

完善徵地制度 保護農民權益

近年來，隨著房地產市場的不斷升溫和城市建設的飛速發展，全國各地的違法徵地糾紛案件不斷增加。通過分析，我們發現，導致這類案件大增的原因主要有以下幾項：

- 一. 徵地範圍太寬。我國有關法律規定，國家為了“公共利益的需要”，可以徵用農村集體所有的土地。但從實際情況看，土地徵用範圍沒有被嚴格限定在“公共利益”上，以盈利為目的的土地開發利用項目也採取低價徵用方式。徵用範圍過寬，不分“公”“私”，不僅助長了濫用徵地權力，也損害了農民的利益。
- 二. 土地產權模糊。我國《土地管理法》第八條規定：“城市市區的土地屬於國家所有。農村和城市郊區的土地，除由法律規定屬於國家所有的以外，屬於農民集體所有。”國務院發展研究中心農村部部長韓俊認為：“現在徵地制度存在的根本性問題是公權侵犯私權，行政權侵犯財產權。”在集體所有制下，誰真正擁有土地，實際上並不明晰。
- 三. 補償不合理。《土地管理法》第四十七條規定：“徵用土地的，按照被徵用土地的原用途給予補償”。由於土地的原用途收入遠低於土地的市場價，給農民的補償極不合理。目前在徵收土地時，許多地方在實際操作中普遍採取法定標準的最低線，有的甚至低於法定標準。據有關調查顯示，土地用途轉變增值的土地收益分配中。地方政府大約獲得 60%-70%，村級集體組織獲得 25%-30%，真正到農民手裡已經不足 10%。

去年 1 月 7 日，現任國務院總理，當時的國務院副總理溫家寶在中央農村工作會議上講話時，特別強調了土地徵用問題。他指出，要改進土地徵用的補償方式，增加給失地農民的補償，妥善安排好失地農民的生計，切實保護農民的合法權益。

希望我國的立法機關能夠對當前的違法徵用土地問題充分重視，儘快出台相關的保護公民財產的立法，遏制土地徵用中的行政侵權。

鄺家賢律師事務所

2004 年 4 月 9 日