

土地征收补偿机制的完善及其实践探析

陈耿耿

广东国地规划科技股份有限公司

摘要：土地征收补偿机制是关系到广大农民切身利益的重要问题。在我国，随着城市化进程的加速，土地征收的规模也在不断扩大。而对于农民来说，土地是其发展的基础，征地补偿问题的合理性和公正性直接关系到农民的利益和社会稳定。因此，完善土地征收补偿机制的研究具有非常重要的现实意义。本文对土地征收补偿进行了一定论述，在此基础上，进一步分析了当前土地征收补偿机制存在的问题，并结合土地征收的特点，提出了具有一定针对性完善措施，最后，结合具体案例，进一步分析了如何在实践中推进土地征收和补偿工作，探讨了一些可行的做法和经验。

关键词：土地；征收；补偿机制；实践

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.23.003

一、前言

由于我国城市化进程不断加速，土地征收补偿问题越来越受到社会各界的关注。然而，征收补偿机制的实践中，存在着一系列问题和挑战，这些问题严重影响了征地补偿工作的质量和效率。因此，探讨和研究如何完善征收补偿机制，进一步保障被征收人的合法权益，对于推进城市化进程，实现农民与城市居民共同富裕具有重要意义。因此，完善土地征收补偿机制，推动土地征收工作的合理化、规范化和科学化，成为当今社会发展的必然趋势。只有进一步加强对土地征收补偿机制的研究和探索，不断完善征收补偿的制度，才能实现城市化进程和保障农民利益的有机统一。

二、土地征收补偿概述

（一）土地征收补偿的概念

土地征收补偿是指国家为了公共利益的需要，依法对农民集体所有建设土地或棚户区实行征收或征用，并按照被征地的原用途给予补偿。土地征收补偿是土地征收的重要环节，也是土地征收实施的重要保障措施之一。在土地征收过程中，应当依据国家法律法规和政策规定，对被征收人进行公正合理的补偿，确保被征收人的合法权益得到有效保障。

（二）土地征收补偿的原则

征地补偿制度是保障农民利益、维护社会稳定的重要制度之一。其基本原则主要包括以下几个方面：

（1）合理性原则：征收补偿标准应当合理，不能低于土地实际价值，确保农民的利益得到合理的保障。

（2）公正性原则：征收补偿过程中应当公正、透明，不得偏袒某一方，以确保农民的合法权益得到保障。

（3）公益性原则：征收行为应当符合公共利益和社会发展需要，确保征收土地的用途符合国家规划和政策。

（4）安置原则：对于被征收土地上的农民，应当

提供合适的安置条件，保障其生活和生产。

（5）稳定性原则：征收补偿机制应当稳定、长效，不能因为个别情况而频繁变动，以保障农民的权益和社会的稳定。

（三）土地征收补偿的意义

征地补偿问题是指在中国城市化进程和经济发展中，政府需要征用农民的土地，而征用土地后需要对农民进行补偿。征地补偿问题的重要性如下：

（1）关系到农民的切身利益：征地补偿问题直接关系到农民的权益，如果补偿不合理或者不公正，会引发农民的不满和抗议，进而产生社会矛盾。因此，合理和公正的征地补偿机制对于维护农民的合法权益至关重要。

（2）影响社会公正性：征地补偿不合理会影响到社会公平。如果征地补偿不合理，将会给不公平现象的滋生提供条件，引发贪污腐败等社会问题。（3）重要的政治问题：征地补偿问题也是一个政治问题，如果政府不能处理好征地补偿问题，就会影响政府的形象和声誉，进而对政治稳定和社会和谐产生负面影响。

三、土地征收补偿机制存在的问题

（一）补偿标准不合理

在土地征收补偿过程中，补偿标准不合理可能表现为以下几个方面：

（1）土地补偿款不足：一些地方政府可能制定的土地补偿标准偏低，导致受征地农民的土地被征收后得不到应有的补偿，无法真正反映土地的实际价值。这样可能会导致农民的合法权益得不到保障，影响到其生产和生活。

（2）房屋补偿款不足：在土地征收过程中，如果涉及房屋征收，政府可能根据房屋建筑年限和面积等因素制定补偿标准，但这些标准可能与当地实际情况不符。例如，政府可能根据房屋建筑年限来制定补偿标准，但是有些农户的房屋虽然建筑年限较短，但是因为经过多年的修缮和改造，房屋的实际价值已经远高于补偿标准，导致受征地农民无法得到合理的补偿。

（3）搬迁补助费不合理：在土地征收搬迁过程中，政府可能会为受征地农民提供搬迁补助费。但是，这些补助费的标准可能不合理，不能反映当地实际情况。例如，政府可能根据当地平均工资水平来制定搬迁补助费标准，但是实际上当地的生活水平和经济发展水平可能存在较大差异，这样就会导致受征地农民的合法权益得不到保障。

（4）补偿标准过高：在一些地方，政府可能为了保障受征地农民的权益，而将补偿标准制定过高。这样可能会导致征收成本过高，进而增加政府的财政负担。

（二）补偿标准缺乏动态调整

土地征收补偿标准的缺乏动态调整，主要表现在以

下两个方面：

一方面，补偿标准与市场价格、农民的实际损失等因素脱离实际。当前土地征收补偿标准主要以土地市场价格为基础，但是土地市场价格受到多种因素的影响，如政策、地理位置、土地用途等，不同地区和不同类型的土地价格存在很大的差异。因此，采用统一的补偿标准难以合理反映农民的实际损失。此外，土地征收补偿标准的制定还存在着一定的政策性和行政干预，导致补偿标准过低或过高，难以准确反映土地市场价格的变化和农民实际损失的变化。

另一方面，土地市场价格不断波动和变化，补偿标准的缺乏动态调整也会导致农民得到的补偿不足以弥补其实际损失。土地市场价格的波动和变化是不可避免的，在这种情况下，原来的补偿标准很可能已经不能反映农民的实际损失。如果补偿标准不能及时调整，那么农民得到的补偿就会不足以弥补其实际损失，导致农民权益受损。

（三）补偿程序不透明

补偿程序不透明是指在土地征收补偿过程中，政府部门的补偿决策和具体操作不够公开透明，导致相关信息不够透明、公开，缺乏公众监督和参与，容易引发不满和纠纷。具体表现为：

（1）补偿程序不规范：征收部门在执行土地征收补偿程序时，应该采取标准化的程序，使补偿流程更加清晰、合理，以确保补偿流程的公开度和透明度。但现实中，由于补偿程序缺乏规范化，有些地方的补偿流程不够清晰、合理，缺乏公开度和透明度，导致受征收人难以了解补偿的具体情况，也不利于受征收人维护自身的合法权益。

（2）补偿信息不全面、不透明：征收部门在制定补偿标准时，应该公开公示补偿决策的相关数据，包括补偿资料、标准、计算等方面的信息，让受征收人了解补偿标准的具体计算方法和补偿金额的具体构成，以确保补偿信息的全面和透明。但现实中，由于征收部门缺乏透明的补偿信息公开制度，受征收人往往无法获得完整的补偿信息，也不利于受征收人维护自身的合法权益。

（四）土地征收安置不完善

土地征收安置不完善主要表现在以下两个方面：

（1）安置地点选择不合理：安置地点的选择也是农民安置后能否继续生产和生活的关键。如果安置地点选择不合理，可能导致农民失去原有的耕地和生产条件，难以维持生计。在征地补偿中，应当根据农民的实际需求和就业情况，选择合适的安置地点，并提供必要的基础设施和公共服务设施，以保障农民的基本生活和生产需求。

（2）安置后的产业支持不足：安置后，农民需要重新安置生产和生活，而这需要相应的产业支持。如果产业支持不足，可能导致农民的生产和生活水平下降，增加农民的就业压力。在征地补偿中，应当加强对农民的产业培训和扶持，帮助农民掌握新的生产技能和市场信息，提高其生产和竞争能力，从而保障其安置后的生

计和生活质量。

四、土地征收补偿机制的完善

（一）补偿标准的科学制定

补偿标准是土地征收补偿机制的核心内容之一，其合理与否直接关系到农民合法权益的保护和农村社会稳定。因此，科学制定补偿标准具有重要意义。

（1）科学制定补偿标准要综合考虑土地的实际情况：具体来说，需要考虑土地的用途、所在区域的市场价值、开发潜力、土地资源的稀缺程度等因素。此外，也要结合当地物价水平、经济发展水平、环保要求等因素进行考虑，确保补偿标准与当地实际情况相符合，有利于提高补偿标准的科学性和合理性。

（2）科学制定补偿标准需要充分听取农民的意见：在征收补偿过程中，农民是直接受益或受损的群体，应该充分听取他们的意见和建议，考虑到他们的合法权益，充分保障他们的利益。具体来说，可以通过征求意见书、听取民意代表或专家组的意见等方式进行民主决策，确保决策的公开、公正和合理性。

（3）科学制定补偿标准还需要考虑到长远发展：在制定补偿标准时，除了考虑当前的土地价值、经济状况等因素外，也需要考虑到土地的后续开发利用价值和环保要求等因素，避免短视行为和过度开发，保障土地资源的可持续利用。因此，补偿标准应该具有可持续性和发展性，确保在土地征收和开发过程中，农民和社会的长期利益得到保障。

（二）补偿方式的多样化

土地征收补偿方式的多样化是指在补偿土地被征收者时，除了以现金补偿外，还可以采取其他多种形式的补偿方式。具体的补偿方式有以下几种：

（1）实物置换是指将被征收的土地用同等价值的其他土地或房屋进行置换，通常用于农村集体土地征收。该方式可以避免农民的土地被强制征收后流转给开发商，维护农民的合法权益。

（2）股权置换是指将征收土地所在企业的股权或股份转让给被征收者，通常用于城市土地征收。这种方式可以让被征收者分享土地增值所得，同时也可以让企业在股权置换后保持稳定发展。

（3）政策性安置是指将被征收者安置到政府提供的新居住地或就业岗位，通常用于城市土地征收。政策性安置可以避免被征收者流离失所，同时也可以促进城市规划和城市发展。

（4）增量分配是指对于集体土地征收，将被征收者的土地收益分配到其他村民，通常用于农村土地征收。增量分配可以平衡农民之间的利益，避免出现社会不稳定因素。

（5）发展潜力补偿是指对于土地具有较高的潜在价值和开发潜力，可以在现金补偿的基础上给予相应的补偿。这种方式可以鼓励土地的持续开发和利用，促进地区经济的发展。

（6）专项补偿是指对于被征收者的特殊需求，如残疾人、老年人等，可以给予额外的补偿。这种方式可以保障特殊群体的合法权益，同时也可以维护社会稳

定。

（三）补偿程序的透明化

为了提高土地征收补偿程序的透明度，以下是一些具体措施：

（1）公开透明的评估方法和标准：政府可以通过公开评估方法和标准，向农民介绍如何确定补偿标准的具体流程和方法，例如如何估算土地的价格、如何考虑土地用途等因素。这可以帮助农民了解补偿标准的合理性和透明度，减少补偿争议和误解。

（2）加强宣传和教育：政府部门和征收单位应该加强宣传和教育，让农民了解自身权益和维权途径，增强农民的法律意识和维权意识，促进土地征收补偿程序的透明化和公正性。

（3）健全投诉机制：政府部门和征收单位应该健全的投诉机制，让农民可以有效地投诉和维权，保障农民的合法权益。（4）防止腐败和权力滥用：政府可以建立监督机制，严格审查征地补偿程序中的腐败和权力滥用问题。这可以确保政府在征地补偿程序中尽职尽责，公平合理地制定补偿标准和程序，并加强对征地程序的管理和监督，以维护农民的合法权益。同时，政府也需要对违反征地补偿规定的人员进行惩罚和追究责任，以保护公众利益和社会公正。

五、土地征收补偿的案例

某省政府决定征收某村的土地用于新城市规划建设。经过多次协商，村民们同意征收，并达成了协议，但在后续的征收补偿过程中，村民们发现自己得到的补偿远远不足以弥补他们的损失，引起了村民的强烈不满。

首先，应当对征收补偿的具体情况进行分析。在征地过程中，村民们签订的征收协议虽明确约定了征收范围、征收标准、补偿标准等内容。但在实际征收补偿过程中，村民们发现自己得到的补偿标准较低，且征收范围和征收标准也与协议中的约定不符。这一问题表明，征收补偿中存在着执行不到位、补偿标准不合理、信息透明度不足等问题，导致了村民们的利益受损。

其次，应当对征收补偿问题进行分析。在征地补偿中，合理的补偿标准是保障农民利益的重要保障。但在上文中，补偿标准明显低于土地实际价值，这不仅不能有效保障农民利益，还可能引起社会不稳定因素。同时，征收补偿中的安置问题也是一个重要的方面。在上文中，村民们的安置问题没有得到很好的保障，可能导致农民难以维持原有的生活和生产，加剧了贫困化现象的发生。

针对以上问题，应当采取有效的措施加以解决。首先，应当加强对征收补偿标准的监管和执行力度，确保补偿标准合理、公正、透明；其次，加强对农民的教育和培训，提高农民的权益保护意识，使其了解自身的权利和义务，知道如何维护自己的利益。同时，在征收补偿过程中，应当加强与农民的沟通和协商，听取农民的意见和建议，以实际行动体现对农民的尊重和关爱；最后，在征地补偿中，还应当注重农民的安置问题，政

府和相关部门应当加强对农民安置问题的规划和管理，确保农民的基本生活和生产条件得到保障，通过加强对农民安置地的规划和建设，使其能够顺利进行生产和生活。

总之，征地补偿是一项涉及农民利益、社会稳定和可持续发展的重要工作，这就需要予以充分的重视，工作，通过建立健全的征地补偿机制，才能确保农民利益得到有效保障，促进社会稳定和可持续发展。

六、结语

总而言之，完善土地征收补偿机制的研究具有十分重要的现实意义，其可以保障农民的合法权益，促进城乡协调发展，提高政府的执政能力和公信力。因此，需要对土地征收补偿中存在的问题进行深入研究，不断完善土地征收补偿机制，为社会经济的平稳发展提供有力支持。

参考文献

- [1] 张启江, 宋璐. 土地征收民主协商视域下的预征收补偿安置协议[J]. 时代法学, 2022, 20(05): 22-31.
 - [2] 郭圣莉, 徐新明, 董玉倩. 中国土地征收补偿分配效益及其影响因素——21个土地征收案例的比较分析[J]. 上海行政学院学报, 2022, 23(05): 79-91.
 - [3] 韩鲜籽. 我国集体土地征收补偿的现实困境与模式选择[J]. 农村经济与科技, 2022, 33(16): 56-58.
 - [4] 张玉. 论土地征收补偿中信息不对称问题的解决方案[J]. 河南财政税务高等专科学校学报, 2022, 36(04): 66-69.
 - [5] 阎巍. 我国农村土地改革对集体土地征收补偿分配的影响[J]. 法律适用, 2022, (07): 89-98.
 - [6] 张倩熹. 农村集体土地征收补偿政策执行研究[D]. 西南科技大学, 2022.
 - [7] 侯茜. 徐州市土地征收补偿区片综合地价标准研究[D]. 中国矿业大学, 2022.
 - [8] 黄冠豪, 唐云锋. 大陆集体土地征收补偿制度改革探讨——基于两岸土地征收的比较视角[J]. 北京行政学院学报, 2016, (03): 87-94.
 - [9] 郭陈. 青岛市X区土地征收补偿法律问题调查报告青岛市黄岛区土地征收补偿调研报告[J]. 湖北函授大学学报, 2015, 28(10): 89-90.
 - [10] 李胜利, 余玉玲. 论我国集体土地征收补偿内容和征收程序的完善——从日本土地收用法制经验出发[J]. 合肥学院学报(社会科学版), 2014, 31(06): 83-86+106.
 - [11]. 西安市国有土地上房屋征收与补偿办法[N]. 西安日报, 2014-10-20(002).
 - [12] 谭雪. 浅析台湾地区土地征收补偿制度之征收补偿[J]. 法制博览(中旬刊), 2014, (10): 277.
- 作者简介: 陈耿耿(1991.12-), 女, 汉, 广东揭阳人, 本科, 现有职称: 助理工程师, 研究方向: 国土。