

设用地使用权证书。建设用地使用权的期间届满，建设用地使用权人需要继续使用土地的，应当在期间届满前一年申请续期。

参与这部法律草案起草、修改工作的法律专家表示，这只是一个原则性的规定。至于具体如何操作，有待今后进一步明确。

征地、拆迁要依法

征地、拆迁应给予合理补偿 补偿费不得被挪用截留

去年3月通过的宪法修正案规定，“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用，并给予补偿。”但这一原则的落实情况并不乐观，补偿不到位目前仍是征地、拆迁环节中存在的突出问题，许多群众的切身利益受到侵害，纠纷时有发生。

为确保征地、拆迁中补偿到位，物权法草案增加了一些条款，细化了相关规定，以确保百姓利益不受损害。草案规定，国家保护私人的所有权。拆迁、征收私人的不动产，应当按照国家规定给予补偿；没有国家规定的，应当给予合理补偿，并保证被拆迁人、被征收人得到妥善安置。禁止以拆迁、征收等名义非法改变私人财产的权属关系。违法拆迁、征收，造成私人财产损失的，应当依法承担民事责任和行政责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

草案还规定，征收承包期内的土地的，应当对土地承包经营权人给予合理补偿。征地的补偿标准、安置办法应当告知土地承包经营权人。土地补偿费等费用的使用、分配办法，应当依法经村民会议讨论决定。任何单位和个人不得贪污、挪用、截留土地补偿费等费用。

城镇居民不得再买“农房” 宅基地使用不得单独转让 审议中存在不同意见

城镇居民可否在农村购置宅基地？这

集国人智慧 成伟大法典

“集国人智慧，成伟大法典”的口号响亮如雷；也许，只有伟大时代的平常之人才能喊出这种惊天的自信！

此次进行的物权立法不由得让人想起来许多久远的往事。

1901年1月29日，在国势危难之际仓皇出逃西安的那拉氏，此时得知洋人并无把她作为“祸首”惩办的意思，开始定下神来，也开始考虑变法。

阴历七月，手握重权的湖广总督张之洞、两江总督刘坤一联名递上著名的“江楚会奏三疏”，要求改革教育制度、整顿中法、采用西法。

很快，修律变法进入了深水区，进行民事立法开始成为时代需要。然而对于我们这样一个长期浸染于官僚体制、忽视民法作用、甚至不知民法为何物的社会来说，这个问题难度太大了。方法还是有的，那就是借鉴与移植。派员留学调研，聘请外国专家，开张修订法律馆，筹建政法新学堂，翻译西书，以便除去旧疴，颁布新律。1896年颁布、1900年施行的德国民法成了极好的样板，而刚刚颁布的日本民法典则是借鉴德国民法现行的好榜样。1907年，沈家本、俞廉三等修律大臣高薪聘请日本人松冈义正参与起草民律草案并于1911年成稿。

早在1902年，张之洞、刘坤一、袁世凯在保举沈家本、伍廷芳修律时已经提出修律时要注意“风土人情”的作用。经过一番讨论，清廷1907年下诏强调修律要“参考各国成法，体察中国礼教民情”。秉承朝廷旨意，沈家本等开始组织民事习惯调查“各处乡族规、家规。容有意美法良，堪资采用者，调查员应采访商集”，“各处婚书、合同、租券、遗嘱等项，或极详细，或极简单，调查员应商集各抄一份，汇寄本馆以备观览”。修律之宗旨也很明确，“求最适于中国民情之法则”，“人事缘于民情风俗而生，自不能强行规抚”。事实上，民律草案第一条就规定：“民事，本律所未规定者，依习惯法；无习惯者，依条理”。这条经过损益，在以后国民民法中得到了保留。在民事权利能力与行为能力，以及亲属继承等方面，草案也都从传统中吸取良多。

民法只能是对社会现实的记录与回答，对仍处于自然经济的中国来说，大部分人民连糊口都难，更没有余钱去进行投资、置房、旅游、消费等种种自由选择时，即使再高明的立法专家，他如何去调查社会还未存在的习惯与现实？基于某种预测而借鉴“先进”国家的超前立法，又怎能逃脱脱离社会之讥？对于一个从传统向现代急速转变的社会而言，又有哪位立法者能够真正的洞察先机？制定民法这一连皇帝太后都十分关切之事，实质上却是与寻常百姓无甚挂碍的肉食者谋之，条件不成熟却又不得不为之，想想也真为难了他们！

物换星移转瞬百年。今天人们再提民事立法的时候，他们少了许多凄惶，多了几分自信。红红火火的市场经济与机智灵敏的市民百姓，是真正的坚强后盾，民事立法也充盈着足够的自主与自立。于是，“集国人智慧，成伟大法典”的口号响亮如雷；也许，只有伟大时代的平常之人才能喊出这种惊天的自信！

摘自法制早报，作者支振锋