

# 农用地与建设用地之间利用权配置分析

汪军民

**摘要:** 农用地与建设用地之间的比例关系受土地供求状况、经济发展规模和速度、人口规模和结构等因素的影响。农用地向建设用地的转化,是经济发展客观规律的内在要求和表现形式,是土地利益相关者利益驱动机制作用的结果,是土地资源流动定律的反映。现行法律所规定的建设用地使用权取得制度,存在着对农民不公平、土地利用效率低等问题。为了实现公平、有效的土地利用制度目标,必须合理配置农用地与建设用地,实现土地资源利用与土地资源保护的平衡。

**关键词:** 农用地 建设用地 土地非农化 权利配置

土地是稀缺性的资源,土地的利用和配置是各国政府制定政策和法律的重点。土地的利用问题首先考虑的是如何将有限的土地资源在不同的使用方向上进行合理的分配。从总体结构上看,土地可以划分为农用地与非农用地。在非农用地中,最主要的是建设用地,因此,农用地与建设用地之间的比例关系大体上可以反映农用地与非农用地之间的结构变动。农用地与建设用地之间的比例关系受社会发展阶段、社会生产力状况、人口结构等因素的影响,这些因素构成了土地合理利用和土地权利配置的制约因素。

## 一、影响土地利用的经济因素

影响土地利用的因素可以从政治、经济、环境、法律等方面进行考察,其中经济因素是最重要的因素,它制约和决定着土地权利配置的方向。

### (一) 土地的供给与需求

土地的供给分为土地的自然供给和土地的经济供给。自然供给是指大自然供给人类的可资利用的土地自然总量。经济供给是指在现有条件下人类可实际投入利用的各种土地资源量,它只是自然供给的一部分。自然供给又称自然禀赋,它在相当长的时期内是不变的、无弹性的。土地供给的不变性,使土地资源稀缺程度进一步加强。经济供给随着科学技术水平的提高,通过人类的生产改造,可能会发生一定的变化,如沙漠可能变为绿洲、桑海变良田、高

山修梯田。因此,经济供给是可变的,与土地总量相比,这样的变化虽然是微小的,但是在一定范围内,经济供给是可变的、有弹性的。影响土地经济供给的因素很多,有自然因素、经济因素、技术因素、制度因素。从影响土地供给因素分析,增加土地经济供给的措施有:(1) 保护并合理利用现有土地,做到地尽其用;(2) 提高土地利用集约度,在内涵上增加用地;(3) 合理开发土地,改变不毛之地,在外延上增加用地;(4) 合理增加土地产品的代用品,节约用地;等等。

所谓土地需求,是指人类为了生存和发展利用土地进行各种生产和消费活动的需求。人类对土地的需求包括两类:农业用地需求与非农业用地需求。土地需求随着社会经济的发展、人口数量的增加而增大。土地需求的本质是人口增长对土地的需求,因此,土地供求最基本的关系就是人口与土地的关系。影响农业用地需求的因素除了人口外,还有农业生产力发展水平、土地生产率、国民经济发展状况等。农业生产力发展水平的提高可以在一定程度上克服人口增长对土地形成的压力,但不能根除人地之间的矛盾。土地生产率的提高,使单位面积的土地产量得到增长,可能缓解粮食供给上的压力,但仍然摆脱不了人地之间的矛盾困惑。除了基本生活需求对土地的农业利用外,人类还要从事工商业、交通、文化娱乐业、住宅等多方面活动,为此,需要占用大量的土地资源,随着农村城市化、工业化进程的加

快,非农业用地的规模将越来越大,这将进一步加重土地供求矛盾。以上对土地供求关系的分析是基于土地供求的总量分析,实际上,土地经济供给结构之间、需求结构之间,以及供求结构之间是不平衡的,因此,对于某种类型的土地来说,将形成更加严峻的供求矛盾。最典型的是我国耕地资源状况。我国的人均土地为 0.74 公顷,相当于世界平均水平的 1/3 左右;人均耕地为 0.08 公顷,相当于世界平均水平的 1/3;人均森林面积为 0.11 公顷,相当于世界平均水平的 1/5;人均草原面积为 0.32 公顷,相当于世界平均水平的 1/2。

总之,我国土地资源的供求严重不平衡,制约着对土地的利用规模、利用方式,也给我们对土地权利的配臵提出了严峻的挑战。因此,土地权利配臵应当以节约土地资源、合理充分地利用资源为基本原则,在土地用益物权制度设计中,应当体现土地利用的公平与效率相结合的原则。

#### (二) 经济发展规模与速度

从宏观上看,影响经济发展规模和速度的因素很多,土地是基础性的投入要素,无论是农业生产,还是非农业生产,均离不开对土地资源的利用。土地与经济发展的关系是互相促进的,从投入产出的角度看,经济增长是土地资源的函数。从土地资源利用的角度看,土地资源是经济增长的函数。随着经济的发展,土地非农化的规模也会越来越大。根据黄宁生(1999)实证研究表明,在不同地区,人均国内生产总值(GDP)与耕地面积减少成正比,即耕地面积减少越大的地区,其人均 GDP 越高;各地区的年均耕地面积减少率与人均 GDP 的相关系数为 0.99。经济发展规模和速度与土地资源的关系还表现为同向变动关系,即经济发展规模扩张和速度加快,必然导致对土地资源需求的增加。

#### (三) 产业结构与布局

土地利用状况既是产业结构发展变化的结果,又可以在很大程度上制约产业结构的发展方向。由于不同的产业对土地的依赖和对土地利用的要求不同,因此调整产业结构将有助于对土地的合理利用。例如,农业对土地的依赖最强,对土地的占用量最大,农业在国民经济中的比重决定着土地利用的基本结构。随着科学技术的发展,经济结构的变化必然引起土地资源在产业之间的重新分配,并导致土地利用结构的变化。因此,产业结构的合理化和高度化,一方面决定着经济运行的质量,另一方面决

定着土地利用的规模和结构。产业布局对土地资源的地区结构有一定的影响。比如,在我国沿海地区,土地供求矛盾突出,安排占用土地较多的产业,无疑会促使土地供求矛盾激化。如果将其安排在土地资源相对丰富的中西部地区,可以缓解总体上的土地供求紧张局面。

#### (四) 人口规模与结构

人口与土地比例关系是土地合理利用中最重要因素,人口对土地需求可以从两个方面来衡量,一是人口规模,二是人口结构。衡量人地关系的指标有人均土地、人均耕地等。我国是世界上人地矛盾最突出的地区。一般认为,要维持人口与社会经济正常及持续发展,人均耕地水平必须保持在 0.053 公顷以上(警戒线)。据不完全统计,中国有 666 个县的人均耕地面积低于这个警戒线;有 1/3 的省、区人均耕地不足 1 亩,特别是沿海地区,某些省区还不足半亩。

除此以外,自然资源禀赋、地理环境与气候等因素对土地利用规模和结构也有重要影响。分析土地利用的制约因素是我们进行法律制度设计、合理配臵土地用益物权的前提。上述因素是影响立法环境重要的经济因素,在这些因素影响之下,我国的土地利用实际情况进一步使已经紧张的人地矛盾更加恶化。

## 二、农用地向建设用地转化的经济理由

随着经济的发展,农用地向建设用地的转化(即土地非农化),是经济发展客观规律的内在要求和表现形式,是人口增长、经济发展以及工业化、城市化的必然产物,是现代化过程中土地资源优化配臵和合理利用的重要方面。在当代社会,经济结构变化的特点是:第一产业即以农业为主的产业在国民经济中的比重逐步减少,第二产业所占的比重稳中有降,第三产业所占比重逐渐增加。这是世界经济发展的必然趋势。

#### (一) 经济社会发展的要求

与农业社会相比较,工业社会是政治、经济、社会、文化全面发展的社会。经济社会的繁荣,必然带来国民经济各行业的发展。在社会发展中,工业是国民经济的支柱,工业化决定着国民经济的总体水平。工业化不仅是一个国家从农业部门向非农业部门的转化过程,而且是工业部门内部结构的变化过程。工业化促使工业在国民经济中的主体地位增

强,但农业的基础地位依然没有改变,不应当把实现工业化与发展农业对立起来,因为,工业化的涵义就必然包括工业的现代化和农业现代化。<sup>①</sup>

城市化是一个国家或地区发展的必然产物和必经阶段,它将对经济、社会、文化及生态环境产生深远的影响。(1)城市化对产业结构产生较大的影响,促进了产业结构高度化。(2)对用地结构形成的影响。综观世界上城市化走过的道路,任何国家的城市化进程都以大量节约土地为特征,城市化进程越快,城市化率越高,土地的节约越明显。<sup>②</sup>城市化能够节约土地资源,并不说明城市化不增加土地利用,而是说尽管城市化使土地利用规模增加,但相对其他方式来说,它可以节约土地。事实上,城市化会引起大量的农用地转化为建设用地。(3)对社会转型带来的影响。城市化带来就业、环境保护、交通等方面的压力,引致大量土地被征收。

随着工业化、城市化进程的推进,带来了产业结构的变化,经济发展规模的扩张,必然带来对土地需求的扩大。如何处理好经济发展与土地短缺的矛盾,处理土地合理、高效利用与权利公平配置的关系,是我国经济社会可持续发展的战略性问题,是土地用益物权制度设计的客观原因。

## (二) 农地“转非”利益落差的激励

关于农地转用的经济动力,大多数学者认为,土地利用方式的效率落差是农地转化为非农用地的经济根源。有学者也从主体理性的角度进行分析,认为农田一旦被纳入城市规划区,就认为将来土地都有被征用的可能,从而降低了种田的积极性。<sup>③</sup>当可能被征收的土地投资回收期较长时,农民就更不愿意投资。在巨大的经济利益驱动下,农民为了获取眼前短期利益,宁愿土地被征收也不愿继续从事农业耕作。这样就形成了农用地“转非”市场的供给冲动。根据市场经济规律,供给增加,价格下降,使本来被低估的农地价格进一步下降,导致农民利益被所谓的“公平”市场交易而不公平地、低效率地转移给土地征收者。

从农民自身来看,农民显然没有认识到失去土地的后果,很多农民认为,土地似乎是无偿取得的,现在能变成现金,当然是“一本万利”。事实上,农民的行为是“饮鸩止渴”。另外,农民在强大的政府面前,无能为力、一筹莫展。从土地征收者来说,政府奉行“征地最大化”目标,因为征地是廉价的,征用来的土地可以引诱投资者进行投资,与农业生产对

GDP的贡献相比,非农业性投资所带来的GDP更加直接,而且更多、更快。农用地“转非”前后的利益落差,大部分被土地征收者获得,只有一小部分补偿给农民。由于土地征用巨大的利益落差,促使了大量的农业土地转化为非农业土地。这是农用地向非农用地转化的主观原因。

张安录认为,土地非农化机制可分为两种类型:一是“内在的自发流转机制”,包括:(1)城市的离心力机制;(2)乡村的梯度克服与“向心力”机制;(3)环境竞争机制;<sup>④</sup>(4)区位替代机制。<sup>⑤</sup>二是“人为的加速流转机制”,包括:(1)利益驱动机制,即人类对土地的利用结构、方式、程度等都最初源于对利益的追求。(2)价格激励机制,即由于城乡地价及其他价格、成本较低,激励对农用地的非农利用。(3)制度诱导机制,即我国现有土地征收制度、土地规划制度、土地保护制度等刺激着城乡经济交错区农地的非农化。(4)投资分割机制,即城市附近小块、分散土地逐步开发,迫使开发商向城外寻求更大的地块进行开发。<sup>⑥</sup>这两类机制的共同作用,加快了土地非农化进程,形成了农用地向非农用地转化的根本动力。

从地方政府的利益动机来看,各级政府在土地非农化问题上,具有强烈的投资偏好。其动因来自于:(1)着眼于加快本地区经济发展;(2)缓解财政压力;(3)在以GDP和财政收入等作为主要考核指标的情况下追求政绩;(4)权力寻租。<sup>⑦</sup>从上述分析看,各利益相关主体对经济利益的追求所形成的利益驱动机制是农地非农化的基本动力。

## (三) 土地高效利用的需要

在市场经济条件下,土地资源的配置遵循着这样的规律:土地利用总是由使用效率低的部门向土地利用率高的部门流动。我们把这个规律称为“土地资源流动定律”<sup>⑧</sup>。这个规律发生作用的前提条件是,在一定的土地供求关系内,土地使用效率较高的部门的土地需求量能够容纳相应的土地供给量。换言之,超过市场需要量的有效范围,多余的市场供给不发生土地从利用效率低的部门流向利用效率高的部门。例如,某市由于经济发展需要,计划在城市周边征用1000亩农地,用于投资建设一个发电厂。如果这块土地上现有的土地收益率高于投资建设电厂能够获得的土地收益率,那么,按照自由市场规律,农民不会愿意这块土地被征用。当然,理性的投资者也不会愿意高出市场价格征用土地,除非另有

所图。只有在投资建设电厂的土地收益率高于农民农业生产的土地收益率时,这 1000 亩土地才可以从农民手中流到电厂投资者手中。这 1000 亩土地构成了有效需求。那么,与这 1000 亩土地相邻的其他土地,即使位置、环境比这 1000 亩土地更好一些,也只能形成无效供给。因此,农用地向非农地的转换,既受土地资源流动定律的作用,又受土地资源供求市场关系的制约。

总之,农用地向非农用地的转化,遵循着一定的经济规律。从根本上说,这种转化是市场经济内在规律的要求,是社会生产力发展的需要。农用地向非农用地的转化规律,以及所形成的农用地与非农用地之间的比例关系,是我们合理进行土地权利配置的依据。

### 三、农用地向建设用地转化的路径分析

前面分析了农用地向非农用地转化的动力机制,下面结合我国现行法律规定,探讨农用地向非农用地转化路径的合理性。

从总体上看,农用地转化为非农用地后可分为城市建设用地和农村建设用地。《城市房地产管理法》规定,城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。《土地管理法》规定,任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但有三种例外:(1)经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地用于兴办乡镇企业;(2)经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地用于村民建设住宅;(3)经依法批准使用农民集体所有的土地用于乡(镇)村公共设施和公益事业建设。这条规定反映两个问题:

第一,建设用地使用权仅指城市建设用地使用权,且只能通过国有土地一条路径实现农用地向非农用地转化。这种制度的最大缺点是导致了农村土地收益的丧失,对广大农民利益造成损害。<sup>⑮</sup>由于城市国有土地的数量是有限的,国有土地的增加依赖于农民集体所有土地的征收,农民集体所有的土地不能直接转化为城市建设用地,只能通过这条“狭长”的通道,这显然不符合经济学原理,违背了市场经济规律。

从建设用地使用权取得路径看,政府显然是城市建设使用权利的垄断者。取得城市建设使用权利可以有出让和划拨两种方式,出让权和划拨权均由政府

掌控。政府掌握的国有土地,其来源是低价征收农民集体所有的土地,这种征收并不是市场行为,虽说签有合同、有依法补偿标准,但事实上是一种不公平的交易,这种征地行为,往往依靠的是政府行政手段,打着为了社会公共利益的“旗号”,名义上符合土地总体规划和土地使用计划的要求。因此,国有土地的来源渠道即集体土地征收存在着不公平、缺乏效率的资源配置和权利配置。另外,政府将征收来的土地,经过土地“储备”后,在土地使用权出让市场上,采取拍卖、招标等市场手段,销售“建设用地使用权”,所得巨大的利润(利益)作为政府财政收入的一部分。从征收土地的交易成本看,农民集体所有的土地先后经过征收、出让等复杂的中间环节,增大了建设用地使用权的交易成本。按新制度经济学的观点,制度选择和安排以降低交易成本为原则,交易成本低的制度是较好的制度。城市建设用地使用权单一的路径,使政府因此获得了巨大的“垄断利润”<sup>⑯</sup>。这样的土地资源分配不利于土地的合理利用,是一种效率较低的制度安排。如果允许农民集体所有的土地直接通过市场交易,让交易双方面对面交易的话,一方面,可以形成两个相互竞争的建设用地使用权市场,有利于发挥市场机制作用;另一方面,降低了交易成本,有利于土地的充分利用。因此,为了规范农用地转化为非农用地行为,保护农民的合法权益,建设用地使用权的出让权应当配置给农民集体。

第二,农村建设用地使用权基本上被排斥在外。农村建设用地是原农村集体所有的土地,不会改变集体所有土地的所有权性质,只是改变土地用途,而土地利用后的实际效果同样是使农用地数量减少,建设用地数量增加。《物权法》仅用一条对农村土地建设使用权进行规范,显然是对农村土地建设使用权过于轻视。这不利于农村建设用地使用权制度的规范和完善。庞大的农村建设用地使用权,《物权法》不做规定(只规定“集体所有的土地作为建设用地的,应当依照土地管理法等法律规定办理”),而《土地管理法》只做出了简单规定(《土地管理法》第 43 条、第 59 条至第 62 条)。因此,作为保护人们财产权利的基本法律的《物权法》应当对于农村建设用地使用权出让、征地、补偿等进行较详细的规定,特别是对于权利保护问题,应当与城市建设用地使用权享有“平等保护”。《土地管理法》则应当从公法的角度,对农村建设用地使用问题做出更加详细的规定。

总之,现行法律所规定的建设用地使用权取得制度存在着对农民不公平、土地利用效率低等问题。因而应当进行改革,使农地非农化和建设用地使用权取得制度朝公平、有效率的方向发展。

#### 四、在资源利用与资源保护之间寻求平衡

经济增长是带动土地资源利用的主要动力,土地资源的利用必然促使耕地的减少。另一方面土地资源是我国的战略性资源,也是基础性资源,“合理利用土地,保护耕地”是我国的基本国策。这就在利用资源与合理保护资源之间形成了一个矛盾。寻求二者之间的动态平衡是土地权利配置的重要任务。

土地资源利用是社会经济发展的客观要求,没有对土地资源的利用,就不可能促进社会生产力的发展,社会的物质文明也就得不到壮大,因此占用、利用农地资源是社会发展的必然要求。资源利用的动力来自于如下方面:(1)经济发展速度的要求,即GDP增长率。我国是世界上经济发展速度最快的国家之一,为了实现经济发展战略目标,中央政府和地方各级政府每年确立了GDP增长率指标。该指标是衡量经济发展速度以及发展态势的主要指标,也是政府业绩考核的重要指标。(2)实现社会财富最大化目标要求,即GDP总量。财富的大小是衡量一个国家经济实力的重要内容,人均GDP占有量是衡量生活水平的指标。我国人口较多,只有GDP总量增大了,人均GDP占有量才有可能增加。(3)实现社会的可持续发展目标的要求。社会发展包括政治、经济、文化、环境等多方面的内容。寻求可持续发展,就是在保持经济发展与自然资源、生态环境、人文环境相协调的前提下,实现经济发展的目标。上述三个方面是我们利用土地资源的原因所在。

土地资源保护是保持社会经济可持续发展的内在要求,土地资源的稀缺性是加强土地保护的前提条件。土地资源保护的内在动力来自于如下方面:(1)维护粮食安全需要。粮食安全是确保所有人在任何时候既能买到又能买得起所需要的基本食品。它包括三项要求:一是持续生产足够数量的粮食;二是最大限度地稳定粮食供应;三是确保所有需要粮食的居民都能获得粮食。<sup>①</sup>(2)保护耕地资源的需要。土地保护是人类对土地资源的“长期明智利用”,耕地是土地中最重要的内容。耕地保护的实质是,有计划、合理地利用土地,使土地利用效率达到最大化。保护耕地是一个动态的过程,即在土地利用中保持土

地利用与土地保护的平衡。关于耕地保护中的利益机制,俞文华对发达地区与欠发达地区在耕地保护行为中的利益机制进行了深入研究,并得出了两个结论:一是发达地区与欠发达地区缺乏耕地保护的积极性。其原因在于,一方面,二者承担粮食安全社会成本的激励机制不足。我国进行耕地保护的首要动因是粮食,但随着城市化、工业化的推进,粮食生产所需要的土地和劳动力的机会成本随之大幅度增加。由恩格尔系数可见,发达地区只想享有他人保护耕地的好处,而不愿承担保护耕地的责任和成本。欠发达地区则高度关注如何运用手中的粮食做筹码,去最大可能地赢得发展非农业的机会和资金。另一方面,二者承担劳动力跨区域流动的社会成本的激励机制不足。发达地区总想从廉价劳动力中得到好处,而欠发达地区则大张旗鼓地宣传外出打工的种种好处。二是发达地区与欠发达地区利益矛盾驱动的耕地保护“零和博弈”<sup>②</sup>。总之,发达地区和欠发达地区缺乏保护耕地的动力。(3)实现土地资源优化配置的目标。实现土地资源优化配置是以市场机制配置社会资源的内在要求,为此,必须合理安排现有资源与未来资源、农用地与非农用地之间的结构与比例,使资源得到充分利用。

为了实现土地资源利用与土地资源保护的平衡,必须处理好土地立法中私法性质的物权法与公法性质的土地管理法之间的关系;以土地集约利用、规模利用、计划利用为手段,实现农用地向非农用地有序流动;以土地用益物权配置为重点,建立土地非农化的良好机制。

#### 注释:

农用地转化为非农用地,即土地非农化。所谓土地非农化,是指农用地转变用途,成为居住、交通、工业、商业服务业等城乡建设用地的过程。

周诚:《土地经济学原理》,50页,北京,商务印书馆,2003。

自然因素是指土地的自然条件;经济因素主要有:(1)投入土地开发、利用的经济力量强弱,它决定着土地经济供给的多寡。(2)在市场经济条件下,不同用途土地利用方向或项目的赢利状况。因为趋利而动是市场经济中土地开发、利用的投资取向的基本特征。

毕宝德:《土地经济学》,52页,北京,中国人民大学出版社,2001。

《1998-1999年世界资源报告》,转引自姜志德:《中国土地资源可持续利用战略研究》,54页,北京,中国农业出版社,2004。

(下转第56页)

由假设消费者偏好满足单调和凸性公理,可以推得最优化的二阶条件满足。

正常商品是指随着收入的增加,对该商品消费的数量也增加。

[美]达摩达尔·N·古扎拉蒂:《计量经济学基础》,中文版,769页,北京,中国人民大学出版社,2005。

赤池信息准则(AIC)对方程中的滞后项数选择提供指导,在特定条件下,可以通过选择使AIC达到最小值的方式来选择最优滞后分布的长度,它的优点在于它平衡了选择低滞后阶数造成偏离性的风险和选择高滞后阶数造成方差增大的风险,AIC的计算公式为 $\log(u_t^2/n) + 2k/n$ ,其中 $u$ 为该变量进行自回归所产生的残差, $k$ 为所用的滞后阶数, $n$ 为样本容量。施瓦茨准则与AIC类似,它们基本具有相同的解释。

Jones和Joulfaian(1991)、Perman(1991)等人认为传统的格兰杰因果检验只考虑有限滞后项的影响,只考虑变量间的短期关系,而变量间存在的重要的长期关系被忽略,因此在做格兰杰因果检验时,应该加上代表长期关系的EC项。

### 参考文献:

1. Agarwal, V. B. and Phillips, R. A., 1984. "Mortgage Rate Buy- Downs Implications for Housing Price Indexes." *Social Science Quarterly*, 65, pp. 868-875.
2. Cho, Dongchul, 2004. "Interest Rate, Inflation, and Housing Price: with an Emphasis on Chonse Price in Korea." Presented at the Fifteenth NBER East Asian Seminar on Economics at Tokyo in May 2004.
3. Cooper, Adrian, 2004. "The Impact of Interest Rates and the Housing Market on the UK Economy." *Economic Outlook*.

4. Engle, R. F. and Granger, C. W. J., 1987. "Cointegration and Error Correction: Representation, Estimation and Testing." *Econometrica*, 55, pp. 251-276.

5. Goodmam, J. L., 1995. "Interest Rates and Housing Demand 1993-1995." *Common Sense versus Econometrics Paper presented at the Mid-year AREUEA Meeting of 1995.*

6. Granger, C. W. J., 1985. "Some Recent Development in a Concept of Causality." *Journal of Econometrics*, 39, pp. 199-211.

7. Harris, J., 1989. "The Effect of Real Rates of Interest on Housing Prices." *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2, pp. 47-60.

8. Kau, James B. and Keenan, Donald C., 1980. "The Theory of Housing and Interest Rates." *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, 6(4), pp. 833-847.

9. Kenny, G., 1999. "Modelling the Demand and Supply Sides of the Housing Market: Evidence from Ireland." *Economic Modelling*, 16, pp. 389-409.

10. 刘学梅:《我国房地产价格走势与理论、汇率机制改革》,载《经济问题探索》,2005(5)。

11. 刘明、刘斌:《利率调控房价的效应分析》,载《上海金融》,2005(11)。

12. 王家庭、张换兆:《利率变动对中国房地产市场影响的实证分析》,载《中央财经大学学报》,2006(1)。

13. 周京奎:《利率、汇率调整对房地产价格的影响——基于理论与经验的研究》,载《金融理论与实践》,2006(12)。

(作者单位:长沙理工大学经济学院 长沙 410076  
南京大学经济学院 南京 210093)  
(责任编辑:N、S)

(上接第39页)

⑩转引自贾生华、张宏斌:《中国土地非农化过程与机制实证研究》,5页,上海,上海交通大学出版社,2002。

黄小虎:《中国土地使用制度改革探索》,载《中国社会科学》,1995(2)。

蒙古军:《土地评价与管理》,29页,北京,科学出版社,2005。

我国目前土地利用存在的问题如下:(1)土地供求矛盾尖锐,人均耕地面积不断下降;(2)土地利用水平低,结构不合理;(3)土地退化和毁损严重,生态环境恶化;(4)乱占滥用耕地、浪费土地问题不断发生。参见姜志德:《中国土地资源可持续利用战略研究》,64页,北京,中国农业出版社,2004。

谭崇台:《发展经济学》,239页,太原,山西经济出版社,2001。

⑪张培刚:《农业国工业化问题》,6页,长沙,湖南出版社,1991。

⑫⑬王华春:《土地资源优化配置与构建节约型社会研究》,25、143页,北京,中国环境科学出版社,2006。

⑭刘江涛等:《城市边缘区土地利用规制:缘起·失灵·改进》,3页,北京,新华出版社,2005。

⑮所谓环境竞争机制,是指城市因人口增加和产业发展,形成对环境产生巨大的压力,促使城市向城乡生态交错区扩张,从而促进土地利用方向的变更。

⑯所谓区位替代,是指由于城乡生态经济交错区具有较低的成本,从而形成一种区位成本差异机制,促使农用地向城市转化。

⑰楼骥:《建立平衡的利益协调机制——中国土地制度变迁的方案选择》,载《中共中央党校学报》,2005(1)。

⑱在土地资源配置过程中,还有一个规律发挥着资源配置作用,即“土地报酬递减规律”。它是指在其他条件不变的情况下,某一可变生产要素投入量(如土地)不断追加到另一固定数量的生产要素(如劳动)上时,该可变生产要素投入最终会使后一单位的可变投入所增加的产量比前一单位的可变投入所增加的产量低。“土地报酬递减规律”与“土地资源流动定律”的区别是:前者适用于土地用途不变的前提下,同一块土地上土地利用的规律;后者适用于土地的用途发生变化的情况下,同一块土地上因用途不同所发生的土地利用规律。前者构成了土地集约利用的理论基础;后者构成土地权利配置的理论基础。

⑲张永良:《城镇化与农村土地制度改革探析》,载《西北农林科技大学学报》(社会科学版),2004(2)。

⑳据估算,在土地非农化收益中,农民仅得5%~10%,村一级得25%~30%,各级政府得60%~70%。土地增值收益主要归地方政府和用地企业。参见:《政协一号提案:中国失地农民问题分析》,载《领导决策信息》,2004(10),第4~7页。

㉑零和博弈是指局中人的利益总是完全对立的,一方所得就是另一方的损失,在博弈中,得失相加的总和净值为零。如四个人打麻将赌博,有人输,有人赢,输赢正好为零。

(作者单位:重庆大学经济与工商管理学院 重庆 400044  
武汉大学法学院 武汉 430072)  
(责任编辑:K)