台湾地区的土地整理模式及其对大陆农村地区的启示

Land Readjustment in Taiwan and Its Enlightenments to Rural Areas of Mainland China

黄道远 刘健 谭纵波 万涛

Huang Daoyuan, Liu Jian, Tan Zongbo, Wan Tao

摘要: 台湾地区自 20 世纪 40 年代以来, 经过了将近 70 年的土地整理的探索和发展, 形成了相对成熟的土地整理制度, 当前主要的土地整理模式有区段征收、市地重划、农村社区土地重划和农地重划, 完善的土地整理工具和法律法规体系为近几十年来的农业现代化、城镇化有序发展和经济腾飞提供了重要的支撑和保障。文章通过梳理台湾地区土地整理的模式类型和发展历程, 比较不同土地整理模式的特征并对实施效果进行评价, 旨在为当前处在转型发展阶段的大陆农村地区的集体土地, 特别是集体建设用地的优化和整理提供有益的启示。

Abstract: After nearly 70 years of exploration and development, Taiwan has formed a relative mature system of land readjustment since the 1940s. As a result, four main tools of land readjustment have formed, which are Zone Expropriation, Urban Land Readjustment, Rural Community Land Readjustment and Farmland Readjustment. Both the land readjustment tool and the relevant legislations contribute significantly to the great progresses in Taiwan's agricultural modernization, urbanization and economic development in the past decades. This paper analyzes the land readjustment tool of Taiwan and compared their effectiveness in a systematic way and concludes with the inspirations they may bring to the rural areas of China's Mainland which is undergoing dramatic transformation, in particular the reform on the land management of optimizing and readjusting the collective-owned rural construction land.

关键词: 农村地区; 台湾; 土地整理

Keywords: Rural Areas; Taiwan; Land Readjustment

国家自然科学基金项目《土地产权、土地整理与乡村规划: 农村集体建设用地统筹利用实施机制研究》(51678326)

引言

土地是人类生产、生活的最基本要素之一。自农业社会以来, 土地资源的开发和利用便一直是人类发展历程中一项至关重要的内容。但土地资源数量有限, 又多分属不同所有者, 因此为了促进土地资源的可持续利用, 土地整理应运而生。土地整理起源于 13 世纪的德国, 当时的整理对象是农用地; 19 世纪末, 土地整理开始应用于城市地区^[1]。20 世纪之后, 土地整理实践在世界范围内进一步推广, 除西方国家外, 日本、韩国等亚洲国家也建立起完善的土地整理系统^[2]。

国内外对土地整理有不同称谓和定义, 英文表述多使用“land consolidation”和“land readjustment”。前者强调合并和联合, 多指将零碎的农业用地整理合并成大块的农地, 以促进规模化生产; 后者强调再调整、再整理, 多指将建设用地重新调整为更合理的状态。土地整理同样也有不同的中文称谓, 大陆地区使用较多的是“土地整理”, 台湾地区称为“土地重划”, 而日本叫做“土地区划整理”。虽然关于土地整理的定义, 各个国家和地区有不同的表述, 不一而足, 但土地整理的核心则是一样的, 即在产权与利益结构不变的前提下对土地在空间上进行调整。

我国大陆地区从 20 世纪 90 年代开始进行农业用地整理和农村集体建设用地流转的改革试点工作, 土地整理尚处于初步发展阶段, 整理对象主要集中在农村地区, 城市及其周边地区基本采取征收方式。大陆实行土地公有制, 土地属国家或集体所有, 土地所有权与使用权分离, 对集体所有土地的使用权有严格限制^①。目前针对集

作者: 黄道远, 硕士, 清华大学建筑学院, 生态规划与绿色建筑教育部重点实验室; 中国城市规划设计研究院, 规划师

刘健 (通信作者), 博士、副教授, 清华大学建筑学院, 生态规划与绿色建筑教育部重点实验室

谭纵波, 博士、教授, 清华大学建筑学院, 生态规划与绿色建筑教育部重点实验室

万涛, 博士研究生, 清华大学建筑学院, 生态规划与绿色建筑教育部重点实验室

① 中华人民共和国《土地管理法》第 63 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”。

集体建设用地的改革探索仅处在“还权赋能”阶段，着眼于规范自发形成的集体建设用地流转“隐形市场”，使集体建设用地具有其应有的流转权利，所有权人享受应得的流转收益，但对土地的重新整理和优化利用重视不足，因此并非真正意义上的土地整理，导致当前各地普遍存在集体建设用地布局散乱、利用粗放的突出问题，且始终无法得到有效解决。在十八届三中全会提出“建立城乡统一的建设用地市场”的新形势下，集体建设用地改革迎来新的历史机遇，同时也面临着更加严峻的挑战。为了保障集体建设用地改革的有序发展，避免造成无法挽回的损失，对其他国家或地区土地整理的经验进行研究和借鉴十分必要。台湾与大陆有着相同的文化传统，在快速城镇化过程中经历过与大陆相似的土地矛盾，继而以孙中山“平均地权”思想为核心，对西方技术进行本土化发展，形成相对完善的土地整理机制，可以为大陆农村地区的土地整理提供一定启示。对此，大陆学者萧承勇、张占录等人先后从农地重划的发展历程及其经济效益，以及区段征收与市地重划的区别与经验等方面，对台湾的土地整理实践进行梳理和研究^[3,4,7,9]。

1 台湾地区土地整理模式及其发展历程

台湾地区自 1945 年以来经过 70 年的发展，逐渐形成相对成熟的土地整理制度，其土地整理模式主要有区段征收、市地重划、农村社区土地重划和农地重划。

1.1 区段征收

区段征收是指政府基于增量开发、旧区更新或其它开发目的需要，对一定区域内的土地予以全部征收，并重新规划整理；开发完成后，由政府直接支配和使用公共设施用地，其余建设用地一部分归还给原土地所有权人作为“抵价地”，另一部分进行公开出售或者出租用于支付该地区土地整理和开发的费用。

图 1 高铁台南站区段征收前

资料来源：台南地政局网站 <http://land.tainan.gov.tw>

区段征收属于台湾地区征地政策的一种特殊类型，需要政府公权力的介入，带有对土地所有者的土地所有权进行强制性剥夺的特征。与台湾地区征地主要方式——“一般征收”不同，区段征收的目的并非只是为了公共事业的需要，也可以是为了开发建设和促进土地高效利用；此外，与“一般征收”过程中原土地所有者失去土地所有权不同，采用区段征收时，原土地所有者可以领回抵价地，并继续保有土地所有权。

对于政府而言，通过区段征收可以推进区域整体性开发和落实都市计划内容，而开发建设所需的资金则主要通过出售用于商业开发的部分土地获得，这意味着政府无偿获得了区域内的公共服务设施和基础设施（图 1，图 2）。对于原土地所有权人而言，他们可以自主选择获得与原土地价值等价的抵价地或现金补偿；其中选择抵价地者将继续保有土地所有权，尽管抵价地面积小于其原来持有的土地面积，但由于区域内设施水平提升，抵价地价格将持续升值，最终价值往往高于原土地的价值。

1980 年以前，台湾地区施行的是现金支付征收补偿的区段征收；1980 年之后，区段征收更注重对所有权人利益的保护，所有权人可以选择抵价地作为征收补偿。抵价地式的区段征收制度一直沿用至今，先后经历了着重保障土地所有权人权益（1980—1986 年），强调政府与土地所有权人合作开发（1986—2000 年），必要性及公益性遭受质疑（2000 年至今）三个阶段^[5]，其发展基本与当地的社会经济发展状况密切关联。

图 2 高铁台南站区段征收后

资料来源：萧辅导，高速铁路桃园、新竹、台中、嘉义及台南等五个车站地区区段征收开发实录 [M]. 台北：台湾地区政府内政部地政司，2011

1.2 市地重划

市地重划是指政府依据规划内容,将一定区域内零散细碎的土地整理成大小适宜、相对规整的用地,并兴建配套的公共设施和基础设施,其余用地按照原地籍所处位置分配给原土地所有人;重划范围内的道路、绿地、沟渠等设施用地和工程费用,由土地所有人根据其相应的获益比例共同承担,是一种有效促进城市更新的手段。

市地重划之后的土地,一部分用于公共服务设施和基础设施建设,一部分由原土地所有人按一定比例、原有位次领回(以重划前后其所持有土地的价值不变为依据),还有一部分为“抵费地”^①用于出售或出租,以负担开发整个区域所需的费用(图3)。

与区段征收需要动用公权力不同,市地重划主要依靠协商,政府在重划过程中只是扮演组织者或协调者的角色。市地重划的发起者可以是政府也可以是原土地所有人,前者称为公办市地重划,后者称为自办市地重划。台湾地区政府根据《奖励都市土地所有人办理重划办法》,对自办市地重划提供包括减免税费、提高领回用地比例在内的一系列优惠政策,以促进市地重划的推进。

就实施对象而言,市地重划主要是为了推进都市计划的落实,因此多应用于都市计划范围内的建成区;而区段征收多应用在都市计划范围外,或都市计划范围内的农业区、保护区,是推动重大工程项目建设、新都市区、新工商业区开发的重要手段^②(图4,图5)。从领回土地的比例来看,区段征收之后原土地所有人领回的土地比例较低(以征收总面积的50%为原则,不得少于40%^②),而市地重划之后可

以领回的土地至少为55%^⑦。这是区段征收多用于进行重大项目建设的原因,但也正因为如此,相比于市地重划,区段征收更易招致居民抵制,实施的阻力更大。

台湾地区的市地重划早在1937年便已开始,但政府真正开始重视市地重划事业,并探索形成如今的市地重划体系则是始于1945年,可根据其具体内容大致分为三个阶段。第一阶段(1945—1977年)基本为单纯的地籍整理,侧重都市土地形状、范围的变更,化零为整;第二阶段(1977—1986年)市地重划的内涵得到深化,在重新配置零散细碎的土地的同时,强调配建必要的公共设施;第三个阶段(1986年以后)市地重划进一步演变为政府取得公共设施用地的重要手段,重划区内的土地所有人须共同负担的公共设施项目增加了一倍^⑧。

图4 台北大安区市地重划前

资料来源:台北地政局网站 <http://www.lida.taipei.gov.tw>

图3 区段征收与土地重划前后用地构成示意图

资料来源:作者绘制

图5 台北大安区市重划后

资料来源:作者根据台北地政局网站相关资料改绘 <http://www.lida.taipei.gov.tw>

① 抵价地与抵费地是两个容易混淆的概念。抵价地指区段征收中政府用于代替现金补偿抵付给原土地所有者的那部分土地;抵费地指土地重划中原土地所有者用于出售以抵付土地整理所需费用的那部分土地。

② 台湾“平均地权条例”第54条。

1.3 农村社区土地重划

农村社区土地重划与市地重划都属于不采用征地手段对土地进行“重划”的一种土地整理方式，两者之间存在的主要区别在于目标对象不同。顾名思义，市地重划的实施对象为都市地区的土地，而农村社区土地重划则针对乡村聚落地区的土地。相比于都市地区，农村社区土地重划之后的土地增值收益较低，因此为了实现资金平衡，政府往往承担重划所需的行政业务费、规划设计费和工程费等方面的资金，并提供贷款方面的优惠政策，通过政府的正外部性作用实现以城带乡，缩小城乡差距（图6，图7）。

台湾地区早期大多数农村居民点由于缺乏规划，长期处于自由发展状态，造成道路狭窄弯曲、公共设施不足、给排水等基础设施缺乏、环境脏乱等问题。为缩小城乡差距、提

升农村环境品质，台湾地区从1980年代末开始推行农村社区更新，1990年代是农村社区土地重划的萌芽期。正式的农村社区土地重划从21世纪起开始实施，如今已经形成了以《农村社区土地重划条例》为主体的较为完善的法律法规体系。

1.4 农地重划

农地重划与农村社区土地重划的对象都是农村地区的土地，只是前者针对生产环境，后者针对生活环境。农地重划是指将一定区域内零散、狭小等不利于农业高效发展的农地进行归并、整理，形成规整的地块，并配合修建道路、灌溉排水等设施，使每一地块都能直接临路和水利设施，达到改善生产环境、扩大农场规模、提升农地利用效益的目的。

图6 新竹港南农村社区土地重划前
资料来源：新竹地政局网站 <http://land.hccg.gov.tw>

图7 新竹港南农村社区土地重划后
资料来源：笔者根据新竹地政局网站（<http://land.hccg.gov.tw>）相关资料改绘

图8 农地重划前
资料来源：台湾地区内政部地政司网站 <http://www.land.moi.gov.tw>

图9 农地重划后
资料来源：台湾地区内政部地政司网站（<http://www.land.moi.gov.tw>）

农地重划之后农户获得更加规整、更具规模的土地（属于同一所有权人的多处农地将合并于一处）和更完善的基础设施，使农业规模化和机械化成为可能，有利于实现农业生产效率的大幅提升（图 8，图 9）。农地重划费用主要包括行政业务费、规划设计费、区域性水利工程费和农水路工程费 4 大类，农户只需负担农水路工程费的 1/3，其余均由政府承担；农户若无法支付相关费用，可向银行申请专项贷款，或者将领回的部分土地作为抵费地进行出售^[9]。

台湾地区从 1950 年代末开始农地重划的探索，选取了多个地区开展试点示范工作；之后推行了第一期农地重划（1962—1971 年），重点是改善农地结构，整治地块的形状、大小和布局，便于规模化生产和经营；这一阶段农地重划的成效突出，仅 1962—1967 年间，农业地块数量就减少了约 2/3^[2]。1970 年代以后，台湾地区工业迅速发展，迫切需要将劳动力由农业转移到工业；在这种背景下，开始施行第二期农地重划（1976—1985 年），重点是提高农地机械化程度，进行道路、灌溉、排水等基础设施的建设。1980 年代末至今，台湾地区继续不断推进农地重划的实施，使之成为一项经常性的工作。

表 1 台湾地区土地整理模式对比

	区段征收	市地重划	农村社区土地重划	农地重划
基本逻辑	政府出资征地，整理后用于公共设施用地、商业开发用地和原所有者领回的抵价地	所有权人出资（资金或抵费地），整理后用于分配给原所有者、公共设施用地、商业开发用地	主要由所有权人出资（资金或抵费地），整理后用于分配给原所有者、公共设施用地、商业开发用地	政府承担大部分费用，农民承担小部分费用，结构优化和基础设施改善后的农田归农民
实施范围	新增或扩大的都市计划区、都市计划农业区或工业区等涉及土地性质变更的地区	已公告实施都市计划，且不涉及土地性质变更的地区	乡村聚落	农业用地
实施主体	政府机关	自办或公办	自办或公办	自办或公办
资金平衡	内部平衡	内部平衡	内部平衡（政府免除业务费）	政府和农民共同支付费用
费用承担	政府通过发行土地债券承担	所有权人通过现金和抵费地承担	政府承担行政业务费、规划设计费；所有权人分担工程费用	政府承担行政业务费、规划设计费、区域性工程费用；农水路费用政府承担 2/3，农户承担 1/3
收益来源	商业开发用地出售	商业开发用地出售	商业开发用地出售	无
各方获利	地主：现金补偿或抵价地（或两者兼得）； 政府：公共设施和基础设施用地及地上附着物	地主：重新分配的土地（土地变少，环境和设施变好） 政府：公共设施和基础设施用地及地上附着物	地主：重新分配的建设用地，以及部分非建设用地转化为建设用地； 政府：公共设施和基础设施用地及地上附着物	地主：土地变规整、集中，基础设施提升； 政府：缩小城乡差距
土地分配	地主领回土地（抵价地）比例以 50% 为原则，不得少于 40%	地主领回土地比例 55±3%	非建设用地至少贡献 40% 作为抵费地；建设用地贡献不超过 35%	地主基本 100% 领回土地（需共同分担基础设施用地）
分配位置	公开抽签依序号决定	原有位次分配	原有位次分配	原有位次分配
宗地合并	全部合并，抵价地分配时规定最小分配面积	未达最小地块面积者需被合并	未达最小地块面积者需被合并	未达最小地块面积者需被合并；同一所有人地块需合并
其他说明	1. 土地性质变更，增值利益较多；但地主领回土地比例较低，地主配合度较低。2. 公共设施比例较高。3. 政府掌握较多的土地资源，利于建设大型公共设施	1. 土地性质不变，涨价较小，土地增值利益较少；但地主领回土地比例较高，地主配合度较高。2. 公共设施比例不足，影响小区居民的生活环境质量	1. 存在土地性质变更和土地增值利益，但由于乡村地区地价相对较低，为达到资金平衡，需增加部分建设用地用于开发，地主领回土地比例较高。2. 公共设施比例较低	1. 土地用途不变，改善农地结构，使零碎分散的农田变成规整、集中的农场，便于经营。2. 废地利用，增加耕地面积。3. 完善基础设施，有利于农业机械化

资料来源：作者根据台湾地区相关法律法规文件整理

2 台湾地区土地整理模式的特征比较与实施评价

将台湾地区四种主要的土地整理模式根据内容进行提炼和对比（详见表 1），可以看到其中有许多相似点，但同时也存在显著区别。

2.1 主要相似点

2.1.1 出发点

四种土地整理模式的出发点都是为了改善地块的用地结构和设施水平，提升土地价值和土地利用效率。尽管四种模式各自有着不同的发展历程和内涵，但本质上都是促进土地资源可持续利用的工具，出发点都与土地整理的基本内涵相一致。

2.1.2 目标

四种土地整理模式的目标都是为了实现居民、政府、开发者之间的多方共赢，但四种模式的发起者和主导者并不完全相同。其中，区段征收是政府发起和主导；而土地重划则有公办和自办两种，前者为政府主导，后者是居民主导。尽

管如此,其总体目标都是为了实现多方共赢,政府和居民均受益于公共设施的提升,开发商和金融机构则通过提供资金支持而获得相应的合理报酬。

2.1.3 收益分配

四种土地整理模式的收益分配方式均体现孙中山的平均地权思想,遵循涨价归公原则。孙中山认为,“要让全体国民有均等享受土地自然增值的权利”,而土地增值来自于基础设施和公共服务设施的提升,不能放任土地所有权人不劳而获。土地整理后,每个居民获得的土地或现金的总价值与原先等值,政府扮演服务的角色,并不以财政创收为目的。在实现共赢的同时,杜绝任何一方从中获得不应有的暴利,不助长土地投机行为。

2.2 主要区别

2.2.1 实施对象和土地变性

在四种土地整理模式中,市地重划和农村社区土地重划主要针对已被都市计划划定为建设用地的土地,并不涉及从农用地转为建设用地的土地变性问题,因此多用于建成区的更新改造;农地重划针对农用地,同样不存在土地变性,目的是通过地块整理和设施提升提高农业生产效益;区段征收的实施范围多在都市计划范围外,或都市计划范围内的农业区、保护区以及待开发的新区,需要将部分农用地转化为建设用地,再对用地进行重新布局和地块划分,以实现城市开发意图。

2.2.2 土地权属和执行手段

在四种土地整理模式中,区段征收采取了先通过政府强制力将土地征为公有,然后居民再从政府手中分得相应比例土地或现金补偿的方法;而土地重划则自始至终保留居民对土地的所有权,按原有位次领回相应比例土地,整个过程以协商方式进行,不存在公权力的强制介入。

2.2.3 资金平衡方式

在四种土地整理模式中,区段征收、市地重划都是通过将一部分土地用于商业开发获取收益,来填补拆迁补偿、设施建设等支出,以实现资金平衡;但农村地区的土地价值较低,农村社区土地重划和农地重划自身难以实现资金平衡,需要政府给予资金和政策上的帮扶,通过以城带乡缩小城乡差距。

2.3 实施评价

截至2012年底,台湾地区共完成区段征收95区,总计

7 672 hm²,节省开支约575亿人民币;市地重划881区,总计14 940 hm²,节省开支约1 493亿人民币;农村社区土地重划54区,总计399 hm²;农地重划811区,总计39.3万hm²[11]。

台湾地区的土地整理实施至今成效显著,但同时也暴露出许多问题,社会各界对此褒贬不一。一方面,台湾的土地整理为城市新区建设和旧区改造提供了工具保障,并有效促进了农村地区生活条件的提升和农业现代化的发展。但另一方面,各种模式也都存在各自的问题:区段征收的强征强拆引发了“大埔事件”在内的大量公民抗争,并招致了政府圈地的骂声,甚至有学者呼吁应立即废除区段征收;市地重划实施地区多但面积小,重划之后每个所有者分得的土地往往细小而狭长,而且重划过程繁复、抵费地分散的问题严重加剧了重划公司的投资风险[10];农村社区土地重划一度被开发商借兴建农舍之名,大量新建住宅,导致农地大量流失;农地重划则因耕地面积缩小、施工周期长影响农民生产,希望维持现状不愿进行重划的农民“被代表”等问题被人诟病。

总体而言,台湾地区经过几十年的土地整理探索,逐步形成了相对成熟的土地整理机制,多种模式的土地整理工具在发挥重大效用的同时也产生了不少问题。本文并非旨在把台湾经验当作“理想模式”进行照搬,而是试图从其多年的发展经验中汲取有益的成分,以期对大陆地区的新型城镇化进程,尤其是农业用地和农村集体建设用地的优化和整理提供一些启示。

3 启示

中国大陆在近年来的城镇化进程中,各方利益主体围绕农村集体土地这一核心资源要素产生了诸多社会问题。土地矛盾最为激化的是城乡结合地区,土地整理采取的方式基本都是将集体土地收归国有,失地农民永久丧失通过土地获得可持续收入的可能。同时由于城镇化发展带来的土地大幅升值,合理的收益分配和负担机制的缺失不仅助长了土地投机的不良风气,也加剧了社会矛盾,有的人通过漫天要价一夜暴富,有的人却因为土地被廉价征收而利益严重受损。由此引发的抗争往往得不到耐心的协商,在发展速度至上的价值导向下,强拆现象屡见不鲜。对土地整理过程中各方的行为约束和利益保障缺乏精确的法律指引,导致问题不断产生并长期无法得到有效解决。针对目前大陆农村集体土地实践过程中暴露出的问题,本文认为台湾地区的土地整理经验可以提供以下四个方面的启发。

3.1 保护土地产权,重视以人为本

农村土地整理应充分重视对农民集体土地所有权的保

护,并尊重每一个个体的切身权益,从而减少社会矛盾,促进和谐共荣。台湾地区的土地整理手段多样,既有土地征收的模式,也有土地重划的模式。区段征收是最常采用的土地征收方式,但随着全社会公民意识水平的提高,区段征收的实施遇到越来越大的阻力,人们更倾向于选择土地重划来进行土地整理。尽管如此,台湾地区的四种土地整理模式都体现了对所有权人的土地产权的保护,理论上,人们并不会因为土地整理而失地,而是能够在原有土地范围内获得与原有土地等价的土地的所有权;同时,土地整理过程也体现出对个体的尊重,例如采用原有位次分配土地的方式减少矛盾并延续社区邻里关系等。

3.2 费用共同分担,收益合理共享

农村土地整理应在费用负担与利益分配之间建立起直接且逻辑清晰的对应关系,在遵循一分付出一分收获的前提下,对土地价值更低的农村地区给予适当的资金和政策扶持。台湾地区的土地整理模式均采用费用共同分担机制,受益人根据收益比例大小承担相应的土地整理费用。具体而言,在区段征收、市地重划和农村社区土地重划中,土地所有权人通过出让一部分土地来换取设施水平的提升,而出让的这一部分土地由开发商购买并进行开发,为土地整理提供资金支持,同时开发商也能够获得合理的收益;在农地整理中,由于没有商业开发项目,资金来源于农户和政府的共同负担。利益分配方面,遵循涨价归公原则,没有一方从中获得不应有的暴利,各利益群体的收益与其付出保持相对一致。

3.3 减少强制干预,促进平等协商

农村土地整理应转变政府的行政和执法理念,减少过多的公权力强制干预,增进与村民的沟通与协商,促进村民主动参与的积极性。从台湾地区土地整理过程中政府扮演的角色来看,除了区段征收中政府属于主导者以外,在土地重划中政府机构更多地扮演着服务者和协调者的角色,并不通过公权力施加过多的强制干预,也不从中获取额外的资金收益;此外,政府还将土地重划分为自办和公办两种方式,并对前者提供奖励,以促进所有权人办理土地重划的积极性,形成社会自发推进土地整理的良性互动。

3.4 完善法律法规,细化实施引导

农村土地整理应加强对相关法律法规探索与构建的重视,尽早形成完善的法律体系,为农村土地的精细化管理提供充分的保障。经过几十年的不断发展和完善,台湾地区已形成比较成熟的土地整理法律法规体系。鉴于土地整理的对象不同,其整理方式、手段存在显著差异,必须对不同实施

对象进行分类引导,因此台湾地区通过实践探索建立了上述四种主要的土地整理模式,相关法律法规也经历了数量上由少到多、内容上不断修订深化的过程,不仅明确了实际操作的各项原则,也规定了例如土地所有权人领回土地的具体比例等内容,最大程度减少了法律上的模糊地带,为土地整理提供了有力的法律保障。**UPI**

参考文献

- [1] 高向军,主编.土地整理理论与实践[M].北京:地质出版社,2003.
- [2] 张秀智.中国城市土地整理理论与实践[M].北京:中国城市出版社,2010.
- [3] 萧承勇.台湾地区的农地重划[J].中外房地产导报,2001(14):31-33.
- [4] 张占录.征地补偿留用地模式探索——台湾市地重划与区段征收模式借鉴[J].经济与管理研究,2009(09):71-75.
- [5] 钟丽娜.区段征收论[M].台北:中国地政研究所,2014.
- [6] 郑文聚.海峡两岸土地整理与土地重划研讨会情况报告[C].海峡两岸土地整理与土地重划研讨会,2007.
- [7] 萧承勇.台湾区段征收与市地重划[J].中外房地产导报,2001(19):35-36.
- [8] 谢静琪.土地重划[M].台北:五南图书出版股份有限公司,2007.
- [9] 萧承勇.台湾地区的农地重划及其社会经济效益[J].农业工程学报,2001(17):172-176.
- [10] 许松,赖佳琴.市地重划的制度问题之检讨[J].中国土地,2009(9):20-23.
- [11] 台湾地区内政部地政司网站[EB/OL].(2015).<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=993&mcid=1088>.

(本文编辑:秦潇雨)