

记者调查

十年烂尾重生记

□单志强 陈雅芳

春分时节,赛岐镇高速路口,“凯旋一品”售楼部又迎来不少看房者,置业顾问忙得不可开交。

尾盘销售如此火爆,出乎不少老业主的意料。这曾是一个烂尾楼,且一烂十年。

十年前,这座定位为赛岐地标的楼盘,是购房者争抢的“黄金屋”。“一期卖得太好了,得找关系才能抢到。我买的是二期,2013年入手时毫不犹豫,当时想着买到便是赚到。”刘莉彬做梦都想不到,她满心期待的新居,竟会沦为爬楼取水、烛光照明的“混凝土废墟”。如今灯光重亮,她感慨这十年如坐过山车。城市的“伤疤”

2009年,房地产市场火爆,“凯旋一品”应运而生。项目坐拥江景,周边公园环绕,总建超20万平方米,规划为商业、娱乐、住宅一体的城市综合体,承载着人们对美好生活的向往,刘胜便是其中之一。

2015年,当一家人成功抢下113平方米的“新家”,甬提有多欢喜。交完21万元首付款,刘胜那颗悬着的心总算落了地,这是他为女儿读书特意购置的。

“我买房时,女儿还在读小学六年级,指望着重2016年9月一交房,女儿在附近的赛岐中学读书就方便了。”刘胜还没高兴多久,意想不到的事情发生了。

听闻业主群里有人说,开发商资金链断裂了,他半信半疑。2016年初,眼看着项目停工了,他仍不愿相信糟心事会落在自己头上,每月3800多元的房贷照常交。

又过了一年,项目还是静悄悄。这期间,工地杂草丛生,配套全无。二期11号楼水电不通、无安全防护,有业主担心房子被占,加之自己没房子住,索性搬进断水断电的毛坯房,天天爬楼梯。怕女儿受委屈,刘胜一家决定在外面租房子住。

渐渐地,购房者坐不住了,开始陆续断供。一番纠结后,刘胜选择随大流。

“开发商跑了,房子能不能拿到手都是未知数,谁还敢往里面继续投钱?走到断供这一步,是不得已而为之,并非我们的初衷。”刘胜一脸愁容。

让他头疼的还在后面,几年下来,因断供已背负巨额利息,“银行复息、罚息滚到近9万元,征信也毁了,可我不是钉

子户,更不是老赖。”

刘胜的遭遇,是二期35户“硬扛”业主的缩影。

采访过程中,不少业主称,断供看似博弈,实属无奈。因为监管缺失,开发商挪用资金导致项目烂尾,却要他们承担银行罚息和征信污点,有失公允。“我们不是不还钱,而是不想为别人的错误埋单。”言语间,刘胜不无气愤。合力寻转机

房屋质量问题频发,生活陷入无尽烦恼,业主群里流传着心照不宣的生存法则:“每月15号集体去政府‘打卡’维权。”

对此,福安和赛岐两级党委、政府高度重视,多方协调,试图打破僵局。这当中,福安市人大代表、赛岐镇人大主席郭晓东发挥着关键作用。

“业主不腾房,烂尾项目就不能顺利挂网。”这是摆在郭晓东面前的最大难题。

为打开二期35户业主的心结,两级政府一方面积极寻找开发商续建,一方面腾挪28套经济适用房。

带队一趟又一趟爬烂尾楼,挨家挨户做工作、劝腾房,起初,郭晓东没少挨骂,可进展并不顺利。

为方便后续处置,2023年,宁德中院设法将案件从福州中院“移回”属地福安法院,事情开始出现转机。

“外地法院很难及时地全面了解实情,存在执行难问题;属地化后,方便直接协调债权人,快速尽职调查。”郭晓东感叹,这一步不仅提高了司法效率,还为地方政府介入提供了法律依据。

楼盘可以法拍成交复建的消息,很快在业主中传开,权衡利弊后,他们最终同意从烂尾楼里搬出来。

机不可失!福安市创新运用“府院联动”机制,推动项目于当年9月法拍,11月复工复建。

福安市君仁置业接手项目,按下重启键,可面临的难题远超想象,资料缺失、墙体质量不达标、设计不符合现有标准……

“做这个烂尾楼,花费的时间、精力相当于正常楼盘的两倍。特别是资金方面,由于乡镇烂尾楼难以获得授信,资金全靠自投,我多次想放弃。”巨大的压力,让这位浙江房产从业者一度萌生退意。

经过深入调研,郭晓东提议“新人新办法,老人老办法”,参与协调多部门开绿灯,大大小小的问题帮着解决了150多件,这才坚定了林茂献继续干的决心。再闯一道关

历经一年多紧张有序的施工,项目进度顺利,业主们翘首以盼。孰料,一盆冷水泼过来,断供购房户心慌了。

“凯旋一品”项目复工复建交楼在即,贷款银行(中国农业银行福安赛江支行)对断供购房户开展欠贷追偿,从而引发集体上访。如果不追偿,35户断供就会导致不良贷款率继续攀升。

此时,恰逢宁德市人大常委会开展“千名代表访民情听民声办实事”活动,郭晓东将这一需要市级层面解决的民生问题如实向上反映,并就妥善解决部分断供购房户诉求,提出两点建议:一是协调贷款银行与断供购房户签订新协议,同意断供购房户分期偿还逾期欠贷,免除断供罚息,恢复正常按揭还款。二是恢复断供购房户征信。

去年9月,宁德市人大常委会办公室将这一诉求交由中国人民银行宁德市分行具体办理,并提出“分期偿还、免除罚息、恢复征信”建议,但银行内部对此意见不一。“免除复息、罚息意味着利润损失,不排除可能引发集体诉讼。”一位银行内部人士透露。

中国人民银行宁德市分行虽因机构改革移交消保工作,仍给出建议——由国家金融监督管理总局宁德监管分局统筹协调还款事宜,断供户征信问题可添“个人声明”说明。

一波未平,一波又起。因原开发商欠缴税费无处可追,导致2015年已竣工验收的22套房产无法办理不动产登记手续。产权死结如何解?

去年7月,最高法明确“法不溯及既往”原则,但允许对符合立法目的的新规定溯及适用。这为“证缴分离”在司法程序中的适用提供了灵活性,也让郭晓东看到了曙光。

事实上,“证缴分离”并非简单的政策让步。“原开发商欠缴的税费由政府追缴,购房者无需等待税款结清即可办

证。这一政策的核心在于将‘产权’与‘债务’剥离,让购房者先行获得合法权益,同时避免开发商债务问题进一步恶化。”郭晓东竖起大拇指。

今年1月25日,“凯旋一品”楼盘举行揭牌仪式,标志着复工续建工作进入扫尾阶段。

当一期22本鲜红的不动产登记证送进小区,刘莉彬脸上绽开了笑容,“原本以为购房款打了水漂,心理那叫一个难受。在政府帮助下,房子即将交付,十年委屈可以翻篇了,准备装修入住。”

经多方不懈努力,“凯旋一品”居民住部分产权析产在即,商业部分也有多家知名品牌意向入驻,当夜晚的光束亮起,烂尾楼重焕生机,与周边美景相映成趣。

项目二期3月就能验收办证,三期预计5月可办理……听着林茂献的介绍,刘胜高兴之余,仍担忧罚息未免除,房子会被银行拍卖,“再闯一道关,安居梦成真。”记者手记 | 一束光照亮安居梦

十年,足以让一座城市改头换面,也足以让一个家庭悲喜交织。矗立在显眼位置的“凯旋一品”楼盘,曾是无数家庭安居梦的起点,却因开发商资金链断裂,沦为城市的“伤疤”。

十年间,业主们经历了从满怀期待到无奈断供、从维权无门到重燃希望的心路历程。如今,这座烂尾楼终于在多方努力下重获新生,灯光重新亮起。

这十年,是业主们一直与命运抗争的十年。但是,他们从未放弃对家的渴望。正是这份执着,倒逼政府重视和社会关注,最终让项目得以复工复建。

这十年,也是社会合力破解难题的十年。“证缴分离”打开了产权的枷锁,“府院联动”加速了司法进程,正是这些创新举措,让原本看似无解的难题迎刃而解。

悠悠万事,民生为大。如今,“凯旋一品”楼盘的重生,不仅是一座建筑的复活,更是无数家庭安居梦的实现。它告诉我们,只要心中有光,再长的黑夜也会迎来黎明;只要社会合力,再难的困境也能找到出路。愿这束光,照亮更多烂尾楼的重生之路,也照亮更多家庭的幸福未来。

新模式+机械化助力农业增收

本报讯(蒲允静 秦红丽)

走进溪柄镇立新村福安市元菜家庭农场,绿油油的上海青长势喜人。农场负责人黄曜松介绍,今年农场尝试了新的种植模式,在青菜中间套种了丝瓜和苦瓜,不仅提高了土地利用率,还增加了蔬菜的收入。

黄曜松表示,这种套种模式使得蔬菜的收获期更加紧凑。青菜一个月即可收获,紧接着苦瓜和丝瓜也开始采摘,土地的利用效率大幅提升,蔬菜产量也随之增加。

“去年种植的蔬菜品种只有七、八种,今年在原有基础上新增了五、六种,特别是瓜类蔬菜,如苦瓜和丝瓜的种植面积大幅增加。”黄曜松说,“去年我们的收入达到了300多万元,今年下半年争取再增收100万元,今年收入有望突破400万元。”

为了提高生产效率,农场还引进了新型农业机械。黄曜松介绍,以前使用小型机械,一天只能犁3-5亩地,而现在的新机器一天可以轻松犁二十多亩地,工作效率大幅提升,为农场的规模化种植提供了有力支持。

“通过在青菜旁边种植苦瓜、丝瓜,每亩可增收8-9千元。”黄曜松粗略计算道,“这种种植模式目前已经推广了三十多亩,预计一年可以多收入30多万元。”

大棚蔬菜种植不仅为黄曜松带来了可观的经济效益,还为当地村民提供了就业机会。许多村民通过参与大棚蔬菜采收,实现了增收致富。“以前我们种地靠天吃饭,收入不稳定。自从来这大棚帮忙,收入增加了不少,生活也有了保障。”村民陈大爷说,“在家门口就能工作,既能照顾家里,又能赚钱,真是两全其美。”

据了解,截至目前,福安市元菜家庭农场共提供30多个就业岗位,吸纳周边30个村民就业。每年能为就业村民增加200多万元收入。

(上接1版)0.2至0.5元收入。

“我现在每天要送七八个村的快递,多的时候一天能送200多件,每月增收1000多元。”郑阿平说。快递投递不仅增加了驾驶员的收入,还能有效解决乡镇投递人员短缺的问题。目前,我市已精选78条农村客运线路,投放96辆农村客运车辆,借助农村客运车辆覆盖广、通达深的优势,建起从乡镇到乡村的独特物流体系。

激活农村客流物流信息流微循环,我市搭建了农村客货邮信息化平台。“车辆所在位置、客流量、快递收寄等情况,在农村客运系统上一目了然。客运企业通过我们的信息化平台,能实时掌握车辆的调度、监控、人员管理,提升服务质效。”黄蕾介绍。

智慧化赋能,降本增效更便民

客运车“带货”,有效推动快递进村。与此同时,福安还在酝酿新的发展思路——智慧化赋能客货邮融合发展。

罗江街道樟港村客货邮便民服务点内,整齐摆放的快递包裹

上都夹着一个灯条。打开支付宝,扫描二维码,点击“一键点亮”,在智慧灯条和蜂鸣声的提示下找到包裹,取下灯条扔入回收箱。不到两分钟,村民陈先生就自主完成取件出库。

“以前取快递都要在站点营业时间,不同的快递还要去不同的地方拿,现在都集中在一个点,随时来都能取。”无人快递驿站的出现,让许多村民和陈先生有了共同的体验:“又快又方便。”

群众自助取件,无人快递驿站的快递如何防丢失?“群众扫码进站后,门会自动落锁,我们通过手机上安装的云监控实时察看驿站里群众取件、快递员收件等情况。”在福安市共配中心运营经理魏雪希看来,无人快递驿站不仅便利了群众,还降低了运营成本,实现快递投递降本增效。

在松罗乡满洋村,新投放的智能快递柜让村民取快递更便捷。“以前取快递都得去乡里,遇到下雨天,好几天都没办法取件。现在,快递直接送到村里的快递柜,非常方便。”使用智能柜取快递的村民吴晓丽说。据了

解,目前,我市已在农村投放智能快递柜80多组。

无人快递驿站、智能快递柜是我市探索智慧化赋能客货邮融合的生动写照。去年,我市农村快递量同比增加64%,城区到乡村派件和寄件成本降低了近30%,派件时间由原来的2天缩短至1天以内。

除了村民收取快递,推动农产品“上行”也是激发客货邮融合发展内生动力的关键。对此,陈发锦深有感触:“快递配送对快递企业而言是不赚钱甚至是贴钱的,这部分的差额需要靠揽收快件来平衡。”他举例说,货物从福州拉至福安,配送费仅1元,其中囊括了市、乡镇、村三级分拣配送中的人工、场地、设备等费用,而揽收一件快递却能产生6元到10元的收入。

智慧化赋能是福安推动农产品“上行”的关键一步。“以智能快递柜为例,在实现快递寄取的同时,我们还打算开发小程序,邀请同城配送等企业入驻,借助他们的配送网实现同城配送。”陈发锦介绍。