

■记者 叶子君 邹丽娜 实习生 彭婷

开福寺站“卡壳”，征收补偿谈不拢是主因，最大的争议在于车库征收补偿价格3580元/平米。

在征收户看来，十年前购买时是2400元/平米左右，十年来涨幅过小。但在征收方看来，这个补偿价格已是长沙同类最高。

7月24日，这一争议已直接对簿公堂，从下午3点持续到晚上9点，但法院并未当庭宣判。3580元/平米是如何出炉的？本报记者特地就此作了调查。

数十车库为何能卡住一条地铁

焦点：3580元/m²车库补偿价出炉过程

新闻背景

2011年1月21日，国务院颁布第590号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》，这个《条例》针对征收补偿、强制拆迁等矛盾突出问题，作出了详细的规定，被称之为“新征收条例”。今年3月，长沙市开福区黄兴北路建设及棚改项目启动征收，该项目由此成为国务院新政在长沙的首批试点。

补偿价格由第三方公司评估

2011年8月，12家评估公司代表齐聚新河分指挥部会议室，他们面前摆着一只透明箱，箱子里12只乒乓球上的数字分别和他们对应。

应邀前来的福源公寓征收户代表把手从箱顶伸进去，搅动几番后拿出其中一只球，号码对应的湖南思远四达房地产评估咨询有限公司由此成为新河分指挥部第三方评估机构。

评估项目负责人廖明辉告诉记者，在评估福源公寓项目征收价格时，公司收集了福源公寓附近富湘园、北桥新村粮库宿舍、群芳园和幸福桥四个小区住宅在2011年的成交价格，算出片区裸房单价在6400元左右。

廖解释，在数种估价办法中，适用车库的只有市场法一种，即将被估房产与类似房产近期价格进行对照比较。



7月24日下午，长沙市开福寺路福源公寓，地铁一号线开福寺站建设地与福源公寓近在咫尺。 记者 田超 摄

“车库价格不能按住宅标准计算”

“不能按市场住宅升值标准计算车库价格。”廖告诉记者，以岳麓区同类型麓山名园为例，2003年时商品房价格为1700元/平米，车库价格超过2000元/平米，现在商品房价格上涨至6000元/平米，车库价格仍维持在3500元/平米左右。廖还拿出一张复印件佐证福源公寓车库价格“一直比较稳定”，复印件为2009年12月签订的福源公寓5号车库转让协议，和袁建文家同样大小的21平米车库以六万元价格成交，价格仅3000元/平米。

“3580元/平米已是长沙同类车库最高的征收补偿价格了，现在公寓征收户们在车库补偿价格上卡壳整条地铁建设，有点说不过去。”廖明辉无奈地说。

“新征收条例没有谈判空间”

来新河分指挥部前，张宏曾参与过中山西路、新河三角洲、湘春路和车站北路等棚改项目。他的征收生涯从1998年开始算，十五年里几乎经历了长沙大征收的全过程。而此次让他感到有所不同的就是，福源公寓是长沙首个试水“新征收条例”的项目。

按“新征收条例”的相关规定，房屋补偿价格由裸房价（评估价格）、装饰装修等设施补偿、各项补助和奖励、搬迁费用四部分构成，每一项都能在法规里找到依据。“对征收人来说，意味着可供自己操作的空间被压缩，对被征收人而言，则是议价谈判的可能性被剥夺至无。”知情者告诉记者。张宏说，以往的征收补偿实施的政府指导价，往往刚开始执行很好，到最后为了赶征收进度便会“放水”，后签的人反倒受益更多，这成为征收难的一个重要导向，也是开福寺站征收户们拖延征收的重要原因。

从心开始 让爱传递

2012 利群阳光·助学行动

正在报名中

帮助每一个有追求的青年

利群阳光·助学行动始于2001年，是由浙江中翔工业有限责任公司和省市主流媒体共同开展的一项大型社会公益活动，通过捐资助学的方式，帮助品学兼优、生活贫困的高考生，实现他们的求学理想。

十一年来，利群阳光已成功资助了10600名品学兼优的寒门学子。

2012年利群阳光·助学行动在全国16个省份同时展开，又有1600名寒门学子得到利群阳光的温度。

1、资助数量：

在浙江、山东、江苏、广东、湖南、辽宁、福建、江西、河北、四川、陕西、安徽、甘肃、云南、贵州和河南16个省份每省各资助100名“利群阳光学子”，共1600名。

2、资助形式：

活动一次性资助每名“利群阳光学子”助学金5000元人民币，帮助实现大学梦想。

3、报名条件：

品学兼优、家庭贫困的今年高考公办本科录取新生（不含免学费专业），原则上不与其他公益活动重复资助同一名学子。

4、提供资料：

- (1) 申请书或申请表1份（贴1张1寸近照）；
- (2) 身份证复印件1份；
- (3) 贫困证明1份（户口所在地乡镇、街道以上政府相关部门出具）；
- (4) 高考录取通知书复印件1份（可在通知书到达后补办）。

报名热线：**0731-84329215**

利群阳光咨询热线 - 8008571056

利群阳光助学行动公益网站 - <http://www.isunfly.com>