

温州大拆迁一年 曝千万元宅基地非法买卖案

事发地苍南县灵溪镇纪委已全面介入调查

本报记者 钟文 沙会堂

本是一项能有效遏制违法用地和违法建设行为,改善城乡建设和人居环境的好政策,温州市实施的“违必拆、六必拆”行动却遭遇“阻力”并引发出了许多矛盾和问题。

近日,《中国企业家报》记者接到浙江苍南县灵溪镇坝头村村民的报料,称灵溪镇为兴办工业园区和农房集聚区建设,在征用他们村的土地的过程中存在严重的违规和非法的暴力拆迁事件,更为严重的是,在此次拆迁过程中,他们发现村里 114 间宅基地居然是以村民的名义申请而被村干部擅自倒卖出去了,涉及资金八千万元。为了了解事情的真相,《中国企业家报》记者赶赴浙江苍南进行了调查采访。

据悉,“违必拆、六必拆”是温州市 2011 年提出并于 4 月 13 日开始实施的。违必拆即在拆除违法建筑上没有讨价还价的余地,违法必拆;“六必拆”即党员干部自身违建必拆、沿路沿河违建必拆、妨碍建设违章必拆、安全隐患违章必拆、顶风突击违章必拆、大型典型违章必拆等。



还未完全拆除的四层小楼

20 年的农房成违章建筑

据悉,此次涉及拆迁的农房共 10 间,始建于 1993 年。政府拆迁理由是非法建筑。2012 年 9 月 3 日,当《中国企业家报》记者赶到现场时,房屋已经全被拆除,原来高耸的四层楼已经化成眼前的废墟。在废墟的前面,几顶刚刚搭建的帐篷里,一位 80 岁的老人像一座雕塑一样,赤着双脚,安静地坐在破旧的沙发上,对于外面的行人以及嘈杂熟视无睹,似乎眼前的景象与自己没有任何关系,但他的眼里分明浸满着泪水。这里曾是他和儿子的家。

“20 年了才说是非法的,早为什么不说。”高高瘦瘦的、脸膛黑黑的颜维樟显得非常的疲惫。他告诉《中国企业家报》记者,从镇里说要拆迁开始,他就一直没有睡过好觉。一方面是一家三代已经在这间 4 层的房子里平静的生活了近 20 年,家里的两位老人也相继在这里离开人世的,怎么一下就成了

违章建筑,在情感上他无法接受;另一方面,20 年前全家倾其所有并四处借贷建起来的房子怎么说拆就拆了,而且什么赔偿也没有,全家又将面临着无家可归的局面。作为两个孩子的父亲,无法给他们一个安全的家,从道义上他无法原谅自己。他说,当镇里派来的一二百号人把整个房子全部围起来要强拆时,他绝望了。20 年前建这间房子花了近 8 万元钱,而当时自己手头只有一万多元钱,全靠亲戚朋友借过来的,好不容易把钱还掉,把两个小孩养大,如今这样一拆,自己又将回到过去,一无所有。想想人活着真没意思,不如死掉算了,所以当时他就想从四楼的平顶上跳下来,一死百了。后来是村民上来拉住了他,他还有刚上初中的女儿。说这些话时,这位普通的农民、农闲时的帮运工就像讲述别人的故事一样,所不同的是,这位汉子的眼

里也满是泪水。

据村民介绍,就在拆迁的这一天,村民严厥清被打成重伤,肋骨被打断一根,眼睛严重受伤,第二天被转往杭州的医院,可能造成眼睛失明的危险。严厥清是因为哥哥颜厥党的房子被拆迁,当时镇里派来的人与村民发生冲突,他想去劝说一下,没想到这位村民口中的老实行人却被打伤了。

灵溪镇农房改造办公室主任李士侯证实当天的确发生了一点小摩擦,但他否定严厥清肋骨被打断,只是眼睛打破了一点皮。他在接受《中国企业家报》记者采访时表示,并没有外界所说的肋骨被断、眼睛严重受伤一事。

然而,事实上,这次遭遇拆迁的并非个案。

据坝头村村民林国花介绍,2012 年 5 月 9 日,他们家的房子也遭到了灵溪镇政府的强制拆迁,父亲和侄儿当即

被送往上海治疗,自己和母亲送往当地医院医治。她告诉《中国企业家报》记者,她和父母以及弟弟一家的房子坐落在 104 国道旁,房子建成已经 16 年了,去年镇政府招商搞开发,要在当地办一家仪表厂。在镇政府牵头下,厂家、村委会找她家人商量拆迁事宜,今年 4 月 24 日,镇里提出每间房补助 12 万元,他们当时没有答应。后来对方又提出总共补偿 16 万元,安置地两间宅基地,并放出话:不答应三天后强拆。她们家认为,自家房子这么大面积,不能是镇里随便说说的价格,要通过评估公司评估认可,因此也没有答应。可是让她没有想到的是,5 月 8 日,政府对她们家实行强制停水停电。5 月 9 日,政府组织的十多辆车,二百多号着防暴服、迷彩服的拆迁队伍再次来到她家,强行将她从房里架出去,对他们的房子进行了强拆。

拆迁无补偿

李士侯告诉《中国企业家报》记者,坝头村农房集聚区是温州市的农房改造试点项目,是县里的推荐项目,早在去年 8 月就准备就绪,土地的征用更是早在 2006 年就审批完毕,并办理好了土地使用证、建设规划许可证、建设施工许可证等相关手续。农房集聚区总规模为 83.55 亩,分二期建设,这次被拆到的 10 间房子就在一期。事前,他们经过合法确权,此次涉及的 5 幢房子,其中 4 幢为合法的,一幢(也即此次被拆迁的 10 间)为非法建筑。

据李士侯介绍,界定合法与非法主要是以 1992 年 10 月 31 日的一次卫星航拍为准,之前的都视为合法建筑,之后的都为非法建筑。按照温州市“违必拆、六必拆”的部署,他们对此次违章建筑实行了拆除。在此之前,他们也做了被拆迁户大量的工作,包括召开会议以及上门做说服工作等,并张贴了要求拆除违章建筑的通知单。

“我们也非常心痛。”李士侯对《中国企业家报》记者表示,按照市里的

统一部署,违建的是不给予补助的。但如果确实是无房户的,可以考虑给半间地基。但这一政策也只限于今年,明年可能就没有地基了,而只能提供公寓楼。

对于记者提到的此次被拆除的 10 间究竟有多少户是属于无房户的,李表示通过他们的摸底可能有 4、5 家,但究竟有多少还得等最后审核之后才能真正确定,因为有的村民此次房屋被拆除之后可能确实成为了无房户,而有的可能以前有祖产房,后来卖掉了,如果属于后者,是不能享受无房户的条件的。

“相差太大了。”一位不愿意透露姓名的村民告诉记者,事实上,同样为 1992 年航拍之后建的房子,有的人通过缴纳罚款就变成合法的房子了,这样的情况在坝头村乃至整个苍南数不胜数,而这样的结果是将享受 1:3 的政策安置。

对此,李士侯也承认在 1995、1996 年之间确实有一批这样的房子通过缴纳罚款成为了合法房。



老汉家的房子也在此次拆迁中被拆除

村里非法建筑众多

“我们家的房子都建了 16 年了,之前为什么不说是违章的,现在要用这块地了才说违章,早干吗去了,这不是害我们吗?政府难道就没有责任。”林国花愤怒地说。她表示,如果按照这种逻辑,那么坝头村百分之八十的住宅都是违章建筑。

据知情人士透露,坝头村委办公大楼也是违章建筑。

尽管没有准确的数据显示坝头村有多少属于违章建筑,但灵溪镇两位干部的话或许能够对这一说法做一个有力的印证。

李士侯在接受《中国企业家报》记者的采访时表示,农房集聚区一期只有 10 间属于违章建筑,二期肯定会更多。而灵溪镇经济发展局副局长黄文化在接受《中国企业家报》记者采访时表示,目前征用坝头村用于工业方面的土地大概 120 余亩,其中已经使用的有 60 余亩,其它许多上面还是农房,总共涉及 200 余间,其中非法建筑会可能超 100 余间。他说,目前政府的压力也非常大,按照温州市“违必拆、六必拆”的精神,违章建筑拆除是没有任何补偿的,不管是否违规,许多房子使

用年限都是十几年甚至近二十年的,建设这些房子也需要一定的经济,拆迁会成为难题,另外,如果安置,政府也受不了,没办法补偿。他告诉《中国企业家报》记者,目前他们的工业用地成本就达到五六十万元每亩,而出让也只有五十万元左右每亩,如果拆迁补偿,根本就补不起。

而村民林时江在接受《中国企业家报》记者采访时告诉记者,在村里众多违章建筑中,还有一种现象,就是在 60 年代,他们村上游的桥墩水库溃坝冲毁了他们村许多农房,这些村民有的经济实力强点的在当时重新建了房子,而有的由于受经济的影响,直到 1993 年之后才重新建设的也有。而按照现在这种划法,也属于违章建筑,那实在是太冤了。

据知情人士透露,灵溪镇作为苍南县的大镇,目前常住人口有近 30 万,16 个社区,有工作人员上千人,财政压力非常大。加上这两年房地产政策调控,市场不景气,加大了当地的财政压力,对于违章房一分钱不补,可能也是给予这方面的考虑。

宅基地被擅自倒卖

被拆除了的已经是现实,那些违章的还没拆除的也是终日惶惶不安。就在村民们左右犯愁的时候,他们发现他们村里已经根本批不到地基了,就连无房户也是如此。苍南县国土局对前去申请宅基地的村民表示,坝头村早没有无房户了,现在就是有指标也不可能批给你们。

“都让村干部私自卖掉了。”村民干炼(化名)告诉《中国企业家报》记者,早在 1995 年,当时温州市一位领导到坝头村调研时,特批给坝头村搞小康示范村建设一百多间宅基地指标,解决一些无房户、住房困难户的住房问题。但令村民们没有想到的是,村干部居然敢把市领导特批的宅基地指标转卖,获取暴利,中饱私囊。

据多位坝头村村民介绍,村干部隐瞒实情,利用村民的身份去国土部门申请宅基地指标,获得指标后,再转让给其他人,甚至有的乡镇、机关干部利用亲戚朋友的身份也参与其中倒卖。

《中国企业家报》记者从村民提供的几份苍南县人民政府文件显示,坝头村的确从苍南县国土局获得了不少宅基地:2003 年 7 月 25 日,批复同意颜厥女等 10 户建房用地(苍政地[2003]158 号);2003 年 7 月 9 日,批复同意颜怡彩等 10 户建房用地(苍政地[2003]158 号);2003 年 7 月 9 日,批复同意颜怡前等 10 户建房用地(苍政地[2003]147 号);2003 年 9 月 20 日,批复同意陈钦宝等 15 户建房用地(苍政地[2003]147 号);2003 年 10 月 3 日,批复同意林时晓等 13 户建房用地(苍政地[2003]147 号);2005 年 2 月 1 日,批复同意吴丁杉等 10 户建房用地(苍政地[2005]32 号)。

《中国企业家报》记者发现,尽管是批复给坝头村村民的农村宅基地,有的居然还是划拨的国有土地,包括苍政地[2003]158 号、苍政地[2005]32 号。然而,不管国有土地还是集体土地,所有文件都明确指出,建房户只有使用权,并不得擅自改变用途,不得买卖和非法转让土地。

“基本都已经非法转让了。”一些村民在接受《中国企业家报》记者采访时愤怒地表示,政策到了村里基本就是一张纸,而镇里和县里相关部门都逃脱不了干系,不然这些住宅指标不可能如此的非法买卖。

《中国企业家报》记者获得的一份加盖有苍南县灵溪镇人民政府“关于落实坝头村住房困难户名单”显示,总共有 114 人获得了宅基地建房指标。

“这份名单中真正只有颜和仰和颜和镇获得了宅基地指标。”干炼告诉《中国企业家报》记者,除了一些村干部的亲属外,大部分都是“被批地”,完全是村干部暗箱操作的结果,许多村民根本就不知道自己到国土局申请过宅基地,更没有去签过字。

几位接受《中国企业家报》记者采访的村民指着上述名单证实,前任村支书林某的妻子、两个侄儿各获得了一间宅基地;前任村主任颜某的长子、三子,两个妻弟各获得一间宅基地;另一前村主任林某本人获得宅基地一间;现任村支书颜某的父亲、伯父,两个哥哥、一个弟弟各获得一间宅基地;现任村副书记颜某的父亲、妻子,弟弟各获得一间宅基地,现任村副主任李某本人获得一间宅基地。

“在坝头村宅基地如此紧张的情况下,一家几口人都能批到宅基地,只有一种可能——非法。”据村民们介绍,这些村干部的亲戚里面,不乏 70、80 岁的老人,年轻人都没有宅基地,这些老人都有,哪有什么公平可言。

对于村里宅基地被买卖一事,一位退休了的村干部对《中国企业家报》记者表示他知情,但是这里面涉及多少人、究竟批了多少间、以哪些人的名义审批的、最终谁获得了这些宅基地他并不知晓。

干炼告诉《中国企业家报》记者,以目前苍南县的农村宅基地的价格,每间大概在 70 万元左右,一百多间总共值差不多 8000 多万元。他说,就算当时 10 万元一间,也值一千多万元。“这些钱究竟到哪去了?”

而《中国企业家报》记者从一些宅基地私自买卖的《契约》中看到,高的有 15 万元每间的,低的也有 7 万元每间的。

示范效应引发社会问题

2011 年 9 月 2 日,坝头村村民林修干将居住在坝头村的蔡某告上了法庭,原因是蔡某目前所居住的房子是 2003 年 7 月 9 日苍南县人民政府(苍政地[2003]146 号)批复给他的宅基地,之后,政府又给他颁发了土地使用权证和房产证,请求法庭判决该房产归他所有;而蔡某认为,该房产只是以林修干的名义审批的,因为坝头村当时是奔小康示范村,村委会为解决擅自买卖宅基地的问题,同意补办手续,对外村人购买宅基地的行为,需要以本村村民申报,所以借了林修干的身份证去申请,并且给了林修干一个红包。2012 年 7 月 12 日,苍南县人民法院以该案件属于土地使用权争议的范畴,应有政府有关部门处理委托,不属于人民法院受理的范围,驳回了林修干的诉求。

2011 年 9 月 18 日,灵溪镇坝头村村民委员会出示的一份证明表示,蔡某所购的房产系 1998 年 9 月 15 日以坝头村村民颜某、颜某论、颜某援、陈某清、陈某贞的名义卖给王某华,王某华又将该地基卖给了王某妹,2005 年 3 月 18 日,王某妹又将该地基转卖给了蔡某。

林修干在接受《中国企业家报》记者采访时表示,他已经上诉到温州市中级人民法院,并准备将官司打到底。

“这将会成为一个示范效应。”浙江大学法学院一位教授在接受《中国企业家报》记者采访时告诉记者,如果事实真如村民们所说,那简直太可怕了。他说,当众多的被借出身份审批土地的村民在林修干的示范作用下,纷纷向购房者提起诉讼时,那就不是简单的经济问题,搞不好将引起严重的社会问题。对此,当地法院和政府必须引起足够的重视。

而坝头村的一些村民也直言不讳地表示,他们也在等待林修干案件的最终结果而再作出以何种方式维护自己的合法权益。

灵溪镇一位主管宣传的负责人在向镇主要领导汇报后对《中国企业家报》记者表示,此案灵溪镇纪委已经全面介入,但由于时间跨度较长、有的工作人员都已经调离或者退休,给案件的调查带来一定的难度,案件的进展需要一定的时间。

对于事态的发展,本报将继续给予关注。