

无锡“房耗子”3年“掉包”23套公房

——透视城市公房管理重重漏洞



小职员伪造证件骗取公房获利

2012年9月12日，无锡市公安局滨湖分局蠡园开发区派出所接到报案：市民过某在向张永良支付人民币14万元购房款后，张永良竟然失联了。

公安机关将张永良逮捕并进行初步审查，后将此案移交滨湖区检察院。滨湖区检察院反贪局侦查人员发现，这个连股级干部都不算的普通职工张永良，竟然贪污14套房改房、诈骗9套房改房。

公房是指政府及国有企事业单位投资兴建的住宅，房改房就是已购公房。按照相关程序，公房租赁和买卖必须进行严格审批。张永良常年流连赌场，工资、奖金及房产全部赔了进去，甚至妻儿也愤然弃他而去。于是，张永良打起了手中管理的公房的主意。

2010年1月，张永良找到好友杨某，说自己想买一套便宜的房改房，可是没有合适的职工身份，想让杨某代买。事实上，当时，张永良下手的那套公房依然有人租住，且租期未满，不能马上变卖。但办来房产证和土地证后便可向银行抵押贷款再变现。杨某见能获得好处，就答应了张永良。

随后，利用自己是内部管理人员的便利，张永良将杨某各种证件和伪造的材料送到房管局，再让原产权单位放弃产权，最后将房屋过户。接着，他又拿着房产证到银行抵押贷款。

由于房管所、房屋产权所属单位及市房管局等都未核实包含承租人信息的“房产底册”，张永良一路过关。在承租人毫不知情的情况下，张永良利用杨某身份和伪造证件花2.5万元低价买来的房改房，被转手到银行抵押了30万元。

此后，他又用同样的方法“变现”了13套公房，随后又采用同样手段，骗取了其他房管所管理的9套房改房。

记者调查了解到，张永良变现的这些住房只有两三套地处郊区，大多数位于无锡重点开发的较好地段，按市场价计算，保守估计价值千万元以上。



家底无人知晓 租赁收益不清

按照公房管理相关规定，购买公房的人必须是原承租人，且必须符合购买政策。购买公房最少经过三到五个程序，每道程序都应该核对承租人底册清单。面对如此严格的程序，张永良怎么可能得手？

中国房地产研究会副会长胡志刚认为，因为公房改革后期的诸多工作没有到位，公房日渐成为城市管理“被遗忘的角落”，漏洞多多。

制度执行不严，多道审核形同虚设。据办案人员孙兵介绍，房屋产权监理评估窗口接到张永良递交的伪造材料后，看到是老业务员，就没有核对承租人底单，仅审核了房屋计价；在房子产权所属的某建筑公司，公司经办人员基于对张永良的信任，也没有核对承租人底单，就在材料上按下了图章；市房管局审批是最后一道坎。然而，工作人员也只是看看评估表、产权单位的确认盖章，以及申请人的买房资格，依然没有核实承租人与购房人是否一致的备案登记。

“区房屋产权监理所、原产权单位及市房管局都应对原承租人底册清单进行审核，但都没有严格执行。”胡志刚说。

房屋原产权单位对“家底”含糊不清。张永良在梁溪房管所的内勤底册上看到，某建筑公司有几处房改房是由西园里房管所管理的。但他钻了个空子，对建筑公司谎称这几套房子是他所在的梁溪房管所管理的，伪造了购房材料。建筑公司很快告知其同意

售卖，于是4套公房得以“变现”。

孙兵说，张永良正是利用一些产权单位连自己的房改房究竟属于哪个房管所管理都搞不清楚，使诈骗得逞。

无锡市滨湖区住房和城乡建设局相关管理人员透露，企业拥有产权的公房管理权在房管所，部分公房产权所属企业并不了解公房的情况，这为“内鬼”从中下手提供了便利。胡志刚说，公房年代久远，不少单位更换了多位负责人，公产有多少就是一笔糊涂账。

租赁收益不清，内外监督缺失。张永良案发后，2013年，无锡市审计局先后对其他辖区的直管公房的资产、租赁管理和拆迁灭失等情况开展专项审计调查，发现当地在直管公房管理和使用等方面存在明显漏洞。

北京、浙江及南京等地检察机关在案件调查中都发现，公房租售一直是国有资产管理工作难点。在出租方面的“高价低租、人情出租、账外有账”时有发生。据南京鼓楼区纪检部门透露，2013年，南京查处一起因公房租赁腐败案，公开招租年租金310万的公房，被“房耗子”以190万元的价格出租。此外，在买卖方面“骗购”情况也时有发生。由于房管所所长“一支笔”权力过大、内外监督机制缺失，设立“小金库”甚至个人寻租腐败无法禁绝。

“公房”家底亟待摸清 完善法规提高监管分配水平

记者调查了解到，江苏无锡“房耗子”并非个案。湖北十堰曾发生过一套公房卖二主案件；浙江杭州也曾发生多名工作人员钻公房管理漏洞骗取拆迁补偿款案，还有房管部门工作人员滥用职权造成国家重大经济损失。

有地方住建部门相关负责人向记者透露，公房管理存在主体混乱的问题。市属公房由市公房管理中心管理，区级公房由相关经营公司管理，而有些地方区县公房又由房管处管理。这些公房均有各单位自行设定的程序和条件对外招租，价格也是各单位自定，管理主体不明，直接导致公房管理在某种程度上成了一笔“烂账”。

当前，各地的公房不仅数量庞大，且不少直管公房都地处城市开发的黄金地段，市值十分可观。根据公开披露的数据，2012年，北京市有直管公房1000多万平方米，占全市房屋总量的3.5%；同年，南京有市直管公房250万平米；2013年，上海有市直管公房2400万平米；此次案发的无锡市直管公房至少尚存万套……但这些数字要么是没有及时更新，要么都是估算，记者随机咨询了东部多个城市公房管理部门，相关人员多无法给出详细数据。

“直管公房管理存在政策法规缺乏亟须引起重

视。”不少公房管理人士坦言，上世纪90年代住房体制改革以来，在公房管理上的市场化改革并不彻底，公房一面要解决保障问题，又要保值增值，两者难以兼得。加上《房地产管理法》等大法几乎没有涉及直管公房的内容，各地公房管理制度都是自行制定且时间早，效率低、处罚措施缺乏，公房管理制度建设严重滞后于时代发展。

无锡市审计局在审查市区内公房管理状况后指出，相关部门应全面梳理和清查，摸清公房底数和变动增减情况，并完善直管公房管理体系和监督机制。

南京圣典律师事务所律师何有忠认为，作为国有资产，公房要明确管理规定，如有隐瞒不报等情况造成国有资产流失的将承担法律责任。在这方面，建议纪检部门以及国资管理部门应当加强监管力度。

胡志刚认为，虽然直管公房是计划经济时代的产物，早期是分配给职工的，但市场化转轨过程中遗留下种种问题。当前，最关键的是运营管理状况不透明，需要从制度上尤其是法律上明确规定相关部门向社会公布相关信息。不能由房屋管理部门直接确定承租人或购买人，要保障交易过程透明化，接受社会监督，防止权力寻租。

(本版均据新华社电 记者 秦华江)