

农村土地资源配置中的市场作用分析

夏 锋

(中国(海南)改革发展研究院区域经济研究所,海南 海口 570311)

【摘 要】 近期,学术界关于市场对农村土地资源配置的作用展开了激烈争论。通过制度分析和国内外案例分析表明,我国农村土地资源配置中市场作用严重缺位,限制了农民土地财产权资本功能、收入功能的发挥,相当大程度上导致土地资源的粗放、低效利用。本文认为,释放市场在农村土地资源配置中的能动作用,一要严格用途管制,二要严格遵守土地利用规划,在这两个底线不突破的前提下,应当发挥市场在土地资源配置中的决定性作用。这是提高土地要素配置效率,实现农民土地财产权与土地资本功能的有机结合,增加农民土地财产性收入,提高农民自主参与城镇化的重大制度创新。

【关键词】 农村土地资源;市场决定作用;土地财产权

【中图分类号】 F321.1

【文献标识码】 A

【文章编号】 2095-3410(2014)04-0018-06

中共十八届三中全会决定提出“使市场在资源配置中起决定性作用”。在经济生活领域,市场决定论有没有例外?目前国内学术界和政府决策层争论比较大的,农村土地作为一种重要生产要素和稀缺资源,市场能否在其配置中发挥决定性作用?正确回答这一问题,是事关农村综合改革乃至全面深化市场化改革全局的重大课题,需要理论和实践上的重要突破。

一、关于市场能否在农村土地资源配置中起决定性作用的激烈争论

35年的农村改革,一条主线就是围绕农民财产权展开。从农民自发包产到户到家庭联产承包责任制的确立,从“赋予农民长期而有保障的土地使用权”,再到“赋予农民更多财产权利”,农民财产权不断实现,为农业、农村和农民发展不断注入了新的活力。但无论从历史看,还是从现实看,农民财产权利问题至今尚未完整解决。例如,中共十五届三中全会决定提出“赋予农民长期而有保障的土地使用

权”,但农民土地权利事实上短期而不稳定。从“15年不变”到“30年不变”,再到“长期不变”和“长久不变”,目的就是保障农民对土地承包经营权的长久预期。但35年来,集体土地总量减少的过程,就是农民承包土地调整的过程。再例如,农民产权改革一直围绕农民土地使用权做文章,相关的政策和法律制度越来越朝着强化产权保护和土地市场化方向演进,但始终没有解决农村土地所有权主体比较抽象、虚化,集体所有人与代理人之间权限不清晰的困境。农民和集体之间在集体土地财产权利如何界定上并没有解决好,造成农民土地财产权处于缺失状态。

2013年《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出“使市场在资源配置中起决定性作用”、“赋予农民更多财产权利”、“建立城乡统一的建设用地市场”等目标任务后,关于市场应不应该、能不能在农村土地资源配置中起决定性作用,学术界和政府决策层开始了激烈争论,并由此形成了

【基金项目】 本文是海南省哲学社会科学2013年规划立项资助课题“新型城镇化发展的海南路径:动力机制、制约因素与对策研究”(项目编号:HNSK(Z)13-13)的阶段性成果。

【作者简介】 夏锋(1976-),男,山东济南人,中国(海南)改革发展研究院区域经济研究所所长、副研究员。主要研究方向:中国转轨经济理论与实践、农村经济。

在农村土地资源配置上“市场决定论”与“市场非决定论”两类主要观点。

持“市场非决定论”者认为,在土地资源配置上,市场不能起决定性作用,因为要有规划。^[1]有学者认为,土地资源配置需要规划的引导,不能完全跟着市场走。^[2]有的学者指出,在发达的市场经济国家,土地的用途界定和建设使用,并不是如其他资源和商品那样,由产权人自己或他们之间的自由市场谈判决定,误以为一般资源或商品市场的规律可以套用到土地资源配置上来,会犯极大的错误。^[3]有学者认为,农村土地资源配置中的某些突出问题,政府规划与用途管制缺乏刚性约束是主要原因。^[4]有官员甚至把城里人到农村买地建房称为“逆城镇化”行为。^[5]

持“市场决定论”者认为,市场是有效配置土地资源的决定性制度。^[6]有学者指出,制约农民财产性收入增长的根源是,农民的资产缺少资本功能,导致农民拥有的资产量与收入完全不对称。^[7]有学者把我国现行土地制度的核心内容概括为“二元分割、政府垄断和非市场化配置”。^[8]有学者认为,十八届三中全会提出建立城乡统一的建设用地市场,目的就是发挥市场在农村土地资源配置中的决定性作用。^[4]有学者认为,“市场决定”的改革精神表明,不论是农村土地,还是城镇土地,其供应都应当平等进入土地市场交易中心;而各类土地的需求方,则可以将需求登记信息在土地交易中心挂牌,供给方与需求方都在土地交易中心登记撮合,形成价格并完成交易。^[9]

从以上两类主要的观点争锋可以看出,无论是学界,还是政府层面,对于市场在土地资源配置中的作用尚未达成共识,思想上尚未统一。因此,从理论上和各地农村土地制度改革实践上,理清这一问题,无疑对未来全面深化农村改革具有重要价值。

二、农村土地资源配置具有一定的特殊性

与劳动力、资本等生产要素不同,土地作为一种特殊的资源和生产要素,其配置也表现出独有的特性。

(一)农村土地资源配置的约束条件

从世界各国做法看,农村土地资源配置的特殊性就在于严格的用途管制和严格的规划管理,这是

世界各国和地区通行的做法。

1. 严格的用途管制

严格的土地用途管制是世界绝大多数国家普遍实施的做法。日本政府为防止农村土地大量减少,对农村土地进行工业等非农建设进行严格、繁琐地审批。例如,日本的《农地法》规定,政府有权强制拆除农民违规使用农地修建的住宅,违规农民将获罪3年以下有期徒刑和罚款。我国台湾地区法律规定,严禁非农人员购买农用地后挪作他用。英美等国采取了“分区管制”办法,通过制定分区条例来实现对土地用途的管制。

2. 严格的规划管理

严格的土地利用规划是世界很多国家的普遍做法。日本土地资源匮乏,政府通过《城市规划法》、《新城市规划法》以及《市街地建筑物法》、《农地法》、《建筑标准法》等法律来确保规划的权威性和严格执行。上世纪50年代以来,美国政府为了防止和解决部分城市低密度的城市蔓延、土地低效利用等一系列问题,各州政府引入了“精明地扩展”理念。其基本内涵是提高土地、交通等资源利用效率;在推动经济社会发展的同时,保护好生态环境;增强地方政府公共服务供给能力,提高公众参与和社区社会力量。“精明地扩展”理念对提高建成区的开发密度,减少用地需求,保护生态脆弱区环境起到了积极作用。

(二)我国土地资源配置的特殊性

尽管我国土地绝对数量大,但人均占有少。我国人均耕地从1996年1.59亩降至2009年1.52亩,大大低于世界人均3.38亩的平均水平。为保障国家粮食安全的刚性要求,国家对耕地保护提出了更为严格的规定。但从现实情况看,耕地在不断减少,城镇新增建设用地规模不断扩张,供需矛盾日益突出,18亿亩耕地红线岌岌可危。

为了加强土地管理,我国制定了一系列用途管制和土地利用规划管理制度。2008年国务院批准了《全国土地利用总体规划纲要(2006-2020年)》,提出“坚持节约资源和保护环境的基本国策,坚持保护耕地和节约集约用地的根本指导方针,实行最严格的土地管理制度。”2012年,国土资源部下发了《关于严格土地利用总体规划实施管理的通

知》，要求“各级国土资源主管部门要严格依据土地利用总体规划”，“不得以任何名义改变土地利用总体规划确定的用地规模、结构和布局安排，确保各类规划在土地利用上与土地利用总体规划相衔接。”

三、市场在土地资源配置中起决定性作用符合市场经济一般规律

习近平总书记指出：“理论和实践都证明，市场配置资源是最有效率的形式。市场决定资源配置是市场经济的一般规律，市场经济本质上就是市场决定资源配置的经济。”从理论和现实实践看，土地资源配置由市场决定没有例外。

（一）土地资源的特殊性不能成为排斥市场作用发挥的理由

国际经验表明，市场在土地资源配置中的作用不可替代，同时需要发挥政府有形之手来保障农村土地利用符合用途管制和规划要求。政府既需要通过各种市场机制来提高土地资源的配置效率，也需要通过制定严格的法律法规来保障市场机制的运行，并防止“市场失灵”和各种违规行为。在西方发达国家，政府采取的措施主要是利用经济手段，而不是主要依靠行政手段。例如，很多国家实行较高的不动产税，但同时采取差别税率的办法，惩罚土地粗放利用，奖励集约利用土地。例如美国地方政府开征开发影响税、改良税以及不动产转移税等税种，抑制局部地区的土地开发，促进土地的集约高效利用。

（二）我国相关政策鼓励市场作用的发挥

我国的一系列法律法规虽然明文规定了严格土地用途管制和严格规划管理，但也提倡市场的作用。例如，《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020年）》明确提出了“统筹土地利用与经济社会协调发展，充分发挥市场在土地资源配置中的基础性作用”，“健全保护耕地和节约集约用地的市场调节机制，通过经济补偿机制、市场手段引导农业结构调整向有利于增加耕地的方向进行。”但现实中，由于农村土地制度改革的相对滞后，政府垄断土地供给市场，甚至直接经营商业性用地。政府的双重角色导致土地用途管制和规划执行的软约束，而且排斥了市场主体，特别是农民的参与土地市场交易，市场在土地要素价格发现、土地资源优化配置中的作用甚微。近10年来，农村日益增多、花样翻新、形式隐蔽

的各种土地乱象，与农民土地使用权物权保护不严格和市场机制的严重缺失直接相关。

（三）地方积极探索农村土地制度的市场化改革

在地方，土地资源要素的市场化改革一直没有停止。1987年，深圳市开创了“招拍挂”的土地出让方式的先河，这是通过市场机制配置土地资源的开端。经过20多年的改革发展，市场对促进土地资源的优化配置和节约集约利用、落实耕地保护基本国策、加快工业化和城镇化进程起到了重要的作用。但总体上看，现行农村土地制度已经跟不上现实情况的变化，导致了农村土地乱象丛生、人口城镇化滞后、农村消费大市场难以启动等诸多矛盾问题。近10年来，各地纷纷根据本地实际，探索推进农村土地资源配置的市场化改革试验。例如，成都的集体土地入市，招、拍、挂试验；重庆的地票试验，以及各地采取的土地指标“增减挂钩”、“占补平衡”等试点，对激发农民生产积极性，振兴农村经济发挥了重要作用。但由于制度改革的滞后，实质上很多地方试验是顶着“违法”的帽子，难以深入，步履维艰。也正是由于现行法律脱离实践和相关制度改革滞后，建设用地指标私下交易实际上大量存在，由此引发的经济纠纷和侵害农民权益问题时有发生。

四、我国农村土地资源配置中市场作用严重缺位的制度成因

（一）城乡土地市场的二元分割

我国土地所有权制度的二元分割，使得土地要素市场也是二元分割的。现有土地制度下，土地在城乡之间以及三次产业之间的配置，主要通过地方政府的行政力量来完成，市场机制作用发挥严重不足，从而造成资本、劳动、土地三大要素市场的城乡分割、区域分割、行政分割，多轨并行。市场在要素资源配置过程中的决定性作用受到以行政力量为主的各种非市场力量的排斥。因此，土地的市场化配置实质上还是要素市场统一的问题。中央提出“建立城乡统一的建设用地市场”，本质上是扩大了农村集体建设用地的市场化配置范围。市场力量的介入，必然会推动土地市场价值的重估，提高农村土地资源的潜在价值、使用价值和平均出让价格，6亿多农民也将从中受益。

（二）农民土地使用权缺少物权保护

市场经济的前提是产权明晰,这也是农村土地流转的基础。《宪法》规定,农村的土地归农民集体所有,但法律所规定的“集体”的具体指向十分模糊。模糊和混乱的农村土地权属关系,界定不清晰、不明确的所有权主体,内容界定不完整的土地权利,这些因素叠加起来就必然导致农地所有权主体缺位,各级政府越俎代庖,以“国家”名义取代“集体”,成为事实上的所有权主体。产权制度的残缺造成土地市场流转的内生机制发育不良,极大地限制了农民参与市场交易、市场谈判的能力和利用法律武器解决市场交易纠纷的权力。

（三）政府垄断土地供给市场

总体来看,我国的土地市场体系还很不健全,突出表现在政府垄断了农村土地市场的供给与需求。例如,《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。”按照规定,建设项目用地需求,只要涉及农村土地,都必须先征为国有以后才能进入市场交易,征地补偿费不是农民与开发商讨价还价的结果,而是政府定价,农民只是被动地接受这个补偿,也就是土地卖多少钱一亩,作为世代代耕土地的农民说了不算。农民对补偿标准和补偿款有争议,如果到法院起诉,法院则以村民不是被征土地的所有权主体为由拒绝受理,农民状告无门。这种政府垄断土地供求市场、长期实行低价征地的制度安排,积累了一系列严峻的社会经济问题。例如,城市房地产价格高涨等问题,与政府垄断土地供给市场直接相关。不改变政府垄断地位,不仅严重损害农民利益,也将严重阻碍人口城镇化进程及消费主导的经济增长方式转型。

（四）抵押权、担保权受限,土地资本功能不足

农村土地承包经营权抵押既可为承包人融资,又可促进土地使用权的市场流转,实现适度规模经营。目前农村仅仅放开了“四荒地”承包经营权的抵押,对于一般耕地的承包经营权还不能抵押。在现有的法律制度框架下,城市国有土地使用权抵押早已放开,农村土地承包经营使用权抵押一直受到严格限制。如果允许农民承包土地抵押,以此使农民、农业、农村发展获得更多的金融支持,不仅能有效解决农民融资难问题,也将为农业现代化发展和

新农村建设提供资金支持。

（五）宅基地及住房的商品化、资本化属性缺失

由于人口和土地要素流动的严格限制,宅基地长期担负着农村居民基本的生活和养老保障功能。上世纪80年代以来,城镇化进程的加快促进了大量农业转移人口进城务工,但在农村宅基地集体所有制下,农民没有权力买卖、租赁、抵押宅基地,这就等于剥夺了农民所拥有的房屋流转权。按法律规定,农民房屋只能卖给同一个集体的其他农户,而且出卖后不能再申请宅基地。这一方面造成农民房产实质上只是产品,不是商品,没有市场价格,不能交易;另一方面导致农村大量住宅和宅基地的闲置浪费。这种制度已经严重不适应市场经济条件下农业转移人口职业和身份转型的需要,成为制约我国推进人口城镇化进程的一个突出制度障碍。

（六）缺少市场的土地资源配置是低效的

任何一种重要的,特别是事关国家经济命脉和国家安全资源,如石油、矿产、信息等,都“不能完全跟着市场走”,都需要在保障国家安全和遵循法律法规的前提下发挥市场的作用。土地作为一种特殊的资源和生产要素,坚持严格的用途管制和严格的规划管理就是底线,就是市场发挥作用的前提。在这两个前提下,完全可以让市场在农村土地资源配置中发挥决定性作用。国内外经验一再表明,缺少市场的土地资源配置,往往是低效的、不经济的。

以农民土地征用补偿标准为例,《土地管理法》规定:“征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿”。对于耕地,以被征收耕地前3年平均产值为基础分别确定土地补偿费、安置补助费等费用,二者总和不超过30倍;征收非耕地的土地补偿费和安置补助费标准,由省级政府参照征收耕地的补偿标准确定。为什么农民对这一补偿标准的规定意见大?其实原因很简单,缺少市场主体参与的定价,无论再标榜“科学”的定价机制,农民也不会买账的。市场主体是土地价格的确定者,市场机制是土地价格的发现者,政府的职责是通过制定合乎实践需要的制度体系保障市场交易的顺利进行。从这一基本规律看,我国征地制度改革尚未破题。现行农村土地制度下,农用地转化为城镇非农用建设用地的过程,不是一个平等的、建立在协商制度基础上的产权

交易过程,而是一个以政府为主导的主观臆断的过程。这些制度规定是城镇化进程中涉地矛盾的根源之一。

五、利用市场机制实现农民土地财产权与土地资本功能有机结合

《决定》提出“赋予农民更多财产权利”,实现这一目标首要的是“赋予农民长期而有保障的土地财产权”,这是实现农民土地承包经营使用权资本化的前提条件。运用市场机制,推进农地承包经营使用权资本化,就找到了一条适合中国国情和在现行农村土地制度下,发挥市场在土地资源配置中的决定性作用,释放农村土地潜在经济收益,从本质上改变农民财产性收入低下的改革新路。

(一)农村土地是一种特殊的资本

1. 农村土地首先是一种资本,应该获得资本收益

拓展、稳定和强化农户的土地承包经营权、农户宅基地使用权、集体建设用地使用权(以下简称“三权”),必然形成中国特有的新型的农村土地使用权制度。使用权应该成为民法上的一种新的财产权,不论土地如何流转,“三权”都可以独立存在。与其他的财产权一样,“三权”在市场经济条件下必然表现为一种具有交换价值的资本。那么,占有它可以取得相应的利润,转让它可以要求获得等价的补偿。永久地转让承包经营使用权,实际上是对承包经营使用权这种独立财产权的出卖。农民土地使用权资本化,不仅为承包户带来生产经营收益,还能土地投资者带来较高的预期收益,给融资者筹措资金带来利润。市场经济条件下,“三权”作为特殊的生产要素与商品进行市场化运作,实现资本化经营,这是市场经济资源配置的基本要求。

2. 农民土地财产的特殊性在于它是农地使用权资本化,而不是所有权资本化

农村土地使用权资本化,就是在坚持农村集体

土地所有制下,发挥市场对农村土地要素配置的决定性作用,是改革现有农村土地制度的一种现实选择。因此,与土地资本化是土地所有权的资本化不同,我们这里建议的是农村土地使用权的资本化,它是中国特定历史条件下土地关系的一种表现形式,与土地私有化有本质区别,有其自身的特点。

3. “三权”资本化仍要服从严格的土地用途管制和严格的规划管理

农地承包经营使用权作为资本,无论是使用还是流转,都要服从这两个条件。资本的逐利性应以不能违背这两个约束条件为底线。

(二)农村土地使用权市场化、资本化经济效益估算

1. 农地潜在价值高达 10 万亿元以上

近年来,城镇化进程实际上已经大大提高了城郊地区土地价值,居住在城乡结合部的农民获得了一笔相当数额的土地补偿款,成为城镇化红利的最先受益者。在很多产业园区,地方政府迫于农民压力和项目尽快上马的压力,发放给农民的征地补偿款也远大于法律规定数额。未来随着我国农村土地制度改革的加快,农村土地市场价值将稳步上升,农村资本市场规模将明显扩大。根据中国社科院调查,我国 18 亿亩耕地的潜在价值高达 10.44 万亿元^[4]。根据我们的考察,近年来农村土地租金明显增长,而且农村还有相当数量没有登记造册的土地,农村土地资本后的市场价值远大于 10 万亿元。

2. 农村土地使用权资本化的财富效应巨大

农村土地使用权资本化的直接效应,就是农民可以通过土地使用权来获得增加财产性收入功能,增强财富效应。根据国家统计局数据,2011 年全国有农村家庭户近 2.7 亿户,按农地使用权资本化后的保守估值 10 万亿元计算,平均下来每个农户可获得约 3.7 万元的财产价值,是 2011 年农民人均纯收入的 5.3 倍。

| 表 1 2000 - 2012 年农村居民家庭纯收入构成(%) | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 年 份 | 2000 | 2002 | 2004 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 工资性纯收入 | 31.2 | 33.9 | 34.0 | 38.3 | 38.9 | 40.0 | 41.1 | 42.5 | 43.5 |
| 家庭经营纯收入 | 63.3 | 60.0 | 59.5 | 53.8 | 51.2 | 49.0 | 47.9 | 46.2 | 44.6 |
| 财产性纯收入 | 2.0 | 2.0 | 2.6 | 2.8 | 3.1 | 3.2 | 3.4 | 3.3 | 3.1 |
| 转移性纯收入 | 3.5 | 4.0 | 3.9 | 5.0 | 6.8 | 7.7 | 7.7 | 8.1 | 8.7 |

资料来源:根据国家统计局网站公布的数据计算。

表 2 农民四大收入来源对农村居民家庭平均每人纯收入的贡献率 (%)

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 工资性纯收入 | 61.6 | 62.5 | 53.3 | 25.5 | 55.3 | 60.3 | 40.0 | 41.5 | 52.9 | 48.3 | 50.3 | 51.5 |
| 家庭经营纯收入 | 28.6 | 24.6 | 37.4 | 65.1 | 31.0 | 26.0 | 47.5 | 39.0 | 23.2 | 40.0 | 36.8 | 33.2 |
| 财产性纯收入 | 1.8 | 3.4 | 10.3 | 3.4 | 3.7 | 3.6 | 5.0 | 3.2 | 4.9 | 4.6 | 2.5 | 2.2 |
| 转移性纯收入 | 8.1 | 9.4 | -1.0 | 6.0 | 10.0 | 10.1 | 7.5 | 16.3 | 19.1 | 7.2 | 10.4 | 13.1 |

资料来源:根据国家统计局网站公开数据计算。

(三)建立平等的土地产权制度

1. 农村土地产权制度的缺失是农业不稳的重要因素

有人认为,目前留在农村务农的多为中老年人,学历普遍较低,金融机构也基本没有开展农民投资技能培训,农民把握投资能力总体较差。不可否认,农民文化素质较低,在一定程度上影响了农民通过投资来获得财产性收入的能力。更为重要的是,农村缺少与城市平等的土地产权交易市场,农地流转、抵押等权利没有放开,加之农产品价格体系不健全,农村的能人纷纷流出农业去城市闯市场,部分地区存在土地抛荒现象。根据清华大学中国农村研究院对全国 205 个村、5165 个农户进行的“百村千户”问卷调查,农村生产以妇女、老人为主,农业生产者的平均年龄为 47.3 岁^①。如果赋予农民土地使用权完整物权,可以抵押,可以流转,可以入股,农村的很多能人将会返回农村,粮食安全将更加有保障。

2. 农村土地市场的活跃取决于产权制度变革

现行土地制度下,由于农村集体经营性建设用地缺乏上市交易的渠道,农村集体所有的土地与城市国有土地,在产权权益内容和增值收益分配上存在明显的不平等。尽快破除城乡二元分割的土地市场制度,实现农村集体建设用地与城市国有建设用地“同地同价同权”,在恪守严格的土地利用规划和严格的用途管制下,实现农地流转的有序开展,将极大激发农村土地市场活力,农民将获得更多的增加财产性收入的渠道和权利,这也将显著增强农业转移人口自主、自愿参与城镇化、工业化的能力,真正破解“以人为核心的城镇化”。

六、结语:关键是相信农民

1936 年,毛泽东在延安对美国记者埃德加·斯诺说:“谁赢得了农民,谁就会赢得中国,谁解决土地问题,谁就会赢得农民。”1978 年安徽凤阳小岗村 18 位农民签下“生死状”,将村内土地分开承包,

开启了农村改革的序幕。新时期,积极推动农村土地制度改革,实现农民土地财产权,发挥市场在土地资源配置中的决定性作用,关键是相信农民:相信农民是长期利益的追求者,农民“短期行为”绝不是一种常态;相信农民是土地的主要守卫者,是守住“18 亿亩耕地红线”和保障“13 亿人粮食安全”的最大捍卫者;相信农民是农村改革的首创者,尊重农民群众的实践创造,积极组织试点,主动推进。

【注】

① 国研中心副主任韩俊:家庭经营是农业生产中最适宜模式【EB/OL】. http://news.xinhuanet.com/local/2013-01/05/c_114258632.htmhttp://news.xinhuanet.com/local/2013-01/05/c_114258632.htm(新华网),2013-01-05.

参考文献:

[1] 陈锡文. 应准确把握农村土地制度改革新部署[J]. 中国党政干部论坛,2014,(01):31-33.

[2] 李妍. 本刊独家专访国土资源部副部长胡存智:不能完全跟着市场走[J]. 中国经济周刊,2013,(13):35-37.

[3] 华生. 土地制度改革的三大焦点分歧[N]. 上海证券报,2014-03-13.

[4] 迟福林等. 市场决定——十八届三中全会后的改革大考[M]. 北京:中国经济出版社,2014.

[5] 国土部:决不允许城里人下乡买地建房逆城镇化【EB/OL】. 新华网,2014-01-10.

[6] 夏锋. 农村土地资源配置应由市场决定[N]. 中国经济时报,2014-03-04.

[7] 周其仁. 增加中国农民家庭的财产性收入[J]. 农村金融研究,2009,(11):30-32.

[8] 巴曙松. 现行土地制度症结:城乡二元分割[N]. 21 世纪经济报道,2013-11-23.

[9] 周天勇. 变革土地双轨制,推行“国有民用”[N]. 中国经济时报,2014-04-03.

(责任编辑:周 杰)