



我国集体土地 流转系统研究

洪增林 著

.1



科学出版社

www.sciencep.com

F321.1
61

我国集体土地流转系统研究

洪增林 著

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书以系统科学等理论为基础,从理论阐述、系统设计、实例分析三个层面,对我国集体土地流转进行了研究。特别是以西安市二环路以内集体土地流转为例,分析了集体土地流转的三种模式,论述了宅基地抵押流转的可行性,测算了集体土地流转的收益,针对我国集体土地流转存在的问题,提出了相应的建议。

本书在集体土地流转的系统设计和收益测算等方面有所创新,在宅基地抵押和集体土地依法流转理论研究方面有所突破。适合于基层干部和从事土地科学研究的工作者和管理者阅读。

图书在版编目(CIP)数据

我国集体土地流转系统研究/洪增林著. —北京:科学出版社,2008

ISBN 978-7-03-022338-8

I. 我… II. 洪… III. 土地使用权-土地转让-研究-中国 IV. F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 089152 号

责任编辑:张会格 李 锋/责任校对:钟 洋

责任印制:钱玉芬/封面设计:耕者设计工作室

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

新 蕾 印 刷 厂 印 刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2008年6月第 一 版 开本:B5 (720×1000)

2008年6月第一次印刷 印张:13

印数:1—5 800 字数:243 000

定价:35.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换<路通>)

序 一

土地是人类赖以生存的物质基础，它不仅是人类起居的场所，还是人类获取生存物质——粮油、饲料等的基地，所以，能否正确处理土地问题，从古至今都是政府决策者们必须认真对待的安民兴邦问题。中国人多地少，在地球 7% 的土地面积上养活了世界上约 22% 的人口，土地问题尤为突出。为了保证农业发展和粮食安全，面对土地流失比较严重的情况，我国政府提出了稳住 18 亿亩耕地红线不能突破的保地政策。但是，保住这些土地面积不是问题的终结，重要的还在于解决这些土地如何使用，以什么形式使用，由谁使用以及如何做到合理流转的大问题。新中国成立以来，土地改革、合作化运动、联产承包责任制改革等，都是围绕土地问题而进行的。尽管我国法律法规和政策规定了土地承包权 30 年、50 年不变的方针，但土地流转是难以避免的，在农村土地集体所有，又由家庭联产承包使用的情况下，一方面要满足公私住房用地、兴办企业用地、公益工程建设用地的需要，同时又要保住 18 亿亩耕地面积，面对这些十分尖锐的矛盾，如何处理好土地的科学流转，便成为各级政府面临的重大课题。洪增林博士的论著《我国集体土地流转系统研究》出版问世，是解决这一重大课题的有益尝试，这是十分可喜可贺的！

我拜读了书稿，感到这本专著颇有创见和特色，书中比较系统地论述了我国历代的土地流转思想，并以复杂适应系统（CAS）理论、宏观调控理论等为基础，对我国当前的土地流转系统主题、层次和内容进行了分析，进而设计出集体土地流转系统整体框架和四个子系统，还举示了应用例证。该书理论结合实际、具有鲜明的理论观点和可操作性，对决策者和研究者很有参考价值，是一本好书！

中国工程院院士

2008 年 3 月 18 日于长安大学

序 二

洪增林同志是一位工作勤奋和学风严谨的学者。尽管长期从事繁忙的政府管理工作，却能坚持挤出时间，发挥专业技术特长，挑灯夜战，完成了对我国集体土地流转系统的研究。他付出辛勤汗水换来的丰硕成果，得到了土地科学界和业内人士的关注与好评。

土地是十分宝贵的自然资源和资产，具有显著的社会经济利用效益。它是人类赖以生存的物质基础，又是城乡一切社会活动和经济活动的载体，人类生活离不开土地。我国土地所有制分为两种：一种是国有土地，另一种是集体所有的土地。农村集体土地实行由劳动群众集体所有、集体土地使用权或承包经营权相分离的经营管理模式。目前，由于我国农村还没有全面建立公共医疗、养老等社会化保障体系，农民的生老病死等生活问题完全由农民自己解决，因此，土地的归属和权益的实现，对于农民来说更显得尤为重要。

集体土地流转是我国当前经济发展过程中出现的必然事物。它涉及“三农”问题，也涉及土地制度改革以及法律、法规和政策等一系列问题。对于农民来说，遵循农民基本生活自我保障的原则，就必须在集体转移土地所有权而导致农民失去土地时，其价格补偿应以能够保证农民的基本生活水平不降低为条件。同时，由于目前农村土地流转市场尚未完全放开，非法转让和浪费土地等现象已成为新农村建设和城镇化建设发展的突出问题。所以，适时对集体土地流转问题开展研究，又有着十分迫切的理论与现实意义。

洪增林同志在从事土地管理工作的过程中，关注农村集体土地在利用上存在的下列主要问题：一是农村空闲宅基地较多，形成大量土地浪费；二是村民违规建房现象普遍，村组买卖宅基地严重；三是“空心村”现象突出；四是城镇居民擅自在农村，特别是在城乡结合部私自购买宅基地或住房问题严重。他带着这些问题，针对当前集体土地流转的现实与约束，基于CAS理论的集体土地流转系统分析和系统设计，并以西安市二环路以内集体土地流转的实证为例，对政府三种集体土地流转行为模式作了分析；对宅基地置换流转和集体土地流转收益进行了测算；对集体土地流转制度改革提出了创新见解。特别是，他提出的集体土地的权利构成，分析的复杂适应系统（CAS）理论，进行的集体土地流转适用性研究，建立的集体土地流转系统中各子系统收益测算模型，是有拓宽和纵深、创新和突破的，这也正是本书的核心要点所在。

该书主题鲜明、内容丰富，以系统理论的思想为基础，以集体土地流转为核

心,从理论、系统设计、实例三个层面,对集体土地流转进行了深入细致的探讨。该书理论联系实际,基础资料与数据翔实,技术手段先进,分析论证精透全面,研究方法有所创新,研究成果具有科学性、针对性和可操作性。

我十分高兴地把洪增林博士的《我国集体土地流转系统研究》一书推荐给从事土地科学教学、研究的广大科技工作者、土地管理者和决策者。同时,也期望该书的出版,为开展该领域研究提供思路和方法,为土地管理者与决策者提供有益的启示,为落实科学发展观,推进我国土地科学的深入研究和实现小康社会做出有益贡献。

是为序。

陕西师范大学教授
陕西省人民政府参事

刘胤洪

2007年11月25日

前 言

1990年3月3日,邓小平同志首次系统地提出中国农业改革与发展需要有“两个飞跃”的思想:“第一个飞跃,是废除人民公社,实行家庭联产承包为主的责任制;第二个飞跃,是适应科学种田和生产社会化的需要,发展适度规模经营,发展集体经济。”可以看出,要进行规模经营,在我国现阶段就是要促进集体土地流转。近年来,在土地流转研究中,国有土地建立了一套比较完整的流转制度和方式,可以依法流转。目前,集体土地流转还处于起步阶段,流转的理论、制度、法律法规和方法等还不完善,流转受到许多的制约和限制。如何使集体土地有序、合法流转,对于提高农地资源的配置效率,杜绝不合理流转和土地闲置浪费,保障农村集体权益和农民个人权益等方面均具有重要的现实意义。

我国自1982年实行家庭联产承包责任制以来,在一定时期内促进了经济的发展和繁荣,但随着改革的进一步深化,整个国民经济持续高速增长,这种制度的缺陷也明显地表现出来。例如,在利益驱动下,土地违法流转、隐性流转大量存在,土地纠纷日益增多;在现有法律框架下,集体土地使用者不能自主转让、出租、抵押土地使用权,影响到集体土地流转市场的发育和完善,也影响了土地资源在社会主义市场经济条件下的优化配置。这些矛盾和问题,促使集体土地流转制度改革成为我国土地制度改革的难点,而如何进行制度的创新和突破,将集体土地流转纳入社会主义市场经济体系,促进农村经济发展、社会稳定,是目前迫切需要解决的问题。

鉴于此,我萌生了对集体土地流转进行系统研究的想法,历时六年,阅读了大量的国内外资料文献,经过认真思考,结合在基层从事土地管理工作和区级政府工作中遇到的实际问题,提出了解决集体土地流转几个瓶颈问题的思路。①宅基地可以抵押流转,建议由保险公司、集体经济组织或其他农户担保,由需要贷款的农户每年向保险公司交纳一定的保险费,或由金融机构将贷款资金的一部分划转保险公司,以完善金融机构和保险公司的风险承担机制;②主张在保持集体土地所有权不变的条件下,继续稳定土地承包经营权,赋予农民土地保有权;③国家应加快集体土地流转立法工作进度,依法实现集体土地的流转。近期,在“中国改革三十年:回顾与展望”讨论会上,厉以宁等一些著名学者提出了允许农村承包土地使用权流转、允许农民宅基地的置换、允许承包地和宅基地的抵押等集体土地流转的改革建议,与笔者的思路是相吻合的。可以相信,赋予农民更多的土地权利,规范宅基地抵押行为,加强农村、农业保险工作后,农业一定会有很大

发展,农民收入会迅速增长,城镇化速度将大大加快,必将促进我国经济又好又快发展。

本书是在笔者博士学位论文的基础上修订、充实而成的。内容共包括八章:第一章为绪论,主要对研究的背景及国内外研究现状进行综述;第二章为集体土地及其特性,从土地的功能和作用入手,阐述了集体土地、集体土地权利的概念和特性等;第三章为研究的理论与方法,分析了我国古代土地流转思想和中国近代土地制度对我国现行土地流转的借鉴作用,论述了西方土地流转相关理论和可持续发展理论,阐述了复杂适应系统(CAS)理论对集体土地流转研究的适用性;第四章为集体土地流转的现实与约束,对集体土地的权利现状及存在问题进行分析,为集体土地流转系统的研究做铺垫;第五章为基于CAS理论的集体土地流转系统分析,在对集体土地流转系统概念、内容、结构和功能进行探讨的基础上,构建了集体土地流转系统的整体框架;第六章为集体土地流转系统设计,基于CAS理论设计了集体土地流转的四个子系统,并对各子系统主体进行分析,建立其收益测算模型,构建了宅基地抵押贷款流转系统;第七章以西安市二环内集体土地流转为实例,确定了集体土地流转三种模式的实现过程及其收益测算方法;第八章为集体土地流转的制度改革建议,为实现区域经济社会协调发展提供有力的决策支持。

本书在编写过程中得到了诸多前辈的指点和同行师友的帮助,也参考了部分学者的研究资料。感谢我的导师全国人大环境与资源保护委员会调研室副主任薛惠锋教授的悉心指导;感谢中国工程院院士、长安大学李佩成教授和陕西师范大学刘胤汉教授的精心指导与大力支持;感谢西北工业大学资源与环境信息化工程研究所的老师和同学,在与他们学习交流的过程中,我受益良多;感谢西安市国土资源局、雁塔区、莲湖区的同事们对我的研究工作给予的支持和配合;感谢科学出版社的同志们,没有他们的鼎力支持,本书不会如此顺利出版。

目前,对集体土地流转的研究还处于动态发展阶段,许多问题仍需探讨,书中疏漏和不妥之处在所难免。恳请各位专家、学者和广大读者批评指正。

洪增林

2008年3月于西安

目 录

序一

序二

前言

第一章 绪论	1
第一节 研究背景及意义	1
一、研究背景	1
二、研究意义	3
第二节 国内外研究现状	4
一、国外研究现状	4
二、国内研究现状	14
第三节 国内外土地制度	19
第二章 集体土地及其特性	34
第一节 土地及其特性	34
一、土地的含义	34
二、土地的功能	35
三、土地在社会物质生产中的地位和作用	36
四、土地的基本特性	36
第二节 集体土地及其特性	37
一、集体土地概念	37
二、集体土地特性	38
第三节 集体土地权利	39
一、集体土地权利的相关概念	39
二、集体土地权利构成	40
第四节 集体土地分类	47
一、按照土地利用类型分类	47
二、土地流转分类	51
第三章 研究的理论与方法	54
第一节 我国古代的土地流转思想	54
一、夏、商、周的主要土地制度——井田制	54
二、秦朝时期的主要土地制度——名田制	55

三、西汉时期王莽的土地改革——王田制	56
四、三国时期曹魏的土地制度——屯田制	57
五、西晋时期主要土地制度——占田法	58
六、北魏时期的主要土地制度——均田制	59
七、隋、唐时期的主要土地制度——均田制、两税法	60
八、宋、元时期的主要土地制度——方田均税法	60
九、明、清时期的主要土地制度——一条鞭法、摊丁入亩	61
第二节 中国近现代土地制度	62
一、新中国建立初期的土地改革	63
二、初级农业合作社	64
三、高级农业合作社和人民公社	65
四、家庭联产承包责任制	68
第三节 产权经济学	71
一、产权的定义	71
二、产权理论	72
三、土地产权理论	74
第四节 复杂适应系统(CAS)理论	75
一、CAS理论的提出	76
二、CAS理论的核心概念及主要特点	78
三、CAS理论对集体土地流转研究的适用性	84
第五节 宏观调控理论	85
一、宏观调控理论的产生	85
二、宏观调控理论的主要内容	86
三、国内外宏观调控体系	87
四、我国宏观调控的发展	94
五、土地在宏观调控中的作用	95
第六节 可持续发展理论	101
一、可持续发展的概念	101
二、可持续发展的基本原则	101
三、可持续发展的主要内容	102
四、土地资源可持续发展利用	102
第七节 研究内容及方法	103
一、研究内容	103
二、研究方法	103
第四章 集体土地流转的现实与约束	106

第一节 集体土地流转的现实	106
一、集体土地产权和收益权不明晰	107
二、集体土地流转规模不大, 流转速度趋势加快	107
三、集体土地流转地域不均衡	108
四、集体土地流转形式多样	109
第二节 集体土地流转的约束	112
一、市场机制不健全, 流转不规范	112
二、中介机构不完善, 信息不畅通	113
三、法律制度不配套, 依据不明确	113
第五章 基于 CAS 理论的集体土地流转系统分析	114
第一节 基于 CAS 理论的集体土地流转系统构建	114
一、集体土地流转系统的概念模型	114
二、集体土地流转系统的结构和功能	116
三、集体土地流转系统主体的层次	118
四、集体土地流转系统的内容分析	119
第二节 集体土地流转系统整体框架	121
一、建立各种子系统收益模型的基本原则	122
二、主体的分类	122
三、集体土地流转系统结构	123
第六章 集体土地流转系统设计	125
第一节 集体农用地流转子系统结构及算法	125
一、主体行为	125
二、主要算法	125
第二节 集体农用地与建设用地流转子系统结构及算法	133
一、主体行为	133
二、主要算法	134
第三节 集体建设用地之间流转子系统结构及算法	135
一、主体行为	135
二、主要算法	138
三、城市规划区内集体建设用地流转结构及算法	144
第四节 集体土地向国有土地流转子系统结构及算法	148
一、主体行为	148
二、主要算法	148
第七章 西安市二环路以内集体土地流转的实例研究	150
第一节 西安市二环路以内集体土地现状	150

一、二环路以内城中村集体土地利用现状调查	150
二、城中村集体土地租赁现状	151
三、城中村集体宅基地现状	153
第二节 政府三种集体土地流转行为模式分析	156
一、国有化转制流转模式分析	156
二、集体土地保权让利流转模式分析	158
三、集体土地一村两制流转模式分析	160
第三节 宅基地置换流转	163
一、宅基地置换安置的重要性	164
二、宅基地置换流转的依据	164
三、宅基地置换安置流转面积的确定	166
第四节 西安市二环内集体土地流转收益测算	169
一、西安市二环内集体土地分布现状	169
二、集体土地流转收益测算	171
三、测算结果分析	177
第八章 集体土地流转的制度改革建议	179
第一节 建立农民土地保有权制度	179
一、在城市规划区内,建立农民土地保有权的条件	179
二、在城市规划区外,建立农民土地保有权的条件	180
第二节 加快国家立法和地方法规建设,使集体土地流转有法可依	181
第三节 按照市场经济原则,建立集体土地等级及价格体系	181
第四节 切实保障农民合法权益,合理制定政府应得收益	182
第五节 加强集体土地用途管制,做好各项土地法律制度的衔接	183
第六节 进一步明确集体土地所有者,引导农村集体土地依法流转	183
第七节 建立集体土地流转动态监测系统	184
参考文献	186

第一章 绪 论

第一节 研究背景及意义

一、研究背景

土地是人类社会最重要的生产资料和生活资料。随着社会主义市场经济体制的建立和完善,以市场机制配置土地、劳动力、资本等生产要素成为市场经济发展的客观要求。土地是一种稀缺有限的资源,我国人均占有量低于世界平均水平,人均耕地不足世界平均水平的一半,可开垦的耕地后备资源严重不足,影响和制约着我国经济的发展。据国土资源部 2007 年土地利用变更调查^[1],全国共有耕地 12 177.59 万公顷,园地 1181.82 万公顷,林地 23 612.13 万公顷,牧草地 26 193.20 万公顷,其他农用地 2554.10 万公顷,居民点及独立工矿用地 2635.45 万公顷,交通运输用地 239.52 万公顷,水利设施用地 361.52 万公顷。与 2006 年相比,耕地面积减少 0.25%,园地面积增加 2.33%,林地面积增加 0.16%,牧草地面积减少 0.08%,居民点及独立工矿用地面积增加 1.30%,交通运输用地面积增加 3.76%,水利设施用地面积增加 0.46%,全国耕地净减少 30.7 万公顷。随着我国城市化进程不断加快,如何进一步深化土地制度改革,合理利用有限的土地资源、节约集约用地,让最少的土地发挥最大的效用,对土地资源进行合理配置,为社会创造出尽可能多的财富,是社会主义市场经济健康发展的客观要求。

目前,国有土地要素市场配置已经初步形成。集体土地与国有土地相比,除了所有权主体的不同外,其经济属性和使用功能并无区别,在市场经济的环境下,也存在着以市场方式配置土地的客观需要。坚持和深化集体土地使用制度改革,依法实行集体土地有偿有限期使用制度,培育发展集体土地市场,通过市场机制促进土地资源的优化配置和合理利用,充分发挥集体土地资产的最佳效益,是社会主义市场经济条件下土地改革的客观要求。

“三农”问题自 20 世纪 90 年代初期提出以来,许多人把研究的范围重点放在农产品价格、农村税费、农民的就业、教育、社会保障等问题上。这些问题是“三农”问题的具体问题,而“三农”问题的核心是农民问题,农民问题的核心是利益问题,利益问题的核心是政策问题,政策问题的核心在现阶段是土地、就业、负担问题^[2]。解决“三农”问题的关键在于农业,而农业问题的核心在于农

地制度^[3]。国家征收农民集体所有土地,并对农村集体经济组织进行补偿和对征地后农民进行安置,但大多补偿费用偏低,只是对失地农民在短期内的经济补偿,而农民失去了长期的生活及经济来源,造成农民对征地的不满和抵触情绪。这和社会化大生产已不相适应,并引发了新的社会问题,如在生产力迅速发展的条件下,大量的剩余劳动力从农业劳动力中分离出来,在城市劳动力及毕业生就业难的情况下,农村剩余劳动力问题,农民工进城引起的相关社会问题都是今后社会发展亟待解决的问题。

更进一步地,要繁荣农村经济,使农民真正富裕起来,就要拓宽农业投融资渠道,鼓励农民发展农副加工业和第三产业,应在农民融资的政策上进行改革,解决农民农业借贷难的问题。具体解决路径就是将其不动产等进行抵押,特别是用宅基地和土地使用权等进行抵押,但是目前的现有法律和制度在这方面没有规定。笔者认为,要从根本上解决问题,必须从农村土地制度及集体土地流转方面进行研究,使集体土地在社会主义市场经济条件下依法、合理、有序地进行流转,这样才会从根本上取得突破。

我国自1982年实行家庭联产承包责任制以后,在很短的时间内,集体土地所有权由集体所有、集体共同使用的体制转变为集体所有、农户承包经营的体制。集体土地所有权与使用权、经营权与收益权分离,在一定时期内促进了经济的大发展和繁荣。但随着改革的进一步深化、工业化和城市化进程的加快,整个国民经济持续高速增长,我国农业进一步发展面临着人口增长和耕地减少带来的人均农地资源占有量下降以及农地资源非农化倾向使农业生产要素流失的问题,并且这种制度的缺陷也明显地表现出来。如在2003年起施行的《中华人民共和国农村土地承包法》规定,承包期内发包方不得调整承包地;承包期内,因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的,必须经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业等行政主管部门批准。承包合同中约定不得调整的,按照其约定执行。同时规定集体经济组织依法预留的机动地,通过依法开垦等方式增加的土地以及承包方依法、自愿交回的土地应当用于调整承包土地或者承包给新增人口。

但此前没有明确的法律规定,使得农民难以对土地进行深度人力、物力和财力等投入,造成农地经营上的短期行为和由此带来的掠夺式经营;农户土地规模小,地块细碎,并且在今后人口增加的情况下,细碎化程度要加剧,使得农户难以进行规模化经营、机械化操作等,造成我国农业机械化程度不高;在土地资源有限,而人口不断增加的情况下,人地矛盾问题突出,特别是一部分承包经营户人口减少而承包土地数量不变,其相对人均承包土地数量增加,这与另一部分承包经营户人口增加而相对人均承包土地数量减少的矛盾日显突出。在集体土地流

转过程中,由于法律制度、流转方法、程序等还不完善,在利益驱动下,土地违法流转、隐性流转大量存在,土地纠纷日益增多,这些都成为社会不稳定的重要因素。在现有法律框架下,农村集体成员的土地权利过少,土地产权不清,土地使用者不能自主转让、出租、抵押土地使用权,造成土地隐性市场和投机活动大量存在,影响到集体土地流转市场的发育和完善,也影响了土地资源在社会主义市场经济条件下的优化配置。

这些矛盾和问题,促使集体土地流转制度改革成为我国土地制度改革的难点,而如何进行制度的突破和创新,已成为现阶段集体土地流转的焦点之一。在集体土地流转中,怎样将其纳入社会主义市场经济体系,进行合法、合理、有序流转,规范目前流转的方式,合理分配流转收益,促进农村经济发展、社会稳定,是目前集体土地流转迫切需要解决的问题。

二、研究意义

本书对我国集体土地流转研究,具有重要的学术意义和现实意义。

首先是学术意义。近年来,土地制度研究中,国有土地建立了一套比较完整的流转制度和方式,可以依法流转,而集体土地流转的制度、法律保障、流转方式等受到许多制约和限制,其主要原因是在我国现行的法律法规中对集体土地流转相关问题规定不很明确,但流转在民间已日趋活跃,使集体土地有序、合法流转成为近年来研究的热门课题之一。我国在集体土地流转方面还处于起步阶段,流转的理论、制度、法律法规和方法等还不完善,因此研究我国集体土地流转,具有一定的学术意义。

其次是现实意义。第一,有利于适应社会主义市场经济发展的要求,在市场经济体制下使集体土地的使用者有自主、自愿流转其土地的权利,进一步完善土地市场,提高农地资源的配置效率。第二,有利于加强土地管理,保护耕地及发展农业生产,杜绝不合理流转和土地闲置浪费等现象发生。第三,有利于保障农村集体权益和农民个人权益。允许集体土地流转并将其纳入土地市场体系中,让市场检验集体土地这种特殊商品的价值和价格,而不是用行政手段或国家强制征收,如果因为公共利益需要或经营性需要进行集体土地征收时,应充分体现市场公平法则,按市场价格进行补偿,从根本上体现农民对土地的财产权。第四,有利于解决“三农”问题,促进农村经济繁荣。“三农”问题的核心是农民收入增长缓慢,而农村土地规模经营有利于增加农民收入,农村土地合理流转有利于消除城乡二元经济结构,并最终解决“三农”问题。为此,应该从体制上、机制上和法制上创造增加农民收入的途径和办法,转移剩余劳动力,实现城乡一体化。当务之急是在城乡收入差距扩大之时,积极进行农村土地流转系统研究,出台相

应的法律和制度,使农民获得稳定的经济收入和生活保障。要引导并解决好农村土地流转过程中出现的新矛盾和新问题,促进农村土地规范、有序、合理流转,达到增加农民收入的目的,促进农村经济的繁荣。

第二节 国内外研究现状

一、国外研究现状

土地流转从法律上讲主要指土地权利的流转,由于国外市场经济发展的历史较长,相关土地流转的探索经过了较长时间的发展,已经形成了较为完整的理论体系,主要表现为地租理论,代表人物有亚当·斯密、威廉·配第、李嘉图、安·罗伯特·雅克·杜尔哥、詹姆斯·安德森、杜能、马克思、恩格斯等。

(一) 古典经济学地租理论

1. 威廉·配第 (William Petty, 1623~1687)

(1) 关于地租

17世纪后期,英国重商主义学派经济学家威廉·配第对地租理论做出了开拓性的贡献。他在《赋税论》中写道:“假定一个人能够用自己的双手在一块土地上面栽培谷物;即假定他能够做耕种这块土地所需要的种种工作,如挖掘、犁、耙、除草、收刈、将谷物搬运回家、打脱筛净等等;并假定他有播种这块土地所需要的种子。我认为,这个人从他的收获之中,扣除了自己的种子,并扣除了自己食用及为换取衣服和其他必需品而给予别人的部分之后,剩下的谷物就是这一年这块土地当年正当的地租;像这样七年的平均数,或者说,形成欠收和丰收循环周期的若干年的平均数,就是用谷物表示的这块土地的一般地租^[4]。”他认为地租是土地上生产农作物所得的剩余收入,是土地总产品价值减去投资和劳动者的生活资料价值之后的余额,实际上是把地租归结为农业工人的剩余价值。

(2) 关于级差地租

威廉·配第对于级差地租的表述:“假如维持伦敦或一支军队所需的谷物,必须从远离40mi*的地方运来,那么,在伦敦或离这支军队驻扎地1mi以内的地方栽培的谷物,除其自然价格之外,尚应加算将谷物运输39mi所需的费用……因此,结果就是,靠近人口稠密地方的土地,由于上述理由,比距离远而

* 1mi=1.60934km。

其他条件相同的土地，不仅能产生更多的地租，而且年租总数也更多一些^[4]。”他不是从同样大小地段的的不同肥力引出级差地租，而是从同等肥力地段的不同位置、从它们对市场的不同距离引出级差地租。

总之，威廉·配第认为：地租是土地上生产农作物所得的剩余收入；由于土壤肥沃程度不同和耕作技术的差异及产地距离市场的远近不同，地租和地价也不同；土地价格可由该土地所获得的地租额的资本换算得出，这为级差地租理论奠定了初步的基础。

2. 理查德·坎蒂隆 (Richard Cantillon, 1685~1734)

关于地租的论述：“租地农场主通常取得土地产品的三分之二。他们把其中的一半用于补偿成本、供养帮工；另一半作为他们自己的经营利润……土地所有者通常取得土地产品的另外三分之一^[5]。”即土地的三分之一就是地租。坎蒂隆认同配第的地租是一种剩余，不过，他提出了还应扣除租地农场主的经营利润，即地租是扣除了经营利润之后的余额。

3. 安·罗伯特·雅克·杜尔哥 (Anne Robert Jacques Turgot, 1727~1781)

杜尔哥是重农学派的重要代表人物之一，对地租理论有一定贡献。他在1766年发表的《关于财富的形成和分配的考察》一书中指出：由于农业中存在一种特殊的自然生产力，所以能使劳动者所生产出来的产品数量，扣除为自己再生产劳动力所必需的数量还有剩余，这是自然恩赐的“纯产品”，也是土地对劳动者的赐予，这就是地租。土地所有者占有这种“纯产品”（地租），也就是对生产者劳动的占有。这种由农业劳动者用自己的劳动向土地取得的财富，但却被土地所有者占有，即地租，这主要是由于土地所有者拥有法律保护的土地私有权。杜尔哥初步揭示了地租与土地所有权的关系，但杜尔哥没有摆脱农业是唯一创造财富源泉的偏见，也不了解资本主义地租收入的本质。

4. 亚当·斯密 (Adam Smith, 1723~1790)

亚当·斯密是英国古典经济学派的主要代表人物，他在1776年出版的《国富论》中建立了古典政治经济学的理论体系。在该著作中，更多地论述了地租量的确定问题：“作为使用土地的代价的地租，自然是租地人按照土地实际情况所支付的最高价格。在决定租约条件时，地主都设法使租地人所得的土地生产物份额，仅够补偿他用以提供种子、支付工资、购置和维持耕畜与其他农具的农业资本，并提供当地农业资本的普通利润。这一数额，显然是租地人在不亏本的条件所愿意接受的最小份额，而地主绝不会多留给他。生产物中分给租地人那一部分的价格，要是多于这一数额的价格，地主自然要设法把超过额留为已有，作为