

●记者 程昌宗 黄兰芬

5月27日,沉寂已久的市中心城区财贸新都汇楼盘前锣鼓齐鸣,首批10余名业主领到了不动产权证书。

知情人纷纷感慨:“烂尾”7年的楼盘终于开始交房了。

这个承载着昔日咸宁“地王”光环的楼盘为何停摆多年?它又是如何“复活”的?记者近日进行采访调查。

“地王”项目突发烂尾

“298万元一亩,31亩地花了近1亿元。”财贸新都汇项目所在地为温泉淦河大道原财贸学校地块,由开发商湖北东皇置业有限公司早年间以高价竞拍所得,是咸宁当时的“地王”。

公开资料显示,这块商住用地,计划建设住宅284套、公寓437套、地上商业铺面308套、大面积地下商业体和停车场,总建设面积10.08万平方米。项目2012年动工建设,2014年开始预售。

记者从湖北东皇置业有限公司获悉,截至2016年10月,项目销售房屋595套,共计面积3.61万平方米。其中,已售未备案的房屋464套。

2015年底,因工程款结算与支付问题,项目建设总承包方大冶某公司与项目开发商发生严重分歧,导致项目停工,房屋销售停滞。此后,总承包方和部分施工单以及相关银行,分别在黄石市中级人民法院、咸宁市中级人民法院、咸安区人民法院进行起诉,三家法院分别对该项目未备案房产依法查封。

面对涉及众多的利益主体、错综复杂的法律关系,开发商及主管部门初步协调未果,项目陷入瘫痪状态。

项目停滞后,包括园林绿化、电线电缆、入户门安装、消防门安装等许多附属工程未建设完工,导致不能进行竣工验收,无法交付房屋给业主使用。

自此,财贸新都汇事实上进入“烂尾”期。

为什么会“烂尾”?综合咸宁市中级人民法院、咸宁市住房和城乡建设局及项目开发商观点,有三方面原因:开发商资金链断裂,无法支付银行到期债务;开发商与总承包方之间的经济纠纷导致项目资产被查封,无法招商和销售,不能回笼资金清偿债务;项目停工,无法竣工验收交房,引发新的系列纠纷,利益群体相互交织,导致项目资产被多轮查封,无法解套。

“烂尾”期间,项目无物业管理,部分心急的业主强行装修入住;建筑垃圾、生活垃圾随地堆放,恶臭漫天;电梯无人维护,多次发生电梯关人事件……“楼王项目”变成“脏乱差”场所,成为我市中心城区一处巨大的“疮疤”,也是众多购房业主的心中之“痛”。

2018年至2019年间,湖北东皇置业有限公司部分房产被黄石法院挂网拍卖。看到自己购买的房屋被挂在网上公开售卖,业主集体到省、市多部门上访维权,开发项目“烂尾”严重影响了社会稳定。

财贸新都汇“复活”记



全力保障业主权益

财贸新都汇项目如何保稳定、保交房?成了急需解决的问题。

2019年7月,市政府按照“党委领导、政府主导、司法保障”原则,与市中级人民法院共同对湖北东皇置业有限公司破产重整进行评估论证,决定湖北东皇置业有限公司进入破产重整程序,并成立“项目重整联席会议领导小组和清算工作小组”,确定由市住房和城乡建设局牵头成立清算组,并担任破产管理人,按照“法院主导程序、管理人负责具体操作、债权人会议决定重大事项”原则,依法推进破产程序。政府各部门分工协作,合力破解难题。

2019年8月5日,市中级人民法院裁定受理了湖北东皇置业有限公司的重整申请。

进入重整后,管理人立即按程序就“湖北东皇置业有限公司全部或部分缴纳房款的业主房屋被查封并挂网

拍卖”这一反映强烈问题,与咸宁市中级人民法院配合应对。该院立即向黄石市中级人民法院送达中止执行和解除查封告知函,终止黄石市中级人民法院的房屋拍卖行为。同时协调黄石市中级人民法院查封财产处置权移交咸宁法院,并将购房业主的房屋依法进行解封,确认购房业主享有房屋所有权。

这件事得到了全体业主的肯定,他们积极支持重整工作,放弃延期交房违约金。没有一户业主在重整期间因为湖北东皇置业有限公司违约申报违约债权。

而后,管理人依法接管了湖北东皇置业有限公司财产,审核了债权,查清了资产数量,并根据负债和资产状况,起草了重整计划草案。

2019年11月20日,湖北东皇置业有限公司第一次债权人会议如期召开,重整计划草案分优先债权人组、职

工债权人组、税务债权人组、普通债权人组等进行表决,除有抵押优先债权人组交行咸宁分行认为重整计划草案损害其权益延期表决外,其他各类债权人组均表决通过了重整计划草案。

当日,经与省交行紧急协调,达成由咸宁金融投资集团有限责任公司作为平台购买交行咸宁分行债权,并由该公司代替交行咸宁分行对重整计划草案进行表决的意向性协议。其后,各部门按意向性协议进行运作。

经过严谨而复杂的交易程序,至2020年8月,咸宁金融投资集团有限责任公司出资收购了交行咸宁分行相关债权,并表决通过重整计划。至此,湖北东皇置业有限公司重整计划经债权人会议,各类债权人均表决通过。

该重整计划中,各类债权人放弃了利息、违约金,减轻了湖北东皇置业有限公司各类债务近2亿元。债务减轻,促使了重整计划快速执行。

司法重整盘活项目

执行重整计划最关键的一步是引入合适的投资人。

湖北东皇置业有限公司原股东陈久环动员其弟弟陈长城加入公司,并筹措资金收购其他股东股权,盘活资产。根据天眼查最新显示,该公司目前最大的股东陈长城持股98%,另外一位股东持股2%。股东精减、股权优化,公司层面的决策执行更高效、有序。

完成股权优化后,湖北东皇置业有限公司在疫情期间筹资2100万元,完成楼盘收尾工程建设。

市住房和城乡建设局原副局长、管理人团队成员杨日峰说,管理人引进投资人后,针对各收尾工程子项目,逐一制定施工方案,加快验收环节的消防工程、园林绿化等工程建设,项目在今年4月底已顺利通过竣工验收。目前,湖北东皇置业有限公司已为购房业主办理了第一批次15本不动产权证书。

权证书。

在5月27日发证仪式上,购房业主代表何文说:“期盼了7年时间,今天终于拿到了不动产权证书并正常入住,了却了我们多年的心愿。我的心情无比激动和高兴。感谢党和政府为我们解难排忧,为老百姓办实事、办好事。”

目前,管理人组织湖北东皇置业有限公司在项目建立了10余人的物业服务管理专班,对小区的整个环境卫生进行了整治,电梯定期进行维护,消防设施以及配套设施进行全面排查,消除隐患。

据了解,为了保证重整计划落实,对公司公章的管理、资金的使用等,管理人都设立了严格的监督措施。湖北东皇置业有限公司公章由管理人保管,使用时须由其审核登记。管理人设立专门的资金账户,将筹集的重整资金、已售房屋尾款收入、销售房屋收

人、应收账款清收等所有收入汇入该账户,对上述资金的使用制定严格具体的支出计划。

市中级人民法院民一庭庭长何云泽说,财贸新都汇项目第一阶段保稳定、保交房的工作基本完成,下一步要解决的是债务公平受偿的问题,清偿湖北东皇置业有限公司之前所欠债务。根据重整计划,通过收回已售房屋尾款、商住房销售款、部分车库销售款等资产变现,来清偿这些债务。

湖北东皇置业有限公司总经理陈长城介绍,财贸新都汇位于温泉老商圈繁华地段,项目占据得天独厚的地理优势。公司目前已经启动商业版块招商工作,计划投入3000万资金对整个商业区域进行升级改造、打造时尚网红打卡地,将项目打造成咸宁城市商业新标杆,全力以赴盘活项目,实现债务全部清偿义务,彻底化解项目各项矛盾。