

眼看千万投资将成泡影,浙江商人披露幕后“交易”——

# “管委会收了我一辆奥迪A6”

2006年9月15日,当泰州市海陵工业园区管委会工作人员接过一把轻巧的奥迪A6轿车钥匙时,并没有意识到,有一天这把钥匙会成为一个烫手山芋。

今天,关于这辆奥迪A6轿车的来历,双方有着不同的说法,一方称之为企业的自愿赞助,而另一方则称之为管委会方面多次索要的产物。

显然,有关这辆轿车的争议只是表面,双方由合作至翻脸的真正纠葛,是位于该工业园区内的一块528亩的土地项目……



东泰龙御现代商城规划效果图

## “要我赞助奥迪A6”

37岁的王贻守来自浙江温州,这位沉浮商海多年的浙江商人现在却陷入了不知所措和被投资人四处追逼的境地。

“虽然现在在泰州整天无事可做,但我却不得不呆在这儿,因为我得对已经投入的一千多万元费用负责,那都是股东的钱,”王贻守说。

这一千多万元中,也包括了购买奥迪A6的54万元。

“那是在2006年的9月份,”王贻守说,当时为了这辆车,对方即海陵工业园区管委会的工作人员多次和他联系。“在最初签协议的时候,对方就和我说过,要我赞助一辆车,而且指定的是奥迪A6车型。”

## “绝不是园区索要的”

奥迪A6的发票上显示,购车人为“泰州市鑫园置业有限公司”,王贻守称其是海陵工业园区管委会的下属公司,在后面的采访中,这个说法得到了工业园区方面的确认。

王贻守说,这辆奥迪可能因为上不了台面,之前一直没有出现在双方交涉的书面材料中。直到今年9月份,这辆车才在海陵工业园区管委会出具的一份情况材料中露面:“退还王贻守先生赞助园区的一辆奥迪A6轿车(一次都没有使用过)。”

记者从双方都获得了这一份材料。

接受记者采访时,海陵工业园区办公室副主任李克勤说,这辆车绝不是园区方面索要的,“王贻守可以

向各级纪检、监察部门举报项目推进过程中涉及的个人问题。”

李副主任说,奥迪轿车是王贻守出于“良好的合作关系需要,赞助用于园区工作。”他还打了个比方:“比如就像小朋友谈恋爱,当初山盟海誓,憧憬美好的未来而赠送的小礼物。”

而对为何以鑫园置业公司的名义购车时,李副主任说:“是出于机关用车控制的考虑,为了操作上的方便。”而这辆车所涉及的其他事情,他以自己“细节上不清楚”作答。

不过时至今日,王贻守已经明确表示拒绝收回这件小礼物,因为双方再不是仍在蜜月期的“小夫妻”,早已反目成仇。

## 挂牌前先签卖地协议

2006年11月28日,泰州当地报纸刊登了一则《泰州市国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告》,对该市的6块土地公开挂牌出让,其中的2号地块名为“海陵区济川东路北侧(东泰龙御现代商城)”。

这可能本身就是一则新闻,一个挂牌公开拍卖的地块用一个竞拍者拟定的项目名称来命名。

王贻守在泰州的商业梦想就是“东泰龙御现代商城”,他已于2006年的6月23日注册成立了以此命名的“江苏东泰龙御现代商城开发有限公司”。仅为了起这个名字,他还花了一笔钱。

但仔细探究一下整件事情的来龙去脉,也不会让人觉得很荒唐,因为在更早的当年5月份,王贻守

实际上已经拿到了这块地,至少他本人这样认为。

这就是王贻守以个人名义与海陵工业园区管委会签订的《泰州市海陵工业园区东泰龙御现代商城项目开发合作协议书》,这份实际上的出让协议比泰州市国土局的公告日期早了整整半年。

双方约定:“甲方(管委会)出让给乙方(王贻守)的地块位于甲方园区中的A5、B5、B6、C6地块,总用地面积528亩……双方商定,甲方在一年内通过泰州市国土局分两期挂牌出让上述地块。”

仅这个条款,就让记者采访到的业内人士大跌眼镜,因为这个条款如果真能实施,那么所谓的公开挂牌出让就只成了个形式。

## 拍卖前双方约定价格

更让业内人士感到不可思议的是,协议还注明:“双方约定该宗土地价格为25万元每亩。”

“国家现行的政策是,所有国有土地的出让必须提前一月公告,而且必须公开拍卖,在竞拍者是多家的情形下,才能进行议价,”一位业内人士告诉记者。

2006年5月22日即协议签订后的第四天,海陵工业园区管委会和王贻守共同申请,泰州市海陵区公证处对这份协议进行了公证。

公证书称:“双方当事

人签订《协议书》意思表示真实,协议内容具体……协议内容符合《民法通则》和《合同法》的规定。”

6月份,王贻守注册了东泰龙御公司,双方签订了补充协议,将王贻守所有人在前份协议中的所有权利义务移交给了该公司,8月15日,补充协议被公证。

于是,这份现在看来疑窦重重的协议书便以合法的形式固定确认了下来。双方随即开始了甜蜜但非常短暂的“蜜月期”,便有了上文所述的“小礼物”:那辆至今都没有上牌的奥迪A6。

## “协议约定得不到履行”

矛盾很快就暴露了出来,首先是泰州市国土局的出让公告中将东泰龙御商城地块的起拍价定到了将近34万元每亩,比双方在协议中约定的25万元高出了近一半。

如果说这还是一个小小问题的话,让王贻守方面最为不安的是泰州市国土局公告中的一句话:东泰龙御现代商城项目“不得进行房地产开发,不得分割转让土地使用权”。

而双方在协议书里的第一条即约定“土地性质为商住综合用地,其项下项目可以分割办理土地权证”。

王贻守这么看重这一条款的原因是,如果产权不能分割,这个项目基本上就要推倒重来。他说,从一开始,这个以建材大市场为主、相关配套为辅的项目的出发点,都是瞄准了产权可分割。

“我们从关注这个项目最开始时,就把产权可分割出售作为考察、市场调研和融资,乃至经营模式的基本出发点,”王贻守说,“一个建材大市场如果不能卖商铺,我们就只能自己运营,以租赁形式向外招商,那我们14亿元总投资的运营压力就会很大,这和我向股东们融资时的承诺相差太远。”

写进协议书里的承诺得不到履行,王贻守开始了与管委会方面的紧急磋商,并前往国土部门咨询,但得到的答复是“这幅地块上的房屋不得对外销售,只能自用或者租赁,也不得分割办理产权证”。

而国土部门的一个人士在接待他时回答得更明确:“除非你的公司以后破产,法院才可以把你的项目拆成若干个独立产权抵债。”

## “拒不支付土地款在先”

在与海陵工业园区管委会多次协商后,王贻守得到了对方的书面答复:“如东泰公司不进行房地产开发而仅建设综合商业,在工程建设量达到国家规定标准时,可以分割办理土地使用权证。”这个答复的日期是2006年的12月26日,距离国土局公告的报名截止时间12月30日,只有四天之遥。

王贻守觉得答复的措词含糊,自己毫无信心:“说是要工程建设量达到国家规定的标准,但我们根本查不到国家有什么工程建设量的标准,对方也说不出个所以然来。”

记者就这个问题采访海陵工业园区办公室的李克勤副主任时,得到的同样是含糊答复:“就是继续做工作的意思。”

王贻守说,在关键问题上没有信心,导致了自己没有前往国土局报名。而因为没有其

他竞拍者报名,最终东泰龙御商城土地项目流拍。

王贻守认为,是海陵工业园区管委会没有协调好相关部门,导致协议中的条款没有得到履行,进而导致了协议被推翻,而自己也因此蒙受了巨大损失。“除了先期支付的定金和预付款共600万元,还有包括前期调研费用,开办费用几百万元,我总的资金投入已超过一千万元。”

与他的说法不同,管委会把责任全归咎于王贻守方面,在一份由管委会提供给记者的书面材料中,对责任作了这样的描述:“我们认为,事情发展到这一步,主要责任在王贻守先生和东泰龙御公司方,(他们)违约拒不支付土地款在先,以种种理由不参加竞拍导致土地流拍在后,最终导致项目流产,给双方造成了重大损失。”

## “我们愿意退还奥迪A6”

王贻守则有种被耍了的感觉,被股东们追得无处可躲的他,现在逗留泰州而无所事事已经一年多。不仅仅是资金被投入占用,商机已经消失,一个同样来自温州的商人已经在泰州启动了一个大型的建材市场项目。

李克勤副主任说,现在双方已绝无继续合作的可能,“因为土地政策严禁禁止以约定的形式出让国有土地。”

在被问到当初何以签这样一个先于国土公告挂牌的协议时,李副主任没有正面作答:“在

去年的时候,不仅是泰州,各地很多项目都是这样运作的,但只有这个项目出了问题,”他说园区当时是打了个“擦边球”。

目前,海陵工业园区管委会已经做出了包括退还600万预付款在内的善后方案,当然也包括那辆奥迪A6,李克勤说,那辆车“从法律上是赠与我们,我们现在愿意退还。”

王贻守则表示,自己不会去要回600万元钱和奥迪车,因为,那样自己所有的努力和付出都白费了。

快报记者 言科 文/摄

据世界报业协会公布

2007世界日报百强

《现代快报》

位居全球

57名

现代快报

Modern Express

讲真话 办实事 树正气