



同濟大學
TONGJI UNIVERSITY

“新型城镇化研究”
2014 年暑期研究生实践服务团
调研报告



实践地点：_____ 安徽金寨 _____

调研课题：_____ 基础设施建设及土地流转调查报告 _____

组 长：_____ 李岩学 _____

指导老师：_____ 雷强 _____

二零一四年十月

目 录

一、 基础设施建设.....	1
(一) 调研背景.....	1
(二) 调研计划.....	2
(三) 调研现状及问题分析.....	2
二、 土地经营权流转.....	11
(一) 调研背景.....	11
(二) 调研计划.....	13
(三) 土地承包经营权流转现状及问题分析.....	21
(四) 对策建议.....	25
附件.....	27

一、 基础设施建设

（一）调研背景

农村城镇化是我国经济和社会发展的一个重要趋势，但在农村城镇化进程中，必须注意农村生态环境问题。环境问题是是可持续发展的重要渊源，是关系国计民生和子孙后代的大问题，在开发利用和保护上必须贯彻可持续发展战略。随着社会和经济的发展，从城市到乡镇企业逐年增多，致使城镇生态环境污染的情况日益严重；

传统民居是百姓赖以生存的现实居所空间，是祖辈们的智慧与汗水的结晶，是我国传统文化与乡土建筑文化载体的遗存，可谓是融历史性、艺术性、科学性和审美性于一体。传统民居不只是建筑单体，它应是人与住所环境的复合。随着文化旅游热的兴起，它成为旅游文化景观资源的重要组成部分，对其进行保护与改造有着重要的现实意义。天堂寨古民居以“青砖、灰瓦、马头墙”为主的皖西徽派建筑在这里体现的淋漓尽致，在汤家汇镇及吴家店镇大量明清时期古建筑保存相对完好。城镇化是历史发展的必然进程，伴随着这一进程，给承载着浓厚历史文化人文气息的古民居生存带来的不仅是一种挑战，更是一种发展机遇，新型城镇化建设与古民居保护不存在实质性的矛盾和冲突，在新型城镇化建设中，本着尊重历史、尊重科学原则，遵从国家新农村发展战略，按照国家有关历史文物保护要求，做好科学规划，实现城镇化建设与古民居保护的协调发展。

金寨县地处皖西边陲、大别山北麓，是全国第二大将军县，具有丰富的红色文化底蕴，是著名的革命老区，有老一辈无产阶级革命家邓小平、刘伯承分别题词的革命博物馆、烈士纪念塔，有江泽民同志题名的烈士纪念馆，有洪学智老将军题名的红军纪念堂，还有王明、蒋光慈故居和红军村等人文景观。金寨县是全国 12 大红色旅游区之一的以“千里跃进、将军故乡”为主题的大别山红色旅游区的核心区，已跻身全国红色旅游精品线路。全县有国家级和省级重点保护的革命纪念地 30 多处，是国家级爱国主义和革命传统教育基地。

（二）调研计划

1. 调研思路

前期了解调研背景、网上调查资料，确定研究问题，进行实地调研，对调研中出现的问题进行分析，查阅资料，结论建议，汇总报告。

2. 调研行程

本次调研历经九天，共调研五个乡镇，大致十二个村落，调研回收问卷 200 余份，走访百余家，主要针对水污染治理问题、生活垃圾处理问题、房屋改建问题和旅游开发模式进行调研。



3. 调研方法

通过随机问卷和实地走访，对调研问卷进行分析，发现问题和列出提纲。数据收集和数据分析方法：统计，对比分析和 Spss。

（三）调研现状及问题分析

在带队老师的带领下，对吴家店镇、白塔畈镇、天堂寨镇的环保、住建方面的生活污水收集处理、生活垃圾收集运输处理和饮用水源保护和房屋建设开发利用保护等问题进行了调研。调研采取现场察看、与基层干群交谈、召开座谈会等形式，比较详细地了解了调研乡镇的基本情况，现从调研的第一手资料结合掌握的全县环境综合整治情况，形成调研报告。

1. 环境保护

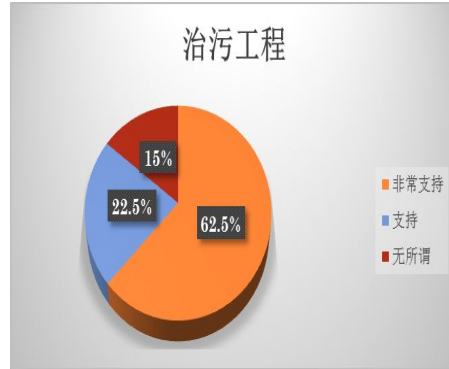
(1) 调研现状分析

①生活污水处理

经调查发现，生活污水处理的问题主要有以下几个问题：农村生活污水处理率总体偏低，生活污水乱排现象严重，生活污水治理资金严重缺乏，居民污水处理意识不足。



居民污水排放现象



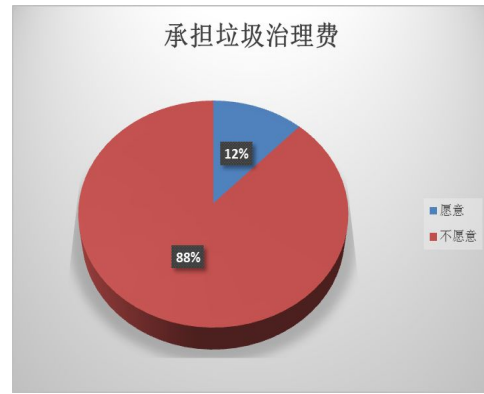
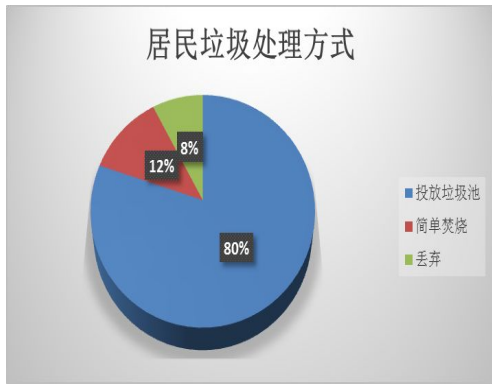
居民污水处理意愿

通过对调查问卷可以得出居民意愿为 62.5%表示非常支持治污工程，22.5%表示支持治污工程，15%表示无所谓治污功能。这说明居民非常支持治污工程项目。

②生活垃圾处理

金寨实施了“三线三边”政策，加强了垃圾处理工作的力度，取得显著效果；各乡村街道设置垃圾池，中转站，垃圾焚烧站基本建立运营；采用“户收集、村转移、乡处理”的运营模式；居民的生活垃圾处理意识显著提高。存在问题可能会出现资金不足引起的政策可持续性问题，现经费来源是“三线三边”政策补贴 10 元/人+“美丽乡村”示范项目 2 千万/年，乡镇、村干部包干，难以持久管理

居民垃圾处理方式是投放垃圾池占 80%，12%的人选择简单焚烧，其余选择丢弃。绝大部分居民表示愿意承担垃圾治理费。



垃圾处理调研结果分析

吴家店镇采取分片承包制解决生活垃圾，建了 2 座焚烧站，农村环境连片整治建了 1 座污水处理站，运行基本正常。2013 年在国家项目资金的支持下，朱堂小集镇也建设了污水处理站等。白塔畈镇 2013 年投入 30 多万元，将集镇保洁发包给物业公司，制订了相应的检查考核机制，污水处理站运行正常，焚烧站运行因经费不正常。天堂寨镇生活垃圾与生活污水处理设施基本齐全，但处理能力远不能满足集镇现实需要和发展要求，由于自然保护区等原因，焚烧站建成一直未运转，是选址另建或与其他乡镇建卫生垃圾填埋场，刻不容缓。垃圾分散填埋加焚烧污染问题严重。在景区大门处、虎形地处急需新建各 1 座污水处理站。

总之，农村环境综合整治存在的问题有以下几点：

一是运行不正常，大多数乡镇均积极探索乡镇（村）垃圾收集处理市场化运作模式，其中油坊店乡和双河镇等采取市场承包方式，制订了较为全面的考核奖惩办法，取得了良好成效。也有的乡镇因为未得到当地群众的支持，焚烧炉建成后未投入使用。如天堂寨镇；也有的投入使用后因群众不理解和不支持而停停用用，如南溪镇；绝大多乡镇因运行费、管护费用较高而不能正常使用，焚烧炉功效未得到充分发挥。建设的生活污水处理站多种原因也不能正常运转，管网有限处理污水量也不足。

二是宣传不到位。焚烧加填埋的处理模式是目前非常适合山区处理生活垃圾，但由于使用垃圾焚烧炉，少数群众对此还是了解不深，担心垃圾焚烧会造成大气污染影响他们的身体健康。少数地方存在垃圾焚烧站（即垃圾填埋场）选址不当，乡镇政府没有充分考虑群众的利益和感受，引起群众的不满。

三是投入不到位。乡镇集镇垃圾焚烧站尚未全覆盖，行政村垃圾收集处理设施更加薄弱。按照县委县政府乡镇村一体化全天候保洁和集镇、公路沿线、村庄

三位一体保洁要求，环境综合整治还需投入大量的人力物力财力。据调查和乡镇反映，大乡镇一年的收集人工费、运输费、设施运行管护费等 70 万元左右，小乡镇也要 50 万元左右，也就是说，在项目与财政投入基础设施之外，全县每年保人员和运转至少要财政投入 1000 万元。乡镇财政大多是吃饭财政，靠乡镇自身财力是不能满足当前美好乡村建设要求。

四是监管不到位。对生活垃圾收集处理的运行和监管，县乡还未形成一整套行之有效的监督考核体系，绝大多数乡镇还没有能力做到乡镇村全天候保洁，大多是上面重视发话了、或者要来检查了，才突击打扫一下集镇、河道及公路沿线垃圾。所以在县政府加大投入，完善各项环境综合整治设施的同时，必须加大问责问效，必须加大舆论宣传，必须加大现场督察，逐步建立一套行之有效的运行管理机制。

五是传统观念。长期以来，不是就业没有办法的人或年纪大且有一些其他身体问题的人，一般是不愿意做环卫人员，目前全县环卫人员普遍年纪在 55 岁（女 50 岁）以上，或多或少还有身体问题，致使保洁工作走入劳动效率低下，收入低又留不住人，招人困难又怕出现特殊状况赔偿大的尴尬境地。特别是焚烧站的工人，工作环境差、条件艰苦，待遇低，基本没有人愿意干，或者干几天就离职，工作无法交接，焚烧效率大打折扣。

六是垃圾不能分类。生活垃圾从源头分类是解决垃圾资源化、无害化、减量化的重要手段，但长期以来大家没有垃圾分类意识和习惯。科学地讲，真正需要处理的生活垃圾是比较少的，要实现这样的文明素质，还要长期宣传教育和政策引导。

（2）对策建议

应全面开展以农村生活污水和生活垃圾治理为主要内容的农村环境连片整治，建立项目整治村，加大监管力度。围绕农村环境问题，采取空间联片的方式，以保护响洪甸水库饮用水源为核心，在库区周边的行政村，实施生活污水治理工程、生活垃圾收集处理工程和饮用水源保护工程项目。

① 生活污水处理

对于生活污水，由于金寨的地形复杂，有平原地带和山区，所以可以采用多元化处理。在山区可以采用分散处理模式，如人工湿地等技术，在平原地带可采

用集中处理模式，如生物膜曝气系统等技术，在特殊地带可采用养殖污水资源化模式，如升流式固体反应器 USR 养殖污水处理系统。建立集中式污水处理设施、分散式污水处理设施 312 套，铺设污水收集管网。



天堂寨污水处理站

而污水处理工程师一项长期高投资的工程，因此必须要建立一个可持续运营模式。对于运行模式，可采取“政府主导、农民主体、社会参与”的方式，积极争取国家在财力和政策上的支持，设立专项扶持政策，逐步实行有偿服务制度，对民户污水可采取“水污染，谁付费”的原则，引入企业建设、管理。

②生活垃圾处理

安徽省“三线三边”政策实施以来，生活垃圾的处理已经有了显著成效。但是依旧有一些可以改进的方面，政府可以提倡进行垃圾分类，这样可将约占 70% 的有机生活垃圾就地堆肥处理，可降低处理成本；引入企业化的运营管理模式，寻求垃圾处理的盈利点；加强环境保护宣传教育，提高居民的环保意识。

2. 古民居开发与保护

首先调研小组主要通过与政府座谈了解对于古民居的村落保护开发现行政策，了解古民居建筑分布情况。通过发放问卷，回收统计分析，了解古民居现行政开发状况。借鉴分析现有国内民居开发保护的成功案例，广西金竹壮寨、重庆吊脚楼、莫干山“洋家乐”——“三九坞”“裸心谷”“法国山居”，总结传统民居开发统民居体验式开发的原则：保持原真性，突显地方特色；保护优先，与体验式开发相互促进；整体规划原则；满足游憩需求。

安徽金寨位于大别山腹地，小组调研期间主要在金寨汤家汇镇参观了古民居村落，包括廖氏庄园、斗林老李庄、金刚台岳林古民居等，并在吴家店镇参观华润小镇的规划方案。安徽金寨县内，历史人文资源丰富，有传唱革命历史的大别山诗会、歌会，有丝弦、锣鼓、舞狮、灯会、楚剧汇演等。



汤家汇镇古民居建筑



金寨华润小镇规划图

(1) 调研现状分析

金寨县古民居村落主要集中在汤家汇镇，地处偏远，交通不便，现存大量古村居，建筑布局分散，前后院绿化良好，村落环境得以保持。但公共服务设施缺乏，环境卫生质量差，另外对于民居历史背景挖掘力度不够，介绍不够详细，旅游开发存在困难。

现有建筑评价分为以下三类：

①A类建筑

现状评价：框架或砖混结构，建筑质量较好，基本完成外立面装饰。

规划建议：原则上保留，可适当修饰和整治，达到美观要求。

②B类建筑

现状评价：砖混结构，但建设标准不高，建筑质量存在安全隐患，外立面完成度低。部分砖木结构或夯土建筑虽较为老旧，结构存在安全隐患，但具有一定的历史价值及美学价值。

规划建议：结构加固与外立面改造；部分老旧建筑不适宜作居住用途，建议改为其他功能。

③C类建筑

现状评价：存在明显结构隐患，建筑破旧、空置，炊事、堆杂物等临时建筑，及布局零散的牲畜用房。

规划建议：拆除；基地可用于新建住宅，或布置基础设施。



金寨村落民居调研图片

(2) 对策建议

旅游客源市场定位，即根据旅游地旅游资源特色和客源市场需求，在旅游市场中寻找自己最佳立足点，进行有效的市场细分，确定自己所能吸引的客源，并通过有效的宣传手段逐渐形成稳定的客源市场，安徽金寨距离南京、上海相对较近，动车高铁相对较为方便，面向对象应主要为外商、企业高层、中青年金领和白领阶层。

接待设施和基础设施完善，在既有房屋建筑改造方面，重新划分平面与空间，合理组织户内交通、正确设置门窗位置；解决空气流通和采光问题，室内顶面墙壁材料改变，减少户间相互干扰；卫生间、厨房地板防水处理；室内地面防水处理，防止底层潮湿；正确安放上下水和电线；抗震、旧木材合理使用。

鼓励居民参与，居民与传统民居是不可分割的集合体，民居的主人是传统民居建筑文化最好的宣传者和诠释者。因此，在民居保护与改造时，应鼓励居民积极参与，得到当地居民的理解支持。可以提高居民对保护景观村落的法律道德意识，以及对民居人文价值与社会价值的认同；使居民从村寨开发中获得既得经济

利益，分享改造开发带来的成果。

3. 旅游开发

金寨是旅游资源大县，旅游资源种类多、组合好，全县的森林覆盖率高达72.75%。这里有被誉为华东最后一块原始森林的天堂寨风景区；有国家生态保护区马鬃岭；有奇险怪秀的悬剑山、莲花山；有碧波万顷的梅山水库；西庄温泉更是天然药池，瀑布景观壮美，山石盆景奇妙，空气清新宜人，是居住在喧闹城市的人们旅游度假的理想去处。

金寨县地理条件复杂多样，旅游资源一年四季变化不同，是华东、华中、华北3大植物区系交汇点，丰富的森林植被和优美的生态环境孕育着许多种国家珍稀动植物和名贵中药材，山中丰富的负离子有较好的医疗保健作用，对游客有很强的吸引力，旅游业发展的先天优势比较充分

(1) 调研现状分析

金寨县旅游，可以归结为“红、绿、蓝”。“红”是红色旅游，金寨县境内有丰富的红色革命遗址，适合发展红色旅游；“绿”是绿色生态旅游，作为大别山北麓腹地，大别山三大主峰——天堂寨所在地，境内拥有丰富的植物及动物资源，山区典型的地形地貌和生态环境以及日益便利的交通条件，对于现代的都市人具有巨大吸引力；蓝，是蓝色水旅游，良好的生态环境造就了金寨县境内优良的水资源。境内的漂流和峡谷名气日盛，梅山、响洪甸两大水库造就了高峡平湖的魅力金寨水。

金寨县地理区位得天独厚，红色文化浓郁，然而其并没有得到与资源相适应的地位。金寨县是全国有名的贫困县，也是劳动力输出大县，劳动力的大量输出造成了空巢老人和留守儿童的普遍存在，由此滋生的一系列社会问题难以得到本质根除。因此，深入调研当地旅游业的发展的现状、存在问题，探索其可行的发展路线和前景，具有重要意义。

(2) 问题及建议

①文化挖掘不足、没有形成自己的品牌，需要提出宣传口号，打出品牌效应

成功案例：成都青城山的“拜水都江堰、问道青城山”。

都江堰市将著名学者余秋雨先生在游览都江堰、青城山后留下的墨宝“拜水

都江堰，问道青城山”，作为最新的旅游宣传口号。余秋雨先生曾在其书中写道：“要看水，万不可忘了都江堰”，都江堰因水而受到人们的膜拜。青城山作为中国道教的发祥地之一，其道家思想、音乐、武术、饮食和养生之道等都有着十分丰富而独特的文化内涵。评选人员认为，“拜水都江堰 问道青城山”非常准确、传神地反映了都江堰市旅游资源特色和文化内涵，而且直观、简洁、琅琅上口，能激发游客前来旅游的欲望。

金寨县，论红色，老一辈无产阶级革命家们留下了大量的亲笔题词；论绿色，华东最后一块原始森林所在地，大别山三大主峰之一的天堂寨，其境内大量美丽的传说都渐渐随着老一辈的逝去而湮灭；论蓝色，作为治理淮河水患的重要工程，前苏联援建的梅山水库。如此丰富的旅游资源，完全可以打出自己的品牌，形成一个整体。

②境内旅游缺乏统一部署、存在各自为政，没有统一规划，需要以总体部署，以综合旅游开发为中心，加速基础设施的统一建设。

成功案例：周庄围绕历史固有建筑，周围民居或商店的建筑样式与其样式保持一致。

周庄旅游一个值得称道之处，就是当年在将古镇全面景区化并进而推向市场之际，并没有采用“以单个景点促销为主”的常规营销做法，而是大胆地将古镇景区的众多景点“集体打包”，以“中国第一水乡”的品牌形象一致对外，从而，一举奠定了自己在旅游市场中的领导地位。

金寨县的地理位置比较特殊，处在了华中平原和长江中下游之间。沪蓉高速六武段、沪蓉高速铁路合武段贯通全境，交通便利，具有吸引周边大量游客的潜力。但由于金寨旅游发展起步较晚和国内知名的旅游景点，如黄山、张家界等相比，无论是名气还是基础设施建设都相对缺乏。也正是因为旅游金寨正在建设中，因此可以吸取国内其他景区的经验和教训，少走弯路，统一规划，将金寨打造成红绿蓝浑然一体的旅游县，保证其旅游竞争力，而不是各自为战。

③景区营销缺乏，做好旅游营销

成功案例：黄山，政府重视和支持，保证了黄山旅游业的发展。由于政府出面，旅游市场得以全面规范，旅游者的权益也得到了保护。在旅游市场促销方面，尤其是形象宣传方面，各级政府出资、建设、规范开发产品市场。政府在旅游基

基础设施方面的建设，为企业发展创造了较好的市场环境。

二、 土地经营权流转

（一）调研背景

1. 土地流转调研简介

土地承包经营权流转，是指通过承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。“土地承包经营权流转”最早是1995年提出的，国发〔1995〕7号 国务院批转〈农业部关于稳定和完善土地承包关系意见的通知〉的意见》中明确提出“建立土地承包经营权流转机制”。

《农村土地承包法》实施以来，大部分地方政府都制定了相关的实施办法，农业部也于2005年颁布了《农村土地承包经营权流转管理办法》。这些政策为农村土地承包经营权流转提供了制度保障。目前，农村土地承包经营权流转具有以下特点：①全国范围内初具规模。从全国范围看，农村土地承包经营权流转已有一定的规模。2008年，全国通过各种方式流转土地面积占全部家庭承包经营面积的7%左右，比2001年的5%左右有所提高。②地区间不平衡，全国农村土地承包经营权流转的市场发育呈现出地区间的不平衡性。总体差异表现在：（1）南方和东北地区高于华北和西北地区。黑龙江农村土地流转面积达到2450万亩、占耕地总面积的18.8%；广东的同期水平为14.4%；华北地区大部分省市比例都低于5%；西北的甘肃仅为1.4%；（2）经济发达地区土地流转比例较高。上海53.7%的农村家庭承包土地实现了各种形式的流转，浙江的这一比例达到了25.9%，江苏为19.2%；（3）部分农村劳动力转出地区农村土地流转比例较高。四川农村土地流转比例为11.3%，安徽约为8.7%。③流转方式中“转包”占主导地位。各地区针对流转方式的调查结果显示：“转包”是农村土地承包经营权流转的主要方式。大部分地区通过“转包”形式流转的农村土地占到流转面积的50%左右：“出租”是次一种流转方式，多数地区在30%左右：“互换”、“转让”和“入股”形式的比例较低。总体而言，流转方式以非正式的交易为主。由于目前全国土地流

转规模的不断加大，这就要求对土地流转经营权的调研更加深入。

农村改革发源地安徽，近年来土地“由分到合”的速度加快。安徽省农委统计显示，2008至2013年，全省土地流转面积年平均以26.1%的速度增长，截至2013年9月，全省共流转耕地1700余万亩，占耕地总面积约27%。在安徽，农村实行以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制以来，农民有了相对稳定的土地承包经营权。这不仅激发了农民的生产积极性，而且也发挥了集体统一经营的优越性，使我国农村改革与发展取得了世人瞩目的巨大成就，并表现出强大的生命力和广泛的适应性。但是，改革进入20世纪90年代以后，这一基本经营制度所处的微观基础和面临的宏观环境都发生了一系列的变化。农村市场主体的多元化，流通渠道的多样化，使得农村集体经济的实现方式，农民的生产经营方式和农村社会经济组织方式都不断发生变革，农户要面对各种日益复杂的其他市场主体和流通组织，不再是单纯的承包经营层次。此外，由于受制于传统的城乡二元结构，他们还要遭受多种利益和经济剥夺。随着农村税费改革的深入，二轮土地承包中遗留的一些问题日渐显露出来；同时，由于农产品价格低迷，农业比较效益低下，外出打工经商的农民越来越多，局部地区开始出现土地抛荒现象，并且呈扩大趋势。为解决承包地块分散、种田效益不高、农业劳动力不足等问题，一些地方的农民自发地通过互换、转包、转让等方式实行了小规模的土地流转，农村土地市场渐露端倪。土地承包经营权中的使用权流转作为农民权利和意志的体现，也得到了党和政府的认可，不少地方为此还制定了相应的政策法规，规范土地的合理流转。其形式呈现出多样化，代耕代种、转让、转包、互换、租赁、入股、拍卖等形式在农村土地流转中已具有不同的适应性；参与土地流转的主体呈多元化，除农户外，城镇居民、工商企业（包括外商企业）、科研机构、机关事业单位等也下乡租地、包地开发农业；流转的范围也不断扩大，由村、组流转向跨村、跨乡甚至更大的范围流转。

2. 金寨县概况

金寨县位于皖西边陲、大别山腹地，是安徽省面积最大、人口最多的贫困山区县和旅游资源大县，也是中国第二大将军县，是著名的革命老区。金寨县由于人多地少，农民种田的效益较差，依靠农业生产难以养家糊口和致富，致使近年来大量农民外出打工，不少耕地出现抛荒的情况。前几年抛荒只出现在高傍田，近几

年已在冲田、畝田蔓延。为了更好的利用土地资源，也是为了提高经济效益，土地流转在这种劳动力大量外流的大背景下进行着。

3. 调研目的和意义：

本次调研正是基于上述背景，试图探讨金寨县土地流转道路，一方面从各地成功经验中为金寨县土地流转提供建议，也为全国的土地流转实践有所帮助。通过这次调研，帮助我们实地了解到金寨县的土地流转情况，如流转方式，流转后的土地的收益状况等，同时也进一步发现了土地流转过程中的问题如土地流转缺乏正规的法律手续，有些地方给出的土地租让价格伤害了租地农民的利益等等，正是这种挨家挨户的实地调研的方式，才让我们发现当地土地流转所存在的具体问题并且不同乡镇所存在的问题不尽相同。这次调研为我们在土地流转方面提供了一定的经验积累，为我们探索新型城镇化的道路上奠定了基础。

（二）调研计划

1. 调研计划

调研思路

前期了解调研背景、网上调查资料，确定研究问题，进行实地调研，对调研中出现的问题进行分析，查阅资料，结论建议，汇总报告。

金寨县调研行程：



2. 文献综述（五种模式）

土地流转的模式主要是转包、出租、互换、转让、股份合作、反租倒包、信托、抵押等。

转包,指原承包方将自己承包期内的部分或全部承包土地,转交给本集体经济组织内部的其他农户从事农业生产经营。原承包方保留土地承包权,转出土地使用权(经营权)。转包后原土地承包关系不变,原土地承包合同规定的权利和义务仍然由原承包方履行,而新承包方则按转包时约定的条件对原承包方负责。

“转包”模式的典型区域是温州。温州模式的主要内容为种粮大户转包,指的是农户将自己承包的土地有偿转包给种粮的大户集中经营,包括招投标式转包、中转站式转包和中介机构合同转包三种。招投标式转包,即将农户土地通过市场的招投标形式转包,以最高出价者为中标承包方;中转站式转包,即先由集体与农户签订转包合同,村集体垫付转包费,形成基地再转包给种粮大户,由村集体与种粮大户签订转包合同,非本村流转一般都采用这种方法;中介机构合同转包,即通过中介组织牵线搭桥,由种粮大户与农民签订转包合同,中介组织收取服务费,转包费由承租的大户付给出租的农户。

“转包”具有如下好处。它加速了农业产业结构调整,促进了农业规模化经营。推行种粮大户转包模式,涌现了一批农业经营大户,这些大户以较强的市场信息捕捉能力和过硬的技术服务,带动了农业生产,形成了专业基地、专业村,在一定程度上改变了区内农业布局小而多,农产品多而不优的局面。它加速了科技兴农步伐,促进了传统农业向现代农业发展。在温州模式中,由村集体出面进行季节性的土地流转,容易消除农民一直担心的土地流转后承包权变更的顾虑。种粮大户转包模式更为公平科学。传统的转包是个体之间的土地流转行为,容易出现信息不公开、操作不透明的问题,也容易因流通过程不规范而导致矛盾的产生。而温州“种粮大户转包”模式通过与集体中介的协商,可以很好地克服这一问题。尤其是招标形式的转包,不仅实现了“公开、公平、公正”的原则,而且往往可以提高转包费用,增加土地流转的收益。

当然“转包”也存在一些问题。大部分流转是通过口头协议和短期合同,政府鼓励的长期书面合同少之又少,这是扩大粮食生产、提高粮食产量的障碍所在。只有土地适当的长期流转,才使农田基础设施建设变为可能,减少田间作业的劳动量,更能促进粮食生产的效益。当然,转包也存在范围的局限性,转包只限定

在农村内部生产要素的优化配置，即前提是农村内部“种粮大户”的存在。

出租，指承包方将自己承包期内的部分或全部承包土地，租赁给本集体经济组织以外的其他个人或单位从事农业生产经营。土地出租后，原土地承包关系不变，原土地承包合同规定的权利和义务仍然由承包方履行，而承租方则按出租时约定的条件对承包方负责。出租与转包都无需经发包方许可，签订的转包合同或出租合同向发包方备案就可以了。而且这两种流转形式运作简便，对当地经济发展水平也没有过高要求，是目前欠发达地区农村土地流转的主要形式。

“出租”模式的典型区域有龙泉、小岗村、锦江等地。龙泉惠民草莓合作社最初由三村村党支部牵头，18户种植大户采取股份合作的模式集资28万元成立，合作社以1000元/亩的土地租金价格在当地租赁土地100亩发展草莓种植。在安徽小岗村，小岗村委会起到了搭建平台的作用，首先由村委会陪同有意向租地的企业或个人去选地，选好地之后，再由村委会出面去和拥有这些地承包经营权的村民去协商，如果村民同意租地，就在村委会的见证下，双方签署正式的协议。在锦江，当地农户把农地承包经营权流转给新型集体经济组织，新型集体经济组织再把转入的农地和集体所有的农地流转给产业项目业主进行规模化、集约化、产业化经营的农地承包经营权流转模式。“出租”特点是土地使用权在一定时间内转移，并多次按期结算租金，但土地管理部门不办理变更土地使用证手续，国家承认的土地使用单位仍然是土地出租者，租赁期满后，土地使用权归还出租者。

“出租”具有如下优点：经过将零碎土地集中整治，便于农业现代化作业；解决因传统农业效益有限造成的土地抛荒问题，农户还能稳定地从种田大户手里拿到租金和国家的相关农业补贴；土地集中使用有效化解单个农户盲目种植的市场风险；反租倒包由村委负责，最大限度地保护农民权利。对于锦江模式，由新集体经济组织集中农户农地经营权流转，制度创新成本较低，成效显著。

当然“出租”也存在一些缺点，如契约稳定性较低，土地承包期限受到限制。对于锦江模式，它倾向于以集体经济组织的形式参与市场交易，加强了集体经济组织对农民的控制，使集体易于剥夺农民个人权益，强化了集体组织成员权，弱化了农民个人入市流转的权利。

互换，指经发包方同意，同一集体组织内部的承包方之间为方便耕种或各种需要，对各自的土地承包经营权的交换。互换的双方在取得对方的土地承包经营

权的同时丧失自己的原土地承包经营权。双方农户达成互换合同后,应与发包人变更原土地承包合同。这种流转形式简单易行,私下互换土地的情况多有发生,容易引发纠纷。

“互换”模式的典型区域是乌苏市西湖镇。西湖镇自 2012 年开始以农村互换土地的方式进行土地整合工作,截止 2014 年,该镇已在柳墩村、饶家庄子村、西湖村、大湾村、大泉村等 5 个行政村开展了土地整合工作,共整合土地 4.1 万余亩。

“互换”具有形式简单的优点。土地整合以后,土地比较少的农户可以把土地承包出去,土地多的农户通过“统一整地播种、统一品种、统一施肥、统一滴水、统一病虫害防治”的规模化种植、集约化经营、标准化管理模式,节约了生产成本。通过土地整合,进一步降低了农户劳动强度,解放了劳动力,并促进了农村剩余劳动力转移,扩宽了农民增收渠道。

当然“互换”也存在一些缺点。由于农民法律不强,土地互换双方未签订书面合同、土地互换未报发包方备案、土地互换期限约定不明、不属同一集体经济组织成员进行土地互换等比较常见,这样非常容易引发纠纷。

转让,指承包方提出申请、并经发包方同意,承包方将其部分或全部土地承包经营权流转让渡给其他从事农业生产经营的农户,流转后由受让方履行相应土地承包合同的权利和义务。转让要以不改变土地所有权的性质和土地的农业用途为前提。土地转让后原来的土地承包关系就自行终止,原承包方在承包期内的土地承包经营权部分流转或全部灭失。受让方需与发包方签订新的承包合同,重新登记和领取承包经营权证书等。这种流转形式是土地承包经营权的根本性让渡,一般只有在承包农户有稳定的就业和非农收入才可能采取这种方式。

“转让”具有以下特点。土地使用权的转让是不动产物权的转让,该行为除可能涉及合同法的诸多规定外,还具有不动产物权变动的各项特点,包括:土地使用权与地上建筑物、附着物一同移转;权利义务一同转移。3. 土地使用权的转让需办理变更登记。

“转让”具有自己的优点。不完全的农地转让权限制了农民的信贷融资能力,抑制了土地租赁市场的发育,不仅导致农村劳动力在向城市迁移过程中无法将土地财产转移到城市,还增加了迁移的机会成本,从而导致迁移劳动力因缺乏资金

支持而难以在城市永久定居,只能以付出简单劳动力的方式进行非永久迁移。完全的土地转让有助于推动劳动力永久迁移。

当然“转让”也存在一些问题。一次性收益,流转受让方受限制。随着农村经济的发展,目前我国农村土地承包经营权转让中还是存在着转让合同不规范、转让不登记、转让给非从事农业生产的人,转让后因权力义务关系不明发生民事纠纷等诸多问题。这些问题逐渐暴露出农村土地承包经营权转让制度存在着的对转让的前提、转让双方身份的限制过多、对转让后的相关主体的权利义务规定不明确、对转让采取自愿登记的规定不合理等法律缺陷。

股份合作,指在承包期内,承包方之间为发展农业经济,自愿将各自的土地承包经营权量化为股份,共同进行农业生产,按股从土地收益中获取分红。在农地股份合作组织中,集体是土地所有权主体,股份合作经济组织是集体和农户股份权利的代理人,经营管理权则由股东代表大会推选的管理者来行使。股份合作是具有合作生产性质的流转形式,促进了农村生产要素的合理流动及优化组合。这种流转形式一般发生在非农产业比较发达、金融资产意识比较强的经济发达地区。

“股份合作”的典型区域是重庆。重庆“股田制公司”模式,使农户、龙头企业、农民公司紧密联系在一起,成为了经济利益共同体。恒河公司、宗胜公司、麒麟村是这种模式的典型。由农民出资入股成立的宗盛公司,是专业化的农业生产公司,负责具体的生产业务;恒河公司负责向宗盛公司提供生产所需的技术、生产资料、农产品的收购加工出售等服务。宗胜公司负责组织本村村民在恒河公司的指导下进行种植、采摘、管理等专业性生产活动;收获的农产品由恒河公司统一收购销售。在这个模式中,农民以土地承包经营权折价入股,成为宗胜公司的股权所有者,个人利益与公司利益联系在一起。

“股份合作”具有如下好处。它延长了土地收益链,促进农村生产要素合理流动和优化组合。允许农民以土地承包经营权入股,使土地通过统一的集中经营和科学管理,有利于引进新技术、新品种、新项目,发展特色农业,促进产业优化升级。

当然“股份合作”也存在一些问题。“股份合作”风险较大,需要一定的经济基础,形成一定产业形态的农村地区。在土地产权方面,农民拥有的股权只是享有按股分红的收益权而没有所有权,目前还没有关于此类权利的买卖、转让和

继承的准许。农村服务于土地股份合作制的配套设施和管理工作还不完善。土地入股存在风险，当企业出现经营亏损时，农民入股的土地面临处置风险，当公司或组织破产时，要采取措施保障农民作为第一清偿人，优先保证把剩余资产清偿给农民。

反租倒包，指在承包方自愿的基础上，集体经济组织将已发包给农民的土地再反租回来，经过统一的规划和整理以后，重新发包或倒包给其他从事农业生产的经营者。不过有些农村集体经济组织在反租倒包的操作过程中，出现了不尊重承包农户意愿的行为，强行收回农户承包的土地，由流转的中介者变成支配者，损害了农户利益，所以要慎重运用这种流转形式。

“反租倒包”的典型区域是云南楚雄。2009年，楚雄州的禄丰县作为全国三个整县推进现代烟草农业试点之一，当年建设20.8万亩基本烟田。2010年，昆明市的石林县、红河州的泸西县、曲靖市的陆良县、师宗县被列入全国现代烟草农业建设试点县和全省滇东现代烟草农业综合示范区，首创跨区域整体规划、统一建设，共规划基地单元24个，基本烟田117.31万亩，其中石林25.58万亩、泸西31.23万亩、陆良33万亩、师宗27.5万亩，覆盖农业人口达141万，两年内将规划投资17亿元，其规模之大全国空前。其中，在涉及所需土地时，一般是在统一规划下，由烟草公司和乡村组织出面，把农户土地租赁下来，通过整治后，再承包给育苗服务、种植大户、家庭农场和合作社经营。

“反租倒包”模式的优点在于：有利于农业生产实现规模化经营，加强了农业商品化生产的计划统筹性；土地经营生产过程中的风险有一部分转移到了有一定的抗风险能力的经济实体，有利于保障农民收益的稳定性，减轻其经营土地的风险；也能一定程度上防止土地抛荒现象的产生，是土地使用权朝着资金、技术和劳动力投入集约化的方向发展，农村土地资源的利用率得到明显提高。

这种模式同样也存在一定的缺陷。“反租倒包”模式直接面向市场，大多数经营者选择种植经济作物，产品的商品化程度很高，在获得丰厚利润的同时也面临着较大的市场风险，风险预警和防范机制的不健全将会给经营者、发包者以及农户带来连锁性质的负面影响。由于有些地方农村的民主程度和农民自身的认知程度有限，反租与倒包的价格、期限、土地范围很可能都是由农村集体经济组织的干部私自决定，甚至极不科学地给农户盲目下达硬性指标，“反租倒包”模式

在实际操作中的不规范现象时有发生。

信托,指作为委托人的农地承包经营权人,在坚持农村土地集体所有权不变、承包权长期稳定的前提下,将土地的经营权(使用权)委托给土地信托服务组织(受托人),在一定期限内由受托人以自己的名义管理、使用该土地或者处分土地的使用权,并将因此而获得的收益归属于土地信托契约所指定的收益人(通常就是委托人)或者用于特定目的的一种土地流转行为。运用这种土地流转形式需要满足一定的条件,即当地的社会经济发展水平应该较高,故此形式较适用于经济比较发达的地区。

“信托”模式的典型区域是绍兴。绍兴的土地信托模式实行有偿流转,根据土壤肥力和地理位置确定流转价格的一套土地流转模式。绍兴航头镇2009年8月成立了土地信托服务中心,从事本镇范围内,承包权流转、土地储备、农业招商引资等服务。村民将手中的土地承包经营权存入“土地银行”,由镇土地信托服务中心进行经营、开发。

“信托”具有如下好处。农民从农业生产中退出,进入二、三产业从事其他工作,一方面实现了农村土地的规模化、集约化、现代化生产,农业生产效率提高;另一方面农民在土地流转过程中可以获得土地流转收入和务工收入,增加了农民收入,提高了生活质量。这种模式促进了农村剩余劳动力从农业向非农产业转移,改变农民的生活方式,为农业现代化创造了条件。

当然“信托”也具有一些缺陷。这种模式对经济发展水平要求较高,不具备普遍性。“土地信托”流转模式需要建立一套完整的服务体系,提供相应的服务;这对土地供给量需求量的要求较高。如果一个地区土地共计与需求的数量不大,就没有必要成立专门的中介机构。只有在经济比较发达的地区,城镇化水平较高,对农村剩余劳动力接纳能力较强的地区,这种模式存在的外部条件。

抵押,指在通过农村土地承包方式取得的土地承包经营权有效存在的前提下,土地使用者(原承包方)并不转移对土地的占有权,而是将自己拥有的物权性质的土地承包经营权作为债权担保,发挥土地融资作用,取得银行贷款(主要是农业经营贷款)的形式。这种流转方式由于可能出现农户不能按期还贷的情况,具有一定的风险性。目前,我国对土地使用权抵押贷款采取严格的限制,福建三明市最早开展了农村土地承包经营权抵押信贷试点工作,这种土地流转形式还需要在实践中

进一步探讨和完善。

“抵押”模式的典型代表是福建三明。为了解决农业生产融资难的问题，三明市建立一套比较完善农村土地承包经营权抵押贷款的管理制度、担保制度和运行机制。在经营权抵押范围看，农村集体或农民所有的耕地、草地、林地承包经营权都可以到银行进行抵押，获得贷款。根据土地的年租金、承包年限和种植物价值确定一套土地承包经营权估值方法；根据估值数额，限定贷款额度。对于贷款用途，办法规定承包经营权抵押贷款只能用于农业生产。设立行业基金，并用基金作为行业内成员贷款担保。“抵押”是一种不动产权利的抵押，它有以下特点：土地使用权抵押权设定本身并不发生土地使用权转移，即土地使用权抵押后，土地使用者可继续对土地进行占有、收益，只有在债务不能履行时，抵押权人才能依照法定程序处分土地使用权，此时土地使用权才发生转移；土地使用权抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之抵押；土地使用权人将土地抵押后，并不丧失转让权，但在转让土地使用权时，应告知抵押权人。

“抵押”模式的优点在于能够快速有效解决企业资金短缺问题，突破农村土地不能作为抵押物的瓶颈制约，开展土地承包经营权抵押贷款，可以发挥农村土地融资作用，为规模种养农户及时提供资金支持；推动了农业产业化发展，形成了一批优势特色农业的产业带、产业群。

这种模式同样也存在一定的缺陷。土地承包经营权抵押估值体系不完善，统一的土地流转市场尚未形成。权威的土地估值评估机构尚未建立；拥有专业评估资质能够独立评估专业评估人员匮乏，此外缺少可参照的评估体系。缺乏统一的土地产权流转市场，在经营户出现违约难以偿还贷款的情况下，农信社对抵押标的物的处置难度大，土地承包经营权难以变现。土地承包经营权抵押贷款手续繁杂，在评估机制不健全、农民个人文化素质偏低、单个农户抗风险能力弱的背景下，面对繁杂的贷款手续，部分农户更愿意选择商业贷款或者高息的民间融资。

模式以外当前针对某一特定地区的研究较少。金寨县过往的研究少，主要采用的是土地出租模式。本次研究有助于扩展研究思路，指导实践。

3. 调研方法

通过随机问卷和实地走访，对调研问卷进行分析，发现问题和列出提纲。数据收集和数据分析方法：统计，对比分析和 Spss。

（三）土地承包经营权流转现状及问题分析

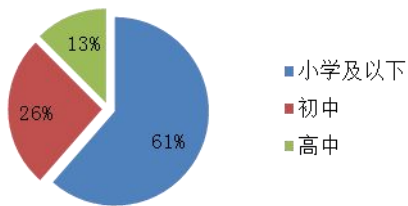
1. 基本信息

调研的村落包括：白塔畈镇桥店村，白塔畈镇楼冲村，白塔畈中心村，汤家汇竹畈村，吴家店镇古堂村，吴家店镇，吴家店吴畈村，吴家店镇飞机场村，共7村。

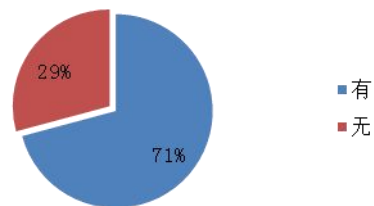
本次调研共计做问卷 113 份，其中有效问卷 96 份。受调研的人员情况统计如下：



受教育程度：

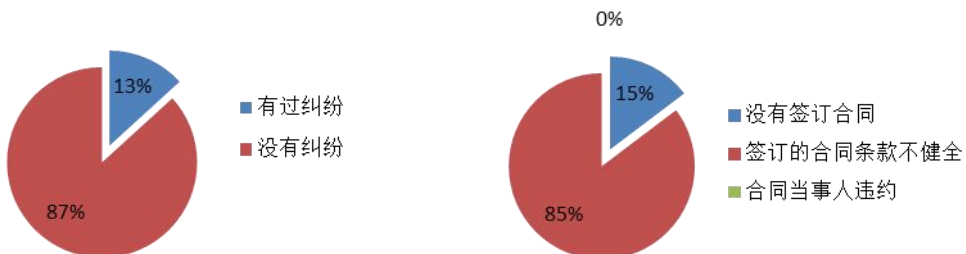


有无流转：



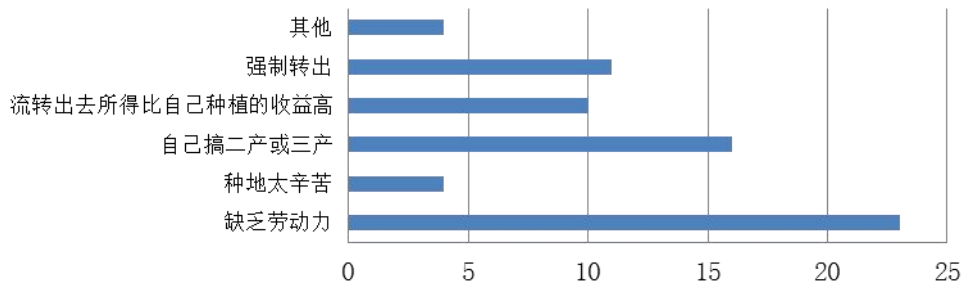
2. 现状及问题分析

调研中收集到的信息统计如下：



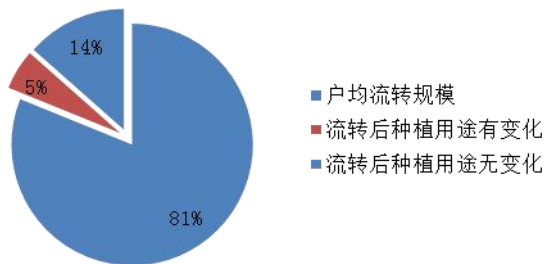
在调研的过程中发现：流转的纠纷多因为没有签订流转合同，或者合同不规范；当出现纠纷时，农户倾向于向乡镇政府反映或者直接找土地承包者理论。

转出的原因

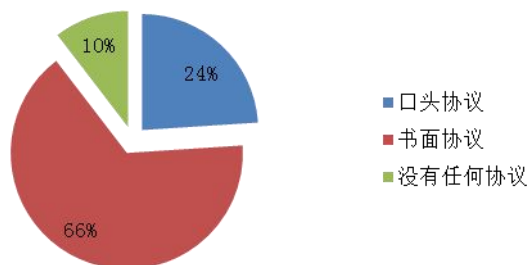


在调研的过程中，结果显示农民将土地租出去的主要原因在于缺乏劳动力，次要原因在于农户自己搞二三产业。在金寨调研中还有部分人农民由于受到外来压力将自己家的土地承包出去，通常原因在于他们的土地夹在两家已经承包的土地之间，政府和企业为了种植的方便，通常会要求该农户也将土地租让出去，以形成连续的数十亩、数百亩农田。

土地流转规模

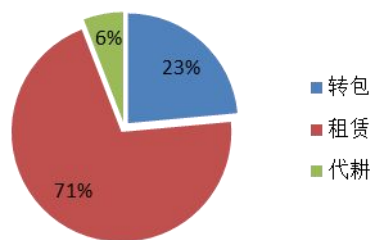


土地流转时的合同方式

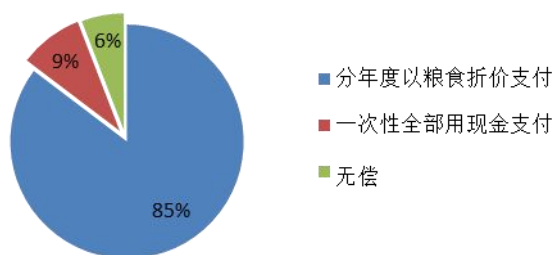


调研结果显示大部分土地经营权流转的形式是规范的，有纸质协议，还有一些因为是自己村上的大户租种的，相互之间信得过，所以直接采用口头协议。

土地经营权流转的形式

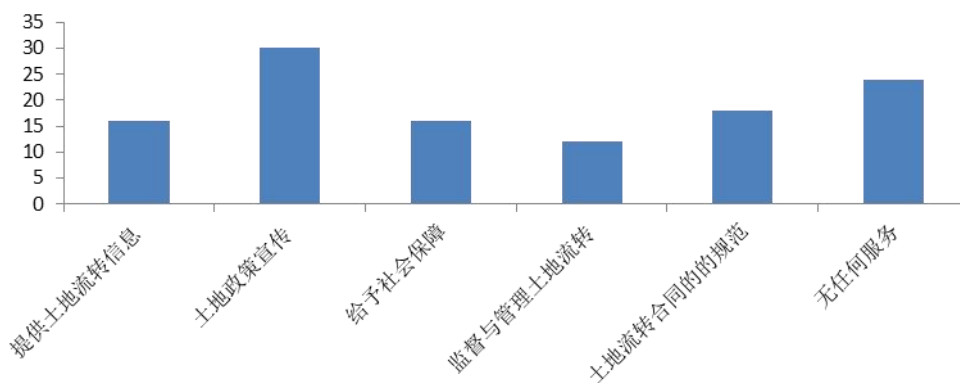


流转付款方式

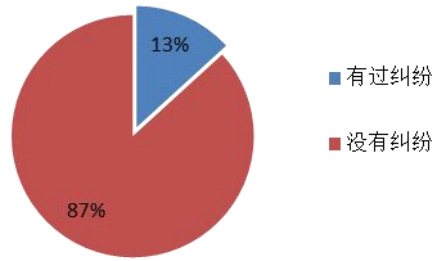


在调研中农田绝大多数均是按年给若干斤粮食乘以当时的粮价作为结算，山地绝大多数是按照承包年限一次性以现金若干进行结算，还有部分土地是农户自己愿意将土地无偿转让给他人种植。

土地流转中，政府曾提供何种形式的服务

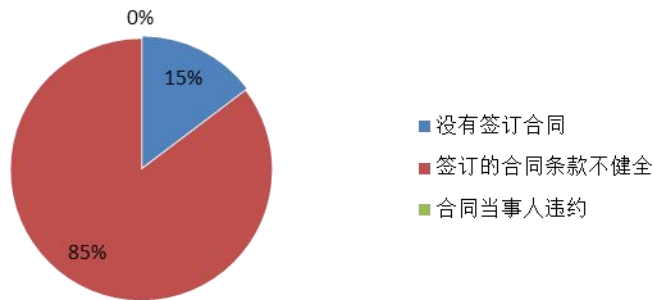


是否发生过纠纷

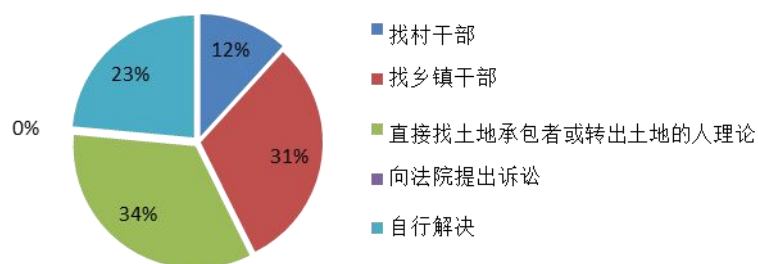


土地流转形式多样，以出租为主。出租时签订书面协议比例较高，而代耕、转包等存在口头协议，甚至没有任何协议，易形成纠纷。

若发生纠纷，原因：



发生土地纠纷后如何解决

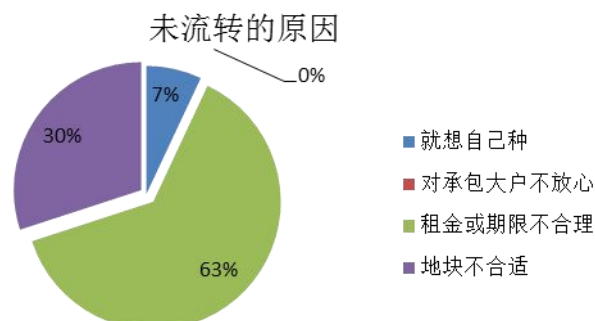


在调研过程中，除了问卷，还进行了大户访谈，访谈的对象包括白塔畈镇桥店村的水稻大户，白塔畈镇楼冲村金圩皖西白鹅养殖专业合作社，白塔畈中心村 5 位大户，汤家汇竹畈村亿牛有机作物种植专业合作社，吴家店古堂村华润小镇，吴家店镇 7 位大户。

（四）对策建议

1. 对农户而言

我们主要分析了农户不愿意租让土地的原因，调研结果如下：



针对农户不愿意流转的情况，在调研中，我们发现政府可以在充分做好工作的同时，采取多样形式来解决矛盾，例如进行土地调换等。

这样既能使得大户租种的天地能够连续，又能使愿意种地的农户有地可种，只是政府在调换土地方面需要加强监管，以避免不合理的情况出现。

2. 对大户而言

金融贷款

国家鼓励土地流转，对于承包大户融资给予一定的支持，融资问题不大。

但是对贷款使用情况的监督不够。部分企业将资金用于其他方面，存在流转后荒废土地的现象。

应加强对流转土地流转大户贷款使用情况的监督。

农机

调研发现：农机折旧损失，每年在 4000 元每台，损失较大。管理完善一些，损失能够降低。

农业机械在农忙的时候可能机械的利用率较高。现在大部分的土地都要进行整合实现机械化耕作，成立农机合作社的目的就是立足本地，服务好当地种植大户，逐步增加机具数量，辐射周边乡镇和县份，进行跨区作业，把合作社做大做强。

补贴申请方式：

先购机后申请补贴的模式。

可以推广的模式：

1、泗县的模式：成立农机合作社，提供立体服务，“第一道程序，常规的收割。第二道程序利用拾草机，将秸秆收拢在一条线上。第三道程序利用打捆机，将麦秸压缩打捆。第四道程序是用叉车将成捆的秸秆装车运走。第五道程序就是用灭茬机将麦茬粉碎还田。”再与外界的工厂建立联系，回收稻秆，如与大型造纸厂鉴定了协议，小麦秸秆买过去。

保险

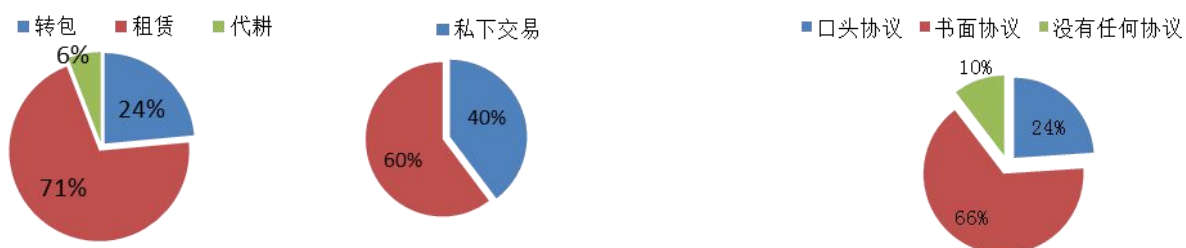
目前农业保险多为政策性保险，即保额 75%为国家和政府投入，农民只需要投入 25%即可。保险种类分为种植业保险，（农作物保险、收获期农作物保险、森林保险、经济林、园林苗圃保险）和养殖业保险（畜牧保险、家畜家禽保险、水产养殖保险、其他养殖保险），总的种类为 15 类。

目前水稻种植保险较为完善，但养殖业的保险普及率不高，养殖大户苦于没有合适的险种投保。

将农业保险业务从一般性的保险中剥离出来，探索建立合作保险制度。

对村委会而言

首先是与农户沟通问题。村级组织因定位自己的服务和协调指责，规范流转合同的签订，做好农户工作，充分尊重农民意愿。



土地流转形式多样，以出租为主。出租时签订书面协议比例较高，而代耕、转包等存在口头协议，甚至没有任何协议，易形成纠纷。

附件部分

附件一：基础设施建设调研问卷

安徽金寨民居调研问卷

金寨的居民们：

您好！我们是上海同济大学的学生，正在进行一项关于金寨民居使用情况、居民用能和基础设施规划的调查研究，本次调查研究的目的是为了了解和反映广大群众的需求，以期在未来对民居的改造与再利用提出相关建议。为此我们设计此次调查问卷，请在你自己认为的选项上打“√”，感谢您的配合！

同济大学暑期实践团队

2014年7月

地点：_____镇_____村

日期：_____

一、民居使用情况

1. 您家住宅是：

平房 多层建筑 旧民居

2. 您家建造时间是：

70年代 80年代 90年代 2000年以后

3. 您现在居住房屋（单层或多层）的总面积：

80m²以下 80-150 m² 150-200 m² 200 m²以上

4. 您家住宅是：自己设计建造 统一规划建设

5. 您现在居住房屋空余可供人居住的房间个数：

2个及以下 2-4个 4-6个 6个以上

6. 您现在居住房屋的卫生间个数：

1个 2个 3个 4个及以上

7. 请在您房屋包含的配套设施前打“√”

用水：自来水 井水 其他_____

排污：下水道 自建化粪池 其他_____

8. 您家住宅和临近住宅之间的间隔有_____米，您觉得这个间距是否带来不便？如有，是_____（通风、采光、隐私）方面的不便

9. 您觉得室内光线如何? 太暗了 基本满意 光线很好
 您觉得室内通风如何? 太闷了 基本满意 通风很好

10. 您家住宅基本概况

朝向	<input type="checkbox"/> 南北	<input type="checkbox"/> 东西
结构	<input type="checkbox"/> 砖混	<input type="checkbox"/> 木质
墙体材料	<input type="checkbox"/> 烧结粘土砖	<input type="checkbox"/> 空心混凝土砌砖
设置保温层	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无
屋顶形式	<input type="checkbox"/> 坡顶	<input type="checkbox"/> 平顶
渗漏现象	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无
遮阳构造	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无
南向墙面	<input type="checkbox"/> 有窗口	<input type="checkbox"/> 无窗口
北向窗面	<input type="checkbox"/> 有洞口	<input type="checkbox"/> 无洞口
窗户玻璃	<input type="checkbox"/> 单层	<input type="checkbox"/> 双层
外墙装饰材料	<input type="checkbox"/> 面砖	<input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆

11. 如果对您的房屋进行改造后进行出租, 您是否愿意? 愿意 不愿意

二、居民用能情况

12. 您家用能方式是?

- 薪柴 秸秆 煤炭 电力 液化石油气
天然气 太阳能 沼气 其他_____

13. 住宅用能情况:

炊事用能	<input type="checkbox"/> 煤 <input type="checkbox"/> 液化气 <input type="checkbox"/> 柴禾 <input type="checkbox"/> 沼气 <input type="checkbox"/> 电 <input type="checkbox"/> 其他_____
冬季采暖	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 煤炉 <input type="checkbox"/> 暖气片 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 电热毯 <input type="checkbox"/> 其他_____
夏季降温	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 电扇 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其他_____
生活热水	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 煤炉 <input type="checkbox"/> 电水壶 <input type="checkbox"/> 太阳能 <input type="checkbox"/> 其他_____

您觉得冬季室内是否舒适? 太冷了 还好 很舒服

您觉得夏季室内是否舒适? 太热了 还好 很凉爽

14. 您是否愿意使用太阳能?

太阳能热水器	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 不, 因为_____
太阳灶	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 不, 因为_____

太阳房（取暖） 是 不，因为_____

15. 您是否愿意在您家设置沼气池？ 是 不，因为_____

16. 您能接受的建筑节能改造的成本范围是：

2000 元以下 2000-3000 元 3000-4000 元 4000-5000 元 5000 元以上

三、基础设施规划

17. 您认为您所在村经济改善最多的地方在哪里？

交通设施 住房条件（包括用水用电的方便程度） 家用电器

家用或农用交通工具 儿童教育

18. 您认为您居住地区的基础设施与产业发展（例如：农业、工业等）相配套吗？

配套 还可以 不配套 不清楚

19. 您一般的出行方式是：

步行 自行车 电瓶车、摩托车 小汽车 公共交通 其他_

20. 您觉得下列选项中最需要建设的有？（多选）

供水 供电 供气 水利设施 道路路灯 道路绿化

垃圾收集处理 生活污水处理 电话 广电 宽带网络

村内主要道路与外界公路相连通 村内主要道路改为柏油路或水泥路

镇、区道路与高速公路、省道、县道相连通 行政村通公共交通

21. 您所在村的教育程度以及设施情况？

老师大多都是经过本科毕业出来的，有完善的教学设施、教育器材等

村里教育课程最多达初三，缺乏一些精密的设备如：显微镜等

村里的教育很一般，所拥有的设备不全面

村里根本不重视教育

22. 你认为文化程度对家里的收入的影响？ *

有很大关系 有一些关系 很少关系 没有影响

23. 在现有的条件下，您希望您的孩子或者您自己达到什么样的教育水平？

小学 初中 高中 职业教育 本科及其以上

24. 您认为今后政府对农村的资金扶持重点应该放在哪些方面？

扶持企业和种植大户，解决大众就业 补贴慰问贫困户

进行基础设施建设

25. 您对国家及政府的农村基础设施政策的情况是否了解? *

很了解 一般了解 不是很了解 完全不了解

附件二农村土地承包经营权流转调研问卷

问卷编号:

农村土地承包经营权流转问卷调查

您好:

我们是同济大学的学生,现在正在做关于金寨县土地承包经营权流转方面的调研。非常希望您能够帮助我们完成下面的问卷。本次问卷调查不记名,答案没有对错之分,数据统一处理后仅用作我们的学术研究,不会泄露您的个人信息。再次感谢您的配合!

同济大学暑期实践团队

2014年7月

_____镇_____村

日期: _____

一、农户基本情况

性别_____； 年龄_____； 受教育程度_____； 家庭劳动力人口（18-65岁）_____；

二、土地流转情况

1. 您家共承包了土地_____亩；承包年限_____年；其中耕地_____亩；自留地_____亩。

2. 您家家庭收入主要来源是：

A. 务农 B. 在本地企业打工 C. 外出务工 D. 自己做生意 E. 其他_____

3. 您家有没有土地流转

A. 有流入 B. 有流出 C. 没有

（如果选择 A，B 请回答以下问题；如果选择 C 请跳至 20 题。）

4. （第 3 题选 A 时回答）您从他人那里转入土地的主要原因是：（多选）

A. 有多余的劳动力 B. 给亲戚朋友帮忙 C. 能明显增加收入 D. 其他_____

5. （第 3 题选 B 时回答）您；流出土地的主要原因是：（多选）

A. 缺乏劳动力 B. 种地太辛苦 C. 自己搞二产或三产 D. 流转出去所得比自己种植的收益高 E. 其他_____

6. 您家流入或流出土地_____亩；流转前种植_____；流转后用于_____。

7. 您的流转土地的原因是：

A. 自身需要 B. 集体要求 C. 别人这样，我也就这样 D. 无所谓，反正土地闲着

E. 不愿意，村委会要求

8. 土地流转时，合同方式是：

A. 口头协议 B. 书面协议 C. 没有任何协议

9. 您的土地的行为是：

A. 私下交易 B. 上报村委会登记

10. 您流转土地时是否讲好期限：

A. 没有 B. 讲好期限：_____年 C. 讲好期限不定

11. 您家土地流转时的主要途径是：

A. 自主流转 B. 镇或村统一组织或协调 C. 农业专业合作社 D. 其他_____

12. 您的土地经营权流转的形式是：

A. 转让 B. 转包 C. 租赁 D. 入股 E. 拍卖 F. 抵押 G. 互换 H. 其他：_____

13. 农地流转付款方式是：

A. 分年度以现金支付 B. 一次性全部用现金支付 C. 按一定数量的粮食支付 D. 无偿

E. 其他方式_____

14. 土地流转中，政府曾提供何种形式的服务：（多选）

A. 提供土地流转信息 B. 土地政策宣传 C. 给予社会保障（养老、医疗保险等）

D. 监督与管理土地流转 E. 土地流转合同的规范 F. 其他_____

15. 您认为政府目前就土地流转提供的服务如何：

A. 非常完善 B. 比较完善 C. 一般 D. 不完善

16. 关于农村土地流转，您最希望政府部门提供哪些方面的服务：（多选）

A. 信贷 B. 种植等方面的技术 C. 人才 D. 技能培训 E. 政策扶持 F. 其他_____

17. 您在进行耕地流转中是否发生过纠纷：

A. 发生过 B. 没有

若发生过纠纷，其中原因是：

A. 没有签订合同 B. 签订的合同条款不健全 C. 合同当事人违约 D. 其他：

18. 您进行土地流转时，发生土地纠纷后是如何解决的（如果没发生纠纷，则问如果发生纠纷会如何解决）：

A. 找村干部 B. 找乡镇干部 B. 直接找土地承包者或转出土地的人理论

C. 向法院提出诉讼 D. 自行解决 E. 其他_____

19. 请问耕地流转后您的生活有没有得到改善：

A. 有了很大的改善 B. 有一点改善 C. 没有变化 D. 变差了

如果第 3 题选择 C，即没有土地流转，请回答以下问题：

20. 如果租金价格合理，您是否愿意将土地流转出去：

A. 是 B. 否

21. 这几年您没有把土地转包给他人的主要原因是：（多选）

- A. 除了务农，没有其他活可干
- B. 自己完全有能力耕种，不需要流转
- C. 转出去比自己耕种土地的收入低
- D. 与承包人谈判太麻烦
- E. 担心收益得不到保证
- F. 担心转出去，自己想种时难以收回
- G. 想转出去，但不知道谁原因接受
- H. 其他_____

22. 您现在没有从他人那里转入土地的主要原因是：（多选）

- A. 缺乏劳动力或者没有能力经营（缺乏技术、资金、好项目等）
- B. 受目前的土地承包期限约束（太长、太短）
- C. 耕种土地的效益太低
- D. 不知道有谁愿意转出土地
- E. 与转让人谈判太麻烦
- F. 转入成本价格太高
- G. 想承包，但没人愿意转出
- H. 政策扶持不够
- I. 其他_____

三、对土地流转及产业发展认识情况

23. 您对我国的土地承包法是否了解：

- A. 非常了解 B. 了解 C. 听说过，不太了解 D. 没听说过

24. 您对国家土地流转政策是否了解：

- A. 非常了解 B. 了解 C. 听说过，不太了解 D. 没听说过

25. 您认为当地土地规模经营最适合采用的模式是：（多选）

- A. 股份制 B. 农业合作社 C. 外地公司来租赁 D. 个人承包 E. 其他_____

26. 您认为当地土地规模经营最适宜种植：

- A. 板栗 B. 茶叶 C. 猕猴桃 D. 其他_____

27. 据您所知，当地有哪些规模经营做的比较好的案例？他们是怎样经营的？

28. 您认为当地土地流转过程中还存在什么问题？ 希望政府部门做什么工作？