

南通公务员的低价豪华“商品房”

这个占地 260 亩的高规格小区紧临政府大楼,“完全按市场行为开发”,单位价格低于市价约 2000 元

□本报记者 宫靖 江苏南通、南京报道

2006年12月5日,南通市新区行政中心大楼数百米外,新城小区27幢小高层尚未最后交付。在一幢已停止外部施工的楼房内,一位身着蓝色施工服的工人正拿着尺测量墙体外的隔热板。“我在南通盖过十来年房子,这个小区建筑质量算最好的了。”他说。

测量结果显示,这种近淡绿色浆沫板使墙体由原先的25厘米增厚至31厘米。工人收起盒尺,笑着拍了拍墙,“这里一块砖都没用,全是钢筋混凝土浇的。”用混凝土建楼浇铸墙体在建筑上称为框架结构,优点是比砖头更坚固,且保温隔热隔音,但造价要比普通结构高出上百元。记者了解到,新城小区全部采用框架结构,这在南通市目前的商品房建造中尚为鲜见。

2005年至今,直属市政府的南通市机关事务管理局(下称市机关事务局)一直在建设这个面积达260亩的住宅小区。引起南通市民关注的是,该小区27幢小高层只销售给特定对象——新区行政中心大楼内的公务员。当地人因此将新城小区称为“公务员公寓”。

据悉,南通市自2000年起就停建经济适用房,改为货币补贴。新规定2006年7月将补贴标准(即住房不足75平方米的普通市民每平方米补贴额)由260元提至460元,与此同时,该市房价已高企至每平方米5000元以上。

新城小区每平方米售价和市场价格之间的约2000元差价,被市民们视为公务员专享的住房补贴。一位中学教师问,“即使他们的住房面积达150甚至250平方米,即使他们许多人已是第二套住房,也应享受这种补贴吗?”

12月6日,接受采访的南通市机关事务局副局长季文华并不承认新城小区是公务员公寓或商品房,“完全按市场行为开发的,公务员并未享受到任何形式补贴”。

2006年8月,建设部联合监察部、国土资源部发布《制止违规集资合作建房的通知》,严词叫停各级党政机关集资建房。

我国停止福利分房至今已8年,据此前媒体报道,变相地福利分房近年仍在全国各地上演。

百姓眼中的“官府”

“在市行政中心上班的多数公务员买到了新城小区的住房,包括市几大班子的领导。”季还证实,在购房指标的分配上,按行政级别分配面积大小。

2006年12月5日,当记者走进位于政府大楼附近的新城小区,眼前是一片浩大的工地,数十幢楼的框架全部建成。一条小河将小区分成南北两部分,围墙又将小区分隔成数片施工区。大致目测,小区由27幢7至18层的多层住宅组成,内部套型从100至200平方米不等。

新城小区建设领导小组办公室设在南通市市级机关事务管理局。12月6日,自称参与了小区征地等相关事宜的该局副局长季文华承认,小区住房均已售出,业主全部是在市行政服务中心的公务员。

该小区一位不愿具名的公务员向记者称,购买小区住房每平方米只需花3500元,而转手卖出每平方米的价格可翻至5780元,每平方米净赚2000元以上,总计一套住房可赚30万元左右。

记者走访新城小区周边已开盘的春晖、兆丰、天安等普通商品房时,发现其均价均在5000元以上。比新城小区售价要高出1500至2000元。

“在市行政中心上班的多数公务员买到了新城小区的住房,包括市几大班子的领导。”季还证实,在购房指标的分配上,按行政级别分配面积大小。

季文华介绍,小区建筑面积为“30万至35万平方米”,开建于2005年年中,预计于2007年7月完工。南通市国土局网站信息显示,该地块总面积为173286平方米。据知情人介绍,小区将建成100至200平方米左右的房子共计“近2000套”。

新城小区建造伊始,便成为南通市民热议的焦点。一位出租车司机将新城小区称为“官府”。另有一些说法称,该小区设有高档休闲会馆、全市最大的地下车库,先进的防盗系统等。

季文华拒绝证实以上说法。但记者在一份内部人员提供的小区规划图上,确实见到了规划的大型会馆,网上亦出现此会馆建



新城小区售价和市价之间的约2000元差价,被市民们视为公务员专享的住房补贴 本报记者 宫靖摄

成招商的信息。

小区的一位门卫笑称,“新城小区建成以后,将是南通最气派、建筑质量最好的小区”。施工方人士亦透露,开发商确有“争夺国家优质工程”的要求。

660元地价的秘密

上述地产人士说,由于是政府背景的开发商参与拿地,拿地的用途又是为公务员建住宅,而市委、政府的领导也将入住此小区,“识相的地产商,怎么敢加价争奇呢?”

“新城小区的土地是市场上拍买得到的,不是政府划拨的。”季文华以此将新城小区与国内其他地方的违规公务员经济适用房区别开来。

南通市国土资源局官方网站上一则挂牌出让公告显示,新城小区地块编号0301,挂牌出让时间为2003年2月18日至28日上午10时。起挂价为每平方米450元,成交价为每平方米660元。

原国家房改办主任张中俊近日接受媒体采访时指出,无论是集资建房还是单位自建经济适用房,其玄机均在于可以以划拨形式,取得零地价国有土地。

南通显然与此不同。据透露,南通市建设新城小区的最早动议几乎与新区开发同步。南通主城区与开发区相距数十公里,中间大片面积为农用地,为了连接两地,实现南通市现代化大都市的城市定位,2000年起,南通市启动新区开发,新区基本位于城区与开发区中间。

南通市新区行政大楼即开建于2000年。

“晚上从市区往新区看,这里黑咕隆咚的,像一座坟墓。”季文华说,“当时公务员都不愿意来新区办公,毕竟相距七八公里路。”据称,2004年新行政大楼建成至今,来上班的公务员每人每月由财政额外支付一笔交通费用。

据季文华解释,为减轻财政负担,提升新区人气,市里决定兴建新城小区,专门用作行政中心办公的公务员住房。

南通市一位地产界人士证实,南通新区的地价目前已升至每平方米1500至2000元,新城小区地块挂牌的2003年初,新区地价确实较现在为低,但660元的地价在当时也是较低的。当时新区通行的地价已至每平方米800元左右。

季文华承认,当时新城小区周边的地价高于660元的,但原因是“那些地段比新城小区位置更优越”。但在地产界人士看来,新城小区距市政府大楼仅数百米,附近已很难找出更优越的地块了。

上述地产人士说,由于是政府背景的开发商参与拿地,“拿地用途又是为公务员建住宅,而市委、政府的领导也将入住此小区,‘识相的地产商,怎么敢加价争奇呢?’”

政府主导“市场开发”

2003年年初,在南通市政府同意下,市机关事务局正式成立了新城小区建设领导小组。该领

导小组在确定新城小区开发商过程中,并未实行招标,而是指定了机关事务局下设的南通中天房地产开发有限公司(下称中天房产)。

采访中,季文华再三强调新城小区就是普通商品房,“一切都是市场行为”。

记者了解到,2003年年初,在南通市政府同意下,市机关事务局正式成立了新城小区建设领导小组。该领导小组在确定新城小区开发商过程中,并未实行招标,而是指定了机关事务局下设的南通中天房地产开发有限公司(下称中天房产)。

在南通市国土资源局网站上,记者发现新城小区地块的中标方即为中天房产。工商登记资料显示,中天房产成立于1999年9月,由南通市市级机关基建服务工程公司出资375万元。

经核实,大股东南通市市级机关基建服务中心为南通市市级机关事务管理局下设的一个部门。季文华的说法是,中天房产是局里没改制的几家事业单位之一。

季还证实,中天房产拿地花了1亿多元(据官方网站公布的面积和单价计算,应为1.14亿元),而随后的拆迁费用又花了1亿多元。“这2亿多元是开发商向银行贷款,市政府并未垫资。”季说。

多位公务员证实,2005年上半年,中天房产要求所有购房公务员预缴30%购房款。据此计算,开发商先期拿到约3亿元左右的公务员集资款。

2005年上半年,中天房产将小区建设分为6个标段,向全社会公开招标施工单位。南通三建、八建等6家单位中标。采访中,施工方一位负责人认为,此次招标严格按市场程序进行的。

记者从新城小区多家建设方处获悉,中天房产对他们要求甚严。“施工中大部分的建筑材料都由开发商指定。而通行的市场行规是开发商定标准,施工方自主决定材料使用。”

上述施工方负责人说,小区建设他们不敢有半点马虎,因为市政府的各级官员经常到小区视察。“就是有普通来看房的,说不定也是什么官,哪敢不好好干。”

2006年1月22日,南通市纪委、监察局指派专人配合新城小区建设指挥部对指挥部全体人员、各标段项目经理、各标段项目总监开展了“廉洁过年”专题教育活动。

而普通商品房的市场开发并不需纪委和监察局介入,这是常识。

为求“公平”可能扩建

季文华告诉记者,由于尚在南通市区办公的诸多公务员没买到新城小区住房,认为政府不公平,所以新城小区不排除扩建的可能性。

与附近多个楼盘不同的是,新城小区至今未设置售楼处,而是设立了新城小区建设指挥部。而多位当地公务员介绍,新城小区2005年上半年曾有“售楼处”——在南通市行政大楼内的机关事务局办公室内摆设了新城小区沙盘,并接受购房公务员的咨询。

其售楼流程为,在行政大楼内公务员在本单位报名购房。拿到购房指标后,公务员到建设银行南通分行缴30%预付款。

一个未经官方证实的购房标准是:厅级干部能购买180平方米的住宅,处级干部能购买150平方米,科级干部能购买130平方米,科级以下只能购买115平方米的住宅。

12月初,南通市房地产管理局向记者证实,新城小区取得于今年上半年领取了商品房预售许可证。至此,在法律上新城小区的身份成为普通商品房。

2006年上半年,中天房产向购房者收取其余70%的房款。

据新城小区建筑面积和售价计算,小区总售价为10.5亿元。而按照市场价出售新城小区,该小区总售价则应为15亿元。

对新城小区事实上的低房价,季文华的解释是“拿地早”以及“近两年房地产价格上涨快”。他表示,每平方米3500元的价格并不会让中天房产赔钱,“但中天房产确实也没赚钱,就是保本”。

季文华告诉记者,由于尚在南通市区办公的诸多公务员没买到新城小区住房,认为政府不公平,所以新城小区不排除扩建的可能性。

南通义务教育高收费怪胎

(上接封九)

此外,崇海中学目前的法人代表是通中原副校长姚侃,现年63岁。据了解,学校的管理层安排是在南通市教育局的协调下,校长由举办方之一南通中学选派,党委书记则由南通一中选派。姚侃系“退休返聘”,被派任校长。

在这位校长之上,南通市教育局专门成立了崇海中学协调管理委员会,协管会成员由教育局长、分管副局长、职教处(有民办教育管理职能)负责人、南通中学和南通一中校长等组成。

“一个企业,由国家出钱投资,职工身份是国有企业职工,你对外却说是民营企业?国有民办学校,从产权角度是讲不通的。”江苏南京一位对企业产权多有研究的经济学家教授说。

“假民办”四弊

2004年全国“两会”期间,全国政协委员、苏州市分管教育的副市长朱永新抛出轰动全国的提案——《停止名校办分校》。在提案中,这位教育副市长痛陈“假民办”四弊。记者采访时发现,此“四弊”在南通市尤为突出。

在许多教育界人士眼中,南通所谓“国有民办”学校曾被称为“名校办分校”、“名校中校”,此现象产生于上世纪90年代后期,此后在全国蔚然成风。

2002年,教育部开始关注“假民办”现象,教基(2002)一号文件第二条指出:“办学水平和教育质量较高,社会声誉较好的公办中小学和幼儿园是长期积累形成的公共教育资源,不得改为民办或以改制为名实行高收费。”

而“假民办”学校在缓解地方财政压力的同时,弊端渐显。

2004年全国“两会”期间,全国政协委员、苏州市分管教育的副市长朱永新抛出轰动全国的提案——《停止名校办分校》。在提案中,这位教育副市长痛陈“假民办”四弊。记者采访时发现,此“四弊”在南通市尤为突出。

朱永新提出的“假民办”第一弊是“使义务教育大打折扣”。以南通市区为例,最好的小学是“民办”的,为通师二附和一附举办的崇川小学和静海小学;最好的初中是“民办”的崇海中学和濠河中学。

“名校的优质师资是由国家培养出来的,名校的形成也是国家长期支持和倾斜的结果,名校本应由学生公平享有,现在却只少数人服务。”朱永新阐述此弊时说。

其次,“假民办”客观上“推动择校成风,加重百姓负担”。

作为南通市百货公司一名售货员,前文所述朱永新月薪仅600元,丈夫在一家国企上班,月薪1500元。接受采访时,王新摆出今

年“民办”学校的“时价”来说明她身上的教育负担:今年小学阶段的崇川和静海小学的“学费”分别为13200元或12000元;中学阶段的崇海和濠河中学分别为22800元或13200元;高中阶段是通中和一中,如果分数不够,“想要进去视考分而定,差得较多得缴七八万元,只差几分也得三四万元。”

近十年来,为给儿子存下一笔教育经费,王新的丈夫每天只能喝一瓶价格2元以内的啤酒,她自己穿衣服从来不敢讲品牌。“家里就是再困难,也得让孩子上个好学校。”王新说。

“假民办”的另外两项弊端在于加剧教育不均衡,并遏制市区的民办教育。

家长王新说:“你可以选择不读这些民办学校,但是公办学校的质量肯定不如民办,不止是校舍看上去破旧,就连这些学校老师的工资都比民办学校少一大截。”

南通教育界公认的另一个事实是,公办的跃龙中学所举办的“民办”濠河中学,已有两届毕业生,其重点高中入学比例远超跃龙中学。一位学生家长个人认为,这是跃龙将好的师资用于濠河的必然结果。

熟悉南通教育的多位人士证实,在义务教育阶段,南通市曾先后出现过3家真正的民办学校——江苏学校、新世纪学校、外

国语学校。

此3所学校创办于上世纪90年代后期,均由真正的民间资本投资兴办,自建校舍,自聘教师。3年前,随着外国语学校关闭,南通市3所“真民办”全部停办。

目前“国有民办”的崇海中学初中部所在的崇川路9号,即为原外国语学校。崇海现在使用的校舍等,均为外国语学校建设而成,从建筑规模看,外国语学校显然一度雄心壮志。

一位业内人士一语道破:“真民办”办校时“假民办”即已出现,“假民办”背后是名校名师,而“真民办”没有这些背景,收费却与“假民办”相差不多,怎么可能竞争得过“假民办”?

穷教育与大城建

就南通而言,与教育上的低投入相比,该市近年在城市建设上则是“史无前例地大刀阔斧”。

在苏州市副市长朱永新看来,“假民办”的“病根”是“地方政府财政投入不足”。南通市教育界人士亦普遍认为,与民间出资兴办的民办学校不同,“国有民办”学校收来的高额学费最终直接或间接地转变为地方政府的教育投入,甚至是变相的收入。

2005年为例,南通市141.2亿元的教育财政投入只占当年全市GDP(1472亿元)的9.6%。与国家

规定的4%、全国平均水平的25%、江苏省平均水平2%均相去甚远。

一位当地教育界人士提出所谓“鱼水规则”,即“教育是养鱼的,政府不放水,老百姓就要放水。”意谓如果政府教育投入的不足部分,只能由老百姓来出。

据业内人士不完全计算,南通市政府每年从众“国有民办”学校学生家长手中收来的学费,至少有数亿元。记者粗略估计,2006年南通市的崇川、静海小学、濠河中学、崇海中学所收的学费,就有5600万元。

有业内人士称,2006年上半年,南通市主城区崇川区一位领导曾有心将辖区内所有民办中小学恢复为公办,但在恢复过程中遇到强大阻力。相关学校领导则“直言相告”:区内民办学校每年的收入在3000万左右,区财政要是每年能拿出这3000万,恢复公办可以;要是拿不出,就请区里再想想。

在接受记者采访时,崇川区政府办公室教育联系人赵江否认上述说法。但赵确认,辖区内数所民办学校,2005年的收入确为3000万元左右。

在采访中,南通市教育局长王炎斌承认,南通市诸多民办学校的形成,与地方财政投入不足分不开。他强调,南通市政府与各地地方政府一样,财力有限。

南京大学社会学系教授张玉林则在其研究报告中从另一层面

解读了地方财政的教育投入不足问题。

名为《经济大省的教育贫困》的这份报告指出,“穷国办大教育”的通常思维忽视了中国内部的巨大差异,在“穷国”内部实际上存在一些并不“穷”的省区,这些省区实际上可能已经超越了“发展中国家”而达到了中等发达国家的水平。但问题是,这些省区依然存在令人触目惊心的教育的贫困,比如广东、浙江和江苏。

(江苏省)2000—2004年5年间(投入的财政性教育经费)的绝对额分别为167.6亿元、179.5亿元、211亿元、239.4亿元和279.7亿元,占全省地区生产总值的比重分别只有1.95%、1.89%、1.98%、1.87%和1.80%”,此数据不仅与国家4%的差距相差一半还多,与全国各省平均的2.9至3.33%也相差较远,在全国排在倒数位置。

就南通而言,与教育上的低投入相比,该市近年在城市建设上则是“史无前例地大刀阔斧”。

2000年5月,市行政中心破土动工。时至今日,当地官方对此中造价之昂贵莫如深,其总建筑面积11.9万平方米,建设时间达4年。2004年7月正式启用后,被一些网民评为“中国最豪华的政府大楼”之一。

2004年后,南通市新区范围重新调整,此间在,南通市副市长

蓝绍敏曾公开表示:“如果上海是纽约,南通就是新泽西;如果上海是香港,南通就是深圳。”

2006年8月8日,与世纪大道一路之隔的体育会展中心全面竣工。南通体育会展中心被誉为中国的“南鸟巢”,创造了多项“全国第一”,总建筑面积16万平方米,总投资11亿元。

在当地百姓口中,南通本届市政府被称为“城建政府”,也许并非巧合,五六年间,南通房价从每平方米1000多元一路攀升至如今的五六千元。

崇海中学党委书记赵如全对记者透露的另一个事实是,该校2006年所收2700余万元的“学费”,大约一半的钱用于教学,其余一半作为办学收入,理论上由举办方通中、一中“五五分”。

“目前,这些收入基本是用来还办学贷款。”赵如全说。

据记者了解,就收入一方南通中学而言,其银行贷款的主体构成部分产生于2003年,当年,该校贷款约3000万元买下南通市政府旧址及建筑物。而据南通市政府机关事务局副局长季文华证实,出售老政府大院的收入全部用于建南通新政府大楼,即市行政中心大楼。

这意味着,崇海中学数千学生家庭每年缴纳的高额“学费”,至少有一部分被用于南通市行政中心的建设。