

# 房屋交付近两年 产证仍“难产”

## 开发商回应：明年8月没拿到小产证业主方可退房

购买商铺，交房后近两年小产证却迟迟拿不到手，而前期购房时销售人员宣传的第四年起8%购房款的年收益，也因为一纸《委托管理协议》被业主视为“空头支票”。

近期，购买了嘉定宝龙广场商铺的业主们就碰到了这样的糟心事。针对部分业主提出的退房请求，开发商表示，按照合同约定，若业主明年8月仍未拿到小产证方可退房。对此，律师指出，开发商若逾期办证还不让买受人退房，涉嫌严重限制买受人的合法权利，相关条款可视为格式条款，认定无效。

青年报记者 钟雷



嘉定宝龙广场商铺的业主们碰到糟心事。

青年报记者 常鑫 摄

### 【业主】 商铺产证“难产”现在要求退房

据市民陈先生回忆，其于2016年9月22日与上海宝龙康骏房地产开发有限公司签订商品房认购协议，一周后支付全款购买位于嘉定区阿克苏路1099号宝龙广场内的一处近43平方米的期房商铺，并于2016年10月22日签订了预售合同。

陈先生表示，2016年10月1日宝龙广场正式开业，2017年1月正式交房。根据预售合同的第十四条约定：甲、乙双方在签署《房屋交接书》之日起180天内，由双方依法向嘉定区房地产交易中心办理价格申报、过户申请手续、申领该房屋的房地产权证（小产证）。陈先生却迟迟没有等来这张“小产证”。“先是说今年5月份能办下来，但是到了5月份又跟我们说因为政府政策原因办不下来，让我们继续等。”

陈先生称，还有不少业主存在类似的遭遇，业主多次要求宝龙方面赔付产证延期的违约金，但宝龙方面一直强调要等产证办下来再进行赔付。“如果产证短期内还办不下来，那我们要求退房。”

除了产证“难产”之外，一纸商铺委托管理协议也牵出诸多纠纷。陈

先生称，在起初购买商铺前，宝龙方面的销售人员曾与其约定，用前三年商铺租出去的房租收益抵扣部分购房款，另有多名业主也证实了该说法。据他回忆，考虑到商铺的宣传资料中提到第4年至第8年每年可获得购房款8%的年收益，加之信赖宝龙的声誉，他最终同意了该方案。

陈先生称，宝龙的销售人员在其签订认购协议当天还要求他签订一份《委托管理协议》，委托人（甲方）即陈先生，受托方（乙方）上海华瞻商业经营管理有限公司（以下简称华瞻公司）为商铺的物业管理方。但不久前，他却发现协议中第三条规定：乙方有权根据经营需要，自主选择是否将委托期限向后顺延，但不超过5年，如乙方选择不顺延的，则本协议自正式商业运营期届满之日自动终止。“如果他们3年不续租了，我们不仅要自己去找承租方，他们承诺后五年的8%的年收益率也没法保证了。”陈先生承认，自己在签合同未仔细研究合同，但部分同样签署了《委托管理协议》的业主认为，这样的协议是“霸王条款”。

### 【房管】 恢复房屋结构后才可申请大产证

对于业主们质疑的产证延期一事，负责与宝龙广场业主对接的宝龙地产控股有限公司营销一部营销副总经理徐伟超表示，商铺的集中交房时间为2017年1月份，虽然预售合同正文中提到小产证在交房后180天内到手，但在预售合同的补充条款一的第十条中提到：出卖人应当在房屋交付使用后360日内（若由于非出卖人原因导致房屋实际交付日期晚于约定交付日期的，则从实际交付之日起算），将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。而在预售合同的第二十九条中则写着：本合同补充条款、补充协议和正文条款不相一致的，以补充条款、补充协议为准。

至于延期原因，徐经理称，政府方面需要公司再提交一些材料，但具体产证何时能办出来还在协调。“也在和政

府部门协调，因为年底的话时间进度不好把控。”11月13日，记者再次询问产证办理进展，徐经理表示已在推进中。

而在业主出示的一份由嘉定区住房保障和房屋管理局于今年10月19日给出的《答复意见书》中则提到，“后经相关部门实地查看发现申请办证的不动产实际结构与规划设计不符（具体为原设计为一小间，现隔断敲除变为大通间）。我们认为，因宝龙广场在未办理产证前自行实施改变房屋规划设计结构的行为，可能会带来消防、安全等隐患，同时因每个不动产单元四至范围的不确定，也会影响小业主办理小产证以及后续处置（转让、抵押、租赁等）。综上所述，目前我局暂缓受理该商业部分大产证登记，并已告知开发商在依法依规恢复相关结构的前提下，才能申请办理大产证以及后续协助小业主办理小产证。”

### 【开发商】 按合同约定业主应不退房

那业主是否可以以产证延期为由退房呢？对于该问题，徐经理强调需“按照合同执行”。记者注意到，前述补充条款中还提到，“如因出卖人的责任，无法按时办理产权初始登记，买受人不退房，出卖人按已付房款的日万分之零点五向买受人支付违约金，且违约金最高不超过买受人已付房款的百分之一”。其中“买受人不退房”六字是否意味着业主提出退房将被宝龙视作违约呢？对此徐经理曾表示，这是双方的约定，如果客户需要退房，可能大家需要协商。“我只能说按照合同约定，应该不能退房，至于业主坚持退房是否违约，我现在也无法回答。”而在11月1日上海宝龙康骏房地产开发有限公司致业主的答复函中则称，“我司最迟应于2018年8月7日前协助业主办理小产证，如因我司的原因导致业主在该期限届满后超过一年仍未取得小产证的，各位业主方有权利解除合同。”

针对业主对与华瞻公司签订的《委托管理协议》中内容的质疑，徐经理表示，宝龙方面从未约定前三年的租金可用来抵扣房款。记者注意到，尽管在《委托管理协议》并未提到抵扣购房款一说，但在部分业主出示的商品房认购协议中，在房屋总价旁附有手写的“此价格包含三年房租抵扣”的字样。

徐经理称，华瞻商业经营管理有限公司虽然属于集团旗下，“但我们属于开发板块，他们属于商业运营板块，都是独立运营的。华瞻和消费者怎么谈的我不太清楚。”但多名业主表示，《委托管理协议》就是在宝龙广场营销中心内签订的。

记者随后尝试联系华瞻公司，但华瞻公司在《委托管理协议》上所留电话为空号，10月12日，记者前往该公司合同上所写的地址阿克苏路1187号1103室，但发现在该场地办公的是一家装潢公司而非华瞻公司。

### 【律师】 限制业主退房应认定条款无效

上海正策律师事务所律师、合伙人祝涵认为，根据嘉定区房管局的答复意见，宝龙广场办不出产证是因为房屋实际结构与规划设计不符（原设计为一小间，现隔断敲除变为大通间），现房管局已暂缓受理宝龙广场商业部分大产证的办理，开发商只有在恢复房屋结构后才能申办大产证及协助业主办理小产证。由此，大产证都没有办出来，更谈不上可以办小产证。

他指出，如果按照开发商先前的抗辩理由，即预售合同的补充条款一的第十条中提到：出卖人应当在房屋交付使用后360日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，无法按时办理产权初始登记，买受人不退房。同时，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十九条商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合

同和赔偿损失的，应予支持。

如果按照徐经理此前的说法，即使逾期办证，买受人也不能退房，这严重限制了买受人的合法权利，这种条款属于格式条款，是无效的。而且即便按照360天备案+365天最高法规定的办理产权登记期限计算，那么从2017年1月开始需要等两年，到2019年1月才能解除合同，过长的期限也严重限制了买受人的权利，这是这一条款也符合格式条款的第二个表现。所以这个条款应当不受法律支持。

祝涵律师认为，对于所谓《委托管理协议》，如果买卖合同都已经解除，该协议自然就没有法律效力。更需要指出的是，销售人员在前期宣传中提出第四年起业主可获得房款8%的年收益，但《委托管理协议》中却称物业方在三年到期后可自行选择是否续约。企业这样的做法有虚假宣传的嫌疑，容易引起纠纷。但若企业坚持按照合同履行，除非解约，否则业主较大可能会吃“哑巴亏”。