

征地拆迁中土地使用价值的补偿问题

陈侠江

垫江县东部新区服务中心重庆垫江

[摘要] 征地拆迁土地开发和建设中最必不可少的环节,也是最容易出现问题的环节,但大多都是因为征地拆迁款不合理,土地使用价值补偿问题未能妥善解决,使得征地拆迁的争议始终存在,不利于后续建设的开展。在我国,土地是由国家所有,国家与集体开发的商品房、居住房、工厂等一系列设施都需要在土地上进行,土地使用权的概念也因此而来。但是随着时代的发展,土地的使用权也分为有偿出让和转让,使用权得到了变革。而因为土地使用价值引发的矛盾也越来越突出。因此,针对征地拆迁中土地使用价值补偿问题,应该不断优化补偿政策,改善存在的不良情况,避免出现争议,为社会的进一步建设打造良好的基础。本文就目前存在的问题展开分析,并提出了几点改进措施。

[关键词] 征地拆迁; 土地; 使用价值

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2020.02.387

引言

随着经济的快速发展和城市化进程的加快,城市房屋建设也在逐渐进行翻新改造,而为了使建设与城市化进程相匹配,需要通过征地拆迁的方式,获得土地的使用权进行重新建设。然而在土地征地拆迁中,存在补偿主体模糊、赔偿标准不一以及土地产权所有者不满足拆迁补偿款等原因,致使双方不能达成一致意见,进而导致征地拆迁工作开展缓慢。因此,要想有效解决征地拆迁中土地使用价值的补偿问题,还需要建立完善的补偿机制,让所有的拆迁补偿按照制度进行,减少矛盾冲突,也能为后续相关工作的开展提供依据。

1 征地拆迁中土地使用价值补偿存在的问题

1.1 补偿主体模糊

所谓补偿主体一般是指政府方面,因为在征地拆迁的过程中,政府有权利收回土地使用权,然后给予土地产权所有者一定的房屋或者金钱补偿。但是随着法律条文的完善,又规定拆迁者需要给予产权所有者相应的补偿,这又使得拆迁者成为了补偿主体。在这种情况下,赔偿主体究竟是政府部门还是拆迁者并没有明确的界定,赔偿主体模糊不清,也在无形中大量的条件争议,阻碍了征地拆迁项目的进一步落实。

1.2 审批程序不清晰

在征地拆迁的审批过程中,为了优化城市环境,拆除危房,保障基本居住安全,会对城市进行重新规划,并根据条例可以适当对土地使用权进行相应调整。土地管理部门经过上级批准后,可以在收回土地使用权的同时给予使用者相应的补偿。如果需要提前收回土地还需要按照土地使用年限进行补偿调整。但是因为在土地审批程序方面界定不清晰,关于土地使用年限和处置决定没有具体的认定,给征地拆迁工作造成了一定的不利影响。

1.3 土地使用价值淡化

1.3.1 土地使用价值与房屋价值被混淆

在实际中,房屋使用价值和土地使用价值很容易被混

淆,二者在法律中的界定解释为,房屋产权包括土地使用权和房屋使用权,其价值也需要根据以上进行界定。但是随着城市化进程的加快,城市建筑建设突飞猛进,土地使用价值快速上升,高出房屋价值一大截。然而,再具体的补偿机制中,土地本身的价值并没有衡量标准,只是通过征地补偿这一种方式,并且在补偿中因为对两者之间的认定不清晰,所以仅是对房屋价值进行了补偿,土地使用价值被忽略^[1]。

1.3.2 土地使用价值评估不合理

一般情况下,对土地使用价值的补偿需要按照国家制定的补偿标准进行。但是在实际评估中,通常只会对房屋价值进行评估和计算,然后制定相应的补偿标准,土地使用价值经常被忽略。不仅如此,在补偿过程中,一般只会按照房屋面积和是否拥有房屋产权证进行补偿,并不会房屋使用年限、房屋剩余年限等进行评估,导致在后续的执行中存在大量的争议问题,而政府给予的货币补偿价格也会因为无法提现土地的使用价值而引发各种矛盾,阻碍征地拆迁的顺利开展。

2 显化土地使用权价值的必要性

2.1 现行法律的要求

在我国,土地不是个人私有财产而是归国家所有,宪法中也明确规定,国家有权利依法征收私有土地和集体土地。同时也规定,在依法征收的过程中需要按照补偿标准给予使用者相应的补偿,如金钱补偿、物质补偿或者房产补偿等等。从法律层面讲,我国出台的很多法律文件都对土地使用权进行了明确,证明使用者拥有土地转让、支配的权利。如在土地管理法中规定,国家在土地回收时一方面要符合国家需求,另一方面不能损害公共利益,不能采取强制性手段征收土地,不能因为个人利益损害其他人的利益,国家在土地征收时,必须给予使用者相应的补偿,有偿征收。又如在房地产管理法,土地使用权出让和转让暂行条例中也规定,使用者在土地使用期间,如果未满足使用期限,国家不能以任何理由要求收回土地。当然,如果遇到特

殊情况，如由于国家利益和公众利益，需要对此片土地进行规划和利用，则可以通过法律途径，启用法律程序进行土地收回，但是在土地收回全程中，不能采取强制性措施，并按照补偿标准给予土地使用者相应的补偿。值得注意的是，因个人利益，不得对于地进行收回^[2]。

2.2 现实拆迁工作的要求

拆迁是现代化城市发展下的必经之路，然后从实际来看，拆迁工作面临一个非常大的不合理之处，国家给予的补偿是在土地使用权的基础上进行补偿，但是在实际拆迁补偿时，几乎全部的拆迁补偿都是按照房屋产权的面积进行补偿的，人们误认为只要建筑面积够大，获得的补偿就越多，于是听到拆迁消息后，便开始房屋扩建，房屋再建，而这种现象不仅直接导致了居民花费了大量的时间和财力，而且再建房屋并无产权，在拆迁时因为补偿问题存在大量的矛盾，给国家造成了经济损失。

3 征地拆迁中应当采用的土地使用价值补偿机制

3.1 土地使用价值补偿

如果在征地拆迁中采取以旧换新的补偿方式，那么便需在土地的使用面积和使用价值的基础上，进行经济损失划分，而不能选择同一的补偿标准。土地使用者在这方面相对被动，是需要开发商按照使用年限进行补偿，这也使得被拆迁者在以旧换新方面获取到的经济收益远没有土地使用价值换取的经济效益高。在我国，房屋登记一般只按照实际面积和居住面积，土地使用价值的比例经常会被忽略在外，这也是被拆迁者处于弱势的原因之一。以旧换新的方式从表面上看被拆迁者并没有损失，只是用一套房子换取了另一套房子，但是在土地使用价值方面却发生了极大的变化。因为，为了解决以上问题，应该对房土地使用价值补偿机制加以完善，将土地使用价值突出，并按照其比例之和进行适当的计算。保护被拆迁方的土地使用价值，避免在征地拆迁中出现产权纠纷、不良侵占等问题，达到保护目的，实现最佳建设效果，为将来的征地拆迁打下良好基础^[3]。

3.2 明确划拨土地与出让土地使用价值补偿区别

征地拆迁最关键的是如何最大限度的为被拆迁者争取相应的经济补偿。但是在征地拆迁中经常会涉及到土地使用价值和出让土地使用价值的补偿问题。土地出让一般是应公益需求，然后通过政府行政划拨而形成的土地使用权利，也是因为公益性，除非有特殊规定，否定已经出让的土地不具备再次进入市场的权力。如果土地使用者行使转让权利，则说明转让者无法继续拥有该土地的使用权，公益性行为也进入结束，这时，国家需要重新收回土地另行处理。因此，为了提高征地拆迁的效果，应当明确划分土地使用价值和出让土

地使用价值的补偿界定，已达到最佳目标，为后续工作的开展创造条件^[4]。

3.3 革新土地使用价值补偿的法律机制

在征地拆迁中，关于土地使用价值补偿问题应该进一步革新法律机制，站在法律的视角下，不断明确和优化补偿机制，规范拆迁流程，避免因为补偿问题引发社会矛盾。以相关法律制度为依据，可以有效解决因为土地价值补偿导致的问题，提高征地拆迁的工作效率。因为在土地征收方面，既没有相对完善的条纹界定，也没有明确土地使用价值的补偿方法，所以在革新法律机制的过程中，应当对以上问题加以明确。从现有的土地管理和城市拆迁条例来看，之所以在拆迁过程中存在争议，工作流程开展不顺利，征地拆迁效果不佳，很大原因在于土地征收相关价值补偿措施不完善。因此，要想有效解决问题，一方面要制定明确的土地征收标准，按照土地使用年限、剩余年限等进行划分，另一方面要将土地使用价值补偿机制上升到管理法案级别，不断规范拆迁行为和拆迁流程，为被拆迁者获取补偿最大化^[5]。此外，还应该格外注意存在的问题，反馈并改善，避免因为问题堆积引发争议和不良影响，为征地拆迁工作的顺利进行保驾护航，为城市规划提供有效的建设动力。

结语

房屋拆迁关系到每个房屋所有权人的切身利益，如何在城市化进程中既维护公共利益的实现，又让个体利益主体被保护，是目前的首要问题。在征地拆迁过程中，房屋和土地使用价值放在一起很容易被混淆，使得土地使用价值被忽略，但土地使用价值作为征地拆迁的关键部分，如果措施不当，补偿机制不完善，很容易造成问题不断、争议不断、矛盾不断，造成被拆迁人的权益得不到保障，因此为了提高征地拆迁效果，推动城市化建设，需要不断完善土地使用价值补偿体系，为以后的建设与发展打下坚实基础。

参考文献

- [1] 徐国平. 关于国有土地上房屋征收中各类土地使用权价值的思考[J]. 中国房地产估价与经, 2019(03): 44-48.
- [2] 李英伟, 钟国柱. 国有土地使用权价值补偿理论与房地产税改革[J]. 税务研究, 2018(09): 40-45.
- [3] 杨耀. 浅析国有土地上房屋征收补偿价值评估[J]. 房地产导刊, 2019(03): 249.
- [4] 陈洪武. 征地拆迁中土地使用价值的补偿问题经验分析[J]. 中国科技纵横, 2018(05): 228-229.
- [5] 李新. 征地拆迁中土地使用价值的补偿问题经验谈[J]. 环球市场信息导报, 2015(11): 31-31, 30.