

官商勾结遗案下的黑洞

在湖南省长沙市雨花区的香樟路上,湖南省女子监狱旁边,有一个林立着 7 栋住宅楼的小区,小区的入口处,“香樟景苑”4 个大字金光闪闪,引人注目。

然而,很少有人知道,在这个小区普通的外表下,隐藏着太多离奇的故事。正是这个小区,引爆了湖南省监狱管理局原局长刘万清贪腐案,并最终引发了湖南省监狱系统多达百余人的官场大震荡。

这几年来,强权、资本、行贿、受贿、骗贷、高利贷、一房几卖等种种罪恶,都曾在这块只有 36 亩大小的土地上粉墨登场。

施工方在讨账,买房者(不少是一房几卖的受害者)在维权,建筑材料提供商、高利贷放贷者、银行、其余被骗者等各路人马,都在围着这几栋楼四处奔走。

然而,正如开发商湖南华森置业发展有限公司(以下简称“华森公司”)内部人士所言,黑洞之大,再盖一个“香樟景苑”也填不满。

买房后,开发商找不到了

2009 年 8 月中旬,湖南省隆回县人蒋明钧,想为大学毕业 3 年的儿子买房。

蒋明钧得知长沙市有人想转让一套价格为每平方米 2800 元的指标房的消息后,立刻赶到长沙跟转让者见面。转让者把蒋明钧父子俩带到长沙市华天芙蓉大酒店,把他们介绍给了华森公司一名姓尹的工程师。

蒋明钧说,尹工程师告诉他,“万明佳园”(“香樟景苑”的项目名——记者注)是他们华森公司开发的,有五六百套房子,大部分房子交湖南省监狱管理局分给职工,少部分由华森公司对外销售,价格比市场价稍低,“现在留下的数量不多了”。

随后,尹工程师带蒋家父子去面见华森公司总经理谢双贵,并带蒋家父子俩去工地看房子,要求满意后即付定金。理由是:他们公司与湖南省监狱管理局因为价格问题打了一年多的官司,现在法院判决下来了,工地重新动工急需启动资金,否则价格也不会卖得这么低。

蒋明钧说,当时因为不放心,还查看了公司的相关文件,如建房许可证等,发现都是齐全的,于是商定好价格后就同意购买了。他们要求对方提供房号,但谢双贵说:由于项目停了一年多,房号资料还没整理出来,等过几天整理出来了再抽选房号,并答应交了房款后立即签订合同。

“就这样我们信以为真,于 2009 年 8 月 19 日按照谢双贵的要求预交 20 万元,签订了一个无标的物(房号)的购房合同。”蒋明钧说,交钱后,他多次电话联系谢双贵,询问房号一事,谢双贵总是回答说房号没出来,“他说如果出了再说第一个通知你,反正交房日期也不远了,到时只管有房住就是了”。

蒋明钧说,后来再联系,谢双贵要不就被省纪委叫去谈话了,要不就说不通,后来,电话也打不通了,等他急忙赶到长沙去时,谢已经找不到了,那个所谓的尹工程师也不见了,就连华森公司也不知搬到哪里去了。

蒋明钧这才发现,这个小区一房多卖的情况严重,“一个房号最多卖给了 6 个人,诈骗最多的一户金额达 60 万元。”

“那一刻,我的内心完全崩溃了,不知该怎么办。”蒋明钧说。

跟蒋明钧情况相似的,还有王云,她就被诈骗了 60 万元的购房者。

王云和丈夫在外打拼了十几年,想回到老家长沙发展。2007 年 9 月,

她去“万明佳园”看房,发现这个楼盘的 5 证齐全,就挑了一套建筑面积达 178 平方米的宽敞板房。该房单价 3580 元,总价 62 万余元。

王云凑了 60 万元购房款汇给了华森公司,接下来就等待年底收房装修了。然而,项目却眼看着停工。王云听说华森公司跟湖南省监狱管理局打起官司来了,无奈之下,她只好等着,这一等又是一年多。

2009 年 8 月 11 日,王云眼看着项目又开工了,房子大体也已完工,于是找到华森公司,要求其出具一份书面承诺,保证自己的利益。

华森公司开具了承诺书,承诺在 2009 年 12 月 31 日前向王云交付房屋,并在 2010 年 12 月 31 日前办妥所有权证。

以为有了保障的王云,却没能在这



2009 年年底等来房子。她再找开发商,开发商却不见了。

“我的利益应该能得到保障吧?我可完全是无辜受害者呀。”王云无奈地向每一个上访部门这样申诉着,但她不曾料到的是,这样的无辜者数目庞大。

“香樟景苑”的前世今生

原名“万明佳园”的“香樟景苑”,原本是华森公司为湖南省监狱管理局职工定向开发的住宅。

拍板人是刘万清,时任湖南省监狱管理局局长。“万明佳园”本是为监狱系统“谋福利”的项目,不料最终却因为腐败弄得自己众叛亲离身陷囹圄。

2005 年 2 月 6 日,湖南省监狱管理局与华森公司签订《湖南省监狱管理局定向开发合同书》,约定由华森公司在长沙市雨花区香樟路 1 号为监狱管理局职工定向开发 400 套左右的商品房住宅和 150 个车位,开发项目即“万明佳园”。

这片土地面积为 11662.35 平方米,约合 36 亩,属于湖南省女子监狱的划拨用地,后通过国土部门出让。

两家签订的合同主要条款多为硬性要求,比如:华森公司在 2005 年 3 月 1 日起至 2006 年 8 月 31 日止的 18 个月内必须将项目全部竣工验收并交付使用,于房屋交付后 6 个月内办妥产权证,12 个月内办妥房屋所有权证;华森公司向监狱管理局定向销售 400 套左右商品房,每平方米销售均价为 1700 元,小区车位单价 3.5 万元。

双方还约定,华森公司还须在住宅小区内无偿为业主兴建一个休闲

会所,建筑面积 1000 平方米,并负责承担办理权证手续及费用,同时还要建设一到两个羽毛球场。

其中的一项规定最为严格:“建设期间如遇建筑材料价格上涨政策性变化等,华森公司不得以任何理由要求增加房价”。

湖南省监狱管理局内部人士告诉中国青年报记者,当时竞标者很多,其他公司大多出价在每平方米 2000 元以上,只有华森公司的价格“不可思议地低”,许多人当时就觉得有问题。

开发商想出的变通之道是增加楼层,并将增加层以市场价格对外销售。如此一来,每栋楼的顶楼为跃层,由监狱系统内级别高的干部优先选择,最高层下面的两层,则面向市场销售。蒋明钧、王云等外来购房者购

在党委会上拍板将项目指定交给华森公司。

邓慈常时任湖南省农业厅党组成员、省乡镇企业局局长,帮助华森公司承揽到该基建项目后,邓慈常收受好处费 117 万元。

60 万元并非终结。2004 年 12 月的一个饭局上,华森公司又给刘万清送上 30 万元。其后,华森公司再次送刘 10 万元。

这样大手笔的送钱让开发商有了“硬气”的资本。“香樟景苑”一位施工方人士说,华森公司以为买通了刘万清,就可以坐地涨价,所以态度非常强硬,但明显错误估计了对手的实力。“如果是另一个单位,换个国企的话,官司不一定会打输。”

双方的官司在 2009 年 7 月达成了民事调解,双方都作了让步,但湖

700 多万元没给。

这个施工队的负责人也介绍朋友在小区里买了房子,同样收不到房子。

中国青年报记者在小区遇到的一个人士称,华森公司欠了他们公司不少钱,目前他们已经以租用的名义占据小区几乎所有的门面。

有施工方人士说,小区里面还有高利贷借贷者想要抢得一块蛋糕,也对小区的部分商业建筑虎视眈眈,准备强力进驻,银行则在查封小区的一些商业设施。

蒋明钧和王云都知道,在所有争夺房产的势力面前,他们是最弱势的一方,所以一度想通过法院起诉的途径维护自己的权益,然而,二人都曾委托律师去长沙市雨花区法院立案,却都被告知不能立案。

驻守“香樟景苑”的施工方人士告诉记者,有像蒋明钧和王云这种情况的购房者,已经强行撬锁进入所购买的房子,开始进行装修,想造成事实占有的状态,但他认为这种做法没有保障,“法院没把房子判给他们,他们这样干肯定没什么希望。”

6 月 24 日,王云在知情人的指点下,终于在“香樟景苑”后面一个居民区的某居民楼里,找到了留守处理后继事宜的华森公司负责人张彬。

张彬先给了王云些许安慰:“你是纯受害者,你跟高利贷收利息的情况不一样,法院要考虑你们这种情况。”

但他话锋又一转:“法院如何处理我也搞不清。”

王云急了,说,我有你们华森公司的承诺书。然后开始找承诺书。

“莫看承诺书,个个都有承诺书,高利贷的也有承诺书,那些全部作废。”张彬不耐烦地说。

王云说,当时买你们房子,就是看到 5 证俱全才买的。

张彬摇摇头说,事实上当时还缺一个证,就是预售权证,加层面向市场卖的楼层从没有取得过预售权证号,只有面向湖南省监狱管理局内部开发的楼层才有,“现在还在那里搞,还没有办下来。”

王云不信:“(那时)不是有预售权证号吗?”

张彬说:“预售权证号是有,因为它是 1 楼到 15 楼,还有 18 楼有,16、17 楼是后面加的,加层的是没有预售许可证的。”

王云这才明白,华森公司当时是用面向湖南省监狱管理局内部开发的楼层的预售证号,充作商品房预售证号卖了这些房子。

王云央求道,像她这样的纯受害者,交的房款又最多,能不能考虑先分套房子。张彬拒绝了,说:“你现在拿房子,没有法院的裁决书的话,你不安心。你现在住进房子里去,高利贷敲门:‘华森公司欠了我钱呢,这房子是我的’,你住得也不安心啊。”

王云只好黯然退,继续找其他部门维护权益。

据张彬透露,华森公司法定代表人王焕坤曾在刘万清出事后被控制了一段时间,现在已经被放出来了。“目前要抓的是谢双贵,谢双贵已被网上通缉。”(据《中国青年报》)

南省监狱管理局让步甚微:商品房均价为每平方米 2200 元,每个车位单价 4.5 万元。

然而,由于开发商为此项目支付了巨大的腐败成本,后期加价的如意算盘又落了空,再加上旷日持久的官司影响,华森公司本就脆弱的资金链开始断裂。

知情人士透露,为了让这个项目进行下去,华森公司开始大量举债,其中包括借高利贷。上述“香樟景苑”施工方人士说,这些高利贷利息奇高,“一年不还,就翻好多倍,滚来滚去,都不知道滚到多少了”。

在偿还高利贷难以为继的情况下,合同诈骗和一房几卖的情况开始出现。华森公司内部人士透露,光小区的绿化工程,就承包给了 20 多家绿化公司,合同签了几十份。至于一房几卖的情况,每栋楼都有,有好几十套。

再建一个“香樟景苑”也堵不上漏洞

2010 年 6 月底,中国青年报记者赴长沙采访时,“香樟景苑”仍处于一片混乱中。

据小区物业介绍,湖南省监狱管理局的购房者已经拿到了钥匙,有些已经开始装修了。

但像蒋明钧、王云这样的外来购房者,即使确定了房号的,却连楼门都进不去,因为房子卖了好几次,不知道该给谁。

目前的“香樟景苑”正处于各种势力的白热化争夺战中,有施工方住在小区的商住楼里追讨工程款。有湖南蓝天建筑股份公司的施工队人士说,现在 2000 多万元的工程款还有

