

城乡统一建设用地 市场论

CHENGXIANG TONGYI JIANSHE YONGDI SHICHANGLUN

徐万刚 著



西南财经大学出版社

城乡统一建设用地 市场论

CHENGXIANG TONGYI JIANSHE YONGDI SHICHANGLUN

徐万刚 著



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

城乡统一建设用地市场论/徐万刚著. —成都:西南财经大学出版社, 2016. 4

ISBN 978 - 7 - 5504 - 2385 - 5

I. ①城… II. ①徐… III. ①城乡建设—土地利用—土地市场—研究—中国 IV. ①F299. 232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 069170 号

城乡统一建设用地市场论

徐万刚 著

责任编辑:向小英

封面设计:墨创文化

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
照 排	四川胜翔数码印务设计有限公司
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	170mm × 240mm
印 张	15.75
字 数	285 千字
版 次	2016 年 4 月第 1 版
印 次	2016 年 4 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 2385 - 5
定 价	88.00 元

1. 版权所有,翻印必究。

2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。

序 言

土地是“民生之本、发展之基”。土地既是农业生产的基本要素，又是城市和工业发展的重要载体。改革开放以来，我国经济社会建设取得了举世瞩目的辉煌成就，土地的经济属性和社会属性凸显，建设用地的资本要素能力显著提升，极大地推动了我国工业化和城市化的发展进程。但是城乡二元的土地制度及分割的土地市场却极大地扭曲了土地稀缺资源的供求关系，客观上侵蚀了农民的土地财产权益，拉大了城乡发展差距，也造成了“高城市化、低工业化”的用地困局。深化土地制度改革，构建城乡统一的建设用地市场，已成为我国经济社会转型时期亟待解决的重大课题。

在博士论文的基础上，徐万刚修改出版的《城乡统一建设用地市场论》一书，对我国工业化、城镇化、农业现代化进程中城乡二元土地市场制度实施中出现的诸多现实困境进行了系统性的辩证分析与实证总结，在深入研究土地市场理论的基础上，提出改革现有建设用地市场体系的弊端，主张着力清除市场壁垒，构建一个建设用地高效配置的城乡统一、市场融合、交易内容丰富的正式市场制度，提高建设用地配置效率和公平性。

该著作在梳理相关文献研究的基础上，建构起一个较为完整的分析框架和系统的研究范式，具有如下学术特色和创新：第一，选题具有时代性。根据我国国民经济的整体发展现状及现行分离的二元土地制度，构建城乡统一建设用地市场理论具有强烈的时代性。理论上，有利于进一步完善我国社会主义市场经济体制框架，推动城乡要素的自由、平等流动；实践上，有利于为各地试点改革工作的探索提供相应的指导或参考。第二，理论具有系统性。在回顾相关理论的基础上，通过对现行二元土地市场分割弊端的分析，从微观、中观和宏观的角度建构了以市场微观主体设置、市场运行机制及宏观保障机制为主要内容的基本框架，系统地提出了一个构建城乡统一建设用地市场的创新体系。第三，内容具有创新性。作者将土地循环流转机制纳入土地市场运行范畴，主张

构建建设用地使用权回归直接补给和土地循环开发间接补给双重机制，有利于实现建设用地流转的持续性和循环性，提高土地资源的利用效率；在现代产权理论及土地属性研究的基础上，深入剖析了土地储备制度的变迁，主张分化政府市场经营职能，创新性地提出构建土地资产管理委员会，代行国家市场主体权利，从而规范政府收益来源，规避“土地财政”弊端，有利于清晰界定和确立城乡统一建设用地市场的主体地位，构建和完善多元化的市场主体框架。

本书研究所做的探索对推进我国建设用地制度改革具有重要的理论贡献和现实价值。城乡统一建设用地市场体系的构建是一个不断创新完善的系统工程，作者虽然提出了较为前瞻的创新设想，但在体系构建及路径选择上也确有可待商榷之处，恳望国内外学术同仁阅正并提出宝贵意见，以促使其在该领域的研究日臻完善。同时，也希望徐万刚博士以此为起点，进一步深化对土地制度的供给研究，百尺竿头，更上一层楼。

蒋永穆

（四川大学教授、博士生导师）

2016年3月于成都

目 录

1 导论 / 1

1.1 研究背景及意义 / 1

1.1.1 研究背景 / 1

1.1.2 研究意义 / 2

1.2 基本概念的界定 / 4

1.2.1 建设用地 / 4

1.2.2 建设用地市场 / 6

1.3 研究结构、内容和方法 / 7

1.3.1 研究结构 / 7

1.3.2 研究内容 / 7

1.3.3 研究方法 / 9

1.4 可能的创新与不足 / 10

1.4.1 可能的创新之处 / 10

1.4.2 主要的不足之处 / 11

2 理论基础：相关研究回顾 / 12

2.1 地租理论 / 12

2.1.1 古典地租理论简述 / 12

2.1.2	马克思的地租理论 /	14
2.1.3	社会主义城市地租 /	17
2.2	二元经济理论 /	20
2.2.1	刘易斯模型 /	20
2.2.2	费—拉模型 /	22
2.2.3	乔根森模型 /	23
2.2.4	托达罗模型 /	24
2.2.5	钱纳里模型 /	25
2.3	城乡一体化理论 /	26
2.3.1	马克思、恩格斯、列宁和斯大林对城乡一体化的相关论述 /	27
2.3.2	资本主义田园城市学派的相关论述 /	28
2.3.3	资本主义区域经济学者的相关论述 /	29
2.4	土地市场理论 /	32
2.4.1	土地市场运行机制论述 /	32
2.4.2	土地市场规范系统研究 /	34
2.4.3	土地市场相关问题研究 /	36
2.5	结论与启示 /	37
3	历史变迁：新中国建设用地的历程回顾与绩效分析 /	39
3.1	新中国建设用地的历程回顾 /	39
3.1.1	新中国建设用地国家所有制的建立和发展 /	39
3.1.2	新中国城市建设用地使用制度的发展历程 /	41
3.1.3	我国农村建设用地的历程变迁 /	44
3.2	新中国建设用地的绩效分析 /	56
3.2.1	1978 年前的土地制度评价 /	56

3.2.2 1978 年后的土地制度评价 / 58

3.3 结论与启示 / 59

4 客观必然：城乡统一建设用地市场构建的外在要求和 内在必要 / 61

4.1 城乡统一建设用地市场构建的外在要求 / 61

4.1.1 城市化发展的需要 / 61

4.1.2 工业化发展的需要 / 66

4.1.3 新农村建设的需要 / 73

4.1.4 经济发展方式转变的需要 / 80

4.1.5 城乡统筹的需要 / 83

4.1.6 小结 / 89

4.2 城乡统一建设用地市场构建的内在必要 / 90

4.2.1 我国农村集体建设用地的流转分析 / 90

4.2.2 我国农地城市转用流转的关系分析 / 109

4.2.3 我国二元土地市场分割的宏观影响 / 118

4.2.4 小结 / 121

5 框架构建：城乡统一建设用地市场构建的基本内容 / 123

5.1 城乡统一建设用地市场构建的宗旨与原则 / 123

5.1.1 城乡统一建设用地市场构建的宗旨 / 123

5.1.2 城乡统一建设用地市场构建的原则 / 124

5.2 城乡统一建设用地市场构建的思路与模式 / 125

5.2.1 城乡统一建设用地市场构建的基本思路 / 125

5.2.2 城乡统一建设用地市场构建的主要模式 / 130

5.3	城乡统一建设用地市场构建的路径与手段 /	132
5.3.1	城乡统一建设用地市场建构的路径解析 /	132
5.3.2	城乡统一建设用地市场建构的基本手段 /	135
5.4	城乡统一建设用地市场的指标评价体系 /	136
5.4.1	城乡统一建设用地市场指标评价体系的构建原则 /	137
5.4.2	城乡统一建设用地市场指标评价体系的构成框架 /	138
5.4.3	城乡统一建设用地市场指标评价体系的应用分析 /	140
6	微观基础：城乡统一建设用地市场主体的微观建构 /	143
6.1	城乡统一建设用地市场微观主体的建构解析 /	143
6.1.1	城乡统一建设用地市场微观主体的相关界定 /	143
6.1.2	城乡统一建设用地市场微观主体的建构框架 /	151
6.1.3	城乡统一建设用地市场微观主体的框架解析 /	152
6.2	我国现行建设用地市场微观主体建构存在的主要问题 /	159
6.2.1	城市土地市场：卖方垄断主体 /	160
6.2.2	农村土地市场：供方残缺主体 /	163
6.3	完善我国现行建设用地市场微观主体建构的对策研究 /	167
6.3.1	清晰界定土地产权 /	168
6.3.2	成立市场主体代表 /	169
6.3.3	放开建设用地市场 /	170
6.3.4	规范主体收益途径 /	171
6.3.5	转变地方政府职能 /	172
7	市场运行：城乡统一建设用地市场运行的机制建构 /	173
7.1	城乡统一建设用地市场运行机制的建构分析 /	174

7.1.1	城乡统一建设用地市场运行机制的相关界定 /	174
7.1.2	城乡统一建设用地市场运行机制的创新框架 /	177
7.1.3	城乡统一建设用地市场运行机制的内容解析 /	178
7.2	我国现行建设用地市场运行机制存在的主要问题 /	188
7.2.1	我国城乡二元土地市场割裂的模型分析 /	188
7.2.2	我国城乡二元土地市场扭曲的运行机制 /	190
7.3	完善我国现行建设用地市场运行机制的对策研究 /	193
7.3.1	拓展土地市场要素 /	193
7.3.2	放大市场竞争效应 /	194
7.3.3	发挥价格调控功能 /	194
7.3.4	推动循环持续流转 /	195
7.3.5	加强市场制度建设 /	195
8	宏观保障：城乡统一建设用地市场调控的体系构建 /	196
8.1	城乡统一建设用地市场宏观调控体系的基本内容 /	197
8.1.1	城乡统一建设用地市场宏观调控体系的相关界定 /	197
8.1.2	城乡统一建设用地市场宏观调控体系的创新框架 /	200
8.1.3	城乡统一建设用地市场宏观调控体系的内容解析 /	200
8.2	我国现行土地宏观调控体系存在的主要问题 /	215
8.2.1	土地规划多极化 /	216
8.2.2	调控主体地方化 /	216
8.2.3	调控市场封闭化 /	218
8.2.4	核心障碍：土地财政 /	218
8.3	完善我国现行土地宏观调控体系的对策研究 /	222
8.3.1	建立科学的宏观规划体系 /	222

8.3.2 构建统一的市场规范体系 / 224

8.3.3 培育有力的监督保障机制 / 225

8.3.4 弱化“土地财政”的羁绊 / 226

参考文献 / 229

致 谢 / 241

1 导论

1.1 研究背景及意义

1.1.1 研究背景

我国城乡二元土地制度为新中国成立初期的工业化建设、国民经济的迅速增长和改革开放以来的城市经济发展做出了巨大的贡献,但也形成了备受诟病的二元机制和城乡对立的二元体系;在工业化、城市化和现代化进程中,城乡分割的土地制度严重制约了我国农村经济的发展,导致城乡差距日益扩大。

享有垄断征地权的地方政府通过行政手段从集体经济组织低价购地,通过市场运作的方式,在“低征高卖”的半市场经济行为中,获取了农地用途转变的巨额收益。党国英估计,改革开放以来在土地上农民被剥夺的土地升值收益大约有 20 万亿元以上^①,从而削弱了农村经济的发展潜力。同时,也造成了大量的失地农民^②,因较低的征地补偿及农民可行能力的缺失导致干群关系紧张、社会矛盾激化,不利于社会的和谐稳定与共同富裕目标的实现。

在新的历史时期,我国工业化、城市化的飞速发展与新农村建设的不断推进,对城乡建设用地资源的需求日渐旺盛。《全国土地利用总体规划纲要(2006—2020 年)》预测我国建设用地的供需矛盾在未来 10 年将更加突出,到 2020 年,我国城镇化率将达到 58%,城镇工矿用地需求量将在相当长时期内保持较高水平;推进城乡统筹和区域一体化发展,将拉动区域性基础设施用

^① 党国英. 农村改革 30 年回顾与展望 [J]. 理论前沿, 2008 (15): 5-10.

^② 据韩俊估算,仅仅在 1987—2001 年,全国非农建设占用耕地达 159.746 5 万公顷,地方政府从农村转移出的财富就达 9 万亿元以上,而与之相对应的是 3 400 万农民因征地失去或减少了土地,46%的失地农户收入水平相对或绝对下降。参见:韩俊. 中国农村下一步改革的重点和政策走向 [J]. 经济体制改革, 2004 (4): 10-15.

地的进一步增长;建设社会主义新农村,尚需一定规模的新增建设用地周转支撑。

然而,截至2008年年底,全国耕地面积仅为1.2178亿公顷,已逼近我国耕地保护的红线。据估算,到2020年,我国人口总量预期将为14.5亿,2033年前后将达到峰值15亿左右。从国家粮食安全的角度出发,国家制定了严格的耕地保护制度。同时,耕地后备资源少且生态环境约束大,制约了耕地资源的补充能力。因此,耕地转变为建设用地的可能性已越来越少,我国现代化发展所需的土地供给形势日趋严峻。

建设用地的供需矛盾和耕地保护制度的红线制约,必然要求对现有建设用地进行科学规划和统筹利用,阻止土地财政所造成的“非均衡现象”^①。同时,在21世纪,我国国民经济整体实力明显增强,已进入“以工促农、以城带乡”的反哺时期。因此,改革原有的政府征地行为和构建城乡统一的建设用地市场已是历史发展的必然趋势。

党的十七大报告鲜明地提出了“加快形成统一开放竞争有序的现代市场体系,发展各类生产要素市场”^②的号召;继而在党的十七届三中全会上指出要“充分发挥市场在资源配置中的基础性作用”“建立促进城乡经济社会发展一体化制度”“促进公共资源在城乡之间均衡配置、生产要素在城乡之间自由流动,推动城乡经济社会发展融合”“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”的宏观指导。2011年3月,在我国颁布的“十二五”规划纲要中,中央进一步强调要“完善城乡平等的要素交换关系,……调整优化城乡用地结构和布局,逐步建立城乡统一的建设用地市场”。因此,我国城乡统一建设用地市场理论的提出不仅是基本国情发展的需要,而且是当前一系列政策支持体系演进的历史趋势,具有强烈的时代性。

1.1.2 研究意义

本书力图在分析我国传统二元土地制度利弊的基础上,在城市化、工业化和农业现代化的发展进程中,构建城乡统一的建设用地市场。通过构建城乡统

① 钱忠好.土地征用:均衡与非均衡——对现行中国土地征用制度的经济分析[J].管理世界,2004(12):50-59.

② 胡锦涛.高举中国特色社会主义伟大旗帜 为夺取全面建设小康社会新胜利而奋斗[M].北京:人民出版社,2007:26.

一建设用地的微观主体、市场运行机制及宏观调控保障,充分发挥社会主义市场经济机制对土地资源的基础配置功能。在国家宏观规划的前提下,通过政府组建的建设用地市场交易平台,充分发挥供求机制、价格机制和竞争机制的相互作用,促进城乡建设用地资源的自由流转;在所有者权能清晰的基础上,使城乡建设用地所有者和国家土地终极所有者代表(土资委)^①根据所有权的份额享有对建设用地出让和转让等收益处置的权利,从而突破地方政府的垄断征地行为,形成市场主体清晰、竞争有序、权益平等、持续循环、城乡一体的建设用地市场流转机制。

1.1.2.1 理论意义

学术界对于土地制度的研究内容颇丰,对土地使用权的流转也众说纷纭。然而,对于建设用地流转虽有不少的相关论述,但未成系统。同时,对于如何流转、流转机制的构建更是鲜有涉及。因此,在推进城乡统筹的进程中,积极构建城乡统一的建设用地市场机制有利于为城乡一体化的发展做出理论上的探索与创新。

根据我国社会主义基本经济制度的公有属性及部分劳动群众实际占有的客观状况,通过对产权理论及土地属性的分析,创设了城乡统一建设用地的微观基础。本书主张将国家终极所有权代表的显行化收益^②及地方产权主体的权能收益与市场机制相结合,以期突破土地产权争论中纯粹的土地私有和公有的范式困境,给予产权制度设计上的尝试与创新。

① 根据国有资产管理委员会(国资委)的称呼,本书从国家作为土地的终极所有者身份出发,暂称之为土地资产管理委员会(简称为“土资委”),以便将政府从市场主体的角色中解放出来,使“土资委”拥有合法的市场主体身份,参与市场的交易行为,获取相应的所有权收益,以确保土地资产的保值和增值。钱忠好(1999)认为,应当建立“农地资产经营公司”在国有资产管理委员会的委托下经营农地资产,确保农地资产的保值增值。本书认为其不能准确表述国家作为城市土地和农村土地的全社会所有者代表身份,更不能从市场交易的角度去处理国家和城市土地所有者之间的土地收益机制问题。无独有偶,黄小虎(2010)针对“土地财政”的困境,主张设置国有土地资产管理委员会,要求通过国有土地公司的形式参与市场经营,负责国有土地的增值保值。笔者认为,两人的建议在一定程度上说明了学术界对构建统一的土地经营市场化组织的诉求,本书则更强调土地公有的终极主体身份。参见:钱忠好.关于中国农村土地市场问题的研究[J].中国农村经济,1999(1):9-14.黄小虎.解析“土地财政”[J].红旗文稿,2010(20):13-16.

② 国家终极所有权收益的显行化是指地方政府不再以经营主体的身份出现在建设用地市场中,仅以土资委的身份直接参与市场,拥有完整的市场主体身份。不仅具有完整的所有权,还享有土地储备、市场投放、国家大型项目的土地征用和同等条件下的优先购买权,既有利于国家对土地价格的宏观调控和对市场价格信息、供求关系的准确掌握,又利于国家对土地规划和利用的科学决策。

同时,本书强调了城乡统一建设用地市场运行机制、可持续循环机制及调控保障机制的有机整合,既突出了市场的基础配置功能,又强调了国家的宏观调控职能,保障了城乡市场主体权能配置、利益分享与循环发展的一致性;既能有效支持城市化、工业化的发展需求,又能积极推动城乡资源的双向流动,为社会主义市场经济体制的完善和城乡一体化建设的发展贡献自己相关研究的绵薄之力。

1.1.2.2 实践意义

在突破我国现阶段二元土地制度痼疾的基础上,构建城乡统一的建设用地市场,有利于充分体现集体建设用地的财产权和发展权,推动社会主义新农村建设内生机制的建构;有利于实现城乡之间资源的自由流动,促进“以城带乡、以工促农”长效机制的稳固建立,推动城乡一体化的顺利进行;有利于实现建设用地资源的高效利用,促进城乡关系的协调发展;同时,城乡统一建设用地市场机制的建立还有利于培育集体经济组织的市场经济意识,促进城市文明、工业文明与乡村文明的有机结合,分享现代化和改革开放的实际成果,逐步实现共同富裕的奋斗目标。

1.2 基本概念的界定

1.2.1 建设用地

对土地内涵的认识是建设用地研究的逻辑起点。不同的学者对土地的认识各有侧重。英国经济学家马歇尔认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”^①美国土地经济学家伊利认为:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量,或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面,因为它还包含地面上下的东西。……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”^②毕宝德指出:“土地不仅是一个由地球陆地一定高度和深度范围内的土壤、岩石、矿藏、水文、大气和植被等要素构成的单纯的自然综合体,而且是一个综合了人类正反面活动成果的自然综合体。”

① 有学者将之译为:“土地是指人类为实现其目的而无偿使用的蕴藏在陆地、海洋、大气、光和热中的物质和能量。”突出了土地使用的无偿性。参见:(英)马歇尔.经济学原理[M].陈瑞华,译.西安:陕西人民出版社,2006:171.

② (美)伊利,莫尔豪斯.土地经济学原理[M].腾维藻,译.北京:商务印书馆,1982:19.

然—经济综合体。”^① 黄贤金在综合相关土地界定的基础上提出,土地是地球表面受自然要素(Nature)、经济要素(Economy)、社会要素(Society)和时间要素(Time)影响的四维空间综合体。笔者认为,伴随人们对土地认识的不断深化,土地的生态功能将日渐显现,因此土地的综合应当是一个包括生态要素(Ecology)在内的五维空间体,即: $L=f(N, E, S, T, E)$ 的综合表达式。^②

建设用地是土地内涵的进一步延伸与分化,它不仅具备土地资源的共性,而且还存在自身的特殊性。学术界对建设用地的界定多以国家的法律规定为依据,强调了建设用地的自然功能。《经济大辞典》认为,建设用地是由一定的地表面积和适当的地质条件所形成的用于建筑的土地^③;《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)第四条规定:“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。”伴随工业化和城市化的发展需求,建设用地的经济属性、社会属性日渐显化,流转的动态性特征突出。

我国现行土地制度下存在国有建设用地和集体建设用地两种形式。国有建设用地范围广泛,主要包括城市市区土地、城市建设区域外的公共设施用地、水利设施用地、旅游用地及军事设施用地,以及依法征用或转用的原农民集体所有土地等;乡村集体建设用地主要指建筑物、构筑物所占属于农村集体经济组织所有的建设用地,通常包括乡(镇)村企业用地、乡(镇)村公共设施和公益事业用地、农民宅基地使用的集体用地等,从而形成了我国城乡二元建设用地区域与属性的差别。

在建设用地的时序上,还表现为存量建设用地与增量建设用地的划分。存量建设用地主要指在规划期内业已存在的建设用地;而增量建设用地主要指根据新的规划发展需要,将部分农地转为建设用地的部分。根据我国现有土地市场交易形式,增量建设用地的交易大多通过“一级土地出让”市场,而存量建设用地的交易则多为转让、转租等二级市场交易,造成了歧视性、二元割裂、不统一的建设用地市场。

同时,相对于建设用地市场的交易标的而言,建设用地不仅包括实物用地,而且包括建设用地。实物用地是指符合土地利用总体规划、城乡建设规划

① 毕宝德. 土地经济学 [M]. 5 版. 北京: 中国人民大学出版社, 2005: 3.

② 此处借用黄贤金的四维表达式: $L=f(N, E, S, T)$ 。参见: 黄贤金, 陈志刚, 钟太洋. 土地经济学 [M]. 北京: 科学出版社, 2009: 3.

③ 于光远. 经济大辞典(上) [M]. 上海: 上海辞书出版社, 1992: 100.

及环境保护要求的,依法经过批准实际利用的建设载体;建设用地通常指农村宅基地及其附属设施用地、乡镇企业用地、农村公共设施和公益事业建设用地等农村集体建设用地通过整理复垦为耕地后,可转换用于实物用地,为土地“挂钩流转”与耕地“占补平衡”的实现提供了流转媒介。

因此,笔者认为本书研究的建设用地不仅是狭义概念上的城市市区的建设用地^①,而且包括乡村集体建设用地以及以增量形式出现的建设用地实物和土地整理挂钩形成的交易指标等综合体。

1.2.2 建设用地市场

《现代汉语大词典》中对市场的解释是:市场是“商品买卖的场所”“商品行销的区域”^②。但就本质而言,市场是商品交换中发生的经济关系的总和。它不仅是商品流通中一切商品交换或买卖活动的总和,也是商品供给与商品需求及其相互作用所实现的商品流通的总和。^③因此,市场既是不同生产资料所有者之间以及同一生产资料所有者内部相对独立的商品生产者之间经济关系的体现,又是社会生产和生活需要之间的商品可供量与有支付能力的需求之间的生产者和消费者、买方和卖方之间、国民经济各部门之间的经济联系的反映。^④

笔者认为,建设用地市场是指建设用地(实物与指标)这种特殊商品在流通过程中所发生的各种经济关系的总和。建设用地市场是一个综合概念,不仅包括建设用地利用方式(用途)的市场流转,而且包括依附于建设用地所形成的一系列相关权利的经济关系。它既体现了建设用地供求双方相互竞争、博弈并达到动态均衡价格、实现资源优化配置的经济活动过程,而且又内含国家根据宏观调控的需要对建设用地市场竞争性出让、出租,获取开发利用,再转让,利益协调及监管等各种经济关系的总和。

我国现行建设用地流转市场既包括以城市国有建设用地垄断出让的一级市场、使用权转让的二(三)级市场^⑤,还包括农村集体建设用地的“隐形”出

① 周京奎.城市土地经济学[M].北京:北京大学出版社,2007:5.

② 现代汉语大词典编委会.现代汉语大词典[M].上海:汉语大词典出版社,2000:1263.

③ 周寅康,濮励杰,黄贤金.城市土地市场:发展与预警[M].北京:科学出版社,2008:18.

④ 于光远.经济大辞典(上)[M].上海:上海辞书出版社,1992:547.

⑤ 在我国城镇土地市场的划分中存在着两类不同的划分方法:有学者根据交易梯次将其划分为出让(一级)市场和转让(二级)市场。参见:毕宝德.土地经济学[M].北京:中国人民大学出版社,2005:288.朱道林按照交易主体及土地流转层次的不同将土地市场划分为土地使用权出让(一级)市场、土地使用权转让(二级)市场及土地使用者之间的再交易土地(三级)市场。参见:朱道林.土地管理学[M].北京:中国农业大学出版社,2007:322-323.