

- 国家社会科学基金项目《特大城市土地市场效率与政府调控效果研究》
- 国土资源部软科学项目《CLI中地指数测算分析与研究》
- 特大城市经济社会发展协同创新中心

中国土地市场发展研究： 理论探源 · 政策调控 · 指数解析

*Research on the Development of China's land Market:
Theory Exploration · Policy Regulation · Index Analysis*

张 杰 著



经济科学出版社
Economic Science Press

- 国家社会科学基金项目《特大城市土地市场效率与政府调控效果研究》
- 国土资源部软科学项目《CLI中地指数测算分析与研究》
- 特大城市经济社会发展协同创新中心

中国土地市场发展研究： 理论探源 · 政策调控 · 指数解析

*Research on the Development of China's land Market:
Theory Exploration · Policy Regulation · Index Analysis*

张 杰 著



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

中国土地市场发展研究: 理论探源·政策调控·指数解析/
张杰著. —北京: 经济科学出版社, 2014. 12

ISBN 978-7-5141-5229-6

I. ①中… II. ①张… III. ①土地市场—研究—中国
IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 281949 号

责任编辑: 刘怡斐

责任校对: 郑淑艳

责任印制: 邱天



中国土地市场发展研究: 理论探源·政策调控·指数解析

张杰 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010-88191217 发行部电话: 010-88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

固安华明印业有限公司印装

787×1092 16 开 21.5 印张 400000 字

2014 年 12 月第 1 版 2014 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5141-5229-6 定价: 68.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010-88191502)

(版权所有 翻印必究)

序

查尔斯·狄更斯（Charles John Huffam Dickens, 1812 ~ 1870 年）在《双城记》的开篇说：“这是最好的时代，这是最坏的时代；这是智慧的时代，这是愚蠢的时代；这是信仰的时期，这是怀疑的时期；这是光明的季节，这是黑暗的季节；这是希望之春，这是失望之冬；人们面前有着各样事物，人们面前一无所有；人们正在直登天堂，人们正在直下地狱。”^①

2014 年，我国在农村土地承包经营制度推行并激活农村发展 36 年之后，在城镇国有土地使用权规定改革^②以激发城市建设 24 年之后，在“嬗变”解释与“衰退”声调并存共生的同时，中国经济从“升级版”进入“新常态”。从经济增速来看，从 2010 年的 10.4%，到 2011 年的 9.3%、2012 年的 7.7%、2013 年延续至 7.7%，直到 2014 年第一季度的 7.4%、第二季度的 7.5%，不断降低，逐渐平稳。“新常态”的提法表明，中国经济正在步入低成本、可持续、高效率的中高速增长阶段。有学者认为^③：从速度层面看，经济增速换挡回落、从过去 10% 左右的高速增长转为 7% ~ 8% 的中高速增长是“新常态”的最基本特征；经济结构发生全面、深刻的变化，既涌现一系列新的增长点，也使一些行业付出产能过剩等沉重代价；中国经济将从要素驱动、投

① 查尔斯·狄更斯：《双城记》，中国对外翻译出版公司 2012 年版。

② 1990 年，国务院颁布《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，条例规定：国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度；土地使用者在其使用权使用年限内可以将土地转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。条例对国有土地出让和转让的各个环节做出了具体规定，标志着中国城市土地有偿使用制度的正式确立。

③ 《解读中国经济新常态》，载《华商报》，2014 年 8 月 11 日，见：http://news.ifeng.com/a/20140811/41519596_0.shtml。

资驱动转向创新驱动等。归纳起来，可以把“新常态”的经济发展特征总结为：速度平稳、结构优化、动力创新、挑战多元。

20 世纪 80 年代以来，中国经济增长模式的鲜明特点是“高速增长”和“结构失衡”，增长动力主要来自“高投资”和“强出口”。从动力转换的角度看，前期增长动力的退出是波动性的，新增长动力的发力也不平稳。因此，经济增速会出现波动并不奇怪。在这种“新常态”之下，中国一方面需要接受经济数据的波动，另一方面需要尽快完成结构的优化升级。2013 年我国人均 GDP 达到 6700 多美元，已经进入中等收入偏上或者说中高收入发展阶段。综合来看，中国经济已经进入了一个新的发展阶段，这个阶段有两大发展目标：一是成功跨越中等收入陷阱，进入中高收入发展阶段；二是转换经济增长的动力机制，形成内生性增长机制。

在“新常态”下，中国的经济发展呈现出复杂情况。一方面出口下滑、投资过度，另一方面消费井喷、技术创新。面对变化多元的经济走势，该从哪一个切入点进行深入观察？有学者（2012）提出：土地周期是观察中国经济走势的关键^①：在当前的社会经济发展阶段上，土地的影响力较大，往往成为其他资产价格的形成基础和定价的标杆之一，土地市场的起伏波动将改变资产比价，从而通过资产链、产业链有规律地引导资金在不同资产、不同商品之间分摊并引致经济波动；从历史数据观察，若以季度和年度为计量单位，土地交易的量价关系是观察中国经济周期性波动的先行指示器。

其中，以时间长度来衡量，土地大周期（以 10 年计）货币化与资本化、土地中周期（以 5 年计）土地财政、土地小周期（以季和年计）地价和出让金都成为观察中国经济发展进程的清晰线索。中国从 1978 年改革开放到 2012 年，土地制度和土地市场发生了巨大变化：农村承包制改革和城市国有土地使用权改革突破释放了土地作为资产的产出功能，分别实现了土地与劳动力、土地与资金的结合；房地产住房制度改革和分税制改革实现了存量土地资产货币化并完成了中央与地方之间的一定意义上的财政分权——不同地方政府之间却可以通过调整工业用地价格来吸引外商投资，以工业用地作为杠杆实现税收收入最大化；土地“招拍挂”制度改革和加入 WTO（World Trade Organization）助推

^① 巴曙松：《土地周期是观察中国经济走势的关键》，见：<http://www.guandian.cn/article/20120424/120345.html>。

房地产和出口成为推动中国新一轮长周期繁荣的两大“超级因素”。

同样，也有学者（2012）认为，对于中国经济增长的研究来说，土地是至关重要的因素^①：土地可能是中国经济发展的核心要素，某种程度上讲一旦将其分离出来，甚至比资本和劳动力更为重要。一旦剥离出土地要素的贡献，代表顶层设计的制度和政策对于中国经济增长的作用就需要重新评估。土地的经济价值变现过程很难被察觉，弹性制度设计及松散执行使得经济发展过程中的土地增值利益分配不均往往难以严格监督。当代中国各级政府、不同性质的企业成了土地要素的运营主体，实践运行中的目标函数和约束条件改写丰富了宏观经济增长理论的研究假设。

在“传统”经济增长理论表述中，土地通常作为一般投入要素被隐化为物质“资本”，而这只是承认了其生产属性和经济（产出）属性；忽视了土地的一个重要特性，即社会属性。由此掩盖了因土地而生成的各种社会矛盾和利益分配，其实在当代中国的社会经济发展中，后者往往比前者更为关键；缘于社会属性重视不足，偏袒经济发展的重要性认识会使得经济运转超前、社会建设滞后的路径依赖困局更难以解除。总体看来，无论是古典、新古典还是新增长理论，在解释中国发展问题时都显乏力，解读中国经济增长背后的成因和机制势必需要植入土地要素，通过研究建立起契合历史和现实的增长理论。而在未来的中国经济增长研究中，极有必要把土地作为一种极其必要的“核心关键”要素引入，以进行更为深刻的分析和探究。对于关注增长和发展的研究者而言，不仅需要知道经济增长过程中土地的贡献有多大，还需要弄清楚土地作用于经济增长的内在机理；以期深入探密土地财政背后各级政府形成对土地依赖的利益链条，这样才有助于为化解中国社会经济矛盾谋划良策，同步实现经济与社会的可持续发展。

也就是说，目前，土地已经成为解读中国经济的核心要素。土地制度安排极大地影响了其他生产要素的积累、配置、效率及收益分配，极大地影响了中国经济与社会的发展和转型；土地市场已经成为中国经济的核心市场，土地市场的规模、价格、结构、景气动向和集约利用水平在相当程度上决定着中国经济的体量和质量。

^① 周靖祥：《中国经济增长研究：土地至关重要》，见：http://www.qstheory.cn/hqwz/wztj/201202/t20120221_139883.htm。

有鉴于此，该书在借鉴国内外诸多专家学者研究成果的基础上，尝试从理论探源、政策调控和指数解析等三个方面解读中国土地市场。

理论探源部分，梳理了古往今来有关土地的基本思想和学术观点，提出市场经济下土地应具有资源、资产、资本等三重属性，分析了土地“三位一体”属性与市场经济运行的关系。

政策调控部分，基于土地政策参与宏观调控的经济学理论基础探析了土地政策工具调控宏观经济的原理，指出土地政策工具调控宏观经济具有必然性和局限性，整理了调控宏观经济的土地政策工具体系，分析了土地政策参与宏观调控的传导机制，归纳了2003~2013年我国土地政策参与宏观调控的政策变迁。

指数解析部分，力图通过指数分析来解读我国土地市场的发展历程。该部分从国内外编制经济指数的原理和方法入手，系统总结并例举了土地市场指数的编制办法；介绍了中国土地市场指数（China Land Index, CLI）体系的构建过程并具体分析了指数的运行特征，并进行了综合指数与宏观经济运行关系的实证研究。

该书另附录了2011~2013年3年的《中国土地市场指数季度报告》。该《报告》从指数数据变化的角度分析了我国土地市场在规模、价格、结构、集约、景气等五个方面的变迁过程，并在每篇报告中都提出了针对性、时效性发展建议，一并作为研究参考。

由此，我很乐意为该书作序，并希望该书的出版能够对我国土地市场的有序发展和科学预测做出积极贡献。



2014年10月6日

内 容 简 介

本书在借鉴国内外诸多专家学者研究成果的基础上,尝试从理论探源、政策调控和指数解析等三个方面解读中国土地市场。

理论探源部分,梳理了古往今来有关土地的基本思想和学术观点,提出市场经济下土地应具有资源、资产、资本等三重属性,分析了土地“三位一体”属性与市场经济运行的关系。

政策调控部分,基于土地政策参与宏观调控的经济学理论基础探讨了土地政策工具调控宏观经济的原理,指出土地政策工具调控宏观经济具有必然性和局限性,整理了调控宏观经济的土地政策工具体系,分析了土地政策参与宏观调控的传导机制,归纳了2003~2013年我国土地政策参与宏观调控的政策变迁。

指数解析部分,力图通过指数分析来解读我国土地市场的发展历程。该部分从国内外编制经济指数的原理和方法入手,系统总结并列举了土地市场指数的编制办法;介绍了中国土地市场指数(China Land Index, CLI)体系的构建过程并具体分析了指数的运行特征,并进行了综合指数与宏观经济运行关系的实证研究。

本书另附录了2011~2013年3年的《中国土地市场指数季度报告》。该《报告》从指数数据变化的角度分析了我国土地市场在规模、价格、结构、集约、景气等五个方面的变迁过程,并在每篇报告中都提出了针对性、时效性发展建议,一并作为研究参考。

Brief Introduction

Based on many research results from home and abroad, the book try to interpret Chinese land market from three ways including theoretical study, policy regulation and index analysis:

Firstly, theoretical analysis: this section sorts out related academic points of view, puts forward that land market economy should have triple attributes including the resources, assets and capital, anaylzes the attributes and relationship between “Trinity” relations and market economy.

Secondly, policy regulation analysis: this part summarizes the basic theory of economics involved in macroeconomic policy of land regulation, points out the necessity and limitations of policy adjustment, revises the land policy tool of macroeconomic regulation and control system, analyzes the transmission mechanism of macro-control policy and generalizes the changing process from 2003 to 2013.

Thirdly, ndex analysis: this section interprets the development process of China's land market through data analysis, sums up principles and methods of preparation om economic indicators, introduces the Chinese land market index (China Land Index, CLI) and analyzes the operating characteristics and empirical research Composite Index and macroeconomic relations.

In addition, for reference, the manuscript is accompanied by *China land market index quarterly report* from 2011 ~ 2013. The *reports* gives the transition process of the land market in terms of size, price, structure, intensive and perspective, puts forward the corresponding development proposals.

目 录

第一篇 理论探源

第一章 土地的概念、特性与产权/3

一、土地的概念/3

二、土地的特性/4

三、土地的产权/8

第二章 土地资源配置理论/13

一、资源市场配置理论/13

二、资源计划配置理论/14

三、城市土地配置理论/14

四、土地的资本理论/16

第三章 土地的重属性/19

一、土地的重属性/19

二、土地资源/20

三、土地资产/24

四、土地资本/25

第四章 土地属性与经济运行分析/31

一、土地属性的变迁——从自然经济到商品经济/31

二、市场经济下的土地“三位一体”属性/44

第五章 土地与宏观经济运行关系分析/56

- 一、土地要素对宏观经济运行的影响/57
- 二、土地要素与宏观经济发展的互动机制/58

第六章 土地市场与宏观经济增长关系分析/62

- 一、土地市场对宏观经济增长的贡献/62
- 二、土地市场运行与宏观经济增长理论框架/64

第七章 土地市场调控宏观经济实证分析/68

- 一、土地政策参与宏观调控具有市场基础和必然条件/68
- 二、土地市场调控宏观经济实证分析/71

第二篇 政策调控

第八章 土地政策参与宏观调控的经济学理论基础/81

- 一、土地供需均衡理论/81
- 二、生产要素理论/87
- 三、经济增长理论/87
- 四、地租理论/88
- 五、资源依赖理论与产业链理论/88

第九章 土地政策调控宏观经济的必然性和局限性/90

- 一、土地政策参与调控/90
- 二、土地政策调控宏观经济具有必然性/93
- 三、土地政策调控宏观经济有一定局限性/101

第十章 调控宏观经济的土地政策体系/107

- 一、土地政策体系/107
- 二、土地政策参与宏观调控的传导机制/110

第十一章 土地政策宏观调控十年变迁/115

一、土地政策参与宏观调控十年历程/115

二、土地政策调控地产市场阶段简评/123

第三篇 指数解析

第十二章 经济指数编制原理和方法/127

一、统计指数的概念、作用和分类/127

二、指数编制方法概述/131

三、经济指数概述/138

四、经济指数的一般编制方法例举/142

五、中国土地市场指数编制方法分析/163

第十三章 中国土地市场指数体系的构建/165

一、CLI 中地指数编制原则/166

二、CLI 中地指数构建与测算方法/167

第十四章 中地指数运行特征分析/182

一、中地指数的数据特征/182

二、中地指数的运行特征/185

三、中地指数与政策关联分析/190

四、中国土地市场分指数的相互关系分析/196

第十五章 中地指数序列波动特征分析/200

一、CLI 综合指数波动特征分析/200

二、分指数序列波动特征分析/206

三、CLI 综合指数与分指数的灰色关联度分析/210

四、主要结论/213

第十六章 CLI 指数与宏观经济运行关系研究/215

- 一、CLI 指数与宏观经济关系的理论基础/215
- 二、CLI 综合指数与宏观经济运行关系的实证研究/216
- 三、市场规模指数与宏观经济关系的实证研究/229
- 四、出让价格指数与 PPI、CPI 关系的实证研究/231
- 五、地产景气指数与宏观经济变量关系实证研究/233

附录：2011～2013 年中国土地市场指数（CLI）季度分析报告/236

- 一、2011 年第 1 季度中国土地指数分析报告/236
- 二、2011 年第 2 季度中国土地指数分析报告/243
- 三、2011 年第 3 季度中国土地指数分析报告/249
- 四、2011 年第 4 季度中国土地指数分析报告/256
- 五、2012 年第 1 季度 CLI 中地指数运行报告
——中地指数全面回落 调控成果仍需巩固/264
- 六、2012 年第 2 季度 CLI 中地指数运行报告
——中地指数稳中有进 积极创新调控方式/271
- 七、2012 年第 3 季度 CLI 中地指数运行报告
——中地指数适度回落微调 土地市场转向理性发展/277
- 八、2012 年第 4 季度 CLI 中地指数分析报告
——综合指数稳步上扬 调控政策亟待创新/283
- 九、2013 年第 1 季度 CLI 中地指数分析报告
——中地指数波幅趋稳 土地市场运行正常/291
- 十、2013 年第 2 季度 CLI 中地指数分析报告
——中地指数上扬 45 点 土地市场面临新转型/297
- 十一、2013 年第 3 季度 CLI 中地指数分析报告
——景气指数下行 宏观经济实体化进程在即/306
- 十二、2013 年第 4 季度 CLI 中地指数分析报告
——规模景气双双上扬 土地市场高点盘整/314

主要参考文献/324

后记/329

第一篇 理论探源

Li Lun Tan Yuan

中国土地市场发展研究：理论探源·政策调控·指数解析

第一章 土地的概念、特性与产权

土地是人类社会生存和发展的基础，是一切生产和经营活动不可缺少的基本要素。土地既是一种自然资源，又因具有收益性和稀缺性而成为资产。在现代市场经济条件下，土地特别是经过开发的建设用地，一旦土地进入市场交易、抵押和证券市场，土地就具备了资本属性，集实物形态和价值形态于一身，能够创造利润和增值，作为价值形态的资本作用愈来愈突出和明显。更广泛地来看，土地资本不仅与货币资本、产业资本并行或交叉运行，而且彼此交织和相互作用。因此，现代的土地，已经成为集资源、资产、资本这三种性质于一体的生产和运行要素，在根源上参与宏观经济的持续运转。

一、土地的概念

土地原本是大自然的产物，是地球的某个特定部分，A. 马歇尔 (A. Marshall) 认为：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”^① 美国土地经济学家 R. T. 伊利 (R. T. Ely) 和 E. W. 莫尔豪斯 (E. W. Morehouse) 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。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包含地面上（下）的东西。水的本身就被看成是土地。”^② 上述说法都是土地最宽泛的定义，土地究竟有哪些要素构成，应该根据生产力发展的状况和具体研究的问题来定义。周诚（2003）按照自然土地的空间跨幅，将土地概念从狭义到广

① A. 马歇尔：《经济学原理》（上），商务印书馆 1964 年版。

② R. T. 伊利、E. W. 莫尔豪斯：《土地经济学原理》，商务印书馆 1982 年版。

义予以界定：

(1) 农用地——指土壤覆盖之地，即可用于作物栽培之地。

(2) 农用地加上一切可承载物体的土地——陆地中的坚硬部分，即可承载各种固定物体之地。

(3) 陆地中的坚硬部分，加上内陆水域、海涂——整个地球表面的陆地部分即可承载物体、从事养殖、水运之地。

(4) 整个地球表面。土地有多种分类的方法，与本研究最具相关性的有两种：①按照所有权分类。根据《中华人民共和国土地管理法》规定，我国土地分国有土地和集体土地两大类。所谓国有土地，是指社会主义全民所有的土地，具体采用国家所有制的形式，由国务院代表国家行使所有权。所谓集体土地，是指农村劳动群众集体所有的土地，具体采用农民集体所有制的形式，由集体经济组织或者村民委员会代表农民行使所有权。②按照用途分类。根据国土资源部2001年8月颁布的《土地分类（试行）》标准，我国土地一级分类分成农业用地、建设用地和未利用地三大类。其中农业用地包括耕地、园地、林地、牧草地及新设的“其他农业用地”；建设用地包括商服用地、工矿仓储用地、公共设施用地、公共建筑用地、住宅用地、交通运输用地、水利设施用地、特殊用地；未利用地包括未利用土地和其他土地。

上述这种解释是就土地作为自然资源来讲的。然而，在现实生活中，绝大部分的土地都直接或间接地经过人类开发、改造和长期使用，投入了大量的人类劳动及其成果。因此，现实的土地已不仅仅是一个单纯的自然综合体了，而是一个由各项自然因素并综合了人类劳动成果的自然—经济综合体。既然它是一个自然—经济综合体，那它就必然有自然和经济的特性——土地的自然资源特性和资产与资本的经济特性。

二、土地的特性

土地的特性包括两个方面，即自然特性和经济特性。土地的自然特性主要反映其自然资源属性，经济特性则是其资产和资本属性的反映。

（一）土地的自然特性

土地的自然特性是土地自然属性的反映，其主要表现如下^①。

^① 张振华：《试论土地的特性和土地价格决定的特殊性》，载《阴山学刊》1995年第3期。