



济宁市任城区农村集体存量建设用盘活利用路径研究

李甲¹, 刘爽², 张园园¹, 李梁山¹, 高蕊¹

(1.济宁市任城区自然资源局, 山东 济宁 272099; 2.济宁职业技术学院, 山东 济宁 272103)

摘要:本文以济宁市任城区为研究区,探讨存量集体建设用地等概念,总结土地整治和生态修复、闲置宅基地盘活利用、集体建设用地入市3种盘活模式,认为应依法确定土地产权;强化规划统筹作用;实施土地综合整治;统筹增量存量利用;构建统一土地市场;优化部门服务监管,以期为其他地区提供参考借鉴。

关键词:存量集体建设用地;土地盘活利用;对策建议;济宁市任城区

中图分类号:F301.2

文献标识码:A

doi:10.12128/j.issn.1672-6979.2025.05.008

0 引言

农村最大的资源是土地,最重要的生产要素也是土地。近年来,随着城镇化的快速发展和农村人口的大量流失,农村闲置或废弃建设用地持续增加,农村建设用地“人减地增”的趋势还未改变。一方面,大量的宅基地、废弃厂房闲置浪费,“空心村”越来越多,土地资源浪费严重;另一方面,农民合理住宅用地需求难以满足,乡村公共基础设施、公共服务设施和乡村产业用地难问题还未解决,农村建设用地紧缺与农村土地利用低效、粗放现象并存。伴随着“三区三线”的划定、“增存挂钩”机制的实施,在坚守耕地和永久基本农田红线的前提下,农村土地粗放增量发展的模式不可持续,开展存量土地挖潜利用十分紧迫。

深化土地制度改革,要统筹新型工业化、新型城镇化和乡村全面振兴,全面提高城乡规划、建设、治理融合水平,促进城乡要素平等交换、双向流动。深化土地制度改革,要优化城乡土地调配方式,实现人口与土地资源相协调;要改革城乡土地供给方式,实现资源配置与优化利用^[1]。在乡村振兴和促进城乡融合发展的视角下,盘活利用存量集体建设用地,可以提高乡村产业发展用地保障能力,增加集体和农

民财产性收入,畅通城乡要素双向流动,建设美丽乡村,统筹人与自然和谐共生^[2]。

1 存量集体建设用地概述

1.1 存量集体建设用地概念

存量集体建设用地是指所有权属于集体的,已经批准为建设用地但尚未使用的土地,以及现状建设用地中布局散乱、利用粗放、用途不合理的土地。根据土地用途分类,农村建设用地大体分为宅基地、公益性公共设施用地和集体经营性建设用地。存量集体建设用地主要包括地上没有建筑物、构筑物的空闲地;建筑物已损毁、荒废或坍塌的废弃地;布局散乱、利用粗放的集体建设用地;按建设用地管理的乡镇村范围内零星分布的农用地等^[3]。如废弃宅基地、历史遗留工矿仓储废弃地、道路改线废弃地、已撤并乡镇中小学、集贸市场、商业设施等集体建设用地^[4]。

1.2 存量集体建设用地盘活利用内涵界定

存量集体建设用地盘活利用是指根据国土空间规划,以政府主导、集体经济组织独立自主改造、社会资本参与等多种盘活利用模式,对存量集体建设用地中用途不合理、经济效益低下的土地进行综合

收稿日期:2025-02-15;修订日期:2025-03-14;编辑:曹丽丽

基金项目:2024年度济宁市科协调研课题,济宁市任城区农村集体存量建设用地盘活利用路径研究,立项编号:2024kt21

作者简介:李甲(1984—),男,山东汶上人,高级工程师,主要从事国土空间综合整治与生态修复等研究工作;E-mail:369078228@qq.com

整治、转变利用模式或者重新利用的过程^[5]。存量集体建设用地盘活利用有利于优化国土空间布局、改善农村人居环境、促进乡村振兴和城乡融合发展,还可以有效破解建设用地粗放低效利用难题,缓解乡村振兴中土地供需矛盾,打破城乡要素自由流动壁垒^[6-10]。

2 存量集体建设用地盘活利用实践

2.1 研究区概况

任城区是济宁市主城区,位于济宁都市区、鲁南经济圈核心位置,地理位置优越,自东北部顺时针顺序与兖州区、济宁国家高新技术产业开发区、济宁太白湖新区、微山县、鱼台县、金乡县、嘉祥县、济宁经济技术开发区、汶上县9县区相接,实际管辖面积621.4 km²,下辖13个街道、2个镇、1个省级经济技术开发区,行政村(社区)519个。任城区地处鲁中南泰沂泰山麓倾斜平原与鲁西南黄泛平原交接洼地的中心地带,地貌以平原为主,占比98.4%。截至2023年底,任城区常住人口107.75万人,其中农村人口为19.87万人,占比规模不到全部常住人口的1/5。建设用地总规模为18 757.94 hm²,其中,村庄用地规模达到6 084.67 hm²,占比32.44%,村庄用地规模占建设用地总规模的1/3。

2.2 存量集体建设用地现状

根据2023年度国土变更调查成果,任城区城镇村及工矿用地总面积15 117.49 hm²,其中,村庄用地6 078.12 hm²。村庄内部用地包括:农村宅基地3 896.4 hm²,占比64.11%;经营性集体建设用地1 056.43 hm²,占比17.38%;公共管理和公共服务用地250.04 hm²,占比4.11%;交通运输用地427.12 hm²,占比7.03%;耕地69.12 hm²,占比1.14%;园地12.67 hm²,占比0.21%;林地192.16 hm²,占比3.16%;草地41.2 hm²,占比0.68%;特殊用地2.97 hm²,占比0.05%;水域98.84 hm²,占比1.63%;其他地类31.17 hm²,占比0.51%。经调查,任城区现有存量集体建设用地106 hm²,其中,农村宅基地40 hm²,占比37.8%;经营性集体建设用地35 hm²,占比33%;公共管理和公共服务用地15 hm²,占比14.1%;其他建设用地16 hm²,占比15.1%。

根据数据分析,济宁市任城区农村建设用地以

农村宅基地和工矿商服等经营性集体建设用地为主,村庄用地占城镇村及工矿用地总面积的40.3%。由于历史原因,存量集体建设用地呈零星化分布,破碎化程度较为明显,不利于人口集中、产业集聚、要素集约。同时,村庄内部还存在零星分布的耕地、林地等农用地,使本应集中连片的建设用地出现空洞,不利于大规模集中连片开发。

2.3 盘活利用的实施路径

近年来,任城区统筹实施乡村振兴和新型城镇化发展战略,坚决落实最严格的节约集约用地制度,以国土空间规划为统领,突出重点、因地制宜、加大投入、鼓励扶持,用好、用活、用足存量集体建设用地资源,着力解决农村土地粗放利用和闲置浪费问题,取得了一定成效,有效发展了集体经济,改善了村容村貌,促进了农民增收。2020年以来,任城区盘活利用存量集体建设用地46宗,合计面积64.04 hm²,其中,空闲宅基地9宗,面积1.14 hm²;历史遗留工矿仓储废弃地4宗,面积10.31 hm²;布局散乱、利用粗放的其他集体建设用地33宗,面积52.59 hm²(表1)。

表1 济宁市任城区农村存量集体建设用地盘活利用情况表

年份	单位:hm ²		
	空闲宅基地	历史遗留工矿 仓储废弃地	其他集体 建设用地
2020年	0.19	0.35	8.17
2021年	0.14	—	9.64
2022年	0.2	1.52	9.76
2023年	0.21	5.72	11.5
2024年	0.4	2.72	13.52
总计	1.14	10.31	52.59

一是坚持规划引领。协同推进区镇两级国土空间规划,统筹安排村庄建设用地规模,明确村庄国土空间用途管制和建设管控标准,科学布局乡村生产、生活、生态空间,有效破解乡村建设碎片化问题。

二是严格认定标准。制定盘活利用实施方案,科学界定存量集体建设用地的内涵和外延,开展存量集体建设用地调查摸底。根据省市政策文件,结合本地实际,明确存量集体建设用地标准,包括空地、废弃地、布局散乱地和乡镇村范围内耕地、园地、林地、草地。

三是摸清工作底数。收集镇村规划、批地、供地、农转用、村庄地籍调查、房地一体宅基地、集体建设用地使用权登记等土地管理数据,以及年度国土变更调查、年度地理国情监测、卫星遥感监测等基础

数据,并对收集的信息数据进行整理纠偏。采取“大数据分析+人工识别”的方法,提取疑似图斑,摸清地块规模、布局、类型、面积、用途、权属等基本情况,组织开展认定,并建立数据库。

四是坚持分类施策。通过实地调研,摸清农村存量建设用地成因及盘活阻力,建立问题台账,并结合当地村民意愿、规划定位、存量现状、资源禀赋、经济条件、区位优势等因素,开展潜力评估,采取增减挂钩、土地综合整治、集体经营性建设用地入市、闲置宅基地盘活等模式进行分类盘活(表 2)。

表 2 济宁市任城区农村集体存量建设用地盘活利用主要模式

盘活利用模式	主要方式	适用类型
土地整治和生态修复	城乡建设用地增减挂钩、生态修复、全域土地综合整治、工矿废弃地复垦	人口流失严重、建设用地需求较低、位置偏远且经济发展潜力较弱的农村地区
闲置宅基地盘活利用	出租、合建、入股、流转	有一定产业基础、历史文化或自然旅游资源,具有经济发展潜力的农村地区
集体建设用地	入市出让、出租、入股、联营	建设用地价值高、建设用地需求大的城市周边农村地区和具有经济发展潜力的农村地区

2.4 盘活利用的实现模式

2.4.1 土地整治和生态修复模式

城乡建设用地增减挂钩是根据国土空间规划,通过土地整理复垦等措施,将闲置的农村建设用地整治成土壤肥沃、集中连片、配套完善、生态良好的耕地,同时与城镇建新地块相挂钩,实现腾退建设用地向城市、工业园区等优势区域集聚的目标。增减挂钩和土地综合整治作为统筹城乡土地配置与优化空间布局利用的政策工具,有助于优化农村用地结构,畅通城乡要素流动,改善农村生产生活条件^[11]。对于一些具有自然风光、历史人文、田园景观和生态特色的集体建设用地,按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草、宜建则建”的原则,采用土地整理、植树造林、设施完善等工程措施,实施综合整治、生态修复,优化生态环境,建设美丽乡村。2024 年,任城区喻屯镇实施安兴集村增减挂钩项目,项目总规模 9.4 hm²,拆旧区面积 9.4 hm²,可节余水田指标 9.4 hm²。项目实施后,可节省购买指标款 8 000 余万元,为优质乡村振兴产业项目提供土地指标。该模式适用于人口流失严重、建设用地需求较低、位置偏远且经济发展潜力较弱的农村地区。采用土地整

治和生态修复模式,可以有效增加耕地,优化土地布局,还可以通过流转节余用地指标,为乡村振兴提供资金支持。但是,随着耕地“大占补”政策的实施,大规模实施增减挂钩项目动力不足。

2.4.2 闲置宅基地盘活利用模式

闲置宅基地一般可以通过出租、合建、入股等方式来发展农家乐、乡村旅游、乡村民宿、康养服务等新型产业,还可以采取有偿退出后再入市的方式建设集体租赁住房或发展规模相对较大的产业。新《土地管理法》明确规定“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅”。如,2022 年,任城区长沟镇李北村村委会对本村长期闲置的 7 户村民宅基地、面积 1 000 余平方米,由村委会采用土地流转的方式进行承包,投入乡村振兴资金 140 万元,建成玩具加工厂。项目建成后,每年为 100 多名村民提供工作岗位,给整个村集体增加收入 6 万余元。该模式适用于有一定产业基础、历史文化或自然旅游资源,具有经济发展潜力的农村地区。采用闲置宅基地盘活利用模式,可以有效激活闲置宅基地和闲置住宅资源,有助于增加农村集体经济组织收入和促进农民增收。但是,该模式还存在着农户有“祖业权”意识、参与不积极,盘活模式以出租为主、方式单一等问题。

2.4.3 集体建设用地入市模式

集体经营性建设用地入市是农村“三块地”改革的重要组成部分,主要目的在于盘活存量集体建设用地,为村民创收^[12-13]。政府在符合国土空间规划的前提下,通过集体经营性建设用地入市来盘活存量建设用地。按照中央有关部署,一些地区正在开展深化集体经营性建设用地入市试点,盘活农村存量建设用地。国家还明确把依法有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转为集体经营性建设用地入市^[14]。非试点地区依据《土地管理法》关于“农村集体经济组织使用乡(镇)土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等方式共同举办企业”等条文进行探索^[15]。如,任城区二十里铺街道聂庄智慧物流园项目。该项目按照“整合资源、抱团发展”思路,在村民自愿前提下,村委会有偿收回闲置宅基地、空闲地以及废弃厂房土地 3.25 hm²,对村庄布局进行局部调整,坚持占补平衡、先垦后用,保证规

划耕地不减少,规划建设用地不增加,采用以集体建设用地使用权入股联营的模式,与社会资本成立投资公司建设智慧物流园。该项目总投资3 000余万元,建筑面积24 000 m²,建成后以吸纳电子商务、仓储保鲜冷链、低温直销配送等业务为主,打造乡村振兴集体经济发展示范基地项目,每年可为村集体增收190万元。该模式适用于建设用地价值高、建设用地需求大的城市周边农村地区和具有经济发展潜力的农村地区。通过集体建设用地入市可以满足农村产业用地发展需求,提高农民财产性收入。

3 存在的问题

3.1 历史遗留问题多

土地权属清晰明确是建设用地盘活利用和政策激励的基础和前提。通过房地一体宅基地和集体建设用地使用权确权登记,查清了宅基地、集体建设用地底数。但是,部分土地由于历史原因或者后期擅自占用的原因,缺乏合法的权属来源证明材料,造成集体建设用地使用权确认证实缺乏可操作的法规依据^[3]。集体建设用地大多呈现主体多元化、产权获取方式差异化现象。各土地权利主体利益诉求不一,整合难度高,协调难度大。许多宅基地建设年代久远,存在权属不清情况,一户多宅、违法占地、批少占多、未批先建等历史遗留问题较多。农村公共管理和公共服务设施用地普遍存在权属纠纷。

3.2 规划管控待加强

永久基本农田调整机制不健全,永久基本农田与农村集体建设用地交错分布,特别是闲置宅基地与耕地或永久基本农田穿插布局,空间腾挪改造实施难度大。多数村庄缺乏规划指导,农村建设用地布局调整优化空间少,耕地保护与村庄建设之间矛盾突出。部分区域产业布局分散,呈点状化、碎片化分布,与村庄边界、建设指标等约束条件相冲突。由于大部分乡镇国土空间规划尚未批复,导致村庄规划缺乏上位依据而无法实施。实用性村庄规划实施的相关政策依据缺乏灵活性,规划动态维护和预留规模使用的规则尚不清晰,规划“留白”制度体系及管控机制还不完善^[16]。

3.3 成片开发难度大

由于过去对农村的发展缺乏规划,村庄的布局大多根据自然地理、交通道路等自然形成,村庄规划

布局散乱,建设用地布局不合理。在永久基本农田和生态保护红线划定的情况下,许多存量集体经营性建设用地面积较小、选址零散、布局分散,基础设施往往不健全,难以实现规模化利用。许多地块存在集体与国有建设用地相互交错的情况,由于集体、国有建设用地权能不一,导致存量土地后续再利用受阻。另外,在土地整治实践中,土地权属调整规范只适用于农用地权属调整,而建设用地和房屋权属调整没有相应法规政策支持^[17],也不利于土地成片开发。目前,盘活利用方式较为单一,大部分为通过土地整治项目复垦为耕地,由于耕地质量较低,复耕后的经济作物产量低,农民种植积极性不高。

3.4 乡村用地保障难

新增建设用地指标不能完全满足乡村用地需求,安置用地计划指标只能用于农村村民住宅建设,但对于以公寓作为安置房的农民安置用地则不能享受此类政策。农村一二三产业融合用地保障仍有不足,项目落地配置新增用地指标难度大^[18]。村庄大部分位于城镇开发边界外,对城镇开发边界及村庄建设用地边界外的建设,由于“约束指标十分区准入”的规则还未落地实施,目前不能为零星分散的项目用地办理规划许可手续,导致乡村公共设施、经营性项目落地难。受管控政策影响较大,一些乡村振兴项目(如休闲观光农业等)还未出台用地标准^[19]。另外,在“大占补”政策影响下,增减挂钩项目实施动力不足,节余指标也容易被上级统筹调配,难以用于乡村自身建设^[20]。

3.5 市场机制不健全

目前,农村存量建设用地盘活利用的最大障碍在于集体和国有建设用地同地不同权。城乡土地要素流动还不畅通,城乡统一的建设用地市场还没形成。在集体经营性建设用地入市试点地区,市场对于集体经营性建设用地的需求相对较少,且入市缺少更具操作性的指导文件。同时,国家严格限制入市范围,不准通过农转用的新增集体建设用地入市,也不准农民的宅基地入市,导致存量集体建设用地市场不活跃。在非试点地区,无法享受入市试点政策,也无法以征收的方式使用土地,而在采用《土地管理法》规定的以“入股、联营等方式”申请新增集体土地时,缺乏具体操作细则。按照现行政策规定,宅基地、集体公益性建设用地只允许在本集体经济组

织成员内使用、转让、出租,这样就限制了土地流转的范围^[21]。

3.6 协同监管有欠缺

农村集体存量建设用地的监管职责分布在自然资源、农业农村、城乡建设等相关部门,横向部门协同治理效率不高,纵向上下沟通交流机制不畅。同时,盘活利用涉及用途改变、位置置换、地类调整、产权调整、利益平衡等方面政策,有关调查监测、确权登记、土地整治、生态修复、耕地保护、节约集约用地

等政策缺乏顶层设计,统筹协调不够,尚未建立生命周期监管机制。

4 对策建议

存量集体建设用地盘活利用要在坚持全局性谋划的基础上,明确具体思路的前提下,审慎、稳妥、有序地推进相关工作,以“存量”换“增量”,强化乡村振兴项目用地保障,提升农村节约集约用地水平,助力乡村振兴、城乡融合发展(图 1)。

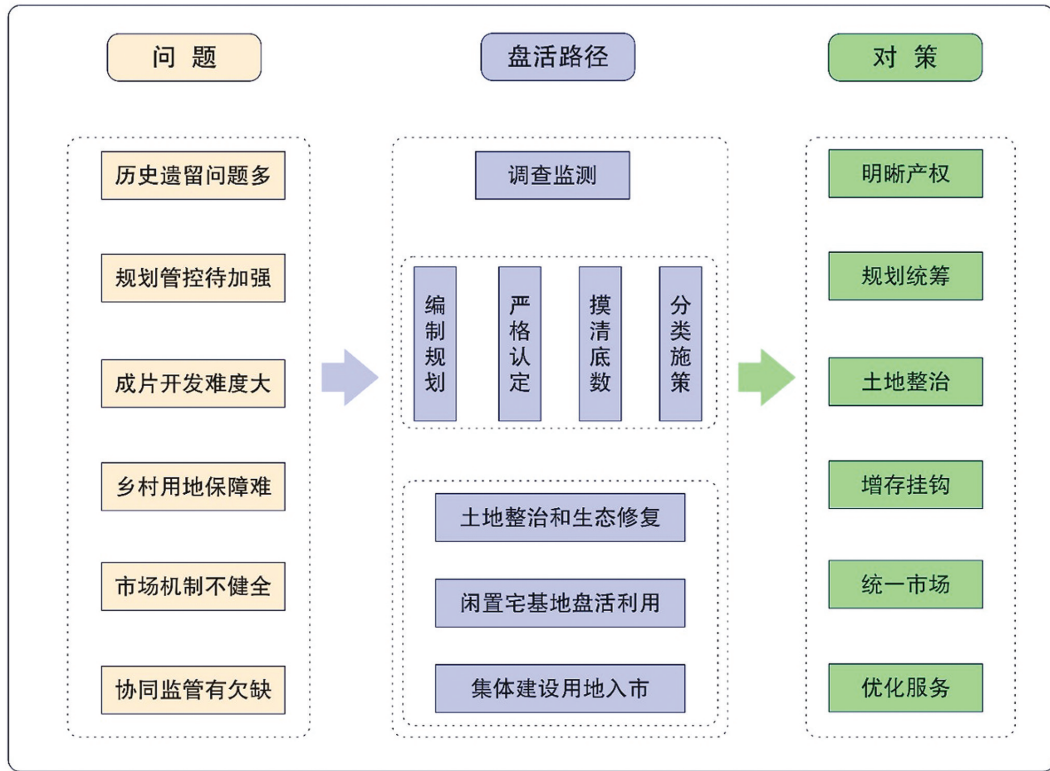


图 1 济宁市任城区农村存量集体建设用地盘活利用路径示意图

4.1 依法确定土地产权

明晰产权,可以更好地保护权利人合法权益,还可以通过界定权益优化产权配置。细化完善不动产权属认定、调整、再分配以及权益界定的法规政策细则。尽快出台关于宅基地、集体建设用地使用权历史遗留问题处置的具体办法,在完善用地手续后进行确权登记颁证。持续推进集体土地所有权、集体建设用地使用权调查登记,开展潜力评估,摸清空心房、危房、闲置房、存量建设用地规模与分布、人口情况和村民意愿,建立数据库。探索宅基地“三权分置”改革试点,明确并细化其分别对应的权能,完善

退出机制。

4.2 强化规划统筹作用

随着新增建设用地指标的减少,建设用地“增存挂钩”机制的实施,我国村庄规划已进入存量规划或减量规划时代。乡村建设要严格依据国土空间规划,不能违反“三区三线”的管控要求。加快编制乡镇规划、村庄规划,从土地现状、存量建设用地情况出发,充分利用自然区位优势,深度发掘历史文化特色,并与经济发展水平相匹配,明确集体建设用地入市规模、宅基地改革目标、增减挂钩项目等内容,不断优化农业空间治理。完善“详细规划+规划许可”

和“约束指标+分区准入”相结合的管控实施细则,引导存量建设用地优先保障农村居住、公共服务设施、美丽乡村建设和乡村振兴产业用地需求^[22]。

4.3 实施土地综合整治

土地综合整治是解决耕地碎片化、建设用地低效化、生态用地退化问题的重要举措。依据国土空间规划和村庄规划,在摸清村庄内部工矿废弃地、闲置房舍及零散建设用地等资源的面积、位置及利用潜力等基础上,编制土地综合整治规划,更好地优化村庄用地布局。同时,要以耕地面积不减少、质量有提升、生态有改善为前提,因地制宜开展零星建设用地复垦、低效果和残次林耕地恢复、未利用地开发,促进重点项目布局、技术创新应用等与村庄功能和空间布局相匹配,推动农村生产、生活、生态空间均衡协调。在现行法规政策框架下,制定成片开发操作指引,规范连片改造,一揽子解决产权混杂、空间零散问题。要充分尊重农民意愿,不得强制流转宅基地,防止侵占集体收益。健全节余挂钩指标交易机制,完善项目整治利益连接机制,把更多的增值收益分享给农民。

4.4 统筹增量存量利用

实现乡村振兴、统筹城乡融合发展离不开土地要素支撑。根据乡村振兴项目的实际情况,探索实行征转合一、只征不转、只转不征、按原地类管理等情形的差异化管理。通过“指标预留+留白规划”的方式,探索“点状用地”,解决乡村产业项目规划用地制约。拓宽新增指标保障范围,在农民住宅计划单列指标中增加农村公寓房安置项目,适度单列保障农村公共基础服务设施及农村一二三产业融合用地。制定建设用地控制标准时,要综合考虑城镇开发边界外农业空间风貌设计管控、项目具体业态、技术发展水平、要素保障特点等因素。统筹新增与存量利用,一方面,严格控制农用地转为建设用地;另一方面,在符合规划、保障安全的前提下,允许宅基地、公共性用地和经营性用地依法调整土地用途。稳妥推进全域土地综合整治,实行农村宅基地有偿使用、有偿退出改革,深化农村集体经营性建设用地入市,统筹村庄内部各类土地资源,盘活利用存量土地资源,保障乡村振兴建设用地需求。

4.5 构建统一土地市场

以“同地同权同价同责”为目标,加快构建城乡

统一的建设用地市场,赋予集体建设用地抵押融资权能,着力解决制约城乡融合发展的体制机制问题。在试点地区,规定入市程序、手续办理、入市价格、增值收益分配等内容,扩大入市范围,健全建设用地流转制度。在非试点地区,鼓励采用入股、联营等市场化运作方式,引导国有企业、社会资本参与,打造村企联建、村集体自主开发、村民入股开发等盘活利用模式。在以企业为主体、政府为主导的前提下,创新多元治理模式,统筹多元主体利益分配,降低政府交易成本^[23]。健全税费调节机制,支持原集体土地使用权人优先盘活利用土地,探索自然资源变资产、资产变资本的生态产品价值转换路径^[24]。鼓励支持利用闲置宅基地发展文化体验、餐饮民宿、医疗康养、现代农业等新产业新业态。

4.6 优化部门服务监管

从服务保障乡村振兴战略出发,强化相关管理职能部门的协同配合,探索形成自然资源、农业农村、发展改革等多部门的联动监管机制,采用人工智能、信息技术等,明确各自的监管重点,共同规避集体建设用地盘活利用中可能出现的低效利用、违法用地现象,实现对存量集体建设用地全生命周期的监管。全面梳理存量集体建设用地盘活利用政策,融合打通规划编制、布局调整、土地整治、建设审批、产权登记等各个环节的政策规定,解决目前政策整合性不够的问题。探索实行乡村地区产业用地准入目录管理制度,鼓励产业多元融合,实现土地复合利用,拓展土地使用功能。

5 结论

我国农村集体建设用地开发利用已经进入存量时代,盘活利用存量集体建设用地对于优化资源配置、实现农民权益、推动乡村振兴意义重大。济宁市任城区在农村集体存量建设用地盘活利用方面进行了有益的探索。总结了盘活利用的实施路径和模式,剖析了在遗留问题化解、规划保障支持、市场机制运行等方面存在的问题,并从明晰产权、规划引领、综合整治、统筹利用、统一市场、服务监管等角度提出了对策建议。

参考文献:

[1] 冯广京,谢莹,王睿.乡村振兴战略内在逻辑与土地制度创新方

- 向[J].农业经济与管理,2018(6):5-15.
- [2] 余庆.全域土地综合整治土地使用权流转模式探索:以鲁西南某镇为例[J].山东国土资源,2021,37(10):81-86.
- [3] 谢桂,焦利伟,陈薪,等.集体存量建设用地盘活利用的实施及对策[J].中国土地,2023(1):45-47.
- [4] 山东省人民政府办公厅.关于进一步推进农村闲散土地盘活利用的通知(鲁政办字〔2018〕224号)[Z].2018-11-28.
- [5] 李甲,高蕊,张园园,等.存量背景下城镇低效空间土地再开发研究:以济宁市任城区为例[J].山东国土资源,2024,40(8):66-72.
- [6] 程峰.松阳县盘活农村存量建设用地的探索与实践[J].浙江国土资源,2021(4):36-38.
- [7] 李凤娇.关于吉木萨尔县盘活利用农村存量建设用地的对策[J].中共伊犁州委党校学报,2022(3):70-72.
- [8] 马佳,王雨蓉,王丽媛,等.盘活农村集体建设用地助推乡村振兴[J].上海农村经济,2022(6):33-36.
- [9] 潘树锋.乡村振兴背景下盘活利用存量用地对策研究:以福建省为例[J].村委主任,2023(11):120-123.
- [10] 吴宇哲,敖佳.城乡融合发展中的土地制度联动改革[J].中国土地,2024(11):30-33.
- [11] 金晓斌,罗秀丽,周寅康.试论全域土地综合整治的基本逻辑、关键问题和主要关系[J].中国土地科学,2022,36(11):1-12.
- [12] 谭丽萍,李勇.盘活农村存量建设用地方式的思路与对策[J].中国土地,2023(10):44-47.
- [13] 方正飞.探索乡村存量资源盘活之路[N].中国自然资源报,2024-07-01(3).
- [14] 国务院印发“十四五”推进农业农村现代化规划[N].人民日报,2022-02-12(1).
- [15] 马聆萧,洪章忠,杨琛,等.打通乡村发展用地“中梗阻”的对策建议[J].中国土地,2024(5):48-51.
- [16] 蔡为民,张亦弛.不同村庄类型留白用地选取方式的思考[J].中国土地,2021(5):46-47.
- [17] 叶艳妹,邱兹璐,赵景辉,等.乡村振兴中全域土地综合整治的内涵拓展与制度创新[J].中国土地,2024(4):8-12.
- [18] 杨峥,申屠杜平,蔡锋铭,等.关于提升村庄内部非建设用地利用效率的探讨:以浙江省海宁市为例[J].中国土地,2024(7):47-49.
- [19] 罗铁军,楚琳,张伟娜.农村一二三产业融合发展用地保障的湖南路径[J].中国土地,2022(12):19-21.
- [20] 甘晓辉,王建辉,伍婷,等.乡村振兴战略下的乡村地区用地保障[J].中国土地,2024(8):18-21.
- [21] 侯娟,綦宗杰,李荷香.基于乡村振兴战略背景下高密市农村土地流转现状分析[J].山东国土资源,2024,40(6):75-78.
- [22] 陈彬,骆宇,单佳铭.国土空间规划体系下村庄规划编制与管理的桐庐探索[J].中国土地,2024(6):58-59.
- [23] 崔娟,鲍志良,陈海燕.乡村存量工业用地提质增效的苏南探索[J].中国土地,2023(11):50-53.
- [24] 闫子兴,吴云青,密长林,等.天津民营企业参与农村存量土地盘活的经验探讨[J].山东国土资源,2024,40(12):66-73.

Study on Revitalization and Utilization Path of Rural Collective Construction Land in Rengcheng District in Jining City

LI Jia¹, LIU Shuang², ZHANG Yuanyuan¹, LI Liangshan¹, GAO Rui¹

(1. Rengcheng Branch Bureau of Jining Bureau of Natural Resources and Planning, Shandong Jining 272099, China; 2. Jining Vocational and Technical College, Shandong Jining 272103, China)

Abstract: This article takes Rengcheng District of Jining City as the research area to explore the concepts of existing collective construction land, summarize three revitalization models: land consolidation and ecological restoration, active utilization of idle homestead land, and entry of collective construction land into the market. It is believed that land property rights should be determined in accordance with the law; Strengthen the role of planning and coordination; Implement comprehensive land consolidation; Coordinate the utilization of incremental stock; Building a unified land market; Optimize departmental service supervision to provide reference and inspiration for other regions.

Key words: Existing collective construction land; land revitalization and utilization; suggestions for countermeasures; Rengcheng district in Jining city