



“评估办法”终结行政强拆

“微调”背后的市场路

6月7日,住房和城乡建设部发布《国有土地上房屋征收评估办法》(下称“评估办法”),这是从修订到出台酝酿两年之久的《国有土地上房屋征收与补偿条例》(即“新拆迁条例”)最重要的配套规章之一,在此之前,原建设部发布的《城市房屋拆迁估价指导意见》已经运行超过七年,沉痾已久,备受诟病。

这项30余条4000余字的新办法,被不少房地产评估机构人士仅看成是一种“微调”,更早颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》才是一种“巨变”。“房屋征收的方法选择更科学、价格评估体系更完备,房屋产权人的利益能最大程度地得到保障”,而这也被认为是《办法》微调后的主要政策目的。

在百度上,拆迁的搜索结果约有1亿个;拆迁之前加上暴力两个字,搜索结果也超过300万。拆迁显然不能等同于暴力拆迁,但屡屡被披露的拆迁悲剧却与暴力相关联。张源(化名),济南一家房地产评估事务所的房地产评估师。长达两个小时的对话中,她一再纠正,“以后再也没有‘拆迁’这个叫法了”,按照今年年初颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》,“拆迁”已经被“征收”所替代。

称谓变化仅是《条例》透露的一个表象,按照张源的说法,“行政自行强拆彻底退出历史”则是其核心表述内容,《条例》中通过了拆迁(征收)主体、法律、程序等一系列规定,确定了政府为国有土地上房屋征收主体,而作为当事一方,政府并不具有行政裁决权,“行政机关自行强制拆除的现象以后将不再存在,强制拆除国有土地上房屋的裁决只能通过法院判决”。

《国有土地上房屋征收评估办法》是住房与城乡建设部门6月7日新颁布的法规,这项30余条4000余字的新办

法,被不少房地产评估机构人士仅看成是一种“微调”,更早颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》才是一种“巨变”,而且《办法》是《条例》的配套文件,与业内人士的对话因此从《条例》开始。

“《条例》出台后,济南就没有审批过新的拆迁项目,正在进行的拆迁项目,拆迁许可证审批的时间节点是在《条例》正式颁布之前”,这是张源凭印象描述的当下济南一个现状。虽然张源承认这种说法不权威,也可能并不全面,但她认为一种新法规在地方具体细则没有完全出台前,新的拆迁(征收)没有依据,而她的判断也因此不无道理。

作为评估机构的房地产评估师,这种政策的变化严重影响到他们的正常业务开展,张源以及一些同行都一再表示,包括国家层面相关业务研讨学习也将在今后一段时间相继展开,而在此之前,就《办法》和《条例》的一些看法,他们一再强调只是一种个人观点,与他们所在的评估机构无关。

张源们眼中的“巨变”,被山东省建

设主管部门用主体不同、法律关系不同、程序不同以及强制执行模式、申请法院强制执行的主体和执行依据不同这四个方面来概括。一位接受采访的房产评估机构评估师拿出了山东省建设主管部门印发的一本内部学习材料,这本印于今年3月份的材料中,专辟一个章节就《条例》的变化进行了详细阐述。

这位评估师称,主体不同是巨变的最主要表现,“按照原规定,拆迁的主体是依法取得房屋拆迁许可证的单位”,这位评估师解释,而按照这一规定,拆迁的主体可能是政府部门,也有可能是开发商。

而此外,在法律关系不同的描述中,原条例规定,拆迁的法律关系产生于拆迁人和被拆迁人之间,政府的房屋拆迁管理部门作为主管部门,对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理,并可以作为中立的第三方对拆迁人与被拆迁人或拆迁人、被拆迁人与房屋承租人之间的争议作出行政裁决。而根据新条例规定,政府作为当事人一方,不再作为中立的第三方,

因而不具有行政裁决权。

在进一步对新旧条例区别的解释中,这位评估师称,根据新条例规定,今后行政机关自行强制拆迁现象将不再存在,而应由政府申请法院判决。

相对于官方描述的严谨甚至于呆板,网友和一些媒体对这种巨大变化的评论更激进和活泼。新《条例》出台后,一位网友这样总结,“从2004年初的湖南嘉禾县‘谁影响嘉和一阵子,我影响他一辈子’,到2007年‘重庆最牛钉子户’事件,到2009年11月13日成都市金牛区的拆迁引发了唐福珍的血案再到2010年9月的江西宜黄自焚、微博直播事件……一路数来,行政自行强拆酿成的悲剧让人感慨万端!”而新《条例》出台,有网友更是用“恶法消亡,新法诞生”来表达由衷的欢欣鼓舞。让行政自行强拆退出舞台,让城市改造的拆迁更温情合理,这种来自底层民间的期盼,也因此被注入了强烈的个人情感。

详细报道见B06版