

■ 来信调查

福建泉州市丰泽区清源街道宝龙花园二期——

交房22年，办不下房产证

本报记者 金 欣 向子丰

编辑同志：
我于2002年在福建泉州市丰泽区清源街道宝龙花园二期购买一套商品房，该小区自2003年8月交房后，5幢楼152户居民始终无法办理房产证。由于办不下房产证，房屋无法交易，户籍无法迁入，孩子无法就近入学，这让我们非常无奈。恳请有关部门关注此事。

福建泉州市 黄先生

接到来信后，记者赶往福建泉州市，对读者反映的房产证办理难的问题进行调查采访。

152户居民22年办不了房产证，导致落户难、公共区域维修难、申请加装电梯难

10月15日，记者来到位于泉州市丰泽区清源街道城口社区的宝龙花园二期小区。进入大门，两排5幢7层楼错落排列。记者看到，有的楼栋墙皮出现剥落，小区部分路面坑洼不平，楼梯扶手已经完全锈蚀。

“小区2001年开售，2003年交房。20多年过去了，5幢楼152户业主，至今都办不出房产证。”业主李大爷说。

没有房产证，给小区业主带来不便。业主黄说：“如果想卖房，只能当‘小产权房’交易，价格卖不到市场价的一半。”

“没有房产证，我们小区现在都没设立住宅专项维修资金账户。小区公用区域需要维修，每次只能向大家专门筹钱，往往比较困难。”业主李辉（化名）指着一栋楼的楼顶说，“上面的瓦片之前老化掉落，砸到下面停的车上。为了安全，只能冒着楼顶渗水的风险，让物业公司直接‘敲掉’了瓦片。”

“因为没有产权登记，也没赶上房屋买卖合同备案，我们是周围唯一无法申请加装电梯的小区。我快80岁的人了，还要爬楼梯上7楼。”老黄说。

“没房产证户籍迁入难，眼看孩子就要上学了，着急得不行。”业主刘女士表示。

为何一直办理不下房产证？

业主张风（化名）向记者出示了一份落款为“泉州市住房和城乡建设局、泉州市自然资源和规划局、泉州市丰泽区清源街道办事处”2024年的信访回复，其中写道：“目前存在主要问题：1. 该项目违规超建问题尚未完成处置，尚未补交超规划面积的土地出让金。2. 建设单位已破产，公司所有资产已被法院拍卖，公司法人代表联系不上，办理相关手续缺少申请主体。3. 办证所需的规划验收、消防验收、档案验收、竣工验收备案等手续尚未办理。”

老黄回忆，2003年交房后，业主向当时的建设单位华洲公司要求办理房产证，华洲公司以各种理由推拖不办。2005年左右，

“华洲公司干脆找不到人了”。

无奈之下，2007年，40余户业主联名向法院起诉并胜诉，法院判决泉州华洲公司应提供房产证属登记资料进行报备，协助办理房产登记，并支付违约金。然而，华洲公司因其他事项被法院依法查封，公司所有财产已被拍卖。

“华洲失联了，没人交罚款，也没人提供办理房产证的相关手续。”“2011年时业主曾向政府反映，2012年有关部门也曾开会协调处理，但此后就没了下文。”业主们七嘴八舌地表示。

小区始终未进行规划验收，开发商“超建一栋楼”后失联，谁来承担超建责任？

那么宝龙花园二期居民办理房产证卡在哪？记者就此采访了泉州市相关部门负责人。

有关部门提供的资料显示：宝龙花园二期5幢楼工程建设单位为泉州华洲房地产开发有限公司。该工程建设单位于2004年11月10日组织竣工验收，结论为“该工程符合验收条件，同意验收”。

“但是，目前该小区没有完成竣工验收备案。”泉州市不动产登记中心主任王谦辉表示，完成了竣工验收备案，不动产登记中心才能给他们办理房产证。

沿着办理流程往前追溯，完成规划验收、消防验收等环节后，才能进行竣工验收备案，而宝龙花园二期没有进行规划验收。

为什么没完成规划验收？尽管宝龙花园二期是否超建以及超建多少，尚需规划验收时正式确认，泉州市自然资源和规划局行政审批科副科长吴艺杰表示，“如果存在超建，在未处置前工程无法通过规划验收。”

依据老黄提供的一份清源街道办事处2012年出具的报告：“宝龙二期房地产项目……经市计委批准建设规模为13616平方米，实际建设17545平方米……超过批准面积3929平方米”。据此估算，相当于超建了一栋楼。

“我们买房人哪知道开发商违规超建？”业主们倍感无奈。2001年、2002年买的是期房，老黄说：“我当时特别查询过，小区五

证齐全，预售许可证等都没问题。”

“那时，这个小区是1800元一平方米，比旁边小区高不少。”张风表示，自己精挑细选，才决定购买，没想到还是踩到“雷”。

“我们多次去住建、规划等部门咨询，给我们的答复是，要补缴因超规划面积建设产生的多余土地出让金才能办理产权登记。”老黄表示，“但是华洲公司找不到了，土地出让金谁来补缴？陷入了死结。”

为何小区超建了一栋楼，建设过程中，监管部门未发现？丰泽区住房和城乡建设局相关负责人黄世雄解释，对于开发商建设过程中是否超规划，主要是靠施工过程中工程质量抽检时进行查验，开工时规划许可证会要求悬挂在工地上，以供随时比对，“这些措施当时都有，但问题出在哪里，时间太久无法判断。”

开发商失联，谁来申请验收的主体？有关部门说业委会不积极，业主说根本推不动

“规划验收属于‘依申请事项’，需要建设主体也就是华洲公司提出申请，根据实地测量结果对超规划建设进行处罚甚至拆除后，才能通过规划验收。”泉州市自然资源和规划局行政审批科工作人员苏炳杰表示，“目前最主要的问题是缺少相关主体进行申请。”

华洲公司联系不上，规划验收就无法推进了吗？“也不是这样。”王谦辉表示，依据泉州市人民政府2017年发布的《关于中心城市不动产权登记若干历史遗留问题的处理意见》，“应该由业委会来作为办理主体”。

对此，清源街道办事处党工委书记王谦义表示，2013年街道和社区就曾为了解决该问题，专门指导该小区成立了业委会。但业委会没有积极行使权利，就相关事项提出申请。街道现在积极推动小区进行业委会换届，没多少业主积极参与，“我们挨家挨户上门走访，业主积极性都不高。”王谦义说。

“目前最大的问题就是业主自身主动性不强。”王谦义感叹。

对此，宝龙花园二期前业委会主任黄林（化名）完全不认可：“我们作为业主，怎么会不想积极推动问题的解决？”

他介绍，2013年底，小区成立第一届业委会，自己就担任主任。此后业委会多次到相关部门咨询如何解决办证难的问题，但相关部门总是回复自己“要补缴土地出让金”“去找到公司让他们提交材料”“找测量队出具测量报告”等，“这些根本不是业委会能解决的问题。”黄林无奈地表示。

黄林向记者出示了一份2021年相关部门的回复，上面依然是“请购房业主与开发建设单位联系，督促开发商履行合同义务尽早办理项目首次登记”。

黄林表示，“第一届、第二届业委会努力

了几年，觉得已经没办法解决办证问题了，都没积极性了。2021年业委会因没人愿意参与，就停止运行了。”

实际上，黄林表示，泉州市关于由业委会作为办理主体的文件是2017年出台的，在此之前的2012年10月26日，市政府曾召开相关问题协调会，指定城口社区作为相关材料的提供主体。黄林向记者展示了一份函件：2014年，原泉州市城乡规划局曾向清源街道城口社区发函要求其提供相关材料。“这说明，当时提供材料、推进办证是街道和社区的责任。”黄林说。

对此，吴艺杰表示，城乡规划部门后来没有收到清源街道和城口社区的任何回复。不过，清源街道办相关负责人告诉记者，经查阅档案和询问当时的工作人员，“没有发现社区有收到过此函件的记录”。

解决历史遗留“登记难”问题，政策已有方向，当地表示将成立专班推动，正在研究细则

开发商失联、违规超建无人交罚款，152户居民还能拿到房产证吗？

记者了解到，自然资源部2021年《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（以下简称《通知》），针对“开发商失联”房产证办理难题指出了解决方向。

一是《通知》指出：因开发企业或有关单位灭失……没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。

据此，倘若小区业委会一直未能换届完成，宝龙花园二期是否可由区政府指定机构代为申请办理？王谦辉思考后坦承，如果依照相关规定，确实可以如此。但目前在泉州没有先例，相关规则还需要细化。

二是《通知》指出：按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。“当时还是原则性的政策，具体如何实施还需要进一步明确。”王谦辉说。

王谦辉表示，今年5月，6部门联合发布《关于加快化解历史遗留不动产“登记难”问题的通知》，明确提出实施“证缴分离”，泉州也在进一步研究出台细则，“现在希望比较大。在此之前，不交钱谁都不敢办证。”

如今已是10月，“登记难”问题何时可以破题？

“现在整个沟通机制还没有建好，需要多一点时间。”王谦义表示，清源街道将成立工作专班，对每个流程环节进行具体指导，做好业主与相关部门之间的指导和沟通工作，也希望业主多配合街道的工作。

“还是要由更高层面的机关协调统筹自然资源和规划、住房和城乡建设、街道、城市管理等多部门，推进问题解决。”泉州市自然资源和规划局相关负责人建议。

■ 身边事

山西霍州市——

居民楼预留电梯口多年未安装

我们是山西霍州市开元街道华翰瑞府小区居民。我们小区自2018年建成以来，有两栋楼的电梯一直没装上。当时开发商承诺会安装电梯，并预留了电梯口（见下图）。但这些年来一直没有安装，目前电梯口仅以布遮盖，给居民出行带来了很大不便，且存在安全隐患。希望有关部门关注该问题，尽快安装电梯，方便居民出行。

人民日报客户端“曝光台”网友



■ 建议

为村医队伍提供更多支持保障

近年来，不少地方的乡村医生存在队伍老化问题。促进乡村医疗体系健康发展，乡村医生队伍建设是重要环节。只有推动医疗人才服务乡村，充实基层医疗队伍力量，才能真正提升基层医疗服务水平。

如何吸引更多年轻人下乡当村医？一方面，结合乡村实际需要进行招录。可聚焦乡村医疗机构技术业务的短板，招募医学专业大学毕业生下乡服务，政府通过给予经济补贴提供支持。探索长效帮扶机制，设立基层服务站，通过专科共建、专家诊疗、网上转诊等方式，在医疗人才和乡村之间搭建平台，推动优质医疗人才常态化下沉乡村服务群众。

另一方面，着力让医疗人才留得住、干得好。充分考虑医疗人才下乡可能面临的衣食住行用等方面的实际困难，可考虑提供交通补助、餐饮住宿等服务支持，解决人才“关键小事”，让医疗人才放心下乡、专心服务。持续改进院室建设、药品供应等配套措施，不断提升医疗服务水平。同时，强化正面激励，通过报刊、公众号等，宣传表彰一批表现优秀、群众满意的医疗先进个人，激励引导更多年轻医疗人才服务乡村。

江苏启东市 赵件华

政务新媒体“减重”目标应是“健身”

前一段时间，在整治形式主义为基层减负工作中，部分政务新媒体账号被关停，减少了行政资源的浪费，得到群众认可。不过，政务新媒体开发的初衷在于提高政府工作的透明度和互动性，“减重”的目标不应仅仅是“瘦身”，而是强化功能、更好地为群众服务的“健身”。

因此，精简政务新媒体，需要对政务新媒体的运营情况进行全面评估，明确其功能定位。对于缺乏有效管理运营的“僵尸”账号，应果断清理；对于仍有价值的账号，应优化管理，提高其运营质量和效率，及时发布信息，回应社会关切。同时，还应该建立起长效的监管机制，确保政务新媒体的健康有序发展。

政务新媒体发展，不宜追求数量、热闹，应以质量、效果为重。各级各部门应以务实态度发展政务新媒体，满足工作需求，注重实际效果，避免形式主义，让政务新媒体发挥其应有的作用，成为政府与群众沟通的桥梁和纽带。

四川泸州市 王济川

本报责编：赵 兵

征集

人民日报“读者来信”版与人民网“领导留言板”联合开展群众急难愁盼问题征集，欢迎读者就“农村危房翻修审批难”问题提供线索和建议。

邮箱：rmrbdzlx@126.com

dzlx@peopledaily.cn

移动端：人民日报客户端“曝光台”

人民网“领导留言板”客户端

■ 百姓关注

不当使用“万能遥控器”或涉嫌违法

本报记者 史一棋

轻轻一按，小区大门的闸杆便升起，不刷卡、不登记，也无需保安确认……近日，家住河北保定市的许女士在人民网“领导留言板”留言说，一名外卖员仅凭一个小遥控器对着直杆道闸一按，就进入了自家小区。“小区原本不允许外来电动车入内，这门禁还有什么用？”许女士心里打鼓。

许女士提到的“遥控器”，并非用于日常生活中遥控电视、空调等家电，而是被称作“抬杆神器”“道闸神器”的“万能遥控器”。此类遥控器在特定条件下能复制信号、配对解码，控制小区道闸、停车场栏杆、商铺卷帘门、单位伸缩门乃至车库门，帮助使用者实现“开关自由”。

记者在多家电商平台检索发现，不少店铺公开售卖此类遥控器，售价几元到上百元，被标注“道闸通用”“卷帘门专用”。记者以“抬杆神器”为关键词进行检索，综合排名第一的店铺销量破万。评论区里，“逃停车费神器”“小区随便进”的留言不在少数。

按一下遥控器，就能让人畅通无阻，“万能遥控器”真的“万能”吗？记者下单购买了一款“最新版芯片+支持市面90%以上系统”的遥控器，并在门的配合下，先后在北京市内多个小区和停车场进行了测试。

实测发现，这类遥控器并不是想象中的“一键通开”，需要在现场复制信号、激活设备才能使用。而且，这种遥控器只能针对部分固定频段的简易系统，对无人值守、依赖车牌识别或有线控制的道闸不起作用。

尽管使用场景与卖家宣传有差距，并非真正意义上的“万能”，但其潜在隐患不容忽视。一个售价不高、获取方便的遥控器，如果落入不法分子之手，可能绕过门禁系统、闯入封闭场所，甚至为违法犯罪打开方便之门。

生产、销售这种遥控器违法吗？对此，南京大学法学院教授宋亚辉表示，通常情况下，判断产品是否违法可以援引“技术中立”原则。如果此类“万能遥控器”的设计意图就是通过复制或解码信号绕过门禁系统、帮助使

用者规避正常管理措施，超出技术中立的边界，就可能违法。

宋亚辉认为，生产者面临两方面的法律风险：一是知识产权问题，门禁系统、电路解码装置通常受到专利和商业秘密保护，绕过这些技术的行为本身就是对知识产权的侵犯；二是责任问题，利用设备非法进入小区、车库，造成财产或人身损害，如果设备生产者因提供工具、与直接侵权人共同构成侵权，那就需要依法承担责任。

在销售环节，电商平台和卖家同样不能置身事外。电子商务法第三十八条规定：电子商务经营者知道或者应当知道平台内经营者销售的商品或者提供的服务不符合保障人身、财产安全的要求，或者有其他侵害消费者合法权益行为，未采取必要措施的，依法与该平台内经营者承担连带责任。宋亚辉指出，平台不能以“只是中介”为由拒绝监管。如果平台“明知或应知”商家在销售违法产品，却没有及时采取下架、屏蔽等措施，同样

（刘潇鸿参与采写）