

司法“救活”开发商 317户业主盼来产权证

通讯员 龚国新 本报记者 余春红

自7月6日龙港的林先生顺利领取到第一本产权证,连日来,龙港方泰嘉园小区的317户业主开始陆续领取等待了近4年的产权证。

在这本产权证的背后,是方泰嘉园的开发商从破产清算到破产和解的“重生”之路。

诉讼不断,开发商被申请破产清算

方泰嘉园,位于龙港大道,被称为“龙港大道最后一席核心大宅”。该楼盘由苍南方泰置业有限公司(以下简称“方泰公司”)开发,按照合同约定,交房时间为2018年9月30日,实际交房时间为同年12月4日,属于逾期交房。更让业主没想到的是,开发商没有代缴物业维修基金等“办证”费用,导致业主无法办理产权证。

“没有办证,也就没有法律保障,心里始终不踏实。”林先生说。

由于延期交房违约以及其他商品房买卖纠纷,2019年至2020年,业主先后纷纷起诉方泰公司,其他借贷债权人也向法院起诉,要求支付欠款,总计标的金额上亿元。

至2021年,涉方泰公司的146件案件逐一结案后,其中100多件案件的债权人又纷纷申请强制执行。

“那时部分案件已经执行结案,但还有许多案子无法执结。”经办此案的龙港市人民法院综合审判庭法官郑丽娜介绍,当时的方泰公司负债累累,基本没有履行能力。

2021年4月,李某等8名业主像其他业主一样,也准备向法院申请强制执行,要求方泰公司赔偿延期交房违约金。此时,龙港法院经过研判,在立案阶段架设了进入破产程序的“快速通道”,由这8名当事人直接对方泰公司申请破产清算。

龙港法院裁定受理方泰公司破产清算后,对方泰公司的债权债务进行了审查,确认方泰公司的债权人共计107户,债权金额达1.2亿余元。

清算转和解,扫清办证障碍

法院调查发现,方泰公司名下有少量住宅、地下车



位等资产,但存在已实际出售、未预售登记等瑕疵,财产性质、价值等均存在较大不确定性,财产处置难、变现慢。

“更重要的是,如果破产清算,业主之前已经交给开发商的物业维修基金等只能作为普通债权受偿,受偿比例低,物业维修基金缴不上,业主办证还是成问题。”郑丽娜说,“而破产和解具有程序流程简便、债务清理高效、矛盾化解平稳、企业得以存续等制度优势。”

于是,法院开始引导当事人改变“车道”,由清算转和解。

“破产和解对我们来说难度很大,但和解后公司还能继续经营,也有好处。”方泰公司负责人表示。之后,经过多轮沟通,方泰公司初步提出了和解方案,明确详细的债务清偿方案及办证步骤,其中明确由方泰公司一次性缴纳税费、物业维修基金、保修金等费用,确保业主们能顺利办出产权证。

债权转股权,危机企业“获新生”

但这个和解方案要发挥作用,还得通过债权人会



议表决通过。根据和解方案,方泰公司的普通债权清偿比例为11%,对此,债权人李某和章某迟迟没有同意,而李某、章某分别对方泰公司享有债权5600余万元和3600余万元,合计占全部债权的76%,债权比例最大。倘若他们不同意和解方案,和解方案将无法通过债权人会议表决,那么和解也将半途而废。

如何有效促成破产和解,又最大限度地保护债权人的权益?针对李某、章某的债权问题,法院指导李某、章某与方泰公司进行多轮谈判,最终达成一致意见:若二人同意和解方案,并且和解方案最终通过债权人会议表决,则二人持有的债权本金部分转为方泰公司的股权,持股比例由二人与方泰公司现有股东协商确定。

2022年5月24日,方泰公司正式向龙港法院申请和解,并提交和解协议草案。最终,和解协议草案经第二次债权人会议表决获高票通过,表决同意的债权人数为99.07%。

“‘债转股’既解决了对外债务问题,也为公司注入了新活力。”曾多次想放弃和解的方泰公司负责人对公司的未来又充满了信心。和解方案通过后,他表示,优先解决业主“办证”问题,将会是公司后续履行和解协议的“第一原则”。

6月中旬,方泰公司按照和解协议约定缴纳了全部业主办理产权证所需费用。317户业主终于盼来了迟到4年的产权证。至记者采访时,已有166户业主拿到了产权证。

巡逻在钱塘江大桥上,温度计显示:46.6℃



(上接1版)

10分钟后,记者感到脚底有些发烫。低头一看,在钢板的不断“加热”下,原本弹性的洞洞鞋泡沫鞋底有些发软。拿出温度计,46.6℃。

同时,在冒着热气的钢铁大桥上,战士们穿着长袖军装,背负着重达十公斤的装备齐步绕桥巡逻。一上桥,战士们的脑门便渗出了豆大的汗珠,直到巡逻结束,汗水都未曾止住……但他们的身姿始终挺拔,步伐始终如一。

这道安全感十足的风景线背后,是战士们日复一日的刻苦训练。记者走进执勤三中队大院门,喊杀声

盖过了周边如雷的蝉鸣。院子中央的草坪上,战士正在进行擒敌训练。10名战士装备头盔、背心,分为操作手和配手两组。随着应急班班长何开彬的一声令下,配手快速击出右拳,直冲操作手面门;操作手乘势招架,用手挡开拳头,左手伸腋下,右手绕颈后,锁住配手身体,利落地将对方制在地。几个回合下来,战士们已是汗如雨下。

训练结束后,何开彬拿着护具向记者介绍,为了保障战士们的训练安全,他们都需要配备棉内芯的头盔、背心。背心外层材料是尼龙材质,记者摸了摸何开彬手上的背心,朝外一面已发烫,朝内一面则蒙上了一层



细汗。“没事,背负15公斤的装备在室外长跑,暴汗如雨,对我们来说已是家常便饭。”

“守桥再辛苦,也绝对不能怠慢!”常颜说,钱塘江大桥见证了杭州的发展变革,也印刻着守桥英雄们的事迹,“我们巡逻,守护的是铁路运输和桥上百姓的安全,也是在守护一段段历史痕迹、一代代守桥精神”。