

以法律手段化解“烂尾楼”引发的社会矛盾

●王玲

“烂尾楼”工程的形成原因可谓多种多样,但究其最直接的原因就是房地产企业资金链断裂,导致房地产开发项目因后续资金不足而形成“半拉子”工程,与此同时,也引发了一系列社会矛盾。

目前,巴彦淖尔市临河区共有45个“烂尾”和“半拉子”工程,占项目总数的68%,导致许多业主面临回迁难、入住难、办证难等问题,大量回迁房、商品房难以按时交付,一房二卖、一房多卖的现象层出不穷,群众反映强烈。据统计,现共有逾期未交房7.5万套,其中回迁房2.5万套,商品房5万套,涉及居民13万人,占临河区常住人口的23.4%。这些矛盾日积月累无法化解,最后涌入了法院,成为法院案件数量激增的主要因素。近三年,临河区人民法院进入诉讼审理的“烂尾楼”、“半拉子”工程案件多达3000余件,诉前调解的更是不计其数。

造成房地产领域“烂尾楼”问题的出现,既有相关部门监管不严不力,重审批、轻监管,重开工、轻手续,房地产企业准入把关方面不严的问题,也有房地产企业良莠不齐,实力不够,抗风险能力差,资金不足而盲目扩张建设,非法高利息融资,为了融资小马拉大车,以商品房提供超过借款本金几倍甚至十几倍的完全不合理甚至非法的担保;未批先建,未建先售,一房多卖,加之市场变化和信贷调整,各种原因致使部分项目建设资金中断,施工中断。拖欠工人工资和材料款,大量已预售的商品房或回迁房不能按时交付等问题随之出现,购房人和工人群众纷纷上访,造成大批社会矛盾和隐患。

根据近几年的实际情况来看,解决“烂尾楼”问题的主要障碍是高利借款的困扰。据估算,临河区房地产领域有民间借贷资金约110

亿元,其中主要是“高利贷”和“套路贷”资金。高利贷大量侵吞了“烂尾楼”项目的有效资产。由于资金短缺,开发企业除向银行融资外,以年利率高达36%甚至48%以上的利息向外融资。但出借人均要求提供担保,开发商就以未建的或在建的商品房以签订商品房买卖合同或认购书的形式提供担保,但这些以买卖合同提供的担保房屋往往单价压的很低,而且提供担保的商品房价值,超过了借款本金和按年利率24%计算后本利和的几倍甚至十几倍。据了解,一个融资户出借本金50万元,最后开发商企业抵给他三套房屋都没能还清本息。再比如,出借人给开发商借款300万元,但是却占有开发项目价值900多万元的商品房。因开发商没有能力及时还款,虽然商品房的价格有所上涨,但涨不过翻番的本利,诸多的高利贷几乎吸食和占有了开发商大部分的利润和资产。据了解,为高利贷作担保的商品房达到了全部在建商品房总量的二分之一甚至更多。临河区某开发项目给一个高利贷担保的商品房就达30多套,这30多套房目前还未建成,即使建成后变现也不够清偿借款本息。高利贷出借人长期吸食高额利润,开发商无力还款,便出现了一房多卖的情形。更严重的问题是,出借人有网签合同担保,既不起诉借款人还款,也不起诉履行买卖合同要房或抵顶欠款,坐等收取高额利息。这些人占有开发商大量的房源资产,使开发商动弹不得,最终形成了“烂尾楼”。

所以解决“烂尾楼”问题的核心和关键是斩断高利贷,帮助开发企业合法地收回部分房源,为“烂尾楼”复工完工提供资金支持。为此,该院采取了一系列有效措施:一是政府成立工作组,帮助企业与高利放贷人协调解决

相关问题;二是公检法形成合力,打击高利放贷,首先从刑事上对构成非法经营罪的行为进行打击;其次借助《九民纪要》关于高利放贷的规定,出台相应规定,从法院角度对高利放贷人给予相应制裁;三是通过解决“名为买卖、实为借贷”案件,从高利贷手中释放一些担保的房源,用这些房源来解决部分工程款和工人工资。四是依法治理职业放贷行为。2019年,巴彦淖尔市委、政府下发了市六部门《依法严厉打击与民间借贷相关的刑事犯罪强化民间借贷协同治理会议纪要》,两级法院随即制定了符合审判特点、操作性强的《关于依法办理涉职业放贷及相关民间借贷案件若干问题的指引(试行)》,并按照“职业放贷”名录的要求和条件,从民间借贷案件中梳理出职业放贷人,建立了全市法院系统职业放贷名录。目前,已审结涉职业放贷案件7件,在社会上形成了一定的震慑效应。

通过采取以上举措,“烂尾楼”问题解决取得了显著效果。不但从高利贷出借人手中取回了大量房源,而且对高利贷出借人的借贷本金进行协商解决。如在解决某小区“烂尾楼”项目过程中,借助法律手段,帮助开发商从高利贷手中取回商品房293套,价值8000余万元,全部用于抵偿建设工程款和工人工资,使停工4年,上访问题最多,建筑面积达23万平方米的“烂尾楼”项目得以续建完工。截至目前,已交付商品房891套,同时,清算抵偿高利贷借款3.5亿元,大批社会矛盾得以化解,也给其他项目的处理提供了很好的典范。同时,通过各项措施的逐步落实,全市法院治理职业放贷工作取得了一定成效。一方面,整治职业放贷引起了社会广泛关注,随着职业放贷人名录的建立,与税务、金融办部门的联

动,部分案件的判决,打击“职业放贷”行为的态势已逐步形成。一些群众积极向法院提供职业放贷人线索,相关职业放贷人主动申请撤诉,已进入执行的案件,有的职业放贷人主动要求放弃利息部分的执行。另一方面,有效地将办理职业放贷及相关民间借贷案件与扫黑除恶专项斗争紧密结合起来,严格审查资金来源、款项交付、还款过程等内容,深挖彻查借贷“套路”的犯罪线索,两级法院已将有关线索移送公安、金融监管和税务部门。再者,“三难”问题得到了有效解决。通过法律手段的推动,临河区着力解决“三难”问题成效显著,领导小组充分发挥了统筹协调的职能作用。法院为解决“三难”的顺利运行提供充分的法律服务和保障,各部门之间也打破部门界限,缩短工作距离,优化化解流程,集中力量攻坚,强力推进问题化解。各工作组明确了制度和相关办理流程,全面细致地对各类问题进行梳理,分门别类一一明确解决措施。目前,“办证难”入库项目已在2020年6月底前完成了大证办理,预计11月底前完成小证办理。“回迁难”“入住难”项目2020年12月底前解决比例即将达到80%以上,政府有决心有信心力争在2021年12月底全部解决。从明年开始,此类诉讼案件将大幅减少。

总之,在解决“烂尾楼”的事项上,政府主导,法院积极作为,取得了很好的效果,特别是派驻工作组配合法院的做法,效果尤为突出。今后我们还将以政府为主导统筹协调,在解决“烂尾楼”问题上,形成综合整治合力,打击高利放贷,治理房地产乱象,坚持从源头上解决,确保彻底根治。

(作者系巴彦淖尔市临河区人民法院党组成员、副院长、四级高级法官)

走进包头 看法治

充分发挥法治监督员作用 提升法律服务行业公信力

包头讯 为进一步规范全区基层法律服务所和法律服务工作者的执业活动,维护行业形象,提升法律服务行业公信力,10月22日上午,包头市东河区司法局组织开展了全区基层法律服务队伍素质提升专项行动工作部署会。

东河区司法局副局长张剑涛作动员讲话,开展基层法律服务工作者素质提升专项行动部署会是进一步加强基层法律服务工作者队伍建设,提高政治素质、业务素质和职业道德素质的重要举措。他指出,一要讲政治,确保正确方向。要始终坚持基层法律服务工作者是中国特色社会主义法律工作者的本质属性,始终坚持党对基层法律服务工作的绝对领导。二要严管理,确保服务质量。要进一步建立健全基层法律服务所规章制度,不断提高新时代法律服务水平,做到让群众满意。三要勤学习,提升履职能力。要通过开展

经常性的培训活动,培养政治合格、业务精通、素质过硬的基层法律服务工作者,为基层群众提供便捷、高效的法律服务。四要严操守,塑造良好品格。要树立正确的服务宗旨观念,自觉做到依法、依规、诚信执业,恪守职业道德和执业纪律,不断提高基层法律服务行业的诚信度和公信力。

张剑涛强调,各基层法律服务所要以围绕提升社会公信力,强化“规范诚信”执业理念,围绕推动自身发展、加强“队伍建设”基础工作,履行社会责任,提升“管理监督”工作成效为抓手,进一步推进基层法律服务所规范化建设、队伍建设,充分发挥基层法律服务工作职能作用,发挥好法治监督员作用,法治引导员作用和守法模范作用,建设一支遵守宪法法律、忠于事实真相、严守执业纪律、坚持为民服务的新时代基层法律服务队伍。(东河区司法局供稿)

党建引领法治宣传教育工作 打通服务群众“最后一公里”

包头讯 “我想问问房产公证的事。”“你们这个民法典里物业是怎么说的?”“听说婚姻法里还有离婚冷静期,这是怎么回事?”这是包头市司法局党支部组织开展法律服务进社区活动的真实场景。近日,来自包头市司法局机关第三支部、天信公证处党支部的党员同志们和滨河新区盛唐路社区的工作人员共同为前来咨询的群众解答法律问题,并现场进行法律知识宣传、公证政策解读。

今年,恰逢包头市争创全国法治宣传教育先进城市“五连冠”,如何更好地做好群众性普法工作?如何为百姓提供更好更便捷的法律服务?如何打通服务群众“最后一公里”?如何建设良好法治环境营造一流“营商环境”?如何更好地做好法治政府、法治社会、法治乡村建设?如何更好地促进党建业务的深度融合?一直以来,这些都是全市法律服务工作者努力追求的目标。包头市司法局以党支部为群众提供精准法律服务为契机,积极探索党建与业务工作相融合的模式,发挥“党建+业务>2”的效应,使机关党的建设工作和业务工作真正“接地气”,真正走到群众中去,做到老百姓到哪里党的建设和法律服务

工作就跟到哪里,老百姓需要什么样的法律服务就提供什么样的法律服务,以扎实有效的服务推进党建和业务工作的融合,促进包头市法治工作扎实有效开展。

受邀的包头市司法局“三会一课”观察员、包头市人社局养老保险中心政工科科长王小娥表示,“参加此次活动深受启发,其实党建工作本来就是和业务工作相通的,做好业务工作、做好为人民服务的同事,也就是做好了党建工作,回去以后也要做积极有益的探索。”

活动中,共发放民法典宣传册等法律宣讲材料400余份,使广大群众进一步了解了民法典在生活中的重要作用。天信公证处还与滨河新区盛唐路社区签订了法律服务及党建共建协议书,社区为其提供法律服务及咨询室,法律服务将覆盖社区近5万人口。期间,包头市司法局的党员同志们实地了解了社区工作开展情况,观摩了社区党建网格化工作。通过参观交流,使党员们对社区扎实开展党建工作、真正服务群众有了更加深刻的认识,表示在今后的工作中,也要高标准严要求、认真细致地做好服务群众工作。(肖明)

中国工商银行成功直联跨境金融区块链服务平台

近日,中国工商银行成功直联国家外汇管理局跨境金融区块链服务平台。系统直联上线当天,工商银行就为广东某制造业企业申办的2000万美元出口发票融资提供了报关单核验,提升了对外贸企业的金融服务效率。

据介绍,跨境金融区块链服务平台是由国家外汇管理局主导搭建、政银企等共同参

与的区块链生态系统。该平台以“出口应收账款融资核验服务”和“企业跨境信用信息授权查证服务”两个应用场景为切入点,运用区块链技术实现多维信息共享,助力解决中小企业跨境融资难、提升银行风控能力,推动金融高质量服务实体经济发展。

工商银行作为跨境金融区块链服务平台首批试点银行,充分运用区块链平台在贸易

背景真实性审核、融资核验、企业信用信息查证等方面的优势,积极推动实现总对总系统直联。下一步,工商银行还将深入运用出口报关、融资申请、放款还款、企业资信等平台直

联反传信息,提高贸易融资业务办理效率,进一步提升跨境贸易便利化水平,促进稳外贸、稳外资。

(鲍宏图)

