

陕西眉县“经适房”申购名单事件追踪

近日,陕西省宝鸡市眉县政府在网上公示的一份经济适用房申购名单,引发了轩然大波。经济适用房分配名单中为何出现大批领导干部的身影?本应针对低收入困难群体的经济适用房,如何又成为“定向”供应公职人员的房子?“新华视点”记者为此赶赴眉县进行了追踪调查。

一份名单引发的争议

5月20日,在位于眉县县城美阳街东段的“城市美景”小区项目所在地,记者看到这里还没有大规模动工的痕迹。空空荡荡的销售中心大门紧锁,如果不是通过其墙体上的一个大型广告牌,人们很难知道这里就是眉县首个大型经济适用房小区的拟建地点。

记者从眉县建设局了解到,“城市美景”项目由陕西聚旺伟业房地产开发有限公司负责开发建设,占地面积208亩,规划总户数1838套,其中经济适用房1548套,配建廉租房290套。项目分两期建设,其中一期为610套,小区已于2010年4月12日举行了奠基仪式。

同样在2010年4月,眉县住房保障中心开展了“城市美景”项目一期610套经济适用房的申报工作,并将先行申报的434户申购者在县政府网站上公示。就是这份公示名单,引起了舆论的广泛质疑。

引发质疑声浪的是一篇名为《眉县经济适用房中的局级干部有多少》的帖文,发帖人称自己在眉县政府网站上发现有一份经济适用房名单在公示,就按照政府网站提供的部门信息搜索了一下,结果在名单中发现了不少县上各部门的领导。这名发帖人随后将一部分名单中的领导加注了职务后贴到网上。

在发帖人列出的233名申购者中,担任各部门和单位领导的有40多位,其中不乏单位一把手。一石激起千层浪,这篇帖文迅速在网上流传开来。有知情网民在跟帖中还加注了名单中某些领导拥有住房的情况,以证明他们不是住房困难群体,许多网民对公示名单中的申购者多为政府机关和事业单位工作人员提出质疑。

三大“关键点”让经适房“走样”

据眉县建设局局长陈安平介绍,2007年以来,眉县房价上涨较快,县城商品房平均价格从1000多元涨到目前的2600元左右,老百姓意见很大,与此同时县上组织的调查显示目前全县城镇居民需房数量在7000户以上。为了有效遏制房价过快上涨,缓解中低收入家庭住房困难,加之中央、省要求加大保障性住房建设力度,眉县决定启动新一轮经济适用住房项目建设。

但记者在采访中发现,“城市美

景”项目在申购对象、建设方式、套型面积等三大“关键点”与国家有关经济适用房的相关规定大相径庭。

虽然国家规定经济适用房的购买对象为中低收入困难家庭,眉县政府有关部门也明确表示“城市美景”是为城镇低收入家庭打造的经济适用房小区,但实际情况并非如此。记者在眉县建设局出台的《关于城市美景小区经济适用房销售方案的通知》中看到,在“供应和销售原则”一条中规定,首批分配供应的数额按照各乡镇(含社区)、各部门(含基层单位)在册正式工作人员(含离休人员)数量确定。在“供应分配对象和条件”一条中规定的购房条件包括:“各乡镇机关、各部门、各系统在册已婚工作人员”“夫妻双方均为眉县城镇非农户口”“城镇无住房或城镇人均住房不足14平方米家庭”“县政府确定的其他应享受经济适用房的供应对象”等4条。

在采访中,眉县有关部门承认,首批分配的610套经济适用房中政府机关和事业单位的工作人员占了绝大多数,而分配给城区两个社区居民的名额只有22套。对此他们的解释是,眉县作为县城,其居民主体就是各机关单位的工作人员,而且他们平均2000多元的月收入在当地来说比较低,且有很多确实属于住房困难家庭。

陈安平说,眉县的“城市美景”项目从建设方式上来说其实并不算真

正的经济适用房,例如其土地就不是采取划拨形式,而是以每亩17万多元的价格从农民手里征的地。同时今后建设也将采取开发商垫资先建,到一定程度后购房者分期交款的类似于集资建房的模式。而当初采用“经济适用房”的名义,主要是考虑到可以利用经济适用房的相关优惠减免政策,尽量降低“城市美景”项目的建设成本,从而降低干部职工的购房负担。

记者还发现,“城市美景”项目最初确定的户型面积为48平方米到135.4平方米,这与国家规定差距很大。对此眉县建设局的解释是,在推出“城市美景”项目之前,他们对干部群众做过广泛调查,结果大多数需求集中在100平方米到120平方米之间,据此他们在初步设计时提出了一些大户型的方案,以满足购房户的需求。

惠民工程不容打“擦边球”

采访中记者了解到,“城市美景”小区未来的房价在一些干部群众中的说法是每平方米1600元到1700元之间,这个价格大大低于眉县目前各小区在售商品房的平均房价。

在距离“城市美景”小区不远处的一处在售商品房小区,售楼人员告诉记者,2009年10月这个楼盘开盘时多层住宅的售价是每平方米1900元左右,现在已经达到2600元左右,而高层住宅的房价已经达到每平方米

3000元以上。

针对“城市美景”小区建设引发的争议,眉县县委、县政府已经出台相关整改措施,包括严格申购对象特别是领导干部的资格审查,在同等条件下进一步加大向乡镇及一线职工的倾斜力度;对于户型超标的问题,严格执行相关规定,重新调整方案,完善各类报批手续等。与此同时,眉县有关部门宣布,先期公示的经济适用房分配名单作废,进行重新审核。

陕西省社会科学院副院长石英认为,眉县推出的经济适用房有变相福利分房之嫌,而分房范围集中在公职人员则在很大程度上侵犯了普通群众的利益。当前在国内一些地方政府利用经济适用房的名义行福利分房或集资建房之实的现象屡有发生,对这种打“擦边球”的行为应该坚决制止,并通过加强监管和更为完善的政策设计杜绝这类行为,防止一些地方打“擦边球”使惠民工程“打了折扣”。

(据新华社电)



令人费解的『产权转让』

山西平鲁——价值数亿元企业以一万元卖给个人引发争议



这是发生在山西省朔州市平鲁区一桩令人费解的事:一家被视为拥有巨额市场价值的集体企业莫名其妙“被国有”,然后又以“1万元”的价格被私人竞买者拿下。而更让人匪夷所思的是,在该企业挂牌出售1个半月前,转让结果的文件已经出笼,且文件中所述的内容与最终的转让情况几乎完全一致。

根据群众举报,“新华视点”记者近日对这起充满蹊跷的产权转让事件进行了跟踪调查。

法人代表不知情 集体企业“被国有”

在朔州市平鲁区白堂乡,有一片方圆近10公里的矿区。这片矿区原本由3个同属集体性质的煤矿组成,两边较大的矿,分别叫白堂煤矿和潘家窑煤矿,中间的叫东梁煤矿。

根据朔州市政府的要求,早在1995年潘家窑煤矿就对另两家煤矿实施兼并,并于次年注册成立了“潘家窑联营煤矿”(以下简称“潘联矿”),企业性质仍为集体。原来三个矿的采矿许可证全部注销,并给新成立的潘联矿换发了统一的采矿许可证。

潘联矿成立后,在原东梁煤矿矿址上设立了内部分支机构潘联矿2号井,潘联矿法定代表人徐步升委派时任潘联矿副矿长徐海福为负责人。徐步升承认,由于当时潘联矿只有一个采矿许可证,按规定只能开一个井,为了让2号井能够独立生产以扩大潘联矿产量,想以“托管”的名义打政策擦边球再申请一个许可证。2000年8月,潘联矿指派徐海福出面签订了2号井的托管协议。

然而,由于这种“托管”违背了当时国家“关小并大”“一证一坑”的政策,2号井并没有取得单独的采矿证,2002年5月即被工商部门注销了营业执照。

随后,事情发生了意想不到的变化。2002年11月,平鲁区财政局居然为早已经不存在的“东梁煤矿”颁发了《企业国有资产产权登记证》,不仅突然冒出一个新“东梁煤矿”,而且企业性质成了“国有”。两个月后,平鲁区政府才注册了平鲁区“东梁煤矿”,这个矿实际上是以被注销的2号井资产设立的,因为2号井虽被注销,徐海福却一直在非法经营。

而作为潘联矿的法定代表人,徐步升一开始居然对2号井的企业性质发生变更一无所知,直到2006年才知道2号井“被国有”了。

“‘东梁煤矿’早就注销不存在了,平鲁区财政局所谓的‘东梁煤矿’不知道从何而来?将明显的‘集体’性质的企业改为‘国有’,到底有什么用意?”一位知情人提出质疑。

煤矿价值数亿 转让价格一万

2008年3月4日,平鲁区经贸局将“东梁煤矿”的产权转让给了徐海福个人,价格是1万元。转让后,徐海福将煤矿名称变更为“山西朔州泰安煤业有限公司”。这次转让引起了更大的争议。

平鲁区政府的一份文件对“1万元是怎么来的”作了解释:经评估,“东梁煤矿”总资产32107314.9元,总负债32097653.64元,净资产9661.26元。

对于这一转让价格,当地不少人认为“简直低得离谱”。

原平鲁区煤炭工业局局长王俊在接

受记者采访时也坦承:“根据当时的煤炭市场形势,1万元的价格确实太低了。”他表示,在这个煤矿权属、企业性质存在争议的情况,进行改制转让“确有不妥”。

那么,东梁煤矿到底值多少钱呢?记者为此专门采访了相关专业评估人士,他们认为煤矿价值主要取决于煤炭储量。而“东梁煤矿”的煤炭储量记者在采访中却发现了两个大相径庭的版本:来自山西省煤炭资源管理委员会等多个部门1988年的数份文件显示,“东梁煤矿”年生产能力21万吨,煤炭储量为1511万吨;而“东梁煤矿”2007年底作出的改制方案中称,煤矿年生产能力21万吨,储量229万吨。

一些业内人士质疑,从1988年到2008年,即便是每年都按照21万吨足额生产,也就开采了420万吨,到2008年煤炭剩余储量起码也还有1000余万吨,为何在改制方案中,只剩下了229万吨储量?

按照专业评估人士的算法,如果以储量1000万吨估算,按照当时煤炭保守利润每吨50元计,1000万吨大约价值5亿元,乘以约60%的回收率,价值约3亿元,再加上“东梁煤矿”以“国有”身份上交1500万元的资源价款必须纳入转让价格,因此,当时东梁煤矿的保守价值应为3.15亿元;即便是改制方案中所称的229万吨储量计算,东梁煤矿至少也值8500万元。

相关法律界人士和国土资源部有关专家在接受记者采访时均表示,煤矿转让主要包括实物资产与无形资产两部分内容,实物资产主要是指地上地下建筑、设备等,无形资产主要是指采矿权。事实上,在煤矿的财产结构中,采矿权是重中之重,通常占总转让价格的百分之八九十,因此煤矿的转让实际上主要是采矿权的转让。

有关专家指出,就“东梁煤矿”而言,如果此次转让包括了采矿权,那转让价格就严重背离了煤矿价值,涉嫌造成国有资产重大流失;而如果没有涉及采矿权的转让,那么,这次交易就违反了国家有关政策,属无效交易。

记者调查发现,在“东梁煤矿”转让过程中,采矿权的转让价款完全没有被提及。

目前,为应对山西煤炭资源整合的政策,“东梁煤矿”正在筹划出售。有关人士向记者透露,其出售价格相对于两年前的买入价,可能是一个天价。“两年时间,两次转让,富翁可能就此诞生。”一位知情人说。

尚未挂牌出售 转让结果已出

记者调查发现,除了转让价格,“东梁煤矿”转让过程中还疑点丛生,令人费解:

——煤矿还未挂牌出售,转让的结果就已出来。2007年12月15日,“东梁煤矿”作出了《朔州市平鲁区东梁煤矿改制方案》。其中最后一段写道:“山西省产权交易中心……在省级经济类报刊公开披露了产权转让信息,在公告期内只有徐海福同志一人参加竞买。最后以人民币10000元转让价格成交,出让方与受让方签署《产权转让合同》,受让方已一次性付清转让价款并上缴财政。”然而,事实上山西省产权交易中心挂牌公告的时间是2008年1月31日,《产权转让合同》签订的时间是3月4日。这份《改制方案》居然能将几个月后将要发生的事情,如竞买者、价格等等预料得分毫不差!

——企业改制方案还没作出,政府同意该方案的批复就提前2个月作出。《改制方案》的作出日期是2007年12月15日,而早在2007年10月16日《朔州市平鲁区人民政府关于对朔州市平鲁区东梁煤矿企业改制的批复及资产确认的通知》中,已对两个月后作出的方案进行了批复:“你局呈报的《朔州市平鲁区东梁煤矿企业改制方案》区政府经研究批复如下……”

——两份文号相同的批复文件,关键内容却有差异。记者在调查中发现,“东梁煤矿”转让成功后的批复文件居然有两份,名称完全相同,落款时间也一样。但认真研究却发现其关键内容存在不同。一份写着:“针对该矿实际情况……出售给受让方徐海福同志。”另一份写着:“针对朔州市平鲁区东梁煤矿资产转让既成事实的实际情况……出售给受让方山西朔州泰安煤业有限公司。”另外,东梁煤矿产权转让合同也有两个版本。一份的受让方是山西朔州泰安煤业有限公司,另一份的受让方则是徐海福个人,且两份合同的具体内容、格式都不相同。

对于这起产权转让事件中的种种蹊跷,记者多次联系平鲁区相关领导以求真相,但他们都以种种理由不接受采访。

(据新华社电)

