

学校编码: 10384

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学号: X2010120076

UDC \_\_\_\_\_

厦门大学

硕士学位论文

我国“城中村”改造中的土地权利研究  
——以温州市为视角

The Analysis and Research of Land Right in Urban-village  
Reforms

——From A Point of View of Wenzhou City

胡海忠

指导教师姓名: 黄健雄教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2013年10月

论文答辩时间: 2013年 月

学位授予日期: 2013年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评阅人: \_\_\_\_\_

2013年 月

我国：城中村：改造中的土地权利研究

以温州市为视角

胡海忠

指导教师

黄健雄教授

厦门大学

厦门大学博硕士学位论文摘要库



## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 内容摘要

纵观近几年的城市化进程，“城中村”改造起到了很大的促进作用。但是改造过程中土地权利处置不当的问题比比皆是，给农民带来了巨大的损失，造成了无法弥补的心灵创伤。

论文首先对“城中村”的概念进行解释，分析“城中村”改造在中国城镇化进程中的必然性，及对农民带来的影响。对我国现有的土地管理制度、“城中村”改造中的土地权利问题及城中村改造政策存在的弊端进行了分析，着重研究几个重要问题，如土地性质二元制、身份二元制、现行法律制度的不完善等。在现有的国家法律体系中，土地征用、房屋征收与补偿的相关规定几乎是散布在有关法律条文中，要么是一些效力层次较低的地方规范性文件。通过对实际工作中遇到的困难和问题的分析，认为制定《征收法》是有其可能性和可行性的。尝试着对违章建筑、村集体组织等概念进行阐述，提出作者对这几个概念的认识和界定标准。分析了几种不同的“城中村”改造模式，借鉴了一些国家和地区的做法，提出了今后的发展方向和路径的意见。

论文特别对公共利益作了较大篇幅的分析，通过参照古今中外众多学者的论述，认为公共利益存在公共性、客观性、普遍性、整体性、层次性、长远性、不确定性和模糊性，很难下一个明确的定义。通过分析，公共利益毕竟可以一定的方式予以区分和界定，比如用行政法的“帝王条款”即比例原则，当公共利益和个人利益相冲突时，通过尽可能的减少对公民的损害来达到公共利益和个人利益的平衡。

而对于农民的牺牲，政府必须作出补偿，并且补偿应该提高，因为农民为城市建设贡献了他们最大的资本。经过比较，土地征收补偿对象应该是村民，而不应该是村委会等组织。实行农村集体土地可以自由流转，可以为农民提供资本，为城市建设提供更多的土地，可以破除二元制的不平等，甚至对房价也可以起到调节作用。

土地是重要的生产资料，集体土地是农民最重要的财产之一，城中村

改造涉及重大农民的切身利益，因此，分析研究这些问题对理清城市建设思路、促进城市发展具有重要的意义。

**关键词：**城中村改造；征收；土地权利

厦门大学博硕

## Abstract

In recent years, urban-village reform improved the city and made a rapid progress of urbanization. But sometimes the local government damaged the land right of peasants which made them loss their property. So the people of the urban-village don't believe the government anymore. They hate the process.

At first, the article explains the concept of urban-village, analyzes that the urban-village reforms are the inevitable way of urbanization of China. The peasants' life was deeply affected. Secondly, the article analyzes the management systems of land right, the problems of land right of urban-village reforms, the disadvantage of urban-village reforms policies, emphasizes some important issues such as binary system of land character, binary system of identity, the imperfection of laws about urban-village reforms. The author tries to explain some others concepts, including public interests, illegal constructions, the organization of village community, and tries to make a definition of these concepts by some properly standards. Thirdly, the article analyzes the old city reconstruction of US, Germany, Singapore and Hong Kong. It found that those countries or region all are developed by industrialization a few decades ago. The period of development of China is different from these countries or region. But in fact, the life style and culture of Hong Kong is similar to China mainland. Hong Kong government made some measures to cut down old city. The ways are constructive to China today. The author proposes some urban-village reform orientation and route from compare the different kinds of urban-village reform models and lessons from other countries.

There are no levy law systems of land and house and the compensation for them. There are few laws about urban-village reform except some low local norms published by local government up to now. The article proposes China to legislate Levy Law based on experiences. State owned land on the housing levy and Compensation Ordinance only suitable for state owned land. And the law has some

defect because levy non-state owned property rules must be determined by National People Congress (NPC) or the Standing Committee of the NPC. Land is an important mean of production and land is one of the most important properties of peasants. Urban-village reforms related with peasants. Therefore, the discussion of land right and Levy Law is helpful for city construction and development. In author's opinion, the state owned land and the collective land are both apply to the Levy Law. So it will be convenient in experiments of urban-village reforms.

At last, the article considers the public interests are misty and undefined. The public interest refers to the "common well-being" or "general welfare", such as national defense, diplomacy, transport, energy, transportation, water conservancy and other infrastructure construction, science and technology, information, education, culture, health, sports, environmental and resources protection, disaster prevention and mitigation, the protection of cultural relics, civil affairs and municipal public utilities, affordable housing, the old city reconstruction and so on. Illegal construction is another concept, it means the construction is made without approval or made by improper way or with temporary approval but not removal in time. In Wenzhou, Zhejiang province, houses are all legal which build before December 31, 1956. The compensation is full. Houses constructed between January 1, 1966 to March 8, 1982 with approval of land, the compensation is 90% of assess value. Houses constructed between March 9, to May 23, 1985 with approval of some department, the compensation is 30% discount, without any approval, 50%. After May 24, 1985, and no compensation.

The author believes that local government should give much more compensation for reforming urban-villagers because they sacrificed for the city and other peoples. And they received the money just once which they must afford their lives after that. The compensation object should be group of villagers or all the villagers.

**Key Words:** Urban-village reform; Levy; Rights of Land.

## 缩略语表

**一翻三：**农民房屋被拆迁时，可以享受占地面积 3 倍的安置房源。

**四策合一：**城中村改造安置房、在建制镇实施的农房改造集聚建设安置房、城市建设房屋征收安置房，统一纳入城镇保障性安居工程体系，享受国家有关保障性安居工程的用地、资金、金融、税费方面的政策支持。

**一三落地：**一翻三的升级版，根据搬迁、安置区位不同按其合法建筑宅基地基底面积一倍至三倍的标准确定应安置面积。

**三五底顶：**指以在册常住农业户口实际安置面积低于人均 30 平方米的，可按人均 30 平方米（另有房屋应合并计算）计算应安置面积；超出拆除的合法建筑以外的面积，按综合成本价计算。在房源许可情况下，可给予增购，但人均面积最高不超过 50 平方米。



## Abbreviations

**One Triple:** Peasants can get three times of land squares of houses when their houses are reformed.

**Four Policies to One:** Urban-village reform, village reform, constructing houses after levy and affordable housing shared same policy.

**Land One to Three:** Similar to One triple, peasants can get one to three times of land squares of legal houses based on different places.

**Utmost 30 and 50 Square Meter:** 30 square meter at least and 50 square meter at most for agricultural registered permanent residence.

廈門大學博碩



# 目 录

前 言.....	1
<b>第一章 “城中村”改造及其影响 .....</b>	<b>3</b>
<b>第一节 “城中村”改造是城镇化必经之路 .....</b>	<b>3</b>
一、“城中村”改造是全国都面临的共性问题 .....	3
二、温州城市化进程中的困境.....	4
三、温州实际运营成果.....	4
<b>第二节 “城中村”改造中的土地征收 .....</b>	<b>5</b>
一、土地征收的一般程序.....	5
二、土地征收存在争议.....	6
<b>第三节 “城中村”改造的影响 .....</b>	<b>8</b>
一、土地权属发生变化.....	8
二、农民身份和生活习惯发生变化.....	8
三、财富发生变化.....	9
<b>第二章 我国现有土地管理制度的弊端 .....</b>	<b>10</b>
<b>第一节 土地二元制带来的不平等 .....</b>	<b>10</b>
一、国有和集体土地不能互换.....	10
二、村民只能被动接受.....	11
三、身份二元制.....	12
<b>第二节 公共利益、集体和违法建筑界限不清 .....</b>	<b>13</b>
一、公共利益难以界定.....	13
二、什么是集体不明确.....	16
三、违章（法）建筑难以明确划分.....	17
<b>第三节 法律规定不尽完善 .....</b>	<b>19</b>
一、征收与补偿条例存在缺陷.....	19

二、关于集体土地的规定太少.....	19
三、法律规定之间有冲突.....	19
<b>第三章 “城中村”改造模式比较.....</b>	<b>21</b>
<b>第一节 几种“城中村”改造模式.....</b>	<b>21</b>
一、以推动主体分.....	21
二、以改造过程分.....	22
三、土地使用权信托模式.....	23
<b>第二节 其他国家和地区的旧城改造模式.....</b>	<b>24</b>
一、美国旧城改造.....	24
二、德国土地征收补偿制度.....	24
三、新加坡的三种土地确权制度.....	25
四、香港的旧城改造.....	25
<b>第三节 几种模式的评价和启示.....</b>	<b>26</b>
一、模式只有是否合适之分.....	26
二、需要拿来主义.....	26
三、温州市的“城中村”改造新模式.....	27
<b>第四章 “城中村”改造土地权利的思考.....</b>	<b>28</b>
<b>第一节 公共利益之平衡.....</b>	<b>28</b>
一、理论上的共识.....	28
二、界定公共利益的实体标准.....	28
三、平衡公共利益与个人利益的原则.....	30
<b>第二节 制定征收法.....</b>	<b>33</b>
一、必要性.....	33
二、适用范围.....	33
三、提高补偿标准.....	33
<b>第三节 实行农村土地产权流转.....</b>	<b>35</b>
一、温州土改吹响中国新改革号角.....	35
二、自由交易才能城乡双赢.....	36

三、实行土地产权流转有助于抑制扭曲的房价.....	37
四、自由交易不会导致更多的社会不稳定因素.....	38
<b>结论.....</b>	<b>40</b>
<b>参考文献.....</b>	<b>42</b>

厦门大学博硕士



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

廈門大學博碩