

14 年“烂尾楼”被重复买卖和抵押,10 年前法院裁定被指无故撤销

天津“最牛烂尾楼”谜案调查



截至 6 月 13 日下午,开工已经 16 年的天津红桥区盛运大厦仍没有完工迹象,而当年的购房者们继续深陷“烂尾楼”谜局。本报记者 刘凌林/摄

■ 殷健全 本报记者 刘凌林 / 文

在天津火车站旁,占地面积 4000 平方米、高 24 层的盛运大厦,由于涉及到多个企业和个人各种盘根错节的利益纠缠,从 1997 年动工建设至今仍未完工,这座大厦被当地人称为“最牛烂尾楼”。

跟本报记者提及这座“最牛烂尾楼”,年近六旬的浙江商人干善庆连称“心里很难平静”。“本是法院判给自己‘以物抵债’价值 450 多万元的房产,如今又因同一法院的一纸裁定,15 年前几百万元的投资可能彻底打了水漂。”

还有更多当年的购房者像干善庆那样深陷其中。随着本报记者调查的深入,这场历时 15 年的房产纷争的脉络开始清晰起来。

开发商以房抵债,多次买卖和抵押

购房人姚先生也质疑说:“腾宇公司一房多卖,一房多次抵押贷款,不知是如何过关的,而作为房产主管部门的房管局不知是怎么审核和监督的。”

盛运大厦原来叫惠亨大厦,位于天津市红桥区运河南里。1995 年,天津惠亨公司与天津二建房地产开发建设公司(以下简称“天津二建公司”)以平改项目立项,合作开发。后来天津二建公司将该项目转给了天津惠亨公司,房屋产权归惠亨公司所有。到 1997 年,惠亨大厦已经建起 20 层,完成基本工程量的 90%,但惠亨公司因为资金问题致使项目停工。

经人介绍,天津开发区腾宇置业有限公司(以下简称“腾宇公司”)作为投资者引进,签订《合作协议》,约定“项目建成后,产权归双方所有”。从此,惠亨大厦改名为盛运大厦。

然而,腾宇公司的介入并未带来项目的完工,而是“噩梦”的开始。

原本看好项目投资价值的干善庆于 1999 年 11 月至 2000 年 4 月,先后 3 次投入近 400 万元购得该项目房产,并签订了商品房买卖合同。但后来发现,项目不但不能如期竣工,而且从房管部门得知,自己购买的房产在签约前就已经抵押给他人了。

无奈之下,干善庆诉至法院,要求解除合同,退还购房款。

2001 年 5 月 21 日,天津市一中院作出(2001)津一中执字第 190 号民事裁定书,“以物抵债”的方式,经法院委托评估后按 655 元/平方米的价格将盛运大厦地下 1—2 层、B 座 6—8 层、16—23 层抵偿干善庆 455 万元的债务。

“眼看项目就这样‘烂尾’下去,为了尽量减少损失,当时找到拍卖公司,希望能作价 200 万元拍卖掉这些抵债房产,但拍卖公司的人说,100 万元也没有人要。”干善庆说。

据了解,与干善庆一样深陷其中的购房人不在少数。购房人发现自己购买的房子不是被“一女几嫁”,就是早已被抵押了甚至多次抵押。购房人肖同敬告诉本报记者,本来看到盛运大厦有正规合法的售房许可证,又觉得位置不错,就东借西凑了几十万元

买了两套房,让年迈的父母搬来和自己住,好照顾老人,没想到购买的房产成为烂尾楼。

购房人姚先生也质疑说:“腾宇公司一房多卖,一房多次抵押贷款,不知是如何过关的,而作为房产主管部门的房管局不知是怎么审核和监督的。”

接手公司破产后再次转让楼盘

北京康达律师事务所张文雄律师分析认为,腾宇公司在破产期间是没有民事行使权力的,且与江胜公司签订的房产转让合同中并没有盛运大厦破产管理人的签章认可,所以这份合同的合法性值得商榷。

购房人后来发现,从惠亨公司接过大厦的腾宇公司并不是一个有实力的公司,导致大厦烂尾至今,成为天津“最牛烂尾楼”。

而且,腾宇公司的引进导致惠亨公司的出局。

惠亨公司的刘经理说:“腾宇公司实际上是个空壳公司,当初约定投入 100 万元的腾宇公司始终没有向惠

领导汇报此事,让本报记者回去等答复。

本报记者回京后,并没等到这位负责人的回复,反而等到的是他们动用关系来“公关”的结果。

2002 年,身陷众多债权纠纷的腾宇公司试图拍卖该项目还债,因惠亨公司的坚决反对而作罢。

2003 年,腾宇公司宣告破产。2003 年 10 月,天津市一中院受理腾宇公司的破产申请,裁定企业进入破产程序。其间,债权人和惠亨公司不断申诉和举报称其是假破产、真逃债。

2008 年 1 月 10 日,天津市一中院作出裁定书,腾宇公司在经营期间的巨额银行贷款和售房款下落不明,且不能合理解释财产去向,可能严重损害债权人权益,故撤销其虚假破产。并裁定:破产管理人将实际占有的腾宇公司财产予以返还。但令人不可思议的是,在进入破产程序期间,腾宇公司竟然再次对盛运大厦进行转让,与江胜公司签订转让合同。

对此,北京康达律师事务所张文雄律师分析认为,腾宇公司在破产期间是没有民事行使权力的,且与江胜公司签订的房产转让合同中并没有盛运大厦破产管理人的签章认可,所

有的投资过了近 10 年后,一下子没了法律保障,并且多次去法院及有关部门申诉均一无所获,天津一中院也没有一个合理的解释。

2010 年的一天,干善庆突然接到天津一中院的一份裁定书把他彻底搞懵了。

天津市一中院的(2010)一中执监字第 13 号执行裁定书(以下简称“第 13 号裁定书”)在没陈述任何具体理由的情况下就把 2001 年的裁定给撤销了。

干善庆称,这个裁定等于他几百万的投资过了近 10 年后,一下子没了法律保障,并且多次去法院及有关部门申诉均一无所获,天津一中院也没有一个合理的解释。

天津市一中院执行庭张姓庭长在接受本报记者采访时表示,这个案子由来已久,案情复杂,同时此楼也是关乎城市形象的工程,所以这样判决是出于平衡各方的权益,同时也是为了社会稳定。

对于第 13 号裁定书为何没有说明撤销 10 年前裁定的原因,一位漆法官拿出早已准备好的材料说,首先此楼一直停建,为了城市形象才协调江胜公司续建此楼,也有腾宇公司和江胜公司签订的房产转让合同,所以续建合法。

这位法官继续解释说,由于江胜公司续建此楼属于添附性质,虽然还叫盛运大厦,但由一个停建楼变成了一个具有使用价值的完整建筑,改变了此楼的结构,所以此楼不再是当初的“烂尾楼”,并且因为此楼的历史原因导致手续不全,所以不能过户,也不能办房产证,所以 2001 年的第 190 号裁定书不具备执行条件,并且腾宇公司目前已具备偿还当初购房款的能力,当时判决有其特定原因,其实也无法实现债权转换,所以一中院本着有错必纠的原则把第 190 号裁定书撤销了。

干善庆质疑说:“为什么开发商导致项目烂尾的后果由购房人来承担?购房人当年按约全款缴纳购房款并且有完善合法的购房合同,为何得不到法律保护?经过一系列严格的法律程序后,才有了保证购房人合法权益的(2001)第 190 号裁定书,而之后,此案一拖就是十年,如今在通货膨胀严重、房产价格剧增的情况下,难道腾宇公司按 10 年前的市值退还购房款公平合理吗?”

北京中信律师事务所的向律师认为,天津一中院所谓添附纯粹是偷换概念,因为江胜续建的合法性本身就得商榷,并且《最高法院(2004)16 号司法解释》第二十九条明确规定,不动产拍卖成交或者抵债后,该不动产的所有权抵债裁定送达买受人时起转移。2001 年的第 190 号裁定书所提及的房产归属是没有任何前置和附加条件的,所以江胜续建部分并没征得房产所有人的同意,非要说这是添附也就显得有些牵强了。

据代理本案的张律师说,他曾多次就此案和天津一中院交涉,结果不是没人理睬就是敷衍了事,不是拒绝回答就是闪烁其词。直至今天,天津一中院也没有一个合理的解释。

超薄塑料袋企业 80%复产

限塑 3 年: 地下工厂死灰复燃

■ 本报记者 李延生 / 文

6 月 1 日,“限塑令”3 周岁。“全国主要商品零售场所塑料购物袋使用量减少 240 亿个以上,累计减少塑料消耗 60 万吨,相当于节约石油 360 万吨,折合标准煤 500 多万吨,减少二氧化碳排放 1000 多万吨。”国家发改委资源节约和环境保护司副司长李静表示,3 年来超市、商场的塑料购物袋使用量普遍减少了 2/3 以上。

然而,知名环保专家、国际食品包装协会常务副会长兼秘书长董金狮对此却并不乐观:“据调查,‘限塑令’实施之初,当时全国 3 万多家生产企业减少了一半左右,但现在生产企业的数字又回升到了 2 万多家,原来停产的企业有 80% 又恢复了生产。”

李静也认为,“限塑令”的实施存在一些问题。有关部门调查显示,由于塑料购物袋生产工艺技术简单,部分地区的小作坊转入地下生产,部分地区监管不严,一些集贸市场还存在无偿提供和使用超薄塑料购物袋的情况。

小企业投机生产假冒伪劣产品

6 月 1 日,国际食品包装协会发布了针对北京 10 家连锁超市和 10 家批发市场的塑料购物袋质量与销售情况进行专项调查结果。

调查显示:在被调查的 10 家超市中,沃尔玛山姆会员商店(石景山店)的小型塑料购物袋,未按照国家塑料购物袋标准的要求标注信息,塑料购物袋表面只有环保证书号,没有塑料购物袋生产厂家、塑料购物袋大小规格及厚度等必须标注的信息。城乡仓储大超市(苏州街店)的塑料购物袋也无生产厂家信息。

由于在超市购物连卷袋不收取费用,一些消费者就图小便宜,常常多撕不用或者撕下来盛装别的东西,再或者撕下来带回家使用。这些做法违背了限塑的本意,影响了限塑的效果,而且还加大了超市的成本。

家乐福超市(白石桥店)、城乡仓储大超市(苏州街店)等对连卷袋的管理依旧很宽松,连卷袋靠近食品放置,消费者可像选购商品一样自由撕取。

和超市相比,农贸批发市场的现状更加堪忧。由于农贸市场规模较大且交易灵活,往往出现查的紧藏得严、查的快闪的快等故意躲避现象。

据本报记者了解,被调查的 10 家农贸市场中 7 家市场有指定使用的塑料购物袋。但是,指定使用的塑料购物袋并非全部符合国家标准。

大部分市场依然存在塑料购物袋品种混杂、没有标识、劣质低廉、不合标准的情况。市场经销商依旧沿袭以往的“传统”,因不愿失去客户而慷慨地向消费者免费提供超薄塑料购物袋,致使超薄塑料购物袋的使用量出现升温态势。

“不法企业轻视国家政策法规,唯利是图,顶风作案,是造成黑心塑料购物袋屡禁不止的重要原因。”参与调查的北京凯发环保技术咨询中心质监部部长段玉静分析说。

“限塑令”实施之初,确实打击了一批生产条件不合格、生产设备不达标的小企业、小作坊,一定程度上从源头上起到一点限塑效果。但是渐渐地政府监管松弛了,一些投机的小企业不甘放弃低成本高利润的回报,因而进入了生产假冒伪劣产品的行列中。

本报记者在采访过程中发现,有的批发市场中的塑料购物袋存储量大且种类齐全,高高的货架上摆满了塑料购物袋,宛若小库房。众多型号的塑料购物袋大多数是无任何标识且厚度小于 0.025 毫米的超薄塑料购物袋。面对国家的法规严令,塑料购物袋销售商却“泰然自若”地赚着昧心钱。

“对于市场监管难的问题,究其原因主要是由于市场开办者监管缺失。”北京东郊批发市场总经理陈景明指出,他根据自己的管理经验,总结出了“三统一”,即“统一进货、统一指定经销商、统一质量和价格”。出了问题,工商部门可以直接找市场开办者,追根溯源。同时,还应该建立监督举报机制,允许消费者投诉,进行多方市场监管。

另外,消费者的观念也起着很大的作用。本报记者在超市中采访时发现,中老年消费者大多拉着购物车或在结账时掏出自带的购物袋,但是一些年轻人则成了超市销售塑料购物袋的常见客户。本报记者看到,一位年轻女白领,购买了一些零食和日常用品以及两个 1 元特大塑料购物袋。她将所购物品平均分装在每个购物袋里,每个袋子的剩余空间都还有一多半。她表示,来超市很少自己带购物袋,因为“没有带袋子的习惯”。

正规生产企业遭受冲击

“不法生产商死灰复燃,对我们正规生产企业来说是一场巨大的灾难。”北京环绿地塑料制品厂总经理马福生在接受本报记者采访时说。

1987 年建厂的北京环绿地塑料制品厂以生产塑料购物袋、包装袋、降解地膜等可降解聚乙烯塑料制品为主,以前每天生产环保塑料购物袋 300—500 万只。由于受“黑心塑料购物袋”的冲击,现在每天只生产 100 多万只。

马福生呼吁,政府有关部门要加大对合法企业的支持力度,加强对无证小企业的监管,坚决取缔黑心小作坊。

“就目前的形势看来,单纯依靠塑料购物袋收费就想解决其造成环境污染带来的问题是不现实的。”董金狮指出,要解决塑料购物袋的污染问题,首先必须严厉打击制售劣质塑料购物袋的地下黑工厂和黑市场,杜绝不合格的塑料购物袋进入市场,制定严格的质量标准,规范生产厂家和使用者的行为,保护正规生产企业的市场地位和合法利益。

同时,应尽快建立一套既能限制塑料购物袋生产,又能控制塑料购物袋使用量的约束机制,以缓解过多的污染治理费用负担,不使污染治理这一沉重的负担一味地由政府和社会承担。

董金狮认为,塑料购物袋并不是环境污染的背后真凶,人们缺乏良好的消费观念以及落后的垃圾管理和处理方式,才是造成“白色污染”的根本内因。

他建议有关科研机构能够进行资源整合,联合开发研制出功能良好、价格适中,又不会污染环境或污染较少的替代产品,方便群众生活。

同时,尽快建立垃圾资源化系统,对废弃塑料进行合理处理和再生利用,形成“减量化、资源化、无害化以及产业化”的垃圾处理运行机制,才能变垃圾为资源,实现塑料制品的生产—使用—回收—再生的良性循环。

本报记者了解到,目前我国的“限塑令”主要是针对超市、商场、农贸市场等。

日前,商务部商贸服务司标准规范处处长李嘉建表示,将扩大限制塑料购物袋使用的范围,包括餐馆、医院等场所。此外,国家发改委也将进一步落实地方各级人民政府对本地区限产、限售、限用塑料购物袋工作的责任,继续加强监督检查,明确集贸市场开办者“限塑”第一责任人制度。