



建成至今,这两栋楼房依然少有人入住

# “难产”的住宅楼

2002年交定金;2009年才开建,2011年建好,如今开发商要破产,房子仍未交付

2002年,33位购房者成了南通市久发房地产开发有限公司(下称“久发公司”)的新客户,他们憧憬着搬新家的喜悦,全然不会想到之后的艰难。

2003年,学田北苑三期住宅小区4幢新房中的北侧两栋顺利交付了,2011年,属于33位业主的南侧两栋才坎坷完工。

然而,33位业主接到通知,必须得补足差价才能交付。为此,开发商与业主对簿公堂。今年初,连开发商久发公司也要破产了。

“住宅楼难产,是因为规划范围内要拆建的一所特殊教育学校占据了地块,学校、政府都有责任,后果不该由开发商全部承担。”近日,久发公司负责人张树清向本报投诉称。

现代快报记者 陈莹 严君臣 文摄

房屋开工,33位购房者们也终于有了个“盼头”。2011年,这两栋

**购房者:**  
定金付了十多年,却拿不到房子

“我是2002年订的房子,当时便宜,每平米才两千多块钱,购房合同上写着第二年就能交付,但到现在,我都没能拿到房子!”购房者成先生口中的房子位于南通龙王桥东南侧,两栋六层高的住宅楼在此毗邻而建,外墙橙白相间,看上去跟新房一样。

这两栋住宅楼中,有着包括成先生在内的33名业主的房屋,他们在13年前就已签订好预(销)售合同并支付了部分房款。然而,直到现在,这两栋已经落成数年的住宅楼内,几乎没有业主搬入。

成先生告诉记者,原定2003年开工的房子2009年才开工。“之前,开发商一直告诉我们,房子肯定是要建的,只是要等政府调整规划后再建设。因为2009年之前,原本在规划红线内的部分地块一直被一所特殊教育学校,及部分零散的拆迁户占据,这两栋住宅楼一直无法开工。”

房屋开工,33位购房者们也终于有了个“盼头”。2011年,这两栋

“姗姗来迟”的住宅楼终于落成。2012年1月,久发公司取得了《商品房预售许可证》。可这时,又一个消息如冷水般泼了过来。成先生说,开发商表示,当时的房价和2002年相比,不能同日而语,要想拿房子,必须按照当时的市价(即约12000元/平米)补上差价。

“本来我们就是受害者,拖了这么多年,非但不给我们房子,还要补钱,这是什么道理?”气愤之下,成先生等33名购房者,将久发公司告上了法庭。近年来双方数次对簿公堂,但却始终没达成一致。

这是为何?据成先生的描述,由于久发公司在建设初期,瞒着购房者们将房屋户型偷偷改变了。而这,成为了开发商无法履行购房合同的理由。

**开发商:**  
两栋住宅楼硬生生被拖成“难产”

近日,现代快报记者向南通市久发房地产开发有限公司进行了求证。面对购房者们的质疑,该公司董事长张树清连连“叫屈”,他认为,自己在这场“攻坚战”中,扮演的也是受害者的角色。

据了解,在本次事件中涉及到的这两栋住宅楼,属于由久发公司开发的学田北苑三期工程。当时,久发公司经批准,在法轮寺河南侧开发建设学田北苑38—41幢住宅楼,总占地2200平米。其中,位于龙王桥东北侧的两栋住宅楼,在2003年7月25日就已经通过竣工验收,并交付给了业主。而购房者们反映的这两栋住宅楼,位于龙王桥东南侧。

这四栋住宅楼,是同一期工程,也是同时对外进行预售。现在,路北的两栋住宅楼早已有业主入住,已经成了老小区。而和它站在同一“起跑线”上的两栋涉事建筑,却被拖成了“难产”,其引发的种种纠纷,到现在都未曾解决。

**症结:**  
一所“难搬”的特殊学校

早在2002年就已经取得了建设用地规划许可证及国有土地使用权证,为何直到2009年,这两栋建筑才开始动工?对此,张树清辩称,并不是开发商为了一己私欲将工程延期,最大的原因是由于客观的“不可抗力”。在他看来,这一切

问题的症结,就在于“横亘”在这一地块上、十分“难搬”的特殊学校。

据现代快报记者了解,张树清所说的这所学校,是一所主要面向崇川区智力残疾儿童实施九年义务教育的特殊教育学校(下文简称“辅读学校”)。其当时占地面积约为2亩,规模为一至九年级,共有9个班级,全校师生近150名。这处学校原址位于地块东侧,而该学校教学楼中,有一部分占地面积当时被划入了久发公司建设的这两栋住宅楼的规划红线内。

“当时龙王桥东路拓宽,由原来的6米扩到了20米,大路直接通到了校门口,学校面积太紧张了。”张树清说,最早先的规划是,将这所学校拆除后原址重建。原本顺利进行的这一改造方案,为何中途搁浅?张树清称,这是由于辅读学校的安置方案,自2001年起就一直在变动,而这直接导致了学校难以“挪窝”。早在2001年年底,考虑到学校部分面积被龙王桥东路占据,当地教育部门就在与久发公司协商后,决定将辅读学校迁入聋哑学校,并将辅读学校当时占用的地块交由久发公司开发。随后数年间,当地政府和教育部门,也顺应政策变化,对辅读学校提出了新的要求。

“安置方案不断变,学校也就不好拆。”张树清称,这一拖,又是好几年。最终,辅读学校与其余几所特殊教育学校合并,建成了现在的南通特殊教育中心。待学校搬走后,这一工程才终于得以动工。

“我们也很急啊,工程一直拖着,土地使用的延期报告我们都打了好几次。”张树清称,他认为自己和购房者们一样,也是工程中的受害者。

**成本提升了**  
多年之后建成的房屋要涨价

2009年底,这所辅读学校终于从龙王桥东路南侧迁走,迟了7年的这一工程,正式破土动工。两年后,在购房者们的期待中,这两栋崭新的六层楼房立了起来。然而,房子是建好了,新的问题却接踵而至。首当其冲的是,隔了这些年,房价早已连番上涨——这房子,该怎么卖?据张树清介绍,2002年,当时学田北苑小区房子的均价只有2300元/平米左右,到2012年,物价上涨,建造成本增加,按照当时的行情,这一小区的均价已经攀升到了12000元/平米左右。

张树清向现代快报记者出示了一份当时的商品房预(销)售合同。上面注明,一间总价为366400元的房子,购房者应当于购房当日支付定金5万元,于2013年7月30日前分期总共支付房款20万元,其余的则在交房时一次性付清。

“要有购房者按照合同,把房款一步步交来,那等房子建好了,我一定会按照当时的价格,把房子交给他们。”张树清表示,当初这两栋住宅楼总计有62套房子,售出的为33套。然而,当时总共交付的定金为125万元,房款只有35万元,没有一户是按照购房合同的约定,交



当初的规划图

付完所有款项的。”当时他们说,房子一直建不起来,所以后续的款项都没有交,这本身就违反了当时签订的合同。”也正因为此,张树清认为,购房者们均没能履行合同,因此当初的合同早已无效。再加上建造成本在七年后连番上涨及户型改变的事实,重新协定房价才是公平的。

**对簿公堂:**  
开发商将赔付2700多万

张树清的这一看法,后来也成了他在法庭上为自己进行辩护的理由。购房者们坚持按照原价拿房,开发商希望能重新协定价格,从2009年工程动工起,双方矛盾就一发不可收拾。随后,僵持不下,购房者们相继将久发公司告上了法庭。2012年1月,崇川区法院向久发公司送达了《房屋查封通知》。涉事楼栋随后便被依法查封,无法再进行买卖。

记者了解到,在楼栋建成后的数年间,购房者们与久发公司的诉讼官司有数十起,而最终的审判结果几乎一致。

2013年12月13日,南通市崇川区人民法院曾对成先生的起诉作出一审判决,判定久发公司承担主要责任,解除购房者们与久发公司之前签订的购房合同,久发公司退还其购房款,并赔偿其损失。

之后,诉讼双方均不服,向南通市中级人民法院提出了上诉。法院经审理后认为,双方均怠于履行自己的义务,目前合同已经无法继续履行,应予以解除,最终判定维持崇川法院的判决结果。

如果按照这样的判决执行,除了退还当时预付的房款之外,久发公司还将赔偿这些购房者们总计2700多万元。而对这样的结果,久发公司表示不能接受。

“这个工程总共耗费大概上亿,几乎是2002年时的10倍。这些年里,我们公司开发不了其他项目,完全是被拖垮了。”张树清称,这些年来,公司里的员工拿的都是基本生活费,为了将这两栋房子造出来,公司目前已经负债约2亿元。在这样艰难的条件下,完成了这一工程,张树清认为,这2700余万的赔偿款,对于久发公司来说,实在是太过沉重了。

**进展:**  
开发商进入破产程序

久发公司称,近年来,由于资金占有成本与日俱增,商品住宅无法销售,导致资金无法回笼。现在,久发公司的

债务无法清偿,最终资金链断裂。今年年初,在南通中院的建议下,久发公司已经进入了破产清算程序。

现在,位于龙王桥东路南侧的这两栋建筑,依旧保持着崭新的外表。虽然几乎没有业主入住,但其底层的部分房子,从2012年起,却已经挂上了店家的招牌,有些还已经开始对外营业。去年,该楼栋外立面上还曾挂有学田北苑工程办公室的横幅,上面标注了电话。

“当时房子是借钱盖的,工程队垫付了1570多万的工程款。现在收不回来,只能把房子租出去收租金。”张树清说,事已至此,他们作为开发商,希望政府能承担一些责任,并让他们尽量避免破产。之后,开发商和购房者们能商量出一个双方都能接受的价位,将房子照常卖出去,以达到“双赢”的结果。

**辅读学校:**  
开发商不给钱,怎么搬?

久发公司与购房者们的争执起源,是由于住宅楼被耽搁了七年才真正动工。在这过程中,房价连番上涨,因而才导致了后续一系列问题的出现。双方在陈述过程中,均将矛头指向了这七年的“难产期”。

那么,导致“难产”的根源,是否真如开发商所述,是由于学校的搬迁方案总是出现变动?2月6日下午,现代快报记者联系上了南通特殊教育中心的龚校长。

在2002年左右,龚校长时任辅读学校的一把手。对于久发公司认为“辅读学校阻碍了工程进度”的这一说法,龚校长表示并不认可。

“事实上,在我到任之前,久发公司就和学校达成了原地拆建协议,但协议上约定的拆建款,却迟迟没有到账。他们没给资金,我们怎么拆、怎么建?”龚校长告诉现代快报记者,按照当时的协议,久发公司须支付的拆建款为450余万,但这笔钱,一拖就是数年。而在这过程中,崇川区教体局对学校的要求发生变化,最终决定将辅读学校搬迁走。

据龚校长称,几经周折,2006年辅读学校与久发公司再次达成拆迁协议。在相关部门的协调之下,学校在尚未收到全部拆建款的前提之下就已启动了拆迁工作。“学校启动拆迁之后,我们才收到了第一笔拆建款,后续资金分几拨才陆续到位。”

龚校长无奈地说,在他看来,后期辅读学校搬迁方案几度调整,跟久发的工程没有直接关系,并不能构成阻碍该工程建设理由。

**“本来我们就是受害者,拖了这么多年,非但不给我们房子,还要补钱,这是什么道理?”**

成先生  
33名购房者之一

**并不是开发商为了一己私欲将工程延期,最大的原因是由于客观的“不可抗力”。希望政府能承担一些责任,并让我们尽量避免破产。要是开发商和购房者们能商量出一个双方都能接受的价位,将房子照常卖出去,才能达到“双赢”的结果。**

张树清  
久发公司

**“但根据我们前期调研和多次梳理,久发公司的这两栋住宅楼久病沉疴,跟政府的规划调整没有直接的因果关系。”**

卞处长  
南通市规划局行政服务处

**规划部门回应:**

**规划方案,是根据开发商要求设计的**

双方各执一词,究竟孰是孰非?对此,南通市规划局行政服务处卞处长在接受现代快报记者采访时表示,张树清反映的“学田北苑”三期工程多年延误,导致久发公司资金链断裂,继而产生一系列社会问题的客观事实存在。

但造成这一局面的“症结”到底在哪,还值得商榷。

作为牵头处理此事的规划部门,早在去年就开始对这桩成年旧案进行了多次梳理——这事儿,得追溯到16年前。“早在1999年左右,久发公司实施了法轮寺河整治工程。在河道及道路拓宽工程完成后,经政府批准,久发公司开始将河南侧的一些零星地块进行开发,建设住宅楼。”卞处长说,当时久发公司拿的这些地块都是未经拆迁的“生地”,按照当时的政策,所有的拆迁事宜,应当均由由开发商前去进行商谈和协议。

当时,辅读学校的一栋教学楼呈L型,毗邻龙王桥东路而立。而引发后续一系列矛盾的这两栋住宅楼(下称A、B楼),本应当建在这栋教学楼南侧。后来,久发公司与辅读学校协商,双方最终敲定,由久发公司给一定的补贴金,将辅读学校在原地拆除重建,整体向西边移动。这样一来,学校的地块能保持相对完整,A、B楼也能得以沿街建设,更利于居民出行。

2001年,协商一致后,久发公司请来设计公司,替A、B楼及辅读学校涉及到的地块作出了一整体设计方案。

不久后,该设计方案通过了南通市规划局的审批。“他说是规划红线压到了辅读学校,所以学校不好拆,他们不好建。实际上,这个方案是根据开发商的要求进行设计的,前期的布局也是根据他们的想法进行的调整,我们只是依法审批通过而已。”卞处长认为,如今久发公司认为工程搁置数年原因是规划上的红线问题,显然是因果倒置了。

**追溯“难产期”,开发商难以置身事外**

既然达成了协议,为何学校迟迟无法搬走?对此,久发公司称是由于学校拆建方案变化无常,才导致工期不断延误。

然而,辅读学校却否认称,搬不了的原因,是由于是拆建款始终没有到位。

“但根据我们前期调研和多次梳理,久发公司的这两栋住宅楼久病沉疴,跟政府的规划调整没有直接的因果关系。”卞处长称,据其了解,双方签订协议时,辅读学校的安置方案是原地拆建,但这笔钱却迟迟没有打过来,这一工程也就此搁浅,陷入僵局。2005年,根据教育部门要求,辅读学校将搬离旧址。随后,辅读学校与久发公司的协议方案也数经变

动。在此过程中,曾有过将辅读学校与聋哑学校合并或迁至德民花园的方案提出,但最终没有实施。最终,根据当地教育部门要求,辅读学校与聋哑学校等其余特殊教育学校合并,成立现在的南通特殊教育中心。

“当时还是辅读学校先让了一步,在拆迁款没到位的情况下,就开始了搬迁。”卞处长称,等到学校整体搬完了,这450余万元的拆建款才最终全部到账。对此,卞处长认为,假设当时久发公司的拆建款到位,那现状是否就会不一样?但现实无法假设。所以,久发公司如今再来追溯这个七年“难产期”的根源,也无法完全将自己置身事外。

**僵局**

**艰辛“维权路”,当事双方还得走下去**

2006年5月,《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(俗称“7090”政策)出台。

根据这一政策,自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。据此,久发公司只能调整当初的住宅楼规划方案。等到2009年,这一“姗姗来迟”的工程终于万事俱备,正式开工。

让所有人都没想到的是,就在这7年间,房地产界风云变幻,早已今非昔比。

由一栋教学楼引发的这系列“蝴蝶效应”,环环紧扣,造成了现

在的僵局。地产被冻结、巨额的高利贷欠款、资金链断裂……久发公司认为,自己之所以会面临现在的问题,是由于政府的决策出现了失误,并因此希望政府能出面承担一定的责任。

对此,卞处长称,此前各部门曾联合梳理过这一历史问题,在他们看来,政府在此过程中并不存在决策上的失误。

目前,南通市规划局牵头其余各相关部门,正在与久发公司进行对接。

而久发公司的“维权”之路,预计将走得相当艰辛。