

土地整治监管制度存在的问题及对策

石嵩云

(保定市国土整治中心 生态修复与鉴定部 河北 保定 071299)

[摘要]中共十九大提出实施乡村振兴战略,引起了各界学者的广泛关注。本文基于服务于土地整治和估价的耕地定级的可持续发展理论,通过对国家、地区及行业的相关标准及国内外服务于土地整治和估价的耕地定级评价相关文献的研究,从服务于土地整治和估价的耕地定级内涵、内容、指标体系的构建等方面,综述了我国服务于土地整治和估价的耕地定级所取得的重要成果。针对现有评价指标体系的不足和不足提出改进意见,帮助相关工作人员更快地了解和掌握当前的基本情况。

[关键词]服务于土地整治;估价耕地定级;评价指标;指标体系

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.09.197

随着国家对农村发展的重视,为土地整理估价服务的耕地分类已成为学术研究的热点。目前,我国耕地分类服务于土地整理估价,主要集中在农村规划设计、园林绿化、生态建设等方面。随着农村在全国的大力发展,我国一些省市的农村经济得到了快速发展。在分析建立指标体系的必要性和可行性的基础上,通过文献综述和相关规定,在规划、建设和管理评价体系方面,对耕地分类指标体系进行科学合理的分析和归纳,为了土地管理和评估的目的,应设计优化路径,以建立农村评估指标体系。

一、土地整治监管制度的基本概念

随着我国经济的快速发展,当前我国土地整治工作已经逐渐的由城镇向乡村转移,通过对乡村地区成片的田地、水域、林木等综合区域进行开发整治,可以将原有的单纯补充耕地转化为现今的保护性建设性耕地,这对推动我国新农村经济的快速发展和城乡统筹规划有着重要的建设意义。此外当前我国在土地整治工作中,通过增加区域面积的耕地数量,转变传统的土地整治理念,进而建设出“严防管控、生态护理、理念强化”的三位一体土地综合整治管理理念。在开展土地整治管理的过程中,需要从监督和管理两方面入手,所开展的土地管理工作是在社会组织中,以土地预期收入为主,做好土地区域范围内人员的协调配合工作,由此可以见得开展区域范围的土地整治监管工作,可以避免土地在使用的过程中遭到阻碍或破坏。目前我国的土地整治监管在定义上可以被认定为,土地在整治监管工作中,需要由监管机构或部门组织,向社会相关行业进行资金收集,并开展土地整治管理工作。期间需要严格的根据相关法律法规,监督土地整治工作中的协调和管理活动,这便需要突出部门管理人员的监督管理职能。

二、国土空间整治视域下土地整治和估价的耕地定级现状

在新型城镇在建设过程中,农村土地在其中发挥着极其重要的主导性作用。通过在土地科学整治和城乡统筹发展观下,对农村土地进行综合性的科学考量,可以发现当前我国农村土地在国土空间整治建设过程中,还面临着较多的问题主要有以

下几点:

1. 土地整治缺少专项政策

随着当前国土空间整治理念在农村区域的进一步普及,目前影响国土空间整治进程发展的主要因素是源于我国农村土地的制度建立不够完善。首先在我国农村区域并没有制定出严格的农村土地产权机制,这样便会导致农村土地产权在交易过程中,卖方和买方并没有在完善的法律体制下进行交易,这样买卖双方的权益很可能在土地交易过程中受到侵害。而这一缺陷也导致了目前我国农村土地在流转过程中,出现了各式各样的问题,而这些问题在一定程度上便阻碍了农村区域国土空间整治的建设;其次在我国农村区域,承包商在农村土地的承包过程中,对于土地的承包制度也不够完善,我国相关法律虽然对农村土地承包进行了一定的约束和管理,但是由于并没有对土地承包的细节性内容进行框架制定。这样一旦农村区域的土地承包范围扩大,便会造成我国相关的法律在农村土地承包的管理过程中出现了管理条例上的疏漏,如果土地承包过程与法律规定产生不相符合的情况,那么法律规定便会失去了在农村土地管理应用中的相应价值。同时根据有关调查研究显示,目前我国农民对土地只有相应的使用权,并没有对土地拥有所有权。因此农村土地的使用权在土地经营过程中不能用来抵押;我国农村地区耕地的使用权能也较为狭隘,这主要体现在我国并没有相关的法律法规对农村地区人民的耕地的使用权进行保障,这样就会导致农民在农村区域拥有房子、拥有土地,但是却不能对房子和土地进行转卖,这从一定程度上也制约了我国国土空间整治的建设和发展。

2. 农村土地市场未健全有效机制

当前我国农村土地流转问题,在一定程度上影响了农村经济的快速发展,而这主要的原因是源于我国农村土地市场并没有健全有效的管理机制,使得土地交易过程中出现信息不对称的现象。例如,在农村区域并没有给农民搭建专门的平台进行土地交易,即使相关城镇中具有简单的土地交易管理机构,但是该机构由于没有制定完善的制度,从而无法对买方和卖方

的权益进行保护。且机构内部的管理工作人员由于自身综合素质较低,对相应的法律常识了解过少,这会导致在农村土地交易过程中极易会引发纠纷事项,同时土地交易管理机构也没有设置相应的调节机制,对土地交易过程中产生的矛盾进行化解。此外由于我国农村土地面积过大,各农村所配套的土地交易机构质量也参差不齐,这便会使在土地交易过程中出现服务不专业、获取信息不对称等相应的问题,在一定程度上便给农村土地交易的流转带来了问题。

三、完善农村土地整治和估价的耕地定级的具体方法

1. 健全农村土地市场管理机制,避免土地流转纠纷

我国农村土地的管理权主要是在当地政府的手中,如果省级部门需要对所辖区域的农村土地交易情况进行调查,那么就需要基层部门进行一级一级的上报,而在土地进行上报的时间中,省委政府无法来获得基层农村土地的具体使用情况,这样便降低了省委政府对地方土地的监管效率。我国基层政府对农村土地中出现的一些不合法、不合规的土地流转行为并没有加以制止,这是部分政府机构人员,还与一些地产商进行私下交易,从而将耕地强行地转化成非农化的土地,也严重阻碍了我国国土空间整治的建设。当地政府需要健全农村土地市场的管理机制,来避免土地流转过程中产生的经济纠纷。这就需要建立起高效的农村土地流转服务站,在农村土地流转服务站的建设过程中,各县级政府需要下派专员与乡镇政府共同建立联动性的农村土地流转服务平台,在平台建设过程中,需要对所辖区域的农村土地的情况进行细致的摸排,此外还需要将两级政府在农村土地流转服务站中的责权进行细致的划分,来进一步的保障,该平台在农村土地流转过程中的工作效率和工作质量。

2. 制定土地整治定级指标体系

在制定土地整治定级指标体系的过程中,需要从自然因素和社会经济因素两方面着手建设,对于自然因素需要采用分等因素为主的方式,以基础设施条件和耕作便利条件为途径,进一步的改善当前的土地估价定级指标体系。同时需要从特殊因素、自然因素和社会经济因素等三个方面,完善土地估价在定级指标中的体系建设架构,期间需要考虑社会因素中的耕作便利条件、社会基础实施条件、地区土地利用状况和区位转换对土地整治估价工作带来的影响。此外可以通过传统的修正评定耕地价格模式,对于土地整治过程中定级指数跨度较大的耕地区域进行改善,并在现有的价格基础上确定质量级的评定,依据《农用地规程》完善土地评级工作,为土地整治和估价服务工作提供帮助。此外,在农民进行土地流转需求的过程中,当

地政府需要对土地的实际使用情况进行考核,并将农村转移劳动力的土地信息进行及时登记和管理。

3. 土地整治工作中构建全新的监督管理机制

在土地监督管理整治工作中,地方政府及相关部门需要构建出“一把手”的土地监督整治管理模式。同时在进行土地整治计划实施中需要严格控制资金的投入和量产工作,以最低的资金导入实现高效率的土地整治效应。此外部门联合执法人员,还需建立“以奖代补”的监督管理机制,鼓励多方积极参与的土地监督管理工作中。在开展工作时,需要由相关监管人员领头召开公众听证会、群众监督会等,确保各环节中都有一线人员的参与,将构建出全员共同参与土地整治监督管理的全新机制,实现对我国现有土地进行动态化的综合监督管理工作。

四、结束语

耕地作为当前我国自然资源中的重要组成成分,决定了我国社会发展及国民经济的经济增长趋势,当前通过土地整治工程可以进一步的改善我国农村区域的耕地质量,但是当前在现实工作中土地整治工作的效果不明显,这主要源于土地整治工作中的分等指标较少、管理体系不完善等缺陷。现阶段梳理当下现有的耕地质量评价指标体系,完善我国土地整治和估价工作,对减轻我国耕地高强度使用,提高耕地质量有着重要的参考意义。

参考文献

- [1]薛继斌,吴次芳,徐保根,等.土地整理立项决策评估的指标体系与方法探讨[J].自然资源学报,2020,19(3):9.
- [2]赵鸿雁,陈英,裴婷婷,等.土地整治的生态系统服务价值评估——参数优化与实证[J].干旱区研究,2020,37(2):9.
- [3]王洪韬,孔祥斌,郎文聚,等.新时期耕地质量定级方法研究及应用——以河北省平山县为例[J].中国土地科学,2018,32(8):8.
- [4]崔茜,吴郁玲,李清.基于可持续发展观的耕地分等定级指标体系的构建[J].安徽农业科学,2019(34):3.
- [5]崔茜,吴郁玲,李清.基于可持续发展观的耕地分等定级指标体系的构建[J].安徽农业科学,2010(34):3.

作者简介:

石嵩云(1974.11),男,汉族,河北省保定市,本科 工程师,研究方向:国土整治,土地开发整理,全域综合整治,土地资源综合利用。