

关于创新农村土地管理制度助力乡村振兴的思考

秦 婧

山西华澳商贸职业学院, 中国·山西 晋中 030600

【摘要】推进土地管理制度改革,是国家的一项战略举措,也是乡村振兴发展的必要条件之一。乡村振兴战略背景下,需要加快对土地管理制度进行完善与优化,这对国民经济的发展具有重要意义。近年来,我国农村土地管理制度改革已经获得了较为显著的成效,为了更进一步发挥其对乡村振兴的优势与价值,仍需要进一步的改革与创新。对此,文章重点指出几条创新农村土地管理制度对策,以供参考。

【关键词】土地制度;乡村振兴;制度改革;宅基地;审批程序

引言

土地制度是我国一项重要的基础性经济制度,从当前我国出台的法律来看,用于规范农村土地制度的条例包括有《农村土地承包法》等。我国现行的土地法坚持土地公有制,同时也保障农民的合法权益。乡村振兴和土地管理制度相辅相成,改革农村土地制度,并在原有的基础上制定出更为健全的农村管理政策,切实发挥其在乡村振兴中的优势与价值。基于此,文章重点探讨创新农村土地管理制度的几点建议,希望能够进一步推进乡村振兴发展。

1 建立健全征地补偿机制,优化集体建设用地的审批程序

1.1 建立健全征地补偿机制

现行的《土地管理法》规定要依据被征收土地的原有用途给予补偿,这也是保障农户基本生活的重要保证,一般包含安置费用等。被征收用地位置、经济发展水平等与补偿没有关系。给予农民的补偿标准,脱离了土地的市场价值,未能够表现出土地所具备的双重保障作用。健全征地补偿机制,需要综合考量国家、农民以及集体之间的利益分配问题,切实关注到农民生活问题,避免遗留一系列的社会问题。建立与市场价值相关联的补偿机制。遵循城乡土地同价的基本原则,明确集体和农民的补偿标准,与此同时,还需要进一步按照农户土地分配比例,列入到补偿安置方案的内容。制定出多样化的补偿方式,比如:部分补偿款作为股份参与经营活动等,通过这样的方式,让征地补偿的方式更加的多元化。针对已经列为城市建设用地的农村集体土地,同时也已经获得批准建设经营性项目,要允许农户参与相关的开发与经营活动,并保证农户享有相应的收益。除此之外,把失地农民列入社保体系,切实保障其生活需求。在实践中,需要严格依据法律要求,明确被征地农民的社保资金是由政府部门发放。需要特别指出的是,为了保证农民社保资金来源的稳定性,一般情况下,这部分资源应为国有土地有偿使用收入,只有这样,才可以切实解决被征地农民的基本生活需求。

1.2 优化集体建设用地条件和审批程序

要结合实际情况,最大程度的减少限制条件,尤其是乡村地区的公益用地,政府部门需要给予相关的政策或者是其他方面的支持。乡村振兴战略背景下,很多农户选择自主创业,在这一情况下,如果项目符合国家的政策、土地以及建设规划要求,且能够根据国家的补偿标准给予被征地农户的补偿金,可以适当放宽条件,并优先上报进行审批。

如果农户所兴办的是优先发展项目等,除了上述的优惠之外,还需要适当补助一些国有土地一致的优惠政策。

2 完善集体经营性建设用地管理制度

针对集体经营性建设用地管理制度,需要从三个方面进行完善与优化:

首先,依据有关法律要求,划分集体经营性建设用地的范围。现行法律尚未对这一范围作出明确的限定。为了处理这个问题,使其更好的助力乡村振兴发展,具体可以从两个层面进行综合考量。第一,集体建设用地类型,比如:宅基地。第二用途方面,经营性用途,需要明确是否与乡村振兴战略相关。但是需要注意的是,不得用于经营和房地产建设。除此之外,需要做好存量用地使用权确权登记,进而为土地的流转提供有力的保障。

其次,进一步制定流转方式,以立法的形式对此进行明确的规定。同时,制定出清晰的法定前置条件。即:符合规划、用途管制、依法获得。制定出严格的使用原则,即:有偿和有限期性。经营性建设用地的土地流转方式包含三种,出让、租赁和入股,结合实际用途明确使用期限。

最后,依据现行法律进一步确定流转程序,这也是保证该类型用地能够实现同等入市的基础条件。在很大程度上,针对集体经营性建设用地,需要制定出清晰的价格形成机制,并围绕当前建设用地使用权的相关要求,通过招拍挂形式进行公开竞聘。同时,集体建设用地的流转必须要通过公开透明的形式在土地市场上进行交易,最终由市场决定土地的实际价格。

3 优化宅基地管理使用法律制度

具体可以从以下几个方面进行:

第一,宅基地使用权的取得方式,保证合法取得,在实际的使用过程中,需要严格遵守两个基本原则,即:节约、集约。针对合法取得,指的是使用宅基地,必须要具有农户的资格权,也就是属于集体经济的组织成员,才具备获得宅基地使用权的基本权力。如果农户需要自主,而且其需求面积符合相关的规定,则不需要收取相关的费用,或者是按照以相对较低的价格收取一定的使用费。该费用的标准以市场价格为参考依据,需要特别指出的是,宅基地的使用费必须要用之于民。

第二,对宅基地用益物权能。现阶段,我国农村地区宅基地尚未形成流转市场,也并未具有市场价值。通常情况下,流转的范围仅限于村内。有观点指出,为了赋予宅基地更大的价值,要将其流转范围进一步扩大,比如:县域范围。在实践中,这个范围应该扩大到什么程度,需要结合实践来进一步明确。如果扩大的范围相对较小,那么流转市场依然是无法形成;如果是扩大的范围过大,那么城市人口占用大面积宅基地建筑房屋,会引发一系列的新问题。因此,流转市场范围的扩大必须要把握好度,且必须要通过试验在进行大范围推广。在这个使用权流转范

围扩大过程中, 必须严格落实一户一宅的基本政策, 与此同时, 转入户不可以再获得宅基地, 必须要严格遵循宅基地的自愿原则。

第三, 对宅基地管理制度进行优化。在土地管理过程中, 必须要严格落实用途管理, 针对宅基地的使用问题, 必须要符合相关的规划相关的规划要求, 严厉打击一切违法使用行为, 更不能违法进行宅基地的买卖。无资格权人不得使用农村宅基地建设大型别墅或者是私人会所。

第四, 对农户房产财产权制度进行优化。针对合法获得的房屋, 且符合规划要求的, 政府部门需要在进行核实以后发放相应的产权证书, 进一步明确房屋的所属权。通过这样的形式, 赋予了农户房屋产权财产抵押的权能, 与此同时, 利用地随房走, 实现房地一体化。针对宅基地制度的改革, 必须要打破僵化思维模式, 鼓励并尊重农户进行创造。江西省余江县是我国宅基地制度改革的试点区域, 从2015年3月开始推进试点工作。结合实践来看, 主要是通过三种方式实现闲置农房与基地的盘活: 首先, 出租, 通过一些政策激励, 吸引更多的城市人口或者是企业投资建设农家乐, 或者是开办创意农业。其次, 调整规划, 也就是将这些闲置农房转化为集体经营性建设用地后入市, 切实满足我国农村地区新业态发展的实际用地需求。最后, 把闲置的宅基地复垦为耕地, 并依据相关的规定折算为建设用地指标, 以此来实现土地流转并获得相应的收益。从最终的流转效果来看, 两年内该地区释放出的空间可以满足15年左右农户建房和用地需要。

4 加强耕地保护的几点措施

在乡村振兴战略实施过程中, 耕地保护是一项非常重要的任务, 同时也是保障粮食安全与生态安全的重要条件。在一定程度上, 加强耕地保护, 是推进农业和农村发展的根本保障。重组的耕地资源, 是乡村建设的重要基础, 这也关系到国家的粮食安全问题。对此, 在实施乡村振兴战略过程中, 尤其需要注意耕地保护问题, 必须要守住耕地红线, 保证对耕地的三位一体综合管理与保护, 不但要保证耕地的数量, 还需要确保耕地的质量和生态。如何实现耕地资源对乡村振兴战略实施的平静, 这是实现保护资源和推进发展的关键所在, 同时也是目前我国农村土地制度创新的要点, 以下将从三个方面重点讨论加强耕地保护的几点对策:

4.1 严格落实耕地保护责任

明确耕地保护责任, 需要各级政府签署责任状, 以此同时, 还需要将基本农田的保护责任, 列入到村级年度考核内容中, 由乡镇政府每年考核是否达成这一年度指标。在土地承包经营证书上明确基本农田保护的面积等基本要素, 合理划分承包农户的合法权益和义务等, 最终把永久责任农田保护责任制落实到位。

针对农户管护基本农田, 需要和耕地地力保护补贴关联在一起, 如果承包农户违法进行其他行为, 比如: 转让、进行非农业建设等行为, 除了需要扣除相关的补贴费用, 还需要严格追究其法律责任。这样做的主要目的是为了强化村委会与承包农户对耕地的保护意识, 使其能够在实际工作中严格落实自己的责任。

4.2 提升耕地的整体质量

尽快优化土地整治制度, 并加快形成新增耕地的储备制度, 以此来拓宽耕地的来源途径。在原有的耕地基础上, 要尽快实现开发为主到复垦为主的转变。在对农村土地进行整治过程中, 针对成片耕地中的单家独户元, 可以给予其相应的补偿, 鼓励农户配合搬迁, 尽可能让农户自愿迁移到规划的居民住宅区。调查结果显示, 成片农田单家独院每户占地面积约1亩。如果能够完成搬迁, 那么将会节省土地资源0.6亩, 甚至更多。由此来看, 单家独院户的搬迁明显的增加了耕地面积, 而且还明显的提升了土地的整治水平。这对改善农村生态环境和推进乡村振兴具有重要的实践意义。除此之外, 需要进一步加强对未纳入耕地保护的田地进行相应开垦与改造, 进而扩大耕地面积。切实做好高质量与高标准的农田建设工作, 以便更快的提升我国农村地区粮食生产水平。

4.3 严格土地执法监管

全面开展清理整治农村违法用地与违法建设行动, 加大对违法行为、违章建设等问题的打击力度。针对违法使用耕地资源的行为, 农业主管部门等必须要严格给予乘法。针对该退还的土地, 相关负责人必须要严格监督违法人进行拆除。与此同时, 违法人还有义务将土地恢复成原始的耕地状态。针对应该移交或者移送的土地, 必须要依法开展相关工作, 绝不姑息包庇任何行为。严格依法履行耕地保护责任, 进一步创新土地执法监管形式, 进而全面提高我国农村地区土地管理效果。

5 结论

综上所述, 乡村振兴战略的实施, 也可以推进土地制度的改革与创新。两者之间相互辅助, 相辅相成。现阶段, 大众对乡村振兴的重视程度非常高, 加快探索出一个符合国情的土地制度, 发挥其对乡村振兴的推进作用, 切实回应群众的期盼。除此之外, 在具体实践中, 需要严格落实先规划后建设的根本要求, 并结合当地的实际情况, 加快对土地制度进行优化创新, 改革农村土地的使用方式, 严守耕地红线, 最终实现助力乡村振兴的改革目标。

参考文献:

- [1] 何文忠, 史松坡, 魏阳. 关于乡村振兴战略下土地制度改革与管理思考[J]. 中国房地产业, 2019, 000(028): 61-63.
- [2] 李旭. 创新农村土地管理制度与乡村振兴战略[J]. 新农村(黑龙江), 2018(32): 1.
- [3] 张晓艳. 关于农业机械化助力乡村振兴战略实施的思考[J]. 农民致富之友, 2020(24): 1.
- [4] 杜伟, 黄敏. 关于乡村振兴战略背景下农村土地制度改革的思考[J]. 四川师范大学学报(社会科学版), 2018.
- [5] 陈美球, 蒋仁开, 朱美英, 等. 乡村振兴背景下农村产业用地政策选择——基于“乡村振兴与农村产业用地政策创新研讨会”的思考[J]. 中国土地科学, 2018, 32(7): 7.
- [6] 蔡海生. 乡村振兴战略下农村土地多功能利用与管理[C]/第十四届中国软科学学术年会论文集. 2018.