

我国农村建设用地 流转机制研究



王贝◎著



中国社会科学出版社

我国农村建设用地 流转机制研究



王贝◎著



中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

我国农村建设用地流转机制研究/王贝著. —北京: 中国社会科学出版社, 2016. 8

ISBN 978 - 7 - 5161 - 8529 - 2

I. ①我… II. ①王… III. ①农业用地—土地流转—流转机制—研究—中国 IV. ①F321. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 154132 号

出 版 人 赵剑英
责任编辑 卢小生
责任校对 周晓东
责任印制 王 超

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>
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 三河市君旺印务有限公司
版 次 2016 年 8 月第 1 版
印 次 2016 年 8 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16
印 张 18
插 页 2
字 数 276 千字
定 价 68.00 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发行部联系调换

电话: 010 - 84083683

版权所有 侵权必究

前 言

随着我国经济社会发展，农村建设用地资产价值逐渐显现。通过农村建设用地直接入市流转，不仅能减轻工业化、城市化发展对耕地保护的壓力，而且能增加集体和农民的财产收入。但是，农村建设用地流转在法律上并未得到认同，农村建设用地流转机制并未真正形成。在各地创新试点经验的基础上，国家相继制定相关政策规范和引导农村建设用地流转。2008年，党的十七届三中全会提出：“逐步建立城乡统一的建设用地市场，对依法取得的农村集体经营性建设用地，必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权，在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益。”为了进一步探索消除有关法律法规对农村建设用地流转掣肘因素的影响，2015年2月27日，十二届全国人大常委会第十三次会议通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》（以下简称《决定》），授权国务院在特定地区暂时调整实施《土地管理法》第四十三条和第六十三条、《城市房地产管理法》第九条有关“集体建设用地使用权不得出让等的规定”。《决定》要求：“在符合规划、用途管制和依法取得的前提下，允许存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股，实行与国有建设用地使用权同等入市、同权同价。”然而，如何完善农村建设用产权制度，如何真正发挥农村建设用地市场的供求机制、竞争机制和价格机制，如何规范农村建设用地流转收益分配，如何进一步规范国家对农村建设用地市场的宏观调控等，都是需要解决的重要问题。

本书基于成都市周边地区，尤其是都江堰市部分农村地区实施农村建设用地流转的实地调研，在农村建设用地流转动力机制分析的基

基础上,对农村建设用地产权制度创新、市场均衡及效率、收益分配、宏观调控等问题进行系统研究。本书的主要内容包括:

第一,我国农村建设用地流转的动因。农村建设用地流转系统由外部环境和流转系统组成。外部环境包括政治、经济、文化、社会、生态等要素。流转系统由市场子系统和政府管理子系统组成。其中,市场子系统由农村建设用产权、市场交易主体、中介机构、有形市场组成。从农村建设用地流转动因来看,我国经济社会发展是其外部根源,建设用地不足正制约着我国经济社会可持续发展,而农村建设用地浪费现象十分普遍。我国法律及管理体制为农村建设用地流转提供了可能性。首先,原则上禁止农村建设用地流转的法律规定和允许农村建设用地流转的法律规定并存,为农村建设用地流转提供了法律空间;其次,农村土地管理的组织构架、管理体制机制等为农村建设用地流转提供了操作空间。农村集体(农民)在宅基地流转和中小工业用地流转等方面的创新行为是农村建设用地流转的直接推动力。各级地方政府对这一创新行为的态度和行为存在差异,层级越低的地方政府,其支持态度越鲜明。农村建设用地流转中地方政府支持行为的归宿点是利益最大化。

第二,我国农村建设用地产权制度创新。农村建设用产权是一组权利束,应具备完整性和完全性特征。农村建设用地所有权和使用权是两种最主要的独立的土地权利,农村建设用地处分权和收益权则是非独立的权利。我国农村建设用产权制度存在的缺陷表现为:首先,就所有权制度来看,表现为权利性质模糊、主体不明、权能残缺等。其次,除乡镇企业用地使用权制度比较完善外,宅基地等农村建设用地使用权制度存在的缺陷表现为产权性质不明、产权权能残缺等。我国农村建设用产权制度创新表现在所有权制度和使用权制度两方面。农村建设用地所有权制度创新主要从合理界定所有权主体层级和相互关系、明确所有权主体实体、完善农村建设用地所有产权能几个方面入手。农村建设地使用权制度创新主要从明确使用权物权性质、创新使用权产权确权登记、完善使用权产权类型和权能几个方面入手。

第三,我国农村建设用地的供求及市场均衡。中小企业和城镇居

民对农村建设用地的直接需求,受农村建设用地总量、资源环境和法律政策三种约束力量共同制约。从农村建设用地供给来看,我国对其直接供给流转经历了一个先松后紧再放松的过程,其最终目标是在坚持土地集体所有制前提下,建立城乡统一建设用地市场。农村建设用地的市场供求平衡是相对的、暂时的。从较长时间来看,农村建设用地市场交易量会逐步增加,土地价格会不断上升。从农村建设用地市场效应来看,其正效应表现在缓解土地供求紧张局面、改进社会福利分配格局。其潜在风险表现在土地供求失衡、土地收益分配失衡等。

第四,我国农村建设用地流转收益分配。本书主要基于级差地租和绝对地租构建了农村建设用地流转价格的地租模型。农村建设用地绝对地租,不能通过产品市场价格高于生产价格的余额实现,只能是利润平均化前的扣除。农村建设用地级差地租基本类型包括级差地租Ⅰ、级差地租Ⅱ和级差地租Ⅲ。从农村建设用地流转收益分配来看,绝对地租产生的基础是土地所有权垄断,应归属农村集体(村民)。级差地租Ⅰ应主要归属农村集体,同时兼顾地方政府。级差地租Ⅱ有两种情形:Ⅱb是企业微观层面追加投资、由建筑容积率不同等原因而形成,在租约期间应为企业直接占有,Ⅱa是农村集体或地方政府在整体层面投资所形成,应分摊在相邻土地和几次流转交易中逐步收回。级差地租Ⅲ的归属应归属农村集体。农村建设用地流转收益在集体内部的分配问题是一个农村自治问题,应由村民通过民主决策机制制订具体方案。地方政府应通过地租、税额、费用等途径参与农村建设用地流转收益分配。

第五,我国农村建设用地流转宏观调控。为防止农地过度非农化和农村建设用地市场供求失衡风险,遏制土地收益分配失衡,消除对经济宏观调控的负面影响,应加强农村建设用地流转宏观调控:首先,加强土地利用规划、加强农村建设用地规划管理。其次,加强耕地保护制度、完善农村建设用地用途管制制度。最后,加强农村建设用地价格及收益分配调控。

本书立足作为全国统筹城乡综合配套改革试验区的成都实践,以马克思主义历史唯物主义和辩证唯物主义为指导,以系统观为统领,以制度经济学理论、市场供求理论为基础,借鉴马克思地租理论并创

立了农村建设用地地租理论模型，力求做到兼顾规范研究、实证分析和案例剖析。相信本书成果，能为理论上探索农村建设用地流转机制、为实践上完善农村建设用地流转过程提供有益启发和帮助。当然，由于笔者理论功底尚浅，分析能力不足，书中难免存在不足和瑕疵，恳请专家、同行批评指正。

本书是国家社会科学基金特别委托项目“几个流行的民主化理论命题的证伪”的子课题“参与式民主与地方治理研究”的重要成果。课题组成员多次实地调研，积累了大量数据和案例，对于本书的写作给予了极大的支持和帮助，在此一并表示感谢。本书还受西华大学马克思主义学院专项课题“我国农村建设用地流转机制研究”的资助。

目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景与意义	1
一 选题背景	1
二 研究意义	3
第二节 相关概念界定	5
一 农村建设用地	5
二 农村建设用地流转	6
三 农村建设用地流转机制	8
第三节 相关研究综述	9
一 国外研究综述	9
二 国内研究综述	12
三 研究现状评述	18
第四节 可能的创新点	18
一 研究视角创新	18
二 分析工具创新	19
三 对农村建设用地流转的需求结构分析	19
四 提出实施农村建设用地储备制度构想	19
第二章 我国农村建设用地流转的动因研究	21
第一节 农村建设用地流转的系统性研究	21
一 系统论概述	21
二 农村建设用地流转系统的要素及结构	23
第二节 农村建设用地流转的经济社会环境	28

一	我国经济社会发展对建设用地需求旺盛	28
二	建设用地不足制约我国经济社会可持续发展	36
三	农村建设用地浪费现象普遍	40
第三节	农村建设用地流转的法律及管理体制空间	45
一	社会治理转型拓展了农村主体发展空间	45
二	农村建设用地流转的法律政策空间	48
三	农村建设用地流转的管理体制空间	51
第四节	农村建设用地流转的主体行动逻辑	53
一	相关主体对农村建设用地流转的利益诉求	53
二	农村建设用地流转相关主体的行动逻辑	63
第三章	我国农村建设用地产权制度创新研究	75
第一节	我国农村建设用产权概述	75
一	农村建设用产权的概念及特征	75
二	农村建设用产权结构	77
三	我国农村建设用产权特征	82
第二节	我国农村建设用产权制度的缺陷	87
一	我国农村建设用地所有权制度的缺陷	87
二	农村建设用地使用权制度的缺陷	97
第三节	我国农村建设用产权制度创新的 理论及实践探索	102
一	我国农村建设用产权制度创新的理论探讨	102
二	我国农村建设用产权制度创新的实践探索	106
第四节	我国农村建设用产权制度创新的思考	109
一	我国农村建设用产权制度创新的 制度经济学分析	109
二	我国农村建设用地所有权制度创新的思考	115
三	我国农村建设用地使用权制度创新的思考	124
第四章	我国农村建设用地的供求及市场均衡研究	133
第一节	“征—供”制度下我国建设用地市场研究	133

一	城市建设用地“征—供”入市制度变迁	133
二	“征—供”制度下我国国有土地市场分析	139
第二节	对农村建设用地的直接需求研究	144
一	中小企业发展对农村建设用地的直接需求	144
二	城镇居民对农村建设用地的直接需求	148
三	就地城镇化对农村建设用地的直接需求	153
四	农村建设用地直接需求的结构分析	156
第三节	农村建设用地市场均衡及效率研究	160
一	农村建设用地直接供给研究	160
二	农村建设用地市场均衡及效应分析	171
第五章	我国农村建设用地流转收益分配研究	179
第一节	我国农村建设用地流转收益分配现状	179
一	农村建设用地流转收益及分配概述	179
二	各地农村建设用地流转收益分配现状	182
三	我国农村建设用地流转收益分配存在的问题	184
第二节	农村建设用地流转价格的地租模型	186
一	农村建设用地地租的基本形式	186
二	农村建设用地绝对地租	188
三	农村建设用地区级差地租	198
四	农村建设用地流转价格构成	208
第三节	基于地租模型的农村建设用地流转收益分配研究	212
一	农村建设用地流转收益分配的总体框架	213
二	农村建设用地流转收益在集体内部的分配	215
三	地方政府参与农村建设用地流转收益研究	218
第六章	农村建设用地流转实证研究：以都江堰市金陵村二组实践为例	224
第一节	相关背景及样本选择	224
第二节	金陵村二组实践的主要做法	227

一	做好区域主导产业规划	227
二	有效整合各类资源	228
三	土地整理和土地确权并举	231
四	大力推进土地流转	232
五	合理分配土地收益	234
第三节	金陵村二组实践的成效及经验	236
一	本实践的主要成效	236
二	本实践的主要经验	238
三	本实践存在的问题	242
第七章	我国农村建设用地流转宏观调控研究	244
第一节	农村建设用地流转宏观调控的必要性	244
一	防止农地过度非农化风险	244
二	防止农村建设用地市场供求失衡	245
三	遏制土地收益分配失衡	246
四	消除对经济宏观调控的负面影响	247
第二节	加强土地利用规划	248
一	加强土地利用规划体系建设	248
二	加强农村建设用地规划管理	250
第三节	完善土地用途管制制度	254
一	加强耕地保护制度	254
二	完善农村建设用地用途管制制度	257
第四节	加强农村建设用地价格及收益分配调控	259
一	加强农村建设用地流转价格调控	259
二	加强农村建设用地收益分配调控	260
三	对农村建设用地流转合理征税	261
参考文献		263
后 记		277

第一章 绪论

第一节 研究背景与意义

一 选题背景

改革开放以来，我国经济保持了快速增长，GDP 年平均增长率超过了 9%，我国工业化和城市化也将继续维持在较高发展水平。但长期以来，我国经济发展和城市化、工业化主要不是依靠集约利用土地，而是依靠粗放式用地，尤其是依靠占用大量耕地而实现的。目前，我国人均占有耕地面积仅为 1.4 亩，只相当于世界人均占有耕地面积的 37% 左右，如果不遏制耕地快速减少的趋势，我国粮食安全的基础将会严重削弱。与此同时，我国农村建设用地利用则处于粗放状态，用地数量约相当于城市建设用地的 2.57 倍，目前我国农村建设用地大致有 1800 万公顷（城市用地为 700 万公顷）。允许农村建设用地入市流转，通过盘活存量建设用地，将大大减轻工业化、城市化发展中对耕地保护的壓力。在各地创新试点经验的基础上，国家相继制定相关政策法规对农村建设用地流转进行规范和引导。2004 年 10 月，国务院下发《关于深化改革严格土地管理的决定》提出：“在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转”，这无疑为集体建设用地流转的规范管理提供了有力依据。2006 年，国土资源部下发《关于坚持依法依规管理，节约集约用地，支持社会主义新农村建设的通知》，批准稳步推进城镇建设用地增加和农村建设用地减少相挂钩的改革试点。2008 年，党的十七届三中全会提出：“逐步建立城乡统一的建设用地市场，对依法取得

的农村集体经营性建设用地，必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权，在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益。”2009年3月国土资源部出台的《关于促进农业稳定发展农民持续增收推动城乡统筹发展的若干意见》要求：“各地要按照公开、公平、公正的市场原则，健全完善市场配置集体建设用地的价格形成机制。”“要按照‘初次分配基于产权，二次分配政府参与’的原则，总结集体建设用地流转试点经验，出台和试行集体建设用地有偿使用收益的分配办法。”2015年1月，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，明确提出了“建立农村集体经营性建设用地入市制度”的任务。2015年2月27日，第十二届全国人大常委会第十三次会议通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，授权国务院在特定的地区暂时调整实施《土地管理法》第四十三条和第六十三条、《城市房地产管理法》第九条有关“集体建设用地使用权不得出让等的规定”。“在符合规划、用途管制和依法取得的前提下，允许存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股，实行与国有建设用地使用权同等入市、同权同价。”但是，农村建设用地市场大多处于自发、隐性状态，缺乏明确的法律依据和规则，存在如下一些问题。

（1）农村建设用产权制度存在缺陷。农村建设用产权制度缺陷正成为阻碍农村建设用地市场化配置的关键因素。

（2）农村建设用地市场建设有待加强。农村建设用地的供求机制、竞争机制和价格机制还未真正发挥作用，市场规章制度建设还需不断完善。

（3）农村建设用地流转收益分配不规范。参与收益分配的主体差异较大，主体间分配比例差异较大，存在非法获取土地收益的侵权行为。

（4）国家对农村建设用地市场的宏观调控有待完善。农村建设用地流转存在过度非农化风险、用地供求失衡的风险、土地收益分配失衡的风险等。

二 研究意义

农村建设用地在我国经济社会发展中作用显著,如何结合我国农村实际情况合理地利用和推进农村建设用地流转,既关系到土地资源的有效配置,也关系到相关主体的利益分配。本书对农村建设用地流转机制进行研究,具有理论和实践两方面的积极意义。

(一) 理论意义

本书对我国农村建设用地流转机制进行研究,对于理解地方政府和农村集体的行为逻辑、丰富土地产权理论和为农村建设用地流转收益分配提供分析依据等,具有显著的理论意义。

第一,有助于理解地方政府和农村集体对于农村建设用地流转的不同行为方式。有学者已经指出,利益分析是理解农村建设用地流转的重要视角,但对于利益机制是如何影响各自行为等方面的深入研究还很不足。本书认为,基于利益衡量,地方政府主导的“城乡建设用地增减挂钩”行为,是我国征地制度的延续,并非真正意义上的农村建设用地流转。而农村集体和农民推动了宅基地流转和中小企业用地流转等,这是真正意义上的农村建设用地流转。当然,这离不开各级政府,尤其是地方政府的大力支持。但事实上,地方政府支持农村建设用地流转的支持行为有一个重要的利益归宿点:禁止农村集体土地进入房地产市场后的土地流转并不会显著影响土地出让收益,而农村建设用地市场为中小企业解决了其发展中遭遇的土地“瓶颈”,促进了地方经济的发展。

第二,丰富了土地产权理论。本书将我国农村建设用地产权结构概括为农村建设用地所有权、农村建设用地使用权、农村建设用地收益权和农村建设用地处分权四个部分。农村建设用地所有权是整个权利体系中的基础性权利,农村建设用地使用权则是农村建设用地所有权在现实中的实现和伸延,农村建设用地收益权和农村建设用地处分权是农村建设用地所有权和农村建设用地使用权这两种权利的派生权利。相应地,我国农村建设用地产权制度创新主要包括农村建设用地所有权制度创新和使用权制度创新。本书深入论证了整合农村建设用地使用权产权体系以使其合理流转。对于农村建设用地所有权,落脚点在于所有权主体明确化和所有权权能完善化;对于农村建设用地使

用权,关键点在于明确使用权物权性质、创新使用权产权确权登记、完善使用权产权类型和权能。

第三,为农村建设用地流转收益分配提供理论基础和分析工具。本书提出了农村建设用地地租理论并以此作为分析工具研究土地收益分配。农村建设用地地租主要包括绝对地租、级差地租Ⅰ、级差地租Ⅱ和级差地租Ⅲ。农村建设用地流转价格=土地基本价格+地上附着物价格。其中,土地基本价格=绝对地租的资本化+级差地租Ⅰ的资本化+级差地租Ⅱ的资本化+级差地租Ⅲ的资本化。土地基本价格是土地流转价格的基础,绝对地租、级差地租Ⅰ、级差地租Ⅱ和级差地租Ⅲ四种地租共同成为农村建设用地流转价格的决定性因素。在农村建设用地地租收益分配中,应坚持依法合规、分配与积累并重、兼顾各方利益、贡献与收益对等原则,正确处理国家、集体和企业各方的合理利益。

(二) 实践意义

本书立足全国各地尤其是成都市部分地区农村建设用地流转实际,通过这些地区在农村建设用地产权制度创新、市场供求关系、流转收益分配等各方面具体分析,揭示农村建设用地市场运行的规律,发现存在的问题,提出对策思考,具有显著的实践意义。

第一,有助于消除人们对农村建设用地流转的疑虑。作为基层群体自发创新的产物,农村建设用地流转从早期隐性流转开始,人们就对其充满了疑虑:耕地被占用、利益分配不均衡、国家宏观调控受到冲击等。如果不对我国农村建设用地流转机制及其影响进行深入研究,则人们的上述疑虑将很难在短时期内被消除,这会导致这一流转行为在完善、推广过程中增加不必要的时间成本。本书有助于消除这些疑虑,提高农村建设用地流转的社会接受度。

第二,有助于完善农村建设用地流转机制。农村建设用地流转作为各地自发创新行为的一种尝试,其本身经历了从隐性交易到逐步规范交易的发展历程。各地农村建设用地流转运行机制存在巨大差异。因此,完善农村建设用地流转机制,一方面需要在实践中不断改进;另一方面也需要通过理论分析,进行深层次的结构解析和目标评价,按照系统思路对其改进和完善。本书在对农村建设用地流转动因分析

的基础上,构建了“产权制度—市场运行—收益分配—宏观调控”“四位一体”的农村建设用地流转机制。

第三,有助于深化我国土地制度改革和推进城乡统筹发展。为了打破城乡二元制度壁垒,促进城乡统筹发展,各地都将促进城乡要素市场一体化作为城乡统筹的重要环节。成都市作为“城乡统筹综合配套改革实验区”,在促进城乡统筹发展中,以土地制度改革为抓手推动城乡要素市场一体化发展,在农村建设用产权制度、市场流转制度,以及户籍制度等配套制度改革方面均进行了有益的探索。本书立足成都市丰富的实践经验,揭示农村建设用地流转机制,对于进一步推动我国城乡要素一体化流动、促进城乡统筹发展、破解“三农”难题具有重要的现实意义。

第二节 相关概念界定

一 农村建设用地

从法律层面,我国尚未对“农村建设用地”进行明确定义。即使1986年制定的《土地管理法》,专设“乡(镇)村建设用地”,也未对“乡(镇)村建设用地”做出明确界定。《土地管理法》第三十七条规定:“乡(镇)村建设应当按照合理布局、节约用地的原则制定规划,经县级人民政府批准执行。城市规划区内的乡(镇)村建设规划,经市人民政府批准执行。农村居民住宅建设,乡(镇)村企业建设,乡(镇)村公共设施、公益事业建设等乡(镇)村建设,应当按照乡(镇)村建设规划进行”。1998年和2004年修订的《土地管理法》将原《土地管理法》中的“乡(镇)村建设用地”和“国家建设用地”两章合并为第五章“建设用地”,“乡镇村建设用地”这一词汇也就消失了。《土地管理法》(2004,没有特别说明,下同)第四条第三款这样界定:“建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。”依据《土地管理法》第四十三条第一款的规定,农村建设用地有三种可情形:一是经依法批准使用本集体经济

组织农民集体所有的土地兴办乡镇企业；二是农村居民住宅建设用地（农村宅基地）；三是乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地。据此，结合农村经济建设发展的实际情况，我们可以这样界定农村建设用地：农民集体所有的、地处农村的、经依法批准使用的乡镇企业用地、村民建设住宅用地、乡镇村公共设施和公益事业建设用地。

按照《土地管理法》立法精神，农村建设用地客体应包含以上三种情况。但是，从实际来源看，农村建设用地的客体应包含更广：一是来源于历史传承下来的住宅、庙宇、宗祠、乡镇（村）企业等，并经过相关部门确权登记的存量建设用地；二是经相关部门批准由未利用地、农用地转化而来的新增建设用地；三是由历史传承下来长期存在或长期使用但未经确权颁证的建设用地，如多数农村道路和水利设施用地；四是集体组织或其成员未经法定程序擅自将转用的建设用地。前两者属于法律确认的农村建设用地，后两者属于未经法律确认的农村建设用地。^①

二 农村建设用地流转

一般来说，农村土地流转包括功能流转和权利流转。土地功能流转主要指土地利用性质和用途的改变，包括农用地内部流转、建设用地内部流转和农用地与建设用地之间的流转。土地权利流转是指土地产权在不同主体之间的变更，包括有偿有期限、无偿无期限、无偿有期限等流转方式。

从理论上讲，农村建设用地流转也包括功能流转和权利流转。就功能流转而言，建设用地功能逆转性弱，对于硬化程度深的土地而言，很难将其复垦为耕地。也就是说，建设用地功能更多地体现为功能连续性，我们可以通过工程的手段，营造各种建筑物等工程实体，即使当这些实体年代久远而不能利用，人类也可以通过技术手段重复开发利用，也就是说，其承载功能是不变的。因此，农村建设用地流转主要涉及权利流转，其可以分为农村建设用地所有权流转和使用权

^① 冯果、陈国进：《集体建设用地使用权流转之客体研究》，《武汉大学学报》（哲学社会科学版）2013年第6期。