


2013年

黑龙江省社会科学学术著作出版资助项目

我国农村 土地承包经营权制度研究

祖 彤 杨丽艳 孟令军◎著

 黑龙江大学出版社
HEILONGJIANG UNIVERSITY PRESS

014040218

D922.324

09

2013年

黑龙江省社会科学学术著作出版资助项目

我国农村 土地承包经营权制度研究

祖 彤 杨丽艳 孟令军◎著



北航

C1728156



黑龙江大学出版社
HEILONGJIANG UNIVERSITY PRESS

D922.324
09

图书在版编目(CIP)数据

我国农村土地承包经营权制度研究 / 祖彤, 杨丽艳,
孟令军著. -- 哈尔滨: 黑龙江大学出版社, 2014. 1
ISBN 978 - 7 - 81129 - 704 - 1

I. ①我… II. ①祖… ②杨… ③孟… III. ①农村土
地承包法 - 研究 - 中国 IV. ①D922.324

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 005692 号

我国农村土地承包经营权制度研究

WOGUO NONGCUN TUDI CHENGBAO JINGYINGQUAN ZHIDU YANJIU

祖彤 杨丽艳 孟令军 著

责任编辑 张怀宇 王选宇
出版发行 黑龙江大学出版社
地 址 哈尔滨市南岗区学府路 74 号
印 刷 哈尔滨市石桥印务有限公司
开 本 720 × 1000 1/16
印 张 21
字 数 301 千
版 次 2014 年 1 月第 1 版
印 次 2014 年 1 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 81129 - 704 - 1
定 价 48.00 元

本书如有印装错误请与本社联系更换。

版权所有 侵权必究

前 言

人类社会生产和生活的物质基础就是土地，“自有人类社会以来，有关土地归属和利用的种种制度设置和制度运行，便始终与社会安宁和社会发展紧密相连，与社稷的兴衰和人民的福祉息息相关”^①。从某种意义上讲，一部中国农村土地制度变迁的历史直接反映出中国农村社会经济变迁的历史。多年来，理论界一直研究的热点问题就是中国农村的土地制度问题。

随着社会主义市场经济体制的建立和完善，市场经济发展必然要求土地、劳动力、资本等生产要素的配置应建立在市场机制的基础上。土地作为稀缺有限资源的一种，我国的人均占有量与世界平均水平相比还是较低的，人均耕地面积不到世界平均水平的一半，作为后备资源的可开垦耕地严重不足，这严重影响和制约了我国经济的进一步发展和完善。随着我国城市化进程的不断加快，如何不断深化我国的土地制度改革，使有限的土地资源得到合理的利用，使土地进一步节约集约，让最少的土地实现资源的最大化，合理配置土地的各项资源，为社会发展创造出更多适用的财富，是社会主义市场经济持续发展的客观要求。

当前，我国已经初步形成了国有土地相关要素的市场配置。国有土地与农村土地相比，二者的所有权主体有所区别，但是在经济属性和使用功能这两个方面二者并无本质区别，在社会主义市场经济的环境下，客观上需要以市场方式对土地资源进行配置。为了不断坚持和深化对农村土地使用制度的改革，使农村土地能够依法实现有偿、有期限的使用，需要对农村土地市场进行不断的健全与完善，通过市场机制的健全来进一步促进农村土地

^① 王卫国：《中国土地权利研究》，中国政法大学出版社1997年版，第1页。

资源的优化配置和合理利用,使农村土地资产的最佳效益得到充分的发挥,这是新时期研究农村土地制度改革的一项重要课题。

中国农村改革发展至今已经历了 30 多年的历程,取得了巨大的成就。在农村经济发展的过程中,以社会主义市场经济取代了过去传统的计划经济,以建立在家庭承包经营体制基础上的双层经营制度代替了落后的人民公社制度,建立起了农村新的经济体制框架,适应了社会主义市场经济发展的要求。这个根本性的体制改革,解放和发展了农村生产力,使农村经济的发展度过了长期停滞阶段,呈现出农业发展总量的大体平衡、农业生产丰年有余的新格局,解决了亿万中国人民的温饱问题;乡镇企业在农村经济发展过程中异军突起,带动了农村产业结构的改革与完善,变革了农村劳动力的就业结构和小城镇发展格局,开创了一条适合中国特色需要的农村工业化和城镇化的发展道路;农民的生活水平得到了显著提高,农村经济也进入了一个充分建设社会主义新农村和城乡统筹结合发展的新阶段。

同时,我们也要清醒地意识到,制约我国经济社会持续健康发展的一个重大问题仍然聚焦在“三农”上。“三农”的核心问题体现的就是农民问题,而关于农民问题的核心直接体现的就是利益问题,对于主体的利益问题的核心其实是国家的政策问题,现阶段土地、就业、负担问题是现今我国政策问题的核心。^① 农业是解决我国“三农”问题的关键之所在,而对于农业问题来说,其关键核心就在于用地制度上。

国家如果想要对农民集体所有土地进行征收,应给予相应的合理补偿和有效的安置办法,这样才能真正减缓在农民失去土地这一长期的生活和经济来源时所带来的社会震荡。为了不断适应农业生产的社会化需要,应在依法自愿有偿原则的基础上,合理地引导农民对其所享有的土地承包经营权进行流转,实现多种形式下的规模经营适度发展。要繁荣我国的农村经济,使农民实现真正的富裕,就需要不断去拓宽农业的投资融资途径,鼓励农民去从事第三产业,发展农副加工业等,改革有关农民的融资政策,解决农民在农业发展中的借贷困难问题,具体的解决办法就是可以采用抵押

^① 参见韩长赋:《关于农民工问题的几点认识和思考》,载《中国城市经济》2006年第7期。

其所享有支配权的不动产等,而对这一问题,现有法律制度缺乏相关的规定。想要从根本上解决上述问题,必须深入地研究农村土地制度的性质和农村土地的流转制度,在社会主义市场经济条件下依法、合理、有序地进行农村土地的流转,这样才会从根本上解决农村土地所存在的矛盾。

“土地流转问题既是一个法律问题,也是一个经济问题,同时还是一个政治问题。”^①随着我国社会经济改革的不断深化,加快了社会工业化和城市化的进程,我国农村想要进一步发展面临着一些问题,包括农村人口的增长和农地耕地的减少所带来的人均占有的农地资源量不断下降、农地资源发展的非农化倾向导致的农业生产要素不断流失等。由于缺乏农业土地领域明确的法律保障,农民一般在人力、物力和财力等方面不会对土地进行深度的投入,导致在农地经营上一般存在的都是一种短期行为,由此带来的是掠夺式经营模式;另外由于农户所占有的土地规模较小,地块划分得比较细碎,农户自己本身难以进行农业的规模化经营和机械化操作,导致我国农业领域内生产的机械化程度不高。在农村土地流转过程中,由于有关农村土地流转的法律制度不健全,所以对土地的流转方法和流转程序等内容规定得还不完善,在利益的驱动下,违法流转土地和隐性流转土地的现象大量存在,土地流转过程中的纠纷也日益增多,这些都是我国社会发展过程中的不稳定因素。在现有实行的法律框架下,农村集体成员所享有的土地权利比较少,有关的土地产权划分不清,土地使用者没有自主转让、出租、抵押土地的权利,这就造成我国农村存在一定的土地隐性市场,增加了农业土地的投机活动,影响到我国农村土地流转市场的发育和完善,也不利于对我国农村土地资源进行优化配置。

上述涉及土地的矛盾和问题,使我国土地制度改革面临一大难点,那就是农村土地流转制度的改革。而如何突破和创新这一领域的有关制度,现阶段已成为我国农村土地流转的一大焦点问题。在农村的土地流转过程中,应在社会主义市场经济体系的框架范围内,进行土地合法、合理、有序的流转,规范目前农村土地流转市场,合理分配在流转过程所产生的收益,促

^① 左平良:《土地承包经营权流转法律问题研究》,中南大学出版社2007年版,第19页。

进农村经济的发展与社会的稳定,这也是当前我国农村土地流转所面临的一个迫切需要解决的问题。

我国农村经济制度发展的最根本内容就是健全土地家庭承包经营制度,这也是具有中国特色的农村经济体制发展和社会主义法制建设的重心之一。近年来,随着我国农村土地承包经营制度的不断变革,尤其是在颁布了《中华人民共和国农村土地承包法》(以下简称《农村土地承包法》)之后,在法律上明确了土地承包经营权的法律地位,农村土地所处的环境在不断地更新,这就使得建立在相对稳定农地制度框架下的土地承包经营权流转问题变得越来越复杂,也日益加大了对中国农村经济发展和社会稳定的影响。中国农村土地承包经营制度是建立在我国国情基础上的农村经济制度的首创,在我国农村经济发展的过程中起到了积极的推动和示范作用。为进一步稳定社会和发展经济,全面推进我国社会农村经济的进一步发展,建立相适应的农地流转机制,对我国农村土地资产进行新的盘活是极为必要的,但是只从政治上建立合理高效农地流转机制政策是远远不够的,没有相应的法制来规范农村土地流转,将难以维持现今农村社会经济的繁荣和发展,不可能实现农地的效益最大化,更不可能在规划期内实现农村小康社会的建设目标。2013年11月12日,中共中央十八届三中全会在北京圆满闭幕,全会提出城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍,必须健全体制机制,形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农城乡关系,让广大农民平等参与现代化进程,共同分享现代化成果;要推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,完善城镇化健康发展体制机制。全会确立农业集体用地“同权同价”,预示土地制度将有重大变革。全会公报表示,“完善主要由市场决定价格的机制,建立城乡统一的建设用地市场”,同时表示,“要加快构建新型农业经营体系,赋予农民更多财产权利”。由此我们可以看出:(1)农业集体建设用地、宅基地和耕地是农民现有最大的财产性收入来源,只有通过市场化的交易和定价机制才能使农民获得更大的受益权,“市场决定价格的机制”表明现有农村土地可流转交易,“建立城乡统一的建设用地市场”表明集体建设用地和国有土地“同权同价”。(2)本次公报

对农村建设用地着墨偏多,对耕地流转没有提及,但这并不意味着耕地流转改革会低于预期,主要原因在于集体建设用地确权已基本完成,耕地确权工作将在2017年底之前完成,集体建设用地涉及利益群体较多,利益纠葛更为复杂,推进工作需及早准备,而耕地确权较难但利益分配相对容易。公报表示“加快构建新型农业经营体系”,表明未来农业生产运营主体一定是以规模化、专业化的家庭农场、农业合作社为主,耕地流转是前提,因此耕地流转改革依然是未来土地改革的重要组成部分。因而我国未来法制建设的一项重要任务同时也是我国制度建设的一项重要任务就是构建我国的农地流转法律制度,结合我国当前的相关法律并以此为基础进行法律制度改革与创新,我国现阶段所涉及土地流转领域的法律法规主要有:《宪法》、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》(以下简称《流转管理办法》)、《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》等等。

我国未来构建农村土地流转法律制度的要点,应涵盖符合我国国情的农村集体土地承包经营权流转法律制度,重点规范在流转过程中行为主体之间的行为,保障流转双方权利主体的合法权益,为合理化配置农地资源和完善我国的农地制度提供健全的法律保障。这一制度关系着我国在2020年是否能够实现全面建成小康社会这个战略性目标,而且在农地研究领域中有关系集体土地承包经营权流转的法律制度研究也成为个急需解决的热点与难点问题。

我国农地承包经营权流转法律保护机制的建立和完善,有着非常重要的社会意义和经济意义。

首先,我国农地承包经营权流转法律保护机制的建立和完善,可以健全和完善我国农村土地家庭承包经营制度的内容。现阶段,对我国农村集体土地来说,社会经济发展的客观要求必然是进一步弱化土地的所有权和强化土地的使用权。根据农村土地流转的本质特征,如何有效地落实农民的土地权利,其关键在于在法律上能否真正赋予农民自主的土地承包经营权。因此,在农户依法取得了耕地的土地承包经营权之后,就应该进一步赋予农

户将其所享有的土地使用权再次进行转移的权利,这是对农民所享有权利的一种尊重,它可以有效地推动农村土地的规模经营,促进农业的深入改革与发展,有助于从理论上进一步梳理土地的产权关系,促进土地流转制度以及所涉及的整个土地制度的理论与实务的研究,健全和完善我国农村土地家庭承包经营制度,创新我国农村土地的使用制度。具体来说,从法律上规范农地的承包经营流转问题具有以下几点意义:

(1) 建设和完善土地承包经营权流转法律制度,可以使承包农用地的流转有法可依,为我国建立城乡统一的土地市场创造了必要的条件,奠定了逐渐解决我国社会城乡二元结构问题的基础,有利于社会主义市场经济的全面、健康发展。

(2) 建设和完善土地承包经营权流转法律制度,进一步优化配置了稀缺和有限的土地资源。促使土地这种稀缺资源的优化配置可以满足市场经济发展和社会发展的需求。只有建立健全农用地使用权流转的法律制度,才能使其流转更加科学化和合理化,才能真正有效地合理配置土地资源,充分发挥土地在人类历史上应有的价值。

(3) 建设和完善土地承包经营权流转法律制度,有利于稳定我国农村的土地承包关系。农村的土地流转是对土地承包经营权的一种再分配和进一步优化,当一些农村劳动力过于紧张或一些农户去从事第二、第三产业时,我们可以在不改变其土地承包经营权的前提下,将其所承包的土地使用权流转出去,让一些具有实力的种田大户专门去进行土地的集中经营,进而促进我国农业的整体发展和实现农业经济的规模效应。

其次,我国农地承包经营权流转法律保护机制的建立和完善,可以保证农村小康社会战略目标的全面实现。党的十六大报告中就明确提出了在 21 世纪头二十年内我国的奋斗目标就是全面建设小康社会。十八届三中全会又将深入进行土地制度的改革作为重要的议题。那么怎样才能使农民脱贫致富奔小康呢?这是我国未来农业发展、农村经济、农民生活中的一个重要课题。笔者认为,想要实现我国农村小康社会的奋斗目标,其中一个关键问题就是使农民所享有的土地流转起来并规范这种流转行为。在我国农村采

用家庭承包经营制以来,激发了农民在农业生产中的积极性,广大农村群众不再面临温饱问题。但又在一定程度上分散了农村土地的使用权,使土地的经营规模过于狭小,虽然有利于农业的精耕细作,可以提高单位面积的产量,但这并不符合市场经济发展的需求,市场经济发展需要不断地专业化、规模化、商品化和现代化,这样就加剧了农民增产却难增收的矛盾。想要打破家庭经营的这些局限性,走市场经济专业化和现代化的道路,将分散的土地集中起来进行整体连片经营是一个有效的解决措施,想要合理的流转农地承包经营权,必须有相关法律制度的规范为保障。

(1) 通过法律确权的方式,可明确权利的归属问题,进而促进农业发展的规模经营模式,使农业生产力的水平得到进一步提高。在我国社会主义市场经济条件下,实行农村土地承包经营权制度,保留农民自己的承包权,在建立平等协商的基础上,农民将自己无力耕种或不愿耕种的土地转让出去,各个农户作为个体来决定土地调整的方向,有利于进一步实现土地的适度集中和规模经营的模式。同时,明确规定农户有权自己决定土地的流转,这也在一定的程度上消除了农民害怕集体对土地不断调整的顾虑,从而间接加大了对农业的投资,加强了土地的集约化经营管理。

(2) 土地流转可以及时调整在土地经营过程中发生的劳地比例失调的问题,从而使农业生产力要素的优化组合在总体上保持动态的稳定,在农地流转后,如何进一步优化组合农村劳动力,这需要相关的法律制度对其提供必要的法律支持。

(3) 科学的土地流转法律制度具有一定的社会保障功能。这几年城镇建设规模逐步扩大,农用地越来越多地被转为非农化使用,出现了大量的农地违法转让现象,其中涉及土地承包者受偿权被剥夺了的现象,由此而引发的干群矛盾等社会矛盾是相当严重的。如果以后能够采用法律的形式来明确主体的土地支配权和转让收益权,必定有利于农村社会的长治久安,奠定农村小康社会建设的基础,稳定农业与农村自身实力的增长。

再次,我国农地承包经营权流转法律保护机制的建立和完善,保障了农村城镇化战略的顺利实施。我国要想加快农村建设步伐,形成长期持续的

经济增长点,其基础就是制定和实施农村城镇化战略目标,增加农民的收入,转移农村的剩余劳动力,加快农业发展,提高农村人口的素质和技能,推进农业的现代化进程。解决人与地之间所产生的矛盾,也是解决“三农”问题的有效途径,这都深刻地影响到农村经济和社会的进一步发展、城乡二元结构的逐步消除、城乡协调长远发展等问题。

(1)随着城镇化与工业化的不断推进,一方面,一部分农民将从农业中被解放出来进入城镇发展的第二、第三产业,不再继续从事农业生产;另一方面,体现在一些新增劳动力的出路问题上,如果他们非农业门路,也需要给他们一定的土地耕种。城镇化的一个最显著特征就是重新组合了劳动力资源与农地资源之间的关系。实现劳动力资源的合理流动和高效配置,有力地推动农村土地利用格局的优化组合。这在客观上为土地承包经营权的流转提供了必要的基础条件。因此,在稳定原来的家庭承包经营制度的基础上,构建农村土地的承包经营权法律制度体系,可以进一步稳定农村土地承包关系。承包方在法律许可的范围内,自愿、有偿地进行土地承包经营权流转,必将提高农地的合理配置与生产效率。

(2)城镇化必不可少的基本条件就是土地资源,它是小城镇发展的基础与前提。没有土地空间,城镇很难建设起来,尤其是小城镇建设过程中所需要的土地,大都来源于一些地势较为平坦、具有一定开发潜力的农用地。因此没有农地的贡献,就不可能实现城镇化战略目标,而农地流转对城镇建设用地所需的土地要素起到直接的制约作用。因此必须健全农地流转的法律制度,用法律的强制力来协调城镇化发展与农地保护二者之间的矛盾,又可以通过土地流转法律制度和程序的不断完善,进一步规范农地使用的取得、经营等问题,这将有效限制农业剩余索取权的扩张,更充分地保护农户的合法权益。

诚然,土地制度的变革不是一个一蹴而就的过程,循序渐进、徐徐图之才是切实保障利益主体合法权益的做法,近30年的土地改革实践表明,土地制度变迁会触及多方利益,其法律关系的复杂性是空前的。已经召开的党的十八届三中全会,依然将土地改革作为会议的重要内容,可见长期在农

村土地问题上积累下来的诸多复杂问题,已经到了必须有所突破的时候。本次会议关于农村土地改革的纲领性意见,将成为未来一个经济周期内,农村土地变革的重要依据。在已经发布的会议议题中,土地和户籍制度改革赫然在目,而户籍制度改革对于农村土地承包经营权流转问题的解决有着突破性的作用,未来中国城乡权利平等、良好法律意愿的实现,将以户籍制度改革的形式拉开序幕。

本书是齐齐哈尔市哲学社会科学重点研究项目“齐齐哈尔土地承包经营权市场化流转法律保护问题研究”的研究成果。项目编号: QSX2009A—13。

目录

第一章 我国农用地制度的历史溯源和功能探究 / 1

第一节 中国古代农用地制度的特点 / 1

第二节 新中国农用地制度的变迁 / 12

第三节 农用地制度的基本功能 / 23

第四节 农用地制度的价值分析 / 32

第二章 土地承包经营权及其制度总论 / 58

第一节 土地承包经营权的起源与发展 / 59

第二节 土地承包经营权的性质、特征和起源 / 73

第三节 土地承包经营权的权能 / 88

第四节 土地承包经营权的制度价值 / 102

第三章 土地承包经营权法律保障体系 / 110

第一节 农用地制度中的权利结构 / 110

第二节 土地承包经营权用益物权制度 / 118

第三节 农业生产经营方式的选择途径 / 125

第四节 土地承包经营权流转制度 / 135

第五节 土地承包经营权登记相关制度 / 143

第六节 土地承包经营权征收相关制度 / 151

第四章 我国土地承包经营权制度现存困境分析 / 160

第一节 土地承包经营权市场化转让困境 / 160

第二节 土地承包经营权的继承困境 / 175

第三节 土地承包经营权的抵押之困 / 182

第四节 土地承包经营权的入股困境 / 191

第五章 我国土地承包经营权现存困局的破解思路 / 198

第一节 土地基本制度体系内的矛盾及其解决思路 / 198

第二节 承包土地物权属性与社会保障属性的矛盾及其
解决思路 / 217

第三节 新增土地需求与稳定土地承包关系的矛盾及其
解决思路 / 224

第四节 实现农民在土地法律关系中的地位转变 / 234

第六章 我国土地承包经营权制度的改革与完善 / 245

第一节 国外及我国台湾地区农业土地制度经验
及其启示 / 245

第二节 农村土地产权制度创新的理论探索 / 260

第三节 土地承包经营权制度改革措施及立法建议 / 267

第四节 土地承包经营权的配套制度建设 / 302

结 语 / 308

参考文献 / 312

第一章 我国农用土地制度的历史溯源和功能探究

第一节 中国古代农用土地制度的特点

从我国历史发展的进程上看,中国是建立在农业基础上的国家,封建统治者十分重视农业的发展,声称“农为邦(国)本”。世界其他国家文明史的发展也是一样的,类似于建立在农业文明基础上的中国文明起源的历史,这种文明一直延续至今并影响着现代的工业文明。在中国农业文明的历史中,中国自己的文化传统都被记录其中,习俗和文化都传承了农业的发展,形成了一个独特的理解问题和解决问题的思维方式,这为我们来研究和解决中国现在的“三农”问题提供了一定的精神财富和理论基础。

在我国古代社会,农村土地的利用方式和农村土地产权制度的选择受到各种因素的影响,主要体现在以下三个方面:

首先,土地作为农业生产和发展的决策工具,相对于早期国家形成之前的农业生产工具来说,是极其落后的,并且只能采取共耕作为农业生产的方式,而农村土地产权还是采用国家所有的方式,因此不会产生土地的私有财产制。随着铁制工具的广泛使用,每个家庭都可以独立从事农业生产,随着土地私有财产的出现,私有制的土地产权制度逐渐开始形成。

其次,土地产权制度的选择取决于一个特定社会生产关系和伦理关系。在古代社会,人们的宗教信仰是一种“神人”的观念,上帝创造了一切,给了人们一切。人们相信了这个观念,这就是当时社会关系的基础和道德的出

发点,一个神圣的统治者通常会为人们所认可。可以说,这种社会伦理观念直接影响了土地产权制度的形态,最初的土地产权制度形态是王有制,随后是土地私有制和土地王有制并存,这种制度形态的形成是建立在我国古代社会特有的社会伦理文化的基础上的。

最后,在整个社会治理结构中土地治理的手段受制于社会治理方式,从而最终决定了我国农村土地产权制度选择的方向。在我国漫长的封建社会时期中,土地产权制度紧密依附于因土地而形成的人身关系,土地已经不仅仅是一种满足农业生产需要的重要生产资料,同时也成为一项国家统治人们的政治工具。由于土地与人身相互依附关系的存在,所以即使产生了土地私有产权制度,土地权利在分配与流转的过程中,主要依靠的仍然是国家的政治统治手段,从土地市场自身来说其起到的仅仅是次要和辅助的作用。

基于上面笔者的分析,本书准备从三个阶段入手来研究我国古代社会农村土地制度的特征,具体来说就是在国家产生前的部族时期、国家产生的早期时期、产生土地私权后的封建时期。

一、国家产生前部族时期的农用土地制度

部族时期有两个阶段,包括原始氏族社会阶段和国家处于起步的诞生阶段。一个社会的发展,包括经济、文化等方面的发展,反映了社会的习惯、习俗,社会和伦理方面的继承,中国古代社会的发展也不例外。对部落内部的土地制度特点进行研究和分析,对我国现今农业用地理论研讨具有一定的意义。各种农业生产出现之前,对土地使用形式和土地农业发展规律的研究,有利于帮助我们了解国家的历史和传统。我国从商代开始之前,国家部落的土地制度还没有文字记载的历史,只能通过世代口头进行流传,以及通过一些历史学者的后代猜测和后代的土地使用模式推断出可能存在的道路。

在最初农业文明形成的过程中,中国当时是处在氏族社会阶段,是通过血缘为纽带而形成的组织。在氏族社会发展阶段中,一般农业生产力的发展都是处于较低的水平,这就决定了当时只能通过采取共耕的方式进行农

业生产,由此形成的土地利用方式是以共同为核心,土地的产权制度为共有。随着氏族社会的不断发展壮大,一定的贫富差距现象渐渐开始出现在氏族社会成员之间。出现贫富差异,其根本原因取决于当时氏族社会的管理方式以及对生产产品的分配方式,并不是因为当时所采用的农业生产方式。氏族社会从本质上来讲不具有国家的主体形式,但是由于其发展的过程也存在一些相应的社会需求,只要存在这些社会的需求,必然就会发生社会需求所相应的社会管理费用,而这些社会管理费用的获取以及支付方式就形成了当时社会特有的一种管理传统。

氏族社会特有的社会形态,决定了其社会管理主要包括以下两种方式:一种是采取民主管理的社会管理方式,就是整个氏族成员必须参与社会管理。在这种形式的社会管理中,社会管理组织具有相当的独立性,不同于相类似的其他宗族、家族。氏族成员民主选举产生的组织通过集中事务管理,获得社会和行政的支出费用,这体现出社会管理是一种民主的管理方式。理论学者普遍认为,最早发现的罗马氏族的社会管理,就是民主管理典型代表形式,它影响了早期的西方文化价值观的形成。另一种是采取专制管理的社会管理方式,主要由氏族的一部分群体,包括一定的氏族成员或家庭的代表、一个家庭或几个氏族成员,作为社会管理者来管理氏族整体,并对这些氏族内部的所有家庭收取社会管理成本,这些社会管理者都是一些氏族贵族,其他成员则依附于这些氏族贵族,由这些氏族统治者对社会进行专制管理,氏族贵族的社会管理方法有一个“家天下”的特点。这种氏族管理方式是我国氏族社会早期采取最多的一种方式,由此就形成了我国极其漫长的封建专制统治。

在氏族社会发展的早期,各部族都相对独立,与其他氏族部落接触很少。由于较低生产力的发展水平,氏族土地使用的形式上采取共耕的农业生产方式,在氏族内部统一分配生产出来的产品,这样,氏族成员内不会形成一定的相互差距。随着农业生产力的不断发展,氏族成员之间开始产生了贫富差距,在这一时期,部落相互之间正在进行不断的接触,这种联系的主要方式是采取战争这一手段,这在一定程度上加深了部落之间的经济联