

# 返还隔层费强制抵顶十余年物业费,五和兴房地产这样做合法吗?

◎ 热线追踪

新报热线(北方新报正北方网记者 杨 佳) 2020年12月16日和24日,北方新报正北方网分别刊发消息《不交隔层费就不给钥匙 郑先生质疑彩虹城开发商乱收费》《城管:业主不知情加收隔层费属于乱收费》,对呼和浩特市五和兴房地产开发有限公司(以下简称五和兴房地产)建设的彩虹城二期loft公寓(后改称玖都公馆)项目不交隔层费就不给业主钥匙的情况进行了报道。对

此,呼和浩特市城市管理行政执法监察三支队支队长王春明告诉记者,彩虹城开发商在业主不知情的情况下加收隔层费属于乱收费,执法人员已经约谈了开发商,要求其立即停止乱收费行为,并责成其将已经收取的费用退还业主。

记者近期了解到,根据售楼时间的不同,五和兴房地产和业主们分别签订了两份不同的购房协议。前一种协议当中,没有提到收取隔层费的情况,而后期购房者的协议中注明了要收取隔层费。那么,既然协

议中有标注,五和兴房地产向后期购房者收取隔层费是否就合法呢?

对此,记者再次来到城管行政执法监察三支队。王支队长明确告知记者,出现前后两种购房协议的情况,执法人员也全部了解,但是无论购房协议中是否写有收取隔层费的条款,都属于乱收费。在执法人员和开发商的约谈中,开发商相关负责人曾表示,愿意配合城管执法,退还隔层费,但是没有那么多钱,打算用物业费来抵顶。

随后,记者来到该项目售楼部看到,前来申请退隔

层费的业主络绎不绝,但是开发商只是让业主们排队登记并且告知,他们只能把钱打给物业公司,抵顶物业费,不能给业主们退还现金,并且一天只能办理两例。

记者向多名业主了解到,根据房屋面积的不同,业主们缴纳的隔层费从近2万元到3万多元不等,按照玖都公馆物业目前的收费标准,每户都相当于一下子交了十多年的物业费。对于五和兴房地产这种强制抵费的行为,多数业主表示强烈不满。

4月18~19日,记者就

此问题咨询了多位律师,大家都表示五和兴房地产此举涉嫌违法,并且列出了法律依据。开发商违规收取隔层费,根据《民法典》第九百八十五条第一款:“得利人没有法律根据取得不当利益的,受损失的人可以请求得利人返还取得的利益”。第九百八十七条:“得利人知道或者应当知道取得的利益没有法律根据的,受损失的人可以请求得利人返还其取得的利益并依法赔偿损失”。

在此事件当中,业主向五和兴房地产主张退还

隔层费,属于开发商对业主的债务;物业费则是购房人对物业服务公司的债务;这两笔债务的主体不同,不属于互负债务,根据《民法典》的规定,开发商无权要求二者相互抵顶。

另外,根据《内蒙古自治区物业管理服务收费管理办法》内发改费字1708号第15条的规定:“物业管理企业可按月、按季或者按年度记收,但不得一次性预收一年以上(不含一年)的物业服务费”。因此物业公司也无权收取业主超过一年的物业服务费。

## 安华农业保险:对存在的问题认真梳理整改

◎ 热线追踪

新报热线(北方新报正北方网记者 汤 军) 连日来,北方新报正北方网对安华农业保险有限公司乌兰浩特支公司在保险查勘过程中存在GPS数据对不上、现场查勘管理不严、职工责任心不强等问题进行了报道,引发社会关注,更引起安华农业保险有限公司兴安中心支公司的高度重视。4月23日,

该公司针对报道,给本报发来《情况说明函》,表示虚心接受媒体监督,对乌兰浩特支公司存在的问题进行了梳理反思,表示将在今后的工作中“加强业务管控,提升服务能力,争取客户满意。”

安华农业保险有限公司乌兰浩特支公司在自查中发现,公司个别职工存在工作不够细致,没有严格执行《安华农业保险内蒙古分公司2020年种植业

保险理赔业务实施细则》和《种植业保险理赔档案范本》的操作要求,在空白单证上加盖公司业务章、对测产抽样农户所属地块位置掌握不准确造成GPS数据对不上、对协保员身份没有认真核实的情况,个别领导也存在监督管理不到位的问题。针对存在的问题,安华农业保险有限公司兴安中心支公司表示,将在今后的工作中,集中对有农险业务的四级机

构查勘人员进行调整增加,同时加强业务培训,强化日常管理,严格规范执行工作流程;加大卫星遥感、GPS定位和委托第三方等高科技技术应用,使查勘定损工作更加规范准确;进一步加强协办人员的组织管理,定期清查梳理,经常性开展业务培训;强化员工责任心,加大考核力度,扎实开展业务工作。同时,按照公司管理规定,对相关责任人进行严肃处理。

## 赛罕区政府广场健身器材需要维修了

新报热线(北方新报正北方网记者 王利军) “这里的健身器材有的已经损坏,有的零件松动,每天来这里锻炼的居民很多,仅有的几件能用的器材根本不够居民锻炼用的。”近日,家住呼和浩特市赛罕区金桥税务小区的居民冶先生给《北方新报》打来电话反映,赛罕区政府广场的健身器材损坏严重,存在安全隐患,急需维修。

4月21日10时许,记者在赛罕区政府广场南边的笼式足球场看到,前来健身的市民很多,附近安放的多组健身器材损坏严重,其中一个太极揉推器上4个转盘只剩2个;伸背器上部分伸摩板缺失,多处伸摩板油漆脱落,凹凸不平;仰卧板上的塑料防护壳大部分脱落,露出下面的条形木板和钉子;儿童秋千上既没有荡绳,也没有坐板,完全成了摆设。一台漫步机上的把手已经



儿童秋千既没有荡绳,也没有坐板。

松动,多位不知情市民上去试玩,因重心不稳只得弃之。笼式足球场外休息凳上端的遮阳棚多处破损,无法遮阳挡雨。记者注意到,健身器材的安全使用年限不等,短的4年,长的8年。

在这里锻炼的冶先生告诉记者,前几年赛罕区政府广场特别美丽,地面干净整洁,健身器材完好,夏天的晚上,广场里的喷泉定时开放,成为附近居

民休闲纳凉的好去处。近年来,赛罕区政府广场年久失修,地砖破碎,喷泉关闭,健身器材超期使用,自然磨损加上人为损坏导致好多健身器材“缺胳膊少腿”。

4月22日上午,记者将赛罕区政府广场健身器材破损存在安全隐患的情况反映到赛罕区文化旅游广电局。该局一位樊姓工作人员告诉记者,赛罕区

政府广场的健身器材分三批次投放,最早一批健身器材的质保期已到,该局日前采购回一批器材和零件,目前正对辖区内老旧小区以及公共绿地内破损的健身器材进行更换维修,近日将组织工作人员前往赛罕区政府广场排查,对能够维修的进行维修,无法维修存在安全隐患的健身器材将更换成新的。

◎ 热线追踪

## 秋实学院里给李女士退房并补偿7000元

新报热线(北方新报正北方网首席记者 张弓长) 4月9日,《北方新报》刊发消息《公摊面积起争议,秋实学院里售楼人员误导消费者?》,对李女士在呼和浩特市秋实学院里项目购房时,受到售楼部置业顾问人员误导的情况进行了报道。

4月24日下午,李女士给记者打来电话告知,北方新报正北方网对此事报道后,秋实学院里项目售楼部负责人很快就与她取得了联系,双方协商后,秋实学院里项目售楼部决定给李女士退还全部购房款,并赔偿购房款利息、交通费等损失。随后,该项目售楼人员带领李女士前往呼和浩特市住房和城乡建设局办理了退房手续,并退还了全部购房款。4月24日,秋实学院里项目售楼部售楼人员将7000元补偿款支付给了李女士。李女士说:“这7000元钱,是售楼部主管和售楼人员以个人名义补偿给我的。这件事终于得到了比较圆满的解决,感谢北方新报正北方网对我的帮助。”

## 高龄津贴在户籍所在地的村(居)委会申请办理

新报热线(北方新报正北方网首席记者 刘晓君) “还有2个月,我的父亲就80岁了,到了领取高龄津贴的年纪。想问一下,他该提供哪些资料,去哪儿申请办理相关手续呢?”4月25日,家住呼和浩特市新城区团结小区的居民刘先生给北方新报正北方网打来热线电话咨询。

记者就此事采访了新城区民政局业务二科副科长赵君。赵君告诉记者,按照文件要求,新城区在2017年5月初已全面开展高龄津贴普惠制申请登记工作。就如何申请高龄津贴,赵君做了详细说明:一是同时满足两个条件:申请人的户籍地属于新城区管辖范围内,且年满80周岁;二是申请材料包括申请人身份证原件、复印件2份;户口本原件、户口首页及本人页复印件2份;近期免冠2寸照2张;填写《内蒙古自治区80岁以上老年人高龄津贴申请表》2份(村、居委会提供);委托书(老人委托他人办理需提交,村、居委会提供);代理人身份证原件,复印件2份(老人委托他人办理需提交);老人本人姓名开户银行卡(中国建设银行卡)。满足以上条件及准备好相关材料后即可前往户籍所在地的村、居委会申请办理。审批通过后,将按季度发放高龄津贴。

据了解,高龄津贴的发放标准为80~99周岁每人每月100元,100岁以上每人每月600元。今年第一季度,新城区共为11213名老人发放高龄津贴资金341.75万元。

为群众办实事·我是记者我帮你