

## 古树之劫——

# “大树进城”

### 山区频发盗卖古树名木案

江西萍乡市芦溪县公安部门近日破获一起非法收购贩卖国家二级保护植物香樟案。一名长期非法收购贩卖树木的犯罪嫌疑人被抓获,由此揭开非法贩卖和盗卖古树名木背后的多重秘密。

据警方初步查明,犯罪嫌疑人从2006年3月以来,伙同他人多次在萍乡市的一些乡镇偷盗或非法收购香樟树,以每棵1000至2000元不等的价格,贩运到浙江、上海等地牟取暴利。据警方介绍,近期以来,当地已经连续发生多起此类非法贩运或偷盗国家保护植物案。一些古树常常在一夜之间连根拔起,不翼而飞。警方说,有些犯罪嫌疑人甚至开着大卡车和挖掘机公然进村挖树。目前,当地警方正在加大查处力度。

不仅在萍乡,在江西的宜春、铜鼓等县,此类事件也不断发生。除了盗卖香樟树,其他国家保护和明令禁止买卖的树种也常常被盗卖。不久前,江西横峰县人民法院就审理了一起盗伐名贵古树案,两名被告人因盗伐林木罪被判刑。据了解,横峰县杨某与吴某采挖紫薇大苗7株运往金华市金东区,共卖得12400元。后经江西省科学院野生动植物鉴定中心鉴定:其中3株紫薇树龄有300年以上,属国家二级保护古树。

据江西省森林公安局负责人介绍,近期来,江西各地盗卖古树名木案频频发生。有些地方此类犯罪现象十分猖獗。

在江西宜春、吉安市的一些乡镇,因为盗卖古树名木的犯罪分子每天都在一些村镇“走动”,部分有古树名木的村子,常常要每天派人专门守树,有些村子还自发成立护树队,每天为古

树名木站岗放哨。

### “大树”进城背后的利益链

是什么引发农村盗卖古树名木成风?盗卖者的答案都惊人的一致:城市绿化。

其实,以绿化的名义盗卖古树名木到城市之风早在几年前就开始出现,并被人称为“大树进城现象”。

近十年来,我国城市建设走过了从楼盘扩张到绿化和园林化的过程。创建园林城市已经成为全国城市的普遍追求。1998年,上海市首次大规模在市区内移植了直径15厘米以上的乔木5万多株。从此,全国各地的大中小城市都开始栽古树、大树。城市绿化美化之风使我国的城市建设正在进入一个历史新阶段。也正因此,城市绿化“培育”了古树名木的大市场。

从近年破获的一些盗卖“大树”的案件中可以了解到,非法贩运或盗卖大树的背后,是市场催生出的利益链。以萍乡破获的非法贩运案为例,这些树贩子以每棵1000元到2000元的价格在当地收购,卖到浙江某地的苗木基地,每棵价格是5000元到6000元。而苗木基地卖到城建部门则更高,可能一棵要上万元。

据树贩子透露,树龄越高的大树,价格越高,有的甚至卖到几十万到上百万元。从植物园或苗木基地到树贩子队伍,再到农村专门寻找古树名木的代理人,每个环节都利益相关,层层勾连。

警方介绍,一棵在农村收购的古树,经过一次又一次转手后,最后到城市园林绿化部门,可能价格翻几十倍,最后卖到几十万元。

近年来,各地都破获过一起又一起盗卖“大树”案,河南新郑警方曾经



### 核心提示

森林覆盖率全国第二的江西,近期以来频发盗卖古树名木案。什么样的古树被盗,那些古树名木被卖到了哪里?农村盗卖古树名木成风的背后,有着怎样的利益链?城市绿化巨大需求为何引发“大树进城”热?学者呼吁,城市绿化需求不能以牺牲整体生态环境为代价。



# 背后隐藏的 利益链

打掉过一个涉案15人的特大盗销古树犯罪团伙。但这个团伙打掉后,当地盗卖大树案却依然如故。大树背后的利益链正在使一些违法者前赴后继。

在江西农村,甚至还出现了专门的“大树信息员”。这些人无孔不入,即使再偏僻的地方有哪些古树名木,他们都了如指掌。然后通知人来收购或盗挖。

庐山南麓的詹家崖村,村头长着一棵东晋时期的古罗汉松,古树胸围达5.6米,树高20米,树高与树龄为现已查明的江西古罗汉松之最,且是九江市挂牌保护的古树。

近年来,看上这棵树的人,一批又一批,价格从几万元翻到上百万元。后来有一位上海商人对这棵古罗汉松情有独钟,最后出价达250万元,但再高的价也没有打动村民的心。村民们表示,古树是庐山的“活化石”,就是金山银山也不卖。为此,他们获得了九江市政府5万元的奖励。

### 城市化需求不能牺牲农村生态

农村盗卖古树名木风正在社会引起关注。一些专家和学者认为,“大树进城”热严重破坏了农村和山区生态系统。

中国科学院植物研究所研究员蒋高明说,森林是个整体性很强的群落,而大树是这些群落的骨架,将它连根挖走,必然对周围生态与环境产生不良影响,使其他植物种类生长不良甚至死亡。大肆移植大树是违背自然规律的,势必对这个生态系统造成严重破坏,并将成为水土流失、泥石流、沙尘暴、洪涝灾害等自然灾害频发

的隐患。更让人痛心的是,由于气候、植树季节、移植技术等方面的原因,以及成年大树可塑性下降,适应能力低,在移植过程中,主根、根系和主枝树冠大部分被切断,树木受到严重伤害,往往会造成大树移植后不适应,树木枝枯、叶落,降低了绿化效果,有些大树甚至因不适应环境而死亡。据统计,一般近距离移植的大树即使技术到位,成活率也只能达到60%左右。大量古树名木往往“死于非命”。

记者了解到,浙江台州市曾一次从江西山区移购了直径30厘米以上的大樟树200多株,由于缺少技术、经验,结果,最后仅成活了几棵。

因此,蒋高明等专家呼吁,一方面要严厉打击盗卖古树名木的犯罪活动,而另一方面,是要在城市建设中摆正城市化与全国生态环境的关系,理顺森林资源保护与可持续利用的关系,界定苗木生产交易中合法与非法的界限,从根本上制止乱挖大树之风。

据了解,江西为了保护古树名木,通过全面普查,为全省大部分古树名木建立“电子户口”。有关部门正对这些“绿色古董”进行核对,输入电脑数据库,为它们建立“电子户口”。有的地方还建立了古树名木计算机图片档案,对每一棵古树名木的所处位置、生长情况、病虫害防治等相关情况进行详细记录并制成电子档案。当地林业和公安部门正在对非法采挖运输古树名木进行严厉打击。并重点防范和打击自然保护区、名胜古迹、革命纪念地和特殊、重点保护区内的违法行为。

江西省森林公安局负责人说,我们要像保护人的生命一样爱护每一棵古树名木。

据新华社

### 核心提示

陆家嘴中央公寓天价造楼事件再添诡谲。

6月29日下午,记者采访了事件的主角之一——上海陆家嘴联合房产有限公司(下称“联合房产”)董事长毛德明,“陆家嘴中央公寓的成本都给中央电视台了,你要采访,就去找央视”。

而持有联合房产10%股权的小股东——上海耀国能源科技有限公司(下称“耀国能源”)的刘先生称,联合房产通过抬高成本和压低售价的方式,涉嫌侵占巨额国有资产。他引用上海房地产行业平均数据,2006年商品房除土地成本外的平均造价在2500元/平方米左右,但中央公寓却高达5200元/平方米甚至更高。

“数亿国有资产灰飞烟灭。”

黄说。种种迹象显示,陆家嘴中央公寓天价造楼幕后玄关重重。随着记者的调查,试图将其层层揭开。

## 天价造楼

自2004年11月开盘以来,中央公寓受到投资客追捧,摩根士丹利在2006年甚至为此斥巨资购买数幢楼盘。

但几乎从开盘起,围绕中央公寓的天价造楼问题,始终成谜,亦令中央公寓上空布满疑云。

毛德明所称,提供给央视的中央公寓成本,乃是由上海申元工程投资咨询有限公司(下称“申元”)出具的审价报告。

记者获得的该份报告,其已获得业主单位联合房产的盖章确认。并在4月29日召开的股东大会上,也获得代表90%股份的股东代表杨小明(毛德明代签)、毛德明和钱思解的签字确认。

根据申元提供的材料,中央公寓一期工程经上海市土地测绘中心测定的总面积为217202平方米,申元出具的项目建安成本的结算数据为75046万元,其中包括该项目各单体建筑、结构及安装,小区道路、围墙、景观及绿化等小区范围内的地上及地下工程。

据此测算的平均建安费用为3455元/平方米。而据本报了解,上海市2006年商品住宅包括前期工程费、建安费用和销售费用、管理费用、财务费用等总和约2500元/平方米。

上海市浦东新区房屋管理局市场管理处处长邹廷轲也表示,除土地成本之外,包括小配套在内的房屋造价应该在2500元/平方米左右。

6月25日下午,记者就中央公寓的造价成本,采访了申元总经理乐嘉栋。

乐嘉栋说,“你如果非要问我到底是贵还是便宜,我不好回答。我只能说,它处于一个合理的区域。”

# 上海中央公寓天价造楼幕后

## 数亿国资灰飞烟灭

乐所说的合理区域,乃是建安费用在4000元/平方米基础的上下几百元的浮动。

他还举例说:“你可以买1000元的衬衫,也可以买100元的衬衫,业主可以自由选择,我们的职责只能是当业主选好,我们再来判断这个价格是否是合适的。”

不过,当记者追问,中央公寓地下一层车库的报送价和审核价分别高达6883.19元和5772.88元时,他称:“我也承认看到这个价格很吃惊,经验数据是3000多块钱一平方米。单靠混凝土和钢筋,肯定要不了这么多钱。”

在乐不解时,他叫来负责校对审价报告的同事——申元公司一位职员。

该职员解释说:“因为中央公寓将12栋住宅和平地之下的地下室连成一片,这种工艺设计在上海属于创新,因而对地下室的压力要求比较大,所以需要更多的钢筋和混凝土,造价提高。”

而据专家介绍,所谓创新工艺,乃是不设沉降缝采用的后浇带工艺,该工艺在上海已被多次使用,更为重要的是,这种工艺的使用并不会增加造价。

“一般楼盘地下室底板厚度也是1.2米,中央公寓也是如此。”

蹊跷的例子还有很多。如上文所称,中央公寓4个总面积不足40平方米的门卫房也耗费了37.54万元的土建费用,平均每平方米近9000元,而中国建筑第四工程局(下称“中建四局”)的申报价更是惊人的46.99万元,对应均价为11161.51元/平方米,令人匪夷所思。

“是用金子做的吗?”上海地产界一位资深人士反问说,“上海香格里拉酒店除土地成本之外,包括建安费用、管理费用、装修费用在内的所有成本也仅为7500元/平方米,一个门卫房的造价竟然比香格里拉还要高?”

乐嘉栋也不能很好地解释,他说:“我也相信香格里拉的造价,但这个门卫房为何这么高呢?是不是包含了别的部分?”

此外,小区围墙的造价也高达1240.52元/平方米;而水电安装费用亦有“瑕疵”,施工单位中建四局申报价为394.08元/平方米,申元审核价为351.17元/平方米,而总包标书价为154.46元/平方米,分别高于后者155.13%和127.35%。

“审价报告的几乎所有项目都值得深究。”一位接近联合房产高层的人士说,“中建四局延误工期311天,最终却找联合房产索赔,申报价高达1.12亿元,审核价却一下子降低到2818万元,和行业10%的核减率相比,75%的核减率也极不正常。”

### “我们不需要招投标”

像这样令业内人士难以理解的成本,在陆家嘴中央公寓一期的审价报告中,大到每栋楼盘及地下车库,小到阳台栏杆和小区围墙,并不鲜见。

“我可以负责任地说,申元提供的审价报告一定是基于工程量计算得来的,是经得起检查的。”申元董事长刘嘉对本报记者说。

申元是陆家嘴中央公寓一期的投资监理单位,正是申元在去年11月至今年3月先后出具了三份中央公寓的审价报告。

而也恰是这份审价报告,令诸多业内人士大惊失色。

申元总经理乐嘉栋说:“事情(指央视新闻调查节目播出)发生后,我开始了解此事,项目人员最近被叫到现场,要求核对。”

据他说:“现在最核心的问题是,中央公寓的成本是不是天价?你要知道,楼盘的成本不仅仅包括建安费用,还有财务费用、销售费用、筹建费用、配套费用等等,我们可以保证的是,我们审价的建安费用是合理的,至于他们(指项目公司)是否把成本做高,是他们财务的问题,和我们无关。”

记者此前曾问刘嘉,像中央公寓这样的项目,其项目公司——联合房产的投资方中有60%是国有成分,按照招投标法第3条,包括勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购,必须进行招标。

对此,刘反复说:“我可以保证申元是参加公开招标的。”但乐嘉栋却说:“我们公司虽然叫投资监理,实际资质却是造价咨询和造价控制,因而并不需要参与公开招标。”

乐回忆说:“当时联合房产内部邀请了几家单位,就定下来了。”

1050元/平方米的阳台栏杆、96元/平方米的PVC卷材、45.71元/平方米的涂料等的天价报价,开始频频出现在中央公寓。

而审价报告显示,中建四局送审的土建造价为7.9亿,申元审核造价为6.49亿,而合同中的工程费为4.46亿,扣除甲方付款的项目为4.13亿元,分别是合同价的191.25%和157.05%。

对此,乐嘉栋解释说:“最后结算价超过合同价百分之三四十,甚至五十都是正常的。”

但据本报记者调查,陆家嘴中央公寓一期主材在12幢房开工至结构封顶,混凝土C30平均下降了6.49%,成型钢筋平均下降了10.73%。

以C30为例,总包合同签署时的2004年2月,其市场信息价为353.95元/平方米,至中央公寓2006年4月竣工时已经跌至263.95元/平方米,跌幅达25.43%。

### 幕后玄关

这似乎是一个令人难解的天价之谜。中央公寓的成本到底是多少?正如乐嘉栋所言,那不是他所关心的。他只强调,其所给出的审价报告,对应3455元/平方米的成本是合理的。

但果真如此吗?如此审计报告似有故意混淆建安费用和其他费用的区别。按照行业经验数据,包括建安费用和财务、管理、销售等费用在一起的总和是2500元/平方米。

“我们现在最关心的

是联合房产何时能够做出中央公寓整个项目的结算报告。”耀国能源总工程师顾银德说,“除了建安费用和土地成本,中央公寓的财务、管理和销售费用到底是多少,联合房产经营者从来没有向董事会做过汇报。”

此前,联合房产的财务总监叶美华接受央视采访时曾表示,中央公寓一期的销售收入18亿,经营成本约为10亿左右,对应平均造价成本在7580.23元/平方米,包括土地费2580元/平方米和4011多元的建安费用。

但这遭到诸多业内人士的强烈不解。耀国能源是联合房产的小股东,持有10%。另外两家股东分别是上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司(占60%)和上海世纪道房地产开发有限公司(占30%)。陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司的大股东则是陆家嘴股份(600663.SH),其持有55%的股权。

三家公司于2002年走到一起,起初相安无事。

据耀国能源预计,中央公寓在2004年年底开始销售至今,已累计销售收入20余亿元,按照行业之内2500元的平均建安费用,扣除土地成本之后,耀国认为,该项目至少有超过10个亿的销售利润。

但迄今为止,耀国只在2006年分过一次4000万元的红利。

“到现在为止,我们没有看到过一份联合房产提供的销售台账;联合房产经营者未向董事会做过任何有关财务费用和管理费用的汇报,公司治理已经严重扭曲。”顾银德说。

据顾称,从2005年下半年以来,联合公司从未召开董事会。根据公司章程,耀国能源享有董事会一票否决权,因而不难理解,2007年4月29日联合房产召开股东会,审议结算报告,而故意规避董事会的背后原因。

在4月29日股东大会上由毛德明代为签名的杨小明,是联合房产的监事长,亦是其控股股东东方陆家嘴(600663.SH)的董事长,记者在6月下旬多次联络,起初他曾表示愿意受访,但此后便不再接听本报电话。

耀国能源总工程师顾银德表示,作为小股东,连基本的财务知情权也被剥夺。耀国曾为此多次要求联合房产公开账目,但均被否决。

据耀国能源办公室的刘先生透露,不得已之下,耀国能源向浦东法院起诉,其后经上海一中院重审同意查询账目。

业内人士疑惑,围绕中央公寓的天价造楼事件,耀国能源奔波数年,可理解为10%利益所致,但作为60%的国有股东,陆家嘴方面为何至今未有异议?

据《21世纪经济报道》  
本版图片均为资料