

# 中国土地市场化水平： 测度及分析<sup>\*</sup>

钱忠好 牟 燕

**摘要：**本文综合考虑农地非农化市场及一级土地市场，采用加权平均法对2003~2008年中国土地市场化水平进行了测度，并运用变异系数和泰尔指数分析土地市场化水平差异化的原因。研究表明，我国土地市场化综合水平不高且呈现下降趋势，东、中、西部三大区域表现出一定的差异性。土地市场化综合水平下降的原因在于农地非农化市场化水平的下降。三大区域土地市场化水平的差异受区域内差异和区域间差异的影响，区域间差异对总体差异的贡献率小于区域内差异对总体差异的贡献率。要提高中国土地市场化水平，就必须加大农地非农化市场化改革力度，降低区域内土地市场化水平的差异。

**关键词：**土地市场化水平 变异系数 泰尔指数

## 一、前言

1978年后，随着中国政府建立社会主义市场经济体制改革目标的确立，中国经济逐步实现由计划经济向市场经济的转型，呈现典型的渐进市场化改革特征，经济活动中资源的配置方式也由主要利用计划机制转向主要利用市场机制。

关于市场化，陈宗胜(1999)将其理解为经济体制演变过程中逐步强化市场机制配置资源的作用。他认为，市场化就是市场机制在经济活动中对资源配置发挥作用持续增大、经济活动对市场机制的依赖程度不断加深和增强、市场机制逐步发展直至成熟的过程。就我国经济体制改革的历史而言，市场化表现为国家的资源配置方式由计划配置向市场配置的转化(国家发改委市场与价格研究所课题组，1996)，意味着经济主体能够从自身利益最大化出发自主决策，在市场规则的指引下合理配置资源(原玉廷、杨素青，2005)。

从生产要素的角度分析，无论是在古典经济学的世界里，还是在新古典经济学的语境中，抑或在现代经济学的理论体系下，土地资源对于经济增长都是不可或缺的生产要素之一。土地作为重要的生产要素，是任何经济活动都必须依赖和利用的经济资源之一。随着经济的发展、经济活动规模的扩大，土地既是农耕文明的主要载体，又是现代工业文明的必要支撑。相关研究表明，土地不仅为满足人类基本生存需要如食物等所必需，而且全世界对建设用地的需求每年以1.2%的速度增加(William B. Meyer & B. L. Turner II, 1994)，1995年我国城市用地增长弹性系数为2.29，不仅高于城市人口的扩张速度，而且大大超出了美国等国家和地区的水平(曲福田等，2005)。社会对土地日益多样化的需求必然要求人类利用一定的机制在不同的土地用途之间合理配置有限的土地资源。

人类社会经济发展的历史表明，人类配置资源主要有两种可资利用的方式：计划机制和市场机制<sup>①</sup>。市场经济要求土地资源能够通过市场交易方式实现有效流动以实现土地资源

\* 本研究得到国家自然科学基金资助项目(71073134、71103156)、教育部人文社会科学研究项目(09YJC790227)、江苏省哲学社会科学基金项目(10GLD015)的经费资助。研究过程中得到南京农业大学曲福田教授、欧名豪教授、郭忠兴教授、国务院发展研究中心刘守英研究员、华中农业大学张安录教授、首都经济贸易大学蒋东生教授等的指点，特此致谢。当然，作者对文章中的观点承担全部责任。牟燕为本文通讯作者。

在不同用途之间的合理配置。

改革开放后,中国政府逐步开放土地市场,土地交易权经历了一个从严格限制交易到鼓励交易的松动过程(冀县卿、钱忠好,2010),并初步形成目前政府垄断一级土地市场、城乡分割的二元土地市场结构。1982年《中华人民共和国宪法》规定,任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。1988年4月,《中华人民共和国宪法修正案》将该条款修改为任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。1998年《中华人民共和国土地管理法》将土地农用地交易权上升到法律的高度给予保护,同时为农地非农化交易设置了例外。《中华人民共和国土地管理法》规定,土地使用权可以依法转让。农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。《中华人民共和国物权法》规定,土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定,有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准,不得将承包地用于非农建设。这意味着,当土地农用时,农民拥有较自由较充分的土地交易权;当土地非农用时,农村集体土地必须首先通过征收或征用、变性为国有土地后方能进入土地市场。这种城乡割裂的土地市场结构使城乡土地资源在空间结构和价值上被割断(王克强等,2010),潜伏着效率的损失(钱忠好、马凯,2007)。

由于土地资源之于社会经济发展具有特别重要的意义,因此,要促进中国市场经济的发展,就必须加快中国土地市场化改革的步伐。土地市场化,意味着要使市场机制在土地资源的配置中发挥基础和核心作用,土地资源的流动和利用要更多地受到市场力量的支配和指引;同时,土地市场化意味着市场机制配置土地资源的作用逐步强化,这是一个渐进变迁的过程。在这一变迁过程中,土地资源逐渐由以计划配置为主转向以市场配置为主。为此,需要逐步消除各种非市场因素的限制,充分发挥价格机制、竞争机制和供求机制在土地资源配置

中的主导作用。要使相关的政策措施更具有针对性,首先需要较为准确地把握中国的土地资源在多大程度上实现了市场配置。然而,现有研究对中国土地市场化水平的计量结果却存在极大的差异。常修泽和高明华(1998)认为,1997年我国土地市场化程度为22.5%;刘金山(2002)、胡亦琴(2008)认为,目前我国农业总体市场化程度为60%左右,但要素市场化水平低于农业总体市场化水平15~25个百分点,其中,农业要素中土地的市场化程度最低,市场化程度不足10%,处于非市场化阶段。农地市场的制度缺失主要表现为农地产权制度残缺、交易主体缺位、农地商品属性不明、交易客体非价值化、农地交易规则缺失、农地交易中介服务匮乏、市场与政府内生冲突;詹海斌和吴群(2010)的计算结果显示,长江三角洲地区的上海、杭州、苏州、无锡、嘉兴、舟山、宁波、扬州、泰州、南京、镇江、常州、湖州、南通、绍兴和台州等16个城市2000~2007年土地市场化程度平均值为88.86%,并呈现不断增长的态势;唐鹏等(2010)的研究结果表明,1999~2007年全国土地市场化程度呈增长态势,年均增长率为3.94%,东部地区平均水平为46.12%、中部地区平均水平为36.32%、西部地区平均水平为40.35%、东北地区平均水平为41.15%。

为较为准确地把握现阶段中国土地市场发展的质态,研究者试图在对土地市场化水平进行科学测算的基础上,运用土地市场化水平变异系数和泰尔指数分析土地市场化水平差异产生的原因,从中得出深化土地市场化改革的政策启示。

在文章的以下部分,作者将重点讨论以下几个问题:第二部分,介绍测度中国土地市场化水平的基本思路。在这一部分,研究者首先对土地市场化进行界定,对土地市场结构进行分析,在此基础上,介绍测度土地市场化水平的基本思路。现有研究在测度土地市场化水平时仅仅涉及城市土地一级市场和二级市场,本研究将农地非农化市场纳入测度土地市场化水平的范围。第三部分,利用相关数据对2003~2008年中国农地非农化市场、一级土地市场及土地市场化综合水平进行测度,并利用变异系数和泰尔指数分析土地市场化水平差异产生的原因,揭示蕴藏于其中的政策含义。第四部分,简要的研究结论及政策建议。

## 二、中国土地市场化水平测度:基本思路

经典的西方经济理论将市场界定为一种制度或机制,通过这种制度或机制可以集合特定商品、服务以及资源的买方和卖方(Campbell R. McConnell & Stanley L. Brue, 2002)。土地市场化的实质是要通过一系列经济、社会及法律制度的变革为市场机制配置土地资源创造条件,最终实现土地资源市场配置的政策目标。从动态的角度分析,土地市场化是一个市场机制逐步建立和完善的变迁过程。在这一变迁过程中,由于社会经济发展水平等的差异,不同区域或同一区域的不同时期,其土地市场化的程度可能表现出一定的不一致性和差异性。

我国农村和城市分别采取两种不同的土地所有制形式。农村土地实行集体所有制,城市土地实行国家所有制。改革开放后,我国农村广泛实行家庭责任制,第一轮土地承包期为15年,第二轮土地承包期为30年,政府对农地农用流转持鼓励态度;在城市,政府不断推进和深化国有土地使用制度的改革,初步形成一级土地市场和二级土地市场;农村集体土地转变为城市国有土地的唯一合法途径是土地征收或征用。在上述制度安排下,我国的土地市场结构大致包括农地农用市场、城市土地市场及农地非农化市场<sup>②</sup>。

就农地农用市场而言,家庭责任制下集体所有的土地主要是按人或人劳比例平均分配给农民家庭承包经营,农村土地资源的配置以行政性配置为主,且农民土地承包经营权市场流转发生率偏低<sup>③</sup>,流转范围小,交易规模不大<sup>④</sup>。基于上述背景,我们在测度中国土地市场化水平时对农地农用土地市场不予以考虑。

就城市土地市场而言,城市土地市场可分为一级土地市场和二级土地市场。一级土地市场是指土地使用权的出让市场,即国家作为土地所有权主体与土地使用权主体之间所发生的土地产权交换关系,这种关系一般体现在国有土地有偿有限期出让、出租土地使用权的过程中。一级市场的交易方式主要有协议、招标、拍卖、挂牌、划拨、租赁等。显然,不同的交易方式其市场化程度存在一定的差异。李永乐和吴群(2009)的研究发现,不同交易方式市场化

水平由低到高的次序为协议、招标、挂牌、拍卖。姜琳(2009)认为,挂牌方式出让土地使用权,其市场化程度介于协议和拍卖之间。二级土地市场是指土地使用权的流转市场,即土地使用权主体把从一级土地市场上所取得的一定期限的土地使用权或以其他方式取得的土地使用权转让、转租给经土地所有权主体许可的其他土地使用权主体以及再转让、再转租活动中所发生的经济关系。二级市场的交易方式主要有转让、出租、抵押等。理论界通常认为中国的二级土地市场是一个相对完善的市场,交易双方自由协商达成交易,基于此,我们在测度中国土地市场化水平时对城市二级土地市场不予以考虑<sup>⑤</sup>。

就农地非农化市场而言,征地是农地非农化的唯一合法途径<sup>⑥</sup>。现行法律规定,国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。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,现实生活中,土地非农化巨大的土地增值收益为农地自发入市提供了强大的动力之源(刘芳等, 2006),并在事实上形成数量庞大的隐形非农建设用地市场(高波, 1993),而且这部分隐形土地市场恰恰较为真实反映了土地市场的供求状况,因此,在测度土地市场化水平时有必要也必须考虑农地非农化市场。

为全面考察中国土地市场化发展水平,本研究在测度土地市场化水平时,一并考虑农地非农化市场和一级土地市场的影响,并采取加权平均、计算综合水平的方法。具体测算模型见公式(1)。

$$LM = LM_1 \times W_1 + LM_2 \times W_2 \quad (1)$$

公式(1)中,LM为中国土地市场化综合水平值,LM<sub>1</sub>和W<sub>1</sub>分别为农地非农化市场化水平及权重;LM<sub>2</sub>和W<sub>2</sub>分别为一级土地市场市场化水平及权重<sup>⑦</sup>。

农地非农化市场化水平测算模型见公式(2):

$$LM_1 = L_w / L_n \quad (2)$$

公式(2)中,L<sub>w</sub>表示当年农地非农化土地中农民自发交易的数量,L<sub>n</sub>代表当年农地非农化土地数量。

一级土地市场市场化水平测算模型为公式(3):

$$LM_2 = \sum_{i=1}^n Z_i f_i / \sum_{i=1}^n Z_i \quad (3)$$

公式(3)中,Z<sub>i</sub>代表一级土地市场各交易方式出让土地宗数,f<sub>i</sub>代表各交易方式的权重。



### 三、中国土地市场化水平： 计算结果及其分析

#### (一) 中国土地市场化水平 计算结果

研究者测度中国土地市场化水平所采用的数据主要来自于2004~2009年《中国国土资源年鉴》和2003~2008年《全国土地利用变更调查报告》。之所以选择2003~2008年为观察期,不仅仅是由于数据搜集的原因,更主要的是基于以下的考虑:其一,本世纪以来,中国政府大力推进土地市场化改革,不仅进一步规范、完善一级土地市场的政策和制度,而且不断深化征地制度改革,积极推动农村集体非农建设用地流转市场化改革的实践探索。其二,中国土地市场的演化过程具有路径依赖的特点(牟燕、钱忠好,2011),2003~2008年距今不太久远,对这一阶段中国土地市场化质态进行深入的分析,无疑对未来中国土地市场化的改革有借鉴意义。

#### 第一,农地非农化市场化水平的测算。

测算农地非农化市场化水平的关键在于确定农民自发交易的农地非农化数量。由于现行统计数据无法提供农民自发交易的农地非农化土地的数据,因此,我们用当年实际新增建设用地未批先占耕地的数量来代表 $L_w$ ,相应地,用当年实际新增建设用地占用耕地的数量来代表 $L_N$ 。

2003~2008年当年实际新增建设用地占用耕地量、当年实际新增建设用地未批先占耕地量数据见表1、表2。

农地非农化市场化水平计算结果见表3。

#### 第二,一级土地市场市场化水平的测算。

测算一级土地市场市场化水平的关键在于各交易方式权重 $f_i$ 的确定。基本的原则是:以正常市场交易价格为基准、各交易方式实际交易价格与正常市场交易价格的相对值来计算<sup>①</sup>。具体地,将拍卖价格视为正常市场交易价格,其权重设为1,其他交易形式的权重以其实际交易价格与土地使用权拍卖价格的相对值来确定。2003~2008年间,协议方式出让土地的平均价格约为拍卖平均价格的20%,故其权重设为0.2;招标平均价格与拍卖平均价格基本相近,故其权重设为1;挂牌平均价格约为拍卖价格的50%,其权重设为0.5;租赁平均价格与协议出让平均价格相近,其权重设为0.2;划拨是一种典型的行政配置方式,基本上为无偿获取,其权重设为0。

现将2003~2008年23个省(自治区、直辖市)各交易方式出让土地宗数<sup>②</sup>及各交易方式的权重数据代入公式(3)中,得到一级土地市场市场化水平的计算结果(见表4)。

表1 23个省(自治区、直辖市)当年实际新增

		建设用地占用耕地量(单位:公顷)				
年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008
北京	3464.61	1453.33	1826.67	1380.00	2000.00	1320.00
河北	7866.67	7000.00	6020.08	12820.03	6360.51	5950.75
山西	5220.00	6500.00	2633.33	6326.67	4866.67	2400.00
内蒙古	4998.73	3866.57	4858.57	3511.98	3670.87	2737.20
辽宁	3038.45	19695.43	5472.72	4913.83	6456.50	4003.77
吉林	1916.51	2867.37	2138.98	3234.47	3568.47	3599.64
上海	5906.67	6246.67	5566.67	4516.67	3466.67	4780.00
浙江	21033.34	17500.00	24566.67	14480.00	13560.00	11333.33
安徽	10099.53	12783.49	8367.76	14458.96	7298.43	7561.07
福建	6263.51	5723.35	6141.95	6404.34	6130.85	6267.60
山东	27400.00	26933.33	23000.00	21666.67	12600.00	13553.33
河南	21951.22	14814.19	12862.55	9552.97	12301.98	7768.76
湖北	5397.39	6821.31	4512.82	7533.43	6594.14	5847.29
湖南	4028.94	4162.69	3629.98	7560.23	4865.83	5408.80
江西	7631.71	8078.31	6889.99	5816.68	5828.54	2527.25
广西	2489.85	6706.57	11363.92	5614.59	4315.85	2247.48
重庆	7661.96	9018.97	5557.99	4523.49	4676.40	4799.77
四川	4980.39	9043.66	9818.31	7798.93	5287.08	9856.68
贵州	4137.44	4563.64	3113.52	1590.56	3052.40	2522.45
西藏	524.49	483.93	497.92	269.05	480.59	195.04
甘肃	1646.92	2070.76	1703.83	1669.29	1272.15	2261.96
青海	779.05	156.76	3074.04	502.57	540.77	738.21
新疆	2409.14	1913.95	2587.50	1577.49	1374.61	1273.45

表2 23个省(自治区、直辖市)当年实际新增

		建设用地未批先占耕地量(单位:公顷)				
年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008
北京	2341.56	213.33	206.67	626.67	533.33	233.33
河北	1933.33	2400.00	1907.85	4049.75	652.61	1363.29
山西	2240.00	2906.67	840.00	3173.33	1466.67	466.67
内蒙古	1626.84	1144.42	892.79	1465.67	874.55	563.76
辽宁	61.93	3543.13	230.86	300.43	243.14	109.68
吉林	704.10	99.69	192.45	60.70	62.32	56.08
上海	513.33	193.33	833.33	813.33	793.33	253.33
浙江	1433.33	1680.00	1980.00	1560.00	473.33	1000.00
安徽	1702.65	4398.15	2715.61	6774.28	1987.08	2207.13
福建	1397.93	295.75	1070.04	317.43	280.11	298.77
山东	4933.33	733.33	2933.33	4200.00	3400.00	1400.00
河南	6325.45	6209.45	4482.83	3970.83	2101.13	467.53
湖北	1888.43	1025.10	1801.33	1907.86	575.98	957.46
湖南	116.25	110.39	189.87	217.35	889.08	79.46
江西	2098.53	2031.39	2970.11	2509.79	924.85	237.50
广西	310.37	353.16	3227.01	739.50	918.54	110.03
重庆	345.95	362.41	28.59	120.13	456.39	321.90
四川	722.69	895.95	764.65	1711.51	389.56	1101.55
贵州	1745.04	2484.37	1341.10	2.37	983.53	163.77
西藏	173.60	167.57	199.01	66.77	118.01	0.20
甘肃	168.60	480.09	314.59	194.39	315.00	580.33
青海	286.56	79.13	59.31	64.38	170.93	84.62
新疆	206.15	350.77	636.63	205.56	80.13	416.89

表3 农地非农化市场化水平计算结果表(单位:%)

地区	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003~2008年间平均值
北京	67.59	14.68	11.31	45.41	26.67	17.68	36.30
河北	24.58	34.29	31.69	31.59	10.26	22.91	26.74
山西	42.91	44.72	31.90	50.16	30.14	19.44	39.69
内蒙古	32.55	29.60	18.38	41.73	23.82	20.60	27.78
辽宁	2.04	17.99	4.22	6.11	3.77	2.74	10.30
吉林	36.74	3.48	9.00	1.88	1.75	1.56	6.78
上海	8.69	3.09	14.97	18.01	22.88	5.30	11.15
浙江	6.81	9.60	8.06	10.77	3.49	8.82	7.93
安徽	16.86	34.40	32.45	46.85	27.23	29.19	32.66
福建	22.32	5.17	17.42	4.96	4.57	4.77	9.91
山东	18.00	2.72	12.75	19.38	26.98	10.33	14.06
河南	28.82	41.92	34.85	41.57	17.08	6.02	29.72
湖北	34.99	15.03	39.92	25.33	8.73	16.37	22.22
湖南	2.89	2.65	5.23	2.87	18.27	1.47	5.40
江西	27.50	25.15	43.11	43.15	15.87	9.40	29.29
广西	12.47	5.27	28.40	13.17	21.28	4.90	17.28
重庆	4.52	4.02	0.51	2.66	9.76	6.71	4.51
四川	14.51	9.91	7.79	21.95	7.37	11.18	11.94
贵州	42.18	54.44	43.07	0.15	32.22	6.49	35.41
西藏	33.10	34.63	39.97	24.82	24.56	0.10	29.59
甘肃	10.24	23.18	18.46	11.65	24.76	25.66	19.32
青海	36.78	50.48	1.93	12.81	31.61	11.46	12.86
新疆	8.56	18.33	24.60	13.03	5.83	32.74	17.03
平均值	20.69	18.03	19.09	23.73	15.50	11.45	18.50

### 第三,土地市场化综合水平的测算。

为研究问题方便,且考虑到农地非农化市场、一级土地市场对土地市场化综合水平的贡献同等重要,将 $W_1$ 、 $W_2$ 均确定为 $1/2$ <sup>②</sup>。

现将表3和表4中的相关数据及 $W_1$ 、 $W_2$ 值代入公式(1)中,得到土地市场化综合水平的计算结果(见表5)。

从表5中我们可以发现,总体上,我国土地市场化水平不高,2003~2008年平

表4 一级土地市场市场化水平  
计算结果表(单位:%)

地 区	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003~2008年 间平均值
北 京	20.16	20.49	18.79	20.90	18.86	24.33	20.52
河 北	32.18	28.32	29.50	31.78	37.16	35.23	31.89
山 西	35.12	29.05	31.39	28.74	26.66	30.70	30.38
内蒙古	17.91	19.30	19.25	19.73	23.76	24.56	20.26
辽 宁	25.28	24.22	25.93	26.87	28.04	33.83	27.19
吉 林	18.17	18.79	20.85	21.96	24.40	27.10	21.02
上 海	19.87	20.31	22.60	18.19	17.76	22.18	20.10
浙 江	23.26	23.62	24.70	19.94	32.58	36.46	25.44
安 徽	25.38	24.93	27.53	25.49	31.29	34.47	27.83
福 建	28.13	26.39	26.89	22.17	24.59	39.73	26.67
山 东	22.06	22.60	25.91	27.22	29.59	35.80	25.57
河 南	30.91	31.14	31.16	34.68	27.91	34.53	31.33
湖 北	23.23	22.73	22.88	26.58	25.07	32.70	24.86
湖 南	27.95	35.97	36.30	35.44	32.11	32.94	32.88
广 东	26.82	25.52	23.99	24.70	24.55	27.15	25.40
广 西	29.79	29.05	31.12	30.06	28.90	28.69	29.71
重 庆	31.05	25.55	25.27	23.45	24.40	27.57	26.20
四 川	23.38	23.84	24.73	24.16	23.68	24.86	24.10
贵 州	37.99	31.22	31.13	33.83	30.49	33.64	33.13
西 藏	35.77	32.12	26.09	26.04	14.04	13.29	22.91
甘 肃	21.08	28.80	21.27	29.06	35.13	27.59	26.53
青 海	27.56	34.52	27.20	21.63	25.98	21.01	26.67
新 疆	13.61	16.72	16.54	18.26	17.18	19.14	16.52
平均值	23.83	24.93	25.76	25.34	26.68	29.48	25.70

表5 土地市场化综合水平计算结果表(单位:%)

地 区	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003~2008年 间平均值
北 京	43.87	17.58	15.05	33.16	22.76	21.00	28.41
河 北	28.38	31.30	30.60	31.69	23.71	29.07	29.32
山 西	39.02	36.89	31.64	39.45	28.40	25.07	35.04
内蒙古	25.23	24.45	18.81	30.73	23.79	22.58	24.02
辽 宁	13.66	21.10	15.07	16.49	15.91	18.28	18.75
吉 林	27.46	11.13	14.93	11.92	13.07	14.33	13.90
上 海	14.28	11.70	18.79	18.10	20.32	13.74	15.63
浙 江	15.04	16.61	16.38	15.36	18.03	22.64	16.69
安 徽	21.12	29.67	29.99	36.17	29.26	31.83	30.25
福 建	25.22	15.78	22.16	13.56	14.58	22.25	18.29
山 东	20.03	12.66	19.33	23.30	28.29	23.07	19.82
河 南	29.86	36.53	33.01	38.12	22.50	20.27	30.53
湖 北	29.11	18.88	31.40	25.95	16.90	24.54	23.54
湖 南	15.42	19.31	20.77	19.16	25.19	17.20	19.14
广 东	27.16	25.33	33.55	33.92	20.21	18.28	27.35
广 西	21.13	17.16	29.76	21.62	25.09	16.79	23.50
重 庆	17.78	14.79	12.89	13.05	17.08	17.14	15.36
四 川	18.95	16.87	16.26	23.05	15.52	18.02	18.02
贵 州	40.08	42.83	37.10	16.99	31.35	20.07	34.27
西 藏	34.43	33.37	33.03	25.43	19.30	6.70	26.25
甘 肃	15.66	25.99	19.87	20.35	29.94	26.62	22.93
青 海	32.17	42.50	14.56	17.22	28.80	16.24	19.77
新 疆	11.08	17.52	20.57	15.64	11.51	25.94	16.77
平均值	22.26	21.48	22.43	24.53	21.09	20.47	22.10

均值仅为22.10%,且与2003年相比,2008年土地市场化综合水平下降近2个百分点。土地市场化综合水平下降的原因在于农地非农化市场化水平下降,23个省(自治区、直辖市)2003年农地非农化市场化水平为20.69%,2008年农地非农化市场化水平为11.45%,下降了近10个百分点。另一方面,一级土地市场市场化水平不断提升,由2003年的23.83%上升到2008年的29.48%,提升了5个多百分点。这一计算结果与我们观察到的经验事实相吻合:进入21世纪后,中国政府在不断强化对农地非农化管制的同时,又着力推进一级土地市场化改革的进程。事实上,这种土地政策的实施不仅没有加速中国土地市场化改革的步伐,相反,土地财政的指挥棒极大地刺激了地方政府利用分割的城乡土地市场政策与民争利,最大限度地谋求土地非农化的增值收益。这表明,在现行的土地制度安排下,中国土地市场化改革必然是步履维艰。从表5中我们的另一个重要发现是:我国各地区之间土地市场化发展水平存在很大的不平衡性,土地市场化综合水平平均值最高的山西省与最低的吉林省相差21.14%,农地非农化市场化水平最高的山西省与最低的重庆市相差35.18%,一级土地市场化水平最高的贵州与最低的新疆相差16.61%。揭示蕴藏于其中的政策含义,无疑具有极为重要的现实意义。

### (二)土地市场化水平的地区差异分析

我国社会经济发展水平按照由高到低的排列顺序,大致可分为东部、中部、西部三大经济带,代表着我国3个不同的层级(王青等,2007),我们在分析土地市场化水平地区差异时,也采用东、中、西部的分类方法。东部地区包括北京、河北、辽宁、上海、浙江、福建、山东、广东等地,中部地区包括山西、吉林、安徽、河南、湖北、湖南等地,西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、西藏、甘肃、青海、新疆等地<sup>③</sup>。

根据表3、表4、表5中的数据,我们可以计算出三大区域农地非农化市场化水平、一级土地市场市场化水平及土地市场化综合水平(见表6)。

从表6中我们可以看出,三大区域之间土地市场化水平呈现先扩大后缩小的变化趋势,中部地区土地市场化程度高于东部和西部地区,西部地区土地市场化综合水平除2004、2005年略高于东部地区外,其余年份都低于东、中部地区。一

表6 三大区域土地市场化水平表(单位:%)

年 份	土地市场化综合水平			农地非农化市场化水平			一级土地市场市场化水平		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2003	20.99	25.96	20.54	17.81	26.69	18.85	24.18	25.22	22.24
2004	18.06	29.12	20.22	11.97	30.76	16.70	24.15	27.47	23.74
2005	20.35	29.05	20.93	15.26	29.94	17.53	25.43	28.16	24.34
2006	21.86	31.02	20.59	19.97	33.09	16.89	23.75	28.94	24.29
2007	20.80	23.15	20.78	12.94	17.93	17.46	28.66	28.36	24.10
2008	21.61	22.79	18.66	9.84	12.99	12.55	33.37	32.59	24.77

级土地市场上,三大区域土地市场化水平均呈上升态势,西部地区土地市场化水平除2006年略高于东部地区外,其余年份均低于东、中部地区;农地非农化市场上,三大区域土地市场化水平均有所下降,东部地区的土地市场化水平普遍低于中西部地区。

为分析土地市场化水平地区差异化的原因,我们采用变异系数和泰尔指数对之进行分析<sup>⑤</sup>。

变异系数又称离散系数,是衡量样本观测值变异程度的一个指标,通常记为 $C \cdot V$ 。计算公式为:

$$C \cdot V = S / \bar{X} \quad (4)$$

公式(4)中, $S$ 表示标准差, $\bar{X}$ 表示平均数。变异系数越小,表明各样本观测值偏离程度越小。

泰尔指数在分析差异性时可以把总体差异性分解为各部分间差异性和各部分内部的差异性(康晓娟、杨冬民,2010),最早应用于分析收入差距,后被广泛应用于区域整体差异以及区域间差异的分析。

土地市场化水平 泰尔指数 计算公式为:

$$T = \sum_i \sum_j \frac{X_{ij}}{X} \ln \frac{X_{ij}/X}{1/N} \quad (5)$$

公式(5)中, $T$ 表示土地市场化水平 泰尔指数, $X_{ij}$ 表示 $i$ 区域内 $j$ 省份的土地市场化水平, $X$ 表示所考察的23个省(自治区、直辖市)的土地市场化水平之和,在本研究中, $N$ 取值为23。

进一步将23个省(自治区、直辖市)的泰尔指数分解为区域间的差异和区域内的差异。分解公式为:

$$T = \sum_i \left[ \frac{X_i}{X} \right] \cdot T_i + \sum_i \frac{X_i}{X} \ln \frac{X_i/X}{N_i/N} \quad (6)$$

公式(6)中  $T_i = \sum_j \frac{X_{ij}}{X_i} \ln \frac{X_{ij}/X_i}{1/N_i}$ , 它表示 $i$ 区域内的省际差异指数, $X_i$ 表示 $i$ 区域内各省份土地市场化水平之和, $N_i$ 表示 $i$ 区域内部省份个数, $i$ 表示东、中、西部三大地区; $\sum_i [X_i/X] \cdot T_i$ 表示为区域内差异,用 $T_w$ 表示, $T_w/T$ 为区域内差异对总体差异的贡献率; $\sum_i (X_i/X) \ln (X_i/X)/(N_i/N)$ 表示为区域间差异,用 $T_b$ 表示, $T_b/T$ 为区域间差异对总体差异的贡献率。

进一步对 $T_w/T$ 进行分解,东、中、西部区域内差异对总体差异的贡献率见公式(7):

$$G_i = [(X_i/X)T_i]/T \quad (7)$$

表7 土地市场结构变异系数表

年 份	2003	2004	2005	2006	2007	2008
土地市场	0.3714	0.4144	0.3340	0.3655	0.2694	0.2690
农地非农化市场	0.6968	0.7872	0.6731	0.7714	0.5845	0.7793
一级土地市场	0.2397	0.1981	0.1845	0.1995	0.2185	0.2225

第一,土地市场结构的市场化水平差异分析。

2003~2008年土地市场化综合水平、农地非农化市场化水平、一级土地市场市场化水平的变异系数计算结果见表7。

从表7中我们可以清楚地发现,从土地市场化综合水平上看,我国省际间的差异越来越小,但农地非农化市场化水平省际间的差异却有扩大的趋势,且农地非农化市场化水平的省际间差异明显高于一级土地市场市场化水平的省际间差异。

关于农地非农化,现行法律规定,农地非农化的唯一合法途径是土地征收或征用。一方面,政府不仅在财力有限的情况下,通过征地能有效地解决政府特别是地方政府财力不足的问题,而且能有效地控制农地非农化的规模和水平,实现政府保护耕地资源、保证粮食安全的政策目标(周其仁,2004;钱忠好,2004)。但是,另一方面,现行征地制度确实存在征地范围过宽、补偿标准偏低、征地程序不规范等缺陷,且土地价值日益显现,土地非农化增值收益极为明显。随着农民土地财产意识的日益增强,农民对现行征地制度不满是必然的。冀县卿和钱忠好(2011)对江苏469户失地农民的调查结果表明,高达64.39%的被调查者对征地补偿表示不满意,53.73%的被调查者对安置方式不满意,78.89%的被调查者对征地政策不了解或仅仅了解一点。与此同时,现行政策规定保留了例外,为农民进行制度创新提供了可能性。如,1997年4月15日,中共中央、国务院颁布的《关于进一步加强农村集体土地管理的通知》中明确规定,用于非农业建设的集体土地,因与本集体以外的单位和个人以土地入股等形式兴办企业,或向本集体以外的单位和个人转让、出租、抵押附着物,而发生土地使用权交易的,应依法严格审批,要注意保护农民利益。又如,《土地管理法》第六十条规定,农村集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的,可以在符合土地利用规划、通过行政审批的条件下,合法将农地转为非农建设用地。这一例外规定使农民可以在不违反现行法律法规的前提下,通过市场化的方式实现农地非农化<sup>⑥</sup>。



这意味着,各省份之间农地非农化市场化水平既取决于各地受到的征地制度约束程度,又取决于各地突破现行征地制度约束的努力程度,这是各地农地非农化市场化水平有高有低的原因。

实际上,中国政府在实践中不断放宽对农地非农化市场化改革的管制。早在20世纪90年代,国家就在广东、安徽等地进行了农村集体非农建设用地直接入市的改革试点。随着土地使用制度改革的深入推进,又出现了重庆的地票交易、天津的宅基地换房等统筹利用城乡土地资源的改革探索。已有的试点表明,农地非农化市场化的改革提高了农村土地资源的利用效率和市场价格,促进了城乡土地资源的合理流动,有效地保护了农民的土地财产权利。

在一级土地市场中,各省份土地市场化水平普遍提升,省份间差异缓慢缩小。这与中央政府大力主导一级土地市场的市场化改革有关。2003年国务院强调要运用土地政策参与宏观调控,从土地的供给、需求、价格管理各环节逐步建立土地市场监管体系。2003年11月,国务院发出《关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》,要求全面落实经营性用地招拍挂出让制度。2004年国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》,要求严格控制划拨用地范围,经营性基础设施用地要逐步实行有偿使用。除按现行规定必须实行招标、拍卖、挂牌出让的用地外,工业用地也要创造条件逐步实行招标、拍卖、挂牌出让。经依法批准利用原有划拨土地进行经营性开发建设的,应当按照市场价补缴土地出让金。经依法批准转让原划拨土地使用权的,应当在土地有形市场公开交易,按照市场价补缴土地出让金。2006年8月,国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》,明确规定,工业用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式出让,其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。经营性基础设施用地实行有偿使用,工业用地引入市场机制,划拨土地使用权实行规范管理。2007年9月,国土资源部修订发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》,进一步完善了土地出让的招标、拍卖、挂牌制度。

以上的分析表明,未来中国土地市场化改革的重点将是农地非农化市场。伴随中国工业化、城镇

化进程的加快,农地非农化不可避免。但是,如何选择农地非农化的实现方式,在征地制度与农地非农化市场化改革之间寻求均衡,在过去已成为并在未来一个相当长时期内将继续成为考量政策制定者智慧的一个重要问题。可以预见的是:农地非农化市场化程度差异的扩大以及农地非农化市场化改革所带来的正向示范效应将迫使政策制定者不断放松对农地非农化的行政管制,进而促进土地市场化进程的加速发展。

## 第二,三大区域土地市场化水平差异分析。

2003~2008年三大区域土地市场化水平的变异系数和泰尔指数见表8。

从表8中可以看出,2003~2008年间,整体上看,三大区域无论是变异系数还是泰尔指数均呈现下降趋势,但从三大区域的比较看,西部地区的内部差异普遍高于东部和中部地区,且东部地区土地市场化差异化程度下降速度快于西部地区。2008年与2003年相比,东部地区的土地市场化变异系数由0.4326降为0.2134,年均下降13.18%;泰尔指数由0.0766下降为0.0201,年均下降23.48%。西部地区的土地市场化变异系数由0.4010降为0.3177,年均下降4.55%;泰尔指数由0.0712下降为0.0507,年均下降6.57%。

现进一步分析三大区域区域间差异和区域内差异对总体差异的贡献。运用表5中数据和公式(6)、公式(7),我们可以得到2003~2008年间三大区域区域间差异和区域内差异对总体差异的贡献份额。计算结果见表9。

从表9中可以发现,2003年以来,中国土地市

表8 三大区域土地市场化水平变异系数和泰尔指数表

年份	变异系数				泰尔指数			
	平均值	东部	中部	西部	平均值	东部	中部	西部
2003	0.3714	0.4326	0.2991	0.4010	0.0653	0.0766	0.0384	0.0712
2004	0.4144	0.3486	0.4156	0.4211	0.0789	0.0508	0.0758	0.0760
2005	0.3340	0.3307	0.2729	0.3827	0.0529	0.0450	0.0341	0.0627
2006	0.3655	0.3685	0.3975	0.2672	0.0627	0.0592	0.0722	0.0311
2007	0.2694	0.2172	0.2859	0.3109	0.0356	0.0204	0.0361	0.0450
2008	0.2690	0.2134	0.2827	0.3177	0.0371	0.0201	0.0332	0.0507

表9 三大区域土地市场化水平差异对总体差异贡献分析表

年份	区域内差异贡献率				区域间差异贡献率(%)	泰尔指数
	东部贡献率(%)	中部贡献率(%)	西部贡献率(%)	小计(%)		
2003	38.92	16.82	41.69	97.43	2.57	0.0653
2004	18.11	27.12	42.02	87.25	12.75	0.0789
2005	27.16	19.45	44.89	91.49	8.51	0.0529
2006	32.45	36.42	16.90	85.78	14.22	0.0627
2007	18.77	27.39	51.02	97.19	2.81	0.0356
2008	19.33	25.34	49.32	93.99	6.01	0.0371

场化水平区域差异的变化始终受区域内差异和区域间差异变化的影响,区域间差异对总体差异的贡献率小于区域内差异对总体差异的贡献率。中国土地市场化水平差异主要源于区域内的差异,对总体差异起决定性影响作用的是三大区域内部的差异。其中,西部地区内部差异对总体差异的贡献率大多数年份高于东、中部地区。

在西部地区,贵州省农地非农化市场化水平平均值为35.41%,与重庆市相比,高30.89%;一级土地市场上,贵州省市场化水平平均值为33.13%,与新疆相比,高16.61%。东部地区的北京市农地非农化市场化水平平均值为36.30%,与浙江省相比,高28.37%;一级土地市场上,河北省市场化水平平均值为31.89%,与上海市相比,高11.79%。在同样的政策环境下,同一区域内部不同省份之间土地市场化改革的力度和进程存在很大的差异。因此,要提升中国土地市场化水平,必须采取有效措施,加大区域内土地市场化水平较低地区的改革力度,以尽可能降低区域内土地市场化水平的差异。特别地,要采取切实有效的措施,提升西部地区土地市场化的水平。

#### 四、简要的研究结论及政策启示

改革开放后,中国政府确立起社会主义市场经济体制的改革目标,土地资源的市场化配置已成为题中应有之义。但是,土地市场化的改革过程绝不会一蹴而就。为准确把握中国土地市场化的质态,本研究综合考虑农地非农化市场及一级土地市场的影响,采用加权平均法对中国土地市场化综合水平进行了测度,并运用土地市场化水平的变异系数和泰尔指数揭示蕴含其中的政策含义。

研究结果表明,我国土地市场化综合水平不高且呈现下降趋势。土地市场化综合水平下降的原因在于农地非农化市场化水平的下降,农地非农化市场化水平下降又与中国政府不断强化对农地非农化的管制有关。不仅如此,我国农地非农化市场化水平省际间的差异有所扩大,且农地非农化市场化水平的省际间差异高于一级土地市场市场化水平的省际间差异。从东、中、西部三大区域的比较来看,中部地区土地市场化综合水平高于东部和西部地区,东部地区的农地非农化市场化水平普遍低

于中、西部地区,西部地区一级土地市场化水平除个别年度外均低于东、中部地区。中国土地市场化水平区域差异的变化受区域内差异和区域间差异变化的共同影响,区域间差异对总体差异的贡献率小于区域内差异对总体差异的贡献率。中国土地市场化水平差异主要源于区域内的差异,对总体差异起决定性影响作用的是三大区域内部的差异。其中,西部地区内部差异对总体差异的贡献率大多数年份高于东、中部地区。

从本研究中,我们可以得到的政策启示有二:其一,现行中国政府既不断强化对农地非农化管制又着力推进一级土地市场市场化改革的政策无助于提升中国土地市场化的水平,相反,这一制度安排会刺激地方政府利用分割的城乡土地市场政策与民争利,最大限度地谋求土地非农化的增值收益。因此,应加大农地非农化市场化改革力度,不断放松对农地非农化的行政管制。其二,三大区域土地市场化进程极不平衡,土地市场化水平的差异主要源于西部地区内部土地市场化水平的差异。因此,要提高中国土地市场化的综合水平,就必须加大土地市场化水平较低地区的改革力度。特别地,要采取针对性的切实有效的措施,加快西部土地市场化水平较低地区的土地市场化改革步伐。

(作者单位:钱忠好,扬州大学商学院、南京农业大学中国土地问题研究中心;牟燕,南京农业大学中国土地问题研究中心;责任编辑:程漱兰)

#### 注释

①埃莉诺·奥斯特罗姆(2000)的研究表明,对资源的配置除了计划机制和市场机制之外,还存在第三条道路。她从小规模公共资源问题入手,开发了自主组织和治理公共事务的创新制度理论,为面临“公地选择悲剧”的人们开辟了新的途径。

②关于农地,一是指农用地,一是指农村土地。本研究中的农地是指农村土地。

③一项1998年对浙江等8省所做的调查显示,土地流转的参与率只有3%~4%,在经济较为发达的浙江省,其参与流转的土地也仅仅占全部土地的7%~8%(姚洋,1999)。

④钱忠好(2003)认为,我国农地承包经营权市场发育缓慢、农地承包经营权市场流转陷入困境是现实条件约束下的必然结果。土地产品价格、土地经营非生产性收益、生产性成本和非生产性成本及土地经营的使用成本、交易成本等是影响农地农贸市场发育的主要因素。不愿多种地又不能不种地是农民基于现实条件的理性选择。

⑤詹海斌和吴群(2010)在测定土地市场化率时,认为二级土地市场是相对完善的市场方式,其权重直接赋值为1,唐鹏等(2010)也采取了同样的处理办法。

⑥对现行征地制度,理论界批评之声不绝。通常认为,现



行征地制度在保证国家社会经济发展所需土地的同时,也存在征地范围过宽、补偿标准偏低、征地程序不尽规范等缺陷,容易引起农民的不满情绪,引发社会冲突(冀县卿、钱忠好,2011)。

⑦理论界测度中国土地市场化水平时,通常采用加权平均的方法,但大多仅仅涉及城市土地市场(王青等,2007;詹海斌、吴群,2010;唐鹏等,2010);也有研究者从土地出让市场化程度、政府干预程度以及市场机制发育程度等角度构造评价指标体系对城市土地市场化程度进行测度(曲福田、吴郁玲,2007)。本研究主要借鉴前一种研究方法,但与以往研究的一个重大不同之处在于:在测度中国土地市场化水平时,不仅考虑到一级土地市场,而且将现实生活中实际存在的农地非农化市场纳入研究范围,而后一种市场的发生发育对中国土地市场的未来走势无疑具有特别重要的意义。

⑧农地非农化市场化水平的准确算法是用当年农地非农化土地中农民自发交易的数量占当年农地非农化土地数量的比例表示。但是,现行统计数据无法提供农民自发交易的农地非农化土地的数据。考虑到我国耕地面积减少主要源于建设占用,耕地转变为建设用地是农地非农化的一个重要部分,因此用当年实际新增建设用地占用耕地的数量来代表 $L_{n0}$ 。在当年实际新增建设用地占用耕地中,有一部分为未批先占。之所以未批先占,乃是市场力量、经济利益作用的结果。基于此,作者用当年实际新增建设用地未批先占耕地的数量来代表 $L_w$ 。

⑨全国共有31个省(自治区、直辖市),由于有11个省(自治区、直辖市)农地非农化数据缺失较多,研究者只对23个省(自治区、直辖市)的土地市场化水平进行研究。当年实际新增建设用地占用耕地量是指当年实际发生数,不包含当年获得批准但实际未变更用途的土地数量。此外,2006年的相关报告曾披露2006年批准的往年未批先占耕地的数据,由于无法将这部分数据分解到相关年份,因而在研究时未将这部分未批先占的耕地量计入有关年度,因此,2006年前的农地非农化市场化水平实际值要比我们的计算结果要高一些。尽管这会影响到农地非农化市场化水平计算准确程度,但并不影响我们对问题的讨论。此外,新增建设用地占用耕地量,上海市缺失2003、2006年数据,作者分别用2004、2005年的算术平均值及2005、2007年的算术平均值作为代替值;浙江省缺失2003年数据,用2004、2005年的算术平均值作为代替值;福建省缺失2008年数据,用2006、2007年的算术平均值作为代替值。新增建设用地未批先占耕地量,上海市缺失2003、2006年数据,分别用2004、2005年的算术平均值和2005、2007年的算术平均值作为代替值;福建省缺失2008年数据,用2006、2007年的算术平均值作为代替值。

⑩王青等(2007)和李永乐、吴群(2009)在计算城市土地市场化水平时,确定各交易方式的权重,也采用类似的方法,以各交易方式实际交易价格与正常市场交易价格的相对值来确定权重。

⑪2003~2008年一级土地市场交易方式大致可分为划拨、租赁、协议、招标、拍卖、挂牌、其他方式等。限于篇幅,本文未将各交易方式的交易宗数列出。若有读者对这部分数据感兴趣,可与作者联系。

⑫作者之所以将 $W_1$ 、 $W_2$ 均确定为1/2,并不完全是为了计算方便。本研究在测度土地市场化水平时,主要考虑农地非农化市场和一级土地市场的影响,一级土地市场上交易的土地一部分来自于城市存量土地,一部分来自农地非农化的土地,并且从历史的角度看,城市存量土地也是来自于农地非农化的土地;一些研究人员如唐鹏等(2010)在利用一级土地市场和二级

土地市场数据测定中国土地市场化水平时,同样采取了各赋权重1/2的办法。此外,作者在对中国土地市场化程度进行分析时,首先从土地市场结构的角度进行了分析, $W_1$ 、 $W_2$ 确定为1/2,不影响我们对中国土地市场化水平的总体判断。

⑬不同的研究者所确定的东、中、西三大地带覆盖的地域范围有所差异。在国家西部大开发战略中,东部地带通常包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南等11个省份;中部地带通常包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南等8省;西部地带通常包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆等12个省(自治区、直辖市)。

⑭目前,学术界主要利用极差、变异系数、基尼系数、泰尔指数等统计指标法分析地区差异。如,马颖忆和陆玉麒(2011)在研究地区差异时采用了极差分析的方法,还有一些学者分别采用了变异系数、基尼系数和泰尔指数等的分析方法(钞小静、任保平,2011;李实、罗楚亮,2011;林毅夫等,1998;翟彬等,2011;蒋俊朋等,2011)。极差是衡量地区间绝对差异的常用指标,它反映一组数据内部的最大差距。变异系数、基尼系数和泰尔指数是衡量地区间相对差异的常用指标。变异系数又称离散系数,是衡量样本观测值变异程度的重要指标。基尼系数通常用来考察居民内部收入分配的差异状况。泰尔指数可以细分区域间差异和区域内差异,并能够测定区域间差异和区域内差异对总差异的贡献。

⑮江苏昆山农民借助富民合作社,在农民集体土地上建造标准厂房、打工楼出租给用地单位,将农民土地承包经营权延伸到工业领域,直接分享土地非农化增值收益。昆山富民合作社的做法既有效地回避了与现行法律的直接冲突,又实现了农民、集体、用地单位和政府的一致同意,最大限度地减少了制度变迁的成本,取得了良好的制度绩效。昆山的经验表明,征地不一定是农地非农化的唯一有效途径,在条件合适的时候,农地股份合作制等不失为一种较优的政策选择。详见刘芳等,《外部利润、同意一致性与昆山富民合作社制度创新——昆山富民合作社制度创新的制度经济学解析》,《农业经济问题》2006年第12期。

#### 参考文献

- (1)埃莉诺·奥斯特罗姆:《公共事务的治理之道》,上海三联书店,2000年。
- (2)常修泽、高明华:《中国国民经济市场化的推进程度及发展思路》,《经济研究》,1998年第11期。
- (3)钞小静、任保平:《中国经济增长质量的时序变化与地区差异分析》,《经济研究》,2011年第4期。
- (4)陈宗胜:《中国经济体制市场化进程研究》,上海人民出版社,1999年。
- (5)高波:《灰色土地市场的理论探析》,《管理世界》,1993年第1期。
- (6)冀县卿、钱忠好:《改革30年中国农地产权结构变迁:产权视角的分析》,《南京社会科学》,2010年第10期。
- (7)冀县卿、钱忠好:《市民化后的失地农民对征地制度评价:基于江苏省的调查数据》,《农业技术经济》,2011年第11期。
- (8)国家发改委市场与价格研究所课题组:《我国经济市场化程度的判断》,《宏观经济管理》,1996年第2期。
- (9)胡亦琴:《农地市场的制度缺失与政府规制研究》,《宏观经济研究》,2008年第11期。
- (10)蒋俊朋、田国强、郭沛:《中国区域财政支农投入:地区差距的度量及分解》,《中国农村经济》,2011年第8期。
- (11)姜琳:《我国各地土地出让市场化程度》(下转第95页)

(29) Morduch, J. and T. Sicular, 2000, Politics, Growth and Inequality in Rural China: Does it Pay to Join the Party? , *Journal of Public Economics* ,Vol.77(3) ,pp.331~356.

(30) Narayan, D. and L. Pritchett, 1999, Cents and Sociality: Household Income and Social Capital in Rural Tanzania , *Economic Development and Cultural Change* ,Vol.47(4) ,pp.871~897.

(31) Peng, Y., 2004, Kinship Networks and Entrepreneurs in China's Transitional Economy , *American Journal of Sociology* ,Vol.109(5) ,pp.1045~1074.

(32) Putnam, R. D., R. Leonardi and R. Y. Nanetti, 1993, Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy , Princeton, NJ: Princeton University Press.

(33) Stiglitz, J., 2000, Formal and Informal Institution , in Dasgupta, P. and I. Stiglitz, *Social Capital: A multi-faceted Perspective* , Washington DC: World Bank.

(34) Thomson, G. H., 1951, *The Factorial Analysis of Human Ability* , London: London University Press.

(35) Wan, G., 2004, Accounting for Income Inequality in Rural China: A Regression-based Approach , *Journal of Comparative Economics* ,Vol.32(2) ,pp.348~363.

(36) Wan, G., M. Lu and Z. Chen, 2006, The Inequality growth Nexus in the Short and Long Run: Empirical Evidence from China , *Journal of Comparative Economics* ,Vol.34(4) ,

pp.654~667.

(37) Woolcock, M. and D. Narayan, 2000, Social Capital: Implications for Development Theory, Research and Policy , *The World Bank Research Observer* ,Vol.15(2) ,pp.225~249.

(38) 边燕杰:《城市居民社会资本的来源及作用:网络观点与调查发现》,《中国社会科学》,2004年第3期。

(39) 樊纲、王小鲁:《中国市场化指数——各地区市场化相对进程报告(2004年)》,经济科学出版社,2004年。

(40) 陆铭、张爽、佐藤宏:《市场化进程中社会资本还能够充当保险机制吗?——中国农村家庭灾后消费的经验研究》,《世界经济文汇》,2010年第1期。

(41) 叶静怡、周晔馨:《社会资本转换与农民工收入来自北京农民工调查的证据》,《管理世界》,2010年第10期。

(42) 张爽、陆铭、章元:《社会资本的作用随市场化进程减弱还是加强?——来自中国农村贫困的实证研究》,《经济学(季刊)》,2007年第2期。

(43) 章元、陆铭:《社会网络是否有助于提高农民工的工资水平?》,《管理世界》,2009年第3期。

(44) 赵剑治、陆铭:《关系对农村收入差距的贡献及其地区差异——一项基于回归的分解分析》,《经济学(季刊)》,2010年第1期。

(45) 佐藤宏:《中国农村收入增长:1990~2002年》,《世界经济文汇》,2009年第4期。

(上接第75页)评估》,《经济与管理研究》,2009年第6期。

(12) 康晓娟、杨冬民:《基于泰尔指数法的中国能源消费区域差异分析》,《资源科学》,2010年第32卷第3期。

(13) 李实、罗楚亮:《中国收入差距究竟有多大?——对修正样本结构偏差的尝试》,《经济研究》,2011年第4期。

(14) 李永乐、吴群:《土地市场发育与农地非农化——基于省际面板数据的估计与测算》,《中国土地科学》,2009年第23卷第11期。

(15) 林毅夫、蔡昉、李周:《中国经济转型时期的地区差异分析》,《经济研究》,1998年第6期。

(16) 刘芳、钱忠好、郭忠兴:《外部利润、同意一致性与昆山富民合作社制度创新》,《农业经济问题》,2006年第12期。

(17) 刘金山:《中国农业市场化的数量特征与逆市场行为分析》,《农业经济问题》,2002年第11期。

(18) 马颖忆、陆玉麒:《基于变异系数和锡尔指数的中国区域经济差异分析》,《特区经济》,2011年第5期。

(19) 牟燕、钱忠好:《城乡土地市场一体化演化过程与路径依赖分析》,南京农业大学中国土地问题研究中心工作论文,2011年。

(20) 钱忠好:《农地承包经营权市场流转:理论与实证分析》,《经济研究》,2003年第2期。

(21) 钱忠好:《土地征用:均衡与非均衡——对现行中国土地征用制度的经济分析》,《管理世界》,2004年第12期。

(22) 钱忠好、马凯:《我国城乡非农建设用地市场:垄断、分割与整合》,《管理世界》,2007年第6期。

(23) 曲福田、陈江龙、陈雯:《农地非农化经济驱动机制的理论分析与实证研究》,《自然资源学报》,2005年第20卷第2期。

(24) 曲福田、吴郁玲:《土地市场发育与土地利用集约度的理论与实证研究——以江苏省开发区为例》,《自然资源学报》,2007年第22卷第3期。

(25) 唐鹏、李建强、肖君:《土地市场化程度的地区差异分析》,《资源与产业》,2010年第12卷第6期。

(26) 王克强、赵露、刘红梅:《城乡一体化的土地市场运行特征及利益保障制度》,《中国土地科学》,2010年第24卷第12期。

(27) 王青、陈志刚、叶依广等:《中国土地市场化进程的时空特征分析》,《资源科学》,2007年第29卷第1期。

(28) 姚洋:《非农就业结构与土地租赁市场的发育》,《中国农村观察》,1999年第2期。

(29) 原玉廷、杨素青:《我国市场化进程及研究动态》,《江汉论坛》,2005年第11期。

(30) 詹海斌、吴群:《长三角地区城市土地市场化程度空间差异分析》,《农业系统科学与综合研究》,2010年第2期。

(31) 翟彬、聂华林、杨向飞:《不同收入来源对甘肃省城乡收入差距的影响研究》,《中国人口·资源与环境》,2011年第21卷第9期。

(32) 周其仁:《农地转让权与征地制度》,《书城》,2004年第5期。

(33) Campbell R. McConnell and Stanley L. Brue, 2002, *Economics: Principles, Problems and Policies* (15th ed.), McGraw-Hill Companies.

(34) William B. Meyer and B. L. Turner II, 1994, *Changes in Land Use and Land Cover: A Global Perspective* , Cambridge University Press.