

机关建办公用房不算公共利益

新拆迁条例公布施行,条例删去“拆迁”代之以“征收”,规定了公共利益有六种情形

□据新华社

1月21日,国务院总理温家宝签署国务院令,公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》,自公布之日起施行。这部“新拆迁条例”的草案于2010年1月29日和12月15日两次向社会公开征求意见。条例直接关系到人民群众切身利益,对于各方关心的拆迁补偿、公共利益的界定、征收程序、强制搬迁等都作出了明确规定。

搬迁,既要维护公共利益,又要保障被征收房屋所有者的合法权益。这个“平衡木”如何走稳,考验各方智慧。

与此前的《国有土地上房屋征收与补偿条例(第二次征求意见稿)》相比,关于公共利益界定上有一增一减。

新条例规定,为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要,有六种情形之一,可由市、县级人民政府作出房屋征收决定。其中一条为“国防和外交的需要”,增加了“外交需要”,而第二次征求意见稿中的“国家机关办公用房建设的需要”被删除。也就是说,新条例将“外交需要”列入公共利益范围,明确“国家机关办公用房建设的需要”不列入公共利益需要范围。



【关键词】

断水电逼迁可究刑责

新条例规定,采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、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,依法承担赔偿责任;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;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

国务院法制办介绍,从近几年的实践看,由于拆迁进度与建设单位的经济利益直接相关,容易造成拆迁人与被拆迁人矛盾激化。鉴于此,新条例禁止建设单位参与搬迁活动,任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

中国法学会民法学研究会会长、中国人民大学副校长王利明认为,新条例明确了政府是征收补偿的主体,并禁止建设单位参与搬迁,这些都有助于化解长期以来因建设单位作为拆迁主体所引发的各种社会矛盾,有助于维护社会稳定。

■延伸阅读

拆迁“变法”大事记

1991年6月
《城市房屋拆迁管理条例》公布

国务院发布《城市房屋拆迁管理条例》(简称“拆迁条例”),当时城市建设的主体多是国有单位,以政府为主导的拆迁行为,较少涉及公共利益和非公共利益的区别。

2001年6月
“拆迁条例”修改

修改后的“拆迁条例”仍未区分公益和商业拆迁,被拆迁人拒绝拆迁的实行强制拆迁。

2009年12月7日
学者建言审查“拆迁条例”

北大5名法学学者向全国人大常委会建言,认为“拆迁条例”与《宪法》、《物权法》等抵触或冲突,建议对“拆迁条例”进行审查。

2009年12月16日
法制办研讨草案

国务院法制办组织座谈会,邀请专家研讨《国有土地上房屋征收与拆迁补偿条例》草案。

2009年12月29日
全国人大组织座谈“修法”

全国人大法工委邀请北大5名学者就修改“拆迁条例”进行座谈。

2010年1月29日
新条例首次征民意

国务院法制办公布《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》,向社会公开征求意见。

2010年12月15日
新条例再度征民意

国务院法制办公布《国有土地上房屋征收与补偿条例(第二次征求意见稿)》,再度征求公众意见。

2011年1月19日
国务院通过新条例

国务院常务会议审议并原则通过《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》。1月21日,公布施行。

【关键词】 改“拆迁”为“征收”

新条例一个显著的变化,就是删去了旧有条例中令人敏感的“拆迁”,代之以“征收”。“拆迁”二字,此前已在《城市房屋拆迁管理条例》中存在着20年之久,直到21日公布的新条例,“拆迁”二字彻底摒弃。

有“征收”,就应该有相应的“补偿”。多位专家认为,透过这一字面改动,可以看到新条例更加突出房屋征收和补偿的规范、公平、合理;而且,在新条例的修改过程中,规范公权和保障私权的法治理念在不断强化,更注重工业化、城镇化建设与保护被征收人合法权益之间的统筹兼顾,使公共利益和私人利益得到更好的协调与平衡。

【关键词】 六种情况属公共利益

在何种情况下能对国有土地上的房屋进行征收?新条例明确规定,市、县级人民政府作出房屋征收决定,必须以“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要”为前提。

保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要;由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要;法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

“公共利益”包括哪些具体情形?新条例列出了六方面的具体内容:国防和外交的需要;由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要;由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源

新条例规定:确需征收房屋的各项建设活动,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

【关键词】 明确先“补偿”再征收

新条例明确规定,在作出房屋征收决定前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

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。

新条例规定,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

新条例明确,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社

【关键词】 补偿不得低于市价

同时,新条例明确规定,被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

制度作了重大完善。新条例规定,作出房屋征收决定的市、县级人民政府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。

中国法学会民法学研究会会长、中国人民大学副校长王利明指出,从实践来看,因征收与拆迁所引发的各种矛盾,很多体现在征收补偿的标准和补偿的公平性方面。新条例针对实践中存在的主要矛盾,集中就补偿

新条例规定,对被征收房屋价值的补

规划。保障性安居工程建设、旧城区改建,应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。

北大法学院副院长沈岍表示,公共利益是个抽象概念,具体操作中很难界定,是一个世界性的难题。旧条例的问题在于没有严格区分公共利益和商业利益,特别是用于房地产开发,也可以进行拆迁,由此产生了很多社会矛盾。新条例以列举的方式对公共利益进行了界定。

会稳定风险评估;房屋征收决定涉及被征收人数量较多的,应当经政府常务会议讨论决定。新条例还规定,被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

偿,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。房地产价格评估机构由被征收人协商选定;协商不成的,通过多数决定、随机选定等方式确定,具体办法由省、自治区、直辖市制定。