

國務院諮詢修例 擬禁止暴力拆遷 政府徵屋須符合七條公益

【本報訊】國務院法制辦29日公布《**《國有土地上房屋徵收與補償條例（徵求意見稿）》**》，徵求社會各界意見。徵求意見稿規定，任何單位和個人不得以暴力、脅迫以及其他非法手段實施搬遷。

據新華社北京二十九日消息：經過兩年多調查研究、徵求意見，國務院法制辦會同住房城鄉建設部，制定了《國有土地上房屋徵收與補償條例（徵求意見稿）》擬取代原有的《城市房屋拆遷管理條例》。其中，對於政府徵收房屋過程中，最容易引發矛盾衝突的「強制拆遷」問題予以明確規定。

徵收房屋需符合公共利益

徵求意見稿規定，被徵收人以及與房屋徵收決定有關的利害關係人對補償決定不服的，可以依法申請行政復議，也可以依法向人民法院提起行政訴訟；在行政復議、行政訴訟期間，不停止補償決定的執行；逾期不申請行政復議也不向人民法院提起行政訴訟、又不履行的，由作出房屋徵收決定的縣級以上地方人民政府強制搬遷，或依法申請人民法院強制搬遷。

徵求意見稿同時規定，實施強制搬遷前，房屋徵收部門應當按照補償決定，對被徵收人先予貨幣補償或提供產權調換房屋、周轉用房。

徵求意見稿還明確規定，只有符合七種「公共利益」的需要，政府方可徵收房屋；對非因公共利益的需要進行的拆遷問題要求堅持自願、公平原則；注重徵收程序的公開公正，要求對房屋徵收廣泛聽取並公開公眾的意見；對房屋徵收過程中斷水、斷電、斷氣等做法予以明確禁止；對政府徵收房屋的補償問題予以

了專章規定；對因危舊房改造需要徵收房屋的，提出了特別的要求，未達到90%被徵收人同意的，不得作出房屋徵收決定。

「從拆到搬」法治理念進步

北大法學院教授王錫鈺認為，城市房屋拆遷管理條例強調的是「管理」，徵求意見稿中摒棄了「拆遷」的概念，取而代之的是「搬遷」，從「拆」到「搬」也折射出一種法治理念的進步。

「拆遷這個概念從法律上來說其實是一個非常不適當的概念，因為拆遷僅僅是一個行為。而且這個概念在過去的十多年裡帶來很多問題，造成一種不良的社會心理暗示。」王錫鈺說。

他認為，徵求意見稿不僅在理念上而且在制度規定上也有很大進步。「目前，由商業利益導致的拆遷佔大多數，但都披上了公共利益的外衣。從徵求意見稿的規定可以看出，將來政府對房屋徵收與補償，只適用於為了公共利益的需要，而且什麼是公共利益，也做了相對現實可行、合理的界定。」

此外，在徵收程序上，徵求意見稿也注重程序公正，通過盡可能的公開，引入專家建議、公眾參與、政府決策相結合的機制，以及內部的層級審查與司法監督，來使程序、決策更加民主、合理，並使當事人的權利得到更好保護和救濟。



▲《國有土地上房屋徵收與補償條例（徵求意見稿）》摒棄了「拆遷」的概念，折射出一種法治理念的進步（新華社）

▼只有符合七種「公共利益」的需要，政府方可徵收房屋（美聯社）



▲內地強制搬遷有新規擬禁止暴力拆遷。圖為去年11月21日，昆明市螺螄灣批發市場由於拆遷引發上千商戶上街堵路（中新社）

北京將調整住宅供應結構

【本報記者王德軍北京二十九日電】抑制房價過快上漲，加大政策保障房建設力度已經成為中國地方政府最重要的民生工程。春節前召開的各地兩會，調控樓市成為輿論的主流。北京市住建委新聞發言人徐志軍今天表示，北京有關部門正開展與國務院近期出台的住房政策配套的工作，相關政策將會很快出臺。

北京市副市長陳剛在接受記者採訪時表示，北京將採取多種手段的「組合拳」抑制房價過快上漲，調控辦法不會是「一放就亂，一收就死」，包括調整住房結構，增加土地供應量，整頓房地產市場等。他說，隨着保障房力度的加大，過去積累的輪候困難家庭數量不斷減少，今後保障房亦將擴大覆蓋面，讓收入標準在經濟適用房之上，又無力購買商品房的「夾心層」也能享受到保障房。

不過，這種保障房將逐漸由經濟適用房、限價房為主逐步向公租房為主過渡。其中，北京市今年將規劃建設公共租賃房100萬平方米，大部分將提供給中等收入的家庭。

從「居者有其屋」到「住有所居」，面對日益高企的房價，購房已經成為普通百姓越來越高不可攀的奢望。而政府在調控樓市的發展方向上，

一方面極力避免影響經濟增長的勢頭，對樓市的調控相對溫和，另一方面也表明政府極力化解房價上漲帶來的社會壓力。陳剛表示，未來保障房建設的發展方向是以租為主，不過目前首先把最困難家庭先解決，以後慢慢往上擴大覆蓋面。

徐志軍說，調控樓市的「組合拳」包括：一要加大政策性住房建設力度，調整住房建設用地供應結構；二要切實增加中低價位、中小套型普通商品房供應；三要嚴格二套房貸款管理，嚴格執行國家有關個人銷售住房的稅收政策；四要進一步加強房地產市場監測和信息發布；五要加強商品房銷售管理，嚴厲打擊不按规定開發、不公開全部房源、不明碼標價、不公開對外銷售的違法違規行為。他透露，目前正在進行房地產市場行政檢查執法行動，近期將曝光一批違法違規企業的查處情況，包括囤地等行為。

不過他也否認了政府將取消經濟適用房的說法。徐志軍表示，政策性保障房包括經濟適用房、限價商品房、廉租房、公共租賃房幾大類。過去政策性住房主要是經濟適用房，今後要從以售為主向租售並重轉變，並不是取消經濟適用房，只是加大廉租房、公共租賃房的比例。

徵收房屋需符合七種公共利益

- 國防設施建設的需要
- 國家重點扶持並納入規劃的能源、交通、水利等公共事業的需要
- 國家重點扶持並納入規劃的科技、教育、文化、衛生、體育、環境和資源保護、文物保護、社會福利、市政公用等公共事業的需要
- 為改善低收入住房困難家庭居住條件，由政府組織實施的廉租房、經濟適用住房等建設的需要
- 為改善城市居民居住條件，由政府組織實施的危舊房改造的需要
- 國家機關辦公用房建設的需要
- 法律、行政法規和國務院規定的其他公共利益的需要

徵收補償有關規定

- 補償的方式可實行貨幣補償，也可實行房屋產權調換，或實行貨幣補償與房屋產權調換相結合的形式。被徵收人可以選擇補償方式。
- 貨幣補償的金額由房地產價格評估機構以房地產市場評估價格確定，但不得低於房屋徵收決定生效之日類似房地產的市場交易價格。
- 房屋徵收部門負責組織對被徵收房屋進行調查登記，擬定補償方案，並徵求被徵收人的意見，經修改完善，報有關政府批准後公告。
- 房屋徵收部門按照補償方案與被徵收人訂立補償協議；其中危舊房改造的補償協議，在簽約期限內簽約率達到三分之二以上的，方可生效。
- 補償協議訂立後，一方當事人未履行補償協議的，另一方當事人可以依法向人民法院提起訴訟。
- 政府應當為徵收個人住宅的被徵收人提供適當房源，符合住房保障條件的，應當為其提供保障房。



港澳經驗可緩「蝸居」窘境

【本報記者倪曉晨、湯海峰上海二十九日電】電視劇《蝸居》不僅在上海引發了關於「住房保障」的話題，其折射出的「大學畢業生住所危機」同樣引起了上海政協港澳委員們的關注，不少港澳委員表示，香港的「公屋」及澳門的「經屋」模式，或可破解大學畢業生蝸居的窘境。

上海市政協委員、香港大學副校長李行偉指出，上海可借鑒香港的公屋模式緩解年輕人供不起房的狀況。

李行偉認為，上海人多地少、房價高企的狀況與香港非常相似，為緩解「蝸居」狀況，港府建設公屋出租給無力購房的人，目前全港約有四成人入住公屋。此外，上海應在阻止炒房的同时，鼓勵各企業為青年人提供房屋低息首付貸款。

「蝸居」現象時表示，上海可學習澳門的「經屋」模式，將低於市場價格的住房供給剛邁出大學校門的年輕人。他解釋，大學畢業生剛進入職場時暫時還沒有購置房產的能力，上海不妨可發一批可循環使用的「經屋」，讓年輕的大學畢業生暫時過渡。

港澳委員的建議，同時也得到了上海籍委員的贊同。趙解元委員認為，上海市政府報告顯示房地產對本地GDP貢獻率很大，貢獻率增長甚至達50%。高房價引發的「蝸居」現象，既不利於上海經濟的持續良性發展，亦不利於留住優秀人才，「希望未來政府該多思考如何保證拉動經濟發展的長效機制」。而來自同濟大學人文學院的孫周興委員亦表示，高企房價或嚇走人才，政府目前必須着力解決高房價問題，並以此留住更多對上海發展有利的優秀人才。



福州一舊城改造區裡，拆遷單位在沒有徵得多數業主同意的情况下將小區圍牆拆除，引起許多業主不滿（中新社）

內地部署打擊囤地炒地

【本報訊】內地愈刮愈烈的囤地炒地風，或已到了日暮途窮之時，中國政府擬出重拳整頓。

據中通社北京二十九日消息：國土資源部部長徐紹史28日在全國國土資源工作會議上透露，國土部將加強房地產市場土地供應調控，正研究部署一項旨在打擊囤地炒地等違規行為的專項行動。國土部還將加強與證監會和銀監會的協調聯動，以控制房地產可能引發的系統性金融風險。

中國證券網引述徐紹史指出，今年國土部重點要做好七項工作，其中重要一項是，加強房地產市場土地供應調控，促進房地產產業平穩健康發展。他強調，國務院從去年底到今年初，已經連續出臺一系列調控政策，

一定要貫徹落實。徐紹史表示，國土部將加快編制今明兩年的保障房用地計劃，進一步調整目前的供地結構，提高中低價位、中小戶型的供地比例，嚴格限制低密度大戶型的供地。同時，要加強土地供應開發的管理，開展出讓合同專項整治，加大閑置土地的處理力度。他特別強調，要繼續做好與銀監會和證監會的信息共享與協調聯動，以防範房地產可能引發的系統性金融風險。