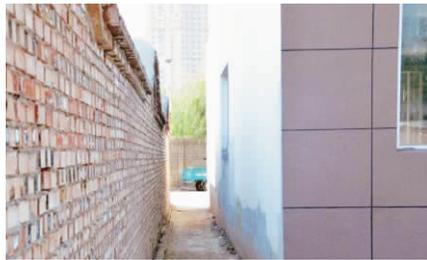


“一地两卖”引发用地纠纷

“砖墙围楼”致百户业主无路可走

因为一次“测量失误”，山西省吕梁市岚县一块房地产开发用地被卖了两次，从而引发两家房产商的用地纠纷。争执之余，一堵象征“主权”的围墙阻碍了百余户业主及回迁户回到新房的路，同时阻塞的还有本应畅通的消防通道。对此，面临装修、入住的业主们苦不堪言，并曾一度联名向当地相关部门“请愿”。据悉，当地政府正在努力协调解决此事。



被“围困”的幸福

岚县位于山西省中部西侧，因海拔较高、地势平坦号称“天上云间”。当地矿产资源丰富，并拥有全国第二大露天铁矿体。

8月26日，天高云淡。宽阔的岚河北路顺着穿城而过的岚河一直延伸。河两岸，一栋栋新建的高层居民楼密布。就在宜芳街和岚河北路的交汇处，两幢黄色的高层住宅楼即将完工。

就在这座楼下，业主王凤花(化名)正在指挥工人们搬运装潢材料。抬头望望新居，王凤花的脸上却没有一点儿笑容：她的面前有一堵墙。墙体把两幢楼中间本应宽敞的通道分成了两半，而供业主们通行的另一半只剩下一米余宽，两人并行都十分艰难。

“运输车辆进不去。装修材料只能在这里卸下，改用平板车推过去。”王凤花说。

细观四周，临街的两幢黄色住宅楼与后面的楼群颜色、结构均不同。而这堵蜿蜒曲折的砖墙，则意在将这两幢楼与其他楼分隔开。从高空下看，砖墙将黄色楼紧紧围住，能够通行的，也只剩下那狭长胡同般的窄路。

“花了一辈子积蓄买的新房，却是这样的局面。我家儿子结婚连婚车都进不来。”谈及此，王凤花一肚子抱怨。

即将入住的业主们并不在少

数。在忙碌之余，“围墙”成为他们闲暇时的唯一话题。愤怒、抱怨、担心，各种情绪之下，他们关注的除了出入不便还有安全问题：消防通道被堵，如果发生火灾，业主们逃生怎么办？

面临困境的还有这两座住宅楼的开发商。据涉事楼房岚县宜家物业管理公司负责人介绍，由于墙的存在引发业主不满，马上完工的住宅楼迟迟不能交付使用，损失惨重。

勘测失误致“一地两卖”

据了解，事发小区虽均属“滨河小区”，但开发商并不是一家。被围住的两幢黄色高层住宅楼属于吕梁市九九房地产开发有限公司，而后面的数幢楼房属于山西华明泰房地产开发有限公司。围墙的始作俑者，就是后面数幢房屋的物业管理公司——岚县宜家物业管理公司。

居民们讲述，围墙是在7月初修建起来的，之前并不存在。而建围墙的原因，则是两者相邻的一块地存在纠纷。

“我们本属于两个产权单位。对方开始准备走我们的院子，但和我们小区的业主没有协商好。在业主的要求下，我们在自己土地证范围内用围墙垒起来。”岚县宜家物业管理公司负责人李明玉表示。

而在岚县建设局《岚县宜芳街南延改造滨河A、B区建设用地规

划图》复印件上显示，所建围墙部分区域亦属于吕梁九九房地产开发有限公司两幢楼的范围之内。

“我们小区在2011年办下了土地证，当时，外面那两块地还是空地，根本没有归属谁家。所以他们的土地证上重复多少我不管，我只认我的土地，他们那个土地肯定是无效的。”李明玉说。

2015年6月23日，岚县国土资源局执法监察大队向双方发出通知，称双方在土地权属上出现纠纷。在未调查核实清楚前，任何一方不得在有纠纷的区域进行建设。同年7月13日，岚县城市管理综合执法大队亦发出停工通知书，要求双方立即停止施工。待土地权属厘清后再进行。

对此，岚县国土局执法监察大队大队长李建军解释，两个开发商都有正规的土地使用证，但中间出现了重叠现象。

“证上有二百多平米给人家家重叠了。可能在勘测土地时出现了失误，而地基股的工作人员也没有进行核实。”李建军说，给双方下达通知书就是想他们不要争那块地，以免出现矛盾。如今，国土部门已重新进行勘测，并将纠正报告上报县政府。

而对于消防通道被堵，岚县消防大队教导员张华表示，消防通道的墙体并不在纠纷土地区域，目前占用的属于合法土地。具体需要政府综合协调。

官方称正在积极协调

“县里已召集多个相关部门召开了多次协调会，但很复杂。”这是从相关职能部门数个官员口中得到的回答。

28日，岚县政府回应称，目前已安排三位分管副县长共同协调此事。第一是拆掉滨河小区的围墙，第二让城建、规划方面将给被围楼房规划一条路。

“根据相关规定，该退的退，肯定不能一块地卖两家。”岚县政府相关工作人员表示，“那都是历史原因。以前卖地不需要坐标，只要拿尺子量就行，现在要经经纬度，所以出现了误差。”

律师对此表示，首先应该确认该围墙是否符合规划要求。如果经城建规划部门确认该围墙不符合规划要求，则施工方也没有取得施工许可，应该认定为违章建筑。

“从现场照片分析，该围墙隔断了另外一个小区的通行道路和消防通道，一定是不符合规划设计要求的。建设方声称是在己方土地范围内构筑围墙，所以不违规的理由不成立，因为即使在己方土地范围内建设也应该符合城市建设规划要求，城建规划部门接到群众举报后，首先应该对此进行确认。”

如果认定为违章建筑后，城建规划部门应该向建设方下达《处罚决定书》，责令建设方限期拆除违章建筑，恢复原状。

据公开资料显示，2011年，岚县西一街南延改造工程项目部与天津瑞博德国际贸易有限公司在第六届中国中部投资贸易博览会上签约，由天津瑞博德国际贸易有限公司在当地注册置业开发公司，并完成岚县西一街南延改造工程。而被砖墙围困的楼房属于此项工程的一部分。 摘编自中新网

小区说法

责任编辑：周旭
微博：
txinmin.cn/axinran
邮箱：evazhou0325@163.com
热线电话：
62791234-452



物管跑路 债权人接手引纠纷

近日，广东省东莞市常平天御苏豪名苑小区物业公司单方结束管理，导致小区陷入混乱，连续三天出现盗窃事件。临时接管小区物业的债权人房地产开发公司前来管理小区，又被指存在私自更改监控密码、强行收取停车费用等不合理现象。

业主谢先生说，7月1日，原物业公司在贴出结业通知后就撤离了小区，同时带走的还有部分业主的物业管理费和停车费。据悉，苏豪名苑7月4日开始停水停电，小区两大出入口大门敞开，8日物业公司的一切服务停止。7月25日以后，债权人承接了开发商公司100%股权与数十套房产、数百个车位，开始进驻小区。但在进驻小区前并未出示有关法律文件。

第三方债权人——东莞市苏豪名苑房地产开发有限公司的小区临时负责人陶先生表示，小区目前处于无人管理阶段，为了维护小区业主的正常生活和安全，他们才以债权人的身份进行临时管理。

针对业主和债权人的纠纷，常平镇房管所负责人表示：“第三方债权人属于过渡性的临时管理，我们没有委托债权人进行管理。从法律的角度来讲，他们管理是不合法的。不过，目前小区无人管理，债权人接管也属无奈的情况。”

据悉，7月25日小区业主大会召开，7月28日小区业主委员会结果进行公示，但要经过一个月的公示期，公示期过后无异议的，还需上报政府相关部门备案，然后房管所按照相关的法律程序与业主配合进行招标，让合法的物业管理公司进驻小区管理。

目前，房管所建议等到小区业主委员会正式成立以后，招标新的物业公司进行管理。但在公示和备案期间，为了保障小区业主的生活和安全，迫于无奈的情况下，可以让第三方债权人进行过渡性的临时管理。

摘编自《信息时报》

开发商代收契税变相成“无息贷款”

最高能达到整个项目预售款3%的“代交契税”，被开发商视为无息贷款，最多甚至可以白用两年。而这，已经成为房地产销售领域至今无人出面制止的潜规则。

开发商不属代征单位

但2003年，北京市地税局就发过声明，根据征管法的有关规定，本市只有国土资源和房管局及各区、县国土资源和房管局为北京市地方税务局指定的契税代征单位，开发商不属于税务机关委托代征契税的单位。

这份声明中也称，“如果购房者委托开发商代为缴纳契税，由此产

生的一切争议或纠纷应由双方自行解决，不涉及任何第三方的责任。

代收契税=无息贷款

北京住建委表示，商品房合同只有备案制度，并不存在所谓的“审过”程序。一位从事房地产行业10余年的业内人士说，开发商或者其代表之所以强硬拒绝修改合同条款，无非是为了“逐利”。“这笔钱在收房当天就可以交到开发商账户上，并且不受政府监管，开发商可以一直无偿使用到给业主办理房产证的那一天。”

按照某购房合同约定，开发商给业主办理产权证的日子，是业主

收房后的730天内，也就是近两年后。按照合同约定，业主需要在收房当天缴纳总房款1%、1.5%、3%三档不同金额的契税给开发商。但开发商却可以将这笔钱拖到为购房人单独办理房产证的前一天再缴纳到税务部门。在这漫长的两年中，这笔契税款就会被开发商当作“无息贷款”白用。

对于购房人来说，开发商所侵占的不仅仅是这笔费用两年内所产生的利息，而且还包括这两年的时间。如果不由开发商“代交”契税，购房人可以在收房、也就是确定期房面积之后就按照实际面积去缴税。按照现行规定，房屋交易再上市时，

要符合“满两年”、“满五年”才能分别减税；而这个时间段，就可以从缴税那一刻开始计算。

“这也就是说，如果让购房人自行缴税，那么到了开发商能给他们办房产证的730天以后，购房人就能让房子以‘满二’的资格上市，免征全部的营业税；即使自住房有着5年后才能上市的规定，如果自行缴纳契税，到了开发商给办房产证时，也只剩下3年时间就可以上市。”

市住建委官方网站提示，如果购房人委托开发商代办产权手续，购房人应“加强自我保护意识，监督开发商行为的合法性”。

摘编自《北京日报》