

价值十几亿元土地被指“白送”开发商

温州新城中心地块出让迷局



■ 本报记者 刘凌林

曾被媒体曝光“一女二嫁”的温州新城 7 号地块最近又爆出新问题。

日前,温州市鹿城区黎明街道上蒲州村村委会向《中国企业报》记者反映,温州新城 7 号地块大部分原为黎明村集体土地,后被市政府规划为新城,由政府征收为国有土地用于房地产开发,但后来有村民发现,部分用地存在未批先征、未经挂牌违规出让等问题,遂向有关部门举报反映。

温州市鹿城区黎明街道上蒲州村“7 号地块”位于温州新城的中心位置,作为商业和居住用地,由三虎房地产开发有限公司(以下简称三虎公司)开发建设。

“目前 7 号地块上的商品房价格已达 3 万多元每平方米”。村民告诉《中国企业报》记者,温州原本土地稀缺,随着房价的迅速高涨,土地已经变得寸土寸金,每亩建设用地的市场挂牌价高达三四千万元。

11.11 亩土地被指“无手续”

有村民告诉记者,温州市新城建设股份有限公司(以下简称新城公司)出让给三虎公司的“7 号地块”共计 96.21 亩,其中 48.85 亩为未征及拆迁地,已征土地 47.36 亩。2006 年,虽然补偿了 37.7436 亩,但仍然有 11.11 亩土地至今未办理任何手续。

记者在上蒲州村村民提供的一份编号为新城合字 227 号的《温州新城中心区土地使用权转让合同》复印件上看到,该合同约定:新城公司转让给三虎公司位于新城中心区 7 号地块,土地面积 64120 平方米(合 96.21 亩),其中已征土地 31573 平方米(合 47.36 亩),未征村庄及拆迁地 32547 平方米(合 48.85 亩);双方商定已征地 47.36 亩的综合转让金为 185.777 万元/亩,总金额为 8798.4 万元;未征的 48.85 亩土地转让金合同未作约定。

2002 年 11 月,温州市人民政府依据温州市土地管理局与新城公司签订的《温州市国有土地使用权出让合同》以及新城公司与三虎公司签订的《温州新城中心区土地使用权转让合同》,为三虎公司办理了《国有土地使用证》,使用证登记的面积为 61123.34 平方米。这与上述新城公司与三虎公司转让合同中约定的土地面积(64120 平方米)少了 2996.66 平方米(合 11.11 亩)。

上蒲州村村委会认为,新城公司多转让给三虎公司土地 11.11 亩,属非法侵占。

2011 年 7 月 11 日,上蒲州村村委会向鹿城区法院提起诉讼,要求三虎公司将被侵占的 11.11 亩土地退还村里。

但鹿城区法院并没有受理此案,负责此案的吴庭长向记者解释说,法院从市国土局

调取的土地证、出让合同等相关证据证明,三虎公司实际使用的土地只有 91 亩,并没有村委会所说的多给了三虎公司 11.11 亩的证据。

温州市国土局法规处负责人在接受记者采访时表示,村民反映的 11.11 亩未征土地是不存在的。

“为调查清楚,国土局专门委托一家勘测设计院对‘7 号地块’的用地范围进行调查。通过对同一块土地上不同的征地图的对比,并没有发现‘7 号地块’有未征的土地。”这位负责人说,实际上有些道路占地并没有显示出来。

不过,上蒲州村村民并不认可政府部门的解释,并对政府请来的勘探设计院作出的结论,其公正性提出质疑。

部分土地未征先供?

村民还反映,新建公司与三虎公司签订土地转让合同时,土地转让方新城公司实际上尚未获得“7 号地块”的土地使用权。

资料显示,2002 年 4 月 18 日,新城公司与三虎公司签订了土地使用权转让合同,将“7 号地块”转让给三虎公司。而到了 2002 年 9 月 28 日,原温州市土地管理局才与新城公司签订两份“国有土地使用权出让合同”,将“7 号地块”出让给作为土地一级开发商的新城公司。

也就是说,新城公司在未正式获得土地使用权之前就与三虎公司签订了土地转让合同。

而更让村民意想不到的,是“7 号地块”共计 91.685 亩土地中,竟有 45 亩土地属于集体用地,政府在没有将其征收为国有土地的情况下,就将其当做国有土地出让了。因媒体对“7 号地块”另起纠纷的报道,才使其蹊跷内幕“浮出水面”。

2004 年 10 月 11 日,温州市国土资源局为三虎公司颁发了“7 号地块”上所有土地的国有土地使用权证。

上蒲州村村委会主任张大可说,“村集体所有的土地在没有征收为国有土地情况下,就出让给第三人,显然是违法的。”

根据《土地管理法》第 43 条规定,任何单位和个人进行建设需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地,也就是说集体土地未征为国有土地之前,政府部门无权进行出让。

温州市国土局法规处负责人在接受记者采访时也承认,“政府在操作上是有点问题”。

村民、村委会得知上述情况后,立即向有关部门举报,并要求撤销三虎公司非法获得的土地证。

《中国企业报》记者在一份温州市国土资源局针对举报下发的温土发[2010]391 号《关于对举报新城 7 号地块违

法征地等问题的信访答复》文件中看到对此问题的说明:2005、2006 年间新城 7 号地块进行拆迁开发时,发现地块内部分集体建设用地存在未征先供的情况。为此,温州市土地管理局将该部分集体建设用地按照法定程序报经省人民政府批准征收。

上述文件中称,已于 2006 年与村委会签订了征地协议,补办了征地手续,“撤销原来办理土地证的行为已经没有必要。”

有村民还向记者反映,2006 年村委会与国土资源局签订征地协议过程存在蹊跷之事,当时一些村民同意征地协议上的签字是他人代签的,甚至出现已经死去村民的签字。

价值十几亿土地涉嫌非法出让

“实际上,政府有关部门在土地出让过程中还存在更为严重的问题。”村民反映说。

2002 年温州市国土局将“7 号地块”中的 45 亩集体土地被当做国有土地出让给新城公司,这本身就违反了法律规定。

村民认为,2006 年,45 亩集体用地补偿为国有建设用地采取协议出让土地方式,违反了土地必须实行招拍挂的制度。

而且,根据国土资源部、监察部《关于继续开展经营性土地使用权招拍挂挂牌出让情况执法监察工作的通知》国土资发[2004]71 号文件规定:2004 年 8 月 31 日后,不得再以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。对经营性土地使用权出让中,规避招拍挂的要坚决予以查处,涉嫌犯罪的,要移送司法机关处理。

对于三虎公司违规获取土地的行为,村民向相关主管部门已进行了无数次的举报,但现均无任何处理意见。

村民算了一笔账,如果按照温州市目前每亩 3000 万元的市场价格计算,40 多亩地的价值高达 10 多亿元。

村民认为,土地不通过招挂牌而私下协议出让白送开发商,目的是为了隐瞒某些利益关系,造成了国家利益、村集体利益、村民利益的重大损害。

2011 年 2 月 15 日,上蒲州村村委会以温州市政府为被告向法院提起行政诉讼,要求政府撤销颁发给三虎公司的温国用(2004)字第 1-10491 号国有土地使用权证书。

鹿城区法院以诉争土地已为国有土地,与上蒲州村不存在利害关系为由,裁定驳回村委会起诉。

村委会不服提起上诉,温州市中级人民法院二审以同样理由维持原裁定。

后村委会又另案起诉,要求法院认定 2006 年征收土地

行为不合法,但温州市鹿城区人民法院、温州市中级人民法院一审、二审均以案件已过诉讼时效裁定驳回村委会起诉。

房地产知名律师、北京市振邦律师事务所律师林才红认为,“政府将集体用地出让给开发商用以商品房建设,并

在集体土地未征收为国有时为该土地办理国有土地证以及 2004 年 8 月 31 日土地必须实行招拍挂后,政府仍然进行协议出让土地以及办理土地补偿时未对开发商‘未征先用’行为进行行政处罚。上述行为均严重违反了国家有关

土地的法律法规及政策,严重损害了国家和人民的利益,作为政府主管工作的人员应承担相应的法律责任。”

据了解,围绕该地块的土地纠纷从未间断过,一直官司不断、信访不停。时至今日,跟“7 号地块”有关的官司就多达

20 多起。而卷入这场纠纷里有政府职能部门、多家企业、基层组织、村民等。

纠纷的背后反映出当地土地稀缺与房价高涨带来的利益冲突,同时也考验着政府职能部门的公信力和依法行政水平。



阳光保险集团
Sunshine Insurance Group

分担风雨 共享阳光

Always by your side



阳光保险集团股份有限公司是国内七大保险集团之一,由中国石油化工集团公司、中国南方航空集团公司、中国铝业公司、中国外运长航集团有限公司、广东电力发展股份有限公司等大型企业集团于2005年发起组建,注册资本金65.6亿元人民币。公司股东实力强大,涉及行业广泛,股权结构合理,符合现代企业制度。目前拥有阳光财产保险股份有限公司和阳光人寿保险股份有限公司等多家专业子公司,建立了丰富、完善的产品体系,全面满足不同客户多样性的需求。

阳光保险成立六年来,累计承担社会风险超过28.1万亿元,累计支付各类赔款近138.2亿元,创造就业机会11.9万个,上缴税收47.97亿元,累计为3700多万个客户提供保险保障。

阳光保险秉承“打造最具品质和实力的保险公司”的公司愿景,践行“共同成长”的使命和“诚信、关爱”、“创造价值”的核心价值观,发扬“战胜自我”的企业精神,致力于成为国际领先的保险金融集团。阳光保险凭借2010年优异的营业收入,五年成功跻身2011年度“中国企业500强”第307位,并进入“中国服务业企业500强”百强行列。

阳光财产保险 · 阳光人寿保险

公司地址:北京市朝阳区朝外大街乙12号1号楼 昆泰国际大厦 邮政编码:100020
公司网址:www.sinosig.com 全国统一客服热线:95510

阳光电话车险: 4000-000-000
阳光电话寿险: 400-88-95510