



THE BEIJING NEWS

创刊于2003年11月11日

总第3190期

统一刊号  
CN11-0245

主管  
中共北京市委宣传部

出版  
新京报社

社长、总编辑：戴自更  
执行总编辑：王跃春  
副总编辑：  
何龙盛 王悦 田延辉  
编委：吕约 王爱军 刘炳路

地址：  
北京市东城区幸福大街37号  
邮编：100061  
传真：010-67106766  
新闻热线：010-67106710  
(24小时)  
发行热线：  
010-67106666  
新京报网：  
www.bjnews.com.cn

广告经营许可证号：  
京宣工商广字第0068号

常年法律顾问：  
北京市岳成律师事务所

声明：  
未经本报许可，不得转载、采用本报及本报网站刊载之内容。

## 更正与说明

### 【事实纠错】

8月3日A特04版《大满贯拜王皓所赐》(编辑：肖万里 校对：李立军)一节，第2栏第1段最后一句“‘他拥有两届奥运会的经验……比我更成熟。’王皓说”中，“王皓”应为“张继科”。

### 【文字更正】

1.8月3日A特16版《绳索上的加加林》(校对：吴限 编辑：颜颖颖)一节，第2栏第2段倒数第4行“这种体现非常美妙”中，“体现”应为“体验”。

2.8月3日C07版《春秋的序幕》(校对：赵琳 编辑：曲飞)一文，第1栏倒数第8行中“长得标致”应为“长得标致”。

本报谨就以上错误和疏漏向读者和相关单位、人士致歉。  
挑错热线：010-67106710  
栏目编辑：李赛

## ■ 社论

# 火车撞人事故：一场不该有的“意外”

制定应急预案，应结合本地实际，对强降雨可能引发的事故风险，多一些周密的推演，避免意外的发生。

8月3日，大秦铁路抚宁段迷雾河铁路桥上发生一起重大交通事故。因强降雨冲垮与大秦铁路并行的三抚公路便道，3日凌晨河北省抚宁县七家寨村的一村、二村一些村民越过铁路护网进入铁路。5时28分，沿大秦铁路行走至卢龙北站至后营站间的迷雾河铁路特大桥时，被停车不及的货物列车撞上，造成9人死亡、4人受伤。

钢铁列车撞上血肉之躯，9条生命，一瞬间就被夺走了，“有的村民直接被火车撞死了，有的村民则被撞下了十多米高的铁路桥”，

这场事故之惨烈，让人不忍卒睹。

事故发生后，铁路部门提醒广大民众，切勿在铁路线上行走，以免发生意外伤害。确实，这场事故的直接原因正是村民违规进入铁路，不过，地方政府和铁路部门是否也存在工作的疏失？

村民之所以进入铁路，是因为他们日常走的公路便道被冲垮。那么，这条村民唯一的出村道路为何如此轻易垮掉？这条公路便道的建设质量如何，养护是否到位，无疑需要进一步调查。还有，这条公路便道是

什么时候被冲垮的，地方政府部门有没有及时发现？如果公路冲垮之后，地方政府能给村民提供替代的出行手段，例如架一坐临时的浮桥，这场悲剧是不是可以避免？

根据相关资料，太原铁路局大同到秦皇岛铁路线全线全栅栏封闭，所有平交道口实现立交化，被称为“平安铁路线”。不过，铁路护网是用来阻挡人员进入的，可它却被村民轻易突破。如此多的村民进入铁路后，铁路部门也没能在第一时间发现，提前采取措施。种种事实表明，在对于铁路安全的管控，

当地铁路部门可能存在重大的疏漏。

一场强降雨带来道路阻断，道路阻断导致民众铤而走险，这样的“意外”提醒我们，对于强降雨这样的灾害天气，我们的关注点不能只集中于洪涝、泥石流等给民众生命安全造成直接威胁的“紧急状况”上，应当看到，强降雨之下，例如类似公共设施遭损毁，给民众带来不便的“非紧急状况”，往往也蕴涵着难测的公共安全风险，这是一种“衍生灾害”，同样不能忽视。

眼下，强降雨天气在许多地地方依然在持续，在接下

来的灾害应急中，希望各地方政府能以此次火车撞人事故为鉴，除加强基层民众的安全意识和安全常识教育之外，在制定应急预案时，结合本地实际，对强降雨天气可能引发的各种事故风险，多一些周密的推演，避免意料之外的发生。此外，灾害应急不能出现责任空白，要确保第一线的责任到位，无论城市和乡村，每一座桥梁，每一段道路，都应有专人看护。要杜绝效率的拖沓。救灾，这是在与生命赛跑，不容半点的疏忽和丝毫的侥幸。

相关报道见A04版

## ■ 观察家

# 住房预售制度：不取消也应大改

在当前，取消预售，不仅不会推涨房价，反而在某种程度上能够从制度上抑制房地产泡沫。

8月2日，一条关于“商品房预售制将取消”的消息引发高度关注，地产股闻讯暴跌。随后，住建部发言人表示：“并未研究取消预售制度，相关传言属谣言。”

和香港的“卖楼花”及一些国家的住房预售制度相比，中国的住房预售制度的最大特点有二：一是在交房之前购房者就支付全款，二是购房者的预付款不是交给第三方监管，而是直接交给开发商，有些地方现在虽要求预付款打入第三方账户，进行监管，但这样的监管形同虚设，难以有效约束开发商。

这种制度设计的缺陷是极为明显的：其一，由于一次性的将住房款交给了开发商，无论是房屋的质量，还是购房者与银行的利益都根本无法保障，现实中出现的大量的房屋质量的纠纷，都源于此；其二，在一次性将购房款交给开发商的情况下，资金的安全根本无法保障，今年一些地方出现的开发商携购房款跑路就是一个例证；其三，由于一次性将购房款交给开发商，使得开发商的融资成本极为低廉，开发商的门槛很低，开发商不仅白白占用购房者的资金建房，开发商还故意延迟交房的时间，将多余的资金用于开发投资，助涨了房价泡沫。

尽管如此，取消住房预售，很多人担心房价会暴涨，这样的担心其实不必要。首先，现房销售是国内外住房销售的最主要形式，预售在很多国家所占比例

很低。

我们看到，恰恰是那些预售占主流的地区，比如，香港，房价才居高不下，实行现房销售的，鲜有房价不稳定的；其次，从开发商的资金来源看，“定金和预收款”所占比例已经大为降低，以2011年为例，开发商资金来源83246亿元，定金及预收款为21610亿元，而2011年全国房地产开发投资61740亿元，开发商还有结余资金2万多亿，恰好和购房者预付款的数额差不多；其三，取消预售，并不影响开发商的建设资金，而只是限制了开发商拿着购房者的预付款去囤地，去进一步助推房价；其四，从最近几年开发商的支出看，最主要的是买地的支出，但根据国土资源部的统计，目前全国已经出让，但未开发的土地面积最少足够5年开发，其五，更重要的是，一方面，目前已经开工建设的面积差不多是60多亿平方米，而商品房的库存也创了历史新高，在目前情况下，取消预售，对市场的冲击反而最小。

也就是说，在当前，取消预售，不仅不会推涨房价，反而在某种程度上能够从制度上抑制房地产泡沫。住房预售不应成为主流，决策者应抓住房地产调控的有利时机，尽快取消住房预售制度。即便一时难以取消，也应大改，一是在交房之前，购房者最多只交付20%的购房款，二是将购房款交给真正的第三方监管。

□马光远(学者)

## ■ 来论

# “行政强制法第一案”是个警示

那种大大咧咧、粗放式执法的时代正在过去。

顺义区大孙各庄镇村民崔某在村里盖房，被镇政府认定为违章建筑，今年3月予以强拆。崔家人起诉镇政府索赔40余万元，顺义区法院行政庭近日开庭审理了此案。此前，崔家申请行政复议，顺义区政府以镇政府的行为违反了《行政强制法》关于复议期间的规定为由，确认了镇政府的强拆行为违法。这是行政强制法实施后的“北京第一案”。(8月3日《新京报》)

法谚有云：看一个国家是否实现了法治，只要看它是否严守程序就够了。此案中，大孙各庄镇政府的拆除处罚是否正确，不仅要看盖房者在实体上是否应受处罚，还要看相关处罚程序是否遵循法律，所以，该镇政府在作出限期拆除决定前，有没

有依《行政强制法》，告知对方处罚的事实、理由和依据，或听取当事人的陈述和申辩，是本案的首个关键所在。

其二，无论限期拆除的处罚决定是否正确，强拆房屋都应遵守《行政强制法》的程序限制。第一，应另行制作强制执行决定书，并送达给当事人，告知不服还可申请复议或起诉，而不是只要相对人在限期拆除时间内没有自行拆除，就可以直接强拆了；第二，如果当事人对限期拆除的处罚决定申请了复议或者提起了诉讼，则不得直接强拆，而应等待救济程序完成后再作处理。这正是顺义区政府认定镇政府强拆行为违法的原因所在。第三，在作出强制执行决定前，还应当用催告书的形式，敦促当事人

自觉履行处罚决定，在这个环节再一次充分听取当事人的陈述申辩意见，并对当事人提出的事实、理由和证据，进行记录和复核。本案若存在这一环节，就不会发生“强拆后才发现村民申请复议”的现象了。

“行政强制法第一案”其实是个警示，它提醒一些政府部门，行政强制法生效之后，那种政府机关大大咧咧、粗放式执法的时代正在过去，注重程序，尊重权利，是如今政府机关执法时尤需注意的。希望法院对此案的后续审理和判决，在界定强拆行为违法性以及给公民公平合理的赔偿之外，通过司法建议督促行政机关改进自身工作，在多方面都能擎得起第一案的标杆意义。

□慕公(大学教师)

# “被满意”的调查何时才会消停？

“满意度”调查要有权威性，需要由第三方来主导。

近日，湖南常宁市宜潭乡部分村民收到乡政府下发的两份文书，一份为社会公众安全感和满意度调查问卷，另一份为“回答须知”。“回答须知”要求被调查人回答问题时只选一项计9.5分，剩下的都要计10分。目前，常宁市已经要求该乡将下发的文书收回。(8月3日《潇湘晨报》)

满意度调查，让民众“被满意”，闹剧也不知道演到了第几季，反正有这样的满意度调查，就有这样的弄虚作假。有些地方

利用公式诱你“被满意”；有些部门在设计调查选项时，只有“满意”和“非常满意”可选；有的地方只有投满意才能成功。

满意度调查，本是一项设计相当不错的方式，满意不满意，民众说了算，然而，暗藏玄机的满意度调查难免会促使官员去作假，为了达到高满意度的目的，自然也就加发了“回答须知”，以免民众弄错了。

官员作假的动机不难理解。官员有作假行为也不奇怪。让人不明白的是，对于这样明知会作

假的满意度调查，为何还要做？更让人不明白的是，发现作假了，为何不严惩？只是轻描淡写地要求收回，这算什么惩罚？

满意度调查该不该存在？在我看来，该是肯定的，关键的一点就是不允许弄虚作假发生。这就一方面要加大惩罚力度，让地方官员有所收敛，另一方面调查要有权威性，这就需要由第三方来调查。如果由独立的民间机构来作调查，想必不会有“被满意”发生。

□郭文斌(教师)