

唤醒沉睡 的土地

犀角丛书

当代中国土地市场纪实

解思忠著

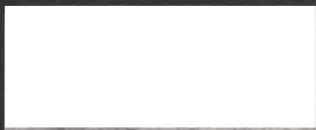


犀角丛书 125
170-0

◎ 解思忠 著

唤醒沉睡 的土地

当代中国土地市场纪实



唤醒沉睡的土地
——当代中国土地市场纪实
解思忠 著

出版发行：中国工人出版社（北京安外六铺炕）
经销：新华书店北京发行所
印刷：冶金出版社印刷厂
开本：787×960 毫米1/32
印张：7.75
字数：126000
印数：1—7000册
版次：1991年9月第1版
1991年9月北京第1次印刷
书号：ISBN 7-5008-0782-1/I·188
定价：3.20 元

引 言

1989年3月25日。

北京。

庄严肃穆的人民大会堂。

第七届全国人民政治协商会议第二次大会已进行到第6天。在今天的全体大会上，根据中国科协副主席、清华大学副校长张维的请求，由他代表包括他自己在内的5名政协委员做联合发言。

在会议召开的前一个月，张维等5位政协委员受全国政协科技委员会派遣赴海南考察。考察期间，他们去了洋浦的海港地区，亲眼目睹了日本熊谷组有限公司在这里承包开发的32平方公里的土地，而且一租就是70年，有人禁不住“震惊和愤怒”！

回到北京后，5位政协委员出于爱国之心，由张维做代表，在这次大会上对此举连连质询：

1. 满清政府丧权辱国记忆犹新，而今港澳尚未归回，旧耻未雪，又添新耻，国人怎能容

忍？

2. 南沙、西沙这样的小岛荒土我们尚且寸土必争，为此牺牲了多少解放军官兵！海南却要把好好的洋浦港临近地区大片割让。

3. 租地者是长期统治过中国的日本人，而租价又如此之低（每亩地 2000 元）！

4. 洋浦是港区，如此把港口、电厂等基础设施让给外国人投资开发，中国势必失去部分主权。

5. 外国人承包大批土地，很可能把污染性工业转嫁海南。当然，妓院、赌窟等精神污染也在所难免。

6. 租期长达 70 年，70 年内他们可以大发其财，70 年后留给我们的可能就是一片废墟。

7. 我国经济二三十年内就会有新的飞跃，纵然国家现在无力开发，为何不等些时候，偏偏现在让外国人捷足先登？

张维委员激昂慷慨，赢得一片热烈的掌声。

海南省的领导坐不住了！

海内外的专家学者围绕向日商出让洋浦开发区土地一事展开了激烈的争论！

“官司”一直打到了中央！

前来投资的外商都驻步引颈，侧目观望……

目 录

引 言.....	(1)
----------	-------

改 革 篇

第一章 捧着金碗讨饭吃.....	(2)
第二章 八十年代的“土地 革命”	(16)
第三章 “一夜城”的奇迹.....	(25)
可喜的起步.....	(26)
痛苦的徘徊.....	(28)
稳健的步伐.....	(31)
第四章 “南方的一片黄金 地” ——广州经济 技术开发区.....	(35)
第五章 一次成功的国际招 标.....	(48)

争 论 篇

- 第六章 一场伴随着实践的
理论之争……………(58)
- 第七章 一起震动朝野的弹
劾案……………(77)
- 一部苦难的开发史……………(78)
- 别无选择的“洋浦模式”……(80)
- 争辩出来的真理……………(83)
- 留给我们的文化思考……………(86)
- 第八章 天津的生意是做亏
了吗……………(91)
- 第九章 首宗政府卖地官司……(99)
- 第十章 “胡应湘现象”——
一个海外投资者的
悲喜剧……………(108)

市 场 篇

- 第十一章 幼稚的官方市场……(122)
- 一级市场——小儿学步……(123)
- 二级市场——? ……………(127)
- 第十二章 猖獗的地下交易……(134)
- 第十三章 毁誉参半的经纪

人.....	(139)
经纪人种种.....	(140)
未完的争论.....	(147)
第十四章 光怪陆离的租赁	
市场.....	(151)
租赁市场掠影.....	(152)
疏导——大禹治水的启	
示.....	(153)
“二房东”——又是一个	
恼人的问题.....	(163)
第十五章 开发市场三部	
曲：“发烧——便	
秘——降温”	(167)
“发烧”——全民上阵搞	
开发.....	(168)
“便秘”——嫁不出去的	
“高价姑娘”.....	(176)
“降温”——良药苦口利	
于病.....	(185)

忧 思 篇

第十六章 望改革后尘而莫	
及的法律.....	(192)
第十七章 一场旷日持久的	

	内战.....	(200)
第十八章	引进外资开发房地 产——通而未 畅.....	(210)
第十九章	躁动着的农村土 地.....	(220)
第二十章	艰难困顿中的房 地产业.....	(227)
后 记		(237)

曾几何时，中华人民共和国的土地被宣布为无价值；从此，它便失去了自身的活力，被无偿无期地随意配置。改革的春潮拍醒了沉睡的土地，给这具躯体注入新的活力。

改 革 篇

第一章 捧着金碗讨饭吃

捧着金碗讨饭吃。

绝不是笑话！

中国的城市建设就是经历了二三十年这样艰难而荒唐的岁月，饿得瘦骨嶙峋、气血不畅、面目憔悴！

何谓“金碗”？就是人类脚下的土地！请看——

罗马地价为每平方米 2000~3000 美元；

东京地价为每平方米 4000 美元；

巴黎地价为每平方米 5000 美元；

伦敦地价为每平方米 3000~8000 美元；

苏黎世地价为每平方米 4000~10000 美元；

香港地价每平方米最高的竟达 10 多万美元！

.....

寸土寸金！

而在中国，从五十年代初开始，城市土地的价值（即便是大城市的中心地区）还不如回收废品的垃圾，居然一文不值！

这并不奇怪。问题出在土地管理制度上。

同社会制度一样，世界各地的土地归属制度也可谓是五花八门。

日本——私有地占总面积的65%（其中个人所有地为57%，法人所有地为8%），公有地仅占35%，且多为不能用于农业、工业或住宅的森林和草原。土地作为商品可以买卖、出租、抵押、继承、赠与，可以进入流通领域，有偿转让。与此相类似的有法国、联邦德国及台湾等国家和地区。

香港——全部土地属政府所有，故称“官地”。除一所教堂所在地外，对其余的土地，政府均按照有偿有期使用的原则，将土地批租给使用者。在承租期内，使用者即为土地的业主，拥有土地的业权，可按契约进行抵押和转让。租期有75年、99年、150年、999年长短不等。租期届满，使用人须将土地连同上面建筑物无偿归还政府。与此相类似的还有新加坡等国。

苏联——实行土地国有制。国家将土地无偿提供给集体农庄、国营农场及其他国营和合作的企业、组织、机构以及公民使用。只有在某些特殊情况下，才能转让，但必须得到有关方面的批准。与此相类似的还有罗马尼亚等国。

匈牙利——土地分别由国家、集体、个人所有。土地的使用权可以有偿或无偿转让。国有土

地不许买卖。与此相类似的还有民主德国等国。

.....

笔者无须再一一列举，读者即可产生这样一个印象：土地所有权大致可分为以私有为主和以公有为主两类；土地使用权的获得大致可分为有偿和无偿两类。社会主义国家一般都是以公有为主，无偿使用；资本主义国家一般都是以私有为主，有偿使用；唯独香港，土地公有，使用有偿，形成资本主义私有制社会的一种特殊经济形态，我们权且称之为“香港模式”吧！

现在，让我们看看新中国诞生后的三十年间，土地管理制度所走过的道路。

若要问：中国的土地有多大？只要是学过地理课的小学生都能回答得出：960万平方公里。

若要再问：如此辽阔的图画都是用什么绘制成的？恐怕就不是每个人都能回答出来的了。让我们以占地的多寡为序来个分类排队：

未被利用的土地（包括沼泽、	
沙漠、裸地、盐碱地等）	38%
草地	28%
森林与林地	14%
耕地	10%
交通用地	3%

水域	3%
城镇、村庄、工矿用地	2%
园地（包括果、桑、茶园和橡 胶、热带作物园）	0.5%
其它	0.5%

无论是北京天安门广场，还是西沙群岛的荒滩；无论是上海南京路繁华的街道，还是新疆的罗布泊；无论是江南水乡一年三熟的稻田，还是青藏高原终年不化的雪山……每一寸土地都属于公有。

无论是国家元首、百万富翁，还是手眼通天的倒爷、偷天换日的骗子，要想在 960 万平方公里的土地上拥有一分硬币大小的地盘，都是不可能的，哪怕是在飞鸟和骆驼都无法到达的塔克拉玛干沙漠的“死亡之海”。

庄严的宪法在共和国的土地上盖满了公有制的戳记。

1949 年以前，中国农村的土地属于私有，城市的土地除政府机关及其部门所占用的土地外，基本上也属于私有。土地作为不动产，可以买卖、抵押、继承和出租；土地所有权的转移，完全是以市场机制为基础。

1949 年那次巨大的社会变革之后，农村土地由私有演变成为集体所有，城市土地则分别以不

同的方式收归国有。

从此，农村土地一旦被征用，就变为国有；农民得到的代价是领取一定年限的土地补偿费和其中一部分人领到一个“铁饭碗”——被安排厂矿或其他单位工作。

城市的土地既然属国家所有，不论是机关、部队、学校，还是各类企业，都是无偿使用。这与当时的计划经济体制是相吻合的。因为，在改革之前，政企不分，国家的经济生活完全是由政府通过指令性计划体制、统收统支的财政体制和实物调拨分配体制来控制。土地，作为使一切经济活动成为可能的三大要素之一，与劳动、资本的命运相同，自然不会逃脱计划调拨的“如来佛手心”。如果要再收取地租，说得冠冕堂皇一点——“并非真正增加国家收入，不必要地提高了企业的生产成本和扩大了国家预算，并将增加了不少事务手续。”说得通俗明白一点，就是以这只口袋掏出来，装到另一只口袋——当然，两个口袋都是缝在同一个人的衣服上。

这种“从这只口袋掏出来，装到另一只口袋”的游戏虽然有贵贱之分、亏赚之别，但是，到头来肉都烂在人民共和国的锅里——

南京某学院1953年征了数万亩地，直到1986年，大部分土地还闲置未用；

一个小小的抚顺市，1984年就查出50多万

平方米征而未用的土地；

就连极其繁华的上海淮海中路上，也有一块10亩多的临街地皮闲置近30年！

.....

真是“挥金如土”！

笔者1973年在陕西省某钢厂矿区施工时，曾惊讶地得知，那绵绵十几里长的山坡地早在“大跃进”时已被征用，在长达十几年的时间里一直闲置未用。幸好因管理不严，有的地方被当地农民种植了农作物，总算落个“国家损失集体补”。

这能怪谁呢？城镇的土地本来就是无偿划拨的。即便是荒山野岭里的土地被征用了，也只是由国家付给农民一定年限的土地补偿费并安排一部分农民就业，对于使用这块土地的企业或事业单位来说，仍是无偿的。

来的容易，搁着就不怕放臭了！

土地一旦划拨给单位，就“神圣不可侵犯”地成为部门所有。呜呼，土地国有，名存实亡！

其实，我国目前的城市用地，尤其是大城市用地，已经十分紧张——全国城市平均每人用地仅73平方米，为国家规定人均用地指标的70%左右，远远低于国外城市用地水准。

退一步说，由于土地无偿使用而造成不可避免的浪费，可以通过合理配置的手段来减少；由于土地无偿使用而带来的非法交易活动，可以通

过法律的手段来控制；那么，土地无偿使用对城市建设和经济的严重滞后影响，则是无法用行政和法律的手段从根本上予以消除的！

这里，不妨让我们先看看利用土地有偿使用繁荣城市建设和经济的一个典型——香港。

香港开埠，始自1841年。当时的香港，一片荒芜；寥寥数千居民，以务农捕鱼为业。

时过100多年，这个没有天然资源、连吃水都要靠内陆供应、面积仅1067平方公里的弹丸之地，居然容纳了约550万人口，并使人均收入超出大陆10倍以上，一跃成为举世瞩目的“亚洲四小龙”之一。

香港经济飞跃的一个重要原因，就是充分发挥了土地的潜力。

英国人1841年占据香港后，便开始拍卖土地。为了吸引正在澳门经商的商人，当时香港的最高行政长官义律发出的第一张中文告示中就宣称“凡属华商及华人船舶来港贸易，俱免缴纳任何费用作赋税”，使得香港成为一个“无税港”，逐渐取代了澳门的地位。当时，维持香港政府经费开支和开发计划的，只有依靠各种罚款和拍卖土地；地税作为唯一的一项税收，数额极为有限。

香港早期地广人稀，土地不值钱，再加之没有明确年限，人们对官地拍卖不感兴趣。1848