

有关征地补偿标准及安置方式的探讨

烟台市国土资源局福山分局 蔡启团 许红秋

我国的改革开放取得了显著的成效,人民的生活水平逐步富裕了起来,这是举世瞩目的。改革开放将过去的集体合作经济化分成个体私有经济。土地由过去集体集中统一管理,变为个体承包管理,以往老一套征地补偿标准及安置方式越来越不适应新形势发展。这次宪法对土地征用制度的修正,更应引起人们的重视与思考。因此,探索一套切实可行、完整有效、适应当前新形势的征地补偿标准及安置方式已刻不容缓。

1 旧的征地补偿标准及安置方式产生弊端的原因

实行联产承包责任制前,农村的所有土地都是集体集中统一管理。上级要征用、征收土地只是面对村民委员会一个组织,无论是办理手续还是发放征地补偿款只进行一次就行了。有关补偿的标准及协议的签订,政府与村民委员会之间也容易勾通,能够顺利地办成所有手续。而实行联产承包责任制后,土地都承包到户分散管理,上级征用、征收土地,要面对千家万户,困难很大。特别是进行地上附着物及青苗补偿时,千家万户不尽一样,困难更大,甚至造成群众上访,影响政府的日常工作和社会稳定。因此,尽快探讨制定一套完整可行的征地补偿标准及安置方式是

当前工作的重中之重,非常必要。

2 探讨新的征地补偿标准及安置方式的立法问题

土地征地补偿及安置是关系失地农民生存的大问题,如果操作不好会损害失地农民的切身利益,引发群众的不满情绪。制定一套切实可行、有法律依据、群众又能接受的征地补偿标准及安置方式,并以法律文件的形式向社会公布,使政府有法可依,使失地农民有据可查,可减少政府与失地农民之间的磨擦、对立。这有利于政府开展工作,也有利于失地农民安心生产和生活。

在立法的同时,要规范政府行为。例如,完善公告制度,建立公正合理的征地程序,建立征地价格及补偿标准听证制度。建立完善这些制度和程序,就是要充分保护失地农民的切身利益不受侵害,同时给失地农民一个知情权和发言权。还要进一步广泛推行和落实“两公告一登记制度”,这些制度将为新的征地补偿标准及安置方式是否合理、是否可行提供法制检验渠道。

3 如何确定切实可行的征地补偿标准

制定合理的征地补偿标准是整个土地征收、征用工作的基础,如

何制定出合理的征地补偿标准关系以后的土地征收、征用工作能否顺利开展,关系到被征用土地的农民的切身利益能否得到公平、公正、合理、合法的保护。笔者认为应从以下几方面考虑:

(1) 结合农用地分等定级,将农村土地划分出等级,征地时根据被征用土地所在的等级给予相应的补偿,这样做可避免一刀切的不公平、不公正、不能服众的弊端。在当初承包土地时,各村都是分级别,按产量分地,群众容易接受;在征地补偿时,也可以按不同等级土地的产量分别给予补偿。

(2) 在划定等级的基础上确定基本粮田保护区、经济果树区及其他区域。在基本粮田保护区内,只能种粮食。因此,征地在基本粮田保护区内,只按不同等级粮食作物给予地上附着物及产量补偿。在基本粮田保护区,就是群众栽种果树及其他林木,也要按粮食作物给予地上附着物及产量补偿,这可避免群众听到占地消息后突击乱栽果树及其他林木的现象。例如,确定了征地范围后,首先查看属于哪种土地种植范围,属于哪个级别。如果属于基本粮田保护区内的一级地,那么就按一级地粮食作物的每亩产量及地上附着物分别给予补偿。其他级别的粮田的补偿以此类推。在经济果树区内,要按不同

等级、不同年龄果树及每亩规定种植多少给予地上附着物及产量补偿。在其他领域内,要按现状种植物不同等级、不同年龄树木及每亩规定种植多少棵分别给予地上附着物及产量补偿。

(3)在城区范围内,要按城区区分等定级划定的级别按以上标准分别给予地上附着物及产量补偿。

4 当前应采取的补偿安置方式

土地是农民的命根子,失去土地农民就没有了经济来源,失去了生活保障。采取适当有效的征地补偿安置方式,旨在保障失地农民的生活,维护社会安定团结。过去,完全以货币为主的补偿方式,不但增加了财政现行支出的负担,还给

社会增加了不安定因素。一次性补偿发放货币,有长远眼光的农民可能将补偿款精打细算,拿出一部分做生意,发展第三产业、养殖业等,使今后的生活有保障。但有的农民,不思发展坐吃山空,将征地补偿款吃光之后,没有了经济来源,很有可能变为社会边缘人群,给国家和社会带来隐患。鉴于以上原因,建议采取以下补偿安置方式:

(1)将征地补偿款,按一定比例发放一部分给失地农民用于生活、再生产、做生意和发展第三产业。

(2)拿出一定比例的征地款,让失地农民和城市农民一样享

有医疗保险,失业保险、养老保险及最低生活保障。

(3)将失地农民划分年龄段:岁数大的可直接办理养老保险;在工作年龄段的,要强化技能培训,逐步优先安排就业;对于不能升上大学的失地农民子女,可优先安排到当地的劳动技校读书培训,优先安排就业。

(4)对于城市建设及房地产开发征用土地的,要按补偿费一定的比例,单独划出部分土地,由集体开发,既可办工厂,也可建标准厂房出租,可以地入股,由投资方建高科技园,其利润作为失地农民的福利,使农民享受以上项目的经济效益,使农民的生活水平有保障。

兼顾双重属性合理划分事权重在平衡利益

——关于《中华人民共和国土地管理法》修改的几点建议

青州市规划与国土资源局 张兴才 罗卫国

《中华人民共和国土地管理法》(简称《土地管理法》,下同)修改在即,结合多年来从事基层土地管理法制工作的实践经验和理论研究成果,选择几个侧面,提出几点意见和建议,供立法者参考。

1 对现行《土地管理法》的基本评价

现行《土地管理法》于1986年

6月25日颁布,对合理开发和利用土地,切实保护耕地,发挥了重要的法制保障作用。作为经济法,它对土地这个经济要素的产权体系和变更程序作了明确的界定;作为行政法,它成为政府及其国土资源部门的执法依据;作为资源法,它突出保护耕地主题,为可持续发展奠定了良好基础。

2 存在的主要问题

《土地管理法》实施16年来,虽经两次修改,但由于着眼点不高、不全,而且部门法的特点还比较重,仍然是一部带有浓重计划经济色彩的耕地保护法,同当前形势发展的需要相比还有很大差距。一是仍仅仅局限于对耕地的保护,缺乏对土地资产的管理;二是对征地补偿价格与建议供地价格实行不同的核算标准,导致利益分配不合理;三是土地的产权体系尚未形成