

锐观察

最高院介入

常熟突击拆迁事件升级

全国百强县——江苏常熟市，因一起突击拆迁纠纷，被推向舆论漩涡。

■突击公告

今年2月11日,《常熟日报》突然一纸公告发布,由于需要规划建设,常熟市琴湖片区8宗地块居民房屋土地已经被收归国有,并要求800多户居民在15日内自动去相关机关注销土地使用权。

当地居民称,此前政府对于这一突然征地,并未有过公开的预示。拆迁中,涉及独立式和半独立式住宅687户,琴湖片区内湖苑五区109栋独院别墅。

常熟市土地储备中心负责人表示,现在600多户基本搬迁完毕,还有100多户由于赔偿等原因,目前还未动迁。

接受湖苑五区60多户居民诉讼代理的律师李刚对记者称,今年以来,一共连续多次向两级法院提出四项诉讼申请,分别起诉常熟市规划局、发改委、住房建设局、国土资源局。但是相关方面,既没有驳回也没有立案。

知情人士透露,最近,这个极具争议的政府项目而导致的动迁事件,已成为最高人民法院的督办案件。

■别墅换公寓

琴湖片区位于常熟新城区核心区域。根据常熟市政府的设想,

常熟市政府官员表示,拆迁是为了公共利益。但是律师李刚认为,从琴湖控制性规划上了解到,未来如果这一片区建造酒店、别墅、商场等,这些利益就完全被政府和地产商挤占,百姓的利益就无法保障。



拆迁中,居民的利益如何保护成为焦点,而他们往往没有发言权。

未来琴湖将建成一个工作、生活、休闲、娱乐、旅游五大元素环环相扣的开放式城市休闲生态公园。

对于补偿,琴湖方面采取的办法为,私有住宅和非住宅房屋将采用“产权调换”和“货币补偿”两种方式安置补偿。常熟土地储备中心人士表示,完成的600多户的安置房,主要选在琴湖家园以及以前建好的金山苑等小区。琴湖家园现在的均价一般在7000多元/平方米,而对于琴湖住房的评估一般在1万元左右,评估后超出安置房的部分,采取货币等办法补贴。

不愿意接受拆迁的包括109栋独院别墅,是经过常熟市政府统一规划,由房产商进行商业开发建设并公开销售的两证齐全的住宅,户

主多在2002年购买,其中有的业主将房子装修后才住了不到6年,还有一些业主的房子贷款还没还清。

关键在于,对于这些拥有小院子的独院住宅,琴湖政府相关方面也采用了同样的方式,换取公寓房。独院住宅的居民相比其他公寓,可以多得到20%—30%的补偿,但不少户主认为,这远远不及其房屋原有的价值。

■以“公共利益”之名?

李刚律师告诉记者,事实上,根据居民方面说法,湖苑五区独院的均价已经达到了2万多元/平方米,政府只补偿8000多元/平方米,政府方面的赔付没有反映其房屋

原有的价值。

据悉,2010年2月21日,琴湖片区的居民曾到常熟市国土资源局询问情况,当业主们问及常熟市国土资源局有关人员,如果他们的房屋土地已经被收归国有,那么其土地使用权证是否已经是一张废纸?国土局一位负责人解释称,按照公告的内容土地使用权应该已经被收回。

居民感到震惊的是,其每家每户都有土地使用权证,很多注明了土地使用期是四十年以上,这些都是十年前买下的房屋,由于规划变动,这就成了一张废纸。

“国务院有明文规定,严禁未经拆迁安置补偿后,收回原土地使用权,而直接供用土地。”李刚表示,“琴湖政府在未对居民进行安置之前,就先公布收回了土地的使用权。这也严重违背了法定的程序。”

“更重要的是,国家的拆迁管理条例明文规定,禁止政府进入拆迁,但琴湖这个项目是土地储备中心介入拆迁,也违反了国家的相关规定。”李刚认为。

不过,常熟市政府一位知情官员告诉记者,“拆迁是为了公共利益”。

但李刚认为,这个是一个很值得探讨的问题,“我们虽然目前还不知道未来琴湖要建设成什么样,但是从我们了解的琴湖控制性规划上了解到,未来如果建造酒店、别墅、商场等,这些利益就完全被政府和地产商挤占,百姓的利益就无法保障。”

据《21世纪经济报道》

延伸阅读

怎样按市价补偿拆迁户?

国务院法制办主任曹康泰日前表示,目前法制办正在就《征收条例(草案)》征求地方意见,并还将请被拆迁人表达意见,草案修改完善后,将会尽快公开征求公众意见。这也是唐福珍案发生后,立法者终于开始正视原有的《城市房屋拆迁管理条例》暴露出来的“公共利益界定不清、执法主体含混不明、拆迁补偿严重不公”等问题。

而难点在于“公共利益”和“补偿标准”。先说公共利益问题,发展型政府的一个重要目标是推动地区经济的发展,因此区域经济发展会成为一个政府目标,尤其是在GDP导向的官员晋升模式以及地方财政收入有很大一块来自土地出让金的情况下,更是如此。政府激励征地拆迁进行商业使用,不仅意在增加收入可以进行再分配,同时也意在增加就业解决地方劳动力问题,这很容易被看成是“公共利益”。

上述逻辑尽管表面上看起来很有道理,但问题在于地方公众的意见并没有经过充分表达,往往是政府的一厢情愿。要紧的是怎样按市价补偿?

实际上,市价是在拆迁之后才发生的,例如盖了楼或者商场,获得了市场收益,才可以根据这个市场收益来确定补偿标准。因此目前不少提议认为应该事先确定,但在现实操作上很难做到。但的确有可能在事先确定补偿的不同方式供选择。例如以土地入股后续的商业设施从而获得稳定分红,这样让被拆迁户分享未来的收益,变成一个被拆迁户、政府以及商家激励相容的方案。