

各地暴力强拆事件频发, 暴露补偿标准偏低问题

专家建议制定新拆迁条例

补偿方案改为“房价+地价”

最近一段时间, 一些地方发生暴力拆迁事件, 甚至出现了流血事件。如何解决拆迁事件反映出来的问题, 不仅关系到公民财产权益的保护, 同时也关系到社会稳定。

近日, 记者在安徽、黑龙江等地采访, 各地群众普遍希望以新的拆迁法律法规规范征地与拆迁行为。



六旬老人被强拖走 住房被强拆成空中楼阁

10月25日早晨, 年过六旬的合肥市民赵良芝正在家门口洗衣服, 被几个年轻小伙强行拖上一辆汽车。“我害怕, 就在车上哭, 可他们根本不理睬我, 一路走一路骂我。”赵良芝说, 这伙人拉着她驾车转悠许久后, 拉到城外丢了下车。身无分文的她向路人求助才得以回家。

回到家里房子已是面目全非: 通往自家四楼的楼梯全被毁掉, 窗户玻璃被打烂, 家成了“空中楼阁”。

记者在现场看到, 赵良芝家所在的6层居民楼, 楼西边已被拆去一半, 剩下的2个单元, 只有赵女士的房间窗台还有物件, 而通往其上的楼梯已被完全毁坏。

制定新的征地、拆迁法律法规 严格落实“先补偿后拆迁”原则

“此类事件已经危及公民个人权利和生命安全。”律师郝劲松认为, 这样的做法, 让人感到是对公民人身、财产等权利的漠视。

“这样的行为, 显然没有将百姓的合法权益放在眼里。”安徽省社科院研究员李小群认为, 现行拆迁法规存在一些漏洞, 而新的拆迁条例又没有出台, 加上有法不依、执法不严、违法不究, 以致一些地方在征地和拆迁过程中, 侵害普通群众合法权益的事情时有发生。

“当务之急是制定新的征地、拆迁法律法规。”北京大学宪法与行政法研究中心主任姜明安认为, 通过系统的规定, 进一步明确公共利益的具体范围, 确保“先补偿后拆迁”的原则落到实处, 只有完善法律规范体系, 各方利益诉求才能有序、充分博弈, 尤其是被拆迁人的合法权益才能得到保护。

市价每平方米3000元 补偿价每平方米800元

记者调查发现, 补偿标准的高低, 是引发拆迁矛盾的一个主要因素。能否让群众分享城市化及土地升值所带来的溢价收益, 以及合理提高征地和拆迁补偿标准, 是拆迁立法和实践中应该予以关注的一个问题。

今年7月30日, 黑龙江省绥棱县绥棱镇的潘立国为阻止对自家的强拆自焚, 被二度烧伤。3个月过去了, 他的自焚不仅没有阻止强拆, 他的房屋在他自焚一周后被拆除, 而且至今开发商也没有给他拆迁补偿款, 甚至也没有达成拆迁补偿协议。

潘立国说, 他的房屋建筑面积146.9平方米, 二楼为住房和商店, 一楼被改造为冷冻室, 改造花费据潘立国称为14万元。绥棱县政府提出两套方案, 供潘立国选择: 一是产权调换, 但所调换的房屋面积仅为135平方米, 另外对冷冻室多补偿4万元。二是货币补偿按每平方米800元计算, 共计11万余元, 另外再补4万元。

潘立国认为, 对面门市房价已经达每平方米3000元, 政府对他的房屋却按每平方米800元进行补偿, 因而拒不接受, 于是遭到强拆。

由第三方评估房屋价格 按“房价+地价”补偿

记者采访发现, 不少群众反映拆迁补偿偏低。赵良芝家所在楼拆迁的补偿政策是“拆一还一”, 她家只有90多平方米, 但开发商提供给拆迁户的房子是125平方米套型。按照规定, 他们只能获得90多平方米的免费面积, 剩余在125平方米范围内的要按照每平方米2200元左右申购, 再超的就要按市价购买。

“我家的房子本来2002年才装修好搬进来, 现在又要折腾拆掉, 随便便就要花费5万多元, 再加上建成后再装修, 又是一笔不小的开销。我们工薪阶层, 哪经得起这样折腾?”赵良芝说。

一位拆迁户告诉记者, 合肥有个房地产改造项目, 按每平方米1800元补偿老百姓, 可开发商开盘后一转手每平方米就是5800元。“中间这么一大块差价怎么解释? 这块增值的收入为何百姓享受不到呢?”

姜明安说: “地价的升值虽然不是劳动所得, 但毕竟与百姓的土地使用权有关, 政府为何不让群众也享受到城市化土地溢价带来的好处呢?”

姜明安建议, 新的拆迁条例, 首先应明确按市价补偿的原则, 由双方共同选定第三方评估机构评估; 另外, 还应按“房价+地价”的方案补偿, 现在各地补偿只讲房价, 不讲地价是不合理的。

拆迁程序不透明 发个通知就让搬走

记者调查发现, 强拆事件发生与拆迁方信息不公开、操作不透明, 以及民意诉求渠道不畅有很大的关系。

赵良芝的女婿完颜东磊说, 现在是在拆之前只发个通知, 并告知补偿安置协议, 随后不久就采取停电停水方式, 强行逼迫居民签字搬走。对于他们这些不签不搬的, 还半夜三更砸门放炮进行恐吓。这种方式让人无法接受。

在引发自焚事件的绥棱县棚户区改造项目中, 部分居民反映, 他们既没有参加过有关拆迁的听证会, 也没有人来评估房屋价格, 接到消息时, 已是决定拆迁改造, 补偿价格被定为每平方米800多元, 不容商量。

将听证程序法律化 杜绝借公共利益之名搞商业拆迁

姜明安认为, 陆续发生的“强拆”事件显示, 拆迁方的手段更加隐蔽, 不是“车轮战”式地轮番劝说, 就是发动其有公职亲友做工作, 甚至搞“连坐”; 补偿标准也不统一, 早拆、晚拆补偿不一样, 越晚拆的补偿越多, 以至出现了“老实人吃亏, 越闹补偿越多”的不合理现象。

中国政法大学宪政研究中心主任蔡定剑提出, 开发商从事项目开发, 一般需要拿到“五证”, 现在谁也搞不清开发商的“五证”是怎么拿到的, 取得“五证”过程应该更加公开与透明。

蔡定剑认为, 新的拆迁法律法规, 应该将听证程序法律化, 让公众了解拆迁地段是搞公共项目, 还是搞商业项目; 涉及拆迁的补偿标准, 一定要让利益相关者参与其中, 公开透明地运作。

相关新闻

卖地利益驱动 我国频现短命建筑

使用不足30年, 短命建筑频出现

2009年2月, 曾经的亚洲跨度最大的拱形建筑沈阳夏宫被整体爆破, 只有15岁的夏宫2秒种内变成一堆废墟;

2010年2月, 南昌的著名地标五湖大酒店被整体爆破, 建成仅13年;

2010年5月, 位于北京建国门黄金地段、建成刚20年的地标凯莱大酒店宣布将停业拆除;

.....

这些正处在建筑寿命“青壮年”的建筑非正常“死亡”, 越来越引起各方关注。

住房和城乡建设部副部长仇保兴不久前表示, 我国是世界上每年新建建筑量最大的国家, 每年新建面积达20亿平方米, 建筑的平均寿命却只能维持25~30年。而根据我国《民用建筑设计通则》, 重要建筑和高层建筑主体结构的耐久年限为100年, 一般性建筑为50~100年。

短命建筑的“杀手”

一届政府一套规划的短视行为

住房和城乡建设部有关负责人告诉记者, 一些城市的住房和城市建设, 规划变更频繁, 标准制定落后, 也是建筑短命的主要原因之一。

崇拜GDP、大搞形象工程的错误政绩观

名为“一年一个样, 三年大变样”的旧城改造, 实为劳民伤财的形象工程。名为拉动城市经济发展, 实为重复建设以追求GDP, 进而追求地方官员的政绩。在这种错误政绩观的引导下, 一些不该拆的房屋被大量拆除。

拆迁卖地的利益驱动

相对于形象工程带来的政绩, 在近年来土地价格快速上涨的背景下, 拆迁置换出土地带来的卖地收入, 更能让人对新建建筑“痛下狠手”。

无法回避的质量问题

不可否认, 在遭到提前拆除的短命建筑中, 也有因质量问题和缺乏高质量维护而被迫拆除的。

据《人民日报》

正信投资担保
“信贷通”融资
手续简便 高额快速 还款灵活
投融资专线: 400-7178-400