

房屋征收补偿条例开征意见

2 月 12 日前可通过发帖、信函、电邮三种方式提出意见

热词 1

房屋征收

拆迁征收划清界限

征求意见稿中第 2 条规定，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。同时，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。

而对于非公共利益的商业开发行为，征求意见稿中使用的仍是“拆迁”一词。从用词的不同，就能让人看出，政府征收要与商业开发行为明确“划清界限”。

热词 2

市价补偿

征收补偿要按市价

征收房屋补偿标准不合理、补偿钱款不公平的情况一直广受诟病，也是拆迁纠纷不断上演、愈演愈烈的源头问题。

对此，征求意见稿规定，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。货币补偿的金额，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，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。

为了以示公平，征求意见稿规定，房地产价格评估机构，由被征收人以投票、抽签等方式确定。任何单位或者个人不得干预补偿估价工作。

为了规范和约束评估机构的工作，征求意见稿的法律责任部分规定，如果评估机构或估价师出具虚假或者有重大差错的估价报告的，还将面临被警告、吊销资质、被追究刑事责任等制裁。

此外，房屋征收部门还要将补偿协议向全体被征收人公布。

热词 3

先予补偿

不服补偿决定可诉

征求意见稿规定，被征收人以及与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。补偿决定被复议机关或者人民法院确认为违法的，作出房屋补偿决定的县级以上地方人民政府应当赔偿被征收人的损失，并承担其他相应的法律责任。

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。

热词 4

公共利益

7 种需要可以征收

征求意见稿中以列举的方式明

1 月 29 日 7 时 45 分，国务院法制办在其官方网站全文公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例（征求意见稿）》，征求社会各界意见。到 11 时 15 分，这一公告的阅读量达到 3786 次；而截至同一时间，法制办网站 1 月 26 日挂出的另外一个管理规定的征求意见稿，阅读次数为 248 次。反差之大，足见社会公众对征收补偿条例的

关注与期盼。

征求意见稿分别对征收程序、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。民众可以在 2010 年 2 月 12 日前，通过以下 3 种方式提出意见：

登录“中国政府法制信息网”（网址：<http://www.chinalaw.gov.cn>），通过网站首页左侧的《法规

规章草案意见征集系统》，对征求意见稿提出意见。

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稿”字样。

通过电子邮件将意见发至：fwzs@chinalaw.gov.cn。



确了征收房屋的 7 种公共利益需要。

（一）国防设施建设的需要；
（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）国家机关办公用房建设的需要；

（七）法律、行政法规和国务院规定的其他公共利益的需要。

热词 5

听取民意

突出强调参与权利

房屋能不能征收拆迁，以往被拆迁人基本上处于只能听之任之、没有发言权的地位上。在征求意见稿中，征收房屋也要听取民意，尊重被征收人的知情权、参与权也被突出强调。

征求意见稿第 10 条规定，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。

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。

征求意见稿第 12 条规定，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。

热词 6

九成同意

被征者定是否危改

征求意见稿第 13 条规定，因危旧房改造的需要征收房屋的，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。政府应当将征求意见的情况及时公布。

此外，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。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。

这就意味着，以危旧房改造为名的房屋征收的“表决权”搬在了

被征收人自己的手中。

热词 7

禁断水电

野蛮搬迁要究责任

野蛮拆迁损害被征收人利益，甚至引起群体性事件的例子屡见报端。此次，征求意见稿对搬迁方式进行了严格规定和约束。

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。

如果房屋征收部门及其委托实施征收补偿与搬迁的单位违反上述规定，不仅造成的损失要赔偿，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，将依法追究刑事责任，尚不构成犯罪的，依法给予处分。

热词 8

自愿拆迁

非公益拆迁须自愿

征求意见稿第 40 条规定，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，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。

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。

（于北晚）

由“拆”改“搬” 是一大进步

□新华社记者 姜琳

刚刚公布的《国有土地上房屋征收与补偿条例（征求意见稿）》给人一种豁然开朗的印象。与现行《城市房屋拆迁管理条例》相比，从名称到内容的修改，均体现了国家对民意和百姓权益的高度重视，其中最大的亮点是摒弃了“拆迁”概念，用“搬迁”取而代之。

居民房屋去留中的一个“拆”字，代表着权力的强制性与被征用房屋居民的无奈，与宪法、物权法等相关法律内容相冲突。近年来，一些地方政府在土地财政收益的刺激下与开发商合谋，以“公共利益”之名行“商业利益”之实，对群众的“拆迁”补偿不尽公平合理，引发的矛盾冲突不仅严重损害群众利益，而且损害社会和谐，扭曲了地方经济社会发展与维护群众利益之间的关系。

征求意见稿明确规定，只有因“公共利益”需要，政府才能征收房屋；只有 90%以上被征收人同意，方可进行危旧房改造……这从法律上赋予了公民在搬迁谈判中的平等地位，为保障公民的合法权益设立了不可逾越的“红线”。

对群众最关心的补偿标准问题，征求意见稿规定，货币补偿的金额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。只要补偿标准公平合理，房屋征收中的主要问题就不难解决。

用全局和长远的眼光来看，房屋征收后的开发与建设与维护公共利益、群众利益是一致的，以往“拆迁”中出现的矛盾，根源在于没有摆正群众现实利益与长远利益的关系，没有摆正行政权力与人民主体地位之间的关系。

由“拆”到“搬”，一字之改，强调了公民的主动地位，不仅理顺了行政权力与公民权利之间的关系，将彻底改变以强拆为主要特征的土地征用模式，更体现了对公民基本权益的尊重和保护，是民主法治建设的巨大进步。

从“拆”到“搬”的法律修改，清晰透出了民主法治前进的足迹。相信征求意见稿充分吸纳公众意见后，法律将更加科学，执行将更加顺畅，社会将更加和谐。

