



# 重庆地产“窝案”： 1年8名厅级干部“落马”

## ■ 阅读提示

尽管制度设计很“完善”，但是“缺乏监督的权力运行即使程序再完善，也是走形式而已”。

这些在设计很“完美”的制度里倒下去的厅级干部大多是“60后”的中青年干部，不少人可以称得上是重庆的“高素质人才”，有的是城市规划领域的专家型干部，有的是政治前途美好的年轻干部。这些正值年富力强的黄金时期的干部，却倒在开发商的“糖衣炮弹”下，既让人警醒，又令人惋惜——

今年9月以来，重庆一批厅级干部因收受巨额贿赂，为房地产开发商谋取利益而陆续站上了法庭被告席。在1年左右时间内，8名厅级干部在房地产开发领域接连“落马”，这在重庆政坛是前所未有的，引起了社会各界的强烈关注，甚至被称为“反腐风暴”。

重庆一系列“窝案”暴露出房地产业的“潜规则”：房地产业已经成为腐败“重灾区”，房地产开发的每一个环节都可能存在权力寻租和官商勾结，房地产的产业链有多长，权钱交易的食物链就可能有多长。

## “自己监督自己” 等于没有监督

重庆市政协常委邱道持“退居二线”之前，曾经与被指控受贿170多万元的王斌，一同在重庆市国土房管局担任副局长。他说，没有外部的监督，政府部门的规章制度再完善也不起作用，权力一样不受制约。

他告诉记者，王斌出事前，在局里被认为是“很讲制度”的领导，而且为人“低调”，一般不参与任何应酬。手握实权的王斌很重视制度建设，在其分管领域制定了很多制度。尤其具有讽刺意味的是，每当开会研究土地出让问题时，他都要求同步录音，说是防止有人为开发商说好话，表现得非常“坚持原则”。因此，当听说王斌“落马”时，邱道持感到十分意外，他说，这说明“自己监督自己”等于没有监督，所谓的制度建设往往是为了自己能“钻空子”。

接受记者采访的一些干部指出，过去干部一出问题，大家都认为是“制度建设没跟上”，但现在看来，不是制度问题，而是权力监督问题。在查处8名厅级干部的过程中，检察机关多次到相关职能部门走访调查，发现其各种规章制度相当完善，程序设计也很严格。这些干部为开发商谋取利益的过程，从表面上看都是“依法办事”，操作流程也完全合法，如调整规划，均由开发企业向基层的规划部门提出，基层再向市局规划部门呈报，市局通过会议形式，集体研究决定。“但是，在事前，开发商和官员早就私下达成了交易，缺乏监督的权力运行即使程序再完善，也是走形式而已。”一名熟知案情的人士如是说。

(据新华社《瞭望新闻周刊》报道)

## 倒在开发商的“组合拳”下

自1997年成立直辖市以来，重庆一直在进行大规模的城市建设，也拉动了房地产业的高速发展。自2004年以来，房地产开发投资每年新增100亿元以上，房地产开发投资每年增速都在20%以上。而在城市建设、规划的背后，往往隐藏着巨大的商业机会和利润空间。在寸土寸金的城市，规划红线退一点点，土地的属性调整一下，普通人可能觉察不出来，但对房地产商来说却意味着暴利。因此，与房地产开发相关的国土、规划、房管等实权部门以及分管官员，就成了开发商眼中的“财神爷”。

记者调查了解到，这8名厅级干部大多是“60后”的中青年干部。比如，今年

46岁的重庆规划局局长蒋勇长期在规划建设领域工作，曾留学英国威尔士大学，在重庆被公认为城市规划方面的“专家型干部”；九龙坡区区长黄云42岁即开始担任重庆主城区区政府一把手，作为主政一方的正厅级官员，曾留学国外，并获新加坡南洋理工大学硕士学位，还参与过轰动全国的“重庆钉子户”事件的处理；从高校教授步入仕途的梁晓琦，获得过朝鲜建设建材大学博士学位，曾担任重庆市规划局总规划师，他用了不到10年的时间，成长为重庆规划系统的一名专家型领导干部。

重庆的一些干部说，这批厅级干部正值年富力强、干事业的黄金时期，却倒在

开发商的“糖衣炮弹”下，既让人警醒，又令人惋惜。

为了摆平这些手握实权的官员，房地产开发商无所不用其极，往往采取“金钱+美色+爱好”的方式向官员展开攻势，投其所好，不达目的绝不罢休。官员爱钱就送钱，好色就送美女，如果既不贪财又不好色，就满足其爱好，千方百计寻找其人性的弱点。开发商送贿赂非常讲究策略，常常是借逢年过节或干部出国考察、因公出差等时机送钱，为丑恶的权钱交易掩盖上一层温情脉脉的面纱。为了赢得官员的“好感”，开发商不惜乘飞机“追”着官员送钱。2006年春节，王斌带家人前往深圳游玩，重庆某地产商得知后，专门从上海亲自飞往深圳，并赶在王

斌所乘班机落地前等候在机场出口，与王斌会面后直接送上5000美元。2006年下半年，同样是这位开发商，在得知王斌在上海参加一个会议的消息后，立即前往其下榻的酒店奉上10万元人民币。梁晓琦喜欢打高尔夫球，经常飞到全国各地的顶级高尔夫球场打球。2006年重庆一开发商便投其所好，不仅送上18万元，还送给其国际高尔夫俱乐部名誉会员卡一张，任其免费消费。开发商如此“懂事”，官员自然投桃报李。开发商的高尔夫球场项目要增加居住用地、增加商业设施用地等诸多事项，在梁晓琦的关照下，一路“绿灯”。

## 钱权交易贯穿房地产开发全过程

在这一系列“窝案”中，钱权交易贯穿于房地产开发的全过程，征地拆迁、土地出让、缴纳土地出让金、调整用地性质、规划审批、项目选址、调整容积率、产权登记等每一个环节都充斥着官商勾结。开发商与官员的钱权交易在“土地出让”和“调整规划”两个大项上最为突出，特别是集中表现在“调整容积率”、“调整土地”上，官员利用职权为开发商牟取了惊人的暴利。

“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，可供销售的面积就越多，获利也越大，但是购房者的居住环境就越差。以一块占地1万平方米的土地来计算，假使容积率是3，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6000元/平方米的价格出售，可以多得3000万元。一位房地产开发商告诉记者，“容积率”在开发商眼中简直就是“点石成金”的“魔术棒”，哪怕是能提高0.5个百分点，每个开发商都会不惜血本地去“公关”。

在王政、郑维、陈明的“窝案”中，他们正是利用手中职权，为开发商调高“容积率”牟取暴利。2003年7月，一名开发商找到王政，希望提高楼盘容积率。王政于是给“好兄弟”——时任重庆市规划局用地处处长陈明打招呼。随后，他又在开发商递交的申请提高容积率的报告上签署“请给予大力支持”的意见。虽然按照相关规定，该公司开发的项目容积率不能超过5，但最终规划部门还是将该公司项目的容积率调整到

不大于7。通过增大容积率，开发商的利润一下就增加了1000多万元。开发商为“感谢”王政，给他送了100余万元。

蒋勇与梁晓琦更是精于此道，在他们所收受的贿赂中，大多与调整容积率有关。从2003年到2007年4月，梁晓琦接受重庆某地产商的请托，利用职务上的便利，将该地产商开发的楼盘容积率上调至3.95。为此，梁晓琦分8次“进账”225万元人民币，美元6万元。

搞房地产先要拿地，土地出让是房地产开发的第一个环节，拿地的价格直接关系到房地产开发的成本。身为重庆市国土房管局副局长的王斌采取的正是“以地生财”：利用手中掌握土地征用、土地出让、耕地保护及土地规划等审批管理权力，在土地环节进行权钱交易。他

的主要手段是帮助开发商获取土地使用权、减免土地出让金、办理征地审批手续、办理房屋产权，等等。2005年，某开发商看上重庆沙坪坝区一块土地，为了低价拿地，经过王斌的运作，违规降低了该块土地的土地出让金标准，给国家造成巨大经济损失，政府少收入了1.7亿元的土地出让金。为此，王斌收到开发商人民币10万元和3万美元的“感谢费”。

除土地主管部门的领导外，地方政府的负责人也对土地有较大的调控权。黄云的爱贿记录中，也有“以地生财”的“大手笔”。2004年至2006年，黄云利用时任重庆市沙坪坝区人民政府区长的职务之便，为某开发商在控规调整、征地拆迁、土地补偿等方面提供帮助，并因此收到开发商3万美元的“酬劳”。



今年9月以来，重庆一批厅级干部因收受巨额贿赂，为房地产开发商谋取利益而陆续站上了法庭被告席，检察机关指控：重庆市规划局副局长梁晓琦受贿1589万元，重庆市国土房管局副局长王斌受贿170万元，重庆市九龙坡区区长黄云受贿232万元。同时，与这三人同为“难兄难弟”的重庆市规划局局长蒋勇涉嫌受贿一案也进入侦查终结阶段，即将被检察机关提起公诉。

至此，这一被称为“323专案”的4名涉案厅级干部都将面临法律制裁。而在此前，同样针对房地产开发领域的“726专案”中的另外4名厅级干部已经受到法律惩处。

重庆市渝中区副区长王政、渝中区委副书记郑维、沙坪坝区副区长陈明、重庆市侨联主席罗静虹（王政之妻），因在土地出让、调整规划、减免费用等房地产开发相关领域肆意出卖手中的权力，为开发商谋取巨额利益，而分别被法院判处死缓、13年、10年及3年半刑期。

在1年左右时间内，8名厅级干部在房地产开发领域接连“落马”，这在重庆政坛是前所未有的，引起了社会各界的强烈关注，甚至被称为“反腐风暴”。记者在追踪调查中发现，这一系列“窝案”暴露出房地产业的“潜规则”：房地产业已经成为腐败“重灾区”，房地产开发的每一个环节都可能存在权力寻租和官商勾结，房地产的产业链有多长，权钱交易的食物链就可能有多长。



王政在接受审判



罗静虹在法庭上



王斌在接受调查