

规划中的物业管理用房却被开发商办理了房产证，随后被其租给其他公司商用，扬州金凤苑小区业主为此事与开发商“对峙”多年。开发商办理房产证的依据之一，就是与广陵区发改委签署于2001年的“房地产买卖契约”：甲方“扬州市广陵区发展改革和经济贸易委员会”以208万元的价格将物业管理用房地块卖给庆松公司，双方分别加盖了公章。

然而“扬州市广陵区发展改革和经济贸易委员会”这一名称，是在2005年改组后才使用的——穿越的机构和“公章”，让小区业主对合同的真实性产生了怀疑。今年7月2日，广陵区发改委在接受现代快报记者采访时，承认存在这样一份合同，但对于为何会签署这份合同，又为何会盖“穿越”的公章，该负责人表示并不清楚。7月5日下午，开发商工作人员则表示，“这个合同肯定是补签，不是造假。办房产证需要这个合同。”

现代快报/ZAKER南京记者 沈晓松 文/摄



扬州广陵区发改委被指将“物业用房”卖给开发商

2001年的合同为何盖着2005年的章？

▶ 规划中的物业用房为何卖给了开发商？

扬州金凤苑业主与开发商的矛盾由来已久。

2001年，位于原友谊路11号的扬州鞋厂被法院裁定宣告破产。扬州庆松房地产发展有限公司（以下简称庆松公司）通过竞拍获得鞋厂房屋产权和土地使用权，随后重新开发建设成金凤苑小区，而鞋厂原有的一栋总建筑面积约2802平方米的三层办公楼则被保留——按扬州市规划局的规划，这里应含有物业管理用房、公厕等小区配套设施。

不过小区业主2003年入住后发现，这幢物业用房不仅没交付，还被开发商砌墙与居民楼隔开，规划中的东侧出入口也没了。再后来，涉事楼房被租给其他公司商用。2014年，业主在搜集小区建设资料时发现，扬州市住房和城乡建设局（以下简称扬州市房管局）已经为物业管理用房单独办理了房产证，所有人为庆松公司。

这让小区业主不解，一位业主说，“规划的小区物业管理用房，产权属全体业主共有，况且物业管理用房及所占土地出让金均已纳入金凤苑小区商品房成本，由业主分摊了，怎么就变成了开发商的房产？”

▶ 发改委与开发商签约现“穿越的公章”

庆松公司为涉事楼房办理房产证的依据之一，就是与广陵区发改委签订的《房地产买卖契约》：该合同中的甲方为“扬州市广陵区发展改革和经济贸易委员会”，即广陵区发改委的前身，合同签署日期显示为2001年8月28日，并加盖了公章。

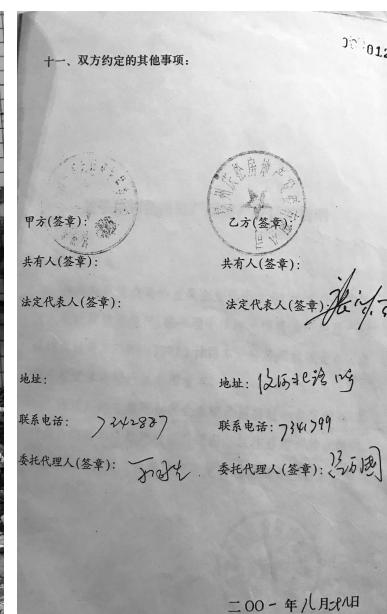
但扬州市广陵区机构编制委员会出具的说明显示，广陵区发改委直到2005年4月才由广陵区发展计划与经济局改组为“扬州市广陵区发展改革和经济贸易委员会”——这意味着，一份签订于2001年的合同，使用了4年后的“穿越的公章”。

现代快报记者从这份合同中注意到：双方议定房地产成交价为208万元。

业主据此质疑，合同虽在甲方处以括号注明“扬州鞋厂清算组”，但末页并未加盖清算组的公章，“合同中的出让方发改委没有权利处置破产企业的财产。作为鞋厂主管机构的发改委，是否能代替鞋厂清算组签订这样的合同，把地卖给开发商？”



陷入风波的楼房（图右）被矮墙及渣土隔在小区外



买卖契约显示，签订时间为2001年

▶ 发改委：确有这份合同，“理论上不好盖这个章”

双方回应

7月2日，现代快报记者就此事采访扬州广陵区发改委时，相关负责人承认，确实存在这样一份合同。

“毕竟鞋厂破产十几年了，当时处理这件事的人也都不在单位了，退休的退休，去世的去世。我们找人核实情况都找不到，只能根据业主提供的材料来核实。”该负责人向现代快报记者承认，业主反映的情况属实，“确实

是单位还没有成立，就盖了这么个章。理论上确实不好盖这个章。”

对于本来应该由鞋厂清算组签订、却由发改委代为盖章的疑点重重的合同，该负责人表示，“至于为什么要签这样的合同，签订的目的是什么，因为我不是当事人，也不是见证人，所以确实没有办法回答。”

该负责人同时透露，发

改委也有一份类似的合同，但与这份开发商的版本并不完全相同，“我们这份没有买卖的具体金额，但是他们这份提了具体金额，不过，这个肯定是一个形式上的买卖合同，后来我们也了解了，当时是为了交税评估的需要。事实上我们没有拿这笔钱，它就是一个形式上的买卖协议，就是为过户办证提供方便。”

▶ 开发商：小区另有物业用房，涉事房产与业主无关

7月4日上午，现代快报记者就此事采访了庆松公司负责人。

对于小区业主所反映的涉物业用房迟迟没有交付的问题，该负责人回应称，2002年最初的规划中，物业管理用房被规划在涉事楼房中，但实际建设中项目有变更，2003年金凤苑小区建成时，在小区南门传达室东侧设置了物业用房并经过了验收。

该负责人提供的物业用房示意图显示，该物业用房总面积为68.25平方米。他向现代快报记者表示，《江苏省物业管理条例》规定，开发商在移交住宅区时，应当按照住宅区总建筑面积的千分之三到千分之四无偿提供物业管理服务用房，其产权属该住宅区业主共有，“我们交付的物业用房是满足这个标准

的。”该负责人同时称，业主所反映的楼房及土地的所有权为庆松公司自有，该房产的价款均由庆松房产公司自行承担，并没有纳入小区建设成本。对于业主反映的庆松公司与广陵区发改委签署的合同中存在的错误，他回应称，当时公司负责办证的人员已经离开公司，因此具体情况自己不了解。“这个合同有没有问题，跟业主也没关系。”他表示，当初扬州鞋厂破产清算时共有5块地，其中1块用于金凤苑小区的建设，但并不包括那幢3层楼房所在的地块。

不过7月5日上午，记者就金凤苑小区物业用房问题采访了扬州市规划局时，相关人士回应说，“2002年以来，金凤苑小区并无规划变更信息。”该人士强调，金凤

苑小区的物业管理用房还应设置在规划保留的3层办公楼内。

就在7月5日下午，庆松公司工作人员在接受现代快报记者采访时，称合同盖章时清算组已经解散，所以只盖了广陵区发改委的章。不过广陵区发改委此前书面回复业主时曾明确表示，“2001年12月法院裁定扬州鞋厂破产程序终结，破产清算组也随之撤销。”而该合同显示的签订时间为2001年8月28日，这也就意味着签合同的时候鞋厂清算组并未撤销。

对于该合同为何又盖了一个“穿越的公章”，该工作人员称，“这个合同肯定是补签，不是造假。办房产证需要这个合同。”而对于208万元是否支付给发改委时，他称“给发改委也有可能，给区政府也有可能。”

▶ 省高院已介入

最新进展

现代快报记者了解到，早在2015年11月，城管部门就曾认定，堵在金凤苑小区与物业用房之间的围墙为违法建筑。2018年2月8日，扬州市蜀冈-瘦西湖风景名胜区管理委员会发布公告，限令开发商于2月25日前拆除该违法建筑。不过到昨天，该违建仍未拆除。

小区业主同时质疑，扬州房管局明知该建筑规划为小区物业管理用房，也清楚出让方广陵区发改委无转让权，却协助庆松公司办理了房产证，造成物业管理用房被侵占，造成金凤苑业主的利益遭受损失。金凤苑小区业主委员会也曾就此起诉开发商及扬州市房管局，但最终被当地法院驳回。

现代快报记者曾在5月份曾就此事采访扬州市房管局经办此事的丁某，丁某称，“金凤苑业主反映的事情根本就是胡扯，法院是讲公正的地方，如果我们有问题早早就判我们败诉了。”

现代快报记者了解到，6月，江苏省高院曾下发民事裁定书，认定再审申请人扬州市金凤苑小区业主委员会的再审申请符合相关法律规定，裁定该案由省高院提审。

据了解，目前扬州市信访部门正牵头协调此事。广陵区发改委相关负责人表示，“最终开发商要和业主协调物业用房的问题，但需要时间，(这)不可能会有个头无尾的事情，肯定会有个结果。”