

## 房价涨疯,不少项目仍是荒凉一片

# 烂尾楼复活,得先搞定纠纷

最近,烂尾长达十年之久的济南三联锦绣苑项目终于进入司法处置程序。这是继彩石山庄后,又一个终于开始解决的老大难楼盘。但看着别人陆续拿到了赔偿款,济南市民王先生却忍不住焦虑起来。原来,王先生7年前在火炬东第买了一套房子,但如今也成了烂尾工程。看着唐冶片区房价呼呼涨,王先生也盼着自己的房子早点有个眉目。而目前在济南,像这样的烂尾项目还有不少。

▶至今仍在停工的山大新苑。  
本报记者 万兵 摄



本报记者 万兵 王杰

## 没手续就开建 项目停工六七年

13日,记者来到位于济南唐冶片区的火炬东第小区。据了解,该小区是唐冶片区第一块招拍挂的土地,也是第一个五证齐全的房地产开发项目。该楼盘早在2007年就已经动工,2008年开盘售房。楼盘一共三期,包括高层、花园洋房和联排别墅,目前一期的6幢楼已经竣工交房,部分居民已经入住。

但记者发现,虽然当天已经是傍晚时分,小区里来往的居民却很少。此外,靠近门口处的几栋楼虽然看上去不错,但稍往小区内部走,就会发现很多楼房还在施工。中部的一些花园洋房和联排别墅虽然已经竣工,但也是荒废的状态。不少车库已经沦为“仓库”,堆满了建筑材料,有的防盗门则已经锈迹斑斑。一些别墅的花园虽然建有精美的木栅栏,但是由于长时间没有人居住,院子里已经杂草丛生。

在兴隆一村对面,山大新苑几栋尚未完工的建筑也格外醒目。这些楼的楼顶钢筋耸立,当初建设时的塔吊也还在,唯独没有施工的迹象。据了解,该项目自2009年开始公开销售,但由于未办理相应规划手续,作为违章建筑被城管部门叫

停,并于2011年被勒令限期拆除。如今,业主们眼看着自己用血汗钱买的房子一放就是六七年,不光没建起来,还越来越破败不堪。

在济南鲁能路附近也有一处名为大城小院的烂尾项目。13日,该项目冷清的工地门口贴着一张已经残缺不全的业主声明。记者看到,北边的几栋楼只盖到三层,靠近南侧一栋楼虽然还是水泥暴露的楼房,但是已经装上了门窗。门口的业主声明显示,2013年他们自己集资四百万元进行了二次结构建设,安装了门窗、简单水电,分发了钥匙,并实际入住。但工地门口一家烧烤店的工作人员称,这样的房子还是太过简陋,平时并没有业主长期居住。

根据此前相关报道,2007年12月,69名购房者在该项目部购买了80套住房。但2013年,因开发商将该项目进行担保借款后未按期还款,法院查封了该项目的土地和在建房产,导致这片在建的楼房成了烂尾楼。

## 有开发商接盘 部分烂尾楼开始复工

因开发商股权之争,槐苑欣城成了济南西部著名烂尾楼。从2004年破土动工到现在,整个工程已持续12年。日前,在槐荫区政府调解下,槐苑欣城开发商之间的股权之争基

本解决,在短短3个月内,开发商取得三证合一后的企业资质,并具备了建设资质。

13日,记者来到这家位于经十路与营市街交叉口的楼盘处看到,工地南边的两栋高层已经全部完工,其他几栋楼也已复工。此前,槐苑欣城多栋楼的主体建筑已基本完工,如今的施工主要是进行装修整改等工程。“2号楼已经完工,相关部门正在对其综合验收。验收合格后,房主缴款后便可入住。初期需缴纳80%房款,楼体封顶需缴纳剩余10%,交钥匙时结清尾款。”工地办公人员称,相对于2号楼,其他楼采取的则是自筹自建的方式。

与槐苑欣城类似,2011年11月下旬,位于济南市舜耕路南段的舜耕名筑项目和工业南路的东城摩尔项目相继停工,这两个楼盘的开发建设均与山东恒华置业有限公司相关。其法人代表刘城卷钱出走,数百户购房者在交钱之后得到的却是一栋栋烂尾楼以及“一房多卖”的房屋。据一名业内人士透露,目前,这两处烂尾楼改装项目已由济南旧城开发投资集团有限公司接手。

13日下午,记者在东城摩尔建筑工地看到,小区的主体建筑已经全部完工,三栋十六层的高层建筑挺拔高耸,十分气派。工地上的塔吊、支架等施工设备已全部撤出,现场一片整洁。现场工人数量很少,个别工人做着一些散活,如整修停

车库入口地砖等。据工地现场办公室一名工作人员介绍,东城摩尔已经建设完工,正在做最后检修。而在舜耕名筑的建筑工地,门口保安称,该工地的主要工程已全部完工,仅剩下两三名工人做最后的房屋修缮工作。一名正在修葺洋房门口石阶的建筑工人说,自己在该工地已一年,一两个月内即将完工离开。

## 想让烂尾楼复活 光靠注资还不够

不久前,山东省政府网站上曾发布《关于做好房地产领域易发问题治理工作的通知》,将根据烂尾楼盘的不同类型,规定不同的处置措施。比如对于挪用预售资金造成的烂尾项目,可敦促开发企业筹措资金,恢复项目建设;对于企业自身无力实施的项目,可协调其他有实力的开发企业接盘,尽快复工并达到竣工交付条件;对于债权债务复杂、难以协调接盘的项目,可借鉴三联彩石山庄项目的处理模式,按“购房者债权优先受偿”的原则,通过司法途径妥善解决,保护购房者权益。

这样看起来让烂尾楼活过来的方式有很多种,《通知》中也给出了明确的时间表,要求三年内基本解决烂尾楼等问题。但从实际解决看却远没有那么简单。世联行山东区域董事总经理朱江表示,从表面来

看,这些楼盘之所以烂尾,共同的原因就在于开发商资金链断裂。不少人认为,只要有新的资金注入或者别的开发商接盘,就能让业主们的房子“失而复得”。

但朱江表示,资金等都不是问题,关键是其中往往牵扯到众多法律纠纷。以大城小院为例,2013年该项目因开发商一方借款担保但未按期还款,被法院查封拍卖,相当于一个房子有了两个东家。朱江表示,这里的债权债务纠纷如果不解决,项目也不可能从烂尾的状态里走出来。

此外,烂尾楼难解决的地方还在于其中还有很多潜在的违法违规问题。“很多楼盘烂尾时间太长,因此违约赔款太高,开发商也不敢贸然接盘,承担这种风险。”朱江说,已经复工的楼盘,也得益于前期纠纷的解决。比如此前济南市公安局等部门曾经联合下发《关于对舜耕名筑和东城摩尔项目购房情况摸底调查的通告》。对两项目购房人购房情况进行摸底登记,弄清了谁是真正的购房者后,这两处烂尾楼改装项目才顺利由济南旧城开发投资集团接手。

朱江表示,总的来说,很多烂尾工程之所以多年来悬而未决,症结就在其背后错综复杂的法律纠纷上,而要想真正解决,还是要依靠法律,比如彩石山庄和锦绣苑的司法处置模式就是可以借鉴的。

# 半挂车与三轮车相撞致11人死亡

## 事发枣庄,死伤者多是建筑工人

夜新闻  
你在梦里 我在现场

本报枣庄10月14日凌晨讯(记者 秦政) 13日晚,一场车祸刷爆了枣庄人的朋友圈。据网友爆料,“枣庄市峰城区峨山镇峨山湾村S352省道发生重大车祸。十余名建筑工人乘农用三轮车回家走到峨山镇峨山湾处与一辆半挂车发生车祸,造成车上11人当场死亡。”部分微博网友发布的车祸现场视频显示,现场

非常惨烈,半挂车的车头已经面目全非。而在枣庄市峰城区人民医院门口,前来认领尸体的死者家属痛哭不已。

13日22点40分左右,齐鲁晚报记者联系到枣庄市峰城区峨山镇峨山湾村的目击者刘先生。据刘先生介绍,事故发生在13日18点半左右,就在他家附近的S352省道上。当时,一辆悬挂鲁H(济宁)号牌的半挂车与一辆拉载建筑队工人的农用三轮车迎头相撞,导致三轮车严重受损,半挂车车头变形。

“后来听说三轮车上11

人,都是附近村庄进城打工的农民工。我在现场看到,当场死了9人,还有2人在救护车到场后发现还有气息,被送去医院了,现在不知道什么情况。”刘先生称,农用三轮车驾驶员是他们峨山镇于流井村人。此外,刘先生称,他们村附近的S352省道上经常有拉石子的半挂车经过,不是很安全,平时村民出门都很小心。

据悉,枣庄市政府有关负责人在事故发生后立即赶赴现场组织救援。公安、消防、急救等部门均已展开救援。

在医院现场,记者看到,医院已经被大量警察包围,不断有家属从医院中走出,现场哭声惨烈。多名家属不断哭喊:“让我见见他,你们去给我找他!”据部分家属介绍,三轮车上的死伤人员都是来自峨山镇的建筑工人,他们是13日下午从峰城区三里庄的建筑工地放行后乘坐三轮车回家的。

据知情人透露,车祸现场死者和伤者被急救车拉走后,直接送到峰城区人民医院接受救治或安置,随后赶来的家属

也没有见到。

13日晚,枣庄当地部门发布消息称,13日18点47分,在S352省道枣庄市峰城区境内65公里+748米处发生一起交通事故,一辆半挂牵引车与一辆农用三轮车相撞,事故造成9人当场死亡,另2人经送医院抢救无效死亡。事故发生后,峰城区公安、交警部门第一时间赶到事故现场进行处置,当地政府第一时间启动应急预案,连夜开展工作。目前,肇事驾驶人已被控制,事故原因及相关情况正在调查。