

地方政府拆迁的动力依赖

地方政府对土地收益的依赖和追求,是当前拆迁矛盾难以缓解的重要原因。巨额的土地出让收入来源于民众已经使用的土地再分配,从这个角度看,就是与民争利。

■ 本报记者 闵云霄

记者采访得知,早在2007年,皇姑区就提出“三个优先”的区域发展战略(即优先发展现代服务业、高新技术产业、楼宇经济和特色街区),走都市型工业模式,引区域性总部落户。官方公布的数据是,皇姑区2011年的经济指标是:生产总值比上年增长13%,达到362亿元;固定资产投资比上年增长16%,达到485亿元;财政一般预算收入比上年增长13%,达到31.64亿元;实际利用外资达到3.8亿美元,努力引进一批具有震撼力、影响力的重大项目落户。

由于皇姑区位居沈阳城郊,其收入标准在各个城区中位于后尾,“财税增收难度增大,新的增长因素不断增加,财政收支矛盾十分突出”一度被写入政府工作报告。同时面临“部分主要经济指标增幅不大,保持经济加速发展的压力较大,具有支撑和拉动效应的重大项目受诸多因素影响,未能如期实现建设进度等诸多问题”。

在财政不支的背景下,皇姑区坚持资源招商与产业招商并举,充实组建了8个专业招商局。2010年3月4日,时任皇姑区区长闫石表示,皇姑区将以更大的决心和魄力推进重大项目建设,确保经济发展指标不低于全市平均增长速度,不低于五城区平均增长速度,为全市地区生产总值和固定资产投资“两个5000亿”的奋斗目标做出更大的贡献。

公开资料显示,2009年共接待国内外来访客商280批900多人次,重点推介“五大空间”项目以及30多个危旧房屋和旧区改造地块招商。截至11月27日,皇姑区新储备了13个总占地近200万平方米的重大项目,预计总投资额近500亿元。今年前10个月,全区新开工3000万元以上84个重点项目,70个竣工项目。

2011年皇姑区政府工作报告显



镜头之外,还有三台机器“盯”住这片房屋。 闵云霄/摄

示,皇姑加大棚户区及危旧房屋改造地块以及重点招商地块的搬迁力度,搬迁改造地块31处,搬迁改造建筑规模90多万平方米,涉及被搬迁居民近2万户。宣称“拆迁工作的顺利推进,为重大项目建设提供了有力支持”。

其实,就整个沈阳来说,以重工业著称,是东北地区最大城市,但“土地财政”占很大比例。公开资料显示,2010年沈阳财政总收入978亿元,其中,一般预算收入600亿元,而国有土地使用权出让金收入高达437.7亿元,比2009年增长19.16%。这一金额已接近沈阳2009年一般财政预算收入465.35亿元(注:土地出让金收入不在一般财政

预算收入之列)。

根据中国指数研究院的数据,截至今年9月21日,土地出让金与去年同期相比,京津沪全面下跌,沈阳则成为榜单的“黑马”,2010年时全年的土地出让金总额都未排进前十名,今年以450多亿元挤进了“前五名”,远超广州和深圳。

北京市才良律师事务所王才亮律师表示:地方政府对土地收益的依赖和追求,是当前拆迁矛盾难以缓解的重要原因。巨额的土地出让收入来源于民众已经使用的土地再分配,从这个角度看,就是与民争利,出让金收入越多,说明侵占民众利益的过错越大。

著名评论员秋风认为,在招商

引资、城市改造过程中,由于缺乏各方权利,利益被置于不平等地位,没有公平的程序让相关各方讨价还价,政府甚至利用强制性权力介入交易,导致在此类活动中,总有一部分人的权利和利益被严重地、系统地侵害,而另一部分人则享有特权。其结果是,经济增长的过程总是伴随着收益分配的不均衡产生新的社会矛盾,从而在部分人群中产生新的不满情绪。

“维护社会稳定的任务依然十分繁重,房屋拆迁等涉及群众切身利益、难点问题需要抓紧解决”,皇姑区政府工作报告中同时认为,政府自身建设需要继续加强,行政能力有待进一步提高。

沈阳雪天强拆 数十家企业厂房遭灭顶

(上接第三版)

而据《宪法》第十三条规定:“公民的合法的私有财产不受侵犯。国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。”同时,根据《国有土地上房屋征收补偿条例》相关规定,为了公共利益需要,征收国有土地上单位、个人的房屋,应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。

在缺乏法律援助的情况下,上岗子村居民自发钻研相关法律,并开始就因商业目的的征用是否出于公共利益需要,诘问多个部门,但并未得到明确的解释。其实,根据皇姑区政府2010年86号文件规定,该地块规划为住宅用地。此次征地按照630万元/公顷的综合标准给予补偿,也就是说折合630元/平方米。沈阳市规划局发布的简讯中提到,皇姑区上岗子地块是沈阳市重点招商引资项目,用地处全程跟踪服务,把提升软环境建设具体落实在上岗子地块的推进过程中。

9月13日辽宁省政府办公厅发出《通知》,要严格按照规定的权限和程序实施,各地要确保征收补偿费用足额到位,做到“先补偿、后搬迁”。

记者采访过程中,多个业主对拆迁程序表示质疑:在和业主没有达成协议的前提下,皇姑区政府的行为属于强拆。

辽宁省一位不愿意具名的老干部认为,即便违规建筑的强制拆迁,也只有经人民法院裁决后,授权行政城建部门采取法律规定的程序下强行拆除,否则强拆行为属于暴力执法。

业主的另外一个质疑就是,“具体选择哪家评估公司,并没有征得我们的同意,也没有进行过协商”。一份“受皇姑区城市建设管理局委托”的评估报告中称,艺嘉紧固件有限公司有产籍房屋2819.60平方米,评估价格为505万元左右,加上建筑物和附属设施,共582万元左右,折合人民币每平方米1791.68元左右。

据悉,在沈阳当地,厂房裸房造价为每平方米3000元以上。该公司在25公里外新建了一个厂区,裸房整体造价高达950万元,还不算其他配套设施与搬迁费用。而付给该公司的赔偿款不足600万元。

采访中,业主认为,当地政府的赔偿过低,源于私自操作评估公司。前文所述老干部对记者表示,在评估上岗村的企业厂房价格时,他认为城建局直接指派了辽宁中立房地产评估有限责任公司作评估方,属于违规行为。

他指出,国务院589号文件《国有土地上房屋征收补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》规定:房地产价格评估机构由被征收人协商选定,被征收人在15日内协商不成的,由市、县级房屋征收部门组织,通过投票、抽签、摇号等方式确定。而此次评估机构中立评估由皇姑区建管局指派,存在行政违规行为,因此这个评估应当按无效论。因行为违规,导致内容违法,城建局后续的一系列行为属于违法行为。

省政府通知下发后的10月,沈阳市政府决定废止2004年5月1日起实施的《沈阳市城市房屋拆迁管理办法》和当年6月1日起实施的《沈阳市城市房屋拆迁行政委托管理的若干规定》。因以上两规定与《国有土地上房屋征收与补偿条例》有抵触。

在此之前一位业主拿出准备好的文件,对记者说,“这些规定,在皇姑区却变成了一纸空文。”事实上,在沈阳的近两年时间里,一系列“大动作”拆迁频出的同时,网络上充满各种质疑和埋怨声。一位社会学专家指出,这种质疑一旦与受损的利益相结合,就会演化为与政府对抗的行为。“这不仅是沈阳的困境,也是转型期中国的困境。”

写字楼招租公告

现有位于北京市西城区金融大街8号C座7层写字楼对外招租,该楼环境良好,视野开阔,地理位置优越,物业设施设备齐全,楼层面积1172.81平方米,将以现状整体出租,诚招有足够经济实力的租户(金融机构优先考虑),请于2011年12月20日之前与我们联系。



联系方式

华融致远投资管理有限责任公司
蒋先生 010-59618693
北京市金融大街8号A座6层
邮编 100033

金隅加大新区域市场开发

■ 余松

“十二五”开局之年,北京金隅新型建材制造充分发挥产业整合优势,加大新区域市场开发力度,园区产业集群效应不断显现,产品集成营销和渠道建设稳步推进。房地产开发立足北京,辐射全国,坚持“两个结构”调整和“好水快流”方针,稳步推进北京及外埠各项的开发及销售进度,把握国家加快推进保障性住房建设机遇,积极推进保障性住房项目开发和对接进度,产业发展继续保持了稳定增长。

金隅新型建材板块注重自主创新,大力发展循环经济和节约型经济,逐步形成了以高标号水泥、人造板及深加工产品、高档卫生陶瓷、中高档家具、高档内外墙涂料等5大核心业务和20多种拳头产品为主导的新型建材制造业体系。与国际知名企业合作,在国内发展了一批如TOTO洁具、森德散热器、柯诺地板等具有市场竞争力的世界知名品牌产品;培育了“金隅水泥”、“天坛家

具”、“星牌”矿棉吸声板、“通达耐火”材料、“金隅涂料”、“金隅加气”等具有发展潜力的国内知名品牌产品,形成了家具木业、墙体及保温材料、装饰装修材料、耐火材料及商贸流通五个重点产业和河北大厂、房山窑店两个工业园的发展格局,在北京奥运会场馆建设中成为产品品种最多、用量最大、应用最广的建材供应商,被授予“中国绿色建筑装饰产业示范基地”和“中国绿色建筑精品生产(采购)基地”称号。

金隅房地产开发业和以高档物业管理、度假休闲、商贸物流为代表的现代服务业,通过资源整合和“走出去”战略的实施,已成为金隅集团新的强劲的经济增长点,并呈现出良好的可持续发展态势。金隅房地产开发板块包括金隅嘉业、金隅大成开发、北装公司、西三旗远程开发公司等企业。“十一五”期间,金隅房地产业紧紧围绕“两个结构的调整”和“好水快流”的发展方针,提升项目运作水平,提高项目收益率,稳步实施项目储备,扎实推进强化内部监督和考

核力度,进一步扩大品牌影响力,保持了持续、健康、快速发展的态势。“十一五”期间,金隅房地产主要指标均以30%的速度递增,北京地区新增土地储备规划面积约280万平方米;外埠地区新增储备规划面积约290万平方米,已经形成京津冀、内蒙古、杭州、重庆等区域协同发展的战略布局。2011年1-9月份,累计实现营业收入同比增长30%,毛利同比增长89%。

“十一五”期间,在国家保民生、促发展的时代大背景下,金隅作为北京地区综合实力最强的房地产开发企业之一,积极响应市委市政府的号召,关注民生,服务百姓,参与政策性住房(廉租房、经济适用房、公租房、限价房)建设。目前,金隅嘉业开发建设的保障性住房年均开工面积200万平方米以上,累计开发保障性住房400多万平方米,为近5万户北京市中低收入家庭提供了舒适的住房,是北京市开发保障性住房最早、项目最多、体系最全的开发企业。

灵动闪耀 智恒无限

灵智泉系列 新品炫动登场

- 精巧外观设计,线条简洁流畅
- 静音降噪技术,营造高品质沐浴享受
- 专利技术排气管,防雨水倒灌
(具有防雨水倒灌和排气管,发明专利号: 200920070263.2)
- APE系列水量伺服器搭载,出水量大幅提高
- 灵捷Q功能,快速反应,升温迅速
- 远程遥控,更智能、更人性

灵智泉
智能恒温燃气热水器
GG-10A/11A1FE(X)
GG-11A2AFE(X)

能率(中国)投资有限公司

官方网址: www.noritz.com.cn

官方微博: weibo.com/noritz718