

城镇化中的农村土地管理问题创新探析

李艳美

安丘市自然资源和规划局, 山东 潍坊 262100

[摘要] 为了加快我国经济建设脚步, 应推动城镇化建设, 21世纪30年代, 我国应该全面建设完成小康社会。小康社会的基本保证条件是建设新型城镇, 在现有农村土地的基础上合理利用有限土地资源, 完成房产建设以及周围配套设施建设。落实以人为本的观念到农村土地规划阶段, 做到现有土地资源的高效利用, 符合现阶段国家建设的基本理念, 有限的农村土地资源必须在建设前期规划利用, 针对土地规划阶段常出现的问题, 应采取人本化的管理理念, 进行方针的制定和实施。人本化管理符合当代建设和管理的未来发展, 以人为本, 落实基础观念到土地管理过程中, 采取严格的管理手段降低腐败事件的发生, 促进我国新型农村和城镇体制建设。

[关键词] 城镇化; 农村; 土地管理; 问题

DOI: 10.33142/mem.v2i4.5011

中图分类号: F299.21

文献标识码: A

Analysis of Innovation of Rural Land Management in Urbanization

LI Yanmei

Anqiu Natural Resources and Planning Bureau, Anqiu, Shandong, 262100, China

Abstract: In order to speed up the pace of Chinese economic construction, we should promote the construction of urbanization. In the 1930s, China should build a well-off society in an all-round way. The basic guarantee for a well-off society is to build new towns, make rational use of limited land resources on the basis of existing rural land, and complete the construction of real estate and surrounding supporting facilities. Implement the people-oriented concept to the rural land planning stage, so as to achieve the efficient utilization of existing land resources, which is in line with the basic concept of national construction at the present stage. The limited rural land resources must be planned and utilized in the early stage of construction. In view of the common problems in the land planning stage, we should adopt the humanistic management concept to formulate and implement the policy. Humanistic management is in line with the future development of contemporary construction and management, people-oriented, implement basic concepts into the process of land management, adopt strict management means to reduce the occurrence of corruption and promote the construction of new rural and urban systems in China.

Keywords: urbanization; rural areas; land management; problem

1 农村土地管理中存在的问题

农村最大的财富就是土地。在现行土地政策下, 一些地方存在着乱征、乱建、乱占、乱转、乱卖现象, 一些单位或农民未经批准违法占地建房现象时有发生。因为种种原因, 农村土地管理工作存在着一些突出问题^[1], (1) 主要是于农村土地管理认知不足, (2) 耕地矛盾日益突出, (3) 土地管理部门对农村土地使用和监管力度不够。

2 优化城镇化中农村土地管理问题的途径

2.1 完善土地利用体系

我国在推进城镇化建设时会占用农民的土地资源, 农民失去土地后, 通常选择外出务工, 这样虽然能提升经济收入, 但会导致农村人口流失。

在城镇化发展过程中, 由于相关建设项目缺乏相应的人力支持, 影响了城镇化发展进程。所以不但要持续推进城镇化建设, 还应该重视就业机会的增加, 保证在推进城镇化建设的过程中有足够的人力。土地管理工作人员要始终保持持续发展的思维, 要对我国目前面临的问题进行及时分析。实事求是, 做好调查和研究工作, 主动听取基层农民的建议, 结合实际, 从农民的利益出发开展相关工作。如果部分工作和农民的合理需求出现冲突, 就要合理解决, 保证农民的合法权益^[2]。

在持续推进土地管理工作时, 要重视土地和经济发展之间的相互作用, 解决好土地管理中出现的各类问题, 合理保障地区经济发展。

2.2 土地整治工作的有效落实

在对农村土地管理制度实施改革创新中，需首先完成土地整治相关工作，只有如此才可以保证农民的耕地面积不被破坏，如果在条件允许的情况下还可增加耕地使用面积。在土地整治工作实际实施过程中，相关工作人员应先提升土地产出效果和耕地质量，以此促进所有项目都可以正常有序进行。作为政府相关部门应对土地管理中心配置做好相应的优化工作，通过这样保证土地整理项目的完整性。在此过程中，应对业务做好管理，除此还需最大程度获取更多土地整治项目，通过获得更多土地管理资金来不断挖掘土地所存在的潜力。在此模式下所实施的土地整治管理工作会更加规范和稳定。作为政府部门应不断完善土地管理制度，同时不断完善管理体制，同时还应高效完成土地整治，减少征地范围，以此解决农村土地管理制度改革问题，促进农村经济的可持续发展。为新农村建设的有效实现创设条件。

2.3 缩减征地面积

基于当前征地制度所存在的不足，强化征地管理。当有转让土地或是相应使用权需求时，一定要让农民和受让者开展交易或是相应对谈判，通过这样防止有的村领导利用集体土地来满足自我交易需求，而造成农民的极端情绪。对村集体控制土地力度未能削减，通过这样为农村土地交易活动创设更安全的环境。对于拥有商业性耕地占用，可对征收占地补偿金进行适当的调整，以构成全新税项，基于此可安排相关部门来负责征收此项税款。负责对土地交易进行监管的行政部门可通过垂直领导方式来开展工作，认证评估单位专业性的工作应由土地监管部门来实施，对于裁决机构可由土地法庭负责完成。不断健全土地资源价格条例，对于公共服务机构和商业性土地交易征用行为应加大管理力度，以此提高土地应用成本，并将使用者所使用土地期限适当延长，基于土地使用权，加强改革工作的不断深入，以更好的管控耕地专属交易，促进限制管理工作的有效实施。

2.4 明确管理标准

在高效率规划以及管理农村土地期间，需要适当提升管理标准，精准区分农村土地的农用地以及自用地和商用地等，以此和管理规划要求相符合。如，在解决该项问题期间，需要有效分析农村建设基地的配置情况，依照实际配置现象和住宅建设等对农村土地规划发展加以健全。相关部门正确性引导土地规划，创建有着良好导向作用的规划框架，同时要做好规划宣传。对农村常驻居民开展移民搬迁，基于建设新农村的基础上建设住房，采取该项方式提升公共配置效率，同时做好遗留老房子、闲置处理工作，通过实施建设用地增减挂钩项目结余而建设用地指标。在对偏远农村土地规划管理过程中，充分考虑当地实际情况，使其和优质农村相互结合到一起，综合性考察土地规划现象，在加快偏远农村经济建设进程的基础上达到偏远农村朝着优质农村转变的目的。关注农村土地规划和城镇建设实际进程，将两者全面融合，利用农村引导城镇，拓展发展范围。在农村用地配置的基础上提升耕地质量，落实标准要求。

2.5 以城镇化建设为理念，制定合理的土地管理制度

现阶段，针对我国城镇边缘农村的土地管理过程，应该以新型城镇建设为土地管理方针，制定出合理的农村土地管理制度。土地管理制度的建立，应该落实以人为本理念，合理参考农村土地持有者的意见，以人本观念制定并完善土地管理制度。针对土地资源逐渐稀缺的问题，农村土地应该加大土地保有力，合理规划农村土地有偿征用过程，应在制度中明确表明工业用地征用范围，合理进行新型城镇建设房屋用地预留，为新型城镇建设提供便利条件。制定出土地管理制度，应该以新型城镇建设的工作方针为管理理念，在施行管理制度时充分利用现有不记名土地，土地管理制度应结合管理体系运行而生，农村土地持有者和管理者，应共同落实新型城镇建设方针。农村土地在完善管理体系的同时，应多吸引大学生村官到农村一线土地管理工作中。

2.6 加强宣传教育，加大土地监管力度

提升农村土地持有者的思想意识，可以在基础环节加强土地规划和管理政策的实施，利用农村有利的先决条件，以农村小组的形式定期组织宣传教育工作。新型城镇化建设过程不能缺少政府部门和村民这两股中坚力量，两者决定新型城镇化建设的完成程度和效率。在土地有偿征用或者基础管理规划阶段，乡政府应该加大监督力度，保证农村土地利用合理和高效，政府规划的城镇化建设用地不可进行 2 次工业用地拍卖，通过大力监管，保证土地规划管理阶段的透明性和真实性。根据现阶段房屋土建和用地的建设方向及当地的经济发展为基准，确定土地基价，合理制定土地基价提升农村土地管理和规划。

2.7 监督农村土地流转管理行为

在经济建设用地期间，土地资源是一项基本的保障，同时也是农村实现现代化发展目标的重要生产要素。为快速

实施和落实乡村振兴战略，农村土地可以以招标、拍卖、公开协商等方式为主进行承包。农村土地承包以后土地的所有权性质并不会发生改变，承包地不得买卖。农村土地管理需要处于市场竞争机制中进行有偿流转使用，以确保城乡人员流动、技术互动、提升土地资源配置效率。政府管理部门可以通过以下方面策略管理土地流转现象。一是明确规划土地用途，调整土地供需。在严格加强耕地保护红线的基础上展开土地管理，控制建设用地的总量，合理规划每一块地的用途，提前实施用地风险预防工作。在符合用地规划、基本要求的基础上使企业全面参与到农村土地要素流转中。对流转合同进行科学化管理，并按照我国现有的政策与法规等，结合实际情况来制定出统一的农村土地流转合同文本，提高土地流转合同上的指导与签订工作。二是全面加强农村土地流转监督管理工作。结合实际情况制定健全的规划督察机制和土地定期评估制度，帮助农村集体组织全面收取尚未依照合同约定开发利用的土地，加深农村土地市场化流转中对弱势群体的保护力度，提高土地利用效率，严格惩处非法干涉土地流转、违法倒卖土地等不规范行为，加以整治，以确保流转的合法性和准确性。有关部门必须在农村土地流转过程中将自身职能体现出来，全面监督土地流转。

2.8 强化农民群众的土地确权意识

土地确权工作想要获得农民群众的认同和支持，就必须在开展确权工作的同时，将工作的意义、方法、步骤、政策等，通过合理的宣传渠道，将其传送到每家每户。考虑农村农民居住的集中性，宣传工作可分为几方面入手：第一是利用宣传车，在土地确权的村庄内及周围的道路，进行巡回宣传；第二是将有关土地确权工作的宣传标语，制作成横幅悬挂在重要路口；第三是各村的村委会成立土地确权工作领导小组，将土地确权政策、步骤、方法等贴在村务公开栏内，同时利用微信群或印制纸质宣传资料，将有关土地确权工作的宣传信息，传送到每家每户。宣传工作，务必在土地确权工作小组开展工作之前展开，在宣传到位后，确权工作才可以顺利开展，到时广大农民群众才会主动参与和自觉配合。

3 结束语

针对我国城镇边缘农村的土地管理过程，应该以新型城镇建设为土地管理方针，制定出合理的农村土地管理制度，提升农村土地持有者的思想意识，在基础环节加强土地规划和管理政策的实施，利用农村有利的先决条件，以农村小组的形式定期组织宣传教育工作，加强新型城镇化建设的思想渗透，提升村民对土地未来规划和使用的思想意识。土地管理制度的建立，应该落实以人为本的理念，合理参考农村土地持有者的意见，在现有农村土地的基础上，合理利用有限土地资源，完成房产建设以及周围配套设施建设，以人本观念制定并完善土地管理制度。

[参考文献]

[1] 魏燕. 新农村建设背景下农村土地管理的几点建议[J]. 低碳世界, 2018(8): 365-366.

[2] 马向东. 农村土地管理存在的问题及对策分析[J]. 农民致富之友, 2018(15): 215.

[3] 乔佳晨. 农村土地管理过程中存在的问题及解决措施[J]. 南方农业, 2018, 12(6): 92-95.

作者简介：李艳美（1979.2-）女，山东省潍坊市人，汉族，大学本科，安丘市自然资源和规划局，农艺师，从事自然资源和规划管理工作。