华南农业大学国家重点学科“农业经济管理”系列丛书

经济组织与制度经济学系列　罗必良　主编

JINGJI ZUZHI YU ZHIDU JINGJIXUE XILIE

我国城市土地资源配置的市场化研究

李明月　［著］

WOGUO CHENGSHI TUDI ZIYUAN PEIZHI DE SHICHANGHUA YANJIU

中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

更多正版图书请访问 www.zetongbooks.com

华南农业大学国家重点学科“农业经济管理”系列丛书
●经济组织与制度经济学系列
■罗必良主编
JINGJI ZUZHI YU ZHIDU JINGJIXUE XILIE

我国城市土地资源配置的市场化研究

李明月 著

中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目(CIP)数据

我国城市土地资源配置的市场化研究/李明月著. -北京：中国经济出版社，2007

ISBN 978-7-5017-7964-2

Ⅰ. 我… Ⅱ. 李… Ⅲ. 城市-土地资源-资源分配-研究-中国 Ⅳ. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 019974 号

出版发行：中国经济出版社（100037·北京市西城区百万庄北街 3 号）
网　　址：www.economyph.com
责任编辑：张淑玲（电话：13910084005）
E - mail：zsl8838@sina.com
责任印制：石星岳
封面设计：白长江
经　　销：各地新华书店
承　　印：北京人民文学印刷厂
开　　本：850mm×1168mm 1/32　**印 张**：8.125　**字 数**：173 千字
版　　次：2007 年 3 月第 1 版　**印 次**：2007 年 3 月第 1 次印刷
书　　号：ISBN 978-7-5017-7964-2/F·6966　**定 价**：24.00 元

版权所有　盗版必究　　举报电话：68359418　68319282

作者简介

李明月，男，管理学博士，副教授，硕士生导师。1969 年 10 月出生于湖北省荆州市沙市区（原江陵县）。1990 年毕业于复旦大学应用力学系，获理学学士学位。1998 年、2003 年在华中农业大学土地资源管理系分别获得农学硕士、管理学博士学位。2004 年 6 月至 2006 年 7 月，在华南农业大学农林经济管理博士后流动站从事博士后研究。2006 年 7 月至今，在华南农业大学经济管理学院从事教学、研究工作。主要研究方向为土地经济、土地规划与土地制度。迄今为止，在《城市发展研究》、《中央财经大学学报》等核心刊物上发表学术论文 20 余篇，主持农业部软科学、广东省软科学等基金项目多项，参与重大项目和省部级课题多项。

序 言

华南农业大学经济管理学院是一所融农业经济、产业经济、工商管理、金融、贸易、财会诸学科为一体，具有博士后、博士、硕士、本科等多层次、多规格人才培养能力，实行人才培养、科学研究和社会服务相结合，在国内外具有一定影响的学院。

经过多年的建设，学院已经形成了以农业经济管理为核心的复合型学科群，其主要研究方向包括：农村经济发展与政策、农村经济组织与制度经济、农村产业集群与中小企业管理、农产品市场与国际贸易、农村金融与公共投资等。本学科的总体水平在国内同类学科及广东经济管理类学科中的排名均处于前列。1997 年被列为华南农业大学“211 工程”建设重点学科之一，1999 年被遴选为广东省重点学科，并评为广东省经济管理类三个 A 类重点学科之一，2001 年评为国家重点学科。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

为了有效地实施重点学科的建设计划，经济管理学院于2002年决定出版“国家重点学科农业经济管理系列丛书”，集中出版以反映我院学科特色、具有较高质量的标志性成果。该系列丛书由教材、研究专著及部分优秀博士论文组成。分为四个子系列：经济发展与政策系列、经济组织与制度经济学系列、外向型经济与企业管理系列、国际贸易与金融系列。

制度经济学的研究，已经成为华南农业大学经济管理学院学科发展的重要方向之一。在近些年中，学院的部分教师和研究生为深化有关方面的研究做出不懈的努力，并为这一研究方向的成长做出了他们的贡献。先后在《经济研究》、《经济学家》、《经济科学》、《中国社会科学季刊》等重要刊物发表论文与研究报告400余篇，出版了《市场化进程中的组织制度创新》、《经济组织的制度逻辑》、《经济发展中的制度变迁》、《目标、效率与治理结构选择》、《技术创新、制度创新与中国农村经济发展》、《技术、制度与发展》、《新制度经济学》等多部专著和教材。

作为华南农业大学经济管理学院主持的国家重点学科“农业经济管理”系列丛书中的一部分，“经济组织与制度经济学”子系列除了出版有关的教材外，还致力于经济组织效率的制度经济学研

究。主要内容涉及：经济组织的契约性质、经济的效率生成、经济组织与环境的相容性、不同经济组织的比较优势与作用范围、制度变迁的逻辑与演化路径、经济组织的激励机制设计、产权制度与政府行为等。

本系列已经出版的著作有：

1. 罗兴良等：《农业产业组织：演进、比较与创新——基于分工维度的制度经济学研究》，2002；

2. 曹正汉：《信念、效率与制度变迁——广东省中山市崖口村公社制度研究（1980～1999）》，2002；

3. 郭守前：《资源特性与制度安排》，2004；

4. 吴剑辉：《经济组织的治理逻辑》，2005；

5. 马乐新：《中国药品管制的制度经济学研究》，2005；

6. 傅晨：《中国农业合作经济：组织形式与制度变迁》，2006；

7. 万俊毅：《机构投资股东：理论、实践与政策》，2006；

8. 王京安：《企业规模决定论——基于信息和知识的解释》，2006；

9. 易法敏：《核心能力导向的企业知识转移与创新研究》，2006；

10. 张日新：《人力资本与中国高等教育体制改革研究》，2006；

11. 林关征：《水资源的管制放松与水权制度》，2006；

12. 罗兴良主编：《产权制度与经济组织》，2003；

13. 罗兴良主编：《政府、市场及意识形态——新制度经济学的解析》，2003；

14. 罗兴良主编：《农村经济组织的创新与绩效——新制度经济学的解析》，2003。

（后三本由中国数字化出版社出版）

本书亦是该系列中的一种。

作为国内首例制度经济学本土化研究的系列丛书，存在不足是难免的。因此，我们期待着社会和学界的关注、批评与呵护，同时希望此系列成为华南农业大学经济管理学院学科成长的台阶与标志。

罗必良

2006 年 11 月 28 日于广州

内容提要

很长一段时期，我国号称“地大物博”，加之实行计划经济体制因素的影响，我国没能给予土地资源的合理配置以足够的重视。20世纪80年代发轫的城市土地制度改革实践和理论研究的逐步深入使我国土地制度改革的目标明朗化，实行城市土地资源的市场化配置。由于城市土地制度改革的理论准备远落后于改革实践的发展，理论并没有发挥应有的指导作用，对改革过程中出现的很多问题，理论界没有能及时给出满意的解释，导致土地市场建设进展缓慢。土地作为一种极其重要、基础的生产要素，其市场化配置是社会主义市场经济的题中应有之义，但现实情况却是，城市土地资源市场化配置的程度远滞后于其他几种生产要素。如何尽快消除目前改革进程中的障碍，更快地推进土地配置市场化的实现，诸多问题等待着理论界的解释和回答，这是本研究的背景和出发点。

本书以我国城市土地资源市场化配置进程中已经出现的问题为切入点，借助于成熟的西方经济学、新制度经济学、产权经济学的有关理论，采用规范分析与实证分析、比较研究和定量研究等多种方法，试图发掘现实

需要全本请访问 www.ertongbook.com

问题背后的制度根源，进而提出一些有针对性的对策建议。

本书分三个部分共八章，第一章为导言。第一部分包括第二章和第三章。以资源及资源配置为逻辑分析的起点，通过考察分析资源配置原理，阐述了城市土地资源配置机制从计划向市场转轨的必然性及土地市场化配置的内涵。

第二部分为第四、五、六、七共四章。第四章通过对土地资源计划配置机制向市场配置机制转轨历程的考察，揭示现状问题并简要分析问题的成因——产权、价格及政府行为，本章还以上海市为个案构造了一个模型对区域性城市土地资源市场化配置转轨程度进行测度；第五章详细考察产权与城市土地市场化配置的关系；第六章详细考察价格与城市土地市场化配置的关系；第七章详细考察政府行为与城市土地市场化配置的关系。

第三部分为第八章。根据前面两部分的理论研究和实证分析，自然地推演出要加快土地资源的市场化配置，现阶段需要采取的应对措施。

关键词：城市土地；市场化配置；产权；价格；政府行为

ABSTRACT

For a long time, our country claiming to be vast territory and abundant resources and carrying out planned economics system, the Chinese government did not pay more attention to optimal allocation of land resource. The aim of reform of urban land system that urban land should be allocated by market became bright and clear along with deepening practice of reform and theory research. Because theory research laged behind practice development, theory did not give full scope to practice .As a kind of very important and basic product element, socialism market economics incorporates urban land allocated by market. But the reality is that degree of urban land allocated by market falls far behind of other kinds of product elements. How to eliminate obstacle of reform course as quick as possible and promote the realization of urban land allocated by market, many theory problems should be answered. That is the background and start of the study.

Based on several correlating theories such as economy, new system economy and property rights economy, by use of analysis methods of standard , practical, comparison and quantity, the paper try to find out system background and bring about counter-

measures through probing into present problems .

The dissertation consists of three portions, including introduction and seven parts. The first portion (from chapter two to chapter three) elaborates the inevitability of transformation of urban land allocation machanism and connotation of land allocated by market.

The second portion includes chapter four, chapter five , chapter six and chapter seven. Chapter four brings to light the reasons of existing problems. The reasons are property rights , price and government action. In this part, the essay forms a model to measure the degree of urban land allocated by market. Chapter five exhaustively analyses connection between urban land allocated by market and land price. Chapter six exhaustively analyses connection between urban land allocated by market and property rights. Chapter seven exhaustively analyses connection between urban land allocated by market and government action.

Based on the theory research and practical analysis, the third portion(chapter eight)gives the countermeasures.

Key words: Urban land; Allocated by market; Property rights; Price; Government action

目 录

序　　言 ……(1)
内容提要 ……(1)
ABSTRACT ……(3)

1 导 言 ……(1)
1.1 研究目的和意义 ……(1)
1.2 国内外研究概况 ……(3)
1.2.1 国外研究概况 ……(3)
1.2.2 国内研究概况 ……(7)
1.3 研究方法、框架及可能的理论创新 ……(10)
1.3.1 研究方法 ……(10)
1.3.2 论文框架 ……(10)
1.3.3 可能的理论创新 ……(11)
1.4 四个基本假设 ……(11)

2 资源优化配置的实现机制——市场 ……(15)
2.1 资源配置的两种方式：计划和市场 ……(15)

2.1.1 资源的计划配置方式 ……(15)
2.1.2 资源的市场配置方式 ……(17)
2.2 市场机制对资源的更有效配置 ……(18)
2.2.1 计划与市场的大论战 ……(18)
2.2.2 市场与计划配置资源效率的实证比较 ……(19)
2.2.3 市场与计划配置资源效率的理论解析 ……(24)
2.3 资源市场化配置的理想状态：帕累托最优及实现条件 ……(27)
2.3.1 瓦尔拉斯均衡 ……(27)
2.3.2 帕累托最优 ……(28)
2.3.3 市场均衡与帕累托最优 ……(29)
2.4 市场失灵的客观存在 ……(30)

3 城市土地资源市场化配置的内涵 ……(34)
3.1 城市土地资源及其特性 ……(34)
3.1.1 土地 ……(34)
3.1.2 城市土地 ……(35)
3.1.3 城市土地的特性 ……(36)
3.2 城市土地资源市场化配置的理论基础和制度条件 ……(38)
3.2.1 土地与土地资本的商品属性 ……(39)
3.2.2 城市土地国有与市场化配置的相容性 ……(41)
3.3 城市土地资源市场化配置的必要性 ……(43)
3.3.1 城市土地资源的稀缺性 ……(43)

3.3.2 提高土地利用效率的内在要求 ……(44)
3.3.3 土地资产属性的显化 ……(45)
3.3.4 我国加入 WTO 后的必然要求 ……(46)
3.3.5 适应社会主义市场经济体制建设的需要 ……(48)
3.4 城市土地市场中市场与政府的作用边界 ……(49)
3.4.1 特别严重的土地市场失灵决定了政府对土地资源配置的干预 ……(49)
3.4.2 土地资源的准公共性决定了政府对土地资源配置的干预 ……(50)
3.4.3 土地市场与政府的作用边界 ……(52)
3.5 城市土地资源市场化配置的内涵 ……(54)

4 城市土地市场化配置的历史回顾与现状考察 ……(58)
4.1 历史回顾：土地资源配置机制的变迁 ……(58)
4.1.1 市场机制的消失 ……(58)
4.1.2 市场机制的逐步萌发 ……(63)
4.1.3 市场机制的逐步发展 ……(65)
4.2 现状考察Ⅰ：中国土地市场效率 ……(66)
4.2.1 土地市场流动性 ……(66)
4.2.2 土地市场交易成本 ……(68)
4.2.3 土地市场配置效率 ……(71)
4.3 现状考察Ⅱ：土地市场化程度——以上海为例 ……(73)

4.3.1 模型构建与测度结果 ……(73)
4.3.2 上海市土地市场化配置程度研判 ……(86)
4.4 现状考察Ⅲ：土地市场化配置对经济增长的贡献 ……(88)
4.4.1 模型选用及数据来源 ……(89)
4.4.2 结果与结果分析 ……(92)
4.5 现状考察Ⅳ：问题及成因 ……(96)

5 城市土地资源市场化配置的前提——产权明晰 ……(102)
5.1 产权及土地产权 ……(102)
5.1.1 产权 ……(102)
5.1.2 土地产权 ……(105)
5.1.3 土地产权的基本权利 ……(107)
5.2 土地产权与土地资源的市场化配置 ……(110)
5.2.1 资源稀缺性是土地产权与土地资源市场化配置的共同基础 ……(111)
5.2.2 土地产权明晰是土地市场化配置的前提 ……(113)
5.2.3 产权明晰能最大限度消除外部性，提高市场化配置效率 ……(114)
5.3 我国城市土地产权制度的变迁 ……(116)
5.3.1 改革开放之前我国城市土地产权形成过程 ……(116)
5.3.2 改革开放之后的我国城市土地产权 ……(118)

5.4 城市土地现状产权特性 ……(122)
5.5 现状产权对市场化配置的干扰 ……(127)
5.5.1 产权结构不明晰对土地市场化配置的干扰 ……(127)
5.5.2 土地产权代理关系不明确对市场的干扰 ……(129)

6 土地资源市场化配置的核心——价格的市场化形成 ……(132)
6.1 市场机制的核心是价格机制 ……(132)
6.1.1 价格的资源配置功能 ……(132)
6.1.2 价格具有经济计算和信息传递的功能 ……(133)
6.1.3 明确价格有助于把“外部性”内在化 ……(134)
6.2 土地价格理论和模型 ……(135)
6.2.1 土地价格理论 ……(135)
6.2.2 城市土地价格的动力学模型 ……(138)
6.3 中国城镇土地市场价格管制与异化 ……(145)
6.4 中国城镇土地市场价格体系的扭曲 ……(150)
6.4.1 基准地价所确定的土地用途比价不合理 ……(150)
6.4.2 标定地价不合理 ……(151)
6.4.3 出让底价偏低 ……(152)
6.4.4 市场交易价的偏高与偏低并存 ……(152)
6.5 土地价格扭曲的政府因素与产权透视 ……(157)
6.5.1 政府对价格的干预 ……(157)
6.5.2 地价扭曲的产权透视 ……(162)
6.6 地价扭曲的负效应 ……(164)

需要全本请访问 www.ertongbook.com