文/图 羊城晚报记者 李国辉 实习生 吴晓莹

“使用权物业”对许多人来说还是一个新词，但因为使用权物业而引起的法律纠纷，近年来却甚嚣尘上，导致不少投资者竹篮打水一场空。在佛山，一个靠近西樵山5A级风景区的大型商业综合体项目——佛山盛明广场，也因为使用权物业问题，如今正面临“生死大考”。

羊城晚报记者调查发现，早在2018年底，该项目就因涉嫌以租代售“虚假宣传”等问题，被佛山市南海区及西樵镇两级政府部门发出了风险提示。如今，持续停工两年后，已有超2000名投资者不仅无法按期收楼，也无法向开发商要回血汗钱。即使诉诸法院打赢官司，开发商账户上也没钱可以执行。

对此，佛山盛明广场老板、珠海盛明国际投资管理有限公司董事长梁文贯接受羊城晚报记者采访时，对于投资者质疑的虚假宣传、资金转移等问题一一进行了回应，他称正全力筹措资金，尽快让项目完成建设。

涉事项目盛明广场

使用权物业烂尾如何拆招？

投资者赢了官司，却因开发商账上无钱无法执行；使用权物业建设资金监管政策有待完善

律师说法 使用权物业有天然性缺陷

广东广信君达律师事务所合伙人律师、投融资专业部副部长梁显军接受羊城晚报记者采访时表示，投资者购买使用权物业过程中，获得的仅仅是物权中的其中一部分权属，其权利是不够完整的，保护起来也会比较难。“投资这类物业本身获得的是很弱的一种权利，是基于债权而获得的使用权，更准确地说就是一个租赁的权利。”

梁显军认为，由于使用权物业的天然性缺陷，开发商在销售过程中，可能会以各种方式虚高其价值，包括采用一些虚假宣传或误导性宣传。

他还提到，如果是正常商品房开发，国家监管是很严格的，必须保障有足够的建设资金在账户上。而在使用权物业的建设资金监管上，政策仍不够完善。由于国家对物业租赁合同认定的年限最高为20年，盛明广场合同中约定的“20年后可无偿享受使用权至2051年”的说法，一旦诉诸法院将不被支持，这也将对投资者未来的收益产生极大的不确定性。

投资者和承建商：停工两年维权难

“为了拿回血汗钱，我们筋疲力尽！”近日，广州市民李杰（化名）向羊城晚报记者投诉称，2018年4月，她与佛山盛明置业有限公司（下称“开发商”）签订了《物业使用权转让合同》，后者将向其转让盛明广场1座某号物业（酒店式公寓）20年的使用权，若付清总转让款，可以无偿享受使用权至2051年12月30日。2019年3月，到了交付物业毛坯的时候，开发商找到李杰签了一份“返租合同”，约定将该物业交给开发商进行统一的酒店式装修和统一管理。

李杰向开发商付清了合同总款32万元。当年7月，正当她满心欢喜准备“收楼”的时候，接到销售电话，对方明确告诉她“房子要延迟交楼”。经沟通，开发商称，愿从违约交付之日起，每月以合同总款千分之一支付给她作为补偿。“但只给了两个月，到了10月以后，就再也没给了”。

几经周折，李杰在网上找到了盛明广场的业主群。直到此时，她才知道，该楼盘早已停工一年多时间，业主群里有1000多人，其中很多人有着相同的遭遇，签补偿协议、退款协议，却根本拿不到钱；有许多业主已经诉诸法院，要求开发商退钱赔偿损失。“开发商就是在拖，明明停工很久，却把我们蒙在鼓里！”

佛山市民张利（化名）告诉羊城晚报记者，她和家人于2017年底接到销售推销电话后，认为盛明广场有不错的区位优势，下了1万元订金购买了一套物业，但直到去付合同尾款的时候才被告知，她购买的酒店式公寓仅有使用权，没有产权。“我当时还质问他们为什么不早说，而且广告宣传里，根本没有提只有使用权而没有产权的问题。”

销售向其解释称，房子交楼后，会采取每个月“返租”的形式，让其尽快收回成本。几经权衡，张利交了全款，谁知至今无法收楼。2019年7月，张利等7户投资者一起向法院提交了起诉状，要求开发商退款并赔偿损失，7户投资者全部胜诉。但到了强制执行时，却被法院执行中心告知，开发商账户上已经没钱可以执行。

不仅投资者无法退款，盛明广场总承包商——中兴建设有限公司派驻现场的项目经理陈双喜告诉羊城晚报记者，按照停工前进度，开发商已经支付了2.5亿工程款，仍拖欠工程款近1.2亿元。他表示，由于开发商的资金链和管理出现问题，项目自2018年12月10日停工至今。如今，工地上仅有六七个人留守。

记者在盛明广场工地走访了解到，该项目总共约25万平方米，其中一期11万平方米已完成95%以上，二期13万平方米也已完成8万平方米框架结构建设。

由于去年底以来，投资人多次前来要求退款，售楼部早已大门紧锁，里面仅有保安值班，工地周围已经被封锁。一名当地人惋惜地告诉记者，盛明广场地理位置优越，又靠近西樵山、观音湖等风景和文化旅游区，未来也会通地铁，许多西樵人也投资了盛明广场的物业，没有想到项目“难产”至今。

西樵镇政府：早已“提示风险”

张利等投资人告诉羊城晚报记者，4月中旬，西樵镇委镇政府相关负责人与业主代表进行沟通时提出，投资人可以采取共同向法院提起诉讼的方式维护权益，或等待政府与开发商进一步的协调和沟通。

西樵镇政府回应投资者和媒体时表示，自2018年10月起，盛明广场项目因资金问题停工至今，受影响投资者有2000多户。项目停工后，西樵镇成立了专项工作组，多次协调处理相关事宜，并多次约谈项目负责人，督促其尽快落实复工。

对盛明广场是否违规及涉嫌哪些违规操作的问题，西樵镇政府表示，盛明广场项目属于农村集体建设用地项目，不属于房地产开发项目，项目不能分割办理不动产权证，投资者只有一定时期的物业使用权，该项目有合法合规的土地审批和规划报建施工手续。但前期发现，项目方聘请的第三方公司涉嫌虚假宣传，为预防矛盾纠纷，加强风险识别，保护各方合法权益，当地政府已第一时间进行风险提示。

羊城晚报记者查询发现，2018年11月29日，西樵镇国土城建和水务局就盛明广场的开发和销售模式，通过各大媒体及网站向公众发布了一则风险提示。提示信息中称，该项目的建设及使用具有特殊约定，提示公众应特别注意土地性质、非住宅用地管理以及该项目使用权出租合同等三方面问题。

西樵镇国土城建和水务局还提示，根据《集体建设用地使用权出租合同》的约定，该项目的协议租期分为前20年（自2011年12月31日起至2031年12月31日止）和后20年（自2031年12月31日起至2051年12月31日止）。前20年租期合同已经鉴证，后20年租期合同根据合同法和届时政策执行。未申请续租或申请续租未获批准的，土地及地上建筑物、附着物将由集体土地所有权人无偿收回。

实际投资人：“好心办了坏事”

4月25日，佛山盛明广场的实际投资人、珠海盛明国际投资管理有限公司董事长梁文贯在接受羊城晚报记者采访时“大吐苦水”。据其称，佛山盛明广场项目的停工以及后续产生的纠纷，是完全没有预料到的，令他非常悲哀，感觉自己“好心办了坏事”。

梁文贯称，西樵镇爱国村是他的家乡，当初投资这一项目是希望带动当地税收和经济发展，给村里的后代留下一些物业。“我都60岁了，本来打算办完这个项目就退休了。现在是钱也没了、荣誉也没了、面子也没了，总之是好心办了坏事。”

他坦承，现在最大的难题就是“钱”，要让盛明广场继续建设完成，至少还要投入四五亿元，但在如何筹集资金的问题上，遇到了比较大的困难。他还表示，筹钱不仅要解决欠下的工程款等问题，也要解决已造成的违约问题。

对于涉嫌“虚假宣传”的问题，梁文贯表示，一家企业销售过程是否违法，应该由法律来裁定。如果真的涉及违法，执法部门可以“抓人”。对于有质疑其将收到的销售款转走的说法，梁文贯称，“可以查账，事实胜于雄辩”。

对于政府发布的风险提示，梁文贯显得委屈和无奈。他认为，政府当时可以通过与企业沟通来了解存在的风险，“有则改之，无则加勉”。在这则风险提示发布后，项目的销售遇到了很大困难，外界对项目产生了不信任，许多业主后续的分期付款也收不回来。

梁文贯透露，佛山盛明广场目前销售使用权物业2000多套，账面金额达5个多亿。这其中，向承建商支付了两个多亿，代理费支付了将近两亿，税收缴纳了2000多万元，此外还有八九千万没收回。

梁文贯称，盛明广场是一个商业综合体项目，需要在后期的经营中慢慢才能赚到钱，整个项目如今还有八九万平米的物业可以销售，如果当初再多卖两个亿，就不会出现这种资金链断裂的情况。

“现在不管谁对谁错，我只能尽快筹措出钱来去盖好它，应该是可以解决的，但要给点时间。”

羊城晚报 决战决胜 脱贫攻坚——广东一线报告·产业扶贫

2020年4月27日/星期一/评论深度部主编/责编 傅铭途/美编 张江/校对 林霄 A5

揭西山湖村

旧村改造变网红景区 产业造血迎脱贫新生

文/图 羊城晚报记者 王漫琪 蚁璐雅 通讯员 曾洪斌

广东省交通集团扶贫驻村工作队从2016年4月起驻点揭阳市揭西县金和镇山湖村，迄今共引入省交通集团扶贫资金约2550万元，全力推进贫困村基础设施建设和人居环境改善，令一个省定贫困村变身成为远近闻名的网红景区，随手一拍都是清新佳片。

去年国庆期间，该村吸纳游客逾1万人次。同时还通过产业“造血”方式帮扶山湖村发展苗木种植主导产业，贫困户通过种植苗木年增收三倍，成功脱贫。

今天的山湖村，已成为全省重点旅游扶贫村和广东美丽乡村特色村，接下来还将规划建成3A景区，打造乡村生态旅游。在如画的秀色中，山湖村正演绎着一个个励志的故事——

揭西县金和镇山湖村新貌

A 打工仔变“电商大师”

在山湖村，杨晓声是村民们心目中的“电商大师”，近年一直为村民们收购竹笋、番薯等各类农产品，再通过电商渠道销售出去，同时又利用网络帮村民购买物美价廉的生活用品。

每到下午，杨晓声一般会在山湖村的益农信息社里忙前忙后，有村民走进来，他就会熟练地协助他们使用益农电商平台的触控屏。

高度近视的杨晓声，原是贫困户，2016年时家庭年人均可支配收入只有6070元。金和镇在当地率先实现了阿里巴巴农村淘宝村级服务站全面覆盖，推动利用电商带动本地实体产业发展，并引导利用电商创业。

2017年，山湖村成立益农信息社，交给外地打工返乡的杨晓声负责。这个益农信息社也是电商扶贫服务站，既帮助村民的时令农产品“走出去”，又为村民把物美价廉的生活用品“引进来”。

从连电脑打字都不会，到一个字一个字地摸索练习，杨晓声现在一年要参加五六次政府组织的农村电商培训，从县里走向了省城。

益农信息社的第一单电商生意让杨晓声记忆犹新：当时项目刚刚起步，他在电商网站、微信朋友圈等同步发布农产品信息，有深圳的客户在朋友圈被竹笋吸引了，一下子买了20多斤。虽然首单只赚了几十块钱，但对于杨晓声来说，却是吹响了试业成功的号角，益农信息社由此踏出了重要第一步。

现在，益农信息社与广东益农平台合作，搭建了多个网络销售渠道，将时令农产品主要销往学校、工厂等地方，月均销售额1万元左右。

除了经营信息社，杨晓声同时还在苗圃场帮工，如今一家人的年人均可支配收入较2016年翻了2倍多。

B 贫困户收入翻三倍

近年来，广东省交通集团依托自身于粤东地区在建和管养的高速公路绿化苗木需求的优势，投入扶贫资金170.57万元，采取“公司+合作社+基地+贫困户”的模式，帮扶山湖村发展苗木种植主导产业，带动了21户贫困户通过种植苗木实现脱贫。汉规伯一家便是受惠的贫困户之一。

2016年时，贫困户杨汉规一家七口的年人均可支配收入只有4101.28元，家里有个找不到工作的聋哑儿媳妇，一家人挤住在近百年的危房里，那曾是山湖村最老的房子之一，汉规伯用一句潮汕俗语“日出鸡蛋影，落雨摆钵仔”描述了原来的窘况：出太阳时，破漏的屋顶投射下鸡蛋大小的影子；下雨时，还得用盆钵来接雨水。

如今，汉规伯已住进了坚牢的混砖结构新房里。2017年时，在山湖村委的补助、扶贫工作队的帮扶、亲戚朋友的帮助下，汉规伯筹措了20万元盖了三室一厅的平房。目前，在村委和扶贫工作队的帮扶下，汉规伯家里几个家庭成员陆续有了稳定的经济收入——儿子与孙子到邻镇食品厂工作，聋哑儿媳妇在村里苗圃场工作，汉规伯自己则争取到了苗圃分散种植项目，在近两亩自留地里种植大红花等园林植物，家庭总收入较两年前翻了三倍多。目前，汉规伯一家的债务只剩下两万多元，他信心满满地对记者说，“今年就要还清负债，真正实现脱贫！争取过两年再盖一层楼。”

“满意”和“幸福感”溢于言表，汉规伯对当地政府和扶贫工作队的工作倍加赞赏，他夸起了省交通集团扶贫驻村工作队队员郑锦龙：“日子越过越好，离不开龙哥的功劳，这位干部没官架子、会沟通、办实事，对群众反映的问题都能设法解决，村里都一致好评！”他爽朗地大笑道：“现在的政策也非常好，就该这样多劳多得，我们农民有钱就有胆！”

贫困户点赞的龙哥——郑锦龙所在的广东省交通集团扶贫驻村工作队，从2016年4月到山湖村驻点扶贫至今，4年来引入省交通集团扶贫资金约2550万元，全力推进贫困村基础设施建设和人居环境改善。垃圾日清、污水处理、村道硬化、水岸同治、绿满家园、人畜分离、旧物修缮、新屋戴帽等重要节点率先完成建设，村容村貌焕然一新。

C “三清三拆”破旧立新

在山湖村，像杨晓声、汉规伯这样的贫困户脱贫并非个例，因为扶贫政策的落实，山湖村的村民生活蒸蒸日上，村容村貌日新月异。据金和镇镇委副书记林延年介绍，山湖村已从一个破旧不堪的山村转变成新型农村，成了周边市民周末首选旅游目的地的网红村，中央、省和地方多家媒体都对山湖村的蜕变做过报道。

记者在北门民俗广场采访时，遇到了几对从附近镇区驱车来游玩的市民，其中有位女游客的父辈本是山湖村人，后迁居到邻镇，这几年她偶尔回乡，每一次看到山湖村都觉得大有变化，留在山湖村的亲戚收入水平也今非昔比。

2017年之前，山湖村的仙福湖边乱搭乱建现象严重，村民随意占地搭建摊档、猪栏、牛棚、鸡窝甚至露天厕池，到处乌烟瘴气。2017年当地政府组织实施“三清三拆”行动，成为山湖村打造生态宜居美丽乡村的坚实基础。

说到山湖村的“三清三拆”工作，山湖村村委书记杨英俊感慨地笑称：“为了拆掉那些猪栏鸡棚，我的门槛都要被村民踩烂了！”杨英俊在清拆工作中充分发挥带头作用，率先拆除了自家30平方米的违章建筑。在当时，因为清拆工作牵涉到不少村民的“既得利益”，村委工作组每天接到的求情、“控诉”数不胜数。针对该情况，村委和驻村工作队通过分组上门谈话、提高村民思想觉悟，同时做出相应补偿等手段，清拆工作慢慢得到了大多数村民的理解支持并有序开展。

目前，举全村之力的“三清三拆”工作已顺利完成，拆除了废旧厕所、违章建筑、危旧房、旧猪栏等，整治面积共13450平方米。

据悉，山湖村已被国务院扶贫办确定为全国196个、广东5个贫困村定点观测点，成为全省重点旅游扶贫村和广东美丽乡村特色村，被揭阳市确定为扶贫示范村和新农村建设示范点。接下来，山湖村规划200亩地将建设3A景区，打造乡村生态旅游，充分利用山湖村优美的田园风光和厚重的传统文化，打造一个“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的花园式美丽乡村。

数说成效

◆揭西县金和镇山湖村面积4.5平方公里，全村共有1238户7244人，其中相对贫困户129户503人，2019年全村贫困户家庭人均可支配收入为15379元，比上一年增加约23.3%。目前，全村129户贫困户已全部实现预脱贫。

◆2019年，山湖村通过实施产业帮扶，有劳动能力的贫困人口每人增收超1252元；通过实施“以奖代补”、产业技能培训等鼓励引导贫困户发展家庭种植、养殖、家庭小手工等产业，贫困户户均家庭种养产业收入约4329元，与2018年相比增幅约18%；通过推动农产品销售与互联网的融合，实现互联网销售额约33万元。

◆截至2019年底，山湖村共完成62名贫困户劳动力的转移就业，发放各类教育补助151.15万元，组织各种形式的访贫慰问活动60批次，共慰问贫困户、困难党员682人次。