



有种行贿叫“购房优惠”

2012年,广州市检察机关反贪部门共立案查处工程建设领域职务犯罪案件178件186人,同比上升89.4%。广州黄埔区人民检察院相关负责人说,“干什么都要给好处”这一潜规则目前已成为房地产开发企业的惯性思维,使得房地产开发领域成为职务犯罪的高发地带。“房地产企业单位行贿手段简单但数额巨大、社会危害严重,而且一些房地产企业还出现了新的行贿手段——通过给相关人员提供大额购房优惠的形式向其行贿。”

房价高企,买房时如果能打点折扣,那就可以省下一大笔钱。可这样的好事,肯定和普通百姓沾不上边。这个,你懂的。

前不久,广州市黄埔区检察院查办了广州龙昌房地产公司单位行贿系列串案,涉案单位包括银行和税务部门等,涉案总金额达438.8万元。天河区国家税务局第四税务分局原副局长郑某,看中龙昌公司开发的某楼盘一套房屋,该公司在2009年挂牌销售价上一下优惠了30万元——如此慷慨大方地让利,皆因之前国税局要求该公司补缴400多万元税款,而郑某恰好主管此事。

最高人民法院、最高人民检察院数年前就出台了《关于办理受贿刑事案件适用法律若干问题的意见》,其中规定,国家工作人员利用职务上的便利为请托人谋取利益,以明显低于市场的价格向请托人购买房屋、汽车等物品的,以明显高于市场的价格向请托人出售房屋、汽车等物品的,均以受贿论处。案发后,检察院认为,郑某所得的价格优惠是龙昌公司专门为其设定的,符合上述情形。

有种行贿受赠叫“购房优惠”。房地产业在中国是个很特殊的行业,在那些落马贪官中,有着十几套房产甚至几十套房产的,已经屡见不鲜。更有网友早已排出了中国贪官房产数量排行榜,令人叹为观止。

至于“购房优惠”这样的官商交易,其实一直是暗潮涌动。去年6月,媒体爆料,深圳一李姓女子自称“是某书记的亲戚”,从开发商手中拿得批条,能以7.8折购买两套别墅,低于市场价839万元。不过,事后其不讲信用出尔反折扣价卖房,女子指其不讲信用向请托人出售房屋,汽车等物品的,均以受贿论处。案发后,检察院认为,郑某所得的价格优惠是龙昌公司专门为其设定的,符合上述情形。

在繁荣的房地产市场背后,还有多少“购房优惠”在腐蚀、收买权力部门的公仆?这需要加大反腐力度——地产商哪里会是什么慈善家,他们这边给官员们“购房优惠”,那边就让普通购房者给他们的腐败成本埋单了,房奴之负自然“压力山大”。所以,严厉打击房地产业面向特定权势群体的“购房优惠”,也是调控房地产的一个着力点。

(吴杭民)

据了解,围绕网络举报翟振锋家人倒卖经适房的问题,专案组调取了翟振锋妻子李淑萍的河南一通房地产有限公司开发的南溪苑项目售房记录,发现二七区房管局两名工作人员违规通过李淑萍取得27套经适房源。目前,已对上述两名工作人员立案调查。初步查证工作人员王某通过向他人介绍6套南溪苑项目经适房源,非法获利14万余元,另查王某还通过向他人介绍另一经适房小区房源1套,非法获利2万元。

早在2011年年初,郑州市就曾在经济适用房领域掀起一波廉政风暴,包括土地、建设、房管、规划、物价、乡镇政府、村组干部等在内的13起案件17名违法分子先后落网并被判处刑罚。翟振锋也是在该时间段内,因“利用职务便利为亲属牟取利益及其他违纪行为”,被纪检部门予以“开除党籍、行政撤职”处分。

解剖郑州市经济适用房领域的乱象,或可为全国其他城市规范该领域管理敲响警钟。

A 争夺指标 经适房成开发商口中肥肉

针对“房妹”事件,媒体最新的质疑是,翟振锋妻子李淑萍与子女拥有“河南一通房地产开发有限公司”,翟的妹夫是河南兰亭房地产开发公司股东,而上述两家公司先后拿到了3个经济适用房建设项目。

2003年以后,经适房与商品房差价逐渐拉大;2006年,郑州市开始对经适房进行摇号;2010年,郑州市再次抬高购买门槛,对符合条件的人实行轮候制,经适房愈加抢手。

而经济适用房建设用地属于无偿划拨,实行微利经营,因此,当地政府部门为弥补开发商的利益缺口,曾经出台措施,允许经济适用房开发商开发一定比例的商品房作为补偿,即“补差房”。按照郑州市的规定,在这些小区,商品房面积不能超过开发面积的30%。

正因为此,经适房建设项目,变成了各大房地产开发商争抢的肥肉。郑州市房管局原常务副局长惠军就是在开发商们对经济适用房建设项目指标的争抢中,被牽扯落马。

生效判决显示,2004年8月至2010年1月,惠军利用职务之便,为河南省全威置业房地产公司在申请经济适用房项目指标等方面谋取利益,收取该企业负责人李某现金53万元。

2006年,惠军利用职务便利,为卢建军开办的河南聚龙置业有限公司在申请经济适用房项目指标上谋取利益,收受该公司35万元;2008年,惠军再次为聚龙置业公司在申请经济适用房项目指标上谋取利益,并收受该公司80万元。

郑州市检察院副检察长孙武曾专门撰文总结:“经济适用房领域的职务犯罪直接侵害了低收入人群的切身利益,也使国家的住房保障政策得不到贯彻实施,产生了极大的社会危害性,诱发了诸多不利于社会和谐稳定的因素。”

“房妹”事件曝光后,该领域的腐败链条更加趋于完整,从经适房项目指标获得,到项目建设、项目销售,甚至连购买环节中,暴露出的问题值得关注。



法院判决书显示,聚龙置业的实际决策者和实际控制人为郑州市中原区建设环保局原局长卢建军,而公司当时的法定代表人为其儿子。聚龙置业为牟取不正当利益,而由身为实际控制人的卢建军向惠军进行贿赂。

据卢建军供述,仅2008年,惠军通过关系就为其申请到10万平方米的经济适用房项目指标。

在获得经济适用房项目指标后,开发商们还面临取得商品房预售许可证的难题。郑州市房管局两名工作人员证实,2009年下半年的一天,惠军给其打招呼称全威置业公司的李某在开发金阳光居宜小区卖房时没有预售许可证,让其给全威置业公司说情帮忙。

“因惠军是房管局副局长,在全威花园经济适用房项目的审验中,他也帮过忙,日后还需要他的帮忙,这些钱就是送给惠军的,也没打算再要这些钱。”全威置业时任负责人李某供述。

记者了解到,获得经济适用房建设指标后,有的开发商通过增加“补差房”获利,更为夸张的行为,则是直接偷梁换柱,将经适房盖成商品房出售。

2009年曝光的郑州“经适房土地建别墅”事件,被视为此类操作的典型。据郑州市政府通报,河南天荣置业有限公司于2000年10月和2006年9月分别取得了3万平

方米和9.9万平方米的经济适用住房建设计划,但是该公司却在经济适用住房用地上,违法建设14栋124套住宅,其中230.91-292.2平方米的住房58套,336.04-499.03平方米的住房32套,甚至还有502.36平方米的住房。

而在部分政府组织的经济适用房建设项目中,对建设工程的争夺同样激烈。

“负责工程招标的部门领导拥有实质决定权,往往成为建筑商行贿的对象。”孙武分析。

在这一环节上被查处腐败的典型案例,是河南省巩义市房管局原局长刘体献,在负责市政府经济适用房建设招标工作过程中,收受建筑商刘某等人100万元的贿赂,之后暗示招标组成员给行贿单位打高分,使其顺利中标。

B 造假抬价 伪造协议虚抬成本提售价

国家为鼓励保障性住房建设,给予开发商诸多优惠政策,同时限制其利润,但一些开发商在享受优惠政策的同时却通过不法手段牟取非法暴利。

在郑州市开展的经适房领域专项检查中,市内3家开发商被发现存在经适房建设中伪造征地协议、虚抬土地造价、虚列土地成本,非法获取暴利,每家非法获利近4000万元,令人触目惊心。

在此巨大的黑洞中,第一个浮出水面的官员是该市二七区的曲连文,其在担任副区长期间,在经济适用房项目建设中,为开发商提供便利,收受贿赂总额达1032万余元被查处。

引起郑州市纪委调查组注意的最初线索来自开发商提供的《征地协议》。该协议上登记的征地价格远远低于在物价局备案的征地价格。

根据这一细节,调查组顺藤摸瓜,最终查明该开发商在经济适用房建设中,通过伪造征地协议,将每亩30万元的征地价格改成65万元,致使征地成本虚增近4000万元。

在时任二七区副区长曲连文的协调下,开发商从该区土地储备中心开出了虚列部分的收据,并用于物价部门核算房价。物价部门以此为依据核算出的房价,自然满足了开发商的暴利需求,为此买单的却是购买经济适用房的低收入群体。

随着调查的深入,办案人员发现曲连文在任二七区副区长、嵩山路建设指挥部副指挥长期间,先后为多名开发商或工程承包商在项目推进、支付工程款等方面谋取利益,大肆收受巨额贿赂。

“经济适用房建设用地是由政府划拨取得,但实际操作中,开发商就土地前期征用补偿与有关土地部门、被征用土地所在地的乡(镇)政府及村委会私下协商,压低地价和有关补偿价格;同时,向物价部门报价时抬高成本价格。正是这‘一低一高’的背后,产生了利益交换、权钱交易,滋生了腐败犯罪。”孙武在他的文章中分析。

在操作“一低”的过程中,村镇干部起到了很大的作用。开发商在建房之前,会就土地前期征用补偿与土地部门、被征用土地所在地的乡(镇)政府及村委会私下协商,压低地价和补偿标准。而利益交换、权钱交易就在这个过程中滋生。

孙晓波现年47岁,被捕前任郑州市中原区西流湖办事处孙庄村村委会主任。2007年至2010年期间,孙晓波任职期间,利用职务便利,在协调郑州同汇置业有限公司开发同汇小区经济适用房征地拆迁事宜中,为该公司谋取利益,先后4次收受该公司总经理赵某某人民币56万元,将其中的6.16万元发给村民用于协调同汇小区与村民的关系,其余49.84万元据为己有。

C 私自倒卖 三分之二房源进入“黑市”

蝇、蚊子”,但骗局依然故我。某些骗局呈现长期化、规模化和显性化特征,值得我们警惕。

前不久有媒体揭发现在充斥各地荧屏的所谓“主任医师”、“中医大师”,大部分是一些演员装扮的,而且这种广告方式已经成了行业“惯例”,其中多有吹嘘、造假的成分。再比如,有的汽车4S店玩上了骗人的把戏,承诺的进口零配件变成了小厂生产的劣质品,几百元就能修理的小毛病动辄要价数千甚至上万元,保险代理变成了保险公司业务员与汽修厂相互勾结骗保的通道。

司空见惯的骗局,肆无忌惮的骗子,给市场和消费者带来了巨大的危害。它扰乱了正常的市场秩序,损害了消费者的利益,危害了公众的身体健康,影响了合法经营者的正当利益。

(郭振纲)

根据我国《经济适用房住房管理办法》的有关规定,经济适用房是由政府提供政策优惠,具有保障性质的政策性商品住房,是适合于低收入家庭承受能力、具有社会保障性质的商品房。

由于其价格比商品房低很多,不法交易者遂将其盯上。

一个最典型的案例是,郑州市一个有393套房源的经济适用房小区,被拿出来参与摇号的仅200套,剩余的193套均神秘地直接落入户主手中。办案机关提供的一项数据显示,2005年至2009年,开发商上交至郑州市经适房管理中心供“摇号”或“轮候”的房源仅占总房源三分之一。

“房源的流失中有职能部门为部门利益强留房源,有开发商自行预留房源用于‘疏通关系’,也有职能部门工作人员利用职务之便索要房源。”郑州市法院系统一名办案人员告诉记者。

郑州市经济适用房管理中心原主任林连波就是一个“管房吃房”的典型。现年59岁的林连波从1996年起担任该中心副主任,分管全市经济适用房的销售、经营等工作,在经济适用房领域大权在握。

一个偶然的机会,女出租车司机张某认识了林连波并与其发展成情人关系。不久后,张某个有亲戚想买经济适用房,找林连波帮忙。在林连波的帮助下,张某的亲戚很快如愿以偿。

买到房后,张某的亲戚并没有住进去,而是将房子卖了,从中获利数万元。由此,张某发现倒卖经济适用房是个赚钱的好门路,她逐渐放弃了开出租车的生意,成为倒卖经济适用房职业的专职司机。

最初,张某手中的经济适用房均来自林连波。每卖一处经济适用房,张某从中加价2万元至6万元不等,其中,每处经济适用房分给林连波1万元以上的“辛苦费”。

他们的操作有着完整的计划:张某和她的下线负责寻找想买经济适用房的人,然后把购房人想买的小区、楼层、户型告知林连波,林连波就想方设法提供经济适用房指标,再由张某卖出。办案人员发现,经林连波之手倒卖的经济适用房涉及近30个小区、40余套,他从中受贿总额达58万元。

河南军安实业服务有限公司一名股东向纪委调查组反映,林连波管郑州市所有经适房入住者资格审定。开发商卖出去的经适房合不合格都要过他这一关。

据法院查明,林连波曾在河南军安实业服务有限公司开发的经适房小区“西城花园”要走5套经适房,都转手给了张某。久而久之,张某索性绕过林连波,直接找开发商要房,每套加价2至6万元倒卖。

郑州市二七区法院最终以受贿罪判处林连波有期徒刑十二年零六个月,剥夺政治权利二年,违法所得58万元,依法没收,上缴国库。

紧随其后,郑州市二七区土地储备中心原办公室主任、二七区嵩山路建设指挥部原执法队指导员卢建国落入法网,同样与操控房源有关。

由于1973年的卢建国曾与上面提到的曲连文有多年同僚关系,就在曲连文兼任郑州市二七区嵩山路建设指挥部副指挥长期间,卢建国于2007年被借调至该指挥部任执法队指导员,同时兼任郑州市二七区土地储备中心办公室主任。

任职期间,卢建国利用职务之便,先后接受多人请托,并分别通过关系人向当地3家房地产开发企业索要经济适用房11套,其中8套提供给张某进行倒卖,从中收受张某某好处费共计13.5万元;剩余3套分别提供给荆某、王某、赵某3人,从中收受3人各2万元好处费。上述款项共计19.5万元。二七区法院以受贿罪判处卢建国有期徒刑十年零六个月,剥夺政治权利一年;其中受贿赃款共计19.5万元被依法没收并上缴国库。

(范传贵)

正品被假货“绑架” 品牌受冲击

多年以来,在我国,“外贸商品”成为质优价廉商品约定俗成的代名词。在国内不少大中城市,销售“外贸原单”、“外贸尾单”的店铺至今仍遍地开花,网络购物平台上销售“外单”的店铺更是不计其数。然而业内人士透露,市面上九成以上的“外贸原单”均不是正品。工商部门提醒消费者,不要盲目追求“外贸原单”、“外贸尾单”商品,一则容易买到假货、赝品,二则这些商品中存在使用过的二手商品,清洁消毒不当会危害健康。

外贸商品在中国消费品市场上是一个特定的品种,已经存在相当长的时间了。由于其具有特定的产品模式、特定的销售渠道和特定的消费人群,因而受到国内部分消费者的青睐,而质优价廉则是其吸引消费者的主要原因。然而,近年来,这个具有一定“光荣传统”的商品被标上了“假货、赝品”的标签,不仅声誉不再,甚至成了骗子的道具,实在让人唏嘘。

外贸商品品质和声誉的变化,从一定程度上折射出我国在市场管理方面长期存在的隐患:只要某种商品具有了品牌影响力,在消费者心里形成了良好的信誉,往往就会被赝品、假货盯上。正品被假货“绑架”,甚至假货甚嚣尘上,最后的结果是正品式微,市场萎缩,消费者被欺诈。

这样的事例不少:茅台酒真假难辨,紫砂壶遍地开花,冬虫夏草成了大路货,诸如此类。尽管消费者质疑不断,市场整肃的行动接二连三,但是一些地方,骗局依然不时出现,有些骗局甚至成了公众司空见惯、见怪不怪的现象。

骗局从地下钻到了地上,而且某些制假、售假行为在一定领域内做出了一定规模,形成了一定气候,虽然每年的央视“3·15”晚会都会曝光一些案例,都会打一些“苍

国药准字H46020636

快克[®]

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销

(郭振纲)