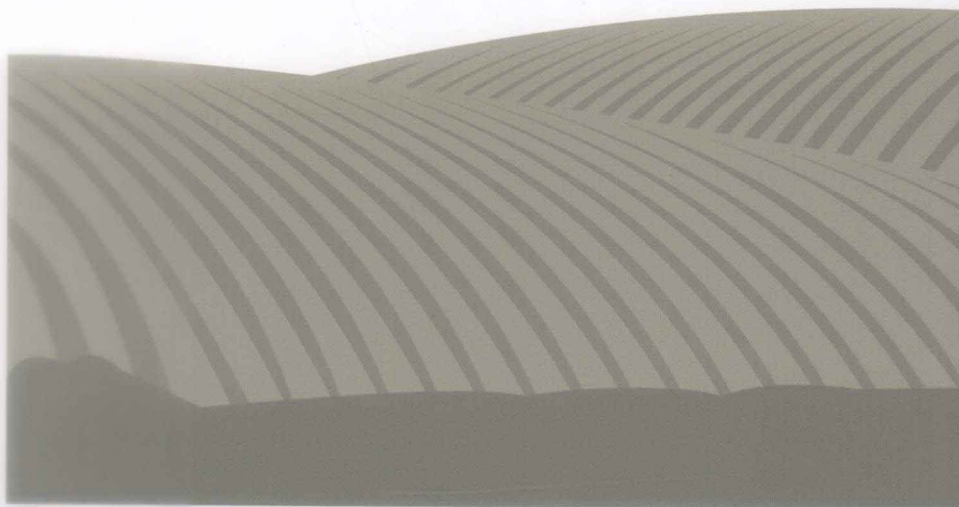


农村土地制度改革研究



NONGCUN TUDI ZHIDU GAIGE YANJIU

韩立达 李 勇 韩 冬 / 著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

农村土地制度改革研究

韩立达 李勇 韩冬 著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

农村土地制度改革研究/韩立达, 李勇, 韩冬著

北京: 中国经济出版社, 2011. 11

ISBN 978 - 7 - 5136 - 1058 - 2

I. ①农… II. ①韩… ②李… ③韩… III. 农村—土地制度—经济体制改革—研究—中国 IV. ①F321. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 187443 号

责任编辑 张淑玲

责任审读 霍宏涛

责任印制 张江虹

封面设计 华子图文

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京金华印刷有限公司

经销者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 22. 25

字 数 330 千字

版 次 2011 年 11 月第 1 版

印 次 2011 年 11 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 1058 - 2/F · 9033

定 价 42. 00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换(联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心(举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794

前 言

党的十一届三中全会以来,我国农村土地制度改革走过了 30 多年的历程,其中以家庭联产承包责任制、国有土地使用权出让等制度的重大改革极大地促进了国民经济和社会的发展。近年来,全国农村土地制度理论研究人员在党的十七届三中全会和十七届五中全会精神的指引下,对农村土地产权制度、管理制度、流转制度以及节约集约利用制度等进行了深入地探讨。特别是运用经济学和管理学理论对农村土地制度改革提出了许多新思想,同时,在积极对农村土地制度进行调研的基础上结合地方实际提出了许多创新性的理论和总结了许多新的实践模式。但从总体来看,当前农村土地制度中存在的问题仍然很突出,主要表现为:征地制度中对农民房屋拆迁的随意性,引发了许多尖锐的社会矛盾问题;农村土地发展权受到压抑,在计划体制下形成的农村土地用途管制极大地限制了农民的发展权,市场规律无法在农村土地要素中实现优化配置;城乡土地产权的不平等,由于产权主体虚置、权能残缺,国家征地制度的单向性,使得农民无法享受到工业化和城市化带来的农村土地外部利润;农村土地流转中农民的权益受到侵犯,表现为制度上对农村建设用地制度流转的限制和农用地流转市场的不规范,农民的权益没有具体的保障;宅基地管理机制不完善,没有建立起科学的动力机制、监督机制和运行机制,导致宅基地的无效粗放利用;林权流转不规范现象比较严重等一系列突出问题。

上述问题反映出我国现行农村土地制度已经严重滞后于经济社会发展和不适应我国目前的市场经济体制,成为制约我国城乡二元结构变革的瓶颈。因此,从理论上和实践中深入思考农村土地制度缺陷的成因,寻求科学合理以及切实可行的改革路径,就成为当前一项紧迫的课题。值得欣慰的是,四川大学农村土地制度改革课题组在对广大农村深入调研的基础上撰

写的《农村土地制度改革研究》一书,对如何破解农村土地制度中的各种难题进行了有益的改革探索。

四川大学农村土地制度改革课题组长期以来始终重视对实践的调查研究,将其作为理论联系实际和推动农村土地制度改革的切入点和突破口。这已成为该课题组独特的一大特点和亮点。课题组撰写的《农村土地制度改革研究》一书紧扣我国统筹城乡发展的时代主题,深入关注“三农”问题,在深入调研的基础上,利用经济学和管理学理论对农村现行的土地制度进行全面的梳理,并提出了一系列有创新性的改革对策和建议,体现了该课题组认真的态度和探索精神。从该专著的几个重点的研究领域来看,切入点准确符合实际、理论分析和思考深入、对策建议的思路开阔。

该书的第一部分“我国农村征地拆迁问题研究”认为:在我国农村土地的征地拆迁中,各利益主体为牟取自身利益最大化进行博弈,利益牵扯的复杂性必定会造成拆迁中产生各种问题并演化为激烈的矛盾冲突。所以,有必要对征地拆迁进行深入研究,为解决动迁运行中的问题提供理论依据和分析方法,包括提出征地拆迁中如何建立实现利益集团均衡的机制,在此基础上逐步实现征地拆迁的市场化配置,并从征地制度以及相关制度等进行全面系统的改革。

该书第二部分“我国农地使用权抵押制度研究”通过对国内外关于农地使用权抵押现状、法律法规的研究,结合我国实际情况对我国农地使用权抵押进行了必要性和可行性分析。以理论为指导、以实践为基础阐述了我国目前农地使用权抵押的几种模式。在总结这几种模式各自的特点和经验的同时,分析了我国农地使用权抵押面临的困境,提出了构建我国农地使用权抵押制度的设想,具体主要包括抵押“复垦增量农地”、明晰农地产权、打造政策性农地使用权抵押服务中介、规范农地使用权抵押的运作方式和建立农村土地银行五个方面的内容。

该书第三部分“我国城乡统一建设用地市场的构建问题研究”首先从理论上和实践中分析了建立城乡统一建设用地市场的必要性和可行性,根据对城市建设用地市场和农村建设用地市场在交易主客体、交易行为、政策与法律法规、管理监督、市场调节这几个方面的差异分析提出了构建城乡统一

建设用地市场的原则和总体思路,最后重点分析了建立和完善城乡统一建设用地市场的运行机制,包括建立和完善城乡建设用地市场的平等的交易主客体,以及交易对象的供应机制,完善城乡建设用地市场的法律法规体系,建立城乡统一的地价和税费体系及市场的监管体系等。

该书第四部分“农村土地承包经营权流转中的农户意愿研究:以成都为例”通过理论分析认为我国农地流转制度被“锁定”在一条低效率路径上。并认为农户作为农地流转市场的供给主体,他们的意愿直接关系到农地流转制度的改革进度。通过对成都市农地流转的概况和案例分析以及对农户的走访调查,从农户对农地流转的动机和心理、相关利益和就业行为、流转程序和管理状况以及其他综合性问题进行详细分析。在此基础上,提出了完善农村土地产权制度、加快建设农地流转市场、创新农地流转模式、构建农地流转运行机制、规范政府行为以及逐步构建农村社会保障体系等一系列对策。

该书第五部分“我国农村宅基地制度改革研究:以四川省为例”以四川农村宅基地为研究对象,通过对农户的问卷调查,掌握大量第一手资料,深入揭示四川省农村宅基地制度运行所存在的问题及原因,提出今后农村宅基地制度改革路径走向:以宅基地福利性与财产性有机结合为基础,按照“增量新办法,存量老办法”的改革思路,坚持产权明晰、合理流转、管理规范的基本原则,最终实现城乡建设用地的同地、同价、同权的改革思路。根据农村宅基地制度改革的路径走向,最后提出农村宅基地产权、流转、管理三方面制度改革的具体措施:明确宅基地所有权主体,完善宅基地使用权权能;构建宅基地分类流转模式,建立宅基地使用权抵押制度;重新界定“一户一宅”内涵、严格宅基地申请审批程序,加强对宅基地使用权登记制度建设,合理制定农村宅基地相关规划,针对新取得宅基地、超占宅基地、空置宅基地等情况分别实行有偿使用。

该书第六部分“推进我国集体林权制度改革研究”认为新一轮的集体林权制度改革是家庭承包经营制在林业的延伸。通过对我国集体林权制度的探索发现林业权属变更频繁、激励机制不够、林业效率低下并分析了其产生的原因。提出从以下五个方面来推进我国集体林权制度改革:通过调整现

有产权结构,建立起以产权清晰为基本特征的现代林业产权制度;完善林木采伐限额及生态效益补偿制度,提高林业的经济效益和生态效益;通过建立森林资源资产评估师制度、建设产权交易平台及建立合理的流转分配机制,来促进林权合理有序流转;加强林权制度环境建设,保证林权主体改革成果的实现。

总的来说,四川大学农村土地制度改革课题组对破解农村土地制度诸多方面的思考是认真而富有成效的。这些思考的成果,将对我国农村土地制度改革,完善土地管理法律法规等起到积极的推进作用。当然,探索不会停止,创新永无止境,对农村土地制度问题必须结合我国目前统筹城乡发展的实际去研究,还应以更广的视角并利用定性和定量分析相结合,实践中的调查要更细致更全面,这样才能把农村土地制度问题研究得更深入,提出的对策和建议更切实可行,相信课题组会把这项工作继续深入下去。

党的十七届五中全会已对我国“十二五”规划作出了战略部署,并强调:“必须坚持把解决好农业、农村、农民问题作为全党工作重中之重”。在此要求下,我相信,通过各界学者在理论上和实践中的不断探索和努力,将会给我国农村土地制度改革带来更多的符合市场经济和社会发展的新观念和新思路,我也深切地希望,社会各界能涌现出更多类似《农村土地制度改革研究》的研究成果。

栢健伟

二〇一一年八月十五日于成都

目 录|CONTENTS

前言 / 001

第一部分 我国农村征地拆迁问题研究

1 导论 / 001

1.1 问题的提出和意义 / 001

1.2 研究综述 / 003

2 我国征地拆迁的主要内容及制度演变 / 008

2.1 征地拆迁活动及主要特点 / 008

2.2 我国征地拆迁的制度演变及特征 / 017

3 我国征地拆迁中面临的主要问题 / 019

3.1 制度与政策供给方面 / 019

3.2 补偿安置实施方面 / 021

3.3 制度改革可能带来的新问题 / 023

4 强弱冲突下的利益之争：一个利益集团的分析框架 / 025

4.1 征地拆迁中利益集团发展的非均衡性分析 / 025

4.2 征地拆迁制度的路径依赖分析 / 031

4.3 我国征地拆迁问题的外部性分析 / 037

5 探索征地拆迁冲突解决的调节机制 / 039

5.1 逐步实现利益集团之间的力量均衡 / 040

5.2 利益集团之间的协商机制 / 043

5.3 为征地拆迁营造良好的制度环境 / 046

第二部分 我国农地使用权抵押制度改革研究

- 1 绪论 / 049
 - 1.1 问题的提出和研究意义 / 049
 - 1.2 研究综述 / 052
- 2 我国农地抵押的必要性和可行性分析 / 057
 - 2.1 相关概念 / 057
 - 2.2 农地使用权抵押的必要性分析 / 059
 - 2.3 农地使用权抵押的可行性分析 / 061
- 3 我国目前农地使用权抵押的基本模式及困境 / 063
 - 3.1 目前我国农地使用权抵押模式及经验 / 063
 - 3.2 农地使用权抵押的困境分析 / 067
- 4 逐步建立我国农地使用权抵押制度 / 070
 - 4.1 农地抵押制度的改革思路 / 070
 - 4.2 明晰农地产权,完善制度安排 / 071
 - 4.3 开展复垦增量农地抵押试点 / 072
 - 4.4 规范农地使用权抵押的运作方式 / 075
 - 4.5 成立政策性抵押服务中介 / 078
 - 4.6 建立农村土地银行 / 079
- 5 完善农地使用权抵押的配套制度 / 080
 - 5.1 完善农地使用权登记制度 / 080
 - 5.2 完善农地价值评估制度 / 082
 - 5.3 完善农村社会保障制度 / 084

第三部分 我国城乡统一建设用地的构建问题研究

- 1 导论 / 087
 - 1.1 选题的背景和意义 / 087
 - 1.2 国内外研究综述 / 090
- 2 建立我国城乡统一建设用地市场的相关理论范畴 / 095
 - 2.1 建设用地和土地市场的内涵及特征 / 095
 - 2.2 城市建设用地市场的含义和特征 / 097
 - 2.3 农村建设用地市场的含义和特征 / 099
 - 2.4 城乡统一建设用地市场的含义及特征 / 101
- 3 建立我国城乡统一建设用地市场的理论和实践性分析 / 102
 - 3.1 建立我国城乡统一建设用地市场的理论分析 / 102
 - 3.2 我国城乡统一建设用地市场的实践性分析 / 107
 - 3.3 建立统一的城乡建设用地市场风险性分析 / 109
- 4 我国城乡建设用地市场的差异性分析 / 111
 - 4.1 交易主客体差异分析 / 111
 - 4.2 交易行为差异性分析 / 115
 - 4.3 政策以及法律法规的差异性分析 / 117
 - 4.4 管理监督的差异性分析 / 119
 - 4.5 市场调节的差异性分析 / 121
- 5 逐步建立我国城乡统一的建设用地市场的战略构想 / 123
 - 5.1 建立我国城乡统一的建设用地市场的总体思路 / 123
 - 5.2 构建平等的城乡建设用地市场的交易主客体及交易客体的供应制度 / 127
 - 5.3 完善城乡统一的建设用地使用权法律法规制度 / 131
 - 5.4 建立和完善城乡建设用地市场统一的地价和税费体系 / 133

5.5 建立统一的城乡建设用地市场监督管理体系 / 137

**第四部分 农村土地承包经营权流转中的
农户意愿研究：以成都为例**

1 绪论 / 143

1.1 研究背景及意义 / 143

1.2 研究现状综述 / 144

2 农村土地承包经营权流转制度变迁的路径依赖分析 / 148

2.1 农村土地承包经营权流转的相关概念及制度演变 / 148

2.2 路径依赖理论概述 / 151

2.3 农村土地经营权流转制度路径依赖的表现及原因 / 152

3 成都市农村土地承包经营权流转现状概述 / 158

3.1 成都市土地资源、利用及市场现状 / 159

3.2 成都市农用地概况 / 163

3.3 成都市农村土地承包经营权流转现状 / 166

3.4 成都市农村土地承包经营权流转典型案例分析 / 170

4 成都市农村土地承包经营权流转的农户意愿调研 / 178

4.1 调研样本概况 / 179

4.2 成都市农户的土地流转动机和心理研究 / 181

4.3 成都市农户的利益和就业行为研究 / 185

4.4 成都市农村土地承包经营权流转程序及管理研究 / 190

4.5 成都市农村土地承包经营权流转的综合性问题研究 / 195

4.6 小结 / 197

5 促进农村土地承包经营权流转健康发展的对策建议 / 197

5.1 完善农村土地产权制度 / 197

5.2 加快建设农村土地承包经营权流转市场 / 199

- 5.3 创新农村土地承包经营权流转模式 / 202
- 5.4 构建农村土地承包经营权流转运行机制 / 204
- 5.5 规范农村土地承包经营权流转中的政府行为 / 208
- 5.6 逐步构建农村社会保障体系 / 211

第五部分 我国农村宅基地制度改革研究：以四川省为例

- 1 导论 / 213
 - 1.1 选题的背景和意义 / 213
 - 1.2 国内外研究综述 / 214
- 2 农村宅基地制度基本内容与演变 / 218
 - 2.1 农村宅基地基本概念 / 218
 - 2.2 农村宅基地制度基本内容 / 219
 - 2.3 农村宅基地制度演变 / 223
- 3 四川省农村宅基地制度调查：问题及原因分析 / 227
 - 3.1 调查基本情况 / 227
 - 3.2 主要问题 / 230
 - 3.3 原因分析 / 238
- 4 基于路径依赖的农村宅基地制度变迁分析 / 243
 - 4.1 农村宅基地制度变迁的路径依赖表现 / 243
 - 4.2 农村宅基地制度变迁的路径依赖原因 / 246
 - 4.3 四川农村宅基地制度改革的路径走向 / 248
- 5 四川农村宅基地制度改革的具体思路 / 250
 - 5.1 加快农村宅基地产权制度改革 / 250
 - 5.2 推进农村宅基地流转制度创新 / 253
 - 5.3 推进农村宅基地管理制度改革 / 261

第六部分 推进我国集体林权制度改革研究

- 1 绪论 / 271
 - 1.1 研究背景及意义 / 271
 - 1.2 国内外研究现状 / 273
- 2 我国集体林权制度变迁的路径依赖分析 / 279
 - 2.1 我国集体林权制度的演变及其主要特征 / 279
 - 2.2 集体林权制度变迁的路径依赖表现及原因分析 / 285
- 3 现阶段我国集体林权制度改革的内容和模式 / 290
 - 3.1 集体林权制度改革的内容 / 290
 - 3.2 集体林产权改革的模式总结 / 295
- 4 我国集体林权制度改革中的问题及成因分析 / 299
 - 4.1 集体林权制度改革中产生的问题 / 299
 - 4.2 集体林权制度改革中问题的原因分析 / 305
- 5 推进集体林权制度改革的路径选择 / 308
 - 5.1 调整集体林权结构,建立现代林业产权制度 / 309
 - 5.2 完善林业管理制度,提高管理效率 / 312
 - 5.3 规范林权流转制度,促进林权合理流转 / 313
 - 5.4 推进相关配套制度改革,巩固林权主体改革成果 / 316
- 参考文献 / 319
- 后记 / 339

第一部分 我国农村征地拆迁问题研究

1 导论

1.1 问题的提出和意义

1.1.1 问题的提出

在我国工业化和城市化进程中,由于征地拆迁背后隐藏着利益集团之间的利益分配关系,各个利益集团的逐利需求日益旺盛,导致用地规模扩大,拆迁量逐年上升。加之房地产市场价格的大幅波动,巨大的价格差异,使得被拆迁人不再屈服于以政府为主导,一切听之任之。由上述原因引发的群众拒拆、上访案件逐年上升,有的被拆迁人甚至选择自焚、与拆迁人员同归于尽等方式来抵制拆迁人员的强制拆迁。2010年3月,东海市黄川镇政府修建310国道要拆迁村民陶兴瑶家的养猪场,因拆迁补偿与陶家未达成一致,拆迁方决定强拆陶家房屋,陶兴瑶父子在家中自焚,其子陶惠西当场死亡,陶兴瑶经抢救无效身亡。根据各网站的资料统计(见表1-1-1所示),近年来全国因拆迁引发的血案早已不是一两起,引起了社会的高度关注。

表 1-1-1 近年来全国征地拆迁引发的血案

时间	地点	主要人物	事件起因	维权方式	事件结果
2009.10	湖北长阳	曾祥刚	因稻花香集团投资商业住房楼要征收曾祥刚所在村的蔬菜基地,双方就大棚的补偿存在争议	自焚	曾祥刚重伤
2009.11	成都金牛区	唐福珍	成都金牛区因修筑公路强行拆除唐福珍夫妇的三层综合楼,由于对补偿不满,拆迁中双方一度发生剧烈冲突	泼汽油自焚	唐福珍重度烧伤不治身亡
2009.12	北京海淀区	席新柱	政府进行旧村改造,拆迁人员对席家进行强拆	喷洒汽油自焚	席新柱全身10%面积烧伤

续表

时间	地点	主要人物	事件起因	维权方式	事件结果
2010.3	武汉 黄陂区	黄翠云	施工队开挖土机直接实施强迁,黄翠云试图以身去阻挡拆掉自己的房子,被挖土机掀翻到沟中被活埋	阻挡挖土机拆迁	被活埋到泥土沟,抢救无效死亡

从本质上看,征地拆迁中出现的暴力问题,是各利益集团之间的博弈所致。因为征地拆迁的各利益团体,其行为的选择都是在同各利益相关者的博弈中形成的。征地拆迁中各种不同的利益团体的出现,必然会使各利益集团为追求自身利益而产生各种矛盾冲突。这些矛盾的深化,反映出政府部门作为征地拆迁行为主体的超强制性,以及作为弱势利益群体的农民的利益无法得到保护的法制现状。一桩桩血案的发生,其本身就是对我国现行农村征地拆迁制度的抗争。如果这些矛盾得不到有效疏解,政府逐利与农民维权相互较量还将持续下去,不仅会增加拆迁工作的难度,而且将严重威胁农村社会的安定团结,阻碍城市化进程和地区经济的发展。

1.1.2 研究意义

首先,政府以社会公共利益的名义,通过各种方式参与征地与强制拆迁,造成了补偿、安置等一系列矛盾,这些矛盾冲突愈演愈烈,成为城市化进程中的“发展之痛”。其次,目前对于征地拆迁从利益集团理论出发的研究也相对较少,现有的研究谈及征地拆迁较为概括,往往将农村征地拆迁与城市拆迁相互混淆,也没有提出解决拆迁矛盾的有效之策。最后,最近对于《城市房屋拆迁条例》的修改,政府将出台《征收与拆迁补偿条例》,要对拆迁制度进行根本性的变革,但是目前正在讨论的条例将范围限定在“国有土地”上,这表示目前大量的农村集体土地的拆迁问题的解决没有法律的保障,刚刚引起轰动的陶兴瑶父子自焚案,就是源于集体土地上的房屋拆迁。因此,有必要对征地拆迁问题进行深入研究,理顺征地拆迁相关利益主体之间的关系,从而提出解决征地拆迁问题的实质性政策建议,以缓和拆迁过程中急剧激化的矛盾冲突,使拆迁补偿与安置更加公平合理。

本研究主要从利益集团角度对征地拆迁存在问题进行研究,结合新城市拆迁条例的改革方向,探讨在符合我国新农村建设和城镇化发展的要求

下,如何对农村征地拆迁进行市场化改革,为征地拆迁运行机制的完善以及农民权益的维护等问题提供分析方法和理论依据,从利益均衡角度来规范和调整农村征地拆迁行为,推进政府在征地拆迁行为中管理的科学化和规范化,有助于规范征地拆迁中各利益团体的行为,以期能对我国的征地制度改革和农民权益保障有所助益。研究对于规范农村土地市场,保障农民财产权利,统筹城乡经济发展等方面具有重要的理论意义。对于确立符合我国国情的征地拆迁补偿原则,拓宽补偿范围,建立严格、完善的征地拆迁补偿程序等方面有着重要的现实意义。

1.2 研究综述

1.2.1 国外学者研究综述

对国外学者在征地拆迁方面的研究进行归纳分析,可以为完善国内征地拆迁立法等提供理论依据及相关运行机制等,也为解决目前我国征地拆迁问题提供一些经验借鉴。目前,国外的研究主要集中在公共利益、征地拆迁补偿及拆迁程序和实施几个方面。

1.2.1.1 对拆迁公共利益的研究

对此,近代启蒙思想家卢梭(2003)从“社会正义的角度对公共利益进行了阐释,认为自然法则、正义的价值标准、价值规范就是公共利益,而国家行为是应该信守公共利益”^①。Wordsworth 提出,国家采取强制占有或收购土地、拆迁房屋要符合城市和国家规划或发展所需要,可以促进公众的利益的情况下实施。包括在必要的“国防利益、公共安全、公共秩序、公共道德、公共卫生”^②等方面,政府要明确说明对于收购的必要性,造成何种困难,可能影响何人,谁拥有的权益或对财产的权利。K. J. Arrow(1963)则以著名的“‘不可能性’定理论证了社会整体利益是不可能由自由平等的市场主体的行为自身满足的,应当由一个超越市场主体的‘裁决者’来识别和确定公共

① 卢梭. 社会契约论[M]. 北京:商务印书馆,2003. 40-41.

② Wordsworth Odame Larbi, Adarkwah Antwi, Paul Olomolaiye. Compulsory land acquisition in Ghana—policy and praxis[J]. W. O. Larbi et al. /Land Use Policy 2004. (21):115-127.

利益。而这种所谓的裁决者显然就是政府的职能”。^① 说明政府对公共利益的界定起着重要的作用。

1.2.1.2 对拆迁补偿的研究

国外学者对征地补偿标准研究提出了多种补偿模型和各种前提假设。Paul Olomolaiye 指出在加纳的强制征地拆迁中,拆迁赔偿不仅要体现出唯一的公平公正和服务,并且要能更有效地利用土地。土地征收拆迁过程中,法院要以严格的审查程序,对被拆迁人进行赔偿。补偿方式是通过支付年租金,而不是一次性补偿。同样,Fischel 和 Shapiro(1989)认为“政府征地决策是根据社会福利最大化来制定,补偿标准也要按照市场价值来确定,并成为土地转用后增值的一部分”^②。EdNasal(2001)提出了“税收—补偿模型”^③。该模型揭示出:政府应该对被征地人进行市场化补偿。Chengri Ding(2005)提出在产权市场发展和法律制度发育完善的西方发达国家征地补偿有两个组成部分:“一个是直接补偿,另一种是间接补偿。直接补偿,反映了土地的价值,而间接补偿是要避免带来消极影响。”^④Micelle(1994)提出了“‘财政错觉模型’,认为政府的征地行为与外部效用相关,不能为社会带来福利,则应采用市场化补偿标准;对社会带来福利使公众获得利益,则应采用零补偿标准”。^⑤ 上述学者的研究大多数偏向按市场价值来确定补偿标准,虽然对于征地补偿应该由政府定价还是由市场定价依然存在争论,不过总体上按照市场价格补偿方式越来越被认同。

1.2.1.3 拆迁程序及实施

国外的立法相对完善,对征地拆迁程序也作了明确具体的规定,非因法定程序,不得违法拆迁。从日本的征地拆迁程序看,“日本公益性目的征用

① 转引自朱米均.我国征地制度市场化改革研究[D].南京农业大学硕士论文,2007.5.

② Fischel,W.,Shaoiro.,Aconstitutional choice model of compensation for takings[J].International Review of Lawand Economics,1989,(9):115-128.

③ 转引自邢海虹,刘科伟.征地补偿标准研究综述[J].国土资源科技管理.2007,(3):30.

④ Chengri Ding. Policy and praxis of land acquisition in China [D]. American: University of Maryland,2005.2-3.

⑤ 转引自邢海虹,刘科伟.征地补偿标准研究综述[J].国土资源科技管理.2007.3:30.