

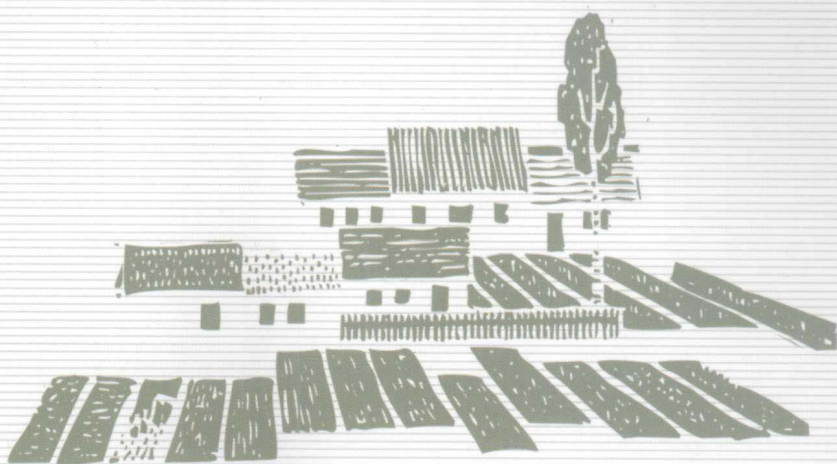


全国大学通识教育系列教材

土地关系 与农村社会

刘 淼 编著

TUDI GUANXI YU NONGCUN SHEHUI

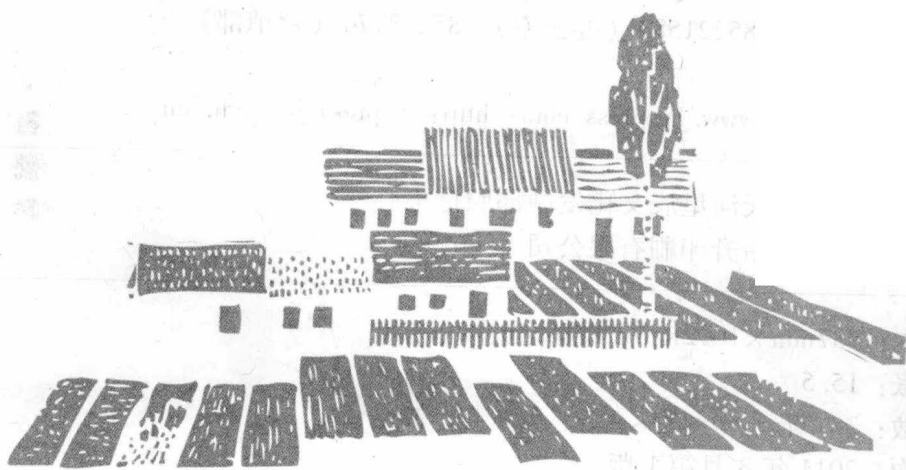


暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

土地关系 与农村社会

刘 淼 〇编著

TUDI GUANXI YU NONGCUN SHEHUI



暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

土地关系与农村社会/刘森编著. —广州: 暨南大学出版社, 2011. 8

(全国大学通识教育系列教材)

ISBN 978 - 7 - 81135 - 909 - 1

I. ①土… II. ①刘… III. ①土地制度—经济史—研究—中国—明清时代
IV. ①F329. 04

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 138413 号

出版发行: 暨南大学出版社

地 址: 中国广州暨南大学

电 话: 总编室 (8620) 85221601

营销部 (8620) 85225284 85228291 85228292 (邮购)

传 真: (8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)

邮 编: 510630

网 址: <http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版: 广州市天河星辰文化发展部照排中心

印 刷: 广州市怡升印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 15.5

字 数: 387 千

版 次: 2011 年 8 月第 1 版

印 次: 2011 年 8 月第 1 次

定 价: 32.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题, 请与出版社总编室联系调换)

编者的话

经过三年多的筹备，“全国大学通识教育系列教材”终于面世了。作为本套丛书的主编，总有话想说，故特作一说明。

这套丛书之所以这样称呼，主要是因为该丛书汲取了近年来关于大学通识教育研究、通识教育报告及大学通识教育教材的精华，形式多样，内容丰富，此其一。其二，既然是大学通识教育，就同基础教育中所说的通识教育有很大的不同，基础教育中的通识教育侧重于知识的学习，讲求的是对新知识的了解和掌握，而大学通识教育的要求是在专业基础知识及专业学习之上的跨学科、跨领域、跨文化的学习。大学通识教育之所以以人文教育作为基础，目的在于能够为大学教育提供人文科学、社会科学、自然科学的学科理论与方法，这就更能够了解和掌握各学科之间的联系，同时也便于从整体上思考进行综合研究的价值和意义。通识教育和大学阶段所进行的专业教育也是有紧密联系的。换句话说，如果大学期间仅仅进行专业教育，高等教育的成效则很难真正体现出来。

对每个人来说，学习都是终生的事，只不过有些学习的形式不同于在校读书罢了。既然如此，大学的通识教育，其根本任务是要在大学阶段激发出适合个人的学习兴趣和学习方式，激活个人的思维，培养善于学习、有效学习的能力。大学提供的通识教育课程，其目的在于为学生的思考和学习拓展更为广阔的空间。不同学科专业的学生都可以通过通识教育的形式自主选择感兴趣的课程，通过通识教育课程的学习拓展自己的认知领域，这也是大学期间的一种收获，对于未来的人生道路显然是大有裨益的。

通识教育所涵盖的人文科学、社会科学、自然科学的学科领域之广泛，不是专业教育所能替代的。在现代社会，大学教育首先是人的教育，是培养人的全面的、自由发展的教育，因此需要教育机构提供完整的通识教育体系来解决人才培养问题。只有受过良好教育的人，对未来社会的适应性才能更强。当然，通识教育不是“百科全书”式的教育，并不需要去开设所有学科领域的课程；通识教育不是专业课的浓缩，不是将文科的专业课程给理工科学生学、将理工科的专业课程给文科学生学；不是科普性、基础性、常识性的教育，不是越简单越好；当然也不是所谓的“营养学分”，不是大学专业学习的调剂或补充。大学通识教育的基本要求是对学科基本原理及相关学科关联性进行整合，侧重学科之间的关系及跨学科领域学习。只有这样，才能从大学通识教育中体味认识自然与社会的学术价值和大学的意义。当然，仅仅通过几门通识教育课程是不能完全解决跨学科、跨领域、跨文化问题的。对于大学学习，只能说在个人能力可承受的范围内学习的内容越广博越好，因为人类所积累的知识体系，按今天的学科专业来说，也不过是为学生更好地学习和掌握

学科知识而提供的范围和框架而已，把已有的知识转化为个人的经验和能力，需要个人对知识的实践，才能最终成为个人的思想和行为。而通识教育所提供的跨学科领域的学术研究理论与方法，对于从不同角度进行思维是很受用的。如果在大学期间学生不能很好地解决跨学科领域有效学习的问题，今后的路难免会遇到阻碍。

本套丛书正是在上述原则指导下编写的。从大学通识教育的角度看，这套书可能并不像其他教材那样以讲解课程知识点为重点，而是从学术研究和学科关系的角度，提供另一种思维和想象的空间。从通识教育教学的角度看，大学教育是从以教师讲授教学为主向以学生独立学习、团队学习、有效学习为主的转变，这也是传统教育向现代教育转型的重要内容之一，采用这种方式的人才培养，最终受益的是学生。因为学生是为提升自我而学习，不是为考试或为别人而学习，这道理很简单。当然，实现这种转变需要学校、老师和同学们的共同努力。这也可以说是本丛书编写的初衷吧。

特代为序。

张湘伟

2010年5月20日于广州

前 言

随着中国改革开放的不断深入，农村土地制度变革成为我国经济增长、社会发展的新课题。应该说，我国“三农”问题逐渐成为经济社会发展的难题，其根本原因在于土地制度的改革。由于城市化、工业化进程加快，同土地密切相关的各种社会经济关系也随之进行调整。而在农村、农业、农民同土地所形成的各种关系中，土地地权关系及在此基础上所形成的土地收益与分配关系，直接关系到农民生产、生活水平的提高。在形成内需经济的过程中，拉动、促进农村市场的形成，提高农民的购买力，则成为中国社会经济发展的关键所在。无论怎样讲，以土地资产关系为核心的土地流转政策的实行，对于建设具有中国特色的新农村来说，就显得更为重要。

中国是长期以农业立国的文明古国，在传统的农村社会中，土地关系早已成为天下人户赖以生存的政治经济基础。在土地地权、土地处置、土地收益与分配及以土地为中心所形成的各种政治、经济、社会、文化关系方面，可以说已积累了非常成熟的经验，关于传统农村社会对土地的处置，至今仍保存有大量的土地关系文书和各种私家档案资料，为今天认识中国传统土地关系和农村社会提供了翔实的资料。随着我国学术界对农村地区现存档案资料的收集、整理、研究，有更多关于传统农村社会处理土地关系的做法和有关土地资产处置的习惯做法的资料可供参考，在土地关系较为成熟的地区，其土地交易、土地市场已为当地民众所熟悉，并且形成了一整套有关土地产权确认及土地买卖、典当、租佃、继承、转让等的交易方式。因此，进一步认识我国传统社会中的土地关系和农村社会状况，对于今天土地流转政策的实行、加快新农村建设步伐，应该也是有所帮助的。

目前在读的大学生中，尽管有不少来自农村，但他们对于土地关系却不甚了解。即便是在城市生活的人，也会碰到土地关系问题，会产生不少疑问。正因为如此，将土地关系和农村社会的有关情况作为大学通识教育课程，目的只是向大家提供认识土地问题的理论与方法，同时就中国传统社会的土地地权关系、土地交易形式、土地与国家、家族及个人的关系进行探讨，以便对今天的土地流转政策的实行有更好的理解。如果说本教材对大家有所帮助的话，那么，在未来需要解决土地问题时，也是可以参考借鉴的。

由于本教材所使用的资料均为官方文献或私家档案文书资料，大部分收藏在国家和地方的档案馆、博物馆、图书馆中，查阅较为困难，为方便阅读与查询，故均保留注释。这

样，一是可为高年级学生作为通识教育研究性课程教材使用；二是为对土地问题感兴趣及相关专业的学生学习、研究使用，或可作为进一步深入研究的参考资料；三是为实际工作部门或个人提供有关实际操作案例。至于本教材所涉及的地方文献资料及土地关系所存在的地域文化差异问题，则可通过学术讨论来加深认识，这对于加深对中国农村社会的认识也是有益的。

编 者

2010 年 10 月 28 日于广州翠云山下

目 录

编者的话	1
前 言	1
第一章 导 言	1
第一节 土地关系的基本理论	1
第二节 我国土地流转政策与发展前景	10
第三节 学习方法	20
第二章 传统乡村公有地的土地关系	24
第一节 宗族置产与公有土地关系的形成	24
第二节 乡村公有土地的租佃关系	35
第三节 中国传统乡村的“会”组织及其土地关系	43
第三章 新垦地的土地关系	53
第一节 明清沿海荡地屯垦的基本制度	53
第二节 清代民间的土地开垦制度	61
第三节 沿海地区屯垦的运作形态	65
第四章 传统工业用地的土地关系	70
第一节 明代盐业土地关系	70
第二节 官拨荡地与灶户分地实态	75
第三节 官拨盐业土地的弊端与政策调整	84
第五章 传统土地买卖制度	104
第一节 明清时期徽州民田买卖制度	104
第二节 小买田的交易制度	111
第三节 房地产的交易制度	114
第六章 传统农村社会的土地典当	123
第一节 田房典当的基本形态	123
第二节 加当、加找和转当的意义	128

第三节 房地产典当的形式及其区别	137
第七章 民间地权分割实态及其演变	151
第一节 地权分割的基本形态	151
第二节 田皮权与田骨权的演变	157
第三节 田骨权、田皮权分割的原因	165
第八章 中国传统社会的乡村组织	178
第一节 传统农村社会的宗子法	178
第二节 宗族的祠堂制度	181
第三节 祠堂的进主制度	182
第九章 中国农村“会”组织的经营活动	191
第一节 中国传统地方社会中的名门望族	191
第二节 族会“会规”的意义	197
第三节 乡村宗族中的“会祭”	203
第十章 江南徽州社会生活样式	213
第一节 徽商在故乡的建筑活动	213
第二节 著名商人与地方社会	221
第三节 农村社会组织扩展与演变	231
参考文献	239
后 记	240



导 言

中国长期是农业国家，对于土地制度、土地交易已有成熟的经验。通过对中国土地问题进行长时间的考察，大体上可以说相应的土地制度是随着社会的发展变化来制定的，以保证土地的生产能满足社会的需求。尤其是在中国传统社会中，对土地政策的调整，也是对于现行不合理的土地制度进行变革，由此形成新的土地关系。因此，从中国传统社会的土地关系的角度来分析社会转型期的土地制度及进入现代农业阶段的土地关系，就显得更为重要。

第一节 土地关系的基本理论

土地关系是指围绕土地制度及其土地政策所形成的整个社会关系，其影响不仅在于农业经济部门，而且对于整个社会经济都产生广泛影响。在中国传统社会中，长期形成的小农经济的土地制度，虽然没有严格意义上的国有经济体制，但实际上也经历了“普天之下，莫非王土”的国有土地制度，当然这是以帝王所有为标志的。至于农民的私有土地制度，则限定在相当小的范围内。农民的土地所有制是由宗族公堂及农民私有土地两部分构成的。这样的土地制度，决定了以宗族血缘组织、里社行政组织为基本单位的农村社会结构。农民的私有土地也是在这个框架下进行生产和处置的。唯为说明在不同的土地制度下土地与农民同社会所形成的关系，有必要对土地关系的构成进行理论分析。

一、土地关系的构成

从理论上讲，只有从事直接农业生产的人才能被界定为农民，而农民是与土地联系在一起的，没有土地或失去土地的人，则不能称为“农民”。无论在传统社会还是现代社会，这在理论上并无异议。问题的关键在于，农民究竟如何获得土地，农民与土地结合的收益该如何保障，农民经营土地到底会形成怎样的政治、经济、社会、文化关系。如果带着以上诸多疑问来重新考察土地关系的话，那么，对于土地关系构成，大体上可作如下解释：

1. 土地制度在土地关系中的地位问题

目前，国内理论界对“土地制度”的内涵尚有争议，一般认为“土地制度”是指在一定的社会条件下国家对土地所有制所作的法律规定，如土地国有制度、土地集体所有制、土地私有制度。如何取得土地的所有权，显然同该历史时期的土地所有制度有直接的

关系。土地所有权性质问题，归根到底是由国家社会形态决定的。在私有制下，土地自然成为私有财产的一部分，但在集权制国家，土地则作为国家统一政权的经济基础，为国家所有。当然，在君主立宪的帝制时代，国家形态是以君主的意志来表现的。但无论怎样讲，土地制度的确立，不仅在占有和利用土地的过程中形成人与人之间的关系，同时也上升为国家与土地的关系，国家意志形成地权归属的土地法律和政策。从这个意义上讲，土地制度本身不仅包括土地经济关系，同时也反映了土地法权关系及因土地制度而建立的社会、文化关系。

正因为土地法权的存在，在土地制度建立时就必须明确土地归谁所有的产权制度。无论在何种社会形态下，土地作为资产形态，其本身就具有在市场上进行处置的价值。不动产的资产属性决定了土地制度的具体化表现在土地权益的债务与债权关系。应该承认，土地的自然属性是没有价值的，因为纯自然状态的土地并没有产生土地收益。而当自然状态的土地与人的劳动相结合，就使土地产生收益，其表现形式就是土地的价格及地租。土地经济的形成，显然是对土地法权处置的结果。在土地的实际经营过程中，土地经营的形态不同，对土地所拥有的产权形态也就不一样。换句话说，在土地的实际利用中，土地的法权是可以分割的。如对于同一地块，其所有权与经营权、使用权、农地耕种权、宅基地的使用权、建造权、青苗权等不同权益的出现，原本是同究竟如何取得对该土地耕种、经营、买卖、继承、转让、租赁等权益有直接的关系。在土地国有制度下，一切土地归国家所有，但经营、耕种、使用的权益则归受业人所有，这就是说，所有权与土地经营权、使用权是可以分离的。地权分离的出现，其原因在于国民可以通过一定的途径获得国家所认可的土地。在中国传统社会中，农民获得土地经营权、使用权是通过国家授田、均田等土地制度实现的，因为国家需要将土地与劳动力相结合，从而形成社会生产力。而大量无地或失地人口的存在，势必导致国家要通过社会救济的方式解决其口食之需的问题，因此在中国历史上所形成的土地革命和土地改革，其基本目标都是实现将天下人口与土地有效地结合起来，这是确立传统国家政治的经济基础。而传统国家经济的建立及运行，无非就是天下丁、田二者结合的结果，如果没有实现丁与田的结合，提高国家经济水平无疑就是一句空话。基本的土地占有形态并不能解决土地收益问题，随着农业人口及土地变动情况，必然出现土地与人口政策的调整。对于土地处置权如买卖、典当、租赁、继承等因地权分割所形成的处置方式，也就自然成为土地地权关系改变的主要形式。随着土地交易日益扩大，地权转化也就成为普遍的社会现象，土地关系随着地权关系的变化而变化，这是传统社会中极为常见的社会经济现象。

现阶段的中国土地制度

《中华人民共和国农村土地承包法》总则明确指出：“农村土地是指农民集体所有和虽为国家所有但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。”因此，本书所研究的农村土地就界定为农用地，简称农地。我们日常所熟悉的农民所用的土地，就是指所有权归村集体所有，由农民承包使用的土地。

在我国，按照土地区位的不同，可以把土地分为农村土地和城市土地两类。它们所运用的土地制度不相同：农村土地大部分实行的是集体所有制，有小部分实行国家所有制，而城市土地实行的是国家所有制。目前，家庭联产承包责任制是我国农村土地制度的核心制度，这种土地制度是我国历史的独特产物。从制度方面而言，家庭联产承包的土地仍然属于集体土地所有制，但所有权与使用权分离了，国家承认农民以家庭承包形式获得土地使用权。这种土地制度既保留集体对土地的所有权，又在一段时间内允许农民拥有排他性的承包经营权，因而兼顾一定范围之内的公平与效率，大大提高了生产效率，增强了农民的劳动积极性。

在家庭联产承包责任制的框架下，我国农地产权被分为三部分：所有权、承包权和经营权（使用权）。现阶段，我国土地管理中除国家征用外，农地所有权不得随意转让。因此，我们所谈的“农地流转”是指集体所有和国家所有但依法归农村集体使用、为农民所承包的农村土地承包经营使用权的流转。

2. 地权分割的意义

从理论上讲，在漫长的中国传统社会中，土地所具有的法权关系如所有权、经营权、使用权等，都经历了地权分割的过程。所有权与经营权的分离，一方面表明土地所有者并不直接从事土地的经营与管理，土地经营者从土地所有者那里获得经营权，实际上意味着要向土地所有者交纳土地经营的地租。无论是在帝制时期还是在今天，土地制度依然是处理土地关系的核心。

一般来说，土地制度是决定土地所有权归属的基本制度。土地为谁所有，谁就具有土地的处置权，其中包括对土地地权分割的形式与种类。在帝制时期，土地的所有权归皇帝所有，皇帝即是国家土地的代表，是国家中最大的地主，而其地权分割所形成的所有权与经营使用权，使天下的农民获得土地经营权。农民经营皇帝所有的土地，就必须向皇帝交纳地租，即是通常所说的“皇粮”。农民自己开垦的土地，由于投入了开垦成本，因此在一定时期内免除赋税，但经过一段时间的耕种而变成“熟田”后，国家则通过清丈土地将其纳入国家土地的范畴，那么农民就必须交纳赋税了。因此，在中国传统社会中，尽管有土地私有的说法，但这实际上是在土地为皇帝所有的国家土地所有制下地权分割的结果，只不过国家的土地是通过农民的“户”来实现土地经营权的。至于土地经营者处置田地产，也是处置其土地经营权，随着土地地权分割的细化，出现了“一田二主”、“一田三主”甚至更多土地权益人的现象，这是中国传统社会中普遍存在的社会现象，而农民对于土地权分割过程中自己的权益及其地权分割做法，都是十分清楚的。

在中国传统社会中，随着地权分割的演化，土地关系也随之发生变化。归纳起来，主要有以下方面：

土地法律方面的规定及法权关系，形成了不同历史阶段的土地制度体系。随着土地处置内容的增加，土地法权关系也随着土地地权的转移而形成新的土地法权关系，如在地权分割过程中，土地的地权是随着土地买卖、继承、捐赠等处置方式转移的。典当和租赁关系的确立，虽然没有改变其地权性质，如经营权仍掌握在地主手中，但其使用权已发生转移，甚至经过一段时间的耕种，土地青苗权也具有地权关系。由于土地权益逐渐细化，分别占有其地权的农民即在其土地收益中参与地租的分配，这是地权关系得到体现的重要标

志。换句话说，如果不具有其地权，则没有资格参与土地地租的分配。正因为在地中的利益表现为土地法权关系，所以这种关系受到官方和民间的认同和保护。但对于所有的地权关系者而言，无论具有何种地权，都必须承担国家的赋税，这一点也是十分清楚的。

值得注意的是，在中国传统社会中，乡村的土地有相当大的部分为家族、宗族组织或祠堂所占有，被称为家族或宗族中的“公产”。这部分土地的地权关系，从法理上说，应该是属于该家族、宗族或祠堂所属全体族人的财产，国家对于这部分土地的管理，仍采取对天下人户所具有的土地经营权的管理办法，在官府“立户”，并作为上缴土地钱粮的赋役户，该族产的管理者即具有向国家“包税”的责任与义务，至于其土地由谁交纳地租，则根据土地买卖、租佃的契约规定来收缴，以免脱逃赋税。当然，在传统社会条件下，耕种土地不仅涉及土地所承担的钱粮赋税，还涉及土地耕种者与国家及地方官府的人身依附关系，即以应“不时之需”的各种“杂役”。“杂役”为其土地关系内的人丁所承担的力役，属于强制性的劳役范畴，任何人都不得脱役，而各种名目的“摊派”即传统社会中征发的“科派”，则成为土地耕种者最为沉重的负担。

土地收益的分配及地权所有者对其收益所享有的权益，成为历代土地制度的核心内容。正因为对土地的地权有某种法的权利，因此地权关系反映到地租分配方面，就具有实际意义。换句话说，尽管土地所有者、经营者或使用人等具有地权的人户并不直接参与农业生产，但实际耕种该土地的人户必须承担以上所有地权人的地租。其中上缴国家的那部分地租在古代文献中被称为“正役”、“硬租”、“大租”、“正赋钱粮”等，虽然各地对上缴国家的田赋有不同的称谓，但其本质并未改变。正因为如此，在传统社会土地制度下，拥有大量田地经营权的地主不参与土地的农业生产，但却能通过土地租佃关系获得大量的地租。大地主一般都是国家赋税的包税人，同时也是支配地方社会组织如家族、宗族或祠堂地产的最大受益人，在地租分配的过程中，实际耕种土地的下层土地租佃人的收益是微不足道的。

正因为中国土地地权关系分割已成为土地收益分配的基本制度，而大量占有土地的人可以从对地权占有中获得利益，其结果就是大量的社会投资涌向土地。在中国传统社会中，无论是大地主还是大商人、大官僚，甚至普通的农民都以获得土地地权作为获取土地收益的重要渠道。在中国传统社会晚期常见的大商人投资农村家族、宗族土地的现象，实际上是中国大土地形成的重要标志，而土地的集中方式和集中程度如何，则与该地方大商人的社会地位有关，同时也说明大土地形成与当时的土地地权关系息息相关。

3. 土地市场的形成及其意义

如果说中国传统社会的土地制度是土地国有的话，那么，在中国城市与农村中的土地地权关系的分割，就必然带动土地交易的盛行，而土地市场的形成，也就顺理成章了。

应该承认，在中国传统社会中，土地作为不动产进入市场交易，原本是调节土地关系的主要方式之一。中国传统土地制度的本意是将农民束缚在土地上以承担国家的赋税和劳役，并在制度安排上极力促进土地与劳动力结合政策。而农民之所以对土地进行买卖，根本原因在于其不得不出售土地以解决困境。在早期的中国土地交易契约中，大量的出产人是出于缺少劳力、家中出现重大变故、无法交纳钱粮等原因而被迫进入土地市场的。此外，随着王朝统治时间的推移，新王朝建立初期农民分配土地的制度难以为继，社会上开始出现“地少人稠”的情况，剩余劳动力从土地收益中已无法维持正常生活。但从另一方

面来看,人地压力增加的同时,恰恰是地方社会中“有力人户”争夺土地的开始。土地兼并情况的加剧直接导致“富者田连阡陌,贫者无立锥之地”社会现象的出现,大量的无业流民脱离土地,对于社会稳定造成极大的冲击,当社会矛盾激化时,王朝的覆灭也就不可避免了。不过,从土地交易的层面来看,在民间土地兼并的过程中,绝大部分的土地交易是通过官府实现的,而留存至今的大量土地交易契约中所见官府主持的交易量也是相当惊人的,这也直接证明了土地交易是被官方和民间所认可的正常交易活动。

4. 土地关系的社会意义

在中国传统社会中,农民将其土地参与乡村的“会”与“社”的社会保障组织,实际上已具有以土地入股作为赡养鳏寡孤独人群的社会福利含义。此外,对于农村中的修桥补路及乡村贫困户的救济,也是通过土地入股的方式实现的。而在家族、宗族的活动,如祭祀祖先、扶持宗族中的俊秀读书等,也与土地入股有直接的关系。当然,将土地作为农村社会保障,一方面可以通过土地入股转化成为农村借贷资本或商业资本,另一方面则通过土地入股而获得地租收入,这显然也是乡村中公共、公益性事业的主要资金来源。传统社会中农村社会保障和社会福利是较为完善的社会系统,其基本的经济来源显然也在于土地所形成的社会关系。

5. 土地关系在农业社会中的文化意义

在长期的以农业为本的社会中,土地的观念深入人心,这不仅表现在农民对土地经济的依赖及由土地地权关系形成的对土地价值的认同关系上,同时也反映在对土地问题的认识和情感上。农民为拥有自己的土地权而进行的抗争,早就成为中国历史中人所共知的史实。由于中国幅员辽阔,各地形成独特的地方文化,地方文化的核心则与当地的土地相联系,脱离土地的地方文化是不存在的。而风土人情之所以成为中国传统文化的重要组成部分,其重要原因在于承载地方文化的土地乃是孕育乡土文化的摇篮。土地文化,将永远成为中国文化的核心内容。

二、土地制度的基本理论

无论在什么样的社会形态下,土地制度都是以其土地基础理论作为该社会一定历史时期的基本制度,而土地制度一旦确立,对于农业社会所产生的影响及其意义,则是不言而喻的。例如,在中国传统社会中,土地国有制即是以官地如没官田、皇家用地、军队用地为主,而私有土地则是百姓新开垦的无主荒地等。不过,垦荒地日渐成熟后,也会成为国家的土地,这是后话。

1. 土地制度的基本形态

从理论上说,在国家土地国有制度下,国民对土地的占有都是以其拥有土地经营权、使用权等地权分割形式实现的,但土地占有是有期限规定的,同时,在其占有期间,须承担国家的地税或地租及因土地关系所形成的其他政治、经济、社会、文化关系。更进一步说,在国家土地国有制度下,无论城市还是乡村中的土地均为国有,国家及代表国家的政府才拥有土地所有权,因此政府也相应地承担国有土地管理、处置、收缴税费的责任与义务,同时协调与分配国民的土地收益,在国家土地经营中承担国民公共产品。在农村中,政府承担农业生产组织与管理的责任,同时收缴地租,并进行地租分配。土地价格也由政府

府所决定。由于土地国有制度对所有国民公平对待，即便是农村的农民，也没有私有土地，农民耕种的农地及居住生活所必需的宅基地、菜地，其土地法权的性质也是国有土地，只不过通过国有土地制度确定该土地使用者有较长时间的租用期而已。农民的土地包括水面、林地、道路及农地等都是租用国家的土地，因此需要确定较长期限或永久性的租种权，当然，具体期限多长，则根据国家社会经济发展状况进行宏观调控。城市中的农户也可以通过土地和房产交易市场获得土地的租用权，而在土地类别划分方面，可以规定商业用地、工业用地、教育用地及其他公共用地的使用期限，国家根据土地类别划分确定土地租金的标准，同时对于获得土地经营使用权者进行地权处置，国家征收交易税。

在土地私有制度下，国内所有的土地实行私人所有制度，土地的地权处置由土地私有者决定，并具有对其私有土地收益的分配权和土地定价权。私有土地者承担国家的义务，则是通过土地收益交纳营业税的方式实现的，私有土地者也需要交纳个人所得税，其土地经营是土地收益的基础，土地所生产的产品、劳务、服务及土地处置如出租所产生的收益，其定价权归土地所有者，土地收益的大小则根据该国家所确定的税率进行征收。国家如果需要进行征地，政府则同土地所有者进行交易，其私有土地可以作为固定资产进行市场化交易。此外，任何机构或个人都可以通过市场获得土地的所有权、经营权、使用权，原则是土地私有者同意对其土地资产进行处置。当然，在土地等固定资产进入土地市场交易时，政府将根据交易额来征收土地交易税，而不能由土地私有者私下进行交易，私下交易不受法律保护，由个人承担全部交易风险。

在土地集体所有制的情况下，土地归该集体或机构的全体成员所有，土地的处置、经营、使用以及土地收益的获得与分配均由该集体成员共同决定。在中国传统社会中，土地归宗族或家族集体所有的部分即是公有的族产及村落所有的里社土地，其土地的获得大多是通过土地交易实现的。当然，在帝制时期，土地是否完全实现集体所有还是有疑问的，至少是不完全集体所有，这同纯粹的土地私有制的性质大体相同。从理论上讲，土地集体所有制的存在，与国家的关系同土地私有制大体相同。

混合型的土地所有制度，即是国家所有、私有、集体所有制度并存的土地制度。从理论上讲，不同的土地所有制应分别有不同的地权主体的存在，而各地权主体之间实现对土地资产的占有、分配和处置。只有明晰其土地地权关系，各土地所有的主体才能在市场上确立其主体地位，否则任何组织机构和个人都无权处置他人的财产。当国家、机构或个人需要同集体土地所有者进行土地交易时，集体土地所代表的一部分权益人的土地利益则成为该集体整体利益的收益人或亏损人，承担利益最大化的集体土地收益可以向国家、机构、个人或其他集体转移。当然，集体土地的处置不仅要通过集体决定，同时也需要向国家交纳交易税，以取得国家法律保护。

2. 土地关系的理论

如前所述，土地关系是包括土地经济关系、政治关系、社会关系、文化关系在内的各种因土地制度而形成的关系总和。土地关系的形成是经历相当长的历史阶段而逐渐趋于稳定的社会经济结构，在以土地为核心的城市与乡村、国家政权与地方社会、不同的经济组织与社会团体、乡村农民各阶层关系的形成过程，也是国家各区域社会经济整合、融合的历史演变过程。因此，研究土地关系对于正确认识因土地制度变革对社会经济所产生的影响具有促进作用，同时土地关系与社会政治稳定、社会文化发展也有直接的关系。

在通常情况下，土地关系中最常见的是官方与民间认同的土地交易关系、土地收益分配关系和土地生产品交易与市场关系，以及建立在工业品与农产品交易基础上的城乡经济关系。所谓土地交易关系，是指因土地地权关系变更而形成新的土地关系。在土地交易的场合，随着土地市场活动的展开，农地、宅基地、菜地、林地、牧场、水塘等地目的土地及房产等固定资产进入交易市场，土地买卖、典当、租赁、转让、转租、捐赠、继承等地权关系的转换成为社会固定资产交易的主要内容，国家以房地产交易市场的形式规范和管理固定资产交易，实际上形成动产与不动产两种交易方式并存的局面，有利于土地交易关系的成长，对于盘活经济、动员不动产进入市场有积极作用；而土地收益分配关系，则是指在制度安排上明确土地收益的制度及其基本政策。由于各地区土地收益不同，需要借鉴外国和中国传统社会土地地价标准的确定，土地收益标准与交易原则，国家、机构征用土地的土地收益补偿办法及收购、征用土地对土地资产评估及收益补偿办法等，以最大限度地保护土地出让人的权益；在土地生产品交易与市场关系中，重点是解决土地生产品价格决定与国家对于工农业产品价格补贴的政策，在大幅度提高农产品收购价格的同时，国家对于农产品价格的补贴则是通过提高农民的土地收益来解决的，而不是通过国家财政进行直接性补贴。从理论上讲，无论是城市居民还是农村居民，其收入很大程度上是通过在市场上出售产品、劳务、服务的收入所得及其工资性、财产性收入获得的，而在农村，因土地进入市场交易，农民普遍拥有较多的资产性收入，城乡经济关系也就不必再通过工业反哺农业的制度来实现了。在农村收入水平得到较大改善的情况下，城乡经济共同发展的社会经济结构已开始形成。

3. 人地压力的理论

同世界上其他发展中国家一样，由于传统农业经济结构的制约，大量的农业人口成为国民经济的主体。在工业化和城市化进程中，随着农村人口的大量增加，农村中的剩余劳动力被新兴工业和城市化所吸纳。在传统的人口理论看来，人口的自然增殖过程与土地的增长始终是有矛盾的，人口增加并不意味着相应的土地增长，而现实情况是土地不仅得不到增加反而减少，随着环境保护的弱化，土地的地力也在逐渐减弱，现有的农业用地即可耕地面积越来越小，土地质量也日趋下降。但人口的增长速度却在逐年上升，因此现有土地已经很难养活更多的人口。从长期来看，人口增长与土地面积不足造成的人地压力将会逐渐增大，粮食供应也日趋紧张。

在中国，无论是传统社会还是现代社会，土地与人口的矛盾始终存在，而且中国是目前世界上人地压力最大的国家之一。尽管在农业技术改良及现代农业发展的作用下，短时期内不会引发大的粮食危机，但人口增长的速度与可耕地面积减少的事实，始终是中国面临的难题。正因为如此，在现有城乡土地关系中，始终存在房地产、农地、林地等土地资源严重不足问题，直接导致大量农村居民失地、少地、无地，而农村人口的增长，土地收益严重不足，又造成农村贫困化问题突出。因此，无论是传统社会的人地压力问题还是现代社会的农村剩余劳动力问题，都需要通过重新探讨土地制度与土地关系的理论与实践经验，从根本上提高农民土地资产收益来解决。而建立农村生产品交易市场、农村土地与房地产交易市场，提供不动产交易及提高土地收益、增加农民收入、改善农村社会面貌，都不失为可尝试的根本途径。

4. 土地价格理论及其应用

由于土地和房产等不动产具有资产的性质，房地产的投资行为，本身就决定了土地资产的收入与土地关系的调整。在房地产交易过程中，其核心问题是土地价格的确定与农村经济增长和社会稳定的关系问题。从理论上讲，土地价格的形成与土地所带来的经济收益有直接关系。土地价格的上涨或跌落，则与土地收益预期和土地供求关系有关。一般来说，土地价格决定与土地收益预期的关系，取决于土地的肥沃与成熟程度、土地产品的交易成本、土地的运输与道路、水利设施状况、土地所在地段与区位、土地的供求关系及其变动等多方面的因素，土地价格的上涨及其上涨幅度，也是由土地投资人对土地收益的总体预期、土地投资成本及投资收益来决定的。在土地高度零细化的情况下，小土地对于土地的投资是极为有限的，只有当小的地块通过土地处置关系成为大土地的情况下，土地的规模投资和经营才成为可能。实践证明，在长期的中国传统社会中，小土地缺乏农业经营的抗风险能力，同时也很难实现土地的集约经营。小土地可以精耕细作，对于拥有土地的农民也容易调动生产积极性，但由于其经营成本高，抗风险能力弱，农业技术改造也难以展开，同时很难满足其水利、运输等生产要求，生产效率低下。在现代农业规模经营中，只要保护好农民的土地地权关系，农村中分散的小土地也可以实现集约式经营，以土地生产要素入股成为大土地现代农业经营的根本出路。而实现土地入股的土地资产重组，也需要对土地资产进行评估，明确土地入股的价格，并以此决定股权，参与土地收益分配。这从道理上也讲得通。

5. 地租理论

应该承认，没有收益的土地没有地租，只有当人的劳动与土地结合才能产生土地的收益，同时也因国家土地制度而产生地租。地租是对土地所有权人承担的租种其土地所交纳的租金，这同土地租赁所产生的货币租道理一样，只不过在农业经营中通常是以实物地租来交纳罢了。

在现代社会中，土地地租的获得是对土地投资的回报。即便是对新开垦的土地，因为有早期的土地投资，因此形成土地法权关系。在土地国有制度下，国家对垦荒地实行奖励政策。土地为国家所有，但在未开垦前则不产生地租。随着新土地的开垦，国家因新土地还未形成土地收益，所以并不收取地租，这是国家给予垦荒者收益补偿的政策，一旦土地收益正常化后，新垦地则要开始征收赋税，只是开始时期的赋税较低，具有补贴或奖励垦荒的意义。这一点，无论是传统社会还是现代社会，在政策上并无多大的差异。

关于土地地租形态，应该说地权所有人上缴的土地收获物均为地租。在土地国有的情况下，上缴给国家的赋税，即是土地收益中的一部分，可以是实物地租，也可以是货币租，只是按照国家对土地划定的等级，按其赋税的税率如期交纳，如因荒歉而减免地租，也是通过国家来决定的。当然，国家也可以决定由国家分配土地的人户对于国家所承担的责任与义务，同时规定对其免除承担劳役优待的政策。而对于经营国家土地即拥有土地经营权、使用权的人户，因参与土地地租的分配，因此在其购置土地资产的同时，即对于地价、地租标准、地租质量都与出让土地的人签订契约，土地购置越多，其对国家所承担的土地赋税总量也就越多，最终成为民间的大土地经营者，这是不言而喻的。

在中国传统社会中，所谓“集体公有”的土地，通常是由国家所设立的集体户来征收