新华通讯社重点报刊
创刊于 1999年10月12日
第3730期
总第4696期

统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67

主办
新华通讯社
出版
现代快报社

即时互动网站
都市圈圈网 www.dsqq.cn
地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060
本报员工道德监督电话
025-84783501

96060短信互动平台
1.移动用户:发送短信、彩信至 1065830096060
2.电信用户:发送短信到 10659396060
3.联通用户:发送短信到 1065596060

封面新闻叠主编 杜迅贵
头版责任编辑 赵勇
视觉总监 皮伦

零售价每份1元

开发商“绑架”政府的底气何来

“社评” Editorial

□快报首席评论员 张洪

花了几代人的积蓄,背着沉重的债务,好不容易买套房,却发现拿不到土地证。这样的事情,摊到谁头上,谁都会受不了。而南京天地新城多达数百户业主,就因为开发商容积率超标、违法侵占红线,碰上了这样的“倒霉事”。

业主到处讨说法,可国土局说,开发商违规了,不整改这证不能办。开发商则说:“我建房、卖房手续都齐全,怎么能说我违规。”

一边是主管部门“严格执法公事公办”,一边是开发商一脸“无辜”喊“委屈”。一边是主管部门不整改就不给办证,一边是开发商房卖了房子收了钱他也不愁。两边都不着急,着急的只能是买房的数百户业主。

这两天,快报记者和天地新城的部分业主奔波于开发商和政府有关部门之间,几番波折之后,事情的缘由终于初步理了个眉目,而当事各方的面目,我们也看了个清楚。

首先,我们看到的是一个多么“牛”的开发商!

谁都知道,容积率对开发商意味着什么,谁也都知道,提高容积率要有多难。而天地新城的开发商,不但提高了容积率,而且材料还没递上去,就拿到了“建设工程规划验收合格书”。这样的“待遇”,恐怕不是所有开发商都能享受到的!

昨天,天地新城的老总说“出现这个事,我们也很着急”,但2008年底就被国土局认定违规,却一直拖到2009年11月才把补办的申报材料送到规划局。这样的“着急法”,恐怕不是所有开发商都能学来的!

对一个守法的企业来说,红线意味着什么,他不可能不知道。而天地新城的开发商,不但超了红线,而且嘴里说着红线弯弯曲曲难免误踩,一脚踩下去就踩了24亩。这样的“胆子”,恐怕不是所有开发商都能具有的!

明明知道购房人将因此拿不到土地证,却还是我行我素根本不把这后果当回事。这样的“派头”,恐怕也不是所有开发商都敢有的!

由此可见,天地新城开发商这份牛气有多么冲天!

其次,我们看到的是一个多么“周到热情”的规划局。

按规定,容积率的修改,有一套严格的法定程序,必须是申请在先,审批在后,最后才是发放验收合格证书。按江宁规划局的说法,天地新城开发商提高容积率是申报过的,那么为什么2009年5月16日发放了“建设工程规划验收合格书”,2009年11月规划局才收到开发商补交的申请?法定的程序难道还能如此颠倒?

关于容积率和红线的违规事实,面对购房人的质疑,开发商还没说出个所以然,规划局却抢着解释得面面俱到。一会儿说是业主有误解,“他们的房子并不在这24亩上”,一会儿又帮开发商打包票,“不存在开发商恶意更改容积率的问题”。而关于容积率调整的理由,规划局也帮开发商说得很透,“天地新城项目跨度时间太久,容积率的计算标准和方法都有了变更,如阳台、地下室等现在都计算在内”。

最令人“感动”的是,在2009年12月规划局移交给国土局的新规划红线图上,原先违法使用的24亩地,已经被划到了红线内,成了合法用地。

由此可见,江宁规划部门的服务有多么周到,多么热情!

第三,我们看到了一个多么“严格执法”的国土部门!

既然容积率超标和非法用地的问题早在2008年底就已发现,为何一直没采取强有力的处罚和整改措施,为什么不能采取措施对购房人发出警示,到业主来办土地证时才开始从严把关,这样的执法在客观上到底是想为难谁?

天地新城的开发商不是说了吗,“有问题的也不是天地新城一家”,“该处罚多少处罚多少”,那么就请国土部门拿天地新城开发商来开个头,严格执法,杀一儆百,让它付出高额的违法成本,看谁今后还敢以身试法?

开发商通过更改容积率、侵占红线的手段“绑架”业主,再通过业主向政府施压,从而达到“绑架”政府的目的,逼迫相关部门不得不承认更改容积率的“既成事实”,从而“理直气壮”地获取巨大利益,这些年来,这样的例子屡见不鲜。我们想追问的是:开发商为何敢于违规、乐于违规?为何在违规后还能轻松地“绑架”政府?我们的地方政府又为何总是如此轻易地被开发商所“绑架”?

从经济学角度分析,开发商敢于并乐于违规的深层次原因恐怕还在于其违规的风险成本要远远小于收益。以容积率为例,有时数字看起来只提高了零点几,但往往意味着开发商可能多回笼数千万的资金。所谓巨额罚款与之相比根本不值一提。因此,在暴利的诱惑面前,在监管的缺位面前,在软弱无力的处罚面前,几乎很少有人不选择铤而走险。

其次,政府的失职甚至是某种程度上的“纵容”,滋生了开发商愈来愈强的侥幸心理。这种心理让不少开发商习惯于先建后批、边建边批甚至只建不批,在造成“生米煮成熟饭”的既成事实后,要么借助金钱和关系将违法建筑合法化,要么掏出早准备好的小钱“乖乖”认罚,一个愿打一个愿挨,双方皆大欢喜,万一不巧遇上较真儿的主,反正我房早卖了钱已收了,死猪不怕开水烫,你爱咋的就咋的。

最后,一些地方政府之所以不闻不问、装聋作哑甚至暗中相助,除了确实存在懒政失职外,还在于他们或主动或被动地成为了开发商的利益共同体,既当着裁判员又想着受益于“合谋经济”,有的甚至在暗箱操作中隐藏着见不得人的权钱交易。

拿容积率来说,不但事关业主的切身利益,也是规划领域较易滋生腐败的环节。在类似这些暗箱操作的默契之中,谁受益?谁受损?谁获利?不言而喻。5年前,南京市纪委书记陈绍泽在纪检监察的一次会议上就曾毫不客气地说过:“改变容积率成了南京规划系统中一个漏洞,一些干部就掉到了这个洞里!如果把容积率这个问题解决了,规划方面的腐败问题可以减少1/3甚至一半!”

天气预报:南京:多云转晴 -2℃~6℃ 徐州:多云转晴 -6℃~3℃ 连云港:晴转多云 -6℃~2℃ 宿迁:阴转多云 -5℃~3℃ 淮安:多云 -4℃~3℃ 盐城:多云转晴 -4℃~4℃ 扬州:多云转晴 -3℃~5℃ 泰州:多云转晴 -3℃~5℃ 镇江:晴转多云 -3℃~5℃ 常州:多云转晴 -2℃~6℃ 无锡:多云 -2℃~5℃ 苏州:多云转晴 -1℃~6℃ 南通:晴转多云 -2℃~6℃ 北京:晴转小雪 -12℃~-6℃ 上海:多云转晴 0℃~6℃ 杭州:阴转多云 0℃~8℃ 马鞍山:阴转多云 -2℃~6℃

●南京、苏州、无锡、常州、镇江、扬州、泰州、南通、盐城、连云港、淮安、徐州同步印刷