

“住宅”变“公寓”?学区房成“糟心房”!

业主、开发商、管理部门各执一词,到底谁在忽悠

本报记者杨文、贾云鹏

近日,一些网友通过新华社客户端“全民拍”栏目反映,山东省临沂市兰山区后园馨园E区376户业主的“住宅”变成了“酒店式公寓”,导致业主孩子无法就读片区内的优质学校。

记者调查发现,对于爆料涉及的购房合同不一致、房屋查询证明前后矛盾、开发商涉嫌虚假宣传等关键信息,业主、开发商、管理部门各执一词,让这起持续一年多的纠纷疑点重重,扑朔迷离。

有关部门表示,将进一步深入调查,逐户核实处理。

业主和开发商购房合同不一致,谁在制造“阴阳合同”?

2019年6月,山东临沂兰山区后园馨园E区的业主孙女士在为孩子上小学报名时,按照要求提交相关材料,却被学校拒绝,理由是:房子不是学区房,而是40年产权的公寓。“买的时候,宣称是学区房、70年产权,怎么突然变成了公寓?”这个消息让部分业主愤懑不已。

日前,记者走进后园馨园E区看到,居民楼外观上没有任何不同,都是碧瓦朱檐,鳞次栉比。据小区业主介绍,后园馨园E区共有1号、2号、3号、5号四栋楼,其中1号楼为住宅楼,存有争议的是2号、3号、5号楼,共涉及376户业主。

记者翻看业主和开发商各自提供的购房合同发现,同一栋楼、同一单元、同一门牌、同一面积、购房合同上其他表述一模一样,唯独商品房的“规划用途”一栏不同。业主拿出的购房合同上写着“住宅”,而开发商拿出的合同上,规划用途里却写着“公寓”。

据悉,土地和房屋的性质取决于建设工程规划许可证。临沂市自然资源和规划局自然资源确权登记科科长王临生说:“2010年,后园馨园E区的项目规划用途为批发零售和城镇住宅,通俗地说就是有商用、有住宅。”

在原临沂市规划局2013年11月25日审批的《建设工程规划许可证》上,记者看到,后园馨园E区1号楼为住宅楼,2号、3号、5号等楼为酒店式公寓商业楼。王临生说,根据城乡规划法等规定,非因政府原因,不可以更改其规划用途。

临沂市住房和城乡建设局房地产市场监管科工作人员董鹏飞告诉记者,住建部门的系统上能够查询到后园馨园E区项目的合同。“无论是开发商,还是业主,他们的合同都是由住建部门提供。”

记者在临沂市住建局的系统上看到,2号、3号、5号楼的购房合同上规划用途为公寓。临沂市住建局表示,房屋用途在系统中不可更改。“经调查核实,从办理商品房预售许可证时,这些楼的规划就是公寓。”



临沂兰山区后园馨园小区E区,左侧为1号楼1到3单元“住宅楼”,右侧为5号楼“酒店式公寓楼”。

董鹏飞说。

部分业主还提供了房屋是“住宅”的更多证据。如孙女士和其他业主通过银行调取的贷款合同上,抵押物名称为“住宅”;水电价格按照住宅来收;开发商的合同原件有被重新装订的痕迹。

为何业主和开发商提供的购房合同不一致?哪一份合同是真的?临沂市市场监管局有关负责人表示,后园馨园E区开发商和业主之间的合同纠纷责任不好认定,建议提交仲裁委员会仲裁,或者通过法律途径进行解决。

官方查询结果前后矛盾,33次全是工作人员“失误”?

公开资料显示,后园馨园E区四栋楼作为整体进行预售,统一命名为1号楼。该小区于2015年6月5日取得商品房预售许可证,预售面积为80526.37平方米、预售套数927套,其中住宅面积59303.46平方米、住宅套数532套。“住建部门颁发的预售许可证就可以说明,我们的房子当初是作为住宅进行预售的。”有业主表示。

临沂市住建局对此称,由于后园馨园E区项目在物理上是一个整体——即各栋楼的二层以下裙房连在一起,因而只能作为一个整体出具测绘报告。在办理预售许可证时,各楼统一命名为1号楼。1号楼对应1号楼的1到3单元,2号楼对应1号楼的4、5单元,3号楼对应1号楼的6单元,5号楼对应1号楼的7单元。

但蹊跷的是,2016年9月,有业主到当地不动产登记中心查询房屋证明和不动产权属登记信息时,显示房屋规划用途均为“住宅”;而在2019年6月,该业主进行同样查询操作时,房屋证明却显示为“公寓”。

消费者遇到矛盾困惑,到当地房管部门查询商品房性质,这是惯常做法。然而,后园馨园E区部分业主在不动产登记中心的查询结果前后矛盾,让人颇感不解。

临沂市自然资源和规划局有关负责人解释说,经调查,从2016年5月到2019年8

月,后园馨园E区1号楼共进行了361次查询操作,其中33次查询记录显示为“住宅”,与系统登记的规划性质不一致。

“因该项目属于规划功能分区较复杂的综合体项目,工作人员在电脑屏幕上查看房屋信息时容易产生混淆。另外,房屋查询业务量大,工作环境嘈杂,要求即来即办、即办即结,查询证明需工作人员手工复制粘贴,且出现错误的查询记录是由19名不同工作人员在不同时间分别出具,初步认定为工作人员操作失误造成。”该负责人说。

这个说法显然不能让业主满意。有当地市民告诉记者,在2018年6月份之前,后园馨园E区买了“公寓房”的业主孩子也可以上学,但2019年之后就行不通了,“听说是因为教育资源紧张,不接受住公寓房的孩子上学了。”

开发商是否涉嫌虚假宣传?

多位业主向记者提供的视频、录音、微信聊天记录截图等显示,临沂市汇源企业总公司的销售人员宣称,“不用担心,都走1号楼的住宅手续,签合同都是70年。”

临沂市市场监管局调查人员收听了录音后,认为由于播放时间短,单凭这些话暂时无法认定为虚假宣传。同时,调查人员还调取了后园馨园E区1号楼7单元的营销资料,如营销方案展板图、建设规划公示图等,公寓和住宅位置标示明确清晰,查阅“后园馨园彼岸”微信公众号内容,未发现有虚假宣传行为。

临沂市汇源企业总公司接受记者采访时表示,业主提供声称为原销售人员的录音资料,无法辨别真伪。

但业主并不买账,他们认为房地产开发商涉嫌虚假宣传,误导消费者。业主们提供的开发商宣传信息上写着:“后园馨园在售房源1号、2号、3号、5号……工程已经封顶,孩子上学成长无忧。”

根据《消费者权益保护法》规定,消费者享有知悉其购买、使用商品或者接受服务的真实情况的权利。开发商在销售时应如实告知商品房是“住宅”还是“公寓”,不得有任何隐瞒或误导。

山东财经大学法学院副教授孟凡麟说,如果开发商在销售商品房的时候,对外宣称是学区房,有意隐瞒事实真相,不如实告知商品房的规划性质,则构成欺诈。根据相关法律规定,业主可以主张解约,并要求开发商赔偿损失。

部分“公寓房”业主表示,当时购房时,自己买的价格要比1号楼1、2、3单元的价格低一些。记者在住建部门系统显示的交易价格中看到,相邻位置,公寓楼的价格比住宅的价格平均每平方米低600至1000元不等。

有关部门将进一步调查

记者了解到,临沂市委市政府对后园馨园“住宅”变“公寓”、孩子不能入学等问题高度重视,责成临沂市集中处理房地产领域突出问题领导小组组织有关部门,立即开展调查处理工作,共同研究解决方案。20日,有关部门就业主关心的问题进行了解释和回应。

例如,有业主质疑,自己所购买房屋面积有180多平方米,明显超出了一般公寓的建设面积。临沂市集中处理房地产领域突出问题领导小组作出回应:对于公寓设计标准,国家没有明确要求。对该项目公寓户型、面积与住宅相似的问题,属于开发企业正常开发建设经营行为。

对于376户公寓业主孩子面临的上学问题,小组表示,作为义务教育划片招生条件的房产,其权证性质须为住宅。招生方案明确规定:“工业用房、商业用房(含公寓)等非住宅不能作为入学房产。”

据了解,后园馨园E区的入学招生工作,每年均由后园居委会告知公寓业主,将孩子户籍迁入后园馨园,以户籍参与划片招生。2018年、2019年、2020年,分别有18名、29名、20名适龄儿童少年升入片区内小学(临沂北路涑河小学)、初中(临沂十二中),两所学校均为临沂城区的优质教育资源。

这一入学路径是根据后园馨园E区所在的兰山区统一规定,实行划片招生,常住人口子女以其父母一方的“居住证+社保(或纳税申报)”积分入学,政府统筹学位,家长自愿申报学校,相关学校根据积分情况录取,保证区域内适龄学生应入尽入。

相关工作人员称,兰山区严格规范义务教育阶段学校招生入学工作,只要家长不“择校”,按规定办理相关手续,即不存在“上学难”“无学上”的问题。

调查人员还发现部分业主提供的合同与网签备案不一致,存在业主另行签订合同以获取更高额度贷款以及低利息的嫌疑。针对此类问题,需要对业主进一步深入调查,逐户核实处理。

临沂市表示,将组织市信访、住建、自然资源与规划、教育、市场监管等有关部门和部门,就该项目涉及的法律法规、市民诉求以及信访办理过程等有关问题解释清楚,并继续开展有关情况调查处理。对涉及到的合同造假、“阴阳合同”等问题,将组织公安、市场监管等部门做好调查处置工作,对查询工作中出现失误的工作人员,将依据调查结果进行处理。

融媒选粹

新冠疫苗的“前世今生”



我是一支新冠疫苗,诞生于疫情肆虐的危急时刻,承载着战胜病毒的殷殷希望,目前正在被人类大规模接种。在疫苗生产车间,从“孕育”到“出生”,我要经过培养、灭活、纯化、配比、灌装、包装六大步骤。

你接种过吗?

想了解我的“前世今生”吗?

扫描二维码,听一支疫苗的自述



就地过年,是啥年味儿



近期部分地区疫情散发,为了减少春节期间大规模人员流动,全国已有至少29个省区市先后提出了“就地过年”的倡议。

那么,各地出台了哪些措施鼓励“就地过年”?网友们怎么看?有哪些就地过年的攻略?

就地过年,为了更好地团圆。

扫描二维码,品别样的年味儿



从“夷”到“彝”,一字跨千年



为了修路,人们能把两吨的卡车“大卸八块”,一块块“溜”铁索过江再组装起来。为了盖房,挖掘机都搞不定的巨石,人们竟想出一个很原始的办法,把石头“削”平了。群山阻隔,这里的艰难超乎想象,人们为了好日子的努力,也超乎你想象。从“夷”到“彝”,读音未变,命运却天翻地覆。

扫描二维码,欣赏本期《国家相册》



开“土”方子的大地医生



扫描二维码,欣赏本期《新青年》



处理危废岂能『一烧了之』



22日,新华社“全民拍”报道了贵州省千家卡工业园区有企业处理危废一扔了之、一烧了之,相关部门管理责权不明晰。贵州省生态环境厅23日晚表示,已锁定违法企业并严查整改。

据悉,当地正在对违法堆放的垃圾进行清

理,危险废弃物已全部依法清理完毕,并进行固体废物溯源排查。通过实地检查50余家企业,初步锁定7家违法倾倒固体废物企业,并完成调查取证5家,下达查封决定书1家,下达责令改正违法行为决定书4家。贵州省生

态环境厅表示,将要求双龙航空港经济区管委会、龙里县政府举一反三,分类梳理,针对排查的问题逐一制定方案限时整改,完善相关工作机制,确保不再发生类似问题。

(记者蒋成)