

【政商关系案例之三】

农田里的赛马场

《中国企业报》记者在近期调查中发现,在上海浦东新区曹路镇管辖区域约300多亩基本农田保护区内,镇属公司居然以极低成本取得土地,在缺乏任何行政部门手续的情况下,私自改变土地性质,违法建造赛马场,至今已历时两年多,被指官商合谋侵占公共利益。

■ 本报记者 李海

“这里建的就是赛马场。”10月21日,在上海浦东新区曹路镇一幢已建成的多层楼内,《中国企业报》记者遇到两位自称是工地看守的青年男子,其中一位这样明确告诉记者。

曹路镇政府全额出资注册的镇属公司——上海浦东新区曹路农业投资管理有限公司(以下简称曹路农投公司)正是这座赛马场的建设方,也是300多亩基本农田使用权的承租方。

知情人称,上海马术协会主席陶晓东与曹路农投公司有着千丝万缕的联系。

《中国企业报》记者在调查中发现,陶晓东名下有一家从事“马术训练和马术竞赛”项目的东郊国际马术(上海)有限公司,而陶晓东本人是上海马术协会主席。

曹路农投公司秦姓副总在接受《中国企业报》记者采访时否认违法行为,竟称记者看到的地块内的马场建筑物为“幻影”。

无立项手续 开建神秘赛马场

曹路镇是上海市浦东新区东部一个镇级行政单位,在2000年,由顾路镇和龚路镇合并而成。

上海浦东新区曹路镇永和村村民万晓明多次向上海市有关职能部门进行举报,称“有人在曹路镇人民塘路以东基本农田保护区内建造赛马场”。对于此事,《中国企业报》记者从该镇顾三村村委会内部人士徐杰(化名)处也得到证实。

10月21日下午,《中国企业报》记者前往万晓明所称赛马场地块实地查看。该地块位置非常偏僻,其东线隔着长江与崇明岛相望,周围全是农田,若非知情人引路,很难找到其准确位置。

在地块现场,赛马场雏形已成,且毫无农田耕作迹象。

地块内共有五幢建筑,其中两幢白色外立面单层建筑为养马房,不时有驯马师牵着马匹进出;一幢主体建筑在建,从其形式和该幢建筑门前已建成的草坪看,该幢建筑应为观看比赛的观赛楼,楼后有已成型的轿车进出升降通道;两幢多层楼,其中一幢建筑已建成,另一幢建筑外立面尚未完成,用途不明。

此外,有两台挖土机在一条人工湖湖边施工,赛马跑道为泥道,只有基本框架,尚未完全建成。

在一地块上开建工业、商业项目,应向所属市、区级发改委上报立项申请。11月2日,上海市浦东新区发改委办公室刘秘书向《中国企业报》记者转述该委投资管理处的反馈称:“曹路农投公司在该地块上的建设项目未向我委



大图为正在建设中的赛马场。小图为《曹路镇城镇规划图》,该图显示,地块坐落于曹路镇“基本农田保护区”。 本报记者 李海/摄

上报立项申请。”

农投公司称 农田建筑是“幻影”

10月24日,曹路农投公司一位秦姓副总经理在接受《中国企业报》记者采访时直接予以否认:“没建赛马场,只是种些苜蓿草。草籽刚刚播种没多久,所以你还看不到。”

对于地面建筑,秦姓副总称:“根本没有建筑物,你眼花,看到幻影了吧?”

《中国企业报》记者获得的一份《流转合同》内容显示,地块四至范围为“人民塘路以东,东靖路以南,长草屋路以北,张金圩以西”。

在曹路镇党委办公室里,《中国企业报》记者看到的《曹路镇城镇规划图》(2010年4月7日颁布)显示,地块坐落于曹路镇“基本农田保护区”。

曹路镇规划建设主管该镇土地建设项目的叶女士对《中国企业报》记者表示:“你所称地块目前是基本农田保护区,我们没有收到改变土地性质的申请和通知。”

按照国务院在1998年颁布的《基本农田保护条例》(以下简称《条例》)规定,基本农田不允许改变土地性质。

《中国企业报》记者带着这块地四至图向上海浦东新区规划和土地管理局求证该地块性质,局办公室负责人宋佃海则一直在追问记者查询的动机到底是什么。截至发稿时,未得到对方答复。

官商合谋 侵占公共利益?

根据国土资源部和国家发改委联合发布的《限制用地项目目录》(2009—2012版)(以下简称《目录》),国家明令禁止占用农业用地建造赛马场。《目录》第七条“其他项目”称,赛马场项目禁止占用耕地,亦不得通过先行办理城市分批次农用地转用等形式变相占用耕地。

国务院《条例》规定,耕地包括基本农田在内。

万晓明对《中国企业报》记者称,曹路农投公司是地块承租人,出租方是曹路镇顾三村村委会,“他们用非常低的价格租用了这些土地,其间存在巨大的利益空间。”

《流转合同》显示,曹路农投公司以每亩1530元的价格,取得了300亩基本农田的使用权,总价19.6万元/年。

曹路镇辖内土地招拍挂资料显示,早在2009年,该镇商业用地使用权成交均价已达到392万元/亩,如果按国家土地法相关规定商业娱乐用地最高使用年限40年折算,每年成本为9.8万元/亩,而曹路农投公司承租地价为1530元/亩,仅为前者的1.56%。

曹路农投公司到底是何种性质,为何竟能以如此低价取得近300亩基本农田的使用权?

曹路镇党委委员、曹路镇宣传部长顾方强对《中国企业报》记者说:“曹路农投公司是曹路镇镇属企业,曹路镇为其全额出资方。”曹路农投公司工商底档显示,曹路农投公司为一人名义,属法人独资形式,注册资金500万元。

“一人有限责任公司,这个‘人’,可能是自然人,也可能是法人。如果是自然人独资,则必定是私营企业,如果是法人独资,则要看法人的性质是国有、集体所有制,还是个体组织,如果是个体组织,则必为非国有及集体性质公司。”中国人民大学法学教授、安徽金亚太律师事务所主任王亚林对《中国企业报》记者表示,“根据国务院在1998年下发的通知,国家党政机关已经不能再办企业,所以(曹路镇的做法)违反国务院规定。”

曹路农投 与上海兴中演“双簧”?

曹路农投公司与顾三村村委会签订的《流转合同》规定:“流转期内,乙方

(即曹路农投公司)不得擅自改变流转用途或用于非农建设”,同时称“该土地以出租方式流转给曹路农投公司经营,具体项目为首蓿草种植”。

《中国企业报》记者经多方了解到,曹路农投公司的实际控制人并非曹路镇所称的属曹路镇政府。

徐杰对《中国企业报》记者说:“农投公司在和陶晓东唱双簧。陶晓东持有曹路农投公司暗股,而陶晓东名下持有一家名为‘东郊国际马术(上海)有限公司’的机构,经营范围中包括‘马术训练和马术竞赛’项目。”

徐杰曾是陶晓东在工厂工作时的同事,其时曾与陶晓东关系密切,近年来因陶晓东生意做大,两人渐行渐远。

与陶晓东一样是曹路镇当地生意人的万希峰(化名),也透露了陶晓东和曹路农投公司的隐秘关系。“陶晓东和曹路农投公司法人代表徐志东是一个圈子的人,陶晓东在农投公司持有股份,但比例不详。曹路农投公司在人民塘以东地块建赛马场,应该是为陶晓东所用。”

工商底档显示,东郊国际马术(上海)有限公司法人代表为陶晓东,注册资金500万元,为国内合资企业。上海兴中实业集团有限公司以475万元出资额为控股股东,经营范围为“马术训练服务及技术交流,马术竞赛活动策划,马匹培育技术咨询,马用草料的种植及销售等”。

上海市马术协会成立于2008年,受上海市体育局的领导和上海市社会团体管理局的监督管理。2010年8月12日,陶晓东当选上海马术协会主席,东郊国际马术(上海)有限公司总经理杨少华当选该协会副秘书长。

陶晓东的社会公开身份除了是上海马术协会主席外,还是上海兴中实业集团有限公司董事长(其以该身份当选上海马术协会主席),但在兴中实业集团官网,其下辖子公司列表中并没有列出东郊国际马术(上海)有限公司。

【政商关系案例之四】

举报获支持 诉讼输官司

沪餐饮店执着当“秋菊”

■ 本报记者 李海

发生在上海台佳餐饮有限公司(下称台佳公司)与立威(上海)商务服务有限公司(下称立威公司)之间的法律诉讼,引发了当事人对法院判决和裁定的质疑。

房屋租赁引纠纷

立威公司是特力股份有限公司(下称特力股份)在上海的一家全资子公司,主要从事商业卖场经营场所租赁服务。特力股份则是一家总资产近48亿元的台资企业。

工商底档显示,立威公司成立于2008年10月6日,注册资本为1700万美元,股东包括骏立国际有限公司,法人代表为李丽秋,李丽秋同时也是特力股份董事长。

台佳公司则是一家一人有限责任公司(自然人独资)企业,注册资本只有20万元,成立于2009年8月28日,法人代表为孙璐。

2009年4月25日,王杏玉(台佳公司负责人)租赁立威公司位于上海市杨浦区政通路189号“特力时尚汇”编号为4F—2、面积为500.7平方米的店铺进行餐饮经营,租期从2009年4月25日至2015年4月24日止。

因台佳公司营业执照尚未办理下来,王杏玉就以个人名义与立威公司签订一份商铺租赁合同,同时约定王杏玉应承担不可撤销的保证责任。

2个月后,营业执照顺利办理下来,王杏玉立即与立威公司共同发表一份声明,双方同意将租赁合同的承租方变更为台佳公司。

这时,台佳公司发现,隔壁编号为4F—1的港式茶餐厅的消防通道必须从自己所租商铺正中央通向外面走廊,商铺的一侧还安装了一个公用消防栓。

“每当消防部门来安全检查时,都要求台佳公司将消防门及消防栓前面的所有桌椅全部撤掉。”台佳公司诉讼代理人孙贤良告诉《中国企业报》记者。

这必然影响到台佳公司正常的店面营业,于是向立威公司提出降低房租要求,而立威公司则认为此要求不合理。

于是双方都向杨浦区人民法院(下称杨浦法院)提起诉讼,立威公司提出解除双方租赁合同,并要求台佳公司清偿所拖欠的房屋租金、物业费和水电费,同时要求台佳公司和王杏玉共同承担违约责任;而台佳公司认为双方房屋租赁合同属于无效,要求赔偿投资损失。

杨浦法院向孙贤良发出调查令,让他到上海市城市建设档案馆进行调档。

在调档中孙贤良发现,立威公司不但擅自改变《建筑工程规划许可证》中所批准的设计规范,将原本是一间的店面变成两间店面,分给台佳公司和港式茶餐厅租用,还改变了2008年公安消防机构审核并同意的设计方案,将连接消防通道去除之后招商出租。

然而,立威公司副总经理沈军告诉《中国企业报》记者:“根本不存在擅自改变原设计规范一说,从上海万达广场置业有限公司手上接过来就是这个样子。”

台佳公司则据此向上海市消防局实名举报。

2010年7月,上海市消防局给台佳公司回复函称,其举报内容属实,并要求立威公司立即整改,并罚款30万元。

举报方输官司

经过三次公开审理,2011年11月3日,杨浦法院下发《民事判决书》。

判决书上写明,依据最高人民法院《关于未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同如何认定其效力的函复》意见中的第二条规定,认为租赁合同的效力与出租房屋是否经过消防安全验收合格本身没有必然联系,并且原、被告双方在签订租赁合同时,没有把店铺需经消防验收合格约定为合同生效的条件。

台佳公司以租赁合同违反《中华人民共和国消防法》的强制性为由请求租赁合同无效的理由是不成立的,给予驳回。判决台佳公司在十日内支付给立威公司73万元,同时,立威公司赔偿台佳公司被砸掉的物品和装潢押金合计23万元。

《中国企业报》记者注意到,该判决书上只字未提台佳公司向法庭递交的《建设工程规划许可证》和上海市消防局回复函给予认定。

孙贤良认为,《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条就已经明确规定了:出租人未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋,与承租人订立的租赁合同无效。没有这个关键性证据认定,必然会导致台佳公司败诉。

台佳公司和王杏玉对一审判决不服,于是向上海市第二中级人民法院(下称二中院)提起上诉。2012年3月12日,二中院下发《民事判决书》,维持一审判决。

台佳公司所主张的商铺现状违反了《建设工程规划许可证》和《中华人民共和国消防法》,应该判合同无效,但二审法院依然没有对建筑规划许可证问题进行论证,只说该建筑物取得了《建设工程规划许可证》。

“这明显存在矛盾,如果一个建筑物在建成之初通过验收,而后房屋被偷偷改变,并与《建设工程规划许可证》不一致时是否还合法?”孙贤良说。

二审判决后,台佳公司与王杏玉依然不服,坚持向上海高级人民法院(下称上海高院)申请再审。

2012年6月13日,上海高院举行听证会,台佳公司与王杏玉再次出示了《建设工程规划许可证》和上海市消防局的回复函,要求作为新的证据来证明原判决是错误的。

2012年7月26日,上海高院下发(2012)沪高民一(民)申字第682号《民事裁定书》,决定驳回再审申请。

观点

专访中国社科院经济所教授 剧锦文

政商关系不该是民企死结

■ 本报记者 王敏 特约记者 原慧

商界精英冯仑在接受媒体采访时曾把政商关系看成是中国民营企业的死结。而在十八大选举产生的2270名党代表中,有27位来自各省市的民企。此外,民营企业要进中央委员的声音也不绝于耳。

新时期的政商关系有哪些新特点?为此,《中国企业报》记者专访了中国社科院经济所微观经济研究室副主任剧锦文教授。

《中国企业报》:三一集团最近高调宣布将总部搬离长沙,搬到北京昌平。在接受媒体公开采访时,三一集团总裁梁稳根说“在湖南没有安全感”。你怎样看待此一此举?

剧锦文:这并不好评价。要说湖南

的投资环境好或者不好,没有调查前都是不好下结论的。但能肯定的一点是,三一集团准备把总部搬到北京,是对北京商业环境的认可。

《中国企业报》:今年选举产生的2270名十八大党代表中,有27位来自各省市的民企。你认为未来会有更多的企业界党代表吗?

剧锦文:民营企业能被选为十八大代表,这本身就说明了政治和组织的大门是面向他们敞开的。至于未来会不会有更多的企业界党代表,甚至成为中央委员,我个人认为,随着社会的进步和政策的开明,民营企业会有更好的政治待遇。

呼吁企业家代表进中央委员反映了这个群体正在被党和人民所接受。对他们的尊重和信任应该是营造好的政

商环境的有利条件。

《中国企业报》:目前中国的政商关系中有何问题需要迫切解决?

剧锦文:目前我国政商关系还存在一些问题,尤其是市场经济相对不太发达的地区。能否营造公平的竞争环境,困难时能不能伸出援助之手,企业找政府办事时能否提供更多的便利等都是衡量一个地方政府是否亲商的标准。

《中国企业报》:王健林说,在中国搞政商关系比读哈佛博士还要困难;冯仑在接受媒体采访时曾把政商关系看成是中国民营企业的死结。你怎么看待他们的评价?

剧锦文:整体上来说,中国政府和西方国家相比,属于比较强势的政府。政府不仅管理社会的各类事务,还对经济有主导权。企业要跟政府搞好关系,

的确比西方国家要难一些。西方政府是“守夜人”,是“小政府、大社会”,但中国的各级政府可以说是“大政府”、“强政府”。

《中国企业报》:企业家在经营政商关系时应该注意些什么?

剧锦文:我个人认为,企业家需要对各级政府的产业政策高度重视,不能说当地想发展什么,你偏不上马什么;其次,对当地的生态环境要重视,尤其是十八大提出了生态文明战略;再者,对当地的就业和社会责任要多考虑。

对整个社会来说,需要加大市场配置资源的比重,需要强调法制的作用,整个社会环境对企业家需要宽容和尊重等。如果整个社会都仇富是不行的,对有贡献的企业家的尊重是十分必要的。