

<<土地整合战略>>

图书基本信息

书名：<<土地整合战略>>

13位ISBN编号：9787560740928

10位ISBN编号：7560740928

出版时间：2010-6

出版时间：山东大学出版社

作者：王德刚 编

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<土地整合战略>>

前言

土地问题永远是农村、农民的核心问题。

在今天大力发展乡村旅游的过程中，土地资源的整合利用和因此而引发的利益分配等问题，仍然无法绕过。

乡村旅游作为一种农业、乡村社区与旅游业交叉渗透的新业态旅游方式，在改变农村传统生产模式、提高农业经济效益、增加农民收入等方面发挥了重大作用。

土地作为农村的主导性资源，也是乡村旅游开发最重要的基础，但由于受农村土地制度的影响，乡村旅游的产业化、规模化发展受到严重制约，造成了农村土地使用的分散性与旅游经营集中性要求的现实矛盾。

家庭联产承包责任制使农民都拥有了土地，并与集体建立起土地的租赁关系，形成了一家一户的经营模式，但这种分散经营模式在促进农业生产力提高的同时，并没有从根本上解决土地规模投入、增加农民收入等问题。

乡村旅游业是近十年来我国乡村经济体系中的新兴成分，在优化乡村经济结构、提高农业附加值，增加农民收入、就地转移农村剩余劳动力等方面发挥了重要作用。

但在乡村旅游业发展的过程中同样也遇到这种土地使用权分散、小规模经营的制约，造成了乡村旅游业的产业化、规模化和对土地使用的集中化与土地制度之间的现实矛盾——发展的要求对传统的以家庭为单位的土地经营模式提出了挑战。

乡村旅游的规模化发展，必然涉及农户分散的土地资源的整合与集中经营问题。

而在《中华人民共和国农民专业合作社法》（以下简称《合作社法》）实施（2007年7月1日）和中共中央十七届三中全会之前，由于缺乏明确的政策和法律规定，多数地方农村土地的征用、流转处于自发和试验状态，土地流转主体不明确，权利不清晰，分配机制不科学，甚至弱化农户在土地流转中的主体地位和作用。

有些地方在乡村集体组织的土地征用、流转中，忽视农户土地收益主体地位，截留、挪用农村土地收益，与民争利，损害了农民的利益。

《合作社法》实施之后，土地流转成为合法的经济活动，但在企业与农民的利益博弈之间，作为享有土地直接使用权的农民仍然是弱者，他们缺乏必要的法律知识和权利意识，缺少对土地升值的预见性，在整个旅游收益分配中仍然处于劣势地位。

<<土地整合战略>>

内容概要

本书关注的重点，是在土地流转的过程中如何保障农民的权益，建立一种以均衡利益为原则的、持久公平的土地流转模式和利益分配机制。

试图通过研究，能够在理论上解决以下几个方面的关键性问题：一是建立在均衡利益原则下的、在我国广大的乡村地区具有推广价值的新型土地流转模式；二是土地流转过程中农民权益的保障机制和增权机制(即农民的收益与土地及地上资源升值同比增长)；三是政府的有限干预与农民自主的关系，政府在农村土地流转和农民合作组织过程中应该发挥哪些作用和职责。

<<土地整合战略>>

书籍目录

前言第一章 中国乡村旅游的发展过程与产业化进程 一、乡村旅游在中国 二、从城市到农村——乡村旅游的产生和初步发展 三、从分散到集中——乡村旅游的产业化进程 四、从探索到创新——乡村旅游的经营模式改革 五、从实践到理论——乡村旅游的提升转型与可持续发展第二章 乡村旅游产业化与土地制度的矛盾 一、乡村旅游由业户自主逐步走向组织化 二、乡村旅游产业化进程中的土地矛盾第三章 民间实验性探索与相关理论研究 一、土地流转——资源整合的一根魔杖 二、土地流转——利益分配的一把双刃剑 三、国外土地流转研究成果——农业产业化的一张宣传单 四、我国土地流转研究理论综述——“新土改”的一面镜子第四章 国家土地资源整合新政 一、建国后我国农村土地制度的变革 二、新土改——国家土地资源整合新政 三、新土地政策下的乡村旅游 附件4—1 农村土地流转的程序 附件4—2 山东省农村土地承包经营权流转合同示范文本 附件4—3 山东省农村土地承包经营权出租合同 附件4—4 山东省农村土地承包经营权互换合同 附件4—5 山东省农村土地承包经营权转让合同 附件4—6 山东省农村土地承包经营权入股(股份合作)合同 附件4—7 山东省农村土地承包经营权流转入(出)委托书 附件4—8 山东省农村土地承包经营权转让申请表 附件4—9 山东省农村土地承包经营权转让公示(样本) 附件4—10 山东省农村土地承包经营权流转登记册 附件4—11 山东省农村土地承包经营权变更登记申请表 附件4—12 农民专业合作社设立登记表 附件4—13 农民专业合作社法定代表人登记表 附件4—14 农民专业合作社设立登记提交文件目录第五章 企业主导模式——“君顶酒庄”与“梦泉”乡村旅游土地流转调查 一、蓬莱“中粮南王山谷君顶酒庄” 二、淄博市淄川区梦泉生态旅游区第六章 农户自主模式——清风寨乡村旅游土地流转合作社调查 一、青州市清风寨旅游开发概况 二、清风寨土地经营模式调查 附件6—1 青州清风寨山楂发展专业合作社章程 附件6—2 青州清风寨土地股份专业合作社章程 附件6—3 清风寨旅游开发合同书第七章 集体经济主导模式——挂甲峪乡村旅游土地流转调查 一、乡村旅游发展的“北京模式” 二、挂甲峪乡村旅游发展之路第八章 政府主导模式——成都市“新土改”调查 一、起步于农家乐的成都乡村旅游 二、土地流转带来农村发展的飞跃 三、成都乡村旅游土地流转模式探索 附件 彭州市莲水农业资源经营专业合作社(土地银行)章程第九章 模式总结 一、不同模式的效益增长比较 二、不同模式之间利益分配公平性比较 三、扬长避短，建立政府主导的利益分配保障机制土地流转情况调查表主要参考文献

章节摘录

插图：由乡村旅游资源的所有者进行直接的自主经营，一方面有利于调动他们的经营和管理的积极性，资源是自己的，经营好了受益的也是自己，为了得到更好的回报，当地村民就会充分发挥自己的聪明才智把项目经营好，对他们来说，这也是自己发家致富的一条路子；另一方面，农民自主经营还可以有效避免与外来者的冲突，如果由外来企业经营的话，在权责分配上容易发生问题，产生摩擦，而由农民自主经营，这方面的矛盾相对比较少。

此外，农民自主经营还会促发当地人对自有资源的保护意识，为了更好地利用资源，他们在经营时也会注意保护性开发，而且由于对当地的乡村民俗、乡村文化了解透彻，他们在产品开发时，能够比较好地体现原汁原味的地方特色。

但这种自主、分散的小业户经营模式，越来越面临着发展的矛盾：一是资金对农民来讲是很大的问题，由于农民投入的资金有限，对公共设施和旅游接待设施的建设有限，旅游接待规模有限，对乡村社区环境的改善有限，也没有能力开展广泛的市场营销，旅游吸引力有限。

同时，乡村旅游发展到一定阶段以后，无论是扩大经营规模，还是产品花样翻新，都需要一定的资金，而对于自主分散经营的业户来说，后续发展资金也是个比较大的瓶颈。

二是农民文化素质不高，受到他们自身观念、知识水平以及“小富即安”思想的影响，经营的档次往往提不上去，旅游产品比较原始粗放，旅游服务水平不高，缺乏带动效应。

同时缺乏长远规划，容易产生急功近利的短期行为。

随着乡村旅游的不断发展，经营者日益增多，竞争会越来越激烈，然而经营者由于自身在经营观念、经济实力等方面的限制，面对竞争，可能会出现无力应对的局面，或者是采取恶性压价等不正当的竞争手段，导致村里整个行业的经营陷入恶性循环，最后影响产品质量的稳定和产品档次的提升。

<<土地整合战略>>

编辑推荐

《土地整合战略:乡村旅游土地流转模式研究》是由山东大学出版社出版的。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>