

多年维权终于赢了官司,并完成商品房买卖合同备案,但物业仍在他们使用电梯、装修时阻挠

海口一小区13户居民有家难进,谁来管?

本报记者 赖书闻

“一开始首付款被开发商认为是‘借款’,经过法院一审、二审判决后,房子也终于完成了商品房买卖合同备案。本想折腾了几年,终于尘埃落定,可以装修,搬进新房了,但开发商和物业还是屡次阻挠。”8月4日,家住海南海口美伦花园小区的部分业主向《工人日报》记者反映自己的遭遇。

这些业主为何有家难回?记者对此展开了调查。

首付款变“借款”

美伦花园部分业主的槽心事,得从2017年说起。

当时,陈先生等13人与开发商负责人是非常熟悉的朋友。陈先生说:“当时开发商负责人手上正好有一块地,一直没有钱进行开发,就和我们商量以‘借款’的名义购房,当时商定的价格比市价大概便宜1000元/平方米。”

在开发商还没有取得预售证的情况下,陈先生等人出于对朋友的信任,以“借款”的名义进行首付,购买了美伦花园小区的商品房。

记者从陈先生出示的《借款协议书》上看到,海口美伦食品有限公司向陈先生借款265432.5元,并标有美伦花园房号、陈先生身份证等信息。

陈先生向开发商转账汇款的附言上写明了“房款”。他告诉记者:“当时我们和开发商约定‘借款’就是首付款。房子125平方米左右,按照7050元/平方米的价格计算,总价约88万元,26万多元就是30%的首付款。”

有着同样遭遇的叶女士表示:“当时我们有25户按照《借款协议书》向开发商分别购买了自己选好的房子,每户都支付了30%的首付款。开发商把我们购买的相应楼层和房号等信息都进行了标明。”

然而,在陈先生等人支付完“借款”后,开发商却一直没和他们签订房屋买卖合同。

叶女士说:“到了2018年,房子也差不多

阅读提示

法院判决海口13户业主和开发商形成的房屋买卖合同成立并生效,帮助他们办理了海口市商品房买卖合同备案。然而,开发商在上诉被驳回后,仍然拒绝与这13户业主签订房屋买卖合同,且拒绝收款。同时,物业不给13户业主录入人脸识别,导致他们无法正常使用电梯。

建好了,预售证也取得了,但海口房价上涨了。当时的备案价约1.4万元/平方米。我们找开发商签合同,对方总是拒绝我们。”

在多次找开发商签合同无果后,25户业主只能去寻求相关部门的帮助。2018年7月23日,在当地街道的牵头下,住建、物价、发改部门有关人士和开发商、业主代表等开了协调会。

记者从协调会记录材料上看到,开发商负责人提出:“现在的方案就是在当初承诺的价格上上调15%。”按照这个解决方案,开发商和业主达成了一致。材料上清晰可见参加协调会相关人员的签字和手印。

原本以为事情得到解决,但当陈先生等人再次找开发商签订房屋买卖合同时,开发商却态度大转弯。陈先生说:“开发商不认可‘借款’为首付款,要以海口新的房屋备案价进行销售。”

陈先生表示,“借款”金额265432.5元,“哪有‘借款’会精确到元角分的”。

多年维权终赢官司

2018年,在双方多轮沟通后,开发商提出按照“借款”的本金加利息还钱给陈先生等人。“他们完全不认可房屋买卖,而且以当时的房价,开发商还的钱,只够买同面积的半套房。”陈先生说。

开发商的行为,让陈先生等人很是无奈。据陈先生介绍,25户业主因多方原因,只有13户走上了维权之路。

2019年1月,海口美伦食品有限公司率先把陈先生告到法院,要求取消《借款协议书》。陈先生也把该公司告到法院,提出与海

口美伦食品有限公司之间形成的房屋买卖合同成立且生效等诉求。法院的一审判决分别驳回了开发商和陈先生的诉求。开发商不服,提出上诉,2020年8月,法院二审判决陈先生和海口美伦食品有限公司之间形成的房屋买卖合同成立并生效。

本以为法院判决后,房子的事情能解决,对我爱搭不理。为了尽快办理房屋相关手续,我只能再把开发商告到法院。”

2020年12月21日,法院判决海口美伦食品有限公司60日内协助陈先生办理房屋本案手续;30日内把房屋交付陈先生;陈先生10日内付清房款等。

面对法院的判决,开发商不服,提起上诉,但均被法院驳回,维持原判。然而,陈先生多次给开发商转账,均被开发商退回。至今,开发商也没有收款。

不过,在法院的帮助下,陈先生等13户业主办理了海口市商品房买卖合同备案。

13户业主无法正常使用电梯

原以为终于可以对自己的房子进行装修并入住了,但陈先生等13户业主再次受到阻挠。

陈先生说:“开发商和物业是同一个老板,小区的门都不让我们进。后来,警察来了多次,才终于让我们进小区,但是需要登记。”

今年7月,小区内的电梯装上了人脸识别系统。陈先生等13户业主无法正常使用电梯。为此,他们向相关职能部门反映了多次。

陈先生向记者出示了海口相关职能部门关于物业不给陈先生办理“水电卡”,处以5万元罚款的决定书。海口秀英区住房保障中心

也出具了《责令限期整改通知书》,因物业未给陈先生等13户业主办人脸识别登记录入手续,导致无法正常使用小区公共电梯,要求7月25日前完成整改。

然而,8月4日,记者跟随陈先生等业主来到美伦花园小区,看到小区大门和电梯都装有人脸识别系统,陈先生等业主进行刷脸均失败。

随后,记者从陈先生提供的视频中看到,他从进小区,到乘电梯,再到进自己的房屋装修,都受到物业阻挠。

叶女士更是气愤地告诉记者:“我家住21楼,正在装修,物业电梯不给我们使用,让我们把装修材料从1楼走楼梯搬到21楼,更可气的是还无缘无故断我们水电,把电表箱锁起来,不给我们使用。”

眼看装修迟迟不能完工,她哽咽着说:“遇到这样的开发商和物业,谁来管?”

陈先生表示,现在有家难回,只能在外花3000多元租房,漫漫维权路还不知何时才能结束。

对此,海口美伦食品有限公司负责人郑女士说:“我们没有和他们签房屋买卖合同,物业也没有和他们签装修协议。没有这些合同,双方没有产生合同的义务,有义务才能提供服务。”

海南昌宇律师事务所律师郭乾表示,虽然陈先生等人没有跟开发商签房屋买卖合同,但已通过司法程序取得生效法律文书并办理房屋登记手续,房屋所有权和使用权均属于陈先生等人。

谈及物业控制电梯的问题,郭乾认为,此类矛盾比较少见,因为一般购房者都是跟开发商签商品房买卖合同的同时签《前期物业服务合同》。但该物业的做法显然违反了《物业管理条例》。他建议,陈先生等人继续向行政主管部门投诉,可书面通知物业要求签订《物业服务合同》并交纳相关管理费用。如物业仍置之不理,则应注意收集证据,通过诉讼向物业主张损失和相关权益。



贵州高原五彩缤纷的晒秋图

8月14日,贵州省黔东南苗族侗族自治州锦屏县大同乡秀洞村村民在晾晒农作物(无人机照片)。

立秋过后,贵州高原乡村处处晒秋忙。玉米、辣椒、稻谷、黄豆等农作物晾晒在农家房前屋后,与周围别具特色的田园风光融为一体,绘就出一幅幅美丽的丰收图景。

新华社发(彭泽良摄)

全国小麦收购进度已过七成

早籼稻收购均价高于最低收购价格水平

本报讯 (记者杨召奎)记者日前从国家粮食和物资储备局获悉,截至8月10日,我国主产区各类粮食企业累计收购小麦4624万吨,同比增加30万吨,收购进度已过七成。早籼稻正在集中上市,累计收购340万吨,同比增加28万吨。当前早籼稻收购均价每斤1.35元左右,高于最低收购价格水平。

针对粮油收购监督检查工作,国家粮食和物资储备局要求,要监督指导粮油收储企业严格遵守“五要五不准”收购守则,核查粮食收储企业是否按《粮食流通管理条例》相关规定备案,是否在收购场所显著位置公布收购品种、质量要求、量(价)折扣规则、12325全国粮食和物资储备监管热线等相关信息;重点加强粮油收购活动现场监督检查,排查是否存在不及时支付售粮款、抗农害农农等行为。有关中央粮食企业是否督促直属企业及其租仓储粮点、委托收储库点严格落实国家粮食收购政策,采取切实措施,严格规范粮油收购,资金结算工作流程,防止发生任何形式的“打白条”等拖欠农民售粮款的违法违规行为。

同时,加强执法检查跨部门协同配合,建立完善综合执法机制,密切配合有关部门严厉打击压级压价、囤积居奇、哄抬物价等价格违法行为,营造诚信经营、公平交易的市场环境。统筹推进粮油收购和疫情防控,强化为农服务意识,满足售粮农民需要,让农民交“明白粮”“放心粮”“舒心粮”。

时值汛期,天气地理情况多变

自然资源领域狠抓风险隐患治理

本报讯 (记者杜鑫)自然资源部近日印发《进一步强化责任担当 狠抓风险隐患排查治理 确保自然资源领域安全稳定的通知》(以下简称《通知》),要求突出源头治理,压紧压实安全生产主体责任;突出重点,狠抓风险隐患排查治理;防患未然,加快推进安全隐患整改;加大力度,严厉打击各类违法违规行。

据悉,该部近期在安全隐患排查和检查过程中发现有的自然资源部所属单位和地方自然资源主管部门存在的安全意识淡薄、主体责任缺乏、管理环节疏松、应急处置不到位、执法监督“宽松软”等问题。

《通知》提出,当前,地质勘查、测绘、林草资源测量等野外作业和海洋科考等活动已经全面展开,且时值汛期,天气地理情况多变,各类安全风险加大,各地方、各业务司局要高度重视、严密防范,细致入微查隐患,锲而不舍抓治理,强化责任担当,严防事故发生,确保自然资源领域安全稳定。

《通知》强调,自然资源领域安全生产工作点多面广、情况复杂,管理难度较大,对于有存储和使用危化品、存储和使用放射源、无人机、自管船舶,以及从事地质调查勘查、测绘野外作业和科学考察活动的单位,务必明确并压实主体责任,狠抓源头治理和规范操作,加强监督管理和协同配合,及时发现和消除安全隐患。

《通知》提出,要加强风险预警和现场监控,建立健全隐患排查整治长效机制,因拖延懈怠导致事故发生的,必须严肃追责。

国家邮政局发布统计数据

7月邮政与快递业务收入实现增长

本报讯 (记者甘哲)记者从国家邮政局获悉,前7月,邮政行业业务收入(不包括邮政储蓄银行直接营业收入)累计完成7677.3亿元,同比增长7.4%;业务总量累计完成8015.9亿元,同比增长6.7%。7月份,全行业业务收入完成1134.2亿元,同比增长13.3%;业务总量完成1207.4亿元,同比增长10.9%。

前7月,邮政服务业务总量累计完成1308亿元,同比增长6.4%;邮政寄递服务业务量累计完成165.7亿件,同比增长10.3%;邮政寄递服务业务收入累计完成230.3亿元,同比增长4.2%。

7月份,邮政服务业务总量完成156.4亿元,同比增长5.2%;邮政寄递服务业务量完成23.5亿件,同比增长6.6%;邮政寄递服务业务收入完成31.2亿元,同比增长11.2%。

前7月,全国快递服务企业业务量累计完成608.6亿件,同比增长4.3%;业务收入累计完成5880.4亿元,同比增长3.7%。其中,同城业务量累计完成73.1亿件,同比下降4.9%;异地业务量累计完成525.2亿件,同比增长6.3%。

7月份,全国快递服务企业业务量完成96.5亿件,同比增长8%;业务收入完成898.2亿元,同比增长8.6%。

江西“小切口”立法解决生态环境问题

本报讯 (记者王晓颖)近日,江西省第十三届人民代表大会常务委员会第四十次会议通过了《江西省矿山生态修复与利用条例》(以下简称《条例》),自2022年12月1日起施行。这是在全国率先出台矿山生态修复方面的省级地方性法规,也是以“小切口”立法解决生态环境问题、推动全面建设“美丽江西”的重要实践。

《条例》提出,按照谁破坏、谁治理的原则,由采矿权人承担矿山生态修复责任,其矿山生态修复责任不因采矿权终止而免除;未取得采矿许可证擅自采矿的或者超越批准的矿区范围采矿的,非法开采行为除依法承担相应法律责任外,还应当承担生态修复责任。由于历史原因无法确定修复责任人或者责任人灭失的矿山、政策性关闭时确定由政府修复的矿山(以下统称历史遗留矿山),由县级以上人民政府承担修复责任并组织实施。

在历史遗留矿山生态修复过程中,不得以采代修,擅自开采矿产资源。修复计划包括历史遗留矿山数量、分布情况、修复措施和方式、经费估算、完成时限等内容,修复方式以自然恢复、工程治理、土地整治、转型利用等。修复后,土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在法定最高年限以内有偿使用。

《条例》明确,县级以上人民政府编制国土空间生态修复规划时,应当将矿山生态修复与利用作为国土空间生态修复规划的重要内容。



全国首个全车无人化示范运营资格发放

8月13日,行驶在重庆市永川区自动驾驶测试路段的百度“萝卜快跑”无人驾驶出租车正在进行运营服务。

近日,全国首个全车无人化示范运营资格在重庆市永川区发放。这是国内率先启动车内无安全员自动驾驶商业化示范运营服

务,实现了自动驾驶全场景的城市级开放,意味着该地在全国率先向自动驾驶商业化的终极业态进行深度探索,将为我国无人驾驶政策创新、技术进步和广泛应用起到示范带动作用,为全国智能汽车产业的发展带来推动力。 荣增富摄/人民图片

“公募房东”的加入能否补上住房租赁短板?

经济观察

本报记者 北梦原

近日,保障性租赁住房REITs试点提速,连下三城。8月12日,国内首只保障性租赁住房REITs——中企厦门安居REIT正式发行,另一只保障性租赁住房REITs——红土深圳安居REIT将于8月15日公开发售。第三只保障性租赁住房REITs产品华夏北京保障房REIT也已发布招募说明书。

据媒体报道,前两单保障性租赁住房REITs产品在正式发售时间之前,就被保险、券商、信托等机构抢滩,拟认购数量均超初始网下发售份额百倍,创下公募REITs网下询价认购倍数新纪录。有投资者直言:“参与REITs基金只需10元就可以

当房东,很难不心动。”

REITs为何如此受市场追捧?REITs指的是不动产投资信托基金,它是不动产资产证券化的一种重要方式。REITs产品通过集中投资于可带来稳定收入的房地产项目,以相应租金收入和房地产升值,为投资者提供定期收入。而当REITs遇上保障性租赁住房,市场普遍认为,二者相结合将对住房租赁市场产生深远影响。

近年来,我国不断加快发展保障性租赁住房,缓解新市民、青年人等群体的住房困难。然而,由于投资大、周期长而收益偏低,保障性租赁住房难以大规模吸引社会资金的问题一直存在。而通过REITs方式,将保障房项目进行资产证券化,盘活租赁住房存量资产,拓宽融资渠道,促进有效投资,将为住房租赁市场发展注入新的动力,进一步提高保障性租赁住房有效供给。

对于购买租赁住房REITs的投资者,不少媒体形象地将其比喻为“房东”,其收益主要来源于住宅出租形成的年度分红,普通投资者也能参与到保障性租赁住房的快速发展中,分享其发展红利。

同时,相对于其他物业资产,保障性租赁住房有着更高的出租率、更为稳定的租金,符合公募REITs对所投资项目“拥有长期稳定现金流的优质资产”的要求。这也使得保障性租赁住房REITs具备一定的抗周期属性,成为基础设施领域的理想资产类型之一。

当前,我国公募REITs对资产的要求较为严格。公开募集“房东”,意味着项目自身的建设、运营和管理等各方面能力需要直面市场的检验。与出租率、升值潜力息息相关的地理位置、建筑品质、环境配套等,都将成为市场考量的重要因素。

实际上,利用金融创新破解住房租赁市场

发展难题的思路,早已形成。2018年,中国证监会、住建部就联合发布了《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》,明确提出支持大中型城市的住房租赁项目开展资产证券化。此后,相关工作一直在稳步推进。近期保障性租赁住房REITs项目的加速落地,体现出政策全方位支持保障性租赁住房发展,加快补齐租赁住房短板的决心。

“十四五”规划提出扩大保障性租赁住房供给,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房650万套。业内认为,在政策支持下,后续REITs产品发行节奏将进一步加速,保障性租赁住房将成为公募REITs扩容的主力军。同时,公募REITs也将推动保障性租赁住房服务模式进一步向市场化、专业化转型,带来更多、更高质量的供给,让租赁住房真正成为满足新市民、青年人住房需求的压舱石。