

# 集体土地征收征地区片综合地价调整

李少峰<sup>1</sup> 刘书南<sup>2</sup>

1 绍兴市自然资源和规划局上虞分局 2 浙江臻善科技股份有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v4i2.1023

**[摘要]** 本文分析了征地补偿中存在的问题,剖析了新土地管理法关于征地补偿的立法指导思想,从便于实际操作的角度提出了实施路径。本文的创新点在于提出以收益还原法为主导,测算片区综合价,具体地块进行个别因素修正,引入征地补偿评估机制,量化村民个体在村集体资产中的权益,增强生产要素的流动性,为未来实施条例、部门规章等的制订出台提供参考。

**[关键词]** 征地补偿; 文献研究法; 探索性研究法

**中图分类号:** D651.1 **文献标识码:** A

新因我国土地城乡二元结构的特点,集体土地不存在自由交易的市场环境,参照市场交易价格不可取。亦有学者提出,只有大于公共利益需要方可实施征地,法规对公共利益界定不明。笔者认为,现有法规规定的征地补偿金额仅考虑原用途,不论及农地发展权,仅与产值相关,补偿金额不因公共利益征地而增多,也不因非公共利益征地而减少。

## 1 征地补偿中积存的主要问题

1.1 赔偿标准低,未实现权益损失的平等置换。征地补偿费包括土地补偿费,安置补偿费,苗圃补偿费和土地附着物补偿费。土地补偿费和安置费应为前三年平均年产值的倍数,总额不得超过土地被征收前三年平均年产值的30倍。首先,这种计算的逻辑是有缺陷的。一种是不从生产支出中扣除年产值,另一种是乘数没有推理的依据。以一生工作的农民为例,减去从耕地获得的收入并减去支出,将其一生获得的经济效益计算为等值乘以年平均产出的倍数。价值。这种计算方法是不合理的,未来的通货膨胀和价格上涨将增加年产值。没有考虑此动态。李嘉瑞建议,土地的产值应通过相对于合同期的预期收益的一定折现率进行补偿,即 $Y = \sum (\text{年度年成本}) / (1+r)^I$ 。对此表示同意。张晓文计算得出,山西省平定县的安置补助费相当于土地年产值的17-22倍,远远超过了以前规定的安置

补助费倍数的4-6倍。土地管理法。因此,以年产值的倍数计算的征地补偿款不能弥补因征地而导致的债权人实际利益的减少。

1.2 赔偿种类和赔偿权利范围狭窄。钱钟浩提出,征地补偿费应在农业用地价值中同时反映生产性收入和非生产性收入。土地具有生态功能,生产功能,承载功能,资源功能,资产功能和财产功能。首先,征地转换为建设用地后,土地利用的现状发生了变化。农用地转为建设用地导致生态植被的丧失和景观的砍伐。其次,征地将影响邻近土地的利用效果,如日光温室,灌溉水不便,地役权流失等。此外,一些学者认为,征用土地不仅直接损失,而且还会带来直接损失。到土地上。过渡期间被征用的土地的间接损失应包括在内。

1.3 简单而广泛的安置不利于失地农民的长期生计。近年来,现有的安置方式主要包括货币安置,就业安置和新型社会保障安置。其中,货币补偿安置方式简单,可行,是首选。但是,大多数失地农民在获得补偿后缺乏对投资和财务管理的意识,有的农民甚至浪费了补偿。当失地农民寻求就业时,由于缺乏专业技能,他们的就业渠道有限,收入低且不稳定。

根据现行法律,如果雇用村集体或其他单位,则应向移民支付安置费,但没有关于农民选择自由的明确规定。一些

农民被迫搬迁,或者即使他们自己选择工作安置,他们也对工作不满意,甚至在以后阶段都不会离开工作岗位。

1.4 存在征地程序不规范、补偿分配不公、监管缺位的情形地方政府、土地购买意向者、村集体组织之间利益错综复杂,农民处于弱势地位,有时存在程序违规、强制征收等情形。一些地方因为招商引资需要,或者迫于施工工期压力,在未完成征地批后公告、安置补偿公告和签约支付补偿款的情形下,甚至于土地征收转用手续获批复前,强行进行土地腾退与现场施工。此外,有些村干部或是乡村管理者凭借权力优势,在征地补偿中暗箱操作,隐瞒征地补偿信息,隐瞒财务账目,截留、挪用、私分补偿款等行为屡有发生。失地农民若对征地补偿不满意或者持有异议拒绝腾退土地,则由地方势力采用非法手段暴力强制拆迁、腾退土地。

## 2 征地补偿实施路径设计

2.1 确定补偿范围和对象,建立合理的补偿标准。根据新的《土地管理法》,对土地补偿的类型和范围进行了定义。土地补偿的对象是承包商,使用者和土地所有者。安置费应由承包商和使用者共同承担,土地补偿费应由所有承包商共同建造的土地的所有人承担。对于农用地补偿,补偿标准主要反映土地的生产价值,即经济功能。其他土地,固定装置和幼苗的补偿主要基于财产的价值。

2.2以该地区总价为准。农用土地补偿费应以该地区的总价为准,并应针对被征收的具体土地单独调整。关于征地地区综合地价的划分和计算,学者认为采用的方法不统一,如叠加法,集对分析法,要素分类法,行业基准地价剥离法,社会保障法等。方法和收入-减去加权法。作者认为,减少收入的方法可以在许多当前计算中客观反映原始土地使用的经济价值。它可以至少每三年进行一次量化,并且易于操作,调整或重新分配,从而有助于及时纠正偏差。尽管减少收入的方法更为合适,但仍需要改进。未来几年的产值应考虑价格上涨,折现率应考虑银行利率,通货膨胀和其他因素。或者,可以使用多种方法分别测量结果,然后可以对结果进行加权和平均。

根据基准地价的做法,被征地的综合价格反映了一定区域内土地补偿费和安置补助费的平均价格,具体地块应另行修改。

2.3补偿宅基地,附属物和其他非农业用地。集体房屋的拆迁应当通过房屋的拆迁,提供安置房或货币补偿,以及被征收人的搬迁和临时安置费用予以补偿。如果搬迁了宅基地以建造房屋,房屋的重置价格将用作补偿。如果使用货币补偿,则应在计算重置价的基础上考虑土地的选址。其他地面附属物的补偿费,按照市场价格计算。

农村集体建设用地和未利用地的补偿标准应当集中在土地所在地,土地供求关系,经济社会发展水平上。应当从土地开发权的角度,参照农业用地补偿标准制定。补偿范围主要体现在土地所有权补偿上。

2.4量化农村个体农民的集体经济。自1949年以来,农村人口和土地一次只迁入一个城市,这限制了生产要素,例如劳动力和注册居民。这不利于市场经济的发展,阻碍了农业的规模化和工业化。此外,土地承包经营权自由流转是解决农村劳动力市场化、社会化的需要。

将农村集体土地的承包经营权按照

农业劳动力数量实行仿股份制量化,核算每一个劳动力人口基于个体权利可获得的土地份额及相应的补偿价格,并结合农业劳动力数量、土地数量的变化定期修正。此外,个体在村集体享有的其他权益、个体劳动力的总体权益需更加明晰。在这种个体权益可以量化的架构下,无论是出于征地补偿的原因,还是出于市场资源配置的需要,劳动力、土地承包经营权都可以在市场流通。无论是失地后希望转向其他村集体经济组织从事农业生产的农民,还是志愿加入农村集体转向农业生产的城市居民,亦或是失地后希望脱离村集体转入城市生活的家庭,均可通过市场自由交易方式实现目标。

2.5引入评估机制。在征收标准制定中引入评估机制,作为争议裁决的有益补充土地价格评估被广泛运用于我国城市土地流转中,在农村集体土地中却鲜有采用。引入征地区片综合价后,征地补偿费用的计算比原年产值倍数法更加复杂,引入由被征地单位和政府共同认可的第三方评估机构进行测算评估,既是制定征收标准的技术需要,也是基于公平性的考虑。

构建征地补偿安置纠纷的协调裁决制度,是解决征地过程中纠纷和纠纷的有效途径。发生纠纷时,迫切需要协调和裁定有关部门解决矛盾。早在2006年,原国土资源部发布了关于加快征地补偿安置纠纷协调审判制度的通知。从部分省市试点实施土地补偿安置纠纷协调审判制度,在解决征地纠纷,维护社会稳定和土地标准化方面取得了良好的成绩。为了保护被征地农民的合法权益。

2.6提供多种替代安置方案。国土资源部大力推广各种安置方式,除货币安置外,还提出了农业生产安置,再就业安置,股权分红安置,搬迁安置,土地储备安置和社会保障安置。

首先是货币宽松。这种方法为无地农民找到自己的工作提供了便利。第二个是就业安置,这为失地农民提供了重新就业的机会。第三是离开土地定居或

转让土地定居。对于喜欢农业生产但不愿在城市工作的农民,他们可以通过村集体重新分配土地承包经营权,分配等量的农业用地,或从原始的集体经济组织转移到另一个村集体经济。通过自由流通组织相应的剩余土地。研究发现,集体经济发展的城市化道路,连同土地储备和定居以及集体工业的发展,可以大大提高失地农民的家庭发展能力,并使他们为进一步发展保留土地。第四是寻找社会保障场所。根据《物权法》第四十二条,征收集体土地时,应当依法全额支付土地补偿费。作为补偿费,应支付土地补偿费,地面附属物和绿化苗木,并应为被征地农民安排社会保障费。社会保障支出应当按照规定计入征地补偿安置费用,不足部分由地方政府从国有土地有偿使用收入中弥补。

2.7应当公开征地程序和村集体融资。一是完善土地补偿安置程序,保护人民的知情权,参与权和监督权。二是在村民的监督下,实现村集体土地征收补偿费的财务公开。第三,如果村民对补偿标准,补偿资金分配和运作程序有异议,应举行听证会,建立举报渠道和有效的法律援助渠道。第四,行政审批机关应当建立征地信息公开平台和投诉举报平台,以利于利益相关者浏览咨询。

### 3 结论

除货币补偿和安置外,还应根据集体经济组织的意愿进行土地补偿和安置。城乡规划要求。区政府将直接向农民和集体经济组织支付土地征用,地上物品和绿芽的补偿,以防止土地被没收,拥挤和挪用公款。

### [参考文献]

[1]许中缘,崔雪炜.集体土地征收补偿制度的功能定位[J].浙江社会科学,2019,(10):30-39+49+157.

[2]钱忠好.现行土地征用制度的理性反思[J].南京社会科学,2005,(1):1-5.

[3]张宇.农民集体土地征收补偿原则探析[J].福建农林大学学报(哲学社会科学版),2020,23(02):19-26.