

助力腾迁场地 盘活烂尾项目

青岛中院发布“蓝色风暴”春雷之服务保障城市更新和城市建设执行典型案例

早报3月15日讯 助力北汽产业园项目落地、多措并举盘活财富中心项目、助力前海旅游景区城市更新、“一线海景”商业楼盘重获新生……为进一步发挥典型案例的示范引领作用,3月15日上午,青岛市中级人民法院举行新闻发布会,发布青岛法院“蓝色风暴”春雷之服务保障城市更新和城市建设执行典型案例。据了解,2022年,青岛两级法院执结各类执行案件9.2万件,执行到位金额314亿元。

【案例1】 腾迁近15万平方米 助力北汽项目落地

该案涉及的北京汽车制造厂零部件产业园项目位于莱西市姜山镇,是山东省新旧动能转换重点项目,也是青岛引进的首个一线品牌整车制造全资质总部基地,项目投资大、影响广,建成后将产生头部企业的辐射带动作用,补齐做强青岛汽车制造产业链。但项目用地及房产被被执行人及案外人长期恶意占用,阻碍了项目的施工建设。

为保证项目顺利落地,保障买受人合法权益,青岛中院联合莱西法院,依法对上述土地及厂房进行强制腾迁。在两级法院联动执行的强大震慑下,青岛某公司当场表示愿意主动配合搬离,并于当日将厂房内大部分生产设备及原材料清理运出,顺利完成腾迁面积近15万平方米。双方达成和解协议,该案顺利执结。

【案例2】 以物抵债多措并举 盘活“财富中心项目”

该案涉及的“财富中心项目”位于市南区汕头路10号,地处东部商圈核心位置,被作为东部沿海新地标建筑设计施工。自2018年起,开发商青岛某置业有限公司资金链断裂,该项目长期停工烂尾,影响青岛城市更新和城市建设。

2020年11月,该项目4起案件进入执行程序,共涉及12.6亿余元债权以及15个债权人、1个异议人和138户预售购房人。青岛中院依法将涉及该项目的4起案件整合执行,系统协调涉该项目案件进度。针对“财富中心项目”涉及的138套预售房产,依据网签和房款缴纳情况依法分情况处理,将符合条件的房产价值在起拍价中扣除,充分有效保障预售购买人合法权益。针对案外人执行异议之诉,依法要求申请执行人购买了足以覆盖异议部分财产价值的继续执行责任险,为执行异议之诉提供了全部担保,继续推进拍卖程序。针对网拍流拍



月湖公园改造项目离不开莱西法院的大力支持。资料照片

情况,根据申请执行人申请,及时发出以物抵债裁定,抵偿债权共计13.54亿余元,依法解除案涉土地及地上建筑物的查封。目前“财富中心项目”已进入复工程序,闲置4年的烂尾楼盘得到盘活。

【案例3】 腾迁栈桥广场停车场 助力前海景区更新

该案涉及的青岛栈桥广场停车场位于青岛市市南区太平路8号,毗邻栈桥和中山路旅游文化商业街,是青岛前海一线旅游车辆停放及中转的重要场地。因项目经营权争议,长期处于管理混乱状态,导致栈桥及前海一线停车难、停车乱,影响了城市风貌和旅游业发展。

针对被执行人拒不腾迁交付的行为,市南法院将该案纳入城市更新和城市建设执行行动重点攻坚案件,在党委领导下顶格推进,构建区委领导,区政府支持,法院、街道、公安协作的共治新模式,联合开展栈桥前海大型停车场强迁专项执行行动。实行规范强迁,制定标准化腾迁预案,对公告发布、行动组织、现场配合、清点登记等各方面全方位规范,同时结合案件重大复杂的特点,邀请人大代表见证执行,保证腾迁行动全程公开透明。在法院强大执行威慑下,被执行人当场统一腾迁交付,将近4万平方米的停车场交付申请执行人,长达十余年的历史难题得以圆满化解。

【案例4】 推进以物抵债 百丽广场重获新生

该案涉及的百丽广场位于青岛市市南区澳门路88号,坐拥青岛奥帆中心“一线海景”,曾是青岛商圈最具人气的高档商场和旅游休闲区。后因开发商资金链断裂而停业闲置,属于城市更新和

城市建设重点项目,社会关注度高。

案件进入执行程序后,青岛中院、市南法院两级法院坚持纵向统筹推进、横向府院联动,多次召开专业法官会议,分析研判楼盘产权划分问题,召开联席会议,及时协调税务、财政、国土资源等部门,为涉案财产处置提供法律和政策支持。加大执行力度,执行局负责人多次赴现场勘察,克服勘验、评估难题,保障申请人合法权益的兑现不打折扣。推行标准化法拍,针对案外人滥用执行异议阻挠执行进展问题,及时启动执行异议程序,借助“互联网+司辅”新模式,启动对百丽广场东区的评估拍卖程序,一拍流拍后,该案以以物抵债顺利结案。目前“百丽广场项目”已进入复工程序,闲置4年的商业楼盘重获新生。

【案例5】 腾迁2.7万平方米房产 助力“婚博产业园”落地

该案涉及的“婚博文化产业园”项目位于青岛市重庆南路120号,系青岛重点招商引资项目,项目总投资1.8亿,建成后将成为全国首个以“婚博文化为主题,以婚庆礼宴为主导,以婚仪服务为主线”的婚庆行业产业区。但因被执行人拖欠租赁保证金,250余名经营商户一直拒绝腾迁近2.7万平方米的房产,阻碍了项目落地。

经法院耐心释法,部分经营户主动搬离,但被执行人和130余户经营户拒不搬离。市北法院先后十余次前往现场逐户沟通并告知可以通过诉讼方式维护退还租赁保证金权益,最终有80余户经营户向法院书面承诺主动限期搬离,对拒不搬离也不签署书面承诺的被执行人和实际占用案涉房产的50余户经营户,市北法院组织实施了两次强制腾迁行动,共出动干警100余人次,顺利将27000平方米的案涉房产全部腾迁完毕。

【案例6】 借助VR实景拍卖 提升土地成交率

该案涉及的青岛某食品有限公司三块土地及房产位于城阳区棘洪滩街道某工业园内,因长期闲置,影响了工业园区整体建设和土地使用效率。

针对三起案件涉及的土地均位于该工业园内且互相连接不宜单独拍卖的情况,城阳法院创新采取“整体打包”拍卖方式,将三块案涉土地作为一个整体合并拍卖,有效提高了拍卖品的成交率和园区后续再使用率。针对拍卖标的物四周复杂边界不易区分的情况,城阳法院指导技术人员对拍品进行无人机航拍,运用“VR实景+航拍视频+语音解说”技术,在全景图上用红线和绿线标注,明确拍卖标的物具体位置,让竞买人直观浏览。竞买人在打开链接“看实景”后,可以选择观看空中VR视角及航拍视频,也可以收听总体解说及某个厂房的单独解说,全视角展示拍品。2022年11月21日,案涉土地成功拍卖,成交金额1.9亿元。

【案例7】 刚柔并济腾迁租户 助推月湖公园改造

该案涉及的月湖公园改造项目位于莱西市区南部,公园被评为“青岛市十佳景区”和国家3A级旅游景区。但因园内动物园及10余名租户在合同到期后拒绝腾迁,导致月湖公园改造提升项目迟迟无法动工。

莱西法院在执行过程中,针对不同腾迁标的采取有针对性的执行措施。针对活体动物(包含多种国家一级保护动物)腾迁,莱西法院主动对接青岛市动物保护部门商讨动物抓捕、搬迁难题,成功避免了动物应激反应自伤、伤人事件发生,腾迁过程中动物无一伤亡。针对租户腾迁,莱西法院考虑到原定中秋、国庆期间腾迁会造成租户较大损失,也影响游人游园体验,权衡各方利益,推动被执行人双节后主动履行腾迁义务。针对节后部分拒不腾迁的租户,莱西法院先后作出《预罚款通知书》《罚款决定书》,督促被执行人主动履行腾迁义务,成功拆除场地内砖石建筑物4座、钢结构建筑物6座,大型游乐设施22个,其余小型玩具设施68个,打捞游船20余艘,涉及的14件执行案件在两个月内全部执行完毕。(观海新闻/青岛

早报记者 吴冰冰 通讯员 何文婕 吕佼)



扫码查看
更多典型案例

“随手拍”扮靓大街小巷

月风吹雨打,有的招牌摇摇欲坠,存在一定的安全隐患。“文明青岛随手拍”小程序上线1个月来,共收到此类线索1149条。怎么办?上传爆料立刻办。

“这家商户的门头牌匾破损了一块,好像破衣烂衫光着膀子,春暖花开也该换套新装了。”近日,家住崂山区银岭路的市民钱女士爆料说,破损的门头招牌位于自家小区门口,既影响商家自身的形象,也有损美丽青岛的城市品位。

想到“文明青岛随手拍”小程序频频出现在社交朋友圈,用过的亲友都说问题处理很及时,钱女士便将破损门头的照片上传到小程序。一周后,钱女士在系统中收到回复,崂山区综合行政执法局金家岭中队认领了该任务,破损门头已经修复如初。“重新装修的门头规规整整,看着不闹心了。”钱女士说。

记者从金家岭中队了解到,针对废旧、破损、掉色的门头招牌、户外广告,执

法部门首先找当事人做法律法规宣讲,要求商铺经营者根据广告设置规范自行整改;对不具备自行整改条件的,他们可以提供必要的协助,比如调用大型工程机械实施拆除。工作人员表示,他们还将继续强化商铺门头招牌的治理,从源头上管控不符合规范的户外牌匾新增情况,并不断加强市容环境整治

工作,助力青岛文明城市建设。最美人间烟火气,擦亮招牌迎春天。门头招牌不仅是商家招徕顾客的标识,也是展示城市文明形象的窗口。如果您也发现了此类问题,可以拍照上传“文明青岛随手拍”小程序,一起扮靓城市,让生活环境更美好。

(观海新闻/青报全媒体记者 吴阳)

文明青岛
随手拍

扫描二维码进入
“文明青岛随手拍”平台

早报3月15日讯 门头喜迎八方客,招牌擦亮百年春。在熙来攘往的大街小巷中,门头招牌既是商家的“门面”,又是城市的“门面”,一些老字号古朴雅致的门头招牌,早已成为城市的文化地标。不过,漫步街头也会遇到不尽如人意之处。细心的市民发现,一些商铺的门头招牌陈旧破损,不仅影响市容,而且经历长年累