

土地估价：土地流转要解决好几个重要问题土地估价师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/525/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_525310.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_525310.htm)

党的十七届三中全会通过的《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》指出，加强土地承包经营权流转管理和服务，建立健全土地承包经营权流转市场，按照依法自愿有偿原则，允许农民以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权，发展多种形式的适度规模经营。这是党中央首次对农村土地流转所作出的最全面、最具体、最鲜明的政策性表述。其理论内涵包含三个层面：一是明确提出农村土地流转是承包经营权而不是集体所有权的流转；二是明确必须依法自愿有偿流转；三是明确允许专业大户、家庭农场、农民专业合作社等多种形式的规模经营主体参与流转。这充分表明，中国农村土地制度的创新进入了实质性阶段，它将产生重大的政策效应和农村改革成果。改革开放三十年来，中央农村政策的目标，可以归结为“两个放活”：一是放活土地，二是放活农民。放活土地，是在坚持农村土地集体所有制中放活，在稳定家庭承包经营权中放活；放活农民，就是尊重农民经营自主权，可务工经商，自主创业。因此，这“两个放活”必然推动农村土地承包经营权流转，必然推动农村劳动力转移，以此减少农村富余劳动力，加快适度规模经营，使农业走向生产专业化和产业化。所以，农村土地承包经营权流转和农村劳动力转移，互为因果，相互推动，是建设农业现代化的必然选择。促进土地承包经营权流转，可以带动农民分工分业，带动农业结构向专业化、产业化和区域

布局转变。农村土地承包经营权流转最直接的效应是土地和劳动力两大资源得到优化配置，从而进一步开拓农业产业空间和农村劳动力就业空间。过去很长时期，农村土地和劳动力相互牵制，结果劳动力转移不出，土地流转不动，劳动生产率和土地产出率都极为低下。打破这种牵制，推动土地承包经营权流转，首先，能加快农民职业分化，实现农民身份的多种转变，即由单一的农民转变为农业生产者、经营者，非农产业的生产者、|百考试题|经营者，以及城市市民。其次，通过推动土地承包经营权流转，农业自身提供的就业空间也很大。比如，大力发展各种类型、各个层次的大小不一的园区农业、庄园农业、农场农业和林场农业，培养一批专业大户，带动一批农业工人，加快农村富余劳动力转移；促进农业专业化和产业化，发展农产品加工、运输、营销、信息等服务，从而延伸农业产业链，转移农村富余劳动力。促进土地承包经营权流转，可以进一步优化家庭经营结构，带动家庭经营向企业化经营转变。许多典型经验已经启示我们，其一，土地承包经营权流转明显优化了家庭经营的整体结构。土地承包经营权流转后，土地和劳动力两大资源得到更合理的配置，农户都能以自己最擅长的劳动技能和经营能力选择家庭经营项目，明显促进了以家庭经营为基础的农业分工分业，农业结构优化得以从家庭经营结构优化开始。其二，土地承包经营权流转使家庭经营向企业化经营发展。土地流转使各类农业大户、专业大户明显增多，这些规模化的家庭经营大多走上了企业化管理道路，不少还依靠自己的经营能力走进了国内和国际大市场。促进土地承包经营权流转，可以进一步盘活土地资源，带动农业生产向高产、优质、高效

、生态、安全的现代农业转变。土地流转，其实质是通过承包经营权的流转，盘活土地资源，尽可能不闲置土地。土地和劳动力是中国农村最重要的两大资源，也是农民最大的财富。但是，土地和劳动力却十分廉价，原因就是这两大农村最活跃的生产要素处在各自非常狭窄的空间配置，实现不了其真正的价值。只有明晰产权、推动流转、市场配置、优化组合，土地资源才能盘活。以江西山地资源为例，过去山无其主、主无其责、责无其利，造成部分山地荒芜、资源闲置。自林权制度改革后，山地林权落实，流转明显加快，流转价值大增，山地使用率明显提高。显然，中国农业要走上高产、优质、高效、生态、安全的现代农业路子，就应当促进土地承包经营权流转，发展适度规模经营。促进土地承包经营权流转，可以进一步提高粮食生产能力，带动粮食生产方式向粮食大户规模化和区域布局转变。粮食安全任何时候都不能放松，必须长抓不懈。保障中国粮食安全，就必须转变粮食生产方式，使粮食生产规模化、区域化，建立粮食现代产业体系。从对土地流转较好的乡村调查显示，其粮食生产能力明显提高，一是有效解决了农民撂荒现象，保护了农村耕地，提高了土地使用率；二是土地向种田能手集中，发展了一批粮食生产大户，以及经济作物种植大户、养殖大户，优化了农业结构，拓宽了农民增收渠道。事实证明，像我们这样一个土地资源十分紧缺的人口大国，要稳定粮食生产，确保国家粮食安全，又要让农民务农致富，就必须走适度规模经营、发展现代农业的路子。土地承包经营权流转是农村生产力得到不断解放和发展的必然。因此，它是一个历史进程，而不是一个阶段性任务。推动土地承包经营权流转，既

要积极，更要稳妥。当前，必须着力解决好几个重要问题。

第一，确立土地承包经营权的财产权。任何资源要实现其价值，进行优化配置，必须以清晰的产权关系为基础。《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》指出，要赋予农民更加充分而有保障的土地承包经营权，现有土地承包关系要保持稳定并长久不变。这就为中国农村土地管理制度改革，实现农户土地承包经营权为家庭财产权，拓宽了新的空间，提供了新的设计思路。中国农村土地制度有其特殊性，这主要表现在两个方面：一方面，要建立中国特色社会主义的农村土地制度，必须坚持农户承包经营的土地仍是集体所有；另一方面，要建立适应社会主义市场经济体制的农村土地制度，必须使农户承包经营的土地享有在市场上流转的产权。看似矛盾的这两个方面，如何统一？依据《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》提出的家庭承包经营“长久不变”的原则，社会主义初级阶段的农村土地制度就可以在土地的占有、支配、使用和收益上进一步强化家庭承包经营权，流转土地使用权，实现承包经营权的财产权。这一农村土地制度创新的思路，实际上是以确立土地承包经营为农民有长久保障的产权为核心，实现农村土地在所有权和经营权分离后的基础上，再实现土地经营权和使用权分离，进而推动土地流转，加快发展适度规模经营。这样既巩固了农村土地集体所有权，又稳定了承包经营权，更搞活了土地使用权，使土地真正成为农民的财富资源，在进行以市场供求为基础的配置中，更好地发挥土地的经济功能，既严格地保护土地，又顺畅地推动土地流转。

第二，坚持依法自愿有偿的流转原则。各级政府和村级集体组织只能起政

策导向作用，并创造发展环境、加强服务管理，使农民的土地承包经营权按依法自愿有偿的原则进行流转。在推动土地流转中，无论是各级政府、村级集体经济组织，还是农民，都要明确两个大道理：一是土地流转必须维护农民承包权益。保护农民对承包土地的占有、使用、收益等承包经营权，是土地流转的大前提，是依法流转的基础，也是各级政府和村级集体组织的职责。二是土地流转必须遵循“三个不得”原则。“不得改变土地集体所有性质，不得改变土地用途，不得损害农民土地承包权益”，这“三个不得”确保了社会主义初级阶段的农村土地制度，确保了国家实行最严格的节约用地制度，确保了农民对土地承包经营权享有更加充分的权利。当前各级政府最紧迫的是要制定相关的政策和规定，确保“三个不得”落到实处，正确引导农村土地承包经营权流转；建立健全土地承包经营权流转市场，通过建立农村土地承包经营权登记与管理信息系统，完善土地承包经营权权能，搞好农村土地确权、登记、颁证工作，特别要落实十七届三中全会关于土地承包关系“长久不变”的精神，过去土地流转中存在这样或那样的权益问题，都要按十七届三中全会精神妥善处理好。第三，确立农民土地承包经营权流转的主体地位。只有确立农民为土地的权利主体，才能真正建立健全土地流转机制，培育土地流转市场，推动土地依法自愿有偿流转。其一，只有确立农民土地流转的主体地位，才能增强农民流转土地承包经营权的动力，农民才会以自己最大的经营能力和创新能力把土地资源盘活，实现土地最大的经济效益。其二，只有确立农民土地流转的主体地位，才能逐步淡化农民依恋土地的情结。过去农民对土地有特殊的依

恋之情，是因为传统农业使农民视土地为唯一生活保障，即使有一定非农收入，也仍有后顾之忧。确立了农民的土地主体地位，他们就会根据自己的经营方向和效益比较，处置承包经营的土地，有专业特长的农户就会大胆、放心地放弃土地经营，转而从事其他产业，或者走出农村务工经商、自主创业。第四，加快发展多种形式的规模经营主体。土地流转的实质，是生产关系和生产力的不断调整 and 适应。只有农村生产力不断获得解放和发展，土地流转才能作为生产关系与其相适应而加快。因此，要有效地促进土地承包经营权流转，关键是要发展多种形式的能促进农村生产力解放和发展的规模经营主体。十七届三中全会就明确指出了这一点，即“有条件的地方可以发展专业大户、家庭农场、农民专业合作社等规模经营主体”。鼓励发展专业大户、家庭农场、农民专业合作社等规模经营主体|百考试题|，农业基础设施建设、技术推广、农产品营销、金融服务等方面的优惠政策应进一步向他们倾斜，促进土地承包经营权流转，促进农村土地集约化、规模化经营。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)