

村集体资金严重流失 村领导获“贡献奖”奖房子

永嘉安置房 到底“安置”了谁

□新华社记者 张和平

安置房,原本是为了保障被拆迁住户和失地农民的住房问题所建的房屋,是一项民生工程。

近日浙江省永嘉县江北街道新桥村安置房却出现问题:广大村民纷纷举报、投诉有111套房子被村干部和代建房公司以成本价瓜分。其中两家代建房公司以每套仅35万元的成本价购得109套房。这种“安置”激起广大群众的不满。

据悉,永嘉“安置门”曝出后,永嘉县委、县纪委高度重视。县委书记盛秋平表示,现在有些村民管理不规范,再加上土地和房产资源比较多,给一些私心较重的村干部提供了寻租的机会。日前县纪委已成立调查组,将严肃查处此事,对违规的予以纠正,对违法的进行查处,不该奖励的坚决追回。



新桥村安置房 (资料图片)

1 “交易”看上去很“公平”

地处黄金地段的新桥村与温州市仅一江之隔,房价与温州市区中心地段相差无几。2007年9月,永嘉县政府因征收农村集体土地,按一定比例返回村里部分土地,用于二、三产业建设项目和村民住宅安置房。新桥村建第三期安置房是31层的高档房“新桥大厦”和“蔡桥商贸大厦”、“蔡桥大厦”等,总共569套。其中237套以成本价出售,拆迁安置80套,政策照顾48套,房地产开发公司109套。另有239套以市场价对外出售,本村村民认购了70套,村外人员认购了169套。剩下93套以市场价卖给了建筑公司以及用于抵付混凝土、铝合金等工程款。

当时新桥村村委会经评估市场行情,拟定的市场基准均价是:新桥大厦、蔡桥商贸大厦每平方米8500元,蔡桥大厦每平方米

7500元。

按照永嘉县政府2007年9月24日出台的《永嘉县村级二三产业留用地若干政策规定的通知》,建设项目代建单位可以按照工程造价3%以内收取代建管理费,除此之外不得以任何形式和名义向委托业主收取其他费用。

这其中,参与代建的永嘉县昌泰房地产开发有限公司与永嘉县和田房地产开发有限公司,分别以成本价购得66套房和43套房子,令人费解。

“房开以成本价购房,是因为两家房开垫付了不少启动资金,在政策处理过程中也出了不少力,其他村也是这么做的。这个决定是经过村民代表大会决议通过的。”时任新桥村村委会主任、现任村支书的余乾寿这样解释。从他提供的与两家房开公司签订的合同、补充合同以及有关村两委

会议记录表等材料来看,似乎一切都是按照正常途径运作。

和田房开法人代表杨金龙说:“前期审批过,房开跑前跑后花了不少钱,启动建设时,我们又垫付了1000多万元。这1000多万元砸进去,是有风险的,万一房子无法顺利建成,我们向谁要钱去啊?”

昌泰房开公司法人代表王启有说,村里建房用于设计费、地质勘探费、打桩费等启动资金不足,要求我们为之一垫付,这是有风险的。双方经多次“磨”,双方谈成村里用成本价的房子顶抵。

就这样,和田房开与昌泰房开于2007年年底分别垫付了1080万元和820万元,而两家公司分别拿到的43套房和66套成本价房,共计109套房子基本上于2008年、2009年以市场价销售出去了,所垫资金及时得到回笼。

2 这笔“交易”导致 村集体经济流失严重

据和田、昌泰房开和新桥村村委会签订的协议规定,两家房开公司支付的购房价是每套35万元,工程竣工验收完毕后按实计算,多退少补。昌泰房开法人代表王启有说:“目前还没结算,估计每套成本会低于35万元。”

一些村民说,房开垫付资金,然后以成本价购房顶抵垫资部分,表面上看似合情合理,但垫付视同借款,算一算成本账,最终大大获利的是房开公司,吃大亏的是村集体经济。

以昌泰房开为例,2007年年底垫付820万元,考虑房子销售、资金回笼周期因素,这820万元以民间借贷月息1%计算,2年利息近200万元,本息约为1020万元。昌泰以每套35万元成本价购得66套房,总计成本为2310万元,以当时新桥大厦均价每平方米8500元、每套房平均面积140平方米计算,售出的市场价高达7854万元。这样一来,除掉购房成本2310万元以及垫付资金和利息1020万元,将近有4524万元的利润。

据上述一进一出匡算,和田房开公司“进账”约1670万元。换言之,

新桥村共流失村集体资金约6194万元。

“不算不知道,一算吓一跳,安置房到底‘安置’了谁?”有村民说,房开获利部分,其实是村集体资产流失部分。

时任瓯北镇镇长、现任瓯北功能区管委会主任徐孟鹤是当初569套房子分配方案及分配名单的终审人。他对记者说:“当时新桥村上报镇里的安置房子分配原则和方案,并没有提到房开公司以成本价购房,我们也不知情,这是村委会隐瞒了情况,这违反县政府和瓯北镇政府的有关规定。”

余承界等村民代表告诉记者,其实村里搞的村民代表分房会议纪要是有问题的:“他们(指村干部)叫来的人有的不是村民代表,特别是在白纸上(指空白的‘村两委会议记录表’)叫我们这些村民代表先签字,内容以后套进去,开会叫大家签个到,每人发100元。”

记者查看该村有关分房方案的“村两委会议记录表”,发现“签名栏”设置在“记录内容栏”之上,这在客观上为“先签名、后写内容”提供了方便。

3 两名村领导获得 4套房子的“贡献奖”

此次“安置门”的另一个焦点,则是新桥村前任村支书葛彩华和村委会主任余乾寿各以成本价购得新桥大厦一套“奖励房”。

两名村干部凭什么能以成本价购房?余乾寿说:“当时村里考虑到我们任职时间较长,争取三产返回地项目较多,报批比较辛苦,村民代表大会同意我们以成本价各享受一套房子。”

据余乾寿提供的相关协议书和会议记录来看,余乾寿“享受”的是顶楼30层套间3001室,葛彩华“享受”的是28层的东南套间2801室。

这两套房,让两名村干部获利多少?余乾寿是30层的顶层越层房,面积200多平方米,是楼层和朝向最好的东南房,其支付的成本房价是工程造价。经了解,每平方米工程造价约2500元,而当时市场均价每平方米8500元,加上楼层和东南朝向的加价,市场价200多万元,而他只需支付工程成本价50万元,获利空间约150万

元。此外,葛彩华通过“奖励房”也获利100多万元。

更令人吃惊的是,他们又在隔壁的蔡桥村的蔡桥大厦各获得140平方米的成本价房的“奖励”。“奖励”理由是对该村建安安置房也有贡献,为之“帮过忙”,从中又分别获利100万元左右。

柯玉平等许多村民说,这些村干部每月有工资,为村里办事是应该的。如果建安安置房是有贡献,可以“奖励”两套房子,那么县干部岂不是可以“奖励”5套、8套,这太荒唐了!

永嘉县委书记盛秋平表示,当时永嘉县制定的相关政策,规定行政划拨的安置房地只要补交10%土地出让金,就转为出让性质,房子变为可在市场流通的商品房,这个做法的初衷是好的,是为了让失地农民多得多点利,但这违反了国家有关规定,也带来一些弊端。对此我们要深刻反思,今后予以纠正,并要举一反三,加强对村级安置房的规范管理。