

中国农村 房地产市场研究

ZHONGGUO NONGCUN DICHAN SHICHANG YANJIU

王克强 刘红梅 著



上海财经大学出版社

F321.1
W245

中国农村 地产市场研究

王克强 刘红梅 著

上海财经大学出版社

CH AN SHI CHANG YAN JIU

图书在版编目(CIP)数据

中国农村地产市场研究/王克强,刘红梅著. —上海:上海财经大学出版社,2003.9

ISBN 7-81049-995-5/F·861

I. 中… II. ①王…②刘… III. 农村-房地产-市场-研究-中国
IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 067809 号

☐ 责任编辑 李志浩 陈明
☐ 封面设计 周卫民

ZHONGGUO NONGCUN DICHAN SHICHANG YANJIU
中国农村地产市场研究

王克强 刘红梅 著

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海市印刷七厂一分厂印刷装订

2003 年 9 月第 1 版 2003 年 9 月第 1 次印刷

850mm×1168mm 1/32 8.875 印张 230 千字

印数: 0 001—1 500 定价: 23.00 元

序

《中国农村地产市场研究》是王克强博士在博士学位论文的基础上,与刘红梅博士共同修改和补充而完成的专著,先后得到了上海财经大学出版资助和上海市马克思主义学术著作出版基金资助。作者邀我为之作序,我欣然为之。

论文选题于1996年。当时,农村土地交易只有个别案例。在“农村土地联产承包责任制30年不变”的政策下,农村土地是否存在市场、是否应该有市场,理论工作者和实际工作者对此都有不同的看法。选此题目有相当大的难度:其一是政策要求稳定农村土地集体所有制和家庭联产承包责任制,建立农村地产市场是否违背中央政策?二是收集案例非常困难,有些交易是隐蔽进行的。经过一番努力,王克强博士终于完成了论文的写作,并通过了答辩。1998年颁布的新的《中华人民共和国土地管理法》,以及后来进行的中国农村土地制度改革,证明了论文观点的预见性和科学性。

在博士学位论文的基础上,作者利用在浙江和上海学习工作的机会,结合他与刘红梅博士主持或参加的相关课题,进行了深入的调查和再思考,在产权法律和实证等方面做了补充和修改,使论文更加完善。

土地是联系“三农”的纽带。土地使用制度的改革对

2 中国农村地产市场研究

农村和农业的发展、农民收入的增加和社会的发展、稳定都有着十分重要的意义。中国农村经济体制改革还在继续,尤其是加入 WTO 后,新的问题层出不穷,该专著是深入研究的一种思路,希望能对农村土地制度改革有所促进。

韩桐魁
于武汉

目 录

序.....	1
第一章 绪论.....	1
第一节 研究意义和目的.....	1
第二节 国内外研究动态.....	3
第三节 研究思路、方法与特点.....	12

上篇 基础篇

第二章 农村地产市场基本理论	19
第一节 地产市场的概念及特征	19
第二节 农村地产产权	27
第三节 地产价格是地产的产权价格	32
第三章 我国农村地产市场内容和体系	37
第一节 我国农村土地制度改革与农村地产市场	37
第二节 我国农村地产市场内容	41
第三节 农村地产市场交易形式	44
第四节 农村地产市场体系	58

中篇 机制篇

第四章 农村地产市场供求机制	65
第一节 农村地产市场行为主体理性假设	65
第二节 集体土地所有权的基本矛盾	67
第三节 农村地产市场中土地承包者供给地产的约束机制 研究	70
第四节 农村地产市场微观主体需求机制	82
第五节 农村地产市场宏观供求平衡机制	85
 第五章 农村地产市场竞争机制	 95
第一节 农用地产内部流转市场竞争	95
第二节 非农用地产内部流转市场竞争	98
第三节 农用地产非农化市场竞争	100
第四节 农村地产市场竞争促进了地产资源的有效配置	103
第五节 农村地产市场竞争不足的原因	106
第六节 农业用地与非农用地竞争激烈	113
 第六章 农村地产市场价格机制	 118
第一节 农村地产市场价格对市场供求的影响	118
第二节 农用地产价格运作成因和特征	121
第三节 农地市场的切割性与空间动态地价模型	130
 第七章 农村地产市场投机机制	 138
第一节 地产投机概论	138
第二节 地产投机的根源——价值增值	140

第三节 地产投机对地产市场运作的影响·····	149
第八章 农村地产市场宏观调控机制·····	154
第一节 宏观调控概述·····	154
第二节 耕地总量动态平衡·····	159
第三节 用途管制·····	168

下篇 建设篇

第九章 农村地产市场建设之一——概述·····	183
第一节 现行农村地产市场主要存在问题·····	183
第二节 农村地产市场目标模式·····	192
第三节 系统推进农村地产市场建设·····	195
第十章 农村地产市场建设之二——法律建设·····	203
第一节 农村土地的集体所有权·····	203
第二节 土地承包经营权是物权化的债权·····	204
第三节 集体土地所有权和承包权的继承及承包权的 撤销·····	210
第四节 土地使用权流转过程中的利益分配 ——严格区分土地税与承包金和租金·····	214
第五节 土地使用权的抵押·····	219
第六节 建立适应国际惯例的土地立法·····	222
第七节 农村集体土地市场立法的几个原则·····	226
第十一章 农村地产市场建设之三——主要措施·····	233
第一节 健全宏观调控的手段·····	233

4 中国农村地产市场研究

第二节	转换征地机制.....	241
第三节	培育和管理地产市场中介机构.....	245
第四节	规范有关主体行为.....	250
第五节	制定有利于农村地产流转的法律.....	253
第六节	建立健全完备的地产市场体系.....	256
第七节	农村地产市场建设的其他主要措施.....	260
参考文献.....		262
后记.....		273

第一章 绪 论

第一节 研究意义和目的

一、研究意义

(一)农村地产市场是农村市场体系中必不可少的部分

农村市场包括产品市场和要素市场。产品市场随着商品化程度的提高日趋繁荣。要素市场包括劳动力市场、资金市场、地产市场、技术市场等。目前,全国各地的农村劳动力市场、资金市场已初步形成,技术市场正在形成之中,整个农村经济都在逐步实现市场化。因此,强烈要求地产市场的形成、发展与规范。

(二)农村地产市场要为实现农业产业化、规模经营和增长方式转变创造条件

农业劳动生产力人均耕地少且分散,是我国农业劳动生产率水平低的主要原因。据统计,1990年全国户均承包地五六块,户均亩数为6.3亩,每块为1.14亩。农业同时面临比较效益低下,与非农竞争处于劣势的不利形势,如何进一步发展农业和农村经济是摆在我们面前的难题。理论界指出了规模经营和产业化的路子,各地在实践中对其试行与完善。但在这个过程中,要素的重组强烈要求打破地产产权固化局面,要求地产产权的流转和地产市场在配置地产资源中充分发挥作用。

2 中国农村地产市场研究

(三)城乡经济的进一步融合要求形成统一的地产市场

随着社会分工的进一步深入和城市化进程的加快,城乡经济进一步融合,在一定程度上已难划清城乡经济的界限,这一进程将随整个生产力水平的提高和商品经济的发展进一步加深。与此同时,也要求地产这一生产要素形成城乡统一的市场,这几年的非农建设占用大片农村用地也说明了这一点。目前国家已建立了城市地产市场,但对农村地产市场还没有成文的法律,农村地产市场具有显著的隐蔽性和无序性,这说明人为割裂城乡地产市场(甚至不承认农村地产市场)的做法不可行。出路在于承认农村地产市场,认识农村地产市场规律,形成既有利于整个经济发展又有利于保护农业用地的城乡地产市场。

(四)农村地产市场的客观存在,要求我们认识其运作机制,制定相应的政策法规去培育、健全和完善

无论人们承认与否,农村地产市场都已客观存在,但我国农村地产市场具有隐蔽性、市场狭小、地域性等特点,其运作机制也有许多不同于一般商品的特性,因此,我们必须认识它、研究它,并运用市场规律引导它、建设它,以完善整个市场经济。

二、研究目的

对农村地产市场的研究既有现实的需要,也是进一步完善农村市场经济理论的需要。通过研究,希望在以下几个方面有所收获。

(1)研究农村地产市场的现状。分析农村地产市场要素,归纳农村地产市场体系,论证农村地产市场交易形式。

(2)论述农村地产市场运作机制。农村地产市场是有机整体,但为了论述和认识方便,本文将将其肢解,分别论述其供求机制、竞争机制、价格机制、投机机制和宏观调控机制。

(3)分析农村地产市场存在的问题。

(4)论述如何建立健全我国农村地产市场。

第二节 国内外研究动态

一、国外研究动态

(一)西方发达资本主义国家农村地产市场研究

农村市场是整个市场经济的一部分,农村地产市场是农村市场的一个要素子市场,因而农村地产市场在西方发达资本主义国家已经达到相当发育的程度。农村地产市场与其他子市场形成紧密的关系,相互促进,共同形成有机的市场整体,因此在西方发达资本主义国家,对农村地产市场的研究,现在主要集中在:①对运作机制的研究①。②农村地产市场政策与其他政策协调。如农地金融政策、适应国际自由贸易的农业政策(农村地产政策是其主要内容之一)、通过地产政策体现农业支持政策等。③从地产的公共物品属性出发,研究地产市场管理的特殊性,提出可持续土地管理②。

(二)俄罗斯、东欧国家的土地市场建设研究

随着俄罗斯整个经济体制的转型,土地制度也发生了根本性变化。其改革的主要目标是确立土地产权,使土地有“其主”。通过三个阶段的改革,建立了农村地产市场。第一个阶段是1990年

① Julian M. Alston(1986), "An Analysis of Growth of U. S. Farmland Price, 1963~1982", *Amer. J. Agr. Econ.*, pp. 1~9.

Willis Peterson(1986), "Land Quality and Prices", *American Journal of Agricultural Economics*, No. 4, pp. 812~819.

② R. C. Wood and J. Dumanski (1993), *International Workshop on Sustainable Land Management for the 21th Century*, the University of Lethbridge, Alberta, Canada.

4 中国农村地产市场研究

至1991年,规定地方行政机构拥有土地所有权,实行土地税、地价等土地有偿使用制度等。第二阶段是1992年至1993年,对土地进行了重新分配,为各种土地经营形式的发展和多种经济成分的形成创造了条件。1993年以后为第三阶段,正式确立土地私有权,允许土地进入市场买卖、租赁等形式交易^①。

东欧国家如波兰、罗马尼亚、匈牙利等国,随着经济体制的转型也推行地产私有化,建立地产市场。

在农村地产市场建设中,探寻适合本国的思路并制定相应政策,是这些国家甚至西方国家一些学者研究的焦点。

这些研究,都有可借鉴之处或至少能开阔思路,但这些国家以土地私有制或转为私有制为基础,这与我国土地公有制有很大的差别。

二、国内研究动态

自改革开放以来,国内农地市场研究随实践经历了三个阶段。

(一)地产能否有偿流转研究阶段

该阶段指从1979年到1984年家庭联产承包责任制的全面落实阶段。这一阶段对应于计划经济为主、市场调节为辅阶段,整个经济仍在计划经济基础上运行。中国共产党的十一届三中全会以后,全国农村推行家庭联产承包责任制,据国家统计局资料,到1983年底,全国包干到户的农户数已占全国总农户的94.5%。要指出的是这一阶段承包没有说明承包多长时间,而且基本上按劳或按人均分。

这一阶段对市场的作用及市场与计划的关系的认识不深,处于认识初级阶段,对于市场的调节范围局限在日常的物品,国家对

^① 陆红生、韩桐魁:《俄罗斯土地制度改革》,《中国土地科学》1996年第3期,第42~45页。

粮棉油的价格牢牢抓住不放,对于关系农村稳定的土地,根本不提“市场”。1982年9月,中国共产党的十二大报告中明确指出:以计划经济为主、市场调节为辅。这是理论认识的前进,它明确提出社会主义经济必须利用市场机制,把利用市场调节作为改革的一个方向,这无疑是对传统计划经济理论的一次挑战。然而,从整体上讲,没有突破传统计划体制的框框,只是作某些修正、补充;改革也只在较小的范围内进行。

但这一阶段已出现了一些“土地市场”的雏形。这主要表现在对一些荒地的非平均承包上(笔者认为,承包非平均,必须要以收益的补偿为调节,因而是市场的雏形),如福建仙游县盖尾公社莲井大队社员李金耀,1982年之前就签订合同贷款6万多元承包一千多亩荒山^①;《山西日报》还对山西非平均荒地承包作了调查报告,并提倡推广。

这一阶段也出现了一些隐形土地市场。一种表现是土地的转包,而且大多不要报酬,只要求保住土地承包权即可。如当时河北定兴县城关公社三街大队土地转让情况如下:全大队共有27户转让土地(约占总户数的10%),共转让土地51.92亩,约占总耕地的5%。27户社员中有25户不要任何报酬,只保留了对土地的承包权;只有3户全部转让了土地,其余24户共承包94.4亩,转让出46.98亩,留下47.72亩,留转各半^②。无偿转让在1983年前后表现比较突出。从农村集体承包的农户把部分或全部土地让他人经营的作法,其实质是转让。当时有人叫代包,有人叫转包,也有人叫转让。理论界及实际工作者意见不尽一致。其意见集中

① 李金耀:《我为什么要承包一千多亩荒山?》,《人民日报》1982年2月6日,第2版。

② 黄道霞:《应该允许土地转让》,《农村工作通讯》1984年第8期,第16页。

6 中国农村地产市场研究

在是否允许转包,转包是否有利于生产^①,转包的性质、转包过程中是否应该有偿^②。

该时期土地隐形市场的另一种表现是土地非法买卖,主要发生在郊区。如“在江西宜黄县一些地方,出现少数国营单位直接向社员个人收买自留地的现象,一些社员变相出卖自留地,价格也越来越高。买地单位把这种高价买卖美其名曰‘付给社员的个人开荒费’”^③。

这一时期的土地政策是:(1)土地不得出租买卖或以其他形式非法转让;(2)国有企事业单位用地由国家统一征地无偿划拨。

对于土地转让中的有偿无偿,学术界展开了对地租理论的广泛讨论。一种观点认为地租理论是私有制下的产物,在社会主义公有制下不应该有地租,因而土地的转让是无偿的^④。第二种观点认为级差地租在社会主义公有制条件下有其存在的条件,因而级差地租是存在的,且级差地租有利于调节收入分配,促进土地资源合理利用^⑤。但在这一阶段的讨论中基本都认为在社会主义公有制下不存在绝对地租;对于级差地租的讨论也才刚开始。因而一方面对转包是否有偿存在异议,另一方面实际中无偿转包的多。

这一阶段的农村地产市场具有以下特点:萌芽性、自发性、隐蔽性、有偿与无偿性共存。

(二)地产商品性研究阶段

·这一阶段从1984年中共中央《关于一九八四年农村工作的通

① 王西玉、袁崇法:《土地转让利弊何在》,《农村工作通讯》1983年第8期,第17页。

② 张进昭:《土地转包问题初探》,《农村工作通讯》1983年第5期,第48页。

③ 《买卖土地是违法行为》,《中国农民报》1982年2月7日,第3版。

④ 春溪:《关于社会主义制度下“土地价格”的初步探讨》,《晋阳学刊》1982年第2期,第71~72页。

⑤ 武文军:《马克思的级差地租理论与我国当代土地的合理利用》,《兰州学刊》1983年第3期,第33~40页。

知》到 1988 年《宪法》中对土地使用权流转的有关规定的修订。这一阶段无论《宪法》或 1987 年实施的《土地管理法》都规定土地不得出租、买卖,或以其他形式非法转让。

《关于一九八四年农村工作的通知》规定土地承包期一般应在十五年以上。1984 年 10 月,中国共产党的十二届三中全会通过的《中共中央关于经济体制改革的决定》中,第一次明确提出了社会主义有计划商品经济理论,标志着我国对社会主义市场问题认识的一次重大突破。从 1985 年开始,全国经济体制改革迅速推进,整个国民经济运行朝着商品经济发展。

1984 年我国粮食生产创历史最好水平之后,农业生产出现了新的问题,即撂荒、粗放经营土地的现象时有发生,土地投资降低。对于这个问题,理论界进行了广泛的探讨和研究,综括而言,有三种观点:一种认为“当前的焦点是土地所有权和土地使用权相分离的问题,应当把它们统一起来,恢复农民土地私有制,使农民自由地适应市场经济,受价值规律自发调节”,这是一种主张土地私有的观点。另一种意见认为“矛盾的焦点是以家庭为单位的承包土地使用制,它是促进农民自给、发展小规模商品农业促使农民兼业化的制度,它不利于向专业化大规模商品经济发展,妨碍土地使用和合理经营,不能发挥规模效益。出路在于要适当扩大土地集体的所有制,建立土地公社或土地合作社,把大块连片土地招标承包给专业户或合作生产组织,把小块分散土地承包给农村剩余劳动力”。第三种观点认为“目前我国农村普遍推行的土地公有制基础上的家庭联产承包责任制,是符合生产力发展水平和群众觉悟程度的”,土地问题主要是由于许多具体政策没有落实^①。

从前面分析中我们看出,解决问题的出发点有两种:一种是

① 朱纪余:《当前我国土地问题及其对策》,《中国农村经济》1986 年第 3 期,第 16~19 页。

土地所有权制度问题,一种是农业劳动生产率和土地生产率的问题。无论是理论研究还是实践对两者都有涉及,但在所有权制度不变条件下进行探讨占了上风。

关于所有权的讨论逐渐形成两大类:一类主张土地所有权主体多样化^①,另一类则主张土地所有权主体单一化。在主张土地所有权多样化的人中有人主张现行国家、集体所有制,也有人主张在承认国家和集体所有的前提下,承认一部分土地的农民个人所有权^②。

在主张土地所有权单一化人中有人主张土地国有或土地集体所有^③;并对所有权与使用权的分离与组合进行了深入探讨;有人则主张两权合一^④。

以上讨论的前提是:现有家庭承包制基础上的分散的农户经营情况下,土地投资降低、土地撂荒或粗放经营比较严重。出路在何方,大多数人都围绕通过土地集中,扩大经营规模进行研究。

如何做才有利于土地集中呢?有少部分人提出集体土地收归集体后重新分配;但大部分人认为通过建立一种有利于土地集中的机制来实现,这集中在地产的商品性研究上——土地的有偿使用、土地是否是商品、土地商品化经营和土地价格等。

① 郭永利:《我国农村土地所有制改革的构想》,《农村未来》1988年第7期,第4~5页;郑金水:《我国农村土地所有制结构问题的思考与对策》,《学习月刊》1986年第11期,第43~45页和第55页。

② 李庆曾:《谈我国农村土地所有制结构改革》,《农业经济问题》1986年第4期,第26~28页。

③ 易之:《略记我国土地所有制结构问题》,《农业经济问题》1986年第4期,第22~25页。

④ 李连德:《农业土地经营问题与对策》,《经济研究》1986年第4期,第33~35页和第28页。