



烂尾八年的三联锦绣苑项目。 本报记者 万兵 摄

一个烂尾八年楼盘的处置样本 彩石山庄、三联锦绣苑后，司法处置能否成为烂尾楼盘活之道

249万!60岁的仲女士从法院工作人员手里接过了这张让她等白了头发的储蓄单,她有点激动,还有点难以置信。回想这过去的八年,买的三联锦绣苑的房子没住上就成了烂尾。她和其他业主奔走了八年几乎要放弃希望,没想到最后竟然能通过司法处置程序,重新拿回了房款。

本报记者 万兵

“当时宣传得好，对三联也放心”

“阳光舜城南边，这位置好。”八年前，当时年过六旬的李瑞(化名)为了孩子结婚，一番考察后相中了二环南路附近的锦绣苑项目。145平方米的房子，他交了30多万的预付款，只等收房。

单从位置来说，李瑞的确没看走眼。时至今日，锦绣苑周边几个楼盘的价格已经到了一万五六一平米。“当时宣传得好，都觉得这是个好楼盘。”市民仲女士说，所以自己和老伴儿没犹豫，一气儿买了两套，一套自己住，一套给老人。

说起来，最让他们信得过的，是开发商三联集团。“三联当时搞得不错。”李瑞说。公开资料显示，三联集团成立于1985年，高峰期曾拥有几万名员工，业务横跨房地产、商贸物流、电子信息技术、旅游文化和传媒等多个产业。

“2005年9月，三联城建开始招募三联城建客户会员，推介锦绣苑项目。”有业主回忆，当时不少人都缴纳了10万到30万不等的权益保证金，预订下房子，双方约定该项目预售许可证2006年前办理完毕，2007年底交房。

业主们没想到的是，项目到了2007年底压根儿就没开工。“锦绣苑出事了!”早在2007年上半年，就有业主从一拖再拖的工期中隐隐感觉情况不对。一时间，关于三联资金链断裂的消息满天飞，仍有很多业主坚持认为，以三联的影响力，不会出什么问题。“我们小老百姓，哪里懂那么多?”仲女士说。

到了2008年，该项目终于还是开工了。业主们看到了希望，都松了口气。李瑞和仲女士都是在这一年买的房

子。“房子本身质量确实不错，红红火火盖起来，谁能想到都已经中途还能停工了?”业主徐先生说。

希望失望交替中 八年维权上百次

和所有的业主一样，梁永华(化名)看到房子开建满心的欢喜。他隔三差五就要去工地上看一看，有时还会带上4岁的儿子，一气儿爬到楼顶，看着远处的景色兴奋地告诉儿子：“过不了多久，咱就住这儿了!”

几乎每天都要去工地看进展的李瑞，突然有一天从一个工头的嘴里得到了让他震惊的消息。“工头说，三联的资金链断裂，账上的钱已经转走，他们只能干到这儿了。”说到这里，今年70岁的李瑞忍不住激动剧烈咳嗽起来，要知道，当时的锦绣苑还只是几栋灰突突的毛坯房。

李瑞和很多业主的噩梦也自此开始。停工后没多久，他们就走上了集体维权的道路。从三联到法院再到省政府，甚至中央巡视组来的时候，他们也一起去反映情况。“不下百次。”李瑞说，他们希望抓住一切可能的机会要回攒了大半辈子的血汗钱。

他们建了维权QQ群，在群里热烈地讨论自己的要求，对锦绣苑处理的意见，然而并没有起到什么实质性的作用。QQ群开始归于沉寂，偶有一点风吹草动，才会引起大家一阵躁动。

其实，八年里事情不是没有过转机。李瑞说，曾经一位接待他们的工作人员透露，解决方案有了大框架，可以退还本金，另加部分赔偿。然而仅仅过去了一天，对方表示该方案并没有通过。

李瑞坦言，这八年里天天吃不好，睡不着，就惦记着这一件事。老伴儿患有心脏病，高血压，他不敢告诉她太多的细节，防止她跟着操心，

只能一人默默承受起这一切。

八年过去，李瑞的孙女都已经上了小学，这个曾经为儿子准备的婚房却还是一个空架子。

惊喜和转机 出现在司法介入后

直到今年9月份，整个事情终于有了转机。9月18日，济南市中级人民法院和济南市市中区人民法院召开新闻通报会，宣布三联锦绣苑项目房屋买卖纠纷的解决正式步入司法轨道。

“真是天上掉馅饼了!”9月23日，77岁的艾女士成为首批拿到赔偿款的购房者之一。她属于五证不全的购房者，当年交的钱不算多，只有10万块钱。

按照法院公布的赔偿措施，她这种情况只能领到本金和到2016年9月29日止的利息，还要承担20%的利息损失。综合算下来，艾女士拿到了近15万的赔偿款。但即便如此，她还是掩饰不住脸上的兴奋，“本来都没抱什么希望了!”艾女士说。

但在有的购房者看来，这也在意料之中。“都是三联的房子，彩石山庄处理得了，我们的咋就不行?”业主徐先生说。

在彩石山庄的处置尘埃落定后，作为三联集团的另一烂尾工程，锦绣苑这个历史遗留问题的解决也开始提上日程。今年8月份前后，专门工作组成立，开始进行前期摸底。经过多次讨论修改，8月底，锦绣苑的司法处置方案终于成形。

不久前，在经过人民调解、司法确认、摇号选定评估机构、房屋评估等一系列程序后，首批三联锦绣苑五证齐全购房户，也拿到了赔偿款。整个司法处置工作到11月30日结束，而涉及土地也即将进入司法拍卖程序。



经过司法处置，苦等8年的购房者终于拿到了房款和补偿款。

本报记者 万兵 摄

烂尾项目情况虽然复杂 司法处置模式可供参考

从彩石山庄到锦绣苑，这两大烂尾项目历时长，涉及人数众多，但是进入司法处置程序后，多年的“老大难”终于迎刃而解。

济南市市中区法院副院长门洪科介绍，虽然锦绣苑的司法处置工作参照了彩石山庄的模式，但是却有其自身的复杂之处。

烂尾项目仍有很多，火炬东第、山大新苑、大城小院等至今都是一片废墟。在经历了彩石山庄、锦绣苑项目后，针对这种烂尾项目的司法处置是否可以成为模板，进而推动其它烂尾项目的解决?

门洪科坦言，人民调解、司法确认的方式，各种文书的模板，的确可以参考或复制，但并不意味着其它烂尾项目可以完全照搬。“得需要方方面面的支持和地方政府及各个部门的大力支持和配合。”门洪科表示。

即便如此，运用法治思维和法治方式解决烂尾项目仍有不小的借鉴意义。

世联行山东区域董事总经理朱江表示，烂尾项目要想真正解决，还是要依靠法律。也只有打开了这个症结，才可能有开发商敢接盘复工，让烂尾楼真正活过来。 本报记者 万兵

记者手记

只要下决心，没有收不了的尾

房子，是每个老百姓心头的大事。衣食住行中，恐怕再没有比大半辈子血汗钱换来的房子烂了尾更糟心的事了。

但无论是在哪个城市，烂尾楼盘都不少。每个楼盘烂尾背后是比天大的民生。

然而，即便像彩石山庄和锦绣苑这样情况复杂，涉及成百上千户购房者的楼盘都收了尾，其它那些依旧矗立在风雨中的烂尾楼就真的解决不了吗?

彩石山庄和锦绣苑项目的

解决开了一个很好的先例，它的解决让我们看到人民调解和司法确认程序是解决该群体性纠纷的最好处理方式。

但值得注意的是，对一个烂尾项目来说，固然法律纠纷的解决很重要，但司法机关终究只是众多程序中的一环。其背后是地方政府解决问题的决心和这个决心下对各个部门的发动。

而只要各方力量发动起来了，下定了决心，就没有收服不了的烂尾。