

# 小区公共设施产权“被私有”

牵涉债务纠纷“幼儿园”面临拍卖命运

文/片 本报记者 苑菲菲 曲凯

“

存在了近10年的一栋小区公共房产,却莫名其妙地变更到个人名下。因产权人的债务纠纷,这栋楼近日又面临被拍卖的命运。为了争取自己的合法权益,崂山区颐景园小区400余户业主签字,成功阻止了一次拍卖。然而房屋的产权人并未变更,拍卖公司依旧没有停止拍卖工作,什么时候才能让这处公共设施回归,业主们一直在等待。



在18号楼门前悬挂着业主们抗议的横幅。

## 一声惊雷,小区幼儿园被拍卖

近日,位于香港东路208号的崂山区颐景园小区的业主们看到一则让他们异常震惊的通知。这张落款为“山东宏博拍卖有限公司”的拍卖公告指出,受法院委托,该公司将定于8月27日上午10

点,在青岛麒麟皇冠大酒店举行拍卖会,而拍卖标的正是小区里的18号房产。

业主们很吃惊,买房子时开发商承诺,这栋楼是小区的配套设施,作为幼儿园和老年活动中心的场地,归

全体业主共同所有。“谁有权利未经全体业主同意就将其拍卖?”得知消息后,业主陈先生便按照拍卖公告上的地址赶赴济南找到该公司。对方却告诉他,18号楼的产权已于2009年10月30日归在

颐景园小区开发商的某个人名下,现牵涉到经济纠纷才被法院委托拍卖。而记者致电该公司咨询时,也得到相同的答复。业主们迷惑了,好好的公共设施,怎么突然就成了个人房产?

## 建成多年,业主还从未尝过鲜

8月31日中午,记者来到颐景园小区。18号楼一层的部分房屋和二层的全部区域,目前都被租给了一家中韩合资的幼儿园,里面上课的都是韩国孩子,租期到明年2月份。得知楼房要拍

卖的消息,幼儿园方面曾多次找房主要求退租,却对方以各种理由搪塞。“这栋楼产权被冻结了,物业不给我们盖章,没法办理营业执照,现在幼儿园也没法招生了。”园里一位叫娜娜的老

师说。据小区业主介绍,根据当初的规划,18号的1楼部分做监控室和变电室,另一部分和整个2楼是小区的幼儿园,而3楼则是物业办公室和老年活动中心。“从2001年小

区建好后,业主就从来没使用过这栋楼。活动中心没影子,幼儿园的确有,里面上学的却不是业主们的孩子。”业主韩女士很不满,全体业主出钱公摊的公共设施,却一直被开发商用来谋利。

## 曾经流拍,但可能会继续拍卖

为了弄清楚房屋产权所属,业主们到崂山区城建档案馆调阅了当初崂山区建设局和青岛颐景园房地产开发有限公司签署的一份协议。在这份《青岛市崂山区物业管理配套设施移交协议书》上,除了清楚地写明当时配套楼房的面积

及相关用途分配外,还特别注明“该配套房屋产权归全体业主所有,任何人、任何单位不得擅自占用或改作它用”,且要求开发商为全体业主办理产权证书。

“我们小区400多户业主联合签名组织拍卖18号楼,本打算于8月27日举办

的拍卖会也流拍了,但产权依旧没有变更,拍卖也没说要停止。”业主们表示,在拍卖会当天,崂山区房管局的工作人员只向他们解释称流拍是竞拍条件不成熟所致,并坦承18号楼办理房产证时的确存在一定的问题。对于业主

们提到的“为何会在有协议的情况下18号楼还会变更产权人”的问题,工作人员承认是当时负责办理房产证的工作人员疏漏所致,未认真检查对方提供的资料。而对于“何时将该房产返还全体业主”,却没有做出回复。

## 谈来谈去,就是避谈产权问题

8月31日下午,记者致电颐景园小区开发商——青岛崇杰房地产开发有限公司,对方表示会立刻联系负责此事的副总,之后再给记者回复。但截至发稿前,记者也未接到对方回电。而崂山区房管局物业科的工作人员在听到有关颐景园18号房产的咨询时,则表示“主任刚出去,联系后立刻回复”。此后,记者多次拨打该科室电话,却一直无人接听。

小区业主们表示,市长信箱曾就该问题给过他们回复。回复称由于香港东路208号颐景园18号房产存在重大权属争议,崂山区房管

局已分别向济南市铁路运输中级人民法院、山东宏博拍卖有限公司去函,要求停止委托拍卖活动。房管局将积极协调各相关部门,争取问题得到有效解决,切实维护小区广大业主利益。而山东宏博拍卖有限公司则表示,目前并未收到

拍卖终止的通知,下次拍卖时间要等法院通知。“18号楼的个人房产证既然存在问题,为什么不能将其吊销,取消拍卖?”业主们很忐忑,这栋规划中的小区公共设施,何时才能真正为全体业主所有?本报将继续关注此事。

■今日看点 ■

注意了

养老保险对账单  
今起陆续发放

>>B02

真神奇

听潜航员讲  
3759米海底的故事

>>B03

多条路

地铁驾驶员定向班  
高中生今起可报名

>>B04

伤离别

孩子离家上大学  
家长患上焦虑症

>>B05

看不懂

一台彩电三个价  
市民看着有点晕

>>B06

编辑:王世新

组版:李娟丽