

农村土地管理工作的落实与完善浅析

董延林 李少俊 宋丽丽

(青岛市即墨区自然资源局 山东 青岛 266200)

[摘要]近年来,经济快速发展,社会不断进步,农村土地管理工作的落实与完善必须遵循科学有效的方法进行土地规划,并对管理制度进行强化,以满足社会发展中对于农村经济发展规模的规划。需要依据相关的政策文件,并在其基础上依据实际地发展需求全面推进土地改革,针对土地管理的工作进行不断地落实,有效推进农村土地改革的相关政策,使得相关的管理工作不断落实与完善,确保农村经济的有效发展。

[关键词]农村;土地管理;落实;完善

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.07.548

引言

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规划过程中,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。

1 当前农村土地管理过程中存在的问题

1.1 管理活动不到位

人类在土地管理的过程中,主要的目标就是确保土地利用效率最大化。但在土地资源管理以及使用的过程中还受一定的因素影响,使得土地管理未达到预期目标。如,农民在申请宅基地的过程中,虽然在审批的过程中严格按照有关程序进行,但在实际的使用过程中为了日常生活和农事作业提供方便,对所建设房屋和相关规定是否相符合考虑不到位,依然存在着占用大量农田建设房屋的现象,而且国家鼓励农民对农村土地流转,但是在实际过程中,土地流转未能达到预期,部分农民即使已经进城创业或打工,因“恋家”或流转价格低,原承包土地未进行流转,出现撂荒状态,使农村耕地总量减少。即使部分农民对土地进行了流转,但流转后土地受地形地貌影响,不利于实施集约化和规模化生产作业。

1.2 农村土地规划问题

传统农村土地规划的常见问题有:土地确权未落实、集体用地建设难、土地基价波动大、土地利用效率低等。现阶段农村土地规划最常出现的问题是土地确权未落实,土地确权指的是现有农村种植用地对土地所有者进行实名登记,无人拥有的农村种植用地归国家所用,包括已故人员的现有土地其子女不再继承其土地的使用权。针对土地确权的开展,我国大部门农村用地已经落实确权,少部分土地无法进行确权,导致农村土地规划难问题。农村集体用地指的是该片土地归集体所有,针对此类型农村土地的规划和建设,需要采纳村民集体意见,出现意见分歧容易导致城镇化建设项目搁浅。农村集体土地的规划和建设问题,其根本原因在于农民的意识形态问题。农民对新时代城镇建设方针不明确,单一性认为土地交易仅针对工厂,大量农村土地划分成工业用地,无法完成城镇化建设过程中房屋用地有偿征收,导致农村土地利用率低,出现规划问题。宏观调控农村土地规划,政府部门制定长远土地应用计

划,避免大量城镇建设用地划分为工业用地。

2 农村土地管理工作的落实与完善浅析

2.1 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,创建有着良好向导作用的规划框架,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。

2.2 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。2018年5月召开的土地资源联合会,会上指出加强城镇化建设提升土地管理工作力度和效率,应积极吸引

大学生到农村建设中，大学生村官可为农村的城镇化建设注入新鲜血液。国家政府部门可针对此次会议，加强农村党建工程的基础建设，在管理者范围内注入高校人才，提升农村党建管理者的思想意识，保证新型城镇化建设农村土地规划管理的有效实施。

2.3对农村土地改革进行推进

在农村土地管理中，土地改革问题是发展中的重点问题，同时在国家的相关会议中也有相关的土地管理法以及城市房地产管理法的决定，出现新的《土地管理法》，为农村土地改革的推进提供了有力的指导。《土地管理法》相关的措施不仅可以有效加强农民土地权益，还可以对农民土地权益进行有力保护，例如在对土地管理经验的加深，相关法律用法的调整，对管理中的短板问题进行健全等，对农村土地的征收以及宅基地和集体经营性建设的用地中，利用新的管理方法有利的保护了农民的合法利益，不仅是对相关改革进行推进，也对相关的农民进行知识的普及，使得农民了解农村土地改革的发展及内容，让相关工作在推进的过程中更加快速及高效。对于农村土地改革的相关工作开展中，不仅是对农业经济的发展起着有效地促进作用，同时也是其他经济体制进行稳定发展的基础问题。农业的发展在整个国民的经济发展中都是至关重要的地位，其中有一个重要的问题就是需要对农业用地确保合理化，才能够使农民经济获得更好的发展。基于此，在农村土地管理工作的落实与完善中，则需要有效依据新的土地管理方法，依据土地公有制的相关问题，积极有效地在相关工作中开展耕地保护制度以及节约用地的制度，严格按照相关规定进行，避免在实际实施过程中农民权益受到损害。将相关的管理内容以及决策提升到法律的层次，使得农村土地的三权分置更加清晰化。在实际的管理工作中，可以分为三个方面，第一是补偿基本原则；第二是公共利益；第三是针对征收流程进行健全化。对相关的管理内容进行有效落实，从农民的角度进入，真正做到使农民受益。还需要根据在实际实施过程中发现的问题，针对相关的法律法规政策，进行不断地优化及创新，使其符合社会新的发展趋势，并在实际的管理过程中还需要对试点经验进行归纳总结，以寻求更多有效的管理方法和改革途径，在对其落实与完善的过程中，为农村土地管理以及改革建立健全保障体系，从而促进管理和改革的发展。

2.4加强对农村土地征收以及补偿金发放的监督管理

从中央到地方，都要建立严格的监管体系，督促地方政府及基层干部在土地征收的过程中严格履行职责，在贯彻执行政策和保障农民合法权益中寻求动态平衡。从严查处违规征收、滥用征收权力、克扣补偿款项等有损法律尊严以及侵害农民利益的行为。各级纪检、监察部门也要加大对相关案件的查处力

度，严格依法追究行为人尤其是对土地补偿资金进行截留、挪用、克扣人的法律责任。同时，要畅通信访等监督反馈渠道，对于农民所反映的在征收过程中出现的问题予以高度的重视并及时作出回应。处理好维护群众合法权益与经济发展的关系、集体利益与个人利益的关系，促进农村的和谐稳定发展。

2.5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。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。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。

结语

对于农村土地管理工作的落实与完善探析中，了解到其管理工作是在国家农业发展过程中具有重要的推动作用以及重要的推进意义，是对农业经济发展的重要手段。根据不同地区的实际发展情况，制定相符合的补偿机制，逐渐深化土地产权制度的改革，并且针对土地承包中的相关制度进行有效落实，进一步完善土地承包权利体系，使得农村土地改革与管理的目标逐步实现。

参考文献

- [1] 孙元微. 农村土地管理工作中存在的问题及解决措施[J]. 农家参谋, 2020, (21): 72, 114.
- [2] 马月兰. 农村土地承包管理工作水平的提升对策措施[J]. 农业工程技术, 2020, 40(11): 4-5.
- [3] 刘天昊. 关于我国农村土地规划的管理办法分析[J]. 中国市场, 2020(13): 119, 121.