

新拆迁条例施行 明确先补偿后搬迁原则

■ 焦点

1、旧城改建征收可组织听证
历程：危旧房改造征收的程序经历了反复,第一次征求意见时,草案规定了 90%以上被征收人同意进行危旧房改造的,县级以上地方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。

对于补偿方案的通过亦作出了限定,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政府批准前,还应当征得 2/3 以上被征收人的同意。

在第二次征求意见时,上述规定被删除。

目前条例采取了折衷方案,因旧城区改建需要征收房屋,多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的,市、县级政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会,并根据听证会情况修改方案。

解读：北大教授沈岍表示,他们此前就旧城改建提过 2/3 同意的建议,但他亦认为这确实很难确定,比如某块地方大部分人的征收问题都解决了,剩下几户,这时 2/3 怎么确定?现在条例规定的“多数”可能 51%就算过了。

对于听证会的引入,沈岍介绍亦曾就什么情况开听证会提过建议,当时建议 30 户不同意就可以开听证会,但这也很难实现,如果征收一栋楼,而这栋楼只有 30 户,那就意味着要开听证会。

目前这种相对模糊的“多数”规定有合理之处,如果要征收 100 户的房屋,只要有 51 户有不同意见,就要组织听证会,而且要修改方案。

2、征收房屋应先补偿后搬迁
历程：两次征求意见稿中,都没有明确规定“先补偿,后搬迁”的原则,目前条例则明确“实施房屋征收应当先补偿、后搬迁”。

二次征求意见稿中,仅在司法强拆中有所涉及,“申请法院强制执行前,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。”

解读：沈岍解释,目前的规定意味着无论是自愿搬迁还是强执搬迁,其前提都是必须补偿到位,相比二次征求意见稿覆盖范围更大。

此外,条例增加了“作出房屋征收

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》。条例规定自公布之日起施行。2001 年 6 月 13 日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。

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。

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,在补偿决定规定的期限内又不搬迁的,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。

本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目,继续沿用原有的规定办理,但政府不得责成有关部门强制拆迁。



决定前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用”的规定,沈岍解释,原来拆迁补偿款大部分出自建设单位,而不是政府,但建设单位申请拆

迁许可证时也要提供金融机构补偿款的证明,现在征收由政府替代了建设单位,政府也需满足这个要求,以保证在搬迁前补偿到位。

3、被征收人协商选评估机构
历程：房地产价格评估机构的选定也经历了反复。第一次征求意见稿曾规定,“房地产价格评估机构,由被征收人以投票、抽签等方式确定。”第二次征求意见稿则删除了上述规定,代之以“房地产价格评估机构由被征收人选定。被征收人选定房地产价格评估机构的具体办法由市、县级人民政府规定。”

目前的规定则为,“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。”

解读：沈岍表示,条例提供了选定评估机构方法的优先次序。征求意见稿的规定会面临如果每个人都去找评估机构的问题,这会造成评估周期拉长,对征收不利,也有可能造成评估结论的差异越来越大的问题。

协商选定意味着多数人选定一两个比较统一的机构,评估周期不会很长,结论基本上能保持一致,并规定了多数决定、随机的方式,是为了保证评估机构的选定不要太个体化。

4、公共利益新增“外交需要”
历程：公共利益的界定一直是立法难点,征收条例采取了列举的方式界定公共利益,两次的征求意见稿中,都规定了国家机关办公用房建设的需要属于公共利益,但不少人对此有不同意见。目前条例删除了这一规定,并增加了“外交需要”为公共利益。

解读：沈岍表示,国家机关办公用房建设用地的性质是符合公共利益的,如果说这不是公共利益,将难以从理论上讨论,“如果这都不是公共利益,政府怎么办?政府存在的假定就是公共利益,怎么能说他是个人利益而不是公共利益。”

他并不认为删除这一规定意味着否认了国家机关办公用房建设用地属于公共利益,而是意味着这种需要不通过征收完成,将通过协商、谈判完成,实际上政府收缩了自己的权力,某种程度上也是向民意妥协,他结合该条的兜底条款认为,不排除将来法律把这种情形列入公共利益的可能。



■ 新闻背景

五学者推动拆迁变法进程

2007 年 3 月,全国人大通过物权法,该法明确了公共利益征收问题。当时,未体现公共利益征收原则的城市房屋拆迁管理条例面临和物权法的冲突,物权法正式实施后拆迁将“无法可依”。

2007 年 8 月,全国人大常委会修改了城市房地产管理法,增加规定,“为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”

该立法授权作出后,2007 年 12 月,国务院常务会议首次审议了国有土地上房屋征收与拆迁补偿条例,但未获通过。

此后,针对拆迁条例违反物权法的质疑以及修改拆迁条例的呼声越来越多。北京大学沈岍等五位学者向全国人大常委会提出审查拆迁条例合法性的建议,此举推动了拆迁变法的进程。

在 2010 年 1 月 29 日和 12 月 15 日,国务院法制办两次就征收条例公开征求意见,开了行政立法两次征求意见的先例。

2011 年 1 月 19 日,国务院总理温家宝主持的国务院常务会议原则通过了征收条例。21 日,温家宝签署第 590 号国务院令,正式公布征收条例。

(摘自《新京报》文/杨华云)

中国富豪 转移财产路径曝光

方式多样操作隐蔽经地下钱庄洗钱出境

地下钱庄： 财富分批洗白出境

对于巨额财富的海外转移话题,富豪们向来避而不谈。在众多的财富海外转移过程中,透过地下钱庄“洗钱”出境是一种极为便捷的途径。从国内外破获的类似案件中可知,一个较大的地下钱庄每日资金流水多达上千万元也并不稀奇。

地下钱庄是民间对从事地下非法金融业务的一类组织的俗称,是地下经济的一种表现形态。地下钱庄在国外也有多种表现形态。在美国、加拿大、日本等地的华人区称为“地下银行”,主要从事社区华人的汇款、收款业务。类似地下钱庄的组织机构在亚洲还有很多,一些地下钱庄甚至已发展成为网络化、专业化的地下银行系统。地下钱庄经济的繁荣,为中国富豪向海外转移资产提供了一条稳定的洗钱出境路径。

作为金融服务的非法中介机构,富豪们可以随时将规模不等的人民币资产交给地下钱庄并支付相关“手续费”(从万分之三到百分之几不等),而地下钱庄则可以通过境外合伙人将对应外汇打入富豪的境外账户。

对于转移财富而言,地下钱庄手续简单、快捷,资金周转快,而且能够逃避银行、税务、工商等部门的监管。通常情况下,富豪通过地下钱庄兑换或者转款,几分钟内就可完成一单。由于地下钱庄非法经营活动较为隐蔽,通过地下钱庄分批次洗钱出境的数量和资金吞吐量难以准确统计。

注册离岸公司： 隐秘操作转移财富

世界上一些国家和地区(多数为岛国)近些年纷纷以法律手段制订并培育出一些特别宽松的经济区域,这些区域一般称为离岸法区。而所谓离岸公司就是泛指在离岸法区内成立的有限责任公司或股份有限公司。

在中国大陆,包括企业家、商

人、高级管理人员、演员、作家等在内的富豪群体热衷于注册属于自己的离岸公司。这是因为,所有的国际大银行都承认离岸公司,并愿意为其设立银行账号及财务运作提供方便。而在运作的过程中,一方面这种离岸公司可以帮助富人团体减少纳税额度;另一方面,离岸公司不受外汇管制,这也可以使他们的海外投资、转移财富计划更为隐蔽和自由。

英属维尔京群岛是世界上企业注册数量最多的三大离岸公司注册地之一。有数据显示,全球注册的离岸公司有 70 多万家企业,其中 50 多万家在英属维尔京群岛注册。而在这 50 多万家离岸企业中,有 20 多万家公司与中国有关,占英属维尔京群岛离岸公司的 40%以上。

富豪群体通过离岸公司转移个人资产十分便捷,通常来说,在得到公司注册代理机构出具的证明后,离岸公司的设立手续一般可在 24 小时内完成。而在英属维尔京群岛注册一家离岸公司,最少只需要交纳 300 美元的费用,最多也不过 1000 美元,这对于身家动辄几亿甚至上百亿的富豪而言,实乃九牛一毛。

中国富豪阶层数量惊人

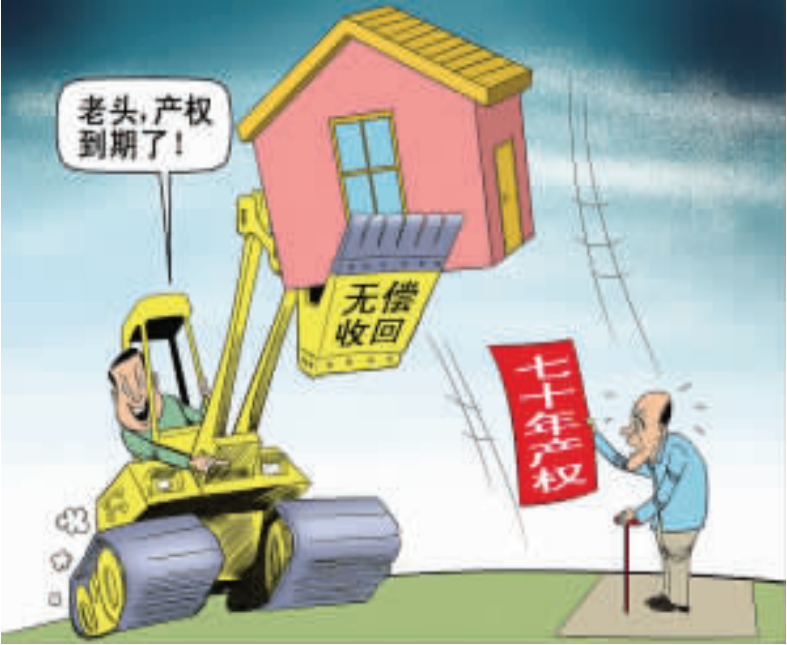
作为人均 GDP 只有 3677.86 美元(2009 年)的发展中国家,中国与欧洲、美国、日本等国相比依然存在巨大差距。但在亿万富豪的数量比拼上,中国似乎优势明显。据《2010 胡润财富报告》显示,截至 2009 年底,中国内地有 87.5 万个千万富豪和 5.5 万个亿万富豪,其中千万富豪同比增长了 6.1%,亿万富豪则增长了 7.8%,与同期的 GDP 增速相得益彰。尽管如此,胡润仍然十分“乐观”地表示:“还有很多超级富豪潜在水下,不被我们所看到。”根据波士顿咨询集团在去年 12 月份发布的报告显示,中国已有 67 万个家庭拥有百万美元以上的资产,位列全球第三位,仅次于美国和日本。

(摘自《山东商报》文/王义)



婚姻有 7 年之痒 房产有 70 年之痛

悬着的“70 年大限”应有个法律了结



日前,上海一则公告中出现“土地期满后无偿收回”的字样,引发舆论大哗。1 月 17 日,上海相关部门对此事作出回应,称该规定“仅针对土地出让期满、因公共利益需要续期申请未获批准的地块。”

这一回应并未消除民众的顾虑,反而增添了新忧。依回应中的说法,“自动续期”被替换成了“申请续

土地使用年限并未成为房价的影响性因素。买到 50 年期房产的人,也并不觉得就比买到 70 年期房产的人少了 20 年的使用权。

《物权法》起草及审议期间,舆论曾就土地使用权的 70 年大限有过一次热议。在各色利益主体的博弈之下,正式颁布的《物权法》在第一百四十九条明确规定“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。”

此外,对“非住宅建设用地使用权期间届满后的续期”,《物权法》规定“依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。”

2009 年 3 月,媒体报道了一份出自有关部门的《土地管理法(修订草案征求意见稿)》,其中最受关注的土地使用权续期被表述为“按照国家有关规定”自动续期。这种立法一旦通过,如何续期、是否有偿、有偿的数额等关键问题便都操控在行政机关手中。幸而受舆论压倒式的质疑,该份草案至今仍未传出已提交全国人大审议的消息。

从上述草案和上海相关部门的回

应中可以看出,行政部门对于掌控土地使用权期满续期有着强烈的权力欲望。在“国家立法行政化,行政立法部门化,部门立法利益化”的现实之下,媒体和民众理应对此类与民争利的“抢权”行径保持高度的警惕。

要化解“70 年大限”上依然形成的诸多困惑,还求得诸立法机关。一项涉及民生的基本法律问题,不应由法律授权给行政机关另行制定“规定”。这与“法律保留”原则相违背。所谓“法律保留”,就是为了抑制行政权的自我膨胀对公民权利和自由造成侵害,而在法律上预先将涉及公民基本权利的一些事项保留给立法机关,经法律保留的事项,必须有法律上的依据,行政权才能发动。

建议由全国人大法工委牵头,成立土地管理法修订草案起草小组,公开征集小组成员和民间意见。一俟草案成熟应及时公开、广泛征求民意。此项修法,不排除行政部门的参与,但不能由作为利益相关方的行政部门主导。长期悬搁的“70 年大限”也应有个法律上的了结,让房产真正成为“恒产”,让拥有房产者也能拥有恒心。

(摘自《新京报》文/王琳)

《物权法》对住宅用地使用权期满“自动续期”的规定,无疑是个进步。但未明确这种“自动续期”是有偿还是无偿,又是一个疏漏,此一疏漏很容易成为一些行政机关与民争利的隐患。