

海南改革和完善农村土地制度 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E6_B5_B7_E5_8D_97_E6_94_B9_E9_c51_84884.htm 土地是农业最基础的生产资料、农村最重要的资产和农民最具保障的财富，土地具有其他生产要素无法比拟的经济价值、社会价值和生态价值。因此，改革和完善农村土地制度，盘活农村土地，强化农村土地的开发利用与管理，是新农村建设中必须十分重视并重点解决的问题。结合我省实际，新农村建设在农村土地开发利用方面应当抓好几个方面的工作。

- 1、建立健全产权清晰、主体明确、流转便利、开发经营自主的新型农村土地产权制度，突破新农村建设中的产权瓶颈。我国农村集体土地产权残缺、主体缺位和权益内涵不明确是导致农地产权歧视和城乡差异的根本原因。在集体土地所有权主体上，“农村集体”、“农村集体经济组织”的含义和权能边界不清，作为农业生产经营主体的农民还不能算真正严格意义上的土地主人；在产权归属上，我省由于历史遗留问题形成的权属不清、界址不明、纠纷不断，严重影响了农村社会稳定和农业经济发展。按照新农村建设的要求，改革农村土地产权制度就应大胆将土地物权所设定的各项权能无条件地交给农民，确立作为农业生产经营主体的农民的土地产权主体地位。在制度建设方面，要完善农村土地产权登记制度，尽快完成全省4800万亩农村土地确权工作，将农村土地所有权和使用权直接确权给作为农业生产主体的集体经济组织和个人，开展农村宅基地确权发证，明确农村建设用地使用权，依法保护农村承包户的土地承包经营权，并抓好影响我省农村社会稳

定的土地权属纠纷调处工作。2、完善村镇建设中的土地规划体系，破解新农村建设中“无规可依、无序乱建”的难题。长期以来村镇建设乱搭乱建，不仅造成了村镇布局极不合理，农村基础设施和公共设施不配套，还浪费了土地资源。完善村镇规划体系，一方面要结合我省城乡一体化进程，抓好乡镇级土地利用总体规划修编，调整优化农村土地利用结构和布局，合理确定村镇建设用地规模，根据农村和农业产业布局科学划定土地利用功能分区，制定土地分区利用管制规则；另一方面，要按照“村容整洁”的要求，科学编制村镇建设规划和村镇整治规划，合理确定村镇建设布局和容量，统筹城乡基础设施和公共设施布局规模。3、培育农地市场，筹措新农村建设资金。“有地斯有财”，农村基础设施和公共设施建设除政府和全社会按照“多予少取”及“工业反哺农业、城市支持农村”的原则长期投入外，更重要的是要充分发挥土地资产的增值筹资功能。当前农村土地市场发育迟缓，我省农地资源作为规模性海岛热带高效农业基地的价值潜力和比较优势没有很好体现出来，市场供求关系扭曲，农地价格严重背离其价值，集体土地流转收益分配畸形，集体建设用地资产功能得不到有效释放。根据我省实际，要按照“两种产权、城乡统一市场”的模式，充分发挥市场对农地资源配置的基础性作用，以农地产权人为主体的，逐步建立农地招拍挂方式流转的公开市场，允许集体建设用地合法流转，适时推行集体建设用地置换政策，通过市场盘活变现农村土地资产价值，筹措新农村建设资金。4、实施农村土地开发整理工程，对农村范围内水、土、路、林、村进行综合整治。对原有农村居民点整治和低效农地整理归并是新农

村建设的重要环节。韩国20世纪70年代以改善农民居住条件和环境、发展农村社区经济为主要内容的新农村运动，德国以农地合并、村庄整治和统筹乡村社会、生态和经济平衡发展为特色的土地整理，都对我国建设新农村提供了可以借助的经验。结合我省实际，一是要结合文明生态村建设，实施农村建设用地整理，改造空心村，完善村镇基础设施和公共设施，推动农村社区经济发展，实现村镇建设用地集约化，为村镇经济发展腾出土地空间；二是实施农地整理，改革现行土地出让收益分配体制，将一部分土地收益集中用于土地开发整理，同时积极争取国家土地开发整理专项资金和项目，建设高标准基本农田示范区，有效增加农地面积，提高土地综合生产能力和产出效益；三是改变过去各自分散投入的做法，统筹和集中安排农田水利、少数民族扶持、危房改造、乡村道路建设等专项资金，扶持重点地区农村发展，确实改善农村生活生产条件。

5、改革农村居民点用地、乡镇企业用地和乡村公共设施、公益事业用地管理模式，合理保障农村建设三项用地供应。新农村建设在未来相当长的时间内将大幅度增加农村居民点等三项建设用地需求，解决这个问题重点应放在现有农村建设用地内涵挖潜和集约利用上。据统计，1997~2000年，我省农村居民点人均建设用地保持在220M²/人，2000年~2003年，保持在210M²/人，2004年农村居民点人均建设用地增加到240M²/人，均大大超过国家规定的人均150-180M²的水平，且村庄布局极度分散，内涵挖潜空间较大，通过充分利用村内空闲地、村镇撤并规整、集体建设用地置换流转等方式，可以腾出相当土地满足一部分村镇建设用地需求。另一方面，对确需新增的农村建设三项用

地需求，应优先安排年度用地计划指标，简化用地审批手续，降低土地取得成本，保证土地供应。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