



虽然博园公司在5年前就拍得了这块土地,但是因为官司不断,该土地到目前都未能开发

拍得5年间,被查封、被堵门、被诉讼——

官司缠身的土地

【拿地】 房产公司如愿中标

“你们停下来,把钱还了再施工。”5月8日上午,在盐城市开放大道东侧的江苏威特集团有限公司(下称威特集团)老厂区地块上,几名头戴安全帽的工人,正准备用吊机拆除围挡在路边的广告牌进场施工时,有一群自称来要债的人员叫喊着从四周蜂拥上来,予以阻挠……“10多天过去了,我们一直不能进场施工。”盐城博园房产有限公司工人们说,“我们是有合同的,即使欠钱,他们也应跟债主要,凭什么不让我们施工?”

为何工人们的施工被阻挠?这一地块上到底发生过什么?经调查,现代快报记者了解到,这一地块早在2009年6月,就被博园房产有限公司通过公开拍卖竞得,因为种种让人意想不到的原因,直到现在博园公司都无法开发。

现代快报记者 姜振军 文/摄



博园公司5年前拍得的土地遭人堵门,难以开发

“我们是合法取得这块地的,威特集团差他们钱,却跟我们要,根本没有道理!”徐霞是盐城市博园房产有限公司(下称博园公司)负责人,面对现代快报记者的采访,她激动地说,博园公司是5年前经过盐城国土部门公开挂牌出让而获得威特集团老厂区地块的开发权。为此,公司支付了6000多万元的土地出让金和拆迁补偿款。

“开发过程中博园是如入泥潭。”徐霞说,“办土地证时发现土地被抵押,然后又被法院接连查封、冻结,光拿土地证就拖了3年。”今年3月,博园公司终于拿到了所有的合法开发建设手续,可刚准备进场施工,“又冒出个堵门要债的。”

2009年6月,在盐城市国土局的网站上,编号为20091101,共36.39亩(24263平方米)的江苏威特集团老厂区地块,被正式挂牌出让。

据徐霞回忆,为保证土地不致流拍,威特集团总经理徐扬主动联系盐城市吉祥房产公司,双方决定组建企业共同竞买和开发,徐扬占股权49%,吉祥公司占51%。其间,已在盐城开发“苏东·翡翠园”地产项目的南京客商吴腾等三人亦要加入联合开发。几经协商,三方合资成立了“江苏新威特房地产开发有限公司”(下称新威特公司),注册资金2400万元,联合竞买和开发威特集团老厂区地块。股权结构:吴腾等三人占50%、吉祥公司占25.5%、徐扬以代理人朱长春的名义占24.5%。

2009年6月10日,盐城市国土局给新威特公司发出了《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》。记者看到的大致内容为:根据盐城市2009-11号国有建设用地使用权挂牌出让文件的规定,现确定你为20091101原威特集团老厂区地块24263平方米国有建设用地使用权的竞得人,竞得单价为人民币1446元/平方米。

同年6月24日,新威特公司与盐城市国土局签订了土地转让合同,

根据合同约定,新威特公司于当年6月8日和10月9日,分两次缴付了全部土地转让款3508.4298万元。另外,因为是毛地出让,想重新搞房地产开发,必须要将威特集团老厂区地块上的旧厂房拆除。按照约定,6月29日,新威特公司与威特集团签订了开发及拆迁补偿协议。

经双方协商,新威特公司支付给威特集团拆迁补偿费用2500万元。此后,新威特公司按协议支付完毕全部拆迁补偿费用2500万元,双方顺利实现净地交付。为此,威特集团向盐城市国土局出具了“于2009年11月28日完成该地块拆迁,已结清全部拆迁补偿”的情况说明。

为避免新威特公司与威特集团名称相似而引起威特集团债权人的误解和纠缠,新威特公司于2010年4月13日经盐城市工商局批准变更为“江苏博园房地产开发有限公司”。

【让地】 “威特集团”的衰落

据了解,江苏威特集团原是盐城市亭湖区的一家大型集体企业,主要生产汽车离合器等众多配件。“企业急于扩张,到处搞分厂,加上受市场萎缩、资金链断裂、产品结构单一等因素的影响,企业生产经营一路下滑,造成巨额亏损,引发了一连串的债务纠纷。”据威特集团一名中层干部透露,企业仅拖欠盐城市区及周边地区41家供应商的资金就高达2700万元。威特集团逐步衰败。

盐城市亭湖区一知情官员表示,为了帮助威特走出困境,化解社会债务,保障与其有经营往来的众多中小企业的合法利益,盐城市和亭湖区两级政府出台了一系列帮扶优惠措施,“包括将该企业位于盐城市区的老厂区纳入旧城改造,允许企业自行开发,土地出让收益、改造开发收益均由该企业所得。”

现代快报记者在一份编号为“亭政发[2007]17号”,标题为《盐城市亭湖区人民政府关于江苏威特集团老厂区用地“毛地”挂牌上市的请示》的文件中注意到:江苏威特集团是该市工业企业50强,也

是国家汽车零部件生产基地企业。目前该集团“退城进区”工作正在进行。该集团老厂区用地经市规划局批准,同意该地块单独挂牌出让,用地性质以商业、办公等公共设施为宜。

这份亭湖区政府向盐城市政府的请示里还称,该集团在亭湖开发区投资1亿元新建了汽配件生产基地,资金需求量较大,希望老厂区用地变更为商业用地后,能稳定地从银行增加贷款。故特具请示,请求市政府同意将该集团老厂区用地“毛地”挂牌出让,支持企业做大做强。

记者在2009年盐城市市区土地出让与储备工作领导小组的第1号《会议纪要》中看到:同意威特集团老厂区地块以165万元/亩的价格“毛地”挂牌。随后,在一份威特集团写给盐城市国土局的报告上,威特集团“提请国土部门尽快挂牌,同时我公司郑重承诺,若无他人摘牌则自行摘牌开发”。

据威特集团当年的员工回忆,即使如此,威特集团的效益仍然持续下滑,许多人被迫离开了工作了十几年的威特。

【波折】 历经5年仍无法开发

办证遇建设银行抵押

前期工作准备好后,博园公司准备为竞买的36.39亩土地办理土地证。“这是房地产开发的第一步。”博园公司分管财务的副总经理周小平告诉记者,2009年10月份,她代表博园公司去国土局办理土地证件,被对方告知,土地证办不了,该地块在盐城建设银行城北支行设定了抵押。

威特集团曾经向该银行借款1000多万。周小平了解到,2009年4月29日,建行城北支行出具了《关于江苏威特集团有限公司抵押资产的处理意见》,同意威特集团在出让资金优先偿还其贷款及利息的前提下,对抵押资产挂牌出让,并在收回贷款本息后办理抵押资产的他项权注销登记手续。

“银行要先还钱,可是威特集团又没钱还,不还钱就不能解押,

新土地证就办不了。”无奈,博园公司负责人只得出面跟有关单位反复沟通和协商。最终,建设银行同意通过置换抵押物的方法才解除了该出让地块的抵押手续。“这一耽误就是近十个月时间。”周小平说。

土地被盐城中院查封

处理好建设银行的抵押事宜,2010年5月份,周小平再次去办土地证。这一次又被告知,无法办理,因为盐城市中级人民法院刚刚对该地块进行了查封。经了解得知,威特集团向盐城经济开发区祥欣农村小额贷款有限公司(下称祥欣公司)借款1590万元,盐城中级法院根据祥欣公司提交的诉讼保全申请,对威特集团等值的财产进行查封、扣押。

“我们还来不及及办理新土地证,法院到国土部门一查,这块地还在威特集团名下,所以就被查封了。”2010年5月18日,盐城中级法院向盐城国土局送达民事裁定书和协助执行通知书,对威特集团老厂区地块中价值1590万元的土地使用权进行查封。

博园公司为此向盐城中级法院提出执行异议,“土地是国土局挂牌出让,合法竞买所得,并且支付了3500多万出让金和2500万的拆迁补偿费。我们是善意取得,对政府部门的挂牌,不可能也不应该怀疑该地块有其他权利限制。目前无法办理土地使用权证不是我公司的过错。”博园公司认为,盐城中级法院不应对该地块予以强制执行,反而应该解除查封。

盐城中级法院审理认为,威特集团已将该土地使用权向博园公司实际进行了交付,博园公司已合法占有了该地块的使用权。到2011年5月份,盐城中级法院裁定,解除查封。“从查封到解封,这一折腾又是一年多。”

又被亭湖法院查封

“解除查封后我们立即启动了办证程序。”让博园公司始料不及的是,这一次国土局的通知是,该土地被亭湖区人民法院查封。

因欠江苏大洋建设工程有限公司(下称大洋公司)和盐城市富华

房地产有限公司(下称富华公司)合计本息359万。2009年3月,大洋公司和富华公司向盐城市仲裁委员会申请仲裁,要求威特集团履行借款合同,还本付息。当年9月份,盐城仲裁委裁决威特集团归还欠款,可威特集团未履行法律义务。随后根据两公司申请,亭湖法院依法查封了威特集团老厂区的土地。

“经过上一次折腾,我们了解到法院的一套程序没有一年时间根本走不下来。我们拖不起了,便帮威特集团代还了300多万债务。”博园公司一次性代威特集团偿还332.98万元后,大洋公司同意法院解除威特集团老厂区土地的查封。2012年5月3日,在土地摘牌近三年之后,博园公司终于办到了期待已久的土地证。

股东纠纷令其无法开发

拿到土地证后,博园公司经民政部门的批准,将开发项目名称命名为“博园香都”。项目规划为8栋住宅楼和部分沿街商铺,并向规划建设部门申报前期各项手续,可是接着出现的股东之间的经济纠纷,使相关手续一拖再拖。

2009年8月,威特集团总经理徐扬向同为博园公司的南京股东吴腾借款600万元,并以其代理人朱长春在博园公司全部股权质押。南京股东张红珠说,因久借不还,2012年10月31日,南京鼓楼区法院裁定朱长春在博园公司的全部股权,即占注册资本24.5%的588万元股权,过户给南京股东吴腾。

2013年4月份,盐城市工商局通知博园公司前来强制办理朱长春的股权变更给南京股东吴腾的手续,“从此朱长春和徐扬两人在博园公司完全没有了股份。”

2009年5月份,博园公司股东吉祥公司无偿为威特集团及总经理徐扬向银行担保了1300多万元贷款。贷款到期后,威特集团及徐扬一直无力偿还。吉祥公司在代为其偿还银行贷款本息1445万元后,向法院提起了诉讼。2011年9月和12月,盐城市亭湖区人民法院和市中级人民法院分别判决威特集团和徐扬还钱。“可是官司打赢了,几年下来,只执行了一小部分,还有一千多万就是不还。徐扬还玩起了失踪,法院执行人都找不到了。”博园公司负责人徐霞说。

【堵门】 房产未注销惹来麻烦

2014年4月份,博园公司经过努力,将规划和建设手续全部办妥,建设施工队伍即将进场施工时,却被一群人阻拦不让施工,还用东西堵住大门。“对方拿出一张中级法院的协助执行通知书,说因为威特集团总经理徐扬欠他们1000多万,这里的房产被法院查封了。”经过了解,原来,威特集团总经理徐扬借了孙某1000多万,未能偿还,于是孙某请求法院执行。法院于2014年4月4日向盐城市房产交易登记中心发去了《协助执行通知书》,要求查封威特集团老厂区

地块上的16—20幢房屋。

“威特集团总经理徐扬借了我几十万,没有钱还,我现在实在没有办法了。”孙某在记者采访中显得非常气愤,但就具体事情他不愿再谈。

“我们土地上有只有一个断壁残垣的小变电房没有拆,威特集团也向国土部门出具了全部完成该地块拆迁的情况说明,土地证也变成了博园公司的。”博园公司负责人徐霞百思不解:从法律意义讲,在交清拆迁补偿款以后,房子的产权就应该是博园公司了。

“5年前上面的厂房已经全都拆掉了,但变电房因威特集团欠电费没有拆除,这也算房产吗?难道法院查封不需要到现场查看有无房子吗?”博园公司表示,厂房全部拆除后,他们曾多次通知威特集团总经理徐扬一起去产权部门注销,可均被其推辞。

现代快报记者在威特集团老厂房地块上看到,大门处被集装箱和几辆卡车堵住,空荡的地块东侧有一座两层的小楼,虽然门窗都已经被拆除,但有两三个人住在里边。“我们现在一动,住在里边的人就通知外面来人阻止,根本没设法进场施工。”施工方的徐经理告诉记者。

“厂房没了,法院查封行为是否违法?”我们在房产登记中心系统里一查,发现里面有好多房产抵押,还有其他法院的查封,于是只能是轮番查封了。”盐城市中级人民法院执行局有关人士表示,依据当事人的财产保全申请,到不动产

登记部门查封只是一种法律手续,有登记就要查封,法院的做法不违反任何规定。

房子都没了,怎么还有登记呢?盐城市房产局法规处负责人告诉记者,依据国务院的房屋登记办法,房屋所有权的注销登记,只能是房屋登记簿记载的所有权人,即威特集团来申请办理,可他们一直没来。

【无奈】 博园公司:我们该怎么办

现代快报记者在盐城工商部门调取资料发现,威特集团的年检日期截止到2013年3月29日。在2010年4月7日、5月21日、2011年8月11日,3次被法院冻结企业股东(出资人)的股权。在2011年5月12日和2014年3月13日的工商检查中,检查结果均为:查无下落。

在全国法院失信被执行人名单信息中,威特集团总经理徐扬名列其中。而在最高人民法院被执行人信息查询中,徐扬从2010年到2013年,在盐城市中院、亭湖区和盐都区法院,共有6件被执行案件,最少标的额85万,最多达1420万。连日来,现代快报记者试图联系该企业法人路某,手机均处于关机状态。在联系到总经理徐扬后,其关掉电话。

“后面我们该怎么办。”博园公司负责人无奈地说,如今取得了合法手续的地块仍然无法进行开发,“要是正常地块,房子早卖掉了。”

从小学补到初中 还不如一堂免费体验课?

近日,由现代快报主办的“非凡学习力·成长新革命”体验课引起巨大轰动,家长们议论纷纷。在体验课现场,专家的每一句话对家长可谓语重心长,更对孩子的学习带来巨大变革。

据悉,免费体验课近期将再次开讲,请家长看到通知后抓紧时间电话订票,主办方将安排您在最近的场次参加。特别提醒:本体验课不需任何花费,家长需缴纳50元占位押金,入场时凭票退还。

现代快报/文



孩子苦,家长难,怎么办?

家长为成绩费尽心思 学习磨蹭拖拉?毫无兴趣?效率极低?革命性学习法改变一切

“孩子根本不爱学习,就爱玩电脑游戏。”“学习效率极低。”“孩子太不听话,已经管不住了。”“学习很努力,可成绩就是不理想。”“我说的口干舌燥了,就是屡教不改!”很多家长精疲力竭,

孩子为成绩压力巨大 你还在死记硬背?成绩上不去?好方法让效率提高5倍,好玩实用!

不懂体验现场,超酷学习方法让孩子们个个瞪大了眼睛,并争先恐后的和老师沟通交流。“真没想到,还有这么好的学习方法,太神奇了!掌握这个方法,考个好成绩就是易如反掌。”

在现有应试教育体制下,所有的孩子们不得不接受英语、语文、社会等大量“必背内容”,但并不是每

家长为成绩费尽心思 学习磨蹭拖拉?毫无兴趣?效率极低?革命性学习法改变一切

个孩子都能真的完全背诵,常常是背了忘,忘了背,孩子苦,家长无奈,革命性超酷学习方法让孩子们学习效率提高5倍以上,简单、好玩又实用,孩子们乐开了花。

孩子为成绩压力巨大 你还在死记硬背?成绩上不去?好方法让效率提高5倍,好玩实用!

家长们都称他为“学习力魔术师”。

卓卷教育:解决青春期孩子学习和心灵成长问题

卓卷教育不进行任何文化知识的补习,只专注于科学的学习方法,专注于青春期孩子的健康成长与性格塑造。

卓卷教育在全国各大城市开设分校,并深受家长和学生们的一致好评。至今,已有超过10万名中国孩子因此受益卓卷教育已经成为家长们心目中的“青春期教育专家”。

如果您的孩子正值10-16岁,有不听话、不自信、顶嘴、成绩不理想、考试粗心马虎、记忆力差、上课注意力不集中、学习兴趣低下、懒散、网络迷恋等青春期的学习和成长问题,就一定不可错过!

最新体验课名称:非凡学习力·成长新革命 主办单位:现代快报 最新体验课时间:5月31日下午2:00 体验课地点:南京科学会堂(玄武区成贤街18号与门市政府对面) 免费订票热线:025-

85571770 85571780

(特别提醒:因报名人数众多,为确保现场的每个家庭席位都能有效使用,家长在购票时需付50元席位押金,现场将凭票退还)

快报呈现 卓卷教育首席潜能训练导师 曹畅简介 中国著名潜能训练专家,卓卷教育首席潜能训练导师,一直致力于中国青春孩子学习和成长问题研究与实践,从事教育十余年来,帮助数十万孩子找到学习兴趣并提升学习成绩,被孩子们奉为“学习偶像”,家长们都称他为“学习力魔术师”。