

# 楼盘烂尾十年，业主想入住得加价

## 事发河南驻马店，多名购房者为争取房子奔波



记者 陈晨

### 十年前冲着学区买了房

近日，河南壹粉乔先生向齐鲁晚报官方客户端齐鲁壹点情报站反映，2012年年底，他交1万元定金认购了一套位于驻马店市洪河大道西段，由中州房地产开发有限公司(以下简称中州公司)开发的中州·龙湖国际小区的120平方米的房子。第二年3月，乔先生交了50%的首付。当时的房价为每平方米2700多元，乔先生一共交了近20万元。“当时承诺的交房时间是2015年下半年。”乔先生告诉记者，虽然现在在这片区域建设得挺不错，但当时还处于郊区，甚至连道路都没修好。

之所以选择在此购房，乔先生说是看中了这里的学区。“当时宣传说这是实验中学的学区房。”乔先生介绍，实验中学是当地数一数二的学校，很多跟他一样的购房者，都是冲着这个学校买的房。在乔先生原本的计划中，当时自己的孩子才上小学一年级，等上初中时早已交房，孩子就可以顺利就读实验中学了。

购房者梁女士也有一个美好的计划。交首付时，她的女儿还在读大三，她本想买下这套房子当作将来女儿的嫁妆，“当时中州这个楼盘在铺天盖地宣传学区，我就想着将来女儿有了孩子，也能上这里的好学校。”梁女士说。

可如今十年过去，乔先生的儿子已经读高三，梁女士的外孙也已经上一年级了，但他们还没收到房子，还在为房子维权奔波。

### 手续不全被列为双违楼盘

2014年下半年，此前一直在正常建设的中州龙湖项目突然停工了。乔先生记得，当时有的楼已经封顶，有的楼还只建了一层。

一份2019年发布的驻马店经济开发区对此事的回复中提到了停工原因，“受公司决策失误、地产调控、信贷收紧、低价团购和被列为‘双违’项目罚款等诸多因素影响，造成开发企业资金链条断裂……”

乔先生说，当时驻马店被叫停的楼盘有很多，因为此前很多楼盘手续不全，都在“边批边建”。从2014年起，驻马店政府将手续不全的楼盘列为“双违楼盘”并叫停。“交了罚款办齐手续的楼盘后来复工了，但中州开发商一直没有交罚款，导致项目烂尾。”乔先生说。

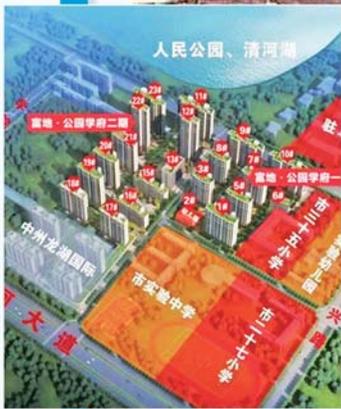
天眼查显示，中州房地产开发有限公司成立于2012年，注册资本5000万元，公司法人代表是杨振峰。不过在2015年4月之前，公司法人代表为李首良。

记者查询到，2018年5月，河南



交完50%的购房首付后，乔先生等了10年，也维权了8年。今年5月，他终于等来了交房的消息，但他却无法收房，更无法入住，除非加价。

中州·龙湖国际小区此前是河南省驻马店市有名的烂尾楼盘。2020年，烂尾多年的楼盘更换了开发商。就在购房者拿当时的房屋认购协议维权时，此前的开发商却将部分购房者告上法庭，称他们手中的购房协议无效……



▲2018年河南当地媒体关于该楼盘的报道画面。

◀当年的售楼宣传页面。

当地媒体曾对此事进行过报道。当时李首良以开发商的身份在接受采访时称，确实是在手续不全的情况下开工建设，后来政府为了规范房地产市场，要求手续不全的项目全部停工。后来因为资金原因，“造成目标没有实现，这个责任完全属于我们，我们感觉很对不起业主。”李首良说。

停工后，当地成立了专门的处置小组。时任驻马店市经济开发区政法委书记李国顺在采访中表示，当时驻马店政府要建百栋高楼，“边批边建，当时都是这个概念”，因此很多楼盘手续不全。2014年，驻马店政府将证件不全的楼盘列为“双违楼盘”并叫停，导致了中州项目的烂尾。李国顺说，“类似楼盘有200多个”，当时政府想的办法是，通过三种渠道筹集资金，分批解决烂尾问题。

### 要么退房，要么加价

2020年6月，中州项目的大部分土地被公开竞拍，驻马店市富地房地产开发有限公司(以下简称富地公司)拍下了这块土地。天眼查显示，富地公司成立于2019年8月，注册资本1000万，法人代表为王尚峰。

乔先生提到，烂尾的项目被富地公司拍下后，在原来的基础上重新开始建设，不过对楼号、楼高等进行了调整。“原来的1号楼在西区，现在的1号楼在东区。”乔先生说，今年5月下旬，东区的10栋楼已经交房，但收房的人却不是原来的购房者。

2020年7月，驻马店经济开发区金山办事处给原来的部分购房者提出了三个协调解决意见：一是还愿意要房的购房者，按照评估房屋成本价每平方米5053元的价格，办理转换手续后补缴费用；二是可

以退预付款，并按照年化4.75%退还利息；三是不同意以上两个方案的建议走司法途径。

“买房时合同上明确写着2700多元，首付也付了，烂尾十年没交房不说，现在想要房居然还要加价？”乔先生不能理解和接受这个方案，他和梁女士等六七百名购房者都选择了走司法程序。

当然，除了乔先生等人，也有购房者选择了第一种方案，加价后如今已经收房。还有购房者选择了第二个方案，“但听说很多人只拿到了本金，没有拿到利息。”乔先生说。

此外，乔先生还提到，虽然现在更换了开发商，但在购房者维权时，早已不再担任中州公司法人代表的李首良仍会经常出现。“有人质疑中州公司和富地公司的关系，当时李首良说是合作关系。”乔先生向记者提供了一段视频，一名男子对着话筒说

两家公司为合作关系。乔先生说，讲话的人就是李首良。

不过，9月14日下午，富地公司的一名工作人员向记者表示，两家公司没有任何关系，富地公司是通过正常合法手续拍下了当初那块土地。而购房者提供的李首良的电话，则无人接听。

### 购房者被开发商告上法庭

2021年下半年，陆续有购房者被中州公司告上法庭，“起诉当初我们签的房屋认购协议无效，可这个合同是开发商拟定的，自己告自己无效吗？”乔先生对此质疑。

梁女士就是其中一名被告。她提供的一份驻马店市中级人民法院的民事判决书显示，中州公司起诉认为，当时的认购协议无效，理由是中州公司未取得该房屋的预售许可证，且案涉土地已被其他公司通过

招拍挂取得，不可能再取得该房屋的预售许可证。根据相关法律规定，梁女士与中州公司签订的合同应当认定无效。

一审驻马店市驿城区人民法院审理后，判决中州公司胜诉。梁女士等人不服提出上诉，驻马店市中级人民法院二审后维持了原判。梁女士等人仍不服，向河南省高级人民法院提出再审的请求。后驻马店市中级人民法院重新审理，并在今年6月作出了合同有效、一审判决不当予以纠正的判决。

虽然合同被判有效，但梁女士仍面临两个比较大的难题。

一是“一房两卖”。梁女士解释说，因为之前法院判决认购协议无效，她当时买的房子已经被开发商卖给了别人。今年5月下旬交房时，梁女士特地去看了一下，发现果然已经有人在验收房。“他们也是原来买房的业主，现在是加价买了这个房子，并且已经网签。”梁女士说，还有不少购房者跟她有着同样的遭遇，“很多新老业主，为争夺房子都打了起来”。

二是，包括梁女士在内的几十名坚持走法律途径的购房者，在今年6月1日向驿城区人民法院提交了民事起诉状，要求中州公司和富地公司继续履行原来的认购合同。但这次，驿城区人民法院一直没有立案。

9月14日下午，记者联系到驿城区人民法院立案庭一位康姓负责人，对方表示他要先请示法院相关部门。随后记者联系到驻马店市开发区管委会一位臧姓工作人员，对方表示此事应该找法院。

此外该臧姓工作人员在接受其他媒体采访时曾表示，开发商有违规行为，要承担责任，并透露该项目此前违规销售涉及700多户，已经有一半左右的购房者同意了加价方案，“一直非常慎重处理这件事，会尽最大努力保障购房百姓的权益”。

涉及的700多户购房者，已经等了10年。有的人为此离了婚，有的人加价让孩子借读其他学校。当然今年也有人通过加价拿到了房，有人拿到了退款，还有像乔先生、梁女士一样没拿到房的购房者仍在为争取房子奔波。

### 菏泽市烈士陵园开展纪念“九一八”主题活动

近日，菏泽市烈士陵园工作人员来到吴店孙楼小学，开展“铭记历史 强我中华”主题活动，让国防教育走进校园。活动中，陵园讲解员讲述了牺牲在菏泽“红三村”的抗战英烈秦兴体的英雄故事，让孩子们铭记历史。观看国防教育视频，通过问答互动，增强学生对国防建设的关注。

菏泽市烈士陵园通过组织各种形式的纪念活动、主题讲座以及红色故事分享等活动，促进爱国主义教育和革命传统教育宣传工作长效开展，将英烈精神传承与国防教育相结合，加强对学校、社区和公众的宣传，营造尊崇英烈、缅怀英烈、学习英烈的浓厚氛围。记者 邢孟 通讯员 卢瑾 董如良

### 单县积极督导学校食堂升级改造

为加快推进学校食堂升级改造进程，提升学校食堂管理水平，近日，单县开展学校食堂升级改造专项督导活动。

督导组先后来到单县城区7所学校，现场查看食堂升级改造施工进度，重点督导后厨各功能区设置，并就食堂内部天花板、墙壁、地面处理，餐饮具清洗消毒，排风管道油污处理等方面提出了意见和建议。据了解，目前全县已有45家学校食堂完成升级改造，投入资金800余万元。下一步，单县将持续加大对于学校食堂食品安全监管力度，扎实推进学校食堂提档升级，探索建立学校食品安全监管长效机制，切实保障师生“舌尖上的安全”。(谢丽)

### 济阳区济北街道：开展“垃圾分类进社区，绿色环保入人心”活动

近日，济南市济阳区济北街道龙海社区开展“垃圾分类进社区，绿色环保入人心”主题宣讲活动，倡导绿色、低碳、环保的生活理念，增强居民对垃圾分类知识的了解，积极参与垃圾分类的实践。

活动中，社区工作人员先向居民们讲解如何正确区分厨余垃圾、可回收物、有害垃圾和其他垃圾，并解答垃圾分类后如何处理等问题。接着，向居民、附近商户分发垃圾分类、“门前五包”宣传页。下一步，济北街道将持续开展垃圾分类主题宣传活动，营造人人皆知、广泛参与垃圾分类的良好环保氛围，让“绿色、低碳、环保”的理念深入人心。(张明燕)