

大陆 深度

“被烂尾楼选中的人”：断供是我们唯一的出路

“一人停贷是法律问题，那一万人停呢？”“我给这个水坑还了5年贷款了，还有15年（要还）。”



郑州名门翠园。图：网上图片

特约撰稿人 Mia Wong 发自北京 | 2022-08-15

断供 中国房市 河南 暴雷 房地产

2022年6月30日，是陆成婚房交房的日子。这套房首付200万（人民币，下同）、贷款140余万，掏空了

陆成夫妻和双方父母总共六个钱包，买在郑州2019年的大热楼盘——瀚海思念城。这座楼盘凭借每平米高于周边楼盘3000元的底价，以及作为人大代表、思念集团创始人的开发商法人李伟而闻名。

陆成夫妻都是河南人，在北京工作，每月缴纳高昂房租的同时，还要负担7000余元房贷。夫妻二人没有北京户口，孩子无法在北京参加高考，于是选定家乡的省会城市——郑州，作为他们未来生活、老去的城市。

交房这天，陆成从北京赶回郑州，和400多位业主一起到售楼部要求收房。楼房刚刚封顶，外墙还没有刷完，而从去年7月20日郑州暴雨后，楼盘就没再动过工了。在售楼部，开发商代表表示需要延期到2022年12月30日交房，业主们要求查看工程列表，以确保能按时交房。开发商代表拒绝了这个要求。

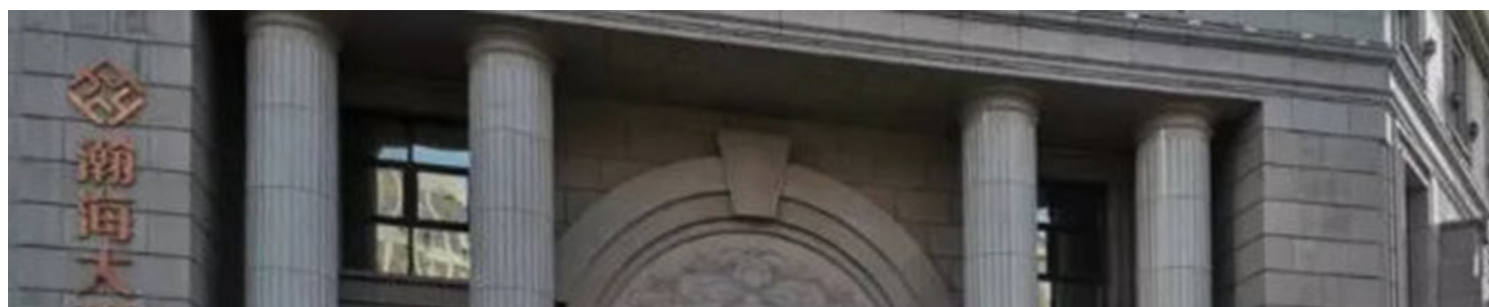
在郑州，像陆成这样“被烂尾楼选中的年轻人”不在少数，据CRIC（克而瑞，中国房产大数据应有服务商）不完全统计，截至2021年末，24个重点监测城市尚未交付的问题项目总建面约2468万平米，占2021年商品住宅成交总面积的10%。其中，郑州问题项目有274个，涉及25249套住房，占成交面积比重高达29%。

31岁的张齐是一位芯片前端设计工程师，2017年硕士毕业后，牺牲了更广阔的就业前景，选择回到家乡，入职郑州唯一一家芯片前端设计公司，并通过“招才引智”的购房优惠政策，首付43万、贷款100万购买了名门翠园一套房子。房子的首付款大多由他和女友的父母提供，计划作为俩人的婚房使用。

按合同约定，房子应于2019年12月30日交付，但楼盘至今已停工3年。名门翠园业主发布强制停贷告知书，表示项目若未于2022年8月8日前全面复工，将于2022年9月全面停止偿还贷款，直至房屋交房办妥房产证之日。

现在张齐早已成婚，孩子9月就要上幼儿园，一家三口和母亲住在郑州出租房，月租3300元，每月还要还5800多元房贷。

刚知道房子停工时，张齐没敢和父母提起，但郑州就这么大，父母还是从别处听说了。烂尾房成为一家人的痛苦，家人间从来不提房子的事，“没人敢提，有啥可聊的，都是伤心难过。”





郑州瀚海思念城的业主在瀚海大观地产外抗议。图：网上图片

即将退休的周江文，2018年底购买了现在被称为“郑州最大烂尾楼”的启福城，打算给儿子做婚房。首付50余万元，加上利息需还贷款80万元，三年还了10余万贷款，主要都是利息。

启福城从2013年开始，以低于周边楼盘的价格开展“内部团购”，参加团购的单位有：郑州电视台、郑州房管局、郑州税务局、郑州帝湖公安分局、郑州公交公司等。开发商承诺于2018年交房。2017年，数百名电视台编辑、记者等公职人员穿着“百姓维权找记者，记者维权该找谁”的白色T恤，抗议启福城项目至今仍毫无动工迹象。

2018年，启福城取得五证开始对外销售，除了公寓楼外全部售空，共有6621户业主、3982套公寓业主，当时对启福城前事一无所知的周江文，也是其中一位。

2018年启福城楼盘动工，合同定于2021年7月前交付，2019年周江文还见工地繁荣一片，但2019年楼盘封顶后，停工至今。启福城业主于2022年7月11日发布强制停贷告知书，表示如项目未于2022年8月前全面复工，将停止偿还贷款，直至房屋交付并办理房产证之日。

早在半年前，周江文就认为楼盘复工无望，已停止偿还贷款。停贷后周江文的个人征信受到影响，成为“老赖”，但他已经不再在意：“那（征信）就不要了呗，你要面子还是要生活？”

断供（即中止偿还购房贷款），成为数以万计业主在烂尾楼面前无可奈何的“下下策”，他们背负着成为老赖、甚至被起诉的风险，寄望用断供逼迫开发商继续施工。

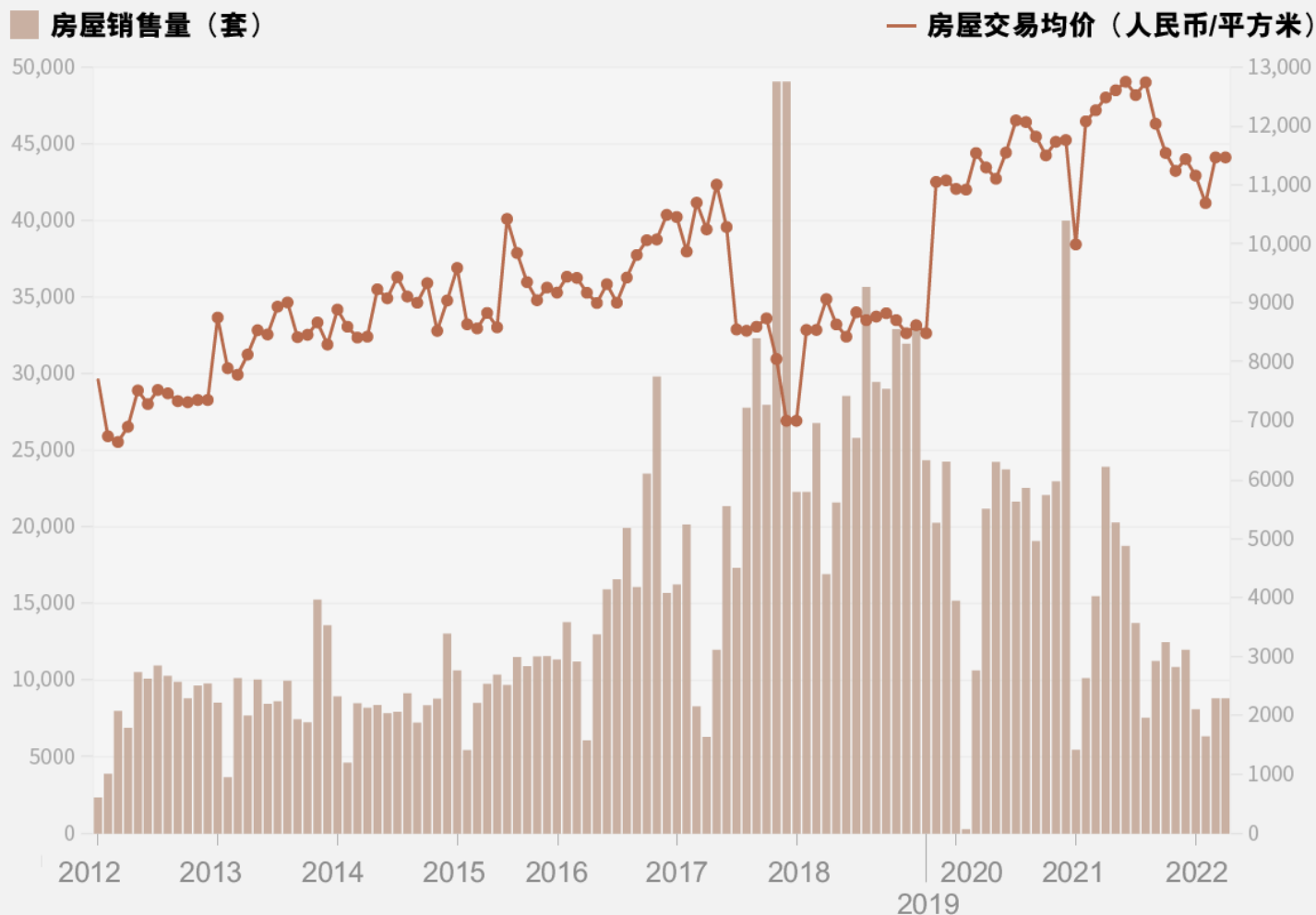
据开源平台GULNOD数据，截至8月10日，全国发布17页百相节的楼盘总计527个，其中郑州市45个。

“它（楼盘）如果再没有什么进展，那就是这些钱打水漂了，只能停贷及时止损了，”除首付款外，已经还了4年贷款的张齐说，“老百姓能有啥办法？”

无人监管的预售金

2016年，中国国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，郑州被列为国家中心城市。这一年，郑州产生了16个各类地王，房价和成交量不断刷新历史。7月，万科以25亿元高价拍下郑州三环内郑纺机93亩地王，折合楼面价1.34万元/平米。一些楼盘一夜之间以每平米500元、1000元甚至3000元的幅度大涨，此后，郑州房价两个月内实现了价格翻倍，7月均价8000多元每平米，9月就涨到了1.5万元每平米。

郑州商品房交易均价及销售 (2012-2022)



注1：1平方米≈10.76平方英尺≈0.3坪

注2：部分月份数据缺失

资料来源：聚汇数据



端传媒
Initium Media

张齐记得非常清楚，他在2017年12月买下名门翠园那套房子。当时实行线上选房，他早早把看好的十套“志愿”户型加入购物车，只等开盘抢购。开盘时间是早上9点15分，张齐记得，最多只有两、三分钟，好的户型就被抢完了，他只能退而求其次，买了第三“志愿”。

选好房的当天就要去售楼部交首付。名门翠园的售楼部建得非常气派，所有的一切都很大：大门非常大，门里的院子很大，售楼部的大厅也很大、装修非常豪华。交首付那天人山人海，很多没抢到房的人干脆就在售楼部坐着，等傍晚6点之前、因没交上首付而被重新释放出来的购买名额。

名门翠园以80亿销售金额，获得当年郑州楼市的销售冠军。

据CRIC数据，郑州新房成交规模快速跃升，在2016年达到1693万平米的历史高点，后郑州出台限购、限贷、限售、限价、限网签等多调控举措，2017年新房成交规模下挫至1075万平米。当地房地产从业者把2017年至2021年的郑州楼市称为“横盘期”。

数据显示，郑州新房狭义库存规模接近1500万平米，消化周期超过20个月，2021年2月，由于成交持续低位徘徊，新房库存消化周期达到31个月。

2021年下半年，郑州不少房企通过裁员、要求员工停工留职、强制休长假等方式降低成本。2021年8月，“河南王”建业地产给政府发出一封求救信：由于汛情和疫情的双重影响，建业已出现重大危机。水灾造成建业直接损失5.5亿元；如果疫情持续到年底，建业经营性损失将达8亿；累计各种经济损失逾50亿。

2021年是中国房地产行业的寒冬。楼市全面缩紧，房地产企业融资困难，现金流吃紧，陷入债务危机。从恒大集团，到泰禾、华夏幸福、新力地产、佳兆业等知名房企纷纷“暴雷”。人民法院公告网公布消息，2021年中国有396家房企发布破产公告。据21世纪经济报道，2021年，中资美元债违约金额合计274.36亿美元，其中房地产占比90%，违约金额244.78亿美元。楼市处于一片动荡之中。

在郑州房产领域有十余年经验的律师项力表示，过去多年，房企中流行拿地后4个月开盘，5个月现金流回正（即累计回款大于累计投资），6个月资金再周转的“快周转”模式。

按照2009年12月20日开始执行的《郑州市商品房预售款监管办法》，购房人首付款、按揭款应直接进入相应的商品房预售款专用账户。预售款只能用于购买该项目建设必需的建筑材料、设备和支付该项目建设

的施工进度款及法定税费，在项目竣工前，不得挪作他用。

但实际上，房地产开发商在集团范围内进行资金统一调配、挪用的情况并不少见。楼市繁荣时期，开发商资金充沛，有能力补足抽调走的工程款。但楼市遇冷、融资政策收紧后，房企资金周转变慢，就会导致缺乏足够资金完成工程、项目烂尾的情况。

在多数强制停贷告知书中，都提到了存在银行未履行资金监管义务，致使开发商违规挪用房屋预售款的情况。

瀚海思念城的停贷告知书中提到：“瀚海思念城有26亿未打入监管账户中被开发商非法挪作他用！其中涉及多家贷款银行违法将购房者的贷款转至开发商的非监管账户、多部门渎职监管职责。而这正是导致瀚海思念城项目停工、延期的直接因素。”



郑州名门翠园。图：网上图片

艰难维权路

周江文把银行告上了法庭，请求确认抵押贷款合同无效，停止还款。他在自己的公众号上写道：“银行必须先把贷款打入监管账户，履行自己的义务，业主才有还款的义务。如果银行没有履行自己的义务，合同为无效合同，业主也就没有还款的义务。”

律师项力认为，周江文的想法不可行。从法律上说，购房人和银行的借款合同属于民事法律关系，而即使银行在执行预售款监管中存在过错，银行承担的是行政责任，二者并不关联。

如果想要解除贷款合同，项力建议烂尾楼业主起诉解除购房合同。在开发商未按照约定限期交付房屋的情况下，购房人可以起诉解除《商品房预售合同》，《借款合同》、《抵押合同》附属于《商品房预售合同》，也会因合同目的无法实现被解除，购房钱款则由开发商归还购房者，尚未偿还的按揭贷款也由开发商支付给银行。

周江文花半年时间研究了刑法、民事诉讼法、行政诉讼法、宪法，得出相反结论。购房者确实可以解除购房合同，停止偿还贷款。但是首付款和已缴纳的贷款需要由开发商退回，假使开发商没钱可退，购房合同也被解除，最后购房者只能落个钱房两空的结果。因此，周江文知道的大多数业主都不考虑解除购房合同：“如果他（开发商）有钱退，他就盖房不就行了吗？他何必要烂（尾）呢？”

由于开发商没有按时交付房屋，名门翠园的业主们联合申请了仲裁，平摊仲裁、律师费用后，每人需要缴纳共计8000余元。法院判决完全责任在开发商，开发商应赔付每位业主70,000余元。开发商没钱可付，法院建议业主申请强制执行，业主们申请强制执行也没拿到钱。有业主自嘲：一个官司走下来，一分钱没拿到不说，还倒贴8000元。

这一条路不通，还有另一条路。张齐记得维权活动最积极的时候是2019年，平均每两个月就有一次，集中的时候几乎每周都有。一开始只是到售楼部外面拉拉条幅，每去一次，开发商就敷衍地给一个复工日期，但到了时间又没有什么动静。

有一回工地上来了几个工人在敲敲打打，业主们过去一看，发现工人们的电动车停在一边，后备箱上挂着“如需木工，请联系xxx”、“电工，电话xxx”、“水工，电话xxx”的牌子。有业主认出这是在桥底下的接散活儿的工人，花一、两百块钱就可以雇来演上一天。

业主们没有放弃。2020年夏天，约40位业主一起在售楼部门口拉条幅，有7、8个保安上来要抢条幅，双方打了起来。有人报警，警察见有一个保安躺在地上，就让他指认哪位业主打了他，指到谁，警察就带走谁。

后来大家开始到楼盘所在的街道办事处维权，街道办表示要等区政府的指示。大家去区政府，区政府又把大家推回街道办。后来大家又去找房管局，房管局调查了监管资金，回复：预售资金没有打入监管账户。

后不了了之。

大家又去信访办，在信访办填了一个表格，被告知：“这事已经录入系统上报了，你们回去吧。”大家久等不见下文，又在2021年10月组织业主到信访办维权，警察到场以“扰乱社会秩序”为由，带走十几位业主，拘留了半个月。

“大家都绝望了，没用，看不到希望。”张齐说。



中国郑州市。图：Stringer/Anadolu Agency via Getty Images

再后来维权活动就少得多了，但业主们也没有放弃每一点拿回房子和钱的可能性。大家开始使用楼盘名字，加上“烂尾”、“复工”、“快交房”、“还我家园”等词眼，在各个互联网平台上建立账号，发布楼盘烂尾、请求复工的内容。

张齐在抖音上发了一张骆驼祥子拉人力车的漫画，配文“祥子以为一直努力拉车就能拥有一辆属于自己的车。”获得1万多点赞。十几个小时之后这条视频被抖音平台删除，没有任何说明。

周江文又是哪里都去过了，区信访局、市信访局、省信访局、任建厅寺寺，没人认错。”他说。现在周江文一门心思要走法律途径，他花半年时间自己钻研法律，一方面是他想要知道，一个人如何在维权行动中保护自己、防止公安伤害。另一方面是他坚持认为银行在资金监管中存在过失，想要起诉银行，可找不到愿意接这个案子的律师。

2021年，他缴纳1179元，向法院提交了包括《郑州市商品房预售款收支异常行为告知书》、《郑州市商品房预售款监管责令整改通知书》在内的八条证据，起诉兴业银行郑州分行联合诈骗，缔约过失，请求确认抵押贷款合同无效，停止偿还贷款。

案子被成功立案但没有开庭，法院以兴业银行涉嫌犯罪为由将此案移交了公安，现在还没有下文。

提起家人，周江文就会哽咽。他孤军奋战，也不和家人谈论他的斗争，不想让家人担心。妻子曾经劝他不要再参与维权：“这个房子咱们可以不要，但是如果你出了事，咱们这个家庭怎么办呢？”

但周江文认为一个家庭这辈子就挣这么多钱，就这样不要了，接下来儿子怎么结婚？日子怎么过？

“你怂了也不行啊，你说躺平了，你就不过了吗这个日子？”周江文觉得自己是男人，这是家庭的责任，他得去顶着。

周江文又起诉了银监局、房管局、市政府。

银监局的案子同样被以涉嫌犯罪移交了公安。起诉房管局、市政府的案子获得了受理和开庭。

庭上，周江文向房管局提了10个问题，包括：郑州预售款监管办法的核心内容，第一要把预售款打进监管账户里，第二要严密监管，保证专款专用，被告觉得该不该这样？启福城项目预售款收了多少，支了多少？是不是专款专用？请出示书面证据。银行没有履行监管职责，依照监管办法21条，除了一纸整改通知，你们是如何处罚银行的？

房管局回答：“已经履行了职责。”

周江文又向市政府提出7个问题，包括：郑州市预售款监管办法是郑州市政府颁布的吗？这个办法现在废止了吗？你们觉得房管局已经履行了他们的职责了吗？你们是如何履行你们的监管义务的？

市政府表示没有义务。法院判决周江文败诉。周江文又起诉法官，检察院不予立案。





郑州啟福城。图：网上图片

断供是我们唯一的出路

“目前对于我们来说，断供就是唯一的出路。”豫发白鹭源的业主赵晔说。

“一人停贷是法律问题，那一万人停呢？”网名为“所谓无底深渊”的网友在微博说到。

名门翠园在微信公众号上发布强制停贷意愿调查，6000户业主中约2000户业主参与投票，其中1000余票同意强制停贷，200余票表示已经停贷。

项力认为，业主因房子烂尾而拒绝偿还银行贷款并不是一个明智的行为。首先是会影响个人征信，会影响业主在金融机构申请贷款。二是导致消费、出行、就业受限。三是没有理由的主动断供，会面临被银行起诉、钱房两空的风险。

他指出，业主期望集体强制停贷个人征信不受影响，并不现实，住房贷款涉及到三个主体、两个独立的法律关系。买房子是业主和开发商之间的关系，按揭贷款是业主和银行的关系，房子出现延期交付是开发商的过错，和银行的金融借款合同没有直接关联。

但发布强制断贷声明的烂尾楼盘还在不断增多。据开源平台GitHub的数据，截至8月10日，全国发布“停贷告知书”的楼盘总计327个。第一财经报导，停贷潮重挫市场信心，给房企本就紧张的资金链带来更大压力。野村银行警告，中国房地产市场低迷可能最终给境内金融机构造成影响。据CRIC数据，“集体断贷”频出，加剧了购房者的观望情绪，使得国内房地产市场“跌多涨少”，全国重点50城7月新开盘项目平均去化率（指销售与新增供应的比值，比值越大说明卖得越好）降至31%，多数城市复苏进程受阻。

强制停贷的声明发出后，郑州一些楼盘看似取得了进展。

7月6日，名门翠园所在的街道办事处就复工问题，向业主代表表示：“8月份将会看到进展。”网络上随即流传起一张“喜报”的图片：郑州最大烂尾楼“名门翠园”得到解决。感谢金水区政府，感谢郑州市政府！

但张齐表示这张“喜报”只是由名门翠园的业主制作，为了倒逼政府和开发商履行承诺。“他们之前每次给承诺，我们都相信了，默默地等待，结果最后都是假的。这次你既然说了，那我们就直接把这个给报出来，看你到时候是真是假。”

周江文也得到通知，啟福城工地上地产商的施工队已经被清出去了。楼盘正在寻找新的资方，8月底会开始复工。

但过去几年大家听过太多复工传闻，已经没人再相信开发商和政府的承诺了。以前张齐还会告诉父母进展、什么时候可能会复工。现在也不再和家人提了。

7月14日，包括建设银行、农业银行、兴业银行在内的15家银行回应，表示“总体风险可控”。其中，农业银行在公告中表示：已初步认定存在“保交楼”风险的楼盘涉及逾期按揭贷款余额6.6亿元，占该行按揭贷款余额的0.012%。兴业银行在公告中表示：已出现停止还款的按揭金额3.84亿元，主要集中在河南地区……不会对本公司经营构成重大影响。

豫发白鹭源的业主和银行交涉，提出“在开发商全面复工之前停贷，而且停贷期间不上征信”的需求。银行回绝：暂时没有相关政策支持，出现逾期的话，系统还是会推送到人民银行。

银行的回应被发到业主群里，一些业主非常愤怒，但也有一些表示这个结果在意料之中。开始时，生意人赵烨也是愤怒的一员，虽然个人征信对生意人至关重要，但他也决定加入停贷：“你（银行）不过了我也不过了，大家都不过了。”后来意识到停贷除了威胁到自己，并不能实际威胁到别人。

赵烨提到一个抖音视频：一片长满杂草的荒地，一个男人在一个水坑边上站着，旁人问他在这里干什么？男人说他看看房子。旁人环顾四周，问：“这不是水坑吗？”男人说：“我给这个水坑还了5年贷款了，还有

15年（要还）。”这个视频获得了24万的点赞。

“停贷是一个死结，业主们别无选择。”半年前就停贷了的周江文在抖音上说到。他偶尔收到银行的短信，提醒他还有40万元贷款待还，截止7月份已逾期近7000元，该信息将报送金融信用信息基础数据库。周江文无动于衷：

“先过眼前的日子吧，顾不了那么多了。”



2022年7月10日，河南省郑州，郑州东站的乘客。摄：Stringer/Anadolu Agency via Getty Images

复工了也还会停工，他们已经不值得相信了

2022年上半年以来，为了提升购房者信心，激励房地产市场，各地出台了一系列措施。据诸葛找房数据研究中心不完全统计，截止至7月25日，有近170个城市出台宽松政策，调整频次达325次。唐山市将公积金贷款额度提至80万元，二套房首付比降至30%；苏州市允许受影响企业提前申请预售证；江苏省樟树市，房产中介每售出一套房可获得相当于150元美金的政府奖励；宁夏固原市，首次购房者可获得购房合同价款1%的购房补贴。

2022年3月1日，《郑州市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》发布，提出了19条被解读为是“放松限购”、取消“认房又认贷”的楼市“松绑”举措。

尽管郑州房地产市场在19条松绑举措下，再推行了众多利好，诸如“利率下降”、“首付降低”、“税费补贴”等等，今年上半年郑州楼市依然冷淡。全市新建商品房销售套数比去年上半年下降46%，不及2018年上半年的三分之一。4月份，“郑州法拍房数量半年激增95%”的新闻引发了各界关注。

7月28日，中共中央政治局召开会议，提出“要稳定房地产市场……保交楼，稳民生。”8月初，郑州市出台《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》，规模暂定100亿元，提出棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障性租赁住房四种纾困模式。

张齐几个月前已经离开郑州，在天津找到了新工作，打算扎稳脚跟后，把妻儿父母也接到身边。近来他听说，楼盘内已经有几个地块相继动工——张齐也说不好只有十几个工人的工地，究竟算不算动工。但这暂时还与他无关，他购买的房子处于中建七局负责的地块，至今仍然处于停工状态。中建七局表示要拿到停工3年来承包方应得的违约金后，才能复工。

业主们制作了一个新海报：“中建七局，不盖房就滚出郑州，不要祸害百姓。”

如果还不复工，业主们下一步就要找中建七局维权了。“这个月找中建七局维权，上个月找的是银行，上上个月找的还是中融信托呢。”张齐感慨。

虽然担心妻子体制内的工作会被断贷失信影响，张齐最终还是在8月1日停止了缴纳贷款，8月2日他收到银行短信：您的贷款逾期记录将会报送至金融信用信息基础数据库。

他偶尔还会想起4年前买房时售楼部的人山人海，那个大且豪华的售楼部，以及狂销80亿、2018年销量冠军的漂亮数据。

现在在张齐抖音置顶的，是一段名门翠园业主和政府对话时的录音，一个男声愤怒地质问：“我到超市去买瓶水，我给他1块钱，你给我拿瓶水。他不给我水，我报警，警察是不是说他（错）？我150万买套房子，他不给我，他就躺平了，他就没事了，然后我上街（维权）我就是暴徒。有天理没有？你说有没有天理？”

陆成到现在也不理解：“人大代表是开发商法人代表、价格比周边楼盘高，又是当年卖得很好的大热网红楼盘，怎么就烂尾了？”他觉得自己运气特别差，当年瀚海思念城开盘，人们连夜排队抢购，他从北京连夜赶回郑州时好房型已经售空了，他原本已经放弃，回到了北京。后来他接到房产销售的电话，说有四套好房型被放开，他就又跑到郑州签了下来，没能躲过这一劫。

买房子原本是为了全家人能在一个城市落户下来，孩子有一个稳定上学的地方，现在也没了指望。陆成打算到孩子要上学的时候，就买个便宜的、不带有居住性质的小间，拿到落户资格，然后一家人继续租房子住。但是有一点：“绝对不会去郑州。”

他至今没敢和父母说房子烂尾的事，每当父母问起，他就撒谎说是因为疫情、洪水被推迟了。他甚至不敢去想象，如果父母知道他们大半辈子积蓄有可能打了水漂，会是什么反应。

经历了房子烂尾之后，他觉得世界观都被改变了。买房前觉得自己生活在一个特别幸福、美满的世界里，买房之后，发现自己其实生活在动物世界，变得非常悲观。即使有一天能够收房，陆成也会把房子卖掉，绝不会回到郑州生活。

年轻人还有得选，周江文则没有选择。他积极维权，状告市政府、房管局、银监局、银行、法官，自学法律、自己写诉状、自己辩护。他感觉自己像堂吉珂德，即将退休，本该安度晚年了，但每天都像要上战场一样，为儿子的婚房去斗争。

“买了啟福城的房子，就没有回头路，除了往前走，没有别的选择，那我们就往前走，看一看这路上有多少妖魔鬼怪。”他在自己的微信公众号上写到。

根据网络流传的一份逮捕通知书显示，啟福城开发商中晟置业的法人卢一博，因涉嫌合同诈骗罪、挪用资金罪、拒不执行判决、裁定罪，于2022年4月9日被执行逮捕。

周江文得到新消息：工地上地产商的施工队被清退，政府请来的国企中建七局将会接手楼盘。听说17号会召开会议签订合同，后来又听说会议推迟到了24号。虽然从没得到过明确的说法，也知道距离交房起码还要两年，这期间大家肯定还要去维权、还要被抓起来，还会有各种困难，但总算是有了盼头，他想。

可是无论有什么好消息，即使楼盘全面复工，周江文认为停贷也是肯定的，“复工了也还会停工，他们已经不值得相信了。”

提到对于未来的规划，周江文笑了：“现在没有未来，哪有未来？就是等待，他们要想解决，就解决，要不能解决，就不能解决。每个人都像河里边的一片树叶，你就顺着漂就行了。”

应受访者要求，周江文、张齐、陆成、赵烨、项力為化名。 实习记者蒙卡对本文亦有贡献。