

国有土地上房屋征收与补偿条例征求意见

房屋征收补偿拟不得低于市价

新华社北京1月28日电(记者 陈菲 崔清新)备受社会各界关注的《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》将于29日正式向公众公开征求意见。

国务院法制办29日将在其网站上公布征求意见稿的全文。征求意见稿共五

章四十一条,分别对适用范围、征收程序、征收补偿、关于非因公共利益的需要实施的拆迁等问题予以了明确规定。

2007年10月1日起施行的《中华人民共和国物权法》规定:“为了公共利益的需要,依照法律规定

的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。”2007年8月30日,十届全国人大常委会第二十九次会议审议并通过了《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的

决定》,授权国务院就征收国有土地上单位、个人的房屋与拆迁补偿制定行政法规。

据此,国务院法制办会同住房和城乡建设部在多次征求各方面意见的基础上,经反复研究、修改,形成了征求意见稿。

征求意见的三种渠道

国务院法制办有关负责人表示,有关单位和各界人士可以在2月12日前,登录“中国政府法制信息网”对征求意见稿提出意见。或者通过信函方式将意见寄至:北京市1750信箱(邮政编码:100017),请在信封上注明“国有土地上房屋征收与补偿条例征求意见”字样,也可以通过电子邮件方式将意见发送至:fwzs@chinalaw.gov.cn。

亮点1 危改征房须九成以上同意

征求意见稿规定,因危旧房改造需要征收房屋的,县级以上地方人民政府应当在组织有关部门论证的基础上,征求被征收人的意见。90%以上被征收人同意进行危旧房改造的,县级以上地方人民政府方可作出房屋征收决定;未达到90%被征收人同意的,不得作出

房屋征收决定。县级以上地方人民政府应当将征求意见的情况及时公布。

对于因危旧房改造需要征收房屋的补偿,征求意见稿也特别提出,此类补偿方案在报县级以上地方人民政府批准前,还应当征得三分之二以上被征收人的同意。

亮点2 搬迁禁断水断电断气

征求意见稿规定,房屋征收部门委托有关单位从事征收补偿与搬迁具体工作的,应当加强对受委托单位的监督,并对其实施的征收补偿与搬迁行为承担相应的法律责任。房屋征收部门及其委托的单位不得采取中断供水、供热、供气、供电等方式实施搬迁。任何单位和个人

不得以暴力、胁迫以及其他非法手段实施搬迁。

违反本条例规定,房屋征收部门及其委托实施征收补偿与搬迁的单位,以暴力、胁迫以及其他非法手段实施搬迁的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分。

解读:前不久,贵阳警方通报了一起性质恶劣的暴力野蛮拆迁引发违法堵路群体性事件的处理结果,其中受雇于开发商、参与野蛮暴力拆迁的20名犯罪嫌疑人因涉嫌故意损

坏财物罪被刑事拘留。

北京大学法学院教授王锡铎表示,拆迁过程中大量的野蛮、暴力、胁迫方式都是非法的,即便是在城市房屋拆迁管理条例中也没有赋予拆迁人这样的权力。

亮点3 强制搬迁应先给补偿

征求意见稿规定,被征收人以及对房屋征收决定有关的利害关系人对补偿决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法向人民法院提起行政诉讼;在行政复议、行政诉讼期间,不停止补偿决定的执行;逾期不申请行政复议也不向人民法院提起行政

诉讼,又不履行的,由作出房屋征收决定的县级以上地方人民政府强制搬迁,或者依法申请人民法院强制搬迁。

征求意见稿同时规定,实施强制搬迁前,房屋征收部门应当按照补偿决定,对被征收人先予货币补偿或者提供产权调换房屋、周转用房。

解读:“如果政府部门对房屋的征收和补偿都是合目的、合法的,但还有一些人不愿搬走,这时公共利益就很难实现。”北京大学法学院教授王锡铎认为,这个时候“强制措施”的存在是有

一定合理性的,因为所有的法律的实施都有一个强制问题。但同时,强制是法律设定的一种手段,它本身也必须符合法治的基本的原则,不能够和暴力以及一些野蛮的方式划等号。

亮点4 补偿金不得低于市场价

房屋征收补偿的相关规定

1 补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换,或者实行货币补偿与房屋产权调换相结合的形式。被征收人可以选择补偿方式。

2 货币补偿的金额,由房地产价格评估机构以房地产市场评估价格确定,但不得低于房屋征收决定生效之日类似房地产的市场交易价格。房地产价格评估机构,由被征收人以投票或者抽签等方式确定。

3 房屋征收部门负责组织对被征收房屋进行调查登记,拟定补偿方案,并征求被征收人的意见,经修改完善,报有关政府批准后公告;其中危旧房改造补偿方案在批准前还应当征得三分之二以上被征收人的同意。

4 房屋征收部门按照补偿方案与被征收人订立补偿协议;其中危旧房改造的补偿协议,在签约期限内签约率达到三分之二以上的,方可生效。

5 补偿协议订立后,一方当事人未履行补偿协议的,另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

6 政府应当为征收个人住宅的被征收人提供适当房源,符合住房保障条件的,应当为其提供保障性住房。

亮点5 政府征房的七种情况

为了公共利益的需要,对国有土地上单位、个人的房屋实行征收以及对被征收房屋的所有权人给予补偿的,适用本条例,并对“公共利益的需要”作了界定。

“公共利益的需要”包括七种情况:

国防设施建设的需要;
国家重点扶持并纳入规划的能源、交通、水利等公共事业的需要;
国家重点扶持并纳入规划的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;
为改善低收入住房困难家庭居住条件,由政府组织实施的廉租住房、经济适用住房等建设的需要;
为改善城市居民居住条件,由政府组织实施的危旧房改造的需要;
国家机关办公用房建设的需要;
法律、行政法规和国务院规定的其他公共利益的需要。

亮点6 拆迁坚持自愿公平原则

根据征求意见稿的规定,非因公共利益的需要,拆迁国有土地上单位、个人的房屋从事建设活动的,应当符合城乡规划、土地利用总体规划,并依法办理有关审批手续。建设单位应当编制具体实施方案,报房屋征收部门批准,并应当与房屋的

所有权人按照自愿、公平的原则订立拆迁补偿协议。

征求意见稿特别指出,《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》关于货币补偿、房屋产权调换、补偿协议内容的规定,适用于非因公共利益的需要进行拆迁的活动。

亮点7 房屋征收应广听民意

征求意见稿规定,县级以上地方人民政府在组织有关部门论证后,应当将房屋征收目的、房屋征收范围、实施时间等事项予以公告,并采取论证会、听证会或者其他方式征求被征收人、公众和专家意见。公告时间不得少于30日;但是,房屋征收范围较大的,公告时间不得少于60日。公告的事项涉及国家秘密的,应当遵守有关保密法律、行政

法规的规定。县级以上地方人民政府应当将被征收人、公众和专家意见的采纳情况、不采纳情况及理由及时公布。

征求意见稿指出,经征求被征收人、公众和专家意见,无重大争议的,由县级以上地方人民政府作出房屋征收决定;存在重大争议的,由县级以上地方人民政府报请上一级人民政府裁决后,作出房屋征收决定。

解读:北京大学法学院教授王锡铎认为,程序公正正是这次征求意见稿强调的一个基本的原则。在征收程序上充分考虑专家论证,公众参与,政府决策相结合,打破了原来那种在

征收决定的形成问题上,地方政府的话语垄断权。而且还引入了行政机关内部上级对下级的监督,以及引入法院对行政过程的外部监督。这些都是具有进步意义的。据新华社电

■专家点评

从“拆”到“搬”体现法治进步

“这次征求意见稿名称叫国有土地上房屋征收与补偿条例,虽然仅仅是一个名称,但伴随着名称的改变,其内部的制度也有很大的变化。”北大法学院教授王锡铎认为,城市房屋拆迁管理条例强调的是“管理”,而新名称体现了由单向的管理到对公民私有财产权的尊重和保护。而且征求意见稿中摒弃了“拆迁”的概念,取而代之的是“搬迁”,从“拆”到“搬”也折射出一种法治理念的进步。

“目前,由商业利益导致的拆迁占大多数,但是都被披上了公共利益的外衣。从征求意见稿的规定可以看出,将来政府对房屋征收与补

偿,只适用于为了公共利益的需要,而且什么是公共利益,也做了相对现实可行、合理的界定。”王锡铎说。

国家承认 签约保过 不过退费 诚信服务

自考专升本

1月底报名特惠,欲报从速。
一级注册建造师、会计师、一级人力资源师、婚姻家庭咨询师等。
马甸基地: 51652651
51260156 15901399347