



中青年经济学家文库
ZHONGQINGNIAN JINGJIXUEJIA WENKU

我国土地资源的合理配置和利用

——基于经济学视角的分析

张海鹏 / 著

Study of Land Allocation and Utilization in China
—based on the economic analysis method



经济科学出版社
Economic Science Press



中國經濟地理學
CHINESE GEOGRAPHICAL RESEARCH

我国土地资源的合理 配置和利用

——基于经济学视角的分析

张其成 著

Study of Land Allocation and Utilization in China
—Based on the economic analysis method



地质出版社

中青年经济学家文库

本书出版得到南开大学政治经济学研究中心的支持和资助，特此致谢！

我国土地资源的 合理配置和利用

——基于经济学视角的分析

张海鹏 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

我国土地资源的合理配置和利用：基于经济学视角的分析/张海鹏著. —北京：经济科学出版社，2010. 12

(中青年经济学家文库)

ISBN 978 - 7 - 5141 - 0130 - 0

I. ①我… II. ①张… III. ①土地资源 - 资源管理 - 研究 - 中国 IV. ①F323. 211

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 225072 号

责任编辑：吕 萍 王 娟

责任校对：王苗苗

版式设计：代小卫

技术编辑：邱 天

我国土地资源的合理配置和利用

——基于经济学视角的分析

张海鹏 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：88191217 发行部电话：88191540

网址：www. esp. com. cn

电子邮件：esp@ esp. com. cn

北京京鲁创业科贸有限公司印装

880 × 1230 32 开 10. 125 印张 270000 字

2010 年 12 月第 1 版 2010 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 0130 - 0 定价：20. 00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

序

资源节约不仅是世界性的重大课题，更是我国正面临的重大课题。我国正处于工业化、城市化、市场化、现代化快速发展的重要时期，资源特别是土地资源供求矛盾极为突出，土地的合理利用和节约问题已经成为关系我国现代化建设成功与否的带有战略意义的问题。但是，相对于实践发展提出的需求，对于这样的重大问题，理论界给予的重视不够，以致使理论研究滞后于实践需要的问题长期存在，没有得到很好的解决。在这样的情况下，张海鹏博士选择土地利用和节约问题进行研究，我认为选题具有重大理论意义和实践意义，应该给予鼓励和肯定。

张海鹏的研究取得的进展和做出的贡献有：

第一，运用规范分析与实证分析相结合以及博弈论等方法，分析了我国长期存在的土地过度利用、低效利用和浪费问题，揭示了其深层原因，从基本理论层次上探讨了政府和土地利用者之间的利益关系，为研究我国土地利用和节约问题提供了理论框架和基本方法的借鉴。

第二，构建了土地节约集约利用评价体系，提出了实现土地节约集约利用的路径和政策建议。包括：

1. 重视土地利用规划，在土地资源配置和利用中实现政府行为和市场机制的有机结合。科学的土地利用规划是实现土地资源合理配置和节约利用的前提和基础，同时也是政府参与土地管理的主要着力点。在科学规划的前提下，可以通过采取“政府搭台，市

场唱戏，群众监督”的模式来合理调配和利用土地资源。

2. 注重以人为本，关注民生。实现科学发展的核心是以人为本，我们发展的出发点和落脚点也是为了人民，为了实现民生改善和人的全面发展。在土地收益分配过程中，参与土地资源利用过程的经济主体包括政府、企业和人民群众。但是，广大人民群众尤其农民是其中的弱势群体，往往难以保护好自身权益。因此，如何让广大民众真正参与到土地利用过程中，并能够影响土地利用中的利益分配关系，才能更好地实现我国土地资源的合理配置和节约利用，才能实现经济快速发展，社会和谐稳定。

3. 注重改革现有制约土地节约利用的体制机制。制约我国土地资源节约利用的主要因素并不仅是技术因素，相关体制机制因素才是关键性问题。比如，现有的政绩考评体制、财政税收体制、建设资金筹集机制、建设用地流转市场建设、村庄复垦以及建设用地指标的借还等方面的体制机制矛盾将会阻碍城市化进程中的土地资源节约，不利于城乡建设用地增减挂钩。所以，土地合理、节约利用的关键是要加快深化经济体制改革。

很显然，以上研究取得的进展和提出的建议，对于实现我国土地资源的节约、集约利用具有重要的理论价值和实践参考价值。

当然，本书的研究才是开始，书中得出的一些结论和建议还有待实践的检验。建议作者继续跟踪国内外有关土地问题理论研究和社会实践的最新进展，对有关土地等资源问题做出更好更深入的研究。

遑锦聚

2010年10月1日

摘 要

土地是经济社会发展的战略资源，是人类赖以生存的根本。我国人口众多，土地资源稀缺，能否合理配置和节约利用土地资源，是亟待解决的重大课题。

本书运用博弈论、计量经济学、制度经济学等经济学理论工具和方法，分析了我国土地利用过程中存在的问题，探讨了政府和土地利用者之间的利益关系和实现土地节约集约利用的路径，构建了土地节约集约利用评价体系。本书研究的目的就是力图找到一种合适的方法和途径，以解决我国当前存在的土地滥用问题，实现土地资源的节约集约利用。

本书共分为七章：

第一章导论。主要阐述研究的背景、意义、目标、研究思路和框架结构等。

第二章是关于土地资源配置和利用的相关文献综述。主要对马克思主义经济学和西方经济学中关于土地节约集约利用的理论以及国内外关于土地资源配置和利用的文献进行评述和比较。

第三、四章主要分析了我国土地资源配置和利用的现状、存在的问题和约束条件。第三章揭示了我国土地资源配置和利用中面临的多重约束，如土地资源总量约束、制度约束、经济社会约束等方面，从而为研究我国土地节约集约利用提供一个较为全面的现实背景。第四章是我国土地利用中各经济主体间的博弈分析，通过这一分析，探寻土地利用中存在问题的根源。

第五章是关于我国土地资源合理配置和节约集约利用的路径探

讨。本书提出了我国土地节约集约利用的“规划—调配—流转”理论模式，论述了这一模式在我国农业结构调整以及城市化进程中的具体应用，分析了土地资源配置等环节可能存在的问题。最后，以天津市“以宅基地换房”推进城市化进程的实践来验证和进一步探索适合我国的土地节约集约利用路径和模式。

第六章为构建我国土地节约集约利用评价体系提供了一种思路。这种思路是根据我国的国情，将现有的关于土地集约利用评价体系和土地节约利用评价方法结合起来，从政府的角度、建设用地的角度、农用地的角度和土地征用的角度来进行构建。此外，本章还就评价体系中的指标选取等方面作了相关实证研究。

第七章提出了实现我国土地资源合理配置与利用的政策建议。

本书的主要结论和拟实现的创新是：

第一，我国土地节约集约利用状况有较大的提升空间，实现土地资源节约集约利用势在必行，但是，在土地资源配置和利用过程中面临着多重约束。本书研究认为其中主要面临的约束因素包括土地制度约束、土地区域产出差异约束、各地耕地总量动态指数差异约束以及经济社会发展因素对土地尤其是耕地数量的影响等。

第二，实现我国土地资源合理配置和利用的难点在于平衡土地利用过程中各个经济主体之间的利益冲突。本书通过运用博弈论分析方法，对土地利用中各个主体在国家土地政策调控、城市土地利用、土地征用以及农村土地利用中的博弈过程进行了深入剖析，指出了土地利用过程中主要经济主体之间的利益冲突对实现我国土地节约集约利用的影响，为探析适合我国国情的土地资源配置和利用模式提供了思路和途径。

第三，提出了“规划—调配—流转”土地资源合理配置和节约集约利用模式。这种模式能够较好地解释和解决我国土地资源配置和利用中的问题，能够适用于我国城市化进程中的土地节约集约利用问题、城市土地利用中的土地利用问题以及农业结构调整中的土地节约集约利用等问题。其中，规划是这一模式的前提；调配是

指土地资源调整配置和土地利益的调整分配,是这一模式核心和主要手段;流转是调配的目的和实现土地节约集约利用的途径。另外,本书提出的土地节约集约利用评价体系可以较好地揭示土地利用中存在的问题,通过对比不同时期的土地节约集约利用评价状况能够对我国当期和未来的土地利用状况发出预警信号。

第四,本书的实证研究部分有以下几点结论:首先,通过对我国 27 个省市的面板数据实证分析表明:导致我国耕地减少的原因主要是农业方面的因素,例如粮食价格因素、粮食种植面积等因素,而建设占用方面的因素如路网密度、固定资产投资总额等因素则没能通过检验。这一方面反映了农民对待耕地及其耕种的意愿和收益对耕地变动影响的重要性;另一方面由于数据收集范围的限制,很多重要变量的数据难以获取,这也是模型需要进一步改进的地方。其次,我国 2003 年至 2006 年间土地利用变化的典型相关分析表明:居民点及工矿用地主要受第二产业发展的影响,且第二产业发展越快,建设用地需要越多;耕地面积受人口密度和经济密度的影响较大。最后,通过对我国四个直辖市耕地变动的主成分和因子分析可以得出,耕地数量的变动既受到城市经济建设因子的影响,也受到农村经济建设因子的影响。

第五,在研究方法上,本书一方面运用了马克思主义政治经济学辩证的唯物的和规范的分析方法;另一方面借鉴西方经济学中的实证的数量的分析方法。本书比较多地利用博弈论和制度经济学等理论方法来分析我国土地资源的现状和土地节约集约利用中所面临的多重约束;在实证方法上,主要利用计量面板数据分析、典型相关分析和因子分析方法来研究土地资源利用效率和影响耕地数量变化的经济社会因素等问题。

由于我国土地利用中统计数据资料有限,并且我国土地利用的实践正在发生深刻的变化,因此,本书的研究还有很多不足之处,有待于进一步深入和拓展。

Abstract

Land is the strategic resources of economic and social development, the fundamental which the mankind rely on. China is featured with a large population, less land of per capita and deficient reservation of arable land resource. Therefore, nowadays the most important project is how to allocate land resources reasonable, how to economize land resources and use it intensively.

With game theory, econometrics and institutional economics, this monograph aims to analyze the problems and restrictions in the land use process, discuss the interest relationship between the government and the land users, find a way to economize and intensify land using, and create the evaluation index system of land saving and intensive use. In a word, this monograph is to find an approach to resolve the land problem in China, and try to realize land saving and intensive use.

The monograph includes seven chapters.

Chapter 1 is preface, including research background, purpose, method and structure.

Chapter 2 is literature review in relevant land allocation and utilization. This chapter introduces the related basic theory of the land saving and intensive use; Marx's political economics and modern economics theories, and makes a comment on the related literature.

Chapter 3 and 4 analyses the reality, problems and restrictions of land use in China. Chapter 3 reveals the restrictions, which include the

amount of land resources, land institution, socioeconomic factors and so on. This chapter offers a general background of land use for the whole monograph. Chapter 4 analyzes the relations among the land users, and finds the essential problem of land allocation and use with game theory models.

Chapter 5 studies on the path and method of land saving and intensive use in China, and creates the "Planning - Adjustment - Transfer" model, Then it applies the model to China's agricultural restructuring and the urbanization process and analyzes the problems which may exist during the process of land allocation. In the end, here gives some cases to prove the model, for example the case of land use in Tianjin.

Chapter 6 provides an idea and framework on how to create the evaluation index system of land saving and intensive use. This evaluation index system is built upon four factors: agency of land administration, construction land, agricultural land and land expropriation. At the end of this chapter the author does some relative empirical research.

Chapter 7 is the conclusions and advices about how to realize China's land saving and intensive use.

The conclusions and innovations of this research were drawn mainly as follows:

Firstly, though many restrictions affect the land saving and intensive use, it is of great realistic significance to enhance land use efficiency and realize land use saving. These restrictions include many factors, such as land institution, land output, the index of the dynamic equilibrium of the total cultivated land, etc.

Secondly, the difficulty of realizing the land saving and intensive use is how to balance the conflicts among the land users. This article applies game theory to analyze and solve the conflicts, and makes a game model which is also built upon the above four angels. By the model anal-

ysis, the author gets some good ideas to realize the land saving and intensive use.

Thirdly, this article creates a mode of land saving and intensive use, "Planning – Adjustment – Transfer" mode which can explain and solve the problems of China's land use better. This model has a very wide applicability, it can be applied to solve the land problems in city, rural and the urbanization process. In the mode, planning is the precondition, adjustment is the core and measure, which includes land resources allocation and land interests adjustment, the transfer is the aim of adjustment and the way to carry out land saving. What's more, the evaluation index system of land saving and intensive use can reveal and compare the problems better. By comparing it can signal improper land use during different periods.

At last, some conclusions can be reached from empirical research: firstly, through the panel data analysis of 27 China's provinces, we can conclude that the agricultural factors: the price of grain, the acreage of grain and so on, are the main reasons which cause the arable land to decrease in China. The construction factors such as the density of road, the amount of real estate investment cannot pass the model test. On the one hand, the results show that the peasants' planting will and planting income are very important for agriculture readjustment. On the other hand, the results also indicate that under current condition some important variables cannot be collected, so the model can be improved by more data collected in the future. Secondly, the changes in canonical correlation analysis of land use from 2003 – 2006 indicate that the land for inhabitation, mining and manufacturing is mainly affected by secondary industry and there is a positive correlation between the two variables. Arable land is mainly affected by population density and economic density. Thirdly, the principal component and factor analysis of arable land changes among

China's four municipalities under the central government directly indicates that, the social driving force of arable land are construction and economic development of city and rural.

This article not only uses Marx's political economics, but also uses modern economics to analyze how to realize the land allocation and utilization. What's more, the methods of normative economics and positive economics are also used. Adopting the empirical methodology such as panel data, canonical correlation analysis and principal component and factor analysis, it indicates the land use efficiency and affecting factors. It also adopts game theory, institute economics to study the land allocation and use. With the land saving practice going along, and more statistics data collected, the author can improve the research and the model better in the future.

目 录

第一章 导论	1
第一节 问题的提出以及研究的意义	1
第二节 研究目标与研究方法	8
第三节 研究思路和框架结构	11
第二章 土地资源配置与利用的文献综述和国际经验借鉴	18
第一节 土地资源节约集约利用的基本理论探讨	18
第二节 国内相关文献综述	27
第三节 国外相关文献评述	36
第四节 土地资源配置与利用的国际比较与借鉴	62
第三章 我国土地资源配置和利用中的多重约束分析	71
第一节 我国土地资源概况	71
第二节 我国土地资源配置和利用中的制度障碍与约束	80
第三节 我国土地产出的区域比较优势分析及其对土地利用的影响	102
第四节 我国当前耕地总量动态平衡状况和现实约束	109

第五节	经济社会因素对我国耕地数量变动的影响和 约束——基于面板数据分析·····	123
-----	--	-----

第四章 我国土地资源利用中各经济主体间的博弈分析····· 136

第一节	我国土地资源利用中博弈关系的基本描述·····	136
第二节	国家土地政策调控中的博弈分析·····	142
第三节	城市土地利用中的博弈分析·····	149
第四节	城市对农村土地征用方面的博弈分析·····	155
第五节	农村土地利用中的博弈分析·····	162

第五章 我国土地资源合理配置与利用的路径····· 169

第一节	土地资源合理配置与利用的一般 模式：“规划—调配—流转”·····	169
第二节	“规划—调配—流转”模式在我国 土地利用中的应用·····	183
第三节	我国土地节约集约利用的案例分折——对 上述模式的检验和补充·····	201
第四节	“规划—调配—流转”模式中可能 遇到的问题和难点·····	217

第六章 我国土地资源节约集约利用评价体系的构建····· 235

第一节	我国土地资源节约集约利用评价 体系构建的背景和原则·····	235
第二节	土地节约集约利用评价体系的 指标选取和构建·····	240
第三节	与我国土地节约利用集约评价 体系相关的实证分析·····	248

第七章 研究结论与政策建议	267
第一节 本书的研究结论	267
第二节 实现我国土地资源合理配置和 利用的政策建议	271
附录	277
参考文献	288
后记	304

第一章

导 论

土地是稀缺的自然资源，也是经济社会发展中的战略资源，是人类赖以生存和发展的根本，关系到国家的长远利益和民族生存的根基。在我国，人多地少的基本国情决定了土地问题以及由此引发的矛盾更为突出。因此，必须找到合适的路径来实现我国土地资源的合理配置和节约利用。

第一节

问题的提出以及研究的意义

一、问题的提出

改革开放以来，在经济全球化、城市化、市场化、工业化和现代化进程不断加快的背景下，我国当前正处在一个经济社会大转型和大变革的时代。这一转型和改革进程不仅仅是指我国由原有的计划经济体制向市场经济体制转变，而是包含一个更为宽泛的概念，人们看待日常经济生活的思维方式都在发生重大转变，比如，人们对计划与市场的关系、对人与自然的关系、对经济发展方式与资源约束等方面都有了更深刻的认识。在我国经济社会转型和发展过程中，必然存在着很多矛盾和问题，解决这些问题的关键在于：一是要正确认识和处理人与社会的关系；二是要正确认识和处理人与自