

房屋征收补偿范围与标准的思考

杨丰霞

郓城县房屋征收补偿服务中心

摘要：我国经济快速增长，城镇化发展的进程日益加快，这也在很大程度上使得政府对于土地的需求越来越大，牵扯到群众的利益，如何才能更加公平公正的做好房屋征收补偿便成了利益相关者所关注的重点话题。当前社会中很多矛盾都是由于征收人与被征收人之间利益不均衡所致，进而导致冲突的发生，对房屋征收带来了很大的难度。而本文重点针对房屋征收补偿范围与标准进行了分析，并且提出了几点初浅的建议，以期望能够通过法律手段尽可能地使双方合法权益得到有效维护。

关键词：房屋征收；补偿范围；补偿标准

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.18.006

引言

经济常态化发展背景之下，全国范围内加快了城镇化发展的步伐，在规划中必然会涉及土地以及房屋的征收问题，要给予被征收者经济或者是物质方面的补偿，如果补偿的范围、标准不够明确或者是缺乏公平性，那么便会直接影响到征收的效率，甚至严重时会导致各主体间矛盾激化，影响社会和谐发展。

一、城市房屋征收补偿的工作内容

房屋征收和补偿关于征收主体和被征收人的切身利益，我国相关部门逐渐根据实际情况加大了对这一问题的研究力度，并且增强了对内涵特征的有效认识，完善我国现阶段土地房屋征收补偿的相关问题，促进我国土地房屋征收补偿工作的顺利开展。房屋征收与补偿主要是指在社会经济发展进程中或者是公共利益估价基础上，按照我国的相关程序以及权限收回土地使有权的目的对征收房屋所有权以及相关权利人开展补偿安置的措施，在满足公共利益的需求上，由人民政府对房屋征收作出严格规定，并且在房屋征收中对被征收房屋所有权人给予相对应的补偿行为。所征收的房屋，既可以是国有土地中的个人房屋，也可以是单位房屋。城市房屋征收工作，主要是为了促进现代化城市的稳定发展，使人们能够感受到城市扩张带来的好处，是提升城市居民公共利益的重要表现形式。但是公共利益和国家利益以及个人利益存在着一定的差异性，这主要是由于其中的数量主体存在不确定的因素。因此在房屋征收补偿工作中，需要根据现代化城市的发展现状以及国家的相关政策不断完善房屋征收补偿工作体系，更加贴合于人们的正常生活，需要使人们能够积极配合现代化城市的发展方向，认识到房屋征收补偿的必要性。积极的配合相关部门完成日常的工作，从而使房屋征收补偿效果能够得

到全面的提高。

二、城市房屋征收补偿工作的重要性

在城市房屋征收补偿工作中，要严格地遵循我国的相关法律法规，更加科学有序地实施日常的管理，从而减少矛盾问题的发生概率，为人们幸福生活提供重要的保障。在房屋征收补偿中公众参与为重要的组成部分，主要是指公民通过一定的渠道表达自身关于公共事务的意见，并对公共事务的治理和决策进行深入的分析，严格按照我国的相关法律法规考虑城市规划的要求以及标准，将重要意见纳入政治体系中，以此来为后续房屋征收和补偿工作提供重要的基础。

城市房屋征收和广大公众利益相互关联，其中，包含了各种利益诉求和利益表达，充分彰显了公众在不同程度上对房屋征收政策制定和实施的关注度，房屋征收政策制定要根据公共利益需要来确定相对应的补偿标准，这样一来可以增强人们的满意度，使得房屋征收补偿工作可以更加顺利进行。首先在实际工作中通过房屋征收补偿机制的建立，能够促进社会的稳定发展，公众参与意味着在政府公众之间的良性互动模式，政府为房屋征收政策制定的关键者，在整个房屋征收过程中起到良好的监督和管理效果。

另外，还要根据公众需求和自身决策效率，考虑公共利益和工作满意度，不断的优化当前的房屋征收管理模式，之后，需要将公众意见纳入其中，从而使拆迁工作不会妨碍人们的正常生活，不断的优化整体的工作模式，为现代化城市发展奠定坚实的基础。之后，再考虑公众的本身利益诉求，并且将公众的信息反馈到信息中心中，对接信息进行科学的处理之后，再制定符合公众需求的房屋征收补偿机制，体现出政府以人为本的工作原则。然后，再通过信息的搜集以及整理更加清晰地了解人们关于房屋征收补偿的相关要求及标准，在社会效益和经济效益方面做出合理性的规定，以此来提高整体的决策效能，为后续房屋征收补偿工作顺利实施奠定坚实的基础。其次，长期以来，在城市房屋征收实践中，政府决策者出于经济利益和短期利益的追求，没有切实做到公平和效率之间相互协调，导致房屋征收管理效率无法得到全面的提高，因此在实际工作中需要结合时代发展的方向，不断的优化当前的工作题，充分的发挥政府本身的工作职能，使房屋征收补偿效果能够得到全面的提升，更好地为现代化社会发展提供重要的基础，也有助于尊重人们在城市发展进程中的知情权。凸显政府本身的重要工作职责，不断的优化当前的工作体系，从而促进现代化城市的不断发展。

三、房屋征收补偿范围的思考

根据我国当前时期的法律体系来看,我国在开展房屋征收补偿的过程中,具体的征收补偿范围包括了房屋自身价值的补偿以及被征收人,因为房屋被征收的行为,导致需要临时进行搬迁和安置产生的各种费用,外加各类商业房屋被征收的过程中,所产生的停产停业损失。虽然在我国的有关规定中,对于房屋征收补偿的范围作出了明确的规定。但是在开展实际的房屋征收补偿的工作过程中,由于我国各地的实际情况存在一定的偏差,导致在具体的工作过程中,房屋征收补偿工作的质量无法得到保证。并且实际上为了真正意义上的实现这几项房屋征收补偿,还需要对于房屋所处地区的建设用地使用权和建设用地所有权等问题进行分析。特别是在当前我国部分地区的房屋产权已经达到了法定期限,在这样的情况下,我国并没有针对这一问题制定更加细致的规定。我国当前时期在开展房屋征收补偿工作的过程中,还是存在一定的瑕疵。并且因为不动产对于我国国民的日常生产生活具有非常重要的意义,在具体征收的过程中,征收方必须考虑到不同类型房屋的具体情况,例如承租时间较长的各类商业房屋在征收补偿的过程中,应当按照怎样补偿范围和标准。从房屋征收工作的本质上来看,房屋征收工作其实是属于具有不可预见性的突发性工作,在这样的情况下,开展突发性工作在工作的过程中,对于被征收人的正常生产生活所产生的影响是否需要补偿,也是需要充分考虑的问题。从民法的角度来看,房屋征收补偿的范围,不仅仅是包括了房屋自身的征收和补偿在内,实际上征收的客体不但包括了不动产自身,同时还包括了不动产上锁附加的其他建设用地使用权等等附带性权利。这种情况就要求了进行房屋征收的过程中,必须对于所涉及的各项权利进行全面的补偿和保障。但是,在实际的工作过程中,在开展征收工作时往往是直接将建设用地使用权进行征收,很多情况下并没有充分的,考虑到建设用地上附加的其他用益物权,从而导致房屋征收工作存在一定的缺陷。

四、房屋征收补偿标准

在《条例》中关于房屋征收补偿标准也进行了相关规定,但在具体实施时依然需要借鉴其他法律,例如《物权法》此法规中明确指出了关于建筑物所有权,以此为依据对补偿的范围进行划分。房屋征收不仅仅指的是建筑物,而且还要涉及建设物中其他一切附属物品等,所以房屋征收补偿标准中既要有单独的房屋,同时又要有建筑物配套设施,比如说树木花草、道路等。房屋并非单独物体,若一些植被是群体共同所有,这都需要融入房屋征收补偿体制中。另外还涉及了新订小区业主所有权、物业公司所有权等都要涵盖到补偿标准中,补偿标准中要将房屋本身的价值衡量清楚,同时要给予被征收人生活方面的补偿,只有这样才能使《条例》公平性体现出来,补偿之前要对人、企业、物进行明确的划分。另外还会涉及房屋租赁方面的补偿,若租户租房

间,征收了此房屋,关于租房损失如何进行补偿,当前在《条例》中还未进行明确地规定,并没有规定到补偿范围内,也没有涉及任何的补偿标准,但租房人可以和房东进行协调,要求租金退回,或运用法律武器维护自身权益,将经济损失降到最低。

五、房屋征收补偿存在的问题

(一) 没有发挥中间主体作用

从现阶段房屋征收补偿范围、标准的状况发现,主体运行机制方面,没有将中间主体的力量有效发挥出来,这就必然会影响到主体作用的效果。补偿标准当中的主体有中间主体以及管理主体和参与主体,中间主体是服务主体,可以是公共部门以及市场主体,如:社会组织以及中介评估机构等,为征收拆迁补偿提供服务。服务主体是被征收人全体组成的发言主体,在房屋征收补偿标准制定的时候被征收人应当处中心地位,政府发挥指导协调作用,但在实际主体运行机制的现状发现,中间主体的作用力量没有得到有效发挥。

(二) 房屋征收工作的时间较短

从当前我国房屋征收补偿工作的实际情况来看,在我国很多地区开展房屋征收补偿工作的过程中,所面临的主要问题就是征收的时间过短的问题。但是在开展具体的房屋征收工作时,由于征收工作整体的工作量较大,并且有着非常强的综合性和复杂性,这种情况就导致了征收工作人员在征收的过程中,不仅需要处理好房屋征收工作本身涉及的各项问题同时还需要对于征收工作过程中出现的各类突发事件进行及时的处理,这种情况就使得要想在短时间内要想高质量地完成征收工作存在着过大的难度。

(三) 房屋征收补偿的难度较大

随着我国社会经济发展水平的不断提升,在我国许多地区的城市当中,房地产的价格也在不断地上涨。在这样的时代背景下,很多房屋被征收人在面临房屋征收工作时,往往都要求政府部门按照市场最高价值为其提供相应的补偿。而这种情况就导致政府部门和被征收人之间,往往很难在短时间内达成双方均同意的征收补偿协议。并且如果政府部门在房屋征收工作过程中支付了过多的征收补偿,还那么对于政府部门的财政造成过大压力,不利于城市总体的统筹规划和后续的持续发展。

(四) 现有的房屋征收补偿法律存在一定不足

从当前我国的房屋征收补偿法律来看,我国当前在房屋征收补偿的过程中所使用的是国务院制定的行政法规。在我国的法律体系中行政法规的法律效力低于立法机关制定的法律,而在开展实际的房屋征收补偿的工作中,各地的政府部门在通过国务院制定的行政法规开展工作时经常会出现行政法规的内容和立法法之间存在冲突的问题,导致在征收补偿的过程中,对于公民的合法权益的维护存在一定的不足。并且当前我国所使用的房屋征收条例,主要是针对居民住房征收来制定的,对于涉及商业房产的征收的规定却存在一定的空白。这种情

况就使得在开展商业房屋征收的过程中，政府部门和被征收人之间往往会出现各种矛盾，影响了房屋征收补偿工作的质量。

六、确定房屋征收补偿标准范围的策略

（一）注重有效完善中间主体机制

房屋征收补偿的范围以及标准的合理完善，要注重从中间主体运行机制的完善构建加强重视，房地产评估机构以及估价师和专家，能够客观独立公开对房屋进行评估鉴定，将基础性的工作进行完善，通过科学估价合理确定被征收房屋市场估价，征收者参照这一估价对被征收者进行征收补偿安置。要构建信用档案，对于评估机构以及注册房地产评估师违反法律法规的要按照《征收与补偿条例》《注册房地产评估师管理办法》的相应规定处理，并记录到信用档案当中，这样能够对评估的公正客观发挥积极的保障作用。除此之外，这就需要对评估机构以及价格评估师监督，对处罚机制进行完善，加强对房地产评估机构设立环节的监督、运作过程的监督，每个环节都要进行优化和完善。这些基础工作得到了强化，才能保障房地征收补偿的工作顺利开展。

（二）对于房屋征收补偿标准的确定

在确定房屋征收补偿的标准时，不能简单地依照我国当前所使用的《房屋征收补偿条例》中的有关规定进行确定，而是应当综合地分析，我国现行的法律体系中与房屋征收补偿工作有关的各项规定进行科学的补偿标准的确定。在进行房屋征收补偿标准计算的过程中，除了应当将房屋自身具有的价值纳入补偿标准以外，同时还应当将房屋建设用地使用权等用益物权纳入补偿标准体系中。在制定房屋征收标准的过程中，除了需要确保房屋征收补偿标准和征收补偿工作的实际相契合的情况下。同时还应当在标准当中，为被征收人在征收后的日常生活制定相应的补偿标准，从而尽量地使得房屋征收补偿标准更加的科学合理。

（三）对于房屋征收补偿的范围进行确定

房屋征收补偿范围的划分是否科学合理，对于房屋征收补偿工作的质量有着较大的影响。这就要求了有关部门在开展房屋征收补偿工作的过程中，必须制定出科学的房屋征收补偿范围。针对不同类型的房屋进行征收时，征收补偿的范围也应当是不同的。同时在征收补偿的过程中，政府部门还应当给予被征收人一定的选择权，让被征收人自主选择征收补偿的方式，从而尽可能地实现征收补偿工作的公平公正。

（四）推动房屋征收补偿工作的规范化

为了更好地解决当前时期我国房屋征收补偿工作中存在的问题，就应当积极地推动现有的房屋征收补偿工作，朝着规范化的方向发展，为了实现这一目标，各地政府应当结合自身的实际情况，制定科学合理的地方性法规，从而确保房屋征收补偿工作符合法律规定的前提下，更加与城市发展的实际情况相匹配。同时对于房屋征收补偿工作过程中涉及的各项问题也应当做出明确

的解决方案，从而确保房屋征收补偿工作涉及的各种难题，都可以得到有效的解决。

（五）适当的扩大房屋征收补偿的范围

为了保证被征收人才房屋征收补偿的工作过程中，其合法权益可以得到充分的保护。有关部门的工作人员在制定房屋征收补偿的范围的过程中，应当将被征收人在房屋征收过程中所遭受的精神损害等多种损害纳入征收补偿的范围之内。并且对于征收各类具有承租人的房屋时，则应当根据承租人所签订的具体租赁合同，对于承租人进行相应地补偿。实际上随着社会的不断发展和进步，现有的房屋征收补偿机制，应当不断地进行扩充和完善，在满足社会公共利益的前提下，对于房屋征收补偿工作过程中的各项具体内容进行细化补充，尽可能地避免房屋征收补偿工作中出现各类纠纷。为了实现这一目标，我国可以积极地借鉴其他国家在房屋征收补偿工作过程中的有益经验，并且结合我国的国情构建起符合我国实际需求得更加科学的房屋征收补偿范围。

（六）推动房屋征收补偿机制的完善

在房屋征收补偿机制具体实施之前，有关部门的工作人员应当对于房屋征收补偿机制进行全面的审查研究，从而确保房屋征收补偿机制的合理性和合法性。并且在对于房屋征收补偿机制进行评估的过程中，对评估工作的具体流程和评估的结果等都需要进行全程留档保存，确保不会出现虚假评估的问题。并且在对于征收补偿机制进行评估的过程中，还应当强化对于评估工作的监督力度，尽可能地保证房屋征收补偿制度的合理性和透明性，避免在房屋征收补偿的过程中，因为房屋征收补偿机制存在的不足而引发各类社会问题。

结语

在房屋征收补偿工作的过程中，由于这项工作与社会公共利益之间有着密切联系。所以有关部门必须针对房屋征收补偿工作中的补偿范围和补偿标准进行全面的分析，并且把握好当前时期我国房屋征收补偿工作中存在的各项不足，采取更加科学合理的手段，有效地解决当前房屋征收补偿工作中的问题，建立起更加科学的房屋征收补偿工作机制，提高我国房屋征收补偿工作的质量。

参考文献

- [1] 郭秋蕊. 国有土地上房屋征收补偿问题研究 [D]. 烟台大学, 2022.
- [2] 徐柳. 我国集体土地上房屋征收补偿制度探析 [D]. 广西师范大学, 2021.
- [3] 李荣荣. 国有土地上房屋征收补偿制度研究 [D]. 东北财经大学, 2020.
- [4] 路奎善. 论房屋征收补偿制度的完善 [J]. 商业文化, 2018, (12): 53-54.

作者简介：杨丰霞，性别：女，出生年月：1973年10月5号，民族：汉，籍贯：山东省郓城县，学历：专科，职称：助理工程师，研究方向：工程技术。