

一追到底

《“烂尾楼”重生样本——国企兜底“输血” 业主筹200多万元自救》追踪

# 业委会起诉开发商 要求享有优先受偿权获支持

“我们当时依法申请保全的房子,其中一套已经挂在网上等着拍卖,另外一套等着走程序上网拍卖。”泉州市洛江铭基·新天地二期业主委员会(以下简称业委会)主任肖江煌说,“希望业主筹的钱,都能拿回来。”

洛江铭基·新天地二期2号楼一度烂尾,在国企兜底“输血”,业主自筹200多万元自救,以及政府部门协调帮助下,该楼盘重生,业主们顺利拿到了房子(见本报2月21日第7版报道)。对业主来说,还有一个好消息——法院近日判决,对泉州市洛江铭基置业有限公司(以下简称铭基公司)开发建设的铭基·新天地二期的2号楼(含住宅楼和地下室)及竣工验收2号楼所必须完成的1、2号楼共用部分的拍卖、变卖所得价款在欠付207万余元的范围内,业委会享有优先受偿权。

□融媒体记者 黄墩良

**案情** 自筹207万元资金自救 业委会起诉开发商

这次,起诉开发商的是业委会。

铭基公司开发的洛江铭基·新天地二期项目,因公司经营异常,造成项目逾期难以交付,为尽快完成项目竣工验收,业主们在住建部门的支持下成立业委会。2023年3月11日,业委会与铭基公司签订《铭基·新天地二期项目授权委托书》(以下简称《授权委托书》),约定铭基公司授权业委会以铭基公司名义进行项目收尾、竣

工验收、交房办证等事项,以及可能造成影响该事项推动存在的不确定事项的处置工作,并约定新天地二期业委会可筹集项目自救资金,对工程后续收尾项目进行支付,待项目完成处置工作后,经泉州市洛江区住房和城乡建设局(以下简称区住建局)确认,可向铭基公司申请退还。

2023年12月5日,业委会按照合同约定自建完成并竣工验收备案,但

铭基公司迟迟未按照合同约定履行支付自救资金费用的义务。

就此,业委会要求法院判令铭基公司支付业主自救资金207万余元及资金占用利息;判令业委会有权就第1项诉请中的债务对铭基公司开发建设的铭基·新天地项目下的所有资产享有优先受偿权,并判令该优先受偿权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权。

**结果** 肯定业委会的努力 确认享有优先受偿权

法院认为,业委会与铭基公司之间的委托合同关系,双方主体适格,意思表示真实,内容未违反法律法规的效力性强制性规定,应认定合法有效,对双方当事人均具有法律约束力。

在保交楼政策背景下,业委会基于业主居住需求,为维护自身权益,在多方协调下与建设单位铭基公司签订《授权委托书》,其接受委托,是基于对自身生存权之基本人权需求而签订的,依据商品房消费者保护规则,依法应予保护,其有权在铭基公司未能返还自筹资金的前提下,对铭基公司开发建设的案涉项目2号楼(含住宅楼和地下室)及竣工验收2号楼所必须完成的1、2号楼共用部分的拍卖、变卖所得价款在207万余元范围内享有优先受偿权。

关于该优先受偿权是否优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权,法院认为,因案涉项目的建设单位铭基公司自身资金困难,无法向施工单位支付工程款,施工单位未取得工程款,也不愿意继续履行施工合同,致使案涉项目面临烂尾风险。在此情况下,业委会集合业主力量,自筹资金,并实际组织并完成案涉项目2号楼的收尾工作,且每一笔款项均由洛江区住建局进行审查、核发。若没有业委会的集体努力和先行付出,2号楼无法竣工,即使进行拍卖、变卖,难以明确案涉项目的工程质量,就如何推动验收、取得产权、合法交付等产生的风险较难预估,大大降低成交概率,最终影响的是全体债权人利益。因此,业委会的优先受偿权优先于建设工程价款

优先受偿权、抵押权以及其他债权,既是司法对其生存权的保护,也是在保交楼严峻形势下对业主自救完成房屋收尾工作的鼓励,更是全体债权人切实实现债权的依仗,应予支持。

据此,法院一审判决铭基公司返还业主委员会自救资金207万余元及支付相应利息;业委会对铭基公司开发建设2号楼(含住宅楼和地下室)及竣工验收2号楼所必须完成的1、2号楼共用部分的拍卖、变卖所得价款在欠付207万余元的范围内享有优先受偿权。



《住户质疑野蛮作业 致楼上墙面开裂》追踪

# 家中地板突然拱起 住户担忧房屋安全



**投诉效果甚微  
症结出在何处**

几名住户表示,今年1月起,他们向惠安县多部门反映多次,但是没有收到效果。在住户们的投诉和担忧中,楼下的拆除施工依旧,带来的震动和影响依旧。

根据福地商住区9B、10B的住户提供的信息,2月份他们向上级反映后,上级将此事交由惠安县螺城镇政府办理。在“办理回复”中,惠安县螺城镇政府反馈称:“我镇与住建局于2月25日一同前往现场查看,就现场情况及群众反映事项与施工负责人进行沟通。目前已要求其暂停施工,待其上交相关材料后再行处理。”

住户林女士等人说,1至3层的装修未取得施工许可证。大家已多次向多部门反映投诉,但是除了部门反馈后的那一两天和个别周末暂停施工,商业场所其他时间仍在照常施工。目前,拆除施工基本结束,楼房才没有再出现震动。

住户们纳闷的是,螺城镇政府已提出反馈意见,惠安县住建局等部门人员也到现场了,但实质性问题仍旧没有得到解决。住户林女士、刘女士等人不解的是,惠安县住建局已表态1至3层商业部分要拆除、装修需要获得施工许可,那么在未获得施工许可证的情况下,商业场所业主为何仍能执意施工?这带给业主很多的疑问。

**主体安全需鉴定  
住户提出共同诉求**

在11日本报的报道中,惠安县住建局的骆股长曾表示,(1—3层施工)没有损害到主体结构安全。

几名住户称,截至昨日下午,他们还未看到关于房屋主体结构安全的鉴定结果。另外,受损的屋内也应进行全面的检查或鉴定。

多名住户提出共同诉求表示,他们希望政府部门出面委托有资质的鉴定机构,对9B、10B两幢楼的主体安全进行鉴定;对各住户的受损情况进行实地检查、汇总,并协商赔偿或修补方案;1至3层商业场所提供施工许可证后方可继续施工,住建部门对后续的施工、安全等进行有效监督。

# 东海大街飘出难闻“臭味”

部门:绿化带施肥散发的气味,不会危害健康

本报讯(融媒体记者王金植 实习生戴雨莹 文/图)有市民致电本社24小时热线96339反映,最近一段时间,中心市区东海片区几条道路散发出一股难闻的气味,令人不适。昨日,记者现场走访发现,这股气味是绿化带施肥发出的。

**反映** 空气飘着臭味  
闻到让人不适

“太臭了,还以为自己踩到动物粪便了。”连日来,市民反映,从东海片区几条道路经过,总能闻到一股臭味,不知道是从哪里飘来的。在东海大街等待红绿灯的市民徐女士说,骑电动车经过时都会加快速度,那股味道闻着让人难受。行人河先生向记者反映,快到东海湾广场时,也能闻到一股臭味。市民吴先生说,这股气味上周就有了,特别是东海大街东海湾广场这段比较浓,让人恶心得想呕吐。

昨日上午,记者从通海西街拐进东海大街时,打开车窗,空气尚且清新,并没有明显难闻的气味,但过了约100米,臭味开始逐渐加重,空气中夹杂着像粪便一样的味道。这股味道在滨海街、泉州路、府西路等路段同样存在。

在东海大街开餐饮店的庄先生告诉记者,之前有工作人员在养护路中的绿化带,旁边还放着一袋袋像泥土一样的东西,这些东西散在绿化带上,臭味就来了。



**部门** 有机肥养护绿地  
气味持续一周左右

记者从市城市管理局获悉,这段时间,园林部门正在对绿化带进行养护,并进行施肥,使用的是有机肥料,味道是有机肥料发出的。

为了保障城市绿化景观效果,园林部门每年都会在冬季和春季施用有机肥养护绿地。目前,春暖花开,正是养护绿

地的好时机,有机肥料是以动物粪便为原料发酵而成,使用过程中会散发味道。

市城市管理局有关人士说,结合多年来的实践经验,采用有机肥料养护绿地的效果最佳。为了减少有机肥的味道,园林部门也采取了一些措施,如选择在气温较低的晴好天气进行施肥,避开高温多雨的天气;作业时避开交通高峰期,尽量减少对市民的影响等。通常,该作业产生的气味持续一周左右,消散时间会随着天气的变化而变化,不会对人体健康造成危害。

## 多彩宣传活动 倡导文明殡葬

球则被留下。趣味拼图区域也是人声鼎沸,参与者拿到材料后就迫不及待地一块块拼图拼成了一幅幅完整的文明殡葬海报,让群众直观详细地了解文明殡葬的内容。飞行棋大闯关游戏则吸引了许多小朋友,游戏巧妙地文明殡葬知识融入棋盘,参与者通过掷骰子前进,并根据格子上的内

容进行知识问答。通过这种寓教于乐的方式,群众在游戏中学习文明殡葬理念,增强大家对移风易俗的认识和理解。

活动最后,志愿者通过发放宣传折页、参观宣传展板,向广大群众普及文明殡葬移风易俗相关知识,提高群众对文明殡葬的知晓率。



本报讯(融媒体记者廖培煌 通讯员骆萍萍 王柳花)近日,泉州台商投资区在张坂镇玉埕村举办“倡导文明殡葬 推进移风易俗”主题宣传活动。活动以“游园会”形式进行,设有承诺签名、扎气球破陋习、趣味拼图、飞行棋大闯关等环节,吸引数百名群众参与。

活动开始,志愿者引导群众到移风易俗承诺墙打卡,群众纷纷写下倡导移风易俗的行为并签名,承诺做移风易俗、勤俭节约、文明新风的引领者。

扎气球破陋习区域,人头攒动。随着一声声响动,带有丧事奢办、铺张浪费、厚葬薄养等陋习标签的气球接连被扎破,厚葬薄葬、绿色殡葬、文明祭祀等倡导移风易俗行为的气

## 鲤城11户老年人家完成适老化改造 用上智能设备 老人连连称赞



本报讯(融媒体记者杜婉琼 通讯员李莹 文/图)“嘀!”曾阿伯将手指轻轻按在门锁上,一声清脆的提示音响起,他家的智能门锁应声而开。近日,随着鲤城区居家适老化改造完成,一系列智能化设备悄然融入曾阿伯的生活,为他 and 老伴带来了前所未有的便捷与舒心。

去年12月,鲤城启动消费品“以旧换新”居家适老化改造工作,为全区范围内自主进行适老化改造的老年家庭提供补贴,改造内容涵盖如厕洗澡安全、室内行走便利、居家环境改善、智能监测跟进、辅助器具适配五个方面,重点支持老年家庭厨房、卫生间等整体改造,全区共有11户老年家庭申请,曾阿伯便是其中之一。

曾阿伯家住鲤城区临江街道伍堡社区,今年80岁。他们一家三代人住在一起,平常女儿上班、孙儿上学,只有曾阿伯和老伴在家。家里原本就有了改造的念头,去年,通过媒体了解到这项惠民政策后,第一时间向

街道民政部门提出申请。在街道和社区工作人员的协助下,曾阿伯家的改造方案确定,很快便有工作人员上门安装。“安装后,工作人员还耐心教我们如何使用这些智能设备,再三叮嘱我们,有任何问题及时向他们反馈。”曾阿伯连连称赞。

除了加装智能门锁,曾阿伯家重点改造了卫生间区域,新安装了智能马桶、防滑扶手、恒温淋浴器和洗澡椅等设施,让老人的日常如厕和洗浴更安全、便利。如今,经过一段时间的适应,曾阿伯和老伴均已能熟练使用这些智能设备,享受到科技给他们的老年生活带来的改变。“改造共花了16000多元,我们申请到了80%的补贴,算下来只承担了3000多元,省下了不少钱,政策真的太好了。”曾阿伯开心地分享道。

“目前,我们已联合街道、社区对全区2024年申请居家适老化改造补贴的11户老年家庭进行了验收。”鲤城区民政局相关负责人介绍,验收过程中,工作人员对照每户改造档案展开了细致查看,逐项检查各项适老化基础设施是否安装到位,并现场询问老人对改造效果以及使用过程是否满意,全方位考量改造项目的实用性、安全性与舒适性,确保每一项改造工作都能切实满足老年人在日常生活中的实际需求。

适老改造一小步,幸福生活迈大步。鲤城区民政局相关负责人表示,下一步,他们将持续稳步推动居家环境适老化改造工作,解决老年人居家生活难题,增加老年人的晚年生活舒适指数,让老年人能够享受安稳、和谐、幸福的晚年。

