

面对现在的局面,马华军很后悔当初自己没“较真”:让女儿和儿子都分别作为一户被拆迁户来与拆迁办谈判,并签订拆迁协议后再腾房子交钥匙。

如今,老马和子女三户打包拆迁后,只有他一户算是被拆迁户,拿到了货币补偿。老马告诉记者,当初动迁人员曾明确表示,他儿子和女儿都能申请到一套经适房。可眼下,儿子和女儿因未单独与拆迁办谈判,并不算被拆迁户,只能以中低收入的普通无房户申请经适房。如此一来,儿子和女儿家可能因人均收入超过南京的统一标准,两套经适房的“钥匙”怕是难拿到了。老马儿女家的条件都很一般,经适房却遥遥无期,这成了全家人的心病。

现代快报记者 李绍富 刘旌/文 现代快报记者 马晶晶/摄

失落的经适房“钥匙”

■ 拆迁户:动迁组曾承诺过,儿女都能申请到经适房,现在却陷入僵局

■ 原动迁组组长:不可能有人作这样的承诺,拆迁协议上也没注明

■ 原下关区拆迁办:协商后找一个合适的方式解决这些遗留问题

【老房拆迁】

住了30年的房子要拆了

原下关区调车场29号的一片平房里,有近400平方米是老马的,这里是他们一家生活了近30年的地方。

上世纪70年代末,江浦人老马来到了南京城区,做起了搬运工的头,大部分工作都和南京西站有关。在1980年前后,南京西站借了一块地给他,让他安排工人住宿,老马花钱盖了一套两百多平方米的平房。

到了1993年时,由于货物运输量的猛增,搬运工的数量也达到了空前的70多人。作为搬运队的负责人,老马最终将原本只有240平方米的房屋扩建到340多平方米左右。

准确来说,当时房产的总面积是349平方米。老马第一次如此确切地得知数据时是1994年,他拿到这套房子的建设工程规划许可证的那年。

在那个年代,老马也没有想过要去办产权证。更何况,他每年还要缴纳管理费给南京西站,在他看来,这也是这套房“合法性”的依据之一。

直到2003年后,南京西站不再收取管理费。也就在此前不久,人力运输行业已逐渐被历史淘汰,老马不再是运输队长,工人们也相继搬了出去。可在接下来的几年里,他的扩建工作并没有停止,房产的实际面积最终止步于431.02平方米,“那时候没收入了,盖房子就是想租给别人,赚点外快。”

接下来的几年里,老马的一双儿女先后结了婚,这样的生活一直持续到了2009年,马家即将面临一次离别:这一片区的拆迁工作正蓄势待发。“那时候大家知道下关要改造了,这里肯定是要拆的。”

拆迁谈判“比较顺利”

“大约是在2009年底,就有人开始和我们谈了。”回忆起这段拆迁经历,老马的女儿马艳萍给出的总结是“比较顺利”。“我们家和动迁组间没发生过什么大的冲突。”马家人明白,自家的房子全都没有产权证。按当时的标准,有产权证的补偿款为每平方米6000多元,而没有产权证的仅600元左右。如果全部按照构筑物来补偿,补偿款加起来也就是20多万元。

而动迁组最终表态,可以给她们一些优惠。“所谓优惠,就是指部分面积可以视为有产权证的面积,剩下的就按照构筑物来算。”老马回忆称,这套房子里除了住着他和子女三户人家,还有他表弟一家,表弟家的面积除去后,还有388.74平方米。“我们和表弟是分户谈判的,互不相干。”



马艳萍站在南京郭家山路旁的一处经适房小区内,看着原本她以为可以申请到的房子

老马说,起初谈拢的标准是:180平方米按照有产权的面积计算,剩余的视为构筑物。“我觉得这个标准,还比较能接受,就同意了。”除此之外,让老马更为关心的是,儿女能否拿到经适房的“房票”。“我已经有一套商品房,不符合申购的条件,只能选货币补偿,但两个小孩没房子啊!”说到这里,老马向现代快报记者强调,动迁组的相关人员曾明确表示,以他两个孩子的条件,绝对有申购资格。

【中途反悔】 补偿标准比别人低?

由于拆迁协议并没有当即签订,现在看来,老马的经适房版本似乎只是难以考据的空谈。交了老房的钥匙后,老马便搬到了自己的另一套商品房里,儿子和女儿,则自行想法暂时解决住房问题,等待经适房到手。

从老房子搬走后的相当长一段时间里,马家人都觉得自己已经算是比较幸运的了:毕竟有180平方

米可以算是有产权。可到了2011年初,邻居开始相继签订拆迁协议时,老马却打听到,有些被拆迁户家中的所有面积都被视为有产权证的对待。

“感觉受了骗。”老马为此很不忿。后来,拆迁办同意再多给20平方米的优惠,即:200平方米按6000多元的标准补偿。

按照这个标准计算,老马拿到的钱会更多一些,但他依然不能接受这个结果。

2011年5月,老马写了一封信给原下关区分管拆迁工作的领导。他并不确定这封信最终有没有产生作用,但他认为如果能给房产做个确权,或许能争取到更多的优惠。

2012年2月,经法院判决,老马应享有349平方米的被拆迁收益。然而,这场胜诉并未给老马带来实质性的益处。“拆迁办的人说,确权没意义。”

随即,他再次诉至法院,要求原下关区拆迁办和建设单位按388.74平方米的面积核算,可法院并未受理此案。

为此事奔波了一年多的老马,这时候已经“认命”了。更重要的一点是,申购经适房是更为要紧的事,2012年下半年,老马签下了拆迁协议。“就按200平方米的标准来了,加上另外149平方米构筑物,共拿到了140多万补偿。”

【再起波折】

儿女不是拆迁户,申请经适房碰壁

“在后来的拆迁谈判中,因此前动迁人员曾明确表示过,儿子和女儿各能拿到一套经适房‘门票’,就要求按三户来拆迁,只按照自己一户来拆迁。”说到这里,老马至今后悔不已。

老马的女儿马艳萍称,每次与动迁人员谈判,都是父亲带着她和弟弟,三人一起去。“当时我们对户没什么特别的概念,就认为,拆我们的房子,补偿到位,外加两套经适房门票,就搬家交了钥匙。”今年2月开始,随着拆迁协议的正式生效,马艳萍和弟弟着手申购经适房时,不曾意料的问题出现了。

“原来管我们拆迁的人,已经调到了其他部门,而且他们手里没拆迁协议,只能算普通无房户,而不是拆迁户。”马艳萍说,她得到的解决路径是,去找街道民政科。

然而,她找到了小市街道,相关人员却表示,他们家不满足申购条件。“说是人均收入要在1000元以下,这比拆迁时说的1693元的标准要低很多。”除此之外,对方还称她现在住在了婆婆家,也不是无房户。

“是不是政策改变了?”马艳萍并不明确到底发生了什么,她觉得街道似乎也是在按规定操作,但她连续跑了两个多月下来得出的结论是:申购很难。

想讨回儿女的拆迁户身份

“拆迁时说可以申购,可确实没有书面材料,现在不是吃哑巴亏吗?”老马很为两个孩子着急。他们随后得知的原因是:拆迁把他们一家人视为一户,而老马签下的那份拆迁协议就是和他们全家签订的。现在的问题是,当初打包拆迁,只有他一户有拆迁协议,而两个子女均无拆迁协议,现在拆迁项目早已结束,已经没办法再去补签拆迁协议,“拆迁户申购经适房,首先要有协议,没协议一切都是白搭。”

现在,老马多方奔走,是想为儿女要回拆迁户的身份。至于当初拆迁安置其他的补偿,既然已整体打包补偿结束,他也不再多说。“我只想给他们要回被拆迁户的身份,虽然他们拆的是我一户的房子,入户调查表上,我跟儿女的产权是明晰的,而且他们也一直住在我给的房产里。这个要求,我认为不过分。”

■ 原动迁组组长回应

不可能许诺给他们两套“经适房”

5月16日上午,现代快报记者找到了原来负责老马家片区动迁组的组长田洪昊。据他回忆,前期的调查表显示,老马家有三个户头,老马和儿子、女儿各一户,有证(建设许可证)房屋面积为349平方米,他儿子和女儿各有21.72和12.46平方米。

不过,田洪昊强调,调查表并不能作为左右拆迁的依据。后来在拆迁补偿进入实施阶段后,再调查发现,老马家的房子,有建设许可证面积为349平方米,这部分产权属于老马一人。“在拆迁安置以及补偿方面,我们只认老马。”

至于老马所说的,动迁人员承诺他家能申请到两套经济适用房,田洪昊认为,不可能有人作这样承诺。“如果有这个承诺的内容,拆迁补偿协议上就该有注明,事实上却没有。”

当时因拆迁时限要求很短,前后只有十多天,在拆迁补偿和安置方面,政策也相对宽松。“我们当时去他家调查,问了他女儿和儿子的情况后,按照被拆迁困难户家庭的安置办法,月人均收入低于1693元就有资格申请经济适用房。”

“因为当时他去法院搞房产产权确认,耽误了签订拆迁补偿协议的时间,错过了当时宽松的政策。”田洪昊说,现在老马的子女,只能以无房户的身份,在户口所属街道申请保障房。

■ 最新进展

会商后想办法解决这些遗留问题

老马子女户口所在的鼓楼区小市街道民政科相关负责人表示,老马家的女儿前去街道询问过申请经适房条件,根据目前她提供的条件,家庭收入可能超标了。家庭人均收入这一块,南京的统一标准是1000元以下,这是硬杠杠。

对老马的儿子和女儿遭遇的尴尬,原下关区拆迁办公室一姓杨的工作人员称,老马家拆迁所在的项目指挥部,因拆迁整体工作已完成,项目指挥部已解散,现在收尾工作,交到了另一组人手中。

老马家的这种情况,可能不止一家遇到,拆迁办会与当时参与处理此事的相关人员沟通,充分了解情况后,争取尽快拿出一个方案来,上报相关部门批准后,找一个合适的方式解决这些历史遗留问题。(文中拆迁当事人均为化名)