

状元楼里的64个“黑户”

- 徐州第一座高层住宅楼一楼两卖
- 销售前,开发商以职工名义向银行抵押贷款
- 抵押后,几十户业主10多年办不了“两证”,落不了户口



状元楼还是那座状元楼,但它已成了64户业主的心中之痛
本版摄影 现代快报记者 刘清香

买房入住已11年,但鲁开江从没有感觉到,在自己所住的徐州状元楼,这座徐州第一个高层住宅楼里有属于自己的一套房子。他所居住的房产在出售之前已被开发商以职工名义向银行抵押贷款,产权至今还抵押在债权人那里。和其他63户业主一样,因为一房两卖,他办不了两证,上不了户口,孩子入学困难。没两证,没户口(户口悬在原居住地),这64户人家差不多成了“黑户”。

同时受害的还有上百名“被贷款”的开发商职工,他们为开发商背黑锅,无辜地被列入金融系统黑名单,贷不了款,没法按揭买房,还经常会收到债权人的律师函。

这一困局的制造者状元楼的开发商徐州建工房屋开发公司(下称建工开发)已资不抵债,而其母公司徐州第一建筑集团(下称徐州一建),已经破产。

解开这一困局的突破口在于债权人拿到欠债,欠债拿到了,他们自然会发还产权。可是,钱从何来?

入住超十年 64户业主拿不到产权证

状元楼高25层,坐落在徐州市中心民主北路72号,面朝故黄河,背靠中心商圈。著名书法家尉天池撰写的“状元楼”三个大字镶嵌在楼体外上,让高楼显得与众不同。

状元楼共有两个单元,一梯四户,共计200户业主。65岁的费永莲是2单元2102室的业主,2002年,她卖了新生里的住房,支付约14万元全款买下状元楼的一套91平米住房。这些年,费永莲一直和女儿住在一起,因为房子的房屋所有权证和土地使用证办不了,目前一家人的户口仍在外悬着,“户籍所在地没有住房,这里又办不了产权证,也没法落户。”费永莲说,外孙今年读三年级,因为没有户口,在入学时多缴了四千多元。2单元603室的业主侯秋华也是如此,一家人的户口至今悬在醒狮小区,外孙读小学,多花了一万多块。

根据业主们的统计,状元楼两百户业主中,无法办理产权证的64户,均是全款购房,购房时间集中在2001年、2002年。业主杨杰告诉记者,买房的时候,开发商徐州建工房屋开发公司承诺三个月内办理两证,而其母公司徐州一建是当时徐州最大的建筑企业,有着国企背景,“当时想,不可能被骗,但后来发现我们还是错了。”除了孩子入学难,上不了户口外,这64户人家在退休养老、医保社保等诸多问题上都遭遇了困难。

1单元204室业主谈永强,52岁,因为办不了产权证,无数次找到开发商、银行、政府监管部门。2010年11月,谈永强的产权证仍无着落,“自己付了全款买房,房子却不是自己的,着急,恼火。”“调解书生效,谈永强突发脑溢血,虽经抢救保住了性命,但至今都半身不遂。”“现在想着病没有钱,想卖房筹钱,没有房产证房子又卖不掉。”

根据徐州市城乡建设局今年5月给业主的回复,徐州一建集团建工开发公司为筹集建房资金,将房屋假借职工个人名义办理按揭贷款,所贷款项被其母公司徐州一建挪用。之后,这批住房又被违规出售,造成“一房两卖”,而徐州一建建工开发公司未能及时偿还按揭贷款,造成业主无法办理相关合法手续和“两证”。

为借钱 上百名职工“被贷款”

因“一房两卖”而被卷入困境的还有徐州一建的“被贷款”职工。杜军(化名)是2011年退休的徐州一建中层干部,他还记得筹钱建设状元楼的场景。“1998年,状元楼刚刚建成,时任总经理李长军给机关干部、分公司经理开会,说要以职工的名义购房,然后抵押给银行贷款,所有人都必须在贷款手续上签字,不配合的免除职务,配合的给两百元奖励。”杜军说,当时房地产商品化刚刚起步,按揭贷款更是个新名词,在很多干部职工眼里,“无非就是走走形式,只要公司还在,不会对自己造成任何影响”,就这样,在公司强制要求下,有一百五十多名干部职工稀里糊涂地签了字。

杜军贷款的是十四楼的一套住房,后来公司又按揭卖给了别人,“公司后来把这套房子女银行的钱还上了,房主顺利拿到了产权证”。

被贷款所带来的恶果,在徐州一建改制、衰落、宣布破产之后,开始显现。因为无法及时还款,造成银行上千万元的呆账,据曾任中层干部、公司副总的孙强(化名)称,至今仍有上百位老职工被列入金融系统黑名单,“虽然贷出来的钱被公司用了,但是是以职工的名义贷的款,公司还不上钱,职工跟着倒霉。”孙强说,“他们也经常到公司、政府那里信访,甚至有扬言收回自己被贷款的住房。”

老职工王红邦曾是分公司的副手,是一名被贷款的职工,当他们发现黑名单带来的恶果时,已经无法挽回了。“那时候徐州一建已经资不抵债了,根本没有钱还债。因为贷款手续上是我们的名字,我们就成了银行的追债对象,每个人都收到过律师函。”王红邦说,被列入黑名单之后,他无法按揭购买住房,不能贷款,甚至申请信用卡都被拒之门外。孩子结婚的时候,他东挪西借欠了一大笔亲戚朋友的外债,全款买了住房。

无业业主维权 十多年无果

为了拿到产权证、甩掉黑锅,这十多年来,业主、职工从没停止过维权之路。在业主寄给各级主管部门的信件中,他们如此描述:“十多年来,我们无数次找到徐州一建领导,一开始他们躲避,后来就耍赖,称自己反正没有钱。我们数次不间断到市委市政府上访,其结果是大门进不去,领导不接见,等到领导接见日,又说分管管。我们只好到信访局,(信访局)开始答复徐州一建破产时给解决,现在破产已接近尾声,但一点转机都没有。”

64户无证业主,几乎每户的房门上都张贴过银行的催款通知,甚至一度责令其限期撤离。有的业主接到过被贷款职工的电话,要求他们让出房子,“因为房子产权是人家的”。“省吃俭用一辈子,全款买套房,住了十几年,居然还不是自己的。”业主鲁开江说。

2005年前后,不少业主选择以诉讼的方式来维权,但结果是不了了之。2单元901室的业主杨杰,2006年起诉开发商徐州建工。在鼓楼区人民法院的民事调解书上,双方自愿达成了协议,“调解书生效后,被告(建工开发)于90日内,协助原告杨杰办理房屋所有权证书和土地使用权。一次性支付给原告办理权属证书违约金两万元。”



虽然打赢了官司,但还是办不了“两证”

2单元202室业主,78岁高龄的杨秀珍,曾数十次找到开发商讨说法均无果,一次和开发商工作人员争执时,当场晕倒。此后,女儿便不让她再去维权,而是以自己的名义向法院提起诉讼,“法院判我们胜诉,开发商还要赔偿违约金,但判决书都下达六七年了,依然如故。”7月27日,杨秀珍在家中向记者哭诉。杨秀珍在买状元楼的房子之前,曾有的一套四楼的住房,“因为年龄大了爬楼不方便,就想换房子。有一天,我女儿在报纸上看到状元楼有一大幅降价,就让我买了。”杨秀珍说,为了买房,她东挪西借,凑够了14万元全款,买了一套二楼住房,“这房子客厅没光线,大白天都要开灯,房间不通风,设计得很不合理。”

2010年前后,1单元701室业主朱天秀起诉开发商的案件没有被法院受理,“从那以后,法院就不受理状元楼的案子了,即便之前判了,也执行不起来,法院也很为难。”鼓楼区法院相关人士说,他们确实受理过状元楼的案子,但开发商及其母公司已经资不抵债,根本无法完成执行工作。徐州司法界一位人士告诉记者,上世纪末本世纪初,商品住房刚刚在徐州兴起,各项法律法规不健全,“一房两卖”等违规违法现象众多,“如果放在当下,可能会追究不少人的责任。”

抵押贷款 被开发商母公司挪用

状元楼的开发商是徐州建工房屋开发公司,这是一家上世纪90年代由徐州一建投资1080万元成立的全资子公司,有自己的法人代表。不过,徐州一建的退休中层干部杜军告诉记者,“实际上,建工开发并不独立,其所有重大决定,都是徐州一建的领导做出的,建工开发只是执行者。”

建工开发曾是徐州市著名的商品房开发企业,开发楼盘包括绅士花园、圆梦花园、淮海食品城、坝山

小区、樱花商厦、延民小区等。状元楼是延民小区的一部分,因为是徐州第一座高层住宅,而被独立命名。“状元楼应该算延民小区的5号楼,1号楼是徐州一建办公楼,2、3号楼是安置房,4、5号楼作为纯商品住宅对外出售。”

状元楼的推出曾轰动一时,高层住宅那时是很新颖的概念,徐州一建领导也都觉得这座楼肯定会火,但是事实并非如此。1998年,状元楼被推出,最初定价每平米高达两千多元,一套住宅需要三十多万,这在当时是徐州最高房价。“因为定价高,销售缓慢,2001年左右价格降至1400元/平米。”除了价格高,孙强认为户型设计不合理,通风条件差,光照时间短,也是状元楼滞销的原因。

建工开发在拿到状元楼预售许可证之后,由徐州一建负责人决定,以职工的名义购买住房,向银行申请贷款,“贷款都被公司挪用了,其实一开始很多人都知道,但大家都觉得公司的发展正红火,过几年还上钱就没事了。”

此后,在状元楼房产向银行抵押贷款的情况下,建工开发仍在进行房屋对外销售。“一开始签的是协议书,没有购房合同,开发商当时承诺一个月之后可以签合同,但是一拖再拖,很多人直到现在,手里也只有协议书和缴款收据,没有正式购房合同和发票。”在状元楼的销售时期,徐州一建陆续还了一部分贷款,不过直到现在仍有巨额外款未能归还,成为银行不良资产。

徐州一建 改制遭遇滑铁卢

在状元楼对外出售的同时,2000年,徐州一建开始了股份制改革。徐州一建成立于1952年,是徐州最大的国有建筑企业。曾担任徐州一建副总的孙强告诉记者,徐州一建仍无力解决,破产之初,杜军曾负责公司的信访工作,“每天都有



业主们经常在一起商讨如何把“两证”办下来

钱,成为公司股东,“公司拖欠的养老金、医疗费、工资,都被作为人股资本”。

“回过头去看,徐州一建的改制是完全失败的。”孙强说,改制之后,职工的工作积极性并没有得到提升,因为他们和国有企业时期一样,对公司的运营生产,没有发言权。公司干部、领导、职工的思维方式仍是老一套,没有创新。”

杜军告诉现代快报记者,名义上是改制,从国企变成民企,但实际上仍是国有企业的结构和管理模式。这一次并不彻底的改制,所遗留的问题在日后逐渐凸显。由于经营不善,在客户中信誉较差,改制之后,徐州一建开始走下坡路。2003年,时任董事长李长军远走国外,据当时接近他的人士称,在出走之前,检察机关曾找他谈话,谈话不久他就一声不响地走了,现今,李长军在国内外生活得如何,无人知晓。

2005年,徐州一建更名为江苏苏润建设集团有限公司(下称苏润集团),业务范围、公司人员结构不变。2010年,苏润集团资不抵债,向法院申请破产。截至目前,破产清算工作已经接近尾声。

孙强告诉记者,徐州一建改制之后遭遇滑铁卢,在破产清算时,总结为多种原因,“经营不善是很重要的,此外,改制之后,政府不再有关照,许多公共建设工程通过招投标的方式对外发包,同时,民营建筑企业凭着包袱少、机制灵活、思想开放,开始疯狂抢占市场份额。”到2005年前后,徐州一建几乎已经没有项目可建,其全资子公司建工开发也全面陷入停产。

破产清算中,经过对徐州一建的资产、债务进行核查发现,尚有八千万元的债务亏空无法填补。孙强作为企业留守高管,参加了债权人大会,会上形成的决议是,“优先解决职工问题,所欠的材料款等外债,都不再还了。”“即便是职工问题,徐州一建仍无力解决,破产之初,杜军曾负责公司的信访工作,“每天都有

数百名职工来反映问题,养老金没着落,工资拖欠,医保社保没缴。后来市政府多方筹集了三千万资金,才把职工的问题解决。”

建工开发已资不抵债

八千万亏空并不包括被贷款职工欠银行的债务,据徐州市中级人民法院指定的破产管理人阎志成介绍,建工开发是一家独立企业,不在其母公司破产核算之列。阎志成说:“一建被贷款职工,共欠银行贷款本金1200万。”这笔债权目前已经被银行转让给中国东方资产管理公司,这家公司是具有独立法人资格的问题在日后逐渐凸显。由于经营不善,在客户中信誉较差,改制之后,徐州一建开始走下坡路。2003年,时任董事长李长军远走国外,据当时接近他的人士称,在出走之前,检察机关曾找他谈话,谈话不久他就一声不响地走了,现今,李长军在国内外生活得如何,无人知晓。

2005年,徐州一建更名为江苏苏润建设集团有限公司(下称苏润集团),业务范围、公司人员结构不变。2010年,苏润集团资不抵债,向法院申请破产。截至目前,破产清算工作已经接近尾声。

孙强告诉记者,徐州一建改制之后遭遇滑铁卢,在破产清算时,总结为多种原因,“经营不善是很重要的,此外,改制之后,政府不再有关照,许多公共建设工程通过招投标的方式对外发包,同时,民营建筑企业凭着包袱少、机制灵活、思想开放,开始疯狂抢占市场份额。”到2005年前后,徐州一建几乎已经没有项目可建,其全资子公司建工开发也全面陷入停产。

破产清算中,经过对徐州一建的资产、债务进行核查发现,尚有八千万元的债务亏空无法填补。孙强作为企业留守高管,参加了债权人大会,会上形成的决议是,“优先解决职工问题,所欠的材料款等外债,都不再还了。”“即便是职工问题,徐州一建仍无力解决,破产之初,杜军曾负责公司的信访工作,“每天都有

数百名职工来反映问题,养老金没着落,工资拖欠,医保社保没缴。后来市政府多方筹集了三千万资金,才把职工的问题解决。”

前景

徐州城乡建设局:

由政府部门协调 解决“两证”问题

孙强告诉记者,被贷款职工、无证业主,这一系列问题的根源都在这笔本金高达1200万的银行欠债之上,“只要把欠债还上,问题就迎刃而解,被贷款职工甩掉黑锅,住房业主顺利拿到两证。但是,钱从哪里来?肯定不能让被贷款职工出,他们并不是实际居住人,应该由政府出面解决。”阎志成亦认为,建工开发作为国有企业,这笔欠债只有政府接手才能解决。“政府方面也正和东方公司商谈,本金、利息到底该如何支付,尚无定论。”

根据徐州城乡建设局的回复材料,苏润集团于2010年5月启动破产程序,破产预案中曾提及该按揭贷款的处理方案,但因属于以职工个人名义办理,故该款项未最终列入苏润集团破产清算范围,上述按揭贷款无解决途径。目前,破产清算小组、徐州市建筑资产经营公司等相关部门,正积极协助企业洽谈该款项处置问题,但由于资金缺口较大,一直未能解决。

徐州城乡建设局给出的处理建议是,该局已建议市政府召集相关部门,在苏润集团破产过程中,从处理历史遗留问题出发,协调东方公司解决还贷问题,并由国土、房管部门协调解决实际居住户的“两证”办理手续。

徐州国有企业资产管理有限公司综合四处处长栾绪国表示,徐州一建破产清算结束后,将计划对建工开发进行破产清算。至于市政府是否会拿出大笔资金,帮助企业补窟窿,尚不得而知。“我了解的材料可能还没有你(记者)多,这些事情都不太清楚。”记者连日多次联系中国东方资产管理公司徐州业务部,提出采访要求,对方表示,他们只和债务人发生关系,婉拒了采访。

律师:

建工开发申请破产 是解决途径之一

江苏茂通律师事务所刘茂通律师表示,在目前的法律法规框架下,建工开发申请破产也是解决途径之一。“建工开发向法院申请破产,法院受理后,成立破产清算小组,其中包括律师、会计、公司高层留守人员等,对方发布公告,召开债权人大会,通过破产提案之后,展开破产清算。最终,根据资产的清算结果,依据法律规定,偿还债务。”

阎志成告诉现代快报记者,建工开发破产是必然的事情,目前最紧要的是厘清究竟有哪些债务,债务规模有多大。除了拖欠银行贷款,建工开发还有诸多债务在身。“此外,能否申请破产还要根据银行的意愿,毕竟后者是债权人。”

曹雪华作为公司总经理,但对债务规模有多大,她称:“这个我也搞不清楚。”