

“新拆迁条例”第二次公开征求意见 行政强拆拟取消

取消行政强制拆迁,补偿金不得低于市场价,禁止以暴力、胁迫以及中断供水、供热、供气、供电和道路通行等方式迫使搬迁。昨天,国务院法制办公布《国有土地上房屋征收与补偿条例(第二次公开征求意见稿)》并公开征求意见。公众可以在12月30日前,登录“中国政府法制信息网”,或者通过信函、电子邮件方式(fwzs@chinalaw.gov.cn),对二次征求意见稿发表意见。

1 取消行政强制搬迁 司法成为稳压器

[摘要]被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼,又不履行补偿决定的,由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

按照现行条例规定,政府既可以责成有关部门强制搬迁,也可以申请法院强制搬迁。新的征求意见稿中取消了行政强制搬迁,规定只能申请法院强制执行。强制搬迁、野蛮搬迁频繁发生的背后,是部分地方政府获取土地“差价”收入的利益驱动,还有房地产开发商为赚取丰厚地产利润的“魅影”。

在搬迁过程中引入司法程序,就是要依仗法院这个没有利害关系的第三方,对事情进行公正的判断和裁决。司法程序的

设置,可以约束行政权力的滥用,遏制行政行为的冲动和盲动,保障公民的合法权益,使搬迁更加文明规范。法院可以对政府作出的征收补偿决定进行审查,如果法院认为政府的征收补偿决定明显违法,可以裁定不予执行。

同时,新征求意见稿也保留了强制搬迁的手段,对于提出不合理要求的“钉子户”,可以通过司法程序进行强制执行,遏制个别“钉子户”的膨胀欲望。

2 确定征收范围界定“公共利益”

[摘要]建设项目都应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划,并明确由政府组织实施的能源、交通、水利以及教科文卫体、资源环保、防灾减灾、社会福利、市政公用等公共事业以及国家机关办公用房建设需要可以实行房屋征收。

征收范围的确定即公共利益的界定,一直是社会各界关注的热点。按照宪法、物权法、土地管理法和城市房地产管理法的规定,征收城市房屋和农村土地房屋,应当基于“公共利益”需要,但对“公共利益”的范围,没有具体规定。公共利益,在不同国家和地

区的不同发展阶段,它的内涵是不同的。新征求意见稿对公共利益的界定比较宽泛,这是出于对现阶段中国国情的考虑。只要对被征收人按照房地产市场价格给予公平补偿,公共利益和被征收人的利益就不会对立,而是可以统一的。

11岁的孩子撑起半个家

—广发希望慈善基金捐助学生的故事



本着取之于社会,用之于社会的精神,广发银行与中国青少年发展基金会共同设立了广发希望慈善基金,旨在关注贫困家庭孩子的健康和成长,善款来源于广发卡持卡人的爱心捐赠。在众多持卡人的爱心帮助下,广发希望慈善基金相继开展了“援建抗震教室”、“圆梦行动”、“捐助小学生”、“修建希望小学”等多个慈善项目,援助对象包括广西德保、四川阿坝州、青海玉树、云南楚雄、广东等地2000余名贫困家庭的孩子。

2010年10月底,广发希望慈善基金的志愿者们带着“四叶草”的美好祝福来到云南省楚雄自治州永仁县,给这里的孩子们送来了崭新的书包和学习用品,同时送去1000多万广发卡持卡人的祝福和关心。

云南楚雄彝族自治州永仁县宜就镇,外普拉村,一个充满民族特色的小村落,村里90%的村民都是彝族。从永仁县宜就镇到达外普拉村必须先开车,然后再经过半个多小时的山路才能到达。2010年10月底,广发希望慈善基金的志愿者队伍跋山涉水、一路颠簸,终于抵达“云南慈善行”活动的目的地——永仁县宜就镇外普拉村。

11岁的李红平在外普拉读完小读五年级,8岁的弟弟李红能读二年级,他们的家就在外普拉村的山坡上。当志愿者们走进这个纯朴简陋的农家小院时,兄弟俩正在门前埋头看书。与弟弟的活泼好动不同,作为哥哥的李红平,更加羞涩和腼腆。但一聊起他的课余兴趣,小红平就变得话多起来。小红平所说的课余爱好就是看书,但令人吃惊的是,他的课外书只有一本三年级同步作文,陪伴他一直到五年级。这本已经翻得有些破旧的书,却被小红平视为珍宝。

据学校老师讲述,小红平的妈妈因忍受不了家境贫困而离家出走。身患小儿麻痹的父亲终年耕种着6亩薄田,收入勉强糊口。有一段时间父亲外出打工,小红平兄弟俩只好跟年迈的奶奶相依为命。今年暑假,小红平带着弟弟,主动给村子里较殷实的人家捡玉米。两个小男孩苦干一个多月,赚了300元。哥俩将这一笔小小的收入全都交给爸爸贴补家用。

当志愿者们走进兄弟俩的房间时,都愣住了。破旧不堪的床铺、单薄的床被、残旧的枕头。志愿者们忍住泪,赶忙把新棉被和枕头给小兄弟铺好。可在第二天志愿者发现兄弟俩把其中一床新棉被给了奶奶。兄弟俩还穿着露脚趾的凉鞋,却像个大人似的说他们不怕冷。

就是这样两个孩子,用最平常朴实的举动,深深震撼着每一个人的心灵。



“希望”改变命运

从小红平的家里出来,每个人的内心久久不能平静。在大山深处还有很多像小红平一样的孩子,他们家境贫寒,却渴望知识,渴望知道外面的一切,而冷峻的现实却像那条崎岖不平的山路,阻挡了他们迈向大山外面的步伐。

帮助他们健康成长不仅是广发希望慈善基金的责任,也是1000多万广发卡持卡人的心愿。在持卡人的慷慨支持下,广发希望慈善基金捐资65万元人民币,这笔钱将通过云南省青少年发展基金会下发到当地团委,并在当地团委、学校老师以及学生家长三方共同见证下,发放到孩子手里。

广发慈善基金提倡的“关注贫困家庭孩子健康和成长”承诺还在继续延伸。相信不久的将来,在更多广发卡持卡人的支持下,会有更多的孩子获得帮助,他们的人生将为“四叶草”的爱所点亮。

意见稿亮点

- 界定7类公共利益情形
- 禁止暴力逼迫搬迁
- 取消行政强拆
- 补偿金不低于公告日市价
- 明确回迁就近
- 规范政府征收程序



3 严禁暴力搬迁 造成的损失依法追责

[摘要]任何单位和个人不得采取暴力、胁迫以及违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

第一次征求意见稿中已经对禁止暴力搬迁作出了规定,当时的规定是“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。”现在的规定限制更加严格,任何单位和个人都不能以非法方式强迫搬迁。在新的征收条例中采用强制禁止性规定,也显示了党和政府杜绝暴力搬迁、野蛮搬迁的决心。

而且,新征求意见稿中还明确规定了采取暴力、胁迫以及违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁,造成损失的,会受到严厉的处罚。非法强迫搬迁的单位和个人,不但要对造成的损失进行赔偿,还要对构成犯罪的直接负责主管人员和其他直接责任人员,依法追究刑事责任。不构成犯罪的,也要依法给予处分。构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

4 房屋价值补偿金不低于公告日市价

[摘要]对被征收人给予的补偿包括:被征收房屋价值的补偿;因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

对被征收房屋价值的补偿金额,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值,由具有相应资质的房地产价格评估机构,按照房屋征收评估办法评估确定。

补偿标准的高低,是引发搬迁矛盾的一个主要因素。第一次征求意见稿对于补偿,只是规定征收房屋参考评估由市场价格来确定补偿标准。新的征求意见稿明确了三个方面:一是房屋本身价值;二是征收房屋造成搬迁和临时安置,对这个费用也给予补偿;三是有些房屋不是用来居住的,是用来生产经营的,如果造成停产停业的损失也要给予补偿。

这样规定是个进步,可以保证被征收人所得补偿在市场上能买到区位、面积类似的住房,保障被征收人的生活水平不降低,不使为公共利益作出贡献的被征收人,比自愿在市场上进行房屋交易的人吃亏。关于补偿标准,新征求意见稿明确规定不得低于被征收房屋类似房地产的市场价格。市场价格成为了底线。在市场价基础上,只要考虑的因素是合理的,就可以高于市场价。

5 用征收程序规范政府征收行为

[摘要]房屋征收部门拟定房屋征收范围、征收补偿方案,报市、县级人民政府。市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行风险评估,组织有关部门和专家论证,并将房屋征收范围、征收补偿方案予以公布征求意见。征求意见期限不少于30日。

这是立法者通过程序性规定,在征收、补偿活动中统筹兼顾公共利益和被征收群众利益的制度设计。这样的制度设计也体现了征收环节的公开透明和民主性。如果房屋征收单位和相关部门不履行风险评估、公告等义务,还应当进一步明确被征收人的救济和反映意见渠道以及相关部门和工作人员的责任处罚。

第一次征求意见稿中规定,有关危旧

房改造需经90%被征收人同意和补偿方案需征得三分之二以上被征收人的同意、补偿协议签约率达到三分之二的方可生效。新征求意见稿中将其修改为,保障性安居工程建设和旧城区改建应当经市、县级人民代表大会审议通过。这就意味着涉及到大多数老百姓切身利益的安居工程建设和旧城改造,要由地方人民代表大会机构来审议,充分发挥地方人大的监督作用。

6 违建认定不一刀切 明确回迁应就近

[摘要]政府在作出房屋征收决定前,应当组织有关部门依照法律、法规对征收范围内未经依法登记的建筑予以认定、处理。处理后确认为违法建筑的,不予补偿。因旧城区改建征收个人住宅,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

违法建筑原则上不予补偿。但有些由于历史原因形成房屋手续不全的,应当先由有关部门进行认定、处理。

涉及到旧城区改建的,被征收人有权回迁。这是在第一次征求意见稿中就予

以了明确。新征求意见稿中对回迁又加以进一步明确,回迁要在改建地段或者改建地段的就近地段来补偿房屋。如果把被搬迁人迁到很远的地方去,这样做显失公平。

综合新华社