

# 广州市城中村集体物业产业转型发展策略

□ 窦飞宇, 汪进新, 周玉国

**【摘要】**广州市的城中村集体物业对村集体经济发展和全市产业发展具有重要作用。土地征用及土地管理历史问题、村集体物业建设和经营管理不规范等导致的复杂的村集体物业产权,是村集体产业转型发展面临的主要障碍。文章以广州市为例,剖析其城中村集体物业产权复杂性的成因,并以产业转型发展为目标导向,提出强化政府规划统筹整合、细化补偿标准、提供过渡安置用地和资金保障等破解城中村集体物业产权复杂性与产业转型发展困境的策略。

**【关键词】**村集体物业;产权;复杂性;产业发展;广州市

**【文章编号】**1006-0022(2023)05-0131-06 **【中图分类号】**TU982.29 **【文献标识码】**B

**【引文格式】**窦飞宇,汪进新,周玉国.广州市城中村集体物业产业转型发展策略[J].规划师,2023(5):131-136.

Transformation and Development Strategy of the Urban Village Collective Property Industry, Guangzhou/DOU Feiyu, WANG Jinxin, ZHOU Yuguo

**【Abstract】** The urban village collective property in Guangzhou has a vital impact on the village collective economic development and the industrial development of the whole city. Due to the historical problems of land acquisition and land management, as well as the non-standard construction and management of village collective property, the rights of village collective property are complex, which poses obstacles to the transformation and development of existing industries on village collective land. This paper suggests that the complexity of property rights and the dilemma of industrial transformation and development should be solved from the aspects of strengthening the overall integration of government planning, refining compensation standards, and providing transitional resettlement and financial guarantee, so as to realize the expansion and development of high-quality industries, the transformation and upgrading of general industries and the elimination and replacement of low-end industries.

**【Key words】** village collective property; property right; complexity; Industrial development; Guangzhou

## 0 引言

《中共中央 国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》提出要推动经济社会平稳健康发展,保障农民稳步增收和农村的稳定安宁。广州市村集体存量用地面积占全市存量用地总面积的 54%,是全市生产、生活空间的重要载体。广州市城中村集体物业承载着大量的中小微企业,然而随着城市的发展、地区的更新改造、产业的发展,城中村集体物业面临转型挑战。因村集体物业产权不完整及管理不规范而产生的多利益主体冲突等问题,成为村集体产业转型发展的阻碍,造成优质产业流失和产业链条断裂。本文以广州市为例,

剖析村集体物业产权复杂性问题的成因,并以产业转型发展为目标导向提出解决建议,以期为城市经济的平稳可持续发展做出贡献。

## 1 广州市城中村的基本情况

近 20 年来广东省第一产业从业人员的数量逐年降低,第一产业从业人员占乡村从业人员的比重从 2000 年的 56% 下降至 2020 年的 37%。受生产效益的影响,越来越多的农村人口放弃从事第一产业,纷纷从事第二、第三产业。广州市是广东省内的主要人口流入地区,大量的务工人员广州市城中村中生产

**【作者简介】** 窦飞宇, 硕士, 注册城乡规划师, 高级工程师, 广州市城市更新规划设计研究院有限公司总经理助理、副总规划师。

汪进新, 硕士, 注册测绘师, 工程师, 现任职于广州市城市更新规划设计研究院有限公司基础数据调查部。

周玉国, 硕士, 注册测绘师, 工程师, 广州市城市更新规划设计研究院有限公司基础数据调查部副部长。

与生活。截至 2019 年 11 月，广州市拥有 1 606 个社区、1 144 个行政村。因村改居的历史遗留问题，多数已改居的村庄还保留着村集体经济管理组织，广州市仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄共有 1 813 个。综合考虑区位、存量建设用地规模、外来人口的比例、产业发展情况等要素，将 1 104 个村庄纳入城中村研究对象，城中村研究对象数量占村庄总数的 61%。

广州市城中村提供了全市 31% 的居住用地，承载了全市 47% 的居住人口。根据广州市城市更新项目基础数据调查公布的数据，大量外来务工人员生活在区位较好或者集体经济较为发达的城中村，如广州市越秀区西坑村流动人口占比高达 90%，海珠区中大布匹市场附近的凤和村流动人口占村内总人口的比例超过 90%。随着城市的快速扩张，政府大量征收村集体土地，村集体的发展空间受到挤压，村民经济来源受限，导致村集体利用有限的土地进行集体物业开发，此类集体物业成为村民生计的一个重要来源。例如，位于广州市中心城区的某村，区位条件较好，村内流动人口占比高达 85%，该村的集体经营收入以集体物业出租为主，户均分红可达 85.7 万元<sup>[1]</sup>。

## 2 广州市城中村集体物业现状

### 2.1 城中村用地是产业发展的重要载体

自 1980 年以来，广州市大量的“三来一补”企业在农村集体建设用地上落地成长，成为农村集体经济发展的重要支撑，是推动广州市产业经济发展的重要主体。广州市城中村提供了全市 13% 的产业用地。根据“四标四实”工作采集到的数据<sup>①</sup>，广州市城中村为 20.48 万家中小微企业提供了发展空间，全市 25% 的公司企业、24% 的产业园区，以及全市 1/3 的餐饮、购物、住宿等服务

场所都在城中村。

### 2.2 总体建设状况一般，环境品质较差

广州市城中村集体物业现状建设包括村集体经济组织自行建设、市场主体建设、村集体经济组织与市场主体合作建设 3 种模式，但由于规划报建、建设管理等机制不完善，存在集体物业建设手续不完善的情况。村集体物业用地规模分散，现状建设质量一般，以建设低强度、高密度的低层厂房空间为主，建筑形态破旧，整体环境品质较差，部分地区还存在雨污合流、排水管网老旧、未接入市政公共污水管网等情况。

### 2.3 现状产业低端，附加价值低

广州市城中村集体物业主要用于商业、工业，虽产业门类多，但多以附加值较低的初级制造业为主，产出效益较低，物业出租收入成为村集体经济收入主要来源，主要存在以下两种情况：一是在经济发展较好的区域，如海珠区、荔湾区、天河区等区域，村集体主要通过出租物业获取收入，少量城中村形成了规模化的商贸市场（如山村茶叶市场、天河石牌村电脑市场、中大布匹批发市场、里仁洞淘宝村等）；二是在经济发展一般的区域，如花都区、白云区等区域，村集体通过出租土地或物业获取经济收入，集体物业承租的用途多为规模小、低端的劳动密集型产业的厂房、仓库。城中村相关产业发展带来的土地附加价值较低，如相同地段的城中村私宅的月租金不到普通商品住宅月租金的 1/2。

## 3 城中村集体物业产权的复杂性

### 3.1 土地征用及土地管理导致的问题

#### 3.1.1 历史征地导致用地零散

过去政府或企业在征地时，存在“扬

公抑私”现象<sup>[2]</sup>，多以重大基础项目落地为导向，忽略了征地对村集体经济的影响，缺少对村集体经济组织未来发展的规划指导，造成以下两种情况：①村集体土地规模减小，导致用地紧张，倒逼村集体经济组织及村民建设高密度高层建筑，其中存在违法违规建设情况；②征地分布零散、不集中，导致国有土地与集体土地存在“插花”“夹心”等情况（图 1），不同产权的土地交错布局，阻碍了土地的集约利用，形成国有土地和集体土地相互制约的局面。

#### 3.1.2 土地所有权的登记及认定问题

村集体物业土地所有权登记及认定普遍存在 3 种问题：①村集体物业跨越村界导致无法登记。企业租赁的土地跨越两个村域，且建筑物也跨越两个村域，导致无法完成“房地一体”<sup>②</sup>（房屋所有权证和土地所有权证“两证合一”）登记确权。②实际使用面积与证载面积不符。在对村集体物业建筑面积进行调查确认时，随着技术标准的优化及设备精度的提升，出现了实地测绘面积与证载面积不一致的现象，导致村集体物业在改造提升过程中认定的数据存在争议。③存在征而未补的情况或者征地还是村集体在使用的情况，村集体物业在用地转型发展过程中常常面临历史批文用地红线难以注销的问题。

### 3.2 村集体物业建设管理不规范导致的违法建设问题

#### 3.2.1 法定手续不全的建设情况普遍

根据广州市城市更新项目基础数据调查公布的数据，在广州市中心城区 9 个经济状况较好的城中村中，集体物业证载建筑面积占集体物业总面积的 17% ~ 74%，平均证载面积比例为 43%，其余 57% 的建筑面积存在法定手续不全的问题。证载建筑面积比例高的村集体物业主要用于住宿、办公、餐饮、纺织等产业，证载面积比例低的村集体物业主要用于

仓储、汽车物流、钢材等产业。

### 3.2.2 临时建设管理不规范

临时建设管理不规范主要体现在以下两点：一是部分村集体存在的临时建设的物业到使用期限后并未被拆除，且一直处于经营状态，导致临时用地上的物业遗留至今。按照相关要求，此类临时用地上的建筑可根据城市建设管理的需要进行拆除，且不需给予安置与补偿。二是部分村集体物业临时建筑已按程序将低楼层的使用时效改为永久使用，但高楼层仍予以暂时保留使用，暂时保留使用的建筑在后期的城市建设管理中可被无条件拆除。以上两类临时建筑在城中村集体物业提质、升级、改造中如何确定重建标准存在争议，导致改造进程缓慢。

### 3.3 村集体物业经营管理不规范导致的产权纠纷

#### 3.3.1 村集体物业合作开发存在问题

由于广州市村集体经济组织发展的需要及历史上相关法律规范的缺失，较多社会合作方与村集体经济组织签订合作开发集体物业的协议，引发了“投地”现象，投机对象大多为村民，所投之地大多为农用地。目前，广州市城中村存在大量手续不完善的建筑，具体有3种情形：①社会合作方未按照约定期限建成交付并返租物业，社会合作方按照合同约定向村集体支付违约金，其中存在违约纠纷或土地使用手续不完善问题，租约到期后物业归属村集体。②社会合作方按照约定期限建成交付并返租物业，双方按照协议约定分成收益，其中存在土地使用手续不完善问题，租约到期后物业归属村集体。③社会合作方直接征收村集体土地进行产业开发，土地使用手续不完善，土地及其附属物实际上已归属社会合作方。以上村集体物业大多存在产权不清晰、合约未到期、建筑较新或未建设等情况，在这种情况下，村

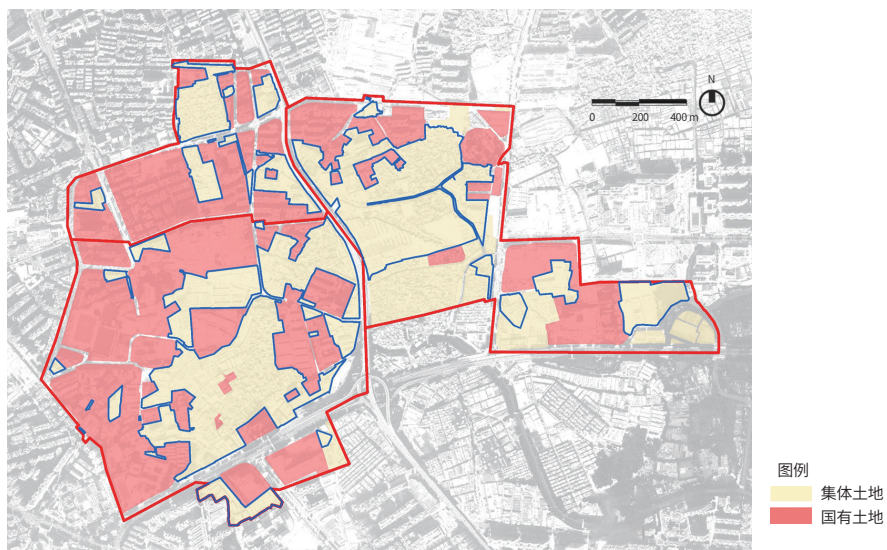


图1 广州市某村集体土地与周边国有土地交错布局示意图

集体物业的转型升级涉及政府、村集体经济组织、村民、合作企业、承租人等多个主体，这些主体相互独立，利益诉求各不相同，难以协调<sup>[3]</sup>。

#### 3.3.2 出租管理不规范

出租管理不规范主要体现在两个方面：①租赁期限超过法律规定。《中华人民共和国土地管理法》明确规定集体经营性建设用地的出租管理参照同类用途的国有建设用地执行。《中华人民共和国民法典》规定租赁期限不得超过20年；超过20年的，超过部分无效。但在实际操作中，因法律意识不足、相关利益切分等问题，村集体物业租赁期限会超过20年。例如，位于广州市花都区中心城区的某村与私人或企业合作开发村集体物业及相关利益分成的协议共有28份，其中有5份协议标注的租赁期限为70年，且均为村集体与生产队合作，同时双方在合作协议中明确任何一方不得中途解除合同，否则应赔偿对方全部经济损失。②多次转租。《中华人民共和国民法典》规定：承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人造成租赁物损失的，

承租人应当赔偿损失；承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力，但是出租人与承租人另有约定的除外。

## 4 广州城中村集体物业产业发展转型困境

### 4.1 优质产业扩大和发展难

#### 4.1.1 村集体物业用地零散、破碎带来的产业发展转型困境

由于利益驱动和用地发展缺乏整体规划等，广州市村集体物业用地总体呈现用地零散、布局破碎化等特点。广州市村级工业园用地的平均规模仅为4.8 hm<sup>2</sup>，有70%的园区规模低于平均水平，大部分用地规模偏小，村集体物业与其他国有用地混合的现象在中心城区极为普遍。例如，海珠区的某村因地段较好而土地价值高，村集体经济十分发达，村内某块村集体物业的用地规模为1.52 hm<sup>2</sup>，建筑面积为1.85万 m<sup>2</sup>，周边不规则的分布了中国电信大楼用地、商品住宅小区用地以及其他国有用地（图2），村集体物业用地无法扩充发展，与周边用地的整合发

展难度则更大。

#### 4.1.2 用地手续不完善导致村集体经济及入驻企业的发展受制约

用地手续不完善的问题对村集体经济组织和入驻企业的进一步发展产生了制约<sup>[4]</sup>。从表面上看，村集体物业为租金敏感型的中小微企业提供了低成本产业空间，但实际上多数村集体物业用地手续不完善。对于入驻企业而言，这也限制了产业种类及企业的成长，甚至影响到部分优质企业的上市计划。在完善历史用地手续审批方面，为严格限制倒卖用地情形，广东省出台了一系列政策要求完善历史用地手续须有实质性的更新改造，这些政策对于现状建设及经营状况较好的优质企业而言，易造成资源浪费及重复建设的问题，不利于现有产业长期、稳定发展。此外，在整村全面改造的项目中，用地手续不完善会引起物业复建量核定争议，导致整体改造升级难以推进。

#### 4.1.3 与周边地块的发展没有形成联动，综合效益不足

目前，村集体物业的建设布局以满足最基本的生产需求为主，城中村为相关产业从业人员提供了价格低廉但缺乏管理的出租屋及生活综合服务设施。若要地区产业经济持续发展，需引入专业技术人才，现状公共服务设施无法满足

人才在生活、娱乐、教育、医疗等方面的需求。2020年11月，广州市印发《广州市工业产业区块管理办法》，划定了443.29 km<sup>2</sup>的工业产业区块一级控制线，其中有13.92 km<sup>2</sup>的地块位于旧村存量图斑上。这些地块大多用于发展制造业，同时配备了各类企业服务、人才培养、生活配套等综合功能设施。村集体物业的发展必须与周边的各类综合服务形成联动，通过完善市政基础设施服务、面向人才住房保障的非自住部分村居的整租运营、整体环境品质的提升等，形成产业提升与地区发展的良性循环，在保证区域产业发展的同时提升综合效益。

## 4.2 转型升级相关政策保障不足

### 4.2.1 以全面改造为主，改造周期长，易造成产业流失

在广州市现行城市更新改造中涉及村集体物业用地改造的政策以强调村集体物业土地和村居整体联动改造为主，并从用地规模、准入条件、公益性和经营性用地移交等方面对村集体物业单独改造进行限制。一般情况下，城中村整体改造周期较长，村集体物业土地涉及的利益主体较为单一，且建设量较少，所以在整村改造时通常会优先进行村集体物业拆迁，腾退的土地空间先用于村民安置房和公共服务设施建设，而村集体物业

复建的排序靠后。在较为顺利的情况下，整村全面改造需要6~9年时间，这对于中心城区或产业发展现状良好的区域而言，容易产生产业空间供应断层、商户流失、相关的产业链和供应链断裂、村集体经济收入中断等问题，同时转型升级后招商不确定性等问题也会对地区经济发展产生冲击。

### 4.2.2 村集体物业在转型升级中面临的补偿核算标准问题

(1) 复建安置数据难以认定。根据《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》(以下简称《核算办法》)，在城中村更新改造和转型升级中，“以现有建筑面积方式核定的，集体经济组织物业合法建筑面积按1:1核定复建量；2009年12月31日前建成的无合法证明的建筑，全部按照现有建筑面积的2:1核定复建量，或全部按照保障改造后集体经济物业收入不降低的原则折算准予复建的总量，剩余面积可按照房屋建安成本补偿，计入改造成本；2009年12月31日后建成的无合法证明的建筑，不予核定。本款所称‘合法’是指有房屋产权证或合法报建手续”。但在实际操作中，面对大量的无合法证明的建筑，部分村集体放弃按2:1核定复建量，选择按“经济收益不降低原则”进行折算，由于行政部门对村集体物业租金收入、集体经济收入数据的准确性难以判断，方案审核判断难度大，存在利益博弈空间。

(2) 成本核定缺乏依据。广州市自2012年以来就陆续发布相关政策，明确了旧村改造的补偿标准、改造成本等内容，并在十多年的实践过程中不断优化调整标准内容。虽然鼓励村集体产业用地与村居同步实施改造，但是根据《核算办法》等文件的规定，在复建安置的建安成本这一项中，与产业相关的复建内容仅有办公楼和商业建筑两类，对于村集体物业改造后仍用于工业类的情形未做规定，这给村集体产业用地的单独改造成本核



图2 广州市某村集体物业用地与周边国有土地布局卫星图

定带来了困难。

#### 4.2.3 对于转型升级后的产业没有精准对接

广州市目前针对城中村整体改造明确了可在基础数据公布后公开招商引入合作企业，以及市场力量提前介入的路径，这有利于对改造升级的产业定位、建设标准及后期的管理运营进行整体谋划。村集体物业单独转型升级改造的项目需遵循农村“三资”管理规定，在改造完成后由村集体进行招商。如果由政府统一招商，该规定对供需差异的考虑不足，会导致村集体的能动性无法充分发挥，部分权属人甚至会对政府主导引入的企业产生抵触心理或有所顾忌。这些问题使得项目在改造前期难以寻找并对接有需求的入驻企业，无法对工业生产用房和配套用房的层高、宽度、承重等进行定制设计，不利于产业转型精准对接，甚至造成建造的反复浪费。

### 4.3 产业淘汰和置换难度大

#### 4.3.1 承租人补偿依据不足，提前解约谈判难

村集体产业用地上的现有企业多由村集体自行引入，在改造过程中村集体需与企业自行解约。对承租企业而言，目前广州市仅在《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》中明确对公房承租人按照被征收房屋价值的补偿金额加奖励之和的30%给予承租人弃租补偿。针对改造过程中集体物业承租人的补偿没有法律依据可循，在实际操作中只能交给出租主体与承租主体协商解决<sup>[5]</sup>。部分以重型机械生产为主的承租人，其机械搬迁成本甚至超过物业的重新建设成本，在租约未到期的情况下，出租主体与承租主体的协调难度大。对村集体而言，很多承租企业是由村干部招商引入的，解约难度大，加之不同企业各自租期存在差异，补偿标准不同，谈判更是难上加难。大部分村集体账户没有足

够现金来完成承租企业的解约补偿，多数需要引入合作企业共同解决此问题。

#### 4.3.2 村集体没有足够的资金、人力、物力实现物业转型、升级、改造

因产业淘汰和置换周期会直接影响村集体经济收入，村集体对于物业的转型升级缺乏积极性，加之村集体缺乏足够的资金和专业人力，先期投入资金改造再招商的模式难以实施。同时，由于政策导向和限制，村集体物业的转型升级改造项目对社会资本的吸引力不足，在前期没明确身份的情况下企业垫资参与的可能性不高，这使得村集体物业的转型升级难以推进。

## 5 城中村集体产业转型发展策略

### 5.1 统筹规划整合，支持优质产业落地和发展

#### 5.1.1 引导重点区域的产业规模化发展

打破对于村级工业园区、物流园区、批发市场等转型提升分部门管理的壁垒，统筹规划各类集体产业用地和国有用地。对于处在重点功能区范围且符合区域产业发展定位的村集体产业，解决其发展面临的用地零散、破碎等问题，通过土地置换、政府收储、储改结合等方式形成规模化园区，支持优质产业的落地和发展。

#### 5.1.2 尊重历史事实，完善历史批文用地征收手续

针对用地权属不完善的问题，需要通过梳理土地利用现状，考虑历史事实，依照政策规定确定用地报批手续。根据不同地块实际情况，分别完善集体建设用地手续、土地征收手续、农转用手续等。对于涉及历史批文用地的物业，建议首先明确其是否取得合法有效的审批文件，若其已经取得合法的审批文件，则允许将所涉及用地以历史用地方式纳入村集体物业或者城中村整体的改造提升项目，

并将其视同使用权归村集体的国有建设用地，按规定完善土地征收手续。

#### 5.1.3 以长期目标和综合效益为导向

以村集体产业用地转型升级为抓手，转变过去与旧村居捆绑改造的静态开发思维方式，推动城中村全面改造由以算经济账为主的“静态平衡”转向“动态统筹”。在整体规划下，先期启动村集体产业用地改造以缩短项目周期，引入优质企业提升区域整体价值，这有利于降低后续村居改造的建设量。通过先期启动村集体产业用地改造，能够在保障村集体经济收入的同时反哺旧村居的综合整治，并通过旧村居综合整治提供支撑产业发展的服务配套以及政策性租赁住房。同时，从区域角度考虑生态修复、历史文化遗产、公建配套完善、环境品质提升等综合功能的逐步完善，不断增强地区对产业和人才的吸引力。

### 5.2 分类型细化补偿标准，规范管理

#### 5.2.1 放宽政策限制，分类引导产业发展

一方面，转变限制改造、捆绑改造的思路，放宽村集体产业用地单独改造条件，对无偿移交用地、指标抵扣等条件适当让利，对超标准建设公共服务设施实施奖励，激发参与主体的改造积极性。另一方面，以产业发展为导向由区政府对承租企业进行综合评定打分，结合打分情况再对承租企业进行分类管理，针对优质企业，满足其不间断生产以及进一步壮大的需求，针对需转型和淘汰的承租企业给予正确引导及相应的解约补偿<sup>[6]</sup>。

#### 5.2.2 结合产业实际，完善补偿安置认定标准

充分评估村集体物业现状产业的发展状况，对于2009年12月31日前建成的无合法证明的村集体物业，其复建量核算需按照“保障改造后集体经济物业收入不降低的原则”，结合产业发展情

况进行精准评估论证,以保障村集体经济的稳定发展。充分考虑转型升级后的产业引入门类,在《核算办法》中增加工业类型的复建物业的建安成本标准,并且结合产业引入情况,对于特殊工艺生产需求的允许评估确定建安成本。

### 5.2.3 政府搭建平台,实现全流程的精准对接

在对村集体产业进行平台化管理的基础上,搭建公开透明的企业投资、产业空间、村集体物业资源的供需对接信息汇总和意向交易平台,减少信息损失和“中间”交易成本,满足产业对接的“双向性”,实现空间的定制化设计和建设,满足村集体经济对未来的预期。营造良好的营商环境,引导市场将资本投入村集体产业用地改造,鼓励企业、专业运营机构探索多样化的改造模式和资金筹措路径。

### 5.3 提供过渡安置用地、资金等多方位保障

一方面,建立村集体经济物业使用及管理情况的档案信息化数据库<sup>[7]</sup>,为有效管理和政府对接服务提供基础。另一方面,由各级政府梳理现有存量厂房、公共服务资源,建立产业空间中转台账,用于村集体物业转型升级期间入驻企业的腾挪安置,在过渡期稳定企业,避免产业外流。设立村集体产业用地改造专项资金,用于公益性用地占比大的项目、环境整治类项目以及企业解约、过渡期的安置补偿和高质量产业引入项目。同时,充分发挥区属国有企业的兜底带动作用,鼓励国有企业参与前期清租、清拆等工作。

## 6 结束语

本文以广州市城中村为研究对象,对城中村集体物业产权复杂性和产业转型升级发展困境进行研究,主要结论为:①因历史上土地征用和土地管理存在漏洞而产生

的村集体物业土地破碎、用地手续不完善等问题,导致优质产业的扩大和发展困难。建议强化政府土地规划统筹,为优质产业发展提供较为完整的用地及完善的配套。②历史上村集体物业建设管理不规范导致违法建设较多,在进行集体物业转型发展时利益再分配难度较大。对此,建议细化各类补偿标准并进一步规范村集体物业的建设与管理,通过村集体物业的改造升级实现优质产业载体的供应。③村集体物业经营管理不规范导致较多产权纠纷,从而无法实现低端产业的淘汰和腾退。建议从临时安置、资金扶持等角度提供多方面的保障,以实现村集体物业的高效高质量使用。

本文对广州市城中村问题的剖析主要基于广州市近五年的实践,对于村集体物业产权复杂性这一历史问题的剖析缺乏更长时间的跟踪,研究结论也仅面向当前的政策环境和发展需求,其全面性不足。未来研究团队将持续跟踪各类实际案例,对产权复杂性和产业转型升级困境进行更全面、深入的研究,以期为推动城市和农村经济社会平稳健康发展提供更多理论支撑。

### [注释]

- ① 2019年6月17日,广州市住房和城乡建设局印发《广州市住房和城乡建设局深化“四标四实”成果应用工作方案》。
- ② 2020年11月,广州市规划和自然资源局印发《广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作权籍调查技术指引(修订版)》。

### [参考文献]

- [1] 刘凤梅. 广东省农民财产性收入增长研究[D]. 石河子: 石河子大学, 2017.
- [2] 陈小君. 农村集体土地征收的法理反思与制度重构[J]. 中国法学, 2012(1): 33-44.
- [3] 蒋满华. 东莞市农村集体资产管理问题研究[D]. 广州: 仲恺农业工程学院, 2018.

- [4] 陈风波, 庄丰池. 广州市农村集体经济发展现状及改革困境[J]. 中国集体经济, 2015(1): 13-15.
- [5] 李皓. 初探动迁农村集体建设用地之物业承租人的法律难点及解决方法: 以广州市旧村全面改造为例[J]. 法制博览, 2012(2): 78-79.
- [6] 叶学才. 东莞市农村集体经济发展中的政府作用研究[D]. 桂林: 广西师范大学, 2011.
- [7] 孙晓敏, 钟记福, 何飞云. 增城市农村集体经济发展与改革的调查与思考[J]. 探求, 2013(3): 25-32.

[收稿日期] 2022-09-14