

农村集体经营性建设用地“入市”的法律问题研究

张亚珊

(新疆师范大学法学院, 乌鲁木齐 830017)

[摘要]农村集体经营性建设用地“入市”的探索和研究一直在不断的深入,从概念的明晰到法律规定的逐步跟进为“农地入市”提供了理论支撑,从2015年全国范围内“农地入市”的试点中,对实践效果评析,总结经验对比得失,找出共性。确定“入市”农地的产权归属完善登记制度;厘清“入市”农地的用途做到“同地同价”;形成科学监督机制,调动农民的积极性,充分发挥农民的自主能动性,建立属于农村独有的集体经济组织成员大会,保护每个成员的司法救济权;针对“入市”农地建立全国统一的地价评估机构和标准,各地方结合实际选择适用;对农地入市的收益合理使用分配;最终形成较为完善的“农地入市”配套制度,为农村集体和个人能通过“农地入市”实现其财产权提供法律保障。

[关键词]“农地入市”;产权归属;科学监督;法律制度

[中图分类号]D92 [文献标识码]A [文章编号]1009—2234(2016)05—0073—02

引言

我国目前对“农地入市”的法律问题讨论反响很热烈,随着“农地入市”规模的不断扩大,由此激化的矛盾也越来越突出,试点中出现的问题层出不穷,现有的制度已经不能满足“农地入市”的发展需要,因而建立较为完善的“农地入市”配套制度显得尤为迫切。

一、农村集体经营性建设用地“入市”的概念和法律规定

农村集体经营性建设用地属于集体建设用地的一种,其入市交易本质上是建设用地使用权的流转,通过入市的方式,比如转让、出租、入股等,使农村的土地资源得到优化配置。农村集体经营性建设用地入市交易的基础取决于国家政策的指导,最早出现在十八届三中全会的决定中,首次肯定了农村集体经营性建设用地使用权与国有土地使用权在用益物权属性上具有同等的地位。在2015年1月的试点工作意见中又明确提出了集体经营性建设用地入市改革的任务。即“完善农村集体经营性建设用地产权制度,赋予农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股权能;明确农村集体经营性建设用地入市范围和途径;建立健全市场交易规则和服务监管制度。”同年2月通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》,11月人大在《深化农村改革综合性实施方案》中,也明确提出了集体经营性建设用地制度改革的基本思路。国家对于农村集体经营性建设用地入市的改革不断的深入,在方向上也愈加清晰,但是要将改革的政策命题转化为具有可操作性的法律制度,为改革的可持续发展提供法律支撑,

使改革达到预期的目标,仍然需要不断的探索,慢慢的积累循序渐进。

二、农村集体经营性建设用地“入市”的效果评析

各省市的积极探索实践表明,如果完全突破现行法律的规定和相关程序,则会产生更多的社会问题,因而不光是依法流转还是自发流转,不管是国家试点还是地下市场的出现,都会对社会、经济产生一定的影响,其中积极影响、成功经验值得借鉴,而失败经验值得思考。

(一)积极影响

首先是土地价值得以实现,土地得以高效利用。一定程度上盘活了乡(镇)村企业的闲置资产,集体建设用地的使用效率得到了显著提高;各地农村集体经营性建设用地的流转,在一定程度上减轻了我国经济建设用地需求紧张的局面,减少了各种矛盾的发生。若我国城乡一体化建设对土地的需求仍居高不下,长期保持较高的走势,农村集体经营性建设用地入市改革,将通过合理优化资源配置,最大程度的发挥土地的价值和经济效益;

其次是激活土地金融服务业,带动农村经济发展。第一,增加了村集体组织和农民因土地获得的直接收益;二是降低了在集体建设用地上建厂的企业成本,吸引了更多的企业投资建设,从而带动了乡(镇)村经济的发展;三是间接的为当地的村民提供了更多的就业机会和选择;四是农村集体经营性建设用地的入市,与现代金融业的发展息息相关,一方面离不开现代金融业的支持,另一方面也产生了各种金融服务的需求。

再者各个试点都是在政府的鼓励和引领下进行积极探索,打破了自发流转这种地下市场的无序状态,结合各地的实

[收稿日期]2016—05—13

[作者简介]张亚珊(1991—),女,新疆乌鲁木齐人,2014级民商法专业硕士研究生,主要研究方向:民商法。

