# 当前我县征地拆迁中存在的问题及建议

来源：网络 作者：独影花开 更新时间：2024-12-07

*当前我县征地拆迁中存在的问题及建议近年来，随着我县工业园区的快速推进和城市拓展、科技教育园区等重点工程的大力实施，征地拆迁进入了一个新的时期，每年都有上千亩的农村集体土地被征收，上百户的房屋被拆迁，成百上千的农民成为征地农转非人员。东城街道...*

当前我县征地拆迁中存在的问题及建议

近年来，随着我县工业园区的快速推进和城市拓展、科技教育园区等重点工程的大力实施，征地拆迁进入了一个新的时期，每年都有上千亩的农村集体土地被征收，上百户的房屋被拆迁，成百上千的农民成为征地农转非人员。东城街道是我县工业化和城镇化的主战场，大量的农业土地被转化为城市和工业建设用地。经初步统计，近三年来东城街道被依法征用的土地累计达8571.26亩，新增征地农转非人员2893名。xx年，东城街道共实施28个征地拆迁项目，完成征地1937.01亩，拆迁房屋312户，拆迁面积共46534.17平方米，有734多人成为征地农转非人员。

出于对土地的依赖，对变化带来的内在恐惧、对农业耕作的积习和安然，农民对农村城市化带来的积极后果确实难以形成共同的心理预期，特别是城郊农民，一方面有占有土地的安稳，一方面也在享受城市文明的现实成果。一旦面对征地拆迁，他们看到失去的是具体的，而得到的却是看不到、摸不着的。因此，当大量的土地被征收、大量的房屋被拆迁时，被征地拆迁群众就很难形成共同的发展意愿，从而导致了他们与征地拆迁机关的矛盾冲突，引发了一些不稳定因素。对此项工作笔者作了专题调研，分析了存在的问题，并提出了相关的建议。

一、当前征地拆迁存在的问题

(一)政策本身制定不周全，征地拆迁的难度加大

1、补偿方式单一，被征地群众的长远生计难以保障

当前，征地补偿安置的主要途径是一次性货币安置，即一次性发放安置补助费，让农民自谋职业。这种方法操作简单，只要按法定标准计算安置费用，再登记造册发放到人就可以了。但实际上，货币安置虽能解决被征地群众暂时的生活问题，在一定程度上能保证征地工作的顺利进行，却难以解决他们的长远生计。虽然说，引进企业后，能带动周边第三产业的发展，为被征地群众提供很好的就业机会，但由于他们大多数属于低文化、没技能的弱势群体，很难适应现代企业的管理和技术要求。尽管有的人可以到企业中做一些非技术性的重体力劳动，但随着年高体弱，也会逐渐丧失劳动能力而轮为无业人员，加上他们自身的理财能力和投资能力偏弱，就会坐吃山空，长远生计没有着落，终将成为社会不稳定因素。

2、补偿标准偏低，被征地拆迁人的利益难以保障

被征地拆迁群众一般都能意识到城市发展是大势所趋，愿意配合和支持政府的征地拆迁工作，也愿意安居在城市新环境。但是由于征地拆迁补偿标准如鱼刺在梗，难以下咽，致使征地拆迁工作难度加大。

一是征地补偿安置标准过低。目前，征地工作特别是城郊结合部的征地越来越难。一方面，农民对现行的综合价补偿标准不满意，另一方面，地段较好的土地，农民提出了一些不合理的赔偿要求，使本来就已经激化的征地价格矛盾越来越成为制约征地工作的瓶颈，使征地协议难以顺利达成。

《重庆市土地管理规定》(重庆市人民政府令第53号)中规定征地土地补偿费和安置补助费总计为该被征地征用前3年平均年产值的10倍至16倍，最多不超过30倍。按照这个标准，每亩通常都在1.5万-3.5万元之间。我县征地转非安置的农业人口安置补助费为每人一次性补偿21600元。而据统计部门公布的数据，xx年全国和重庆市城镇单位在岗职工年平均工资分别为32736元、30965元。因此，这笔安置费还不足一般单位职工一年的工资收入，其补偿标准过低，难以保证农民原有生活水平的保持和改善，不利于城乡协调发展。现行的征地补偿费的计算方法未能体现土地的潜在收益和利用价值，没有考虑土地对农民承载的生产资料和社会保障的双重功能，没有反映土地市场供求关系等因素的变化引起土地价值变化的动态过程的因果关系，不符合市场经济规律，直接导致征地补偿标准偏低。

二是农村房屋拆迁补偿费过低。我县执行的《铜梁县人民政府关于调整征地补偿安置政策的通知》(铜府发[xx]12号)中规定，街道范围内砖墙(条石)预制盖房屋最高补偿标准为319元/平方米。随着市场物价的上涨，目前砖墙预制盖楼房市场造价大约需850元/平方米。而规划区的楼房比较多，房屋补偿价格与建房的成本相差较大，群众对此意见很大，反响强烈，再加上农村房屋与城镇房屋补偿标准相差较大，在很大程度上增加了拆迁工作难度，挫伤了拆迁群众的积极性。

共4页，当前第1页1234

三是有城市国有土地使用权的生产经营性企业拆迁补偿费过低。按照《重庆市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)》的规定，被拆除房屋评估价格以被拆除房屋同地段同用途新建商品房交易平均价格为参考，因此实际评估的价格几乎是被拆迁房屋的价值，但部分经营性企业还隐藏着潜在的价值，有巨大的发展空间，而拆迁时忽略了这方面的补偿，致使这些房屋拆迁难。

3、法律法规缺失，农村房屋拆迁无法可依

长期以来，农村房屋拆迁处于无法可依的状态，我县农村房屋拆迁按《铜梁县人民政府关于调整征地补偿安置政策的通知》(铜府发[xx]12号)执行。在可见的法律法规中，房屋仅被包含在“附着物”之中，严重混淆了农民土地的集体所有性质和房屋的私有性质。由于没有具体的法律法规，农民公平受偿权利在法律上受到了不当的限制，把本该由上位法保护的农民的合法财产权，移位于下位法，由地方性法规、规章及其以下的规范性文件擅自处分农民的财产。由于在办理农村房屋拆迁补偿事宜时只有根据市、县文件执行，而县与县之间的政策规定差异性较大，不利于拆迁工作的开展。

(二)执行政策时的弹性因素，影响征地拆迁工作环境

1、对违章建筑的补偿，造成私搭乱建现象严重

近几年来，由于办事处无执法权，县里职能部门监察的缺位，对农村宅基地管理弱化，规划区的违章建筑未进行执法。同时在实施拆迁工作中，为了推动工作的开展，也对农户的违章建筑给予了一定数额的补偿，因此农户私搭乱建、抢搭抢建现象非常突出。尤其是现在鬼神头储备地、城市功能核心区乱搭乱建、抢搭抢建率达60%。

2、执行政策的伸缩性，造成群众“胃口”越来越大

在拆迁工作中，少数被拆迁户以各种理由拒绝拆迁，向拆迁单位漫天要价，提出一些超越政策规定的要求，而拆迁单位只能执行政策，无权制定补偿标准，没有办法，只好依法走程序，然后申请法院强制拆迁。但依法强拆会带来很多不稳定因素，因此，作拆迁工作的单位及工作人员为了达到拆迁目的，往往会尽最大努力去满足被拆迁户的要求，达到和谐拆迁。这样久而久之，就不断滋生了那些被拆迁户的私欲，对拆迁补偿提出更高的要求，形成恶性膨胀，给拆迁工作带来潜在的困难。

二、推进征地拆迁工作的建议

(一)完善相关政策，确保被征地拆迁群众的利益

1、制定法律法规，确保农房拆迁有法可依。农房拆迁相关法律缺失，县与县政策的差异性是造成农房拆迁矛盾突出的重要根源。目前，城市房屋拆迁适用国务院《城市房屋拆迁管理条例》的规定，而对集体土地房屋拆迁，没有严格的法律界定，使得在实际工作中缺乏法律依据，给集体土地房屋拆迁工作带来诸多不便。因此，为保护当事人合法权益，建议根据宪法的原则精神，加强对涉及农房拆迁的一些具体政策和实际问题进行分析和研究，为促使尽快制定一部关于集体土地上房屋拆迁补偿安置法律，规范农房拆迁行为，提供成熟的经验和做法。

2、坚持市场导向，提高征地拆迁补偿标准。在征地拆迁中，政府要以市场为导向，以法律法规为依托，在充分搞好市场调查的情况下，出台相关政策，适当调高征地拆迁补偿标准，制定公正合理优惠的征地拆迁补偿安置政策，千方百计落实好党中央强调的“多予少取放活”的政策要求，确保被征地拆迁群众的利益，保证他们生活水平都有所提高。

共4页，当前第2页1234

(二)采取多项措施，解决被征地拆迁群众的后顾之忧

从被征地拆迁群众的长远生计考虑，必须切实解决好他们的社会保障和就业问题，使他们“失地不失业，失地不失利”。

1、增加“留地安置”方式，引导被征地农民创办经济实体。目前执行的以货币方式进行征地安置方式，容易产生“分光吃光”的状况，对于失地农民生活的长期保障和农村稳定是十分不利的。解决被征地农民的生活安置问题，最根本的要着眼于农民的“造血功能”，在征地过程上，为农民提供自我发展的空间，只有让农民通过自我发展，才能从根本上解决长远生计。建议实行国有土地留地安置的方式，将批准土地面积的一定比例作为安置人员的“村留地”，由村集体经营、村民入股分红等方式兴办集体企业或经济实体，一方面解决部分农民就业问题，另一方面解决被征地农民的后顾之忧。

2、完善社会保障体系，促进征地拆迁工作顺利开展。积极完善社会保障体系，提高被征地群众对社会保障的参与度，切实解决他们的后顾之忧。一是抓好社会保险征缴工作。按照“政府引导，本人自愿”的参保原则，组织符合参保条件的征地农转非人员办理养老保险，最大限度地消除它们的后顾之忧，达到“老有所养”。二是做好特殊人群的保障工作。对被征地拆迁群众中的如“五保户”、丧失劳动能力的等特殊群体，建立相应的社保基金，优先列入特困救济对象;对收入过低、经济困难的户，实行干部联系制度，帮助他们脱贫致富;对符合城镇“低保”和农村“低保”的被征地拆迁群众做到应保尽保，达到“困有所济”。三是建立征地农转非人员医疗保险制度，切实解决他们因病致贫等无法承担的风险，达到“病有所医”。

3、拓宽就业渠道，增加被征地拆迁群众的就业机会。

一是强化教育培训，提供就业信息。组织被征地拆迁群众参加就业培训，帮助他们建立全新的就业观念，提高他们的文化素质和职业技能，增加他们的就业机会。首先抓培训不留“死角”。与县职业技术培训学校、烹任学校等建立长期培训机制，根据不同年龄阶段和文化层次，有针对性的安排不同的培训内容，以灵活而短平快的形式，积极组织被征地农民参加就业培训。其次抓就业不留“空白”。通过与各企业建立用工动态管理台帐，详细掌握企业的人员配置状况和用人需求情况，及时为被征地农民提供就业信息。

二是推进园区建设，增加就业机会。加大招商引资力度，努力引进一些真正有实力的企业，尤其是劳动密集型产业，为被征地拆迁群众提供更多的就业机会。同时，做好已引进项目的后续服务工作，确保在建企业早日竣工投产，为他们提供更多的就业岗位。

三是实施扶助工程，鼓励农民创业。对被征地拆迁群众自谋职业和自主创业的，比照城镇下岗职工再就业的优惠政策，核发《失地农民再就业优惠证》，并可享受一定年限内的免征营业税、所得税、城市维护建设税、教育附加等优惠，免交管理类、登记类和证照类所涉及的行政事业性收费。

4、加强社区建设，提高社区的服务质量。随着征地面积的扩大，征地农转非人员进入社区的愈来愈多，他们对社区服务、居住环境、文化娱乐，医疗卫生等方面，要求会越来越高，大力推进社区建设势在必行。一是加强社区服务设施建设。结合各社区实际，完善社区服务的设施设备，不断改善社区服务条件。二是实现服务队伍的专业化。吸引优秀专业技术人员从事社区服务工作，定期加强专业知识和专业技能的培训。三是提高管理水平和服务质量。为社区成员提供优质、快捷的服务，促使社区服务上档次。

(三)注重工作方法，营造良好的征地拆迁环境

征地拆迁利国富民，对加速经济发展和加快城市化进程意义重大。同时，征地、拆迁、安置、补偿涉及到被征地拆迁群众的直接利益，是一项政策性、群众性很强的工作，也是最容易引发各种问题的矛盾焦点。因此，必须始终把维护最广大人民群众的根本利益作为工作的出发点和归宿，用发展的办法解决问题，将征地拆迁工作推向法制化、规范化的轨道。

1、强化宣传，营造氛围，使征地拆迁政策家喻户晓。实践证明，只要及时做好政策宣传工作，就能得到广大群众的理解和支持，顺利推进征地拆迁工作。一是利用广播、电视、报纸等新闻媒体和发放宣传资料等方式广泛宣传相关法律法规及政策，宣传依法征地拆迁促进城市发展的意义，引导群众服从国家建设需要，争取群众的广泛支持。二是组织被征地拆迁范围内的村组党员和干部对有关安置补偿法律政策进行学习和宣传，利用他们的辐射作用，提高被征地拆迁群众的政策法律素质。

2、真情服务，亲情征拆，妥善做好征地拆迁工作。被征地拆迁户总体讲是弱势群体，一部分确有一些不切实际的想法，一部分抱着“金窝银窝不如自己的狗窝”的老观念，不争的事实是城市建设和园区用地等原因让他们失去土地和家园，要让所有的人一下子接受现行的征地拆迁政策是很不现实的。工作人员要充分理解被征地拆迁群众为城市发展所作出的牺牲和贡献，以维护好、实现好、发展好人民群众的根本利益为出发点和落脚点，做到亲情征拆、和谐征拆。一是工作人员要采取交友法、算帐法、一线工作等方法把重点工程的意义讲清、把拆迁安置的政策讲透、把拆迁户的心思摸准、把群众的疑惑解除，并努力以真诚的服务争取被征地拆迁群众的理解支持，营造广大被征地拆迁群众积极配合、主动参与的良好局面。二是要妥善解决好困难家庭的征地拆迁补偿安置工作。在政策允许的范围内，本着实事求是的原则，把情况摸清，把政策吃透，把工作做到位，尽最大可能帮助困难家庭解决实际困难。三是处理好征地拆迁遗留问题。征地拆迁安置中的历史遗留问题，情况复杂，处理难度大，所以要引起高度重视，针对历史遗留问题的不同情况，制定方案，并采取有力措施加以解决。

3、统一标准，严明纪律，确保征地拆迁公开、公平、公正。一是要规范具体行政行为，做到征地规范化、拆迁合法化、补偿标准化，以公开促公正，以公正保稳定，做到合情、合理、合法。二是严格执行征地拆迁政策，减少政策执行的随意性，不得迁就少数被拆迁人的无理要求，使征地拆迁部门在群众心目中形成较高的公信力。三是对那些蛮不讲理，漫天要价，故意阻挠征地拆迁的不良现象要依法强拆，切实维护征地拆迁部门的权威性。四是要保持征地拆迁工作的延续性，切实落实对被征地拆迁群众的承诺，勤政为民，真正成为被征地拆迁群众的“公仆”。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！