

# 五六层的楼房也算是“棚户”？居民质疑拆迁办偷换概念降补偿

事发镇江，拆迁办表示“棚户区可以包括楼房”，但律师认为棚户与楼房不能等同

近日，镇江市民汤先生遇到一件郁闷的事，自家房子面临拆迁，但安置补偿费用非常低，原来他所居住的三幢五六层楼房竟然被列为了“棚户区改造”项目。“难道楼房也算棚户吗？”汤先生质疑道。

对于楼房属不属于棚户，镇江拆迁办认为：棚户区是个大概念，零星几幢楼房的存在不能改变棚户区的性质，而且补偿价的高低与是否为棚户没有多大的关联。而律师指出，楼房不应该被包含在棚户区内。

□快报记者 刘劲松 文/摄



界定产生争议的楼房

## 拆迁户： 拒绝以棚户的名义搬迁

汤先生家住长江路245号楼的4楼，这几天他很烦恼，因为他的家正好位于“云台山综合整治工程（伯先路以西棚户区改造）”范围内，这意味着他的房子已被列入了拆迁范围。更让他感到郁闷的是：“明明我家住的是楼房，怎么竟变成了棚户？而且以棚户的补偿价格来给我安置。”

昨日下午，记者来到汤先生所住的长江路245号楼附近，这里靠近镇江市第二人民医院，位于长江路的南侧。245号楼东边紧挨着的是5层的243号楼，其南边是一幢6层的242号楼，三幢楼房以前是镇江二院的职工宿舍楼，建造于上世纪七八十年代。

汤先生还没有搬走，他拒绝了工作组给出的补偿条件。他出示了一份去年11月由镇江市拆迁管理办公室（以下简称拆迁办）发布的房屋拆迁公告：因城市建设和发展需要，经审核，批准镇江市城市建设投资集团有限公司对云台山综合整治工程（伯先路以西棚户区改造）项目

建设用地范围内的房屋实施拆迁……“我们认为的猫腻就是‘棚户区’这三个字，因为棚户有严格定义，这三幢楼显然不属于棚户范畴。”

据汤先生介绍，江苏省住建厅对棚户的定义有章可循，即：“是主要以木板、土坯、240mm厚砖墙为承重结构，以油毡或石棉瓦为屋面材料的简易房屋和棚厦房屋；是低洼易涝、基础设施配套不齐的小平房；是按建设部《房屋等级评定标准》和《危险房屋鉴定标准》评定为严重损坏房、危险房的房屋”，而棚户区则指的是“棚户房建筑面积5万平方米以上的为棚户区。”

“也就是说，拆迁办偷换概念，把3幢楼房‘圈’进了棚户区范围，然后以棚户安置办法来给我们补偿，这显然是不对的。”汤先生认为，此举造成的不公是：“棚户因为其功能、设施的落后，只能得到较低的补偿，而楼房显然不止这个价。”

一份由相关部门制订的“拆迁指南”显示，该棚户区改造的补偿基准价为4300元/平方米，“我认为这个补偿价定得低了，周边二手房都卖到了6500元/平方米左右。”汤先生说。

## 拆迁办： 棚户区可以包括楼房

“楼房的确不能算是棚户，但我们认为，棚户区改造这个大概念并没有错。”镇江市拆迁办一位蒋姓负责人表示，“按照我们的理解，棚户房建筑面积达到5万平方米的区域就能定义为棚户区，而伯先路以西的整治范围内，由棚户组成的区域已经超过了5万平方米，当然应该定义为棚户区。”

该负责人解释说，“也许在棚户区内会出现零星的几幢楼房，但不能因为这几幢楼房就否定其棚户区的概念。”他表示，这三幢楼房的现状事实上和棚户没什么差别，其建造的年代甚至要比有的棚户要早，设施也更简陋，“那些楼房里大多使用的是蹲坑，有的房间都出现了质量通病。”

对于汤先生提出的安置补偿价太低的说法，该人士认为，补偿价并非因为其“棚户”的定义而作出的，“事实上，它的补偿价格是由评估机构按照市场价核定的，而房屋的年代、质量等是其价格重要因素。像那种七八十年代建造的老房子值不了那么多。”

## »律师观点

### 棚户归棚户 楼房归楼房

一位中介人士告诉记者，他认为，4300元/平方米的安置补偿价显然定得有些低，“在长江路沿线，不管东到花山湾，西到金山公园，基本上没有低于6500元/平方米的房子，不管这些房子是什么年代造的。”

镇江一位法律界人士认为，镇江拆迁办将包含三幢楼房的改造区域定义为“棚户区”的做法值得商榷，“‘棚户房建筑面积5万平方米以上的为棚户区’这句话，按照字面上的理解棚户区应该全部由棚户房组成，既然这三幢楼房不属于棚户房，那么就不应该放置在棚户区范围内，正确的做法是将其隔离开来重新立项，棚户归棚户，楼房归楼房。两者不能等同。”

就评估的价格太低这一疑问，该律师认为，评估价格都是由有资质的评估公司做出的，如果拆迁户对此有疑议，可以让评估机构对这个评估做出解释说明，如果不认同，可以另行自己选择有资质的公示评估机构来进行重新评估。

# 给的就是高分，暑假只来朗阁



## 雅思 热招中

- 在南京，每3个雅思考生中，就有1个来自朗阁
- 南京雅思培训机构6分通过率最高保持者
- 名师团队，始终胜人一筹，高人一分.....

## 新托福 热招中

- ETS官方真题题库
- 3C教学法 听说读写全面进阶
- 双预约系统 实战演练全真模拟.....

## SAT 热招中

- 全面分享ETS官方积累SAT考试资料库
- 独家满分逻辑审题法听说读写全面进阶
- 实战演练全真模拟免费模考及名师点评.....

雅思高分热线：400 811 6336

新街口中心 中山路55号(管家桥)新华大厦35层 | 山西路中心 山西路8号金山大厦B座28层

84723457 84723458 84723487

83246576 83246577

南京朗阁官网 nanjing.longre.com

西祠讨论版 http://b1033945.xici.net

# 天舟传媒艺考

天舟传媒，13年铸就传媒艺考培训领先品牌/成功实现两个全国率先、三个全省首位/教育培训行业20强

与其拼命拥挤高考独木桥  
不如两手准备艺考阳光道



**佑媒编导类：**广电编导、文艺编导、  
戏剧影视文学、文化产业管理、制片与策  
划、导演、摄影摄像、文化经纪人、国际交  
**播音主持类：**播音主持、双语播音  
**影视表演类：**影视表演、戏剧表演、空乘  
**一对一VIP课程定制**

**天舟优势**

- 专注于做传媒，是目前江苏规模最大的传媒艺考培训机构；
- 独创天舟ECC全方位教学模式，研发了具有独立知识产权的教材；
- 多次荣获优秀培训机构称号；
- 天舟已培养近万名传媒艺考学员；
- 在南京每3名传媒艺考生中，就有1个来自天舟。

报名即送！ 预约有礼！

预约电话：

84677354 (24H)

www.njtianzhou.com

您的孩子是以下几种情况之一吗？

- 小高考成绩不理想
- 厌倦数学，有点偏科
- 成绩不稳定，本科有点悬
- 肯定考不上本科的
- 前上本科，但上重点有点悬

报名重磅优惠

6月18日-7月3日

- 单人报名：300元积分
- 双人报名：100元现金+500元积分
- 3-5人报名：200元现金+800元积分
- 5人以上报名：300元现金+1000元积分

地址：中山东路378号口岸大厦11楼整层

(南京图书馆向东200米，中国银行楼上，5、9、25、31、51W、地铁2号线“大行宫”站下)

注：2011届天舟传媒艺考本科专业录取名单已于4月28日本报新闻版公布