

無網簽無備案無合同「樓財兩失」

惠州爛尾樓殃及200港人

港人劉小姐(左)和鄭先生(右)購買的馬克住區成為爛尾樓。李昌鴻攝

受內地房地產市場低迷影響，惠州龍頭房地產企業光耀地產因資金鏈斷裂，在惠州的荷蘭小城、光耀城眾旺花園、馬克住區等樓盤均爛尾，香港和深圳有成千上萬買樓人士淪為受害者。

據工聯會惠州中心和多個港人房產維權團體了解，目前，至少有逾200位港人數億資金的房產成為爛尾樓，有的甚至成為無網簽、無備案和無合同的「三無」房產。絕大多數港人買樓是用於自己退休養老或父母養老，原本去年底或者今年年中交樓，現在變得遙遙無期，有的準備讓父母入住，結果樓未收老人已過世，只有傷心流淚。有的港人為了維權，上完晚班後，早晨還要赴惠陽參與信訪，但結果是希望渺茫，部分人感到心力交瘁。

香港文匯報記者 李昌鴻、實習記者 徐惠平 深圳報道

惠州鄰近深圳，居住環境更佳，樓價僅為深圳的四分之一，甚至更低，加上廈深高鐵拉近距離，許多港人紛紛赴惠州買樓養老或者投資。然而，今年5月中旬光耀地產爆發出資金鏈斷裂，其惠州的樓盤均成為爛尾樓。日前，惠城區荷蘭小城、翡麗港、惠陽區光耀城眾旺花園、馬克住區等現場，各樓盤仍圍着大型建築吊機，但地盤空無一人。

港人買光耀樓涉款數億

港人唐小姐來到光耀城眾旺花園，她表示自己買了個77平方米的單位，原本明年6月30日交樓，但地盤去年12月底已停工，交樓變成遙遙無期。現場可見，一堆堆鋼筋全是鏽跡斑斑，而房子樑柱裸露的鋼筋，同樣也因生鏽成了暗紅。而在馬克住區，港人鄭先生指他一次性付款51萬元買了一個89平方米的「精裝房」，本應今年6月底交樓的，但樓體僅僅搭好了框架，現已爛尾。港人鄭小姐說，她一次性支付560萬元購買的全球候鳥度假地，目前同樣也是爛尾。

據悉，光耀多個爛尾樓，香港和深圳的受害者成千上萬。據工聯會惠州中心主任邵建波和港人多個維權團隊負責人的粗略統計，至少有200多位港人身陷其中。其中馬克住區有150戶港人，他們購房產均價35萬元，在惠東全球候鳥地二、三期，50位港人業主最低付款300萬元。因此，港人購買光耀地產支付的資金高達數億元。

買到爛尾樓，無疑令人心痛，更有部分受害者遭遇「樓財兩空」。光耀地產旗下名人名業在惠陽開發的馬克住區就出現這種情況。在香港明愛醫院工作的蘇女士指，她於2012年9月看到光耀樓盤預售，已臨近退休的她準備買樓養老，她一次性付款24萬買下57平方米的「毛坯房」(即清水樓，未曾有任何裝修)，並支付了契稅和維修基金，後來才知道她和200多個深港買樓人士所購的是「無網簽、無備案和無合同」的「三無」樓，他們共計234戶的房產於2013年9月被開發商抵押給中國長城資產管理公司，融資6,000萬元。現在，這些房產被長城資產管理公司查封，意味着蘇小姐等234

位客戶交納的3,650萬元購房款「凍過水」。

光耀惠州負責人：公司重組中

針對爛尾樓和一房兩賣，記者以一維權業主電話採訪了光耀地產惠州業務負責人嚴惠雄。他表示，目前光耀正在重組但尚無眉目，對於如何將爛尾樓收尾，他表示，公司無錢，以前客戶交的錢遭挪用，他也沒辦法。至於部分馬克業主一房兩賣，他不是當事人，並不知情。惠陽房管局有關人士表示，該局組織業主多次開會商議，並力促解決爛尾事宜，但因太複雜目前沒有很好的辦法。

光耀房產得港業主青睞，卻因光耀資金鏈斷裂而成爛尾樓。李昌鴻攝

光耀惠州爛尾樓情況

樓盤名稱	現況
馬克住區	1,200戶爛尾，其中150戶港人業主；234戶出售並抵押中國長城資產管理公司。
光耀城眾旺花園	540戶，其中20多位港人業主。
全球候鳥度假地	不詳，但有50位港人業主。
荷蘭小城	數十位港人業主。

光耀簡介

2002年成立的光耀地產，總部設在深圳，創始人郭耀明，主要業務在惠州，是惠州龍頭房地產企業，其大亞灣和惠陽樓價僅為深圳的四分之一，因而力吸深圳客。光耀地產快速膨脹並向全國瘋狂擴張，2012年已躋身全國地產百強，當年建築項目面積高達400萬平方米，土地儲備更高達1,000萬平方米，在天津、山東臨沂等地均有許多開發項目。今年5月中旬爆發出資金鏈斷裂，惠州眾多樓盤成爛尾樓。

養老夢碎信訪忙 樓未收岳父已逝



鄭先生表示想買樓給岳父養老，但未完事，岳父已過世。李昌鴻攝

積蓄化水

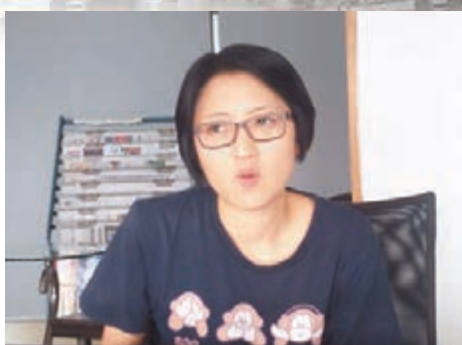
在200多光耀港業主中，絕大部分是用於自己養老或者父母居住，只有部分購買全球候鳥度假地的業主是投資。對許多港人而言，他們辛苦儲起50萬至70萬元買樓，如今養老夢碎，「上車」無望，未免令人心碎。港人鄭先生指，他原本買樓給岳父在惠陽居住，沒想到交樓遙遙無期，岳父最近已病逝，讓他傷心不已。

現年56歲的鄭先生，以前是一名貨車司機，雙手都做過手術，現在失業在家。他看到惠陽房產便宜和交通方便，便於2013年5月「一筆過」交錢在馬克買了個89平方米的

「精裝房」，準備交樓後陪70多歲的岳父在惠陽居住養老。他沒想到，因開發商資金鏈斷裂，「精裝房」變成爛尾樓，他原來準備6月底與岳父過來定居，現變了不停地信訪和維權，因太太要上班，原本身體不好的岳父無人照顧於最近病逝。面對記者的採訪，他數度哽咽和落淚。

怕母知實情 女身心俱疲

53歲蘇小姐因相信光耀是惠州最大的開發商，覺得買光耀的樓養老不會有什麼問題，還憧憬自己退休後就可以在惠陽安居下來。現在，她不僅未能上樓，連多年積蓄下來的



陳小姐不敢告訴媽媽實情，怕她擔心。李昌鴻攝

養老錢也投放落去，她哀嘆自己至少要做到65歲以後。而在香港寫字樓從事文職工作的陳小姐指，她辛辛苦苦存了20多年的錢，幫在東莞租樓的媽媽買樓養老，於2012年2月一次付清了58萬房款在馬克買了一套87平米的「精裝房」，現在樓卻爛尾。作為獨生女的陳小姐直言：「自己感到心裡壓力很大，也不敢將房子爛尾沒法交的實情告訴母親，只能一個人默默承受，不僅身心俱疲，也擔心錢「打水漂」。」

夫妻不和 因陷入爛尾樓漩渦

許多港人業主為維權已心力交瘁，工作、生活和家庭等均受到影響，可謂身心俱疲。有的港人晚上睡不了覺，夜裡會突然驚醒，暴瘦20斤。一些港人甚至影響夫妻關係，有的到了鬧離婚的地步。

「房子，都是給房子害的。」家庭主婦港人鄧女士抱怨道。她在光耀城眾旺花園購買樓，家裡兩個十歲的孩子都還在讀書，老公壓力大。現在她和老公最擔心是樓盤爛尾，每天她都忙著與維權的朋友打聽消息，小孩沒有時間照顧，也沒有心思管他們的學業。本來用於將來養老的樓房不知何時有希望，擔心將來不知去哪裡養老。

孩子不敢生 妻搵工苦捱

跨境家庭唐小姐指，她老公是開貨櫃車，待遇不高，當初就是因為自己想在惠州買房才拿18萬交首付，現在樓爛尾。老公為此經常發火與她吵架，甚至動手，有時還鬧到幾近離婚的地步。現在她心情十分難受，為樓房的事，自己吃不好睡不好，壓力非常大，以前130多斤現在只有110多斤，整整瘦了20多斤。她說，老公已經40歲，自己也30多，本來想要生一個孩子，現在搞成這樣，他們只能拖，自己也要去搵份工，不然維持一家生活都難。到現在，他們都瞞着老公的姐姐，不想讓親人知道，以減輕自己的壓力。

與唐小姐類似的跨境家庭劉小姐，自己在香港和深圳都沒有樓，因為那邊的樓太貴，買不起，才過來惠州買。她於2011年買了馬克第五棟的「精裝房」，60.31平方米共需37萬元，現在按揭已經付六成，原本去年6月就應該交樓，現在樓交不了。她老公做生意也破產了，自己失業在家，家庭生活有些艱難，現在又遇到爛尾樓的事，她老公經常埋怨她，兩人為此經常吵架，導致夫妻關係緊張。

房子沒了 家也差不多散了

維權路漫漫 盼政府施援

債權複雜

自5月中旬光耀爆發出資金鏈斷裂，許多項目便停工和爛尾，眾多港人業主不知爛尾到何時，擔心業權生變，他們只得抽時間與深圳等地業主赴惠陽區、惠州市甚至廣東省政府等地維權。但是，因光耀債權複雜，在房地產低迷情況下無人敢接手，因此，他們維權之路十分漫長，但仍期望政府能夠幫助他們維護權益。

鄭先生指，眼看原來6月底交收「精裝房」，現在沒有希望，許多與他有相同遭遇的業主於是紛紛團結起來共同維權。他們去了惠陽房管局，房管局領導與他們一起舉行多次會議，但都是沒有甚麼結果。他們向惠陽區政府反映，區政府領導

有馬克區業主赴廣東省相關機構申訴。本報深圳傳真

稱將協調和幫助，也沒結果。於是，他們向惠州市政府反映相關情況，惠州市將他們的訴求轉至惠陽區，仍是不了了之。經過無數次維權和信訪後，他們感到無望，便於6月底組織許多人去廣州向廣東省政府反映相關情況。廣東省政府有關人士認為，這涉及房地產糾紛，應由地方政府解決，於是將他們的訴求轉至惠州市政府，而惠州市再度將其轉到惠陽區，到目前仍毫無結果。鄭先生和蘇小姐等港人期盼政府能協調促使相關問題得到解決，以維護他們正當的權益。

工聯助尋開發商接手樓盤

工聯會惠州中心主任邵建波表示，許多港人也前來工聯會惠州中心求助，工聯會中心顧問律師提供法律意見，還與當地政府主管部門交涉，要求政府面對事實，拿出一些可行的解決辦法，設法協調多個部門，尋找實力開發商接手樓盤，將爛尾樓完工，讓他們收到房產。惠陽區委副書記劉平輝最近還與邵建波會面，劉平輝稱力爭一年半載之內能夠將馬克、眾旺花園等房產問題解決。

斥資數百萬 別墅淪荒地

率已備案

在這次光耀地產風波中，一些港人斥資數百萬購買的全球候鳥度假地二三期也成為爛尾樓，許多港人感到十分無奈，他們擔心自己一次支付巨額資金購買的房產不知何時才能屬於自己。

港人鄭小姐2012年底投資該別墅第二期，面積為155.6平方米，一次支付了560萬元人民幣全部房款。不過，「現在的問題令我頭痛不已，開發商原本承諾的交樓日期是2013年12月30日前，眼看大半年過去了仍遲遲未能交樓，現在仍是『毛坯』。在與開發商溝通後，開發商稱在今年8月份交房，現在又改口到10月。」她無奈地表示，目前自己還處於觀望態度，等到10月看看甚麼情況，再決定會採取甚麼行動。

據她了解，該別墅二期港人業主有20多位，三期的港業主有30多位，這些港人中，最低投資是300多萬，多的要600多萬甚至上千萬，其中一半港人是一次付清，其他的有些是貸款12期，有些是按揭。現在的情況是，二期為「毛坯房」還好一些，而第三期更慘，目前只有部分框架，然後便爛尾成荒地。

她稱，現在遇到這樣的事情心裡比較煩，只想拿回樓房，她對能夠討回錢款不抱希望。而令她感覺幸運的是，她的房產已經備了案，有一些保障，不至於被開發商拿去再作抵押貸款。