

《国有土地上房屋征收与补偿条例》全面解读

第一部分：法条

国有土地上房屋征收与补偿条例

中华人民共和国国务院令 第 590 号

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经 2011 年 1 月 19 日国务院第 141 次常务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

总 理 温家宝

二〇一一年一月二十一日

第一章 总 则

第一条 为了规范**国有土地上房屋征收与补偿**活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

解读：原“城市房屋”变更为“国有土地上”，概念更准确。此处仍为“房屋征收”，且只是国有土地上，对于集体土地上和征收，仍按以前的规定执行

第二条 为了**公共利益的需要**，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人(以下称被征收人)给予公平补偿。

解读：征收国有土地上的房屋只有唯一的原因，即为了公共利益的需要。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 **市、县级人民政府**负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的**房屋征收部门**(以下称房屋征收部门)**组织实施**本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府**有关部门**应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的**职责分工，互相配合**，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

解读：市县级人民政府是征收房屋的责任主体，以前是以行政许可的方式授与开发商。征收具体工作由征收部门组织实施。其他各部门分工、配合。

第五条 房屋征收部门**可以委托**房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。**房屋征收实施单位不得以营利为目的。**

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

解读：房屋征收实施单位不得以营利为目的，即彻底排除了商业性参与征收或商业性征收。在此基础上，受托人的行为的直接责任主体是该区域内的房屋征收部门。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

解读：监督：上下级政府。指导：住房和城乡建设部、财政、国土、发改委。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

(一)国防和外交的需要；

(二)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

(三)由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

(四)由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

(五)由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

解读：本法排除商业征收，全部是为了公共利益。

第九条 依照本条例第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

解读：征收补偿方案先行进行征求意见。

第十一条 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

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、县级人民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：征收补偿方案听证会：1、旧城区改建 2、多数被征收人认为 3、违反本条例 4、由市县级政府组织。

第十二条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

解读：市县政府作出征收决定前，先做社会稳定风险评估，所有的补偿费用全部到位。

第十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

解读：征收公告要载明两个最重要的内容：1、征收补偿方案。2、权利救济方式：行政复议或行政诉讼。

此条例的一个不足就是没有对土地使用权如何补偿提出解决方案。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

解读：市县政府的房屋征收决定系具体行政行为，可议可诉，符合行政法一般规定。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。

第三章 补 偿

第十七条 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：

- (一)被征收房屋价值的补偿；
- (二)因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三)因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

解读：补偿的构成：3+1：3=房屋价值+搬迁、临时安置费+停产停业损失。1=补助+奖励。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

解读：对评估有异议，可先申请复核，再有异议，可申请鉴定。

第二十条 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。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

解读：评估机构由被征收人商定或由按多数被征收人意愿或公正原则处理。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

解读：签订补偿协议后一方不履约的救济方式。本条例的另一个不足之处就是没的明确把承租人纳入到补偿协议中来。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

解读：达不成补偿协议或无法达成的替代品——补偿决定及相应的救济途径。

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 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。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

解读：所有的强拆全部纳入到法院的强制执行程序。

第二十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 本条例自公布之日起施行。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。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。

第二部分：条款组装

机构设置条款：

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

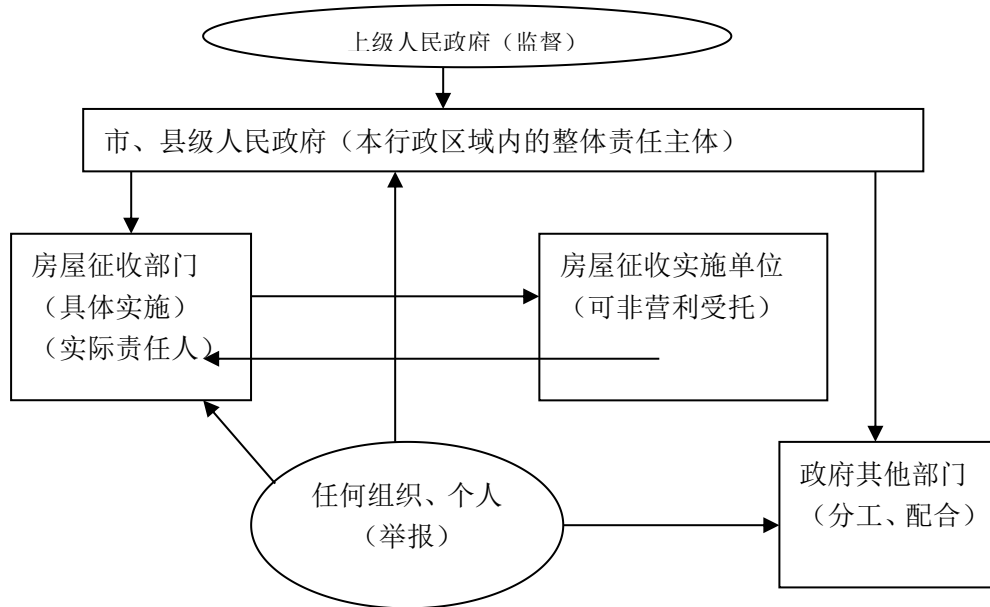
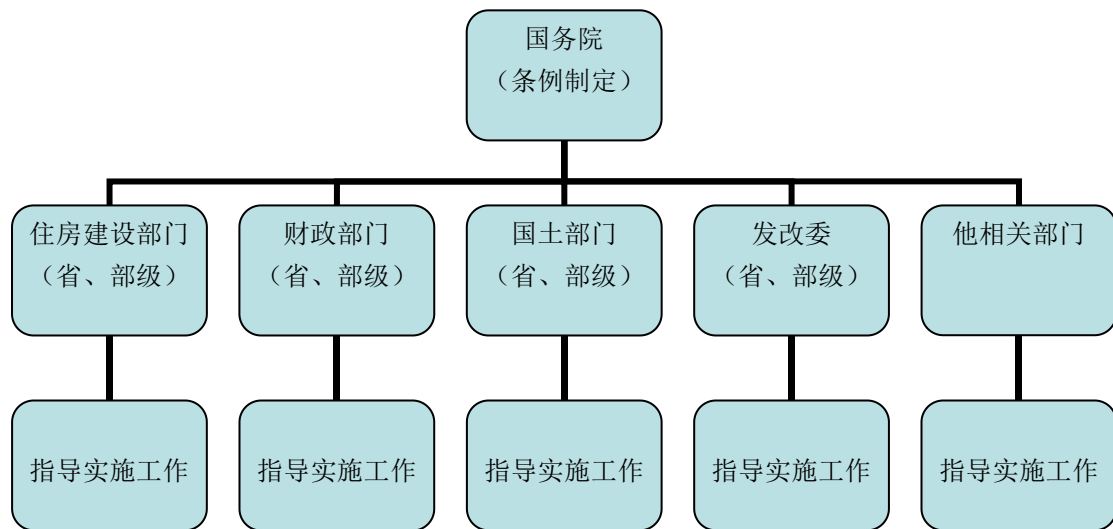
第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

结构图示：



法律救济条款：

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第二十条 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。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

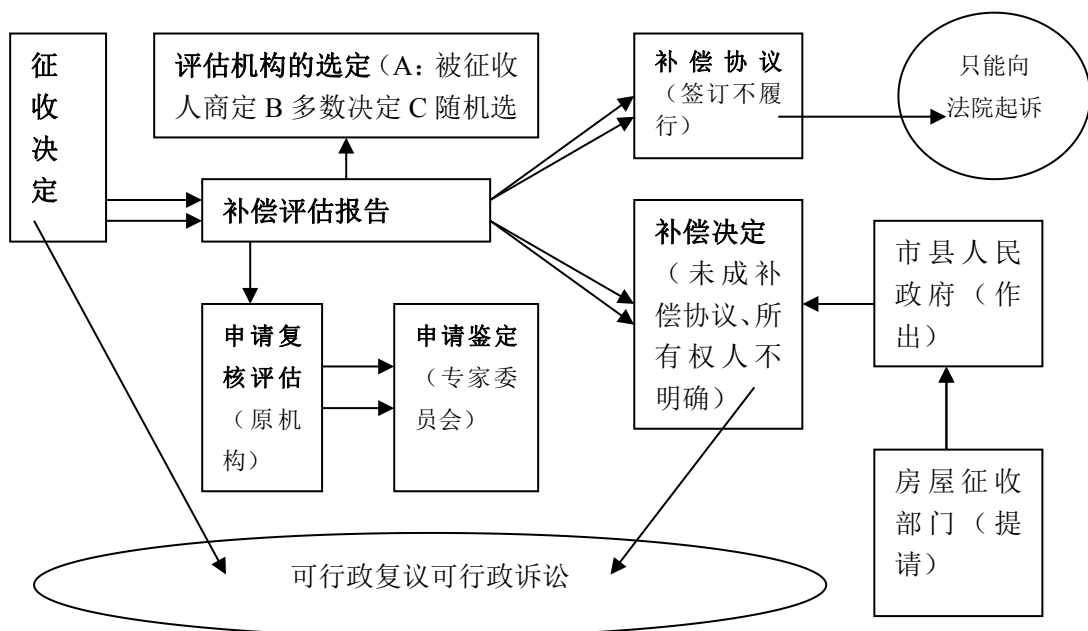
补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

结构图示：



第三部分：亮点与不足解读（该部分系转载）

亮点 1：责任主体明确

老条例将拆迁设置成行政许可的方式，给拆迁人颁发拆迁许可证，拆迁补偿协议一旦达不成，政府可以做出有利于拆迁人的拆迁裁决，而政府却躲在后面，不承担责任。这一点被指为，政府既当运动员又当裁判员。而新条例将拆迁许可证的方式废除，所有的国有土地上房屋征收行为都变为政府行为，政府对此负责。被征收人对政府的征收决定不服的，既可以进行行政复议，也可以进行行政诉讼。这样政府就只能做征收的运动员，不能做裁判员了。因此，不得不说，新条例对于征收责任主体规定是非常明确的，那就是市县级人民政府。这样一来，加大了政府的责任，一旦出现问题，责任主体就非常明确了，政府会谨慎地对待房屋征收与补偿工作。

亮点 2：公共利益界定明确

新条例对于征收所涉及的公共利益也予以了界定，而且都是明确的列举方式。这一点在一定程度上改变了过去旧的老条例对公共利益界定不明确，所导致的开发商和地方政府合谋进行商业开发拆迁，避免权钱交易造成恶劣社会影响。值得一提的是，公共利益的界定，排除了“国家机关办公用房建设的需要”，也就是说，个别政府及部门的领导想为自己单位盖楼也不能征收老百姓的房子了。

亮点 3：取消拆迁行政裁决

新条例对被征收人不服征收决定的法律救济设置为提起行政复议或行政诉讼。这一设置改变了过去老条例设置拆迁行政裁决的恶法设计，因为拆迁行政裁决一旦下达就具有执行力，且诉讼期间不停止拆迁。而新条例规定政府是做出的征收决定的主体，政府自己不能再作任何的行政裁决，只能由上级政府监督或者法院的裁判。

亮点 4：废除行政强制拆迁

最重要的是，新条例改变了政府直接进行强制拆迁的作法。新条例规定，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，又不履行补偿决定的，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。将政府的征收决定提交法院来判决，此举为强制征收设置了一道屏障，政府不再极其便利地任意采取强拆，即使法院强制执行拆除，也不会使强拆泛滥，近年来愈演愈烈的恶性强拆事件将会得到缓和。

亮点 5：房屋征收决定应符合城市规划

新条例规定，征收房屋应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划。也就是说，地方政府和房屋征收部门不能仅凭自己的意愿就作出征收房屋的决定，也要符合城乡规划，如果不符合城乡规划的房屋征收决定是违法的，这就在一定程度上限制

了地方政府任意征收房屋的权力，保障被征收人的权利，也为国家统一进行城乡规划作了铺垫。

亮点 6：注重民意和社会效果

新条例规定，制定规划，应当广泛征求社会公众意见。因旧城改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并修改方案。政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估；被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

这些规定，都体现了一个共同的特点，国务院将房屋征收与补偿工作看成了一种有社会影响力的工作，因此重视被拆迁人和公众的意愿。这在以往的立法中是少见的，可见我国立法水平逐渐提高，开始重视社会和公众权利。

亮点 7：补偿不低于市场价

新条例规定，对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合条件的被征收人除给予补偿外，还要优先给予住房保障。

应该看到，新条例重视对被征收人的补偿，争取使被征收人满意的基础上实施征收，这样就减轻被征收人以往对低补偿拆迁的抵触情绪，减轻征收工作的阻力。

亮点 8：排除商业利益参与房屋征收

新条例规定，**承担房屋征收与补偿工作的单位不得以营利为目的，并禁止建设单位参与搬迁**。由于政府是房屋征收的主体，房屋征收是为了公共利益而进行的，那么就不能允许商业利益参与其中，不能使个别人为了商业利益侵害被征收人的权益，从中渔利。而且新条例中规定，实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。即使申请法院强制执行搬迁，申请书也应当附上补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋的地点和面积等材料。这就最大程度上公开透明，剪除商业利益侵害被征收人利益的触角。

亮点 9：提高细则制定权限等级

新条例中关于一些实施细则的制定权限，都赋予了省、自治区、直辖市一级的政府，包括对被征收人给予住房保障的办法、对房地产价格评估机构具体选定办法、对因征收造成停产停业损失的补偿办法等。这些关键性办法的制定权限提高到省一级政府，体现了国务院对房屋征收工作的重视。

提要：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。1月21日夜，新浪乐居第一时间独家专访知名房地产律师秦兵请他对《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行了解读与点评。

乐居：那么新条例是否有需要改进的地方：

秦兵：我认为新条例主要存在以下几点隐忧需要重视并加以改进。

隐忧 1：没有对土地使用权的补偿

新条例规定：**房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回**。新条例是对房屋的征收与补偿，而不应当涉及对国有土地使用权的处分。而对被征收人的补偿里面，却没有提到补偿被收回的“国有土地使用权”。我们知道，国有土地使用权是被征收人在建设时通过招拍挂制度有偿购买的，或买房人在购买房屋时连同房屋一起有偿购买的，行政机关将未到期的国有土地使用权收回的同时，却不对其进行补偿，显然是对被征收人财产权利的无偿剥夺。因此还存在隐忧。

隐忧 2：对现行评估办法有待改善

众所周知，目前的征收拆迁房屋，最敏感的问题无疑是补偿价格问题，拆迁人与被拆迁人往往在价格上无法达成一致。目前现行的办法也是采取评估，但被拆迁人对评估机构作出的评估结果不服的，有权另行委托其他评估机构进行评估。但新条例规定，对评估确定的价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。其中没有规定被征收人有权另行委托其他评估机构进行评估。从目前现行的拆迁评估办法来看，评估公司虽然是被拆迁人选定的，但对房屋的评估事项委托人和实际付款人都是拆迁人，因此评估公司按照拆迁人的意愿对房屋进行评估，评估价格远远低于被拆迁人的预期也就不足为奇了。我们试想，被征收人如果对这样的评估公司做出的评估结果不满意，对评估机构不信任了，为什么不能另行委托他人进行评估？因此为公平起见，新条例应当进一步要求改进评估委托关系，明确评估事项的委托人是在征收人和被征收人共同委托，而评估费用应当由被征收人适当承担，这样能够使评估机构能够公平进行评估工作。

隐忧 3：没有对房屋承租人的处理

对于房屋，除了所有人、征收人以外，还有承租人，而新条例只规定了应当对被征收房屋的所有权人给予补偿，没有对承租人的补偿。旧的老条例虽被称为“恶法”，但对于承租人在拆迁中的合法权益还有相应规定，而新条例却忽略了承租人的权益。现实中存在大量的公有或集体所有房屋的承租人，也存在商业房的承租经营人，前者往往不具备购买或承租市场价格房屋的能力，后者对其商业房也往往投入大量的资金或设施设备。而对于这一类人，如果得不到合适的补偿，也有违公平合理的原则。

隐忧 4：施行可能造成的社会影响

从目前的新条例来看，施行后政府征收行为可能还是会造成社会纠纷。

由于新条例规定，征收房屋的同时收回土地使用权且不予补偿，而且目前评估委托关系还存在漏洞，此两点结合，将会使征收评估变成仅仅对被征收房屋现有建筑价值的评估，而不含有房屋所在土地的价值评估。这样的模式还是有可能使征收补偿价格降低，因为现行的配套法规规定，对于被拆迁房屋要计算房屋区位补偿价格，而房屋区位和所占土地有天然的联系。征收部门为了降低补偿价格，可能会要求被征收人选定的评估机构去仅仅评估现有

房屋的建筑价值，而不评估其所在区位所含的价值。新条例规定，对被征收房屋价值的补偿金额，不得低于被征收房屋类似房地产的市场价格，但“类似房地产”并没有说明就是被征收房屋所在地附近的房地产市场价格。

一旦征收程序违法、征收补偿价格过低，被征收人一定不服，会有大量的行政诉讼案件发生。征收案件将堆积到法院，增加法院压力，地方法院有可能提高立案门槛；同时个别政府人员为了执行征收决定，会给法院压力，有可能造成因征收产生案件无法立案。其结果有可能造成大量被征收人诉讼无门，又走到越级上访的老路上去，继续影响社会和谐稳定。

综上所述，本次的新条例既有亮点又有隐忧，一些地方需要进一步改进，我们期待国务院及其相关部门接下来制定配套的法规规章，完善征收与补偿法律体系，将征收变成利国利民之举，我们更期待我国的法治建设不断进步。