

腾龙国际不动产权证办理困局持续至今

物业费捆绑办证遭业主质疑

两年前,本报曾接到张湾区汉江路街道夏家店社区腾龙国际小区多名业主投诉,反映房屋交付6年,始终无法办理不动产权证。记者当时调查核实确认,办证受阻的主要原因是小区相关楼栋未通过消防验收。

近日,该小区多名业主向记者反映,办证难题不仅未彻底解决,还产生新的矛盾:开发商与物业公司要求业主缴清全部拖欠物业费,方可协助办证。记者再次前往该小区实地走访调查。

■文、图/记者 余慧



腾龙国际小区地下停车场。

T11 2024年3月15日 星期四
活力十堰 品质消费
——2024年十堰市“3·15”国际消费者权益日特别策划——

买房6年迟迟拿不到房产证

小区开发商:近期将完成消防验收 合格后就能办证

“从交房到现在都过去6年了,房屋不动产权证还是没有拿到。”近日,十堰晚报·十堰新闻热线0710110接到张湾区腾龙国际小区一期多位业主打来的电话,称多年来由于拿不到房屋不动产权证,给生活带来诸多不便。

■文、图/记者 李华

居民:收房多年一直没拿到房产证

2018年,市民小张(化名)和妻子小陈(化名)在腾龙国际小区一期购买了房屋,他左挑右选,看中了腾龙国际小区一期的一套房屋,总价近50万元。考虑到工作没多久,积蓄也不多,他打算通过贷款的方式买房。

“当时的利率比公积金贷款高不少,这可怎么办?”由于小张的公积金贷款额度有限,不能使用公积金贷款,他打算先向银行申请,等公积金贷款额度出来后,再向银行申请公积金贷款,这样能少还一些利息。随后,小张向银行申请了公积金贷款,并顺利获得了公积金贷款额度。

2018年3月,小张通过银行贷款购买了腾龙国际小区一期4号楼的一套房,并与开发商签订了购房合同。2021年3月,房屋竣工验收合格,小张夫妻顺利入住新房。然而,到

小作坊“一条龙”制售假包装

涉案金额3万余元 案件已移交检察院审查起诉

今年1月,市公安局东谷分局经侦大队通过内网筛查,发现一批涉嫌制售假包装的线索。经初步调查,涉案金额达3万余元。近日,市公安局对外发布了这起制售假包装注册商标案。

■文、图/记者 杨建波 特约记者 宋建彬 通讯员 陈露



“腾城”自己生产、印刷、包装、销售假包装,形成了“一条龙”产业。

企业举报注册商标被侵犯

2023年4月,湖北某房产行业协会工作人员向市公安局东谷分局经侦大队报案,称其在茅田镇某商厦内发现一批涉嫌制售假包装的线索。

经过调查,经侦大队发现,该商厦内有多家企业涉嫌制售假包装,侵犯了某房产协会的注册商标。经侦大队已立案侦查,并将涉案企业移送检察院审查起诉。

开发商:消防验收不合格导致办证延期

记者从小张提供的购房合同上了解到,合同约定:出卖人在2018年11月28日前向买受人交付商品房;因出卖人原因,造成买受人无法取得不动产权证的,出卖人应承担违约责任。

记者采访了解到,目前该小区少数成功办证的业主,均是缴清历年拖欠物业费、且预交一年物业费后,才顺利完成办证手续。大量未结清物业费的业主,至今无法正常办理不动产权证。

2024年3月15日,本报曾刊发报道。

一波三折 办证旧困局未消再添新堵点

腾龙国际小区的王先生告诉记者,2018年,他购置该小区商品房,入住多年以来,不动产权证始终未能办理。2024年以前,开发商以各种理由拖延办证进度。在小区消防整改、验收问题逐步整改到位后,阻碍办证的核心障碍本已消除,业主办证事宜却被新增的前置条件“缴清全部拖欠物业费”再度卡住。

“很多业主拖欠物业费,并非无故拒缴,事出有因。”王先生表示,一方面,开发商违反购房合同约定

定,长期拖延办证,严重损害业主合法权益;另一方面,小区物业费按照1.5元/平方米·月(十堰城区住宅前期物业服务收费一级标准上限)收取,但实际服务质量、小区环境与收费标准严重不符,收费与服务水准严重失衡。

多位业主向记者吐槽,小区开放式的管理模式,导致外来人员随意进入小区遛狗,物业未及时阻止;不少业主家中出现墙面开裂等房屋质量问题,多次向物业和开发商反

馈,始终无人对接处理,维修整改工作迟迟未落实。除基础物业服务缺位外,开发商当初承诺建设的小区配套幼儿园,如今已被当作仓库使用,供暖配套设施建设更是遥遥无期,多项宣传配套承诺全部落空。

记者采访中了解到,目前该小区少数成功办证的业主,均是缴清历年拖欠物业费、且预交一年物业费后,才顺利完成办证手续。大量未结清物业费的业主,至今无法正常办理不动产权证。

溯源症结 消防验收长期不合格导致无法办证

据了解,腾龙国际小区由十堰婧昊房地产开发有限公司开发,于2018年6月正式开盘销售。依据合同约定,开发商应在2021年前完成小区批量办证工作,但直至2024年,小区4至6号楼业主仍未收到办证通知。

公开资料显示,2022年4月27日,十堰市住建局出具消防验收意见书,明确腾龙国际小区4至6号楼项目现场施工情况与设计规范不符,存在多项合规问题,综合评定消防验收不合格,责令企业全面自查整改、限期完成整改落实。

2024年“3·15”前夕,记者曾跟

进采访此事。当时,十堰婧昊房地产开发有限公司法定代表人吴顺建回应称,小区4至6号楼所有消防问题已全部整改完毕,相关部门已完成现场核查,预计3个月内可完成整体验收、办结各项办证前置手续。

“在项目具备办证条件后,小区物业公司强行将物业费缴纳与办证服务捆绑,违规设置办证门槛。”多名业主无奈表示,前期部分业主未及时缴纳物业费,一方面是因为房屋产权长期未定、房屋实测面积未最终确认,物业费核算标准模糊不清;另一方面源于物业长期服务缺位、收费标准虚高,进一步降低了业

主的缴费意愿。更令业主质疑的是,购房合同中的逾期办证违约金条款存在明显漏洞,仅约定按已付房款万分之二赔付,未明确赔付周期为按日、按月还是按年,若仅为一次性赔付,违约金数额极低,开发商的违约成本几乎可以忽略不计。

针对违约金争议及逾期办证问题,记者联系到十堰婧昊房地产开发有限公司相关负责人蔡经理。其坦言公司确实存在逾期办证的违约事实,明确表示将按照合同约定承担违约责任,但针对业主提出的违约金计算方式争议,未作出进一步解释,也未出具具体赔付方案。

房产公司回应 企业亏损运营难维系,捆绑办证系无奈之举

据悉,腾龙国际小区物业服务由湖北亿晖物业管理有限公司承接,该公司为开发商旗下前期物业,隶属于十堰婧昊房地产开发有限公司。

物业负责人刘刚介绍,小区现有物业工作人员20余名,负责园区保洁、安保、设施维修、绿化养护等服务,仅员工每月工资支出就达六七万元,加上小区公共区域水电费、设备维修、日常运维等各项开支,物业整体运营成本居高不下。自业主入住以来,多数业主仅缴纳了首年

物业费,后续长期欠费,导致物业营收基本陷入停滞状态。

“长期大面积物业费欠费,导致物业每年亏损高达六七十万元,所有亏损均由开发商垫付兜底。”刘刚坦言,多年来开发商已为物业公司垫付数百万元运营资金,企业经营压力巨大。由于物业无强制催缴物业费的执法权限,只能借助办证关键节点,督促业主结清欠费,以此维持小区基本运营。

针对业主反映的“物业费定价

过高、服务不达标”问题,刘刚解释,小区物业费标准已按规定完成主管部门备案,不存在违规乱收费问题。对于业主普遍诟病的服务不到位问题,刘刚认为业主服务需求因人而异、众口难调,物业无法完全满足所有业主的个性化诉求。

同时,刘刚透露,针对长期恶意拖欠物业费的业主,物业后续将通过法律诉讼途径依法追缴欠费,不再单纯依托办证渠道开展催收工作。

律师释法

捆绑收费涉嫌侵害业主合法权益

针对物业“不缴物业费、不予协助办证”的行为,湖北豪坤律师事务所律师张大军表示,该行为不合法、不合理,属于典型的捆绑侵权行为。

张大军解释,不动产权证办理与物业费缴纳是两组完全独立的民事法律关系,二者互不隶属、互不捆绑。业主办理不动产登记,依据的是业主与开发商签订的《商品房买卖合同》,协助办证是开发商的核心合同义务,不因业主存在物业纠纷而免除、拖延或增设前置条件;而业主缴纳物业费,依据的是业主与物业公司签订的《物业服务合同》,是业主享受物业服务对应的对价义务。两份合同主体不同、权利义务不同、法律依据不同,相互独立,不能相互抵扣、制约或设限。

根据《中华人民共和国民法典》第二百零九条规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记发生效力,不动产登记由不动产所在地的登记机构办理,物业公司并非法定的不动产登记、权属证书发放主体,无权以业主拖欠物业费为由,干预、阻碍、拒绝业主办理不动产权证,更不得变相扣押办证手续。

同时,依据《物业管理条例》第四十一条相关规定,物业服务收费与不动产登记分属不同法律关系与监管范畴,物业将业主缴费义务与办证权利强制绑定,违背物权登记法定原则,属于违规设卡,切实侵害了业主的合法权益。

张大军提醒,针对物业捆绑办证的违规行为,业主可向住建部门、不动产登记中心投诉,责令开发商与物业依规配合完成办证;也可通过提起民事诉讼,主张自身办证权利,要求相关方履行协助办证义务。针对开发商逾期办证的违约行为,业主可单独或集体起诉,主张逾期办证违约金,督促开发商履约担责。此外,业主若认定物业服务不达标,可通过合法渠道取证、协商,申请物业费合理减免,切勿以拒缴物业费的方式消极对抗。