

# 烂尾楼工程如何“涅槃重生”

——保定高新区人民法院成功执行“双清别院”项目系列案纪实

□ 李胜男

## 1 工程停工 业主上访 在建小区变成烂尾楼

“双清别院”小区占地3.6万多平方米,自2010年开发建设,截至2016年,1至6号楼、地下车库主体工程基本建成,社区服务中心待建,小区路面及内部环境均未竣工,水电等公用设施也未安装到位。在未取得商品房预售许可证的情况下,“双清别院”项目建设单位石家庄龙城房地产开发有限公司销售房屋600余套,其中多套房产存在一房二卖、一房多卖、以房抵债等情况。因公司经营不善,资金链断裂,房地产开发商不能向建筑商支付工程款,施工方无力垫款,工程停工,业主不能入住,引起业主强烈不满。

“这是我给儿子结婚买的新房,现在孙子都四岁会满地跑了,房子连个影儿都没有。这些购房款可是我们老两口一辈子的积蓄啊。”王阿姨花了三十多万元给儿子买了婚房,满心欢喜等着交房,结果房子却成了烂尾楼。

像王阿姨这样交了购房款却迟迟住不上新房的人有数百人。想着用多年积蓄购买的房产变成镜中花、水中月,心急如焚的业主们迅速集结走上了漫漫维权路,他们到交通主干道堵截交通、步行上访,多次打着横幅、喊着口号到政府上访,其中有二十几名业主欲跳楼自杀,造成了严重的社会影响。

此外,开发商龙城房地产、建筑商安徽中兴建设工程有限公司在开发建设过程中,产生了民间借贷、劳务、建材供应等数十件纠纷。工程债务总额多达数亿元,几十家债权人向各地法院分别提起诉讼,工程项目的土地、房产、附属设施等被18家法院轮候、交叉查封,案情错综复杂。

开发商的资金链断裂,拖欠工程款,施工方无力垫款,被迫停工,工程项目有关手续办理停滞,形成烂尾楼,最终变成一盘“死棋”。



2017年1月,保定高新区法院执行团队深入了解“双清别院”系列案相关情况。

## 2 勇于担当 迎难而上 提前介入化解矛盾

2016年,保定高新区法院刚刚进入筹备状态,还未正式挂牌成立,人力、物力、财力极其匮乏。而此时,“双清别院”的上访事件持续发酵,矛盾不断升级。为了维护社会的稳定,高新区法院筹备组站在讲政治、顾大局的高度,勇于担当,主动作为,根据保定高新区党工委的要求,提前介入“双清别院”事件矛盾化解工作。

任务就是命令。高新区法院筹备组在时任筹备组组长李国生的率领下,在完成繁重、复杂的筹建法院事宜的同时,起早贪黑,积极参与大量信访接待工作,耐心做业主的思想疏导工作,向他们详细讲解有关法律规定,并郑重承诺:一定全力维护业主们的合法权益!法院领导及法官们为每一名当事人建档立卡,详细了解记录业主诉求,让他们感受到法院解决疑难问题的勇气和决心。

2016年6月,保定高新区法院正式挂牌成立,此时才全面介入“双清别院”系列案件。在充分了解案情、广泛调研的基础上,李国生院长和法官团队经过认真研究,确定尽快恢复工程施工才是解决问题的关键所在。

“双清别院”项目顺利恢复施工建设离不开政府的“保驾护航”。2016年10月,高新区管委会牵头筹措资金2200余万元,出借给建筑公司,使“双清别院”工程在停工6年之后得以恢复施工。

“恢复施工了!”法院把工作做到了业主的心坎上,业主们奔走相告,停止了上访的脚步。

冬日温暖阳光的照耀下,位于保定市北三环旁的“双清别院”小区里,楼房林立,各类建筑工程主体已经完工,小区外笔直的阳光北大街北延工程已经交付使用,直接通往“双清别院”小区,路宽了,小区业主的心也宽了。因为不仅小区通了路,更重要的是烂尾多年的小区交房有望了。

谁也不会想到,这个即将交房、崭新的楼盘,两年前还是一个

杂草丛生、建筑商无限期停工、数百名业主到处维权、被十几家法院交叉查封、涉案高达4亿多元的烂尾楼。

那么,这个令人谈之色变的烂尾工程是如何“涅槃重生”的?房地产商、建筑商、供货方、业主等多方的矛盾纠纷是如何化解的?多方利益纠葛又是如何平衡的?

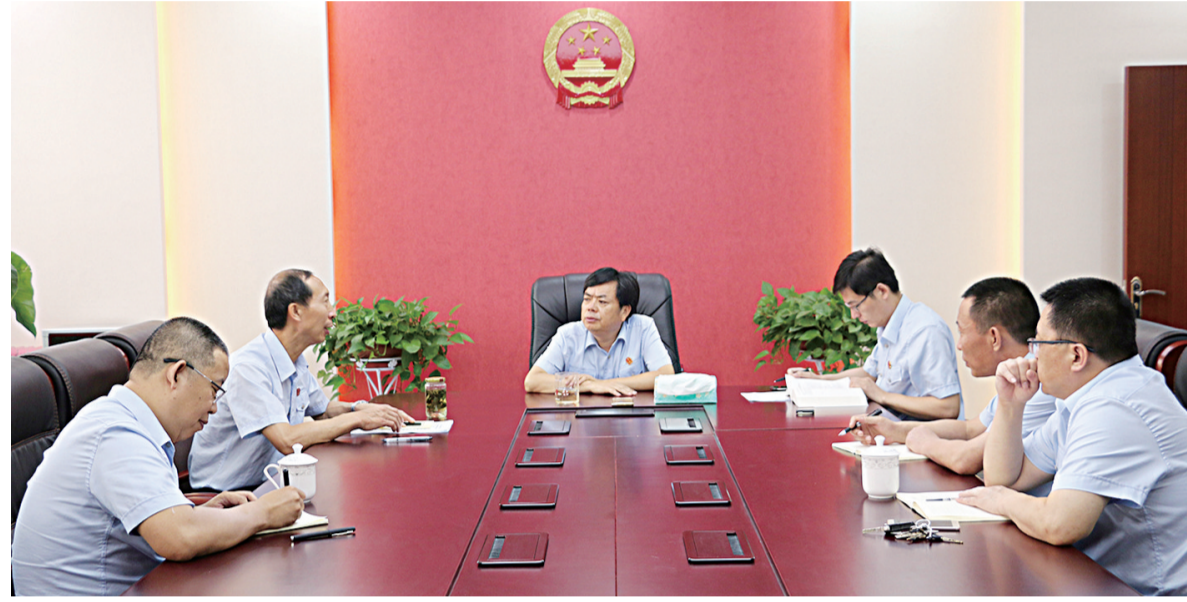
“党委坚强有力领导,政府法院紧密配合,法院主动作为,

不畏艰险攻坚克难,科学严谨公正评估,弱势群体优先保护,依法有序公平分配。”保定市中级人民法院党组成员,保定高新区人民法院党组书记、院长李国生用言简意赅的话语道出了“双清别院”项目系列案件成功执结背后的秘密。

“双清别院”项目系列案件的顺利执结,为综合解决烂尾楼难题探索出一条切实可行的路径,提供了可复制、可推广的经验。



▲2018年6月,在交接现场,原施工单位负责人向李国生院长(左一)表示感谢。



2017年5月,保定高新区法院召开“双清别院”系列案调委会。

## 3 攻坚克难 砥砺前行 挑战烂尾楼工程执行难题

“双清别院”项目虽然恢复了施工,数百名业主停止了上访,但与“双清别院”项目相关的各种案件执行仍无法推进,而原房地产公司负债累累,已无力再投资施工,更无力偿还各种债务。如何才能使这个烂尾工程重获“新生”呢?

“为维护业主们的合法权益,使各种案件得到执行,解决巨额债务,必须拍卖烂尾楼,寻求有投资能力的开发商接盘。”李国生的话掷地有声,为彻底解决“双清别院”系列案指明了方向。

“双清别院”项目位于保定高新区辖区,但所涉案件都发生在高新区法院成立之前,已经由其他法院审理、执行,多家外地法院在保定高新区法院成立后要求他们协助执行。为真正发挥项目辖区法院能动作用,保定高新区法院主动请缨,全力迎战“双清别院”烂尾楼难题。

李国生院长带领法官干警们奔波多地,多次请示上级法院,同时与众多外地兄弟法院反复沟通、磋商,取得各法院理解配合,达成由保定高新区法院统一拍卖“双清别院”项目工

程的共识。最终,省高级人民法院统一调度,将“王某申请执行石家庄龙城房地产合同纠纷案”等均指定由保定高新区法院执行。

至此,“双清别院”系列执行案件中的核心层案件形成,执行标的额达到一亿元左右,为评估和拍卖工作奠定了有利基础,审理、执行格局的方向初步确定。

随后,高新区法院对“双清别院”房屋销售情况进行全面核查摸底。从2017年1月9日开始,高新区法院执行团队不分昼夜、加班加点工作,审查购房合同672份,查清房价每平方米均价3500元左右,房款合计1.3亿元,初步摸清了“双清别院”楼盘销控情况。

## 4 公正司法 公开透明 用法治思维盘活“死棋”

“双清别院”小区是烂尾工程,涉及各方面的利益,评估难度很大。高新区法院采用公开摇号方式确定了保定中鑫房地产评估有限公司负责工程评估。

“烂尾楼价值的评估是执行程序的关键环节,评估不当或者导致流拍无人接盘,或者接盘者亏损形成新的烂尾楼,前期所有运作必将宣告失败,重新启动又要大费周折。”“双清别院”系列案件主办法官葛涛介绍,评估时要参考已经销售房屋面积、已收房款、未收房款、未销售房屋面积及价款、后期工程款、税费及滞纳金等诸多因素,同时要考虑到建筑商对地上建

筑物有优先受偿权,而石家庄龙城房地产公司在开发中被政府征用20余亩土地尚未补偿,也具有一定价值,对征用土地补偿权也要进行评估,并作为资产包与工程项目分别计算评估值并拍卖。

在经过认真权衡、科学论证后,评估公司出具了依据充分、评估结果客观的评估报告,确定“双清别院”项目工程总价为2.01亿元。评估报告作出后,高新区法院分别向涉案利害关系人、石家庄龙城房地产、沧州泊头法院、保定竞秀区法院等地法院送达了评估报告。

案件到此,进入了拍卖的关键

环节。为保障接盘开发商顺利进行后期施工,为项目建设筑起安全“防火墙”,高新区法院制作的竞拍公告非常苛刻:竞买人竞买成功后既要交纳购买标的物款项,还要预交2亿元后期工程款存入保定高新区管委会专用账号,由高新区管委会按照工程进度拨付工程款,防止竞买人由于资金不足而形成新的烂尾楼。

2018年2月12日,保定高新区法院在淘宝网、河北诉讼资产网等媒体网站发布了“双清别院”项目拍卖公告、竞拍须知等相关文书,关注者达到8420人次。经过一轮轮竞拍,保定市华科房地产开发有限公司最终竞买成功,并如期交纳标的物2.01亿元和后期工程款2亿元。至此,“双清别院”项目系列执行案件取得关键性胜利,“双清别院”烂尾项目“涅槃重生”。

## 5 统筹执行 司法为民 彻底执结盘根错节系列案

“双清别院”项目拍卖成功后,建筑商的优先权如何实现?广大业主的权益如何保障?房地产开发公司的债权人怎么保护?建筑商的债权人利益怎么维护?其实,协调这些问题远比问题本身更复杂,需要高新区法院执行干警用大量时间、精力去

研究协调。高新区法院根据各申请人保全查封房地产先后顺序,优先执行建筑工程款,成功执结核心层系列案;针对外围层案件,如有关民间借贷、建材供应、劳务、劳动纠纷等相关案件,依据先前作出的案件清结

方案,分层次详细甄别,逐一执行;针对外地法院要求协助的案件,合法有序地予以执行;广大业主原来的合同内容不变,仍然按照原来房屋价格履行……执行“双清别院”烂尾楼项目,保定高新区法院解决了包括广大业主、农民工等各类已经发生或者潜在发生诉讼的各种矛盾纠纷1000余起,使各种利益达到了平衡,形成共赢、多赢的局面。

## 6 重签合同 新房有望 业主脸上露出笑容

拍卖成功后,高新区法院面临的棘手问题是如何让施工方有序撤场、竞买人顺利进场?

为此,在李国生院长的调度下,办案人员多次约谈施工方安徽中兴建设公司。考虑到施工方实际经营困难,执行团队优先从拍卖价款中拨付给安徽中兴建设公司600万元,并对其后续债权债务做了妥善安排,从而打消了施工方的顾虑。2018年6月12日,安徽中兴建设公司有序撤场,竞买人华科公司于同日顺利进场,全面接手“双清别院”后续承建工作。

施工现场,塔吊旋转,支架林立仿佛钢铁丛林,工人们穿梭其中……搁置长达8年之久的烂尾工程重获“新生”,众多业主吃了一颗定心丸,几百户业主自发来到交接现场,对保定高新区法院执行工作表示高度满意并给予了充分肯定,对法院维护他们的合法权益表示由衷的感谢。



“双清别院”购房业主对法院工作给予充分肯定。

## 7 总结经验 提供借鉴 为“骨头案”提供解题思路

新开发商顺利进场开工,广大业主即将住进新房,“双清别院”系列案已经成功执结,保定高新区法院的工作已经完结,但执行法官们并未就此止步。他们持续关注原建筑商协调借款处理、项目过户及重新招标施工、业主分配房屋等各种事项,加强沟通、协调,提供切实有效的法律帮助,从而达到共赢多赢的结局。

涉烂尾楼工程案件是目前全国法院共同面对的巨大难题。在全国法院执行调度视频会议中,最高法院院长周强曾明确要求将涉烂尾楼工程案件作为重点课题予以研究突破,探索经验、总结经验、推广经验。

保定高新区法院在执行案件的同时,也为解开烂尾楼死结进行积极探索,努力创造、挖掘解决烂尾楼项目的示范性价值,为解决其他“硬骨头”案件提供解题思路。

李国生院长认为,高新区法院的执行工作之所以能够得到各方认可,离不开党委坚强领导,政府和法院紧密联合,离不开遵循依法、依规、公开、公平、公正的原则。其实,“双清别院”烂尾楼工程案件的成功执结,还得益于高新区法院将这块硬骨头作为一把手术工程来抓,由院长李国生挂帅、部署、落实,得益于全体干警上下一心,攻坚克难,善于运用法治思维、法治方式、法律手段,最终使涉案4亿多元的烂尾工程重获“新生”,有效维护了广大业主和债权人的合法权益,为辖区社会和谐稳定提供强有力的司法保障。



2017年8月,评估公司对“双清别院”项目进行现场勘验。



2017年10月,“双清别院”系列案评估工作碰头会。



2018年1月,省法院领导到保定高新区法院指导评估拍卖工作。



2018年5月,竞拍成功后,执行法官清点现场。