

# 济南“彩石山庄项目”启动司法程序

## 购房者可通过两种途径依法维权



□ 本报记者 张春晓

记者今天从有关方面了解到,已停工6年的济南市“彩石山庄项目”近日有了新进展。经过省市有关方面多方协调,法院已启动相关司法程序,购房者可通过诉前调解或诉讼两种途径,来依法维权。

### 把涉法涉诉信访纳入法治轨道 “历时八年,终于看到了希望”

公开资料介绍,彩石山庄由三联集团开发建设,位于济南市东部高新区,项目占地约2400亩,规划为高档景观洋房和双拼、联排别墅等。2006年至2008年间,近两千户购房者交付了房屋预售款。按照合同约定,2008年10月,彩石山庄就应该交付,然而,2008年9月,三联集团却向施工单位发出了暂停施工的通知,自此再无复工,购房户也踏上了维权路。

据悉,十八届三中全会首次提出,把涉法涉诉信访纳入法治轨道解决,建立涉法涉诉信访依法终结制度。具体的操作方式是,涉法涉诉信访不再通过信访渠道,而是导入司法程序。今年3月,中办、国办印发《关于依法处理涉法涉诉信访问题的意见》,强调建立涉法涉诉信访依法终结制度。

此次,有关方面正式启动济南“彩石山庄项目”进入司法程序,正是按照新形势下新要求,引导群众依法维权,通过法律途径保护各方面的合法权益,及时、有效、稳妥地化解涉法涉诉信访问题,实现实体正义和程序正义的统一,法律效果和社会效果的统一,让每一位当事人,在每一个司法案件中,能够在法律阳光的照耀下,感受到公平与正义。同时,也启迪政府部门,今后要用法治思维和法治方式处理此类问题,真正走法治道路。

“历时八年,终于看到了希望。”在“彩石山庄项目”中,购买了B3地块“白领公寓”一套住房的一位市民说,他当时预交了30万元的购房款,在身心俱疲之际,终于看到了解决问题的眉目,他现在最关心的是,启动司法程序后,他该去哪个法院维权?要去告谁?通过何种途径?最终自己能得到什么赔偿?

**依法维权需作哪些准备**

记者从济南市中级人民法院了解到,申请调解或直接立案的,原告应提交**身份证件原件、购房合同或者协议书原件、付款凭证原件、银行转账凭证、购房合同和付款凭证丢失的,由收款单位出具证明。**

**购房户疑问?** 大家购买的都是彩石山庄的房子,能否走集团诉讼?

**济南市中级人民法院回复:**该类案件不符合集团诉讼程序适用条件,当事人应分别到有管辖权的基层人民法院起诉。

**购房户疑问?** 关于诉讼时效的问题,从2006年至今已有8年,超过了法定的2年诉讼时效,这种情况下仍然走司法程序的结果是否有法律效力?

**济南市中级人民法院回复:**当时法院对该案件进行的是“暂缓”处理,现在是启动诉讼程序,2年诉讼时效问题不必担心。

**关于财产保全的问题,因涉案金额巨大、财产情况复杂,法院对该类案件一律不采取财产保全措施,待案件审结后,由执行部门统一处置。**

资料:张春晓 制图:于海员

### 管辖法院按该项目的地块来确定 建议原告将三公司列为共同被告

济南市中级人民法院提供的《涉“彩石山庄项目”诉讼有关问题的告知书》显示,为了提高审判效率,更快地实现当事人的合法权益,涉“彩石山庄项目”诉讼的管辖法院按该项目的地块确定。其中,涉及B1地块(水晶花园)的案件由市中区人民法院管辖,涉及B2地块(尚华居、绿松苑)的案件由历城区人民法院管辖,涉及B3地块(白领公寓)的案件由历下区人民法院管辖,如当事人提交的收据、合同等证据不能证明其所购住房确切地块的,一律由历城区人民法院管辖。

关于被告如何确定的问题,《告知书》中明确,为了便于当事人权利的实现,该类案件建议原告将山东三联城市建设有限责任公司、山东三联集团有限公司、山东三联房地产经纪公司列为共同被告。

在途径上,济南市中级人民法院相关负责人告诉记者,有两种方式可以选择,分别是诉前调解和诉讼。

“诉前调解的好处就是程序快捷、成本低,法院不收诉讼费。”该负责人解释,为快速结案,减少当事人诉讼成本,相关部门

已在历下、市中、历城法院成立人民调解组织。当事人可在立案庭引导下先行到人民调解室,由人民调解组织先行进行调解。达成调解协议的,双方当事人以及人民调解员在调解协议上签字,人民调解委员会盖章后移送立案庭申请司法确认,法院审查后出具司法确认裁定书,裁定书具有与法院裁判同等的法律效力。

如果不想调解,则可以选择直接提起诉讼。未经调解直接进入诉讼程序的案件,严格依法办理预交诉讼费的减、免、缓;对不符合减免缓条件的,依法收取诉讼费。

到了执行环节,裁判文书生效后或调解协议到期后,当事人可持生效的裁判文书或司法确认裁定书向法院申请强制执行,执行部门在执行过程中统筹、快速执行。

### 达成裁定书后将查封地块解押拍卖 优先保障购房者合法的基本的权益

至于购房群众最为关心的,到底能够在多大程度上获得赔偿问题,记者采访了业内权威的法律专家和政府法制部门的负责人,获悉了问题的要害。如果严格地依照现行的法律规定来看,购房者在三联集团众多的债权人中只是其中的一部分,而且购房者并没有像债权人那样持有对三联集团的抵

押权,因此在主张权利追索债权时并不占优势,甚至在清偿顺位上处于不利地位,这就是彩石山庄购房户问题停滞若干年,迟迟没有进展的关键所在。

僵局如何打破?“省市两级都很重视彩石山庄的问题,提出本着依法合规的原则将有关问题尽快解决。”刚刚获聘省政府法律顾问的康桥律师事务所律师张巧良,多次参加了有关部门组织的协调会,据他介绍,近期在省市两级大量艰巨细致的工作下,事情正在朝有利的方向发展,问题解决迎来了一线曙光。法院系统提出要在法律框架下依法主动提供司法保障;相关债权银行也都顾全大局,初步达成解决意向,查封地块有望在解押后通过拍卖变现。目前审计组已进驻三联集团,正对其资产情况进行调查,为整体问题的处置作准备。

张巧良分析,从立法精神和法治原则来看,在“彩石山庄项目”中,购房户应当被认定为消费者,与牵涉其中的金融机构、施工单位等相比,属于弱势群体,其合理合法的权益,尤其是涉及到生存的基本权益,应当得到尊重和保护。目前法院已针对“彩石山庄项目”启动了司法程序,通过调解诉讼达成相关裁定书后,将对查封地块进行解押拍卖,并以此优先保障购房者合法的基本的权益,当然也要兼顾保护其他当事人的利益,从而实现各方利益的最大化和公正公平。

### 购房者合理表达诉求是维权关键 三家法院已开始受理相关起诉

下一步,购房群众能否依法维权,合理地表达诉求将是整个问题能否得到解决的关键。如果购房群众诉求过高,其他债权人,包括金融机构、供应商、拆迁失地农民、内部职工等,都毫无疑问地提出反对异议或者类似高价要求,那么这个费尽千辛万苦、兼顾各方利益的方案又将走不下去,重新陷入停滞扯皮、各方损失更大的境地。

现在来看,“彩石山庄项目”购房户问题,乃至三联集团债务问题的解决,需要各方理性地维护自己的合法权益,甚至可能需要作出必要的让步。“通过司法途径解决彩石山庄问题是多个层级、多个部门历经多次的协调、反复的沟通之后才实现的,这是购房者实现合法权益的一个好机会,恐怕也是彻底解决问题、兼顾各方公平的唯一现实出路。”张巧良认为。

目前,上述有管辖权的法院已开始受理相关起诉。

# 省人大常委会 许可对两代表 采取强制措施

□实习生 王韵 记者 李占江 报道  
**本报济南7月31日讯** 今天上午,省十二届人大常委会第九次会议分别表决通过了关于许可对省十二届人大代表金庆民、黄河采取强制措施的决定。

据悉,今年3月,在海关总署缉私局的指挥下,广东黄埔海关缉私局侦破了一起特大皮革走私案件,侦破中发现全国多家企业涉及走私。5月份,杭州海关缉私局成立走私皮革专案组,对浙江省内涉及的多起皮革企业涉嫌走私的情况立案侦查。侦查中发现,浙江开元皮革有限公司、浙江牧羊人实业有限公司及其实际控制人——临沂兰陵金信皮革有限公司董事长金庆民等人,长期采用“包税”、低报价等手段走私蓝湿羊皮及羊皮皮胚。

经查,2011年以来,金庆民实际控制的两家浙江公司,将境外采购的332万余张蓝湿羊皮、1185万余平方尺皮胚走私运至香港等地,再以明显低于正常通关所需费用的价格交东莞两家代理商以低报价、瞒报数量等手段,在广东、上海等地报关进口。该案案值超过4亿元,涉嫌偷逃税款6000余万元,已涉嫌走私普通货物罪,且数额特别巨大。金庆民作为单位犯罪中的直接负责的主管人员,应对公司所有犯罪行为负责,情节特别严重。

另据省公安厅报告,滕州伦达国贸商会法人代表、商会会长黄河等人,自2009年7月以来,以向会员收取创业金、诚意金、权益金并许诺每年发放缴纳金额10%以上的积分(1积分相当于1元人民币)或高价折扣抵所开发票房款的形式,吸收大量社会公众入会,涉案金额巨大,截止目前,仍在发展会员、吸收资金。黄河等人的行为触犯了刑法第176条之规定,涉嫌非法吸收公众存款罪。

根据《中华人民共和国全国人民代表大会和各级人民代表大会常务委员会代表法》规定,县级以上各级人民代表大会常务委员会代表在本级人民代表大会闭会期间,非经本级人民代表大会常务委员会许可,不受逮捕或刑事审判。若人大代表确属犯罪,须在得到本级人民代表大会主席团或常务委员会的许可后方可实施逮捕。

此前,海关总署、省公安厅分别向省人大常委会提请许可对金庆民、黄河采取强制措施。今天的省十二届人大常委会第九次会议,审议通过了关于许可对金庆民、黄河采取强制措施的决定。

“人大代表是一个国家职务,不是一个荣誉称号。”在决定表决通过后,省人大常委会副主任、党组书记柏继民强调,“作为国家机关的组成人员,人大代表更应成为遵法守法的模范,而决不能有什么特权思想。决不能把人大代表职务看作违法犯罪的保护伞。”

# 菏泽统一 城乡居民医保

□记者 吴宝书 通讯员 周天宇 报道  
**本报菏泽讯** 记者7月29日从菏泽市有关部门获悉,自9月1日起,菏泽将打破城乡居民身份限制,所有居民按统一的医保政策缴纳医疗保险费。

按照菏泽市政府日前出台的《菏泽市整合城乡居民基本医疗保险工作实施方案》的规定,2015年菏泽居民医疗保险实行两个缴费档次,允许居民自愿选择缴费档次。

目前,菏泽全市已同步完成新农合职能、机构、编制、人员、基金、资产、档案、信息数据等划转、调整、移交工作。2014年城镇居民医保和新农合暂实行双轨制,2014年8月底前,市政府制定出台统一的居民医保政策,确保自2014年9月1日起,按全市统一居民医保政策组织居民缴纳2015年医疗保险费。

统一的居民医保政策中,居民以家庭、在校学生以学校为单位参加居民医保,实行年缴费制度。每年的9月1日至12月31日为次年的参保缴费期。新生儿按规定办理居民医保参保手续并缴费,自出生之日起享受居民医保待遇。

《方案》规定,2014年城镇居民医保和新农合个人缴费标准不变,2015年,居民医保实行两个缴费档次:一档个人缴费标准为150元,二档个人缴费标准为90元。个人缴费标准随筹资标准和政府补助标准的提高而进行调整。打破城乡居民身份限制,允许居民自愿选择缴费档次。

在医保筹资标准方面,2014年,菏泽全市居民医保最低筹资标准不低于400元,其中政府补助不低于320元。而2015年,最低筹资标准则不低于450元,其中政府补助不低于360元。对农村五保供养对象、城乡最低生活保障对象以及因病造成生活特别困难并经当地政府批准的其他人员,参加居民医保的个人缴费部分,可以通过城乡医疗救助等渠道予以资助。

# 深海中心航天中心 联手培养潜航员

□记者 薄克国 报道  
**本报青岛7月31日讯** 国家深海基地管理中心今天透露,为推动我国载人深潜事业和载人航天事业共同发展,国家深海基地管理中心与中国航天员中心今天在北京举行战略合作协议签署仪式,双方将在人才培养、科研项目合作、科技成果转化等方面进行合作。本次战略合作拉开了中国载人航天与中国载人深潜合作的新篇章。

双方首先将在潜航员培养领域进行深度合作。依托丰富的培训经验、完善的培训体系,中国航天员中心将承担潜航员学员培训的部分工作,主要在综合文化素养、体质体能等通用课程方面对潜航员学员进行培训。2014至2016年连续三年,潜航员学员将在中国航天员中心每年接受为期一个月的训练。国家深海基地管理中心与中国航天员中心首先在潜航员培养领域进行的深度合作,对于促进我国潜航员培养体系建立和完善,具有重要的现实意义与战略意义;同时,双方战略合作将成为我国载人航天与载人深潜史上科学合作的重要典范。

中国航天员中心是我国载人航天领域内医学与工程相结合的综合型研究机构,为国家载人航天工程主要参加单位之一,具有先进的仪器设备,优良的科研队伍,培养出一支以杨利伟为代表的优秀航天员队伍。

国家深海基地管理中心是我国蛟龙号载人潜水器业务运行、管理与保障单位,承担着国家海洋局深海载人潜水器潜航员的选拔、培训、管理等职责。目前已有专职潜航员傅文韬、唐嘉陵,另外于去年12月面向全国选拔出第二批潜航员学员六名,其中包括两名女潜航员。

# 青岛144平方米以上住房解除限购

## 业内人士:对市场的利好意义大于实际作用

□记者 白晓 报道

**本报青岛7月31日讯** 今天下午4:59,青岛市国土资源和房屋管理局在其官微“青岛房地”上发布消息:自8月1日零时起,青岛将有条件地放开限购。

根据消息,青岛市将对黄岛区、城阳区(含高新区)住房(含新建商品住房和二手房)放开限购政策;对市南区、市北区、李沧区、崂山区套型面积在144平方米以上(含144平方米)的住房放开限购政策,套型面积在144平方米以下的住房继续执行限购政策。

青岛国土房管局微博解释,此次政策调整系“为支持刚性需求,稳控房价水平,降低库存幅度,逐步回归市场,促进全市房地产市场持续平稳、健康发展”。

据悉,青岛自2011年执行限购政策,3年多来,对楼市影响巨大。根据青岛市房地产交易中心公布的数据,2011年新房成交量为86997套,较未执行限购的2010年减少了13298套;2012年全年新房成交94339套,同比增加了7342套;2013年全年成交119407套,同比大增25068套;今年上半年全市新房成交量

为37749套,同比减少16584套,跌幅达三成。与此同时,二手房市场也受公积金新政与银行贷款紧缩等因素的影响,同样“遇冷”,上半年全市共成交12008套,较去年同期21013套,成交量下降近42.8%。

今年以来,国内多个城市限购松绑。由于市场疲软,去化压力大,“岛城即将取消限购”的消息一直不绝于耳。这使得开发商的信心提振不少。“最近不少客户都开始尝试买房了,以往处于观望状态的购房者怕后期会涨价也都纷纷下单。”一位青岛本地开发商对记者说,限购松绑带来的是市场信心,让许多购房者变得更为积极。不过,这并不能真正缓解问题,尤其是144平以上的房子才松绑,带来的影响杯水车薪。

“取消限购并非是‘救命稻草’,交易量的增加还与房价的高低和信贷政策的支持有关,市场不会因此很快发生明显变化。”在青岛市地产经纪人俱乐部秘书长龙江看来,在楼市相对疲软的时候放开限购对市场的利好意义大于实际作用。



7月31日,青岛市区住宅楼。由于房地产市场疲软,去化压力大,“岛城即将取消限购”的消息一直不绝于耳。

# 青岛住房保障将主打公租房

## 四类保障房分类申请改统一申请

□记者 白晓 报道

**本报青岛7月31日讯** 今天上午,青岛市发布了《关于进一步完善保障性住房建设和管理的意见》。根据意见,青岛市将合理调整住房供应结构,将现行各类保障性住房统筹建设、统一申请、并轨运行,在青岛逐步建立以公共租赁住房为主体,实物保障和租金补贴相结合的住房保障和供应体系。

据悉,从8月1日起,青岛市将目前的四类保障性住房(公租房、廉租房、经济适用房、限价房)分类申请,调整为统一申请,符合条件的城镇低收入住房困难家庭申请住房保障时,不再区分申请房源类型,统一按照保障性住房进行申请登记,并核发统一的保障性住房准予登记通知书。

青岛市国土资源保障局副局长王咸宁表示,“青岛市第三个住房保障发展规划期内,保障性住房筹建总量将不低于3.5万套,其中公共租赁住房3万套,占房源总量的85%以上。”王咸宁强调,据初步测算,规划期内市财政共需投入保障资金约17.1亿元。

“后期主要以公租房为主,原则上不再申请廉租房和限价房。”青岛住房保障中心主任王育生称,符合现行住房保障条件的城镇低收入住房困难家庭、部分新就业职工和人才等中等收入住房困难群体,以及有稳定职业的外来务工人员,统一纳入保障性住房

供应范围,根据不同群体实施分类保障。对统一申请模式前已经审核符合条件的经济适用房和限价商品房申请家庭,通过开工在建或进入供地程序待建尚未分配的经济适用房和限价商品房房源满足需求。

在租金定价上,王育生告诉记者,后期将健全公共租赁住房的租金定价机制,公共租赁住房租金标准按照适当低于市场租金的原则确定。对政府投资建设并运营管理的公共租赁住房,根据保障对象的支付能力实行差别化租金。对符合规定的条件,因患重病等特殊困难、无力支付租金的家庭,在享受原差别化租金的基础上,可适当减免部分租金,承租人经济状况发生改善的适时调整租金水平。

### 相关链接

### 取消或调整 限购政策的城市

6月27日,呼和浩特发布通知,取消商品房销售方案备案制度,购房不再要求提供住房套数查询证明,成为全国首个正式发文确定取消限购的城市。

7月10日起,济南新房与二手房限购全面放开,在济南实施了三年多的限购政策正式退出房地产市场。

7月14日起,南昌市除东湖、西湖、青山湖、青云谱四区之外的其它区域全部放开限购。

7月18日,海口市政府下发文件,明确提出,即日起中止执行商品房限购政策,不再要求购房者提供住房套数证明。

此后,厦门、武汉、苏州、西安、无锡、温州、杭州、宁波、徐州等先后取消或调整楼市限购政策。