

《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》即将面世

强拆:行政不能做主,改为法院判决

近日,一直处于修改状态中的《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》突然再次成为全国媒体关注的焦点。有消息人士指出,新拆迁条例自今年1月29日向社会公开征求意见以来,经多次反复修改已较成熟,可能将于

近期正式颁布。另外,新拆迁条例除了保留“补偿市场化人性化”“房屋征收实施机构不得以营利为目的”等年初公开征求意见时颇受好评的内容外,新增了“行政强拆被取消”的规定。

北京大学法学院副院长沈岍教授证实,新版草案拿掉了行政强拆。沈岍是去年向全国人大常委会递交关于审查《城市房屋拆迁管理条例》建议的北大5位法学专家之一,他参与拆迁立法,取消行政强拆是其一贯观点。

“裁判员”不能 再当“运动员”

“行政强拆被取消”的说法一经媒体披露后,各方反响强烈,但参与制定新拆迁条例的专家纷纷指出,行政强拆被取消并不意味着强拆被取消,两者还是有本质差别。

根据现行《城市房屋拆迁管理条例》,拆迁人与被拆迁人或拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的,经当事人申请,由房屋拆迁管理部门裁决。当事人对裁决不服,可向法院起诉。被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,由房屋所在地的市、县政府责成有关部门强制拆迁,或由房屋拆迁管理部门依法申请法院强制拆迁。这就是所谓的行政强拆,而在实际操作中,由于经常涉及到土地财政等地方利益,所以往往由当地政府组织城管、公安等多个部门协同拆迁公司共同进场,也因此引发了多起暴力流血事件。

向全国人大常委会上书建言审查《拆迁条例》的北大五学者之一的姜明安教授说,按照现行规定,由政府部门责成有关部门做的强拆就是行政强拆。发放拆迁许可证的是有关行政部门,可以裁决是否强拆的也是有关行政部门,“既当裁判员,又当运动员”,很不合理。

沈岍说,在强制拆迁问题上,取消行政强拆,改为法院判决的形式来决定强拆与否,“让法院来制约和监督政府,是应有的平衡”。

中国政法大学法学院院长、制定新拆迁条例的参与专家薛刚教授说,拆迁涉及到多元利益。比如,有时候要90%的人都同意拆迁了,还有10%的人不同意,那拆还是不拆呢?是哪怕还有一个人不同意,就不能拆迁吗?在实际工作中,也存在被拆迁户漫天要价的情况。尤其是在涉及公共利益的时候,强拆还是有存在必要的,但要注意方式。此前的新拆迁条例草案公示版明确规定,强制拆迁严禁采取断水、断电、断气、断路等方式,逼迫被征收人搬迁。

补偿公开透明 钉子户无利可图

拆迁难的关键所在是利益问题。当前,拆迁补偿标准虽然公示,但存在很大的议价空间。同一地段的最终补偿款可能差别较大,也不会公开。由于不透明,部分被拆迁人心存疑虑,互相攀比,担心吃亏,导致拆迁拖延,影响工程进度。钉子户的层出不穷也客观导致了拆迁工作无法顺利展开,反过来又会影响到拆迁区域大部分住户的利益。

在新版拆迁条例中规定,坚持公平补偿,不让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,而且还要居住条件有改善,生活水平不降低。

中国房地产估价师与房地产经纪学会副会长柴强说,新条例的补偿问题比年初的征求意见稿写得清楚多了。老百姓能很清楚地知道,



相关链接

今年各地强拆事件频发

■ 3月27日,江苏连云港市东海县黄川镇一户村民为阻拦镇政府强拆自家的养猪场,浇汽油自焚,最终导致68岁的陶会西死亡,而陶会西92岁的父亲陶兴尧则被烧伤。

■ 5月24日,河北邯郸市广平县10天强拆1000多户群众房屋,并强征其土地。

■ 6月1日,在安徽阜阳一个土地开发项目中,开发商与业主无法达成补偿协议,双方僵持不下,后

因政府公权力的介入而失衡,导致业主的房屋被违法强拆,一名业主服毒自杀。

■ 9月10日,江西抚州市宜黄县凤冈镇因强制拆迁引发自焚事件,拆迁户3人被烧成重伤,最终导致1人死亡。

■ 10月25日,河南郑州多人被扔泥沟后发现自家房屋已被强拆,市民称,当地的樱桃沟成了“扔人沟”。当地官方解释称,事主占用的是集体房屋。对于被打和抛

荒一事,官方则表态为临时工所为,事后才得知情况。

■ 10月30日,山西太原一待拆迁民房发生入室行凶案。10余名手持棍棒人员闯入民房对两人殴打,致使一人死亡一人受伤。

■ 11月3日,有网帖称,安徽省池州市市长方西屏带城管、公安等力量参与该市贵池区的拆迁谈判,声称“不做市长,也要在20天内把梅龙镇铲平”,激起当地村民愤怒,其座车被掀翻。

佳房地产动拆迁公司总经理张国樑介绍,安佳公司在10月23日对卢湾区115街坊西块的589户居民进行动迁,是该实施办法出台后的首个拆迁项目,当天的签约率达到41.2%,创下历史新高。

张国樑表示,拆迁补偿前后不一致,历来是拆迁工作中的老大难问题。如今,在补偿合理的前提下,公开透明的政策,让拆迁居民明白“会哭会闹不占便宜,不哭不闹也不吃亏”。“无利可图,没有空子可钻,钉子户自然就少了。”

土地财政等问题 导致暴力拆迁

面对新拆迁条例的重大改变,有关专家指出,行政强拆可以从拆迁新法上走开,但或许只是表面上走开。显然,不解决土地财政问题,不转变政绩考核方式,不严厉问责发生暴力拆迁的地方官员,暴力拆迁就很难绝迹。如果暴力拆迁存在,行政之手就没有真正拿开,只是躲到幕后而已。

地方政府掣肘 征收条例难产

去年12月7日,北京大学法学院教授王锡梓、沈岍、陈端洪、钱明星、姜明安向全国人大常委会递交了《关于对<城市房屋拆迁管理条例>进行审查的建议》的材料。建议书提出,国务院2001年颁布、施行并沿用至今的《城市房屋拆迁管理条例》,与《宪法》《物权法》《房地产管理法》保护公民房屋及其他不动产的原则和具体规定存在抵触现象。

抵触现象主要为三个方面——

■ 征收补偿主体被定为拆迁人而非国家,因此拆迁补偿关系也被界定成民事法律关系而非行政法律关系;

■ 原本应当在房屋拆迁之前的征收阶段完成的补偿,在“拆迁管理条例”中被延长到了拆迁阶段;

■ 根据条例的规定,拆迁管理部门在依法征收之前就可以向执行人员发放拆迁许可。

今年1月29日,在各方推动下,国务院法制办明确提出要制定征收条例,并很快形成《国有土地上房屋征收与补偿条例》的征求意见稿,向社会广泛征求意见。征求意见稿去掉了“被拆迁人”这一概念,以“被征收人”取代,有关人士认为这是草案体现的进步之一。

然而接下来的情况却出乎人们的意料,2月12日征求意见稿结束之后,国务院法制办并未公布征求意见的主要结果。

对此,沈岍表示:“困难主要来自地方的阻力,阻力正是目前自上而下的政绩考核体制。城市化和旧城改造均能对GDP实现便捷的拉动,有些地方政府对土地财政高度依赖,拆迁中的巨额土地出让金早已成为地方政府财政收入的重要来源。在这样的情况下,中央推进拆迁制度改革会遭遇地方政府的强力掣肘。”

“在《征收条例》出台之前,拆迁制度存在一个变革的空当期。在此期间,一些地方政府等利益集团肯定会想挤上末班车,将自己的利益最大化。”王锡梓说。

早在今年年初,他就曾建议国家在空当期出台一些紧急措施,禁止突击式的拆迁,对空当期的拆迁项目,除非有明显的紧迫性,否则一律不应该批准。

今年5月15日,国务院发布《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》,该通知规定,对采取停水、停电、阻断交通等野蛮手段逼迫搬迁,以及采取“株连式拆迁”和“突击拆迁”等方式违法强制拆迁的,要严格追究有关责任单位和责任人的责任。

王锡梓指出,遗憾的是,诸多事实表明,该文件并没落实到位。

(据《新民晚报》)