

规划·寻租·陷阱

——重庆三名厅级领导干部贪腐案件追踪

“新华视点”记者 黄 璐

权力不受监督必然产生腐败，同时也毁掉了一批领导干部。重庆市渝中区原副区长王政、渝中区委原副书记郑维、沙坪坝区原副区长陈明三人，因收受房地产开发商巨额贿赂，近日分别被法院判处死缓和13年、10年有期徒刑。

这起“窝案”中，3名领导干部出卖家中的权力，为房地产开发商谋取利益，受贿总额高达1100多万元。他们的落马不仅在社会上反响强烈，也使城建规划中的寻租交易部位浮出水面。

交易部位之一：提高容积率

在寸土寸金的城市，建设规划的红线退一点，规划格局改动一些，普通人难以觉察出来的，但对房地产商来说却有着巨大的利益。容积率就是这样一个个老百姓听起来陌生，但只要稍微改动，即可为开发商带来巨大利润的“魔术棒”。

容积率是指建筑区划内总建筑面积与用地面积的比值。对于房地产开发商来说，容积率越高，可供其销售的面积就越多，获利也会越多。一块占地1万平方米的土地，假使容积率是3，就意味着可建3万平方米，如果把容积率提高到3.5，则可建3.5万平方米。如果以每平方米3000元的价格出售，可以多得1500万元。

检察机关调查表明，王政

等人正是利用手中职权，为开发商调高容积率。2003年7月，开发商谭某找到王政，希望提高楼盘容积率。于是王政给时任重庆市规划局用地处处长陈明打招呼。随后，他又在谭某递交的申请提高容积率的报告上签下“请给予大力支持”的意见。

按照规定，谭某公司的开发项目容积率不能超过5，但最终规划部门还是将谭某公司项目的容积率调整到不大于7。通过增大容积率，谭某公司的利润一下就增加了1000多万元。谭某为感谢王政，先后送给他100余万元。

2003年上半年，开发商柏某找到时任重庆市规划局用地处处长陈明，希望把自己开发项目的容积率由4.206调整到6。陈明便帮助其寻找调整容积率的理由，并出面协调关系。事后柏某送给陈明15万元，并以低于市场的价格出售给陈明及其亲属两间门面房。

交易部位之二：改变土地用途

重庆市政协委员邱道持说，对于房地产开发企业来说，除调整容积率外，调整规划，改变土地用途也能带来惊人的利润。土地用途决定着土地的价值，商业用地和工业用地之间的价格差异可达10倍。因此，一些开发商想尽办法打规划的主意，改变土地用途。



①郑维受审 ②陈明受审 ③王政受审

2002年，重庆一房地产公司拟转让位于沙坪坝区歌乐山一块面积为270余亩的土地，这块规划为“菜篮子”工程的土地性质为“农业用地”。为了获取高额利润，公司总经理薛某找到时任沙坪坝区规划分局局长的王政。王政遂利用职务之便，擅自以沙坪坝区规划分局的名义出具了一份情况说明，

将该地块性质由农业用地变更为居住用地。

薛某据此办理了土地使用权变更登记，并在2003年7月以5334万元的价格成功转让该土地。土地性质调整后，薛某并未向国土部门补交土地出让金。为感谢王政的多次“关照”，薛某先后送给王政共计人民币120万元、美元12万元、欧元1万元。

2001年，重庆一房地产公司的地块因规划调整可能丧失开发权，董事长李某找到时任沙坪坝区规划分局局长的王政，让其想办法不对该地块进行调整。于是，王政在很多场合讲政府统一收购这块地不太合适，因为各方面的矛盾不好协调，从规划角度来说也不好调整，最终使该宗地块的规划未进行调整。事后，李某送给王政人民币100多万元、港币20万元、美元2.5万元。

审批权力过大，缺乏有效监督

邱道持分析认为，在城建规划的制订和执行过程中，有关部门的行政审批权力过大，过于集中，尤其自由裁量权过大，再加上缺乏有效的监督机制，是导致权力寻租的根本原因。

比如规划法说不能擅自更改规划，但并未对“若更改规划应经过哪些程序”作出具体而严格的界定，更未对“一旦违反规定将受到何种惩处”作出明

确规定。

重庆检察机关的调查表明，工程建设、土地出让等建设规划领域成为商业贿赂案件高发区，占查办商业贿赂案件的50%左右。

重庆市政协常委、律师袁小彬说，调整规划目前是“封闭循环”，有的项目是主管负责人说了算，打招呼、批条子或者依据一纸政府会议纪要，缺少公示、听证等程序。作为律师，他接触了大量因调整规划而引发的业主与开发商之间的纠纷，“这不仅侵害了购房人、相邻关系人的利益，也影响了社会的和谐”。

据他调查，重庆市相关规划部门在对开发商调整容积率的申请进行审批时，许多情况没有告知广大业主，也很少召开听证会听取广大业主的意见，这实际上与行政许可法的相关规定是不相符的。

业内人士建议，应出台详细的规范性文件，规定土地一经出让，任何单位和个人都无权擅自更改规划设计条件确定的容积率，确需调整容积率的，必须举行听证会，向社会进行公示。如果调整容积率，对于增加的容积率对应的可建筑面积部分，应当按照同期地块对应的楼面价格的2倍追缴土地出让金，从而以经济杠杆有效防止开发商通过肆意更改规划牟取暴利。

一拆为二 买大送小

——福州房地产商规避政策问题的调查

“新华视点”记者 来建强

福州市近日频频出现房地产商将一大套户型的商品房，人为地拆分成两套中小户型商品房，或者一套中户型与一套小户型商品房捆绑销售的现象。这种一拆为二、买大送小的销售方式，显然是在规避国家有关房地产的限制性规定。

为限制大户型总量，我就“一拆为二”

在福州市中心鼓楼区北大路，一座即将封顶楼盘的销售人员对记者说，这个楼盘原先是按照120多套房子进行设计的，为了完成政府下达的“90平方米以下新建商品房总量控制在70%以上”的目标，开发商把原先120多套房子改成了现在的170多套房子。

记者在建设现场看到，原本是单套的大户型房被临时砌的一堵薄砖墙，划分成一套中小户型楼房和一套小户型楼房。

福州市房地产交易中心工作人员介绍，该市1月底公布了2008年住房建设计划，要求90平方米以下新建商品房总量控制在70%以上，达不到目标要求的楼盘项目将不予办理预售许可证。

从事房地产营销策划有20年资历的闽江学院经济师林志华告诉记者，类似“一拆为二”的销售方式在厦门、深圳等城市也



这是福州一房地产开发商打出“买96平方米大户型，送33平方米小户型”的预售广告。

出现过。开发商为了规避国家有关部门印发的《关于调整住房供应结构，稳定住房价格的意见》中对大户型的限制政策，将大户型切割成中小户型来销售，结果“90/70”政策几乎是失效了。

限制二套房贷，我就“买大送小”

福建省一家大型房地产商日前发布“买96平方米大户型，送33平方米小户型”的预售广告，楼盘位于福州市近郊晋安区福飞北路。记者来到该楼盘售楼部，一位刘姓经理向记者递了一本介绍房屋套型的平面图册。

记者翻开平面图册看到，一

套面积为130多平方米的大户型房子经电脑编辑后，被“剪”为面积分别为90多平方米和30多平方米的两套房子，其中90多平方米的房子为两室两厅一卫两阳台，30多平方米的房子为一室一卫一阳台。

记者问：“这两套房是办一个房产证，还是办两个房产证？”

刘经理回答：“这两套房办的是两个房产证，不分开来卖，而是捆绑在一起卖。”

记者又问：“不是有两个房产证吗，为什么不分开卖？我只想买一套90多平方米的。”

“我们获准预售前报上去的就是两套房，拿到的也是两个房产证。图册上的两套房实际上是一大套房。”怕记者不信，刘经理随用手将图册中90多平方米和30多平方米两套房“画”在一起。

记者又问：“同时买两套房，会不会受到‘第二套房’贷款政策的限制？”刘经理解释说：“小的那套房，可以给您最便宜的销售价格，如果是在5层以下的，每平方米仅5300元，一套小的只要一次性支付十几万元就可以了。差价部分转移到90多平方米的那套房上，大套房每平方米8000元，这样不就可以享受首次置业的贷款优惠了吗？”

“按我们的操作，银行那里贷款绝对不会有问题的，我们会帮您把所有的材料都弄好。”见记者还在犹豫，刘经理继续说：“想搞投资更有利，现在两套房绑在一起均价才6000多元，用大的那一套房向银行贷款，房价是8000元，不仅能得到更多的贷款额度，以后还能在8000元基础上转让交易。”

不能让房地产商牵着鼻子走

“有关部门已经意识到，有的政策在执行过程中被消化，可能达不到预期效果。”福州市房地产交易中心一位工作人员告诉记者。

“除‘90/70’政策，其他有关房价的政策也可能走样。”林志华认为，自2007年9月底以来，有关部门出台了房贷新政策及“第二套房”认定标准的补充规定，在一定程度上遏制了市场炒房过度投机行为，楼市经历了一段时间“量缩价涨”的行情，开发商采取“买大送小”“捆绑销售”策略，不仅是招徕顾客、回笼资金的手段，同时也表明在房贷新政策执行过程中有漏洞可钻。

福州大学房地产研究所所长王阿忠分析，近年来，国家每出台一项新的调控房价政策，房价只是短暂波动，之后不降反升，甚至愈涨愈猛。这表明要实现“居有其屋”不能光指望商品房市场，还需要抓紧时间建立住房保障体系。

王阿忠说，今年的政府工作报告指出，在建立住房保障体系方面，必须坚持正确发挥政府和市场的的作用，政府的主要职责是制定住房规划和政策，推进廉租住房、经济适用房等保障性住房建设，多渠道解决城市中低收入家庭住房困难，而高收入家庭的住房需求可以通过市场调节解决。

“我们看到，国家在建立住房保障体系方面，不断完善政策环境，财政部、国家税务总局日前对廉租住房建设等还出台实施税收优惠的政策。地方政府能否用好这些政策，履行好既定的职责，将是全新的考验。”王阿忠说。