

## 完善征地制度 保护农民权益

近年来，随着房地产市场的不断升温和城市建设的飞速发展，全国各地的违法征地纠纷案件不断增加。通过分析，我们发现，导致这类案件大增的原因主要有以下几项：

- 一、 征地范围太宽。我国有关法律规定，国家为了“公共利益的需要”，可以征用农村集体所有的土地。但从实际情况看，土地征用范围没有被严格限定在“公共利益”上，以盈利为目的的土地开发利用项目也采取低价征用方式。征用范围过宽，不分“公”“私”，不仅助长了滥用征地权力，也损害了农民的利益。
- 二、 土地产权模糊。我国《土地管理法》第八条规定：“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。”国务院发展研究中心农村部部长韩俊认为：“现在征地制度存在的根本性问题是公权侵犯私权，行政权侵犯财产权。”在集体所有制下，谁真正拥有土地，实际上并不明晰。
- 三、 补偿不合理。《土地管理法》第四十七条规定：“征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿”。由于土地的原用途收入远低于土地的市场价，给农民的补偿极不合理。目前在征收土地时，许多地方在实际操作中普遍采取法定标准的最低线，有的甚至低于法定标准。据有关调查显示，土地用途转变增值的土地收益分配中。地方政府大约获得 60%-70%，村级集体组织获得 25%-30%，真正到农民手里已经不足 10%。

去年 1 月 7 日，现任国务院总理，当时的国务院副总理温家宝在中央农村工作会议上讲话时，特别强调了土地征用问题。他指出，要改进土地征用的补偿方式，增加给失地农民的补偿，妥善安排好失地农民的生计，切实保护农民的合法权益。

希望我国的立法机关能够对当前的违法征用土地问题充分重视，尽快出台相关的保护公民财产的立法，遏制土地征用中的行政侵权。

邝家贤律师事务所

2004 年 4 月 9 日