

最高法确认“购房户债权优先赔偿”，打开“烂尾楼”欠款死结 济南“第一烂尾楼”购房者获赔逾8亿元

烂尾楼是购房者心中梦魇。被称为济南“第一烂尾楼”的彩石山庄，殃及2000多名购房者，引发长达8年多的群体性上访维权。日前，1700多名购房者拿到逾8亿元执行款，一些购房者拿回购房款时喜极而泣。

这起全国涉及人数较多、标的额较大的“烂尾楼”群体性事件成功处置，是济南法院坚持法治方式，形成“购房户债权优先赔偿”意见，并经最高人民法院答复认可才最终得以打开“死结”。

这一购房者债权优先于银行等其他债权人赔偿的处置方式，开创了司法先河，为全国众多处理“烂尾楼”债权关系提供了重要参考启示。

►2014年10月，山东省济南市最大的房地产烂尾项目——彩石山庄内，979亩土地内数座楼烂尾多年，周边长满杂草。（资料图片）



历经8年多逾8亿元“烂尾”购房款终返还

“那时房地产一片红火，尽管彩石山庄离市中心约20公里，但依山而建环境优美，且每平方米2600元的均价很有吸引力。”

当购房者还沉浸在等待入住新房的喜悦中时，随后却让他们始料不及。开发商因为资金链断裂走到了破产边缘。

彩石山庄在济南曾“赫赫有名”。2006年6月，作为山东省属企业的三联集团推出这个房地产项目，主要建设高档景观洋房和双拼、联排别墅等。最初对三联集团职工内部销售，随后扩大到对外销售。

“那时房地产一片红火，尽管彩石山庄离市中心约20公里，但依山而建环境优美，且每平方米2600元的均价很有吸引力。”济南购房户王鹏告诉记者，他拿出35万元买了一套130多平方米的大房子。

据了解，2146户购房者交纳总房款近9亿元，每户40万到上百万元不等，其中1741户购买了“五证”不全的水晶花园和白领公寓项目，405户购买了手续齐

全的绿松苑和尚华居项目。按照合同规定，2008年10月交房。

当购房者还沉浸在等待入住新房的喜悦中时，随后却让他们始料不及。曾在家电销售等领域全国知名的三联集团，因为资金链断裂走到了破产边缘。2008年9月，项目全面停工。

记者日前到项目所在地看到，工地还是停工时的样子，除少数在建楼封顶外，大部分仍是一片空地，杂草丛生、破败不堪。

购房者有人将原来唯一房产卖掉，本想买房养老，但因迟迟未交房面临无家可归的窘境；有想买婚房的年轻人，结婚数年后仍住不上新房。

针对此事，山东省最终

确定了“按照法治思维，在法律框架内予以解决”的工作思路。去年9月底，济南市中院启动对彩石山庄项目的人民调解程序，去年10月，涉案979亩土地的使用权以及地上建筑物被顺利以16.296亿元拍卖成交。

截至2014年底，济南法院共向与三联达成人民调解协议的购房群众发放执行款约8.2亿元，1700多户购房户息诉息访。

年逾六旬的李建刚2007年花40万元买了一套房，如今领到53万元执行款，“多年上访都未解决，如今终于了却一大心事”。

据了解，其余400余户购房手续齐全的绿松苑和尚华居项目的购房户，今年3月执行款也进入人民调解和司法确认阶段。

并不是修改法律，不需经人大立法程序。”全国律师协会建筑工程委员会委员、山东豪才律师事务所律师周长鹏说，这为我国解决同类问题树立了新的法律适用范式，对全国其他地方以法治方式处置烂尾楼问题具有非常强的指导作用，开启了司法先河。

“相比于银行、建筑商等其他债权人，用血汗钱买房子的购房者属于弱势群体，最高法院批复购房户的基本债权优先受偿体现了民生本位，体现了我国法治进步。”山东鹏飞律师事务所主任律师傅强说。

傅强表示，在购房者优先受偿后，银行、建筑商等其他主要债权人的权益可在土地二次处置后获得相应受偿。

处置“后遗症”政府当主动作为

“打破过去这种恶性循环，关键是要真正做到以法治思维和法治方式来化解社会矛盾，并遵循立法精神，主动寻找完善法律的‘治本之策’。”

近年来，房地产开发中频现烂尾楼。面对这些“烫手山芋”，一些地方政府以市场经济和合同纠纷为由，将问题交给法院处理，导致事情久拖不决，甚至演变为更大矛盾。有的地方片面采取“政府买单”方式，由党政机关“花钱买平安”，留下不少“后遗症”，并产生不良示范效应，导致“越买越不安”。

“打破过去这种恶性循环，关键是要真正做到以法治思维和法治方式来化解社会矛盾，并遵循立法精神，主动寻找完善法律的‘治本之策’。”山东省政府主要负责人认为。

周长鹏认为，很多烂尾楼处于城市中心或繁华路段，完全可以通过盘活处理，如果政府能够积极协调各方利益，相关债权人会同意完善的债权处理方案。

“完善土地招拍挂科学评价体系，加强后续监管，从源头上防范烂尾楼的出现。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗指出，“价高者得”一直是土地招拍挂的诟病，政府在拍卖土地时除考虑出价外，还应建立科学的评价体系，评判竞拍者的综合实力，并加强后续监管，确保其拿到土地后能够正常施工和交付，避免种下今后烂尾的“种子”。

专家指出，购房者也应增强风险意识，并承担相应责任。一些购房者与三联签订买卖合同时，三联没有取得商品房预售许可证，买卖双方均有过错。济南市依法认定，三联作为主要过错方除退还房款本金外，还赔偿群众80%的利息损失，购房群众自行承担20%的利息损失。

周长鹏说，目前我国正在大力推动不动产登记，在签订完商品房买卖合同后，购房者应及时到建委部门进行网签，对自己权利进行预登记；对于可办理房产证的商品房，早日拿到房产证是保障自身权益的最有力“武器”。

据新华社

法治“钥匙”打开烂尾楼盘“死结”

“相比于银行、建筑商等其他债权人，用血汗钱买房子的购房者属于弱势群体，最高法院批复购房户的基本债权优先受偿体现了民生本位，体现了我国法治进步。”

彩石山庄一案揭开了全国“烂尾楼”的冰山一角。多地频现的“烂尾楼”，因其涉及人数众多、矛盾复杂，成为各地头疼的“老大难”问题。

记者了解到，此事棘手根本症结在于三联集团债务纠纷复杂，严重资不抵债。彩石山庄979亩土地承载着共计35亿多元的债权负担，涉及多家银行的查封债权，以及建筑工程承包人、购房户、失地农民、企业职工等多个利益主体。

济南市中级人民法院副院长刘延杰说，自然人相对于其他机构和公司属于弱势群体，从立法精神上应当给予优先考虑。“但由于三联

涉案土地等可供执行的资产被层层抵押，我国并没有明确的法律和司法解释规定购房群众的购房款及利息可以优先于抵押权人进行受偿，这意味着司法解决的最终结果可能是购房群众的利益无法得以实现。”

经反复调研论证，济南中院形成了购房人的购房款返还请求权优先的意见，并通过山东省高院向最高法院报告。2014年7月，最高人民法院答复认可购房户的基本债权应优先受偿的意见，为以法治方式解决问题扫清了法律障碍。

“最高法院对彩石山庄问题的批复相当于司法解释，是具有法律效力的，但

蜜峰理财 创造价值 甜蜜生活 快乐人生

鄞州银行富利宝

保本型人民币理财产品

正在火热发售中

产品名称	期限	认购起点	预期年化收益率	募集时间	销售渠道
富利宝蜜计划 (A15045期)	91天	5万元	5.7%	即日起至3月29日	各营业网点 网上银行 手机银行
富利宝蜜计划 (A15046期)	35天	5万元	5.8%		
富利宝蜜计划 (A15047期)	91天	5万元	5.8%	即日起至3月31日	金融便利店 夜市专区 各营业网点 网上银行 手机银行
富利宝蜜计划 (A15048期)	182天	5万元	5.7%		

风险提示：理财非存款，投资有风险，选择请谨慎。产品情况详见产品说明书。
温馨提示：额度有限，欲购从速。

理财热线：96561转人工服务

东南商报 政府类公告、会展节庆、招聘招租、钟表眼镜、珠宝、文娱乐闲、电动车、婚纱、建材等

广告部热线：87682149 13056909922 谢先生
87682182 13656881849 张小姐