



# 柒纵深·专题

### 上海倒楼事件·评论

## 郑也夫：用有限连坐制来治理腐败

你可以不选择公务员道路,做了公务员只要有腐败行为或经济犯罪,配偶和子女一律连坐

与房子有关,引人关注的悲剧、喜剧或悲喜剧,近期有两个。一个在上海,一个在北京。上海的在建住宅楼卧倒,北京领到廉租房钥匙的市民跪倒。

当然,房子的卧倒与市民的跪倒都是意外的,也就是,看起来都不是人们安排的,或者意欲看到的事情。所以可以说都是撞自的,未经允许,自作主张的,这是用贬义词来说。也可以用褒义词来说,房子的卧倒与市民的跪倒都是由来的,不由自主的,虽然房子从来没有“表”和“主”可言。

我这是力图打破语言的褒贬界限,显示两件事情的相似性。但这两件事确实是不同的,房子的卧倒是一个事故,市民的跪倒却是一个佳话。两个同样包含摧折意味的事情,我看都令人惊奇,但前者是一个建筑问题,后者是一个社会问题。建筑的摧折是事故,精神的摧折呢,哪怕有些尴尬,终究却是佳话。摧折的领域不同,使摧折的性质变得如此不同。

一个领到廉租房的市民跪倒下去,叩谢市领导,也就是政府的化身。这件事当然怪市民不识礼数,泄露了社会的人格与精神管理(是,这里存在着管理)的秘密,令人脸红,虽然它容易归于历史与传统,但毕竟今年是“中国人民从此站起来”六十周年,一个40多岁,“生在新社会,长在红旗下”的人,仍然会跪谢政府一套廉租房,又说明了怎样的生活现实和精神现实呢?

某种程度上,北京市民的跪倒并非难以见到,热河盟盟后打通一表,是经常有之的,情动于衷,形之于外,还是不难,境遇与精神的铺垫在于日常聚集,有时时制的身边送来一束茉莉,一壶油都足以引发,如果廉租房发到更多人手上,跪倒简直可以成为习惯。

上海的在建住宅楼卧倒,却是真正罕见的。我们见到了各种建筑倒塌,没有见到过建筑卧倒,它显示了建筑的脆弱与坚强,倒下是脆弱,全身而卧是坚强。

调查结论已有啦,勘察设计师,没有问题;建筑设计,没有问题;建筑施工有问题,中国有很多建筑事故,勘察与设计有问题,的做事情的,勘察是勘察设计师,设计的是建筑设计院,施工却是建筑公司和施工队,设计院碰到施工队,问题当然只是施工队的。

我这是猜測而已。调查却是重证据的,楼为什么卧倒呢,因为它一边压了土,另一边挖了坑,土有10米高,坑有4米多深,不平衡了,楼就倒了。解释得很好,大家也长知识。我又忽发奇想,或者今后高楼不必定向爆破,定向挖坑和堆土就行了,成本低很多。

房子躺下,还牵出了开发商的问题。开发商又显威力,网友发现卧倒楼盘的股东中包括多名公务人员,公务人员当股东,这当然不是高楼倒下的原因,但可以泄露房地产的秘密,以前大家觉得开发商力量大,是因为钱多。

# 郑也夫：用有限连坐制来治理腐败

**上海** 倒楼事件发生不到一周时间,有关官员持股的内幕就被网友捅了出来;随着众媒体的跟进调查,以梅陇镇镇长助理阙敬德为代表的“官董”成了众矢之的。官商勾结,官员进行权力寻租不是新话题,但是一旦有新的热点事件做衬托,立即成了网上网下热议的话题。日前,快报记者就此话题采访北京大学教授,著名社会学家郑也夫。官不畏死,奈何以死惧之。郑也夫认为如果要遏制腐败现象,必须动用重典,一个有效的方法是“有限连坐”。郑也夫一语惊人:你可以不选择公务员道路,做了公务员只要有腐败行为或经济犯罪,配偶和子女一律连坐。

**官员入股是公开的秘密**

星期柒新闻周刊:最近国内事故频频,其中在网上网下引起较大反响的是上海在建高楼倒楼事件。随着事件调查的进展,官员在开发公司参股(二股东为镇长助理)成了事件的焦点。官员经商,涉商,您对此怎么看?

郑也夫:改革三十年来,政府(特别是基层政府)角色的定位迟迟没有到位。政府不应该是社会中的生产头领,而应该是不同利益群体的协调者,协调劳资矛盾,协调商家与消费者的矛盾。如果他站在了厂商的一边,或者自己成了厂商,劳工和消费者将更加弱势,劳工和消费者将更加弱势,赴诉无门,厂商将得不到监督、为所欲为,社会将一方坐大,失去均衡。时下发生的很多事件,深层原因都是政府站在了厂商一边,如此也就必然发生政府对厂商监督职能的缺失。

郑也夫:改革三十年来,政府(特别是基层政府)角色的定位迟迟没有到位。政府不应该是社会中的生产头领,而应该是不同利益群体的协调者,协调劳资矛盾,协调商家与消费者的矛盾。如果他站在了厂商的一边,或者自己成了厂商,劳工和消费者将更加弱势,劳工和消费者将更加弱势,赴诉无门,厂商将得不到监督、为所欲为,社会将一方坐大,失去均衡。时下发生的很多事件,深层原因都是政府站在了厂商一边,如此也就必然发生政府对厂商监督职能的缺失。

官商角色的合一有两种表现形式。其一,“政府即厂商”。这是计划经济思维方式的延伸。政府管理者觉得经济工作是最大的工作,事关国计民生,他要亲自去抓。实际上民营企业企业家群体已经崛起,他们有足够的发财动机和经营能力。政府的角色需要调整了。但是在基层,政府往往就是厂商,谁能监督得了官商,于是厂商为所欲为。这种形式往往有冠冕堂皇的动机和招牌,提高地区的经济增长。当务之急是破除这一认识,让社会管理者从经济活动中退出,你是裁判员,不是运动员;经济活动不判你自己亲自上阵,相反你必须退出。

第二种形式几乎完全是出于私利,即属于私人行为的官员涉商,这是违纪的,看起来极为流行,企业有官员加入,甚至不是作后盾,而是打前阵,这企业还怎么可能被监督。

不解决这个问题,就必然是强强勾结,强人通吃,丧失监督,弱肉强食。毒牛奶,小煤窑,楼房倒塌,等等恶性事件,都是发生在这样的大环境之中。不治本,必是捆下葫芦上来瓢。

星期柒新闻周刊:如果没有事故发生,那么诸如上海官员入股现象,就有可能成为一个永久的秘密,官员股东们,一边利用权力把优惠送给“自己的公司”,一边捞钱巨利。这里面是不是有一种监督缺失?

郑也夫:应该是公开的秘密,老百姓不知道,但是知情的人不少了,绝不是一个埋藏很深的秘密。公然涉商意味着此种行为到了肆无忌惮的地步。一旦官员涉商,对其所在企业的监督必然削弱,乃至完全不存在。监督机制由此荡然无存。

星期柒新闻周刊:官商勾结牟利,官员以权谋私,进行权力寻租不是新话题,国家也因此发布许多禁止官员经商的法律法规,纪律规定,为什么这么多年来屡禁不绝呢?

郑也夫:在局外人看来,这是一个比较容易禁止和杜



郑也夫 著名社会学家,北京大学教授

绝的事情。比如这次倒楼公司的第二大股东、董事就是镇长助理,镇级地所长也是该公司的股东。这都是和尚头顶的虱子——明摆着的事情。只能理解为禁令是一纸空文。所以说不上屡禁不止,禁止不过说说而已。

**国内腐败付出的成本太低**

星期柒新闻周刊:国外官员直接涉商的行为多不多?

郑也夫:就我所知在西方国家这种现象很少。

商人们是靠什么与管理者部门博弈呢?游说国会和政府。游说是利益集团对决策者的最流行的战术,在不同的政治体制下都存在。美国国会痛感滥用游说的问题,采取的制约手段是,使游说活动合法化,要求说客注册并公开其资金来源。1999年登记的说客达到2万多名以上。1998年说客们花掉了14.2亿美元。美国共有参议员100位和众议员435位。就是说,每个议员平均要被38名说客包围。大约有5%的说客,即1000名说客在为农场主和食品商效力。除了议员,说客们当然也不能放过官员。据某中心估算,1998年食品和农业说客在官员交往上的花费为5200万美元。不言而喻,这个数额与说客的庞大是有所谓的美国公司和私人企业的化身。但是他们的活动毕竟是受监督的,但是杜绝官员经商行为一同打击说客一样,易如反掌。

**有限连坐可以击中腐败要害**

星期柒新闻周刊:有一种说法是处罚太轻,在巨大的经济利益诱惑面前,轻微的处罚对官员没有什么威慑?

郑也夫:真实发生的是不出事故就没事,仅仅涉商轻微的处罚也不会遭受。如上所说,杜绝官员经商应该很容易。

当然你的问题在很多场合还是成立的:严重的腐败为什么长期存在,是否处罚太轻?我们听说过一些对腐败分子的很重的处罚,比如缓刑。之所以没有收到很好的效果,我的判断,其一是监督和惩治在“点”上不乏强度,但是在“面”上广度不足。多数腐败者看准了惩治的是少数,不认为自己会出事。至于有无威慑,那是主客观的结合,要认识腐败者的感受。

星期柒新闻周刊:如果说郑州的那个局长的“替谁说话”,超出了官员的常识和底线,那么,官员寻租也应该违背了官员服务大众的根本。商业利益真的就那么有诱惑力,官员们的操守和信念,在它的面前,真的就不堪一击吗?

郑也夫:这要说到中国人内心世界的了。往上看是有理想、有追求,向下看是有顾忌、有畏惧,就理想而言,我悲观到不想谈,我们就说畏惧问题。我总觉得,人活着要害怕一些东西才好。一个什么也不怕的人是很可怕的,人,一个不怕的人是很可怕的,我们在面对的就是这样的情形。所以在很多场合,外国人很难打过我们,他们怕我们有情可原,问题是这种人凑到了一起,组成了我们这个社会,该怎么办?谁都天天怕地不怕,官不畏死,奈何以死惧之。惩罚要有效果,必须是当事人害怕这项惩罚。

我苦思冥想,琢磨出这么个馊点子:连坐。中国人还有在乎的事情,什么嫌?子女。他真在乎,他嫌这么多钱干什么,自己又不花,为了留个什么,还就对了,很多法学家强调中国特色。我觉得有点道理。除了中国人什么都不在乎,除了子女,那么中国法律对从事经济犯罪的惩罚必须上他畏惧。那就只有“连坐”了。其实我建议的连坐和古代的连坐已经大不相同。如果腐败的官员的子女没有犯罪,不该列入狱。但是即使没有罪过,他(她)的大部分财产要没收充公,只给他(她)保留底层人的生活资料。这是不太合理的。理还是讲的。第一,话要说在前面,要争取立法。你可以不选择公务员道路,做了公务员只要有腐败行为或经济犯罪,配偶和子女一律连坐。命运在你自己手里,所不同的仅仅是你子女的命运一定程度上也在你手里。第二,这其实是“有限连坐”,只是在没收财产上连坐与犯罪无涉的子女。腐败分子洗钱的手段越来越高明,唯连坐的手段可以击中要害,从罪证动机上釜底抽薪。

说,是处罚太轻,在巨大的经济利益诱惑面前,轻微的处罚对官员没有什么威慑?

郑也夫:真实发生的是不出事故就没事,仅仅涉商轻微的处罚也不会遭受。如上所说,杜绝官员经商应该很容易。

当然你的问题在很多场合还是成立的:严重的腐败为什么长期存在,是否处罚太轻?我们听说过一些对腐败分子的很重的处罚,比如缓刑。之所以没有收到很好的效果,我的判断,其一是监督和惩治在“点”上不乏强度,但是在“面”上广度不足。多数腐败者看准了惩治的是少数,不认为自己会出事。至于有无威慑,那是主客观的结合,要认识腐败者的感受。

星期柒新闻周刊:如果说郑州的那个局长的“替谁说话”,超出了官员的常识和底线,那么,官员寻租也应该违背了官员服务大众的根本。商业利益真的就那么有诱惑力,官员们的操守和信念,在它的面前,真的就不堪一击吗?

郑也夫:这要说到中国人内心世界的了。往上看是有理想、有追求,向下看是有顾忌、有畏惧,就理想而言,我悲观到不想谈,我们就说畏惧问题。我总觉得,人活着要害怕一些东西才好。一个什么也不怕的人是很可怕的,人,一个不怕的人是很可怕的,我们在面对的就是这样的情形。所以在很多场合,外国人很难打过我们,他们怕我们有情可原,问题是这种人凑到了一起,组成了我们这个社会,该怎么办?谁都天天怕地不怕,官不畏死,奈何以死惧之。惩罚要有效果,必须是当事人害怕这项惩罚。

我苦思冥想,琢磨出这么个馊点子:连坐。中国人还有在乎的事情,什么嫌?子女。他真在乎,他嫌这么多钱干什么,自己又不花,为了留个什么,还就对了,很多法学家强调中国特色。我觉得有点道理。除了中国人什么都不在乎,除了子女,那么中国法律对从事经济犯罪的惩罚必须上他畏惧。那就只有“连坐”了。其实我建议的连坐和古代的连坐已经大不相同。如果腐败的官员的子女没有犯罪,不该列入狱。但是即使没有罪过,他(她)的大部分财产要没收充公,只给他(她)保留底层人的生活资料。这是不太合理的。理还是讲的。第一,话要说在前面,要争取立法。你可以不选择公务员道路,做了公务员只要有腐败行为或经济犯罪,配偶和子女一律连坐。命运在你自己手里,所不同的仅仅是你子女的命运一定程度上也在你手里。第二,这其实是“有限连坐”,只是在没收财产上连坐与犯罪无涉的子女。腐败分子洗钱的手段越来越高明,唯连坐的手段可以击中要害,从罪证动机上釜底抽薪。

**改制,“官转商”留下官员持股后遗症**

南京房地产业有没有官员持股?这位业内人士想了一下告诉记者:有!

这个答案大大出乎记者的预料,因为在南京,土地拍卖市场几乎已为万科、中海等外地大鳄和少数几个本地龙头房企企业所“垄断”,很难想象这些品牌企业会有各的好处。做出购买企业股份的选择之后又回机关,使得这些“公务员”既保留了公职身份,又能在改制中先在企业捞一票再回机关,在他们所买到的便宜股上,来上讲应当是国家的,是一种变种的国有资产流失。但真要查查,是查不实的,因为让官员拥有这些资产本身就得到了默许,他变得退也可以一样抽出无数理由。

在房地产业改制之中,许多“低价出售”也同样让人看不懂。以本地原来最大的一家国有房企为例,2003年其改制时虽然在产权交易中心挂牌,要求对方有2亿元注册资本,国家一级房地产开发资质,500万平方米的已开发经验,年利润5000万元以上。但是在5天的报名期限内,没有一家企业符合全部受让条件,因此最终将由集团的经营者、中层和高级专业技术人员对企业管理层收购。由管理层收购设立的由公司收购了土地这种优质资产在手,有成熟的开发经验,又不严重亏损,好好的房地产企业为什么要改制?政府为什么要把它们卖掉呢?“那时候改制时,每个区都要改1到2家企业,如果某区的企业多,员工安置会很困难,要找购房者也不容易;而房地产业企业好改,人员多则100-200人,少则只有20-30人,人员少负担轻,又有投资者愿意买,政府当然愿意卖,于是几乎每个区都把房地产业企业拿出来改制。”这位业内人士告诉记者,其优惠,比如以20万元就能买到价值60万元的股权,而且在付款有困难时,还可以拿股权抵押给别人、协议融资,因此不少改制企业的高管们实际上只要筹几百万就能有几千万的股权。一改制,高管们往往自称“百万富翁”,但在旁人眼里却是一夜暴富的“千万富翁”。

**改制,“官转商”留下官员持股后遗症**

南京房地产业有没有官员持股?这位业内人士想了一下告诉记者:有!

这个答案大大出乎记者的预料,因为在南京,土地拍卖市场几乎已为万科、中海等外地大鳄和少数几个本地龙头房企企业所“垄断”,很难想象这些品牌企业会有各的好处。做出购买企业股份的选择之后又回机关,使得这些“公务员”既保留了公职身份,又能在改制中先在企业捞一票再回机关,在他们所买到的便宜股上,来上讲应当是国家的,是一种变种的国有资产流失。但真要查查,是查不实的,因为让官员拥有这些资产本身就得到了默许,他变得退也可以一样抽出无数理由。

在房地产业改制之中,许多“低价出售”也同样让人看不懂。以本地原来最大的一家国有房企为例,2003年其改制时虽然在产权交易中心挂牌,要求对方有2亿元注册资本,国家一级房地产开发资质,500万平方米的已开发经验,年利润5000万元以上。但是在5天的报名期限内,没有一家企业符合全部受让条件,因此最终将由集团的经营者、中层和高级专业技术人员对企业管理层收购。由管理层收购设立的由公司收购了土地这种优质资产在手,有成熟的开发经验,又不严重亏损,好好的房地产企业为什么要改制?政府为什么要把它们卖掉呢?“那时候改制时,每个区都要改1到2家企业,如果某区的企业多,员工安置会很困难,要找购房者也不容易;而房地产业企业好改,人员多则100-200人,少则只有20-30人,人员少负担轻,又有投资者愿意买,政府当然愿意卖,于是几乎每个区都把房地产业企业拿出来改制。”这位业内人士告诉记者,其优惠,比如以20万元就能买到价值60万元的股权,而且在付款有困难时,还可以拿股权抵押给别人、协议融资,因此不少改制企业的高管们实际上只要筹几百万就能有几千万的股权。一改制,高管们往往自称“百万富翁”,但在旁人眼里却是一夜暴富的“千万富翁”。

**南京楼市有没有“阙敬德”**

业内人士曝南京房地产业“官商不清”内幕

的一幢高层楼轰然倒塌,牵出了开发商梅都公司的一长串“官员股东”名单。

类似的体制,经历类似的发展历程,南京楼市有没有“老鼠仓”?这些“老鼠仓”又躲在了哪里?近日,快报记者采访到一位不愿透露姓名的南京房地产业资深人士,他详细解析了本地楼市中种种说不清道不明的“官商关系”。

在随后进行的补充采访中,不少房地产业内人士都认为“这没啥好大惊小怪的,土地一级市场的政府垄断、多数房企从国企而来都决定了在房地产业,官商关系注定要比其它行业密切得多”。

**改制,“官转商”留下官员持股后遗症**

南京房地产业有没有官员持股?这位业内人士想了一下告诉记者:有!

这个答案大大出乎记者的预料,因为在南京,土地拍卖市场几乎已为万科、中海等外地大鳄和少数几个本地龙头房企企业所“垄断”,很难想象这些品牌企业会有各的好处。做出购买企业股份的选择之后又回机关,使得这些“公务员”既保留了公职身份,又能在改制中先在企业捞一票再回机关,在他们所买到的便宜股上,来上讲应当是国家的,是一种变种的国有资产流失。但真要查查,是查不实的,因为让官员拥有这些资产本身就得到了默许,他变得退也可以一样抽出无数理由。

在房地产业改制之中,许多“低价出售”也同样让人看不懂。以本地原来最大的一家国有房企为例,2003年其改制时虽然在产权交易中心挂牌,要求对方有2亿元注册资本,国家一级房地产开发资质,500万平方米的已开发经验,年利润5000万元以上。但是在5天的报名期限内,没有一家企业符合全部受让条件,因此最终将由集团的经营者、中层和高级专业技术人员对企业管理层收购。由管理层收购设立的由公司收购了土地这种优质资产在手,有成熟的开发经验,又不严重亏损,好好的房地产企业为什么要改制?政府为什么要把它们卖掉呢?“那时候改制时,每个区都要改1到2家企业,如果某区的企业多,员工安置会很困难,要找购房者也不容易;而房地产业企业好改,人员多则100-200人,少则只有20-30人,人员少负担轻,又有投资者愿意买,政府当然愿意卖,于是几乎每个区都把房地产业企业拿出来改制。”这位业内人士告诉记者,其优惠,比如以20万元就能买到价值60万元的股权,而且在付款有困难时,还可以拿股权抵押给别人、协议融资,因此不少改制企业的高管们实际上只要筹几百万就能有几千万的股权。一改制,高管们往往自称“百万富翁”,但在旁人眼里却是一夜暴富的“千万富翁”。



南京黑龙江路一楼盘

快报记者 路军 摄



# 柒纵深·专题

### 上海倒楼事件·延伸

## 南京楼市有没有“阙敬德”

### 业内人士曝南京房地产业“官商不清”内幕



南京卡子门附近一楼盘

快报记者 路军 摄

某地块被一家公司拿走,这家公司的股东可能多达10多人,相互之间都是朋友,有些人是改制后从国有房企出来的,有各种“关系”,有的人就在当地土地部门挂职,在拿地上有很大功劳。

一开始,这样的公司也不会为人所关注;等到房屋实际开发了,股东中的政府公职人员就干脆从政府辞职,从后台走向前台,作为公司管理人员直接运作这个项目。这种模式就和上海事件比较相似。可是这种团体往往见不得光,本身也不可能没有几十亿的资金。“这几年南京土地市场高价频出,都是外地大鳄、央企大集团的天下,这种团体都已经被赶出南京,苏北安徽等二线城市及地带,选择集体土地或从二级市场等非招拍挂方式拿地比较普遍。”

**土地一级垄断规划审批决定商要巴结官**

在采访中,一位业内人士听说记者想了解南京楼市的“官商关系”,立刻摇摇头说:“没必要深究,上海的案例绝对不适用于一二线城市楼市,这种事多发生在这些城市地产开发的早期或现在一些的一二线城市或村镇建设中。”

可是谈到楼市里,官与商千丝万缕的联系,他表示:“那是一定的。”在他看来,目前我国土地的一级市场全部由政府垄断以及南京房地产业的发展历程就已经决定了“官商关系一定会非凡。”

“你想啊,土地价格,规划后容积率改到多少都由政府部门决定,这些关乎房地产开发的命运,开发商能不主动向官员靠拢吗?这位人士告诉记者:虽然看上去土地是招拍挂的,但是在一些不为人关注的地方市场里,有些土地出让附加的条件似乎就是为某些企业量身打造的。比如早年出现过“要拿地先造林”,下个月就要拍卖了,想拿地的企业就是立马去造林也来不及呀;地等于是为某些个别的已经造过林的企业定制的。”

而想调整规划的容积率就更需要关系了。现在楼盘容积率屡屡超标,可能后的处理结果几乎无一不是拆楼,维持原来的容积率,让开发商交出出让金后合法化。开发商向政府要求调整容积率的理由无非是花样百出,可以让理由说得通,达到补地价的目的,这个过程中精明的商人们无疑会希望和当地处理好关系。

于是本地的房企,人员原来就是当地建设主管部门出去的,当然有人头脑的优势;而外地来的房企,则不惜大量引进本地房企的资深人员,以达到“企业本土化”的目的。“房地产最早都是国有企业,最早都是官员当家,因此他们的关系说微言能撤清吗?这是一个历史问题,也是体制问题。在目前楼市中情况无疑是存在好转,但绝非一朝一夕就能处理干净。”业内人士对此见怪不怪。

某地块被一家公司拿走,这家公司的股东可能多达10多人,相互之间都是朋友,有些人是改制后从国有房企出来的,有各种“关系”,有的人就在当地土地部门挂职,在拿地上有很大功劳。

一开始,这样的公司也不会为人所关注;等到房屋实际开发了,股东中的政府公职人员就干脆从政府辞职,从后台走向前台,作为公司管理人员直接运作这个项目。这种模式就和上海事件比较相似。可是这种团体往往见不得光,本身也不可能没有几十亿的资金。“这几年南京土地市场高价频出,都是外地大鳄、央企大集团的天下,这种团体都已经被赶出南京,苏北安徽等二线城市及地带,选择集体土地或从二级市场等非招拍挂方式拿地比较普遍。”

**土地一级垄断规划审批决定商要巴结官**

在采访中,一位业内人士听说记者想了解南京楼市的“官商关系”,立刻摇摇头说:“没必要深究,上海的案例绝对不适用于一二线城市楼市,这种事多发生在这些城市地产开发的早期或现在一些的一二线城市或村镇建设中。”

可是谈到楼市里,官与商千丝万缕的联系,他表示:“那是一定的。”在他看来,目前我国土地的一级市场全部由政府垄断以及南京房地产业的发展历程就已经决定了“官商关系一定会非凡。”

“你想啊,土地价格,规划后容积率改到多少都由政府部门决定,这些关乎房地产开发的命运,开发商能不主动向官员靠拢吗?这位人士告诉记者:虽然看上去土地是招拍挂的,但是在一些不为人关注的地方市场里,有些土地出让附加的条件似乎就是为某些企业量身打造的。比如早年出现过“要拿地先造林”,下个月就要拍卖了,想拿地的企业就是立马去造林也来不及呀;地等于是为某些个别的已经造过林的企业定制的。”

而想调整规划的容积率就更需要关系了。现在楼盘容积率屡屡超标,可能后的处理结果几乎无一不是拆楼,维持原来的容积率,让开发商交出出让金后合法化。开发商向政府要求调整容积率的理由无非是花样百出,可以让理由说得通,达到补地价的目的,这个过程中精明的商人们无疑会希望和当地处理好关系。

于是本地的房企,人员原来就是当地建设主管部门出去的,当然有人头脑的优势;而外地来的房企,则不惜大量引进本地房企的资深人员,以达到“企业本土化”的目的。“房地产最早都是国有企业,最早都是官员当家,因此他们的关系说微言能撤清吗?这是一个历史问题,也是体制问题。在目前楼市中情况无疑是存在好转,但绝非一朝一夕就能处理干净。”业内人士对此见怪不怪。