

第10讲、产权问题

- “巨大中华” 成长比较：案例讨论
- 1) 产权概念与功能
- 2) 交易成本与企业产权
- 3) 我国土地制度转型实践

“巨大中华”的由来（1）

- “巨大中华”是上世纪末国内几家著名电信设备研制厂商的简称：巨龙、大唐、中兴、中华。
 - 1985年解放军信息工程大学计算机专家邬江兴等人，用15万元经费研制成一台千门模拟程控交换机。后邮电总公司投资600万，邬团队1991年11月研制成万门数字程控交换机“04机”，为电信设备进口替代标志性事件。
 - “04机”1995年已使用1300万线，销售达100多亿元。同年“04机”技术持有方与8家国有企业出资，成立巨龙信息技术公司，邬担任董事长兼总裁。
-

“巨大中华”的由来（2）

- 1986年原邮电部邮电研究院（大唐电信前身）一所已研制出2000门数字程控交换机DS-2000。
1991年邮电研究院十所在DS-2000基础上研制成万门数字程控交换机DS-30。
 - 1991年由电信科学技术研究院、院属第十研究所和朱亚农博士在美国创办的国际电话数据传输公司（ITTI）几家，共同组建西安大唐电信。
 - 1998年9月，集合西安大唐电信、电信科学技术研究院属第十研究所等优质资源，成立大唐电信集团。
-

“巨大中华”的由来（3）

- 1985年43岁原西安航天691厂技术科长侯为贵受命在深圳成立中兴半导体公司，加工电子表、电话机等挣了35万元。侯看到电话通信利润丰厚，组织研制小型程控电话交换机。
 - 1987年第一款ZX-60模拟小交换机成功。后侯力排众议，用外贸挣来的钱研发**数字程控交换机**。**1990年第一台数字程控交换机ZX-500成功**，中兴跻身通信设备制造商。90年代初研制出ZX500A，ZXJ2000，ZXJ2000A等多款交换机，又成功研制万门机ZXJ10。
-

“巨大中华”的由来（4）

- 1998年华为完成《基本法》大讨论，试图引进IBM管理模式再造流程。
- 巨龙通讯、大唐电信、中兴、华为四家公司成为我国电信设备行业标杆性企业，标志电信设备快速进口替代。
- 四家企业第一个字组合成“巨大中华”！



“巨龙”消亡：发展轨迹分化（1）

- 然而几家企业很快走出不同发展轨迹！
 - 巨龙是依托先进技术建立的企业，“04”机既是其崛起的高峰，也是其成长的拐点。
 - “1+8”的军方加国企构成，一开始就引入公司治理结构的内在矛盾张力。
 - 04机热卖过后，不仅面临国内外行业对手竞争，而且内部不同厂家也有内耗；
 - 1999年国家切割军队经商，邬江兴退出一线领导。
 - 后来有三次重组，都没有回天之力。特别是第二次重组中有邮政背景的普天集团获得95%股份，更是被看作带来较大不利影响的重组。
-

“巨龙”消亡：发展轨迹分化（2）

- 2001年，华为销售额、利润分别达到255亿元和20亿元，中兴分别为140亿元和5.7亿元，而巨龙则滑坡到销售不足4亿元连带亏损9000万元，已明显出现衰败势头。
 - 2006年7月媒体报道普天以4500元价格叫卖巨龙通信95%股份，要求代偿还欠付员工薪酬和社保基金约77万元。这时巨龙资产793万元，股东权益4700元！
 - 后来报道知情人士称普天非巨龙实际控制者无法出售。不过作为一个企业实体，巨龙早已消失在公众视野！剩下“大中华”三家！
-

“大唐”盛衰：发展轨迹分化（3）

- 1998年10月刚组建一个月的大唐电信就顺利上市。大唐由多个研究所和公司组成的联合体，但实际上受电信科学研究院直接领导，研发、生产、销售不统一。
 - 大唐电信1998年与西门子技术合作基础上，提出未来无线通信提出TD-SCDMA，2000年被国际电信联盟（ITU）接受为全球移动3G标准之一，到2008年又使中国移动迫于压力投资2000多亿元推广，大唐似乎前景一片光明。
 - 但是不久企业发展的不利因素显现。突出问题之一是不同参股企业利益矛盾，控制方人事安排引发多重争议。
-

“大唐”盛衰：发展轨迹分化（4）

- 大型国有企业负责人对标行政级别，多数人重视。升迁一能。未。导利。用TD-SCDMA红利，推广效不益佳。
- 2017年真芯片，基落引不。马发得。与企变风。高通秀资产建光维芯强持。片烈。合质“资疑大。企被华”定警。
- 2018年唐信下展。武信集通竞。汉联团讯争，邮合”设。备大。科立这巨唐。研中个。头电。院国“。华信。与信巨为发。电息无、展。信通霸中。将。科信”兴翻。学。科新、开。技。技。国。诺。新。的。术。公。企。基。的。研。司。将。亚。一。研究即在、页。院“新爱立。即中。环。立。

“中兴”遇挫：发展轨迹分化（5）

- 中兴半导体由691厂、香港运兴电子贸易公司、隶属航天部长城工业公司深圳分公司共同出资280万元组建，是深圳最早技术类合资公司之一。公司盈利，股东间由于分红等问题矛盾，严重影响公司效率。
 - 在1992年航天部开明领导点拨支持（“实在不行你们可以自己出来干”），次年，创业元老们组建的中兴维先通与691厂、深圳广宇工业公司进行第一次重组，成立深圳市中兴新通讯设备有限公司，成为深圳第一批股权清晰的“混合所有制”企业之一。
 - 鉴于之前的教训，新董事会明确两家国有企业不参与运营；由中兴维先通承担经营责任，保证国有资产增值，首营若出现了“国不营”的局面，则需用经营企业的运营由他说算。
-

“中兴”遇挫：发展轨迹分化（6）

- 改革后明确了项目绩效管理指标和权力，激发驱动其积极性。此后多年与华为成为接近并驾齐驱的国内两大电信设备企业。在世纪初“小灵通”热卖时期，势头一度好过华为。
 - 中兴也面临发展障碍。就治理结构看，侯为贵等高管层通过维先通持有中兴通讯15%股份；60多家子公司和10多家联营企业，股东也多是中兴高管和骨干，有时对子公司业绩关心大过中兴本身。中兴显得后劲不足。
 - 2018年遭遇美方制裁，最后不得不以三项苛刻条件接受和解。危机后隐忍坚持，2019年年已经恢复到2017年的营收水平，
-

发展分化：哪些不是根本原因？

■ 资金供应不是根本原因：

- 1998年巨龙成为第一个得到国内买方信贷政策支持通信设备制造商，获得建行、工行总计55亿元额度支持。大唐成立后1个月就能上市融资。对比华为孤注一掷地实施C&C08研发时，缺乏资金导致员工工资半数“打白条”，不得已只能去借高利贷，任总大得时常把“跳楼”挂在嘴边。

■ 政府支持不是根本原因：

- “04”机成功后，高层领导人批示“是一股清风”，机型推广得到政府全方位支持。为推广TD-SCDMA标准，主管部门要求中国移动投资2000亿元。大唐电信仅2011—2017年间就得到政府11.48亿补贴。华为提到民企待遇时公开对领导人表示“欲哭无泪”，呼吁“国家能不能对民企好一点”。
-

“巨大中华” 发展分化的原因（1）

■ 1) 人才政策问题:

- 能否持续引进和广泛利用人才；引进后能否有效激励留住人才并充分发挥其作用。如巨龙早期有拥有人为人才优势，但是由于内部治理局限不断减弱；而华为则求贤若渴，用各种方式到处挖人，并能实施特色政策保持有效激励……。

■ 2) 动态调整战略:

- 能否“吃一个、抓一个、看下一个”，随内外形势演变不断调整企业发展战略。如巨龙依靠04机获得设计快速发展，但是后来发展缺少正确评估形势，过几年调整一次发展战略，不断抓住机遇发展上台阶。7

“巨大中华”发展分化的原因（2）

■ 3) 内部治理变革:

- 变次治对式两和革方交判变理之批我治纪我自推世自否进从以能性为持显针。仍践凸对华坚凸求争区为要，力后实性。观和无的。客质进战新长素年挑创成升近新续性提，对持阶段断革应业阶不变革企据，我变保持依革自理保

■ 4) 产权体制条件:

- 巨定业优持出
龙不保势续较
由清留也竞强
军，国是争竞
队对有其力争
机行国潜有力
构政营在重
与干体弱要
国预制点解
有最，。释
企少对中作
业屏国兴用
合蔽家改。
作能行制华
组力业后为
建。政国自
，大策有有
先唐影民民
天在响营营
产竞力，
权争是对显
界行其其示

什么是产权？

- 产权(property rights)指特定社会主体对稀缺资源拥有的排他性占有权和选择权，它包含所有、使用、处置、转让、获得收益等权利，并受到社会强制力的保护。
- “一种通过社会强制而实现的对某种经济物品的多种用途进行选择的权利 (A property right is a socially enforced right to select uses of an economic good) (A.A. Alchian, 1914-2013)。

产权概念涉及的关键词

- 1) 经济物品,
- 2) 权利,
- 3) 一组或一束权利,
- 4) 排他性,
- 5) 社会强制力,
-

产权概念涉及的关键词（1）

■ 1) 经济物品或稀缺资源:

- 有使用价值和货币价值（金钱转换）的财产（动产、不动产、无形资产），还包括可用特定方式利用的公共资源如水、空气（排污场合）。

■ 2) 权利:

- 权利指社会规范赋予社会主体实现其利益的一种力量，特定主体享有的权能和利益。如生存权利、生育权利、受教育权利、信仰权利等等。权利在社会中产生、以一定社会承认为前提，孤立的个人无所谓权利。

权利与权力 (right vs. power)

- 权力则是指某种影响力和支配力。分为社会权力和国家权力两大类。
 - 国家权力是指为维持特定社会治理秩序而行使的一种有组织性的支配力，如政府立法、司法、行政、军事管制等。
 - 社会权力指社会主体以其拥有的社会资源对国家和社会施加的影响力、支配力、强制力。媒体曝光监督权；绿色组织阻止猎杀大象和鲸鱼；“水能载舟也能覆舟”，“造反有理”，“无产者……革命的权力（马克思）”。
- 权利：主体可以怎样；权力：主体必须这样；

产权概念涉及的关键词（2）

■ 3) 一组或一束权利：

■ 占有权：

- 在事实或法律上控制某物或某财产的权利（如长期住房户）。

■ 使用权：

- 以各种方式使用经济物品的权利（包产到户改变使用权）。

■ 收益权：

- 享受利用经济物品获得各种利益的权利（联产承包利益分配）。

■ 处置权：

- 对经济物品处理和安置能力（如赠与和放弃财产等）。

■ 流转权：

- 对经济物品出租或出售权利，有时被理解为“处置权”一部分。
-

所有权与产权 (property rights vs. ownership right)

- 所有权指主体对其财产享有的占有、使用、收益、处分权利，与产权概念大体平行而非从属。
- 二者区别在于：
 - 产权强调一组权利可以分解，所有权则把各种权利看作整体；产权分解后，其中所有权变得不完备。
 - 产权概念更宽涵盖所有稀缺资源关系，包括后面讨论外部性涉及的排污权，所有权更多针对传统财产对象。
 - 不同主体行使所有权会派生权益矛盾，需要重新界定产权。如大妈广场舞健身权利与小区居民享有安静夜晚环境都有权利，二者矛盾需要进一步界定产权。

产权概念涉及的关键词（3）

- 4) 排他性 (exclusiveness, exclusive)
- 一般意义上的排他性，是指可以利用收费限制消费品使用的可能性，“私人物品”含义之一。
- 产权定义涉及的“排他性”，则是指对经济物品权属关系某种意义上的专享性：“我的就不是你的”！
 - 这里专享性可表现为某些私人消费品的独享性（如卧室、牙刷等），也可表现为产权主体使用获利的优先程度（基金会捐赠钱款，企业税前收益等）。
- 共享与排他：共享单车、Airbnb住宿设施等，仍属排他性私人物品，利用互联网技术支持的收费模式，得以扩大使用范围和资源利用效率。

产权概念涉及的关键词（4）

- 5) 社会强制力:
 - 社会对产权提供实施的维护和保障力量。包括:
 - 1) 国家立法执法权力，具有绝对强制力：
 - ◆ “政权就是镇压之权（林彪）”。国家是可以合法使用暴力的组织（列宁）。“我就派部队去剿灭你们（MZD）”。
 - 2) 社会广泛接受的道德和行为规范：
 - 特定地区的村规民约；不同宗教规定的行为操守准则；历史文化认可的道德标准（侠义、忠诚、信用）；媒体曝光和评论事件（笔杆子枪杆子，口诛笔伐，人言可畏）……
-

为何界定产权：产权经济功能

- 经济学研究稀缺资源有效（包括较快增长效率）配置，虽然合理界定产权并不直接增加财富，然而为实现资源有效配置提供基本制度和机制保障，因而产权制度是经济制度的基础。
 - 止纷定争功能
 - 创新激励功能
 - 支持流转功能
 - 价格形成功能
 - ——总体实现资源配置效率功能。
-

“定分止争”：产权经济功能（1）

- 产权归属不明确，竞争通过无序无效争抢方式展开。如争抢代价逼近资源价值，对社会而言即便物品仍在，其价值已耗费殆尽，所谓“租值耗散（rent dissipation）”。
 - 产权界定应对分配型攫取争斗导致低效状态！
 - 《商君书》：“一兔走，百人逐之，非以兔为可分以为百，由名之未定也。夫卖兔者满市，而盗不敢取，由名分已定也。”
 - 《管子》：“法者，所以兴功惧暴也；律者，所以定分止争也；令者，所以令人知事也。”
-

创新激励：产权经济功能（2）

- 产权激励作用：由于产权界定在人们选择行为与利益之间建立起确定关系，产权界定有利于合理利用稀缺资源与创新提升社会生产力的作用。
 - 农村公社体制下难以解决粮食短缺问题，改革界定产权调动积极性解决粮食安全问题；在公社体制下，“三级所有、队为基础”体制调整和自留地政策，对农业增长和农村稳定提供激励。
 - 家庭承包制改革为农民提供激励，允许和保护各类企业的改革为企业家和民间投资提供激励，界定和保护知识产权为知识科技创新提供激励。

创新激励：产权经济功能（2）

- 林地承包权界定最初短期行为与后来长期行为事例显示，稳定预期对发挥产权积极功能重要性。
 - 发挥产权创新激励作用，要通过稳定制度和政策以稳定预期，政府承诺农地承包制长期不变，私营企业入宪等等，都具有稳定产权预期功能。
-

创新激励：产权经济功能（2）

- 孟子对“恒产”与“恒心”关系阐述，强调产权界定保护是提升社会成员道德前提条件，体现广义产权激励作用。
 - 《孟子·滕文公上》：“民之为道也，有恒产者有恒心，无恒产者无恒心。”
 - 《孟子：梁惠王章句上》：“无恒产而有恒心者，惟士为能。若民，则无恒产，因无恒心。苟无恒心，放辟邪侈无不为已。及陷于罪，然后从而刑之是罔民也。焉有仁人在位罔民而可为也？”
-

流转交易：产权经济功能（3）

- 稀缺资源需要通过流转交易优化配置，产权界定明晰稳定降低交易成本支持资源交易流转。
- 交易是促进产权静态利用效率（消费者剩余）和动态经济增长的基本条件（如大企业的形成）。
- 1) 发现潜在交易对手
- 2) 谈判达成交易条件合约
 - 书面合约或正式合约（formal contracts）
 - 口头合约或非正式合约（informal contracts）
- 3) 按照协议转让产权

流转交易：产权经济功能（3）

- 交易过程耗费稀缺资源代价称为交易成本
(Transaction costs)，它不改变物体性质、形态、位置、功能等，仅与交易过程有关。
 - 1) 搜索买方和卖方信息成本
 - 2) 判断交易对象性能质量信息成本
 - 3) 讨价还价和签约成本
 - 4) 了解对手信用的信息成本
 - 5) 保证合约执行的成本……
 - ——产权制度安排重要目标是节省交易成本。
-

产权制度节约交易成本……

- 普天作为航天国企控制巨龙通讯近九成股权，然而2006年据报道普天不是巨龙控制方，因而无权出售巨龙。国企产权界定模糊性特点。
 - 小区车库产权不清导致后手争议不断？
 - 红帽子企业私有化过程中争议与诉讼？
 - 通县画家村私宅出售产权模糊对簿公堂？
 - ——传统公有制产权改革中流转权改革最复杂、最困难：传统国有企业改革争议、传统土地制度改革争议！
-

产权的类型划分

- 私有产权
 - 法人产权
 - 公有产权
 - 国有产权
 - 俱乐部产权
-

私有产权 (private property rights)

- 资源属于私人专有，私人获得产权运用创造的收入，私人可签订市场合约转让产权。
 - 由于特定原因，西方主流产权理论和部分欧美国家宪法，赋予私有产权“神圣不可侵犯”地位：
 - 一是带有普遍性的私有产权构成市场竞争的基础，对于资源配置具有前提性作用。
 - 二是经济私有产权是政治领域个人自由的基础条件，因而被看做是自由社会的根基所在。
 - “私有产权、契约自由、有限政府”构成自由主义经济哲学基本要素！
-

私人产权并非万能

- 基于私人产权的市场竞争，有可能导致个别甚至单独厂商市场垄断，给社会福利造成负面影响。
 - 私人产权运用可能发生私人行为派生社会成本即外部性问题。外部性以及公共品，导致私人产权为基础的市场机制失灵。
 - 不受限制的私人产权与市场竞争，可能会伴随社会收入分配悬殊和贫富差距过大，导致社会矛盾趋于尖锐，极端情况下“造反有理”社会失序。
 - 私人产权具有广泛积极功能，又受到多重限制，现实中衍生出各种变化形态。
-

公有产权 (public property rights)

- 在产权分类谱系中另一极端是公有产权，特点是任何人都**不具有排他性使用权**，公共产权对象具有不可转让性。如公共道路，免费公园，公共捕鱼区，公共牧场，不受限制的地下取水等等。
 - 可能来自界定产权成本太高（如宽阔水面游走的鱼类），有的源自政府或社区提供的基础设施和普遍福利（公共道路，免费公园），有的则由于历史状态的传承（如公共牧场和地下水）等。
 - 优点是避免私人产权竞争带来的收入差距扩大（没有避免实际差别使用带来的差距：公园附近居民的近水楼台效应），但是存在过度利用问题。
-

公地悲剧：“Tragedy of commons”

- 假定村民可在一片公有草场自由放牧。草地存在最佳牧羊数量使草地达到最佳利用状态，然而村民多放牧一只羊，不用承担对草场不利影响成本，却可以得到边际价值。
 - 随人口增加、商业化、技术变迁等变化，这一机制原因可能导致草场牧羊数远超最佳牧羊数，公共草场被过度利用：“公地的悲剧”！
 - 华北地下水超采导致地下水位下降，内蒙古草原过度放牧和种植导致土壤沙化加剧，长江和近海过度捕鱼导致鱼类资源枯竭……。
-

法人产权 (legal person property rights)

- 法人是指拥有独立财产、具有民事权利能力和民事行为能力、能够承担民事义务的社会组织。法人对其所有财产拥有的合法权利是法人产权。
 - 如依据《中华人民共和国民法通则》第37条。法人应当具备下列条件：（1）依法成立；（2）有必要的财产或经费；（3）有自己的名称、组织机构和场所；（4）能独立承担民事责任。
 - 分两类：一是营业性法人即企业法人，属于经济组织；二是非营业性法人，包括机关团体、事业单位、慈善捐赠等机构法人。又可分四类：企业法人、机关团体法人、事业法人和捐献法人。
-

法人和公司产权 (legal & corporate)

- 企业法人产权指公司制企业对其资产各种权利。
 - 不同于传统个人或家族企业承担无限债务清偿责任，人们自愿出资或认购股份形成有限责任公司作为法人承担债权债务，不必以投资者自然人所有资产清偿债务。企业民事主体不再是创办企业的自然人，而是投资人按照一定程序和章程设立的公司法人。
 - 无限责任或无限清偿责任，指投资人对企业债务清偿责任不以其投入资本为限，当企业负债摊到他名下份额超过其投入资本时，除以原投入资本清偿债务外，还要以自己其他财产继续清偿债务。
 - 法人产权排他性表现为排斥没有出资或认购股份的人分享企业权益。法人产权如股权可以通过市场交易具有可转让性。公司法人产权实现形式通常表现为“剩余索取权与剩余控制权”分离（或如传统表述为“所有权与经营权”的分离）。
-

理解企业法人几点相关问题（1）

- 第一，企业法人和法定代表人概念不同。企业法人强调的是法人是一个社会组织，法定代表人是自然人。如说某企业法人是张三，这种说法并不准确，该人实际上是法定代表人，不等于企业法人。
 - 第二，并非所有企业都是法人。传统个人独资企业，企业所有者承担无限责任，不属于企业法人。依据类似道理，现代合伙制企业也不属于企业法人。
 - 企业是给社会提供产品和劳务并以营利为目的的经济组织。企业分为公司制和非公司制企业，关键在于承担有限和有限责任。
 - 非公司企业包含个体工商户、个人独资企业、合伙企业等等。个体户和个人独资企业以创办人个人财产对企业债务承担无限责任。合伙企业是指两个以上合伙人共同出资、合伙经营、共享收益、共担风险，合伙人共同对企业债务承担无限连带责任。
-

理解企业法人几点相关问题（2）

- 第三，公司制企业组织方式变革有重大积极意义。
 - 摆脱无限责任拖累有助于有效动员社会资源创办企业提升生产力。当代组建公司可以到全世界融资，最伟大企业普遍采用公司制。
 - 马克思：19世纪后半期股份公司“是作为私人财产的资本在资本主义生产方式本身范围内的扬弃。”
 - 不过非公司企业仍有现实需要：在债务规模较小和债务链条简单情况下，业主制企业（proprietor firm）仍有必要。对负债规模较小、主要资产是人力资本、主要产出是专业性技术性服务、监督成本很高的行业，合伙制企业（partnership firm）比公司制更为合适。
-

国有产权 (state-owned property right)

- 资源产权界定给国家，按照特定政治程序决定资源使用权、收益权等。国有企业指国家通过国家投资、国有化、没收资产等手段形成的企业产权，是国有产权重要表现形式。其特点：
 - 国有产权排他性表现为，没有政府授权，任何个人或团体占有或处分国有资产均被视为违法行为。
 - 产权实际使用方式需要通过特定程序加以安排，因而存在所有权与控制权分离与委托代理关系问题。
 - 产权行使获得收益归国家，现实生活中存在内部人控制。产权包含的剩余索取权具有不可转让性，否则国有制性质就会改变。
-

国有企业的利弊与改革

- 国有产权和国有企业有助于国家对国民经济掌控，发挥集中资源办大事优势，提供调节分配差距政策手段。然而传统国企产权存在局限性：
 - 1) 激励机制不足，经营效率与市场竞争力相对低下。
 - 2) “人人所有等于无人所有”、“部门所有制”、“内部人控制”问题。3) 在政治程序透明度较低与委托代理链条较长背景下，容易出现以权谋私和贪污腐败。
 - 我国国企改革目标：以完善企业法人制度为基础、以有限责任制度为保证、以公司企业为主要形式、以产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学为条件的新型企业制度。
-

社区共用产权（1）

- 农村池塘、草地、地下水等资源，特点是资源使用价值不便分割，然而仍具有排他性。
 - 现实生活中并未采用公有或私有的制度安排，而是通过社区成员拥有共同产权，共同维护、使用和获利。
 - **2009年诺奖得主、美国经济学家奥斯特罗姆**（Elinor Ostrom）研究这类现象，提出“（社区）共用产权（common-property resource: CPR）”理论解释。
-

社区共用产权（2）

- 归结为“一群相互依存的人们如何把自己组织起来，进行自主性治理，并通过自主性努力以克服搭便车、回避责任或机会主义诱惑，以取得持久性共同利益的实现。”
 - 这类产权现实成功的条件：
 - 确定分享资源主体边界（如三级所有、队为基础），
 - 因地制宜制定具体使用规则，
 - 对违规行为实施有效监督与“分级制裁”，
 - 创设低成本如论坛式的冲突协调机制等等。
-

产权问题：小结

- 产权界定作为经济制度的核心内容，对资源配置效率和经济发展至关重要。任何社会都不能回避产权问题，而只能选择特定产权界定方式，并接受其客观规律的影响。
 - 真实世界产权形态多重性与交叉性：私有产权是大部分现代国家产权的基本形态，同时由于种种原因（界定产权成本过高、超越私有产权无限责任、应对分配差距过大等等），出现法人产权、俱乐部产权、国家产权、公共产权等。
-

我国土地产权制度改革：案例！

- 土地制度是观察和理解我国改革时代产权制度演变特点和规律的重要案例：
 - 改革前国家权力过于张扬的土地制度特点；
 - 农村土地通过承包制演变实现的产权变革；
 - 城市土地通过使用权转让实现的产权变革；
 - 界定城乡土地流转权：中国特色与目前改革；
-

计划体制下土地制度特征

- 威廉·配第（1623-1687）：“土地是财富之母，劳动是财富之父。”——土地制度是基本经济制度安排重要内容。
 - 土地革命对中共夺取政权与建立新中国的特殊意义（农民问题、土地问题）。建国初年在全国范围土改剥夺地主实现平均地权。
 - 五十年代农村合作化集体化与城市社会主义改造，建立农村集体所有制和事实上城市国有土地制，作为公有制计划经济体制的基本经济制度。七五和七八宪法：“全面公有的土地所有制”。
-

传统土地制度特征与改革

- 50年代末搞“一大二公”“穷过渡”代价惨重，倒逼农村土地和经济体制调整为“三级所有，队为基础”，并允许小块农户自留地。同时保持农业集体经营、割资本主义尾巴运动此起彼伏，农业产出效率低下，温饱问题难以解决。
 - 城市居民不能通过交易拥有土地，个人房地产存量财产被逐步蚕食。土地划拨无偿使用，形成事实上国有土地制。82宪法首提“城市的土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地属于集体所有”。
 - 土地制度改革演变三维度观察：农地制度改革，城市土地制度改革，城乡土地流转体制改革！
-

农业土地制度改革（1）

■ 一、改革初期农业改革措施的产权变革含义

- 1978年安徽小岗村包产到户实践引发争议。
 - 1979年肯定家庭副业和集市贸易，对粮棉油等18种农副产品20多年来首次提高统购派购价格，鼓励发展社队企业。
 - 1980年中央肯定包产到户社会主义性质，1982-1983年肯定和推广家庭联产承包责任制。
 - 1983年10月决定取消人民公社“撤社建乡”，1984年改“社队企业”为“乡镇企业”。
- ——通过改变土地利用变革地权，由此变革农村基层经济政治架构（与土地利用方式联系）！
-

农业土地制度改革（2）

■ 二、农村土地承包期限的延长调整

- 80年代初农地家庭承包体制合法化中，1984年中共中央1号文件明确提出“土地的承包期限15年”。
 - 1997年中央两办发布16号文件（“关于进一步稳定和完善农村土地承包关系的通知”），要求“土地承包期再延长30年不变”。“30年不变”1998年写入新修改的《土地管理法》。
 - 2002年8月通过《中华人民共和国农村土地承包法》：耕地承包期30年，草地30-50年，林地30-70年。
 - 从“长期不变（2002年土地承包法）”到“长久不变”：2008年十七届三中全会文件承诺农村土地承包期“长久不变”。
-

农业土地制度改革（3）

■ 三、农村土地产权的流转权及其限制

- 要素流转是资源有效配置的要求。改革以来政策方针两点取向：允许农地在农业使用范围的流转权，禁止农地向非农建设领域流转。
 - 上世纪80年代官方就允许农民以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权。
 - 2001年中央发18号文明确提出：农村土地流转的主体是农户，土地流转必须坚持“自愿、依法、有偿”的原则。
 - 2002年农地承包法“保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权的流转”。其中“依法是指不得违法改变土地的农业用途（法条注释）”。
-

城市土地制度改革（1）

- 针对“无偿使用、无限期使用、不准转让、行政划拨”为特征的计划时期城市土地制度，以有偿使用为开端、以土地使用权流转为主线推进改革。
 - 80年代引入城市土地有偿使用制度（先费后税）
 - 对中外合营企业用地征收土地使用费。1979年7月《中外合资经营企业法》：“中国合营者的投资可包括为合营企业经营期间提供的场地使用权。如场地使用权未作为中国合营者投资一部分，合营企业应向中国政府交纳使用费。”
 - 1984年辽宁抚顺开展全面开征土地使用费试点。随后，深圳、大连等十几个城市开征城市土地使用费。截止1988年底，全国已有100多个城市先后开征了城市土地使用费。
 - 1988年9月国务院发布《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，对城镇土地按不同等级征收土地使用税。
-

城市土地制度改革（2-1）

- 城市土地使用权流转制度的建立
 - 上个世纪八十年代，深圳市借鉴香港土地批租制度，探索将城市土地使用权作为商品有偿出让。
 - 深圳政府1987年9月9日首次以协议方式有偿出让土地，将5321平方米地块以106万元协议出让给企业。1987年12月1日，首次公开拍卖土地使用权。1987年底上海、天津、广州等进行土地使用制度改革试点，各地出台土地使用权有偿转让办法条例。
 - 按照土地所有权和使用权相分离原则，在国家保留土地所有权条件下，通过协议、招标、拍卖等方式将土地使用权以一定的价格和年期出让给使用者，出让后土地使用权可以进行转让、出租、抵押。
-

城市土地制度改革（2-2）

- 1988年宪法修正案，增加“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。1990年国务院出台《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。1993年国务院颁布《土地增值税暂行条例》，对转让土地收益征收增值税。
 - 1995年《城市房地产管理法》：“国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。土地使用权可以出让、转让、出租、抵押”；1998年修订后《土地管理法》：国家依法实行国有土地有偿使用制度，土地使用权有偿使用包括出让、租赁、作价出资（入股）等方式。
-

城市土地制度改革（3）

■ 采用招拍挂市场化方式实现土地使用权流转。

- 为解决土地划拨和协议出让中价格和交易过程不透明弊端，2001年4月，国务院颁布《关于加强国有土地资产治理的通知》，要求各地推行土地使用权招标投标拍卖，确保土地交易公开、公平和公正。
 - 2002年5月9日，国土资源部颁布《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》，要求贸易、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。
 - 2004年10月《国务院关于深化改革严格土地治理的决定》提出“禁止非法压低地价招商”。2006年国土资源部出台《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》，确定了招拍挂范围及其出让程序。
 - 2007年《物权法》要求“产业、贸易、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公然竞价的方式出让。”
-

城乡土地流转体制改革（1）

■ 城乡分割前提下的地权流转：

- 农地在农业内部能比较自由流转（包括非农主体作为三权分立中的经营权主体），城市国有土地存量使用权可通过二级土地市场实现流转，问题在于农村土地如何流转 to 非农建设或城市化建设领域？
 - 主要通过政府征地和垄断供地，同时实施建设用地指标的严格数量控制，是目前为止基本体制特点。在此背景下实施农地增减挂钩、占补平衡等边际性改革，2014-2017年新一轮农村建设用地改革进一步探索。
-

城乡土地流转体制改革（2）

- 《土地管理法（2004）》有关规定：
 - “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；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农村集体所有的土地的除外。前款所称依法申请使用的国有土地包括国家固有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地”。
-

城乡土地流转体制改革（3）

- 《农村土地承包法（2002）》有关规定：
 - 农村土地“未经依法批准不得将承包地用于非农建设。”
 - 《城市房地产管理法（1994）》：
 - “城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。”“土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。……由市、县人民政府土地管理部门实施”。
-

城市土地三级市场

■ 1. 一级市场：政府垄断供给

- 政府代表国家以土地所有者身份，将城市原有土地或征用的农村集体土地转变为国有土地后的使用权，有偿、有限期地投放市场。“储备土地完成前期开发整理后，纳进当地市、县土地供给计划，由市、县人民政府国土资源治理部分同一组织供地。”

■ 2. 二级市场：使用权转让

- 已获得土地使用权的经营者通过开发建设将新建的各种类型房地产产品出售或出租，或者直接将土地使用权再转让投向市场进行交易流通。

■ 3. 三级市场：使用权再交易

- 如购买房产的单位和个人再次转卖或转租的市场，而使土地间接地进进市场流通交易，比如二手房的转让市场。
-

征用农地根据农业利用损失补偿

- 征收土地的，按被征收土地的原用途给予补偿。
 - 征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补偿以及地上附着物和青苗的补偿费。土地补偿费不超过耕地被征收前三年平均年产值的6-10倍。每个需安置农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前三年平均年产值的4-6倍。
 - 如尚不能使需安置农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市政府批准，可增加安置补助费。但是土地补偿费和安置补助费总和不得超过被征收前三年平均年产值的30倍（《土地管理法（2004）》）。
-

土地财政冲动与数量控制张力

- 由于政府征地按照原用途而不是市场价格或机会成本补偿，因而征用出售土地存在因地而异的套利空间，构成土地财政的经济逻辑，同时也构成小产权房屡禁难止现象的体制根源。
 - 担心地方政府过度征地，北京对供地进行严格总量控制，国土资源部功能上几乎成为“供地部”，地方与中央长期博弈。
 - 如何找到兼顾北京和地方利益诉求方法，提供观察流转权改革推进的视角之一。农地增减挂钩、占补平衡政策，农地确权实践，农村集体建设用地试点，都是这方面探索实例。
-

占补平衡指标与增减挂钩（1）

- 占补平衡是基于《土地管理法》耕地保护措施：“国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照‘占多少，垦多少’的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。”
 - 占补平衡政策目的，主要是为了确保18亿亩耕地红线。然而实际存在“占优补劣”、补充耕地质量难以评价和保证、耕地开垦费难以落实、甚至补充耕地统计失真等问题。
-

占补平衡指标与增减挂钩（2）

- 城乡建设用地增减挂钩是指依据土地利用规划，将若干拟整理复垦为耕地的农村建设用地地块（即拆旧地块）和拟用于城镇建设的地块（即建新地块）等面积共同组成**建新拆旧项目区**（简称项目区），在保证项目区内各类土地面积平衡的基础上，最终实现城市建设与保护耕地双重目标。
 - 占补平衡立足于土地管理法的强制性要求，增减挂钩基于土地利用规划通过建新区与拆旧区项目衔接安排。增减挂钩意味着建新区和拆旧区一一对应，占补平衡没有这点要求：非农建设占用耕地后，补充耕地可以是特定系统中任意项目的剩余指标。
-

“增减挂钩” 实践的成都试验

- 国土资源部2004年出台“城乡建设用地增减挂钩”政策，鼓励把农村利用不充分建设用地复垦为耕地，由此产生建设用地指标用于城镇建设。
- 成都是国土部批准首批挂钩项目试点地区之一。建设用地增减挂钩项目逐步扩大挂钩半径，从一个行政村范围扩展为跨村、跨镇乃至跨县建设用地置换。挂钩指标置换价格也从最初每亩7万元，逐步上升到10万、15万元，最高达到近30万元。

农地农宅确权

- 2008年成都开始给农地农宅确权（确定农民承包地宅基地的面积、界线、权属），改革方针表述为“确权是基础，流转是核心，配套是保障”。
- “还权赋能”的农地改革，为农村资源在更大城乡范围内自由流转和重组提供基础，也为农民所拥有土地、房屋等资源提供价值再发现机会。
- 在此基础上发放各种权证、耕地保护合同、农村社保金证。

农地确权（1）

- 对农村土地所有权、使用权和他项权利确认确定，对农村每宗地（耕地、宅基地、草地、林地等）权属经过土地登记申请、地籍调查、核属审核、登记注册、颁发土地证书等土地登记程序得到确认和确定。
 - 2008年《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》：“搞好农村土地确权、登记、颁证工作。”2010年1号文件：“加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等确权登记颁证工作，工作经费纳入财政预算。力争用3年时间把农村集体土地所有权证**确认到每个具有所有权的农民集体经济组织**。”
 - 2008年成都开始土地**确权到户**实践，都江堰提出“确权是基础，流转是核心，配套是保障”。2010年周其仁教授研究团队举办研讨会介绍成都农地还权赋能经验。
-

农地确权（2）

-
- 2011年国土部、农业部等四部门发布《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》，所有权确权到农民集体。2013年1月31日下发中央一号文件提出，全面开展农村土地确权登记颁证工作。
 - 2015年1月农业部、国土部、法制办、国家档案局等六部门发布《关于认真做好农村土地承包经营权确权登记颁证工作的意见》（以下简称“六部委意见”），进一步推进确权工作。
 - 2017加快推进承包地确权登记颁证：增加北京等6个省份推进整省农地确权试点，试点省份扩大到28个，确保2018年底全国基本完成这项工作。
-

农地确权（3）

■ 有关确权的争议：

- 农村没有承包地人口反对按照土地产权分配现状确权；部分农村干部担心无法再调整土地分配、拆迁征地更困难；
- 一部分研究人员反对，担心确权是走向农地私有化的一步、农地产权交易导致失地农民增加和土地兼并等等……。
- 确权原则是，使用权和经营权到农民个人（集体成员），所有权归村级或乡镇集体经济组织，但是有的乡镇没有集体经济组织……。

■ 除“三块地改革试点”，到2017年底农村土地承包经营权确权登记颁证试点工作，农村承包土地经营权和农民住房财产权抵押贷款试点工作都将完成。

小产权房现象（1）

- 农村建设用地是指乡（镇）村集体经济组织和农村个人投资集资，进行各项非农业建设所使用的土地。农村建设用地主要包括三类：宅基地、公益性公共设施用地、经营性用地。
 - 现行法律禁止农建地非农使用，然而现实生活中长期发生农建地进入非农领域现象：包括农建地（甚至耕地）兴建厂房、打工楼、商店等设施，我们最熟悉城市大量小产权房出售和出租。
 - 中国小产权房现象提供一个生动事例：不合理经济规律的产权制度安排，一定会被市场主体大范围自发套利行为所实际改变和突破！
-

棘手的小产权房问题

- 2007年6月18日，建设部发言人发布“关于‘乡产权’、‘小产权’，均不符合法律规定，不受法律保护。”
- 2007年12月《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发[2007]71号）：“城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。
- 提示风险难以遏制“小产权房”蔓延：据报道，到2010年小产权房建设面积估计高达几十亿平米，北京上百万居民居住在小产权建筑。

棘手的小产权房问题

- 2010年初，时任国土资源部部长徐绍史在全国国土资源工作会上透露，当年该部门将面临五大硬仗，全面清理小产权房将成为重中之重。
- 2012年2月21日，国土部召开发布会，该部有关官员表示，2012年将，选择“小产权房”问题相对突出的城市，开展“小产权房”的试点清理，试点城市名单和试点方案目前正在研究中。
- ——经过五年“长考”，开始进行清理试点。但是直到今天，小产权房仍然作为体制灰色区域现象大范围存在！

“小产权房” 概念定义！

- “小产权房”的“小”不是物理概念，而是指经济属性！
- 指农民个体或农村集体组织利用农民宅基地等农村建设用地修建并面向市场出售或出租的房屋。
- 理解这一现象关键要有两点背景常识：一是我国特色土地制度以及农地流转制度；二是近年房地产价格上涨和政府调控措施；

新一轮农地体制改革（1）

- 新一轮农地体制改革继续探索体制求解之道。十八届三中全会《决定》明确农地制度改革方向和任务：
 - “保障农民集体经济组织成员权利，积极发展农民股份合作，赋予农民对集体资产股份占有、收益、有偿退出及抵押、担保、继承权。保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道。建立农村产权流转交易市场，推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行。”
 - “建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。缩小征地范围，规范征地程序，完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨。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。完善土地租赁、转让、抵押二级市场。”
-

新一轮农地体制改革（2）

- 2014年12月，中央全面深改领导小组第七次会议审议了《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》。会议指出，坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线，在试点基础上有序推进。
 - 2015年1月，中办和国办联合印发《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》，系统提出改革内容、方法和需要注意问题，标志我国农村土地制度改革将进入试点阶段。
-

新一轮农地体制改革（3）

- 全国人大常委会2015年2月25日授权国务院在北京市大兴区等33个试点县（市、区）行政区域，暂时调整实施土地管理法、城市房地产管理法关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度的有关规定。
 - 三十三个试点县（市、区）名单：北京大兴区、天津蓟县、河北定州市、山西泽州县、内蒙和林格尔县、辽宁海城市、吉林长春市九台区、黑龙江安达市、上海松江区、江苏常州市武进区、浙江义乌市、浙江德清县、安徽金寨县、福建晋江市、江西余江县、山东禹城市、河南长垣县、湖北宜城市、湖南浏阳市、广东佛山市南海区、广西北流市、海南文昌市、重庆大足区、四川郫县、四川泸县、贵州湄潭县、云南大理市、西藏曲水县、陕西西安市高陵区、甘肃陇西县、青海湟源县、宁夏平罗县、新疆伊宁市。
 - 暂时调整实施法律：土地管理法第四十三和六十三条、城市房地产管理法第九条关于集体建设用地使用权不得出让等规定。明确在符合规划、用途管制和依法取得前提下，允许存量农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、入股，实行与国有建设用地使用权同等入市、同权同价。
-

新一轮农地体制改革（4）

- 1) 缩小征地范围、统筹入市和征地的土地增值收益分配；2) 集体经营性建设用地入市实现同地同权同价；3) 规范宅基地有偿使用和流转范围等问题。——又称“三块地”改革！
 - 实际观察地方对征地改革试点不积极；宅基地改革空间小；“集体经营性建设用地入市”推进较活跃。
 - 官方2017年4月披露的数据显示，集体经营性建设用地入市地块已达到278宗，面积约4500亩，总价款约50亿元。换句话说，每亩集体经营性建设用地的平均入市价格约为110万元。
-

新一轮农地体制改革（5）

- 2017年初中农办主任唐仁健介绍，征地制度改革只有3个县在试点，集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革各有15个试点县。今年要把征地制度和经营性建设用地入市这两项改革推广到33个县，扩大试点范围。
 - 探索赋予农户更加完整的宅基地用益物权，适度盘活利用空闲的农房及宅基地。在防止外部资本侵占控制的前提下，落实宅基地集体所有权，维护农户依法取得的宅基地占有和使用权，探索农村集体组织以出租合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，增加农民的财产性收入。
 - “农村土地制度在农村是一项具有基石意义的制度。对这项制度改革中央历来是持审慎态度和稳健导向。一直提的原则性要求是‘稳定和完善’，稳定在先，完善在后。因为这项制度对农民来讲，是命根子，是他们的基本保障，到现在为止这个属性仍然没有改变。”
-

新一轮农地体制改革（6）

- 2017年8月国土和住建部发布《关于印发〈利用集体建设用地建设租赁住房试点方案〉的通知》，北京、上海、郑州、武汉等13个城市将作为首批试点，探索构建购租并举的住房体系以“建立城乡统一的建设用地市场”。
 - 十八届三中全会提出要“建立城乡统一的建设用地市场”“允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价”。但是农村集体经营性建设用地只涉及农村集体建设用地中的一小部分，此次利用集体建设用地建设租赁住房试点具有更广泛影响。
 - 《试点方案》突破了《土地管理法》第43条对集体土地用于建设的范围限制，即除了“兴办乡镇企业、村民建设住宅、建设乡镇、村公共设施及公益事业建设”等法定目的之外，13个试点城市还可以利用集体土地建设租赁住房。
-

新一轮农地体制改革（7）

- 2019年8月26日，人大常委会通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的规定。土地法修改最受关注的是集体经营性建设用地入市内容。
 - 一是删去了从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定，破除农村集体经营性建设用地入市的法律障碍。新法规定对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。集体经营性建设用地入市不再局限于个别试点地区，可以全面铺开。官员评价为为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍。
-

新一轮农地体制改革（8）

- 二是首次对哪些是公共利益可以动用国家征收权作出了明确界定：
 - （一）军事和外交需要用地的；（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地；（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。”
-

新一轮农地体制改革（9）

- 另外规定土地征收程序上，政府征地前要与被征地农民协商。
 - 在征地补偿方面，新法改变了以年产值倍数法来确定土地补偿费和安置补助费的做法，按区片综合地价进行补偿。
 - 允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，地方政府不能强迫其退出宅基地。
-

新一轮农地体制改革（10）

- 2019年9月11日，中央农村工作领导小组办公室、农业农村部印发《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》：
 - 农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准。
 - 鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。
 - 城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。
-

新一轮农地体制改革（11）

- 2014年4月关于加快要素市场化改革《意见》，把土地作为五种基本生产要素之一，要求加快修改完善土地管理法实施条例，完善相关配套制度，制定出台农村集体经营性建设用地入市指导意见。
 - 2014年6月30日深改委通过《深化农村宅基地制度改革试点方案》，要求积极探索落实宅基地集体所有权、保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权、适度放活宅基地和农民房屋使用权的具体路径和办法，坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损这三条底线。
 - 一些地区尝试在不占用新的耕地前提下，利用闲置的宅基地搞养老产业、观光旅游的设施农业，或是发展电商等，努力盘活用好宅基地存量。
-

中国特色的土地制度改革

- 坚持农村土地集体所有制和城市土地国家所有制前提下，改革时代我国土地产权实际状态深刻演变，构成经济增长不可或缺条件。需要把产权具体安排与所有制法律规范结合起来，才能对产权真实经济含义形成接近现实的认识。
 - 我国土地改革审慎、渐进而复杂的特殊推进路径，与其他方面经济制度与政策安排（如城乡关系、财税体制、要素市场发育、宏观调控工具选择等）相互匹配结合，构成中国特色体制转型的重要内容。
-