

# 农村土地征收补偿问题探讨\*

张少华,李文云,于桂清

(莱西市国土资源局,山东莱西 266600)

## 1 农村土地征收补偿中存在的问题

(1) 补偿标准偏低,农民在经济上有损失。土地管理法对土地征收补偿有一定的标准,即:征收耕地的土地补偿费一般情况下为该土地征收前3年平均产值的6~10倍,安置费为4~6倍,其他相关法律也规定了给予“适当补偿”。在实践中,具体的补偿标准主要是由各级政府根据实际情况来具体制定,且随着经济社会的进一步发展,相应标准还在一定时间内进行调整。但从土地管理法上看,这一补偿标准主要是偏重于农民的直接损失,间接损失的补偿则考虑较少。同时,因征地单位资金等原因,补偿标准往往按偏低的价格来操作,给农民经济上造成一定的损失。

(2) 补偿方式单一,难以解决农民的长远生计。与国外相比,我国农民未能享受到普遍有效的社会保障,在补偿问题上,国家和农民都希望建立长期稳定的社会保障。但现有的补偿方式往往是“买断式”一次性给付,不少农民称之为“一脚踢”。由于农民本身的理财能力和投资能力偏弱,即使给得多一些也难免坐吃山空,影响了农民的长远生计,在一定程度上加重了征地中的矛盾。

(3) 农村房屋拆迁对农民来说有时是无利可图,甚至是亏本的生意。主要是因为:农民在拆迁中所得的房屋补偿款还不能使农民得到充分安置,加上拆迁过渡期长,农民生活不便,生产生活不能及时得到稳定,政府后续工作跟不上等,从而使农民拆迁安置后很难达到和超过拆迁前的生活水平,生活质量有所下降,农民对此类拆迁不满意,当然也谈不上理解和支持拆迁工作。

(4) 政府在农村房屋拆迁中往往会遇到种种困难,不乏“钉子户”的阻挠和群体闹事现象,常常使拆迁工作陷于被动。一方面,农民因利益受侵或补偿数额达不到安置要求而阻挠拆迁或集体上访,使拆迁进程受到影响;另一方面,个别“钉子户”提出不切实际的补偿数额或补偿方式,并鼓动他人集体上访、聚众闹事等,使拆迁工作陷于被动。

## 2 农村土地征收补偿问题的解决途径

(1) 进一步完善土地征收补偿制度。严格限定土地征收范围,严格区分公益用地和经营性用地。国家为了公共利益的需要进行土地征收,合法使用征收权,不得通过征地牟利;对于商业用地,应利用市场机制解决,保障和促进土地征收工作健康发展。

(2) 完善土地征收与补偿工作程序。树立正当程序观念,按照公正、公开与效率的原则,完善征收及补偿程序,有效增加透明度,随时接受社会的监督。

(3) 确定合理的补偿标准,丰富补偿方式。要在确认农民集体土地财产权利的基础上,依照市场价格来确定补偿金。补偿金除了要考虑土地征收前的价值外,还要考虑土地的区位、土地的预期收益、供求状况、当地经济发展状况等因素,这是当前农地征收中最为关键、最亟待解决的问题。同时,丰富补偿方式,采用一次性金钱补偿方式为主,建立健全失地农民的社会保障体系,再辅以其他补偿方式,切实保障农民合法权益。

(4) 按照《宪法》和《立法法》的规定,尽快制定《拆迁法》。通过对众多法律、法规、规章进行融合整理,建立和完善征地拆迁方面的一整套协调一致

\* 收稿日期:2009-11-02;修订日期:2009-11-11;编辑:王秀元

作者简介:张少华(1973—),男,山东莱西人,工程师,主要从事国土资源管理工作。

的法律体系,用以指导、规范和约束各级、各部门以及拆迁相对人的行为,保障农村房屋拆迁工作合法、有序进行。

(5)适当安排被拆迁补偿农民代表进入拆迁补偿指挥小组,考虑村民大会在农村土地拆迁补偿中发挥作用。允许由农民自己聘请评估公司评估房屋价值;重视和允许农民代表对拆迁补偿标准提出自己的看法;牵扯到房屋拆迁必须以法律的形式规定,进行社会听证,同时进行必要的专家论证,防止和杜绝垄断权力。

### 3 农村土地征收补偿的几项原则

(1)要依法办理征地审批手续。建设项目需要征收土地,其前提是该土地必须被批准征收。没有土地征收审批手续,就没有清理青苗及地上附着物的合法根据,边清理、边征地,先拆迁、后征地,都在法律禁止之列。

(2)征地管理部门按征地批准方案实施并发布拆迁公告。征收土地方案经批准后,市、县人民政府

应当在被征收土地所在地的范围内予以公告。公告内容应包括批准征地机关、批准文号、征收土地用途、范围、面积以及征地补偿标准、人员安置办法等,尤其是集体土地征收中需拆迁房屋的,应在公告中明确被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。同时可通知有关部门在拆迁用地范围内暂停办理户口的迁入、分户,房屋的买卖、交换、翻建、抵押等事宜。

(3)农村房屋拆迁主体要合法,拆迁补偿标准要统一。在征收农村土地涉及到房屋拆迁时,应按照国家土地管理法的相关规定由县、区以上土地管理部门组织实施拆迁或委托县、区级土地管理部门实施拆迁为宜。同时要按照拆一还一、等于或高于原来水平的原则,按房屋原有建筑物的结构类型和建筑面积的大小给予合理的补偿,或由政府统一筹建安置房或农民公寓,有条件地就近安排宅基地。对集体土地上的房屋进行评估时,应征求农户意见,提供有资质的房地产评估资质机构名单,由被拆迁人优先选择评估机构对其房屋价值进行市场评估,切实保障农民的合法权益。