

# 蹊跷的物管用房

■原属全体业主的物管用房,为何成了开发商的出租屋  
■扬州房管局涉嫌违规登记,还是开发商伪造买卖合同



一道围墙,成了隔开物管用房和小区的障碍



10多年前,扬州庆松房地产发展有限公司(以下简称庆松公司)通过竞拍获得一家破产企业的房屋产权和土地使用权。此后,庆松房地产公司利用这片土地建设住宅小区,前企业一栋旧办公楼被保留下来做小区物管用房。然而,小区房屋交付后,该物管用房却被租给其他公司商用。更为蹊跷的是,当地房管局还为此栋房屋办了一张产权证,业主就是庆松公司。此举引起小区业主不满,2014年底,10名小区业主代表将房管局和庆松公司一起告上法庭。目前,法院尚未给出结果,现代快报对此事进行了调查。

现代快报记者  
宋体佳文/摄

## 因果

### 破产鞋厂成了小区,老办公楼留了下来

金凤苑小区位于扬州市相别路与瘦西湖路交汇处,小区所在位置原为扬州鞋厂。2001年,鞋厂破产,其全部房地产被拍卖,庆松公司通过竞拍获得鞋厂所有房屋产权。此后,庆松公司对大部分土地依法进行重新开发,建成金凤苑小区。但其中一栋总建筑面积约2802平方米的三层办公楼被保留下来。

刘方俊是最早一批搬入金凤苑小区的居民。“大概2001年前后开建的,建成后我就买了,时间不长就住进去了。”刘方俊说,2003年秋天,他作为第一批居民入住金凤苑小区,当时那栋被留下的老楼在小区最东面,规划中的用途就是“物管房”。

### 慢慢的,这幢老楼被隔在了小区外面

入住后不久,刘方俊就感觉到有些蹊跷,当时开发商承诺的物管用房存在,却始终未投入使用。此后,小区内发生的变化让人越来越想不明白。“东面的出入口被

封掉了,规划中的物管用房被隔离出去,中间还被砌上了围墙。”刘方俊介绍,再往后,那栋被隔离出去的老楼就被租给其他企业商用。

4月23日上午,现代快报记者在相别路与瘦西湖路交汇处找到了涉案房屋。记者在现场看到,这是一幢二层楼房,楼顶放置的广告牌显示,目前,该楼房正被一家刻印社所租用。附近一居民介绍,早在几年前,刻印社就搬到了这里。另外,在该房屋和金凤苑小区之间隔着一道围墙,情况正如刘方俊等业主所描述的那样。

### 这房子有了产权证,开发商是业主

近几年,小区居民与物业公司间纠纷不断,“反反复复不知道打了多少官司。”刘方俊介绍,随着维权业主的增多,金凤苑小区物业用房的猫腻也逐渐浮出水面。

2014年,金凤苑小区业主梁金文在搜集小区建设材料时意外发现,扬州市住房保障和房产管理局(以下建成扬州房管局)为小区东侧的物管用房办理了房屋产权证,且业主正是开发商庆松公司。随后,她到扬州市城建档案馆调取

了金凤苑小区的存档资料,其中一份小区规划图显示,如今已办理至庆松公司名下的房屋正是小区的物管用房。

这一发现让梁金文不解,身为律师的她怎么也想不明白,小区的物业用房怎么就成了开发商的房产?

### 10名业主状告房管局,要求撤销房产登记

几名业主先后找到扬州房管局及庆松公司讨要说法,希望能够撤销房产登记,然而对方均未理睬。2014年底,金凤苑小区梁勇、刘方俊等10名业主组成维权团队,一怒之下将扬州房管局告上法庭,要求撤销房产登记。

在梁金文看来,不管小区物管用房来历如何,既然已经通过规划并被作为物管用房使用,其产权证应该属于小区全体业主所有,而不能轻而易举被登记到开发商名下。如今,扬州房管局将小区物管用房登记在庆松公司名下,此举损害了业主的利益。

今年3月份,扬州市邗江区法院开庭审理此案。截至4月25日,开庭已经一个多月,法院尚未给出明确判决。

### 房屋买卖合同涉嫌造假?

在庭审现场,梁金文等人除了向法院诉求撤销房产登记外,还对扬州房管局提交的“房地产买卖合同”等材料的真实性提出质疑。

扬州房管局答辩材料显示,庆松公司在申请房产登记时,曾提供多份材料,“房地产买卖合同”就是其中之一。这是一份扬州鞋厂清算组和庆松公司之间签订的买卖合同,被买卖的房屋正是涉案房屋。

梁金文提供的“契约”显示,其签订日期为2001年8月28日,“契约”第二条却规定买方于2001年8月20日前付清所有房款给卖方。紧随其后,“契约”第二条同时约定,在合同生效后3日内支付购房定金,且购房定金将在最后一次付款时冲抵。“按照约定,合同生效后8天就要付清所有房款,如此看来,合同生效后3日内支付定金根本就无从谈起。”梁金文认为自己找到了疑点。

因此,梁金文认为,这份自相矛盾的契约极有可能是为了房产登记而伪造的。而这么一份漏洞百出的材料竟然通过了核准,扬州房管局无论如何都难辞其咎。

## 观点

### 房管局:房产先登记到开发商名下,业主才能主张权利

金凤苑小区业主认为扬州房管局行政登记行为存在错误,属于违法登记。那么,扬州房管局究竟是否存在过错,为何要将涉案房产登记到开发商名下?

今年3月份,在邗江区法院庭审现场,作为被告,扬州房管局在答辩中承认涉案房屋为小区物管用房。

不过,房管局认为,房屋在扬州鞋厂名下并非物管用房,扬州鞋厂也不可能申请其成为物管用房。庆松公司以拍卖方式取得房屋后,如果将该房屋申请登记在庆松公司名下,庆松公司就无法将其申请作为物管用房。也因此,扬州房管局认为,庆松公司只有先取得该房屋的产权证后,才有权将房屋申请作为物管用房。只有房管局对房屋进行登记后,业主才能向开发商主张权利,将房屋产权变更登记到小区所有业主名下。

而对于申请材料涉嫌造假一事,扬州房管局并未给予明确答复。

## 进展

### 围墙被认定违法已立案处理

按照刘方俊的说法,金凤苑小区开发商为了将物管用房和住宅房分离煞费苦心,不但通过房管局获得了房屋产权证,还在该房屋和小区住宅楼之间建了一道砖材质的围墙。

如今,这道围墙也成了开发商阻碍物管用房回收的“障眼”物。为

了弄明原因,4月23日下午,现代快报记者赶赴扬州市住房保障和房产管理局进行采访,该局组织宣传处工作人员高勇自称工作很忙,没时间接受采访,并称“这个事情你肯定已经跟了一段时间了,不是什么要紧事”。

此后,现代快报记者根据对方要求留下联系方式和主要采访内容,并表示希望尽快得到回复。然而,高勇却回复称“那你去联系市委宣传部吧”。截至发稿前,现代快报记者尚未得到扬州房管局方面任何回应。

### 开发商与物业:一方拒绝接受采访,一方说不了解情况

据了解,扬州三星物业管理有限公司负责金凤苑小区的物业管理,而工商部门登记材料显示,该公司和庆松公司为同一人投资。4月23日上午,现代快报记者找到金凤苑小区物业管理人了解详情。一名自称为金凤苑小区物业经理的韦女士介绍说,小区业主和物业公司及开发商之间的纠纷由来已久,目前已通过司法途径处理,自己不了解详情,也不方便对此事做出回应。

4月25日上午,现代快报记者致电庆松公司负责人张元松,接电话的人员先是默认自己的身份,而当记者表明采访意图时,该人员随即打错电话,并随即挂断了电话。

### 规划中的物管用房,成了一家刻印社

实际上,早在物管用房维权之前,金凤苑小区居民就因为各种矛盾和物业管理公司“斗”了很多年。由于物业公司和开发商之间有着千

丝万缕的联系,业主们本来就对他们心存不满。

如今,伴随着物管用房被占用一事浮出水面,业主们对有着开发商“血统”的物业公司更是丧失信心。

然而,由于小区未成立业主委员会,在对物业及开发商进行维权时,非常麻烦。

“开发商和物业公司同属于一家公司,这个也是不允许的。我们现在正在筹备成立业主委员会,这样以后维权会更方便一些。”刘方俊欣

喜地说,金凤苑小区业主委员会筹备工作已经取得一定进展,尽管物业方面对成立业主委员会一事极不配合。

但业主们仍旧积极地做着准备工作,在刘方俊看来,业主委员会成立后,如果物业再有过分的举动,完全可以依照相关法律重新选择一家物业公司进入小区。

也正因此,成立业主委员会成了金凤苑小区业主们目前最为迫切的希望。

### 小区业主已开始筹备成立业主委员会继续维权

实际上,早在物管用房维权之前,金凤苑小区居民就因为各种矛盾和物业管理公司“斗”了很多年。由于物业公司和开发商之间有着千

丝万缕的联系,业主们本来就对他们心存不满。

如今,伴随着物管用房被占用一事浮出水面,业主们对有着开发商“血统”的物业公司更是丧失信心。

然而,由于小区未成立业主委员会,在对物业及开发商进行维权时,非常麻烦。

“开发商和物业公司同属于一家公司,这个也是不允许的。我们现在正在筹备成立业主委员会,这样以后维权会更方便一些。”刘方俊欣

喜地说,金凤苑小区业主委员会筹备工作已经取得一定进展,尽管物业方面对成立业主委员会一事极不配合。

但业主们仍旧积极地做着准备工作,在刘方俊看来,业主委员会成立后,如果物业再有过分的举动,完全可以依照相关法律重新选择一家物业公司进入小区。

也正因此,成立业主委员会成了金凤苑小区业主们目前最为迫切的希望。

实际上,早在物管用房维权之前,金凤苑小区居民就因为各种矛盾和物业管理公司“斗”了很多年。由于物业公司和开发商之间有着千

丝万缕的联系,业主们本来就对他们心存不满。

如今,伴随着物管用房被占用一事浮出水面,业主们对有着开发商“血统”的物业公司更是丧失信心。

然而,由于小区未成立业主委员会,在对物业及开发商进行维权时,非常麻烦。

“开发商和物业公司同属于一家公司,这个也是不允许的。我们现在正在筹备成立业主委员会,这样以后维权会更方便一些。”刘方俊欣

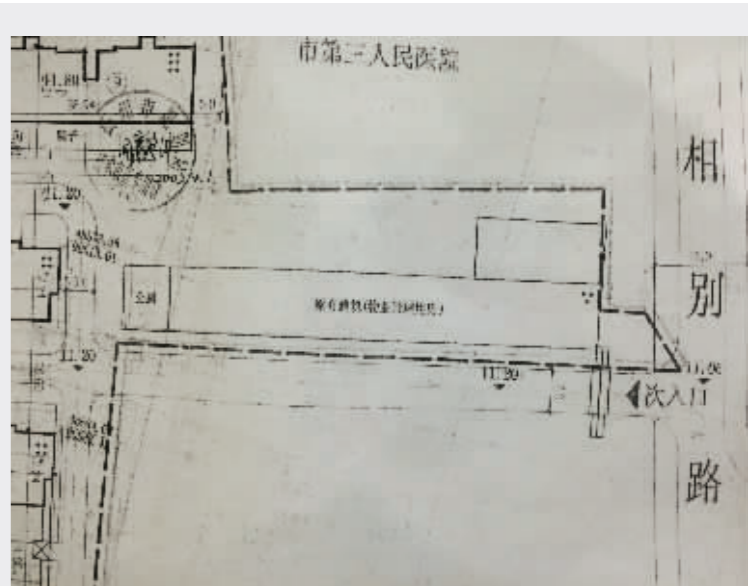
喜地说,金凤苑小区业主委员会筹备工作已经取得一定进展,尽管物业方面对成立业主委员会一事极不配合。

但业主们仍旧积极地做着准备工作,在刘方俊看来,业主委员会成立后,如果物业再有过分的举动,完全可以依照相关法律重新选择一家物业公司进入小区。

也正因此,成立业主委员会成了金凤苑小区业主们目前最为迫切的希望。



规划中的物管用房,成了一家刻印社



规划中的物业管理用房

急于维权的业主将房管局与开发商告上了法庭,法院迟迟未宣判,现代快报记者调查过程中发现,事件中的每一方都有自己的观点。