

一条时间分割线的困惑

把2003年作为正规与违章房的划分年,村民们想要个依据

“一碗水端不平啊!”4月27日上午,记者在临沂市禹古城村蹲点的第三天,村民陈士才从家里的玻璃茶几上端起一碗水,故意把碗晃来晃去,水险些洒出来。这个50多岁的庄稼汉,正在用这种方式诉说他所理解的拆迁补偿中的“不公平”。

今年,临沂大力推进棚改,重点是临沂市北面的村庄,禹古城村就在其中。很多村民盼着上楼,却又被一些他们似懂非懂的政策所困扰。其中,村民议论最多的是,2003年咋就成为正规房和违章房的划分年。其实,相关部门曾发过公示,为这条分割线提供了法律依据。一些不满与矛盾,只是一个沟通问题。

文/片 本报记者 郑雷



4月26日,临沂的禹古城村,有些房子变成了一堆废墟,有些房子还没拆。

相关新闻

临沂棚改 试水私募债

本报记者 郑雷

不久前,山东省最大一单私募债融资项目在临沂启动。融资主体是临沂城市建设投资集团有限公司,以临沂市北城新区二期片区棚户区改造工程作为募投项目,利用私募债筹集棚户区改造缺口资金50亿元,预计在6月份发行完毕。这笔钱将用来进行回迁房和基础设施建设。

国开行干部挂职提供契机

私募债券是指向与发行者有特定关系的少数投资者募集的债券,投资者一般为银行和保险公司等,发行者偿还债券的时效,一般比银行贷款要长,而投资人的收益和风险也相对成正比。

自2012年中旬,国家启动中小企业私募债业务试点,为我国中小企业提供了一条新的融资渠道,这被看做是证券市场的一大改革和创新,也是完善资本市场体系的一大突破。

临沂的此次募投项目,共涉及北城新区二期片区的19个村庄,拆迁土地面积3.2万亩,拆迁1.1万户、3.3万人,拆迁面积372万平方米,安置还建面积204万平方米,可以节约土地2.9万亩,项目总投资75亿元。私募融资的50亿元,全部用来建设回迁房和基础设施。

如今,地方政府开始尝试通过私募债筹集资金进行保障房建设和棚户区改造,这是一种新鲜的尝试,而这种方式可以减轻政府财政和债务压力。

今年年初,济南市“清雅居”公租房项目首笔私募债成功发行,金额为12.5亿元,这也是山东省依托交易商协会搭建的债券市场平台发行的第一单公租房建设项目私募债。这笔钱用来支持公租房项目主体后续建设和配套设施建设。

去年国家发改委曾下发通知要求,凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业,均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目,并鼓励有条件的市、县政府对棚户区改造项目给予债券贴息,此次临沂发行的私募债也是严格按照国家政策执行。

临沂城市建设投资集团相关负责人告诉记者,2013年7月,国家开发银行规划局副局长沈继奔挂职临沂副市长,也为这次私募债筹集棚户区改造资金提供了契机。而临沂此次私募债,正是通过国家开发银行发行。

此次融资风险很低

山东银行系统人士说,在中国私募债发行过程较复杂,也较严谨。一个企业如果通过发行私募债融资,先找中介作为主承销商,找律师做法律上的评估,找外部评级公司对企业做整体评估,还需要审计报告,然后主承销商会对整体项目做一个大的报告,寻找投资人,而这些投资人一般是银行间市场会员,数目一般限制在200位以内。

在临沂城市建设投资集团相关负责人看来,棚户区改造资金投入大,回收慢,有些项目难以实现资金平衡,在加大财政资金投入的同时,地方政府往往承担了风险。此次通过私募债融资,则可以在获取资金支持的同时,有效规避这些风险。

在上述银行系统人士看来,此次临沂50亿元的私募债融资,这种数额很难通过银行贷款实现,即使实现,利率也会难以承受。

临沂城市建设投资集团相关负责人称,此次私募债融资风险非常低,这也是吸引投资人的关键。一是临沂城市建设投资集团拥有大量通过正当程序获得的土地,这是有利的资金担保;二是一旦出现还款困难,市政府会进行兜底。

以2003年为界,爷俩赔偿款差三倍

“爷,当着外人的面咱也别吵吵,我这个房子给这么点补偿,我是不愿意拆。同样是房子,咱两家差这么多钱!”4月26日下午,儿子低声冲着陈士才嚷嚷。爷儿俩争吵的焦点是,将要拆迁房子的赔偿款问题。

在今年临沂市的棚户区改造规划中,位于临沂市区北部的禹古城村很快就要被拆掉了。这些天,村委会正加紧给村民们做拆迁动员工作。可对于正规房和违章房的界定问题,却让村委会大伤脑筋。

这次禹古城村对于拆迁房界定的时间节点是2003年中旬。在这之前盖的房屋,属于正规房,而2003年之后盖的都属违章房。正规房一平米补偿800元,违章房只补偿200元。

陈士才的房子是早年盖的,可他儿子的房子是2003年之后盖的。房子都差不多,但儿子的房子赔偿价

只有陈士才的四分之一,这让儿子极其不满,经常跟他吵架。最近,陈士才一直劝儿子赶紧拆了房子,早点拿到上楼选房的号,可儿子很抵触。而记者的到来,像是揭开了一个盖子,一直强压的家庭矛盾在4月26日这天爆发了。

禹古城村,曾是夏商时期禹国所在地,如今是临沂市兰山区南坊街道的一个普通村落,有3000多口人。在临沂市近些年的城市规划中,这里属于临沂北城新区二期片区棚户区改造范围的一部分。

以禹古城村南面两公里的南京路为界限,以南是一期片区,如今已经高楼林立,包括市政府在内的众多单位企业进驻这里;以北是二期片区,这里大部分土地上还是村庄,将是今后几年的重点改造区域。

陈士才的邻居王亚男记得,2003

年她家的房子刚刚盖好,村里就开始拿尺子测量面积。六七月的一天,她被村委从工厂打电话叫回来,说上面来人测量房子了。

那天家里来了一男一女两个人,拿着仪器仔细测量了一圈。当时她听说有飞机在村子上面航拍。当年的数据记录,成为今天房屋是否属于违章房的依据。

一条新修的公路把禹古城村分为南北两部分。四五年前,人数稍少的南边开始拆迁,如今陈士才居住的北面也开始拆迁。南边拆迁,是以2003年作为是否违章房的分界点;北边村民不理解,为什么时间过去了四五年,还是以2003年为分界点?

十年间,很多村民家都盖了房。小到十几平米的厨房,大到给孩子才盖几年的婚房。按村里人的说法:男孩子长大了,不盖新房,怎么娶媳妇?

年,临沂市拟定改造城市棚户区21000户,这个数量位居全省前列。

禹古城村在此次拆迁中,除了货币补偿外,符合标准的村民每人还有回迁房面积补偿。一些村民的感受是,如果不拆迁上楼,他们还可以继续生活下去;如果上楼,至少自家要再贴上几万块钱。如果家里房子被认定为违章房,则需要十几万甚至更多。

还有些家庭担心,家里如果有两个男孩,现在可以勉强和老人住在一起,如果住了新楼房,这个房子该怎么分?有时候,在最现实的物质问题面前,亲情往往会流露出脆弱的一面,而房子,可能就是家庭矛盾的导火索。

是王亚男同意拆迁的重要原因。

对于攥在手里的选房号码,王亚男有点等不及了。王亚男和丈夫商量,既然买不起两套房,就选个带阁楼的楼顶,她和丈夫住阁楼,把下面让给儿子儿媳住,再筹点钱买个一楼车库,改装一下,给年迈的婆婆住。

2003年,一个有法律依据的节点,为何成了情感与法律的纠结点?拆迁带来的是崭新的日子,而不是家庭矛盾的导火索,相关部门该如何向村民做好解释?也许只要沟通畅通了,这些问题都不是问题了。

不明白的事,该去问谁

很多村民们并不知道,在2003年这个时间节点上,临沂市相关部门曾发过公告。这份征收决定公告,确定了房屋征收的范围,这之后将不允许房屋新建、扩建和改建。这为2003年作为房屋是否违章的界限,提供了法律依据。

4月29日,记者来到禹古城村村委会,试图就这些问题再寻找一些答案,但村委干部拒绝了采访。

直到5月份,记者多次联系了临沂市房产与住房保障局、北城新区建设管理委员会、南坊街道,最终才确定了这份公告的存在。

“很想听听为什么是以2003年为界限划定的,还有一些不明白的事,但不知道该问谁。”村民对记者说,

居住多年的房子面临拆掉,这是百姓生活中最大的事,但有关拆迁补偿的依据问题,却没听有人解释过。

当记者提到老百姓的这些问题时,南坊街道拆迁办公室负责人告诉记者,村民们谁有质疑的话,可以直接来街道办事处看这份公告。而临沂市多位负责棚户区改造的干部也向记者表示,在拆迁问题上,近些年来临沂市除了遵守国家政策外,自身的规定也相当严格,绝对不会乱来。

这份就存放在村民身边的公告,因为沟通不畅,与村民之间似乎隔了很多道弯儿。

公开资料显示,2013年,临沂市全年完成征收(拆迁)总面积957万平方米,超过年计划370万平方米。2014

村子被拆成一个黑白棋盘

但绝大多数村民依旧盼望着上楼。作为年轻人,陈士才的儿子虽然对自己房子的补偿费不满意,但这并不影响他上楼的渴望和热情。这些天,虽然依旧存在“撑到最后是不是补偿可以多一点”的侥幸心理,但他也逐渐倾向于父亲的劝告。

在禹古城村,村民房子拆迁时间的早晚,决定了他们回迁房的选房名次。

如今禹古城村子北面,是个拆了一半的村子,就像是一个黑白棋盘的围棋棋盘,白色的是依然矗立的

房子,黑色的是拆除的房子,房子与废墟就这样交错相间。

去年11月份,王亚男和丈夫终于同意拆掉自家一百平米的正规房和二十多平米的违章房,拿到了一个200多号的回迁选房名次。

王亚男的儿子刚领了结婚证,等着搬进楼房举办婚礼。王亚男夫妇和儿子儿媳在外租了一套80平方米的六楼,因为爬不上六楼,王亚男年迈的婆婆住进了村里的老年房。

现在村里老年房也很紧张,只有同意拆迁,老人才能住进去。这也



去留之间
棚户区蹲点纪实⑤
步行齐鲁

蹲点日记

●4月25日

陈士才中午留我在家吃饭,给我炒了香椿鸡蛋、土豆丝和黄瓜,煎饼卷生蒜薹。这位平生信奉“吃亏是福”的庄稼汉喝下一杯白酒后,跟我抱怨:物价一直涨,拆迁补偿却还是跟几年前没多大变化。

●4月26日

虽然村子里到处都是成片的废墟,但这并不耽搁村民们坐在自家门口聊天。用陈士才妻子的话来说就是,不管有多大的难处,日子还得过。

●4月27日

聊天中,他们经常想起多年前和村委的不愉快,然后再把情绪带到拆迁中。我接触的很多村民,都会把多年积攒下的负面情绪,掺进对村委的拆迁动员中。

●4月28日

我在禹古城村北面大棚呆了很久,很多棚里种的都是鲜花。一位农户告诉我,大棚拆迁补偿还没有人来谈过,不知道会不会很快被拆掉,他没有安全感。

本报记者 郑雷



深入,更见精彩

洪波工作室

电话:96706056

邮箱 hongbogongzuoshi@163.com