

广西偏远地区土地流转平台的构建设想

覃姣颖 仇文慧 薛雅丽 麦伟坤 曾文华 (指导教师)

桂林理工大学 广西桂林 541000

摘要: 广西偏远地区目前尚未建立完善的土地流转市场机制, 文章通过分析广西偏远地区土地流转现状, 介绍了针对该地区土地流转平台的具体建设方法, 旨在构建广西偏远地区土地流转平台来促进本地土地流转市场模式的完善, 从而助推乡村振兴和脱贫攻坚发展, 并对项目做出了积极的展望。

关键词: 土地流转; 互联网+中介服务; 广西地区

The construction idea of land transfer platform in remote areas of Guangxi

Jiaoying Qin, Wenhui Qiu, Yali Xue, Weikun Mai, Wenhua Zeng^(instructor)

(Guilin University of Technology, Guangxi Guilin 541000)

Abstract: Remote areas in Guangxi have not yet established a perfect land circulation market mechanism, the analysis of land circulation in Guangxi, introduces the specific construction method of the regional land circulation platform, which aims to build Guangxi's remote land circulation platform to promote the improvement of the local land circulation market model, to boost rural revitalization and poverty crucial development, and made a positive outlook for the project.

Key words: land transfer; Internet + intermediary service; Guangxi region

前言

近几年, 尤其是党的二十大报告的提出深化农村土地制度改革战略之后, 我国的互联网土地流转市场呈爆炸性的发展态势。国家对三农问题的高度关注, 使得土地流转制度更加完善。通过互联网土地流转服务平台, 可以让农户安心转让自己的土地, 让自农业经营从零散到规模化, 让农村产权要素“流动”。随着国家土地政策的不断推进, 给互联网+土地流转行业迎来了一个难得的发展机会。

一、广西地区偏远土地流转中存在的问题

1. 1 广西偏远地区流转机制不够健全以及村民法律意识不深刻等问题

我国有关于农村土地流转的法律还并未健全, 因此部分广西土地产权模糊不清, 以及村民的法律意识不强的问题。其一, 我国《宪法》、《土地管理法》中虽然已经规定了农村土地归属于集体所有, 但没有明确地说明该集体是属于农村集体经济组织、农村委员会或是农村小组中的哪一个集体, 这将会导致农民在土地流转中利益分配处于劣势, 不利于土地流转市场的发展。其二, 由于农民对流转政策不了解, 农村的土地流转交易的许多协议是没有通过当地流转服务中心或乡镇政府的审批和备案登记, 而是在私下以口头方式进行。此过程并没有走相关的法律程序, 使得双方的权力和义务得不到法律保障。部分村民即使进行了审批和备案登记, 也会由于一些人情社交关系的影响而导致对土地

流转市场的排斥现象。法律法规的不规范和农民的法律意识不强在一定程度上影响到农村土地流转市场在偏远的地区的发展。

1. 2 广西偏远地区土地流转市场的不规范和价值体系的不成熟等问题

据调查, 现如今还没有相关机构在广西对偏远地区的土地流转市场进行有效的管理和引导, 所以广西目前还没有完善的土地流转的市场信息和有效的市场运行。同时, 由于租地者和农民两者获取的信息不对称, 农民无法第一时间获取相对应的市场行情及同等土地的租赁价格信息。因此在租地者不正确引导下, 再加之农民自身的文化水平不高, 最终导致农民自身的利益受损。土地流转市场的不规范和价值体系的不成熟, 将不利于广西偏远地区的土地流转市场的生存和发展。

1. 3 广西偏远地区劳动力流失与土地流转率低的问题

供求关系不平衡的现状也不利于广西地区落实我国乡村振兴战略政策的开展。现阶段广西因为城市工资收入远高于农业收入, 并随着城市的高速发展, 外出务工的人将会增多, 广西偏远农村地区的劳动力会随之减少, 导致闲置的土地会越来越多。再加上, 大多数农户对土地流转的市场存在顾虑, 在没有专业人士的引导和对国家政策的了解不全面的情况下, 农户宁愿闲置处理或者粗放经营, 也不愿意选择进行土地流转, 这也造成了广西偏远地区找地难的现状。

二、广西偏远地区土地流转平台构建框架设想

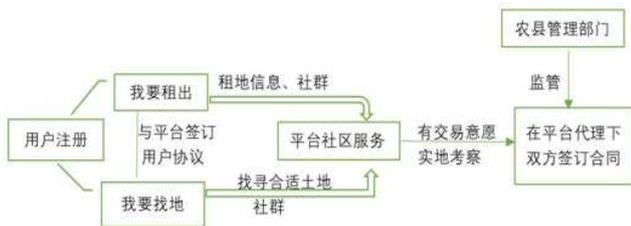
2. 1 构建契机

随着互联网行业的蓬勃发展，土流网、地合网等专业的土地流转网站也如雨后春笋般不断催生出新的活力。尽管如此，这些发展相对完善的土地流转平台，多在全国范围内进行不同类型的土地租赁交易，无法聚焦到广西的偏远地区。作为目前土地流转行业的“龙头”土流网，其主要交易省份在河南、河北、内蒙古等北部与中部地区，对广西偏远地区土地租赁情况涉及较少。面对此局限性，我们旨在搭建具有广西特色的，适合广西偏远地区的土地流转平台。

2.2 主体构成及基础服务

本研究的线上土地流转平台采用O2O模式，以互联网平台为纽带，对接农户和租地人。其交易过程受区县农管理部门监管，所流转的土地除签订合同外需经过监管部门备案，主要框架如图1所示。

图1-土地流转平台的结构图



2.2.2 主体构成

买家：进行用户注册后，在平台内可以根据地区、适宜种植农产品种类等标签来选择自己心仪的土地。平台为买方提供相关土地信息，在买家选择好土地之后，联系相关客服人员（专业人士以及社区负责人）来进行更加详细的咨询和交易，如价格需要协商、需要实地考察等问题。客服人员可与卖家进行进一步沟通协商，并为买家预约线下考察。确认好后，在平台代理下签订合同，完成最终交易。

卖家：进行用户注册后，可以在平台内申请土地租赁的信息，填写好相关表格后，后期会专门派遣地区最近的负责人来进行实地考察。考察确认后，卖家可搜索进入平台内相应的社群或由乡镇负责人邀请进入，以便实时掌握土地租赁情况。在土地成功租赁出去后的一定期限内，扣除掉中介费用后付款给卖家。

社区负责人主要由在区居委和社区服务站专职从事社区管理和与服务的工作人员构成，并与平台签订了服务协议。其在上任之前会有专业培训，且拥有一定的专业知识和业务能力，判断土地信息无误且合法。闲置土地持有者可以通过平台的社群与乡镇负责人取得联系，确认有出租土地的意向后，负责人会对土地进行实地考察，并提供准确的土地信息。技术人员将其进行分类处理，发布到出租页面，土地信息包含图片与文字说明。同时会将土地信息标注清晰，使土地来源透明化。

2.2.3 平台提供的服务

第一是技术服务，平台工作人员利用手持测亩仪等应用勘测土地面积、海拔坡度等；对土地进行市场价格估算；并为土地或作物的维护与生长提供专业技术分析与支持。

第二是社区服务，社群是平台首页的置顶板块之一，是平台内提供的聊天室。点击后可根据地区搜索进入，普通用户无法建群，群主为相应的社区负责人。群内有群公告、群待办等基础功能。私聊功能需在社区负责人和专业人士的监督下进行。租地人在社群内可进一步确定土地资源的真实性，增强其租赁意愿。租地人找到自己心仪的土地之后，可在社群内与农户取得联系，该过程在农户社区内公开透明。同时，专业人士和乡镇负责人可对交易情况进行监督，切实保障农户利益不被非法侵害。交易成功后也可在社群分享该土地动态生产状况，营造良好的土地流转氛围。考虑到部分农户不会使用互联网或没有条件使用互联网等因素，可以向该平台的乡镇负责人求助，从而进行租地信息的上传以及租地人咨询情况的转达等。一方面有利于切实解决农户闲置土地问题，另一方面促进了互联网土地流转平台在偏远地区的覆盖与运转。

第三是金融服务，此平台开通土地保险业务。入保后，如发生自然灾害，可通过平台申请赔偿；合同签订后，付款时租地者可选择一次性付清或以居民信用卡做担保，先交部分租金。租金由平台代收，在区县农管理部门备案后，钱转至农户，待收成后租地者需补清所欠租款；平台向广西区内出售农业生产资料如生产所需的农药、化肥、种子等，用户可根据自己的需要进行预定，届时送货上门；平台向租地人提供作物成熟之后的收割与运输服务，用户预约即可，届时送货上门。

第四是咨询服务，遇到产权纠纷等问题，及时向平台反应，平台将提供法律援助；农户与租地人都可进行发帖，实时了解周边农地闲置情况与租赁情况，实现农户与租地人更好更高效的对接。

2.2.4 平台构建的优势

平台特色在于所提供的的配套服务，并在社区服务和金融服务中拓展了业务范围，使其更适合广西偏远地区及小型社区。偏远地区信息相对闭塞，社区服务可以加强社区与社区之间，村落与村落间的联系，以便更好地掌握闲置土地信息，从而实现就近流转，规模流转。其次金融服所提供的便利和保障可以更好地解决土地流转之后出现的一些问题，面对广西部分偏远地区交通不便等问题，生产资料的配送及服务无疑会增强买方的交易意愿。我们后期将会完善交易模式，如增加土地托管，土地入股等，交易双方可根据意愿进行选择。

三、广西偏远地区土地流转平台的实施设想

本文在研究广西偏远地区土地流转的现状，构建了信息服务平台，针对性的解决了广西农村土地产权模糊不清、农民对流转政策不了解、流转机制不健全、土地交易市场发展缓慢、偏远地

区社会保障制度落后、相关管理混乱等问题。这些问题的解决很好地释放了土地流转的红利,平台的不断完善能大大促进土地流转率,提高土地利用与农民收入。

3.1 平台的实施设想

平台建设初期我们会利用微信公众号和抖音等平台进行裂变引流、社区引流,增加粉丝数量,初步进行平台推广。平台建设稳定后,通过网络问政和微信咨询等渠道与县市政府表达诉求和平台建设想法(以桂林市为例),争取得到政府支持。由市政府带头牵引,因为县局市局有定期下乡的时间,可以利用此时间点向各乡镇村委取得联系,进行线下推广。其后我们会进行资源整合,以及对广西电视台投放广告进行宣传营销。平台上线后,上下游的客户可以在社群里进行实时沟通,在沟通过程中买家可以租到同一社区中不同卖家的土地,从而实现规模交易。

3.2 平台实施的主要配套工作要求

3.2.1 加以完善土地流转政策法规,加强信息交易平台建设

平台须让买卖双方签订平台指定的合同,合同经过律师事务所公正,确保有法律效力。对于买卖双方所担心的问题可经协商后列入合同条款之中,保障合同符合买卖双方需求。在此之上,也可以积极联系土地流转相关部门帮助参与土地流转的农民争取应得的补贴、扶持和优惠。联系并建议地方政府利用土地流转信息平台,加强监管,防止在土地流转过程中的“耕地非粮化”行为。致力于使土地流转信息公开、透明,为农村土地流转提供交易谈判平台。如此便能规范土地流转相关管理秩序,明确承包方与受让方权责,减少并在最大程度上规避土地流转纠纷的出现。

3.2.2 加大规范土地流转宣传力度,解放农民思想

在村委、村民、基层政府中多形式、多渠道地宣传土地流转等一系列文件精神。针对农民对土地流转政策不了解、承包大户对土地流转政策有疑虑等问题,加大政策宣传力度,提高农民的法律意识和参与意识,提高社会参与度。将土地流转规范化作为一个经常性工作,将规范土地流转工作纳入经常化、规范化渠道。

3.2.3 建立规范有序的流转机制

建立广西偏远地区土地流转平台能促进土地流转市场的规范和成熟的价值体系的形成,有利于解决流转机制不健全的问题。对广西现有农村土地流转进行规范和约束,利用土地交易管理系统实行程序化操作。即通过土地交易管理系统,受理农民委托土

地流转申请书,发布土地流转信息,农户自主在平台进行流转交易,农民达成协议后,可按照要求签订合同。线上线下对交易过程保持高度的公开透明,建立规范有序的流转机制。在交易过程中土地流转平台将会进行一对一服务,从而避免了买卖双方交易之间产生的问题,使交易更快捷,更简便。

四、结语

综上所述,农村土地流转意义非凡,是促进农业市场化、规模化、产业化和集约化的必由之路。对农村土地流转问题进行深入研究,对于农业增效、农民增收、建设社会主义新农村,实现中华民族伟大复兴的中国梦有重大意义。本文通过对广西偏远地区农村土地使用权现状的分析,深刻认识到广西偏远地区建立合法高效透明的土地流转平台的重要性,并提出了较为可行的方案。方案的落地与实施还需要在农村工作的党群中进一步推广,并结合当地的情况完善。

参考文献:

- [1]白燕玲.我国农村土地流转的现状、问题及优化路径[J].江苏第二师范学院学报,2022,38(01):77-80.
- [2]罗俊杰.我国农村土地流转法律问题探讨以及完善——以“乡村振兴”战略为背景[J].现代农业研究,2022,28(02):139-141.
- [3]唐幸子.农地流转互联网平台研究[D].贵州大学,(2018)3 1-32

作者简介:

覃姣颖(2001.4—)女,壮族,广西河池市人,学生,本科在读,单位:桂林理工大学。

仇文慧(2002.12—)女,汉族,山东菏泽市人,学生,本科在读,单位:桂林理工大学。

薛雅丽(2001.9—)女,汉族,山西吕梁市人,学生,本科在读,单位:桂林理工大学。

麦伟坤(2001.6—)男,壮族,广西南宁市人,学生,本科在读,单位:桂林理工大学。

曾文华(1978.11—)男,壮族,广西临桂人,副教授,硕士研究生,单位:桂林理工大学,研究方向:经济学。

基金项目:大学生创新创业训练计划项目《二亩闲田乡村土地租赁平台建设》;项目编号:202210596035