

关于当前土地房屋征收工作困难的几点思考分析

王振广

(辽宁省朝阳县自然资源局 122000)

10.12238/jpm.v3i1.4579

[摘要] 地房屋征收保障了城市的顺利建设发展和实施国家整体项目规划建设, 不仅关乎着我国经济的发展, 还关乎着民生保障工作的开展。土地房屋征收受到社会各方广泛关注的同时, 在具体的土地房屋征收工作过程中却存在许多实际的困难, 给征收带来了巨大阻碍, 给人们的稳定生活造成了影响, 因此, 相关主管部门应高度重视土地房屋的征收工作, 明确问题所在并给予重点解决, 确保征收工作的顺利进行, 切实提升征收工作的效率和人民群众的满意程度。

[关键词] 土地房屋征收; 征收工作困难; 思考建议

Abstract: The expropriation of land and housing guarantees the smooth construction and development of the city and the implementation of the overall national project planning and construction, which is not only related to the development of China's economy, but also related to the development of people's livelihood security. Land and housing expropriation has been widely concerned by all parties in society, but there are many practical difficulties in the specific land and housing expropriation work, which has brought huge obstacles to the expropriation and affected people's stable lives, therefore, the relevant competent departments should attach great importance to the expropriation of land and housing, clarify the problems and give key solutions, ensure the smooth progress of the expropriation work, and effectively improve the efficiency of the expropriation work and the satisfaction of the people. **Keywords:** land and housing expropriation; Difficulties in expropriation; Think about suggestions

近年来我国相继制定了相关征收政策法规, 成效良好, 但是在具体工作中仍存在一些问题, 影响了征收工作的进行, 比如政策法规缺乏适应性、补偿标准不一致、被征收人需求不同等等许多工作困难亟需解决, 土地管理部门应该分析并明确困难产生的原因, 针对原因找到解决问题的有效方法, 了解民意体察民情保障被征收人的合理诉求, 保证土地房屋征收工作的开展, 维护社会稳定团结进步, 满足群众对美好生活的向往追求, 促进我国经济的深化发展^[1]。

一、土地房屋征收的主要程序和特点

土地房屋征收不是一个部门的工作, 而是需要多个部门通力合作配合共同开展, 土地管理部门应在相关法律法规政策的指导下, 确定征收工作的具体程序, 保障土地房屋征收工作正常开展。依照我国的法律, 土地房屋征收主要程序有: ①确定土地房屋征收方案。当地的政府根据本地实际用地需要确定具

体的土地征收方案, 将方案以及相关资料上报给上级主管部门。②主管部门批准。上级主管部门根据提交的材料进行评定, 就批准与否予以答复。③公布征地公告。方案经审批通过后, 地方政府土地管理部门经征地的通知公告张贴在被征地区的公告栏中, 并告知具体的土地房屋征收方案, 对土地房屋被征收群众的权利义务进行告知。④登记。对土地房屋被征收群众进行登记, 依照张贴的公告内容及土地房屋位置、面积、家庭情况等详细登记。⑤拟定补偿方案。土地管理部门根据征收地的实际情况并在法律和相关法律法规政策的指导下拟定具体的安置补偿方案。⑥进行补偿。根据拟定的安置补偿方案, 经上级主管部门批准后, 进行公告, 并对土地房屋被征收群众进行安置补偿^[2]。

土地房屋征收工作虽然受很多方面的影响, 但就其特点来说主要可以体现在以下三点, 第一, 我国土地房屋的征收面积

不断增加。随着我国经济的飞速发展，我国的城市化程度不断加快，城市化率也不断提升，也就是说国家需要运用更多的土地进行经济发展和现代化建设，所以我国要征收更多面积的土地房屋。第二，土地的所有权属于国家。土地房屋征收工作是在国家相关法律政策的指导下进行的，各省市地区的土地管理部门代表国家进行土地房屋的征收工作，土地管理部门只负责征收工作，其并不享有土地的使用权，另外，土地房屋的征收工作是受宪法所保护的，土地房屋被征收群众不能违反宪法。第三，安置补偿标准走向统一。从 2011 年颁布《国有土地上房屋征收与补偿条例》之后，土地房屋的征收有法可依，在具体工作过程中，征收工作人员也有了与被征收群众进行协商的法律依据，根据补偿条例进行人员安置工作，不仅便利了征收工作人员的工作，也保障了土地房屋被征收群众的合法权益^[9]。

二、当前土地房屋征收工作遇到的困难问题

(一) 被征收群众安置困难

在安置问题上，土地管理部门一般都会采取几种情况如，给予一次性的金额补偿、给予回迁房补偿、给予一定的金额+回迁房+回迁过程的租房补偿、根据家庭人口数量进行补偿等方案。其中对征收工作来说给予被征收群众一次性金额补偿是最为方便快捷的方案且没有后续问题发生的可能，但是在实际征收中，只有少部分群众会选择这种方式，大部分被征收群众由于家庭成员数量、家庭经济情况等问题需要采取其他方案，还有部分群众对安置方案不认可，只想达到自己的最大利益，这些都造成了征收工作的困难^[4]。

(二) 征收协调沟通困难

由于经济发展状况以及被征收土地房屋的所在位置不同，每个城市和地区甚至同一个城市不同区域的土地房屋征收的具体政策与补偿标准都是不同的，如果土地管理部门在土地房屋征收过程中的相关政策没有给被征收群众宣传讲解到位，相互之间没有协调沟通到位，被征收群众不知道政策内容是什么，容易产生较高的心理补偿金额预期，一旦实际的补偿金额没有达到其预期的心理标准，产生较大差距，被征收人会觉得自己的房屋土地征收损害了自己的合法权利，损害了自己的利益，这样一来就会抵触征收工作，导致征收工作难以进行。比如，小海在城市中有一套平房，是上一任房主自己搭建的，小

海和家人自从住进来已经有 30 多年了，由于缺少法律知识，小海并没有意识到自己没有房屋的相关产权手续，当土地管理部门计划对小海居住区域进行土地房屋征收时，就产生了土地纠纷问题，对于这一情况，法律没有具体明文规定，怎样协调、具体补偿多少只能由土地管理部门工作人员和小海进行交流协商，这种判定上的困难也给征收工作带来了困难^[5]。

(三) 减少群众抵触困难

土地房屋被征收群众对征收工作具有抵触心理的原因主要有两点，其一，虽然对土地进行征收是国家为了促进经济的更好更快发展，但是很多被征收的土地地理环境良好、周围基础设施成熟、交通便利，满足了当地群众的生活需求，因此在得知自己的土地房屋被征收时，被征收群众普遍会有较大的抵触心理，这些人不需要得到任何补偿，只是单纯的不想换到另一个各种基础设施不健全、交通不便利的地方生活。其二，被征收群众中有大部分家庭都有老人，土地房屋是老人心理的“根”，对他们来说，土地房屋不仅仅是居住的地方，还代表着家族传承，占据着自己很大的心理寄托，让他们搬离生活了大半辈子甚至祖祖辈辈生活的地方，离开自己熟悉的邻居和环境，他们肯定会有极大的怀恋和不舍，如果此时强制征收，老人还容易受到过大的打击，另外，老年人还会考虑自己子女未来的生活居住问题。

三、解决土地房屋征收工作困难的建议

(一) 完善土地房屋征收政策

在完善土地房屋征收政策时，土地管理部门应该根据被征收土地的面积、所在位置、当地经济发展状况并结合被征收人的家庭人口和经济情况等，结合实际具体问题具体分析合理制定补偿金政策和人员安置政策，在合理的资金范围，保障每个被征收人的合法利益。土地管理部门在土地房屋征收时，可以事先对征收区域的具体情况进行大体了解，根据征收区域的不同，制定完善不同的征收政策，在展开征收工作前，对工作人员进行统一组织培训，明确征收工作的政策和安置及补偿措施，这样在接下来的征收工作开始后，工作人员可以及时解答被征收人对征收政策的疑虑和遇到的困难并对其进行心理疏导，给予符合其心理预期并符合征收政策的安置补偿措施，只有被征收人消除心理抵触和种种顾虑，同意自己的土地房屋被

征收, 土地房屋征收工作才能够得以顺利开展。

(二) 加强征收前期应急准备工作

在开展土地房屋征收工作前土地管理部门应做好充足的准备, 加强征收前期应急工作, 对征收部门人员进行详细培训, 内容主要包括学习我国土地房屋征收的法律和相关法规政策、详细学习并理解掌握本次具体的征收方案, 由于征收工作需要对被征收群众进行动员, 所以在前期准备时, 征收人员需要深入被征收群众中去, 及时明确在征收工作中可能发生的情况, 并且应针对可能出现的突发事件制定出可行的应急预案。同时, 土地管理部门应该根据被征收群众的经济收入和合理需求, 做好统计规划, 对于家庭困难的被征收群众应给予特殊政策上的扶持, 想让被征收群众积极主动的支持征收工作, 应该着手解决被征收群众可能因为土地被征收而遇到的生活困难, 土地管理部门可以与政府联合对被征收群众进行相应的就业扶持, 让他们选择适合自己未来发展生活的安置方式。对于依赖土地生活、土地被征收之后没有工作的群众, 土地管理部门可以与相关建筑企业进行合作, 帮助其进行就业, 解决其后顾之忧可以极大减少征收工作阻力, 提升工作效率。

(三) 发挥党员先锋模范作用

征收过程中充分发挥党员的影响力和模范作用, 党员一般思想较为先进且理论知识丰富, 对于国家的政策方针有着透彻的理解, 在被征收群体中, 党员威望较高, 而且因为居住在共同的区域内, 在日常生活中与其他人接触时间长, 互相都比较熟悉, 对于他们的想法、家庭情况也都比较了解, 因此在征收工作中工作人员可以先与党员进行沟通, 获取党员对征收工作的支持, 以此了解被征收群众的真实想法和需求。同时, 对一些难以沟通不予配合的被征收群众, 征收工作人员还可以寻求被征收地区的基层如街道办事处等政府机关单位的帮助, 只有掌握了被征收群众的所思所想, 才能制定具体措施, 在土地房屋征收过程中, 可以专门成立监督征收工作的小组, 小组成员由被征收群众中的代表如党员、基层机关干部、威望较高的人员等担任。监督小组不仅对整个征收工作进行全面监督, 还要针对在征收过程中被征收群众提出的意见和征收遇到的困难进行总结并与征收工作人员进行沟通, 从被征收群众的角度出

发给出解决困难的建议, 一方面有利于解决被征收群众在征收中需要解决的困难, 另一方面还能帮助征收工作人员及时调整完善已制定好的征收政策, 进而提升征收工作的有效性。与此同时, 土地管理部门要加强征收工作人员的素质和专业能力, 提升工作人员的专业素养, 建立严格的奖惩分明的考评制度, 督促工作人员提高对自身的要求, 监督工作人员征收工作过程中的态度和工作质量与工作效果, 对优秀工作人员给奖励, 确保征收工作能够得到高质量高效率的完成。

结束语:

综上, 我国房屋土地管理一项重要工作就是对房屋土地的征收, 其关乎着群众的根本利益同时也关乎到城市发展经济建设以及社会稳定和谐, 在实际工作中, 土地管理部门应完善征收体制, 提升工作人员专业素养水平, 针对每个项目征收工作的不同采取相应的措施, 做到具体问题具体分析, 同时应时刻关注民生, 让群众对征收工作更加信服。总之, 土地房屋的征收工作的顺利开展对我国社会稳定发展意义重大, 土地管理部门应及时解决工作中遇到的各种困难, 促进我国经济的健康可持续发展。

[参考文献]

- [1]陈赛芬.土地房屋征收工作困难的若干思考[J].现代商贸工业,2021, 42(27):2.
- [2]张金平.当前土地房屋征收工作困难的分析[J].中国民商,2019.
- [3]纪西龙.“公共利益”的合理界定与程序保障——以土地房屋征收为视角[D].甘肃政法学院.
- [4]魏芳芳.城镇化背景下房屋征收中的思想政治工作[J].延安职业技术学院学报,2021,35(2):3.
- [5]胡军辉.论国有土地上房屋征收范围制度的问题与完善——基于个案引发的思考[J].2021(2019-2):88-99.

作者简介:

王振广.男.1979年10月出生.汉族.籍贯:辽宁省朝阳县,毕业院校:中国政法大学.法律本科.学士学位,现工作于辽宁省朝阳县自然资源局,中级工程师。