

辞去官职下海经商 玩空手道身家过亿

南京安隆房地产开发有限公司董事长刘有贵非法倒卖土地使用权被判处有期徒刑4年6个月,并处罚金1600万元

昨日,南京首起涉嫌非法倒卖土地使用权案在下关区人民法院进行了一审公开宣判。该案被告人南京安隆房地产开发有限公司董事长刘有贵被依法判处有期徒刑4年6个月,并处罚金1600万元。这起案件涉及新型罪名,被告人刘有贵经商前又曾担任江浦县常务副县长、六合区常务副区长等领导职务,其“下海”后通过空手套白狼手法,短短几年,迅速从工薪阶层飙升为身家上亿元的商贾巨富。能够揭开这一新型犯罪的内幕,将其送上审判台,其中得益于网络举报人与纪检监察的密切配合。

无名氏网络留下“E-mail” 专案组齐心协力破难题

2007年6月,一个平常的日子。南京市纪委信访室的工作人员像往常一样轻点鼠标,打开网上举报信箱,一封举报信赫然入目:

“尊敬的市纪委书记:我是一名有着多年党龄的共产党员。像所有有正义感的人一样,非常痛恨社会上存在的一些腐败现象,也很关注纪委的反腐败工作,报纸上登载的案件报道基本都认真看过。每当看到一个不可一世的腐败分子在你们努力下被绳之以法的时候,我们都为你们这些战斗在反腐败一线的同志们取得的成绩而感到由衷地敬佩,你们不愧是党的忠诚卫士!但不知你们工作中是否注意到,也许你们工作中的体会更深刻,

这些年腐败分子越来越狡猾,你们查处的那些像曹友楠(南京市规划局城南分局原局长,收受贿赂350余万元,被判处有期徒刑15年。一记者注)之类的直接收受巨额账款的腐败分子虽然仍有,但更多的“曹友楠”们已经吸取了“教训”,他们虽然不直接去拿钱,但却巧妙地“合法”地利用他们的职务影响和他们掌握的政策、信息、人脉等各种资源聚敛钱财,勤劳的人们多少代都无法挣得的财富,在这些人的精心操作下却易如反掌地获取。我身边就有这样一个人,他几个月前还是一个普通的官员,仅仅过了一个年,仅仅对一块土地操作了一下,他就成了亿万富翁,我先把所知道的这个人名誉情况告诉你们,他叫刘有贵,原江浦县分管土地和城建的副县长,大概在2003年春节前后,刘在辞职下海期间,精心策划获取了浦口区汤泉镇的一块土地,转眼暴富。我之所以先提供这些线索,是想看一看你们的态度,在这封举报信后面附有E-mail,这是我举报专设的,恕我不留下真实姓名,但你们可以通过这个E-mail与我保持联系,我会为你们提供所需要的情况”。

很快,这封举报信从市纪委内网呈到领导的办公桌上。市纪委书记感到,信虽然不长,但反映的问题指向比较明确,有没有这块地,指向过程中有无违法问题,有必要查清楚,给举报人一个明白的答复。当即批示:“尽快与所留E-mail取得联系,获取进一步情况,视情提出核查方案”。市纪委案件检查室接受任务后,当即确定专人举报人的E-mail信箱进行了联系,对他对反腐败工作的支持表示感谢,同时希望他能提供进一步的情况。举报人在回信中表示

示,愿意通过网络与办案人员保持联系,但不愿意露面,办案人员对举报人的要求表示尊重。当晚,这位举报人就与办案人员建立了网络热线,举报人源源不断地向办案人员提供了大量有价值的线索。随后,办案人员通过有关部门了解到2003年确有举报人反映的地块出让情况,个人私攒了大量人脉,分管的建设、土地工作等部门领导都是听自己招呼的下属,自己对土地政策、地块开发程序、市场需求也烂熟于胸,凭借自身的职务影响和社会关系,足以打出个人的天下,逃心下海赚大钱的退意。2002年5月,刘有贵调任六合区副区长,7月在省委党校培训期间,他已无心学习,一心琢磨着赚钱,他觉得下海前必须办两件事:一是物色开发地块,二是解决资金。

2002年10月的一天,他出访时浦口区国土局局长的王某,建设局原副局长金某等人,到区国土局四楼王某的局长办公室内,在茶几上摊开了老山地地形图。刘有贵在上边划划圈圈,王某展开了紧张的调查。经过近一个月的工作,一个利用职务影响、通过倒卖土地而获取巨额利益的案件雏形呈现在办案人员面前:刘有贵下海后,为迅速完成“原始积累”,利用其担任过原江浦县主要领导的职务影响,通过浦口区国土局、建设局等部门个别领导和工作人员,精心策划运作。特别是利用自己熟知土地管理法规政策的特长,刻意规避法律法规,获得了浦口区汤泉镇江星桥公路南侧1500余亩土地使用权,随即又将部分土地转卖他人,后又将剩余部分土地采取公司股权转让等貌似合法的形式卖出,从中非法获利高达1.5亿元余。

南京市纪委领导及时听取了初核情况,指出:我们要以对党和人民高度负责的精神,进一步将举报人反映的问题核查清楚。要吃透法律精神,实事求是,不枉不纵,决不辜负人民群众对我们的希望。随即纪检、公安、检察、审计等部门抽调精干力量,成立专案组,展开全面调查。

辞官位下海办公司 耍心机搞掂红蓝线

今年46岁的刘有贵是江浦县土生土长的干部,参加工作2年后被提拔为团县委书记,先后任乡长、县长助理,35岁担任江浦县常务副县长,仕途上可谓顺风顺水。在常务副县长的位子上干了三四年后,他自感任职期间,个人私攒了大量人脉,分管的建设、土地工作等部门领导都是听自己招呼的下属,自己对土地政策、地块开发程序、市场需求也烂熟于胸,凭借自身的职务影响和社会关系,足以打出个人的天下,逃心下海赚大钱的退意。2002年5月,刘有贵调任六合区副区长,7月在省委党校培训期间,他已无心学习,一心琢磨着赚钱,他觉得下海前必须办两件事:一是物色开发地块,二是解决资金。

2002年10月的一天,他出访时浦口区国土局局长的王某,建设局原副局长金某等人,到区国土局四楼王某的局长办公室内,在茶几上摊开了老山地地形图。刘有贵在上边划划圈圈,王某展开了紧张的调查。经过近一个月的工作,一个利用职务影响、通过倒卖土地而获取巨额利益的案件雏形呈现在办案人员面前:刘有贵下海后,为迅速完成“原始积累”,利用其担任过原江浦县主要领导的职务影响,通过浦口区国土局、建设局等部门个别领导和工作人员,精心策划运作。特别是利用自己熟知土地管理法规政策的特长,刻意规避法律法规,获得了浦口区汤泉镇江星桥公路南侧1500余亩土地使用权,随即又将部分土地转卖他人,后又将剩余部分土地采取公司股权转让等貌似合法的形式卖出,从中非法获利高达1.5亿元余。

2003年元月是刘有贵下海后最忙碌的一个月。出让土地必须要规划要点,而在短时间内要让有关部门拿出规划要点,也是要费番功夫的。面对着刚刚退下的老县长,有关部门表现出了难得的“高效率”,立即办好了规划要点,并按刘有贵要求把用地性质确定为一类居住用地,也就是建设别墅项目,且建筑容积率可以到0.6,而当时浦口区此类用地的容积率一般只能办到0.4。

刘有贵看中的那块地共计1514亩,要他一次拿出数千万元资金简直是天方夜谭。为了美梦成真,他精心策划了土地出让条件,即将1514亩地分成所谓红线部分和蓝线部分,红线部分即563亩先挂牌(按每亩8万元,刘有贵当时能借来的钱也就400来万,仅够支付563亩土地的首期出让金),剩余的为蓝线部分。挂牌出让文件附件7是这样说明蓝线部分出让条件的:受让人若需使用蓝线范围内的地块,出让人准许以每平方米的挂牌出让成交价继续向受让方供地(在2004年7月31日之前)。这就是说,在拿下563亩土地的一年半之内,刘有贵如果能够腾挪出资金“空间”,且这块土地的商业价值看好,他就可以以一年半前的价格再拿下蓝线范围内的951亩土地,反之,刘有贵也可以放弃购买且毫发无损。这一为刘有贵量身定制的条款使他处于“进可攻、退可守”游刃有余的位置。元月20日,在完成了一系列运作后,1514亩土地中的563亩土地被挂牌出让。颇具讽刺意味的是,本是国土部门内部文件的挂牌出让文件,此间竟也被刘有贵亲手修改了两次。元月29日,刘有贵向某房地产公司借款400万元,火速成立了安隆房地产开发有限公司,并出任董事长。

招拍挂独家竞买 定底价一石二鸟

为确保竞买成功,刘有贵授意区国土局土地交易所在春节期间,仅在当地电视台天气预报栏目以字幕滚动的形式发布招拍挂信息,这就出现了刚成立10天的安隆公司一家报名竟买的怪象。在竞买报名截止前一天,安隆公司向区国土局递交了报价书,交纳了300万元的押金,报价为4504余万元。2月10日,刘的老部下王某正代表区国土局与刘有贵签订了出让合同,安隆公司最终以每亩8万元的底价受让了563亩土地。当然这个底价也是刘有贵事先谈定的,而正常的定价程序应是由土地交易所委托国土局地价所对地块评估,再报局领导和区招拍挂领导小组确定。这一系列非正常运作,对这位老“县太爷”来说真是易如反掌,从跑规划、办容积率、修改挂牌出让

倒土地一家一半 找下家一晃三年

下海不到半年,刘有贵华丽转身,从公务员摇身一变成为坐拥1500余亩土地的“地产大佬”。然而这似乎并不能让他产生拥有真金白银的喜悦,对他来说尽快出手土地变现、实现增值才是“王道”。刘有贵知道这块地是某房产老总李某几年前看中的。一天,他把李总约出来吃饭。席间,刘有贵豪饮:“宝剑赠英雄”豪爽地说:“大哥,我把几年前你看中的那块地买下来了,给你怎么样?”李总颇感诧异:“你卖给我你不后悔?”刘有贵悠悠道:“君子不夺人所爱。”李总也是见过大世面的,心想刘有贵卖地一定是在资金上有了问题,没能力开发,但又想赚钱,便极力推荐。其后刘有贵屡次三番找李总谈,大家都心知肚明,李总拿不过,便召开董事会决定拿下这块地。由于当时刘有贵没有交清土地出让金,双方在转让合同中付款期限上列明,由李总公司先期付款给安隆公司,再由安隆公司向国土局交付出让金。

据检方指控,2003年5月8日,安隆公司在没有交清完土地出让金、没有正式获得土地证,也没有进行任何开发的情况下,为赚取高额利润,与某房地产开发公司签订了1510亩土地使用权转让合同,转让价每亩11.5万元,转让总价1.725亿元。同年5月12日至6月27日,某房地产公司共付给安隆公司

文件和土地出让合同直至成立公司竞买成功,刘有贵把在位时积淀下来的职务影响发挥到了极致,运作速度令人叹服,目的也只有一个——“谋地圈钱”。

拿到红线部分土地后,刘有贵得陇而望蜀,心头对土地的热望瞬间膨胀。2003年4月16日,安隆公司在仅支付了563亩土地首期出让金450万元的情况下,又迫不及待与浦口区国土分局签订了其余951亩土地的出让合同,蓝线部分总价款为7612万元。土地在手,刘有贵底气十足,迅即以安隆公司名义向某房地产公司借款500万元,又以个人名义向另一家房产开发公司借款400万元,用于支付该宗地的首付金762万元,就这样,刘有贵一番风腾挪,上演了一出“空手套白狼”的活剧。

倒土地一家一半 找下家一晃三年

土地转让款8300万元。该资金部分被刘有贵用于支付土地出让金,部分用于其它投资和借款。

2003年是土地价格飙升的一年,一个又一个地王的诞生再次勾起了刘有贵的土地情结。而在此时李总公司1.7亿元合同才支付了一半。一天,他把李总约出来吃饭。席间,刘有贵豪饮:“宝剑赠英雄”豪爽地说:“大哥,我把几年前你看中的那块地买下来了,给你怎么样?”李总颇感诧异:“你卖给我你不后悔?”刘有贵悠悠道:“君子不夺人所爱。”李总也是见过大世面的,心想刘有贵卖地一定是在资金上有了问题,没能力开发,但又想赚钱,便极力推荐。其后刘有贵屡次三番找李总谈,大家都心知肚明,李总拿不过,便召开董事会决定拿下这块地。由于当时刘有贵没有交清土地出让金,双方在转让合同中付款期限上列明,由李总公司先期付款给安隆公司,再由安隆公司向国土局交付出让金。

据检方指控,2003年5月8日,安隆公司在没有交清完土地出让金、没有正式获得土地证,也没有进行任何开发的情况下,为赚取高额利润,与某房地产开发公司签订了1510亩土地使用权转让合同,转让价每亩11.5万元,转让总价1.725亿元。同年5月12日至6月27日,某房地产开发有限公司共付给安隆公司



刘有贵在法庭上

办假证如鱼得水 变股权偷梁换柱

土地出让金一直未缴清,还有764亩土地证迟迟拿不到,一直是刘有贵的心病。一天,他找老部下国土局局长王某说:“兄弟啊,我想把剩下的土地证也办了。”王某面有难色:“可是这块土地出让金还没交齐啊……”。刘有贵誓旦旦地说:“我保证在两个月内补齐,这你还不放心吗?”王局长实在拗不过老领导的面子,就安排手下帮他办了764亩的土地证。材料显示:2006年6月28日,浦口区国土局地籍科科长刘某将1514亩土地中剩余的764亩汤泉地块土地使用权证违规办至凯隆公司名下。该土地证制出后,王某害怕怕出事不好交待,便将原件保管在国土局,只提供复印件给安隆公司使用。

但刘有贵深知,土地使用权证既已制出,与捏在他手里并无二致,便四处寻找买家。经朋友介绍,北方一家有实力、有背景的公司,想在南京拿地搞别墅开发。刘有贵自信满满地开口道:“这块地有好几家在谈,一口价25万/亩,要买就要整体1600多亩全部拿,必须一次性付款。”这家公司在北方做过几个大项目,老总一行来宁后直接从机场到浦口看地,大家看到这块地是块空地,环境很好,感觉很不错。当天下午,双方就在安隆公司商定意向。经过谈判,双方约定刘有贵以转让股权的形式将土地转让给北方某公司,转让价为25万/亩,一次性付清转让金再变更股权。当时刘有贵提出,该地块中有一块是朋友公司的,但他可以代表该公司做主。

2007年年初,刘有贵和李总等人参观了北方某公司开发的一些大厦,感到该公司的确有实力。双方又进行了土地转让的第二轮商谈,一致认可了这笔土地转让买卖。春节过后,北方某公司一行5人来到南京,准备商量起草土地转让合同。当时,土地行情一路看涨,刘有贵等人不时时机地“狮子大开口”,把价码一口气涨到35万/亩,还要求北方某公司配两辆好车。双方几番讨价还价之后,最终敲定了土地价格为28万/亩。这期间,刘有贵为了让北方某公

司信以为真,便以谈生意要看原件为名,从区国土局借出原件给北方某公司进行了原件确认。2007年4月,买卖双方在南京以项目公司股权转让的方式签订了“合作协议”。刘有贵之所以采取这种项目公司股权转让形式转让土地,是因为这样运作可以规避很多法律法规的问题,还能避免高额税金。至案发时,刘有贵通过土地股权转让从北方某公司非法获利高达1.5亿元。刘有贵自导自演的几出“空手道”,不仅令他节省了倒卖土地的“盛宴”,也将自己送上了审判台,受到了法律的制裁。

在此案宣判后,记者采访了主办此案的办案人员,请他谈谈查办此案的体会。

这位办案人员说:这个案件对我们确实是一个挑战,除了案件时间跨度长,调查取证难,犯罪分子对抗调查外,最主要的这还是一种新型犯罪,司法实践并不多,特别是犯罪分子曾经主管土地和城建,熟悉法律法规,这种犯罪行为与非罪,是对法律法规的一种合理规避,还是触犯法规的犯罪行为?我们也曾有过争论。领导要求我们,必须实事求是,属于领导干部下海创业的正常经营活动,我们要按照政策给予纠正;属于犯罪的一定要依法惩处!值得欣慰的是,经过全体办案人员的努力,我们没有辜负举报人的期望,我们拿下了南京第一个非法倒卖土地的案件,我们忠诚履行了自己的职责!

这位办案人员还说,案件之所以能够成功至今,首先要感谢那位勇于还不愿意露面的举报者,是他前期源源不断地为我们提供线索,使我们能够打开局面,打破僵局;其次,还要感谢支持我们办案的各级领导,他们严谨求实的态度,使我们能够在案件查办中始终保持清醒的头脑,大家特别记得的就是领导反复强调的一句话:不枉不纵;第三,还要感谢南大、南师大等省市法学界的很多专家学者,在案件查处遇到困难的时候,是他们为我们提供了许多法律支持。

(文中除刘有贵外,其他为化名)

罪名分析

以牟利为目的,违反土地管理法规

“非法倒卖土地使用权罪”是1997年刑法修订新增的罪名,其构成罪名的核心要点有两条,一是以牟利为目的;二是违反土地管理法规。具体说来,典型的有两种行为:一是在未足额缴纳土地出让金的情况下转让土地;二是在没有土地使用权证的情况下转让土地。

司法实践中“非法倒卖土地使用权罪”极其罕见。前不久,上海地产富豪周小弟案被控非法倒卖土地使用权罪,在上海市第一中级人民法院开庭审理。

根据我国1997年刑法第228条,非法倒卖土地使用权罪,是指以牟利为目的,违反土地管理法规,非法倒卖土地使用权,情节严重的行为。本罪侵犯的客体是国家的土地管理制度。土地属于国家或集体所有,国家严禁以任何形式转让土地,但土地的使用权可以依法转让。对于非法倒卖土地使用权的,显然是对国家土地管理制度的严重侵犯。1988年4月12日七届全国人大一次会议通过了宪法修正案,其中规定:“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律

的规定转让。”

本罪在客观方面表现为违反土地管理法规,非法倒卖土地使用权,情节严重的行为。

1.必须是违反土地管理法规的行为。土地管理法规,是指以《土地管理法》为代表的系列土地管理法规。如《土地管理法》(1988年12月29日通过)、《国务院关于出让国家土地使用权批准权限的通知》、《城镇国家土地使用权出让和转让暂行条例》、《土地管理法实施条例》等。上述土地管理法规中明确规定,以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位,按照国务院规定的标准和办法,缴纳土地出让金等土地有偿使用费用和其他费用后,方可使用土地。土地使用者在支付全部土地出让金后,应当按照规定办理登记,领取土地使用权证书,取得土地使用权。土地使用者未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。按照土地出让合同约定的投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的25%。

2.必须是非法倒卖土地使用权的行为。土地管理法规

规定,中华人民共和国实行土地社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让。

土地使用权转让不符合法律规定的为非法转让。所谓倒卖土地使用权,是指将土地使用权非法出卖给他人,或者为了出卖而向他人收买、租借土地使用权等,有的是明码标价予以出卖;有的则是以某种形式掩盖其土地的买卖,如明明是购买他人的厂房,暗里则是购买厂房所占地的土地使用权;借买他人住宅之名行占他人住宅基地使用权之实等。非法转让、倒卖土地使用权罪情节犯、非法转让、倒卖土地使用权的行为必须达到情节严重,才能构成非法转让、倒卖土地使用权罪,所谓情节严重,主要是指多次实施非法转让、倒卖土地使用权罪行为的;非法转让、倒卖土地使用权数量较大的;牟取非法利益较大的;造成土地严重破坏或荒芜的;等等。

本罪的主体为一般主体,在主观方面表现为故意,并且以牟利为目的。犯本条罪的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处非法倒卖土地使

用权价额百分之五以上百分之二十以下罚金;情节特别严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处非法倒卖土地使用权价额百分之五以上百分之二十以下罚金。

本案中,被告单位安隆公司受让老山林场地块后,以牟利为目的,在没有依法取得土地使用权、没有对土地进行投资开发的情况下,转让750亩土地使用权,是利用人情因素取得违法审批,以转让项目公司股权的方式掩盖买卖土地使用权的事实,转让了764亩土地获利。这些行为均违反了我国《土地管理法》等一系列土地管理法规的相关规定,是未依法取得使用权而买卖土地使用权的行为,符合非法倒卖土地使用权的犯罪特征。对被告单位安隆房地产公司非法买卖两块土地的行为以非法倒卖土地使用权定罪是准确的。被告人刘有贵作为被告单位直接负责的主管人员和直接责任人员,直接参与并控制两块土地的非法倒卖行为,根据我国《刑法》第30条、第31条、第231条的规定,系单位犯罪直接负责的主管人员和直接责任人员,应当依照《刑法》第228条的规定处罚。

案件链接

周小弟也犯此罪

2008年12月,上海市中级人民法院在审理因利益纠纷引发的昔日上海地产富豪周小弟等9人参与的雇凶伤人案的同时,这名昔日上海地产富豪的“发财之道”也浮出水面。法院查明,2001年4月,周小弟以新世纪公司名义与上海的一家房产公司签订协议,以单价每亩20多万元、总价6.34亿元人民币的价格,受让了浦东三林懿德地块(以下简称懿德地块)2000多亩土地。同年5月,根据上述协议,新世纪公司与该家房产公司等共同组建了项目公司懿德公司,由周小弟任董事长,徐建刚任总经理。2001年9月至2006年11月,为年取买卖土地使用权

短评

非法倒卖土地 是造成房价高涨的重要原因

土地市场秩序对市场经济的良性运行至关重要。一些不法分子为追逐暴利,置国家土地管理法规于不顾,暗箱操作,越规矩越狂,非法倒卖土地。这种违纪违法行为不但违反了土地管理制度,破坏和信心的交易秩序,这也是地价飙升、房价高涨的重要原因。本案中,被告单位以牟利为目的,将本应缴清土地出让金、尚未取得土地使用权、没有实力开发、未经

开发的土地进行倒卖,非法获利1.5亿元,由此导致的必然后果是:巨额价格将由老百姓买单,严重影响地房价走势。这起案件的成功查处再次向我们表明,市委、市政府严惩腐败的决心和信心,对那些影响和妨碍科学发展、侵害群众根本利益的违纪违法行为都将一查到底,决不留息,决不让任何腐败分子逃脱党纪国法的惩处。

通讯员 曾丽敏 研



漫画 俞晓翔