



266户居民和政府打官司

洛阳老街区拆迁拉锯

旁听席上的老人

3月28日,被新华社称为“河南省迄今为止最大的一起行政诉讼案”,在洛阳市中级人民法院开庭,旁听席上坐满了白发苍苍的老人。

69岁的何伯亭牵头,266户历史文化街区内的居民将洛阳市老城区政府告上了法庭,要求其撤消去年8月7日作出的征迁决定。这份决定要求洛阳老城区东、西南隅及周边9000多户、2万余居民必须接受政府的安置标准,搬出世代居住的老街区。

早在2006年,东、西南隅已被列为洛阳市的历史文化街区,被视作这个“九朝古都”、历史文化名城的重要组成部分。根据国家相关保护规定,在这样的街区内,不得大面积拆除、开发,除了必要的基础设施和公共服务设施之外,不得进行新建、扩建活动。这给拒绝拆迁的居民带来了曙光,他们以守护文化、守护记忆之名,与政府打起了官司。

最让何伯亭生气的,是一个连机构代码都没有的拆迁指挥部,在致辖区全体居民的一封信中,不点名地把他和维权伙伴描述为“与人民为敌”的“一小撮人”。

在官方2月24日的一份工作简报中,老城区政法委书记、该项目拆迁指挥部指挥长何武周表示,“对于重点户,我们都有手段和预案,一旦征迁开始,只要触犯到我们的底线,区里是不会客气的”。何伯亭知道,他便是重点户中的“重点户”。

“手段和预案”似山雨欲来,在开庭前一周内,何伯亭因被指扰乱社会秩序,两次被警方传唤。这位“老洛

阳”自从去年年底开始与政府打官司起,已经瘦了几十斤。

3月28日的这场庭审,数百个旁听席坐满了白发苍苍的老人。何伯亭等人在原告席上的发言,不时激起旁听席上的掌声。审判长多次恳请他们注意自己的年纪和身份,配合庭审的进行。

事后,这个审判长颇得老人们的好评。“他至少让我们畅所欲言了。”原告方的代理律师常伯阳认为,如果想打赢这场官司,必须全面阐述涉案街区对于洛阳这座历史文化名城的价值,以及原告们对老城的深厚感情。

“死亡来电”和活人的家

老城区政府在庭审中提交法院的一组证据,激起了庭内的笑场和庭外舆论的质疑。在用来证明居民支持拆迁的来电登记表中,居民们发现有居民张书欣和郭克智的记录。但张已死亡13年,郭已经死亡4年。这条信息上网传播后,被称之为“拆迁死亡来电”。

早在2013年3月,老城区政府就为该项目制作了一份“社会稳定风险评估报告”,这份报告称,根据各办事处反馈的征求意见表,同意、支持该项目的意见占97.9%。在庭审中,被告方代理律师表示,当地政府没有召开听证会,因为“支持率如此高”。

就在同一份报告中,希望原地回迁的意见占30.1%。不过,政府

给居民们提供的安置方案中,并没有安置回迁这个选项。老城区政府的代理律师解释说,以异地安置和货币补偿启动拆迁,尊重了大部分居民的意愿。这遭到原告方的反驳,要求其拿出证据。

居民们对古城街区的感情,对拆迁程序的不满,在现实状况下很多时候无法战胜利益的权衡。毕竟,选择把政府告上打官司的居民户,连十分之一都不到。“去年一开始,有500多户和我们一起维权,后来一听说打官司要交钱,一半人马就退出了。”何伯亭说。

诉讼费用的分摊很简单,每户按面积大小,一平方米只需要交6元。何伯亭家的两层楼房共有160多平方米,这让他成为交钱最多的那

老城区政府被诉的征收决定全称为《洛阳古城(老城区东、西南隅历史文化街区)保护与整治项目国有土地上房屋征收决定》。原告方认为,这份决定不但违反国家对于历史文化名城保护,和国有土地上房屋征收的多部上位法,老城区政府也存在严重的自我赋权。

被告方老城区政府则举出洛阳市发改委等部门的多份批复,认为该整治和保护项目“是为了促进国民经济发展等公共利益的需要”。老城区政府还援引河南省建设厅和文化局对于该项目的详细规划,称获得了上述两单位的批准。

群人之。对一些街坊的做法,何的老伴有点抱怨,“还有人说先不交钱,等你们打赢官司了,我们可以赠。你不能不让人家赠吧。”

即使坚持下来的部分居民,包括何伯亭在内,都不否认一开始对拆迁并不抵触。“当时想着只要原地安置或者补偿到位,我们也同意整治。”何伯亭说,与东、西南隅一路之隔的东、西南隅街区,就是这样被拆掉重建的。每一个人都知道,老城区街巷狭窄,排水系统落后,双气也不通,没多少人会冒险死守老屋。

然而,当原地安置的选项阙如,货币安置的数额又不能让何伯亭们满意后,这群平均年龄超过60岁的老人们选择了与政府打官司。按照补偿方案,被拆迁街区的空

这场庭审从上午9点半左右开始,持续了4个多小时。其间旁听席上电话铃声此起彼伏,午餐时分有人开始啃食鸡蛋饼和火腿肠,还有人大声提议审判长暂时休庭。

在去年年底向政府申请行政复议失败之后,这起官司让老人们振奋了不少。早在3月16日,一份以260多户原告为名发布的告示在小巷内四处张贴,号召街坊们前去旁听。

但其实很多人相信,这个街区一定会消失在挖掘机之下。一直不断有人搬出这些小巷,留下的居民有时候看到肥硕的老鼠从废弃的房屋内窜出。

地皮没有补偿,平房6300元/平方米,两层楼房4121/平方米,另外每张房产证还有3万元的奖励。

在这个补偿标准出台时,东、西南隅附近新建小区的均价在3000多元每平方米,然而至今已涨过6000元,这让政府拆迁的难度越来越大。而且与城中村改造不同的是,历史文化街区在法律上被划入“紫线”范围,法理上可以规避出于商业开发的拆迁。这成为居民们维权的最大筹码。

在东、西南隅这块历史文化街区在等待拆迁的同时,投资85亿元、占地1500亩的“河洛古城”项目在洛阳正式开建。官方期望,这个纯粹仿古的建筑群落,将帮助洛阳打造中原地区的旅游集散中心。

拍挂超出此价格,则由老城区政府承担。这块建设用地的规划容积率为1.0到1.2。

据记者了解,如此低的容积率,主要就是为了新建仿古商业街区和高档住房。这也是无法就地安置原居民的原因。多位居民证实,与街区相邻的中州路边,该项目的售楼部正紧张施工。

去年夏天,当拆迁启动之后,居民们甚至开始翻找上世纪50年代和60年代的确权证书的复印件,在1955年政府颁发的土地房屋所有权证上,土地性质尚为私有。但从法律上讲,从1982年起,城市土地都已归国家所有,这也是老城区政府启动拆迁的底气所在。当时有好几天,东、西南隅的上空“嗡嗡”地盘旋一架遥控飞机,居民后来才知道,有了它,房屋补偿评估也就省了入户这一个程序。

(据南方都市报)

建仿古商业街区和高档住宅

何伯亭诉状上的地址顺城西街25号,是他1982年才搬去的。他的祖宅,在老城区的乡范路。地方志显示,乡范路最早叫香坊胡同,因集中销售香坊得名,后被攻入洛阳的冯玉祥改名乡范胡同,最后又将胡同改为街。

在东、西南隅所在的老城区,像从清末民初就定居在此的居民并不在少数。洛阳的老民宅一般以三出、四出为主,分为邻街房、过厅、二厅和上房。何伯亭祖宅便是这样一套大院子。他祖上做戏衣为生,远近驰名。在1980年代初,何家祖宅被政府征迁。“一平方米地补一百块钱,给我们家补了八万五千块钱。”

何伯亭父亲兄妹四人,他本人兄妹又有5人,这笔补偿分到他手里的只有3000元。他又凑了1000多元,以4500元的价格,来顺城西街买下了100平方米的宅基地。上面还有6间老瓦房,总面积只有70平方米。

1998年,何伯亭又经政府批准,扒掉了瓦房,在原地盖起一座两层小楼。他有两个儿子一个女儿,至今跟二儿子同住。

老何家幸运的是,人口太多,让他们幸免于1958年开始的私有房屋社会主义改造。史料显示,洛阳市从当年开始,对100平方米以上的私有房屋由国家经租,在一定时间内付给一定的租金。持续数年,共改造私房3853户,面积36万多平方米。

这些被征收后产权不明的房屋,直到1983年12月,洛阳市开始贯彻河南省文件精神,在各个区成立落实房屋政策办公室,才再一次进行确权。很多人家通过给政府补交维护费的方式,要回了自家祖宅。

从那时至今,只要守着老宅院,他们便独立于越来越高的房价,和洛阳市容的日新月异之外。居民任广军家于2011年在祖宅的空地上,盖了一栋建筑面积近230平方米的二层楼

房,花了不到20万元。任母已年过九旬,一大家四世同堂。“我们住得这么舒服,你让我们搬出去买70年产权的商品房,你说我会同意吗?”

然而,东、西南隅毕竟位于老城区。老街区一直无法拆迁,是当地政府的一道难题。“市中心拆得差不多了,大家现在都在郊区搞,东、西南隅那块地旅游业繁华,很适合搞商业开发。”洛阳某区一位官员说。

早在2012年10月26日,洛阳市政府就与上海升龙投资集团有限公司签订了《战略合作协议》,约定由官办的洛阳城市发展投资集团有限公司与后者合作成立涉案项目的开发公司,投资比例为3:7。

两个月后,老城区政府、升龙投资集团与洛阳城市发展投资集团又签订了一份《开发建设合同》,将东、西南隅历史文化街区920亩“净地”的用地性质定为住宅、商业兼办公用地。约定的价钱为20万元/亩,如招