

假证件衍生出两栋小高层

周口美景天城属违法建筑,政府依法没收

□记者 李国阁/文
王 映/图

市区文明路与育新街交叉处,矗立着两栋主体已基本竣工的小高层商住综合楼,早已停工的工地没有昔日工人忙碌的身影和机器轰鸣的声音,寒风中楼体上的防护网来回摆动,让人感到愈发荒凉。

这里就是周口市新谋建工置业有限公司开发的美景天城项目工地。近日,临街的售楼部门前张贴着《周口市人民政府关于依法没收周口市新谋建工置业有限公司美景天城项目地上建筑物的通告》,吸引不少行人驻足观看。得知这两栋小高层是违法建筑,行人不禁叹息:没有办理正规手续就搞房地产开发,这个开发商真是胆大,干活几年,落下这个结果,不值啊!干事还是走正当途径好,还是合法经营好!

连日来,市区大庆路上的国秀大酒店501房间不断走进心急如焚的市民。他们中有的是美景天城的购房业主,有的是建筑材料供应商。他们都是来这里做相关手续登记的。做过登记,听了情况介绍,不少人紧张几个月的心情才有所放松。一位王姓购房业主说,美景天城出事几个月以来,他和家人一直很紧张,担心上百万元的投资会有风险,现在有政府做主,心里踏实多了。

2009年下半年以来,“美景天城”、“新谋建工”在市民中间和周口房地产界议论纷纷,成为大家关注的焦点。几个月来,经过市纪委专案组工作人员的辛苦努力,“新谋建工”如何违法造假,“美景天城”何以施工建设,一连串的内幕终于被揭开。

虚报注册资本 获取暂定资质

周口市新谋建工置业有限公司成立于2006年2月,注册资本116万元,总经理魏某,法人代表赵某,赵某是魏某的妻子。

《河南省城市房地产开发经营管理条例》规定,设立房地产开发企业,除应当符合法律、行政法规规定的企业设立条件外,还应当具备下列条件:有200万元以上的注册资本;有5名以上持有房地产、建筑工程专业类资格证书的专业技术人员,其中具有中级以上职称的人员不少于3人;有2名以上持有会计从业资格证书的专职会计人员;另外,对于在省辖市中心城区搞房地产开发的企业注册资本要不低于800万元。对于这些条件,尤



美景天城主体已基本竣工

其是最后一项,周口市新谋建工置业有限公司显然不够格,可以说差距甚远。

如何使注册资本达到800万元呢?为解决这一最关键的问题,2006年5月,周口市新谋建工置业有限公司开始增资扩股,各股东按注册资本比例增资。短时间内,该公司提供了2006年5月12日在周口市建设银行新建分理处的3张现金缴款单,合计金额690万元,周口市天平会计事务所为其增资进行了函证,出具了“出资属实”的会计验资报告。周口市新谋建工置业有限公司得到了省建设主管部门“暂定资质”的批准。按照这个资质,周口市新谋建工置业有限公司能够开发不超过10万平方米的房地产项目。

专案组调查发现,周口市建设银行新建分理处证实该公司提供的3张现金缴款单上所列账号是空号,现金缴款单上的银行签章及银行经办人印章均系新建分理处的一名工作人员伪造,魏某和周口市新谋建工置业有限公司并没有实际出资。

伪造《土地使用证》 开发两栋小高层

市区文明路与育新街交叉处的原周口市中级人民法院办公用地,地理位置优越,宜商宜住,当然为众多房地产开发企业所垂涎。

2007年7月,周口市人民政府下发了周政土[2007]99号文件《周口市人民政府关于收回周口市中级人民法院国有土地使用权的通知》。2007年7月31日,周口市国土资源局对该宗土地以商业住房综合用地的形式挂牌出让。据市国土资源局土地利用科科长介绍,当时多人对这块地感兴趣,到挂牌时间结束,还有5人竞争,最后以现场竞拍的形式确定受让人。最终,这宗地成交价格为每亩226万元,总价为2046.5882万元。魏某志在必得成为赢家。同年9月17日,周口市国土资源局和周口市新谋建工置业有限公司签订了国有土地使用权的出让合同。之后,周口市新谋建工置业有限公司没有按合同约定的时间缴纳土地出让金。其间,周口市国土资源局多次催缴,对方总以各种理由拖延。刘科长说,针对新谋建工置业有限公司的这种状况,2008年8月,周口市人民政府下发了关于催缴土地出让金的通知,当时土地利用科将通知送达魏某本人,但该公司始终没有履行合同。

不缴土地出让金,周口市国土资源局就不给办理《土地使用证》,没有这个证件,就不能在规划、建设、房管3个部门办理其他证件,项目也就开不了工,当然也就不可能销售。为了早日开工,实力不济的魏某选择了铤而走险,他指使李某(系周口市新谋建工置业有限公司副总经理)伪造了《土地使用证》。有了《土地使用证》,根据项目的进展需要,魏某先后办理了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。2008年3月,美景天城项目开工建设,到2009年6月,这两栋建筑面积20896平方米的商住综合楼的主体工程基本竣工。案发前,新谋建工置业有限公司已签订房屋销售合同32份,销售收入在500万元左右。

专案组调取美景天城项目的《土地使用证》和市国土资源局《土地使用证》档案资料,发现美景天城项目的《土地使用证》的编号是假的,经对该《土地使用证》的印章和真实的国土资源局印章比对,证实该《土地使用证》的印章和《土地使用证》系伪造。魏某对此供认不讳。

法网恢恢,疏而不漏。不守法经营,亵渎法律,注定要受到法律的惩

处。2009年6月,因涉嫌虚报注册资本罪和伪造国家公文印章罪,魏某和李某被公安机关刑事拘留,7月被批准逮捕。赵某被网上通缉。

依法没收违法建筑 保障相关人员利益

《中华人民共和国土地管理法》第76条规定:未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,对符合土地利用规划的,没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施,可以并处罚款;非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。美景天城项目属于违法建筑,为了维护法律的尊严,打击房地产开发中的不法行为,规范房地产市场,市政府决定依法将美景天城项目地上建筑物收归国有。

美景天城项目施工期间,建筑材料由魏某负责购买,有的支付现金,有的给供应商打欠条,有的是魏某的亲戚打的欠条。工程施工是由南阳的一位李姓工头负责,工人都是李找的,施工中间李采取向魏借钱的方式保证工人的生活及正常施工,目前拖欠着工人的工资,李没有下落。购房者的房款大部分交给了魏某,购房款有现金,也有通过银行给付的。魏某所打的欠条有白条也有加盖印章的。听了工作人员的汇报后,市委常委、纪委书记杨正超指示:案件工作组要依法办事,使不法分子得到应有的惩罚;同时要关注民生,切实保障老百姓的利益,保障购房者、工人、建筑材料供应商的利益,因为他们是无辜的。

9月,专案组把有关美景天城案件的情况向市政府作了汇报。市政府领导非常重视,多次召开会议听取相关职能部门的意见,研究解决问题的办法。近日,市政府决定成立“美景天城项目清查核资领导小组”,由政府牵头,纪检监察机关督促,财政、国土、房管、建设、规划、审计、公安、法院等职能部门参加,制定清查核资方案。周口市纪委执法监察室主任、“美景天城项目清查核资领导小组”办公室主任王之梦介绍,

清查核资领导小组在市政府、市纪委的领导下开展工作,下设综合协调、政策法规、审计评估、案件检查4个小组,目前各项工作已全面展开。

思考与启示

这起案件是市纪委在查办另外一起案件时获取的线索,在我市房地产界是首例,在全国也不多见。试想,如果不是那起案件的涉案人员与魏某有瓜葛,被市纪委发现,这栋违法建筑也就堂而皇之地蒙混过关了,大把大把的非法所得也就进了商家的囊中。

思考一:法律是无情的,也是公平正义的。违背法律,受法律的惩罚,是众所周知的公理。美景天城走到今天,教训是深刻的,它不但使自己后悔同时也告诉同行:做房地产开发一定要遵守国家的法律法规,按规则、规矩办事才会心想事成,否则“建个违法建筑,被收归国有”,悔之晚矣。

思考二:美景天城应该是周口市楼市的“畸形儿”,开发企业虚报注册资本拿到了暂定资质,有了房地产开发资格,之后又伪造《土地使用证》,相继骗取了商品房开发所需要的其他证件,可谓用心良苦。我们在为“畸形儿”鸣悲的同时,心中不免有一个疑问:房地产开发所涉及的部门不是一家两家,所要办的手续也不是一个两个,搞工程也不是一蹴而就的事情,为什么“华容道”上屡放“曹操”,让“畸形儿”堂而皇之地矗立在市民面前呢?这中间除折射出有关职能部门的作风缺乏沟通与配合外,还反映出有关工作人员的责任心问题。

思考三:2009年,全国的房地产市场可谓多事之秋。上海莲花河畔小区的“楼倒塌”、重庆忠县的“楼脆脆”、成都校园春天花小区的“楼歪歪”……楼市家族“畸形儿”接二连三地出生。我们周口房地产市场是一片净土吗?美景天城对此做出了否定的回答。它提醒有关职能部门,周口房地产市场的监管力度还有待加强。

思考四:在平时生活中,市民经常能听到房地产开发商信誓旦旦的言辞:品质过硬,手续齐全,按章纳税,合规经营……当然我们不排除大部分企业言行一致,说到做到。可是现实中,有些企业缺少相关手续就开工建设,就进行销售,甚至“指山卖磨”;还有的虚假宣传、骗税漏税。所以,我们再一次提醒:国家的法律、法规不仅对“新谋建工”有效,对其他企业也有效;政府的监管之剑不仅对着“新谋建工”,也同样对着其他企业。

思考五:另外,借钱给广大购房者提个建议:购房置业一定要睁大眼睛,检查其手续是否齐全、企业是否诚信、开发的产品是否与宣传的一致,别让“言行不一”的开发商忽悠了,毕竟我们老百姓攒点钱不容易啊!



市政府下发的《通告》引起市民关注