

# Analysis of Rural Land Circulation Problems and Countermeasures in the Process of Urbanization—Taking Xiangshan County, China as an Example

Cheng Gan

Chongqing Finance and Economics College, Chongqing, 401320, China

## Abstract

On the basis of previous questionnaire survey and data analysis, according to the actual situation of Xiangshan County, Ningbo City, Chian, this paper finds out and puts forward the problems existing in the rural land circulation in the process of urbanization. And put forward the corresponding countermeasures and solutions to these problems.

## Keywords

rural land circulation; urbanization; countermeasures

# 城镇化进程中农村土地流转问题及对策分析——以中国象山县为例

甘成

重庆财经学院, 中国·重庆 401320

## 摘要

论文在前期刊问卷调查和数据分析的基础上, 根据中国宁波市象山县的实际情况, 发现并提出在城市化进程中, 该区域农村土地流转存在的问题, 并针对这些问题提出相应的对策建议和解决方法。

## 关键词

农村土地流转; 城镇化; 对策

## 1 引言

论文对城镇化进程中农村土地流转存在的问题进行全面分析, 并对此进行探讨研究, 从农村人民群众思想动态、流转保障体系、管理制度和法律法规上提出解决方案, 保障农村人民群众基本利益, 并为中国土地流转开展提供支持帮助。

## 2 数据模型

将调查问卷的数据进行标准化分析, 将问卷数据引入 Logistic 回归模型分析得到数据结果。Logistic 模型采用最大似然估计的迭代方法, 分析自变量对因变量的解释程度, 其基本思想是先建立似然函数, 再将建立的似然函数等号两侧取对数, 然后求使得似然函数达到最大的参数估计值。

【作者简介】甘成(1986-), 男, 中国重庆人, 硕士, 讲师, 任职于重庆财经学院, 从事土地利用规划、房地产价格研究。

模型表达式:

$$\ln\left(\frac{p_i}{1-p_i}\right) = \alpha + \beta_i \chi_i + \mu_i$$

根据论文研究的流转意愿因素来看, 其中  $p_i$  为愿意的概率;  $1-p_i$  为不愿意发生违约的概率; 待估计的系数  $\beta_i$  表示自变量对因变量的影响程度;  $\chi_i$  是年龄、学历等自变量;  $\mu_i$  是随机误差项。

## 3 中国象山县农地流转调查呈现的问题

### 3.1 农户流转面积较小且零散

此次的农村土地流转调查中发现, 选区内农户所拥有的农地面积不大, 平均流转面积仅为 1.62 亩 (1 亩  $\approx$  666.667m<sup>2</sup>), 且有 40% 家庭余留土地用于自耕或闲置, 结果就是可用于流转的土地地块较为分散, 造成土地流转的总体规模较小, 无法成规模的进行流转, 土地规模化经营较大, 大大增加了农户土地租赁或企业等承包土地的难度。

### 3.2 土地流转政策宣传不到位

在实际调查中,共105户农户户主了解不多或从未看过土地流转政策,分别占15.38%和74.36%,接近90%的农户户主都不了解中国土地流转政策,只有10%的人听说或了解过中国土地流转政策。通过回归分析实验结果,我们可以看出了解了土地流转政策对于土地流转意愿的影响度是不了解土地流转政策的2倍左右。这说明了許多人在不了解中国土地流转政策时,对于土地流转会产生抗拒,这就对城市化及土地流转造成阻碍。

### 3.3 农村户籍群众流转意愿低

从数据调查结果上看,一共有43人不愿意在后续参与土地流转,占比36.75%,而目前未参与土地流转的农户仅占比25.64%。

由于农村户籍群众学历知识水平参差不齐,对于农村土地流转制度及相应法律法规不熟悉不知道,且对有意愿租赁闲置农用地的企业、公司或农村集体合作社表示抗拒,担心上当受骗,导致自我利益受到损失。而农村土地流转价格的不同,对于知识薄弱,学历水平不高的农村户籍群众而言,并不清楚不同的土地所产生的不同的生产价值,导致土地价格的不同,从而在与人商谈价格中找到落差并放弃流转,而已经参与流转的农户也会因为土地流转费不高,对家庭收入影响并不大,从而并不愿意再参与土地流转<sup>[1]</sup>。

## 4 研究结论与对策建议

### 4.1 研究结论

重视农村土地流转工作是解决“三农”问题的有效举措,在社会主义新农村建设以及新型城镇化建设的时代背景下,进一步推进农村土地流转制度改革是社会发展的必然趋势和经济规律的客观要求。

在农村土地流转现状下,存在着许多现实问题,制约着中国农村土地流转的发展,且对农民的实际利益有了影响,这将成为制约中国农业现代化发展的“拦路石”。

论文以中国长江三角洲区域一体化发展的大战略作为研究背景,通过对象山县两个农村土地流转情况的调查研究来深入分析如今在中国较发达区域不同发展状况农村土地流转现状及所存在的问题和深层次的原因。通过论文研究,总结

如下:

象山县农村土地流转整体规模不错,2017年土地流转面积达到191052.94亩,但部分区域仍处于规模小,进程慢的状态,在城镇化率的缓慢增长上就可见一斑,至2019年,城镇化率仅仅为60.3%。在农地流转过程中,影响农户做出土地流转的关键因素有家庭学历水平、家庭从事职业及家庭年收入还有所在村庄的区域与环境。

站在农户的角度分析时,我们可以发现,农户户主为低学历进行土地流转的占比为93.33%,户主为高学历进行土地流转的占比为75%,农户家庭收入为低收入进行土地流转的占比为95.83%,农户家庭收入为高收入进行土地流转的占比为61.54%。

学历水平越高的户主,对于低学历土地流转的参与流的占比相对低了近18.33%,实地调查问询的过程中我们发现高学历水平农户考虑的因素反而不再是土地流转的制度保障及土地流转政策,更多的是考虑土地流转费用是否符合自己的预期。从家庭年收入角度分析,家庭收入高于平均水准的,在农地流转意愿上反而呈现降低趋势,而家庭收入低,且不再从事农事劳作的,土地流转意愿更高。

从研究上看,由于户均拥有的农地及宅基地面积并不大,且土地流转费用平均仅为97.3元,而年收入8万元以上家庭共62户,占比为53%,因此土地流转费用收入相对家庭收入并不高。农村土地流转程度的增加对于长江三角洲这块经济较发达区域而言,对农村户籍群众的收入影响不明显,未参与土地流转的农户与参与农地流转的农户在经济收入上并没有显著的统计学差异。

论文是在长江三角洲区域一体化发展这种国家层面的大战略的背景下研究象山县农村土地流转,在国家战略的大背景下把握发展机遇、应对挑战具有重要意义。农村土地流转是新型城镇化过程中的重点还能够推进农村现代化建设,有利于将多种发展要素综合考虑,实现体制更完善和健全的目标<sup>[2]</sup>。在协调发展过程中,农村土地流转价格的变动、劳动力的流动和生态环境的建设都提供了前所未有的支持。选择参与土地流转,能够在长江三角洲区域一体化发展进程中,获得最大化的家庭利益,但是具体的转移方式要根据具体情况进行分析,根据家庭的不同情况做出决定作出

决定。

## 4.2 对策建议

综合以上研究结论,论文对于浙江省象山县农村土地流转提出如下几个对策建议:

①在长江三角洲区域一体化发展的大背景下,应从实际情况出发,我们要发现并正视农村土地流转所存在的问题与缺陷,采取切实有效的方式来应对城镇化进程缓慢、部分地区农村土地流转停滞、用途单一等问题。

②政府部门要积极适应社会发展变化,不断调整自身职责。在深入贯彻落实上级有关土地流转政策的同时,还要结合当地实际情况,兼顾土地流转双方利益,出台相应的、更具针对性的政策<sup>[3]</sup>。象山县应结合自身情况,将某些乡镇整合土地资源及农业规模化经营的成功经验进行借鉴及推广。

③加强土地流转相关制度和政策的宣传,可以通过电视、广播、报纸等传统媒体,也可以通过微信、微博、自媒体等现代媒体来实现。通过宣传,进一步提高农民对土地流转的了解,进一步加快农村土地流转进程。然而,任何一种宣传的影响方式都是由外而内的,这种影响方式有一定的局限性,提高农民的认知能力才是促进农村土地流转根本。因此,相关地区政府部门应对农民进行教育培训,增强农民对土地流转的认知能力,实现土地流转在促进农民收入和农村经济发展中的效益。

④加强对土地流转的监管工作,规范土地流转各方的行为。监督土地流转双方签订合同的情况,指导土地流转双方按照有关法律、法规的规定签订书面合同,并报有关部门备案,严禁通过口头协议的方式进行土地流转;积极参与土地流转纠纷的协调工作,坚持公平正义的原则,了解纠纷产生的原因,积极解决纠纷,维护双方的合法权益;监督土地流转中介组

织的行为,审查相关中介组织的资质,严惩隐瞒信息、恶意扭曲地价等侵害权益的中介组织,从而净化土地流转市场。

⑤必须建立和完善土地流转市场服务体系。在政府相关部门的指导下,建立统一的信息交流平台,减少信息贫乏对当地土地流转的负面影响。建立合理的地价形成机制,通过咨询相关有资质的中介机构或专家,根据土地的位置、产出、基础设施条件结合当地经济发展水平,对各类土地做出合理的估价;明确土地流转服务中心和服务站的职责,明确对相关人员的奖惩,提高工作积极性<sup>[4]</sup>。

## 5 结语

必须增加农民的非农业就业机会,加快农村剩余劳动力的转移。通过有针对性的职业培训,全面提高农民的综合素质,为提高农民的就业能力和生产经营能力提供必要的支持。目前,教育水平低已成为影响当地农民参与土地流通的一个重要因素。因此,在积极发展农村基础教育的同时,我们必须重视和肯定农业职业培训,帮助农民朋友掌握农业和非农业生产技术,最终完成增产、增收目标。

## 参考文献

- [1] 董阳.我国农村土地流转问题研究——以河北省为例[D].石家庄:河北师范大学,2019.
- [2] 齐景琦.当前我国农村土地流转问题研究[D].大连:东北财经大学,2017.
- [3] 张鑫.农村城镇化背景下土地流转问题的研究及对策探析[J].农家参谋,2019(1):101-106.
- [4] 李为.新型城镇化进程中农村土地流转的问题与对策[J].山东农业工程学院学报,2018,35(11):15-18.