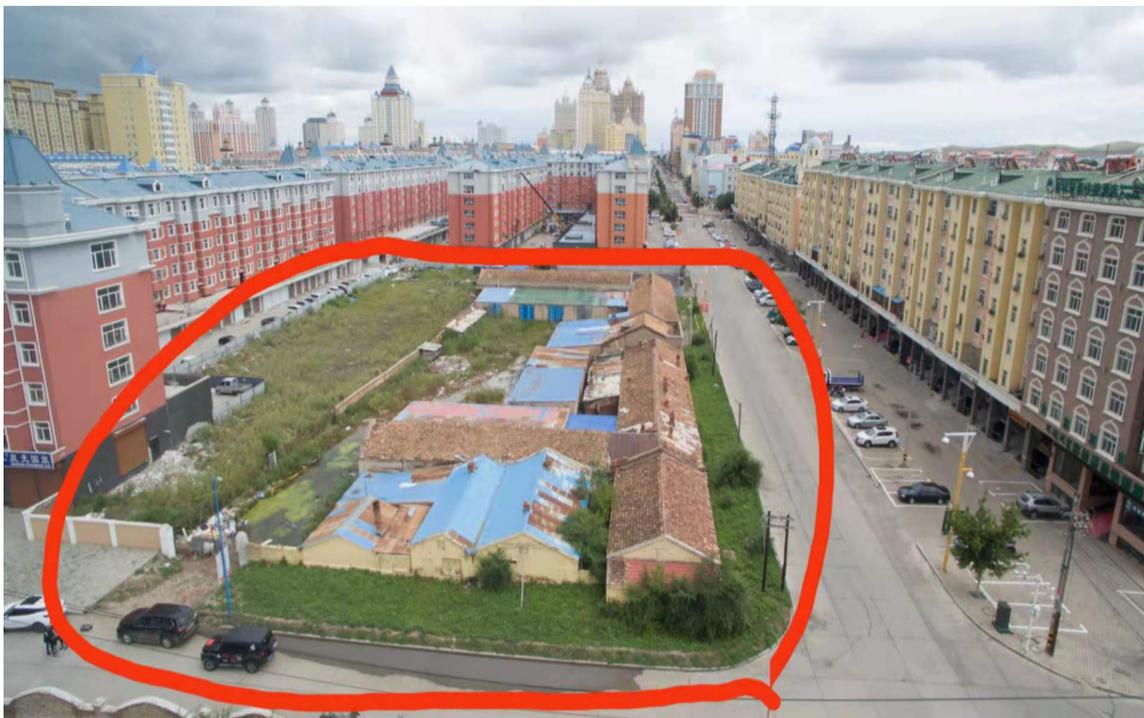




# 土地被国土局卖给了开发商 12年后房主才发现

## 房屋被拒征成危房



### ”

在内蒙古呼伦贝尔满洲里市市北区二道街西的一片杂草丛生的空地上,几排被蓝色铁皮掩盖的低矮平房,在周边高楼大厦鳞次栉比中,显得有点扎眼。

家住内蒙古满洲里市西道街的耄耋老人王思平说,这些房屋都是他家的,早在2005年,这些房屋所在地块的土地使用权在他不知情的情况下,已经被当地政府悄然出售给了房地产开发商,但他家的房屋却一直未被依法拆迁征收,且年久失修损毁严重,成了“烫手山芋”。

华夏早報 - 灯塔新闻记者 阳杨发自内蒙古呼伦贝尔

### 土地使用权被卖 12年后才得知

今年80多岁的王思平老人在满洲里市西道街居住了几十年,2004年10月27日经满洲里市国土资源局取得了土地面积4236.4平方米,建筑面积1254平方米的房地产权证。

2017年8月21日,满洲里市政府颁布征收决定公告,公告征收范围为市北区零散地块,王思平老人的房屋在征收范围之内。

直到这个时候,王思平才发现,自己合法取得的房屋土地使用权,早在十几年前就被国土资源局卖给了开发商,王思平老人毫不知情,也没有任何人通知他。

原来,早在2005年,满洲里佳润房地产开发有限责任公司经国土局批准,与满洲里市国土资源局签订了编号为《国有土地使用权出让合同》,取得了西山路东、水道路西、二道街和三道街之间的土地使用权,土地使用面积为24208平方米,其中就包括王思平的4236.4平方米土地。

2017年8月24日,满洲里市房屋安置补偿中心向王思平送达了《关于市北区零散地块棚户区改造项目选择房屋征收评估机构的公告》。

在这份《公告》中,房屋安置补偿中心提供了三家评估公司让王思平选择,王思平在公告回执单上也进行了签名。但是后来房屋安置补偿中心并没有对王思平的房屋进行拆迁,王思平多次找到征收办咨询拆迁问题,征收办回答房屋安置补偿中心没有资金对商业性质的用房进行补偿,对王思平的房屋不予征收。

### 征地不征屋只因不符银行贷款政策

土地被征用了,但土地上的建筑房屋却不征收,这叫什么事

嘛?王思平只好到满洲里市住房和城乡建设局反映问题。2018年7月17日,住建局答复,王思平的房屋有住宅性质的房屋,也有商业性质的房屋,由于国家开发银行房棚政策贷款不可用于支付商业性质用房征收补偿款,仅可用于住宅性质的用房补偿款,所以无法对其商业性质用房实施征收。

王思平到满洲里市政府信访,满洲里市人民政府书面答复他:经查满洲里佳润房地产开发有限责任公司和市房屋征收中心在佳润金城二期开工前多次与王思平协商拆迁事项,始终没有达成协议。关于雨水浸泡事宜,防汛办将加大排水力度,建议王思平尽快按照《国有土地拆迁补偿条例》规定,与市房屋拆迁补偿征收中心签订房屋征收补偿协议,从根本上解决房屋被雨水浸泡问题。

王思平表示,满洲里市政府的《复查意见》所称经查的事实根本不是事实。因为从2005年至今,满洲里佳润房地产开发有限责任公司和市房屋征收中心从来没有找他签订拆迁补偿协议,如果找到他双方协商好,他会按照《国有土地拆迁补偿条例》签订拆迁补偿协议。

### 土地使用权在续期前已转让何来逾期?

2018年5月,王思平找到满洲里市国土资源局申请土地使用权续期。2018年5月10日,满洲里市国土资源局给王思平出具了一份《关于王思平申请土地使用权续期的答复》。《答复》称,王思平2004年已经合法取得土地使用权,出让期限为8年,截止目前已过期;王思平的4236.4平方米土地于2005年已经转让给满洲里佳润房地产开发有限责任公司;王思平没有在使用期限届满前续期,按照法律规

定,国家根据公共利益需要可以收回国有土地使用权。

该局认为,王思平申请的国有土地使用权已经过期,同时列入城市拆迁改造规划,并且该土地已经另行审批新的土地所有人,本局不再审批土地使用权续期。

“我的土地使用权都没到期,他们不告知不商量不补偿,说卖就给我卖了,我去办续期,他又说过期了!这是一种什么逻辑,是不是强盗行为?”王思平称,国土资源局不给予其土地使用权延续,不是因为土地使用权过期,而是国土资源局已经将土地使用权转让给了开发商。国土资源局应该监督开发商依法征收补偿,维护被征收人的合法权益。如果过期征收补偿,不开发,政府应该收回土地使用权,并责成开发商赔偿原土地使用权人由此造成的损失。

王思平认为,正是满洲里市国土资源局的违法行为,才导致他丧失了合法的土地使用权。因此,他对满洲里市国土资源局的回复坚决不认可。

王思平告诉华夏早報-灯塔新闻,在没有通知其本人,也没有达成拆迁补偿协议,在土地使用权没有到期的情况下,满洲里市国土资源局就将其合法的土地使用权于2005年出售给开发商满洲里佳润房地产开发有限责任公司,已经违反了《国有土地房屋征收补偿条例》第十三条的规定:“市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。”

相关法律人士还称,王思平的房屋没有被依法征收,土地却被政府收回出售给开发商了。按照《民法典》规定“房地一体”原则,房屋所有权和土地使

用权是一体的,而在王思平还是房屋所有权人的情况下,土地使用权却被国土资源局转让给开发商了,直接导致王思平有房屋却没有土地使用权,故意造成王思平居住房屋的权利瑕疵。目前,王思平已经由于政府机关的违法行为失去了合法取得的土地使用权,致使房屋土地贬值无法出售造成巨大损失。据此,他认为,造成现在这种局面,当地政府和国土资源部门是有责任的。

### 房屋被泡成危房 多次维权未果

采访中,王思平告诉华夏早報-灯塔新闻,2006年,满洲里市政府改造道路,新修路面比他家原有的门槛高出一米左右,雨水排不出去,而且外面的雨水还会倒灌进房屋内。房屋在雨水浸泡下,基础下沉,墙体开裂,后来就变成了危房。

王思平称,满洲里佳润房地产开发有限责任公司取得其土地使用权后,更加有恃无恐,不仅恶意不与他协商签订开发补偿协议,还在建设开发过程中,故意阻挡水道导致其院内积水不能排出,房屋经常被浸泡,受损越来越严重。

更甚的是,佳润地产在周边建设的楼房均高于他家的房屋,周边积水均流向此房,一到下雨天,院内雨水成河,平均水深达60厘米,给他的生活造成极大不便,经济损失惨重。

现在此房已经基本丧失经济价值,租不能租,用不能用,更无法出售,因为土地使用权已经被政府出售给开发商了。

为了维护自己的合法权益,王思平老人除了正常信访外,他的子女也曾多次找到时任满洲里市负责城市建设的副市长龚飞天,以及满洲里市政府调研员赵树立反映情况,但他们均以与开发商协调等各种理由,推脱至今未果。

满洲里佳润房地产开发有限责任公司有关负责人银东方回应华夏早報-灯塔新闻称,土地征收和拆迁是满洲里市政府的行为,与他本人无关。

呼伦贝尔满洲里市现任国土资源局局长王爱民,曾任满洲里市住建局拆迁办主任。王爱民表示:“我们只负责地上建筑物的拆迁工作,土地是国土局的事,与我们拆迁无关”。满洲里市信访局局长刘增军则称,不知道此事,完全不知情。