

农村土地退出路径研究

黄花

(中共莆田市委党校, 福建莆田, 351100)

摘要: 现行土地制度导致农村土地资源的低效率, 工业化城镇化快速发展背景下的农村土地功能变化, 现行农村土地征用制度对农民利益造成的侵害, 是本文探索对农村土地退出路径研究的立足点。影响农民退出承包地的关键是对农民的土地承包经营权的补偿方式和补偿标准能否让农民满意。从土地承包经营权方面, 应就农民退地的货币化补偿和经营性补偿进行设计考量, 通过土地金融创新形成有效、持续和稳定的农地收益; 从宅基地使用权方面, 应就货币补偿、住房置换、购房补助进行设计考量, 并对退地农民在就业、教育、住房和社会保障方面作出可持续发展保障安排。

关键词: 农地; 宅基地; 补偿方式; 补偿标准; 保障

中图分类号: F301.2

文献标识码: A

文章编号: 1672-3104(2014)05-0077-06

城镇化是人口持续地向城镇集聚的过程, 是世界各国工业化过程中必然经历的历史阶段。可以说, 工业化和城镇化是相伴而生, 工业化带动城镇化, 城镇化促进工业化。当前我国正处在工业化的快速发展和城镇化的积极推进的关键时期, 工业发展和城镇扩展需要占用部分农地, 即城市化和工业化需要一大部分农民退出土地并向城镇转移。依据刘易斯模型和拉尼斯-费景汉模型, 城镇化推进的过程是农业部门边际生产率和城镇非农部门边际生产率逐渐趋同的过程, 城乡二元社会结构将在这一过程中逐渐消失^[1]。然而在我国, 城乡二元社会结构并没有随着大量的农民退地进城逐渐消失, 反而日益强化, 农村与城市的差距越来越大。究其原因, 国外理论的前提假设是“土地”和“资本”两个基本生产要素能够自由流动, 而这个前提假设目前在我国尚未具备。因此, 只有让“土地”和“资本”这两种要素充分流动起来, 才是破解我国城乡二元社会结构问题、实现经济可持续发展的根本。为此, 文章将从土地要素优化配置的视角出发, 在保障农民利益的基础上, 对农村土地退出的相关问题进行专门探讨。

一、农村土地退出的背景

优化资源配置是现代主流经济学的核心范

畴。在不同的社会制度和经济结构中, 土地作为不可再生的资源, 无论采取何种占有和分配形式, 在整个社会经济发展中起着至关重要的作用。在当前现阶段我国工业化、城镇化快速发展的背景下, 首先应当了解我国现行土地制度、厘清农村土地的功能, 以便我们更好地分析农民在制度选择中的不同需求, 为构建以农地退出为主的城乡土地资源配资模式提供必要条件。党的十八届三中全会《决定》明确规定要“改革完善农村宅基地制度, 慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让, 探索农民增加财产性收入渠道”; “建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下, 允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股, 实行与国有土地同等入市、同权同价”。^[2]

(一) 现行土地制度导致农村土地资源的低效率

当前我国土地承包经营的法律依据主要是《宪法》《物权法》和《农村土地承包法》的相关规定, 这些法律都将承包经营权规定为“以家庭为基础的, 集体经济组织成员”的成员权。然而在现实操作当中, 成员权并没有被作为享有承包经营权的依据, 农村土地往往以家庭人口数为基数, 以户为单位进行配置。这种做法实际上是对相关法律的误解, 再加上土地承包经营期内“增人不增地, 减人不减地”的一次性固化分配模式, 伴随着时间的推移、生产力的提高、农村人口和劳动力数量的变化, 以及权利意识的增强等诸多因素发生改变, 这种配置方式的弊端日益突显。首

收稿日期: 2013-10-23; 修回日期: 2014-08-22

基金项目: 全国行政学院科研合作课题“新型城镇化背景下农民身份转化问题的政治学思考”(13HZKT155)

作者简介: 黄花(1975-), 女, 福建莆田人, 中共莆田市委党校管理学教研室教授, 主要研究方向: 农村土地制度

先,是分配方式不公平。在一个集体经济组织中,只要成员资格被确立,就应当具有与其他成员平等的承包本集体土地权利;相反,若是成员资格丧失,此项权利理应消灭。由于成员资格是不断变动的,因而对集体土地享有的承包权利亦应随之变动。而目前这种固化的分配模式,显然无法实现成员平等地享有土地使用权。其次这种分配方式影响了农村土地功能的实现。一方面,固化分配模式使丧失劳动能力者和外出务工者继续享有承包权,很容易造成土地弃耕或撂荒;另一方面,新增成员的家庭又不能增加相应的土地,从而容易致原有土地过度利用^[3]。这种人地矛盾必然造成农地利用效率低下。

(二) 工业化城镇化快速发展背景下的农村土地功能变化

对农民而言,土地既是基本的生产资料,又是基本的社会保障;在当前社会条件下农村土地功能主要体现在:① 生存性功能。这是一项沿袭过去计划经济时代土地的基本功能。通常表现为农民作为农村集体经济组织的成员,拥有无偿取得耕地使用权以及在土地上建房的权利。这项功能为农民提供了收入的基本来源和生存的必要条件。然而,随着社会经济结构的调整和农民收入来源的多元化,生存性功能日渐丧失。② 经营性功能。农民可以积极利用对土地承包经营权的占有、使用和收益等各项权利,依据市场行情和自己意愿来选择经营土地方式,以实现自身收益最大化。由于这项功能是以家庭为单位的小农经济模式为前提条件,因此在现实中家庭分散、自给自足的经营方式并不利于提高农地产出效率^[4]。③ 保障性功能。当前农村缺乏相对有效的社会保障,进城务工的农民却又被排除在城市社会保障之外,农地往往被视为农民的最后保障,这是农民向城市输送剩余劳动力之后,却不甘心退出农地的最根本缘由,因此农地实际上更多地承担着社会保障功能。欲提高农民对土地功能性需求的层次,唯有让农民退出农村土地、改善农地的经营性功能,弱化农地的保障性功能,才能提高城乡要素再配置水平。

(三) 现行农村土地征用制度对农民利益造成侵害

长期以来,农村土地征用时实行的是早期计划经济体制遗留下来的征地补偿模式,这种模式给城市化带来的低成本效益是以牺牲农民利益为代价的,其弊端日益显现,主要表现在:① 征地补偿金额远离市场价值。现行农地补偿费标准一般是按土地收益来计算的,补偿价格只反映农民丧失土地后的农业经营损失,

却忽视了农地转为非农地的预期收益。如果耕地转为非农用地,这种补偿标准就显得非常不合理,因为丧失土地的农民进城后其生活成本随之提高,又不能享受城镇居民的各项福利待遇,无法维持原有的生活水平。同时,征地的补偿金额通常依据较低的标准发放,而且因各地经济发展不平衡,给农民的补偿金额也表现出明显的区域差异性。② 征地程序不合理。现行农村土地征用实际上是一种政府行为,土地一经征用,即变为国家的土地,再由国家将其划拨或出售给土地使用者。这种做法从一开始就剥夺了农民和集体经济组织与土地最终使用者直接进行交易的权利。从长远来看,农民权益无法得到保护,农民福利受损,将影响到经济社会的稳定和发展。因此现行土地征用制度的不公平已成为不争的事实,面对日益增长的建设用地需求和农民土地维权意识的日渐强烈,对农村土地退出路径的探索具有深远意义^[5]。

二、农民退出土地的影响因素

通常来说,农民退出土地是指在合适的条件下农民自愿退出承包地和宅基地的行为。影响农民退出承包地的关键是对农民的土地承包经营权的补偿是否合理,包括补偿方式和补偿标准能否让农民满意,其实质上反映的是一个经济性的决策行为。影响这个决策行为既有内部因素,又有外部因素,前者决定着意愿受偿方式的差异性,后者决定着征地补偿标准的水平。

(一) 内部因素

1. 农民个体特征

农民的个体特征对农民退出土地的意愿起着基础性的作用,主要体现在农民的性别、年龄、受教育程度等方面的不同。一般而言,男女性别差异将导致对土地认知程度的不同,女性受思维谨慎、心态稳重以及在家庭中的地位与角色等因素的影响,在意愿受偿价格上的要求更高,以期获得更多安全感,对非货币补偿方式有更大偏好。而年龄较大的农民因其思想观念保守以及劳动就业技能缺乏,对于被征地受偿意愿程度不高,期望受偿价格较高。在补偿方式上,青年人比中老年人更多偏向于获得现金补偿和接受劳动就业技能培训等;中老年人往往更倾向于养老保障和医疗保障等方式。此外,受教育程度是影响受偿意愿的重要因素,农民受教育程度越高非农就业能力往往越强,其对于土地的依赖性相对较弱,更希望从土地上得到较高的补偿,与那些对土地依赖性高的农民相比更愿意退出农地。

2. 农民家庭条件

这也是影响农民退出土地的重要因素，主要包括农户所拥有土地数量、外出务工人数、经济收入来源、赡养老人数量、抚养子女数量、城镇购房情况以及所拥有资源禀赋状况等。不管所处的地区经济发达程度如何，农户拥有土地数量越少，越具有土地退出意愿；农户赡养老人越多，越具有土地退出意愿；在经济较发达地区，农户外出务工人数越多，非农业收入在家庭收入中所占的比重越高，每亩农地对其保障效用、就业效用等较小，越具有土地退出意愿；如果农户已经在城镇购房，就越具有土地退出意愿；而在经济欠发达地区，农户抚养子女越少，就越倾向于退出土地；农户家庭收入越高，就越倾向于退出土地^[4]。

(二) 外部因素

1. 区域经济发展特征

从区域经济发展水平和农村社区经济水平来看，区域经济发展水平高的地区工业化城市化联动发展，地理区位优势，土地增值较快，农民退地的意愿和受偿价格也相对较高。不同社区经济条件水平对农民征地的受偿意愿也有重要影响。一般来说，城中村地区经济发展水平往往高于城乡结合部和中远郊地区，农民退地意愿和受偿价格较高。在补偿方式上，经济发达地区的被征地农民可能倾向于接受货币补偿方式，而经济落后地区的则更乐于接受就业保障、住房保障、医疗保险和养老保险等方式。

2. 区域制度发展情况

政府的制度安排能力直接影响着农村公共利益水平的实现程度，对退地意愿会产生明显的影响。农民在退地后对社会保障需求能否得以满足将直接影响到农民退地的意愿，区域社会保障制度越完善，在就业、住房、养老和医疗等社会保障力度越大，农民越乐于接受非货币性补偿方式。此外，政府政务信息的公开程度直接关系到农民对被征地的知情权，在通常情况下，农民在在被征地过程中所获得的相关信息越充分，其对失去土地的抵制越小，退出土地的意愿也会越高。

3. 被征地块的特征

通常来说，被征地前地块对于农民的效用越高，农民对于该土地的依赖性越强，退地意愿标准也会越高；而地理位置越偏，土地质量越差，基础设施越落后的，土地荒废的可能性就越大，农民退地的可能性也就越高。同时，被征地块的用途也对农民的受偿意愿产生重要影响，被征地块用于公共领域相较于用于商业领域，农民转让土地的倾向更高，征地的受偿意愿标准也较低。另外，同类地块被征用时的补偿情况反映了被征地块可能的补偿水平，它们是农民被征地

受偿意愿的参照，因此同类地块被征地时补偿的标准越高，被征地块的受偿意愿也会越高^[4]。

三、农村土地退出的实施路径

在农村人口中，新生代农民工进城务工就业趋于稳定，且农业耕作技能逐渐下降、甚至丧失，他们虽然进城定居的意愿最为强烈，但是放弃农地的意愿并不高，这种貌似矛盾的现象意味着期望新生代农民工主动放弃农地也是不切实际的。因此，我们必须加强城市公共管理体制的创新，破解农民进城的困境，提高新生代农民工对城市的认同感与归属感^[6]。我国现行法律制度只是对农民退出土地的补偿方式和标准作出原则性的规定，地方政府在此基础上制定相应的政策，这些政策通常附着地方政府利用行政权力强力推进的色彩，未必符合农民意愿和节省交易成本，更不能为农民自愿退出土地提供激励的动力。而从农民对土地退出的潜在意愿来看，它是一种隐性需求，通常是由政府根据经济社会的发展现状和对未来发展规划提出的，因此需要加以刺激和引导。如何使农民在自愿、有偿的前提下，积极从分散的、零碎化经营的土地上退出，以实现农村土地的集约化生产与规模化经营，这是构建农民土地退出路径的目标，具体路径设计包括农户土地承包经营权退出和宅基地使用权退出两大机制^[4]。

(一) 土地承包经营权退出的实施路径

农村土地承包经营权是指农村土地承包人对其依法承包的土地享有占有、使用、收益和一定处分的权利。土地承包经营权的客体包括农民拥有的水田、旱地、林地、自留地和自留山等。在自愿退出这些土地前，农民最为关心的问题就是对土地退出如何进行补偿。就目前情况来看，对农民退出土地的补偿金额主要是按照农村第二轮土地承包期剩余年限和承包地年均流转收益标准来确定，各个地方通常是依据现时价格来确定土地退出的货币补偿标准。然而在现实社会中货币存在贬值的风险，尤其是在通货膨胀时期，该土地退出的补偿标准往往是低于土地的实际价值。因此，只有制定动态、合理的土地退出的补偿标准，才能让农民所获得的补偿收益至少不低于承包地的实际价值。

1. 制定动态的土地承包经营权退出补偿标准

在制定动态的土地承包经营权退出补偿标准时，应当考虑到土地作为稀缺资源的增值预期以及人民币贬值预期这两个因素，因此补偿标准至少包含三方面

的内容:一是放弃土地期权获得的货币性补偿;二是承包地的增值溢价补偿;三是对通货膨胀降低货币价值的补偿。这仅是农民退地补偿的货币化内容。除此之外,还应当对退出承包地的经营补偿内容进行设计。经营补偿又可分为两种情况:一是以土地入股,被征用土地的使用性质没有发生改变的情况下,允许退地农民优先以土地入股参加对土地的开发经营,鼓励农民到新建的农业企业里工作。二是以土地换就业,被征用的土地使用性质发生改变,原来的农地变更为工业用地,使用该土地的企业应当优先为退地农民提供合适的就业岗位。

2. 建立动态的土地承包经营权退出补偿的实施机制

土地退出的补偿标准还必须充分考虑到农民作为经济人的“理性预期”。如果补偿标准能让他们觉得退出土地给他们带来比保留农地更大的效用增量,他们将更有意愿选择退出土地。因此,对农民退地补偿还必须考虑到如何保证农民失地后能够生存与发展,能够充分地融入城镇生活,这应当是制定退地补偿标准的基本尺度。分担补偿费用的原则原本是“谁受益谁承担”,但是考虑到农业弱质产业的特性,在不改变农地用途的前提下,若退地补偿费用完全由农地退出的直接受益人来承担,无论是农户所在的集体组织还是其他成员,或者企业,都是不切实际的。地方政府就目前的财政状况与利益的权衡,也不愿意完全承担费用。按照当前一些地方政策的规定,退地补偿资金主要以贷款、财政投入资金、财政周转资金等方式筹集,但这种资金来源是难以持续的。只有采用退地金融,通过货币、信贷、资本等向农业土地经营投资的渠道,以农业资本化的收益支付给农民作为退地补偿,才能真正建立起一种可持续的资金补偿机制。其理由如下:第一,它将有效地解决退地补偿资金来源单一的问题;第二,它能建立起农业土地经营与农业中长期融资为一体的动态、连续农业产业金融体系,使退地农民获取一种持续、稳定的农业收益,分享土地的增值;第三,以租赁农地的方式获得稳定、持续的租金,以便对退地农民进行定期补偿。从长期来看,采用这种做法还可以有效抵消货币贬值对退地农民补偿的影响。只有通过土地金融创新,才能够形成一种有效、持续和稳定的农地收益。

(二) 宅基地使用权退出的实施路径

通常而言,承包地是解决“劳有所得”的就业保障问题,它能够与人们劳动相结合,形成一定的产出收益,其财产性功能是显性的;而农户宅基地与承包地有所不同,宅基地解决的是“住有所居”的居住保

障问题,宅基地主要用途在于农民居住,其财产性功能是隐性的。由于宅基地不能够产生稳定的预期收益,因此就不能笼统地用期权定价的方式确定它的价格,必须用新的角度进行观察和分析。

1. 农户宅基地使用权退出补偿的方式

农民退出宅基地的补偿方式可以采用货币补偿、住房置换或购房补助等多种形式,而且一般采用一次性补偿(支付)方式。^① 货币补偿。位于城镇发展规划区之内的农村,如果农民退出宅基地,就意味着其身份转变为城镇居民。由于这些地区通常属于城郊地带,区位优势比较明显,土地的级差地租比较高,所以这些农民对宅基地退出的意愿并不强烈,他们更期待政府在未来征用其土地,以取得更多的经济利益。^② 住房置换。位于城镇发展规划区之外的农村,可按照农民是否愿意“转户”来确定宅基地退出的补偿形式。如果农民愿意退出原有宅基地,但又不愿意转为城镇居民的,就通过农民新村建设规划,以新房置换旧房,依托撤乡并镇后的乡所在地或中心村对这部分农民进行集中安置。住房置换的基本原则有:第一,新房建筑面积原则上不能小于旧房建筑面积;第二,新房的质量应高于旧房质量;第三,赋给农民新房全部的产权,允许自由转让、出租、抵押等。^③ 购房补助。位于城镇发展规划区之外的农村,如果农民既愿意退出宅基地又愿意转为城镇居民,就应当根据农民拟转入城镇的实际情况确定发放购房补助的额度,而且对于宅基地退出资本化收益部分应当直接补偿农民,作为农民在城镇的购房补贴。

2. 农民宅基地退出补偿的实施机制

无论农民宅基地退出采取何种补偿方式,关键点就是要切实保障好农民的利益,因此在实施宅基地退出过程中应当做到以下三点:^① 建立起农民宅基地退出的资本性收益直接反哺于农民的渠道;提高宅基地退出指标交易的透明度,确保农民对于整个交易的知情权,尽量减少不必要的中间环节,让农民能够最大限度地分享到退地收益,使农民退出宅基地的所得利益基本上符合其心理预期。^② 在尊重农户意愿的前提下,要积极引导退地农民向县城中心和小城镇就近转移,以缓解大城市的人口压力和规模负效应,形成科学、合理的“三级”城镇体系结构。^③ 强化各级政府对于农户宅基地退出的公共服务力度,在对农户退出宅基地的“财产性”和“住房保障性”两大功能进行合理补偿的同时,我们还必须看到农村宅基地其他的功能,包括社会保障、文化认同等,所以还应该从构建新型城乡关系角度研究农民退地后实现可持续发展的保障机制,只有让农民切身感受到退出宅基地对

自身有利，农民才会自愿退出宅基地。

四、农民退地后的可持续发展保障

农民退地行为是缘于我国城镇化、工业化进程的需要，是社会经济发展的要求，是政府的计划行为。因而农民退地后的生活安排自然应当由政府通过公共管理与政策给予解决[7]。我们可以将退地农民按照是否愿意转户划分为退地转户和退地未转户两个群体，分别实施不同的可持续发展保障机制。

（一）退地转户农民可持续发展保障

对于退地后自愿转为城镇户口的农民，地方政府应当积极引导，构建由国家、企业和个人共同参与的可持续发展保障机制，确保这部分农户不因退地而降低自身的收入和生活水平。

1. 就业保障

面对城市严峻的就业形势和竞争激烈的就业市场，退地农民作为一个特殊群体，由于长期生活在农村，文化水平偏低，劳动技能单一，进城求职的劣势明显，极易沦为社会底层。因此就业成了农民退出土地后转户进城面临的首要问题。政府必须优化公共资源配置，广开就业渠道，创新服务举措，为退地转户农民提供一套稳定就业的长效机制。既要考虑其就业的难度，建立失业保险，又要根据就业市场的需求，对失地农民进行专业培训和职业教育，增强他们自身的市场竞争力及对就业市场的适应能力^[4]。

2. 教育保障

政府应增加对农村地区的教育投入，确保经费来源，提高教育质量，扩大农村地区人力资本的数量和质量，从而有利于农民进城。鉴于当前教育资源仍然是一种稀缺资源，政府应当重新统筹规划基础教育等社会公共资源发展适龄转户退地农民的职业技术教育与培训。

3. 住房保障

政府应当积极为进城农民提供务实的住房保障，在推进城镇住房置换制度建设过程中，对于那些地理区位和建筑基础条件相对较好的农户，可以实行住房置换制度，在进行市场估价的基础上，鼓励农民将其原来的住房置换为价值大体相当、且具有完整产权的城镇商品房。同时应重点建立退地农民的廉租房安置制度，将退地农民纳入城镇廉租房安置体系，以满足退地农民中较低收入群体的需求。

4. 社会保障

对于退地转户后低于城镇居民最低生活水平的农

民，应当鼓励他们转为城镇居民，并由公共财政提供其生存所需的基本福利保障。这部分福利保障资金主要源于政府财政援助以及社会慈善机构的资金援助。经济情况好的区域，可以直接将进城农民纳入城镇社会保障体系，依法保障进城农民的合法权益。而对于退地转户后高于城镇居民最低生活水平的农民，可以建立国家保障与个人保障相结合的综合社会保障体系。这部分农民群体大多从事相对稳定的非农职业，收入也比较高，农村土地为其提供的保障功能已经弱化。建立这部分人群保障制度的关键在于完善其自我保障功能，以减轻公共财政的压力。此外，为了鼓励农民退地进城转户，可以采取土地换社保的形式，将城乡居民纳入社保体系中，确保全民参保的实现，确保转户农民享有与城镇居民同等的待遇；还可以采用土地使用权流转入股的方式，来保障进城农民的合法权益，并逐步将农民纳入城镇居民社保体系。

（二）退地未转户农民可持续发展保障

农民选择退地不转户的方式，实质上是农民在保留集体经济组织成员身份不变的前提下，将土地的占有权和经营权转交给集体经济组织，但依然拥有土地收益权和集体资产分配权。这主要是在一些农业生产条件较好、产出效益较高的农村，农民希望自家的土地能够规模流转并且增加农业收益，而非完全地退出土地、转为城镇居民。因此，我们应该尊重这部分农民的意愿，允许他们在不转户的前提下自愿退出土地。这样既可以实现土地的规模化经营，又可以发挥集体和农户自身的力量，共同建立能够有效规避农业生产风险和土地流转风险的保障机制。

农民自愿退地后建立可持续发展保障的形式有三种：一是国家保障，即政府利用公共财政提供一系列的综合保障措施，以满足退地农民基本的生存和发展的需求；二是集体保障，即村集体经济组织利用土地所有权收益，为退地农民提供基本保障；三是自我保障，即通过为退地农民提供丰富的金融工具和金融市场，使农民的退地补偿收益、退地集中流转收益、以及其他个人收入能够得到保值增值。

对于农民退地后收入低于本集体经济组织平均水平，或低于本地农村最低收入标准的，集体经济组织应尊重农民不转户的意愿，并承担该农户生存和发展的基础性福利保障。符合国家的相关政策的，应享受到相应公共福利。但是集体必须承担起该类退地农民可持续生存与发展的最后保障。保障资金的来源可以于公共财政支持、社会募捐和救助等集体保障与国家保障相结合的方式。当这些农户的条件发生改善，如未成年人成年后就业、适龄劳动者稳定就业等，即可

停止保障。采用这种集体经济组织为退地未转户农民提供基础性保障的方式,其目的在于避免农民退地之后的生活水平跌至本村集体最低生活水平以下。而若农民退地后的收入水平高于城镇最低生活标准,则建议建立起个人保障与国家保障相结合的可持续发展保障体系,即鼓励转户农民在参加农村社会保障的基础上,引导农民利用退地补偿收入、经营性收入、工资性收入以及其他财产性收入,充分利用各种市场金融工具,建立可持续发展基金,实现对未来发展风险的规避和自有资产的保值与增值^[4]。

总之,农民土地退出,实质上是用其他途径的保障功能置换出土地对农民的保障功能,只有建立起比土地保障更好的保障体制,才能更好地保障退地农民可持续发展的需求,也才会有更多的农民愿意退出土地。如果我们真正能够在工业化和城镇化进程中处理好农村土地问题,我国农业和整个经济社会就能够健康发展,我国社会主义现代化建设就能够顺利进行并达到预期目标。

参考文献:

- [1] 刘伟,魏杰. 发展经济学[M]. 中国发展出版社, 2002: 165-167.
- [2] 中共中央国务院. 中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定 [EB/OL]. http://www.sn.xinhuanet.com/2013-11/16/c_118166672.htm, 2013-11-15.
- [3] 杜文骄,任大鹏. 农村土地承包权退出的法理依据分析[J]. 中国土地科学, 2011(12): 16-21.
- [4] 吴康明. 转户进城农民土地退出的影响因素和路径研究—以重庆为例[D]. 西南大学, 2011: 10.
- [5] 黄花. 我国现行农村土地管理制度的主要问题及改革思路[J]. 科学社会主义, 2010(1): 125-128.
- [6] 林依标. 被征地农民差异性受偿意愿研究——以福建省为例[D]. 福建农林大学, 2010(5): 116-117.
- [7] 郑兴明. 城镇化进程中农民退出机制研究[D]. 福建农林大学, 2012(3): 97.

Research on quitting path of rural land

HUANG Hua

(Party School of Putian Municipal Committee of CPC, Putian 351100, China)

Abstract: Existing land system leads to low efficiency of rural land resources, affecting the functions of rural land changes under the background of the rapid development of industrialization and urbanization. The current rural land requisition system causes the infringement of the interests of farmers, which is the foothold the paper explores the quitting path of rural land. The key of influencing farmers' quitting contract land is whether farmers are satisfied with compensation mode and compensation standard for their land contract operation rights. According to aspect of land contract operation rights, it should consider monetary compensation and operation compensation for farmers due to the fact that their lands are quitted, with financial innovation policy to form an effective, continuous and stable farm land income. In view of homestead right of use, it should take monetary indemnity, housing replacement and housing subsidies into account. Moreover, from ways of employment, education, housing and social security, indemnificatory arrangements to farmers who give up their lands should be rationally made.

Key Words: agricultural land; homestead; compensation mode; compensation standard; security

[编辑: 颜关明]