

快报
调查

热线:96060



扫码看视频

这是一个没有赢家的拆迁开发项目,也是一个关于327户回迁户15年都无法回迁的故事。

15年来,绑在这条拆迁链上的回迁户、施工方、开发商、地方政府都饱受折磨。

2020年6月15日,连云港市新海路江天花园的8幢安置房终于满足了交房条件,此刻距离2005年5月的搬迁,已经过去了15年。然而,绝大多数房门都被焊死,想要交房并不容易……

见习记者 张瑾
现代快报+/ZAKER南京记者 孙玉春/文
吉星/摄



连云港江天花园

连云港327户回迁户15年没法回家

烂尾多年的安置房今年6月终于可以交付了,然而,绝大多数房门却被焊死……



91岁的赵怀堂和妻子鲍同兰还无法入住新房

无法回家的回迁户

这是赵怀堂在外漂泊的第15年。他拢过被子,叠成一摞放在枕头上,方才坐下来。20平米的房子里唯有这才能一坐。

赵怀堂真正的家在离这个小平房不到500米的新海路上,8幢6层楼高的房子有统一的白灰色外墙。但赵怀堂只能远远地看着,无法进去。

他是一个回迁户。属于赵怀堂的家在连云港市江天花园——本地著名的烂尾楼。根据规划,他原本应于2007年拿到新房,但都2020年了,这个梦还未实现。

晚上9点,居民打着手电在小区里散步或在门口乘凉。本该灯火通明的小区里,只有零星几扇窗子里透出或明或暗的灯光。得知有记者前来,居民自发地围拢在一起打着手电照明,这个小区没通电。

不光没通电,小区住户的门几乎都被焊死了。回迁户张义全唯有撬门才能进入自己家。还是毛坯的房子里,两三盏简易灯泡是仅有的电器,一个矿泉水水桶搁置在门口



张义全的家里靠蓄电池和逆变器供电

的板凳上,光溜溜的卧室中间放着一张简易床,简易蓄电池和逆变器被随意摆放在地上。如今,小区没水没电,张义全和其他住在毛坯房的回迁户们只能通过这样的方式饮水用电。

2005年,连云港市开展棚户区改造工作,采取毛地挂牌出让的方式将新海路58号的红旗面粉厂、化工厂、电厂进行拆迁安置。开发商江天房地产有限公司(下称江天)花了289万的土地费得到了56亩地。地块拆迁和人员补偿安置皆由开发商负责。

安置协议上承诺2007年将新房交付给这批老职工,实际情况是,百余位老人直到去世都没能看一眼新家。

冯桂香今年74岁,她和丈夫、哥哥都在面粉厂工作,拆迁时分到两套房子。2017年,婆婆临终之前一直在唠叨,什么时候带我去你们新家看看?

像冯桂香这样的情况并不在少数。目前,第一代老职工只剩下11位了。

胡新民今年70岁了,“拆迁的时候我儿子还在上学呢,今年34岁了,之前谈过对象,就因为没房吹了。现在谈了一个已经差不多了,两个人等着拿到房子好结婚,可是现在……”

91岁的赵怀堂和老伴看到大楼建了起来,也就有了一半希望。但他们无法进去。门都用铁块焊起来了,好不容易建好的安置房,谁会来焊门呢?

无房可交的开发商

焊门的是施工方刘干。和327户回迁户一样,老刘等待的时

间也很长——2009年他就来承建该项目,从此再也未能离开过,足足熬了11年。

“我真没办法啊,我也没钱,你要么就去法院告我。”连云港江天房地产有限公司总经理毕可富对老刘说。

毕可富介绍,2005年江天就进场了,但直到2011年,最后一个“钉子户”才同意搬迁。毕可富认为,要不是“钉子户”钉了六年,安置房早就建好了。在这六年里,江天房地产遭遇了经营不善的问题。2013年项目开始“沉睡”,江天彻底成为一潭死水。

2014年,全体回迁户联名起诉江天,要求以现金方式一次性买断回迁房。江天同意了该和解协议并承诺,如2015年12月30日还不交房,便以该协议执行。但等到2015年年底时,江天再次变卦——因为既没房也没钱。据不完全统计,江天房地产已欠款3亿元。

2017年,海州区政府下属的海发集团接盘烂尾楼,拆借8000万元让江天花园“活”了过来,2019年年底安置房终于建设完成。但受疫情影响,路面绿化等附属工程直到今年6月15日才建设完成。

此时,江天又变卦了。新公布的安置协议表明:过渡费统一按照6元/平米结算,超出置换面积10平米以内的,按4800元/平米结算,超出10平米的,按5800元/平米结算。回迁户履行结算等事宜后,江天公司方可办理交房手续。

回迁户不干了,这一点与2005年签署的安置协议不一致且悬殊很大。当初的安置协议上,拆迁户超出置换面积30平米以内,按照每平方米1650元计价,超出30平米的,按每平方米2000元计价。以原先房子30平米,安置后的房子100平米为例,按照2005年的安置协议,回迁户需支付12.95万元房款,若按照今年的新算法,回迁户就需支付39.6万元的房款,不光多等10多年还需多付26.65万元。

除此之外,拆迁过渡费也少拿一笔。以原先30平米的房屋面积,2005年1月拆迁为例。回迁户本该拿到5.5万元的过渡费,现在只能拿到1.8万元的过渡费,少了3.7万元。

但毕可富表示,就算按照6元/平米的标准,江天还要支付2000余万的过渡费,如果按照18元/平米计算,那就是6000多万元。“公司根本没有这个能力。”

毕可富还算了一笔账,如果回迁户按照他们现在的方案来执行,

江天能够回笼1000多万的资金。他可以给施工队的老刘分一部分。老刘自从2009年进场施工,已经砸进去5000万的施工款了。老刘并非一个人,除了老婆儿子都在工地帮忙以外,手下还有上百号农民工都等着钱用。除此之外,毕可富还可以给水电气等相关部分一部分钱。

江天欠下的高额债款要靠回迁户来回笼一部分资金吗?毕可富的答案是肯定的。他认为,这么多年过去了,房子的增值部分应属于江天。

但回迁户不这么认为。

无力兜底的政府

“凭什么我付呢?年年都说明年就给房子,现在已经拖了十几年了。我91了啊,哪有钱给他?”赵怀堂想不通,自己的家被拆了,15年被迫住在外面,租了几十次房子。如今还要多给别人二三十万,这是什么理由?

对于开发商的处境,海州区政府也无可奈何。7月13日,记者联系了项目所在地洪门街道,洪门街道纪委书记汪立岳表示,当地已尽力帮助,但不能全靠政府来兜底。

“江天花园是市场开发,但也是民生工程,我们已经兜了很多底。”据了解,2015年开始,海州区政府从下属的海发集团拆借近亿元资金用于盘活八栋安置房建设。这才让江天花园小区8幢安置房具备上房条件。但就这最后一笔上房,开发商和回迁户之间的争议太大。开发商坚持以5800元/平米的标准,回迁户要按照2005年签署的协议1650元/平米执行。

针对回迁户目前想要“通水通电”的要求,政府也为难。在供电公司,“江天花园”还欠着600万元的债,政府只能尽力协调。

记者询问,针对目前部分回迁户暂住在小区内的情况,可否由政府出面安装一些路灯供夜间照明,同时先妥善安置好回迁户中的高龄老人,海州区政府表示会积极配合。

无解的僵局

对于大部分回迁户来说,15年一直在外租房的生活让他们疲惫不堪。多年的期待不断落空变成无尽的等待。当初的中年人熬成了老年人,上学的孩子已经走上社会。

对于回迁户的处境,开发商完全理解。毕可富承认,管理的混乱让公司

愈发虚弱,江天的确要负主要责任,但他真的也没办法,公司2018年就被连云港市中级人民法院列入破产范围。

对于施工方老刘来说,这8幢安置房虽然建好了,但在没拿到施工款之前,他绝不能让回迁户住进去。他并非一个人在工地上,还有百十号农民工都在等这笔钱。

对于海州区区政府来说,毛地挂牌的弊端让这些政府年来一直在开发商、回迁户之间斡旋,国有资产不容有失的原则也让其无法全盘兜底。

7月18日,记者从连云港市海州区相关部门获悉,对于前期记者提出的在小区内安置路灯和优先解决高龄回迁户住房问题等建议,他们正在全力推进中。最迟7月24日之前将小区路灯安置到位并通电。同时,90岁以上老人也由社区人员全部登记在册,将联合开发商尽快安排他们入住养老院或提供一定金额的住房补贴。同时,80岁~90岁的老人也在摸排中,将尽力按照其需要进行帮助。

赵怀堂老两口别无他法,他们已经90多岁了,经不起折腾。不能和年轻小伙子一样把焊死的门撬开,住在没水没电的毛坯房里。

老两口只能蜗居在下雨时不得不用盆接水的平房里。他们能做的,就是隔三差五地走到小区门口朝里看两眼——那里是属于他们的、10多年前就该住进去的家。

91岁的赵怀堂,还能住进自己的家吗?

▼2005年的安置协议

