

浅论如何处理房屋征收信访问题的几点思考

任益隆

天津市河西区房地产登记制证中心

DOI:10.32629/ej.v2i2.128

[摘要] 本文首先分析了当前房屋征收过程中群众的上访现状,着重介绍了房屋征收信访问题的成因,最后分析提出了具体解决策略。

[关键词] 房屋; 征收; 信访

1 当前房屋征收中的上访现状

1.1 房屋征收导致信访事件的整体情况分析

伴随着我国的城市化发展,一方面棚户区改造正处于攻坚阶段,另一方面也由于各地区经济发展不一,房屋征收的信访问题酿成较大群体事件的情况时有发生,这也逐渐升级形成了比较难以控制的矛盾。同时,相应的行政争议案件和诉讼案件亦有发生。通常而言,诉讼程序主要解决征收安置补偿的不合理性以及相关程序的合法性问题,而解决信访问题注重与信访人的沟通协调,依据相关法律法规最大限度的利用好征收补偿政策,做好信访人及其家属的思想工作,解决信访人的现实问题,维护本地区经济发展稳定。

1.2 房屋征收拆迁过程中信访人主要诉求的分析

调查相关大部分的信访诉求内容,涉及到的信访内容范围多样,其中涉及城市建设规划、征收条例实施前的拆迁许可以及征收拆迁程序的诸多问题。信访工作者在解决每一个问题的过程之中,都需要谨慎地看待每一位信访人和他们的诉求。

1.2.1 无证房屋补偿的问题主要集中于三种情况。第一,居民私自搭建房屋,这普遍存在于棚户区改造以及老旧小区改造过程中;第二,历史形成房屋,房屋建设的年代久远,主要是企业单位为解决职工住房,在本单位土地上的自建房屋,现实中租住此类房屋的主要是低收入用户、低保户以及相应的边缘户;第三,已经取得了一定的法律文件,其中法律文件包含土地使用证、规划许可证以及契税证,上世纪八九十年代的时候,政府相关部门也做过补登,但是因为各种原因无法或者没有取得房屋所有权证。

1.2.2 面积差异问题。按照法律法规规定,房屋征收拆迁以房屋所有权证以及产权产籍记载的建筑面积为依据,按房地产市场评估价补偿。实际操作中,有少数被征收人持有依然提出房屋实际面积与房屋所有权证或是产权产籍记载的建筑面积不符,强调实际面积比记载面积大,多要补偿。

1.2.3 认为被征收房屋价格评估不科学问题。有的被征收拆迁人认为选定评估公司时程序不合法有暗箱操作,有的认为对于项目评估方法不够科学,在进行项目系数评估的时候没有充分考虑到房屋建筑问题,房屋评估价格低,难以满足购房需求,这部分问题也是成为了征收中信访问题的主要构成。

2 目前难点问题的成因

2.1 历史因素

主要是相关制度不完善。我国的《城市规划法》于1990年颁布,在此之前,城市的规划建设和管理相对无序,产生了一定数量的无证房屋,到房屋征收拆迁时房龄至少已有20年,当事人在无证房屋内长期居住取得户籍已成事实。另外,我国自1998年实行房改政策后,部分人为了少交房改款,在办理过程中,利用管理漏洞,少报建筑面积,这是造成房屋征收时面积差异的主要原因。

2.2 现实原因

第一,个别地区房价高,被征收居民心理预期增强。《国有土地上征收与补偿条例》(国务院令 590号,以下称“条例”)规定,对被征收房屋价值的补偿不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。目前,部分经济发达城市及地区的补偿标准远高于“条例”规定,但项目启动征收后,在补偿方案听取意见过程中,部分居民仍然提出异议,要求更高补偿标准。第二,相关保障政策不健全,弱势群体存在诸多困难。这是造成难点问题的间接原因。从理论上讲,房屋征收拆迁仅解决被征收人房屋的补偿安置问题,但实际情况远非如此。大量社会问题,如困难群体救助、下岗职工就业、重大疾病治疗、多人口家庭分户、低收入群体住房保障、企业转制遗留问题等集中在征收拆迁环节爆发,被征收拆迁群体将解决以上问题作为搬迁条件,增大征收拆迁工作难度。第三,行政管理力度相对薄弱。征收拆迁工作中,个别拆迁单位甚至政府部门不能正确处理项目进度与信访稳定关系,片面追求进度,忽视信访稳定。房屋征收过程中,征收部门、建设规划、城市综合执法、公安等部门也缺乏联动机制,管理手段相对薄弱,力度不够,难以形成有效制约。

3 处理房屋征收拆迁信访问题的具体解决措施

3.1 有效运用相应的法律手段减少矛盾冲突

政府部门应该加强与公安、法院、城市综合执法部门的综合协调,合理运用司法、法律程序提升一定的办事效率,结合信访工作中发现的被征收人违法违规的问题,多措并举实施打击,坚决避免少数被征收人采用组织不法行为以及用寻衅滋事的方式干扰房屋征收的正常秩序,坚决打击其依靠房屋征收补偿款发财的思想。对于被征收人提出的诉求,在

信访人员多次调解无效的情况下,将人民调解引入信访工作中,同时邀请人大政协委员、律师、法援等相关人员对调解工作给予监督,积极达成与被征收人的和解意向,经人民法院对调解结果进行确认后,双方积极履行调解意见,做到案结事了。

3.2 灵活掌握政策法规,精准对待无证房屋

各个地区经由多年的城市拆迁以及专项活动,无证房屋的数量逐渐降低,在进行房屋征收的过程之中,要对无证房屋区别进行精准对待。无证的房屋在当前的政策主要是参照有证的房屋给予一定的安置赔偿。但是,如若无证的房屋已经取得了一定的土地使用证书,以及相应的建设规划证书与契税证书的情况下,在制定房屋征收补偿方案时可以参照有证的房屋进行补偿。

3.3 要与住房保障相结合。

要建立和完善住房保障与征收拆迁居民的衔接制度。当前,全国各城市都在按照国家统一部署保障性住房建设,对符合条件的被征收居民,要优先给予住房保障。对低收入被征收拆迁群体,可以适当放宽保障条件,扩大保障范围,提高保障水平。

3.4 作为信访工作人员要从自身建设出发,提升解决问题处理问题的能力和水平

3.4.1 态度决定一切,要处理好工作中的细节

一要热心。群众上访,无非感到自身利益受侵害,想找组织讨个说法,诉说委屈,他们这种行为是对组织信任,也是维护其切身利益的手段。而信访工作者就是要当好组织与群众联系的桥梁,为群众分忧,调处矛盾是我们信访工作者的本分,所以接待群众首要就是“热心”。

二要耐心。接待群众上访,调处矛盾是一项特殊工作,工作人员必须有足够耐心,首先倾听要有耐心。倾听是信访工作中关键环节,耐心倾听就是让上访者把他们要说的说完,认真地倾听下去。其次沟通也要有耐心,大多数群众上访都是心浮气躁,情绪激动,接待者要多多理解,要多关注对方的状况、对方的诉求、对方的痛苦。有了这种耐心才能与上访者有效地沟通。

三要真心。上访者说一千道一万,最终的落脚点是解决诉求。信访工作者仅有热心和耐心是不够的,还要有真心,对他们承受的经济压力、生活压力、社会环境、住房困难等

现实问题,要用同理理解的思维去沟通,为上访者解决问题办实事。

四要诚心。上访者不仅看我们的态度,更要看我们行动。对上访者不合理的要求、我们在坚持实事求是的原则基础上,真心落实上访者的诉求,才能使上访者感到我们解决矛盾的诚心。

3.4.2 信访工作能力要提高,创新很重要

在新时期,信访工作者要适应形势,努力提高自身的工作能力和理论水平。要在学习国务院《信访条例》的基础上,全方位学习信访工作所涉及的各种业务。特别是涉及房屋征收有关方面新法律法规新政策新要求,在学习中更新观念,在实践中创造性运用,努力探索属于自己的工作规律,在工作中注意提高自身服务大局的能力,履行职责能力,接待办事能力,组织协调能力,从而在信访工作中更好地体现自己的价值。要做好新时期信访工作必须注重创新,要创新信访工作的方式方法。要积极拓宽网上信访渠道,充分借助互联网、手机等新媒体,搭建最大限度方便群众反映诉求、最大限度促进问题解决的网上平台,让群众足不出户就能表达意愿诉求,打开电脑就能了解办事流程,点击鼠标就能与有关办理人员会面,增加工作透明度、互动性,把群众吸附在基层,把矛盾化解在当地。

4 结束语

总之,房屋征收信访工作做好了,就能取信于民,确保一方平安,促进当地经济发展,这就要求信访工作者努力提高自身素质,用心用情与来访者沟通交流,有效地化解因房屋征收引起的矛盾纠纷,促进社会和谐发展,为全面建设小康社会作出应有贡献。

[参考文献]

[1]桂胜,陆朋,桂晓伟,等.新时期信访治理的若干思考——基于中部某省基层信访工作的调研[J].学术论坛,2015,38(10):58.

[2]杨芍,陈巧英.桥头堡战略下边疆民族地区信访工作的新特点及新思路[J].云南社会学,2013,(3):69.

[3]李文静.社会工作介入信访工作:必要性、领域及发展路径[J].探索,2014,(3):81.

[4]黄千朔.地方房屋拆迁中的信访问题研究[D].华东师范大学,2013,(02):76.