转自《中山日报》9月6日A8A9版

拆迁户是“巨大让步”还是寻求“拆迁发财”？

——请公众评说

西区旧城改造项目(下称:西区项目)范围内的祥和街一巷16号业主陈冠雄、陈冠文、陈冠钦,在7月23日给西区“三旧”改造办公室(下称:三旧办)的信函中写道:祥和街一巷16号的最低补偿价应为16000元/㎡,并表示“这是巨大让步,在150天内有效”。西区“三旧”改造办公室却认为:虚开高价,然后再进行折让,这不能称为让步。因此,按照西区项目对群众来信、来函、投诉必须书面公开回复的规则,三旧办将给予三位陈先生公开回复。

2016年8月25日,三旧办现场负责人周俭工程师约谈了陈冠雄、陈冠文、陈冠钦,目的是告知:三旧办将对其信函公开回复,并预先告知具体回复意见,并听取三位业主的其他意见,陈冠钦此前曾表示:西区项目补偿方案有六个漏洞,他愿意上电视协商。

然而,这次交换意见却从平静的解释,演变为陈氏三兄弟的责问、乃至愤怒地指责,最后不欢而散地离场。

是什么让陈冠雄、陈冠文、陈冠钦如此愤怒?我们查看了整个协商过程的录像,导致陈冠文大怒的起因,是周俭插了一句话。陈冠文问“市场上自建房就卖8000元/㎡,对不对?”周俭回答“不对”,然后,陈冠文就大怒、不欢而散,“插了句话”就至于要发这么大火?

三旧办的解释是:这不是插句话的事,周俭的回复已经让陈冠雄、陈冠文、陈冠钦感到索要高价无法实现、很失望,更重要的是,陈冠文所说的“自建房卖8000元/㎡”,这是说漏嘴了。所以,他要借“大怒”姿态来结束这一协商,否则,他如何解释(自称的)“市场上卖价8000元/㎡”与“要价16000元/㎡,是作出巨大让步”之间的矛盾。

此事的发生,不管三旧办的解释是否也带有情绪,至少证明,西区项目征收工作已经进入了对垒阶段,双方可能都会失去平常之心。本报希望双方能够平静地摆事实、说道理,减少情绪上的冲突,因此,从今天开始,特设《“巨大让步”还是“拆迁发财”》专栏,将西区项目征收工作在“充分协商、公开约谈”阶段,征收双方出现的观点碰撞展示出来,交由社会各界评说。

实际上,西区项目的祥和街一巷16号并不是陈冠雄、陈冠文、陈冠钦在该片区的唯一房产,西区三旧办与陈冠雄、陈冠文、陈冠钦的博弈是围绕三个产权进行的。

其一是金马广场B3座701房,属陈冠钦及其家人共有,在2013年征求意见之时签署“同意补偿方案”,并于2016年2月1日签订货币补偿协议。

其二是金马广场B3座401房,属陈冠文及其家人共有,在2013年征求意见之时签署“同意补偿方案”,并于2016年1月5日签订货币补偿协议;

其三就是祥和街一巷16号,属陈冠雄、陈冠文、陈冠钦三个共有;在2013年征求意见之时,两次签署反对意见,并要价20000元/㎡。

为何前两个都已经早早的签署补偿协议,第三个却让三人如此愤怒?

其所称的祥和街一巷16号现在要价16000元/㎡是“已经作了巨大让步”,还是西区三旧办认为的“为拆迁发财而乱开高价,甚至是哄骗政府”?

篇幅所限,本文先刊登三旧办回复陈冠雄、陈冠文、陈冠钦三位业主的书面与口头问题,并作出相关分析。欢迎有兴趣的读者能参与本专栏个案的讨论,积极投稿阐述自己的观点,本专栏将择优予以刊登邮箱rangbuyu-facai@163.com)。

开始协商:正面在解释的是周俭

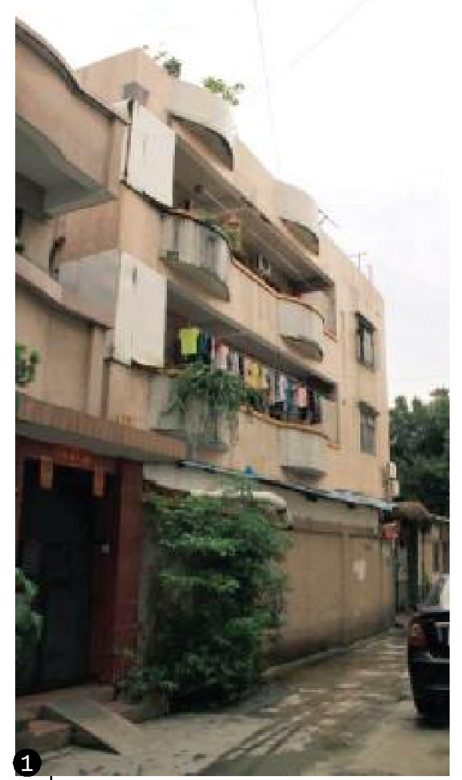
协商中途:从左至右:陈冠雄、陈冠文、陈冠钦

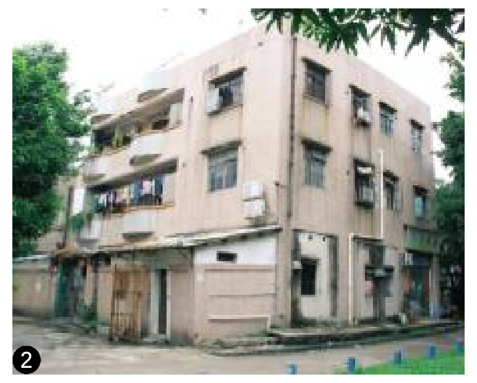
协商后期:从左至右:陈冠雄、陈冠文、陈冠钦

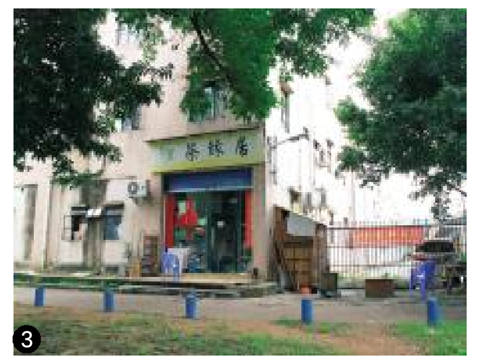
1 矛盾焦点:三位业主要求祥和街一巷16号应参考别墅价格进行补偿至16000元/㎡

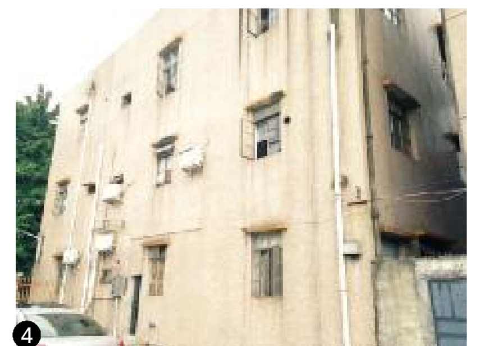
祥和街一巷16号现状怎样?

祥和街一巷16号,集体土地使用权证记载的土地面积275.5平方米,余地面积:67.99平方米;该户没有房产证,按测绘结果,该户房屋面积663.57平方米。



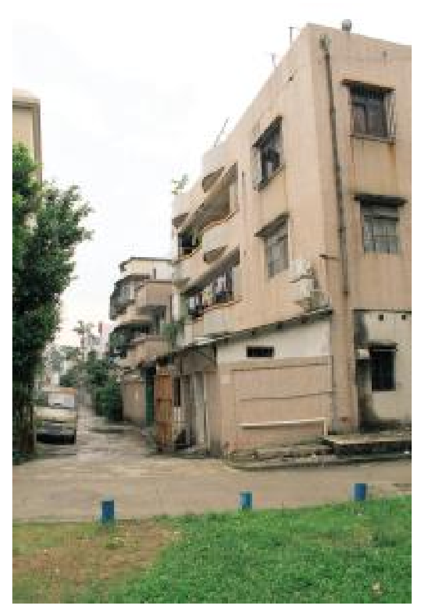


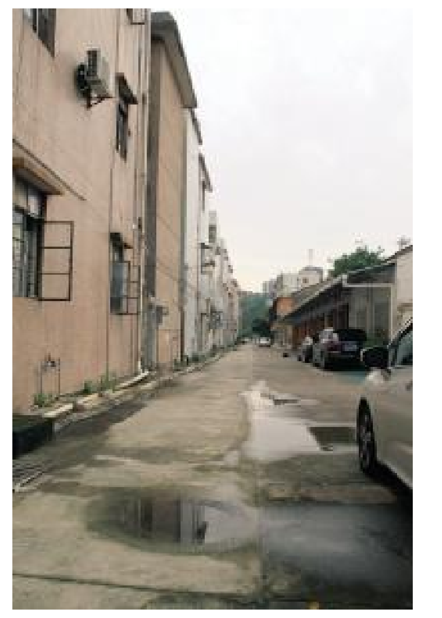




地处马山片区东北角,与岐江河之间隔着西堤路、市政绿地,西堤路在其北面50米终端。

(图1)祥和街一巷16号正面(东南面)左侧
(图2)祥和街一巷16号正面(东南面)右侧
(图3)祥和街一巷16号侧面(东北面)
(图4)祥和街一巷16号背面(西北面)


祥和街一巷正面


祥和街一巷背面

地亭(小院)1

地亭(小院)2

房屋二层

房屋天台

祥和街一巷16号的使用与维护情况:

该房现在用于分租,共有27间出租房,租户约20余户,并在小院中由承租户搭建了一简陋铁皮瓦建筑(约20平方米),房屋总体维护不及周边自住房屋。

西区“三旧”办对祥和街一巷16号及其要价16000元/㎡的看法:

表面上,陈冠雄、陈冠文、陈冠钦一直坚持:该房产是别墅,其补偿价格要求的参考依据也是别墅,但从上述照片不难看出,不提别墅最重要的周边环境,只看房屋本身,也并非别墅,只是很普通的自建房,甚至算不上“比较靓”的自建房。

这三位业主的内心,真将一巷16号自建房当作价值16000元/㎡的豪宅吗?从该房屋的现状,至少可以判断:三位业主并没有珍惜这一豪宅,因为,没有人会将豪宅分租给20多户一般的工薪阶层,每户只收200-300元/月的租金;没有人会让自己的豪宅这样年久失修;更不会允许租客,在豪宅的精华位置(院子)盖上这样简陋的铁皮屋。

祥和街一巷16号自建房的补偿要求,2013年征求意见是20000元/㎡,现在是16000元/㎡,要求确实在降低,这是一个进步。但这种降低,不能认为是“巨大让步”。举个不特别恰当的比喻:一些店铺卖假玉,往往标价高达数万,而实际几千就买下来了。消费者对此的评价是“虚假折扣,欺骗消费者”,而不是“商家让步(利)”。

2016年8月25日上午,陈冠文谈到“中山市场上自建房卖8000元/㎡”(对于这个价格请陈先生提供实例),那么,要价一倍(16000元/㎡),还能称为“巨大让步”吗?

2 陈冠雄、陈冠文、陈冠钦:祥和街一巷16号宅有“江边铺位功能”

那么,实际情况呢?

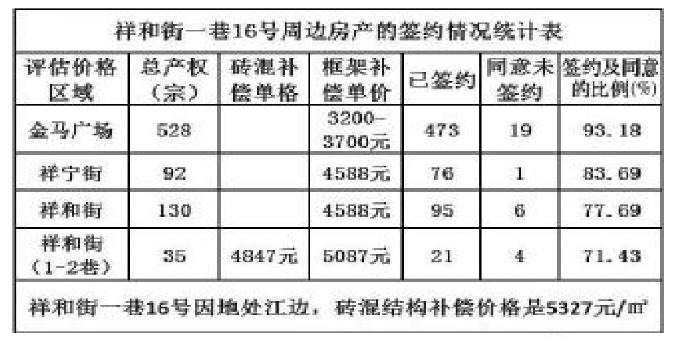
祥和街一巷16号士多店1

祥和街一巷16号士多店2

西区三旧办对“江边铺位功能”的看法:

从法律角度看,祥和街一巷16号是农村自建房,在法律上没有人会认同这是商业地产(商铺)。

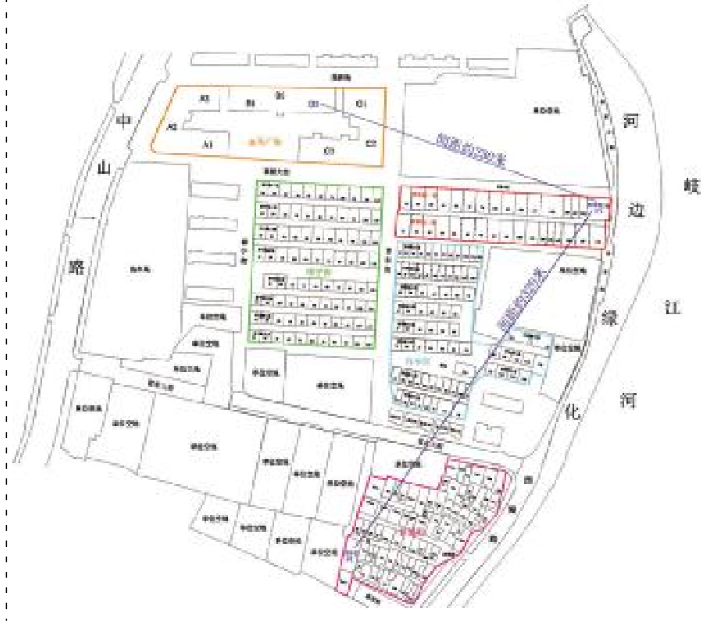
从照片上看,一巷16号房屋东面首层,原来建设了三跨(三间)商铺,然后,自行封闭了两跨(两间),所剩的一间,进深不到3米约10㎡,是个士多店,货架简易、品种很少。显然,三位业主建设“江边铺位功能”的构想失败了。实际上(在地理位置图上也可看出),一巷16号地处西堤路最尾端(西堤路在其南面200米就从两车道缩为行人小路,在其北面50米终端),少有人员通行,这从根本上决定了“江边铺位功能”不会成功。



祥和街一巷16号周边房产的签约情况统计表

评估价格区域	总产权(宗)	砖混补偿单格	框架补偿单价	已签约	同意未签约	签约及同意的比例(%)
金马广场	528		3200-3700元	473	19	93.18
祥宁街	92		4588元	76	1	83.69
祥和街	130		4588元	95	6	77.69
祥和街(1-2巷)	35	4847元	5087元	21	4	71.43

祥和街一巷16号因地处江边,砖混结构补偿价格是5327元/㎡



3 三位业主认为:祥和街一巷16号的补偿价格太低

为说明补偿价格情况,三旧办提供了祥和街一巷16号周边房屋情况,并作比较。

1、祥和街一巷16号的地理位置及周边房屋情况地理位置图(如左图):

从图中可以看出:祥和街一、二巷分区,在地理位置上被金马广场,祥宁街、祥和街包围着,这些住宅都是在上世纪90年代建设的房屋。其中,金马广场是商品房,祥宁街、祥和街是统一建设的自建房(一栋一户),祥和街一、二巷则是由村民购地自行建设的房屋。

祥和街一、二巷自建房与祥宁街、祥和街自建房的外部环境相同,所不同的是:(1)祥和街一、二巷建筑质量相对好一些,(2)祥和街一、二巷自建房的门前,有一个宽度在2-3米的地亭(也可称小院子)。

2、祥和街一巷16号周边房屋的补偿价格

金马广场房屋价值补偿因不同楼层、朝向,价格不一,补偿价格为3200-3700元/㎡;

祥宁街框架结构:4588元/㎡,祥和街框架结构:4588元/㎡;祥和街一、二巷,砖混一等:4847元/㎡,框架结构:5087元/㎡。(上述为大部分的房屋价格,巷头、江边的房屋,因交通与景观因素,补偿价会高于此价)。

祥和街一巷16号,为砖混结构一等,因地处江边,因此其补偿价格为5327元/㎡。(按项目的补偿方案,对于没有办理房产证的,将扣除200元/㎡,对于集体土地,将按土地面积扣除117元/㎡)。

注:西区项目的征收补偿,除上述房屋价值补偿之外,尚有征收补助(1300元/㎡)、征收奖励(360元/㎡),以及装修补偿(按现有房屋的装修状况计算)。

3、祥和街一巷16号周边房屋的签约情况

很显然,上述的签约与同意情况,足以证明了补偿价格的合理性。

陈冠文说:同一区域的商品房与自建房,比价差一倍。那么,请提供这样的实例,我们以此为据来分析洽谈?

4 陈冠雄、陈冠文、陈冠钦要价理由之一:补偿方案是2013年的价格,现在房价大涨了

对此问题,三旧办解释如下:

1、陈冠钦在2016年3月的购房价格,本身就证明了补偿价格的合理性

陈冠钦的金马广场B3座701房,已于在2016年2月1日签订补偿协议,房屋价值补偿单价是3447元/㎡。

陈冠钦签订补偿协议之后,要求全额付款,为此提交了其儿子在2016年3月购买二手房的购房合同,该合同显示:陈冠钦之子购买了西区翠景花园29幢的二手房,套内面积是127㎡,按此计算,总建筑面积应在140平方以上,带家私电器的成交价:445000元,折合单价不到3200元/㎡;

翠景花园距金马广场直线距离约1.5公里,交通距离2公里,其环境基本相当,但翠景花园的入住率、周边配套、交通便利程度均优于金马广场。

金马广场

翠景花园

比价:翠景花园6楼,带装修、带电器的房屋(能拎包入住),交易单价3200元/㎡;金马701房房屋价值补偿价是3447元/㎡(注:这是毛坯房的补偿价,装修则是另行补偿)。我们不谈陈冠钦另行获得的装修补偿530元/㎡,更不谈征收补助1300元/㎡、征收奖励360元/㎡,2013年确定的金马广场B3座701房(毛坯房)房屋价值补偿价,还是高于2016年3月翠景花园6楼的市场购买价格。

据了解,中山市最近一轮的房价上升,升的是新房、次新房,对于楼龄20年左右的房屋价基本稳定。

2、按照房屋征收评估办法:第十条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收定公告之日。按这一行政法规,西区项目评估时点应是征收决定发布之日(2015年2月12日),或补充征收决定发布之日(2015年12月1日)。

3、比较2013年9月1日(征求意见的评估时点)、2015年2月12日、2015年12月1日三个时点的评估价,2013年9月1日的评估价是最高的。这已经被证明:(1)2015年12月,西区启动与居民签约,当时有居民投诉:中山市的房价下跌了,为何安置房置换价格、优惠价格不降(2015年12月4日,中山日报以《居民lanze的“马山改造忽悠居民”,真的是忽悠》报道了此事),这证明:2015年12月的房价是下降的。(2)安置房评估价、出售价调低:由于参考了2015年12月补充征收决定发布日(项目正式启动日)的评估价,安置房评估价、出售价因此被调低。(3)请注意,尽管当时房价下降,西区项目维持了补偿价格不变的承诺,被征收房屋的补偿价格没有调低。

4、有一点需要明确地告知:按照征收条例、征收评估办法的规定,评估时点确定在征收决定发布之日。如果征收决定发布之日(或者项目正式启动之日)的房价价格高于征求意见之时,那么,涨价的责任由项目承担。但现在,只要被征收人认同,项目随时可签订补偿安置协议,并支付补偿款。因此,类似于陈冠雄、陈冠文、陈冠钦以涨价为由要求补偿,那是不可能实现的。即,2015年12月1日之后的拖延,正遇到价格上涨的风险,只能请被征收人自行承担了。

5 陈冠雄、陈冠文、陈冠钦认为:最宝贵的土地,其补偿价格很低

陈冠钦、陈冠文在马山片区两次征求意见之时,都签署了“同意补偿方案”,其金马广场房产也都签署了补偿安置协议,但他们依然不明白补偿政策,因此,再作陈述与分析:

1、市场交易价、土地与房屋重置价的解释

西区项目补偿方案,按照被征收人不同的房屋形态,对每一宗房屋都给出了三种补偿价格:市场交易价、土地与房屋重置价、保护价,并规定:那一种补偿总额高,就按哪一种价格进行补偿。

所谓市场交易价是按市场上同类房屋的交易单价作出的评估价,他适用于占地小、房屋面积大的形态;土地与房屋重置价格则是房产的土地与上盖房屋分别计算补偿:土地按市场交易价格作出评估价,上盖房屋按建筑成本计价补偿,该价格适用于占地大、房屋面积小的形态;保护价则适用于房屋特别差的补偿。

2、适用于土地与房屋重置价的补偿房屋

西区项目补偿方案中,自建房都公布了土地补偿价格,但祥和街、祥宁街都按市场交易价补偿,而没有按土地与房屋重置价补偿的个案,但相隔300米的新堤街区域,则有这种补偿个案。

新堤街吉祥里8号自建房1
新堤街吉祥里8号自建房2

新堤街吉祥里8号产权人黄先生,房屋建筑面积:372.49㎡,土地面积286.46㎡,余地(院子)159.12㎡,该房屋是其自己居住。因该房屋的容积率仅为1.3。所以是按房屋重置价1600元/㎡、土地重置单价4500元/㎡进行补偿的【见注】。黄先生接受了这个价格,于2015年12月27日(第七天)签订了补偿安置协议。

仅从房屋外观来看,新堤街吉祥里8号算得上“比较靓”的自建房,祥和街一巷16号房屋与该房屋的差距,一目了然。

3、祥和街一巷16号的实际土地补偿价格

补偿方案中,祥和街一巷16号土地补偿价格是5165元/㎡,但其市场交易价较高,实际土地补偿价格远高于此。

祥和街一巷16号土地面积275.5㎡,房屋面积663.57㎡,按5327元/㎡,只计算“房屋价值补偿”,补偿总额为353万元。如果将其按照土地与房屋重置价的计算口径(即,上述新堤街吉祥里8号的计算口径)作推算,那么,其土地补偿已经达到9000元/㎡,即600万/亩。如果将房屋价值补偿全部折算到土地,则是12800元/㎡,即850万/亩。按祥和街一巷16号所获得的全部补偿(房屋价值补偿、征收补助、征收奖励、装修补偿、余地补偿【见注】),补偿总额为:480万元(因三位业主不同意测量装修,故装修暂按500元/㎡计算),如果这一补偿全部折算到土地,则是约17000元/㎡,即约1150万元/亩。

所以,不是补偿价格不合理,对比一下新堤街吉祥里8号,(西区“三旧”办认为)这是人的不同,观念的不同,一个追求“合理”,一个追求“拆迁发财”。

6 陈冠雄、陈冠文、陈冠钦认为:西区项目补偿方案有六大漏洞

8月25日,陈冠钦提出:西区项目补偿方案有六大漏洞,实际只谈了4个问题,其中,“补偿方案是2013年的价,现在房价大涨了,项目却不调整”、“地价补偿太低”这两个问题,前文已经做了回复。现对其余两个问题作出回复(其他两个漏洞,请继续提出,三旧办会公开回复)。

1、项目不是都建设公共设施,也有住宅的建设,为什么不设置原址回迁?

这个问题,在2013年回答过多次。

首先,征收条例第二十一条(第三款)“因旧城区改建征收个人住宅,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋”,其意思是:“被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的(也就是回迁)”之时,市、县级人民政府有两种选择,一是提供改建地段的房屋,二是提供就近地段的房屋。对西区旧城改造项目的安置,中山市人民政府决定“提供了就近地段的房屋(安置地点在星月彩虹安置小区,距改建地段1.5公里)”。所以,这一决定符合征收条例。

其次,在发出征收决定之前,西区项目补偿方案就广泛地征求过意见,其安置点就在星月彩虹安置小区。在征求意见的过程中,“三旧办”反复声明:倘若回迁,项目将无力承担,就只能退出。征求意见的重要问题之一,就是“安置点设在星月彩虹安置小区之时,千叶、狮山、马山片区的居民同意拆迁吗”?千叶片区居民曾挂出标语:“坚决原址回迁,反对任何形式的逼迁”,三旧办的回复是“(若)签署回迁户数达到20%,项目退出,何来逼迁?”,这在许多媒体上都报导过。

坚决原址回迁,反对任何形式的逼迁
签署回迁户数达到20%,项目退出,何来逼迁

其三,以不能回迁作为前提的征求意见,结果是马山片区胜出。马山片区争取到拆迁机会,这有陈冠钦的一票(代表金马广场B3座701房签署了同意补偿方案的意见),也有陈冠文的一票(代表金马广场B3座401房签署了同意补偿方案的意见),所以,陈冠钦、陈冠文怎么能够提出回迁的责问呢?

2、整体搬迁奖550元/㎡到底有没有,为什么不写进补偿协议里,那有没有不是政府的一句话?政府有没有说话不算数的?

其一,整体搬迁奖获得的前提条件,在补偿方案中写得很清楚:“本项目范围内,所有的房屋所有权人(土地使用权人)、所有的房屋使用人,在规定的时间全部完成搬迁”,显然,这是一项“项目减少了利息支出”与“所有被征收人就获得奖励”的共赢政策,是全体被征收人共同努力所争取的额外奖励。整体搬迁奖有还是没有,不是取决于征收部门,主要是取决于所有未签补偿安置协议的被征收人,包括:陈冠雄、陈冠文、陈冠钦。

其二,不写入补偿协议的原因有二,一来这是一个有条件条款,而且,随着整体完成搬迁日期的不同,奖励金额也不同,如果要写入,就得将补偿方案的整体搬迁奖条款全部列入协议,为尽量简化协议,所以就没有写入。二是整体搬迁奖是中山市人民政府在报纸上公布的补偿方案,所以,只要达到条件,政府就按补偿方案执行,也就没有必要写入了。

其三,在已签署补偿安置协议的1900余宗被征收产权,这是第一次听到这一意见,陈冠钦(2016年2月1日)、陈冠文(2016年1月5日)签署补偿协议时,也没有提出此意见。如果提出,那么,西区“三旧”办当时就会正式回复,现在再以此责问三旧办,得出“没有写入协议,就是没有,就是政府说了算”,实在是没有道理了。

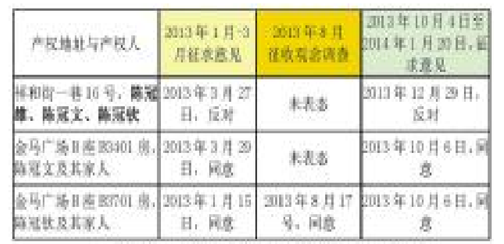
其四,关于“政府有没有说话不算数的?”,这就像是在问:“你有没有犯过错”,并没有什么实质意义。中央在建立诚信社会,首先就谈政府诚信。但是,即便是相关部门曾经失信,也不能以此推断西区项目会失信。如果一定要追究一些没有发生的事的责任,那么,又何必相信补偿协议呢?同时,陈冠钦、陈冠文在西区项目已经支付大量补偿款的情况下,还是这么怀疑,那么,为何在2013年仅凭政府的一纸通告,就这么主动地签署同意补偿方案、争取拆迁机会?

7 陈冠雄、陈冠文、陈冠钦不是在维护私人合法权益而是在利用拆迁行业的弱点,争取拆迁发财机会

三旧办认为:三位业主很有博弈技巧,一直在争取发财机会。这不是一个猜测,而是严密的逻辑推断。

1、陈冠雄、陈冠文、陈冠钦三个产权在各阶段的态度

陈冠雄、陈冠文、陈冠钦在2013年1-3月马山片区征求意见,2013年8月马山片区征收观念调查,2013年10月至2014年1月的西区旧城改造项目的征求意见等阶段的表态情况,见下表2。



产权地址与产权人	2013年1月-3月征求意见	2013年8月征收观念调查	2013年10月4日至2014年1月20日,征求意见
祥和街一巷16号,陈冠雄、陈冠文、陈冠钦	2013年3月27日,反对	未表态	2013年12月29日,反对
金马广场B座B3401房,陈冠文及其家人	2013年3月29日,同意	未表态	2013年10月6日,同意
金马广场B座B3701房,陈冠钦及其家人	2013年1月15日,同意	2013年8月17号,同意	2013年10月6日,同意

表2陈冠雄、陈冠文、陈冠钦三个产权在各阶段的态度情况表

表2 陈冠雄、陈冠文、陈冠钦三个产权在各阶段的态度情况表

2、西区项目发生的事项及陈冠雄、陈冠文、陈冠钦的行动

(1)2013年春节过后,针对马山片区征求意见过程中不表态的居民多,三旧办着重宣传两个方面:一是同意率必须超过50%才进行风险评估;二是不表态者,在道义上是输家。这时,陈冠雄、陈冠文、陈冠钦采取的行动是:在项目征求意见结束之前3天,金马401房表示同意,而一巷16号表示反对,并明确写上“应补偿20000元/㎡”。

(2)2013年5月,因马山片区未通过征收风险评估,所以放弃了马山片区旧城改造项目,然后选择狮山、千叶片区作为西区旧城改造项目的备选区域,并宣布“各片区同时征求意见,同意率为80%进入风险评估,有多个同意率超过80%的,就比较同意率,确定项目的最终实施区域”。

(3)2013年6-8月,马山片区原来签署同意的居民,通过联名信、网络问政、报刊等等方式,要求西区展开一次调查,给予马山片区拆迁机会。在这次征收观念调查中,陈冠钦签署了“同意按征收条例、征收评估办法办事,不漫天要价”的调查表。(注:调查时间仅15天,所以一些人没有来得及参与调查)在此期间,西区大力宣传了马山片区第一次征求意见失败的原因,包括:同意居民的态度不坚决,不起带头作用。有些居民受反对人员的影响等。

(4)2013年10月4日至2014年1月20日的西区旧城改造项目三个备选区域(千叶、狮山、马山)同时征求意见,陈冠文、陈冠钦在征求意见开始登记的第3天,即10月6日就签署了同意意见,起到了良好的带头作用。对于祥和街一巷16号三旧办一直在关注(因为:这是第一次征求意见的最高要价者之一),但他到了征求意见的尾声(12月29日)才登记了反对意见,而且很低调,拒绝交谈。

工作人员曾询问过陈冠钦(他当时是现场办公室的常客),得到的消息是:他都同意,是他一个弟弟不同意,他也没办法。所以,征求意见所余时间,三旧办才没有将祥和街一巷16号作为公开约谈的对象。

(5)2016年1月5日、2016年2月1日陈冠文、陈冠钦都按补偿方案签订了金马广场房屋的补偿协议,因此,直到2016年8月25日,三旧办依然认为:陈氏三兄弟之中,有两个是支持征收并且是讲道理的,所以,安排约谈协商之时,竟然没有安排一个主持人,对于其提出的所谓回迁问题也相当惊讶,因为这已经是重复过无数次的话题。

2、会不会是金马广场的补偿价格合理,而祥和街一巷16号的补偿价格不合理,导致陈冠雄、陈冠文、陈冠钦不同的态度?

不可能,我们不谈同意率、签约率问题,只谈陈冠雄、陈冠文、陈冠钦要求的本身。

(1)陈冠文提到“自建房市场价8000元/㎡”,这不是一句口误,因为其完整的表述是“你说的(商品房与自建房)比价关系?现在中山市场上,自建房卖大概8000元/㎡,对不对?”、“同一区域的(商品房)卖3、4千,对不对”,“差不多(自建房是商品房)是一倍的价格”。这里有清晰的商品房价格描述,更有两者的比价关系的描述,(他可能了解的是旧别墅价格,对比的是旧别墅与旧商品房价格)。

(2)陈冠钦的金马广场B3座701房、陈冠文的金马广场B3座401房,都是105㎡,而陈冠钦、陈冠文在祥和街一巷16号的1/3产权,却有221㎡,即便对金马广场的补偿比较满意,但祥和街一巷16号的补偿与他们的期望值却差距太大,即便其要价已经从20000多元/㎡降至16000元/㎡,但西区项目给予的补偿却只有5327元/㎡【见注】。即只要西区项目在马山片区实施,那么,陈冠钦、陈冠文从总体上来计算都是亏大了。所以,常理而言,陈冠文、陈冠钦应该采取的行动是:在征求意见阶段,三个产权都应签署反对意见,尽可能阻止西区项目落在马山片区,而不是带头签署两个产权的“同意补偿方案”助推项目落实在马山片区;并且在征求意见尾段,才签署祥和街一巷16号“反对意见”,以免影响其他居民的表态。

(3)陈冠钦、陈冠文责问的回迁问题、项目整体搬迁奖问题,是项目的整体共性问题,同意了金马广场房屋不能回迁,祥和街一巷16号自然也不能回迁;同意了金马广场房屋的整体搬迁奖的条件(要全部被征收人全部搬出才能获得,即,可能会没有),那么,祥和街一巷16号的整体搬迁奖的条件当然也一样。如果征求意见之时对这些共性问题都持反对态度,那就更应该三个产权都“反对征收”,而不是征求意见登记的第三天,就登记两个产权同意,以起到促进项目落在马山片区的带头作用。

3、请陈冠雄、陈冠文、陈冠钦回应“哄骗政府”事宜

2013年12月12日,西区办事处的《关于发布<中山市西区丧失诚信人员名单>的通告》,其中有这样的描述“事实证明,该部分居民在马山片区被放弃,其拆迁发财的希望落空之后,乘我区进行征收意见与征收观念调查之机,将自己掩饰成守法讲理之人,其目的是:哄骗我区将马山纳入备选选址,为自己争取再次要价、再次发财的机会”,“该部分人员的行为极其恶劣,其道德价值观与当前全社会正在着力打造的诚信体系严重背离”。

三旧办认为:实际上,陈冠雄、陈冠文、陈冠钦就是西区早在2013年年底指出的失去诚信的人员,时至今日,他们一连串的行为更是进一步印证了“哄骗政府”的事实,请陈冠雄、陈冠文、陈冠钦回应本节所述的事实与分析。

结束语 谁是谁非,交由社会公众评判

8月25日,陈冠雄、陈冠文、陈冠钦指责三旧办是“强盗、掠夺,我世代居住于此,好好的,为什么要来征收。”他们忘了西区项目曾经退出马山片区,是马山片区居民通过联名信、网络问政、报刊等等途径争取到了马山片区纳入西区旧城改造项目备选区域,然后凭着82.26%的同意率,在与千叶片区、狮山片区的竞争中胜出,这之中,都有陈冠文、陈冠钦的一票,而且,2013年10月西区项目征求意见之时,陈冠文、陈冠钦的确是起了西区项目落实在马山片区的带头作用。

西区三旧办认为:陈冠雄、陈冠文、陈冠钦的观念,恐怕是受了一些所谓维护个人神圣私有财产的极端片面的、错误的观念影响。公布陈冠雄、陈冠文、陈冠钦的博弈过程,是希望社会公众能看到类似陈冠雄、陈冠文、陈冠钦的这种行为,不是在保护自己的合法权益,而是在利用拆迁方的弱点,不顾事实、不顾逻辑,更不会将什么公共利益放在心上,只想借拆迁狠捞一把。有关“钉子户形同讹诈、碰瓷、公开索贿”的分析,在2016年3月25-28日在中山日报发表的《城市拆迁的思考》中,已经作了透彻的分析,三旧办现在依然这样的观点。

三旧办认为:补偿方案与陈冠雄、陈冠文、陈冠钦的要求,相差500万元,这不是陪几个笑脸、耐心说服能够起到作用的,仅凭登个报也没有作用,但是,公开整个事件的过程,能够让社会公众了解情况、参与评判,能够向社会证明谁是谁非,能够曝光钉子户的真实意图和行径,以利于未来的司法程序。

2013年的《关于发布<中山市西区丧失诚信人员名单>的通告》还仅限于警示,如果陈冠雄、陈冠文、陈冠钦继续拖延,给西区项目造成损失,那么参照2016年4月项目发布的《关于西区旧城改造项目少数被征收人反悔问题的法律意见书》,在未来的诉讼中,三旧办还将诉诸法律,想尽一切办法追究其经济责任。

陈冠雄、陈冠文、陈冠钦不是第一批约谈对象,但已多次表示:愿意展开电视辩论,因此,电视辩论的第一场就是祥和街一巷16号征收补偿辩论会,时间是2016年10月中下旬,请陈冠雄、陈冠文、陈冠钦做好准备。辩论会将有律师、记者、其他志愿者参与,三旧办欢迎一切有兴趣参与的社会公众参与辩论或旁听辩论。

三旧办安排与其电视辩论,是在所作最后的努力,通过辩论依然没有结果,将预公布对其诉讼的计划并征求社会公众意见,然后按计划进入诉讼程序。

PDF 文件使用 "pdfFactory Pro" 试用版本创建 www.fineprint.com.cn