新华通讯社重点报刊
第3752期
总第4718期
统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67
主办
新华通讯社
出版
现代快报社
即时互动网站
都市圈圈网 www.dsqq.cn
地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060
本报员工道德监督电话
025-84783501
96060短信互动平台
1.移动用户:发送短信、彩信至 10658300960 60
2.电信用户:发送短信到 10659396060
3.联通用户:发送短信到 10655960 60
头版责任编辑 张洪
视觉总监 皮伦
零售价每份1元

一桩桩惨烈的中国式拆迁悲剧发生,令国有土地房屋征收补偿立法备受全社会高度关注。从此次公布的房屋征收与补偿条例征求意见稿中,人们可以看到,新条例的立法理念与设计思路,充分彰显“维护‘公共利益’,保障被征收人的合法权益”的鲜明特色,并在公益维护与私权捍卫的交叉碰撞之间,力求达到双赢平衡。

征收条例封杀官商一体拆迁模式

专家建议:补偿价按同地段商品房评估,进一步规范商业拆迁

亮点解读

商业拆迁政府不介入

公益征收与商业征收分家

征求意见稿规定,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。

解读:明确这点,不仅意味着长期以来在拆迁活动中频频暴露的“官商合谋”将被封杀,而且宣告,将“公共利益”征收与商业开发征收混为一谈的拆迁模式,将彻底退出历史舞台。

政府是公益征收补偿主体

征求意见稿规定,县级以上地方人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

解读:这就是说,实施公益性征收、补偿的主体只有一个,那就是政府。明确政府是征收补偿的主体,是对现行操作的彻底颠覆。过去,制度设计的,就是政府躲在幕后,由拆迁人即开发商向政府申请拆迁许可,获批后由开发商实施拆迁。而成为拆迁主体的开发商,为了追求利润,往往尽可能压缩拆迁补偿标准,并且把拆迁负担转嫁到房价里。由此导致的拆迁矛盾愈演愈烈,不断升级。

旧房改造步伐可能放缓

征求意见稿规定,未达到90%被征收人同意的,不得作出房屋征收决定。

征求意见稿还规定,因危旧房改造的需要征收房屋的,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。

解读:打着危房房改造的旗号,一些地方政府与开发商联手行强拆之实,践踏被征收人的私有财产权。征求意见稿的规定,有可能将明显放慢旧房改造步伐。

补偿额按市场价确定

征求意见稿规定,房屋货币补偿额,根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定。

被征收房屋的房地产市场评估价格由具有相应资质的房地产价格评估机构,按照房地产估价规范和有关规定确定,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。

解读:征求意见稿的这一规定,至少有两大看点:一是明确评估价“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”;二是强调评估机构的中立性。现在,许多被征收人都认为,评估机构不中立,因为都是政府单方指定的。征求意见稿改进为“由被征收人以投票、抽签等方式确定”,即被征收人说了算。

商业拆迁政府不介入

征求意见稿在附则中规定,非因“公共利益”的需要实施的拆迁,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,由建设单位编制具体实施方案,报经房屋征收部门批准后,按照自愿、公平的原则订立拆迁补偿协议。

解读:区别于公益性搬迁,非“公共利益”的拆迁,是一种民事行为,是平等主体之间的一种交易,不存在地方政府介入问题,讲究的是双方协商。

法制日报

专家建议

评估价应从协议生效日算

东南大学法学院副教授、江苏省建设厅房地产评估委员会专家委员顾大松认为,意见稿体现了“法律的人文精神,征收一词从《物权法》而来,符合现今城市改造的法律要求”,不过他也认为意见稿存在一些瑕疵,需要进一步修改完善。

对于货币补偿的金额问题,意见稿制定是“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”,什么叫征收决定生效之日?政府部门决定征收了,那老百姓还没有同意怎么办?

“应该修改成补偿协议生效之日,双方签字同意补偿金额了,那就生效了,当天签字时,当天的房价大家心里也都清楚”。

对于意见稿中“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”,顾大松也有自己的看法。

“现在评估机构都是政府所谓的‘评估库’里的,本身就是当地政府部门指定的评估机构。”顾大松建议说,在房产评估机构的选择上,范围应该更为广泛,比如全省其他城市的评估机构能不能在南京评估?乃至全国有资质的评估机构行不行?如果这样让老百姓选择的话,就能减少某个地方政府、征收人和当地的评估机构“穿一条裤子”的现象。

他还建议说,类似南京老城南的这样的旧城改造项目,就应该加入一些“保护性征收”的内容,不能仅仅是“让人迁走”。

热点争议

旧房改造是否属公共利益

旧房与危房不能并列

中国人民大学法学院副院长王轶表示,在国务院法制办组织的两次专家座谈会上,不少学者一直坚持不能把旧房和危房并列作为公共利益的认定范围,“旧房不是危房,它的存在并没有妨碍不特定第三人的合法权益。”

北京才亮律师事务所律师王才亮表示,过去拆迁引发矛盾的根源之一,就是对“公共利益”范围的过度扩张,很多地方政府以“旧城改造”的名义“经营城市”。

争议应当由谁来裁决

征求意见稿规定,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,被征收人不服的,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。

王轶告诉记者,在国务院法制办组织的专家座谈会上,不少专家都表达了“将征收过程中的争议纳入司法审查范围,由法院来认定征收理由是否属于公共利益、何时能进行强制征收”的意见,遗憾的是,由于各种原因,征求意见稿没有采纳,而是规定重大争议由上一级政府裁决。

补偿怎样做到“拆一还一”

如何实现补偿公平、保证房地产价格评估机构的中立,也是征求意见稿起草过程中争议很大的问题之一,昨天公布的征求意见稿用16个条款规定了补偿。

王才亮认为,货币补偿金额根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积等因素来确定,这种看似合理的原则在实践中将会有很大的操作空间,他建议,可以参照天津市和山东省的相关规定,拆迁房屋按照同样地段商品房的销售价格进行补偿。

王轶告诉记者,补偿标准中争议比较大的问题还包括如何处理对一般性居住房屋和经营性用房的补偿差别。征求意见稿规定,对因征收非住宅房屋造成停产、停业的,应当给予适当补偿,但讨论中有不少专家认为应该充分补偿。

非公益拆迁如何规范

王轶认为,由于征求意见稿规定的是基于公共利益进行的征收拆迁行为,因此只是在附则里规定了一个条款。

他对“非因公共利益的需要,拆迁国有土地上单位、个人的房屋的,建设单位应当编制具体实施方案,并报房屋征收部门批准”的规定提出了质疑,“不是因为公共利益的需要进行的拆迁属于协议拆迁,报行政机关——房屋征收部门批准,从法理上讲不通。”

记者注意到,这个法条接下来的几款也作出了原则规定:建设单位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,“这可以理解成立法机关还是要强调非因公共利益的需要进行拆迁的活动属于民事活动,双方应该平等、自愿协商。”

中国青年报

相关建议

起诉期间不应强拆

北大法学教授姜明安教授表示,意见稿中应增加条款规定,拆迁户在起诉期间,只有在诸如奥运会等紧急情况下,才可以动用强制拆迁。否则,如果在起诉期间,拆迁户的房子就被拆迁了,那么官司即使赢下来也意义不大了。基于此,他建议,除非紧急情况下,不应在起诉期间强制拆迁。

政府宜购买安置房

姜明安教授表示,如果拆迁补偿款不能满足居民买新房的需求,就应考虑为拆迁户提供一套住房。目前,一些拆迁户的房屋并不大,如果选择原地安置,很可能住不起原地段的新房。这样,拆迁户如果选择原地的大户型新房,差价还得居民自己承担。而如果住户的安置房由政府负责购买,那么也就无需补偿差价。

交通补贴应予提供

姜明安教授表示,如果拆迁后,拆迁户在等待新房子下来这段时间,需要暂住其他地方的,相关部门还要考虑为拆迁户提供一定的交通补贴。

京华时报

部门反应

南京市拆迁办:我们正在学习意见稿

2008年1月份,在南京市房产部门公布的“三年住房保障规划”中,提出“为了改善危旧房片区困难群众的居住条件,计划到2010年底,南京将用3年时间基本完成全市重点危旧房片区的改造任务,江南八区危旧房总面积约300万平方米”。

有房产专家认为,300万平方米的“危旧房改造”就意味着有3—4万户的居民要“二次换房”,这部分人群动用了一定比例的拆迁安置房,让政府承受了双重压力:既要拆、又要安置。

意见稿出台之后,南京市拆迁办昨天已经召开内部的工作会议,对意见稿进行了“提前学习”。

南京市房产局:已实行多种补偿模式

此次意见稿规定“补偿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。”南京市房产局相关人士透露说,南京现行的拆迁补偿方式已经执行了“市场+保障”的方式。

现在施行的《南京市城市房屋拆迁管理办法》第30条就规定:“被拆迁人按照本办法规定选择产权调换的,拆迁人应当提供两处不同地点的房屋供被拆迁人选择”,同时,“实行房屋产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当按照本办法的规定计算被拆迁房屋的货币补偿金额和所调换房屋的价款;货币补偿金额与所调换房屋的价款有差价的,结清差价后给予产权调换。”

市民反应

至少有两个条款对我有利

南京市民司先生看到征求意见稿后,轻轻地叹了一口气:“有点晚了,我们几乎已经进入司法程序了,将拆迁部门告上了法院。”晚归晚,这一迟到的“征求意见稿”也让他看到了一丝曙光。

去年上半年,有套老房子在南捕厅的司先生知道了自己老房子要拆迁的消息,拆迁单位给出的补偿价是7000多元一平方米,这个价格让他无法接受,“当时街对面的皇城家园楼盘二手房卖到了1.5万元/㎡以上,拆迁单价还没有附近房价的一半,我没同意。”

2009年10月,邻居电话打电话给他,说“你家房子被强拆了”。司先生蒙了,和被强拆的几户业主一合计,大家都以平静的心态选择了诉讼。

“这个征求意见稿体现了国务院的一个决心:不让老百姓吃亏。”司先生说,自己的房子是以“危旧房改造”名义被拆的,“从征求意见稿中,我至少可以看到两个条款是有利于我的……”

一个是“因危旧房改造需要征收房屋的,须经90%以上被征收人同意”,另一个是“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”。

记者了解到,南京老城南片区最大规模的危旧房改造项目——南捕厅四期工程拆迁工作,拆迁将涉及片区内的4200户居民和52户工企单位。

开发商反应

潘石屹:新条例可能致开发成本上升

SOHO中国董事长潘石屹认为:该条例对房地产开发商当然有影响,如果严格按照这个(征求意见稿)执行,将会导致开发成本上升。

他表示,第一要90%以上人同意,第二补偿金要高于市场价,(土地)就很难开出来了,土地供应量就会减少,价格就会提高,开发商的成本就会上升。 法制晚报

相关新闻

《住房保障法》开始起草

昨天,清华大学法学院教授王振民透露,我国已经开始起草《住房保障法》,将明确规定各级政府如对住房保障不利,将面临追究法律责任。

王振民代表介绍,正在起草的《住房保障法》将明确“住房保障”的内涵和对象是提供给低收入困难家庭,“具体到怎样的收入,还是要参考各地的经济发展现状。”

对于住房保障的范围,王振民代表介绍,目前已经明确的是将经济适用房、廉租房纳入,正在研究是否纳入公租房,但暂时不考虑限价房。王振民代表还表示,《住房保障法》的草案明确了公民居住权,以及政府在保障人人有其住所方面承担的责任,还将通过法律对保障性住房的资金来源给予保证。

京华时报

□本版内容除署名外均为快报记者尹晓波采写

天气预报:南京:阴有小雨 5℃~10℃ 徐州:阴转多云 1℃~9℃ 连云港:多云 1℃~10℃ 宿迁:多云 1℃~11℃ 淮安:多云转雾 2℃~11℃ 盐城:阴转多云 1℃~11℃ 扬州:小雨转阴 4℃~10℃ 泰州:多云转阴 2℃~9℃ 镇江:阴转小雨 4℃~9℃ 常州:小雨 4℃~10℃ 无锡:多云转小雨 4℃~10℃ 苏州:多云转小雨 5℃~11℃ 南通:多云转小雨 3℃~8℃ 北京:晴 -5℃~6℃ 上海:小雨 6℃~11℃ 杭州:阴转小雨 6℃~11℃ 马鞍山:阴转小雨 5℃~10℃

●南京、苏州、无锡、常州、镇江、扬州、泰州、南通、盐城、连云港、淮安、徐州同步印刷