### **土地流转条件分析及对策**

作者:李鹏 单位:山西省农业宣传中心

**摘要：**榆次区乌金山镇志村作为山西省建设推进村，充分利用交通便利和土地资源优势，发展上取得了很大的成绩。为着力推动榆次区乌金山镇志村的发展，通过大学城的辐射带动作用，加快土地流转发展，促进农村产业发展、农民增收，改善农民生产生活条件和居住环境质量，缩小城乡差距，笔者以榆次区乌金山镇志村为例，分析分析在其土地流转中存在的问题具有现实的指导作用。

**关键词：**土地流转;产权明晰;产业

**一、志村土地流转的条件分析**

志村位于榆次区乌金山镇，紧邻省会太原，距离榆次市市中心7.8公里，地理位置优越，交通便利。村庄南北长，东西窄，呈正边形，地貌规则，土地平整。全村人口为641人，户数为232户。劳动力约353人，男女从业人员比例均等。外出打工总人数较少，其中妇女占比较大，一般从事打扫卫生等工作。人口自然增长率为4‰左右，流动性缓慢，外来人口少。集体所有耕地达1444亩，农村经济总收入1582.39元，农民人均纯收入为6972.18元。全村主要考务农和外出打工为收入主要来源。志村土地资源丰富，村域面积约2700亩。志村村属于半丘陵地带，立地条件较好，多为大块梯田，水资源比较充足，村庄耕地基本为水浇地，适合大规模机械化作业和种植大宗粮食作物。全村村域总面积2700多亩，现有耕地1880亩，人均耕地4亩。乌金山镇志村位于山西省建设的省级高校新校区山西大学城，大学城一期规划占地9900亩地，总建筑面积360万平方米，预计有15万师生入住，将成为山西省内最大的高校聚集区。大学城目前已入驻山西中医院大学、太原理工大学、山西职工医学院、山西能源学院、山西交通职业技术学院等10所高校。志村的1700亩耕地已被征用，剩余的700亩耕地主要种植果树和枣树，还种植有少量的核桃树和葡萄。养殖业发展养肉鸡，村内成立有1个养殖专业合作社，合作社与文水的大象公司形成了“公司+农户”的组织形式，效益良好，现因大学教育园区占地的原因，合作社已搬迁到西沙沟村。[3]由于山西大学城工程项目需要占用志村土地，志村村民获得了大量的征地补偿和安置补偿款，户均存款达18万元，60%的村民有上百万的资产。得到补偿款后，多数村民选择盖房、买车。目前全村农民人均纯收入11849.06元。志村人均消费水平6000元左右，按照该消费水平来看，志村村民属于中上等生活水平。当然，根据调查显示，村民由于获得了大量的征地补偿和安置补偿款，部分村民用该款项购买超出原有生活需求的物品，例如汽车、名贵首饰等，甚至出现了不理性的炫耀攀比现象。

**二、志村建设中农村土地流转存在的问题**

通过对志村建设的相关资料分析，志村土地建设中有关农村土地流转存在以下问题：1、转让集体土地的所有权不明晰土地是我国最重要的生产资源，属于集体所有权，是一定范围内的农民土地的所有权形式。这种土地所有权形式是独立的集体所有权形式，不属于集体成员中的任何一个人所有也不可行使土地支配权。[1]土地的这种性质决定了它是一种具有非排性的准公共物品，产权不明晰造成了志村部分不法分子公为私用。还有志村的农民由于素质的局限性，对法律知识的欠缺，之前农户之间的土地流转只有口头约定，写的流转内容也缺乏法律效力。2.缺乏建设新农村的资金志村集体经济薄弱，因为大学教育园区所占土地基本上是农田用地，根据国家有关规定，土地上附着物和青苗补偿费应全部补给失地农民，所以村庄集体组织在这次征地补偿中并未得到收入。而接下来的新农村建设需要大量的资金投入作保障，融资困难必将限制全村的整体发展。志村虽然通过土地流转给大学城村民获得了一些补偿款，但是挥霍之风有待遏制。3.高年龄段失地农民就业难解决部分失地农民年老体弱、受教育时间短、缺乏社会所需要的工作能力，无法适应当前的社会发展和就业形势，政府如何帮助这类群体再就业将是一个难题。与以往土地流转后作为农业发展基地与农业发展园区不同，农业园区与发展基地对从业人员的素质要求相对较低，而且需要的人数也比较多，大学城建立以后需要的人工较少，而且对从业人员素质有一定的要求，对失业农民再就业造成困难。与此同时土地流转之后，如何发展新的产业是急需解决的问题。

**三、加快土地流转发展对策1.加强对被征地村的支持**

国家不但要对被征地农民给予相应补偿款项，在资金上支持农村和农民的发展。还要支持被征地村的全面发展，通过税费减免等优惠政策，通过科技下乡等专业技术培训，扶持被征地村的经济发展，促进被征地村的集体经济又快又好的发展，使集体经济和集体企业可以更好的服务农民，为有条件的农民提供更多工作岗位和收入来源，真正做到农民失地不失业，经济收入比过去有所提高，生活更加美好。2.为失地农民建立健全多元保障机制政府在做好拆迁、安置，促进集体企业发展的同时，还要加快为志村失地农民建立健全多元化的保障机制。要合理规划和建设社区、养老、活动中心等相关配套设施，让农民体会到老有所养，幼有所乐，从物质上提升保障。同时，还要因地制宜的完善安置社区的配套服务和管理体系，建立心理辅导和文化宣传站点，定期组织开展文化活动，丰富农民日常生活，使农民心灵上得到保障。3.加强就业培训，提高农民就业能力。就业指导部门要根据失地农民的实际情况，科学合理的制定就业政策和就业方案，帮助失地农业早日实现就业。首先要做好失地农民的思想动员工作，利用讲座、发传单等形式，为农民讲解当前的就业政策、就业法规和就业形势，让农民能够甩掉包袱敢于就业，逐步转变农民的就业观念。[4]其次是对失地农民的就业培训要与征地同步，根据失地农民的实际情况，按照年龄、文化程度等不同类别精准分类，有针对性地进行技能培训，提高农民的就业能力。[3]做好土地流转后失去土地农民的发展工作，使土地流转顺利完成。

**参考文献：**

[1]秦晖.切实保障人地二权是土地流转的核心问题.探索与争鸣，2014(2):11-13

[2]黄祖辉，王朋.农村土地流转:现状、问题及对策一兼论土地流转对现代农业发展的影响浙江大学学报(人文社会科学版),2008(2):38一47

[3]杨启智，井微.土地流转对农民土地心理契约影响研究农村经济，2014(8):31-35

[4]徐强.土地流转与农民养老的经济保障研究.经济管理，2011(12):164-172

[5]陈成文，罗忠勇.土地流转:一个农村阶层结构再构过程湖南师范大学社会科学学报，2006(4):5-10