产权式商铺的优与劣,优点是投资一般比独立商铺少,小业主也可分享大商铺的丰厚收益;缺点就是产权分散,易影响经营,影响商铺的整体维护与升值。这些都是投资房产理财的宝贵经验。

据悉,目前建邺区信访办已经安排业主们本月底向当年知情的副区长反映情况。该区拆迁办已经高度重视此事,由领导集体组建班子负责此事,表示将尽快解决债务纠纷,负责任地帮助小业主将产权证办好。

快报记者 孙洁

M 红星·美凯龙 MACALLINE 卡子门全球家居广场
红星国际家居 奥体店 & 中央路店
 Redstar international furniture

60年 祖国华诞 举城齐贺 **600款 家具建材60元起** **6000万元 返现让利**
“买断南京” 领惠全城

三店举城钜献, 100件家电大奖 点亮国庆每一天

10月1日-8日光临三店, 无须购物就送抽奖券, 购物送更多抽奖券!
8天放送 24台夏普液晶电视
48台西门子超节能冰箱
240台三洋吸尘器
480台品牌豆浆机
 现场抽奖, 人在奖在!

中央路店、奥体店 6万元假日终极大奖 燃点17年灿烂与辉煌

国庆期间, 光临红星国际家居中央路店和奥体店, 无须购物即可领取终极抽奖券一张, 购物送更多的抽奖券。
8件套全进口品牌家电组合, 夏普**46寸液晶电视**, 大金**3P大空调**, 西门子**双开门冰箱**.....
 燃点南京假日终极大奖辉煌!

再等3天

(活动时间 10月1日-8日)
www.njredstar.com

◆**卡子门店:**

- 2009秋季家居新品发布会, 新品老总访谈
- 60华诞, 60品牌, 每天好礼PK大抽奖惊喜
- 红星美凯龙 & 大自然地板 & CCTV《大风车》栏目共同举办, 我爱我家——创意小竞赛
- 国庆派对舞会, 年度新老顾客答谢晚宴

◆**奥体店——天天尚上假日生活会**

- 尚上明星家居学校开课啦! 明星与你零距离畅谈 家居风尚, 聆听他声音!
- 尚上家居音乐季 乐动金陵 玩音乐赢惊喜大礼
- 尚上运动季 挑战极限 玩转攀岩
- 尚上行为艺术 震撼视觉 玩转家居

◆**中央路店——国际生活·红星尊崇汇**

- 进口家具, 随 you 随心 随心随心
- 品书人生, 尚上大师现场红木雕刻
- 玩转——长假南京“小沈阳” 助阵红星
- DIY 现场动手的家具比赛, 免费家具等您来拿
- 疯狂抢盘, 赢好礼送不停

中央路店
 地址: 中央路 224号 热线: 025-8336 8688
 公交线路: 1/8/15/25/28/30/33/35/38/74
 地铁1号线玄武门站即到

奥体店
 江东中路 313号(奥体中心东门对面)
 热线: 025-8776 9888
 公交线路: 85/92/134/160路 地铁1号线元通站即到

卡子门店
 地址: 卡子门大街29号(宜家以南)
 电话: 025-8226 6666
 公交线路: 14/27/33/46/60/84/101/104/137/316