



18日,锦绣苑的业主到现场看房,近十年过去了,仍是荒野丛生。 本报记者 万兵 摄

烂尾八年,锦绣苑开启司法处置

参照彩石山庄模式,“五证”齐全者有望获本金及差价

2006年,济南市民徐先生为了解决儿子的婚房问题,顺便改善下自己的居住条件,在三联锦绣苑买了一套150平米左右的房子。十年过去了,徐先生的儿子早已结婚,承诺2007年底就交房的楼盘却还是个烂尾工程。

18日,该烂尾项目房屋买卖纠纷的解决将正式步入司法轨道。参照彩石山庄处理方式,19日起购房者可申请人民调解。“五证”齐全的购房者在评估后有望获得本金和房屋差价。

本报记者 万兵

四岁娃升到初中 房子还没建起来

18日上午,银丰花园东侧几幢未完工的楼房旁边,几十个市民聚在这里,指着水泥暴露的楼房热烈地讨论着。这里是三联城建于2007年3月开发建设的锦绣苑项目,也是继彩石山庄之后的又一个三联集团烂尾项目。

“买房子的时候我孩子25岁,准备找个对象结婚。”徐先生是这里的业主之一,当时他想着买套房子改善一下自己的居住环境,腾出来的房子正好给孩子当婚房。没想到,孩子等到了32岁,这个当时已经开建的楼盘还没完工。实在等不及的徐先生只得东拼西凑在旁边的小区另买了一套房子供儿子结婚用。而今年62岁的他只能继续在六楼的旧房子里每日爬上爬下。

“五证齐全,怎么就没我们的房子住?”这里的业主和徐先生遭遇了同样的情况。“房子开建的时候,隔三差五就来看看。”看着眼前的几幢毛坯楼房,另一名业主也发出了慨叹。现在想起来,他仍掩饰不住脸上的激动。“那时候儿子才四岁,我带着他爬到楼顶上,说以后咱就住这了。”让他没想到的是,儿子现在已经14岁了,毛坯房还是毛坯房。

该项目早在2008年初,就因开发商资金链断裂而全面停工。据有关部门掌握的情况,该项目房屋买卖纠纷涉及500多套房屋,而三联城建既无法按时交付房屋,也无法退还购房款。业主们等了十年,也没能住

上自己掏钱买的房子。

可通过人民调解 也可以选择诉讼

目前,三联锦绣苑项目房屋买卖纠纷的解决正式步入司法轨道。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,通报该项目房屋买卖纠纷司法处置情况。

据济南中院副院长孙永一介绍,三联城建与购房者签订的房屋买卖合同中,部分房屋开发建设手续“五证”(即土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证)齐全,部分房屋开发建设“五证”不全。

从9月19日开始,“五证”不全的购房者可带购房合同、缴款凭证和身份证等到济南市市中区人民法院申请人民调解和司法确认,购买“五证”齐全房屋的购房者到市中区人民法院申请人民调解,申请摇号选择评估机构,对房屋价值进行评估。

与彩石山庄司法处置工作相同,锦绣苑项目房屋买卖纠纷司法处置工作,将坚持人民调解、司法确认、审理和执行拍卖工作同步进行的工作原则。法院指导人民调解组织要在两个月内完成房屋买卖纠纷的人民调解、司法确认和执行工作。

不愿意经过人民调解方式解决纠纷的购房者也可选择通过诉讼实现自己的权益,但一定要及时到法院起诉。已经进入诉讼或执行程序的纠纷案件当事人,则可以选择通过诉讼调解或执行和解方式尽早实现自己的权益。

“五证”齐全的补差价 不全只补本金和利息

无论通过何种方式解决,能够获得多少补偿始终是业主们关注的焦点。据通报会发布的信息,关于“五证”齐全的房屋买卖合同纠纷,三联城建与购房者签订正式的商品房买卖合同有效,三联城建一直未交付房屋,构成违约。由于目前三联城建事实上已经不能履行合同,购房者有权要求解除合同,退还购房款本金并赔偿房屋差价损失。

届时,购房者可通过摇号选择评估机构,评估目前房屋价值计算房屋差价损失。购房者交纳全款的,三联城建赔偿全部的房屋差价损失。购房者交纳部分房款的,按照购房者已付款占应付款的比例,赔偿房屋差价损失。

关于“五证”不全的房屋买卖合同纠纷,法院方面认为,三联城建与购房者签订协议时,没有取得商品房预售许可证,购房者交纳了全部或部分房款,二者所签协议依法应为无效合同,三联城建应当退还购房款本金,并赔偿利息损失,以购房者实际交纳的购房款为基数,按照同期人民银行流动资金一年期贷款利率,自购房者交纳购房款的第二天起计算至2016年9月29日止。由于购房者明知开发手续不全仍然与三联城建签订协议,在缔约时也有过错,应当分担20%的利息损失。

至于有部分购房者与三联城建签订协议后又签了解除协议,约定将房款双倍转为借款的情况,由于双方基于无效协议签订解除协议,故该解除协议亦为无效协议,双方的法律关系仍

然属于房屋买卖合同关系,此类纠纷仍按上述意见处理。

业主担心 评估价格低

“大部分同意按照三联彩石山庄的模式来处理。”当被问及这种处理模式是否和业主沟通通过时,济南市市中区人民法院一名负责人表示。但齐鲁晚报记者在采访中发现,目前仍有不少业主对这种处理方式有异议。

业主李群(化名)表示能够认可评估的方式,但是对评估的结果心里没底。由于此次处理参照的是彩石山庄的方式,而他此前接触过多名彩石山庄业主。“现在周边的房价,基本都在一万一两千上,高的甚至到了一万四五。”李群说,但包括他在内,很多业主表示一般评估的价格会比周边房子的市场价低一些。此外,根据彩石山庄补偿的情况,评估时还会扣除一些费用。

综合算下来,“彩石山庄补偿的比例,‘五证’齐全的基本在1:2左右。”李群解释,也就是说当初预付款在30万的,到最后可能只能拿到60万的补偿款。曾经是彩石山庄尚华居业主的武女士也证实了这一点。“评估公司会挨家挨户进行评估,每家的情况不一样。”武女士说,但最后拿到补偿款的金额大约就是李群所说的比例。“五证”不全的购房者则只能拿到本金和利息。因此,在业主看来,这是赔了本儿。

与此同时,业主们心里也有笔账。李群表示,自己当初买房子时,房价在4000元左右。根据当时的要求,必须交上不高于房价总额30%的预付款,等建成后再补上尾款。“总共145平米价

值73万的房子,我交了30多万的预付款,银行贷款的40万因为开发商停建没能贷下来。”

假如评估价格在1万出头一平,按照当前市场价格自己的这套房子加上地下室将近160万元。“应该减去我没交的40万,也就是补给我120万。”李群说。目前很多业主都和李群面临类似的情况,这种看法也得到了不少人的认同。

解封拆迁后拍卖支付 司法处置11月底完成

针对业主们可能有的顾虑,孙永一在通报会中也提到,项目司法处置中无论选择哪种司法程序解决纠纷,最终实现的权益都不可能高于通过调解和司法确认程序所获权益。

济南市市中区人民法院人民调解委员会负责人程磊表示,前期已经和部分业主接触。对于他们的想法,程磊也表示理解。“作为购房者,肯定希望能得到最大的利益。”程磊说,但诉讼不会产生比人民调解更好的结果。

“人民调解程序非常简单,当事人申请后可以迅速进入司法确认程序,然后当事人就可以申请执行,尽早拿到赔偿款。”程磊说。人民调解和司法确认程序不收取诉讼费,不需要开庭审理,也没有二审、再审程序,可以最大程度地减少业主的维权成本。

具体到赔偿款支付的时间,济南市市中区人民法院副院长门洪科也给出了解答。他表示,由于锦绣苑土地还有部分需要拆迁,并涉及银行抵押等问题,将在完成解封和拆迁后进行拍卖,赔偿款将在土地拍卖后予以支付。整个司法处置在11月底完成。