

2023年土地市场调研报告(优秀10篇)

随着社会一步步向前发展，报告不再是罕见的东西，多数报告都是在事情做完或发生后撰写的。报告的作用是帮助读者了解特定问题或情况，并提供解决方案或建议。下面我就给大家讲一讲优秀的报告文章怎么写，我们一起来了解一下吧。

土地市场调研报告篇一

调查表明：全市农村土地承包经营权流转主要有三种形式：

一是土地转包；二是土地出租；三是土地入股。

除此以外，还有土地转让、土地互换等其它形式。

流入到农民专业合作社的有2.05万亩，占23.9%，流入到农业龙头企业的有0.35万亩，占4.1%。三是流转面积规模化。土地流转由以前的分散零星流转开始转向规模集中连片流转。据调查，全市涌现出以合作社、种植大户、龙头企业等为主体的100亩以上种养大户179家，农民专业合作社承接土地流转的有17家，流转面积2.05万亩，仁和集镇的芦龙农事服务合作社、金集镇的益民新型农业合作社流转土地2500多亩，种植大户承接流转的有159人，面积3.57万亩。承接流转面积100亩以上的有6.5万多亩，占总流转面积的76%，其中500亩以上流转的达到33957亩，占总流转面积的40%左右。仁和集镇的宣有林、冶山镇的张献国流转土地超过5000亩。四是流转程序规范化。通过完善制度、开展培训、加强宣传、搭建平台等一系列措施，我市土地流转程序进一步得到规范，基本做到土地流入流出有申请、村组有审核、市镇有备案。据统计□20xx年全市共签订土地流转合同3946份，合同面积达47260亩，占20xx年总流转面积的83%，基本上采用了统一提供的规范性文本，土地经营权证、流转合同都在镇土地流转中心备案存档。五是流转服务组织化。随着市、镇、村三

级管理服务网络体系的建立，我市土地流转已经开始由自发、口头形式向规范化、组织化发展。目前，我市成立了以市委副书记刘荣祥同志为组长的农村土地流转工作领导小组，挂牌成立了农村土地流转交易服务中心。15个镇（街道）都成立工作领导小组、土地流转中心和管理办公室，各镇行政服务大厅增设了服务窗口，各村（社区）都配备了土地流转信息员。据统计，三级农村土地流转管理人员已经达到260多人。

二、土地流转的主要成效及存在问题

1、提高了土地利用效率。实行农村土地适度规模流转后，促进了土地资源的合理利用，增加了土地种植面积。仁和集镇芦龙农事合作服务社集中流转土地近3000亩，通过小田改大田等措施对部分土地进行整治，增加了耕地面积近25%。

2、促进了农业规模经营。开展农村土地流转，满足了一部分有技术特长、有资金实力、有经营管理能力的专业大户集约经营土地的愿望，实现了生产要素的合理配置，使土地经营权向专业大户、合作社等规模经营主体集聚，扩大了规模经营面积，形成了一批具有一定规模的农产品基地。大通镇的项永祥户原是跑运输的，积累资金后，通过参与土地流转，建成了我市新兴的蔬菜规模生产基地。冶山镇张献国办企业有了一定的积累，便弃工从农，今年租赁流转后的土地5000多亩，除了进行水稻、玉米种植外，还引进了太空莲藕、油桃等经济作物，引领当地农民向高效特色农业方向发展。

3、增加了农民的直接收入。我市绝大多数土地流转费在每亩500元左右，国家有关惠农补贴仍归农民享有。因此农民把土地流出后，不但在农田方面收入有了一定的保障，而且可以安心地经工经商，或外出务工，或在本地企业就业。金集镇益民新型农业专业合作社有700多户农民入社成为社员，将2468亩承包地流转给合作社，每亩每年可得到450斤稻谷，而且还可以参加合作社的保底分红，部分农民平时也可以在合作社做工获得一定的报酬。入社社员年均增加收入4000多

元，土地流转后的农民务工经商、外出打工户均增加收入5000多元。

服务等合作社数量不断增加，有力地推动了农村土地流转。永丰镇的华福昌户□20xx年从市良种场流转土地504亩，与有关企业实行订单生产，一年纯收入达到30多万元，已经成为名副其实的种植大户。

5、加快了农村劳动力转移。通过农村土地承包经营权的流转，使很多农村劳动力从土地中解放出来，既维护了农民的土地承包权益，又解除了农民离土离乡的后顾之忧，使更多的人从事二、三产业或外出打工。据统计：全市20xx年离土不离市的农业劳动力约12万人，占全市农业总劳动力的38%。

据调查，目前影响土地流转的主要问题有以下三个方面：

一是传统思想观念的束缚。目前，大多数农民恋土情结较浓，加上各项农业补贴，土地收益得到提升，农民把土地看得更加珍贵。即使外出务工、经商，也舍不得将土地流转出去，从而限制和影响了土地流转。

二是个别镇村认识不到位。一些镇村干部对于通过土地流转发展现代农业，加快新农村建设的重要性认识不足，积极性、主动性不高。

三是流转机制不够完善。有的镇流转程序不规范，土地流转双方的管理约束机制、调解纠纷仲裁机制等不够完善。

三、加快推进土地流转的意见和建议

1、强化责任，充分调动镇村干部积极性和创造性。在农村土地流转的进程中，镇村干部的作用发挥非常关键。他们熟悉农户家庭现状、当地的产业特点、劳动力的流动状况、农民的思想动态，做工作的针对性强。因此，各镇（街道）党委、

政府要高度重视农村土地经营权流转工作，把建立土地经营权流转机制，促进土地经营权的有序流转作为深化农村改革，实施机制创新的重要内容来抓，列入党委、政府工作的议事日程。结合当地实际，制订一些促进土地流转的措施，落实镇村干部工作责任。建议市委、市政府考虑拿出指导性计划，分解到各地并列入考核内容，对成绩突出的予以表彰奖励。

2、加强宣传，消除农民的思想顾虑。一要多渠道、全方位宣传土地流转法律法规，宣传土地流转、规模经营的典型，使土地流转的基本政策、原则、程序家喻户晓，为土地流转创造良好的舆论氛围和政策环境。二要让广大农民充分认识到，土地不仅是就业和生存的手段，更是一笔可以利用的资产，从而提高农民群众参与土地流转的积极性和主动性。三要提高基层干部“以地生财”的意识，引导农民群众提高组织化程度，增强运作土地的能力，促进农村土地流转工作合理、健康、有序开展。

3、强力推进，大胆创新土地流转模式。根据全市农业发展实际，大胆创新土地流转模式，最大限度提高土地利用率及产出率。一要大户示范带动。大力培育种植、养殖大户，依靠大户的示范效应，促进农村土地流转。二要合作社合力带动。大力发展农村专业合作经济组织，按照民主原则对土地统一管理，提高农民对土地流转的积极性。三要招商引资带动。建议将土地流转工作与招商引资工作有效对接，互为促动。要大力引进有实力的农业龙头企业到我市兴办特色农业、休闲农业、观光农业。四要科研单位带动。通过实行优惠政策，鼓励市内外科研单位和大专院校租赁农民土地，建设产业生产基地和科研基地。五要鼓励有一定规模种植和养殖的大户和合作社挂牌成立家庭农场和合作农场，为发展设施农业和高效农业创造条件，打好基础。

土地市场调研报告篇二

根据工作安排，3月17日，在许爱荣副主席带领下，县政协经

济委员会对我县农村土地承包经营权确权登记颁证试点工作进行了调研。现将情况报告如下：

一、试点工作开展概况

农村土地承包经营权确权登记颁证工作，是推进农业、农村改革发展的基础性工作，对维护农民土地合法权益，顺利推进农业现代化，促进城乡统筹发展具有重要意义。

县委、县政府对试点工作高度重视，各地、各部门支持配合，县农委集中精力、全力以赴抓落实。调研组认为，目前我县试点工作稳步有序推进，探索出了符合我县实际的工作思路，总结了一条成熟的技术方案，培训了一批业务骨干，积累了重要经验。整体工作共五个阶段，分别是准备阶段、实施阶段、颁证阶段、归档阶段和验收阶段。截至目前，第一阶段的前期准备工作基本结束，第二阶段全县已完成农户基本信息公示公告12715户，占试点农户总数的72%，完成农户两图一表签字确认7595户。

这次确权登记颁证工作有以下三个显著特点：一是目的使命更为特殊。这次确权登记颁证工作的目的，已经不是农村改革之初解决经营体制问题，也不是简单的通过确权定纷止争，而是要通过赋予农民更加充分的承包权益，为推进农村产权制度改革、实现农村土地“三权”（所有权、承包权、经营权）分离奠定坚实基础，为构建新型农业经营体系提供重要的制度保障，进而促进土地这个农村最重要的生产要素合理流动、优化配置，进一步提高农村生产力。二是环境条件更为复杂。随着工业化、城镇化进程不断加快，农村劳动力大量转移，农村人口发生巨大变迁；同时，农民对土地的期望值越来越高，农村土地问题的敏感性直线上升。三是工作要求更为严格。这次确权登记颁证就是要历史性地全面解决承包地块面积不准、四至不清、空间位置不明、登记簿不健全等问题，要求对每个地块进行实地调查、现场勘测、影像绘图和信息管理。这些技术性很强的工作，需要聘请有资质的专业

队伍。

二、当前存在的问题

(一)认识还有待提高。部分乡镇没有把此项工作列入当前党委、政府工作重要议事日程上来，少数地方存在等待、观望和畏难情绪。

(二)进展还不平衡。二龙乡作为滁州市试点乡工作进展相对较快，其余乡镇作为县试点单位，工作进展相对滞后。

(三)宣传、培训力度还不够。部分群众对土地确权登记颁证工作表示出不知道、不了解，主动参与积极性不高，宣传范围局限在乡镇干部范围内。部分村组干部对土地确权登记颁证的工作任务、工作重点、业务流程了解不够，对土地确权登记颁证的相关法律、法规、政策了解甚少。

(四)经费还欠缺，软件还待定。影响了工作进展。

三、下一步工作建议

(一)必须树立攻坚克难的坚定信心

中央要求用5年时间基本完成确权登记颁证工作，是统揽改革全局作出的重大决策，各地各部门必须坚定不移地完成好。这次确权比一轮承包、二轮延包、税费改革的难度都要大，主要是因为农村土地俏了、人地矛盾多了。确权是深化农村改革的前提和基础，既绕不过去，也拖不下去。如果做不好，今后的土地流转、规模经营、新型经营主体发展、农民财产收入增加等都会受到制约；如果做不好，发展现代农业、建设农业强县等都会受到影响。建议各乡镇、各有关部门必须高度重视，彻底摒弃消极等待的观念，增强担当意识，坚定工作信心。

(二) 必须把握稳步推进的总体原则

开展农村土地承包经营权确权登记颁证工作，务必要处理好稳定与发展的关系，在确保农村土地关系稳定、农村社会秩序稳定的基础上，加快促进农业农村发展。

一是要保护农民权益。首先是要保障农民的民主权利。要充分发挥村民自治的作用，实行民主公开，尊重农民意愿，坚持通过民主协商妥善解决疑难问题。其次是要保障农民的土地权益。符合法律政策规定，农民群众认可，应当予以确权的，必须不折不扣地予以确认、登记、颁证。

二是要及时调处纠纷。开展确权登记颁证是一个发现矛盾、解决矛盾、化解纠纷的过程。各地务必高度重视矛盾纠纷调处工作，科学制定应急预案，做好矛盾分类排查、风险评估，做到心中有数、应对有据。

三是要加强政策引导。土地适度规模连片，是今后土地经营的必然趋势。在这次确权登记颁证工作中，要在依法依规、尊重农民意愿的前提下，根据具体情况，可采取确权确股不确地等办法，为今后发展适度规模经营打好基础。

四是要加强成果运用。要充分运用确权登记颁证工作的成果，促进土地承包经营服务和监管。要加快推进县乡村三级土地流转服务平台建设；要制定政策措施，引导土地规范流转，支持新型农业经营主体发展；要依据新的地块信息，及时指导流转双方完善合同，稳定已经形成的规模经营主体，保护先进生产力。

(三) 必须强力推进，建立齐抓共促的保障机制

农村土地承包经营权确权登记颁证工作政策性强，要求高、任务重、时间紧。必须强力推进，确保试点任务按时完成。一是要完善领导机制；二是要落实经费保障；三是要加强考核

督办。建立责任落实和督办考核机制，层层传导工作压力，层层强化工作措施，层层落实责任追究，确保确权登记颁证工作顺利推进。

土地市场调研报告篇三

公司公布五年发展战略规划纲要，重点打造“大包装”和“大健康”两大支柱产业，到营业收入在年基础上翻两番，达到90亿收入。

大包装领域：

1) 包装横向多业务领域扩张：传统烟包主业内生+外延持续推动，国企改革推进，烟草三产退出仍是大势所趋。作为行业龙头，劲嘉仍是行业最有力的整合者。拓展精品包装市场。公司借助多年积累的研发设计和制造能力优势，向电子产品等智能精品包装领域延伸，目前已成功开拓步步高vivo手机等客户，vivo x6进入试生产阶段。未来包装业务整体收入cagr在20%以上(年达到80亿收入，其中烟标55亿，智能精品包装25亿)。

2) 纵向延伸包装产业链，由制造向服务转型，提升价值链，凸显竞争优势。公司将拓展供应链金融(2020年采购总额达到40亿元)，智能物流(推动rfid产业化，实现产品识别，防伪，物流追踪，智能签收等多个功能。公司已与西南集成达成芯片战略合作，与中移物联网达成商联网专网合作备忘，贵州劲嘉也计划与顺丰开展物流基地租赁合作，未来具体行业应用推广值得期待)，智慧云包装平台(汇聚c端个性化消费需求，经过平台的资源协调与优化，向全国b端企业形成智能派发。在平台内累积的包装和消费者信息的大数据，还可用于第三方商户的'经营决策，行业趋势判断，精准定位营销，价值延伸分析等，实现云生态价值)。

3) 此次公司公告发行股份收购宏劲印务33%的股权，并配套融资用于项目建设，

宏劲印务主要产品包括高附加值的烟标和电子产品包装，烟标主要客户包括“宏声”、“龙凤呈祥”、“娇子”、“红塔山”等国内卷烟商标，新拓展了电子产品包装、信息智能包装等业务领域，是烟标类公司业务转型升级的模范。

大健康领域：

2020年收入占比10%(约10亿)，培育成国内一流、有国际影响力的健康产业集群和知名品牌。

1) 智能健康烟具定位健康吸烟方式，互联网思维产品不断迭代，二代产品体积更小易于携带，电池续航能力加强，口味更逼真，并将配合推出养生烟宝(加入更多养生中草药提取物)。预计二代产品将于年一季度末发布，于年中正式投放市场。

2) 随着人口老龄化及对健康需求的提升，公司也将发挥资本与资源优势，率先从抗衰老(检测健康状况、健康隐患、衰老原因、衰老速度等，提出个性化针对化的疗程解决方案)以及肿瘤检测两方面切入；中长期整合国内外著名医疗健康机构，通过合作平台、自建平台和生物产业孵化基地的方式，在肿瘤防治、生物制药、生物工程等方面积极探索。

看好“大包装”+“大健康”的双主业发展前景，维持买入！烟包业务作为公司传统的现金牛业务，仍将通过内生+外延的方式延续稳健发展；通过多年在烟包领域的精耕细作，公司沉淀领先的设计和制造优势，厚积薄发，并藉此横向多领域外延扩张，转化为更广泛的业务收入。纵向包装产业链延伸，实现制造向服务转型。大健康潜在发展空间巨大，提供未来市值想象空间。我们认为公司战略眼光前瞻，执行力强，转型新业务落地概率较大。因大健康业务近两年处于搭建组织

架构与业务完善阶段，我们维持公司15-16年0.54元和0.64元的盈利预测，目前股价(17.30元)对应15-16年pe分别为32倍和27倍，维持买入!长期看好大包装和大健康领域的发展前景，维持买入。因公司停牌在市场高位(6月中旬)，若股价出现补跌，提供买入良机!

土地市场调研报告篇四

我县现有耕地面积57万亩，其中水田42万亩，旱土15万亩。20xx年全县耕地流转面积万亩，涉及农户万户，占耕地总面积的。耕地流转主要有以下几个特点：

1、流转形式多样化。目前，全县耕地流转主要以转包、出租、入股、转让等形式为主。其中转包万亩，占；出租万亩，占；互换万亩，占；入股万亩，占2%；转让及其它形式亩，占3%。股份合作、招标承包、一次性出让等新的流转形式正在探索之中。水市镇水市村唐义成承包本村320余亩耕地，用于发展烤烟和粮食生产。清水桥镇平三村欧阳迪文自有耕地13亩，长期转包耕地368亩，短期转包耕地200亩，种植粮食580亩。太平镇坪石头村欧阳植竹长期转包耕地5000亩，短期转包耕地1000亩，种植粮食1800亩。

2、流转范围不断拓宽。流转的土地由水田扩展到了林地、旱地、渔塘等，土地流转对象由原来的本村内进行，扩展到外村、外县、甚至外省，经营主体从单户转向合作社，经营从种粮为主转向发展粮食与优质高效农业并重。20xx年全县850户种粮大户经营耕地面积45895亩，其中：流转面积6100亩，托管面积19876亩，代耕代种面积57469亩；全县10个种粮合作社经营耕地面积5605亩，其中：流转面积3500亩，托管面积1300亩，代耕代种面积751亩。

3、流转效果初步显现。一是促进了农村产业结构调整。全县流转的土地中，80%用于发展烤烟、粮食、蔬菜、生猪、工业原料林、中药材、油茶、水果等优势产业，做到了优势产业

不断发展壮大。通过土地流转，清水桥镇、水市镇、保安乡、太平镇等乡镇新增烤烟种植面积千亩以上，进一步巩固了烤烟的主导地位。九疑山瑶族乡太平村村民以700余亩耕地的经营权入股，发展优质脐橙，形成了“一村一品”的产业格局。二是扩大了农业规模经营。目前，我县土地流转规模在10亩以上的有4万多亩，规模经营户已达20xx户以上，烤烟生产逐步转向大户为主。三是促进了农村劳动力转移和农民增收。农村土地流转，一方面创造了新的就业机会，农民在享受地租的同时，可以足不出乡在自己所出租的土地上打工，另一方面为在外务工农民解除了后顾之忧，安心务工，增加劳务收入。四是促进了农业适用新技术、新品种、新农机的推广应用。通过土地流转形成的规模经营户，为提高劳动生产率和土地利用、产出率，均采用了先进适用的新农机、新技术和优良品种，有的甚至聘请了专业技术人员。

1、流转规模小。土地流转中，耕地流转率只有，制约了我县农业产业的壮大，没有达到产业“搅”活土地流转，土地流转促进产业壮大的效应。

2、流转行为不规范。农村土地流转多以农户间自发流转为主，以口头协议进行流转的多，签订正规书面协议或合同的少。有的即使签订了书面协议，内容也很简单，形式不规范不健全，经过村集体统一组织并报上级主管部门备案的极少。流转不规范给土地流转管理造成很大不便，容易引起矛盾纠纷，调处工作也较困难。在退耕还林中，政策使土地增值，就出现了部分转出土地的农民借合同不规范而索回土地经营权现象；集体林地承包中，很多未经过村民代表大会讨论通过，群众意见大，引发上访事(案)件，造成不稳定因素。

3、流转层次低。农村土地流转在很大程度上是局限于本乡镇的村、组范围内，流转期限较短。全县耕地土地流转期在5年以内的有9万亩，占流转面积的；流转期在20xx年以上万亩，占。流转的短期行为，不利于土地的可持续利用。而且，由于产业化经营程度不高，土地流转形成的规模化经营、标准

化生产水平低，科技含量不高，种植、养殖的“大路货”多，名、特、优、珍、稀、奇等种养、开发少。

4、流转环境不优。一些农户对土地流转经营户生红眼病的情况仍然存在，采取各种手段予以破坏。一些部门、单位的服务在一定程度上缺失。

5、机制不健全，服务不到位。中介服务组织尚未建立，土地流转市场还没有形成，流转信息不畅，土地评价缺乏依据，农民咨询没有门路；鼓励土地流转的激励机制尚未形成，没有配套的政策措施；乡村两级引导和服务不到位，缺乏有效组织农民“以地生财”的能力；乡镇农村土地承包管理部门对土地流转的管理和监督职能也没有完全落实到位。

6、农业产业化经营程度不高，从事农业开发和经营的投资者偏少。农业比较效益差，农业生产投资大、周期长、风险大，融资较困难，容易受自然灾害影响，规避风险的能力弱，因此，从事开发和经营的投资者偏少。目前，全县还没有一个叫得响、带动能力强的龙头企业，大部分农产品加工企业停留在作坊式的生产经营阶段，农产品基本上作为原料直接供应市场，附加值低、农民增收少。

加快农村土地流转是推进农村土地集约化经营、推进农业产业化经营、发展现代农业和增加农民收入的有效途径。要加快农村土地流转进程，提高农村土地流转质量和效益，必须从以下几方面入手：

1、加强宣传，积极引导，不断提高农民参与农村土地流转的积极性。农民是农村土地流转的主体，让农民意识到土地流转的重要性，是加快农村土地流转的前提。因此，要充分利用各种行之有效的形式，广泛宣传土地流转的意义，引导农民增强流转土地的自觉性。要按照《农村土地承包法》、《合同法》、中央省市农村土地流转的有关政策要求，引导农民知晓农村土地流转的原则和政策，做到依法、自愿、有

偿、规范。县、乡镇、村都要举办农村土地流转示范点，通过典型示范，使广大农民看到土地流转带来的实际利益，从而转变思想观念，加快农村土地流转。

2、加强监管，搞好服务，不断健全农村土地流转机制。一是要进一步健全农村土地流转管理制度，加强对农村土地流转的日常监管工作，切实做到三个规范：即规范土地流转程序、规范土地流转合同和规范土地流转行为。二是要组建以“两个中心、一个服务站”为运作模式的农村土地流转中介服务体系，即乡镇成立农村土地流转信息服务中心和合同纠纷调处中心，村级建立土地流转服务站，县、乡、村三级按照各自职责，及时开展土地流转供求登记、信息发布、土地评估、法律政策咨询、提供流转合同文本、建立土地流转档案、调处合同纠纷等服务，实现依靠市场调节完善流转机制，推动土地流转的健康运行，籍以提高土地流转交易的成功率，降低流转交易成本。三是要建立健全县级农村土地纠纷仲裁机构和乡镇农村土地纠纷调处机构，着力解决各类农村土地纠纷。

3、加强扶持，提供保障，不断拓展农村土地流转空间。一是要拓宽劳务输出渠道，为农民外出就业创造条件。要加强对农村劳动力的技术、技能培训，搞好信息服务、政策服务、法律服务和组织管理，为农村劳动力永久性、实质性向二、三产业转移提供条件，让大量的农村劳动力能够出得去，挣到钱，留得住，使大量的农村人口离开土地，离开农村，向城市转移，为农村土地流转创造必要条件和有效空间。二是要健全农村社会保障机制。加强以农村最低生活保障、社会保险、大病救助、子女教育、农民工保护等为主的农村社会保障体系建设，逐步弱化土地的福利性和社会保障功能，解除农民的后顾之忧，使农民放心走出去，进而为农村土地流转创造良好的条件。三是要大力发展农民专业合作社。充分发挥农民专业合作社在资源整合，带动农户搞规模经营的方面的积极作用。引导有能力的农民专业合作社，探索农户土地入股等流转方式，自创品牌，扩大规模，自主开发

经营农业项目。大力扶持农业龙头企业、农民专业合作社、专业购销大户，使他们做大做强，进一步促进农村土地的流转。四是大力发展烤烟、水果、蔬菜、速生丰产林、牲猪等优势主导产业，扩大板块规模，增强对农村土地流转的吸引力。

4、加强领导，协调配合，不断优化农村土地流转工作环境。要把农村土地流转工作纳入县、乡镇两级政府的重要议事日程，成立由主要领导负责的组织机构，综合协调、统一领导本地的农村土地流转工作。要把农村土地流转同新农村建设、农村综合配套改革、创新农村经营管理制度、发展现代农业、加强农村基层组织建设等工作有机结合起来，加大扶持力度，从资金、政策等方面给予倾斜。各部门要发挥职能作用，加强协调配合，进一步优化农村土地流转工作环境。国土部门要加强对耕地，特别是基本农田的保护和监管，并通过土地整理、农业综合开发等项目建设，改善农田基础设施条件，增强抗灾能力，为农村土地规模经营打好基础；_门要积极做好统筹城乡劳动就业及社会保障工作，落实有关劳动保障政策；财政、经管部门要加强业务指导，保障必要的工作经费，农业、畜牧、农机、林业等部门要加强技术指导和服务；总之，全县上下要形成一盘棋，共同推进农村土地流转。

土地市场调研报告篇五

前言土地收购储备制度作为土地经济学的一个学科范畴，实施几年来，在规范调控土地市场，优化土地资源配置，实现土地收益的最大化等方面起到了十分重要的作用。但目前许多地方在其运作机制中，仍存在着一些不容忽视的问题。本文即是笔者经过多方调研并结合在土地管理部门多年来的亲身实践和体会，就我市县级土地收购储备机制中存在的一些问题作了粗浅的分析并提出相应的建议及对策。

而土地收购储备制度正是基于这种经营城市创新理念而产生的一种新型的城市土地利用管理制度。因此，我们必须进一

步加大土地收购储备力度，改变以往在计划经济条件下与旧的土地管理模式多头管地与多头供地的格局，收紧地根，变多头管地和多头供地为“一个池子蓄水，一个龙头放水”的政府统一管地和统一供地的新模式，走以地建城，以地养城的新的城市经营道路。

土地市场调研报告篇六

近年来，由于农村城镇化和项目建设的不断发展，尤其是部分乡镇、开发区的农村集体土地被国家征用，征地款的分配问题引起群众的广泛关注，在分配土地征用款时往往出现一些侵害妇女权益的问题。近两年来，我市妇联共接待涉及农村妇女土地权益问题的信访案件7件（其中4件□xx年3件），涉及25人，其中重复上访2批7人。占信访总量181件（126件□xx年55件）的3.8%。为依法维护农村妇女儿童土地权益、探索妇女土地权益案件解决、落实妇女土地权益的办法，妇联就农村妇女土地权益问题在我市的几个重点乡镇作了专题的调研。

一、接待来访事项的简要情况和特点

从我市妇联接待有关农村妇女反映土地权益纠纷的信访事项的情况看，主要有以下几个特点：一是上访来源地相对集中，主要集中在土地被征用的地方，如：高码乡、经济开发区、东江镇、香花乡等；二是反映的诉求基本一致。基本上是户口在本地的出嫁女、男到女家落户者家庭成员要求享受土地征用分配款，也有少部分为丈夫去世后或离婚后其土地权益受到一定侵害的’问题；三是因妇女权益受损引发的上访多存在重复上访倾向。如高码乡邵爱玲因其夫到女家落户家庭成员要求享受组上同等待遇问题多次赴京、赴省、赴郴，到本市不计其数上访；四是造成上访的原因焦点基本为村规民约与法律的冲突。主要是法律规定男女平等，计划生育政策也提倡男到女家落户，但由于农村传统的影响，以及一部分地方村规民约的规定，出嫁女户口必须外迁，即使不外迁在一

定年限后也不再享受村组的经济成员待遇，同时，对于农村男到女家落户也有一定的限制。

权益侵害体现在：

1、有的村组外嫁女和离婚妇女的土地承包经营权得不到落实。农村外嫁女和离婚妇女，因为土地不可移动的特殊性，往往在娘家或依附于前夫，无法单独分出来；如香花乡星塘村一离婚妇女，夫家所在地将承包土地给再婚妻子，而娘家所在地也不给或无法落实其承包土地，乡村经过多次协调都得不到解决。

2、外嫁女和离婚妇女的宅基地分配权得不到落实。周边城区乡镇随着城市化进程的加快，宅基地成了一项重要的福利，包含很大的经济利益，部分村组在宅基地分配问题上按照男婚女嫁习俗，采取了男女不平等政策。有些村村规民约明文规定男子成年或结婚后可单独立户批一间宅基地，而大龄女青年、户口仍在本村的出嫁妇女、离婚妇女包括孩子不能单独立户批房，只能计入娘家或夫家大户人口。

3、征地补偿款和集体福利享有权得不到保障。随着城镇一体化的不断推进和项目建设的需要，对土地的非农建设性需求也不断增大。在分配土地补偿金政策上，虽然各级政府都明确男女平等的原则，但在实际操作中，对外嫁女、离婚妇女不发或少发土地征用补偿金；在分配集体经济时采取剥夺或不公平分配的形式，导致土地权益纠纷，其子女户口在本村的也不能享受同等待遇。

二、农村妇女土地权益存在问题和根源

1、受传统观念影响。受几千年传统观念的影响，认为嫁出去的姑娘理应到男家落户，不能与娘家的村民争土地、争饭吃，所生的子女更没有理由再到娘家争土地和经济利益。由于《村民委员会组织法》的颁布实施，在法律上确认了村规民

约在村民自治中的作用，农村过分强调“村民自己的事情自己管理”，而忽略了“依法”的限制，如《宪法》、《妇女权益保障法》对保障妇女合法权益和地位平等都有明确规定，中央和地方对保障农村妇女土地权益也专门制定了许多政策，但是部分村组仍以贯彻《村民委员会组织法》为由，以村民大会或村民代表会决议、村委会决定或村规民约的形式，侵害甚至剥夺作为少数人的农嫁女、离婚妇女、大龄女的土地权益，出现村规民约与法律法规相抵触的现象。这些村规民约中不同程度地存在着侵害妇女土地权益以及相关权益的现象。

土地市场调研报告篇七

众所周知，土地收购储备制度这一源于二十世纪九十年代末期的新生事物，近几年在全国各地如火如荼的演绎和推动下，对盘活城市存量土地，加快国有企业改制进程，强化政府土地集中统一管理，推进土地的市场配置等，都发挥了十分重要的作用。同时，伴随着此起彼伏的拍卖槌落声，土地收购储备制度对城市建设发展步伐也产生了重大的影响。随之而来的是，一座座现代化建筑拔地而起，城市功能和基础设施建设日益完备，城市面貌大为改观。但纵观我市的县城建设，不仅是与沿海发达地区的县城建设无法相比，而且与周边省市县相比也存在着一定的差距，并且有进一步拉大的趋势。究其原因，从表面上看，加快县城建设需要大量的资金投入，而我市绝大多数县份经济发展水平还不是很很高，依靠财政支付十分有限，导致城市建设与资金缺乏的矛盾日益突出。但从深一步来看，是我们在经营城市方面的思想观念落后，没有把县城土地资源进一步引入到市场机制，把县城土地资源变成资本运作，实现县城资本的良性经营，以此来促进县城建设的持续，健康和快速发展。

而土地收购储备制度正是基于这种经营城市创新理念而产生的一种新型的城市土地利用管理制度。因此，我们必须进一步加大土地收购储备力度，改变以往在计划经济条件下与旧

的土地管理模式下多头管地与多头供地的格局，收紧地根，变多头管地和多头供地为“一个池子蓄水，一个龙头放水”的政府统一管地和统一供地的新模式，走以地建城，以地养城的新的城市经营道路。

土地市场调研报告篇八

城乡结合部土地市场管理调研报告

按照部党组的统一部署，我们先后对天津、河北、江苏、浙江、广东等五省市的城乡结合部土地市场问题进行了深入调研，同时委托中国土地勘测规划院赴江苏、浙江两省进行了重点调研。调研工作重点围绕城乡结合部土地利用和土地市场现状、存在问题、原因及对策进行了分析，现将调研情况汇报如下：

一、城乡结合部土地市场现状与问题

城乡结合部是土地交易最活跃的地区之一，具有隐形交易、非法交易量大、交易秩序混乱的基本特征。具体表现在：城乡结合部建设用地快速膨胀、建设用地总量失控，各类用地交错、市场交易主体复杂，隐形交易突出、交易秩序混乱，土地交易形式多、数量大，违法用地和违法交易大量存在等几方面。

（一）城乡结合部建设用地快速膨胀、建设用地总量失控

城乡结合部是城市建设快速扩张的重点地区，该区域土地利用结构中农用土地急剧减少，建设用地快速膨胀，建设用地已经成为城乡结合部的主要地类。杭州市城乡结合部约有70%的土地被农户个人建房占用，其中滨江区13平方公里的土地只剩1平方公里可用，而这1平方公里土地需安置农民建房的就占了近65%。温州市欧海区仅，非农建设占用耕地就达5937亩，其中大部分为集体建设用地。苏州市城乡结合部耕地全

部转为建设用地的“无地队”达58个，加上下属县市，“无地队”多达200多个。佛山市城区总面积为77.8公里，城乡结合部农村集体建设用地占近20平方公里，其中，顺德市大良镇城区总面积12.7平方公里，“城中村”占地就达4.3平方公里。

（二）各类用地交错、市场交易主体复杂

一是多头供地。土地供应的主体既有城市政府，也有乡（镇）、村、村民小组，甚至农民个人。二是土地利用状况复杂：国有土地、集体土地混杂，不同主体的集体所有土地（村集体、乡镇集体、村民小组）交错，农用地和建设用地插花，工业生产用地和居住用地互相渗透。城乡结合部土地使用者和土地利用结构变化速度快，杭州市近十年来，城乡结合部许多农户已经不止一次地经历征地拆迁，搬了建，建了搬，拆迁成本越来越高，政府、开发商和农户投入也越来越高。三是经济成分多元化。温州市瓯海区19工业生产总产值中，国有、集体、城乡个体、其它经济成份所占比例分别为：0.07%、12.12%、33.32%和54.57%。该区辽东村，农户经商的比例为100%，有企业400多家，其中在自家宅基地上从事作坊生产的一、二百家。四是居民构成复杂。城乡结合部居住的既有城市居民，又有农村居民，（）还有大量流动人口。如苏州郊区，目前总人口为125895人，农业人口占总人口的65%。城乡结合部土地交易主体多元化的特征，极大地增加城乡结合部土地交易管理的复杂程度。

（三）土地交易形式多样，隐形交易突出、交易秩序混乱

城乡结合部既有国有土地交易，又有集体土地交易。集体土地交易形式多样：一是农村集体经济组织直接转让、出租土地使用权。江苏省查出农村集体经济组织转让给开发商用于房地产开发土地478宗，1594亩，每宗地平均面积3.3亩。二是农村集体经济组织以转让、出租、抵押房产形式，连带转让、出租土地使用权。四川省内江市1992年以来，通过各类

形式流转的集体土地14452宗，面积6483亩，平均每宗地0.4亩。三是农村集体以联营等方式转让、出租土地使用权，其实质是农民集体只出地，不参与经营，不负责盈亏，只按年收取地租。廊坊市由村集体以土地入股联办企业引起的非农集体建设用地流转有906.7亩。四是农村居民以转让房产形式，连带转让土地使用权。五是农村出租房屋，引起土地出租。合肥市黄山东西路南部各200米长度的范围内，分属常青乡曙光村和朝阳村民宅，其中曙光村出租房屋56间，朝阳村出租62间，平均月租金30—60元/平方米。两个行政村多户村民，90%的居民户，每户有3—5间，约40—70平方米的私房出租。在各种交易形式形式中，隐型交易是其共同的特点。温州的辽东村，全村有10%的农户私自卖了住宅，而其中在本集体内流转的只有5%。廊坊市城乡结合部有70%的农户私下出租房屋，郑州市城乡结合部有90%的农户私下买卖或出租房屋。

（四）违法用地和违法交易大量存在

19辽宁省清理出各类违法用地8005宗，其中：农民集体土地使用权转让或出租用于非农业建设用地的件；农民住宅向城市居民出售或城市居民占用集体土地建住宅的1475件；未经批准擅自将集体土地变为建设用地的1177件；乡镇企业因破产、兼并等，使土地使用权发生转移没有办理用地审批手续的744件，几项合计5413件，占违法用地总数的67.6%。

二、产生问题的原因分析

城乡结合部土地市场混乱的现状是长期以来城市建设自发扩展、城乡结合部土地产权不清、土地利用和管理政策不明、管理不到位造成的。

工业的持续、稳定、快速发展，需要相应规模的土地作支撑。城乡结合部是受城市发展和农村工业化、城市化发展冲击最大的地区。随着城市化和工业的外移，民营经济和个体工商户的发展，对生产经营、生活场所提出了新的需求。一方面

大量的国有企业、外资企业、乡镇企业、私营企业发展，加大了建设用地的需求，使城镇向外扩张的速度加快；另一方面也带动了城市第三产业的迅速发展，进一步加剧了建设用地需求。这些快速增长的建设用地需求迅速涌入城乡结合部，致使城乡结合部建设用地需求急剧增加，其用地特征呈现出：农业用地不断减少和非农建设用地快速增加，土地供应总量失控。其最根本的原因是，对于用地者而言，在城乡结合部取得土地和房屋的成本远远低于城区，带动了用地需求；而对于农村集体经济组织和农户而言，转让、出租土地、房屋获取的经济收益又远远高于农业收入，在比较利益的驱动下，农村集体经济组织和农户往往乐于把农用土地私自转为建设用地或建房出售、出租，牟取高额回报。同时，外来人口蜂拥而至，价格低廉的私宅成了他们的安居所在，在一定程度上使农村私宅租赁有愈演愈烈。

当前，集体土地所有权权利设置不完整、权利内容不全以及国家对土地的管理权与土地所有权的界定不清，致使集体所有土地的产权代表不清，集体土地使用权权能与权益不明，从根本上限制了集体对其所拥有的土地所有权行使处分权和收益权。按照新法规定，农民集体所有的土地实际上存在三类形式：村农民集体所有、村内两个以上的集体经济组织和乡（镇）农民集体所有。实际上，农村集体所有土地的产权归属并不明确、清晰。由于任何一个农民都不是所有者，而集体经济组织并无专门机构也不具备独立的主体资格，村农民集体、农民集体经济组织就成为抽象的、空虚的概念。由于具体的土地所有人事实上很难落实，集体土地的权益如何得到保障？集体土地的收益应如何分配？集体成员行使土地所有、使用、经营、收益和处置等权利与责任如何体现？“集体”违法使用本集体所有的土地应该如何处罚？村长、村委能否代表集体土地的权益、产权？“三分之二以上村民会议成员或三分之二以上村民代表”如何保障和体现？村民个体对土地的权益如何确认？正是这些基本的问题没有得到明确，出现了农村集体土地的“多头”所有者代表，村书记、村长认为自己是代表，处置村集体土地理所当然，村民个人认为

就是自己的土地，其他人管不着，甚至部分土地使用者认为自己用的地就是自己的。这种“多头”代表，又都不代表的状况，驱动利益各方私自建设、私自处置、隐形交易、违法交易，牟取私利。

（三）土地收益分配机制不合理，是产生城乡结合部土地问题的直接动因

在市场经济体制下，任何经营行为首先考虑到的步是经济利益问题。农民在集体土地上从种水稻到种菜，由种菜到建大量厂房、私宅，集体土地由合法到违法利用等，可以说根源就在于土地收益在其间起了决定性的作用，也就是地租的作用。农用土地收益除上交国家农业税外，农民实得收益较低，而非农用途收益远远高于农业用途收益，比较利益促使农民从心理上愿意变农地为非农地。另一方面，随着工业化程度越来越高，基础设施建设需要投入大量资金，仅靠镇级人民财政收入或有限的国有土地收益返还，完善镇现状用地的市政及公共设施，镇能级政府有相当大的困难。同时，国家建设征用农民集体土地的补偿办法是根据年产值核算，补偿标准低，而不是按价补偿，农民不愿意国家征地，因此，乡镇政府一方面鼓励农村集体经济组织大力发展工业，招商收资，从而通过增加税收、劳动力管理费等方式增加财政收入，对农村集体经济组织违法用地、隐形交易采取默认和纵恿，从而加剧了集体隐形市场的大量存在和违法用地的形成。

（四）政策不明，管理薄弱，加剧了城乡结合部土地市场的混乱和隐形交易

国家的有关法律法规对城市国有土地管理的规定及具体操作来说，已相对比较详尽和完善，但对于城乡结合部用地，尤其是集体建设用地和集体建设用地的流转缺乏明确的操作指导，管理力度十分薄弱。如《土地管理法》第六十二条规定：“农村村民出卖、出租房屋后，再申请宅基地的，不予批准”，但并未对农民房屋出售、出租的范围和宅基地的土地权

利性质作出明确地界定。第六十三条规定“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外”。但存量集体建设用地能否流转、如何流转，破产、兼并除外的该如何处理又缺乏明确规定。上述这些法律、法规规定的欠缺或不明确，为集体土地所有者、使用者、农户等各方违法用地、隐形交易、违法交易提供了借口；而对于土地行政主管部门而言，由于缺乏明确管理依据，往往采用全面禁止或放任自流，城乡结合部恰恰成了管理的禁区或灰色地带，进一步加剧了城乡结合部土地市场的混乱。

三、规范城乡结合部土地市场的对策与建议

随着新《土地管理法》的颁布实施，耕地保护国策得以法制化，建设占用农用地的成本和难度加大，各地开始注重城乡结合部土地利用的调整和管理，以此解决城市建设对土地的需求。

各地在城乡结合部土地利用和土地市场管理上进行多方面的探索，并取得了一定的进展：

开展城乡结合部集体建设用地整治和流转试点。杭州市以“两进”推进“一化”，即“农户进公寓小区”（在土地利用规划确定的城市建设用地范围内取消农民个人建房，由政府主导，企业化运作，统一建住宅小区，城市用地范围外则取消单家独院建房，实行多家集中联建），“乡镇企业进工业园区”，“推进城乡结合部城市化进程”。苏州市出台了《苏州市农村集体存量建设用地使用权流转管理暂行办法》，对城市规划区、县城镇及省以上开发区范围外的集体建设用地使用权，经依法批准后，可以依法流转。湖州市结合乡镇企业转制，在明晰集体土地所有者的前提下，规范集体建设用地使用权流转。唐山市和秦皇岛市对“城中村”改造出台了一系列鼓励政策，鼓励集体土地所有者、农户和开发商三

方面自愿组合，对“城中村”进行改造，按规划统一建设住宅小区。

强化城乡结合部建设用地总量控制和市场公开。杭州市对城乡结合部的国有划拨地入市实施了“政府土地收购储备制度”，并探讨将政府收购储备范围扩展到城市内现有集体建设用地。广东、江苏等地设立了有形土地市场，要求包括城乡结合部在内的土地使用权交易进场公开挂牌交易，规范市场。

探讨城乡结合部集体建设用地向国有建设用地转化。浙江省对部分城市城乡结合部乡镇企业使用的集体建设用地，在土地补偿到位、使用者主动申请、所有者同意（村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意），报经省国土资源厅批准后，不再办理征用手续，直接转为国有土地使用权。苏州市、杭州市等地探讨了调整现行征地补偿办法，采用按价征购的办法转为国有。

上述这些探索和实践，为进一步规范城乡结合部土地市场起到了很好的示范作用。

通过调研，我们认为，规范城乡结合部土地市场的根本出路是：在严格实行用途管制，控制新增建设用地扩张的前提下，进一步明晰城乡结合部现有建设用地的产权主体和土地权益（所有者、使用者之间的利益关系），区分土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内、外，制订相应的政策，明确管理者、所有者和用地者之间的利益关系，调动各方积极性，采用市场化运作方式，大力开展市地整理和市地置换，通过规范的土地市场实现城乡结合部现有建设用地的易主（改变所有者、使用者）、易位（改变位置、置换）、易用（改变用途），解决城市建设用地需求。

（一）完善城市建设用地总量控制制度。要严格执行土地利用总体规划，科学圈定城市建设用地规模，城市规划必须与土地利用总体规划相衔接，严格控制城市发展跨过或绕过城

乡结合部向外盲目扩张。运用年度土地利用计划和用途管制等手段，严格限制新增建设用地供应总量，并采用经济手段和政策调控措施，提高新增建设用地取得成本，鼓励用地者利用城乡结合部现有建设用地。

（二）加强土地登记工作，明晰城乡结合部土地产权。

加强城乡结合部土地产权制度建设，明确农村集体土地所有权代表和相应的权益，加快土地登记进度，通过确权和土地登记，分清国有土地和集体土地、建设用地和农用土地界限，集体建设用地要明确土地所有者主体及相应的土地使用者，同时结合土地证书年检，保持城乡结合部土地登记资料的现势性。

（三）制度创新，鼓励流转，规范管理。区分土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内外，分别制订政策，规范城乡结合部建设用地管理。

城乡结合部是城市和相邻农区的结合部，横跨土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内外，即城乡结合部按照土地利用总体规划可以分为“圈内”“圈外”两部分。这两部分的土地利用方向是不一样的，“圈内”土地主要是作为城市建设用地；“圈外”土地主要是作为农用土地及少部分集体建设用地。因此，必须区分“圈内”“圈外”，制订不同的利用政策和管理对策：

1、对于城乡结合部属于“圈内”的部分，其土地利用和管理政策必须有利于向城市建设用地转化，即必须纳入城市用地统一管理、统一转用、统一开发、统一供应。

第一，对于已列入城市建设用地规模范围内的地区，取消农户个人建农民住宅和乡镇企业建设新占农用地，新增建设用地实行统一转用、统一开发、统一供应，推行农户进住宅小区和乡镇企业进工业园区。即：“圈内”农户申请新建住宅

的，一律不再批准农户建住宅，一律进居住小区，符合宅基地申请条件的农户，其宅基地指标可折为相应的价款抵扣所购买的商品房价；“圈内”乡镇企业建设需要增加建设用地的，一律进工业园区使用国有土地，并在土地出让金等方面给予优惠。

第二，对于已列入城市建设用地规模范围内的存量集体建设用地（农民住宅和乡镇企业用地），则应制订相应政策和措施，结合市地整理、政府收购储备等工作，采用“转权让利”的办法，鼓励其转为国有土地进入市场依法流转。其中，存量农民住宅用地可结合市地整理，由开发商、所有者、使用者三方面自由组合进行城中村改造，建商住小区，政府在出让金收取上给予一定的优惠；也可以由政府主导，企业化运作招标建设，对城中村进行改造建现代化小区，建设中各项规费按农村宅基地标准执行，农户原宅基地和农房折换为相应的价款，以调产权或货币安置的办法进行补偿，土地相应转为国有土地，农户以调产权方式取得或以成本价方式购买的小区房屋产权归农户所有，允许出租，也可比照经济适用住房上市交易。对于“圈内”已有乡镇企业，鼓励其向工业小区转移，符合规划的，土地补偿到位、使用者自愿、所有者同意的，报经政府批准，也可转为（或征为）国有土地使用权后依法流转。

2、对于未列入土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内的城乡结合部土地，即“圈外”土地，在土地利用上，要保证以农用地和少量集体建设用地为主导，即严格控制新增建设用地，盘活存量建设用地。

第一，严格控制增量建设用地。停止圈外城乡结合部农户单家独院式分散建房，实行多户连片的集中式建房；乡镇企业建设需要新用地的，一律进工业园区建设或利用现有存量建设用地。

第二，圈外符合规划且经依法批准取得的集体建设用地，在

严格管理的条件下，应允许农村集体建设用地在不改变权利性质的情况下流转，即“保权让利促流转”。具体而言，现有农民集体建设用地可以通过土地置换或建新拆旧等方式，迁村并点，向城镇和中心村或工业园区集中，建新拆旧中需要短期增加农用地转用指标的，经批准可以给予一定的周转指标，封闭运行，到期归还；农户向城镇和中心村集中过程中，原住宅符合规划的，允许其转让给本集体经济组织内符合宅基地申请条件的其他农户。对于符合规划且经依法批准取得的乡镇企业用地等其他集体建设用地，在明确所有者主体的前提下，所有者可将一定年期的集体建设用地使用权以让渡、租赁或以作价出资（入股）方式提供给使用者使用（类似国有土地出让、租赁、作价出资或入股），在使用年期内，使用者在不改变用途的前提下，可以依法转让、出租、抵押；土地收益主要归土地所有者。集体建设用地不适用于举办娱乐或高档房地产开发项目；流转的最高年限不得突破国有土地的最高年限。

（四）完善相关配套措施，规范城乡结合部土地市场。城乡结合部非法土地交易和隐形土地交易大量存在，因此必须采取措施，提高土地市场的公开性。当前主要应抓好以下几项配套制度：

4、完善土地证书查验制度，土地证书查验的重点地区是城乡结合部，重点查验各类非法交易、隐形交易和擅自改变用途的情况，发现问题，及时纠正处理。

（五）当前急需要做的几项工作

1、尽快研究明确集体土地权益，并结合土地变更登记和土地证书查验，摸清城乡结合部土地利用现状，对非法用地隐形交易和擅自改变用途的行为进行清理，明确城乡结合部的土地所有权和使用权。

2、总结各地集体建设用地流转的试点经验，抓紧出台《农村

集体建设用地使用权流转办法》，规范集体建设用地流转行为。

3、抓紧研究出台市地整理、置换的政策，鼓励城乡结合部按规划调整用地结构和集约用地。

4、对城乡结合部农民建房问题进行专题研究，出台相应的规范和整治政策。

土地市场调研报告篇九

按照县委农工委的安排，我们近期对辖区范围内农村股份合作社进行了专题调查，从中得到很多启示。

一、发展现状

截至到现在，全镇已设立农村股份合作社5家。

二、存在问题

调查发现，目前在组建农村股份合作社过程中，存在以下几个方面的问题：

1、登记法律依据不足。目前，工商部门对土地股份合作社的登记，主要依据地方人民政府出台的农民土地股份合作实施办法，国家土地股份合作社还没有立法，因而登记注册尚处于摸索阶段。但从登记实践看，土地股份合作社本质上是一个种新型经济组织，不同于一般的企业法人，在登记设立过程中，难以办全法人登记所必备的手续。如注册资本，尤其是对土地使用权作价，由于土地种植品种的不同，其作价标准难统一，对中介机构验资没有现成办法可循，造成作价难、验资难，难以按企业法人规章运作。

2、登记注册数量偏低。全镇的农村股份合作社中，进行工商

登记的’只有5户。绝大多数合作社成员对政策法规和相关程序不了解，对如何完善申报资料，健全内部制度一无所知。申请工商登记的，相当一部份为行政行为，有的为享受优惠政策而设立，有的为完成指标而设立，甚至于出现唯利虚设现象。

3、登记手续难以完善。入社成员往往是一个村的村民，少则几百户，多则上千户，在申请工商登记时，按规定要求所有入社成员必须在申请章程、决议栏目中签字，但由于农村人口流动性大，很多成员长年在外出打工，登记手续一时难以完善。

4、现在合作社风险较大。合作社在实际运行中，已逐渐脱离最初建社的初衷，而成为集资的地方，以高于银行利率来吸收农民存款，再以更高利率进行放贷，存在一定程度的风险。

三、对策建议

1、加强宣传引导，提高农村股份合作社发展认识。在调研中，我们发现在推进土地股份合作社发展中，农户还普遍存在怕烦、怕难、怕失利等问题，甚至不愿加入土地股份合作社。因此，要加强宣传引导，总结推广先进典型和成功经验，使广大农户充分认识走土地股份合作是提高农民组织化程度，提高农产品市场竞争力，加快现代农业建设，促进农民增收致富的新亮点和新途径。对思想认识尚未到位，农民不情愿的也不要勉强其入社。

2、积极探索创新，加快土地股份合作推进步伐。要进一步解放思想，开辟“登记绿色通道”，对社员自愿申请，符合登记条件，需要领取营业执照的，直接到工商部门办理注册登记。鼓励扶持农水大户、农村经纪人，采取“龙头企业+土地股份合作组织+农户”模式，根据需求和实力，发展松散与紧密结合、服务与产销于一体的新型合作形式。政府应制定相关扶持发展优惠政策，在资金、用地、税收、运输等方面提

供帮助，引导农户在土地流转、农产品生产加工、销售环节组建各类经济实体，不断推进农村土地股份合作更好更快地发展。

3、改进登记方式，引导土地股份合作规范经营。为了避免合作社成员存在登记签字虚化现象和土地承包权证难的审查确认的问题，建议农工部门在申办土地股份合作社起初，就应帮助合作社建立社员名册和制订章程，由社员签字，并对土地承包权进行认真审核，从源头上完善和规范登记行为。工商部门可采取集中培训、个别辅导的方法，提供行政指导和必备的登记资料，确保登记工作的完整性、严肃性，切实做到扶持一个，成熟一个，发展一个，壮大一个，在做大做强农村土地股份合作社上下功夫，见成效。

4、合理引导合作社履行职能。改变其引资放贷的现象，把资金更多投于农民实业上，规避市场风险，排除不可预知的矛盾隐患。

土地市场调研报告篇十

按照县委农工委的安排，我们近期对辖区范围内农村股份合作社进行了专题调查，从中得到很多启示。

一、发展现状

截至到现在，全镇已设立农村股份合作社5家。

二、存在问题

调查发现，目前在组建农村股份合作社过程中，存在以下几个方面的问题：

1、登记法律依据不足。目前，工商部门对土地股份合作社的登记，主要依据地方人民政府出台的农民土地股份合作实施办法，国家土地股份合作社还没有立法，因而登记注册尚处于摸索阶段。但从登记实践看，土地股份合作社本质上是一个种新型经济组织，不同于一般的企业法人，在登记设立过程中，难以办全法人登记所必备的手续。如注册资本，尤其是对土地使用权作价，由于土地种植品种的不同，其作价标准难统一，对中介机构验资没有现成办法可循，造成作价难、验资难，难以按企业法人规章运作。

2、登记注册数量偏低。全镇的农村股份合作社中，进行工商登记的'只有5户。绝大多数合作社成员对政策法规和相关程序不了解，对如何完善申报资料，健全内部制度一无所知。申请工商登记的，相当一部份为行政行为，有的为享受优惠政策而设立，有的为完成指标而设立，甚至于出现唯利虚设现象。

3、登记手续难以完善。入社成员往往是一个村的村民，少则几百户，多则上千户，在申请工商登记时，按规定要求所有入社成员必须在申请章程、决议栏目中签字，但由于农村人口流动性大，很多成员长年在外出打工，登记手续一时难以完善。

4、现在合作社风险较大。合作社在实际运行中，已逐渐脱离最初建社的初衷，而成为集资的地方，以高于银行利率来吸收农民存款，再以更高利率进行放贷，存在一定程度的风险。

三、对策建议

1、加强宣传引导，提高农村股份合作社发展认识。在调研中，我们发现在推进土地股份合作社发展中，农户还普遍存在怕烦、怕难、怕失利等问题，甚至不愿加入土地股份合作社。因此，要加强宣传引导，总结推广先进典型和成功经验，使广大农户充分认识走土地股份合作是提高农民组织化程度，

提高农产品市场竞争力，加快现代农业建设，促进农民增收致富的新亮点和新途径。对思想认识尚未到位，农民不情愿的也不要勉强其入社。

2、积极探索创新，加快土地股份合作推进步伐。要进一步解放思想，开辟“登记绿色通道”，对社员自愿申请，符合登记条件，需要领取营业执照的，直接到工商部门办理注册登记。鼓励扶持农水大户、农村经纪人，采取“龙头企业+土地股份合作组织+农户”模式，根据需求和实力，发展松散与紧密结合、服务与产销于一体的新型合作形式。政府应制定相关扶持发展优惠政策，在资金、用地、税收、运输等方面提供帮助，引导农户在土地流转、农产品生产加工、销售环节组建各类经济实体，不断推进农村土地股份合作更好更快地发展。

3、改进登记方式，引导土地股份合作规范经营。为了避免合作社成员存在登记签字虚化现象和土地承包权证难的审查确认的问题，建议农工部门在申办土地股份合作社起初，就应帮助合作社建立社员名册和制订章程，由社员签字，并对土地承包权进行认真审核，从源头上完善和规范登记行为。工商部门可采取集中培训、个别辅导的方法，提供行政指导和必备的登记资料，确保登记工作的完整性、严肃性，切实做到扶持一个，成熟一个，发展一个，壮大一个，在做大做强农村土地股份合作社上下功夫，见成效。

4、合理引导合作社履行职能。改变其引资放贷的现象，把资金更多投于农民实业上，规避市场风险，排除不可预知的矛盾隐患。

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

[点击下载文档](#)

[搜索文档](#)