

我国土地征用补偿费标准及定量方法的思考 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84477.htm

一、关于征地补偿费经济性质的分析 征用是宪法上的一个基本概念，又是国家的基本法律制度。我国宪法规定：“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定，对城乡土地和其他生产资料实行征用”。从目前来看，土地征用是我国政府最常用的一种征用类型。从世界各国情况来看，无论是土地公有制还是土地私有制的国家，都从法律上规定了国家为了公共利益可以征用私人或其他主体所有的土地，可见土地征用是国家凭借国家机器强制性实现的土地所有权转移。这种转移必然给土地原所有人带来财产损失和某些精神痛苦（如被迫离开已住惯了的土地的伤感、与征用者交涉及寻找替代地的辛劳，以及给生活带来的不安定等），因而各国法律都明确规定了国家应给予土地被征用人相应的补偿。在大多数市场经济体制的国家，虽然征用是以国家意志无条件实施的，但法律认为财产损失不是社会成员必须承担的义务，因而国家必须按被征地的市场价值给予被征地的所有人全额补偿，通常包括对被征用部分的补偿和对被征用地块剩余部分因征用给其造成损害所给予的补偿。对于征用给被征地所有者的带来的精神痛苦，加拿大有“干扰损失补偿”和“重新安置困难补偿”；但日本法律认为，土地征用是为了公共利益而实行的，所以由于征用而带来的精神痛苦是被征用者作为社会成员应尽的义务，国家不予补偿。可见，土地征用完全因国家意志而发生，不受被征用土地所有者的意志而转移，但很多国家在实施征用时，均按等

价交换的原则给予被征用土地的所有人以补偿。由此可以看出，在这些国家土地征用实质上是一种特殊的市场交易行为，它完全因特定的主体（代表全体社会成员的国家）在特定情况下的需要（经法定程序所认可的公共利益）而发生，但完全按被征用土地本身的市场价值而进行交换。因此，从经济性质上看，很多国家的征地补偿费就是被征用土地的市场价格。由于我国实行土地公有制，分国家所有和农村集体经济组织所有，因此国家征用土地的客体只有农村集体土地一种。同时，我国法律禁止土地的买卖，只有国有土地可依法有偿出让、转让使用权。因此，严格从现行法律法规意义上讲，农村集体所有的土地，只有被国家征用这样唯一一种产权转移方式，别无其他市场交易的可能。长期以来，我国在征用农村集体所有土地时，采取的是土地补偿与劳动力安置相结合的方式，劳动力安置包括安排被征地上劳动力的就业岗位和支付安置补偿费。其中，土地补偿费和安置补助费者是根据被征用农业用地前3年平均产值的一定倍数计算的，如征用耕地的土地补偿费为该耕地被征用前3年平均年产值的6-10倍，征用耕地的安置补助费为该耕地被征用前3年平均年产值的4-6倍。可见，这是一种行政决定机制，在这种机制下，征地补偿费与被征地的市场价格无关。多年来，以上农地征用补偿方式既为国家建设有效地控制了用地成本，同时也为维持被征地农民生活水平起到了保障作用。然而，近年来，各地农民对征地的不满情绪越来越大，焦点就是认为补偿太低。当然，目前在征地中出现了一些基层政府部门人为压低补偿费或克扣补偿费的行为。但即使是按政府规定的上限给予农民补偿，仍常常发生农民认为补偿费太低而对征地进行抵

触的情况。那么，为什么过去能被农民接受的补偿费标准现在越来越不易被接受呢？一个很重要的原因就是农民有了新的参照标准——农地流转补偿。当前，在我国特定的市场经济发展阶段，出现了一种新的农村集体土地市场交易现象——农村集体建设用地流转，即农村集体经济组织将已依法办理过使用手续的存量非农建设用地的土地使用权出让或出租给该经济组织以外的其他主体。虽然在我国现有法律制度下，这种行为尚缺乏充分的法律依据，但目前集体非农建设用地使用权私下流转现象普遍存在。这既有人们充分认识了土地的资产属性，以土地流转来牟取经济利益的主观原因，也有因城镇规划调整和建设，造成存量集体非农建设用地闲置，需要通过流转来提高土地利用效率的客观原因。这实质上是市场经济发展的必然。在市场经济体制下，绝大多数资源的配置都是由市场机制来完成的，土地作为一项重要的经济资源自然也不能例外。正因为如此，一些地方政府甚至以文件的形式将其公开化、规范化。也就是说，在一些地方，特别是城市化水平较高的地区，事实上已形成了一种集体非农建设用地的交易市场——农地流转市场。尽管目前它不完全合法，但它由买卖双方自 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com