

无锡一小区“西大门”被拍卖了?

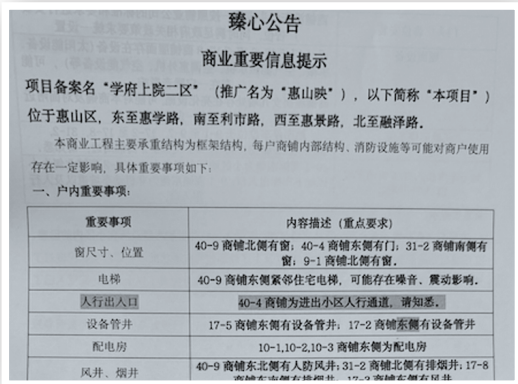
记者调查:实为产权商铺被锁门,开发商虚假宣传引发“后遗症”

问政江苏

群众建议和诉求平台



“问政江苏”微信号 “问政江苏”小程序



购房合同明确标示:“该处为小区人行通道”



可正常通行的“西大门” 黄玉琴 摄

近日,无锡市惠山区学府上院二区(惠山映)小区多位业主向扬子晚报/紫牛新闻记者反映,自家小区正常通行4年多的“西大门”,突然被“锁”上了。今年4月,业主们得知该通道被司法拍卖了,5月起反复被锁,7月9日又封了一次,对业主的正常生活造成很大影响。小区“西大门”也能被拍卖?内情到底为何?记者连日调查发现,被拍卖的“西大门”实为一处拥有独立产权的商铺,因开发商陷入债务纠纷被当地法院司法拍卖,买受人竟得后便将其封堵。而拿着明确标示“该处为小区人行通道”等内容的购房合同的业主们则难以接受。

扬子晚报/紫牛新闻记者 张建波 黄玉琴

购房合同写明“人行通道”通行四年后突然被封

扬子晚报/紫牛新闻记者日前来到位于无锡市惠山区长安街道惠南三社区的学府上院二区(销售推广名:惠山映)小区了解情况。

“购房合同上明确写明这是小区进出人行道。”业主晏女士向记者展示了当时的购房合同,上面明确标示:“40-4商铺为进出小区人行通道,请知悉。”晏女士说,小区2022年交房,从第一天起,所有业主都从这扇“西大门”正常进出,走了四年多,是大家都再熟悉不过的“西大门”。

记者在现场看到,这扇“西大门”位于小区西侧,和沿街商铺连在一起,从外观上看,确实是小区人行出入大门,进门后甚至还有一处喷泉景观。

晏女士告诉记者,今年5月初,业主们突然发现此门被锁了,门上还贴了告示。她向记者出示了一份无锡市惠山区人民法院的拍卖成交确认书,显示:2025年12月16日,这套“40-4”房产在京东司法拍卖平台上以920100元成交,买受人信息被隐藏。

晏女士回忆,第一次发现门被锁后,居民就报了警。派出所来现场处理后,门被打开了。后来又被锁了一次,因为居民意见比较大,后来又打开了。此后反反复复,开了又锁,直到7月9日,门又被锁了,里面还堆了东西。“所以大家就急了,昨天又去找物业讨个说法!”

据了解,该小区南面有一个门供行人和电瓶车通行,东面的门则可走人和汽车。“西面这个门靠着菜市场、快递驿站,对面还是校车停靠点,从别的门走要绕将近20分钟,非常不方便。”一位业主说道。

受影响的还不止小区业主。40-3商铺业主费晖告诉记者,他花了175万元买下这个商铺,“开发商当时承诺了这边有人行通道、有客流我才买的。”另一商铺业主张元松也表示:“门一关,这边就没有人流量了,生意没法做。”

“大门”实为产权商铺因开发商债务问题被拍卖

记者了解到,这扇“西大门”实为拥有独立产权的商铺,归属于开发商——无锡向融置业有限公司。

“当时我们去接业务,开发商也说是西大门,对外宣传都是这样讲的。”当地一家房地产中介机构的资深中介人员以匿名方式透露,这个小区2022年开始对外销售,当时均价2万多元一平方米,在当地来说,属于比较高端的房源。当时去接洽中介业务,开发商的工作人员也都告知这是小区“西大门”,而不少购买两侧商铺的业主,都是冲着小区出入口的“人流量”去的。

“那个‘西大门’做了台阶、安装了门禁,看着给人的感觉确实就是一个小区出入的大门,只不过只能步行通行罢了!”工作人员说,因为“西大门”本身是开发商的,没有对外销售,还一度作为小区商铺销售中心,所以作为小区出入口一直没有问题。只是如今被拍卖了,买受人进驻并锁门,业主们才反应过来当年被开发商给忽悠了。

如今,这个属于无锡向融置业有限公司的房地产项目,因为开发公司经营异常陷入债务纠纷,被法院强制执行,直至此番被司法拍卖。知道内情的当地房地产行业人士还告诉记者,因无资产可执行,接下来,这

家开发公司将进入破产程序。

另据了解,此前,作为开发商的向融置业还曾向当地法院提出执行异议,主张40-4房屋系小区人行通道入门大堂,归全体业主共有共用,不适宜进行司法拍卖,但这一异议被法院驳回,理由是备案和规划资料都确认,该房屋为商铺。

如今,对于业主和“西大门”新房东来说,都有着尴尬的地方:房东有产权,经合法拍卖所得,怎么使用是其自由,但显然不得不面对业主的压力。但与此同时,业主们的进出便利,该找谁要?开发商存在虚假宣传导致的后果,又该谁来承担?“也许可以租给快递站,快递站24小时开放,不影响进出,业主拿快递还能便利些,反正挺两难的!”前述工作人员称。

街道回应:经协调已经恢复正常通行

“司法拍卖,有规范的流程,拍卖前肯定确认过产权登记情况,而且也会到实地了解情况,所以说,这个拍卖本身没有问题!”江苏宏润律师事务所王友祥律师对记者表示,从法律角度讲,包括买受人锁门的行为,都没有问题。

但对于业主来说,进出便利也是个大问题,这个问题的最终解决可能还是要业主和商铺房东进行协商。

关于业主提供的合同中有关“该处为人行通道”的问题,王友祥律师认为,业主可以追究开发商当年“虚假宣传”这一“违约行为”,并就此提起“违约索赔”。“这里面,需要根据损失情况确定索赔金额。问题是,业主所遭遇的损失如何界定,加上开发商如今的情况,索赔结果预计也不理想。”

王友祥指出,所有商品的销售都有个“售后保障”,但针对小区的“售后”服务问题,则往往因为开发商在项目完成后常常迅速注销公司等原因,导致“售后无人”,遇到类似问题的业主只能是“投诉无门”,预计今后类似情况也会层出不穷。

针对相关情况,记者也采访了事发小区属地相关政府部门。

无锡市惠山区长安街道相关人士称,经了解,该小区于2022年交付,本次争议涉及的是40-4号房屋。该房屋原登记权利人为无锡向融置业有限公司,也就是小区开发商,规划用途为“商业服务”。目前,已通过人民法院公开司法拍卖程序完成处置,竞买人已依法办理不动产物权登记并取得不动产权证书,其所有权合法有效,受法律保护。

当前部分业主通过线上线下各种渠道反映,所持商品房买卖合同附件中,存在将40-4号房屋表述为“人行通道”等相关内容,故要求恢复通行。但该处房屋从法律角度看,此约定属于业主与开发商之间的合同条款,不足以推翻物权登记。

为了妥善化解矛盾,保障广大小区业主的合法权益,街道在5月已约谈业主代表,并公示通行方案;5—7月期间,惠山区级相关部门及街道又多次召集物业公司 and 商铺业主协商小区业主通行问题。

相关人士确认,该处房屋已于7月10日开放使用,小区业主可正常进出通行。



福彩“双色球”(第2026079期)

红色球号码:01 11 17 22 24 29

蓝色球号码:04

奖等	中奖注数	每注金额
一等奖	1注	1000000元
二等奖	109注	280814元
三等奖	900注	3000元

本期销售额373452200元。

福彩“15选5”(第2026183期)

中奖号码:2 3 4 11 12

奖等	中奖注数	每注金额
特别奖	0注	0元
一等奖	77注	2299元
二等奖	3818注	10元

本期销售额513202元。

福彩3D(第2026183期)

中奖号码:9 2 3

奖等	中奖注数	每注金额
单选	1384注	1040元
组选3	0注	346元
组选6	3810注	173元
1D	235注	10元
2D	34注	104元

本期销售额4517152元。

体彩“7位数”(第26106期)

中奖号码:8 2 3 9 1 0 8

奖等	本地中奖注数	每注奖金
特等奖	1注	5000000元
一等奖	2注	9672元
二等奖	10注	3868元

体彩“排列3”(第26183期)

中奖号码:3 5 2

奖等	本地中奖注数	每注奖金
直选	1482注	1040元
组选3	0注	346元
组选6	8259注	173元

体彩“排列5”(第26183期)

中奖号码:3 5 2 6 2

奖等	中奖注数	每注奖金
一等奖	105注	100000元

体彩“7星彩”(第26079期)

中奖号码:5 6 8 3 8 7 +14

奖等	中奖注数	每注奖金
一等奖	2注	5000000元
二等奖	5注	105098元
三等奖	18注	3000元

福彩“刮刮乐”

2026年7月11日江苏中奖注数216043注,中奖金额7864850元。

福彩“快乐8”(第2026183期)

中奖号码:1 9 10 11 14 15 22 42 45 55 57 62 65 66 68 69 73 76 77 80

(彩票开奖信息最终结果以彩票中心开奖公告为准。)

便民信息

◆人才招聘 ◆搬家服务 各种分类广告刊登热线: 15951803813(微信)
◆专业疏通 ◆老年公寓 新街口中山路81号华夏大厦1008室
◆保洁清洗 ◆房产信息

房屋招租公告

南京市秦淮区船板巷2号房屋,建筑面积:1536.42㎡。意向承租人在信息发布之日起10个工作日内,将报名材料送至秦淮区太平南路69号区政务服务中心一楼112窗口。

联系人:孙亮、联系电话:84556659