

金克明委员的发言：关于尽快出台我省农村拆迁补偿制度的建议

提示：

省政协委员、民建市委副主委金克明在省政协十一届二次大会上发言。

随着城市化进程带来的大量土地需求，农村土地征用拆迁类纠纷、矛盾引发的群体性事件时有发生。进一步规范和完善农村拆迁补偿制度，关乎农村基层群众的切身利益，也是事关我省创新和改进社会管理的大事。我省的农村拆迁补偿制度始于 10 年前各县市区的实践，散见于各地的政策文件中，省里尚未制定统一规范便于指导全省农村拆迁补偿工作的制度。随着经济社会的发展，人民群众生活水平的提高，此前各地的补偿制度无论是标准、项目、机制都越来越难以适应科学发展、和谐发展的需要。结合十八届三中全会提出的建立城乡统一的建设用地市场，规范征地程序，完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制，建议省政府尽快制定我省的农村拆迁补偿制度，便于更加统一规范全省的农村拆迁补偿工作，使该新制度更具指导性、统一性、规范性和可操作性。

一、我省现行农村拆迁补偿制度存在的问题

（一）基层沿用十年前的标准来补偿现被拆迁的房屋，难以体现补偿的合理性和公正性。

以我省台州市椒江区为例，在 2002 年，根据当时的农村房屋的信息价结合物价指数，制定了《椒江区农村村民房屋拆迁补偿安置实施意见》，在 2008 年 11 月上调 10% 后，该标准一直沿用至今。当年该区的农村建房的信息造价为 450 元每平方米，而 2010 年则为 850 元每平方米，上涨了 88% 以上；其中，水泥价格上涨 40% 以上，钢材价格上涨了 100% 以上，人工工资上涨在 200% 以上。用上述相差悬殊的价格做补偿，基层农民难以接受，补偿单位工作难做。如政府对拆迁工作推进要求越高，引发的矛盾会越多，社会稳定压力就会越大。全省各地均遇到上述问题。

（二）各地补偿标准把握上尺度不一，难以体现执行补偿政策的统一性。

地方各县市区（含市经济开发区）均适用不同的拆迁补偿标准，如补偿价格、安置土地的面积、享受安置土地的主体等，造成相邻各县市区间难平衡。就连同一行政区域内，乡、镇、街道的各个指挥部，由于受补偿标准滞后、拆迁工程的重要程度以及拆迁工程的时限进度的不同，执行不同的补偿标准。造成各指挥部之间，同一街道的不同指挥部之间适用不同的补偿标准。在执行拆迁补偿标准中的尺度不一使得补偿的随意性、任意性、差异性加大，从而人为地增加拆迁的难度。

（三）地方拆迁补偿评估机制缺乏透明度和公信力，直接影响农村拆迁补偿政策的公平

性。

现有的评估机构一般由拆迁办或拆迁单位代为选择，被拆迁的农民即使对评估主体、过程、标准、结果有合理的异议也无法重新选择有公信力权威的评估机构评估。拆迁办和拆迁单位是拆迁政策的制定者、执行者，又是利益相关者，他们推荐评估机构的机制，使得房屋拆迁补偿的评估变成了走形式，评估的公平性透明度和公信力受到农民的质疑。由此引发了全省各地不少的上访和群体性事件。

（四）地方原拆迁补偿项目设置滞后违章建筑处理缺乏统一政策指导，影响补偿制度的可操作性。

十年前拆迁的木结构老房子与现代大多是砖混结构且普遍进行了室内装饰的拆迁房相比。有的装饰已超过地上建筑物的造价。各地的补偿制度对此类项目规定不细、标准过低，已不适应实际要求。对违章建筑的补偿，有的不补，有的按重置价的 30%至 80%予以补偿，基层在实施中操作性不强。另外，补偿中并没有科学地参考房屋的使用年限进行评估补偿。各地的不同做法，亟待出台规范性文件指定和协调统一，便于参照执行。

二、具体意见建议

（一）省政府尽快组织制定我省农村拆迁补偿制度

省政府应尽快组织建设规划、国土资源等部门深入各县市区的街道、农村基层调研的基础上，结合各地的农村拆迁补偿制度行之有效的实际，出台《浙江省农村拆迁补偿试行办法》。该补偿制度应更加体现科学性、前瞻性、公平性、指导性和可操作性。

（二）我省的农村拆迁补偿标准应实行动态发布，以每年全省的信息价为参考依据

农村拆迁的建（构）筑物（价值或使用价值）的补偿，应参考全省的市场建材、人工费、管理费的信息价作为补偿依据。省建设规划部门应根据信息价的变化在每年的 6 月份公布当年的拆迁补偿市场信息价格。形成动态的农村拆迁补偿信息发布机制。除信息价外，还应考虑被拆迁房屋的使用年限以及市场同类房屋的价值和使用价值。

（三）应建立我省更加公平、透明、科学的拆迁补偿评估机制

我省新的农村拆迁补偿办法应确立更加科学透明公平的评估机制。允许被拆迁人选择合法的房地产价格评估机构进行评估。该评估结果可作为拆迁双方协商的重要依据。被拆迁人如对房地产评估机构评估结果有异议的，可向该机构提出复核评估。对复核评估有异议的，可申请鉴定。

省房地产管理机关和各地的行政管理部门可对房地产评估机构建立诚信档案管理机制，对严重丧失公信力的评估机构，采取必要的处罚措施以外，可列入“黑名单”管理。

（四）我省新的农村拆迁补偿制度对农村拆迁中拆除的违章建筑不应再重新安置

现在不少地方对农村拆迁中的违章建筑也给予安置补偿，在农村造成更多的违章盖房现象。我省新的农村拆迁补偿制度中，对涉及的违章建筑，应不作安置。但对于基于历史政策局限性造成的违章建筑，有它存在的合理因素，且量多面广十分普遍的，可允许各地根据实际情况予以适当补偿，补偿不应超过评估价格的 50%。

摘自《浙江民建》网站