

地租的时空解构与权利再生产*

——农村土地“非农化”增值收益分配机制探索

郑雄飞

提要:时空解构是理解地租生成和演化的必要逻辑。“时间租”揭示了地租具有阶段性切割和历时性延绵的双重特性,因而增值收益分配应兼顾农民个体生命历程和世代叠加代际伦理的可持续性;“空间租”解析了地租因产业布局、地理区位等因素的集聚或分异,因而增值收益分配应协调相关各方的正当权利诉求,实现收益的可共享性。通过农地“非农化”增值收益分配与地租的互动、互构研究,文章探寻了增值收益分配的应然状态,主张通过“权利再造”修复并确保农民的地租收益权,建立、健全多方参与的协商谈判机制,辅以权利救济、司法仲裁和第三方专业评估,杜绝寻租,让相关各方在合意中确定具体分配的“地租量”,从补偿、保障和共享三个层面保障农村人口的权益。

关键词:地租 时空解构 权利再造 农地“非农化” 增值收益分配

一、地租理论及其中国契机

地租理论曾是社会科学演化史上的经典命题,但在相当长时间内被西方主流经济学的锋芒所遮掩。而每逢世界性经济危机,如20世纪70年代石油危机和房地产价格飙升、2008年发端于美国房地产市场的世界性金融危机以及部分转型国家异常高企的房价等,由于新古典经济学除了批评金融市场运作之外未能提供有力的基础性解释,地租理论,特别是马克思主义地租理论就会出现短暂复兴(Haila, 1988; Jäger, 2003),带动世界范围内诸多学者的广泛研究(刘琳、刘洪玉, 2003;王岳龙、武鹏,2009;Ding & Zhao, 2014; Park, 2014)。

传统叙事手段通常赋予时间优先于空间的特权,对表征物质资料以及背后社会关系的范围、场地与条件等范畴的空间却置若罔闻(董

* 本文是国家“万人计划·青年拔尖人才支持计划”、国家社科基金(11CSH012)、国家自然科学基金(41201146)、中央高校基本科研业务费专项资金资助和上海市“浦江人才计划”的阶段性成果。感谢匿名审稿专家的建议。文责自负。

慧,2013)。而实际上,“时间是人类发展的空间”(马克思、恩格斯,1972:195),正是“空间组织了时间”(卡斯特,2001:466)。空间辩证思考对于继承发展地租理论以及理解资本集聚背景下的城镇化进程至关重要(Jäger, 2003)。城镇化实际上是社会生活和关系的时空格局重塑过程。如何应对城镇化过程中土地利用格局的时空变化,探索增值收益分配机制,既是地租理论研究亟待解决的问题,也是其纵深发展的重要契机。转型国家的社会实践为地租理论研究提供了宝贵的现实基础。例如,我国农村经济体制改革带来了土地所有权和使用权的分离,改变了农业生产剩余分配格局;城市经济体制改革推动了工业化和城镇化进程,土地利用和价值分配格局发生了巨大变化,地租和地租理论研究逐渐被认可。^① 长期以来,农地“非农化”的增值收益分配,特别是土地财政和征地补偿安置饱受诟病。政府和开发商分别获取了巨额财政收入或经营利润,而农民作为土地所有者或原始持有人仅仅得到少量货币补偿和社会保障利益,并没有获得增值收益索取权。2016年,中央“一号文件”要求各地“适当提高农民集体和个人分享的增值收益,抓紧出台土地增值收益调节金征管办法”。这些建立公平、可持续的土地增值收益分配机制的客观要求,为深化地租理论研究提供了实践契机。如何整合时空双重视角解构地租,通过机制创新实现“权利再生产”,既是维护城镇化进程中的社会公平正义的客观需要,亦是地租理论和土地增值收益分配互动、互构研究的内在要求。

二、农地“非农化”增值收益研究综述及问题的提出

增值收益是地租的重要载体,也是相关各方权益冲突的焦点。针对农民土地权益屡遭侵害且保护机制严重乏力的现实困境,2004年前后学界曾就“非农化”增值收益分配有过较为集中的争论。^② 近年来,

① 曾有不少人认为社会主义不存在地租,但随着商品经济尤其是市场经济体制的确定,“社会主义也存在地租”的观点逐步占了主流(参见周诚,1986;张朝尊,1987;高映轸,1987;杨继瑞,1990;吕益民,1990;于俊文,1992等)。

② 参见《中国土地》、《中国改革》等刊物2004年前后的一系列论文,如在周诚(笔名“求实”)和刘正山(笔名“何太痴”)等学者之间展开的辩论;或参见“价值中国网”的相关讨论汇编(<http://www.chinavalue.net/Finance/Article/2006-3-26/24736.html>)。

随着新型城镇化战略全面铺开,相关讨论再度兴起。

(一)涨价归公论

这类观点主张按照当期农地纯收益补偿农民,增值收益则归国家所有。它主要从“土地增值来源”、“土地共有”、“外部性”等角度来举证。“涨价归公论”认为“非农化”增值收益本质上是一种“自然增值”(周诚,1994),完全来源于人口增长和经济发展,是国家投资开发、基础设施建设和社会进步的成果,应归国家所有,让全社会共享(贺雪峰,2013:92、131;黄卓等,2014;贾康、梁季,2015)。基于“土地共有”的观点,贺雪峰(2013:93)认为我国“早已消灭了土地私有制,农民只有土地的承包经营权和使用权,而没有所有权,^①且农地非农使用必须经由国家征收(即土地发展权归国家),这是中国社会主义革命的成果”。“土地财政”是我国相较于欧美发达国家的优势所在:地方政府可利用其投资基础设施,减轻了中央财政的负担,有助于中央财政更多地转移支付和改善民生(贺雪峰,2013:93-94)。另外,“涨价归公论”还认为土地财政通过“政府之手”缩减分配差距(贾康、梁季,2015),总比“让城郊农民一夜暴富成为土地食利阶层好”(贺雪峰,2013:92)。这样既“为国家进行再分配提供了基础资源”(贺雪峰,2013:131),还能纠正因农民独占收益而徒增矛盾冲突等“外部性”,有利于社会总体公平和整体利益的最大化(黄卓等,2014)。

(二)涨价归农论

随着市场经济的推进,尤其是所有制成分的多元并存发展,“涨价归农论”备受关注。它主张土地增值收益归农民所有,并围绕“区位决定地租”、“土地发展权”和“级差地租”(或产权补偿)等进行论证。周其仁(2004)、郑振源(2012)等认为“涨价归公”大错特错,根本缺陷在于其认为“各种资源的市值是由其成本决定”,而实际上农地“非农化”增值的根源在于“位置”。“涨价归农论”认为区位决定地租、地价和用途,而不是用途决定地租、地价。农民在“位置生产”中做出了重要贡献——放弃了农地的使用权甚至所有权。然而“权利本身有价”,所以农民放弃农地的代价应当按照市值获得充分补偿。其次,该类观点认为

^① 本文作者注:作为整体,农民对集体土地排他性地拥有所有权。

“涨价归公论”无偿剥夺农民的土地发展权是毫无道理的(黄祖辉、汪晖, 2002),应向农民购买土地发展权,补偿其放弃农地的机会成本(杜业明, 2004)。再次,基于“级差地租”的视角,通过分析法律条文和各地试点,高圣平、刘守英(2007)发现集体建设用地隐性市场普遍存在,应充分保障农民获得土地级差收益的权利。至于土地财政,华生(2011)主张改变“涨价却全落到政府、开发商和囤地囤房者的腰包”的局面,破除依靠城乡土地价格剪刀差来推进城镇化的发展模式。何安华、孔祥智(2015)认为地价剪刀差本质上是对被征地农民的剥夺,十八届三中全会提出赋予农民更多的土地财产权就是要建立以市场价值为基础的产权(含土地发展权)补偿制度,让农民按土地要素贡献来分享土地增值收益。

(三)公私兼顾论

“公私兼顾论”试图调和“涨价归公论”与“涨价归农论”,认为二者皆有道理,但又都有失偏颇,其中的典型代表周诚在学术讨论中实现了从主张“涨价归公”到力推“公私兼顾”的转变。该类观点认为“涨价归公”和“涨价归农”之间并不矛盾:农民合理分享土地增值收益,并不妨碍政府代表国家获取增值收益,也不妨碍开发商获得利润,关键在于协调各方之间的多重利益关系(陶然, 2011;朱一中等, 2013;杨俊锋, 2014;贾康、梁季, 2015;杨红朝, 2015,等等)。至于如何“公私兼顾”,周诚(2006)曾提出“全面产权观”,主张“合理补偿、剩余归公、支援全国”,让利益各方共享土地增值收益。针对合理补偿,杨红朝(2015)主张以“小康市民”生产生活为标准;陶然(2011)认为关键在于如何兼顾公平和效率,应按照“最高、最佳用途”和“市场价格”补偿失地农民,再通过土地增值税回收部分土地增值。基于成都的调查研究,周其仁(2010)主张把财产权利还给农民,打破城乡壁垒,建立统一的土地交易市场,释放级差地租,形成农民与相关各方共享土地增值的新格局。至于分配格局,朱一中等(2013)主张农民获得绝对地租和级差地租Ⅰ,开发商获得级差地租Ⅱ,政府则退出土地经营,以土地税收形式在二次分配中获取利益。针对税收制度建设,贾康、梁季(2015)主张构建包括税、租、费、债的“土地财政”体系,实现增值收益全民共享。

(四)研究问题及与地租理论发展的互动、互构

综上,学界的讨论总体上已从“涨价归公”、“涨价归农”进阶到“公

私兼顾”,但依然缺乏共识,分歧的核心在于“非农化”增值收益来源为何以及各方权益诉求该如何实现。事实上,无论三种观点从何种角度论述各自的合理性,都离不开土地权利、增值来源及其特性等基本维度,绕不开地租这个核心问题。尽管部分新近研究已涉及地租,但没有在地租理论层面进行充分论证,也没有厘析农地“非农化”增值收益的多面性及其与地租的内生关系,更没能洞悉城镇化过程中地权结构的时空格局变动,因而很难辨明增值收益的分配正义。

土地增值收益和地租有着难以切割的内在关系。土地增值收益是指因土地本身及其附着物价值增长而带来的收益,可能由土地所有者提取,也可能归使用者或其他主体所有。地租是土地所有者通过租让土地向使用者索取的各种形式的收入(含实物、劳动或货币等)(马克思,2004:892-906;葛扬,2010)，“是土地所有权在经济上借以实现即增殖价值的形式”(马克思,2004:698)。从不同面向来看,尽管土地增值收益有地租、土地资本化收益、资本投资收益、社会(劳动)附加值等形式且相互交织在一起,^①但都是地租或地租衍生物。例如,空间区位带来级差地租Ⅰ,资本投资增值则属于级差地租Ⅱ等。土地使用者“为了获得经营土地的许可而以租金形式支付给土地所有者的一切,实际上都表现为地租”(马克思,2004:704-705)。足见,地租是理解增值收益分配的核心和关键所在。

经典地租理论曾对土地增值收益及其时空影响因素有过重要阐述,如级差地租、契约对地租的影响等。^②世界性经济危机曾催生了地租理论的短暂复兴,如哈维的“阶级垄断地租”(Harvey, 1974)、沃克的“再分配地租”(Walker, 1974)、海拉的“城市地租”(Haila, 1988)、艾科诺玛克斯的“政治地租”(Economakis, 2003),等等。然而,受制于内外部因素,地租理论研究进展甚微(Jäger, 2003; Park, 2014)。外部因素主要有20世纪后半叶东西方阵营的意识形态对立、新古典主义浪潮等。在计划经济时期的社会主义国家,意识形态导向下的主流观点是

① “土地资本化收益”是指土地本身作为一种资本直接投入生产活动,如作价入股等,“作为资本的土地带来的收入不是地租而是利息和经营利润”(马克思、恩格斯,1958:190)。资本投资收益则是指土地使用者通过投资于土地所产生的收益。而土地的社会(劳动)附加值主要指土地作为人们生活栖息地功能的社会价值以及劳动力社会劳动价值附加,比如建筑物高层化、土地耕作精细化等。另外,关于土地资本和地租的比较,参见马克思(2004:698-699)。

② 参见马克思(2004:699-701)。

“土地公有制不存在地租”,认为土地所有权和使用权高度集中甚至合为一体(如集体劳作方式下的生产大队),无需计算地租或收取土地使用费。而后,尽管社会主义国家进入转型期,市场经济体制逐步建立,但新古典自由主义浪潮席卷转型国家,地租理论缺乏深入研究的舆论背景和社会素养。至于其内部原因,是由于地租理论研究过于关注地租的概念厘析、类型划分等抽象层面的界定和讨论,多拘泥于经济角色分析,而忽略了经验分析,尤其是地租机制(分配机制)的相关研究。但实际上,“地租来自社会……是实行土地经营时那种社会关系的结果”(马克思、恩格斯,1958:190)。所有事物都取决于其存在的时空社会属性(Soja,2010:70),地租的时空属性承载着相应的社会关系,不能抽离其间的社会事实或时空实践。因此,地租必然要求在不同时间和空间维度上都能够得到实现。经典作家的地租理论产生于农耕社会或资本主义早期,对城镇化等时空格局变化涉猎不多。而后,其追随者主要从时间或历史角度阐述地租运行机理及其利益关系的普遍性,如胡特尔等(Hüttel et al.,2016)关于合同期限的研究。这些研究尽管也存在空间维度,如级差地租和区位理论,但相对不足。20世纪80年代以来,研究者开始关注空间视角,可惜仍鲜有进展(Haila,1988;Jäger,2003;Park,2014)。工业化、城镇化过程中,农地相关利益各方,尤其是农户权益诉求的时空结构发生了巨大变化,已有地租理论相关研究对此却缺少回应。鉴于此,有必要基于时间和空间的二维逻辑,解构地租的时空属性,推进地租理论研究,剖析当前地租分配乱象之根源,进而探寻公正且具有时空整合功能的增值收益分配机制。

三、地租的时空解构： “非农化”土地增值收益分配的不足

空间与时间是人类生活的基本维度(卡斯特,2001:466)。所有的生产活动,与其说是一个不可更改或永久性的要素集合,不如被看作是在时间性与空间性之间互动的过程(Lefebvre,1991:71)。“凡对土地肥力的衡量必然与地点和时间相关”(马歇尔,1964:176),地租等增值收益既表现在时间轴上,也体现在空间轴上。

(一)“时间租”:土地增值收益的阶段性切割和历时性延绵^①

作为地租的时间维度,“时间租”意指“租是有期限的”,是一定期限内土地使用权的使用价格(价值的阶段性切割);同时也表明“租是连续的”,土地增值收益存在难以割裂性(价值的历时性延绵)。

价值切割的背景是当前土地增值收益与社会生产总值分享。简单地说,土地价值就是土地的获利能力(伊利、莫尔豪斯,1982:73),即增值收益能力,尤其表现为当期可兑现收益。“一切地租都是剩余价值,是剩余劳动的产物”(马克思,2004:715),是一种凝结在商品中的无差别的人类劳动,属于社会劳动创造的价值范畴。从所承载的劳动附加值来讲,土地价格是其所承载的社会劳动的价值体现。^②作为一种生产要素,土地参与社会化大生产,理应在社会生产总值中分享到一定份额,包括使用者为取得土地所支付的成本和增值收益。从资源稀缺性的角度讲,供求关系是价格高低的重要因素,如一级土地市场中的土地出让金或二三级土地市场中的成交价格。土地增值收益还可能包括一定量的“虚假的社会价值”,^③即超过其本身应得份额的社会生产总值,如房地产炒作所带来的“泡沫价值”等。

价值延绵指的是未来土地增值收益与经济社会发展成果的共享。随着世代叠加的社会劳动附加值逐步增多,社会生产总值持续增长,土地所承载或吸附的社会劳动附加值也会不断增加。^④“在社会发展的进程中,地租的量(从而土地的价值)作为社会总劳动的结果而发展起来”(马克思,2004:717)。同时,稀缺性的紧约束使土地在经济社会发展成果中“所切割到的蛋糕”(即土地增值收益所占份额)通常只增不减。其间,土地增值收益主要包括人工增值和自然增值两种。人工增

① “延绵”侧重权利的刚性,当权利被终止或者侵害时,强调权利相对方的补偿义务;而“连续”没有这种含义,仅是“不断”,而“续”甚至还隐含着要求权利人有所作为的意味。

② 投入土地的资本的利息、社会生产平均利润扣除,甚至正常工资的扣除都可能进入地租并折射到地价中(马克思,2004:705;洪银兴、葛扬,2005)。

③ 马克思在《资本论》中提出了“虚假的社会价值”概念:“关于级差地租,一般应当指出:市场价值始终超过产品总量的总生产价格”、“这是由在资本主义生产方式基础上通过竞争而实现的市场价值所决定的;这种决定产生了一个虚假的社会价值”(马克思,2004:744-745)。

④ 马克思曾指出,“一方面,随着社会的发展,土地产品的市场 and 需求会增大;另一方面,对土地本身的直接需求也会增大,因为土地本身对一切可能的,甚至非农业的生产部门来说,都是生产竞争的条件。确切地说,只是就真正的农业地租来说,地租以及土地价值会随着土地产品市场的扩大,从而随着非农业人口的增加,随着他们对食物和原料的需要和需求的增加而增长”(马克思,2004:717-718)。

值(含级差地租Ⅱ)是指使用者连续对土地进行直接或间接投资所带来的增值。自然增值(含级差地租Ⅰ)则源自于土地经营者之外的区位因素或公共行为,包括经济社会发展水平提高、基础设施环境改善、土地用途转换以及供需关系变化所引起的增值等(周诚,1994)。

(二)“空间租”:土地增值收益的空间属性及差异

“空间是一切生产和一切人类活动的要素”(马克思,2004:875)。地租因社会(空间)关系而生,其价格甚至价值在不同的地理或社会空间上存在较大差异。从物理层面讲,不同位置的土地具有不同的级差地租;从社会关系角度讲,不同区位的土地承载着不同的产业空间结构和增值潜力。“空间租”既是“地租的空间化”(地租的空间解读或表征),也是占用“土地使用权”这一社会空间关系所产生的租,预示着土地利用形态或经营方式的空间格局变化。

地租(地价)^①在位置或区位的差异导致资源稀缺程度不一样。在未加入人类劳动之前,土地“本身中没有任何对象化劳动”(马克思,2004:729),本无价值之说。但土地天然地具有使用价值(被使用就意味着与劳动相结合,就凝聚了人类劳动并产生价值),并表现出所有权垄断特性,使用者需要向所有者支付地租——“资本化的地租表现为土地价格或土地价值”(马克思,2004:704)。谋求增值收益是使用者租借土地的根本动力,“土地的收益是决定它的价值的基础”(伊利、莫尔豪斯,1982:223)。由于地形地势、经济社会发展状况、人口、交通、公共设施等区位和空间位置的差异,不同土地呈现出不同的稀缺性和生产率,表现出不同的开发利用价值和增值收益潜力。具有明显区位优势的地块还可能因需求旺盛产生巨额垄断地租,土地使用者也因此需要支付更多的地租(级差地租甚至垄断地租)。如果没有外力扭曲,地租或土地增值的空间差异通常表现为不同区位土地在被开发利用或交易过程中的价格及其增加值差异。

土地在不同社会生产部门的分布导致劳动附加值大小各异。土地是最重要的不可替代性资源。因稀缺性背后的先天自然因素、经济社会因素等空间区位差异,不同土地参与不同的生产部门(如“杜能圈”)。由于承载着不同的经济社会活动,吸附的人类劳动价值量不一

^① 关于地租与地价的关系,可参见杨继瑞(1994)。

样,不同区位土地的增值收益也不尽相同。另一方面,随着生产力水平提升及资本技术构成的变化,土地可能摆脱原来的区位限制或产生新的区位(比如行政区划催生新市场和新交通网络等),在不同生产部门之间重新配置甚至向经济附加值高的部门“流动”。城镇化和工业化过程中土地资源经由政府宏观调控和市场机制配置等方式由农业部门向非农业部门“流动”,通常会带来社会劳动附加值的大幅增加,产生巨大的“非农化”增值收益,或者说“空间租”。同时,随着大批农村人口(土地所有者)离开农地、进入城市,“社会主义地租”不仅成为可能,而且以“空间租”的形式广泛存在。

(三)“异化”的地租与土地增值收益分配

制度环境在地租分配中扮演着至关重要的角色(Jäger, 2003),“时间租”和“空间租”都是通过制度来分配和落实的。制度是“租”的规范和保障,本身并不产生租。但在相关各方力量对比失衡且缺乏协商谈判和约束机制的情况下,自利动机就会驱使强势方针对同一客体进行差异性制度设计,谋取非生产性超额垄断利润,例如当前的土地征收。这种产生“租”的非生产性活动,本质上是“寻租行为”——“那种利用资源通过政治过程获得特权,从而构成对他人利益的损害大于租金获得者收益的行为”(戈登,1999:27)。

我国实施严格的土地管理制度,禁止买卖和非法转让土地。未经政府批准,即便是“交付土地出让金的土地使用权持有者也不得转让、出租和抵押土地使用权”,^①惟有政府依据公共利益可以对土地实行征收或者征用。在“土地财政”的诱导下,地方政府可能会假借“公共利益”的名义,利用垄断地位甚至不惜滥用公权力,在土地征收、“地票”、“土地收储”,甚至“囤积土地”和各级土地市场之间设置有利于自身的差别化制度安排,以少量补偿安置费用夺取农民的集体土地所有权(含土地发展权)。然后,通过控制一级土地市场和价格剪刀差获取巨额非生产性利润,夺取农民原本作为土地所有者应该拥有的绝对地租甚至部分级差地租;再通过税费机制干预多级土地市场,与相关企业分食级差地租等“土地红利”。这实际上是一种“寻租”甚至“合谋”(Brandt et al., 2004; Han & Vu, 2008; Loehr, 2012; Khalid et al.,

^① 参见《划拨土地使用权管理暂行办法》(国家土地管理局令[1992]第1号)第五条等。

2013; Du & Peiser, 2014; Li, 2014;^①周飞舟,2007;郑雄飞,2013)。这种牟利导向的城镇化对农民形成了土地占有甚至生存状态的双重“空间挤压”(乔洪武,2013)和“时间割裂”。从空间轴看,城镇化过程中土地资源并没有转化为土地资产,农户仅获得少量的征地补偿款,并没有获得产业和区位空间变化所催生的“土地红利”。从时间轴看,失地农民甚至农民世代(包括已从农村暂时迁出户口的18岁以上大学生)被剥夺了土地这一赖以生存的物质基础,却未能获得增值收益索取权,生存权和发展权保障不足。因此,迫切需要探寻保障农民地权的长效机制。

四、“非农化”增值收益分配的应然状况： 基于地价、地租和地权的剖析

土地增值收益在不同面向承载着不同的价值表征和权益诉求。从所有者的角度看,地租收益是其权益诉求;从使用者或投资者的角度看,资本投资收益是目标追求;而立足国家或公共利益,提取公共投资收益(自然增值)也是社会公正所系。土地增值收益的载体是地价,核心是地租,关键是地权,而厘清其间权利结构及其时空特性无疑是探索分配正义之核心,也是合理维护各方应有权益的关键。

(一)基于地价及其空间要素贡献的分析

土地价格是多因素综合作用的结果,具有明显的地理和非地理空间特性。因地上附着物、周边环境、可进入性、产品或服务的供给能力等不同,不同位置的农地呈现出不同的稀缺性和增值空间(Capozza & Helsley, 1989; Mohammad et al., 2013; Borchers et al., 2014; Delbecq et al., 2014)。除地理空间区位之外,土地用途或者产业空间布局也对地价具有决定性影响,关键在于不同产业的劳动附加值和资本集聚量不一样。农业用地变成工业用地,尤其是商品房用地会带来几何级数的增值空间。正因为如此,地方政府热衷于通过土地市场“双轨制”获取巨额差价:低价征收土地,再高价出让给开发商进行房地产开发

^① 有关政府官员在仕途晋升和寻租动机之间的平衡问题研究,参见Li(2014)。

(Yue et al., 2013; 陶然、汪晖, 2010; 周其仁, 2004)。另外, 市场供求也会给地价带来巨大影响, 甚至虚假的社会价值。尤其是在其他投资渠道不足或不畅的情况下, 土地成为众人的投机对象 (Du & Peiser, 2014), 从而加剧了金融衍生产品对地价的渗透, 土地溢价率不断走高, 甚至形成“泡沫”地价。

从地价角度考察土地增值收益, 依据空间要素贡献界定相关因素或主体的贡献, 必须厘清地租和地价的内在关联。土地价格不是土地价值的货币表现, “不是土地的购买价格, 而是土地所提供的地租的购买价格”。^① 地价以地租为前提, 是“地租的资本化”, 但构成土地价格的并不仅仅是地租, 还包括投入土地的资本的利息、平均利润的扣除、正常工资的扣除等 (马克思, 2004: 702 - 714)。土地所有者在增值收益中的利益切割不能仅限于纯粹的地租, 还应获得投入土地的资本的利息, 甚至部分潜在收益等价值份额, 进而得以偿还成本并获得一定的收益。惟有如此, 土地交易才能达成。如果是私有制背景下纯粹的土地所有权自愿买卖, 只需要针对交易双方课以合适的土地增值税即可。而公有制背景下土地权属变更之后的增值收益分配则复杂得多, 需要顾全土地所有者、使用者、地上附着物权利人以及社会公众 (含子孙后代) 等各方面的利益。土地征收更是应当尊重农民集体土地所有权的原始所得及其利益保护与实现。为此, 要想兼顾地价的各要素贡献, 在土地所有者、使用者和利益相关的社会公众之间合理切分蛋糕, 保障土地增值分配的公正性, 还有必要厘析农地的地权结构变迁。

(二) 基于地租和地权结构的分析

“单纯法律上的土地所有权, 不会为土地所有者创造任何地租, 但这种所有权使他有权不让别人去经营他的土地, 直到经济关系能使土地的利用给他提供一个余额” (马克思, 2004: 856), 可见, “土地所有权本身已经产生地租” (马克思, 2004: 854)。地租源自于所有权和使用权分离等地权结构裂变, 包括绝对地租和级差地租两种基本形态, 还派生有城市建筑地段地租和垄断地租。绝对地租是土地使用者租赁最劣等土地所应该支付给所有者的地租。“级差地租 I”是因土地的肥沃程度不同或地理位置差别而形成的地租, “级差地租 II”则指由于在同

^① 关于“地价”和“地租”数量增长关系, 参见马克思 (2004: 878 - 882)。

一块土地上连续追加投资的劳动生产率不同而产生的地租。城市建筑地段地租是土地使用者为获取已建或可建造房屋与场地的地段的使用权而交付的地租,亦具有绝对地租和级差地租两种层次。垄断地租则是由垄断价格产生的超额利润转化而来。“这种垄断价格既不是由商品的生产价格决定,也不是由商品的价值决定,而是由购买者的需要和支付能力决定”(马克思,2004:864)。与地租一样,地权亦具有多层次和多类别,包括所有权和使用权两大基本类型,具有占有、使用、收益和处分四项权能。地租因地权分离而生,并随着地权内在结构的变化而变化。改革开放以前,农村土地所有权与使用权高度重合,村集体既是所有者又是经营使用者。由于社会整合程度极高,甚至村集体亦成为国家的“行政分支”,政府征用村集体土地甚至变更其权属时通常不给予(地租)补偿。然而经济体制改革以来,土地使用权与所有权分离,村集体虚化,农户与村集体之间不再是行政隶属甚至人身依附关系,而是基于土地所有权和使用权的经济利益相互依存关系。农户作为一个独立经济主体的角色不断加强,势必要求其土地权益^①在经济上得到实现。征地补偿因此变得至关重要(吕益民,1990),且极易诱发矛盾冲突。

地租和地权的类型划分和互动关系,为增值收益分配提供了必要的伦理和法理基础。不同层次的地租是不同利益相关方的权益载体。农村土地由村集体成员共有,其绝对地租自然归村集体所有并用于发展集体经济或在成员之间分配。政府在征收或征用村集体土地时,应支付全额的绝对地租——土地“非农化”之后所在生产部门的绝对地租,而不应该仅仅是农业的绝对地租。这符合所有权来源的一贯性原则,有利于保护农民的土地权益,也有利于尊重全社会的所有权权益。级差地租的分配则要视形成因素和来源而定。级差地租Ⅰ源于土地肥沃程度或空间位置,包含诸多外部辐射性增值,应由国家和集体分享,在国家、集体及其成员之间分配。级差地租Ⅱ源于经营者在土地利用过程中投入劳动或资本,属于投资性增值,则应留归土地经营者所得。至于垄断地租,应主要归于国家和集体所有,一部分(属于级差地租Ⅱ的那部分地租)由土地经营者占有(安晓宁、刘书楷,1994;朱一中等,2013)。需要注意的是,如何划分不同地租的边界以及确定各种“地租

^① 针对集体土地,农民作为整体拥有所有权,农民作为个体拥有使用权和收益权。

的量”非常困难,盲目统一标准是不合理、不科学的。正确的做法是杜绝寻租行为,通过充分协商谈判的机制,厘析增值收益相关各方的贡献,区分当前收益和潜在收益,充分保障各方合理的权利诉求。

(三)基于“权利生成”及其时间延绵效益的分析

作为一项利益确认机制,权利有其内在的生成逻辑。关于权利生成,有两种分析路径,即自然法中的“权利”和契约论中的“权利”。二者分别阐述了权利的不同来源、发展甚至终结方式。前者主张天赋人权,权利先验于经验,无需“他者”同意。权利指向通常是主权者或公权力——国家及其代理者。后者则认为契约缔结了权利,权利止于合约终结或解除,权利指向通常是合约的另一方。具体到地权,可结合原始所得和继受所得两个角度来厘析。在所有制既定的前提下,公有制的土地所有权实质上是一种原始取得或称固有所得,是所有者无需“他者”同意直接取得的物权。而土地使用权则是一种继受取得或称传来所得,是使用者基于某种法律事实(如协议约定)、依赖于他者同意而取得的物权。原始所得的权利生成近似于自然法的权利逻辑,比如公有制中农民作为整体排他性地拥有、作为成员天然地共同享有集体土地所有权,无需合同约定或他方授予。继受所得则类似于契约论的权利逻辑,是否享受土地使用权则有赖于“集体”约定甚至国家的土地管理政策(如家庭联产承包责任制)。

无论何种权利的生成都隐含着内在的时间向度。在公有制语境中,如何基于个体生命历程和迭代生命周期等时间维度来维护增值收益分配正义,可以借助并修正发展权理论。有关土地发展权的研究成果颇丰(Long et al., 2012; Khalid et al., 2013; 汪晖、陶然, 2009; 程雪阳, 2014),但很多研究都把土地发展权^①理解为土地开发权,有失偏颇。究其原因,这是由于忽略了土地产权的天然不完整性,忽视了地权内生的世代叠加的时间属性。“土地所有权绝不像其他所有权那样具有这种性质(所有权不可侵犯^②)。谁也没有创造土地,土地是全人类的基本遗产”(车尔尼雪夫斯基, 1984:43)。地权天然地蕴含着“代际

① 土地发展权是从土地的所有权甚至使用权和收益权中分离出来的一种物权,是土地所有权人或使用权人通过改变土地现有用途而获取额外收益的权利。

② 本文作者注(根据原著前文内容添加)。车尔尼雪夫斯基反对土地私有并进行了相关的论证。

伦理”(郑雄飞,2010),且包含着部分先验于经验的自然权利。可见,土地发展权不仅包括土地用途转移开发权,更包含占有、使用、收益和处分等权能的“历时态”。要想保证代内可持续和代际公平,增值收益分配机制建设需要考虑时间纵轴上的潜在收益,尤其是农民世代的应有权益。比如,土地征收除了按照市场价格充分补偿农民的土地所有权和使用权,还应保障农民的土地发展权——个体生命历程和世代叠加的风险防范等权益。

五、农村土地“非农化”增值收益分配机制探索： 时空整合与权利再生产

由于相关各方力量对比严重失衡且缺乏必要的权力制衡机制,地租内生的时间和空间维度常被不良制度所切割,异化出巨额非生产性垄断利润,严重侵害了农民的土地权益。就地权结构及其保护和实现状况而言,当前“权利所应许的”、“利益所要求的”与“制度所构建的”之间存在明显差异。如何再造农民的土地权利实现途径,结合地租内生的时空属性和应然状态,建构合理的收益共享机制,是实现制度正义和社会公正的内在要求。

(一)“非农化”增值收益相关宏观制度分析:基于“时空”逻辑的解构

1. 现行土地税费制度的时空整合逻辑

农地被征收之后随即进入两级土地市场,相关税费包括土地出让金、耕地占用税、契税、土地使用税、土地增值税、租金或分红等。不同的税费机制反映出不同的收益分配理念、时空格局整合和权利再生产逻辑,但也可以进行聚类分析。首先是土地出让金、耕地占用税和契税的“空间整合逻辑”。土地出让金的收支科目彰显了地理空间和部门空间的双重整合逻辑,其使用范围包括征地和拆迁补偿支出(含社会保障开支)、土地开发支出、支农支出、城市建设支出以及其他支出,蕴含着跨部门的空间整合。其中,新增建设用地有偿使用费实行中央与地方“三七分成体制”,折射出跨区域的空间整合逻辑。耕地占用税和契税分别以实际占用的耕地面积、土地或房屋权属变更的成交价格为计税依据,尽管二者属于地税,不存在全国范围内的空间整合功能,但

依然具有产业空间整合调控功能。不过,这几种税费机制的空间整合都是一次性的,不能推动增值收益的可持续分享。其次是土地使用税、土地增值税、租金和按股分红的时间整合逻辑。除公益性和农业用地免征或减征外,招标、拍卖、挂牌等方式出让的建设用地均应缴纳城镇土地使用税和增值税。前者以“使用”为课税缘由,以纳税人实际占用面积为计税依据;后者以“转让”为课税缘由,以转让所取得收入(包括实物收入等)的增值额为计税依据。与“费”不同,二者都属于地税范畴,每年或每次转让都必须课税,具有历时态性。土地增值收益分配还有租金和按股分红两种方式(均需缴纳城镇土地使用税)。承租国有土地须按照合同约定缴纳租金,作价入股则按照约定股份分享红利。这四种税费机制都具有时间延续性,但不具备跨区域共享功能,且城镇土地使用税和增值税规模较小,常不被重视(周飞舟,2007)。如何整合土地增值收益的时空二重性,通过机制创新让相关各方,尤其是地权原始持有人(农民)共享增值收益是亟待研究的重要课题。

2. 地票制度的时空转换逻辑

地票,即城乡建设用地增减挂钩指标,是指农村集体建设用地在通过复垦并经土地管理部门验收,扣除被拆迁农民安置和农村公共建设用地以及为当地农村集体经济发展预留空间之后,把所剩余下来的农村建设用地转化为城镇建设用地,然后以票据的形式在市场上公开拍卖。它是一种跨区域的土地发展权转移机制,实现了农村建设用地开发权向城市转移。没有农村建设用地的减少和复垦,就没有城市建设用地指标的产生和增加。无疑,城市建设用地指标的增加是以农民放弃农村建设用地的发展权(含开发使用权)为代价“换来”的。地票表面上通过“增减挂钩”统合了城乡两种土地资源,但实际上仍是“土地财政”的老路——套取农村建设用地的开发权以换来财政收入。作为建设用地空间整合机制,该模式一次性买断农村建设用地的发展权,夺取了农地参与要素分配的机会。政府和开发商攫取了巨大的级差地租,农户却仅仅获得交易价格扣除土地复垦费用之后的少量即期货币收益,无法获得长期有保障的收入流。这无异于又一次剥夺。因而,必须通过机制创新,实现土地资源向土地资产转变,保证农户的土地增值收益索取权,让土地成为可持续的财产性收入源。

3. “三块地”改革试点的时空整合尝试

为“建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,合理提

高个人收益”、“建立城乡统一的建设用地市场”,2014年12月中共中央和国务院联合发布《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》,2015年2月全国人大常委会授权国务院在北京市大兴区等全国33市县试点,俗称“三块地”改革试点。就土地征收而言,该项改革要求综合考虑土地用途和区位等,合理确定补偿标准,安排被征地农民的住房和社会保障,加大就业培训力度,有条件的地方采取留地、留物业等方式由村集体经济组织经营。就集体经营性建设用地而言,赋予其出让、租赁、入股权能,在符合规划、用途管制和依法取得的前提下,存量入市出让、租赁、入股,与国有建设用地同等入市、同权同价。足见,“三块地”改革试点在土地增值收益分享方面已有明显进步:通过集体建设用地与国有土地同等入市、同权同价以及土地征收时留地、留物业等方式,助力增值收益在不同地区和产业部门之间的跨空间整合;通过安排社会保障、就业培训和土地租赁、入股等机制,助推增值收益的跨时间整合。该项改革旨在探索建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,但在如何共享增值收益这一关键性问题上依然缺乏思路,更没有明确农民的土地增值收益索取权。

(二)“权利再生产”:基于时空整合的增值收益分配机制探索

生产关系是社会权利及其衍生物的源泉,其蜕变带来社会权利格局的变革(马克思,2004:877-878)。城镇化时空变换格局下人地关系和社会关系的变革,实际上是一个权利再生产的过程。2011年城镇常住人口超过农村常住人口,城乡人口结构和人地关系逐渐发生了根本性变化。在土地依附关系和利益诉求结构等发生变化的同时,地权结构也发生了巨大变化。然而,土地权能的保护和实现状况不仅没有改观,甚至在加剧恶化。为此,有必要整合地租内在的时空维度,再造地上权利结构,建构合理的征地补偿和土地增值收益共享机制。

1. 空间整合:“作为补偿”的地租与土地增值收益分享机制

空间关系是社会关系的投射,空间权利是社会权利的缩影。依据地权结构和人地关系,可以从土地征收和人口迁移两个角度来考察土地增值收益分配机制建设,进而建构起具有空间权利补偿功能的社会主义地租制度。首先,土地征收改变了土地的产权归属,地权属性由集体所有制变为全民所有制。为合理补偿农民包括所有权和使用权在内

的土地权益,不仅需要充分补偿农民本来应有的农业地租,还应当保证其获得土地用途改变之后的、与土地用途相对应的绝对地租(如工业用地绝对地租或建筑地段绝对地租等)。这吻合农民地权原始所得的权利生成逻辑,也与土地发展权存在内在关联。征收之后土地的所有权共享范围由农村这一局域空间扩大到包括农村和城市在内的全域空间,因此还应当让农民分享到作为国民理应享有的地租收益权(城市居民也有这种权利),^①向农民开放城市空间并保障其享受基本公共服务的权利(含社会保障等)。同时,城镇化过程中土地不再仅仅是,甚至不再是基本生产资料和生活物资来源,更多的是承载了土地资产增值和发展空间拓展的功能。农村人口尤其是近郊农民对土地及附属房产的认知也发生了巨大变化,并大规模向城镇迁移。然而,城乡分割的土地管理制度造成了级差地租的城乡空间分割:政府通过土地征收和地票等方式垄断土地市场,掌握了土地资源控制权和增值收益权,金融资本也从中攫取了巨额利益,失地农民却得不到应有补偿或补偿不足。因此,社会矛盾和冲突频繁。综上,要想充分保护和实现农村人口的土地权益,就必须赋予农民跨越产业结构甚至区域空间的土地增值收益索取权,作为他们放弃农地的代价。例如,保障农民获得相应地块的非农产业绝对地租甚至部分级差地租等。诚然,补偿不应止于货币,应开发可持续的权利补偿和收益共享机制。“三块地”改革试点准予集体建设用地入市并与城市国有土地“同地同权、同权同价”,不失为建立具有空间整合功能的增值收益分享机制的积极尝试。

2. 时间延绵:“作为保障”的地租与土地增值收益分享机制

空间是并存的秩序,而时间则是连续的秩序(莱布尼茨、克拉克,1996:18)。时间在本质上是一种流动的连续性(贾克斯,2009:14-15)。就权利而言,时间意味着权利的生产或再生产及其连贯性,权利能够随着权利人的生命历程演进甚至代际更迭而延绵不断;如果权利被终止,则需要相应的保障机制来替换或补偿。作为土地所有者的一项基本权利,地租除了要在空间上得到实现,还应在时间这一纵向维度上得到保障。确保土地所有权及其利益惯性的延续,是改善农民土地权益状况必须考虑的因素(吴毅、陈颀,2015),也是地权内在的逻辑要

^① 如何共享国有土地的增值收益也是一个有待深入研究的问题。

求。就权利内在的延绵性而言,农地“非农化”增值收益分配机制建设应当注重保障农民个体生命历程甚至世代叠加农村人口的生存权和发展权,避免以牺牲长期利益为代价的涸泽而渔。然而,土地征收虽然通过“进社保”等方式为被征地农民(18岁以上、非学生身份)提供了一定的保障机制,但并没有赋予农民应有的增值收益索取权。农民世代更是失去了土地这一稳定的收入和风险保障机制。地票制度尽管为集体经济发展预留了空间,但也没有赋予农民应有的土地增值收益索取权,还挤兑甚至透支了未来农村人口的发展空间,实质上是对农民世代土地发展权的夺取。相较而言,“三块地”改革试点有了很大的进步:准许农村建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价,土地征收时留地、留物业给集体经济组织经营。这相当于为农民保留了一条获得非农产业地租的制度通道,但也没有保证失地农民的非农化增值收益(如非农产业绝对地租、基于国民身份而言的土地收益等),也忽略了农民世代的应有利益和权利保障。为保障失地农民的生计,尊重地权的迭代特殊性和连贯性,应在充分补偿土地之货币现值的同时,开发留地、留物业、租赁尤其是作价入股等机制,让农民获得有保障的地租,分享非农化增值收益。针对代际公平问题,可以尝试“股权继承”(在村集体成员内部)等机制,保留农民世代获取土地增值收益的权利,进而保护未来农村人口的生存权和发展权。

3. 权利再造:“作为共享”的地租与土地增值收益分享机制

权利是一种利益确认和维护机制,权利再造的关键在于维护和实现权利人的应有利益。权利再造包括事前主动调整和事后消极应对两种类型,其动因通常源自于权利人的利益格局变化或权利被“他者”侵害。城镇化进程中大批农村劳动力与农地分离,人地关系嬗变,现有地权实现方式和途径难以满足权利人的利益要求。另一方面,地权结构不断演化,使用权和所有权分离并衍生了发展权等权利束。在这些权利裂变过程中,农民陷入原有土地权利实现途径不畅的困境,甚至屡遭侵害而又难以对衍生权利束进行权利主张。同时,土地在不同生产部门之间重新配置,且因区位和用途等因素呈现出巨大的增值空间和价格差异性;其间,相关各方的权益主张迥异,利益冲突频繁。总之,社会生产生活方式变革以及权利格局变化必然要求通过权利再造来重塑新的地权结构,建立合理共享的增值收益分配机制。

农地“非农化”是一个多主体共同参与、多因素交互作用的社会

化生产过程,既有投资性人工增值,也有辐射性自然增值;既体现资本注入的作用,也不能忽视劳动力价值附加和区位因素叠加的影响。权利再造应依据增值收益来源及其时空结构(含地权结构)特征,整合收益共享、市场机制、公众参与、协商谈判、权利救济与权力制衡、第三方评估机制等关键点,探索建立“作为共享”的地租与增值收益共享机制。

首先,顺应权益格局变化,探索建立具有时空整合功能的增值收益共享机制。城镇化背景下农民的生产、生活方式逐步非农化和多元化,农地原始权利人(农民)的权益格局及诉求已发生变化。尽管土地的社会属性由保障生存权的资源属性转向保障发展权的资产属性,但土地依然是“农民世代”的生存权和发展权的根基。个体生命历程发展和迭代相交繁衍生息都是权利再造的内在伦理维度,增值收益分配机制应当兼具空间可共享(跨区域性)和时间可持续(跨代际性)的时空整合功能。例如,保障农户获得非农产业绝对地租、村集体内部可继承的土地作价入股等。同时,“非农化”过程中农民、企事业单位、村集体、政府甚至市民的权利占有状况各不相同,都对土地增值有所贡献,均应切割相应的增值收益份额。这也是“空间租”和“时间租”,或曰地租时空形态的内在要求。

其次,引入市场机制,通过公众参与协商谈判来确定“地租的量”,^①合理补偿土地权利人^②的应有收益。如何确定“具体的量”最关键,也是分配正义的核心所在。“作为使用土地的代价的地租,自然是租地人按照土地实际情状所支给的最高价格”(斯密,1983:136-137)。但“地租的量”是“作为社会总劳动的结果而增长起来”的(马克思,2004:717)。因此,应在完善现行招拍挂和税费机制、地票和“三块地”试点探索的基础上,引入包括农户在内的公众参与机制(如定价机制和听证会等),建立充分的多方协商谈判博弈机制,进而商定各方所应得的增值份额。这是保障土地权利人应有利益的客观必要,有助于防止“权力寻租”、“权利人不在场”等失范现象,确保相关各方获得应有的价值份额。

^① “地租的量”包括土地征收和地票制度中的农地补偿费用与增值收益等。

^② 土地权利人包括兼具集体、社员和国民三重身份的农民、其他国民、村集体、政府和企业等。

再次,应强化权利救济和权力制衡,必要时引入司法干预和第三方评估机制。增值收益共享格局则是权益相关各方博弈、均衡的结果。为了防止权力优势方侵吞弱势方的应有利益,比如村委会的“内部控制人”问题和政府的“权力寻租”现象等,除了前述公众参与协商谈判机制之外,还应当建立强有力的司法监督干预机制,为分配正义格局提供公权力保障。在协商谈判机制难以就地租的“具体的量”合意一致,需要专业测量评估机构提供技术支持时,还应当引入独立的司法仲裁机制和第三方专业评估机制,如组建客观中立的专家委员会等,进而保证权利再造的客观公正性。

六、结 语

理论的价值和生命力体现在与实践互动和与时代俱进,地租理论亦是如此。只要所有权和使用权分离就必然产生地租,“消灭土地私有制并不要求消灭地租,而是要求把地租——虽然是用改变过的形式——转交给社会”(恩格斯,1964:315)。社会主义地租不仅存在,还衍生出增值收益共享的问题。探索农地“非农化”增值收益分配机制有助于传承和发展马克思主义地租理论。“空间与时间是人类生活的根本物质向度”(卡斯特,2001:466)。基于地租内生的时间和空间双重维度,“时间租”和“空间租”揭示了地租产生、增长、聚集、分异、分配的全过程,也为地租等增值收益分配机制建设提供了理论依据。现有土地税费制度湮灭了农地地租,且没有合理保障农民世代的所有者权益。地票表面上实现了土地资源的跨空间流动,实际上是通过土地征收来落地票,既混淆了农村建设用地和城市建设用地之间的所有权差异,也混淆了公益性用地和经营性用地的区别。这仍是“土地财政”的老路子,利用价格剪刀差,“巧取”建设用地指标因产业空间和区位差异而生的级差地租。土地并没有成为农民的资产,也未能给农民带来财产性收入。“三块地”改革试点虽然提出综合考虑土地用途和区位来确定征收补偿标准等新举措,主张建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,但并未明确农民世代(村民和国民双重身份^①)

^① 有关农民或农民工的“身份—政治”叙事研究,参见陈映芳(2005)和王小章(2009)。

作为土地所有者的地租收益权。

城镇化本质上是社会生产、生活及其关系的时空再造,是劳动力、土地、资本、权利甚至权力等有形或无形要素向城镇集中并重组的过程。人们“通过其行动生产和再生产着空间的关系结构”(郑震,2010),其间人地关系和地权关系发生了重大变化,农民个体的生命历程和整体的代际伦理也都悄然改变。然而,“土地城镇化”窠臼中政府垄断一级土地市场,并与开发商分食二级土地市场的增值收益;而农民作为地权的初始持有者,却没有分享到地租等增值收益。为协调相关各方的利益诉求,有必要依据人地关系、地权结构及其权利生成逻辑等,综合地价背后各种地理区位空间要素、各层次产业分布空间结构以及社会劳动价值附加值等城镇化时空格局的影响,拟合补偿、保障、共享三个层次,亦即“作为补偿”、“作为保障”和“作为共享”的地租,建立起多方共享且可持续的增值收益分享机制。诚然,在不同权利相关者之间合理分配“地租的量”非常重要,也非常困难。“地租的量”总是变化的,且极具时空差异性,因而分配的关键在于结合城镇化过程中的人地关系和地权结构变化,通过权利再造,修复并确保农民的地租收益权。合适的做法是建立、健全多方参与的充分协商谈判机制,杜绝寻租行为,结合当前司法体制改革的契机,辅以权利救济、司法仲裁和第三方专业评估机制,在协商合意中确定相关各方分配到的“地租的量”,进而“努力把权利所许可的和利益所要求的结合在一起,以便使正义与功利二者不至有所分歧”(卢梭,1980:3)。

参考文献:

- 安晓宁、刘书楷,1994,《试论马克思主义地租原理与我国实行土地有偿使用问题》,《财贸研究》第2期。
- 车尔尼雪夫斯基,尼·加,1984,《穆勒政治经济学概述》,季陶达、季云译,北京:商务印书馆。
- 陈映芳,2005,《“农民工”:制度安排与身份认同》,《社会学研究》第3期。
- 程雪阳,2014,《土地发展权与土地增值收益的分配》,《法学研究》第5期。
- 董慧,2013,《关于城市空间生产之价值诉求的伦理思考》,《哲学研究》第12期。
- 杜业明,2004,《也谈现阶段农地征用中的的是是非非——与周诚先生商榷》,《中国土地》第4期。
- 恩格斯,1964,《论住宅问题》,马克思、恩格斯《马克思恩格斯全集》(第18卷),中共中央马克思恩格斯列宁斯大林著作编译局译,北京:人民出版社。
- 高圣平、刘守英,2007,《集体建设用地进入市场:现实与法律困境》,《管理世界》第3期。
- 高映轸,1987,《论城市土地的有偿使用》,《中国社会科学》第5期。

- 戈登,塔洛克,1999,《寻租:对寻租活动的经济学分析》,李政军译,成都:西南财经大学出版社。
- 葛扬,2010,《马克思的土地所有权与地租理论研究》,《经济思想史评论》第2期。
- 何安华、孔祥智,2015,《中国城镇化进程中的地价“剪刀差”成因及测算(2002-2012年)》,《河北学刊》第1期。
- 贺雪峰,2013,《地权的逻辑Ⅱ:地权变革的真相与谬误》,北京:东方出版社。
- 洪银兴、葛扬,2005,《马克思地租、地价理论研究》,《当代经济研究》第8期。
- 华生,2011,《土地制度改革亟待顶层设计,应建公开公平全国土地市场》,《东方早报》1月11日。
- 黄卓、蒙达、张占录,2014,《基于“涨价归公”思想的大陆征地补偿模式改革——借鉴台湾市地重划与区段征收经验》,《台湾农业探索》第3期。
- 黄祖辉、汪晖,2002,《非公共利益性质的征地行为与土地发展权补偿》,《经济研究》第5期。
- 贾康、梁季,2015,《市场化、城镇化联袂演绎的“土地财政”与土地制度变革》,《改革》第5期。
- 贾克斯、埃利奥特,2009,《时间之谜》,约翰·哈萨德编《时间社会学》,朱红文、李捷译,北京:北京师范大学出版社。
- 卡斯特,曼纽尔,2001,《网络社会的崛起》,夏铸九、王志弘等译,北京:社会科学文献出版社。
- 莱布尼茨,戈特弗里德、萨缪尔·克拉克,1996,《莱布尼茨与克拉克论战书信集》,陈修斋译,北京:商务印书馆。
- 刘琳、刘洪玉,2003,《地价与房价关系的经济学分析》,《数量经济技术经济研究》第7期。
- 卢梭,1980,《社会契约论》,何兆武译,北京:商务印书馆。
- 吕益民,1990,《城市土地使用费的构成与土地价格问题》,《经济研究》第8期。
- 马克思,2004,《资本论》第三卷,中共中央编译局译,北京:人民出版社。
- 马克思、恩格斯,1958,《马克思恩格斯全集》第四卷,中共中央马克思恩格斯列宁斯大林著作编译局译,北京:人民出版社。
- ,1972,《马克思恩格斯选集》第二卷,中共中央马克思恩格斯列宁斯大林著作编译局译,北京:人民出版社。
- 马歇尔,1964,《经济学原理》上卷,朱志泰译,北京:商务印书馆。
- 乔洪武,2013,《经济正义的空间转向:当代马克思主义的空间正义思想探析》,《哲学研究》第12期。
- 斯密,亚当,1983,《国民财富的性质和原因的研究》上卷,郭大力、王亚南译,北京:商务印书馆。
- 陶然,2011,《“涨价归公”争议与中国土地的现实问题》,《中国国土资源报》11月16日。
- 陶然、汪晖,2010,《中国尚未完成之转型中的土地制度改革:挑战与出路》,《国际经济评论》第2期。
- 汪晖、陶然,2009,《论土地发展权转移与交易的“浙江模式”——制度起源、操作模式及其重要含义》,《管理世界》第8期。
- 王小章,2009,《从“生存”到“承认”:公民权视野下的农民工问题》,《社会学研究》第1期。
- 王岳龙、武鹏,2009,《房价与地价关系的再检验——来自中国28个省的面板数据》,《南开经济研究》第4期。

- 吴毅、陈颀,2015,《农地制度变革的路径、空间与界限:“赋权—限权”下行动互构的视角》,《社会学研究》第5期。
- 杨红朝,2015,《论农民公平分享土地增值收益的制度保障》,《农村经济》第4期。
- 杨继瑞,1990,《开发城市地产业的理论思考》,《中国社会科学》第2期。
- ,1994,《地价上涨机制探析》,《经济研究》第5期。
- 杨俊锋,2014,《中国土地配置基本制度的法律解读与改革》,《学术月刊》第8期。
- 伊利、莫尔豪斯,1982,《土地经济学原理》,滕维藻译,北京:商务印书馆。
- 于俊文,1992,《不能否定城市建筑用地绝对地租的存在:与高映轸同志商榷》,《中国社会科学》第4期。
- 张朝尊,1987,《试论农业中的绝对地租规律和土地社会主义国有化》,《中国社会科学》第2期。
- 郑雄飞,2010,《破解“土地换保障”的困境:基于“资源”视角的社会伦理学分析》,《社会学研究》第6期。
- ,2013,《“域际关系”视角下“土地换保障”权益冲突的原因探析》,《华东师范大学学报(哲学社会科学版)》第6期。
- 郑振源,2012,《征地补偿中的几个理论问题》,《中国土地科学》第7期。
- 郑震,2010,《空间:一个社会学的概念》,《社会学研究》第5期。
- 周诚,1986,《现阶段我国经济中的绝对地租和地价问题》,《农业经济丛刊》第1期。
- ,1994,《论土地增值及其政策取向》,《经济研究》第11期。
- ,2006,《“涨价归农”还是“涨价归公”》,《中国改革》第1期。
- 周飞舟,2007,《生财有道:土地开发和转让中的政府和农民》,《社会学研究》第1期。
- 周其仁,2004,《农地产权与征地制度——中国城市化面临的重大选择》,《经济学(季刊)》第10期。
- ,2010,《还权赋能——成都土地制度改革探索的调查研究》,《国际经济评论》第2期。
- 朱一中、曹裕、严诗露,2013,《基于土地租税费的土地增值收益分配研究》,《经济地理》第11期。
- Borchers, A., B. Delbecq & T. Kuethe 2014, “Linking the Price of Agricultural Land to Use Values and Amenities.” *American Journal of Agricultural Economics* 96(5).
- Brandt, L., S. Rozelle & M. Turner 2004, “Local Government Behavior and Property Right Formation in Rural China.” *Journal of Institutional and Theoretical Economics* 160(4).
- Capozza, D. & R. Helsley 1989, “The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth.” *Journal of Urban Economics* 26(3).
- Delbecq, B., T. Kuethe & A. Borchers 2014, “Identifying the Extent of the Urban Fringe and Its Impact on Agricultural Land Values.” *Land Economics* 90(4).
- Ding, C. & X. Zhao 2014, “Land Market, Land Development and Urban Spatial Structure in Beijing.” *Land Use Policy* 40.
- Du J. & R. Peiser 2014, “Land Supply, Pricing and Local Governments’ Land Hoarding in China.” *Regional Science and Urban Economics* 48.
- Economakis, G. 2003, “On Absolute Rent: Theoretical Remarks on Marx’s Analysis.” *Science and*

- Society* 67(3).
- Haila, A. 1988, "Land as a Financial Asset: The Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation." *Antipode* 20(2).
- Han S. & K. Vu 2008, "Land Acquisition in Transitional Hanoi, Vietnam." *Urban Studies* 45(5-6).
- Harvey, D. 1974, "Class-monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution." *Regional Studies* 8(3-4).
- Hüttel, S., M. Ritter, V. Esaulov & M. Odening 2016, "Is There a Term Structure in Land Lease Rates?" *European Review of Agricultural Economics* 43(1).
- Jäger, J. 2003, "Urban Land Rent Theory: A Regulationist Perspective." *International Journal of Urban and Regional Research* 27(2).
- Khalid, H., T. Lloyd & C. Morgan 2013, "The Impact of Economic Transformation and the Credibility of Planning Control on Agricultural Land Values." *German Journal of Agricultural Economics* 62(2).
- Lefebvre, H. 1991, *The Production of Space*. Trans. by D. N. Smith, Malden: Blackwell Publishing.
- Li, Jing 2014, "Land Sale Venue and Economic Growth Path: Evidence from China's Urban Land Market." *Habitat International* 41.
- Loehr, D. 2012, "Capitalization by Formalization? Challenging the Current Paradigm of Land Reforms." *Land Use Policy* 29.
- Long, H., Y. Li, Y. Liu, M. Woods & J. Zou 2012, "Accelerated Restructuring in Rural China Fueled by 'Increasing vs. Decreasing Balance' Land-use Policy for Dealing with Hollowed Villages." *Land Use Policy* 29(1).
- Mohammad, S., D. Graham, P. Melo & R. Anderson 2013, "A Meta-analysis of the Impact of Rail Projects on Land and Property Values." *Transportation Research Part A Policy and Practice* 50.
- Park, J. 2014, "Land Rent Theory Revisited." *Science and Society* 78(1).
- Soja, E. 2010, *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Walker, R. 1974, "Urban Ground Rent: Building a New Conceptual Framework." *Antipode* 6(1).
- Yue, W., Y. Liu & P. Fan 2013, "Measuring Urban Sprawl and Its Drivers in Large Chinese Cities: The Case of Hangzhou." *Land Use Policy* 31.

作者单位:北京师范大学政府管理学院
责任编辑:梅 笑