

# 腐败铁三角 土地白菜价

——揭开广州“最繁华”城中村改造背后的黑幕

一个城中村改造工程，“绊倒”了广州市副市长曹鉴燎，端掉了整个村干部班子，牵扯了一批开发商。

冼村，广州最繁华城区的城中村。伴随旧城改造、地价飞升，演绎出一幕现实版的“《窃听风云3》”：宗族大佬把控村务、地产集团低价拿地、政界高官权力庇护、大谋私利矛盾不断……

今年7月，广州市中级人民法院开庭审理冼村7名班子成员涉嫌贪污受贿案，“腐败铁三角”随之浮出水面。其暴露的城中村改造腐败漏洞令人震惊、引人深思。



## 高官庇护、村官出地、房企出资的腐败三角格局

走进冼村，眼前是一片“握手楼”。有的楼房被拆掉大半，废墟上长起了荒草，垃圾遍地，臭味弥漫，与周边的高楼林立形成鲜明对比。一位村民指着旁边一座商业广场说：“那里以前都是冼村的地，很便宜就被卖掉了。”

20世纪90年代以来，伴随着广州中央商务区珠江新城的开发，冼村大片土地被征用。1999年，冼村撤销村委会，成立冼村企业集团，后改名冼村实业有限公司。2010年，广州启动上百个城中村的改造，冼村名列其中。

改造消息传出，对“低价卖地”早有不满的村民持续上访举报，冼村领导班子最终被“一锅端”。2013年8月，冼村班子多名成员涉嫌严重违法违纪被调查。纪检、检察部门由冼村案顺藤摸瓜，发现时任广州市副市长的曹鉴燎涉

嫌接受巨额贿赂，广州市协作办党委副书记何继雄也涉嫌受贿。曹鉴燎随后被立案检查，并于今年因严重违纪被开除党籍和公职。今年7月底，冼村班子成员涉嫌贪污受贿案在广州中院开庭。

一个村官、高官、开发商三者合谋、共同进退的腐败“铁三角”逐渐浮出水面。

曹鉴燎，1995年任广州市天河区沙河镇党委书记、镇长，此后又升任天河区区长、区委书记等要职。据知情人士透露，20世纪90年代，珠江新城主要是村集体和开发商联合开发，一个出钱，一个出地。有时村里对土地出租要价较高，开发商便“公关”曹鉴燎。曹鉴燎帮忙压低价格促成合作。为表“感谢”，开发商或直接向曹鉴燎、村干部等行贿，或承诺日后按差价

百分比分成。

公诉方指出，冼村实业有限公司原党支部书记、董事长冼章铭等7人在协助政府经营和管理国有土地的过程中，涉嫌收受广州市嘉裕房地产集团、广州市南雅房地产开发有限公司等多个开发商贿赂。涉嫌受贿最多的原党支部书记、副董事长卢佑醒，共收取105.4万元人民币、8万元港币及购物卡7000元。

由于获得官员、村官协助，开发商得以低价拿地，让大量黄金地段的土地被开出“白菜价”。冼村共有物业47万平方米左右，其中约35万平方米明显低于市场价出租。租金最高的也只有每平方米25元，而珠江新城普通商品房价格却已达每平方米四五万元。

## “一言堂”“家庭会”架空民主决策

在各地推进城镇化的过程中，土地需求急剧膨胀，土地价格节节攀升，形成了巨大利益诱惑。

在冼村的案子里，剥夺群众参与权、袒护村官，被冠冕堂皇地命名为“经验创新”。2001年曹鉴燎任天河区委书记时，借“村改居”把天河区城中村居民划分为社区股东和社会股东，以至于4000多冼村居民有半数以上成员因在外务工、经商变成了社会股东，没有参与村中重要事项决策的权利，大大减少了村班子操盘卖地的村中阻力。

部分地方干部透露，此类“创新”缺乏科学

论证、民主决策，多半是企业提出“突破”现有政策需求，主管部门就来“想办法”，地方主管领导批准。

此外，在冼村，代表村民权利的“股东大会”“村民大会”，被“家庭会”取代。今年7月底，除冼村实业有限公司原党支部书记卢穗耕已被证实外逃外，冼村班子7名成员竟“齐聚”被告席。7人中有5人与卢穗耕是亲戚关系，另有两人是同学关系。

土地开发、物业出租是村中大事，但冼村班子内部“操盘”，开发商出资拉拢村官，“社区股东”也少有参与权。不少村民向记者反映，卢

穗耕1979年当选冼村党支部书记，此后30多年一直连任。村内一无正常选举，二不开村民大会，都是卢穗耕说了算，“就连扫地工都是卢穗耕家族的人来做”。

办案人员说，一般逢年过节，开发商都要请村官到高档酒店吃饭、派发红包，“有时单请一个村，有时是‘群村宴’。请客的地方档次很高，不乏五星级大酒店”。有开发商在某次选举前给了卢穗耕数十万元，卢穗耕将之分给其他村干部，让他们到处“活动”拉票。事后，卢穗耕把部分物业承租给开发商作为回报。

## 织密城中村改造反腐“高压网”

曹鉴燎、何继雄及冼村班子成员落马后，村民拍手称快。一些专家建议，随着经济发达地区城中村改造越来越多，急需织密反腐“高压线”，打造监督村班子的“曝光台”，粉碎高官、村官、开发商腐败“铁三角”的利益链条。

目前，广州正在建设“三资”——资金、资产、资源交易平台，对所有村社“三资”进行清理、登记、入库管理，区镇两级分别成立由纪委监管的“三资”服务管理中心。所有农村的物业

出租、工程发包、土地招投标等，都必须走登记、审批、交易申请、受理、招标公示等一系列程序。

除了打造第三方平台，更重要的是管好村集体经济的“掌舵人”。广东省委党校教授唐代望说，“村改居”后，村干部变成了公司经理，操纵资金动辄上亿，但多数沿用过去管村务的方式来操控村集体经济事务，方式过于滞后。可借鉴东莞等地探索聘请职业经

理人经验，使公司管理专业化、职业化，符合市场规律。

此外，村干部身份变化也带来法律追责问题。据办案人员介绍，村集体经济管理者身上公职人员色彩更加淡化，贪腐手法更加多样，刑法中仅有极少数规定可对其追责。建议完善相关法律法规。同时上级党委要加强监管，重大事件报上级部门同意，一般决策报街道办备案。

(据新华网)