



征地拆迁事关群众利益 资料图片

“扬州渡江西苑小区业主说，‘我们经不起折腾了’。这种无奈，听着让人心酸、让人感慨。个人财产不容侵犯，这是宪法、物权法明确规定的法律原则，在地方却被无情践踏。土地还没收回居然就敢拍卖，这和拿着别人的东西卖钱有什么不同呢？政府在做关系这么多人利益的决策时却如此轻松随意。更让人不安的是，这种事情在全国还具有一定的普遍性，并非个案。这怎么能老百姓安居乐业？”

——央视焦点访谈

## 北大教授沈岿认为： 新拆迁条例遇土地财政阻力 中央开始从不同层面解决问题

近来征地拆迁领域事件频发，央视焦点访谈4日晚曝光的“扬州政府卖地，新建小区面临拆迁”，也引发了广泛关注。而监察部部长马骥日前在答记者提问时表示，要认真解决群众反映强烈的征地拆迁、食品药品安全等方面损害群众利益的突出问题。此次，我们请到了学者沈岿综合分析这两条新闻。

### “上书”后所收信，多反映“类扬州情况”

现代快报：您怎样看扬州要拆新建小区以出让土地一事？

沈岿：正如扬州市国土资源局土地利用处处长广骥所言“这种做法，不止一个地方政府在做”，这一事件确实并非个案，而是在全国都有普遍性。我在“上书”之后，接到的很多来信，都是反映类似的情况。

现代快报：普遍这样做，并不能说明这种做法的正当性，反而说明这种问题的严重性。

沈岿：这种做法违反了两个程序，一个是，根据国务院依法行政实施纲要的精神，出卖土地涉及到业主这些利益关系人的利益，应该听取利益相关人的意见，不告知显然不合适。另一个是，物权法规定，只有出于公共利益的需要，才能提前收回土地，这件事且不说是不是符合公共利益，在征地之前也应该先进行补偿，只有在补偿之后收归国有才能再次出卖，但问题是有关方面没这样做。

现代快报：针对不“告知”的质疑，扬州市国土资源局土地利用处处长广骥表示，对于这次出让，他们早在去年底就在国土局网站、江苏土地市场网发布公告。

沈岿：这个公告实际上是招商公告，意味着通知对土地使用权有兴趣的开发商等，可以进行拍卖，但不意味着通知利益关系人。这方面，用途、目的和宗旨都不一样，这种说法是混同的。

现代快报：个人财产不受侵犯，宪法和物权法都有明确的规定，为什么还会在地方上被无情践踏？

沈岿：一直以来，在讨论新拆迁条例为什么还不能出台的时候，大家都有一个认识，就是跟土地财政有关系。以扬州的例子来说，扬州有关方面的做法很明显，出让土地使用权先已经赚了一笔钱，过了几年后，通过转卖，又赚一笔钱。据我的了解，这一地块很有意思，这一次出卖的土地是将几个小区包在内的更大的土地，如果把这几个小区剥离出去，可能会支离破碎，土地价格也不会高，而包在内的价格就很高了。最近新华社连续6天发表评论痛批高地价高房价，指出土地财政、腐败推动了房价的上

涨，在我看来，腐败的问题另说，土地财政确实是大问题。

现代快报：那么解决之道是什么呢？

沈岿：这方面，中央和地方应该推进财税制度改革，进行财权与事权的合理划分。现在有一种看法是中央财政要给予地方支持，我觉得不能单靠中央给地方支持，在重新改革后对地方财政收入应该给它一种财政收入的渠道。

### 监察部部长表态是一个信号

现代快报：再来看另一条消息，监察部部长马骥日前表示要认真解决征地拆迁突出问题，您觉得这释放的是何种信号？

沈岿：联系这几条新闻，包括新华社连发评论，包括央企退出房地产市场，我的感觉或者猜测是，中央确实是在新的拆迁条例出台之前，力图克服新拆迁条例面对的阻力。也不光是征地拆迁问题，老百姓普遍对房价的飞涨不满。中央一直都在找原因，一方面进行宏观调控，一方面想克服土地财政的阻力。

现代快报：在打击征地拆迁中的腐败的问题上，监察部能发挥的作用是什么？

沈岿：一方面，从监察部门的职能说也是想解决可能出现的或者已经出现的腐败问题。另一方面，监察部和中纪委合署办公，马骥部长的讲话更多的是信号传递，意味着中央开始从不同层面着手解决问题。

现代快报：关于新拆迁条例，到底何时出台最近似乎没听到什么消息。

沈岿：两会后，我们原本希望新拆迁条例尽快出台，不过一直没消息，我们从非正式渠道听说阻力仍然很大。本来我多少有些悲观，但是最近一个星期发生的事情，种种现象说明中央暗暗做动作，尤其是力图消除阻力。你想，如果阻力不先克服，那么新条例出台后也容易成为空文。

快报记者 刘方志

### 沈岿

北京大学法学院教授，向全国人大常委会“上书”建议修改《城市房屋拆迁条例》的北大5学者之一。

### 新闻原声

## 监察部：解决征地拆迁突出问题

今年将严查侵害群众利益腐败案

日前，监察部部长马骥就如何贯彻落实国务院第三次廉政工作会议精神回答了记者提问。

在回答记者“今年纠正损害群众利益不正之风工作重点是什么”的问题时，马骥表示，我们要认真解决群众反映强烈的征地拆迁、食品药品安全、环境保护、安全生产、企业改制、教育医疗、涉农等方面

损害群众利益的突出问题。强化对社保基金、住房公积金、扶贫资金和救灾资金以及政府专项资金的监管。规范行业协会、市场中介组织、公共服务行业的服务和收费，治理各种加重企业负担行为。建立健全党和政府主导的维护群众权益机制。

马骥还表示，今年纪检监察机关要严肃查处四方面的案

件：一是发生在领导机关和领导干部中滥用职权、贪污贿赂、腐化堕落、失职渎职案件；二是工程建设等重点领域利用行政审批权和行政执法权谋取非法利益的案件；三是商业贿赂案件，坚决惩处受贿行为，加大对行贿行为的查处力度；四是严重侵害群众利益案件和群体性事件、重大责任事故涉及的腐败案件。综合

## 扬州政府“悄”卖地 新建小区要被拆

政府将从这次土地出让中获利20多亿

在江苏扬州，有这样两个小区，业主们买了房好好住着没几年，却突然被告说房子马上就要拆了，手中的土地使用权证即将成为废纸一张。这好好的房子，怎么说拆就要拆？土地使用权证怎么说没就没了？

### 陌生人突然来访

今年72岁的熊锡梅家住江苏省扬州市渡江西苑小区。今年三月初的一天上午，几位陌生人突然来访，让老人受到不小的惊吓。来者说要量房子，开始评估了。熊锡梅说，他们没有手续，没有证件，没有出通知，当时就没有让他们进屋。

渡江西苑建成于2002年，共有两栋商品住宅楼，使用时间满打满算还不到8年。40多户业主入住时间大部分只有5、6年，时间最短的还不到三年。

一墙之隔的福运苑小区30多户业主也接到了拆迁通知。这个小区建成于2003年，使用时间更短。

### 土地使用权被二次出让

早在20多天前，这两个小区70多户业主的土地使用权已经被扬州市政府卖了去。

业主们告诉记者，各家各户都有土地使用权证，有业主拿出土地使用权证给记者看。土地

使用证上注明土地使用性质是出让，使用期是七十年，有政府的章。业主问：“土地出让以后，能不能第二次出让？第二次出让侵犯不侵犯业主的权益？”“这样做，公民的财产怎么得到保护？”为了解情况，记者来到扬州市国土资源局，采访了土地利用处处长广骥。

广处长说，这次出让的地块位于新老城区接合地带，为了提高城市的品位，扬州市政府决定以挂牌出让的方式，引进开发商对该地块进行旧城改造。广处长说，对于这次出让，他们早在去年底就在国土局网站、江苏土地市场网发布公告。

记者了解到，扬州市国土资源局在网上发布的公告其实是土地招商公告。对于这些只发布在专业网站上的招商公告，除了关注当地土地市场行情的开发商，作为普通公众的业主会有多少人关注、能有多少人知情呢？

广处长解释说，“不可能每家每户都能够知道，这个也不可能做到”，“我们在网站发布公告，应该就是已经对社会的公告了”。

### “这种做法，不止一个地方政府在做”

看来，土地使用权被挂牌

出让，自己却不知情，业主们只能责怪自己了。不过，话又说回来，就算他们全都知情，国土资源局能否据此就将已经卖给业主的土地使用权拿到市场再卖上一次呢？

从法律上讲，拍卖应该先要收回土地使用权。

记者调查发现，此前，没有任何人与业主商量补偿的事情，没有贴公告，也没开听证会。对此，广处长是这样解释的：“土地招拍挂确实有这种做法，据我了解还不止是一个地方在做。从政府来讲，应该以社会效益为主。”

据广处长介绍，渡江西苑这个地块将来建普通商品房。对此，业主们感到十分不解，认为这是社会资源的浪费。

据了解，这次出让的900多亩土地位于扬州市正在开发的古运河风光带南岸，在当地是难得的黄金地段，商业潜力巨大。按照新的规划，土地出让后，开发商将主要进行商品房、商铺等商业项目的开发。扬州市政府因此获得了20多亿元的土地出让金，而渡江西苑、福运苑两个小区的业主大都是工薪阶层，为了买这里的房子，有的花光了两代人的积蓄，有的至今没有还清银行的贷款。

据央视