



中心新闻

- 活动公告
- 新闻动态
- 学术动态
- 名家专栏



行政权力规范与法治政府建设研讨会

2011年4月8日,中牟县人民政府以建设中牟县景观大道南延工程为由,做出“中牟县人民政府关于景观大道南...

北京大学陕南移民研究专题

李克强指出,中国已进入中等收入国家行列,但发展还很不平衡,尤其是城乡差距量大面广,差距就是潜力,...

中国管理C模式

中国传统文化作为一种上行文化,更加侧重于先验主义的哲学思辨,从儒家、道家、法家、兵家、墨家五家主...

禅与现代管理

历数年的潜心研究,阎雨先生的《禅与现代管理》一书近日由知识产权出版社出版。《禅与现代管理》是将东...

中国自行车产业转型升级与低碳环保高峰论坛

中国自行车产业转型升级与低碳环保高峰论坛将于五月十六日在浙江遂昌开幕。论坛期间浙江浩洋轿子车业公...

当前位置: 首页 > 中心新闻 > 名家专栏 >



名家专栏

叶檀：中国第三次土改实验

2012-07-05 14:59 | 来源：北京大学政府管理研究中心 | 点击： 次

叶檀：中国第三次土改实验

时间:2012-07-05 12:32来源:价值中国网 作者:叶檀

目前束缚中国市场化改革最大的三根绊马索,一是土地制度,二是金融制度,三是做大国有企业的理念。

土地改革是中国市场化改革的总阀门,不懂土地、不懂农村,就不懂中国式的市场经济。中国面临第二次改革,总阀门又要动了。5月25日,《深圳市土地管理制度改革总体方案》正式公布,这是深圳历史上的第三次土改,是中国第三次土改的一次重要实验。

上世纪70年代末期,中国开放门户之后的第一次土改是包产到户,解决了中国农民的种粮积极性,不必政府号召种粮,中国饥荒消失;第二次土改是土地招拍挂,通过市场化的土地作为投资品的价格与政府规定的土地补偿价格之间的差价,解决了中国城市化过程中的原始积累,这条路到现在还在走;第三次土改就是此次深圳土改,国土资源部与广东省政府用部省合作方式,推进土地资源配市场化、土地利用高效化、土地管理法治化。

1978年11月24日晚,没什么政治理念的18名安徽小岗户主,为了吃饱饭,在一份错字连篇的“生死契约”上按下鲜红的手印:“我们分田到户,每户户主签字盖章。如此后能干,每户保证完成每户全年上交的公粮,不在向国家伸手要钱要粮。如不成,我们干部作牢杀头也甘心,大家社员也保证把我们孩子养活到18岁。”当时农民自发的土改冒着杀头的风险,18名户主用最原始的办法签下口头信用契约,发誓不向任何人说出去,亲戚朋友也不例外,谁泄密谁就不是他娘养的。民间改革之后,中国进入包产到户时代,包产到户满足了农业社会中农户的基本土地需求,但包产到户使中国停留在小农经济中无法自拔。

1987年12月1日,深圳敲响土地拍卖第一槌。从这一天开始,土地作为最大宗的投资品,作为溢价最高的投资品种成为地方财政的根基,到目前为止,以土地整备中心或者储备中心,通过拍卖等方式推向市场获取差价,成为实现土地溢价的主要模式。

现在,土地改革又到了关键时刻。

本轮土地改革的背景是,各阶层对土地利益分配已经到了以性命相搏的阶段,强迁、强征现象层出不穷,土地上凝结了斑斑血迹。较为发达地区的地方政府最头痛的问题是,国土资源部下拨的土地指标永远不够用。2011年4月8日,国土资源部宣布,根据国土资源部369人调研组用时一个月对31个省(区、市)179个县市进行的实地调研,表明土地供需矛盾日益突出。从调研情况看,31个省(区、市)都反映计划指标不足,多数反映下达指标只能满足需求的1/3。另一方面,土地不足与土地浪费并存,就像中国的水资源利用一样,圈地而不用,土地产出率低。土地的非集约化使用已经让中国这个人口大国如老牛拖车,不堪重负。

由于土地国有制,中国的土地从来不是市场化的,以前非市场化,现在非市场化,将来还是非市场化。

深圳土改没有在土地国有化这一核心区域取得突破。深圳土改加强土地国有制,从以往的国有与集体土地二元化管理转变为国有土地的一元化管理体制。2011年11月,在深圳南山区土地整备中心挂牌时,深圳新闻网曾介绍,土地整备工作是深圳今年和“十二五”期间的一项重点基础性工作。当所有的土地进入储备中心交易时,以往基于集体土地的小产权房也就失去了立足的根基。土地所有权之所以没有根本变化,是因为土地仍然是最大宗的投资品,溢价仍然是最高的,政府的改革、城市的更新、产业的升级,第一桶金必须从土地中来。

市场化体现在哪里?体现在土地交易之中,体现在利益分配之中。正是在这一点上,深圳的土改有所进步,其掠夺程度比其他逼人自焚的拆迁模式有所降低。

深圳新一轮土改，矛头直指“土地确权及违建处理问题”，这是利益最复杂的改革深水区。5月25日，深圳市委副书记、市长许勤在深圳市土地管理制度改革综合试点启动仪式上说，在近期要突破的重点领域和关键环节方面，有关方面把“土地分类确权，促进土地产权明晰化”排在首位。深圳市规划国土委秘书处党委书记詹有力则向记者表示，此次改革突出三点，一是以明晰土地产权为核心，健全土地权利体系；二是以市场化为导向，实现土地要素的自由流转；三是以城市发展为目标，创新土地利益的共享机制。

笔者一直记得，有一位移民到美国南部的朋友，想把美国那套农场经营模式腾挪到中国，但他在中国国内的小农场举步维艰。他转租农民的土地，面临无数的风险，可能是政府要征地，可能是村里人多了要重新分配承包地，最麻烦的是，他举着一本红彤彤的小证书说，“农民承包三十年，承包的是哪块地，从哪儿到哪儿，东经多少度，北纬多少度，压根就没有”，如果要流转，如果要转包，这样的证书根本不起作用。

深圳土改第一步是确权，以往糊里糊涂的土地产权，谁占用得多久谁运气好的现象将得到制止。对于国有未出让土地进行登记，确定建筑物权益，土地地上、地面、地下权益三维利用、三度收益。减少政府行政性土地划拨，也即减少寻租空间，增加土地产值，在市场流转方面，建立差别化土地供应，尝试土地公告出让制度、土地使用权租赁制度、土地指标交易制度等。以后，我们可能在统一的土地交易市场中看到土地租赁权交易，包括期权的股票交易等方式，尽最大的可能使土地兑现价值发挥到极致。

拥有土地的人，未来他们所获得的土地收益可能会上升，这是一次性的赎买机会，以往的小产权房、产权不明晰的土地，此次或可通过确权得到认定。在土地溢价中的血腥气相对会减少，残酷的生态链条中有了有一丝喘息的空间。

也许深圳当地的农民，正在加紧盖小产权房呢。

标签：[叶檀, 中国, 第三次, 土改, 实验, 叶檀, 中国, 第三次, 土改, 实](#)

分享到：

上一篇：[袁成达: 发展循环经济是东资西进开发西部的一个契机](#)

下一篇：[冯仑: 一个买卖人的思考](#)

[中心简介](#) | [学术研究](#) | [师资力量](#) | [教育·培训](#) | [中心新闻](#) | [在线申报](#) | [会员中心](#) | [联系我们](#)

Copyright © 北京大学政府管理研究中心 地址：北京大学政府管理学院三层（100871）

电话：86-10-62767427 传真：86-10-62767092 E-mail：gmc@pku.edu.cn