

# 买二手房不过户 300多万元征收补偿款归谁?

## 律师称,未办理过户并不影响房屋买卖合同的效力

近日,刘先生拨打晚报新闻热线28829110反映:十多年前,我买下一处自建房,之前卖主已经用该房屋抵押到银行贷了款,我们约定,由我代为偿还贷款,还清后办理过户。但是后来卖主反悔了,一直拖着不办过户,到2018年,该处房屋被征收,我和卖主为此到法院打官司,法院判我得300多万元,但是300多万元被卖主领走了,最终我拿到了100多万元,还有200多万元卖主一直不给我。

记者 姚时美 核实

### 反映 没办理过户,原房主领走了房子征收款

从2000年开始,刘先生租住在原株洲市荷塘区荷塘铺乡竹山村一处自建房,房主是李先生。2003年,刘先生见该房屋要出售,于是决定买下它。

双方签订了《房屋转让合同书》,约定转让总价为28万元,刘先生先行支付14万元,剩余房款14万元,刘先生以代李先生偿还银行贷款的方式予以支付。

刘先生按约定偿还几年贷款后,找到李先生协商办理房屋过户手续事宜,但对方要加价才配合办理,“一时是加20万元,一时是10万元,所以过户就一直拖着没办。”

2018年,该处自建房被列入征收范围,征收补偿款合计513万元。“知道要拆迁后,他就不找我谈加价过户的事了。”刘先生说,因没过户,相关部门就与李先生就补偿事宜进行协商且与李先生签订了补偿协议,李先生领走300余万补偿款。

随后,刘先生将李先生告上法庭,后经二审法院株洲市中级人民法院审理,根据李先生偿还贷款占总房款的比例来计算在拆迁补偿款的享有份额,李先生享受130万元补偿款。

“他实际拿走了380多万元,直到现在一直不把我的退给我。”刘先生无奈地说。

### 回应 买主多次合同违约导致银行贷款还款逾期

房屋卖主李先生说,《房屋转让合同书》中明确约定:“乙方在全部付清房屋转让费之日起,拥有该房屋所有权”,但在实际合同履行过程中,刘先生时常延迟还款,多达35次。李先生多次接到银行催款电话,并导致其被列为失信被执行人名单。见状,李先生在2009年一次性偿还贷款及利息4.2万余元。

一转眼到了2018年,距离该处房屋还清银行贷款已经9年,房屋所在片区因修路被列入拆迁范围。

李先生认为,房屋尚未过户,产权仍属于自己,且刘先生未履行义务,自己领取拆迁补偿并不存在问题。目前,李先生已经向省高级人民法院申请再审。

### 律师 未办理过户并不影响房屋买卖合同的效力

湖南法律师事务所律师杨纲分析认为,根据李先生和刘先生在合同履行过程中,双方实际付款占总房款的比例来享有征收补偿款的比例,是恰当的。按规定,征收补偿的直接人是被征收人,即房屋所有权人,尽管二手房的购房者不是征收补偿协议的一方,但未办理过户并不影响房屋买卖合同的效力。

杨纲建议,二手房交易,首先,买方需要审查房屋的性质、卖方是否是权利主体,如果是夫妻,或者是房屋所有权共同拥有人,需要相关权利主体都在合同上签字体现。其次,买方要弄清所要购买房屋的土地属性。最后,合同签订要明确双方的权利义务,明确卖方要积极配合买方办理过户手续。做到以上三点,二手房买卖的纠纷就会大大减少。

## 数个井盖破损迟迟未处理? 市长热线再度派单各部门解决

近日,有市民向市长热线反映:在株洲大桥西桥头下,滨江路多个井盖破损,有的井盖找不到产权单位,一直没有处理到位。

记者 陈驰 核实

前天,记者跟随市长热线督办员来到河西桥头下,滨江路确实有数个井盖破损,这里的人行道和马路上多处井盖都有破损、塌陷的现象。其中,通信井盖边还有线缆横在路面上,不仅影响市容市貌,还存安全隐患。

据了解,早在11月份,游先生就反映过此事。市长热线办向天元区政府、城发集团、市住建局、公交公司等部门派单,问题却没有得到彻底解决。

市政巡查人员表示,这些井盖不在桥梁范围内,不属于他们管辖。不过,他们对现场进行了拍照取证。

另外,天元区政府对市长热线的回复

是,属于他们管的井盖已经处理好了,有的损坏井盖属于排水公司所有。不过,市排水公司工作人员表示,现场并没有他们的井盖。

经记者核实,现场通信井盖和公共自行车边的井盖,还找不到认领单位。督办员相继联系了市公交公司、城发集团等部门,请他们安排相关工作人员到现场。

城发集团集约管道工作人员王杨平来到现场后表示,这个通信管道是所有通信运营商共用的,需要通信运营商共同处理。工作人员将联系通信运营商将问题处理到位。

为尽快解决通信井盖的问题,市长热线办已经要求各通信运营商共同协商,将问题处理到位。

市公交公司建宁自行车负责人告诉记者,公共自行车边的井盖属于我市的“雪亮工程”,虽然不是他们负责,但为了保障市民安全,他们已经处理到位。

## “坐D177路车就像坐崽女的车一样!” “定制线路”公交车司机获点赞

本报讯(记者 黄欣雨)“请帮我联系D177路的公交车司机,可以吗?我特别想感谢他们!”近日,家住石峰区报亭社区的易姝颖拨打晚报热线28829110说,D177路的公交车司机对老人十分耐心,不仅会停车等待,在老人拎不动重物时,还会下车帮忙。

### 乘客:365天都是这样,太难得了

11月底的时候,易姝颖从超市购买了一袋30斤重的大米,到了公交站台,拖米的小车她自己拎不上公交车,司机见状,立即下车帮易姝颖的忙。

“儿子不在家呀?”“不在株洲。”三言两语间,司机就将大米搬上了车。待易姝颖坐稳了,才缓缓发动公交。下车时,又

### 司机:把乘客当家人看,谁家没有老人呢?

“这条线路比较特殊,乘客中老人占比有80%左右,我们开车的更要注意安全,更加耐心。”昨天中午,D177路司机周光强在给公交车充电的间隙,接受了记者的采访。

“老人行动不便,多一些关怀和理解,能帮就多帮一下。”在周光强看来,易姝颖所感谢的贴心服务,都是他们的工作职责,“这趟车现在有三个驾驶员,都是这样做的。”

他说,自己开了近30年的公交车,“乘客至上,服务第一”的口号,越发成为自己的工作准则,“把乘客都当做是家人

### 定制公交,为市民提供便利服务

这趟公交线路5公里,让沿线响石岭街道、清水塘街道近2.8万人直接受益,不仅方便市民去政务中心办理业务,还有效缓解外国语石峰学校、杨梅塘小学、北星小学3所学校上学放学交通拥堵,并途经二医院、康复医院、智成医院、石峰区人民医院4家医院和湘天桥农贸市场。去年9月开通之时,住在报亭社区的姜大爷

帮忙将大米扛下了车。

“不仅我受到这样的照顾,周围的老年人都受到过这样的帮助,老年乘客都是这样评价的。”易姝颖说,由于经常去湘天桥买菜,一个月要搭乘近二十次D177路,每次都会感受到司机的贴心服务,“一天两天不要紧,365天天天如此,太难得了!”

来看待,谁家没有老人呢?”

周光强在发车前,会习惯性地往后再看看,“有的时候看到车后面有老人在走走停停,招手示意想上车,我们就得再等等。”除此以外,他还提醒乘客坐好,刹车的时候提前说一句,这些都是周光强的日常工作,早已经习以为常。

对很多搭乘D177路的老人来说,这趟公交不仅让交通更加便利,同时是暖心的慰藉。易姝颖快80岁了,自去年9月开通D177路之后,她再也不用走半个小时的路去买菜,她说,坐D177路车“就像坐自己崽女的车一样”。

晚上都激动得睡不着觉,早早地就在这里等着第一班车。

“基于很多老旧小区出行不方便,公司与石峰区政府专门在现场调研,最终才定制出这条线路。”株洲市巴士公司营业一部副部长龙树根告诉记者,除了D177路以外,Y1、Y2、D172等多条线路都是定制路线,专门为偏远地区不方便出行的市民服务。



现代企业间的竞争,已由单纯产品间的竞争,转为产业链、供应链之间的生态竞争。但由于很多企业分散布局,产业链、供应链之间隔山隔海,物理距离非常遥远,物流成本、抗风险成本一直让企业头疼。

对此,我市多位政协委员撰写了相关提案,并提出多条建议。今年,市政协还专门成立了课题组,进行深度调研。并于近期召开“加大市企合作力度,推动产业链招商引资”专题协商座谈会,与相关部门共同探讨破题良策。

### 现象 产业链更完善,企业更有底气

今年上半年,在国内新冠肺炎疫情得到控制后,天元区某企业早早开始了复工复产,但由于部分原材料主要沿沿海地区购入,生产成品后再运出外销,一来二去,企业物流成本要超过竞争对手。特别是受到疫情影响,也放大了供应端劣势,企业压力增加了不小。

不过在同期,北京汽车株洲基地里则显得轻松不少,由于北汽株洲分公司早早复工,也带动相关配套企业迅速复工复产,形成了良性互动。

不难看出,产业链更完善,企业就更有充足的底气。

再以轨道交通产业为例,我市拥有300多家轨道交通装备制造企业,形成了全球最完备的轨道交通全产业链条,拥有国家先进轨道交通装备创新中心等110个创新平台,是全国唯一的轨道交通装备战略新兴产业集聚发展试点城市。在这里,超过70%的零部件可实现本地配套。以田心为圆心,5公里范围内就可以找到一台电力机车所需的上万个零部件。

因此,株洲轨道交通产业有着傲人的成绩。目前,我市轨道交通产品出口全球70多个国家和地区,电力机车全球市场占有率27%,位居全球第一,城轨车辆国内市场占有率30%,动车组、机车车辆传动系统等多个产品产销量均为全国第一。

### 小项目缺动力,大项目缺信心

不过,我市其他“产业链”也还有很大的完善空间。

政协委员丁紫惠说,以信创产业为例,其产业需求将催生巨大的产业规模。

我市高瞻远瞩,在多年前即引进“长城”这一信创整机龙头企业。目前,已实现年产100万台国产计算机整机的生产能力,今年预计全年有望实现产值30亿元,产业龙头作用日益凸显。通过加快采购本地化进程,也带动了一批株洲本地企业发展。

但是,株洲市本地为“湖南长城”配套的比例还不足以形成一个完整的产业链。目前,“湖南长城”大部分生产物料、配件均依赖外地企业供应。一般零配件例如机箱、显示器、外围塑件、包装材料等项目,政府在招商上缺乏动力,觉得门槛较低、规模较小,引进的意义不大。对于高端领域如芯片、硬盘、显卡等项目又觉得门槛太高,投资巨大,缺乏信心。已有企业基本难以和“湖南长城”形成配套关系,配套企业中系统性不强,协同能力较弱,缺乏龙头配套企业、领军企业的进驻。这样形成的产业链,企业之间的黏合度不强,没有形成真正意义上环环相扣的链条,引进的企业一旦享受政策红利,很可能因缺乏市场依托而离开。

## 为产业链强筋健骨,市政协委员建议 精准招商引资,扩展优势集群

□首席记者 戴凇文/图



▲中车电动总装线上,一批车辆整装待发

### 调研 关注本地,再借鉴它山之石

上述困难该如何破解?通过专题调研,市政协课题组认为:加大市企招商力度,推动产业链招商引资,将是我市进一步建链、强链、补链的关键之举。

据了解,经过近几年的探索和发展,我市主机企业配套逐渐本地化,部分主机企业本地配件门类多样齐全。虽然今年受疫情影响,但随着配套企业复工复产,本地配套企业逐渐恢复,形成主机企业及配套企业分工明确、有序发展的局面。如航空航天产业共有航空企业43家,其中整机制造企业3家,发动机研制企业3家,配套生产企业27家,通航运营企业10家。

市政协经济科技和外事委员会主任江华介绍,根据市政协党组2020年工作要点安排,课题组自7月份开始,围绕“加大市企合作力度 推动产业链招商引资”课题,采取实地走访、会议座谈、函询资料、协商讨论等多种方式开展调研。

为此,课题组多次召开市直相关部门座谈会、专家学者座谈会、部分政协委员座谈会等,并向中车株洲电力机车有限公司、航发湖南南方工业有限公司、湖南长城计算机系统有限公司、北京汽车股份有限公司株洲分公司等十余家本地主机企业,函调本地配套情况、产业链招商引资的工作意见建议,又向哈尔滨、洛阳、牡丹江、襄阳、广元等地政协函调有关经验做法。

### 有一定基础,也有不少痛点

课题组认为,我市市企合作开展产业链招商引资已有一定基础。同时,招商环境逐步优化,并出台了支持政策,搭建了服务平台。

尽管如此,但仍存在一些不足。首先,当前在招商引资过程中,配套企业的优惠政策、引进措施、落地成效等有效措施尚未出台,且没有详细的规划。同时,招商引资需要多个职能部门进一步提升合力,吸引项目入驻。

其次,近年来,各地积极引进符合本地发展的主机发展产业,配套支持企业,重点突出产业链招商,区域化竞争不断加剧。在此背景下,全国许多地区已经针对本地特色产业出台了导向性文件和专项支持政策,而株洲作为拥有17条产业链的工业城市,还未能享有或出台针对专项主机产业企业及配套企业发展的支持政策。同时,多数产业缺乏行业人才与领军人物,引进难、留不住,成了限制企业发展的痛点。

另外,除三大动力产业的龙头企业带动力强,产业链条得到很大延伸外,其它行业,比如医药、电子信息、新材料、纺织服饰等产业缺乏行业领军的企业,产业发展方向感不强,凝聚力不强。

还有,招商队伍专业化程度有待提高,多数同志是在边干边学,有的驻外招商队的人员为临时抽调,招商与本职工作相互干扰。



▲株洲生产下线车辆,同时又能本地完成相关检测

### 建议 强化顶层设计,凝聚招商合力

课题组建议,一方面,要做好产业链逐链规划。让每个产业链规划都形成“一划两图七清单”体系,即一个规划,产业链全景图、现状图两张蓝图,以及产业链上中下游主要企业名单、前期项目库、国内外龙头企业名单、国内知名科研院所和高校名单、国内外行业协会和商会名单、国内外重要展会和论坛名单、国内外业内知名专家名单7个清单。针对产业链的关键节点和薄弱环节,拟订产业链招商计划,逐个制作招商项目推介书,精准对接外省配套供应商,优先引进“高、精、尖”项目,补足产业链上每一个短板,壮大产业链上每一个环节,使产业链上的相关企业互补发展。

另一方面,建立分析研判机制,定期进行产业链发展分析,及时研判行业发展动态。形成定期交流机制,定期承办行业性、区域性的配套协作或者商贸交流活动,充分利用株洲地区产业链优势,加强内部联动,定期发布采购需求,鼓励战略合作,拓展产业链配套产品供应商业务。

还要重点选择本地优势企业作为龙头企业对外招商,鼓励企业发挥行业、产业、人脉资源,有针对性地开展与合作伙伴或上下游企业的项目谋划包装,积极引导关联投资者,不断壮大企业实力。