# 对我国征地制度改革的探讨

来源：网络 作者：心上人间 更新时间：2024-03-28

*【摘要】本文通过对我国征地制度方面新政策法规条文的分析,提出了征地制度改革过程中需要探讨的一些小问题。 【关键词】土地;征收;征用;改革 在市场 经济 体制日益完善,土地市场蓬勃 发展 的今天,如何改革完善征地制度,如何在征地过程中保障失地...*

【摘要】本文通过对我国征地制度方面新政策法规条文的分析,提出了征地制度改革过程中需要探讨的一些小问题。

【关键词】土地;征收;征用;改革

在市场 经济 体制日益完善,土地市场蓬勃 发展 的今天,如何改革完善征地制度,如何在征地过程中保障失地农民的切身利益仍是重中之重。本文试图针对土地制度政策方面的新条文对此问题进行初步探讨。

1 土地征收制度新的理念

随着《土地管理法》的不断完善和《物权法》的颁布实施,我国土地征收制度也被赋予新的思考和理念,主要可表现为以下三个方面:

第一,修改从真正意义上区别了土地的征收和征用。两者最大的区别在于,征用从定义上讲主要界定为使用权的改变,对所有权的改变没有下强制性的定义,这样一来也就意味着在特殊情况下存在归还土地的可能。这与征地过程中的实际情况不太吻合,在以往的征用过程中实际的情况是土地所有权实现了由农民集体所有权向国有土地所有权的改变。而征收主要强调的就是所有权的改变,与实际情况相适应。两者的共同之处在于都是为了公共利益的需要,都要经过法定程序并且都要依法给予补偿。

第二,土地安置补偿标准的提高。修改后的《土地管理法》大大提高了补偿费用的 计算 额,且规定一些可以根据社会、经济发展水平提高的弹性空间。

第三,对被征地农民权益的保护更全面化。《物权法》规定征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。 相对以前对被征土地农民的生活问题更加重视,对农民权益的保护更加全面。

2 征地改革过程中值得思索的几点问题

随着社会经济发展速度的加快,土地、房地产市场的日益完善,各项政策法规建设速度也日趋加快,这些都为征地制度的改革带来了新的发展环境,为开拓一个全新的局面带来了契机,在这个改革创新过程中,提出几点值得注意的小问题:

第一,按照被征用土地的原用途给予补偿与市场机制的衔接。

《土地管理法》中规定要按照被征用土地的原用途给予补偿。“被征用土地的原用途”,在我国就广大 农村 地区而言,即是指农业生产收益。自实施土地承包制以来,广大农村的农业生产基本属于个体小农性质,与二、三产业相比,生产效益明显偏低,这在中西部地区更加突出。按照《土地管理法》对于被征用土地的补偿规定,就产生两个问题,一是为农民被征用土地而支付的土地补偿费和安置补助费偏低,这对农民是不公平的,性质上属于低价剥夺。二是取得被征用土地使用权的法人,在使用权期限内,存在高价转让的可能性。实际上不仅是存在可能性,包括通过划拨得到的土地使用权,也已在土地二级市场上违法出现。因存在低价征用,高价转让的可能性而导致大量发生的土地违法案件,说明对农民被征用土地的补偿,已成为《土地管理法》的一大隐患。

解决此问题可供考虑的选择:依法征收,采用市场机制,按市场价格对失去土地的农民的进行补偿。为此,有的学者提出需要再次修改土地管理法,废除“按照被征用土地的原用途给予补偿”的条款,改按土地资源一级市场的基准价格给予农民补偿。地方政府为促进地方经济增长,可以行使优先购买权。即在社会主义市场经济体制下,政府征用农民依法承包的土地,应在土地资源一级市场以市场化方式——购买取得。与普通投资者的区别是,政府征用优先。这样一来可以在一定程度上弥补由于农产品价格下跌而导致农民利益受损害。另外,一些利益集团以低价剥夺农民的土地,以此获得超高额利润,这既不符合资源优化配置原则,也不可能对稀缺的土地资源形成最严格的保护制度。将征地制度与市场机制相衔接,也能在一定程度上促进资源的优化配置。 第二,将实物补偿作为征地补偿方式中的主要构成部分。

目前普遍的征地补偿即为货币补偿,征地补偿标准提高后,货币补偿在保障失地农民短期的生活方面起到了一定的作用。但是从长期着眼,存在着许多不稳定的因素。从实际情况来说,对农民进行安置存在较多的困难,因为农民一般受 教育 水平比较低,要进行其他工作的培训安置的话,对安置双方可能都存在一定的困难。在这种状况下,可适当考虑实物补偿方式。实物补偿包括留地补偿和替代地补偿两种方式。留地补偿是在征地时,为了保障被征地农民进行生产、生活,支持被征地的 农村 集体 经济 组织和村民从事生产经营活动所安排的建设用地。替代地补偿是指考虑到失去土地的农民有可能在领取土地补偿费后找不到合适的就业岗位时,以国有宜农土地作为替代地补偿,以解决农民的就业问题。对于重点能源、 交通 、水利等基础设施建设综合效益周期长收益稳定的特点,可发放一定数量的土地债券作为土地补偿费,或在征收土地对替代地实行土地入股的方法以保障农民的长期生活保障问题,或通过调节土地收益再分配建立征地农民安置保障基金,彻底解决征地农民的后顾之忧。

第三,着手建立切实代表农民利益表达的团体,保障失地农民的合法权益。

全民所有制和农村集体所有制的两种土地所有制形式构成了我国土地的社会主义公有制。在属于全民所有的国有土地方面,国家的行政职能得到方方面面的实施和加强。而对于集体土地来说,农民集体经济组织的各方面职能要弱得多,代表农民真正意愿而又有实施权能的团体也几乎没有。即使是在土地所有权发生变更的土地征收过程中,农民集体经济组织的职能和权限也只是有限的一部分。这大概就是为什么城市拆迁过程中出现了最牛钉子户,而征地过程中的大名人却很难出现的原因吧。当然农民本身的因素也是原因构成部分之一。农民要实现其自身利益不遭受肆意侵害,关键在于利益表达。农民利益表达要有一定的载体即表达渠道,这可以通过强化农村集体经济组织的相关职能来实现。某些学者提出的进行组织创新,探索建立农协一类的组织。这种组织的性质是由农民群众自愿参加的具有法人地位的民间自治团体,是农民群众自我服务的组织。农民可以通过它,进行正当利益和要求的表达,以期得到保护。

总而言之,在征地制度改革这个长期的过程中,要认真研究社会主义市场经济的特殊性,从有利于国民经济快速、健康、可持续 发展 ,从切实保护农民利益出发,一步一个脚印,扎扎实实地走下去。

参考 文献

[3] 容瑜芳.国外土地征用制度及其思考[J].武汉 工业 学院学报 2006,(9):103-105

[4] 邹卫中.发达国家征地制度的改革及对我国的启示[J]. 石河子大学学报( 哲学 社会 科学 版)2006,(10): 41-43

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn