

社会主义土地制度

SHEHUIZHUYI
TUDI ZHIDU
ZHI XINGSI

之省思

● 李尧 著



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

社会主义土地制度 之省思

● 李尧 著



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

内 容 提 要

本书旨在探讨土地公有制条件下如何实现“地尽其利、地利共享”的问题，分为土地资产篇（土地市场之思考）、土地资本篇（土地开发与利用）和土地资源篇（国土整治之思考）。作者以自己在土地行业十年的从业经验为基础，对读者关心的土地热点问题进行了深入剖析。

本书可供土地、房地产、农业、水利等相关行业决策者、管理人员、科技工作者使用；同时亦可作为科研机构以及高等院校师生的重要参考书。

图书在版编目（C I P）数据

社会主义土地制度之省思 / 李尧著. — 北京：中国水利水电出版社，2011.9
ISBN 978-7-5084-9036-6

I. ①社… II. ①李… III. ①土地制度—研究—中国
IV. ①F321.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第197411号

书 名	社会主义土地制度之省思
作 者	李尧 著
出版发行	中国水利水电出版社 (北京市海淀区玉渊潭南路1号D座 100038) 网址: www.waterpub.com.cn E-mail: sales@waterpub.com.cn 电话: (010) 68367658 (发行部)
经 售	北京科水图书销售中心 (零售) 电话: (010) 88383994、63202643、68545874 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	中国水利水电出版社微机排版中心
印 刷	三河市鑫金马印装有限公司
规 格	170mm×240mm 16开本 14.5印张 260千字
版 次	2011年9月第1版 2011年9月第1次印刷
印 数	0001—1500册
定 价	28.00元

凡购买我社图书，如有缺页、倒页、脱页的，本社发行部负责调换

版权所有·侵权必究

前 言

“地者，政之本也”，管子的一句话道出土地作为公共政策的基础的重要性，也道出土地管理的深刻意义；“有土斯有财”这句经典道出了中国人三千年来的一个基本思想，更彰显出土地在个人财富积累中的重要作用。在农业经济时代，土地作为生产资料，在社会生产、价值分配中的地位极为关键，历史上没有一个政府能够因应社会经济发展变化而完全解决因土地占有、利用、分配而产生的土地问题；同样在今天这个时代，土地的资产、资本资源、属性依然没有根本弱化，也仍然没有一个政府宣称其已完全解决了因土地占有、使用、价值分配而产生的土地问题。

本书的主要内容旨在探讨土地公有制条件下如何实现“地尽其利、地利共享”的问题。

实现“地尽其利、地利共享”的手段无外乎市场与计划两种，我们经历长期的计划经济时代，对土地资源的管理已经习惯了计划的手段，那么在配置土地资源的过程中如何利用市场机制、使资源配置符合市场机制规律正是我们目前应该探讨和研究的。

土地资产篇主要是对土地市场的思考，包括对目前土地管理理念的思索，如何定位认识土地资产、资本资源的关系，土地市场构建所应遵循的理论基础，土地市场构建与行业发展，土地市场与高房价、高地价及土地财政的问题。通过对土地市场建设所应遵循的理念、理论、行业发展、行业运行规律及客观实际效果的分析，剖析对土地资源的认识问题，以求让人们树立正确的土地资源资产观，发挥土地市场配置资源的基础性作用，构建积极有效的土地市场，以优化土地资源的配置。

土地资本篇主要论述土地资本如何参与经济社会建设问题，包含两个层次的内容。一是建设用地的开发问题，书中首先分析了目前我国城市化进程中各种土地开发手段的特点，继而对我国典型的

两种建设用地开发模式进行了详细评析，指出了政府主导及集体经济组织主导的建设用地开发模式目前存在的问题，对两种模式的展望以及对我国的土地征收政策改革提出了建议。二是建设用地的利用实践问题，主要讨论了我国高房价的成因及解决思路，公共租赁住房该如何建设等问题。事实上，中国的土地开发问题、城市建设问题、房地产问题本质上皆为土地问题，只要土地问题处理好了，其他问题也就迎刃而解了。

土地资源篇主要论述土地资源的开发管理，特别是农村地区土地开发问题。首先，作者对农村土地制度改革的思路做出了自己的分析，其次论述了国土部门在城乡统筹发展中应起的主动、积极作用，再次对土地规划、管制、开发提出了自己的想法，最后以自己参加海峡两岸学术研讨会的实践，论述了目前海峡两岸在土地管理促进城乡统筹发展方面遇到的一些突出问题。作者认为，土地问题作为社会客观存在不能被消灭，但通过研究、实践，是可以找出一条较好地缓解土地问题的方法的。

近十年是中国社会高速发展的十年，也是中国从基本没有土地问题到土地问题日益引起社会重视的十年，是作者本人参加工作的第一个十年，也是作者本人从农村走出实现自身城市化的十年。十年来，作者细心观察社会变化，经常思考土地问题，并随时记录下自己的所想所感。本书以坚持完善社会主义土地公有制为纲，以目前的各种社会现实问题为目，论述如何在促进经济社会发展中通过深化土地使用制度改革来实现“地尽其利、地利共享”的至臻目标，实现和谐社会的构建，也算是作者作为一个公民为构建美好社会所尽的绵薄之思。

鉴于作者涉世日浅、见识狭隘，无甚高深知识素养，有心致力于学问，但迫于衣食，不能专心研究；加之作者年轻浮躁、无独立之精神与自由之思想，故虽得罗列部分土地问题，但无法脱心智于俗谛，真理自然无法得求。倘若能使本书抛砖引玉，得海内大智指点，则不胜荣幸。

作者

2011年8月

目 录

前言

土地资产篇——土地市场之思考

社会主义土地制度理念之反思——写在海峡两岸学术研讨会 20 周年 /3

- 一、关于土地制度理念问题 3
- 二、土地利用中地尽其利与土地集约节约利用之析 6
- 三、土地利用中地利共享与土地财政之辨 11

科学认识土地利用中土地资源及资产运作在经济社会发展中的作用 /16

- 一、土地与资源、资产、资本的关系 16
- 二、市场经济运行中的土地价值 18
- 三、“土地资本化”与经济发展 20
- 四、宏观条件下土地与国民经济和社会发展 22
- 五、微观条件下土地与个人财富积累 25

土地招拍挂制度所应遵循基本理论的讨论 /28

- 一、土地招拍挂制度的由来和影响 28
- 二、土地招拍挂制度理应遵循的理论基础 29
- 三、土地招拍挂制度存在的问题 31
- 四、对完善招拍挂制度的建议 33

浅析土地招拍挂制度对不动产市场发展的影响 /36

- 一、土地供应制度的历史沿革与不动产市场 36
- 二、实施土地招拍挂制度之后的不动产市场 44

三、从经济学角度看土地招拍挂制度对不动产市场的影响	50
四、从土地资源管理角度看目前土地招拍挂制度对不动产市场的 影响	52
五、不动产市场发展前景展望	57
六、关于土地资源管理与不动产市场化运作的思考	60

土地招拍挂制度与高房价的思考

/62

一、目前高不动产价格已成为严重的社会问题	62
二、土地招拍挂之后不动产市场价格变化的基本逻辑	64
三、不动产价格的实证分析	67
四、高不动产价格形成的一般原因探析	76
五、高不动产价格问题的本质探析	81
六、从土地供应制度改革的角度出发对不动产市场进行调控	83

试论对“土地财政”在当前公共政策中的角色和地位

/87

一、政府在经济社会发展中的角色与土地财政	87
二、城市土地开发与土地财政在我国的发展历程	90
三、现行城市土地开发政策的利弊分析	93
四、对城市土地开发模式与土地财政发展展望	97

土地资本篇——土地开发与利用

城市化进程中土地开发手段之思考

/105

一、目前城市土地开发利用的原则分析	105
二、政府推行的城市土地开发利用	107
三、集体经济组织自发实施的城市土地利用	111
四、城市化进程中不同形式土地开发利用方式存在的问题简析	114
五、不同城市土地开发方式面临问题的化解之道	116

对我国目前政府主导城市化进程中有关征地拆迁若干问题的探讨 /119

- 一、城市化缘何导致征地拆迁行为 119
- 二、城市化发展中征地拆迁所要达到的目的 121
- 三、城市化发展中征地拆迁所应遵循的原则 123
- 四、城市化发展中征地拆迁的既定实践与效果分析 125
- 五、关于城市化发展中征地拆迁的思考 129

集体经济组织主动城市化所面临的土地利益问题探讨——以北京市大兴区黄村镇狼垡二村为例 /133

- 一、土地开发利用的基本情况 134
- 二、土地开发利用的运行机制及其成绩的取得 135
- 三、“主动”城市化进程中值得认真思考的一些实际问题 136
- 四、“主动”城市化若干作法的思考 137
- 五、对有条件主动实施城市化集体组织宜于采取的一些对策 139

城市发展更新中有关土地开发、征地制度改革的若干思考 /141

- 一、城市发展更新中有关土地开发所面临的问题 141
- 二、城市发展更新中的中国台湾地区的土地开发模式 142
- 三、城市发展更新中对土地开发利用及征地制度改革的思考 146

从土地管理出发看调控高房价问题的重要性 /149

- 一、住房供给制度改革中出现的问题是造成高房价的根源 149
- 二、土地供应制度改革的僵化是产生高房价的重要原因 152
- 三、房、地分离是解决高房价问题的出路 154

有感北京市公共租赁房有望试行土地年租制 /157

- 一、土地年租制的核心是房、地分离 158
- 二、土地年租制是土地出让制度的一种重要实践形式，要有正确的理念去配合执行 161
- 三、土地年租制不同于土地一次性批租，制度的核心是土地资源观而非土地资产观 162
- 四、对土地年租制影响的分析和期待 163

土地资源篇——国土整治之思考

有关农村土地制度改革思路的辨析

/167

- 一、关于土地经济的几个基本概念 167
- 二、农村土地制度改革的思路辨析 169
- 三、农村发展及农村土地利用中存在的现实问题 172
- 四、当前城乡统筹发展理应拥有的一些理念和思路 174

国土整治如何促进城乡统筹发展

/177

- 一、城乡统筹发展的内涵 178
- 二、城乡之间产生差距的原因分析 181
- 三、缩小城乡差距、实现城乡统筹发展在产业发展上应有的正确认识 186
- 四、实现统筹城乡发展在土地及社会层面应树立正确的指导思想 188
- 五、国土整治在城乡统筹中的作用 199

土地资源管理中应确立规划、管制的核心地位

/209

- 一、确立土地规划的龙头地位，赋予区域土地以“生命” 209
- 二、严格土地利用分区与用途管制 210
- 三、合理有序地开发土地资源 211

海峡两岸统筹城乡发展学术论坛若干问题之辨析

/213

- 一、中国台湾地区关于城乡一体发展的观点 213
- 二、中国台湾地区新市镇开发建设中的教训 216
- 三、中国台湾地区农村范畴内非农用地扩张的严重性值得我们警惕 217
- 四、对城市化过程中高房价、高地价的思索 217
- 五、几点感悟 220

土地资产篇



——土地市场之思考

社会主义土地制度理念之反思 ——写在海峡两岸学术研讨会 20 周年

中国改革开放已有 30 多年，创造了巨大的经济成绩，但相关法律法规改革仍然滞后，在一些领域尚未完成，特别是在土地领域。例如，《中华人民共和国土地管理法》诞生至今已有 25 年历史，期间做过若干次的修正。但不可否认，随着经济的不断发展，社会所面临的土地问题越来越复杂，这些问题从无到有、从小到大、从一般影响到严重影响我国社会主义和谐社会的构建。

从土地法到土地政策再到土地行政，应该有一种怎样的一脉相承的理念作为支撑以指导社会实践，是当前指导法律的修订、政策的研究以及具体行政需要着重考虑的问题。社会主义公有制下的土地究竟应该是什么样子？在公有制下究竟应以何种理念或思路去指导我们处理面临的土地问题？

本文试以中国台湾地区的土地制度为借鉴，结合目前的社会实践及问题，从反思的角度考量社会主义土地制度理念。

一、关于土地制度理念问题

回顾历史，大约在 20 世纪初中国初步开始建设现代社会时，中国人就开始思考土地问题，1930 年黎明书局出版的章植的《土地经济学》就是系统思考论述当时中国土地问题的一部专著。该书作者指出“谈民生必及经济，谈经济必及生产；生产分子有三，劳力资本而外，厥为土地”，第一部分更是重点论述了土地与生产（农地、市地、富源地等），土地与消费（住地、商业、公共用地等），土地与分配（土地之公私、地租、地税土地价值等）等问题，这些对土地问题的认识与分析放在今天也非常恰如其分。正如美国的土地改革先驱亨利·乔治所说“土地是住所，是人类在其上取得全部需要的仓库”，“人人都有使用土地的平等权利，正如人人都有呼吸空气的平等权利一样。”先贤们的这些精辟见解，今天依然影响启发着众多土地问题研究者。

大体而言，人们所论及的土地问题一般可分为两种，一种为“使用问题”，

即地尽其利问题，或谓之土地节约集约利用问题；一种为“分配问题”，即地利共享问题（中国大陆地区则较为强调涨价归公）。解决这两个问题无外乎从土地公有制与土地私有制出发来寻求应有的解决之道。中国台湾地区在“平均地权”的理念指导下探索出一套适应土地私有制的办法，而中国大陆地区则在土地公有制的道路上正在摸索土地使用制度的改革。

（一）中国台湾地区土地制度的精髓

中国台湾地区实行土地私有制，其土地制度的核心理念是平均地权。囿于作者涉世日浅、见识浅薄，且未曾去过中国台湾地区、只是通过相关著作予以了解，故此只能作出相应的浅析。

平均地权的终极目的大概是“共未来之产”（地利共享），其重大作用是能够由此做到“地尽其利”，即在平均地权的基础上，充分发挥土地扩大再生产的能动作用，增加全国之国富，国富增加物质充足，则人民之衣食住行所需，始能充分供给。所以“平均地权”的主张必须与“地尽其利”这个欲达到的“目的”结合起来才可谓是有的是放矢，“均权”是为了实现地尽其利，进而实现地利共享，才可以真正解决土地的生产问题、土地的消费问题、土地的价值分配问题。

实施平均地权的方法是规定地价、照价征税、照价收买、涨价归公。如中国台湾地区学者所言，规定地价是为了划定公私财产权的明确界限，照价征税是征收财产税性质的地价税，照价收买是控制真实申报地价的手段，涨价归公则是土地增值税的最高理想。

所以，平均地权理论是一个完整的思想理论体系，缺一不可，中国台湾地区的有关土地法规、政策莫不以此为理念、总纲制定、实行。

（二）中国大陆地区土地制度及发展历程

中国大陆地区实行社会主义土地公有制，公有制的具体实践形式为土地的国有与土地的集体所有，其思想主旨为均权与均富。均权即平等地使用土地的思想，以图地尽其利；均富核心则是按劳分配，意思是强调不能让生产资料或资本成为剥削的工具。

改革开放前，中国大陆地区已形成城市土地国家所有、农村和市郊土地集体所有的社会主义土地公有制。与这种公有制相伴随的是计划经济和“一大二公”体制下的所有权与使用权不相分离，以及土地无偿无限期使用和土地权利非市场化的制度。在社会主义土地制度创设后的一定历史时期内，囿于对土地

公有制的片面理解，人们认为土地越公越纯越好，脱离国情、忽视社会生产力极不平衡的发展状况，忽视土地资源配置的基本规律，以致在具体实践中产生了不利于土地资源合理配置和使用的问题，甚至在一定历史时期造成了严重的社会后果。

例如农村，建立在集体共同所有、集体共同使用的土地制度基础上“政社合一”的人民公社制度，因为劳动者的积极性无法调动造成严重的土地低效利用问题。改革开放的突破口就从农村废除“政社合一”的人民公社制度开始，在生产要素方面给农民自主权，改革生产组织形式以适应生产力水平实际，并将原来的集体共同所有、集体共同使用的土地制度改为“集体所有、农户承包经营”的土地制度，放开终极产品粮食价格，使粮食总体供求关系发生根本逆转，最终解决了吃饭问题。实践证明生产者在取得土地使用权后，焕发了生机和活力，生产关系的调整适应了一定历史阶段的生产力发展水平实际，从而极大地促进了生产力的发展。

农村改革取得重大进步后，改革回到了城市，生产要素使用方式的变革同样是重点，土地问题自然也是无法回避的核心问题，无偿、无限期、无流动的土地使用制度使土地这一生产要素难以在社会生产中发挥最大作用。另外，作为重要生产资料的土地如何参与社会价值分配也是社会主义土地制度的一个重大问题。招商引资、开办工厂需要土地，但外商如何使用土地？通过探索，在借鉴中国香港地区经验的基础上创设了土地使用权批租制度，由此规避了土地属性的争议。1990年发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，标志着无偿无限期无流动的土地计划使用制度转变为有偿有限期有流动的土地市场制度。

所以，中国大陆地区虽然实行土地的社会主义公有制，但公有制却是一个不断实践、不断创新与完善的一种新制度。农村与城市土地制度改革的实践奠定了社会主义土地制度的基础，所有权与使用权两权分离下的土地使用制度更成为社会主义土地公有制的基本实践形式，从这个出发点来看社会主义土地制度的终极目标同样是为了解放生产力、发展生产力，在土地领域实现地尽其利、地利共享，最终实现共同富裕。

（三）两岸土地制度理念的简析

在土地与生产、土地与消费、土地与分配的基本问题上，中国台湾地区与中国大陆地区虽然走了私有制与公有制的不同道路，但是在土地管理的方式方法上仍有可相互学习借鉴之处，例如中国台湾地区在私有制下要讲求土地的合

理有效利用，中国大陆地区土地使用制度改革的核心同样是为解决土地资源的合理有效利用问题；在价值分配上，两岸都基于公共利益要求涨价归公，只是利益分配的角度与大小不同；在土地管理的终极目标上，两岸追求的共同理想同样为“地尽其利、地利共享”。

二、土地利用中地尽其利与土地集约节约利用之析

中国台湾地区的地尽其利与中国大陆地区的土地集约节约利用应该是一个意思，只不过在表述上有所不同，实际上土地节约集约利用类似“地尽其力”的含义，但似乎没有“地尽其利”的含义那么广泛，事实上两者均包含农地的地尽其利与市地的地尽其利两大方面。

促进地尽其利的手段与方式方法很多，总体而言可归纳为两个方面，即通过指标在土地使用前、中、后进行管理、限制；通过土地市场实现资源的优化配置，最终实现地尽其利。计划经济多采用指标方式，市场经济多采用市场手段，但也十分注意土地使用指标的限制（开发强度控制）。

（一）农地的节约集约利用与地尽其利

中国大陆地区在农村土地制度改革之前，实行的是“人民公社”制度，客观上造成生产力发展极为缓慢，使中国大陆地区处于“均贫”之中。

在土地改革之后，中国大陆地区生产力迅速发展，粮食生产能力逐年提高。但面对城市化进程的加速，耕地滥占问题亦成为社会的突出问题，为此中央政府为约束地方政府的占地冲动提出了保护 18 亿亩耕地的红线目标。在保护 18 亿亩数量的基本农田的基础上才讲求农地的其他政策，而农地的节约集约利用实际上被更多地理解为提高产量，以生产更多的粮食。那么，保护 18 亿亩耕地是否就能实现农地的节约集约利用呢？

（1）在土地利用实践中，保护耕地要靠成熟的农村最终产品市场的建设发展，达到其目的的途径并非仅凭指标式的约束。从科学的角度来看一亩地的粮食产量也不是越多越好，且农业的最终产品也非粮食一种。植物生长的客观条件是光、热、水、土壤、肥力等自然条件，这些条件不是可以轻易改变的。30 年前，人们认识到“自留地”可以激发人们的劳动热情、提高作物产量，于是诞生了“家庭联产承包责任制”，生产关系的调整促进了生产力的发展；20 年前，作物产量提高更多的是靠化肥、农药，现在土壤板结、污染问题越来越受到人们的关注，食品安全问题被提上议事日程；近 10 年来，农村人口大量减

少，几乎只剩下老人、妇女、小孩留在农村，由于农业机械化的普及使粮食生产得到基本稳定。然而，鉴于城市化的飞速发展、目前大量农地被占用，农村景象日益衰败，在粮食日趋紧张的情况下政府被迫提出保护 18 亿亩耕地的红线要求。那么在当前提倡农地流转以促进农村土地节约集约利用的政策下，这些良好的目标果真能否实现确实值得认真研究。

当然作为重要资源的耕地是需要保护的，土地节约集约利用是迫切需要的，无论什么时候都是如此，问题是应该怎样才能做到。实践证明仅凭指标与口号未必管用。纵观目前世界农业强国，可以发现其皆是以农业生产方式的改进以及生产效率的提高来满足社会对农业产品需求的，而非一味强调耕地数量、人均耕地面积等指标。保有一定的数量固然重要，但是农产品的生产能力总是与一定的社会生产力发展水平相对应，保有数量的同时还应注意其他方面的配套条件。

首先，应从耕地的质量上保护耕地，耕地质量下降必然导致粮食生产能力下降；其次，应运用经济手段调动农民的生产积极性，丰收时一般都会谷贱伤农，而粮价上涨时人们则倾向于提高复种指数；再次，应形成合理的土地资源配置机制，使最好的最有生产价值和潜力的耕地资源掌握在合格的农民手中进行广义的生产，才可能实现一定历史条件下、一定生产力发展水平上的地尽其利；最后，建设开发好农村是根本，建设丰富多样的农村最终产品市场是关键，将农村建设成为富丽农村、安居乐业的农村是终极目标。否则农村都“死了”，还靠谁去保护耕地、生产粮食，进而实现土地的节约集约利用？

(2) 在土地利用实践中，应遵从市场的经营理念来优化资源利用配置，而非单纯想在私有制基础上建立农村土地产权市场进而解决土地问题。实践表明单纯依靠生产关系的改变是无法促进生产力发展的，20 世纪 60 年代的饥荒时期如此，今天依然是这样。生产力与生产关系的矛盾是制约生产力发展的基本矛盾，但是现在不少人讲到农地，开口就是“永佃制”、闭口就是“私有制”，大有私有制实现后就可以解决一切土地问题之势。其实，只要土地使用权在农民手中，地里种什么、什么时候种、怎么种，是农民说了算、市场说了算，而不是非得有所谓的农村土地市场才可以实现土地的地尽其利。

市场规律需要遵从，市场机制需要利用，但土地利用是一个社会行为而非单纯的经济行为、商品交换行为，农地如此，市地也是如此，是不可以单纯企图利用经济手段来解决一切土地问题的。

另外，由于 30 年小农承包土地制度的作用，现在农村土地的基础设施早已破旧不堪，不能适应现代农业生产需要，反观农村经济发展较好的地区，其

做法值得我们深思。以北京市大兴区为例，集体经济发展较平稳的村一直没有分田到户，坚持集体生产，有了农业剩余后将剩余用于农业生产的再投资，现在农村经济发展排在全区前列。而北京红星地区的不少农村，早在 70 年代就实现了农业机械化，在 80 年代分田到户的冲击下封存或变卖机械，一步退回到小农劳动阶段，农业基础设施几乎没有更新，到今天农民收入依然极为低下，农村依然破旧。充分意识到现代农业发展的危急性与紧迫感，利用一切可以利用的资源，改造好、建设好农业生产的基础设施才是当务之急。

(3) 在土地利用实践中，把握农业生产的客观规律及其价值核心才能实现地尽其利。目前中国大陆地区的农业政策、农地政策很难说已经摸透了农业生产的客观规律及其核心价值，在具体实践上尚有待提高。例如，北京的“乌克兰”被规划为重点城市发展区域，大搞新城建设，漏水漏肥的大兴区却保有了北京市五分之一左右的基本农田。另外，北京的优质农产品很多，如西瓜、桃、苹果、枣、桑葚、葡萄等古代为贡品，京白梨更有“贡梨”之称，一些古树更是百年贡树。我们的农业政策却没有保护好这些优质农产品，土地政策也没有针对这些活生生的文化遗产进行有针对性的保护、开发、利用，甚至在占补平衡指标利益的诱惑下，一些果园在近几年被改作耕地种大田以追求耕地指标，这样的土地使用可能是集约节约的，但绝对不是地尽其利，且对农村长远发展极为不利（好在现在果园改耕地已不能再被算作耕地指标，果园也算过了生死关）。

现在鼓励的“土地流转”政策也有误导农民之嫌。笔者在不少地方做过调研，“土地流转”政策实际上更有利于农业公司。舆论宣传土地流转后农民可以得到三笔收入：一为土地租金，一般为实物或实物加货币地租；二为土地入股的年终分红；三为在农业公司的打工收入。而这里有一个基本前提就是农业公司的农业收益一定比农民自己经营高，果真如此吗？其实大量公司看重的是农用地变更用途使用的巨大收益，如果不变用途则只能改种经济作物，而经济作物的市场风险更大。例如，2010 年全国大蒜买到 8 元、10 元一斤，网络上也兴起流行语“蒜你狠”；2011 年大蒜价格大跌，不少地区卖到一元甚至更低。活生生的历史一再重复，农村经济的市场规律也一再无情地教训人们，可倒霉的最后总是农民。大蒜还算易于存储和运输，其他农产品就自不待言了。

所以，这个例子说明，一种制度好不好不是绝对的，但是顺应社会、行业发展基本规律，能促进生产力发展、方便生产的制度肯定是好制度。农村土地制度改革的核心是引入市场机制，优化农地资源配置，而非实现农地私有化建立农村土地的产权市场，进行土地买卖。如中国台湾地区的林英彦教授所言，