

台风季快到了—— 村民们住着危房看着新房声声叹息

三门县海游镇的黄埠突村为了给村民们改善居住条件，同时也为了配合新县城建设，拿出了村里最后的 15 亩留用地与房地产开发商合作建房。

没想到，这种合作开发的模式却出现了问题——开发商承诺无偿提供给村里的 82 套房屋最后并没有全部兑现，而已经造好 2 年的新房也迟迟分不到村民手里。

眼瞅着台风季就要来了，村民们却还在望房兴叹。

做梦也想住新房

黄埠突村位于三门县新城区，这个村只有 290 多人口，村庄依山而建，边上是一条连接新老城区的公路。村主任杨贤进带记者走进了村子。

受地理位置的限制，村民们的房子都挤在山脚的狭长地带，大多是上世纪 70 年代的旧房。山脚潮气重，很多房子常年很潮湿，而且房子当初建造时没考虑到排水问题，房前屋后很容易积水。杨贤进说，这些也就罢了，最怕的就是台风，因为台风可能带来泥石流，那可是要酿大祸的。

“做梦都想搬新房啊！”村民们说。

与房开商“联姻”

黄埠突村的 15 亩留用地位于三门新城区湫水大道，属三门新城区最核心的地段，隔

一条河就是三门县国土局新大楼，斜对面 200 多米处是三门县行政中心大楼，正对面则是三门城区最大的公园。据说，如今这个地段的房价已涨至 6000 多元 / 平方米。

早在 2003 年，黄埠突村决定用这块留用地给村民建新房，但是村里没钱，于是就想到与房地产开发商合作。

2003 年 9 月 16 日，黄埠突村与三门当地的房开商——三门广厦公司签订了联合开发合作意向书。2005 年 4 月，在得到职能部门的正式批文后，规划选址、土地预审、项目立项等手续陆续落实。2006 年 8 月 6 日，黄埠突村与三门广厦公司又签订了联合开发补充协议。

根据协议，黄埠突村的 15 亩留用地与三门广厦公司联合开发，房子建好后，开发商无偿提供 82 套面积为 125—130 平方米的房子给村里，由村里分



村民现在住的旧房

配给村民。

少了 10 套房子

2008 年 2 月，三门广厦公司完成了项目开发。眼看着新居已经建好，黄埠突村的村民个个兴奋不已，可是，等了很久也没等来新房钥匙，一打听，才知道原本说好返给村里的 82 套房屋少了 10 套，那 10 套房子已经被开发商公开向社会销售了。

原来，2007 年 9 月，当时的黄埠突村村主任孙仲昱和三门广厦公司又签订了一份补充协议书，据现任村主任说，这份协议没有经过集体讨论，在村会议记录中也找不到相关内容。在这份协议中，82 套房子被分割成 72 套和 10 套两部分，协议规定这 10 套房子的产权归村委会，可以分给村民，也可以出售，三门广厦公司有优先购买权。

但是，真正执行的时候，优先购买却成了由房产公司对外出售。对此，三门广厦公司负责人章宏军给出的解释是：出售这 10 套房子也是“无奈之举”。

章宏军说，当初签订协议书时，确实是认可由房产公司“无偿”提供村里 82 套住房的。但是后来建设部关于房屋保温的强制标准出台了，建设成本就上去了，这个费用当初是没有考虑到的，所以要求村里承担。村里不肯承担，他们这才卖掉了 10 套房子。

黄埠突村坚决反对三门广厦公司的这种说法。“什么叫无偿？开发商连无偿的意思都不懂么？”村主任杨贤进情绪激动，“就算是情况发生了

变化，这也是开发商应该承担的损失。”

三门广厦公司曾经给过黄埠突村一份费用明细表，上面显示，增加的外墙保温、外墙门窗等费用合计不超过 60 万元，而要求村里承担的费用还包括物业维修基金、施工图纸设计费等，总共是 360 多万元。根据三门广厦公司提供的资料，10 套房子出售以后，除去各项应缴税费，实际收入是 280 多万。这样一来，原本应该“无偿”给村里 82 套房子，按照三门广厦公司的计算方法，成了无偿给村里 72 套，然后村里还应该再补偿给开发商 80 多万元。

“如果放在几年前，给 72 套也就认了。”杨贤进无奈地说，可现在村里人口和户数比前几年有所增加，72 套房子显然不够分，少了谁家，谁都不肯善罢甘休，所以只好大家都不分。

只盼尽快落实

海游镇镇长任传浪表示，经过调查，可以确认的是：黄埠突村没有授权开发商出售那 10 套房子，而是开发商在未经村里同意的情况下，擅自出售了那 10 套房子。

据了解，目前当地政府已经组织开发商和黄埠突村进行了协商，并达成了调解意向：被开发商卖掉的 10 套房子，由开发商按目前市场价赔偿给村里。黄埠突村的村干部告诉记者，村里希望赔偿方案能尽快落实，能让村民们在台风季到来前搬入新居。

■本报记者 史诗
通讯员 吴中平 文 / 摄

3 版 <<<

号称五星级的“世博旅馆” 涉嫌非法经营

8 版 <<<

民主街选民 罢免获刑人大代表

16 版 <<<

“反扒日记” 晒出酸甜苦辣

华东政法大学 在职法律硕士(J.M)研究生招生

本科毕业，工龄 3 年以上，检察院、法院、政法委、司法、公安政法系统及法制办、律师事务所等从事法律实际工作人员。在职攻读，双休时间杭州授课，学制 3 年，成绩合格，授予华东政法大学法律硕士(J.M)学位。
0571-88846069 www.law.ac.cn
华东政法大学研究生教育院



	京衡律師集團 Capital Equity Legal Group
杭州所陈有西	0571-87901648
上海所李怀诚	021-54070100
宁波所陶旭峰	0574-27896891
湖州所朱晓虎	0572-2678218
台州所郑春天	0576-88821128
舟山所邵琦	0580-2187168



已经建好的新房