

《新农村建设与发展规划指导》丛书 下

程庆会 / 许月明 / 安国辉 主编

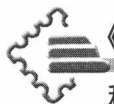
农村土地利用

NONGCUN TUDI LIYONG



许月明 何玲 赵卫红 赵金龙 主编

 中国农业出版社



《新农村建设与发展规划指导》丛书（下）

程庆会 许月明 安国辉 主编

农村土地利用

许月明 何玲 赵卫红 赵金龙 主编

中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

农村土地利用/许月明等主编. —北京: 中国农业出版社, 2009. 7
(《新农村建设与发展规划指导》丛书)
ISBN 978-7-109-14022-6

I. 农… II. 许… III. 农业用地-土地利用-研究-中国 IV. F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 114553 号

中国农业出版社出版
(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)
(邮政编码 100125)
责任编辑 刘明昌

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行
2009 年 11 月第 1 版 2009 年 11 月北京第 1 次印刷

开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 7
字数: 203 千字 印数: 1~2 000 册
定价: 20.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

《新农村建设与发展规划指导》 丛书指导委员会

主任：董经纬
副主任：郭焕成 牛凤瑞 张义珍 孙中才
成 员：陆红生 雷海章 韩桐魁 贾中骥
齐守印 刘大群 张绍廉 赵 新
姬振海 苏蕴山 王慧军 孙世芳
彭建强

《新农村建设与发展规划指导》 丛书编审委员会

主任：王志刚 戴建兵
副主任：王玉丁 辛彦怀 李 彤 邢承国
杨鹏起
成 员：武宇清 祝晓光 刘相如 堵皆兵
李景国 范建国 高一雷 田德峰
贡志刚 杜敏海 徐丙申 魏 威
李英超 赵夫辰 杨 轶 吴 铁

《新农村建设与发展规划指导》 丛书编辑委员会

主 编：程庆会 安国辉 许月明

副主编：赵旭阳 梁 山 董 硕 张 侠

成 员：（按姓氏笔画排序）

田建文 申彩虹 安志远 安蕴梅

李逸波 李卫军 宋金杰 宋杉岐

刘秀娟 刘宇鹏 何 玲 杜 红

赵德义 赵慧峰 赵金龙 赵卫红

张二东 张桂春 张清军 张 婷

杨香合 金红霞 胡 建 胡引翠

贾俊民 郑艳侠 郭 鹏 贺军亮

董 谦 甄鸣涛 蒋凤莉

总序一



农业丰则基础强，农民富则国家盛，农村稳则社会安。高度重视农业、农村、农民问题，是我们党一贯的战略思想。特别是党的十六大以来，中央坚持把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，连续出台了一系列重大强农惠农政策，进一步深入推进农村改革发展。各地认真贯彻中央决策部署，紧紧围绕统筹城乡发展这条主线，扎实推进新农村建设，农业生产稳定发展，农民收入持续增长，农村民生显著改善。农村改革发展取得的巨大成绩，为国家经济社会又好又快的发展提供了基础性支撑。

当前，我国农村面临着一个全新的发展形势。总体上看，已经进入以工促农、以城带乡的发展阶段，进入了加快改造传统农业、走中国特色农业现代化道路的关键时刻，进入了加速破除城乡二元结构、形成城乡经济社会发展一体化新格局的重要时期。新的形势下，要以新民居建设为突破口，推进社会主义新农村建设，必须充分考虑工业化、城镇化加速发展的大背景、大趋势，必须站在统筹城乡发展的高度，统筹谋划、科学部署、



扎实推动。这对增强“三农”工作的科学性、前瞻性和系统性提出了迫切要求。

这套《新农村建设与发展规划指导》丛书正是适应当前农业农村发展的新形势新任务要求而组织编写的。丛书将村庄规划建设作为一个地域综合系统，针对其中的关键环节和重点内容，由多位长期从事农村研究，兼具学术素养和实践经验的学者深入研究，分专著进行著述，具有很强的理论性和指导性。工欲善其事，必先利其器，相信这套丛书的出版，必将有助于农村工作者更加深刻地认识和把握新农村建设的基本趋向，更加科学地推进农村新民居建设，更加有效地加快统筹城乡步伐，对做好新时期“三农”工作大有裨益。同时，也希望这套丛书的出版，能够吸引更多的专家学者，对农村改革发展给予更多的关注、深入的研究，为我国农村发展提出更多建设性的意见和建议。

河北省委省政府农村工作领导小组副组长
河北省委农村工作办公室主任

董经纬

2009年7月



总序二

一套丛书，一套专门论述农村发展规划和建设的指导丛书，呈现在了我们面前。东风一枝，春意临窗，粗略一读，已令人欣喜、鼓舞和感奋。

人类进入农业社会，农业与农村的建设便成了那个社会的活动中心。对于经历了千百年农业社会的中国来说，阅历丰富、经验成熟，一切情理早为世人所掌握，不少人可能认为，今天提及农村发展和建设问题，多为以往经验的总结和重复。至于指导，特别是理论性指导，既不必要，更不重要。

其实不然，今天提及的农村发展和建设，尽管在现象上，可能会与历史有相似之处，甚至有惊人的相似之处，但其本质和内在的结构，以及发展方向等，却都根本不同了。这是现代科学发展到今天、中国自身的经济工业化发展到今天才出现的新事物，其主体成分是要科学和谐地发展新社会所必需的，是中国过去不曾有过的。像所有的科学活动一样，这必须从基础理论出发，依据现代科技共同体所给定的规程和可行的条件，实施论证、引导和设计。有关工作的科学意义是显而易见



的，然而，其艰苦程度也是可想而知的。尤其是对于开创者来说，要有效地理解新思路、新理论和新方法，从而能够确定自己的新视角、新陈述和新方案，并能够有效地化为新知识，以便给人以启迪和规范，这是需要深入学习、深入思考，并克服不少困难的。河北农业大学及河北师范大学等有关专家学者们，组成了一个团队，共同努力，携手奋进，开创性地完成了这部丛书。书中追踪理论前沿，吸收先进技术，给人以欣喜。首次培育出来的一个作物新品种，不能指望粒粒丰满、颗颗发芽，但它们所蕴涵的高起点、高品质，不能不预示着成长的信心和收获的希望。迎着春风，将它们播撒在太行山下易水河畔，随之而来，新绿点点，金秋片片，必定能给人们带来更大的欣喜。

从现代科技共同体的结构可以看出，农村发展规划和建设，从理论准备直到试验和实验实施的全过程，需要一个不小的学科群来共同努力。能把众多专业学者集合起来，编出一本横跨几个专业的科学指导丛书，并要深入浅出、理论透彻，以便让有着不同专业背景的人们理解掌握，通常会令人大伤脑筋，信心有限。打开这套《新农建设与发展规划指导》丛书，实在给人以鼓舞。只要努力，深入浅出、理论透彻、可读性强、普及性强，也是可以做得到的。

有人形象地把地方院校形容为“要顶天立地”，既要追踪理论前沿，又要坚持应用水平，任务繁重，不可偏废。但如果就此将“要顶天立地”理解为必须在基础





理论和实际应用这两方面都达到很突出的地步，便多少有些偏颇了。科学发展到今天，理论研究与应用研究已经分化，大学也因此分化成了研究型的与专业型的两大类，中国的地方院校更多的是属于专业型，或许河北农业大学便如此。研究型大学应该为专业型大学提供更深的理论知识，使他们更容易“顶天”，从而将研究的重点更有效地放在“立地”方面。河北农业大学、河北师范大学等四所院校编著的这套丛书，就国内目前情况而言，在“顶天”和“立地”两方面都达到了相当水准，真有些咄咄逼人。由此，专门从事理论研究的有关人士和定位为研究型大学的有关专业会生出感奋，要静下心来，振奋精神，应该有更好的成果出世，帮助专业型院校的同事更容易“顶天”，而不致再落后于他们。

中国人民大学农村发展研究所教授
第五届国务院学位委员会农林经济学学科评议组成员

孙中才

2009年7月



前 言



土地是人类赖以生存的基础，有限的土地难以满足日益膨胀的人类需求，如何协调好人地矛盾，实现土地资源高效、永续利用，已成为社会关注的焦点和迫切需要解决的问题。由于我国农村人口多、占地广，且其土地利用涉及环境保护、农产品供应、农民就业安置等众多问题，因此农村土地の利用问题成为中国社会经济发展的关键问题之一。《农村土地利用》是在吸收国内外土地利用的理论与方法的基础上，结合我国农村土地利用实践编写而成的。本书从土地的概念开始阐述，较全面系统地介绍了农村土地集约与节约利用、农村土地规模利用、农村土地分区利用、农村土地利用规划、农村土地开发整理、农村土地可持续利用等的相关概念、理论与方法。根据十七届三中全会会议的精神，本书还增加了农村农用地和集体建设用地流转等内容，使本书的前瞻性、科学性和实用性得到进一步增强。

本书的编写不仅注重了思想性、知识性，而且充分注重了实用性。每章节都是从浅显的内容开始，逐步引向深入，同时，书中列举了大量案例，把内涵深邃的理





论知识转化成为可知可察、实践性很强的实例，使本来从属于理论范畴的知识转化成了贴近生活的实践性知识，大大降低了本书的阅读难度。

《农村土地利用》可作为全国村官考试、高等院校农林经济管理专业、土地资源管理专业等本、专科生教材，也可供相关专业工作人员参考使用。

本书系由河北农业大学长期从事土地经济学、土地资源管理教学工作的教师集体编写而成，由许月明教授任主编，具体分工是：第一章由许月明编写；第二章、第三章、第八章由赵卫红编写；第四章、第六章、第七章由何玲编写；第五章、第九章由赵金龙编写。最后由许月明教授统稿、审校、定稿。

在本教材编写过程中，编者参阅了大量的相关书籍、期刊资料，引用了其中的部分内容和实例，在此向有关作者致谢。同时，向关心本书编写和出版工作的所有领导和同行表示谢意！

由于编者水平有限，书中不妥和错误之处难免，敬请诸位不吝指正。

许月明

2009年5月



目 录

.....
oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

总序一
总序二
前言

第一章 导论 1

第一节 土地的内涵 1

 一、土地的概念 1

 二、土地的特性 2

 三、土地的功能 4

第二节 农村土地利用的原则与类型 5

 一、农村土地利用的原则 6

 二、农村土地利用的类型 8

第二章 农村土地集约与节约利用 15

第一节 农用地集约节约利用 15

 一、土地集约利用的理论依据 15

 二、农用地集约利用的类型 16

 三、农用地集约利用程度评价 17

 四、农用地集约节约利用的一般模式 19

第二节 农村建设用地集约节约利用 20



一、农村建设用地使用原则	20
二、农村建设用地的限定	21
第三节 实施农村土地集约节约利用的政策规定	24
一、运用规划调控机制, 节约集约用地	25
二、建立指标约束机制, 节约集约用地	25
三、发挥激励机制, 节约集约用地	26
四、运用市场机制, 节约集约用地	26
五、建立土地储备制度, 节约集约用地	27
六、建立监督机制, 节约集约用地	27
第四节 农村土地集约节约利用案例分析	28
案例一: 浙江省绍兴县土地集约利用“九法”	28
案例二: 甬口村建农村公寓集约利用土地的四原则	30
案例三: 藁城北席村新村建设强调集约利用	
土地资源	31
第三章 农村土地规模利用	33
第一节 农村土地规模利用原理	33
一、土地规模经营与规模报酬变动规律	33
二、农村土地规模利用现状	34
第二节 农业土地适度规模经营评价指标与实现模式	35
一、农业土地适度规模经营评价指标	35
二、农业土地适度规模经营模式	37
第三节 农村土地规模经营案例	40
案例一: 武义县土地股份合作制度	40
案例二: 大城县神农园果业(股份)有限公司	42
第四章 农村土地分区利用	44
第一节 土地分区利用原理	44
一、农业区位论	44





二、工业区位论	47
三、农业布局理论	49
四、农业生产专业化分区理论	50
第二节 农村土地分区利用	52
一、农村土地分区利用原则	52
二、农村土地分区方法	53
三、农村土地利用分区类型	55
第三节 城乡结合部土地分区利用	63
一、城乡结合部土地利用特征	64
二、城乡结合部土地分区利用类型	65
三、城乡结合部土地利用存在的问题	66
四、城郊结合部土地利用管理措施	67
第四节 农村土地分区利用案例	69
案例：藁城市土地利用综合分区	69
第五章 农村土地利用规划	71
第一节 土地利用规划概述	71
一、土地利用规划的含义	71
二、土地利用规划的实质与法律地位	72
三、我国土地利用规划体系	74
四、土地利用规划与其他规划之间的关系	77
第二节 我国的土地利用规划	77
一、第一轮土地利用规划（1985—2000年）	77
二、第二轮土地利用规划（1996—2010年）	79
三、新一轮土地利用总体规划的指导思想	81
第三节 农村土地利用总体规划	86
一、土地利用总体规划的含义	86
二、土地利用总体规划的特征	86
三、土地利用总体规划的相关规定	88



第四节 农村土地利用专项规划	90
一、土地利用专项规划的主要内容	91
二、土地开发整理规划的主要目的	92
三、土地开发整理规划的主要程序	93
第五节 农村土地利用规划案例	95
案例：河北省易县土地利用总体规划简介	95
第六章 农村土地开发整理	101
第一节 农村农用地整理	101
一、农用地整理原则	101
二、农用地整理内容	103
三、农用地整理的程序	104
第二节 农村居民点用地整理	106
一、农村居民点整理模式	107
二、农村居民点整理对策	108
第三节 农村土地复垦	109
一、农村土地复垦原则	110
二、农村土地复垦政策	111
三、农村土地复垦类型	113
第四节 农村土地开发	117
一、农村土地开发概念	117
二、农村土地开发原则	118
三、农村土地开发类型	118
第五节 农村土地开发整理案例	120
案例一：通过土地整理，让农民受益	120
案例二：县乡政府组织村集体经济组织实施 土地整理	121
案例三：对拒不复垦土地的处理	122
案例四：民资助力，诸城万亩荒山变园林	125



案例五：“空心村”整治出效益	126
第七章 农村农用地流转	128
第一节 农用地流转政策法规	128
一、农村土地流转的历史沿革	128
二、农用地流转相关制度建设和政策	130
三、农用地流转相关法律	134
第二节 农用地流转条件	136
一、农用地转出的条件	136
二、农用地转入的条件	138
第三节 农用地流转模式	140
一、转让	140
二、转包	140
三、互换	141
四、入股	141
五、出租	142
六、其他方式	143
第四节 农用地流转对策	143
一、坚持土地承包关系长久不变的政策	143
二、大力发展农业产业化经营	144
三、加快农村劳动力转移	145
四、建立农村社会保障机制	145
五、建立市场中介组织	145
六、完善法律监督保障体系	146
第五节 农用地流转案例	147
案例一：金华市农村承包土地流转	147
案例二：“三种”流转激活农民承包地	149
案例三：私自转包并从中渔利，合同无效	150
案例四：非法转让农村集体土地，买卖双方	