

THE LAND
MARKET
OF CHINA

陈风华 著

中国
土地
市场

中国政法大学出版社

中国土地市场

陈风华 著

中国政法大学出版社

中国土地市场

陈凤华 著

•

中国政法大学出版社出版

北京昌平东旭印刷厂印刷

新华书店 经销

•

787×1092 32开本 6.625印张 143千字

1994年6月第1版 1994年6月第1次印刷

ISBN 7—5620—1290—3/D·1242

定价：6.00元

前 言

党的十四大确定我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制，逐步建立和完善社会主义市场体系。土地市场是社会主义市场体系的重要组成部分，要建立和完善社会主义市场体系，就必须培育和完善土地市场。因此，应当对土地市场进行认真研究，深入探讨，从理论和实践上作出科学说明，以促进其健康发展。本书为适应上述需要，试图结合我国市场经济的建立和发展，对我国土地市场进行比较系统的阐述。它在论述社会主义市场经济、土地所有制、土地所有权和土地使用权的基础上，阐述了地租理论；土地的商品经济属性；土地价格及其评估；土地市场的建立和发展；土地市场的交换内容、特征、类型和机能；土地使用权出让、转让和出租法律制度；土地使用权出让、转让和租赁合同；土地市场的管理及其制度。

本书可供土地市场管理工作、房地产企业家、土地实际工作者以及土地经济教学师生阅读参考。由于我国市场经济体制正在建立，土地使用制度改革还在深入发展，土地市场尚处在培育阶段，许多有关的理论、政策和法律等正在进一步探讨中，加之笔者本人水平有限，谬误不当之处在所难免，敬请广大读者批评指正。

作 者

1994年4月11日

目 录

第一章 社会主义市场经济	(1)
第一节 社会主义商品经济.....	(1)
第二节 我国实行社会主义市场经济的必然性.....	(7)
第三节 社会主义市场经济的基本特征.....	(12)
第四节 市场经济的一般规律.....	(16)
第五节 社会主义市场体系.....	(21)
第二章 土地所有制	(29)
第一节 土地.....	(29)
第二节 土地所有制.....	(35)
第三章 土地的所有权、使用权	(44)
第一节 土地所有权.....	(44)
第二节 土地使用权.....	(53)
第三节 土地承包经营权.....	(61)
第四章 马克思主义的地租理论	(63)
第一节 资本主义土地所有制和资本主义地租.....	(63)
第二节 资本主义级差地租.....	(66)
第三节 资本主义绝对地租.....	(77)
第四节 垄断地租、矿山地租、建筑地段地租.....	(83)

第五节 社会主义地租·····	(86)
第五章 土地的商品经济属性和土地价格·····	(92)
第一节 社会主义土地的商品经济属性·····	(92)
第二节 土地价格·····	(98)
第三节 社会主义的土地价格·····	(107)
第四节 土地价格的评估·····	(110)
第六章 我国土地市场的建立和发展·····	(119)
第一节 开放土地市场的必然性·····	(119)
第二节 建立土地市场必须遵循的原则·····	(123)
第三节 建立土地市场的历程·····	(129)
第四节 加快建设社会主义土地市场体系·····	(133)
第七章 土地市场的交换内容、特点、类型和 机能·····	(138)
第一节 我国土地市场交换的内容·····	(138)
第二节 我国土地市场的特点·····	(145)
第三节 我国土地市场的类型和机能·····	(149)
第八章 我国土地使用权出让、转让、出租法律 制度·····	(154)
第一节 我国土地使用权出让、转让、出租法 律制度的建立和发展·····	(154)
第二节 土地使用权出让·····	(156)
第三节 土地使用权转让·····	(162)
第四节 土地使用权出租·····	(167)
第九章 土地使用权的出让、转让、租赁合同·····	(170)
第一节 土地使用权出让合同·····	(170)
第二节 土地使用权转让合同·····	(181)
第三节 土地使用权租赁合同·····	(184)

第十章 土地市场管理及其制度	(188)
第一节 土地市场管理.....	(188)
第二节 土地市场管理制度.....	(195)

第一章 社会主义市场经济

土地市场，是在社会主义市场经济条件下产生的，二者有着极为密切的关系。因此，在没有谈土地市场以前，应当首先阐述一下什么是社会主义市场经济。

第一节 社会主义商品经济

一、社会主义商品经济存在的必然性

商品经济是一个历史范畴。它并非随着人类社会产生而出现的，而是人类社会生产力发展到一定阶段的产物。它自原始社会末期产生以来，至今已经历了奴隶社会、封建社会、资本主义社会和社会主义社会。商品经济是作为自然经济的对应物而产生的，由商品经济取代自然经济是历史的巨大进步，它推动了社会生产力的迅速发展。在我国社会主义初级阶段，仍然存在着商品经济，并对我国生产力的发展起着巨大推动作用。但是，对于社会主义存在商品经济，在理论上并非一开始就认识到的，而是经历了一个认识上的发展过程。

一百多年前，马克思、恩格斯根据他们当时所处的历史条件，认为在生产资料私有制条件下的商品经济，要有两个基本前提条件，这就是社会分工和生产资料私有制。并由此设想，在生产资料和劳动产品均归全社会所有的前提下，社会经济中就不存在商品经济，商品生产将会被消除。马克思

指出：“在一个集体的、以共同占有生产资料为基础的社会里，生产者并不交换自己的产品；耗费在产品生产上的劳动，在这里也不表现为这些产品的价值。”^①恩格斯也有同样认识，他说：“一旦社会占有了生产资料，商品生产就会被消除。”^②俄国十月革命胜利后，曾试图实行直接分配，以代替商品交换。后来，列宁从当时的实际出发，认真总结经验教训，提出实行新经济政策，全力扩展商品流通，充分肯定在无产阶级夺取政权以后的条件下，仍然必须发挥商品货币关系的作用。这是对马克思主义经济理论的重大发展。斯大林也论述过社会主义社会存在商品经济的必然性，他针对有人认为，苏联已经建立生产资料公有制，雇佣劳动制度和剥削制度已归消灭，商品生产就应当消除的论点，明确指出：“这是不对的。”他认为社会主义生产资料公有制存在着全民所有制和集体所有制两种形式，“这种情况就使得国家所能支配的只能是国家企业的产品，至于集体农庄的产品，只有集体农庄才能作为自己的财产来支配。然而，集体农庄只愿把自己的产品当作商品让出去，愿意以这种商品换得它们所需要的商品。现时，经过商品的联系，除了买卖的交换以外，与城市的其他经济联系，都是集体农庄所不愿接受的。因此，商品生产和商品流通，目前在我国，也象大约三十年以前当列宁宣布必须以全力扩展商品流通时一样，仍然是必要的东西。”^③这就是说，在全民和集体两种所有制存在的前提下，商品生产和商品流通是必然存在的。这是正

①马克思：《对德国工人党纲领的几点意见》，《马克思恩格斯选集》第3卷，第10页。

②恩格斯：《反杜林论》，《马克思恩格斯全集》第3卷，第323页。

③斯大林：《苏联社会主义经济问题》1953年人民出版社版，第14页。

确的，是斯大林对商品经济理论的贡献。但是，他总结苏联的实践经验时，却认为全民所有制内部不存在商品经济关系，商品的范围仅局限于个人消费品，生产资料只有商品“外壳”而实质不是商品。

我国通过改革开放的伟大实践，总结正反两方面的经验所作出的结论是：不仅集体所有制经济具有商品经济属性，而且全民所有制经济也具有商品经济属性。1984年《中共中央关于经济体制改革的决定》明确决定，社会主义经济是公有制基础上的有计划的商品经济。公有制包括全民所有制和集体所有制两种形式，这就是说，全民所有制经济也具有商品属性。我国所以作出如此决定，是以社会主义存在商品经济的必然性为科学根据的。

根据马克思关于私有制商品生产存在的条件的精神实质，社会主义条件下存在商品生产的原因是社会分工；生产资料属于不同的所有者以及全民所有制内部的物质利益差别。

马克思认为社会分工是商品交换的前提，是“构成一切商品生产的一般基础。”^①社会主义具备这一条件，它存在社会分工，有商品生产所必须的一般基础。至于所有制，我国社会主义初级阶段的所有制结构，是以公有制为主体、全民所有制为主导的多种经济成分并存，它包括全民所有制经济、集体所有制经济、个体所有制经济、私营经济、国家资本主义经济和合营经济（由多种经济成分融合形成的混合经济）等六种经济成分。其中全民所有制经济和集体所有制经济之间，集体所有制经济之间，以及全民所有制经济、集体所有制经济和个体所有制经济、私营经济、国家资本主义经

^①《马克思恩格斯全集》第23卷，第389页。

济、合营经济之间，都是不同的所有者和独立的经济单位，都有着自己独立的经济利益。因而它们之间的产品交换，只能是等价交换，它们之间所发生的这种关系，也只能是商品经济关系。

全民所有制内部也存在商品生产的必然性。这是因为全民所有制内部除了存在社会分工这一条件外，其企业是相对独立的经济实体，相互之间有各自的经济利益。我们将在本书第三章谈到所有权是所有制在法律上的表现。所有权具有占有、使用、收益和处分四种权能，它们之间是可以适当分离的。全民所有制即国家所有制，全民所有制企业的财产属于国家所有，所有权归国家，但经营权在企业，企业对国家所有的财产享有占有、使用以及部分收益、处分权。这样，企业就有相对独立性，它有一定的自主经营管理权，实行自主经营、独立核算、自负盈亏，成为具有独自经济利益的产权主体、法人。既然如此，全民所有制各企业之间就必然要求以商品生产者和经营者的资格相互对待，并要求按等价交换原则进行产品交换，它们之间的这种关系，必然是商品经济关系。这就是全民所有制经济具有商品属性的内在原因。不过，目前全民所有制企业还受到各种隶属关系的束缚，还没有完全具备法人主体的条件，不能以真正独立、平等的商品生产者和商品经营者的资格进入市场同他人竞争，以追求自己的最大利益。其所以如此，根源不在于全民所有制，而在于全民所有制内部产权关系中存在着全局利益和局部利益的矛盾。这种矛盾不是通过商品经济所能够解决的，而是应当使全民所有制的实现形式适应商品经济的发展。这就需要通过深化改革理顺产权关系，实行政企分开，落实企业自主权，使企业真正成为自主经营、自负盈亏、自我发展、自我约

束的商品生产者和商品经营者，参与市场的平等竞争，发挥主导作用。

劳动者之间的物质利益差别，也是全民所有制经济存在商品生产的原因之一。在全民所有制内部企业，劳动者的物质利益是通过等量劳动交换和企业之间的等价交换实现的。因此，劳动者取得劳动报酬的多寡，不仅取决于他自己所提供的劳动量，还取决于他所在企业的经营管理水平和经营效益的大小。企业经营效益高，劳动者的报酬就多，反之则少。所以，劳动者之间的物质利益差别，也要求通过企业之间的等价交换来实现。

二、社会主义商品经济的特点

商品经济已经历了几种不同类型的社会制度，从简单商品经济到资本主义商品经济和社会主义商品经济。它们之间既有共同点，又有相互区别的不同特点。其共同点是商品经济都是等价交换的经济；商品经济都是追求价值的经济；商品经济都是具有本位利益的经济；商品经济都是货币经济；商品经济都是当事人生产经营自主的经济；商品经济都是受市场调节的经济；商品经济都是竞争性的经济和开发性的经济。

社会主义商品经济除了具有上述商品经济的一般共性外，还具有自己的特点。这是因为商品经济不能独立存在于一定的社会制度之外，而必须存在于一定的社会制度之中。这样，一定社会制度之下的商品经济必然受该社会制度的制约，而表现出自己的特点。社会主义商品经济，是社会主义生产方式中的商品经济，是建立在生产资料社会主义公有制基础之上的商品经济，必然受生产资料社会主义公有制所制约而表现出它自己的特点。其主要特点是：

(一) 社会主义商品经济本质上不存在剥削关系

资本主义商品经济是以资本主义私有制为基础的商品经济，它反映了资本家剥削雇佣工人的关系，资本家与雇佣工人之间的利益是根本对立的，其矛盾是对抗性的。社会主义商品经济，则是以社会主义公有制为基础的商品经济，劳动者在此基础上进行商品的生产和经营，反映了劳动者的主人翁地位，也反映了工人和农民之间、国家、集体和个人之间在根本利益一致基础之上的社会主义关系，不存在雇工剥削关系。

(二) 社会主义商品经济追求的价值目标是与实现社会主义生产的目的相统一的

无论是那种类型的商品经济，其共同点都是追求价值目标。但这种共同点都与各种商品经济生产目的相统一。资本主义商品经济生产的唯一目的是为了追求剩余价值，以最少的投资获取最大限度的利润。而社会主义商品经济生产的目的，则是由社会主义基本经济规律所决定的，是为了满足整个社会劳动人民日益增长的物质和文化生活的需要。社会主义商品经济的生产也追求利润，但它必须在保证满足社会需要的前提下追求最大限度的利润。其追求的最大限度的利润，也是用于社会主义扩大再生产，满足人民物质文化生活的需要。

(三) 社会主义商品经济的发展，为消除两极分化和最终实现共同富裕创造条件

资本主义商品经济的发展，则会产生贫富悬殊、两极分化。这是不以人们意志为转移的客观规律。而社会主义商品生产的目的，是为了满足人民日益增长的物质文化生活的需要，加之按劳分配制度的贯彻执行和国家收入分配政策的正确导向，社会主义商品经济的发展，会使全国人民最终达到

共同富裕，不会导向两极分化。邓小平指出：“社会主义的本质，是解放生产力，发展生产力，消灭剥削，消除两极分化，最终达到共同富裕。”^①这也是社会主义商品经济的本质要求。

第二节 我国实行社会主义 市场经济的必然性

一、存在商品经济就应当有相应的市场经济

市场经济是商品经济整体运转的载体，是商品经济关系实现的形式，离开市场经济就不会有商品经济，反之，离开商品经济也不可能市场经济，二者紧密相联。因此，我国既然存在商品经济，就应当相应地建立市场经济。否则，我国社会主义经济就难以得到迅速发展。也正是基于这个原因，党的十一届三中全会以来，我国进行了以市场经济为取向的改革。实践证明，这一改革是完全正确的，它给我国社会经济生活带来深刻变化，取得了举世瞩目的成就。从全国来说，国家综合国力大大加强，市场物资空前丰富，国民经济蓬勃发展，人民生活水平显著提高，伟大的社会主义祖国到处充满生机和活力。从地区来说，那些地方市场作用发挥得好，那些地方的经济发展的就快。如珠江三角洲这一地区，由于市场作用发挥得好，经济发展的很快，广东比全国的经济发展速度高了三个百分点，而珠江三角洲又比广东高出三个百分点。当然，市场对经济发展的这种推动作用，不只是今天才被我国改革开放的实践所证实，而早已被资本主义

^① 《邓小平文选》第3卷，第373页。

经济的迅速发展所证明。马克思恩格斯早在《共产党宣言》中就明确指出，市场经济使“资产阶级在它不到一百年的阶级统治中所创造的生产力，比过去一切世代所创造的全部生产力还要多，还要大”。^①

二、建立市场经济是社会主义经济提高资源配置效率的内在要求

我国社会主义初级阶段存在着多种经济成分，它们之间又有各自的利益，社会生产的规模和分工又不断扩大和复杂。这就使通过市场配置资源的方式成为社会主义经济发展的内在要求。而我国的自然资源又是很有限的，也要求通过市场对资源进行合理利用，优化配置，使其达到最高的效益。那么，市场是怎样提高资源配置效益的呢？归结起来主要是通过价值决定机制、供求机制和竞争机制实现的。从价值决定机制方面看，产品的价格要反映价值，产品的价值是由社会必要劳动量决定的。企业的个别劳动消耗量低于社会必要劳动量，即可获得超额利润，否则，利润减少或者亏损，这就必然推动企业改进技术和管理，不断提高资源的使用效率。从供求机制方面看，市场供求不断起伏变化，企业为了生存和发展，必须适应市场供求的变化，引导生产要素的流向，达到资源的最佳配置。从竞争机制方面看，企业必须在价格变化中提高效益，增进同其他企业竞争的能力，推动资源配置和资源效益的提高。

改革开放以来，我国的市场有了很大发展，在资源配置方面已经发挥了明显的作用。就土地市场来说，刚刚培育了几年就显示出它在这方面的巨大作用。例如，上海土地资源长

^①《马克思恩格斯全集》第1卷，第256页。

期以行政划拨方式进行配置，土地难以按市场信号转向高效使用，调整市场布局和产业结构的工作困难重重。而建立土地市场，通过土地使用权有偿转移，则使不动产资源得到重新组合，促进和加快了旧区改造，促进了市政公用设施建设。上海现有危房、棚户、简房、二级旧式里弄共计1500万平方米。“六五”、“七五”期间平均每年拆除15万平方米。按此推算旧房改造需100年才能完成。但建立土地市场后，1993年就有偿转移土地135幅，面积841.4万平方米。其中，浦西市区总拆迁量达81.8万平方米，这里的危房、棚户、二级旧式里弄等占84%。上海1993年一年有偿转移的土地，可建造综合楼391万平方米，住宅182万平方米，从而推动了上海第三产业乃至整个上海经济的发展。

既然如此，过去为什么总是排斥市场呢？根本原因是受旧观念的束缚，总以为市场经济是资本主义，市场调节具有盲目性，是一种无政府状态。当然，市场经济的确存在这种消极的一面，但是还必须看到由于受到国家的宏观调控、计划的介入、关贸总协定的约束和国际间的协调等，已将市场经济的这种消极方面限制在最低限度和最小范围以内，从而发挥了市场对资源配置的基础作用。江泽民同志在十四大报告中指出：“我们要建立的社会主义市场经济体制，就是要使市场在社会主义国家宏观调控下对资源配置起基础性作用，使经济活动遵循价值规律的要求，适应供求关系的变化；通过价格杠杆和竞争机制的功能，把资源配置到效益较好的环节中去，并给企业以压力和动力，实现优胜劣汰；运用市场对各种经济信号反应比较灵敏的优点，促进生产和需求的及时协调。同时也要看到市场有其身的弱点和消极方面，必须加强和改善国家经济的宏观调控。”至于认为市场

经济是资本主义，社会主义不能采用，则是一种不正确的认识。其实，市场经济与计划经济一样，都是配置资源的一种手段，并非一种社会制度的标志。计划经济并非社会主义所特有，资本主义也可以有计划，它不是社会主义制度的标志。市场经济也并非资本主义所特有，社会主义也可以有市场，它不是资本主义社会制度的标志。它们都是手段，哪种手段对资源配置有利就采用哪种手段。我国几十年的实践证明，在资源配置方面，市场经济优越于计划经济，因此，现在我们就实行市场经济。实行市场经济的结果，社会主义性质并未因此而受到影响。但是，这并非说计划作为一种配置资源的手段就可有可无以至取消。计划手段可以从整体长远利益出发进行资源配置，并能够自觉保持经济的总量平衡和集中必要的力量解决关系全局的重大问题，比较迅速地优化重大结构和布局。所以，我们在采用市场手段的同时，还要辅之以计划手段，使我国社会主义经济的发展万无一失。

三、建立市场经济是社会主义实现生产社会化的要求

社会主义的物质基础是社会化的大生产，而现代市场经济则是商品经济高度发展的产物，是生产高度社会化的一种表现形式。市场经济可以促进社会主义生产社会化的实现。我国建国初期，特别是实行国民经济第一个五年计划期间，通过计划经济体制，集中人力、物力、财力加强国家基本建设尤其是重工业建设，向社会化大生产迈出了一大步。但是，随着时间的推移，国民经济活动日益扩大，头绪日益增多，计划经济逐渐显露出其弊端，与经济发展的客观要求越来越不相适应。这就需要建立市场经济促进社会主义生产社会化的实现。生产社会化，是指在商品经济条件下，社会分工越来越细，一种产品由众多生产单位生产配件组装完成，很少