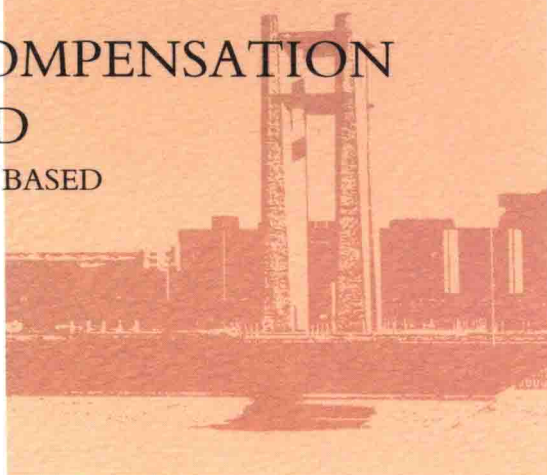


基于主体功能分区的 农地发展权补偿研究

STUDY ON COMPENSATION OF FARMLAND

DEVELOPMENT RIGHTS BASED
ON MAIN FUNCTIONAL
ZONING



任艳胜
著

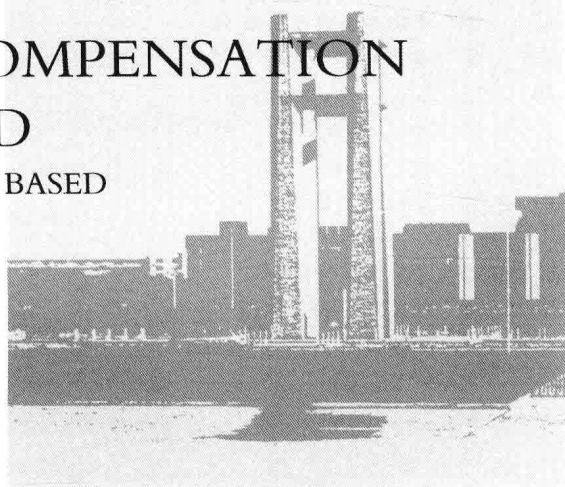
中国社会科学出版社

J I A N G X I N O R M A L U N I V E R S I T Y

基于主体功能分区的 农地发展权补偿研究

STUDY ON COMPENSATION OF FARMLAND

DEVELOPMENT RIGHTS BASED
ON MAIN FUNCTIONAL
ZONING



任艳胜
著

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

基于主体功能分区的农地发展权补偿研究 / 任艳胜著. —北京: 中国社会科学出版社, 2015. 3

ISBN 978 - 7 - 5161 - 5927 - 9

I. ①基… II. ①任… III. ①农村 - 土地征用 - 补偿 - 研究 - 中国
IV. ①F321. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 075053 号

出版人 赵剑英
责任编辑 宣京蕾
责任校对 王佳玉
责任印制 何一艳



出版 中国社会科学出版社
社址 北京鼓楼西大街甲 158 号 (邮编 100720)
网址 [http: //www. csspw. cn](http://www.csspw.cn)
发行部 010 - 84083685
门市部 010 - 84029450
经销 新华书店及其他书店

印刷装订 北京市兴怀印刷厂
版次 2015 年 3 月第 1 版
印次 2015 年 3 月第 1 次印刷

开本 710 × 1000 1/16
印张 12. 5
插页 2
字数 189 千字
定价 40. 00 元

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社联系调换
电话: 010 - 84083683
版权所有 侵权必究

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 问题的提出	(1)
第二节 研究目的与意义	(6)
第三节 国内外研究进展评述	(10)
第四节 研究思路、方法及可能的创新	(28)
第二章 农地发展权概述及归属	(34)
第一节 农地发展权内涵及特征	(34)
第二节 农地发展权设置的必要性与可行性	(40)
第三节 农地发展权与其他土地产权关系	(44)
第四节 农地发展权归属及其意义	(46)
第三章 农地发展权定价及实证研究	(58)
第一节 农地发展权价格内涵	(58)
第二节 农地发展权价格形成机理	(61)
第三节 农地发展权价格影响因素	(64)
第四节 农地发展权估价方法	(67)
第五节 农地发展权定价的实证分析	(71)
小结	(104)

第四章 主体功能分区下农地发展受限	(106)
第一节 主体功能分区下农地发展受限内涵	(106)
第二节 农地发展受限测度的方法对比及选择	(113)
第三节 农地发展受限测度的理论基础	(115)
第四节 农地开发受限程度模型构建及区域选择	(119)
第五节 模型结果分析及解释	(123)
小结	(126)
第五章 基于主体功能分区的农地发展权补偿标准	(127)
第一节 基于主体功能分区的农地发展权补偿内涵	(127)
第二节 主体功能分区下农地发展权补偿标准理论分析	(132)
第三节 补偿标准模型构建及区域选择	(135)
第四节 模型结果分析及解释	(136)
小结	(138)
第六章 基于主体功能分区的农地发展权补偿机制	(140)
第一节 基于主体功能分区的农地发展权补偿机制概念	(140)
第二节 农地发展权补偿原则	(142)
第三节 农地发展权补偿主体与补偿对象	(143)
第四节 农地发展权补偿资金来源与分配模式	(146)
小结	(158)
第七章 研究结论与讨论	(160)
第一节 研究的基本结论	(160)
第二节 相关制度及政策建议	(165)
第三节 讨论与展望	(169)
附录 湖北省农地价值农户调查问卷	(174)
参考文献	(179)

第一章

绪 论

第一节 问题的提出

土地是人类赖以生存的最重要的资源,“是一切生产和一切存在的源泉”^①。20世纪90年代以来,随着我国城市化进程的加快,我国耕地资源数量不断减少,耕地质量也呈下降态势。据统计,1978—2003年,全国共有470.15万亩耕地转变为非农用地,平均每年就有29.38万亩农地非农化^②,而且农地非农化的趋势还在加快,短期内可能无法逆转。按照《全国土地利用总体规划纲要》,2000—2030年的30年间,我国城镇化导致的农地非农化还将超过363.33万亩。中国净城镇化指数已从1978年的20%提高到2005年的38%,但它显著低于目前世界48%的平均城市化率和中低收入国家43%的平均值^③,城镇化将是未来中国经济发展势不可当的趋势(王定祥,2006);2000年以后,我国发生了第三次大规模“圈地热”,城镇、工业区等正在以前所未有的速度急剧膨胀,城市郊区范围不断向农村腹地推进,越来越多的农村集体土地以种种合法的或非法的、公开的

① 马克思:《政治经济学批判前言》,《马克思恩格斯选集》第2卷,人民出版社1972年版,第109页。

② 陈江龙等:《农地非农化效率的空间差异及其对土地利用政策调整的启示》,《管理世界》2004年第8期。

③ World Bank, *World Development Indicators* [M], 2005, The World Bank Washington.

或隐蔽的形式变为城镇建设用地，人们对土地的需求高涨与土地资源稀缺性之间的矛盾日益凸显，这种冲突不能通过一般途径得以解决，需要我们从制度等更高层次上进行创新。

农地，作为人类不可替代的有限的自然资源，一旦变成建设用地便不可恢复，具有“不可逆性”，因此，从保护耕地的角度来看，推进城镇化必然与农业用地保护形成对立的矛盾；另外，在我国城镇化过程中，土地利用效率低下已经是一个不争的事实，乱占滥用、水土流失、沙漠化、土壤污染与土地破坏等现象屡见不鲜；上述现象的出现，与我国的土地利用和保护制度不无关系，我国的土地保护以义务为本位，忽视了产权对于土地利用和保护的重要作用（刘明明，2007）；同时，由于计划经济体制等方面的原因，我国的农村征地补偿制度并未做重大调整，非公共利益性质的征地比例较大，补偿标准也仍然根据农地经济产出价值来估算，忽略了农地未来开发、可转为非农建设用地的增值收益等，导致失地农民的补偿标准过低，大量农地非农增值收益被各级政府及开发商等攫取，直接损害了农民集体的土地利益，导致社会分配极不公平；当前的资产核算体系中也没有包括农地经济产出价值之外的农地价值部分，使农民集体福利大量缺失^①。国务院发展研究中心 2003—2004 年经济白皮书指出，由于采取现有征地制度，导致在一些城乡接合部，出现了所谓的“四无农民”，即“种田无地，就业无岗，社保无份，告状无门”，城乡贫富差距不断拉大，失地农民的生活和就业面临着更为严峻的挑战，这可能使他们在条件许可情况下以不同方式进行抗争，纷纷群起上访，从而激化社会矛盾，甚至危及社会稳定，成为当前我国社会经济发展中不容回避的重要问题。

农地发展权是农地可转为建设用地等不同用途的权利，即可开发农地的权利。尽管目前我国还没有农地发展权制度设置，但农地发展权实际上已经客观存在于国内土地资源利用及管理过程中。2005 年 10 月《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》中某些条款实质

^① 任艳胜：《农地价值与农户福利补偿研究》，《生态经济》2006 年第 10 期。

上是把农民集体作为农地发展权的主体,保证农民集体在不丧失土地所有权的前提下获得土地因使用性质改变而产生的收益,即农地发展权收益。我国一些地方也已探索将规划待转用集体农地在建设用地上直接流转,其核心内容就是土地发展权向建设用地者直接转让。建设占用耕地指标的转让、耕地占补平衡中实行的异地平衡、异地代保,其本质上也是年度许可的农地发展权配额指标在不同用地者之间和不同地区之间的转让(王小映,2003;臧俊梅,2007),这些均说明农地发展权设置及其价值实现已成为当前我国社会经济发展过程中的一种客观存在的现实,据此,这些现实背后的理论依据究竟应该是什么、政策设计又该如何定位等问题理应引起我们更多的关注。

在我国当前的社会经济背景下,如何解决以上问题是一项复杂的系统工程,这给政府合理决策和保证政策有效执行提出了一个既现实又严肃的课题。西方国家设置和流转农地发展权的目的在于保护农地、保存开敞空间、保护环境敏感地带、控制城市增长的区位和进程、调节因土地用途变化产生的暴利和暴损以及为城市居民提供良好的生活环境等(赵琴,2007);因此,考虑到农地发展权制度旨在实现环境保护与经济增长之间的和谐发展、促进农地资源充分利用并已被许多国家创设的现状,非常有必要在我国当前的土地权利体系中引入农地发展权、明确其归属并设计出具体的农地发展权分析框架,以便从根本上缓和国内日益尖锐的人地矛盾、促进我国农地资源保护、全面保护农民的土地财产权益^①、保持整个社会的稳定与可持续发展,这也与我国十七届三中全会维护农民集体产权权益等会议精神相符,在我国当前经济条件下具有必要性、可行性。

研究区域可持续发展需要有一个比较适当的区域划分(黄秉维,1989)。随着经济的飞速发展,生态环境与资源利用、经济发展等之间的矛盾日益凸显,国土空间开发秩序混乱,适合经济开发的地区在大力开发,不适合经济开发的地区也在大力开发;此外,在发展导向

^① 刘永湘(2003)认为,从财产权的角度讲,土地发展权是土地这种特殊财产“权力束”中的一种基本权利,所以,对农民集体土地发展权的压抑实际上就是对集体土地所有者或者集体土地使用者利益的某种损害。

上,当前多把缩小区域差距定位于缩小 GDP 差距,对区域协调发展的内涵缺乏考虑(吕芳,2008)。在这种背景下,“十一五”规划纲要提出了一个重要构想,这个构想便是主体功能区划。

2003 年 1 月,国家发改委委托中国工程院研究相关的课题,在课题中提出增强规划的空间指导,确定主体功能的思路,功能区的概念也在这时开始清晰。2006 年 10 月,国务院办公厅下发了《关于开展全国主体功能区划规划编制工作的通知》(国办发[2006]85 号),按照该《通知》,国家发改委和其他 13 个部委局办的主要负责人共同组成全国主体功能区划规划编制工作领导小组。2007 年 5 月,国家发改委副主任陈德铭指出,2007 年要完成国家层面的主体功能区布局,编制好《全国主体功能区划规划(草案)》,2008 年基本完成省级层面的规划布局,这一开创性的工作将在约两年内完成^①,影响深远的主体功能区筹划工作,已在争议声中迈出了实质性的第一步;与此同时,跨部门合作的全国主体功能区规划工作已经启动,这也标志着主体功能区构想正式进入实质性操作阶段。

浙江省、江苏省、重庆市等八个省市率先进行了主体功能区划编制工作,取得了一些实践经验;江苏省、浙江省分别根据本省的实际情况开展标准和指标等方面研究并进行分区;同时,甘肃省“十一五”规划、云南省“十一五”规划、四川省“十一五”规划等都将全省划分为四类主体功能区,浙江省也下发了《浙江省主体功能区规划工作方案》,将逐步建立以主体功能区划为基础的差别化区域开发政策,完善相应的生态补偿机制,江苏也有对县域空间开发政策进行了探讨。与此同时,湖北省也确定出《湖北省主体功能区划方法探讨》,选择县级行政区为基本分析单元,将湖北省主体功能区分六类(贺瑶,2008),该省政府已通过了《武汉城市圈总体规划》,将武汉“8+1”城市圈划分为优化、重点、限制、禁止四类主体功能区,打乱各式行政区划进行功能分区,并已经在整个城市圈内财税、

^① 陈德铭:《国土空间规划两年内完成》(<http://news.enorth.com.cn/system/2007/05/25/001678276.shtml>)。

通信、交通、生态保护、用地指标交易等方面进行了一定的实践操作。当然,以上这些实践都处于探索阶段,也多集中在分区及管理机制方面,如省级层面上落实功能区的划分原则及标准、省级层面上的管理机制探索等方面(李振京,2007),有关主体功能区具体配套政策、具体实践操作模式,尤其是主体功能分区下经济补偿政策、财政转移支付政策等方面仍未深入研究。

推进形成主体功能区,关键靠政策支持^①。主体功能区划将成为我国新一轮国土区划,主体功能区划、主体功能区区域规划研究等都将是我国未来相当长一段时间内的研究热点(杜黎明,2007),同时,《国家“十一五”规划纲要》已提出对主体功能区建设实行分类管理的区域政策设想,但也只是从大的方面明确了政策目标,确定了政策作用的方向,提供了相关政策的基本思路,缺乏进一步具体深入的规定;主体功能分区建设对推进我国区域的协调发展是有一定的作用的,但其作用更重要的是体现在规范空间开发尺度上,就是哪些地区可以开发、哪些地区不能开发;从空间功能上看,主体功能区建设会向某些条件比较好的地区倾斜,导致经济发展不均衡问题等^②,因此,当前有关主体功能区实践需要同步跟进的就是保障机制的构建以及配套政策的设计。

主体功能分区是具有战略性和综合性的地域空间开发规划(张虹鸥,2007;周杰,2007),根据各区主体功能设置,国家在各功能区内实行不同的土地用途管制和开发强度调控,使限制、禁止开发区内农地开发强度受到不同程度的限制,可能产生不同的农地转用收益变化;各区农地发展权价格的高低不仅反映了政府对土地的空间发展要求及规划管制效果,同时也反映了稀缺的土地资源在市场机制下产权价值的实现,这也正是以政府为主导在空间上进行的跨区配置农地发展权、提高土地资源空间利用效率的表现,值得我们进一步研究其中的一些问题;此外,功能分区中利益分配问题的解决、保障机制的构

① 曾培炎:《推进形成主体功能区促进区域协调发展》,《求是》2008年第2期。

② 魏后凯:《区域经济布局和协调》(<http://www.nsd.edu.cn/cn/article.asp?articleid=10158>)。

建等也都可以从农地发展权制度安排中找到内在逻辑。

综上所述,随着我国社会经济的发展与市场经济体制的完善,农地发展权制度在我国出现具有一定必然性;同时,主体功能区划必然涉及土地用途管制、农地价格变化、区域内外土地产权人利益变化等内容,这些都可以通过农地发展权制度设计来加以解决。因此,以某些区域为例,尝试研究基于主体功能区的农地发展权补偿,可以拓展农地发展权研究,对促进农地资源保护、全面维护农民集体土地权益、增强功能区政策制定与实施的可行性、充分发挥土地资源参与国家宏观经济的调控作用、实现区域间协调与可持续发展等都具有十分重要的理论及现实意义。

第二节 研究目的与意义

一 研究目的

主体功能分区是针对国土开发适宜性评价而进行的区域划分,本身就是政府根据经济发展和环境保护要求等所做的宏观规划和管制,分区必然涉及区域内农地及农地发展权价值的变化和相关土地产权人利益的损失,本书试图回答以下问题:

(1) 在我国当前的产权体系下,农地发展权内涵及其产权特性应该是什么?农地发展权到底应属于哪个主体,发展权增值收益又该如何分配?在未设置农地发展权及其交易市场的条件下,我国农地发展权的价值测算究竟该如何进行?

(2) 按照当前各区的主体功能设置及土地政策安排,主体功能分区对各功能区内农地价值产生了怎样的影响?各区影响是否一致?如果实施的开发管制不一致,不同分区下的农地发展权补偿标准该如何确定?

(3) 根据主体功能分区规划实践操作及已有理论研究,功能分区下的农地发展权补偿机制该如何构建?补偿来源与补偿资金分配模式具体该如何运作?政府作为规划实施者应该做出怎样的政策调整来维

护土地产权人的权益？最终的农地发展权补偿格局又是什么样？

二 研究意义

本书的意义主要体现在：

第一，农民集体的土地财产权益维护问题是我国社会经济发展中不可回避的一个重大的社会经济问题，研究农民集体的土地权益损失有利于保持社会稳定，促进整个国家协调、可持续发展。

随着城市化进程加快，农地的城市化开发、农村征地等就成为一个重要的环节。越来越多的农地被征收，但征地补偿中并未考虑征地后农地发展权价值增值及流向，这些都对农地所有者的产权权益构成了侵害，引起农民在条件许可的情况下以各种不同的方式进行抗争，例如集体上访或其他群体性事件等（刘永湘，2003）；农民集体受损土地权益的维护问题已经成为我国实现小康社会建设目标、促进整个社会协调、可持续发展中必须面对与解决的问题，这些问题处理不好将直接影响到整个社会的稳定与经济发展。

同时，尽管主体功能分区建设会在一定程度上促进区域协调发展，但它必然会带来各区域发展的不均衡（魏后凯，2007），使限制、禁止发展区内受到更大的发展限制，影响当地经济发展与农民土地开发价值的实现；基于以上考虑，本书格外关注农民集体可能遭受的农地价值损失，明确了具有完全产权的农地价值构成，以协调我国农地权益分配过程中出现的问题，全面保护农民的土地财产权益，这将有利于保持社会稳定，推进农村全面建设小康社会，最终促进整个社会的协调、可持续发展。

第二，农地发展权设置及其定量研究为我国当前土地问题、农村问题的解决提供理论依据和决策参考。

有关农地发展权制度设计及其运用等方面研究近年来逐步受到众多学者的关注，而在物权理论和我国法律制度中并没有明确界定并设立农地发展权，但在以土地利用总体规划为依据的土地用途管制制度和农地转用制度，以及征地制度、旧城改造和土地收购储备制度中，实际上是存在着农地发展权问题以及不同主体间的利益协调问题等。

按照产权经济学的观点,适用稀缺资源所发生的利益冲突,必须用这样或那样的规则即产权来解决(杨成余,2006)。在我国当前的社会经济条件下,农地发展权制度设置,如明晰农地发展权内涵、确定发展权归属以及进行农地发展权估价等,可以拓展农地发展权研究、改革征地补偿制度、维护农户权益并调整土地增值收益分配,并为完善土地产权体系,保护农地资源,解决以市场为基础、政府参与配置的土地发展权流转机制中的问题提供科学、合理的理论依据和政策参考,最终促进土地资源的集约利用,实现国家、社会的长远发展。

“三农”问题,说到底还是城乡收入差距问题,引起这种差距的一个主要原因就是计划经济体制中形成的城市偏向型二元化土地产权制度。与国有土地不同,农村集体土地的物权权属是残缺、受限制的,农民无法使自己的一些生产要素如农地发展权等通过抵押等增加流动性,也就不能扩大生产可能性边界并获取规模效益;此外,《中共中央关于制定十一五计划的建议》中也指出:“继续发展土地、技术和劳动力等要素市场,规范发展各类中介组织,完善商品和要素价格形成机制。”根据以上分析,设置农地发展权并显化其价值当前在我国具有一定的迫切性,设置后可将发展权以各种交换或让渡方式转化为农业扩大再生产和农民收入流增加过程中不可或缺的资本,使政府“管制成本”社会化,最终有助于改变城乡二元土地产权结构,破解我国“三农”问题;同时,设置农地发展权并“还权于民”将有利于其他市场主体(特别是金融机构)更准确合理地确定农用地的价格水平,将使农民承包地以抵押或担保方式在金融机构取得贷款,促进农村金融体系的建立与完善,这是充分发挥农民在解决我国“三农”问题中作用的根本良策,也符合十七届三中全会统筹城乡的发展要求^①,为解决我国农村问题提供了重要参考。

第三,农地发展权补偿研究增强了主体功能区补偿机制的现实操作性,为保障主体功能分区规划的顺利实施提供了参考。

^① 陈家泽:《统筹城乡关键在还权赋能与基础再造》(http://finance.qq.com/a/20081122/000014_1.htm)。

尽管当前国内关于主体功能区下生态补偿、综合利益补偿等方面的研究处于起步阶段,但与已有生态补偿、区域间利益补偿等一样,制定出具有合理性、可操作性的补偿标准始终是补偿机制研究中的核心问题与困难所在。本书借助资产定价理论构建了基于主体功能分区的农地发展权价值补偿标准,具有计量简单、可操作性强等特点,能在很大程度上体现主体功能分区特点,增强主体功能区经济补偿政策的现实可行性,为主体功能分区下的土地政策、财政政策等提供借鉴;同时,本书所设计的农地发展权补偿机制包括补偿内涵、补偿主体与对象、补偿原则、补偿标准、补偿资金来源与分配模式等内容,构成了一个统一整体,能在最大程度上提高补偿机制的效果,尽管研究中仍存在一些不够完善、需要进一步深入研究的地方,但整体来讲,该补偿机制的构建拓宽了主体功能分区下利益补偿研究思路,完善了主体功能区下补偿政策的制定,提高了补偿机制的现实操作性等,为保障分区规划顺利实施等提供了依据或参考,具有重要的理论与现实意义。

第四,有利于保护农地,改革我国现有土地管理模式。

当前主体功能分区配套政策中关于土地方面的规定是:要对优化开发区域实行更严格的建设用地增量控制,在保证基本农田不减少的前提下适当扩大重点开发区域建设用地供给,对限制开发区域和禁止开发区域实行严格的土地用途管制,严禁生态用地改变用途。以上这些只是功能分区下土地政策方面的原则性规定,缺乏准确、定量化的指标控制,对如何实现农地保护目标,如何做好与现有土地利用规划及城镇建设规划衔接等方面论述较少。主体功能分区下的农地发展权补偿研究必然涉及农地发展权的设置及其定量化研究,政府可根据各地自然、社会经济条件的差异,通过对市场的调控影响农地发展权价格的形成,调配不同区域农地发展权交易量,并通过显化农地发展权价值增加征地成本,促使政府、开发商等更加集约、节约利用土地资源,这些都最终有利于保护农地及自然环境,维持农地上的农业生产。

“十一五”规划从多个角度论证了如何促进共同富裕和社会和谐,

特别强调注意社会发展利益的平均分配。通过研究主体功能分区下的农地发展权补偿问题有助于借鉴西方农地发展权转移制度与国内外分区补偿机制,构建一套适合市场经济条件下农地价值补偿要求的政府管理模式,确立以产权保护为核心的土地管理实现路径(孙弘宇,2006),也可以尝试将主体功能分区下的征地拆迁、农地入市、土地储备等工作利用市场化原则改造,调整现有农地增值收益分配体系,转变政府机构的土地管理职能,实现我国土地管理工作由行政管理走向公共管理,从而更加科学合理地为民众服务,这是推进国家土地管理政策深化改革的重要表现。

第三节 国内外研究进展评述

当前国外已设置农地发展权制度,相对应的文献较丰富,主体功能分区是由我国政府首先提出的,国内的研究较多,本节将综合对国内外学者研究做系统的回顾与评述。

一 农地价值估算

本书研究的农地指的是在正常的自然、社会经济条件下,能实现完全产权、具有一定开发潜力的农用地。农地估价是研究农地及农地产权问题的基础,吸引着众多的国内外学者对该领域不断深入研究。本部分的农地估价方法不包括《农用地估价规程》中所涉及的传统农地估价方法,如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价系数修正法等内容,也不包括对传统农地估价方法的改进以及城市经济学估价理论模型等。

(一) 以地租理论为基础研究

吕萍(2004)认为,农地的价格应该等于到农地转变用途时农地地租的折现与扣除转移成本后净开发租金的折现之和,其计算可由农地现用途价格与开发用途的价格相加得到,其中,前者主要由农业地租、折现率、从现用途到转化用途的时间决定,后者主要由开发用途租金、折现率、转换用途以后的时间所决定。Cynthia(2001)分别

区分了开发限制、开发未限制农地价格,根据资产定价理论认为,保持发展潜力的农业宗地市场价值将反映它的农业用途价值(未来农业收益流的折现值)和转变为一种非农用途选择的价值;而被限制宗地市场价值将只反映它农业使用价值。Andrew (2002)将与不可逆及不确定土地发展相联系的选择价值资本化到当前农地价值中,并把当前农业土地价值分解为农业生产地租价值和未来土地发展地租价值两部分,并数理推导了潜在的土地发展对农业土地价格的影响。Andrew (2001)认为,根据基本财产市场方程,在一个竞争土地市场中,土地价格等于未来地租流的折现价值。于是,如果发展中的地租在将来超过了农业地租,未来发展的较高地租将被资本化到农地的当前价格中,基于此构建数理模型。Needham (1992)认为,政府征用土地的价格应该等于农地地租决定的现用途价格与由农地地租决定的转变用途的补偿费之和。其中,前者是农业地租的折现价值之和,后者用农业地租与一定系数的乘积来表示,这一价格水平反映了农地转用的成本价格水平,可以作为确定农地转用价格的最低标准。

国内学者在以地租理论为基础进行农地估价方面的研究较少,这可能与国内对农地资产化特性认识不深、估价操作困难等情况有关。相比较而言,国外由于市场化程度较高,整体上在这方面的研究较多;国外这类方法适宜于全面分析一定社会经济条件下,如分区、政府管制等情况下农地价值的变化情况,但在我国用该类方法定量分析农地价格时具有一定困难,很难对某个地块或整片区域农地价格进行较准确、合理的估算。

(二) 以农地价值构成理论为基础研究

王利军(2003)认为,土地的价值是由土地物质和土地资本构成的,所以土地的价格也应该由土地的物质价格和土地资本共同组成。前者可称为真正的地价并可分为绝对地价和级差地价 I,土地的资本价格可分为土地自身资本价格和外部辐射资本价格两部分。汪峰(2001)将农地价值分为农地经济价值、社会价值、生态价值三部分,进一步细分,农地价值是由传统方法估算的农地经济价格、农地社会保障价值、农地社会稳定价值、农地生态价值等构成。周建春

(2005)认为,耕地资源综合权利价格是由耕地所有权、使用权、发展权、承包经营权、租赁权价格五部分产权价格构成。李慧敏(2006)认为,农用地价格包括农用地自然质量价格、农用地社会价格、农用地生态环境价格评估三大类。农地自然质量价格可用传统方法估算;农用地社会价格包括农用地社会保障价与农用地社会稳定价两部分组成,前者由农用地社会养老保障价、就业保障价、医疗保障价格以及财产继承功能价格等组成,后者由新垦土地开发费用以及土壤经济肥力形成投入费用组成;农用地生态环境价格可由CVM、TCM等估算。刘慧芳(2000)认为农地转用价格应包括农地质量价格和农地社会价值量值,其中,农地社会价值包括农地对农地所具有的社会保障价值和农地为社会提供粮食安全所具有的社会稳定价值。王引子(2006)认为,征地价格包括土地所有权价格(根据转用后土地的市场价格来确定)、生态服务价值、社会保障价值、社会稳定价值、选择价值、存在价值与馈赠价值五部分组成。李金昌(1999)认为,农地价值包括有形的资源价值与无形的生态价值两部分内容。董普(2005)用两种方法来估算规划区内农地价格,一种是利用农地质量价格与农地社会价值加和的方法确定农地价格,农地质量价格可通过收益还原法等测算,而农地社会价值量化主要通过对农地的社会保障价值与农地稳定价值进行量化;另一种方法就是采用与城镇地价接轨的方式,用城镇的不同用途未级地价扣除正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,其余额作为农用地转用的定价标准。蔡银莺(2007)认为,农地价值分为农地市场价值与农地非市场价值两部分,农地市场价值用收益还原法测算,而农地非市场价值则由CVM或TCM进行估算。张效军(2006)认为,耕地价值包括耕地的商品经济价值、生态环境价值以及包括农民就业保障价值、粮食安全价值、耕地发展权价值等在内的耕地社会价值几部分组成,可分别选用一定指标进行估算。Pearce(1990)认为,将农地价值分为农地直接使用价值、间接使用价值、选择价值与存在价值四个构成要素进行估价。Gowdy(1997)认为,农地价值分为农地市场价值与农地非市场价值两部分。Turner(1991)认为,农地价值包括使用价值与非使用