

国有土地上房屋征收中各类土地使用权价值分析

何红卫

兵团公共资源交易中心第六分中心, 新疆 五家渠 831300

[摘要] 国有土地房屋征收中, 会遇到土地使用价值评估问题, 对相关问题进行研究有利于解决土地征收纠纷, 保护人民群众根本利益。文章主要分析目前土地房屋征收中土地价值评估重要性, 明确开展土地评估可实现国家利益和个人利益相统一、解决土地征收补偿矛盾, 对房屋征收中各类土地的使用价值进行明确。

[关键词] 国有土地; 房屋征收; 土地使用价值

DOI: 10.33142/sca.v3i5.2296

中图分类号: D922.181:F301

文献标识码: A

Analysis of Value of Various Land Use Rights in House Expropriation on State Owned Land

HE Hongwei

No. 6 Branch of Corps Public Resources Trading Center, Wujiaqu, Xinjiang, 831300, China

Abstract: In the process of state-owned land and housing expropriation, there will be problems of land use value evaluation. Research on related issues is conducive to resolving land expropriation disputes and protecting the fundamental interests of people. This paper mainly analyzes the importance of land value evaluation in the current land and housing expropriation. It is clear that carrying out land evaluation can realize the unity of national interests and personal interests, solve the contradiction of land expropriation compensation and clarify the use value of all kinds of land in housing expropriation.

Keywords: state owned land; house expropriation; land use value

引言

随着建筑行业的发展, 对国有土地进行征收和管理日益得到重视, 需要做好相关补偿, 合理调节相关矛盾问题, 保证社会公平正义。国有土地征收的目的是实现公共利益, 具有强制性和补偿性特点。为促使相关工作有序开展, 需要对各类土地的使用权价值进行界定, 提升国有土地房屋征收使用效率。

1 国有土地房屋征收土地价值评估的重要性

首先, 对国有土地使用价值进行评估, 是实现国家利益和个人利益协调统一的必然要求, 需要在现有的法律基础上, 对相关问题进行明确。早在 2011 年国务院会同最高人民法院颁布并实施了《国有土地房屋征收与补偿条例》, 使得国有土地评估有了可靠的法律依据, 同时相关法律文件实施也体现了依法治国的基本国策, 有利于明确土地资源使用权价值。

其次, 开展国有土地使用权价值评估, 有利于保障人民群众的基本利益, 可推动房屋征收工作的有序开展。国有土地资源是重要的生产资料, 在房地产开发与建设中发挥基础作用。房产项目设计、施工和验收等全过程, 均需要确保土地资源使用价值真实、合法、可靠。此外, 开展土地资源使用价值评估, 对维护政府形象, 提升其公信力也具有一定促进作用, 是党履行执政为民理念的表现^[1]。

最后, 做好土地使用价值评估, 有利于合理解决土地征收过程中产生的矛盾与纠纷, 使得土地征收过程合理有序, 不损害人民群众的根本利益。有关拆迁和征收补偿纠纷, 一致以来都是国有土地征收中遇到的主要矛盾, 倘若对相关问题未能做出科学有效处理, 会造成社会矛盾问题, 影响和谐稳定。

2 国有土地房屋征收中土地使用权价值分析

2.1 土地使用权补偿

对土地使用价值权进行补偿, 是明确土地资源价值的重要表现。我国《宪法》中明确指出, 国家为满足公共利益, 可依据相关法律对公民私有财产进行征收, 同时给予相关补偿。针对个人财产权进行补偿, 使得土地征收管理更加规范, 并且有利于化解相关矛盾和问题。实际上, 被征收人失去房屋应得到一定经济补偿, 我国《物权法》中, 也对相关问题进行了解释说明, 提出居民因动产或不动产被征收, 导致用益物权无法使用的, 物权人应获得相应补偿。土地使用权补偿工作是房屋征收管理的重点与核心, 在相关问题的处理中, 应根据法律法规做好被征收人员权益保护工作。

《土地管理法》第五十八条规定, 有以下情形之一者, 相关部门可开展国有土地房屋征收, 依法收回土地使用权:

一是，为公共利益需要使用土地的；二是，城市规划，例如，旧城改造需要调整土地使用权的，可依法对土地进行征收。在土地征收中，应对土地使用权价值进行分析，确保相关工作得到有效落实，提升土地资源利用效率。在房屋土地征收管理中，应对补偿价值进行评估，促使征收工作合法合规开展。

对征收价值进行评估，不仅包括被征收房屋本身，也包含装饰装修物和地上附着物，应对土地使用权进行补偿，保护相关人员的合法经济利益。征收管理中，将土地使用权划分为五类，主要有商业用地、综合用地、住宅用地、工业用地和其他用地，在进行使用权价值确认中，应注重对土地使用类型进行分类。值得注意的是，土地使用权划拨中，应缴纳安置或补偿费用，明确土地使用权。

2.2 明确价值补偿内涵

对房屋征收过程中，应对相关征收行为进行明确，了解国有土地的使用价值，在此基础上，对土地用途进行分析，确保相关土地价值得到补偿。国有土地上房屋的征收主体是地方政府和相关开发商，应对价值补偿的内涵进行发掘，提升国有土地使用效率。价值补偿的关键是调节矛盾纠纷，将人民的权益放在首要位置。

例如，在某一土地征收管理现场，对土地资源的利用价值进行评估，根据其具体用途，对土地商业化经营模式进行分析，并且对相关人员进行经济补偿，确保拆迁补偿机制形成。针对土地管理而言，应认识到土地资源回收的重要意义，对管理制度体系进行丰富，并且利用先进管理理念和风险控制方法，促使拆迁补偿工作进行，提升土地资源补偿使用价值。

补偿价值标准，顾名思义，是对补偿价值的适用标准进行研究，包括被拆迁房屋的实际价值、临时安置费用和拆迁补偿费用。在房屋拆迁补偿中，土地使用权价值应不低于房屋的市场价值，同时，对相关征收标准进行细化，使得国有土地资源的管理效率提升，满足市场需求^[2]。

例如，城市规划角度出发，对部分用地进行了征收，可对国有土地原有房屋建筑进行拆迁，并且进行了价值评估，确保土地资源价值确认合理性，并且制定科学合理的价值补偿机制，对相关工作进行指导。在土地使用价值补偿中，对不同地段、不同用途的土地进行了价值界定，使得土地资源价值评估工作开展更为高效合理，与新时期相关工作要求相一致。实践中，对土地使用权价值进行明确，也可合理避免纠纷问题，确保土地征收管理工作正常开展。

2.3 提升土地使用权价值评估能力

国有土地上房屋征收行为是在相关法律授权下的合理方式，对提高土地资源利用效率具有重要价值，应对相关土地使用权价值进行必要的评估管理。具体工作应做到以下方面：一是，明确对土地进行估价的目的，不仅要考虑土地资源本身的价值，也要考虑土地上建筑物价值，对相关补偿征收方式进行全面评估，确保国有土地价值得到彰显。补偿方案的制定中，还应考虑被征收人员生活成本、机会成本和相关的精神损失等问题，合理解决房屋征收与拆迁中的矛盾问题。二是，对产权问题进行核实，重点关注房屋拆迁中是否存在产权不明确问题，对房屋土地使用权问题进行深入剖析。同时，对使用权价值评估的时间点进行说明，使得房屋使用权明确，明确具体补偿人和拆迁补偿方案。经验表明，应将房屋价值评估时点进行明确，并且对房屋建筑征收决定日起，到房屋征收人获得补偿款之日，期间发生的房产价格增值问题进行考虑，对相关人员进行额外补偿，避免发生矛盾纠纷，影响房屋征收工作开展^[3]。三是，对评估对象的实际状况有所了解，相关状况不仅包括目前现有状况，同时关注未来可预见时间范围内的发展变化状况。值得注意的是，在房屋使用权价值现状调查与评估中，应对房屋的法律状态进行明确，查清房屋是否存在租赁、抵押和查封等问题，并且对房屋所有人损失的各项权利和利益进行全面考虑。为达到这一目标，需要对价值评估人的综合素质进行提升，采取有效方法完成土地使用权价值评估工作。

结论

综上所述，在国有土地房屋征收管理中，应认识到目前工作机制不健全，对相关的补偿措施应用不到位问题。房屋拆迁工作涉及的利益主体较多，应综合考虑相关参与者的协调关系，在此过程上，研究科学有效的征收补偿工作方案，为国有土地上房屋征收工作有序进行提供必要保障。

[参考文献]

- [1] 刘义广. 国有土地上房屋征收行为主体认定及房屋征收补偿协议纠纷解决途径浅析[J]. 法制博览, 2020(19): 133-134.
- [2] 廖名春. 国有土地上房屋征收与补偿会计及税务实务探讨[J]. 时代经贸, 2020(08): 42-44.
- [3] 何娜. 公共政策执行中执行主体的偏差行为表现与分析——以国有土地上房屋征收与补偿政策为例[J]. 产业与科技论坛, 2019(20): 87-88.

作者简介：何红卫（1970.4-），男，毕业院校：国家开放大学，土木工程专业，现就职单位：兵团公共资源交易中心第六分中心。