

论文

我国当前城乡建设用地置换的实践探索及问题剖析

王婧<sup>1,2</sup>, 方创琳<sup>1</sup>, 王振波<sup>1</sup>

- 1. 中国科学院 地理科学与资源研究所,北京 100101;
- 2. 中国科学院 研究生院,北京 100049

摘要:

当前我国城乡建设用地利用存在着城市建设用地指标紧缺、农村建设用地低效利用和城乡建设用地“双增”大量侵占耕地等问题。城乡建设用地增减挂钩政策推动下的城乡建设用地置换有望成为破解该问题的综合途径。2004年开始,伴随相关政策陆续出台,城乡建设用地置换实践在多个省市试点推进,其中江苏省万顷良田建设工程、天津市宅基地换房、山东省农村社区化、重庆市地票交易市场的实践较为典型。基于上述典型案例和系统要素分析,总结了实践的问题、根源与演进,认为目前系统中的要素与相应的操作环节中存在问题隐患且部分问题表现突出;实践中主要以涉及“非自愿”置换、补偿与保障不足、生产生活方式改变等的农民利益受损问题较为突出;问题的根源集中在三个方面,即国家层面的约束性的法律、法规、政策尚不健全,地方政府操作不合理和缺乏科学研究支撑。今后的实践中,应该建立统一的城乡土地市场并逐步完善政府主导下的城乡土地市场运行机制,建立科学合理的征地补偿机制,深入开展相关科学研究,遵循集约型用地增长模式,同小城镇建设紧密结合,注重保护村落景观风貌。

关键词: 城乡建设用地置换 “挂钩”政策 城乡土地市场

China's Contemporary Urban-Rural Construction Land Replacement: Practices and Problems

WANG Jing<sup>1,2</sup>, FANG Chuang-lin<sup>1</sup>, WANG Zhen-bo<sup>1</sup>

- 1. Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, CAS, Beijing 100101, China;
- 2. Graduate University of the Chinese Academy of Sciences, Beijing 100049, China

Abstract:

Recently, there exists more and more severe urban-rural construction land use problems in China, including lack of urban construction land, low rural construction land use and both of urban and rural construction land increasing. Urban-rural construction land replacement impelled by "increasing vs. decreasing balance" land-use policy is expected to be the method to deal with those problems. It was put into practice in several cities and provinces after unveiling a succession of fresh policies since 2004, and the practices in Jiangsu, Tianjin, Shandong and Chongqing were typical, respectively focusing on the boundless expanse of fertile farmland construction, homestead exchange, rural community-oriented development and land transaction. Based on analyzing the cases and system of the land replacement practice, this paper summarizes problems occurred, the reason and their development are as follows: problems exist for every factor in the practice, especially hidden problems are more obvious, such as the farmers' interests are harmed including being against farmers' wills, compensations are not satisfactory, and production and lifestyles changed. The first reason is because of imperfect law, regulation and policy, and unreasonable operation and lack of research are another two main reasons. In the future, it should set up an integrated urban-rural land market system, improve land market mechanism, establish compensation mechanism, and conduct in-depth scientific research. In addition, the future land use development should pay attention to intensive land-use growth, and in the replacement process, combination of small town construction with village landscape protection should be practised properly.

Keywords: urban-rural construction land replacement "increasing vs. decreasing balance" land-use policy integrated urban-rural land market

收稿日期 2011-04-01 修回日期 2011-06-07 网络版发布日期

DOI:

基金项目:

国家自然科学基金项目(40971101)。

通讯作者: 方创琳(1966- ),男,博士,甘肃庆阳人,研究员,博士生导师,近年来主要从事城市发展与城市规划等研究。

扩展功能

本文信息

- Supporting info
- PDF(740KB)
- HTML
- 参考文献

服务与反馈

- 把本文推荐给朋友
- 加入我的书架
- 加入引用管理器
- 引用本文
- Email Alert
- 文章反馈
- 浏览反馈信息

本文关键词相关文章

- 城乡建设用地置换
- “挂钩”政策
- 城乡土地市场

本文作者相关文章

参考文献:

[1] 陆大道.我国的城镇化进程与空间扩张[J].城市规划学刊,2007(4):47-52. [2] 方创琳.中国城市化进程及资源环境保障报告[M].北京:科学出版社,2009:215. [3] 龙花楼,李裕瑞,刘彦随.中国空心化村庄演化特征及其动力机制[J].地理学报,2009,64(10):1203-1213. [4] 李裕瑞,刘彦随,龙花楼.中国农村人口与农村居民点用地的时空变化[J].自然资源学报,2010,25(10):1629-1638. [5] 刘彦随,刘玉,翟荣新.中国农村空心化的地理学研究及整治实践[J].地理学报,2009,64(10):1193-1202. [6] 杜官印,蔡运龙.1997—2007年中国建设用地的经济增长中的利用效率[J].地理科学进展,2010,29(6):693-700.[DU Guan-yin, CAI Yun-long. Technical efficiency of built-up land in China's economic growth during 1997-2007. *Progress in Geography*,2010,29(6):693-700.] [7] 石忆邵.城市土地置换的实践与思考[J].社会科学,1997(11):56-58. [8] 中国经济周刊.江苏镇江新区"万顷良田"工程:"惠农"还是"毁农". [http://www.dooland.com/magazine/article\\_79846.html](http://www.dooland.com/magazine/article_79846.html). [9] 崔宝敏.天津市"以宅基地换房"的农村集体建设用地流转新模式[J].中国土地科学,2010,24(5):37-46. [10] 瞭望."撤村并居"是与非.<http://finance.sina.com.cn/roll/20101121/22098986272.shtml>. [11] 瞭望.从农民到市民的距离.<http://finance.sina.com.cn/roll/20101121/22108986278.shtml>. [12] 董祚继,谢海霞,徐小黎.先完善试点再有序推进——重庆市开展地票交易试点工作的情况及思考[J].中国土地,2010(9):8-11. [13] 朱晓华,陈秧分,刘彦随,等.空心村土地整治潜力调查与评价技术方法——以山东省禹城市为例[J].地理学报,2010,65(6):736-744. [14] 宋伟,张凤荣,孔祥斌,等.自然经济限制性下天津市农村居民点整理潜力估算[J].自然资源学报,2006,21(6):888-899. [15] 林坚,李尧.北京市农村居民点用地整理潜力研究[J].中国土地科学,2007,21(1):58-65. [16] 何英彬,陈佑启,姚艳敏.农村居民点土地整理潜力研究方法述评[J].地理与地理信息科学,2008,24(4):80-83. [17] 宋伟,陈百明,陈曦炜.农村居民点整理潜力测算模型的理论及实证[J].农业工程学报,2008,24(增刊1):1-5. [18] 杨庆媛,冯应斌,杨华均,等.土地整理项目空间分异及其与经济耦合关系[J].农业工程学报,2010,26(3):323-331. [19] 张占录,张远索.基于现状调查的城市郊区农村居民点整理模式[J].地理研究,2010,29(5):891-898. [20] 陈玉福,孙虎,刘彦随.中国典型农区空心村综合整治模式[J].地理学报,2010,65(6):727-735. [21] 杨庆媛,田永中,王朝科,等.西南丘陵山区农村居民点土地整理模式——以重庆渝北区为例[J].地理研究,2004,23(4):469-478. [22] 姜广辉,张凤荣,孔祥斌.北京山区农村居民点整理用地转换方向模拟[J].农业工程学报,2009,25(2):214-221. [23] 谷晓坤,卢新海,陈百明.大城市郊区农村居民点整理效果分析——基于典型案例的比较研究[J].自然资源学报,2010,25(10):1649-1657. [24] 曲衍波,张凤荣,姜广辉,等.农村居民点用地整理潜力与"挂钩"分区研究[J].资源科学,2011,33(1):134-142. [25] 周小平,黄蕾,谷晓坤,等.城乡建设用地增减挂钩规划方法及实证[J].中国人口·资源与环境,2010,20(10):79-85.

本刊中的类似文章

文章评论 (请注意:本站实行文责自负, 请不要发表与学术无关的内容!评论内容不代表本站观点.)

反馈人	<input type="text"/>	邮箱地址	<input type="text"/>
反馈标题	<input type="text"/>	验证码	<input type="text" value="2403"/>