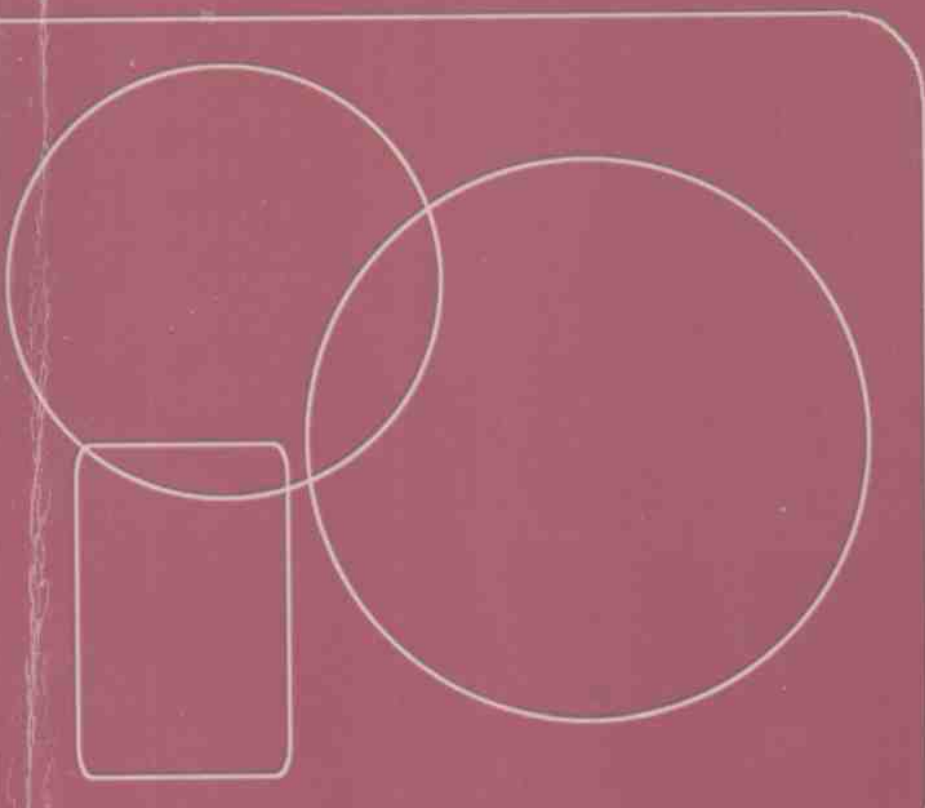


农村土地流转法律问题研究

李 军 马三喜 胡国利 著



哈尔滨地图出版社

农村土地流转法律问题研究

NONGCUN TUDI LIUZHUAN FALV WENTI YANJIU

李 军 马三喜 胡国利 著

哈尔滨地图出版社

• 哈尔滨 •

图书在版编目(CIP)数据

农村土地流转法律问题研究/ 李军, 马三喜, 胡国利
著. — 哈尔滨: 哈尔滨地图出版社, 2007. 6

ISBN 978-7-80717-660-2

I. 农… II. ①李… ②马… ③胡… III. 农村—土地转让
—土地管理法—研究—中国 IV. D922.324

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 100987 号

哈尔滨地图出版社出版发行

(地址: 哈尔滨市南岗区测绘路 2 号 邮政编码: 150086)

哈尔滨市动力区哈平印刷厂印刷

开本: 850 mm×1 168 mm 1/32 印张: 9.312 5 字数: 268 千字

2007 年 6 月第 1 版 2007 年 6 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-80717-660-2

印数: 1~1 000 定价: 19.80 元

作者简介

李军,1968年3月生,黑龙江尚志人,1991年6月毕业于黑龙江八一农垦大学思想政治教育专业,获法学学士学位;2004年9月毕业于中国政法大学刑法专业,获法学硕士学位。现为黑龙江八一农垦大学副教授,法律系主任。近年来,发表了《对我国网络安全立法的价值考量》、《论讯问的一般方法和策略》等学术论文十多篇;先后主持和参与“网络安全立法若干问题研究”“农村社区法治化管理若干问题研究”等多项省、厅级课题的研究;主编教材2部。

马三喜,1973年11月生,甘肃秦安人,1993~1997年就读于中国农业大学经济法专业,获法学学士学位,于2003年9月考入中国农业大学,主攻方向为农村法制,获法学硕士学位。现为黑龙江八一农垦大学法律系讲师。近年来,发表了《法定限制条件对有限责任公司股权转让合同效力的影响》、《创新农村集体非农建设用地流转制度的法律思考》等学术论文十多篇;主持或参与“黑龙江省农村土地承包经营权流转的法律问题研究”“建立农民权利保护机制问题研究”等省、部级课题的研究;主编教材2部,参编教材4部。

胡国利,1973年5月生,黑龙江林口人,1996年6月年毕业于牡丹江师范学院,获法学学士学位,于2003年考入北京师范大学,主攻方向为政治哲学,获法学硕士学位。现为黑龙江八一农垦大学讲师,政治学系主任。近年来,发表了《邓小平政治哲学思维模式的创新》、《从政治发展看人的全面发展》等学术论文多篇;主持或参与“网络安全立法若干问题研究”“高职教育人才培养模式创新研究”等省、厅级课题的研究;参编教材3部。

前 言

农业、农村和农民问题是我国社会经济发展具有全局性、战略性的重大问题。由于土地是人类赖以生存和发展的基础性资源,是人类不可出让的生存空间和必不可少的生产资料,是农业最基本的生产要素和农民最基本的生活保障,因此,土地问题是影响“三农”问题解决的关键,而土地问题的核心是土地制度问题。新中国成立以来,我国农地制度变迁经历了从土地改革,到农业合作化,再到人民公社,最后到家庭联产承包责任制的过程。家庭联产承包责任制还原了农业家庭经营最优的特征,通过让家庭成为自身经济活动的剩余索取者,家庭成员成为财产的股东,并赋予家长配置资源、协调生产和应用激励手段的权力,极大地促进了我国经济的发展和社会的进步。

加入世界贸易组织使我国经济更深层次地融入了世界经济的发展潮流,为我国经济持续快速健康发展提供了新的机遇,开拓了新的天地;同时,我国的经济也将受到前所未有的挑战,特别是对作为我国最弱质行业——农业的挑战更为严峻。我们无论从封建王朝的兴衰,还是从我国 20 世纪 80 年代初农村体制改革带来的农村飞跃来看,农业的兴衰都与农村土地直接相关,可以说土地问题是农业的核心问题。目前城乡差别在扩大,农民负担在加剧,农村问题在恶化,这是大家有目共睹的。正如部分学者认为:家庭联产承包责任制解放了生产力但并没有发展生产力,只有建立起适时有效的农村土地流转制度及相关农村土地政策才能使农业健康有序地快速发展。因此,研究我国农村土地流转制度改革,具有重要意义。

制度变迁理论告诉我们,一种合理的制度变为正式的安排后,在一定的时期内,制度的边际效用一般是递增的,但经过一段时间之后,其边际效用很可能逐渐下降,因此需要进行制度的供给和变迁,农村土地流转就是其中一种。目前,我国农地流转还处于一个不断摸索与经验总结的阶段,不可避免地存在这样或那样的问题。但是,现有的结

论和将来的形势昭示我们,农村土地市场化流转是必然的趋势。其一,农村土地市场化流转是完善农村土地制度和建设社会主义市场经济体制的题中应有之义。其二,农村土地市场化流转是农村土地资源配置市场化对城市土地资源配置市场化的积极响应。其三,农村土地市场化流转是解决家庭联产承包责任制深层缺陷的必然选择。其四,农村土地市场化流转是农村城镇化与农村人口变迁的必然趋势。然而,农村土地市场化流转的道路并非一蹴而就,而是一个长期、渐进的过程。不仅是因为农村土地资源量大面广,牵一发而动全身;而且还因为农村土地市场化流转是一项社会性的系统工程。它不但直接决定农地资源的配置效率,而且间接影响农村社会的安定团结;不但涵盖农地流转的交易价格、收益分配等基础内容,而且触动农村土地产权制度、农村社会保障制度等相关制度。

随着改革开放的不断深入和市场经济体制的建立,土地已作为一种特殊的商品进入流通领域,土地流转应运而生。土地流转是指土地产权在不同经济实体之间的流动和转移,即土地所有权或土地使用权等土地权利在不同经济实体之间的流动和转移。土地不可移动的基本属性决定了土地的流转实质是土地所依附的各项权益的转移。我国农村集体土地的流转包括三种类型:农用地内部流转;农用地向非农用地的流转;农村集体非农建设用地的流转。现阶段,由于法律制度不健全,土地流转市场不成熟,导致了大量的非法流转和隐性流转,造成了国家、集体和农民巨大的损失,也损害了党和政府的形象。

正是基于这样的背景,我们选取了《农村土地流转法律问题研究》为题,以对国民经济和社会发展具有重要影响的农村土地市场化流转问题作为研究对象,从法律的角度进行分析、探讨。本书在总结国内外研究现状的基础上,紧密结合我国农村土地流转的实践和国情,对土地流转过程中的法律问题和相关问题做了系统性、探索性的研究,并提出了建立和健全相关法律制度的思路。

本书第一章、第五章第二节、第六章由黑龙江八一农垦大学人文社会科学学院马三喜撰写,第二章、第五章第一节、第三节、第四节由黑龙江八一农垦大学人文社会科学学院胡国利撰写,第三章、第四章由黑龙

江八一农垦大学人文社会科学学院李军撰写。

本书主要从法学视角分析和解决问题,同时也适当采用经济学、社会学、政治学等学科的方法探讨农村集体土地流转过程中的问题,一定程度上为我国制定、修改、废止相关法律制度提供了理论基础。由于时间仓促,加之水平有限,本研究只能是基础性和初步应用性的,难免存在一些疑问和争论。希望本书能够抛砖引玉,将农村土地流转的理论研究和制度建设引向深入。

目 录

第一章 农村集体土地流转概述·····	1
第一节 土地的概念、分类和特性·····	1
第二节 农村集体土地流转的内涵和意义·····	11
第二章 土地制度的历史演变及土地流转的发展变迁·····	18
第一节 我国土地制度的历史演变及土地流转的发展变迁·····	18
第二节 国外土地制度与土地流转的概况·····	42
第三章 土地流转的基础理论分析·····	56
第一节 土地产权理论与土地流转·····	56
第二节 马克思的产权和地租理论与土地流转·····	67
第三节 西方经济学的地租理论与土地流转·····	77
第四节 西方新制度经济理论与土地流转·····	84
第五节 民法理论与土地流转·····	93
第六节 邓小平社会主义市场经济理论与土地流转·····	101
第四章 农用地内部流转中的法律问题研究·····	112
第一节 农用地内部流转的概念·····	112
第二节 农用地内部流转的形式与路径·····	122
第三节 农用地内部流转存在的问题·····	132
第四节 推进农用地内部流转的法律思路·····	142
第五章 农用地向非农用地的流转中的法律问题·····	156
第一节 非农业用地需求与土地流转·····	156
第二节 农用地向非农用地流转的国家管制问题·····	158
第三节 农用地向非农用地流转中的利益协调问题·····	171
第四节 完善我国农村土地征收制度的思路·····	190
第六章 农村集体非农建设用地流转中的法律问题研究·····	224
第一节 引言·····	224
第二节 农村集体非农建设用地流转概述·····	231

第三节 创新农村集体非农建设用地流转法律制度的必要性分析	240
第四节 创新农村集体非农建设用地流转法律制度的可行性分析	252
第五节 农村集体非农建设用地流转模式比较研究	260
第六节 创新农村集体非农建设用地流转法律制度的思考	267
后记	281
参考文献	282

第一章 农村集体土地流转概述

第一节 土地的概念、分类和特性

一、土地的概念

土地与我们的生活息息相关,是人类一切生产生活赖以存在的根基。就是对于这样一个最基础的概念,看似简单普通,但要给土地一个准确定义还不是一件容易的事。充分讨论土地的内涵、属性及特征并揭示其本质,有助于对土地权利的发展、保护以及土地科学学科体系的建设。不同的专家学者从各自的学科角度对土地进行了界定。

(一)土地的基本定义

土地是地球表层的特定地域,有固定的位置和一定的水平、垂直范围;土地是由相互作用的各种自然地理要素构成的综合体,并受人类活动的影响,兼有自然和社会经济双重属性;土地的特性是随着时间发展变化的。

目前,从土地管理的角度分析,比较公认的土地定义是:土地是地球陆地表面由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素组成的自然历史综合体,它包括人类过去和现在的种种活动结果。这一定义包括以下几层含义。

1. 土地是综合体。组成土地各要素,在一定的时间和空间内,相互联系、相互作用、相互依存而组成具有一定结构和功能的有机整体。土地的性质和用途取决于全部构成要素的综合作用,而不取决于任何一个单独的要素。因此,评价土地时要综合考虑各要素的特性及其相互作用,才能得出符合客观实际的结果。

2. 土地是自然的产物。土地是自然的产物,不是人类劳动的产物,但人类活动可以引起土地有关组成要素的性质变化,从而影响土地的性质和用途的变化。

3. 土地是地球表面具有固定位置的空间客体。它具有立体的垂直剖面,在纵向范围上,它包括地表、地面,也包括较深的地下,它向上、向下的范围是现今人们利用土地的技术所能达到的范围。

4. 土地是地球表面的陆地部分。海洋和陆地是地球表面的两大组成部分,有着明显区别的自然地理特征。陆地是突出于海洋面上的部分,包括内陆水域、海洋滩涂。将土地限定在陆地范围,符合人们的一般认识和劳动习惯。

5. 土地包括人类过去和现在的活动结果。人类活动影响土地性质和用途,这种新的性质和用途,与人类的活动成果密不可分,没有这些成果,土地就不具有这些用途。从这一意义上讲,这些人类的活动结果也是土地的重要组成部分。

(二) 自然观点对土地的界定

自然观点认为,土地是地球的特定组成部分,究竟哪些部分,哪些因素属于土地的范围,以下四种观点具有一定的代表性:

1. 土地即土壤,亦即地球陆地表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分。

2. 土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面。

3. 土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面。

4. 土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。

上述四种观点中,前两种观点过于狭义。除去地球表层的土壤之外,深层的岩层、水层也具有土地的基本功能,例如一棵植物的生长,不能说完全是土壤的功劳,岩层的保护、地下水的供给都是植物生长的必要条件,因此地球的深层部分也不能排除在土地的概念之外。第四种观点则失之过宽。地球的海洋部分不具有土地的一系列功能,因此不应该包括在土地范围之内。第三种观点相对确切。马克思曾经说过:“只要水流等有一个所有者,是土地的附属物,我们也把它作为土地来理解”。广义的土地应该包括陆地中的水面。

(三) 经济学观点对土地的界定

根据马克思的说法,土地是指未经人的协助而自然存在的一切劳

动对象,作为一切活动的一般空间基础,在农业中是主要的生产资料。土地经济学中,土地的概念一般界定为:土地是自然赐予人类的资源、资产,既包括自然资源,又包括人类劳动而形成的资产,其范围为陆地(包括内陆水域)以上和以下的三维空间范围的全部资源。并且认为土地具有双重属性:土地既是资源,又是资产。

英国经济学家马歇尔认为:“土地的含义指的是大自然无偿赠予人类的陆地、水、空气、光和热等物质和力”。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……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西”。澳大利亚的克里斯钦和斯图尔特进一步指出:“土地一词是指地表及所有它对人类生存和成就有关的重要特征”,“必须考虑土地是地表的一个立体垂直剖面,从空中环境直到地下的地质层,并包括动植物群体及过去和现在与土地相联系的人类活动”。

(四)法学观点对土地的界定

当土地作为法学概念时其含义与上述所指相差极大。在财产法中,土地是财产权利的客体,是物的一种,所以,自然资源意义上的土地想要成为法学意义上的土地必须满足以下两个条件:一是它必须能为人们利用和控制;二是它必须具有一定的经济价值。可见,法学意义上的土地比自然资源意义上的土地范围要窄得多。中国台湾土地法第1条解释土地的意义,“本法所称土地,谓水、陆及天然富源”。肯特从法律概念上对土地的定义是:“土地不仅包括地面或土壤,而且也包括附着于土地的任何东西,不管是自然长成的,如树、草和木,或者是人工造成的,如房屋以及其他建筑物;它所包括的范围向上或向下是无限制的,以致可以包括地上或地下的每样东西”。

作为涉物法律概念,土地一般应该由法律进行正式界定,但我国现行法对土地未设定义,只是在《中华人民共和国土地管理法》第4条中对土地的利用类型进行了分类,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。其中:农用地指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建筑物、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;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。显然,我国法律将土地作为人所共知的概念,没有给予具体的界定,那么这个概念就应该从习惯、从自然法则或者从学者解释。但是,从法律实践来看,对土地的概念,会遇到界定不清的问题。

1. 土地的空间范围界定问题。到底土地应当在第三维空间上延展到多远,即高度和深度如何,直接影响对土地权益的保护。

2. 土地组成部分和地上定着物的界定问题。由于土地的组成部分许多也是可以独立存在的,可以单独成为法律关系的客体。那么,在进行土地交易时,具体包括了哪些成分,就是一个问题。

因此,要理解土地的法学上概念。首先,要寻找法律上的解释、生活中的习惯、有关学科和有关学者的解释。其次,《土地管理法》中对土地的范围进行了规定,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。一般认为,其范围主要指地球的陆地表层,包括陆地、内防水域、滩涂、岛屿等。再次,法律对土地的空间范围、组成成分等进行更加清楚地界定是必要的,我国的法律在这些方面有待完善。目前,对土地法学概念的比较一致的观点是:能够为人们所利用的,陆地地表与地表上下一定空间之和。

二、土地的分类

土地分类是根据土地的性状、地域和用途等方面存在的差异性,按照一定的规律,将土地归并成若干不同的类别。

(一)根据土地的自然属性,可以把土地分为地下、地面、水及水连接的土地、地面以上部分四个部分

地下部分包括矿物、岩石等;地面部分包括地基、农业用地、草地、林地、交通运输地和休闲地等;水及水连接的土地包括海岸、滩涂、水下水、河崖地、灌溉、航行用地等;地面以上部分主要指土地天然附着物。

(二)根据土地的用途,可以把土地分为农用地、建设用地和未利用地

农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;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;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。我国《土地管理法》就是采用这样的分类。

(三)根据土地的质量,可以把土地分为八个等级

一级地,适于农林牧渔业利用,是质量最好的土地;二级地,在利用上有某些限制,对种植的农作物有选择性;三级地,利用限制较大,对农作物的选择性强;四级地,对农业有很大限制,主要适于林业和牧业;五级地,不适于农业而适于林牧业;六级地,只适于林牧业;七级地,限制因素多,放牧造林都较困难;八级地,不适于农、林、牧业生产性利用。

(四)根据土地所有制的不同,将土地分为国有土地、集体土地和私有土地

国有土地即全民所有的土地,其所有权的主体是国家,由国务院代表国家行使所有权。集体土地即属农民集体所有的土地,在我国,根据现行法律规定,其所有权主体为农民集体,由村集体经济组织或村民委员会、乡(镇)农民集体经济组织和村民小组代为行使所有权。私有土地即属于私人所有的土地。新中国成立后,经过土地制度的改革,私有土地在我国已不存在。

(五)根据土地所处区域的不同,将土地划分为城市土地和农村土地

城市土地即指城市区域的土地。现代城市,一般是指行政区域单位,指工矿、交通、贸易和文化教育事业比较发达,人口比较集中的地方。即城市是以一定区域为界限,以非农业人口为居民主体,以工商业为主要活动内容,享受着较高的物质文明和精神文明的地域综合体。城市土地从区域的角度来考虑,包括三个层次,一是城市市区的土地,即^①城市建成区范围内的土地;二是城市规划区范围内的土地;三是城市行政管辖区范围内的土地,即包括城市郊区或郊县范围内的土地。一般来说,人们所说的城市土地,指城市市区和城市规划区内的土地,城市土地从其所有制性质来说,一般属于国有土地。农村土地指位置处于农村的土地。农村是与城市相对应的一个概念,一般是指“从事以农业

① 辞海.上海:上海辞书出版社.1980,第346页

生产为主的劳动人民聚居的地方。”根据我国《农村土地承包法》第2条规定：“本法所称农村土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。”

从我国的实际情况出发，同时借鉴国外一些发达国家的经验，为了更有效地管理土地，在上述土地分类的基础上，我国土地管理工作又将土地作了更进一步的分类，其方法是按照《土地利用现状调查技术规程》中使用的土地利用现状分类体系，依据土地的用途、利用方式和覆盖特征等因素，将我国土地分为了8大类、46小类。8大类土地是：耕地、园地、林地、牧草地、居民点及工矿用地、交通用地、水域、未利用土地。

1. 耕地是指种植农作物的土地，包括新开荒地、休闲地、轮歇地、草田轮作地；以种植农作物为主间有零星果树、桑树或其他树木的土地；耕种三年以上的滩地和海涂，耕地中包括南方宽小于1.0米，北方宽小于2.0米的沟、渠、路和田埂。耕地中又分出灌溉水田、望天田、水浇地、旱地和菜地5个二级地类。

2. 园地是指种植以采集果、叶、根茎等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，覆盖度大于50%，或每亩（亩为废弃单位，使用时换算成公顷，1公顷=15亩）株数大于合理株数70%的土地，包括果实苗圃等用地。园地中又分出果园、桑园、茶园、橡胶园和其他园地5个二级地类。

3. 林地是指生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林的土地，不包括居民绿化用地，以及铁路、公路、河流沟渠的护路、护岸林。林地又分出有林地、灌木林、疏林地、未成林造林地、迹地和苗圃6个二级地类。

4. 牧草地是指生长草本植物为主，用于畜牧业的土地。草本植被覆盖度一般在15%以上、干旱地区在5%以上、树木郁闭度在10%以下、用于牧业的均划为牧草地，包括以牧为主的疏林、灌木草地。牧草地又分出天然草地、改良草地和人工草地3个二级地类。

5. 居民点及工矿用地是指城乡居民点、独立居民点以及居民点以外的工矿、国防、名胜古迹等企事业单位用地（包括内部交通、绿化用地）。居民点及工矿用地中又分出城镇居民点、农村居民点、独立工矿

用地、盐田和特殊用地 5 个二级地类。

6. 交通用地是指居民点以外的各种道路(包括护路林)及其附属设施和民用机场用地。交通用地中又分出铁路、公路、农村道路、民用机场、港口码头 5 个二级地类。

7. 水域是指陆地水域和水利设施用地,不包括泄洪区和垦殖 3 年以上的滩地、海涂中的耕地、林地、居民点、道路等。水域用地中又分出河流水面、湖泊水面、水库水面、坑塘水面、苇地、滩涂、沟渠、水工建筑物、冰川及永久积雪 9 个二级地类。

8. 未利用土地是指还未利用的土地,包括难利用的土地。未利用土地中又分出荒草地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸土地、裸岩石砾地、田坎和其他 8 个二级地类。

三、土地的特性

土地的特性是土地不同于其他生产资料的特别之处,可以分为自然特性、经济特性、社会特性和法律特性四个方面。

(一)土地的自然特性

土地是大自然的产物,是历史发展的自然体,是经过几十亿年的演化形成的。土地具有以下自然特性:

1. 土地位置的固定性。土地是自然的生成物,它总是固定在地球地表的某个经纬度上,不能通过人的意志随意调换。因此,土地利用具有鲜明的地域性,这就要求人们因地制宜地组织土地利用,确定合理的土地利用结构。

2. 土地的不可创造性。土地在人类产生之前就已存在,土地不因人类的出现而出现,也不会因人类的灭绝而消失,即土地是独立于人的意志之外的永恒之物。土地是大自然演变的结果,不是人类可以创造的。

3. 土地面积的有限性。土地是一种不可再生的自然产物,其面积受地球表面的空间限制。即使再先进的科学技术也只能提高土地利用率和改变土地用途,而不能增加土地的面积。

4. 土地的不可替代性。土地是人类生存生活永恒利用的场所,人类和土地自古就互相依存。土地构成了人类最重要的生存条件和环境

因素,其对人类的作用永远是其他物质所不能替代的。

5. 土地条件的差异性。因为土地的地理位置不同,地层和土壤结构不同,地形和地势不同,处于不同位置的土地会呈现出优劣不同的自然条件。这也是造成土地经济价值差异的自然基础。

6. 土地利用的长久性。土地的利用价值是永恒的,只要给予土地合理的开发和利用,土地一般不会被磨损,而且肥力还可能不断提高。这与一般生产资料使用价值的递减性截然不同,体现出土地资源对于人类社会的长久意义。

(二)土地的经济特性

土地的经济特性是人们在占有、利用土地过程中所引起的经济关系,它是以土地的自然特性为前提和基础的。土地的经济特性主要表现为:

1. 土地供给的稀缺性。土地供给的稀缺并不是土地资源的绝对缺少,而是相对于人口数量而言的相对短缺,它是产生人地矛盾的根源。如上所述,土地面积有限性这个自然特性与不断增长的人口之间产生的矛盾表现在经济关系上就造成了土地供给的稀缺性。另外,从需求上来说,人们受成本效益原则推动往往倾向于占用位置好、肥力高的土地,因此人们的需求有弹性而土地的供给则是无弹性的,这样土地供给的稀缺性就凸显出来了。

2. 土地经营的垄断性。土地供给的稀缺性必然导致土地经营的垄断性。如果土地供给是充分的,那么任何人都可随心所欲地占用好地而得到高额的土地价值,垄断经营就失去了意义。只有存在土地供给稀缺的状况,土地垄断经营才有可能产生。因此,土地经营的垄断性是土地供给的稀缺性所决定的。

3. 土地报酬递减的可能性。经济学原理表明,在技术不变时,对单位面积的土地连续投资超过一定限度后,投资收益有递减的趋势,即收益增加的比例低于土地投资增加的比例。^①这是因为土地的承载能力

^① 符启林. 城市房地产开发用地法律制度研究. 北京: 法律出版社, 2000, 第 5