



低矮的南港小区已经被正在兴建的高大建筑群所包围,这似乎也暗示了它的命运 快报特约记者 景深 摄



优越的地理位置是南港小区居民不愿拆迁的主要原因 制图 李荣荣

## 2002年规划“建”,2007年规划“拆”

# 盐城148幢别墅命悬一线

□快报记者 倪宁宇 盐城报道

### 别墅刚建好一年 拆迁通告就到了

南港小区,位于盐城市南部,隶属于盐都区。

1998年,盐都县(2003年,盐都县撤县变成盐都区)进行解放南路南延和盐渎路扩建工程。因为建设的需要,对处在施工范围内的南港村和娱乐村村民进行了征地拆迁补偿安置,安置地离原来村民的居住地不远,也就是今天的南港小区。2002年9月20日,盐都县建设局颁发了编号为000992的建设用地规划许可证,正式认定项目名称为“南港小区”。这是南港小区的由来。当时,盐都县建设局出具了设计图纸,所有拆迁安置户必须向建设部门缴纳押金,严格按照图纸设计施工。所以整个小区规格和风格都是统一的。

当时安置办法是,拆到哪家,哪家开始搬迁,所以安置工作从最早的1998年开始,一直到2006年才结束。严中林家是2005年拿到建设许可证的。那年7月拿了拆迁补偿款后,严中林开始动工建房,历时一年房屋建成,因为装潢的缘故,他们家在2006年年底搬进了新居。“我记得很清楚,搬进去没多久就过春节了。”搬新家,过春节,严中林称那个春节可以说是双喜临门。可是没过多久,大概是2007年六七月份的时候,就听到了小区要拆迁的消息。

听说要拆迁,住进来没几年的小区居民觉得冤,才住进来几个月,严中林更觉得冤到家了。于是严中林和几位居民写了若干材料到上级部门进行咨询,当时江苏省信访办的回复是没有此事,而新都街道办事处也称没有启动拆迁。严中林松了口气,可是,当年9月17日,小区的宣传栏贴出了建设局的公告,称因实施南港小区拆迁改造工程,盐都区新都街道办事处,已向建设局提出了拆迁许可申请,小区的居民可提出听证申请。感到震惊的居民们聚在一起推选了16位参加听证会的代表。

9月22日,听证会在小区对面的南港社区举行,盐城市建设局、公证处、南港小区、新都街道办事处的工作人员和16位居民代表参加。由于居民代表的坚决反对,听证会在进行了10多分钟后,不欢而散。正当小区居民在消化突如其来的“噩运”时,10月1日,国庆

节,盐城市建设局在《盐阜大众报》上刊登了拆迁公告。公告正式宣布,建设局向拆迁人盐都区新都街道办事处发放了拆迁许可证,拆迁期限为2007年9月30日至2008年7月30日。

### 区法院、市中院、省高院 一连串失败的民告官司

在南港小区采访期间,记者听到最多的一句话是希望政府能够依法办事。南港小区居民实际上也是这么做的。2007年,10月16日,小区的5位居民以《拆迁许可证不合法》为由,向盐城市亭湖区法院提起行政诉讼,把盐城市建设局(法定代表人:局长姜华)作为被告,把盐城市盐都区人民政府新都街道办事处(法定代表人:主任吴华)作为第三人告上法庭,要求判令撤销盐拆许字(2007)第66号房屋许可证。5位居民及代理律师在法庭上称被告明显违反国务院《城市房屋拆迁管理条例》(305号文件)第七条,申领《房屋拆迁许可证》必须提交“五项资料”的规定,用以虚代实、偷梁换柱,指鹿为马的手法编制材料,发放了南港小区房屋拆迁许可证。其违法违规显而易见:①无建设项目批准文件;②无国有土地使用权批准文件;③无真实、可信的拆迁计划和拆迁方案;④以提供不实材料搞评估(以面积为例,拆迁许可证2.4万㎡,每户160㎡,而实际是3.3万㎡,每户224㎡)。以明显违背法律规定和不符合实际的内容制造了拆迁计划和拆迁方案;⑤无足额的拆迁安置补偿资金。他们以与实际需要相差甚远的资金证明,(市场评估价应在2亿元左右,而资金证明只有2098万元)出示补偿安置资金证明。

2007年,亭湖区法院开庭审理于2007年11月20日判决驳回原告诉讼请求。12月12日,他们又向盐城市中院提起上诉,市中院经三次开庭审理后,认为新都办事处向建设局领取房屋拆迁许可证时,提交的相关材料存在一定的瑕疵,但基本符合国务院《城市房屋拆迁管理条例》第七

条的规定,最后决定驳回上诉。

2008年5月,小区居民又上诉至江苏省高院。省高院将此案发回盐城市中院重审。2009年5月,盐城市中院宣布维持二审原判。虽然经过法律途径“讲理”失败了,但是因为从2007年10月到2009年5月,关于此次拆迁一直在法律诉讼中,所以拆迁方也一直没有实施拆迁的具体行动。而拆迁许可证是有时效的,拆迁部门在这个期间不得不对拆迁许可证进行了四次延期。

### 瞭望哨 小区前一道特殊的风暴

南港小区西面紧邻盐城市的重要交通要道解放南路,南面是盐渎路,东临大寨河,北面是环湖二路。作为一个正常的小区,为了居民出行方便,小区原来有6个进出人口。因为没有物业管理,居民们也没有足够的安全意识,没有人专门负责“门卫工作”。

快报记者那天是通过靠近解放南路的一条小路,进入南港小区的。后来了解到,这个人口是目前进入小区的唯一通道。而在这个人口处,居民搭了一个简易的“凉棚”。“这是我们的瞭望哨。”小区居民黄安斌介绍说,“我们不得不防。”

因为天热,晒进阳光的凉棚里没有人,离凉棚不远的一个小凉亭,有几位妇女坐在长条凳上闲聊。据介绍,这里每天安排居民值班。在谈及今年年初的那次特殊的攻防战时,居民们心有余悸的同时,脸上露出兴奋的表情。这是面临拆迁以来,南港小区人唯一值得一说的“胜绩”。

诉讼失败后,虽然心情沮丧,小区随时面临被拆迁的危险,但是很长一段时间内的“平静”让居民们忘却了有可能来临的“危险”。但是,“危险”说来就来了。

2010年,也就是今年3月9日,盐都区新都街道办事处来了10多位工作人员,召集全体居民就在小区召开了“南港小区拆迁改造工程动员大会”。新都办事处负责拆迁的领导在会上要求居民理解、体谅、配合政府的拆迁工作。他们表示,此次拆迁是为了加快盐城城南新区的快速发展,特别是把盐城建设得更好。居民们,特别是此前参加过听证会的16位代表据理力争,表示坚决反对拆迁。

动员会后,居民代表决定搭建几个临时棚子,作为瞭望哨,以防拆迁方,也就是盐都区新都街道办事处采取突然“袭击”。如果拆迁的人来了,在瞭望哨值班的二人就敲锣敲脸盆把大家都叫出来。

几天后,3月15日早晨,新都街道办事处抽调了许多工作人员,包括委托的拆迁公司、评估公司等六七十人,在对面的南港社区集中后向南港小区走过来,准备对房屋进行测量,结果遭到了已经做好准备居民的阻拦。居民们把“拆迁人员”堵在各个路口,这种僵持局面一直持续到接近晚上12点。第二天的情况与第一天差不多。第三天,也就是3月17日中午,新都办事处工作人员做了妥协,中午就撤走了。

而在这期间,居民们在布告栏里贴出了《严正抗议 请问九个为什么》的告示。告示最后写道:我们深深懂得城市开发和大学生区建设的意义,亲眼目睹城市发展的形势,也理解拆迁工作存在较大的难度,但我们认为只要一切依法行事,做到公平、公正、合理,南港小区的拆迁工作会顺利开展,和谐安定的局面定会出现。

### 坚决依法办事 但心里有最坏打算

“九个为什么”中,有很多质问都与拆迁安置有关,这说明居民们有可能接受最后“被拆迁”的结果,但仅仅住了几年新房子的居民们是痛快地离开祖辈生活的地方,搬到“偏远”的安置地,他们心有不甘。

一方面,他们坚持不拆迁,“当初我们搬到这里是政府正式规划的,怎么能够因为新的规划就推翻原来的规划呢。”华连香是以前南港村的老书记,也是这场拆迁官司的5个原告之一。虽然他们在法庭上败诉了,但是他们内心并不真正认可判决,他们对判决的真实性表示怀疑。“我们在法庭上和被告辩论,他们说不过我们。什么叫瑕疵?瑕疵两个字就可以解释他们所做的不合理、违法违规的事情吗?”几场官司下来,华连香说“南港人”都成了法律专家了。另一方面,他们也在做着“最坏”的打算,他们希望能够最大限度地拿到最好的“拆迁补偿方案”。

仇寿富,今年56岁,家里6口人,除了他们夫妻俩外,还有一个82岁的老母亲,儿子、儿媳带着小孩在南

京打工。仇寿富是2005年拆迁过来,那一年6月开始砌房子,第二年10月搬进来住。“独门独院,走到小区边上的解放南路就能坐到快速公交,到市中心太方便了。”仇寿富的话代表了很多南港小区居民的想法,一个是房子确实好,二是地殷实,不仅交通方便,离市政府近,是城南新区的中心地带,而且附近就是盐城最好的小学——盐城第一小学,著名的盐城中学的初中部也在附近。“你要知道,农民搬一次家不容易,是一件大事。”仇寿富说,“我们不是菜篮子,他们想搬到哪里就搬到哪里。”

黄安斌退休前是潘黄镇砖瓦厂的厂长,今年66岁,2007年退休。他们一家5口人,他本来预想的退休生活就是看看报纸、电视,带带小孙女。“我肯定没打算离开这里。”他说年纪大了,就不想离开“老家”了。黄安斌常年做管理工作,有较高的政策水平和法律意识,小区很多关于争取权益的材料都是他执笔起草的。“我们希望他们能依法办事,以理服人,以情感人,而不是以权压人。”但黄安斌对前景并不乐观,他指着小区周围竖起的高楼对记者说,“你看,这些都是这几年立起来的,我们小区都快被包围了。万一要拆迁了,我们希望政府尽快和我们对话。我们的要求,一是就地安置。既然这个地块是用来开发商品房的,是要卖出去给人住的,那为什么我们原住民就不能住进来呢?如果做不到,再退一步,货币分房,我们希望政府能够考虑周边的房价,考虑到我们住的是别墅这个现实。现在周边的房价已经高出每平方米6000元了,别墅价格已经超过了每平方米10000元。如果我们还是想用每平方米3000元来应付我们,你看,我们能够答应吗?再有就是希望补偿款能够一次性付清,不要分期付,我们不甘心。”

一个更能说明问题的现象是,南港小区,几乎每家人都给露天的院子搭上了盖子,其实这就是违建。

居民们并不否认搭“违建”是为了拆迁时得到更多的补偿。

“我们希望能够和政府,和拆迁人进行对话。”黄安斌说,他们的主要诉求都写在了那份事件里了。

### 官民认识差距大 但对话大门没有关闭

可是,事实并不像人们预计的那样发展。今年7月23日,盐城市建设局一纸新的拆迁通知贴到了南港小区布告栏;8月12日,又组织召开了新一轮听证会。拆迁人照本宣科,与2007年的那次听证会相比没有变化。南港小区16位代表,没有悬念地一致拒绝拆迁。这一次唯一的变化是,区人大代表来到了现场,但没起什么作用。

8月31日,拆迁公告上墙。有点绝望的南港小区居民代表们把内容相同的“急件”分别寄到了北京和南京。9月8日,一封行政复议申请书递交到了江苏省建设厅。现代快报,也是在那几天收到快件的。

9月16日上午,快报记者来到盐城市规划局,了解南港小区具体的规划情况。市规划局办公室一位姓申的工作人员,把记者介绍到市规划局城南分局。城南分局的唐主任,在得知记者来意后,拿出了一份书面答复:南港小区是1995年盐都新区管委会成立后规划建设的第一期拆迁安置小区,集团划拨用地性质,总面积约100亩,1997年后拆迁安置户陆续建设,目前共有149户,大多数在2006年前建成,最后一批解放南路13户拆迁户于2006年建成。当时建筑容积率很低(无指标),建筑密度很高(无指标)。2006年,盐城市委市政府相继出台了《关于加快城市现代化进程,做大做强中心城市》和《关于加快城南新区开发建设的意见》,并于2006年9月成立了城南新区开发建设指挥部,承担城南新区规划编制和开发建设任务。根据现行控规,该地块用

地为商业和居住,容积率为2.5,建筑密度为20%。根据城南新区概念规划,南港小区被列入拆迁改造范围,2007年9月30日市建设局核发了南港小区拆迁改造的许可证。这份书面材料在当初南港小区的规划上与小区居民们的描述,在时间上有所差异,但是新规划代替实施不久的老规划,是大家的共识。

9月16日下午,快报记者带着签满南港小区居民名字的那份材料,走进了盐城市盐都区人民政府新都街道办事处副书记、人大工委主任陈明的办公室。

陈明表示自己之前已经看到了这份材料。应记者的要求,他针对这份材料提出的质疑和要求,一一做出了解释和答复。

材料称:8月12日,在南港社区会议室进行拆迁听证,到会16名代表和会外群众一致不同意拆迁,而市建设局竟然不顾群众的反对,不尊重民意,不从维护社会稳定和谐的大局出发,公然违反国务院办公厅国办发【2010】15号《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》精神第三条:“对于没有经过社会稳定风险评估或群众意见较大的项目,一律不得颁发房屋拆迁许可证”之规定,硬是强行顶风做出了盐拆字2010第34号《房屋拆迁许可证》,再次强行启动拆迁南港小区,这是名目张胆地与国务院对着干的违法违规行为。

陈明对此的解释是,我们做了风险评估递交给了市拆迁管理办公室。市建设局,市拆迁办发放了拆迁许可证。材料称:国务院(2004)46号文件第五条明确规定:“国家行政机关不得直接参与和干预应当由拆迁人承担的拆迁活动。”南港小区所处地块是商品房开发,南港小区的拆迁行为是房地产开发的商业行为……盐城市城乡建设局以“盐城市盐都区新都街道办事处”作为拆迁

人实施拆迁行为时明显非法的。陈明对此解释道,国务院46号文件只是规定行政机关不能参与和干预,没有规定我们不能做拆迁人。陈明表示,如果这个项目由开发商去拆迁,居民要价过高,开发商又不得不答应的话,一方面开发商会因成本的增加提高楼盘价格,这不利于房价的稳定;另一方面,这个项目的拆迁补偿提高了,如果今后政府去做像是桥梁、道路之类的公益性拆迁,拆迁补偿也会跟着涨。而之前,在南港小区周围的房屋已经拆掉,还没有人住进安置小区的51户居民,他们的心理会怎么想呢?这很可能引发不必要的矛盾。

材料称:市政府领导和报刊通讯均刊载,拆迁安置“按照就地就近安置的原则”。可实际计划方案是安置在距现有居住地六公里之外的远郊地段。根本无法保障被拆迁人的居住条件。

陈明表示,政府在东进小区建了3000多套安置房,已经人住了1000多户,其中南港社区的被拆迁人占了80%。东进小区是南港社区的近郊,只有5公里距离。市里的安置政策是相对集中安排,不可能把一个小小区单独放在一个安置区。而且,现在已经有80%的百姓都到了东进小区了,如果南港小区另行安排,对这80%的人是不公平的。

材料称:我们要求按法律法规参照同区域、同地均同性质房屋市场价格进行公平评估价是合法的。可行政

机关企图以先丈量、后评估、再谈判为借口,指令评估公司以其限定的价格作评估论价……

陈明对此回应道,现在首先是考虑安置到东进小区,货币拆迁的办法,我们会考虑,看看有没有变通的可能。有的居民说周边商品房已经都每平方米7000元了,这不是事实,南港小区对面的“棕榈泉”项目价格是每平方米5100元,目前南港小区附近没有超过每平方米6000元的楼盘。

关于价格评估,拆迁工作是有程序可依的,我们是按照程序来的,材料称:我们要求拆迁补偿资金必须足额兑现,一次性结清,不得拖欠……拆迁部门是要先拆迁后分期分批给予补偿显然是违法的。

陈明表示,目前安置到东进小区的被拆迁人,除了还没交房的51户外,住进去的家庭全部都结账结束,根本谈不上拖欠。

陈明认为,南港小区的问题,主要是拆迁价格的问题。目前南港小区没有物管,配套设施不安全,没有消防通道。无论是基础设施,还是环境,都与周围的环境格格不入,已经不能适应城市发展的要求。陈明表示,要解决南港小区的问题,办事处的同志一定要走下去,多和群众沟通,了解他们的诉求,在不违背政策和原则的前提下,多和群众协商,多作解释。然后向上反映,争取达成一个切实可行的方案。相信南港小区的拆迁工作是能够顺利解决的。

目前,虽然新都街道办事处与南港小区居民都表达了要求对话的愿望,但是双方对拆迁本身(为什么要拆迁?为什么规划说就变?)和拆迁方案的理解和要求相差甚远。新的拆迁期限正在倒计时中,盐城媒体今年5月份有报道说,今年盐城市开展的拆迁项目共有100项,其中有30项被确定为重点拆迁地块,南港小区项目赫然名列30个项目的第二位。

南港小区148幢别墅依旧命悬一线。



南港小区家家户户都挂着国旗,他们认为庄严的国旗会维护他们的权益

私家车主拨打4008-000-000平安电话车险提供方便快捷服务		
<b>江苏</b> 险种组合:车损+三者30万+车上人员+不计免赔 福特福克斯1.8 大众宝来1.6 平安电话车险直销价约 <b>2255元</b>	<b>苏州</b> 险种组合:车损+三者30万+各项不计免赔 雪佛兰乐风1.6 平安电话车险直销价约 <b>2485元</b>	<b>无锡</b> 险种组合:车损+三者30万+各项不计免赔 现代伊兰特1.6 平安电话车险直销价约 <b>2168元</b>
*实际价格会受上年理赔、车龄等因素影响,以上价格仅供参考,其他车型直接咨询4008 000 000(4008 六个零)		