

# 致命烂尾楼

## 地产商被害后项目停工,业主收房无期 前福布斯富豪郦松校卷入杀人案,被控故意伤害

“一年多了,一块砖头都没有砌上去。”徐州28岁的小闫很憋屈,他指着不远处的加州玫瑰园二期工程对现代快报记者说,2013年2月,他拿着父母一辈子的积蓄20万元付了婚房首付,贷款28万元在这里买下一套100平米住房,本想作为婚房用的,但现在孩子都快出生了,房子还是遥遥无期。几年以来,他一直不敢告诉父母真相,每次父母询问总是用“快了”应付过去,“我爱人经常问我,孩子快出生了,到底什么时候能住上新房?”

何时能住上新房?不仅是加州玫瑰园二期300多户业主,也一直是债权人、建筑商、材料供应商都想知道的答案。然而,这一楼盘历经多次转手,高息贷款最终资金链断裂,更让人咋舌的事,两任项目实际控制人交恶,最终以命案收场。

现代快报记者获悉,受害人秦毅纲家属多次向检察机关提出意见,要求批捕上一任项目开发商中新地产董事长郦松校,最终成行。今年4月底,徐州中级人民法院开庭审理这起因房地产开发引发的命案。

目前,加州玫瑰园项目实际控制人再次更换,开发企业中住佳展房产开发有限公司资金已经枯竭,甚至连正常运转都无力承担。这一命途多舛的房产项目将何去何从,目前一切还是个未知数。

现代快报记者 刘清香 文/摄



加州玫瑰园项目已经停工一年多



郦松校

生于1965年,浙江诸暨人,曾是香港上市公司中新集团(控股)有限公司和启帆集团有限公司的董事会主席,2008年以63亿资产列《福布斯》中国富豪榜第73位。

## 烂尾

加州玫瑰园项目位于徐州铜山新区大学路东侧,这一片区是铜山区著名的别墅聚集区。一家楼盘销售总监告诉现代快报记者,如果加州玫瑰园项目持续开发到现在,“不可能不赚钱,他们最早一批房源售价才两千多一平米,现在整个片区均价都在六千元以上。”

资料显示,加州玫瑰园项目所在地块总面积约1600亩,2005年由江苏中住佳展(徐州)公司拍摄,规划分为四期开发建设,而加州玫瑰园项目为第二期。5月21日,现代快报记者在现场看到的场景十分荒凉,第一期开发的小区由中新集团徐州分公司操作,名为泉山森林海,南侧一路之隔便是加州玫瑰园项目,项目分两期开发,二期工程建设住宅楼20多栋,多数已经封顶,工地内荒草丛生,脚手架锈迹斑斑。

据业主蒋师傅统计,加州玫瑰园二期工程共有300多户,“我

能联系上的就有180多户,他们都是交了钱一直拿不到房子。”二期工程由徐州地产商人秦毅纲开发,2012年中期开盘对外销售,“当时楼盘宣传做得很火,而且全款购房优惠10%,对购房者很有诱惑力。当时签订合同的时候,分两批交房,分别是2013年6月和2014年6月。”不过,随着秦毅纲2013年8月被害,工程建设开始停滞不前,直到次年4月全面停工。

蒋师傅购买的一套154平米的大户型,支付全款80多万,“我是用来给孩子结婚用的,就把原来的老房子卖了,还借了9万块钱,现在可好,钱花了房子拿不到,天天住出租屋。”蒋师傅说,像他一样用于改善住房的业主占了多数,很多人将老房子卖了买新房,现在交房却遥遥无期。

陈女士在2012年在加州玫瑰园二期买了一套135平米住房,约定交房日期是2013年6月,“给孩子当婚房的,但孩子都结婚了,房

子也没有拿到,每个月还要还3000多元银行贷款”。陈女士和其他业主一起,曾多次找到开发商、当地政府寻求解决办法,“跑了一年多,一点眉目都没有。我们去找开发商,他们也接待,甚至可以给退房,但是就是没有钱给你,你又能怎么办?”业主很无奈。

购房中,还有业主交了钱才发现自己的房子早就被卖了。魏先生还记得当时催售楼员签合同同时的情景,“我买的那套126平米,全款付清,当时售楼员说等两天就签合同,在我等不及过去找的时候,发现售楼处已经人去楼空了。后来,我在铜山区法院的一份公告中,发现我的那套房子早就被卖出去了。”

现代快报记者采访中发现,第三期工程“墅立方”项目也已经停工,工程建设只到主体一二层。但是,加州玫瑰园项目并没有像设想中的那样顺利推进,而是在经历多次转手、抽取资金后,资金链断裂直至停工。

## 交恶

秦毅纲接手中住佳展公司后发现,2007年至2010年,公司以“预付工程款”的名义向时任董事长郦松校掌控的账户付款2.67亿元,并有2.561亿元未能归还。

## 2亿多元的工程款纠纷

恶,最终以命案收场。

秦毅纲在接手之前是徐州日成房地产公司董事长,有着多年房地产开发经验,和陶明等同行交集颇多。

陶明在接手项目后一直处于亏损状态,并将秦毅纲请来帮忙运作。到2011年底,开始逐渐将项目转让给秦毅纲,2012年5月全部转让,秦毅纲正式成为中住佳展公司董事长和佳展投资公司的股东。

据《21世纪经济报道》报道,秦毅纲接手中住佳展公司后发现,2007年至2010年,公司以“预付工程款”的名义向时任董事长郦松校掌控的账户付款2.67亿元,并有2.561亿元未能归还。

他怀疑郦松校挪用公司资金,便联系郦要求偿还上述资金并赔偿损失,但一直未果。当年9月,秦以其公司出面向徐州铜山公安局举报,警方随后立案调查。

一份由徐州铜山公安局委托徐州富邦会计师事务所出具的审计报告显示,2007年1月1日至2010年4月30日期间,中住佳展公司虚列工程开发费用2.561亿元,包括

前期工程费和建安工程款,而这些项目均不符合费用入账的合法原始凭证及收付款凭证。铜山公安局查明,这些款项在进入项目部账户后,被转给了北京六合绿都绿化工程有限公司、北京都市前程市政工程有限公司、北京新松投资集团有限公司等数个单位,而这些公司与中住佳展以及泉山森林海项目的建设都没有关系,而与郦松校有关。

同时,秦还以公司转让时非法划拨公司资金交由郦控制的其他公司使用为由,向徐州市中级人民法院起诉要求郦返还7500万元欠款,法院因此将郦松校在徐州的另一个在建楼盘查封。

不过,2013年7月,铜山公安局以郦松校没有犯罪事实为由,撤销了对他经济犯罪指控的案件。

7月底,郦松校把与中住佳展公司有民事官司纠纷的土地和在建工程抵押给四川信托公司,进行“信托融资”,秦遂向银监会和四川信托举报,郦的信托融资项目后被停止。正在秦、郦二人交恶时,秦突然遇害。



很多买房人无奈望房兴叹

## 命案

有人将秦毅纲约至徐州泉山区某广场附近咖啡店,将其强行押上车,带至别处群殴致死,并抛尸河中。

## 案

2013年8月10日下午3点多,徐州人裴某将秦毅纲约至泉山区段庄广场附近一个咖啡店,在秦走出店时,由事先安排好的6名同伙将其控制,拽上一辆租来的轿车,运至大彭镇境内偏僻处进行多次殴打。当晚10点,秦被带到徐州西区一处居民楼内安置,当晚死亡。随后,裴某等8人将秦的尸体捆绑在水泥柱上,抛入京杭运河八一大桥河内。经法医鉴定,秦符合钝器打击身体多部位致创伤性休克死亡。

根据徐州中级人民法院的一审判决书,秦毅纲与郦松校产生矛盾后,为解决双方矛盾纠纷,郦松校曾与秦毅纲沟通未果,便通过他人找到了江某,江某是徐州人,在北京一家夜总会“看场子”。江某随后联系了在徐州从事建筑工程的同学裴某,商量如何让秦毅纲撤回对郦松校的举报和提起的民事诉讼。郦松校安排其在徐州负责公司经营的下属李某,与裴某联系沟通,此后裴某曾多次联系秦毅纲,劝说他撤诉未果。

在此期间,裴某曾向江某借款200万元,约定当年7月还款,但至8月份仍未归还。江某向裴某催逼债务,裴某遂产生了通过控制、殴打秦毅纲逼迫其撤诉,以期从郦

## 地产商被群殴致死并抛尸

松校等三人批准逮捕,并于2014年12月向徐州中级人民法院提起公诉。

根据起诉书,为解决纠纷,郦松校找到秦毅纲、陶明协商未果,又积极寻求其他途径,并产生以“黑道”方式处理的念头。2013年5月底,郦松校通过他人找到江某,欲通过非法手段促使秦毅纲停止举报和撤回民事诉状。江某找到徐州的同学裴某,裴某表示同意参与。5月28日,郦、江到徐州与裴某见面,其间郦松校针对秦毅纲、陶明说了狠话。郦松校及其下属李某,曾多次承诺给予裴某承揽工程等好处,裴某也表示有能力摆平此事,并表示会用暴力手段解决。

起诉书中,检察机关认为,郦松校等三人,指使他人采取暴力手段帮助解决矛盾纠纷,致使他人实施故意伤害犯罪行为,并造成一人死亡的严重后果,其行为触犯刑法,均应当以故意伤害罪追究刑事责任,且三人系共同故意犯罪。今年4月底,徐州中级人民法院开庭审理此案,目前尚未宣判。庭审中,秦毅纲家属认为,案件定性应该为故意伤害而非故意杀人。郦松校在法庭上表示,自己和秦之间并无矛盾,也无动机对其实施伤害,其代理律师为其做了无罪辩护。

## 摊子

### 庞大的债务 官司缠身

中住佳展公司已申请提高容积率,为项目推进提供支撑,目前区规划部门正在研究。

除了悬而未决的刑事案件,加州玫瑰园项目还背负着庞大的高息债务以及林林总总的诉讼案件。现代快报记者获悉,仅诉讼类案件就高达150多件,总金额约4亿元。

对于负债额度,相关各方均没有明确回应,记者梳理发现,负债主要包括从北京金谷信托公司融资4亿元,以及另一家投资公司融资5000万元,这两笔资金迄今本息约7亿元。此外,尚拖欠建筑公司工程款、材料款等。

项目停工不久,铜山区便成立了工作组进驻,开始协调各方力量,以期将项目继续运转下去。

工作组负责人、铜山区住建局副局长尹勇告诉现代快报记者,从目前中住佳展公司的情况来看,根本无力承担高额债务,更何况还有高息民间借贷。其介绍,高息民间借贷主要在陶明、秦毅纲接手期间形成,因为前期管理经营不善,陶明在接手该项目后一直处于亏损状态,逐渐开始以公司房产为抵押物借取高利息民间借贷。到了秦毅纲手中,依然如此,最终形成了该公司庞大的债务。

秦毅纲意外离世后,该项目由聂远实际负责运营,该公司一名副总表示,北京金谷信托公司是最大的债权人,目前公司的印章、财务等均被其封存,“公司即便是想运营也不具备条件,前期很多部门人手不齐,办公场所处于半关闭状态,如果印章等问题解决,我们会增派人手,保持正常办公。”

那么,工程建设以来,出售房产获得的资金流到哪里去了?尹勇表示,工作组成立之后委托一家会计师事务所对加州玫瑰园项目进行全面审计,目前报告尚未出来,出来后会对项目有一个全面的了解,包括资金流向。“在审计报告出台后,会交由区公安局梳理、确立有关线索,尽快立案,对加州玫瑰园项目的所有资产、资金进行保全,并对非法集资、非法挪用、一房多卖等进行立案查处。”

尹勇表示,该项目还有100多亩地未开发,中住佳展公司已经递交了书面报告,申请提高容积率,为项目推进提供支撑,目前区规划部门正在研究。“金谷信托是中佳公司最大的债权人,和他们洽谈好,形成统一意见,也是项目能否继续推进的关键。根据前期沟通,初步确定在本月底,金谷信托委派工作人员就印章管理、一期土地解押以及下一步合作等事宜进行具体商谈。”

上述中住佳展公司副总告诉现代快报记者,他们深知这一项目运营境况复杂,也明确债务、官司缠身,“但是我们不会把这个项目扔掉,一定会想办法推动下去。现在正在和原二期工程施工方商谈,如果方案顺利,二期项目会尽快复工。”

铜山区曾对加州玫瑰园二期工程进行过测算,完成整体建设具备交房条件,还需要投入四五千万,但“钱从哪里来?”“我们正在和金谷信托商谈,看他们是否能够提供后续开发资金。对未开发地块提高容积率,就足以支撑整个项目运转,但前提条件是,正常运营环境需要保证。”上述中住佳展公司副总说。