

西区旧城改造简报

2016 年 9 月 8 日
星期四
2016 年 第三期
总 第 23 期

主办单位: 西区“三旧”改造办公室 协办单位: 合纵林咨询公司 主编: 潘初元 副主编: 马锦荣 执行编辑: 周俭 张迎

西区旧城改造项目第一批公开充分协商 第一阶段工作通报

2016 年 8 月 15 日, 西区旧城改造项目进行了公开摇号, 确定了第一批公开充分协商的 30 户被征收人, 现将近 20 天(至 9 月 5 日)工作进展情况, 通报如下。

一、第一批公开充分协商的被征收人签约与协商情况

1、已签约情况

30 户被征收人中, 2 户(金马广场 A1 座 402 房、东上街 18 号)已经签订补偿安置协议。三旧办衷心感谢金马广场 A1 座 402 房业主谢先生, 他是收到电话后, 特地从台湾赶回来签约; 也感谢东上街 18 号黄先生对西区旧城改造项目的支持。

2、同意协商情况

30 户被征收人中, 21 户被征收人已经同意进行协商, 三旧办欢迎这 21 户居民, 只要双方坐下来

摆事实、讲道理, 一定能够达成协议。三旧办再次重申: 只要证明补偿方案不合理, 三旧办将有错就改、有漏即补。

三旧办提醒: (1) 如果不同意补偿方案, 就请收集充分的证据, 而不是只是毫无依据地强调个人看法、个人感觉、个人要求; (2) 协商不是指见一下面, 而是一个持续的过程, 必须要有结果; (3) 部分只是约了时间却未见面商谈的, 请遵守约定, 按照充分协商的规则与工作计划, 只要二次约见不到, 将被归入下一阶段的协商计划。

3、拒绝协商情况

拒绝约谈的被征收人名单

拒绝约谈的被征收人名单				
序号	地址	产权人	2013 年 8 月征收观念调查的态度	2013 年 10 月至今对补偿方案的意见
1	梓宁街 5 巷 10 号	李仲海	未表态	同意补偿方案
2	东中街 18 号	黄宝球	争取拆迁机会	同意补偿方案
3	上新村 49 号	谭钊	未表态	未表态
4	上新村 98 号	郭瑞妹\何树强\何树明\何树泉\何佩碧\何佩珍	未表态	未表态
5	东下街 45 号	陈仲文	未表态	未表态

4、无法联系的被征收人

被征收人一直未出现, 联系人不肯提供联系方式				
序号	地址	产权人	2013 年 8 月征收观念调查的态度	2013 年 10 月-至今对补偿方案的意见
1	东大街 61 号之一	林健强	争取拆迁机会	未表态
2	长洲五家村南大街 1 号	陈耀桥\黄桂兰	未表态	未表态

二、第一批公开协商范围之外的被征收人签约情况

从 8 月 15 日开始, 共有 5 户第一批公开协商范围之外的被征收人签订了补偿安置协议, 三旧办在此感谢: 金马广场 B 座 B2701 房欧先生、祥和街 10 巷 10 号 302 房林先生等、东大街 56 号李先生、东上街 16 号黄先生、上新村 21 号何女士等。感谢这 5 户被征收人对西区旧城改造项目的支持。希望其他尚未签订补偿安置协议的被征收人, 能主动与三旧办联系、协商、签

订补偿安置协议。

◆注: 上新村 21 号共有三位产权人, 两位签署了补偿安置协议, 其中一位产权人何先生失联(项目将刊登寻人启事), 如 2017 年 1 月 1 日后依然失联, 将由市政府下达补偿决定, 提存其补偿款项, 以完成该个案的征收工作。

西区三旧改造办公室
二〇一六年九月六日

关于西区旧城改造项目寻找失联被征收人的启事 (征求意见稿)

(征求意见稿)

一、失联被征收人的情况

征收范围内地址	失联被征收人姓名	其他说明
XXXX	XXX	XXXXXX
XXXX	XXX	XXXXXX

二、西区旧城改造项目给予的奖励

- 若有公民提供以下信息, 并经核实后, 西区旧城改造项目将按以下标准给予奖励:
- 提供失联被征收人现住址(非征收范围内)的, 奖励 300 元;
 - 提供失联被征收人现在工作单位的, 奖励 300 元;
 - 提供能寻找失联被征收人的其他重要信息: 如直系亲属(父亲、子女、兄弟姐妹)现住址或工作单位的, 给予 200 元奖励。

西区旧城改造项目升级约谈行动公开进行人肉搜索?

9 月 4 日, 西区公布了第一批公开充分协商的工作进展情况、下一步的工作计划, 对于部分被征收人依然不肯见面, 西区坦言: 居民一旦拒绝、回避协商, 或者协商一直无法达成一致意见, 三旧办只能按计划采取下一步措施。对于部分无法找到的被征收人, 西区日前还公布了《关于西区旧城改造项目寻找失联被征收人的启事(征求意见稿)》, 并对提供线索的公民给予一定奖励, 这是准备进行公开的“人肉搜索”了?

西区对于继续拖延的被征收人已经失去耐心了吗? 采取这种人肉搜索方式合法吗? 合理吗? 为此, 记者采访了西区三旧改造办公室马锦荣主任(下称: 马)。

◆首批公开协商 30 户已签约 2 户 21 户愿意协商

★问: 马主任, 我想问一下, 第一批公开充分协商的 30 户人, 已签约的 2 户, 表示要到现场协商的 21 户, 表示拒绝协商的 5 户, 尚未与产权人联系上的 2 户。请问: 这是工作顺利还是不顺利?

★马: 协商工作谈不上顺利, 也谈不上不顺利, 虽然我们希望能约谈的 30 户人更主动一些, 大家没必要搞到面红耳赤。但是, 有的人一定要我们耗费大量精力去找、去约, 那么, 我们只能去找、去上门, 这是我们的工作职责, 我们只能做下去、必须做下去。

◆西区三旧办是否“黔驴技穷”?

★问: 有人说: 这事你们应该更耐心一点, 而这些行动是否表示你们已经失去了耐心。

★马: 首先, 我们已经足够耐心, 从一次次地征求被征收人意见, 到一次次地征求社会公众意见, 特别是前段时间有关公开的充分协商, 其征求意见行动, 从今年 3 月底开始到 7 月底历时 4 个月, 充分听取了项目范围内被征收人、社会学者、专业人士和社会公众等社会各方的意见, 在没有反对意见的情况下, 才确定了目前充分协商的工作方案。

其次, 现在也不能说没有耐心, 我们是按公布的计划实施, 其步骤是: 电话约谈、上门张贴通告、上门举牌、约亲戚朋友一齐聚、报刊公布补偿方案、电视直接约谈、(必要时)组织听证会等等, 这样按部就班地推进, 这本身就是耐心, 本身就是耐心细致的思想工作。

★问: 我还听到有人说: 这些行为, 也表示你们已是黔驴技穷, 只有这点办法了。

★马: 这话很直接。三旧办是西区政府的一个部门, 做事必须依法依理, 所以, 看起来办法

◆“车震事件”与“公开约谈”有本质不同

★问: 前几天有个新闻: 一个女的车震, 被偷拍后上了网, 结果该女子自杀, 拍摄的警察也被停职, 对这一新闻你如何评价, 你们这样公布真的合法吗?

★马: 我看过这个新闻, 我能评价的, 只是“车震”肯定是不对的, 至少在社会道德上不被认同, 其他的, 我不是社会学家, 也不是律师, 真不知如何评价。不过, 这个事件中, 涉及了私事、偷拍, 即, 如果两个单身男女“车震”, 那这绝对是私事; 而且是在其不知情的情况下, 被拍摄。有了这两个属性, 我觉得就不能与西区项目公开拆迁行为作类比了。为什么呢?

第一, 我们公开的只是拆迁行为,

似乎少了一点。正如西区项目专家顾问组在《城市拆迁的思考》所阐述的, 一旦进入拆迁程序, 拆迁方就是弱者, 因为, 只要被征收人不理会, 拆迁方除了经过漫长的诉讼, 没有别的办法。这是拆迁行业无法克服的客观现实、是其致命的弱点。

至于这是不是黔驴技穷呢? 办法只要够用就行了。我在此再次坦陈利害关系: 西区项目只要大家坐下来, 摆事实、讲道理、进行详细的分析, 就能达成协议。如果达不成协议, 那只有两种可能: 谈判的双方, 有一方在不讲理、在耍赖。后果呢?

如果是三旧办在不讲理、在坑蒙拐骗被征收人。在全面公开的状况下, 如果整个社会都认为三旧办在耍赖, 在通过各种手段欺骗老百姓签约, 那么我只能辞去公职了, 不辞职恐怕也会被开除, 相关的人员也会受到处理。否则怎么向已签约的老百姓交代?

如果是被约谈的被征收人在不讲理、在耍赖。现在对于非公职人员耍赖, 还真没有直接的处理方式, 但是, 我想请这类被征收人想一想: 第一, 钉子户之所以获得支持, 是一部分社会公众认为“政府不讲理地拆迁、拆迁户

是保护自己的合法财产”, 但当项目的一切过程被公布, 社会公众会发现, 至少在西区项目上不是这么回事。这时, 你还能获得支持吗? 还能赢得未来的诉讼、实现拆迁发财的目标吗? 第二, 目前, 从中央到地方都在讲诚信社会, 一旦耍赖的行为被公布, 那么你恐怕不仅仅是输掉拆迁诉讼。有位居民就和我讲过: 这样的事我不做, 我不想我孙女在学校被她的同学鄙视。所以, 请好好想一想, 希望所有的被征收人都不要做损人也损己的事。

另外, 我们已经多次明确告知: “有什么意见就谈, 西区项目做到有漏即补、有错就改”, 明确告知“到项目后期, 每拖延一天, 西区财政就要为项目承担每天 36 万的利息损失”, 在这种情况下, 如果少数被征收人依然用无理坚持、拖延要价的方式来耍赖, 这种行为是不是有意损害整个西区的纳税人利益, 是不是可称为讹诈、碰瓷、公开索贿? 应不应该受到处罚? 我们认为: 至少是类似于讹诈、碰瓷、公开索贿, 这种行为应该被制止, 应该受到处罚。我们这个观点在 3 月下旬就公布了, 如果读者有兴趣, 还可以大家一齐讨论。

不是公布了他的名字与行为。他就变成了无赖, 而是他本身的行为证明他在耍赖。

第三, 有关公开充分协商的具体做法, 我们从 3 月份就开始广泛征求意见, 不仅公开登报, 还给拆迁反向观点的 100 多位学者、律师、记者专门去函征求意见, 至今没有收到反对意见。

第四, 拆迁行业最让人诟病的, 是黑箱操作, 是标准的不统一, 是其中可能包含的不公平。现在, 三旧办把一切公开, 连谈判过程都公开, 让整个社会看看三旧办是不是不讲理, 是不是政府用低价掠夺被拆迁人, 这应该得到支持, 而不是责问。

◆“人肉搜索”与“不达成协议就是不行”

★问: 西区公布的《关于西区旧城改造项目寻找失联被征收人的启事》是个有奖启事, 这相当于进行“人肉搜索”了, 这合法吗?

★马: 首先, 这只是一个正常的寻人启事而已, 项目从前期准备到现在, 已历时几年, 仍然找不到人, 因此, 我们只能通过一切可能的方法去联系这些尚未签约的失联被征收人。登寻人启事应该也是一个最常见的、最有效的方法吧。这种寻人启事也很常见, 一些单位与个人, 在其亲属找不到了, 合作伙伴找不到了, 就会刊登寻人启事。

我们也一样, 现在产权人找不到了, 可西区项目又非得找他协商, 政府要下达补偿决定, 也必须证实这个产权人的确失联了, 所以刊登一个寻人启事。

同时, 我们的寻人启事与网络上“人肉搜索”不同, 其区别在于, 人肉搜索是将该人员的一切信息都公布了, 而我们即使得到该被征收人的现有住址, 也不会公布, 只是用于我们自己找上门去协商、公布的, 始终是被征收人在拆迁范围内的拆迁地址。

★问: 有没有这种可能: 有一部分被拆迁人不是失踪了, 而是他不愿意见面?

★马: 有这种情况。不愿意见面协商, 这对吗? 按征收条例的规定, 被征收人应配合征收人的工作, 这是法律规定; 每一个公民应该配合政府的工作, 这是公民义务; 西区项目投入这么大, 只是一个人有意不见面, 项目就这样拖着, 这是什么道理。我们依法依规要求见面协商, 见面讲理, 这会损害他的利益吗? 我们反反复复地讲: 有理不怕见面, 有理不怕公开, 你有理为什么要拖着? 这不是在利用拆迁方拖延成本巨大的弱点, 还能有别的解释吗? 所以, 我们只能直接上门去了, 我们只能逼着这些人来讲理。

★问: 也就是说, 不见面不行, 达不成协议也不行?

★马: 是的, 拆迁行业的客观属性决定了这一点, 一旦展开, 就必须有结果, 就必须全部完成, 否则, 征收条例、国土法实施条例就不会规定, 在规定的时间内达不成协议就诉讼, 被征收人在诉讼后既不上诉也不搬迁, 就由市人民政府向法院申请强制执行。

本版转自《中山日报》9 月 7 日 A10 版

西区旧城改造项目与未签约被征收人充分协商顺序摇珠大会的结果通告

依据 2016 年 7 月 11 日发布的《关于西区旧城改造项目与未签约被征收人进行充分协商的通告》，西区办事处于 2016 年 8 月 15 日晚上 7:30 至 8:30，在中山一路 92 号西区旧城改造项目现场办公室，进行

了对未签约被征收人进入充分协商程序顺序的公开摇珠。
公开摇珠在后山社区代表、居民代表的监督下完成。
摇珠结果如下：

待定序号：4、14；摇珠确定序号：4、A 号；14；摇珠确定序号：A 号；序号：甲号

序号：组别序号：A 号			
序号	组别	序号	序号
第一组	2	第二组	12
第三组	14	第四组	8
第五组	16	第六组	1
第七组	11	第八组	9
第九组	10	第十组	13
第十一组	7	第十二组	11
第十三组	5	第十四组	6
第十五组	3	第十六组	5

序号：组别序号：甲号			
序号	组别	序号	序号
第一个	13	第二个	12
第三个	16	第四个	2
第五个	8	第六个	1
第七个	14	第八个	9
第九个	1	第十个	3
第十一个	10	第十二个	11
第十三个	7	第十四个	6
第十五个	11	第十六个	

经过摇珠，在未签约被征收人中，随机确定了金马广场 C2 座 303 房业主黄桂秋等 30 户被征收人作为第一次充分协商对象。
其中，属于“知晓政策的同意者”是黄桂

秋等 9 户；“知晓政策的未表态者”是林健强等 4 户；“知晓政策的反对者”是黄锐强等 4 户；“不知晓政策的未表态者”是谭判等 13 户。西区三旧办将逐一约谈这些被征收人。

具体名单如下：

一、知晓政策的同意者

序号	姓名	身份证号	联系电话	住址	备注
1	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
2	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
3	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
4	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
5	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
6	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
7	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
8	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
9	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
10	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
11	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
12	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
13	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
14	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
15	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
16	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
17	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
18	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
19	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
20	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
21	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
22	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
23	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
24	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
25	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
26	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
27	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
28	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
29	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商
30	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态

二、知晓政策的未表态者

序号	姓名	身份证号	联系电话	住址	备注
1	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，未表态
2	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
3	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
4	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，同意协商

三、知晓政策的反对者

序号	姓名	身份证号	联系电话	住址	备注
1	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
2	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	知晓政策，反对
3	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态

四、不知晓政策的未表态者

序号	姓名	身份证号	联系电话	住址	备注
1	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
2	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
3	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
4	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
5	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
6	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
7	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
8	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
9	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
10	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
11	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
12	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
13	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
14	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
15	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
16	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
17	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
18	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
19	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
20	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
21	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
22	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
23	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
24	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
25	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
26	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
27	谭判	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
28	黄桂秋	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
29	林健强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态
30	黄锐强	440606195501010012	13922901010	金马广场 C2 座 303 房	不知晓政策，未表态

我区在此申明，充分协商必须达到以下三个目标之一：

1、如果能证明补偿方案不合理或局部不合理，西区将调整补偿方案相关条目，并全面按新的补偿方案实施。

2、如果认为补偿方案合理，应当按现有的补偿方案签订补偿安置协议。

3、如果认为补偿方案合理，但拒绝签订补偿安置协议，则通过公布全部协商过程、进行电视辩论、召开听证会等形式，向社会展示协商过程全貌，让社会公众判断谁是谁非，然后，公开宣布后续处理方式。

目前尚有三类 55 宗未签约的被征收人，因客观原因未进入摇珠，我区将在下一轮充分摇珠前，解决这些客观问题。希望没有纳入第一次充分协商的被征收人，尽快与西区“三旧”改造办联系，无需等到上门或登报约谈。

对仍未签约的被征收人，我区将于 2016 年 10 月下旬通过摇珠重新选定第二次充分协商对象。

中山市人民政府
西区办事处
2016 年 8 月 18 日

责编：袁凤云
视觉设计：贺学宁

转自《中山日报》
8 月 23 日 A8 版

西区不再关注已签协议被征收人？

安置房居民质量监督小组下月组建

近期，围绕着西区旧城改造项目未签约居民，西区办事处动作频频。8 月 15 日，西区如期进行了对未签约被征收人进入充分协商程序顺序的公开摇珠，并公布了通过摇珠确定的 30 户充分协商的摇珠名单，表示通过充分协商必须达到三个目的：一是如果证明补偿方案不合理，西区承诺调整方案；二是如果证明补偿方案合理，则按现有方案与约谈被征收人签订补偿安置协议；三是如果被征收人只是拖延回避、无理坚持，则向社会公众展示谁是谁非，然后确定诉讼对象。

对于西区的这种公开约谈方式，西区旧城改造项目内居民表示没有什么意见，但对于西区至今未展开安置房建设、对于已签约居民的一些问题未及时解决，却意见很大。甚至认为：西区项目的资金又出了问题；少数居民则提出了激烈的意见，“西区与开发商一样，签协议之前把你当爷，签协议之后，就是你求他了”。对于居民的这些问题与意见，西区党工委副书记潘初元（下称：潘）表示，这是一种误解，为了让西区旧城改造项目顺利推进，西区目前已经做了大量工作，安置房确定在 2016 年 10 月 18 日开工，预计在 2018 年第四季度完成建设，为了保证工程质量，安置房将由华润置地负责建设，并按照华润开发项目的质量管理流程实施管理，同时，西区将在 9 月底之前，组建由西区旧改项目范围之内的居民质量监督小组，参与到安置房建设质量管理之中。

◆西区旧城改造项目将于 10 月 18 日开工

●问：西区最近对未签约的被征收人作了众多的宣传，好像对安置房建设，居民意见好大，不知你们不了解这些情况。

●潘：了解，我们收到了居民的一些反馈、甚至是投诉，有些是与安置房建设相关的问题，也没有及时的回复。原因呢，主要是因为安置房建设开工日期较难把握，我们已经公布了一次预计开工时间，如果再次出错，很难向居民交待，所以想等到安置房建设的各种问题完全明朗之后，再一并回复。

●问：安置房建设延迟，是资金问题吗？居民甚至猜测，西区旧改项目又出问题了，搞不下去了。

●潘：这真的是猜测了，安置房建

设延迟与资金无关。西区项目签订货币补偿合同 3 亿多元，已经支付了补偿金约 2 亿多，国开行尚有 6 亿元的补偿资金在等待支付，安置房建设资金也有 6 亿多在等待支付。

出了问题的是安置房建设的前期工作，因办理各种手续问题导致安置房建设延迟了，只有这类程序问题。

●问：西区原计划在 2016 年 5 月底之前开工建设安置房，现在准备在何时开工、何时竣工？为何出现这样的延迟？

潘：按现在各种程序的进度，安置房确定在 2016 年 10 月 18 日开工，预计在 2018 年第四季度完成建设。

之所以延迟原因有二，一是急于求

成，对前期工作预计不足。大家都知道，西区旧改项目因招商引资等客观因素而延迟了，所以，西区在想尽一切办法加快项目进度，其中一项就是想学习其他的一些城市的做法，把基础建设与地上建设分开报建、分开招标。这样，就可以在 2016 年 5 月底之前，先期展开基础建设，以加快征收安置工作的进度，这一美好愿望导致了我们对安置房建设开工期与竣工期的预计过于乐观。二是中山规划管理、建设管理相对严格，一方面不允许将基础建设与地上建筑分开报建、招标，再加上其他的一些技术问题，如招标的流标问题等，进一步导致了实际开工时间比预计时间晚了。

◆注重安置房质量，将组建居民质量监督小组

●问：在 2016 年 10 月 18 日开工，预计在 2018 年第四季度完成建设，这工期也比原来预计的长了点？

●潘：对于安置房建设，我们希望做出精品，希望以质量第一位，工期为第二位。当然，在保证质量的前提下，还是会尽量加快工期的，但是，在工期预计上，希望稍稍保守一点。

●问：质量的确是第一位的，不应为了赶工而疏忽质量，西区还有什么措施来保证质量？

●潘：安置房建设将由华润置地负责，华润已经组建了精干的队伍，在质量管理上将完全按照华润开发项目的质量管理流程实施管理。同时，我区

将在 9 月底之前，组建由西区旧改项目范围之内的居民质量监督小组，由这些居民参与到安置房建设质量管理之中，具体的规定将在 9 月初公布，欢迎居民踊跃报名参与。同时，西区也将组建由区建设局负责的质量监督小组。总之，我们希望对安置房的质量管理将是全方位的，以此保证建设出高品质的安置房。

●问：一些居民反映，因为安置房拖延了，所以他们签协议可以拖延，搬家也可以拖延，你怎么看待这种观点？

●潘：作为一种情绪，而且是因为安置房建设延迟而引发的，我可以理解，也深感抱歉。但是，这在道理上是

说不通的。
首先，法理上，不能说 他违法，所以我就可以违法，他违约，我就可以无理由地违约；其次，这不是西区主动违约，安置房建设之所以延迟，其原因是客观因素，主要是各种程序问题，比如项目公开招标流标了，我们不能在已经流标的情况下，硬是确定中标单位。其三，具体到签订补偿安置协议与搬迁时间，签不签订补偿安置协议与安置房建设延迟几个月并没有联系；而搬迁时间，安置房交晚了，当然可以晚一点搬家，但安置房交晚了，搬家所需时间就由 3 个月变成 6 个月？这可没道理。

◆西区将持续关注旧改项目被征收人

●问：有居民提出，装修期如果遇到春节，那么多 3 个月装修期就不够。您认为呢？

●潘：这一投诉，我们已经收到了，经过研究并经市政府批准，同意：如果搬迁期限内包含春节，搬迁期限延长一个月。

同时，为了尽力帮助居民完成装修，西区项目将提供统一装修服务。许多居民也很关心此事，这项工作将在 2017 年第二季度展开。首先说明：政府与西区旧改项目不会在统一装修服务中获取任何的利益，只是提供一种规模性的服务，就像团购一样的服务，争取快、省、好地帮助居民完成装修。

●问：居民还有一种观点，安置房建设延迟，应给予赔偿，对此，您怎么看？

●潘：安置房的延迟的确是一种违约，如前所述，我们很无奈、也很抱歉。至于赔偿问题，如果这一延迟造成了居民损失，那么西区项目肯定赔偿。比如：在此之前，由于工作失误造成了几十户居民晚发了补偿款 1-4 天，西区旧改项目向这几十户居民，赔付了最低 2 元、最高 2000 元的利息。

但是，由于西区项目采用的是“先签订协议，安置房交付使用之后，居民才交出原来的房屋”，并且签订协议、承诺给予安置房之时，没有收取居民任何的费用（居民需要补交房屋差价，都是在安置房交付之时收取），即，居民一直维持着原来的生活状态，也没有任何付出。所以安置房交付延迟，并没有给居民告成损失。也正是这一原因，所以在双方签订的补偿安置协议只约定：如果安置房交付延迟，居民搬迁日顺延，而没有其他赔偿的约定。

●问：居民还有一种情绪，认为只要签订了补偿安置协议，西区就不再关注他们了。您怎么看这一观点？

●潘：首先，由于安置房建设延迟了，有些该与已签协议居民互动的事项也就延迟了，所以请这些居民谅解。最近，我们将展开安置房园林、大堂等设计的公示等事项，组建居民安置房质量监督小组，也是构建与已签协议居民的互动平台，还有就是统一装修的组织等等。我在此表态：西区对西区项目被征收人的关注，将一直到被征收人搬迁至新建安置小区并开发完产权证为止，签订货币补偿协议的，则是支付完货币补偿、该居民搬离拆迁区域为止。

转自《中山日报》8 月 24 日 A9 版