

农地流转及区域土地 利用问题研究

Nongdi Liuzhuan ji

Quyu Tudi Liyong Wenti Yanjiu

刘秀娟 著



中国农业出版社

河北农业大学商学院农村经济管理重点学科资助

农地流转及区域土地利用

问题研究

刘秀娟 著

中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

农地流转及区域土地利用问题研究 / 刘秀娟著. —
北京: 中国农业出版社, 2014. 4
ISBN 978-7-109-18976-8

I. ①农… II. ①刘… III. ①农业用地-土地流转-
研究-中国②区域-土地利用-研究-中国 IV.
①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 047781 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区麦子店街 18 号楼)

(邮政编码 100125)

责任编辑 刘明昌

北京中兴印刷有限公司印刷 新华书店北京发行所发行

2014 年 9 月第 1 版 2014 年 9 月北京第 1 次印刷

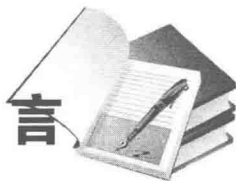
开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 9.75

字数: 260 千字

定价: 32.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

前言



农地流转是在中国城镇化进程不断加快、大量农村人口向城市流动的大背景下出现的，是农村家庭承包的土地通过合法形式将经营权转给其他农户或其他经济组织的行为。中共中央反复提出要在坚持“依法、自愿、有偿”的原则下稳妥推进土地流转，2011年上半年，全国土地承包经营权流转面积达到1380万公顷，占承包耕地总面积的16.2%，河北省的农地流转规模与其他省份相比稍显落后。2013年中央1号文件《中共中央 国务院关于进一步加快发展现代农业，进一步增强农村发展活力的若干意见》指出，抓紧研究现有土地承包关系保持稳定并长久不变的具体实现形式，完善相关法律制度。坚持依法自愿有偿原则，引导农村土地承包经营权有序流转，鼓励和支持承包土地向专业大户、家庭农场、农民合作社流转，发展多种形式的适度规模经营。结合农田基本建设，鼓励农民采取互利互换方式，解决承包地块细碎化问题。土地流转不得搞强迫命令，确保不损害农民权益、不改变土地用途、不破坏农业综合生产能力。因此，在新形势下，对河北省的农地承包经营权流转行为进行研究，探索新型的农地流转方式，进一步研究区域土地合理规划，集约利用，提高土地利用效

益等问题，对于协调发展区域内的工、商、农各业具有重要作用。

本书以相关部门提供的资料为基础，结合部分实地调查，对河北省的土地承包经营权流转行为进行了深入研究，在此基础上对农地股份合作经济组织这种新型农地流转形式进行了剖析。

全书分为五个部分：

专题一：河北省土地承包经营权流转现状及对策研究。分析了河北省土地承包经营权流转现状，流转的动力、条件，农户流转行为的特征、流转意向、流转影响因素，提出了促进农户土地承包经营权流转的建议。

专题二：农地股份合作经济组织研究。分析了建立农地股份合作经济组织的必要性、建立途径，农民的地位，建立农地股份合作经济组织过程中存在的问题，提出了解决对策和立法建议。

专题三：石家庄市矿区土地集约与节约利用研究。以石家庄市矿区为分析对象，对石家庄市矿区土地的利用现状进行节约与集约利用评价，在此基础上提出农用地和建设用地节约与集约利用的对策。

专题四：藁城市土地利用现状与潜力研究。通过对藁城市土地利用现状的研究，分析了藁城市土地利用潜力、土地开发利用的投资成本。

专题五：沧县土地利用现状与潜力研究。通过对沧县土地利用现状的研究，分析了沧县土地利用潜力，土地开发利用的投资成本。

该书是课题研究成果的总结，也是同事朋友共同努力、帮助的结果。在研究过程中，得到了河北农业大学商学院许月明院长的指导，赵卫红、何玲、赵金龙三位老师也给予了极大的支持和帮助，在此一并表示衷心的感谢！

本书的出版得到了河北农业大学商学院农林经济管理学科学术出版基金的资助，在此深表谢意！

由于时间仓促，研究水平有限，书中不足之处，敬请读者批评指正。

河北农业大学商学院 刘秀娟

2014年6月

目 录



前言

专题一 河北省土地承包经营权流转现状 及对策研究	1
1 第二次农业普查资料介绍及调查问卷设计	1
1.1 第二次农业普查资料介绍	1
1.2 调查问卷设计	2
2 河北省农村常住户参与耕地流转的规模	3
2.1 全国各地区农村常住户参与耕地流转的规模	3
2.2 河北省各地区农村常住户参与耕地流转的规模	7
3 河北省土地承包经营权流转的动力	10
3.1 现行法律和政策为土地流转提供了政策依据	10
3.2 农业生产技术进步是土地承包经营权 流转的外在动力	12
3.3 农业比较利益是土地承包经营权流转的内在动力	12
3.3.1 农户分散经营和规模化经营之间的比较利益	12
3.3.2 农业生产和非农业生产的比较利益	13
3.4 土地流转是解决现阶段农业发展困境的现实选择	13
3.4.1 农村土地承包经营权流转是农业实现国际化的必然要求	13

3.4.2	农村土地承包经营权流转能最大限度地实现社会保障功能	14
3.5	土地流转促进农业产业化升级	14
3.5.1	高阳县硕丰农场简介	15
3.5.2	高阳县硕丰农场农业产业化升级的基础条件	16
3.5.3	高阳县硕丰农场的农业产业化升级模式推广条件	20
4	土地承包经营权流转赖以存在的外部条件	23
4.1	土地承包经营权转出的条件	24
4.1.1	剩余劳动力的顺利转移是土地承包经营权转出的关键条件	24
4.1.2	健全的社会保障体系是土地承包经营权转出的制度保证	24
4.1.3	加强政府的引导和服务是土地承包经营权转出的内在动力	25
4.1.4	改革户籍制度是土地承包经营权转出的外在动力	25
4.2	土地承包经营权转入的条件	26
4.2.1	规模化经营的相对优势是土地承包经营权转入的关键因素	26
4.2.2	清晰稳定的农地产权制度是土地承包经营权转入的核心条件	27
4.2.3	完善的市场体系是土地承包经营权转入的重要条件	27
4.2.4	完善的法律监督体系是土地承包经营权转入的法律保障	28
5	样本户土地承包经营权流转行为分析	29
5.1	样本户收入来源及家庭主业情况	29
5.2	样本户土地承包经营权流转行为分析	29
5.2.1	土地流转不普遍, 流转面积较小	30
5.2.2	土地流转的最根本动因是利益驱动	30
5.2.3	样本户的土地流转范围小、方式和途径都很单一	32

5.2.4 样本户在土地流转中合同签订率较低	32
5.2.5 土地税费交纳情况及流转价格	33
6 农户土地承包经营权流转行为的影响因素分析	33
6.1 理论分析与研究假设	34
6.2 Logistic 模型分析	37
6.2.1 模型构建	37
6.2.2 变量描述	38
6.2.3 回归分析结果	39
7 样本户的土地流转意向分析	42
7.1 国家惠农政策对土地流转意向的影响	42
7.2 土地的保障功能对流转意向的影响	44
7.3 流转机制对流转意向的影响	46
8 促进农户土地承包经营权流转的建议	48
8.1 加强农民的素质教育	48
8.2 提高农民的组织化程度	50
8.3 积极完善农村的社会保障体系	54
8.4 认真对待惠农政策对农户土地承包经营权 流转行为的影响	57
8.5 完善政府的职能	58
8.6 建立有效的劳动力转移机制	58
8.6.1 改革现行户籍制度, 为剩余劳动力转移创造条件	59
8.6.2 完善乡镇企业经营机制, 增加非农就业机会	59
8.6.3 大城市与小城镇建设同步进行	60
8.6.4 加强对农民的技术、技能培训	60
9 结束语	60
附件 农村土地承包经营权流转情况调查问卷	62

专题二 农地股份合作经济组织研究	71
1 研究背景	71
2 农地股份合作经济组织及其特点	74
2.1 农地股份合作经济组织的内涵	74
2.2 农地股份合作经济组织的特点	75
3 建立农地股份合作经济组织的必要性	77
3.1 农地股份制是实现农业规模化经营的需求	77
3.2 农地股份制是农业扩大融资的需求	78
3.3 农地股份制是完善承包制的需求	80
3.4 农地股份合作经济组织有助于推动城镇化进程	84
3.5 建立农地股份合作经济组织是提高农业竞争力的 必由之路	84
4 建立农地股份合作经济组织的途径	86
4.1 内股外租型农地股份合作经济组织	87
4.2 参股型农地股份合作经济组织	88
5 农地股份合作经济组织中的农民地位	89
5.1 农村居民	90
5.2 职业农民	90
6 建立农地股份合作经济组织的问题及分析	91
6.1 存在违背农民自愿和互利原则现象	91
6.2 农村社保不完善制约农地股份制推广	92
6.3 推广农地股份制缺乏政策及法律支持	92

6.4 经营风险阻碍农地股份制推广	93
7 建立农地股份合作经济组织的对策	94
7.1 完善相关法律、法规建设	94
7.2 完善农地流转服务体系	95
7.3 坚持风险共担利益共沾原则	95
7.4 完善相关社保体系	96
8 构建农地股份合作经济组织的风险保障机制	97
8.1 制度层面上的风险规避机制	97
8.2 操作层面上的风险规避机制	98
9 河北省农地股份合作经济组织的立法建议	100
9.1 河北省农地股份合作经济组织立法目的	101
9.2 明确农地股份合作组织的性质	101
9.3 明确农地股份合作组织的设立原则	102
9.4 社员的权利和义务	103
9.5 农地股份合作组织内部组织机构的设立	104
9.6 盈余分配原则	106
9.7 终止与清算	106
10 河北省在推动农地股份制发展方面需注意的问题	107
10.1 多数农民以非农业收入作为主要收入来源是 前提	107
10.2 农地股份合作经济组织必须保证农民有长期 而稳定的收益	108
10.3 确立农地股份合作经济组织的法人地位	108
10.4 发起人对农地股份合作经济组织产生 效益前的亏损负责	109

10.5	农地股份合作组织要采用多种渠道融资	109
10.6	农业保险与农民的教育问题	110
专题三 石家庄市矿区土地集约与节约利用研究		111
1	城市土地节约与集约利用的意义	111
1.1	城市土地节约与集约利用的内涵界定	112
1.1.1	土地节约与集约利用的概念	112
1.1.2	两个相关概念的区分	113
1.2	土地集约利用相关理论和原理分析	114
1.2.1	地租理论	114
1.2.2	城市土地规划理论	115
1.2.3	土地报酬规律理论	115
1.3	实施城镇土地节约与集约利用的意义	116
1.3.1	利于耕地保护	116
1.3.2	利于节省城镇公共建设资金	117
1.3.3	利于加强土地管理	117
1.3.4	利于经济建设与土地功能的有机结合	118
1.3.5	利于促进经济建设与土地再生资源的潜力提升	118
1.3.6	利于促进经济建设与土地市场的内在关系发展	118
1.3.7	融合了经济建设与土地管理关系的科学性	119
2	石家庄市矿区土地节约与集约利用总体评价	120
2.1	石家庄市矿区土地利用总体状况	120
2.2	石家庄市矿区土地集约利用综合评价	121
3	石家庄市矿区农用地节约集约利用分析	125
3.1	石家庄市矿区农用地利用现状	125
3.2	耕地保有量分析	127
3.3	土地开发、整理、复垦增加耕地潜力分析	128

3.3.1	耕地整理潜力分析	128
3.3.2	农村居民点整理潜力分析	130
3.3.3	土地复垦潜力分析	132
3.3.4	未利用地整理潜力分析	133
3.3.5	补充耕地综合潜力	133
4	石家庄市矿区建设用地节约集约利用评价	134
4.1	建设用地节约集约利用状况总体评价	134
4.1.1	总体评价指标选择	134
4.1.2	指标数据收集、整理及测算	135
4.1.3	测算结果分析	136
4.1.4	土地利用类型判断	138
4.2	城镇用地集约利用评价	139
4.2.1	评价指标的选择	139
4.2.2	石家庄市矿区城镇用地集约程度分析	140
4.3	农村居民点集约利用评价	141
4.3.1	评价指标的选择	141
4.3.2	石家庄市矿区农村居民点集约程度分析	142
4.4	工矿用地集约利用评价	144
4.4.1	石家庄市矿区工业企业发展现状	144
4.4.2	指标体系构建的原则	146
4.4.3	指标体系的构建	147
4.4.4	石家庄市矿区主要工业行业土地集约利用评价	149
4.4.5	石家庄市矿区主要工业行业土地集约利用状况总结	153
5	提高石家庄市矿区土地节约与集约利用水平的对策	154
5.1	土地节约与集约利用需要遵循的原则	154
5.2	石家庄市矿区土地节约与集约利用的对策	155
5.2.1	石家庄市矿区农用地节约与集约利用对策	156
5.2.2	石家庄市矿区工业用地节约与集约利用对策	157
5.2.3	石家庄市矿区其他建设用地节约与集约利用对策	160

专题四 藁城市土地利用现状与潜力研究	166
1 藁城市土地利用现状分析研究	166
1.1 藁城市土地利用现状概况	166
1.1.1 自然和社会经济状况	166
1.1.2 土地资源利用概况	172
1.1.3 土地利用的主要特点	179
1.2 藁城市土地开发程度分析与效益分析	181
1.2.1 藁城市土地利用程度分析	181
1.2.2 土地利用效益分析	182
1.3 藁城市土地利用的综合评价	183
1.3.1 藁城市规划实施中采取的主要措施	183
1.3.2 藁城市土地利用存在的主要问题	186
2 藁城市土地利用潜力分析研究	190
2.1 农用地利用潜力	190
2.1.1 相关概念	191
2.1.2 耕地利用现状	191
2.1.3 耕地整理潜力评价	194
2.2 建设用地利用潜力	198
2.2.1 农村居民点整理潜力	198
2.2.2 土地复垦潜力	204
2.3 未利用地开发潜力分析	208
2.3.1 相关概念	208
2.3.2 藁城市未利用地现状	208
2.3.3 未利用地适宜性评价	209
2.3.4 未利用地开发潜力	210
3 藁城市土地开发利用的投资成本分析	212
3.1 土地开发整理投资估算	212

3.1.1	项目投资量估算	213
3.1.2	总投资估算	213
3.2	土地开发整理筹资分析	216
3.2.1	筹资环境分析	216
3.2.2	融资渠道	216
3.3	土地开发整理效益分析	217
3.3.1	经济效益评价	217
3.3.2	生态效益评价	218
3.3.3	社会效益评价	219
4	藁城市农地集约利用方式和成效分析	220
4.1	农地集约利用的方式	220
4.1.1	大力推进土地整理	220
4.1.2	优化用地结构和布局	221
4.1.3	提高农用地利用程度与效益和集约化水平	221
4.1.4	适度开发农业后备资源	221
4.2	农地集约利用的成效分析	222
4.2.1	生态效益	222
4.2.2	社会效益	222
4.2.3	经济效益	222
附表 1	2006 年藁城市土地利用现状面积汇总表	223
附表 2	藁城市土地开发整理复垦增加耕地潜力表	224
专题五	沧县土地利用现状与潜力研究	226
1	沧县土地利用现状分析研究	226
1.1	沧县土地利用现状概况	226
1.1.1	自然和社会经济状况	226
1.1.2	土地资源利用概况	235
1.1.3	土地利用的主要特点	243

1.2 沧县土地开发程度分析与效益分析	245
1.2.1 沧县土地利用程度分析	245
1.2.2 土地利用效益分析	246
1.3 沧县土地利用的综合评价	247
1.3.1 沧县规划实施中采取的主要措施	247
1.3.2 沧县土地利用存在的主要问题	250
2 沧县土地利用潜力分析研究	252
2.1 农用地利用潜力	253
2.1.1 相关概念	253
2.1.2 耕地利用现状	254
2.1.3 耕地整理潜力评价	257
2.2 建设用地利用潜力	262
2.2.1 农村居民点整理潜力	262
2.2.2 土地复垦潜力	268
2.3 未利用地开发潜力分析	272
2.3.1 相关概念	272
2.3.2 沧县未利用地现状	272
2.3.3 未利用地适宜性评价	274
2.3.4 未利用地开发潜力	275
3 沧县土地开发利用的投资成本分析	278
3.1 土地开发整理投资估算	278
3.1.1 项目投资量估算	278
3.1.2 总投资估算	278
3.2 土地开发整理筹资分析	282
3.2.1 筹资环境分析	282
3.2.2 融资渠道	283
3.3 土地开发整理效益分析	283
3.3.1 经济效益评价	284
3.3.2 生态效益评价	285

3.3.3 社会效益评价	285
4 沧县农地集约利用方式和成效分析	286
4.1 农地集约利用的方式	286
4.1.1 大力推进土地整理	286
4.1.2 优化用地结构和布局	287
4.1.3 提高农用地利用程度与效益和集约化水平	287
4.1.4 适度开发农业后备资源	287
4.2 农地集约利用的成效分析	288
4.2.1 生态效益	288
4.2.2 社会效益	288
4.2.3 经济效益	289
附表 2005 年沧县土地利用现状面积汇总表	290
参考文献	292