

合作博弈视角下的集体建设用地节约集约利用问题

崔畅

河北新世纪房地产评估经纪有限公司

[摘要]部分城市逐渐朝着创新型的方向转型,加快了城镇化和工业化的发展进程,对土地资源提出了较大的需求。在建立集体建设用地利用机制时,应保障高效化、公平性和公正性的原则得以顺利体现,促进土地资源的节约集约利用。现阶段在农村建设用地利用和管理的过程中,从不同主体的利益博弈目标出发,以合作性的博弈思想为主,进一步对集体建设用地利用情况予以分析,保障用地管理机制建设的科学性,从而形成以民主性为主的利益整合机制。

[关键词]合作博弈视角;集体建设用地;节约集约利用;相关问题;解决措施

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.1816

引言

农村建设用地在长期的发展过程中,呈现出了分散化、粗放化的使用情况,且整体的利用效率普遍较低,并且会浪费大量土地资源。在统筹城乡发展理念影响下,需要积极顺应新形式的革新趋势,通过对集体建设土地节约集约利用,及时解决占地问题,加大对耕地的保护力度,通过对不同主体的利益博弈目标予以分析,以合作型的博弈思想整合相关机制,保障集体建设用地利用高效性、公平性和公正性。

一、分析农村建设用地节约集约利用的重要意义

对于节约集约利用土地来说,属于我国现阶段所制定的特殊制度类型,并且能够符合目前的发展需求,与我国国情相一致。国土资源属于社会经济在发展过程中的根本要点,在提出节约和集约利用方法时,能够实现长久化的转型目标,需要将节约作为主要方针战略,明确节约的重要作用,为生态文明建设提供助力支持。在坚持可持续发展道路的过程中,能够有效解决土地资源浪费等问题,并且发挥出了节约集约利用土地等方案的积极影响,缓解了个体活动与生态自然之间的矛盾。现阶段需要基于大局意识,通过对土地资源的高效化利用,严格按照法律规定要求,促进相关建设活动的顺利开展,针对土地利用方式予以积极转变,加快工业化、城镇化以及农牧业产业化发展进程,为农村建设发展带来积极作用,站在合作博弈视角下,解决集体建设用地节约集约利用等问题。

二、分析农村建设用地利用现状

(一)土地集约利用度相对较低

在新经济发展潮流作用下,引了大批的招商引资项目,并落实于土地建设过程中,且用地面积逐渐拓展,新增设的建设用地面积不断增加,大量的农村建设用地被闲置,呈现出低效化的利用状态。对于城市建设用地来说,在逐渐消耗的基础上,虽然促进了城市化和工业化的持续发展,但仍然需要加大对农村集体产权建设用地的维系力度。由于受到了历史、区位等干扰因素的影响,导致土地集约利用方案无法落实,地方政府的规划和管理意识相对较弱,形成了低效化利用问题。

(二)建设用地粗放使用集约利用潜力较大

对于我国农村建设用地来说,在推广企业化利用方案的过程中,整体的集约化利用程度相对较低,且人均建设用地总量已经超出国家所规定的标准。农村中的小城镇呈现出日益兴起的状态,且中心村发展效率不断提高,加快旧村的改造进程,使部分宅基地出现闲置状态,可挖掘和可利用潜力相对较大。我国现有的城乡建设用地总量,能够容纳的人口数量高达16亿,但从结构的方面对其进行探究,可以看出其中有5/6的城乡建设用地呈现出分散化的状态,属于农村区域的非农建设用地类型。为此,需要在建立制度的过程中,对建设用地予以充分转化,将其应用于工业化和城市化的发展阶段,保障建设用地供给充足性。在城乡规划法顺利实施和推广的过程中,为村镇建设规划作业的开展提供了支持,能够加大对相关规划措施的整治力度,通过对农村区域的建设用地的全方位整合,促进土地的集约化利用。

(三)违法违规现象普遍,管理秩序急需规范

在土地管理法律法规制定并推广的过程中,由于缺乏有效的宣传措施,且地方政府和集体组织传统思想并未转变,通常会采用统筹城乡发展目标,对新农村建设和农业产业结构进行调整,以出租集体土地的方式达到招商效果,导致企业和业主等引进工作存在盲目性。在使用原有集体建设用地时,由于无法落实完善监管工作措施,所以出现少批多占的情况,难以保障“批”和“占”的统一性,导致违法用地行为时有发生。若出现擅自表态或者默认违规用地的情况,不仅会导致新增集体建设用地违法问题日益严重,还会呈现出逐年递加的趋势,对后续治理工作和法律推广作业的开展带来难度。

三、合作博弈视角下的农村建设用地节约集约利用

(一)分析合作博弈的基本内涵

通过对博弈论的深入分析,可以看出主要是在给定的空间下,对决策主体的决策实行方式予以研究,以实现效益最大化目标为主,从不同的决策主体出发,分析决策主体之间的平衡关系和相关问题。对于合作博弈视角来说,通常需要采用合作的方式,强调团体之间的理性,且合作博弈方式具有高效性、公平性和公正性。合作博弈主要是指存在博弈关系的相关主体,能够在达成协议后,确保协议具有较强的约

束力度,使各主体利益能够有所增加。或者,能够存在一方利益增加,而其他方利益不变的情况,促使整体性社会利益有所增加。

(二) 解决农村建设用地利用博弈问题

1. 推进集体建设用地市场建设

在集体建设用地市场建设的过程中,应结合市场当中的可配置资源予以分析,充分的发挥出资源的基础性作用,保障集体建设用地市场建设推进的稳定性,严格遵守法律法规的相关要求,合理的利用“经济杠杆”,使建设用地流转作业顺利实施,充分发挥出市场的指导作用,保障资源配置的合理性和科学性,实现城乡一体化市场发展目标。在开展耕地占用规划作业时,需要针对符合要求的农用地建住宅予以管控,在尚未超过规定面积的情况下,对土地的有偿使用费予以科学缴纳,对于符合规划占用耕地建住宅,需要避免超过规定用地面积标准,在缴纳土地有偿使用费的基础上,还应促进耕地开垦费的同步缴纳。另外,在探索空闲集体建设用地、控制住宅以及闲置宅基地时,需要制定完善的退出机制,以分类管理的形式加强奖励和惩罚措施的融合力度,实现对老宅基地建房和闲置宅基地的充分利用,并为相关居民予以精神或者物质方面的鼓励。

2. 用地管理机制科学性 with 民主性

在分配农村建设用地过程中,应严格按照统筹城乡建设用地等要求,加大对用地总量的控制力度,确保用地布局的合理性,坚持节约用地理念,满足耕地保护等方面的要求。不仅如此,还需要保证分配方法的合理性,以节约集约利用的形式,获得良好的收益支持,确保民主编制规划的科学性,对相关规划提供积极引导,发挥出规划方案的管控作用。在开展规划编制作业时,需要汲取周边群众意见或建议,对各方之间的利益予以充分协调,确保所编制的规划方案受到多方主体的认可。基于严格性与严谨性的原则,对农民居民点边界扩展划定提出明确要求,通过及时确定建设用地的总量布局,设置完善的用地规模。

在推行新农村建设项目的过程中,需要将其与城乡规划用地等方面的政策内容予以衔接,积极建立完善的耕地保护基金制度,通过加大转移支付等力度,对耕地保护补贴办法予以全面改革,及时摒弃以量补为主的补贴方法。通过使用质补形式予以补贴,强化村民的耕地保护意识,使其能够使用经济化手段和方法,对土地的用途予以调节,采取有针对性的推进方式,实现集约节约等土地利用目标。对于各合作博弈方来说,需要妥协的过程中坚持公平性和公正性的原则,对规划方案予以调整,为农民提供专业引导,确保农民住宅相对集中。通过优先利用村民空闲地、闲置宅基地和未利用地,使相关规划能够得到严格执行,增强各规划之间的衔接性和可操作性。

3. 改革现有制度政策,创设人文社会环境

对于现有的政策和制度来说,需要在充分改革的基础上,打造以农民建设用地为主的标准体系,以“一户一宅”的形式为主,加强相关政策和法规的衔接力度。不仅如此,需要结合现有的制度和政策,加快文化教育体系的建设进程,通过加大宣传和教育力度,提高当地区域的人口素质,逐渐改善居民的思想观念。除此之外,还需要确保相关政策的协同配合,为农村建设用地集约节约利用,创设良好的政策环境,发挥出土地管理法规的预测和引导作用。在推行配套制度时,应将社会保障、户籍、教育、医疗以及住房等民生政策包含在内,基于特色化的创新道路,创设优良的人文社会环境,促进农村集约节约用地项目的发展。

4. 建立共同责任机制,发挥利益主体作用

为了确保农村集体土地确权发展工作得以有效落实,需要严格按照土地所有权等规定要求,对传统土地使用权相关原则予以改革,基于现状对集体土地权利进行确定,明确重要设定并对现有集体建设用地使用权充分整合,通过掌握重点确保现有集体土地使用权潜在权益设置规范性。不仅如此,还需要对传统的建设用产权体系予以创新,积极建立完善的共同责任机制,充分发挥出各方利益主体的优势和作用,调动各利益主体的积极性和主动性。在建立政绩考核体系时,需要以地方政府和基层干部为主,保障机制建设的完善性,通过打造科学的约束激励机制,强化基层干部和地方政府的自觉意识。与此同时,还应调动基层自治组织的主动性,保证村务事务的公开性,发挥出村民的监督效用,强化群众的自治能力。

结束语

对于集体建设用地粗放化和低效化的利用原因来说,常具有多方面的特点,需要从社会的行为驱动力角度予以分析,在参与农村建设用地和管理的过程中,相关利益主体所设置的利益目标缺乏统一性,在难以妥协的情况下无法形成合力。为此,需要按照管理回路等原则,保障利益主体目标设置的统一性,通过对相关政策的合理调整,对目标定位予以重塑,积极引入完善的市场机制,加大对目标的管理力度,确保利益目标具有趋同性,实现社会利益最大化目标。

参考文献

- [1]段娅静,王伟峰,曹明宇.节约集约用地背景下的农村集体建设用地流转[J].房地产导刊,2020,(15):243-244.
- [2]聂正标.节约集约用地背景下的农村集体建设用地流转[J].宏观经济管理,2020,(02):2-3.
- [3]曹飞,郑庆铃.中央政府与地方政府建设用地管理中的演化博弈分析[J].科技与经济,2020,(06):101-105.
- [4]叶婕妤.合作博弈视角下集体建设用地租赁住福利益分配研究[D].湖北大学,2020.