

咸阳金义大厦“连环案”调查

■ 本报记者 彭涵

金义大厦，位于陕西省咸阳市秦都区人民路21号——与很多商厦一样，这栋外表灰白色的九层建筑坐落在一个繁华的丁字路口，包括苏宁电器在内的多家商户LOGO，在大厦占据了醒目的位置。

在咸阳市，没有人会否定这是一个赚钱的好地段，但目前这里已经成为一片“是非之地”：2011年8月到11月，咸阳市中级人民法院做出两项民事裁定，要求陕西金义实业发展有限公司将大厦一至四层的房产证交还工农兵工贸集团有限公司破产管理人。当年11月8日，金义大厦“成功”易主。

一场席卷了房产所有者、承租企业以及承租人的“连环官司”就此爆发，至今仍令牵涉其中的所有当事人焦灼不安。

烂尾楼的再度烂尾

事实上，金义大厦产权纠纷的双方——工农兵公司与金义公司——曾经有过一段蜜月期。彼时双方的目的一致：拯救一栋烂尾楼。

1999年，工农兵公司投资开发建设工农兵商厦，但由于建设资金缺口较大，最终只完成了其主体结构，被迫停工“烂尾”。此后，咸阳市政府将烂尾楼列为重点招商引资项目，希望引进资本加以盘活。

2004年，时任咸阳市市长的张立勇率团走进温州举办招商活动，温州客商金波、林新义等人由此接下了这根“橄榄枝”：金义公司在

陕西正式注册成立，并斥资9000余万元，开始设法盘活这栋烂尾楼。工农兵商厦也更为金义大厦。

“最初工农兵公司承诺的条件是，以3500万元的价格将工农兵大厦一至五层的产权转让给我们。”金义公司股东卢智蒙告诉《中国企业报》记者，他同时出具了2004年双方签订的一份商业用房转让合同——这份合同后来也成了金义公司的噩梦。

“投资后我们才知道，大厦一、二、五层面积约5000平方米的房产权，因工农兵其它的债权债务纠纷，早已分别出售和抵押给第三方。”卢智蒙表示，“这搞得我们无法过户，但当时工农兵公司表示可以协调解决。”

在这样的安抚下，金义公司的投资仍在继续。“我们按合同约定先后向工农兵公司支付了近2000万元房款，但直到2005年7月，工农兵公司只为我们办理了一到四层部分房产的过户手续。”金义公司另一股东金富根说，“他们表示可以先将一到五层楼交给我们实际使用，但一些没协调好的部分我们还是用不了。”

在一份2005年12月23日的裁决书上，记者看到了西安仲裁委对金义公司要求工农兵公司全部交付房产的要求做出了支持的裁定。但卢智蒙、金富根表示，之后工农兵公司并没有做到这一点；而作为反制，金义公司也没有兑付剩余房款——这份合同，始终处于一种未被完全履行的状态。

但骑虎难下的金义大厦，还是在

2006年开了业。“大厦一到二层多处黄金商业位置，都在第三方手里。”卢智蒙表示，“我们只能把它们再租下来经营，这就造成了成本的一路攀升，各种矛盾也开始爆发。”这种局面最终导致了两年后金义大厦在负债累累的情况下关门歇业。

破产引爆“连环案”

2008年4月，金义公司与自然人段琳签订了《商场承包合同》，将大厦一至五层承包给其经营，期限至2018年4月11日，首年承包费300万元，之后每年递增3%。

此后，段琳清理偿还了金义公司所拖欠的400万元外债，并投资近200万元对大厦电路、水路、消防等相关配套设施更新完善，开始招商。苏宁电器、秦宇酒业等企业与段琳签订合同，分批进驻金义大厦。

“应该说是我盘活了这栋大厦。”段琳向记者表示。事实上，段琳的介入确实解决了金义公司的燃眉之急，然而情况也变得更为复杂了：金义公司与工农兵公司那悬在半空中的合同，像一柄达摩克利斯之剑悬在了这些承租人、次承租人的头顶。2007年，工农兵公司进入了破产程序，四年后，利刃突然落下。

2011年6月，工农兵公司破产管理人以金义公司未履行完合同为由，向金义公司发出了《解除工农兵公司与金义公司〈商业用房转让合同〉通知》与《收回咸阳工农兵工贸集团公司商厦1—5层房产的通知》，要求金义公司交还大厦一到四层的房产证，并申请咸阳市中级

人民法院强制执行。

裁定之后，咸阳市中院通知咸阳市住房和城乡建设规划局，公告撤销金义公司的房屋产权登记，注销了相应的4个房产证，并转交工农兵公司破产管理人；咸阳市国土资源局也据此注销了土地证，亦转交工农兵公司破产管理人。

“法院没有理会我们的书面异议，也没有对解除合同做出明确说明，更没有提出任何的补偿条件，就这么把房产证收回了。”金富根颇为气愤地表示，“我们这么长时间的投资呢？难道就这么没了？”

而段琳则遇到了另一个问题。2011年12月14日，工农兵公司破产管理人对其下发《通知》，要求段琳从当年10月1日起，每月将租赁费交于破产管理人；否则法院将依法解除租赁合同，立即收回房屋。

2012年1月9日，颇为无奈的段琳向对方电汇了两个月的租赁费21万元。“但工农兵公司破产管理人始终不给我收据，也没有说解除我与金义公司的合同，这让我怎么敢继续汇款呢？”段琳表示。

而事情之后的走向，则彻底激怒了段琳：2012年6月，工农兵公司破产管理人以拖欠其房屋租赁款为由，将大厦承租企业苏宁电器、泊金餐饮、阳光假日、秦宇酒业、步步高鞋行等作为被告诉讼至咸阳市中院——矛盾由此全面升级。

“这些企业都是跟我签订的租赁合同，工农兵公司破产管理人怎么越过我直接找他们要房租？”段琳说道，“我之前与金义公司签订的合同也是合法的啊！”

商户群诉泥淖

“我不管你的产权怎么变更，作为租户我们给谁交房租都可以，但是不能让我们缴纳两份房租吧？”李凤安向记者说道，“这事来得莫名其妙！”

李凤安是金义大厦一楼侧面“步步高鞋行”的总经理，2008年这家企业与段琳签订了一份十年期限的租赁合同——当工农兵公司破产管理人将其告上法庭时，2011年的房租他已经交给段琳了。

这是所有被告承租企业的普遍情况，但咸阳市中院的裁定并未对此做出明确说明。

据段琳介绍，法院于2012年7、8月和12月分别就此案做出两个裁定：第一裁定以房屋租赁纠纷为案由，查封、扣押、冻结几家承租企业的资金或相应价值财产，并做出财产保全；第二个为先予执行裁定。

“秦宇酒业及其他承租企业的遭遇与苏宁公司一样。”秦宇酒业法律顾问、陕西天之骄律师事务所翟宝琪指出，法院要求的租金数额，对比企业曾交给段琳的亦有不少上涨。

这也直接催生了段琳与众多承租企业的矛盾——2013年5月，因为苏宁拒绝再给段琳缴纳房租以及设备维护、物业费用，段琳一度停掉了苏宁店面内的电梯。“电梯到了维护期，没有费用维护，出事

了谁能负责？”段琳表示这也是无奈之举。

事到如今，这栋咸阳市黄金地段的商业地产彻底陷入风雨飘摇之中。金义公司认为自己的房屋产权是被强行剥夺，段琳不明白的是自己与金义公司签订的合同突然就成了废纸一张，而承租企业迫切想要搞清楚一件事：租金到底该给谁？

6月16日至19日，段琳以及众多承租企业纷纷提起上诉，金义公司也提起了行政复议——他们希望在更高一级的法院要个确切的说法。这一点得到了咸阳市中级人民法院宣教处相关人士的确认，但该人士同时表示：“法律程序还在走，目前不方便就此案发表观点。”

而工农兵公司破产管理人也拒绝了记者的采访要求。“具体情况你去问法院吧。”该人士表示。

这像是一场看不见项目的乱战，无解局面是否已然形成？一位不愿具名的咸阳法律界人士表示，要解决问题亦并非难事。“如果从头开始理清法律关系，比如从金义公司与工农兵公司的法律关系开始到金义公司与段琳，以此类推，肯定可以解决问题——但首先需要承认这些合同的合法性。”

该人士也提出了自己的忠告：一般来说，烂尾楼都存在或多或少的问题，在接手之前投资者一定要详细了解这些项目的历史和现状，特别是“烂尾”的真正原因。在如今商业地产投资一片火热的时候，应该具备相当的风险意识。何时出手、怎样出手一定要考虑清楚。

编者按

贫困地区的致富花

——湖南省隆回县发展金银花产业纪实

■ 本报通讯员 伍莉珊

盛夏六月，行走在湖南省隆回县山区的沟沟壑壑，到处都盛开着黄白相间的金银花，花香四溢。

目前，隆回县金银花种植面积已达到21万亩，享有国家林业局命名的“中国金银花之乡”的美誉。而隆回县坚持群众路线，依托金银花产业加快发展的经验，更是一朵带领农民脱贫致富的灿烂之花。

科学决策 小花形成大产业

位于雪峰山东麓的小沙江地区，平均海拔1350米，素有“小西藏”之称，上世纪九十年代初，生活在这里的瑶汉同胞人均年收入还不到100元，90%以上的瑶汉同胞靠救济和乞讨度日。“南瓜汤，木炭火，三个苞谷当两餐”，这流传在当地的民谣是那时瑶汉同胞生活的真实写照。

瑶汉同胞的困苦一直是隆回县委、县政府的牵挂。历届县委、县政府一直在寻求小沙江地区适宜产业。然而，产出苹果比拳头小、比石头硬；种水稻往往是三年两不收，即使是好年成，产量不过300斤。

上世纪九十年代，抓住隆回被列为国家扶贫开发工作重点县这一历史

性机遇，隆回县请来土壤、气象、农作物专家，对小沙江高寒山区进行了集体“会诊”，专家们认为小沙江地区适宜栽种金银花，于是，县里出台了一系列优惠政策和扶持措施，发展金银花种植业。然而，习惯于种田吃饭、喂猪过年传统种养模式的瑶汉同胞普遍认为县委、县政府又在“瞎折腾”，谁都不愿意去栽种金银花。

为了改变瑶汉同胞的种植、养殖观念，该县采取“三级联动”扶持制度，即县领导带片、县直单位驻村、干部联户包干模式。金银花产业刚起步的那几年，该县每年安排1000余名干部进村入户，一上门就做农民群众的思想工作，或带着农民群众去外地学习，开阔眼界，或去当地一些种植能手和致富典型家里参观，让村民们看到自己平日种水稻“十年九不收”的地，别人能栽出“金”种出“银”来，切实转变群众的思想观念。同时，在资金上予以重点倾斜，扶持农民种植金银花。该县把扶贫资金、以工代赈资金和财政扶贫资金打捆，先后投入资金2.5亿元，用于解决农民群众种苗、化肥等生产资金。此外，该县还积极争取国家林业局的扶持，把金银花的栽种发展纳入了退耕还林项目，享受着国家退耕还林的一切补贴优惠政策。

如今，该县不仅生活在小沙江等北部高寒山区的农民乐意种植金银花，而且生活在南部丘陵地区的农民也跟着种起金银花来。

科技引导 品牌战略促发展

本世纪初，老百姓看做是致富的朝阳产业，前景却每况愈下，每公斤干金银花卖不到4元钱，老百姓辛辛苦苦一年却赚不到几分钱。

为了让金银花产业走出困境，使之成为花农赖以致富的朝阳产业。县



隆回县金银花种植面积已达21万亩，享有国家林业局命名的“中国金银花之乡”美誉。

里立足于“科技立业、品牌兴业”思路，坚持以资源为依托，以科技为支撑，以市场为导向，以持续发展为目标，全面提升金银花综合生产能力和产业综合效益。该县加大改良品种、培育新品种的力度。财政投入100余万元建立了1个金银花组织培养实验室和20多个优质品种培育基地，走科技育苗之路。该县通过加强与湖南林科院等科研机构合作，经过十多年的科技攻关，先后培育出只结花蕾不开花的“金蕾”系列金银花优良品种10个，其中金翠蕾、银翠蕾、白云3个品种获国家林业局优良品种认证，并成功实现工厂化生产金银花无病毒组培苗，成为国内首家。现年育苗能力400万株，全面满足全县乃至全省金银花种植基地生产需要。隆回金银花品种已被国务院和国家发改委列入生物医药产业优势药材资源，作为重大项目之一被列入《武陵山片区区域发展与扶贫攻坚规划(2011—2020年)》。

同时，该县积极推进“公司+专业合作社+农户”的经营模式，推进金银花中药材GAP种植基地建设，实行产区生产资料准入制，推行套餐制度，配制金银花专用肥料，禁止销售高毒、高残留农药，推广使用低毒、低残留生态农药，加强对金银花基地土壤、水质和大气的监测与保护，促进产业得到健康快速发展。为了确保金银花入药食用质量安全，该县引进先进的无公害加工方式，淘汰传统中药

材含硫加工方式，大力推广金银花无硫干燥技术。四年来，该县累计推广金银花无公害干燥设备990台套，县财政对购机农户共发放农机购置补贴920余万元。

品牌就是金钱。如今，每逢七、八月份，全国六大中药材市场之一的隆回小沙江中药材市场商贾云集、车水马龙。全国170多家厂商企业常年落户该市场抢购金银花。据统计，近年来，隆回金银花的原材料年产量达12亿元以上，全县花农户年均获纯利1.5万元以上。

好树引得凤凰来，2012年隆回县通过产业招商，已与国药控股湖南有限公司签订了《湖南隆回金银花科技产业园及公共平台项目开发战略合作框架协议》。国药控股湖南有限公司将在隆回县总投资15亿元，分三期建设湖南金银花产业科技园项目，通过产业平台的整合，力争十年内实现整个金银花产业链年产量达到100亿元的产业规模，打造中国金银花产业高地。

辐射带动 一花致富千万家

金银花产业的做大做强，有力地带动了全县整个农业产业的发展，也为县域经济发展注入了活力。近年来，该县全面推行“一带二”工程，通过将扶贫资金、农业综合开发资金和其他农业专项资金捆绑起来，重点扶持、

壮大金银花加工龙头企业，带动其他农产品加工企业的发展，从而实现产业强县目标。截至目前，该县已累计投入资金5亿多元，发展农产品加工企业100余家，其中6家企业通过国家QS质量体系认证，1家企业通过ISO9000国际质量体系认证。创立省优、国优名牌产品30余个，富硒“毅鹏”牌金银花茶、“银仙”牌金银花茶、“宝庆”牌龙牙百合和“桃花”牌辣椒酱等6个产品获国家绿色食品产品认证。金银花和龙牙百合等2个农产品被国家质检总局列为原产地保护产品。一大批“农”字号企业和农产品纷纷茁壮成长，为富民强县增强了后劲。2012年，该县优质稻、中药材、蔬菜、畜牧、林竹、烤烟等六大支柱产业总产值达30余亿元，全县农民净增加收入10亿元。

作为武陵山片区最大金银花种植地和集散地的隆回，在高寒贫困地区发展金银花产业帮扶农民致富的成功经验，为武陵山片区的扶贫开发工作找准了一条好路子。如今，隆回培育的金银花品种已在武陵山片区如湖南的叙浦、中方和新化，重庆的秀山，贵州的务川和绥阳广西忻城以及四川南江等县的高寒贫困地区生根开花。金银花已成为贫困山区农民的致富花。目前，武陵山片区共种植金银花40余万亩，金银花产业惠及贫困人口3600万。武陵山片区金银花种植户人均收入2000多元。



隆回金银花辉煌的发展历程