

北京专访

### 江苏团人大代表狠批房地产领域商业贿赂

# 这样的权钱交易,房价哪能不高

现状:  
“房市”成商业贿赂重灾区

“一个楼盘接一个楼盘,一座大厦接一座大厦,大街上、小区内,那么多房子到底是谁的?”“动辄就划走一块黄金宝地,究竟通过什么程序取得的,实际价格是多少?”杨圣明代表说,中国的房地产领域“透明度”严重不足,开发量、交易量、存量,经常出现大相径庭的统计数据。因为不够透明,所以就容易出现出诸多的“暗箱操作”,有些官员拥有不止一套房产,甚至一买就是几套,拥有高档别墅的也不在少数。已经成为商业贿赂的重灾区,房地产市场的腐败更加隐蔽,更加触目惊心。

在今年全国两会召开之前,在新华网特别策划推出的2007年全国“两会”大型系列专题调查中,众多网民认为房价过高和官商勾结有关。“尽快实行严厉的问责制,狠狠打击官商勾结”成为网民共同的呼声。

原因:  
规划一改就是千万进账  
“房地产领域的权钱交

“一个是土地、一个是房屋,近年来查处的腐败大案中,有不少都与土地开发和房屋买卖有关系。”昨天,江苏团的全国人大代表、中国社科院学部委员杨圣明教授接受记者采访时,痛批房地产领域的腐败现象。他在递交的建议中提出,应该开展一次全国性的房地产普查,并逐步建立房地产公示制度,将房地产领域的腐败全部暴露在阳光下。同样,全国政协委员郭松海也将关注度聚焦在房地产领域的腐败上,他提出,必须加大查处力度,加强公众对房地产开发实施的监督。

换,最终必然增大房地产开发的成本,房价又怎能不高!”全国政协委员郭松海认为,土地市场大量存在假招标、假挂牌、假拍卖、真协议现象;市场交易中工业用地转为商业用地,价格会直线飙升,而土地用途变更的权力掌握在土地规划领导小组手中,但实际决定权又往往由分管领导说了算。又如,因目前规划部门的自由裁量权太大,随意变更规划,如控制性详细规划的变更,一个中等项目容积率提高零点几个百分点,就会增加数千万元的收入;神奇的手,可谓点“石”成金……最终利益受损的,还是那些压在房价重负下的普通群众。

对策:  
从征地到售房全公开  
“要防范房地产领域的

腐败,首先要增加房地产市场的透明度!”杨圣明代表建议,应该从征地开始,到开发,再到销售,对房地产市场进行“一条龙”式的监管。比如,在征地环节,究竟是真招标还是假招标,真挂牌还是假挂牌,出让价格究竟是多少,应该切实监管;在开发环节,房子究竟是哪一家开发企业的,开发成本有多高?

在销售环节,房子到底卖给谁了,消费对象是谁,也应该切实监管。“而且,上述所有信息都应该向公众公开,接受群众监督。”

对此,郭松海委员也提出了自己的建议:

——房地产开发必须执行阳光政策,建立公开、透明的房地产市场。与老百姓利益密切相关的房地产开发规划要办事公开,土地审批、城市拆迁、房屋开发

整个程序等都要公开,实行公开招标,把整个工程“暴露”在群众的视线中,缩小不良操作空间。阳光是最好的防腐剂,只有公开透明,才能尽可能地防止腐败行为。

——实行项目审批责任制。在审批过程中,名为公开招标,暗地里却是一套约定俗成、心照不宣的“潜规则”,这在一些权力部门间暗自潜行。应切实落实责任制,谁允许规划指标不完全的项目上市交易,谁私自更改指标,就应追究谁的责任。

——健全监督机制,把公共权力置于法制和人民群众的有效监督之下。要强化公众对房地产开发实施的监督,加快规划审批监控系统建设,进一步健全对房地产、市政公用市场监管制度,加强后续监管和监控机

制。对发现的问题一查到底,严肃处理。

全国普查土地和房屋

针对当前的房地产领域商业贿赂现象,杨圣明代表则向人代会提交建议,由国土资源部、建设部和国家统计局共同负责,在全国范围内开展一次土地和房屋普查。“做到这点并不难,从消费环节入手,逐步推行真实姓名,拥有几套就是几套,一些通过腐败得来的房产自然就无所遁形。”杨圣明代表同时提出,建议由公安部牵头开展打击假名字、假身份证假户口的专项活动,逐步实施全国统一的房地产买卖、证券交易、居民储蓄等一切经济活动中的真实姓名制度,所有的自然人和法人只准有一个名字。

“今年两会,物权法是最大的热点,而房屋就是最大的‘物权’!”杨圣明代表提出,惩治腐败,将有利于更好地落实和执行即将由全国人大十届五次会议通过的《物权法》,也为各级政府调控房地产市场提供有力支撑。

快报特派记者 郑春平

## 不让百姓当“房奴” 政府该做什么事

贷款买了房子,却把一生中最美好的时光用来还债,每月“供”出大半收入,不得不背上沉重的生活负担。没有人统计过,这样的“房奴”现在究竟有多少。

参加全国政协十届五次会议的委员们指出,我国大中城市房价收入比明显偏高,购房者月供占收入的比例已超过国际公认的住房消费警戒线。为了使百姓不做“房奴”,政府应对住房价格进行必要的干预。

为经济适用房建设增加动力

山东经济学院房地产研究所所长郭松海委员说,依据世界主要国家和地区人均GDP在1000美元至3000美元阶段的消费结构变动规律,居民住房消费支出一般占到家庭收入比重的15%至30%,超过30%的家庭即存在着过度负担。有调查表明,目前我国约三分之一购房者的这一比例达到了50%以上。

他认为,为稳定房价,政府应履行社会公共管理职责,合理调整住房供给结构。北京、南京、青岛等房价收入比超过10倍的城市,限价商品房比例应达到30%至40%。地方政府应运用利率与税费等手段,进一步调整房地产开发结构,引导企业开发中低价位的普通商品房,限地价、限房价。

九三学社中央提供的一份材料说,有关部委明文要求各地住宅建设70%至80%应建经济适用房,但实际情况是,大多数地方经济适用房占全年竣工住房面积不足5%,远远满足不了中低收入人群的需求。

九三学社建议,政府财政预算中要有一定比例的资金用于住房保障中的廉租房和福利性租房,鼓励社会资本参与经济适用房、合作建房和廉租房建设。依据资源节约政策,对超大面积住房和资源、能耗较高的别墅类、超大户型高档建筑,开征累进的高档消费税,以税收为杠杆,调节这部分需求。

引导百姓树立合理的住房消费观念

九三学社认为,我国居民住房消费观念存在偏差,比如认为“居者有其屋”,即人人都买房。我国城市居民住房自有率达82%,而美国为68%、英国为56%,其他欧洲国家只有30%至50%。其实,“居者有其屋”应该是人人都有住房。

郭松海委员认为,政府应加强政策舆论导向,引导房地产市场理性消费,使百姓形成多元住房梯度消费理念,根据实际收入水平和消费能力来选择买房或租房,消除盲目攀比心理,摆脱“炫耀型、竞争型、摆阔型”的住宅消费误区。

九三学社建议,政府建立起一个包括租、买在内的多元化房屋供应体系,满足各种收入人群的住房需求;适当给予税收优惠政策,搞活房屋租赁市场。新华社记者 李柯勇 张景勇 刘羊肠

相关药方

## 江宁建筑质监站4人近百次受贿220多万

### 省建设厅昨天自曝家丑:去年77人“出事”;今后领导买“低价房”也算违纪

“xxx 出事了!” “xxx 被纪委带走了!”……类似这样的消息,在反腐倡廉全面深入的2006年,坊间频频传递。在昨天召开的“全省建设系统党风廉政工作会议”上,江苏省建设厅党组成员、纪检组组长张宁宁通报说:全省建设系统2006年共查处违纪违法人员77名,问题集中表现在5大重点部位。



数据:  
15人被判刑,9人在审理

张宁宁说,2006年,各级建设纪检监察部门,在加强信访督察督办的同时,加大查办违纪违法案件的工作力度。

根据省建设厅的统计,全省建设系统2006年共查处违纪违法人员77名。其中,15人被判刑,9人被司法机关准备起诉或正在审理中;19人被开除党籍,20人受到党内警告处分;在违纪违法人员中,党员和预备党员55人,占总人数的71%;建设行政机关工作人员9人,占12%;具有管理职能部门的人员28人,占36%;企事业单位人员40人,占52%。

分析:  
5大环节容易“出事”

张宁宁组长说,从近几年案件的查办情况看,5大重点部位和关键环节的违纪违法问题比较突出——

环节一:给钱,开发商就能多建房。

“最容易出事的就是规划审批!”张宁宁说,在审批过程中,某些工作人员利用手中的权力大搞权钱交易,在索贿或受贿后,擅自变更规划方案,增加住宅的容积率(容积率=总建筑面积/土地面积,系数略微改动,为开发商牟取暴利)。

环节二:给钱,不合格也“合格”。

工程质量监督也是比较容易“出事”的环节。据张透露,现在质检部门中的一些检测人员,在收受被检查单位贿赂后,将原来不合格的建筑工程定为合格,严重损害了业主单位的利益,也对人民的生命安全极不负责。

环节三:给个特许证,安排你旅游。

张宁宁说,市政供应事业产权交易环节也容易出事。一些经营者为了在资产

评估、取得特许经营权或其它利益时,通过给予财物、安排旅游等手段拉拢腐蚀公职人员。

环节四:用你的材料,得意思一下。

被建设厅认为还容易出事的另一个环节就是风景园林建设。据张宁宁透露,某些风景园林管理者利用管理职权,在安排工程、苗木石材采购过程中为供应商谋取利益。

环节五:拿公积金去玩“国债”。

最近的调查发现,住房公积金的管理环节也容易“出事”。一些住房公积金管理中心的工作人员,利用掌控的巨额公积金的权力,擅自购买国债、证券或挪作它用,为小团体或个人谋取不正当利益。“在一个大市,就出了问题,目前正在审!”张宁宁说。

案例:  
江宁质监站4人集体受贿  
在昨天的会上,张宁宁

组长通过南京两个案子的分析,给在座的各位官员上了一堂意义深远的教育课。

张宁宁说,南京市规划局城南分局原局长,就是擅自修改了住宅的容积率,谋取私利360多万。另外一个市的领导,也是因为类似的问题出事,目前正在审查。张宁宁提醒说,现在有的单位甚至集体违法,有个市的规划领导,竟然一起开会研究给开发商增加容积率。

在昨天会上,张宁宁还特地举了一个最近发生的例子。他说,江宁区建筑安装工程质量监督站的四名工作人员,在检查工程的过程中,近百次收取施工单位的贿赂,金额高达220多万元,目前涉案人员已移交司法机关。

特点:  
一人出事就牵出一帮  
针对建设领域出现的新问题,省建设厅分析认为

主要有三大特点——

首先,建设领域发案部门具有特定性,主要集中在规划许可审批、建筑工程承包、房地产开发和交易、市政园林建设、质量检测、拆迁安置和住房公积金管理等部门。

同时,建设领域的案件具有一定的隐蔽性,一些掌握着一定行政审批权和资源配置权以及资金管理权的人员,为了谋取小团体和个人权利,将权力私有化、商品化,私下进行“一对一”的交易,手段诡秘,不易暴露。

此外,工程建设活动涉及到多部门、多行业,案件一旦发生便呈现出涉案对象的多层性和人员构成的多样性、广泛性,“往往会一人出事牵涉到一帮”。

整治:  
领导买“低价房”也算违纪

虽然党风廉政工作在全国走在前列,但在昨天的会上省建设厅依旧明确,今年将采取有效措施,切实解决领导干部在廉洁从政方面存在的突出问题。

其中,要对领导干部利用职权和职务影响,在房屋买卖置换中以明显低于市场价格购置或以劣换优谋取不正当利益的;以借为名占用他人住房、小汽车的,以赌博或变相赌博等形式收敛钱财的;假借委托他人投资理财和其他委托理财等形式获利的;为本人谋取“期权”利益或以斡旋等形式为配偶、子女和其他亲友谋取不正当利益的,要坚决清理纠正。

此外,省厅还要严格治理变相公款旅游、超标准超编制配备使用小汽车、违规集资合作建房、超标准多占住房等问题。

快报记者 王夕

南京通报