

# 成都青白江重点产业项目演变成商业地产牟取暴利

(上接第二十五版)

据他介绍,买大港建材城的商铺很有投资价值,每平方米售价在1.4万元左右,由开发商包租10年,商铺由建材城统一招租,不用业主操心,在房价中首先扣除前3年租金收益(8%收益),100平方米(4×12×2)商铺再扣除24万收益,价格在100万左右,以后按年保证收益,4—5年按9%,6—7年10%,8—10年11%。

大港建材城的商铺也采取“返租销售”,竟然与浙江桐乡如出一辙,令记者十分惊讶。后来得知大港建材城的老板来自浙江,这才恍然大悟。

记者随后来到占地1000余亩、已经开业的大港建材城一期市场。偌大的市场十分冷清,有的商铺大门紧闭,开着门的也难见一个顾客。“卖东西的人比买东西的人还多!”一个销售人员苦笑着调侃道。正值成都阴冷的冬季,没有人气的市场让人感觉更加寒冷。

离开大港建材城,不远处是青龙国际建材装饰城。号称“西南地区最大的五金洁具、墙地砖批发市场”、“西部建材总部集群”的这家专

业市场于2012年10月27日开市,一期35万平方米商铺已投入运营。据称,青龙国际建材装饰城总商户有3000余户,已入驻品牌商家有2500余户。然而,记者在这家装饰城所看到的,仍然是与大港建材城一样的萧条和冷清。在青龙国际建材装饰城售楼部,大冷的天居然没有开空调,给人感觉是生意不好只有尽量节约开支了。

尽管大港建材城号称是“迄今为止中国规模最大、功能最全、品种最多、采购成本最低的家装建材采购基地”,青龙国际建材城号称“中国最大的五金洁具、地砖批发市场”,但是与毗邻的中国500强企业成都建工集团倾力打造的成都建工·建筑产业园比起来,就只能是小巫见大巫了。

资料显示,身为“省市级重点项目”的成都建工·建筑产业园“占地数千亩”,计划总投资100亿元,是集新型建筑设计、新型建筑建材研发与生产加工、建筑主材精加工与深加工、现代物流供应链管理、会展营销、电子商务、建筑类企业办公等七大功能为一体的西部首个一站式新型建筑

产业园。其一期重点项目——成都建工石材园,是“全球招商”的“石材第一街”,据称,其精心打造的全国首个情景体验式石材精品旗舰店,是“中国石材行业由低端化迈向精品化、高端化的突破性转变”。2012年10月30日,成都建工精品石材园产品展示区已经建成交房。

然而,据了解,为加强成都市工业集中发展区和工业集中发展点标准化、规范化建设管理,成都市政府早在2011年2月,就颁发了《成都市工业集中发展区(点)建设管理导则(试行)》,根据该管理导则,一二三圈层将按照“一区一主业”的要求,分不同产业进行定位发展。其中明确对青白江区的规划定位是主要发展汽车制造、电子电气、装备制造、新能源等现代制造业和仓储运输、物流配送等配套性生产性服务业。

依托青白江的成都国际集装箱物流园区,乘成都“北改”之势,这一区域除大港、建工等专业市场外,还兴建了万贯机电、西部钢材以及华川银地国际建材城等多家专业市场。记者从相关部门了解到,这些众多专业市场均是以物流园区报建,

用地性质为工业仓储用地。

更令人吃惊的是,大港建材城、成都建工石材园这些占地数千亩的项目都没有任何一家完全拿到土地指标就开工建设,其中大港建材城建成的1300亩市场只有300亩的工业仓储用地指标,成都建工石材园建成的占地1100亩石材园只有200亩的工业用地指标。

国家土地管理法第76条规定,超过批准的数量占用土地,多占的土地以非法占用土地论处。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,构成犯罪的,要依法追究刑事责任。

《四川省土地管理实施办法》第三十八条也明确规定,未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地的,责令退还非法占用的土地,限期拆除或者没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施,并处以每亩2000元至4000元罚款。越权审批或者化整为零审批土地的,批准文件无效,责令退还非法批准占用的土地。

## 失地农民没有拿到耕地赔偿款

2012年12月20日,绵绵雨丝使得青白江的隆冬时节格外潮湿冰凉。

眼看着就是冬至节气,失地农民钟代军还在一个空矿破败的作坊上班。这个四十多岁的中年男子,憨厚的脸上布满沧桑。他指着身后的一片标准厂房告诉记者,这就是他们曾经的土地和家。

他告诉记者,家中田地两年前被征用后,他和妻子就只能靠打临工维持生活。加之自己已不年轻,又只有小学文化,想找一份稳定的工作基本上不可能。“征地前后的生活状况简直就是两个概念,没地和有地的生活简直不同!”钟代军感叹道。他原是青白江区祥福镇万年村八组的村民,一家四口人,人均九分地,总共将近四亩耕地。全村有200多人,两三百亩地。

钟代军说,全大队土地被成都建工集团的建筑产业园二期工程和部分一期工程征用,村民们得到每亩地12000元的“非耕地补偿费”以及每平方米276元的房屋补偿费;征地后第一年每人每月是800元的拆迁过渡费,之后是每人每月320元。而按国家规定的耕地赔偿费到今天都没有说按什么标准,如何赔偿。现在这个过渡费仅够一家人用来租房。他听说安置房选址在铁路边上,还没有去看。“上面已经宣布,让我们按每平方米100元的房价购买人均35平方米的安置房,究竟啥时候能居住也不明确。”他说。

走出作坊,记者在道路旁的乡村饭店又遇到一位万年村七队的村民。他告诉记者:“我们全队300多亩地都被成都建工集团的建筑产业园二期工程征用了。非耕地补偿费每亩12000元至13000元,青苗补偿费每亩1500元左右,园林补偿费每亩2000元至3000元。18岁以下的娃娃每人有20000元的补助,60周岁以上的老人有社保。”记者还见到了万年村一位村干部,从她口中印证了村民们的说法。她还补充道:“给60岁以上老人购买的社保听说是社保体制外循环的。”他们均没有拿到耕地赔偿费,也不知道谁给他们赔偿。

在青白江,可以看到成片荒芜的土地杂草丛生。老百姓说,都圈地搞物流了。寒风中,失地农民的冬天似乎更冷。

## 建工石材园摇身变成商业地产

《中国企业报》记者以购房者的身份来到成都建工石材园售楼部,一位姓王的售楼小姐向记者介绍,石材园总占地2600亩,分四期开发,目前占地1100亩左右的一、二期厂房及商铺已经建成交付。王小姐带记者参观了石材园一、二期工程,记者看到,成片的钢结构标准厂房,宽阔的园区道路,整齐的商铺,果然是不同凡响。有的厂商已经在着手装修自己的经营场地了,看来开业迎客指日可待。

成都建工石材园销售中心高大、气派,一进门就看见一个硕大的沙盘,是整个项目的模型。记者欲拍照,却被王小姐制止了。旁边有醒目的交房流程,王小姐告诉记者,一、二期的厂房已全部售罄,三期与四期还没确定什么时间开盘。投资型的目前只有每间一百二十平方米左右商铺,总价80余万。记者提出:如果现在买了商铺能否保证购买到三、四期的加工型厂房?她说不能保证,但会尽量优先考虑。

王小姐对记者说,石材城的销售非常好,商铺70%已经卖了,投资回报高,每平方米月租金不会低于100元,鼓动记者抓住这个“千载难逢的赚钱机遇”。

《中国企业报》记者请她出示购房合同,她拿出的却是“产品展示中心入驻协议书”。但这个入驻协议书分明就是一份购房合同,里面所涉及的全部都是购买房屋的条款,并特别约定“交房后5年内办理房屋产权证,7年内办理国有土地使用产权证”。

记者问:是否可以办理银行按揭?她说可以,是成都农商银行的5成、5年的按揭,在银行基准利率基础上上浮50%,年息大概在10%左右。记者又问:建行可以吗?回答是建行只能办理5成、3年贷款,还必须提供其他财产担保。对于记者的疑惑和一再追问,王小姐只得承认:“我们是50年工业用地,不是商业用地,只能这样办理。”

记者又提出要看一下房屋预售的五证,王小姐说:都有,但是在公司里,这儿看不到。记者问:“很多楼盘的预售许可证不是都公开展示出来吗?”王小姐无言以对,只是反复强调:“我们是500强企业,是国有企业,你们可以绝对放心!”

在成都建工石材园销售中心待了几个小时,记者没有看见一个前来买房的人,似乎销售并不像王小姐说的那么“火爆”。



成都建工石材园

之后记者设法在一位石材商家那里看到了他2010年9月签订的购买建工石材产业园厂房的《入驻协议》及成都建工建材有限公司向其出具的承诺书。

这份《入驻协议》实际上就是一份厂房买卖合同,其中约定投资200万元左右,即可获得1200多平方米的标准厂房,交房时间为2011年10月31日前。并明确表示可以获得成都农商银行50%的按揭贷款支持。还特别约定:从交房之日起4年内,即2015年5月和10月内办理房屋所有权证,2016年10月前,保证为购买商家办理完国土使用产权证。

这份《入驻协议》还约定:“在办理房屋所有权证和国土使用权证前,另行签订与本协议价款和房屋面积约定一致的《房屋买卖合同》”。显然,此举是用来规避国家法律法规的。

记者注意到,《入驻协议》还特别约定:“基于甲乙双方对合作项目的风险特征已有充分的理解,双方约定,不得以显示公平或重大误解为由,要求人民法院或仲裁机关变更或撤销本协议”。显而易见,这种做法严重违反了国家《合同法》,使买房者在一旦出现问题(如办不到房屋所有权证和国土使用权证)后,权益难以得到法律保护。这一做法,也暴露了成都建工建材有限公司违法的实质。

《中国企业报》记者采访了成都市经信委分管副主任吴安平。他告诉记者,成都建工石材园只有200

亩的工业用地指标,他非常肯定地告诉记者:工业用地不能办理,也绝不允许办理每一户的产权分割。他说,当初同意上建工石材园项目,是考虑到调整转移成灌线、沙西线的石材市场,要求他们一定上档升级,引进有实力、有规模的石材生产厂商,带动一个产业的发展,但是现实情况并不乐观。

吴安平还说:“我们批给项目的200亩工业用地,对项目的投资强度、税收都有硬性要求,青白江区工信局、管委会与建工签订有合同,当地政府对项目的实施有监督管理责任。”他表示,感谢记者提供的情况,随后将指派相关处室进行检查,一旦属实坚决查办。

在青白江区委宣传部的陪同下,面对记者采访,大港建材城策划部王可承认已经建成50万平方米商铺中,只销售了10万平方米左右,包括建工石材园、青龙国际建材城在内都告诉记者他们项目的房屋预售五证,被“在公司老总处保管”、“老总出差了”等等借口予以搪塞。

为青白江物流市场买卖商铺提供银行贷款的成都农商银行部门负责人面对记者,都坦率承认:项目虽然已经立项,确实在没有完全拿到国土使用手续就开工建设,这种情形是当地政府容许的。农商银行为他们提供的是高位租赁贷款,就是为商家租赁商铺提供贷款支持,不需要抵押物,提供商铺租赁合同就行,不是按揭贷款。

工业仓储用地何来商铺租赁?

而购买商铺的商家则坚持说自己明明就是买的商业商铺,是市场商铺按揭啊!

根据国土资源部《关于印发试行(土地分类)的通知》(国土资发[2001]255号)就严格限定:物资储备、中转场所及相应附属设施用地,不包括物资交易区用地属于工矿仓储用地(223),物资交易市场和物资交易区用地均属于商业用地。

工业用地禁止进行商业及住宅地产开发。著名法学博士、四川法锐律师事务所律师戴爱平在接受记者采访时指出:“这些项目的开发和销售行为,是明目张胆的犯罪,已经违反了《中华人民共和国刑法》第二百二十五条规定,涉嫌非法经营罪。没有依法成立的房地产公司,非法经营房地产业务并逃避政府的监管,其违规改变土地使用性质,无证施工非法卖房的行为,根据国家城市房地产管理法的相关规定,这些所谓的商铺根本不能办理产权登记,购房者或承租人将面临巨大的经济损失,这些违法行为不但扰乱了经济秩序,而且容易造成众多购房者或承租人到处上访,影响社会稳定”。

与此类似,据相关新闻报道,2012年7月,四川南充市高坪的几名老板在未取得相关部门规划许可及施工许可的情况下,在工业用地的土地上擅自修建商品房对外出售,严重干扰了房地产市场的正常秩序,经南充高坪公安分局侦查并抓捕归案,以涉嫌非法经营罪移送审查起诉。

## 违法用地,被国土资源部约谈

为了解一些真实的情况,《中国企业报》记者以投资商的名义走进成都国际集装箱物流园区管委会。

据工作人员介绍,现在他们是招商选企,进入园区的必须是知名物流企业,项目用地要符合城市规划、产业规划和土地利用规划,土地挂牌价35万/亩左右。对于记者提出的1000亩医药物流园区项目,她表示,现在根本没有土地指标,如果有进口外贸业务,符合产业规划,可以引进,但土地指标得在3—5年分批解决。该负责人介绍,物流园区绝对不能建成商贸市场,至于成青金快速通道的大港、青龙等建材市场不是他们管委会引进的,属于历史遗留问题。

据知情人士告诉记者,现青白江有32个各类市场,大大小小各种专业仓储市场已经建成的不少于8000亩。

一方水土养一方百姓,地税是地方政府安排地方民生与行政运转的根本保证。在采访中记者获悉,由于地方政府招商引资迫切,不少开发商被招商进来后,往往没有足够的土地指标,只好在建设逐步解决。大港建材城、建工石材产业园、青龙建材城等等都是在基本建成后的2012年8、9月份,还在参与土地挂牌转让,取得部分土地指标。而工业用地的地价与商业用地的地价简直不可同日而语,以成都建工2012年9月7日竞买的QG2012-18号地块为例,100亩地的成交价为1600万元,每亩仅16万元。

这个卖地收入,要解决农民的土地补偿费、拆迁安置补助费等等远远不够。据当地一位不愿透露姓名的官员透露,每亩地赔偿农民与安置成本至少在60万元以上,还不算市政道路等基础设施的投入。工业用地每亩仅16万,如果指望不到项目建成后的税收,政府真的是亏大了!

青白江区距成都市中心城区较远,经济相对薄弱,2011年地方财政一般预算收入只有13亿元,在成都市所属郊区县排名10名以后。因此,地方党政领导发展经济的愿望十分迫切,自然是可想而知。

凭借亚洲最大的铁路集装箱运输中心——成都铁路集装箱中心站的落户,奠定了青白江区的物流地位,成都市也将青白江规划为建材、物流为主导的产业中心区。根据成都市的规划,城区内数十个专业市场将外迁,面对这一机遇,青白江大力招商引资,以较低的土地价格来吸引众多专业市场入驻。

据人民网1月4日消息,近期在针对2011年度土地卫片执法检查中,成都青白江位列全国违法用地问题较突出的五市(地、区、六县(区、市)之中,政府主要负责人被国家土地副总督察徐德明约谈。

不难发现,在青白江扎堆的成都建工·建筑产业园、大港建材城等专业市场,其开发之初都有政府扶持、规划的身影。然而,这些新开发的高档市场的现状以及在经营中的违法行为,政府部门又掌握了多少?在密集建设这些市场之前,政府是否有过科学论证和规划?到底需要多少市场?

种种疑问似乎都有待政府方面的解答,因为既关乎市场的繁荣,也关乎社会的稳定。



成都大港建材城