

获得困难,使得土地市场的竞争不充分。

三是供给滞后。土地价值较大,用途难以改变且开发周期较长。土地供给是根据前期需求确定的,当市场需求发生变化时,土地供给难以及时调整。

四是供给弹性较小。从总体上说,土地作为不可再生资源,总量固定,土地自然供给没有弹性,土地的经济供给弹性也相对较小。在同一地域性市场内,土地价格主要由需求来决定。

五是低效率性。乡村土地市场是地域性市场,参与者相对较少,投资决策受价格以外因素的影响较大,而且同一用途不同区域的土地替代性较弱,因此乡村土地市场相对一般商品市场来讲交易效率较低。

六是政府管制较严。土地作为一个国家重要的战略资源,土地分配是否公平、有效、合理,将直接影响经济发展和社会稳定,因而各国政府都对土地的权属、利用、交易等作较多的严格限制。

2. 我国乡村土地制度与流转

不同于大多数国家的土地私有制,我国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和集体所有制。这种土地制度的基本特征是城乡分异的土地制度,城市市区的土地属国家所有,农村和城市郊区的土地除法律规定属于国家所有的以外,都属于农民集体所有。在这种不同的土地所有制制度安排下,城市土地和乡村土地的产权性质和产权附属权益等也都存在着较大差异。

耕地是目前我国最主要的农业用地,耕地又是国家粮食安全的根本保障,是农业发展和农业现代化的根基和命脉。我国人多地少的基本国情,决定了我们必须实行最严格的农用地保护制度。2017年1月出台的《中共中央、国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》指出,到2020年,全国耕地保有量不少于18.65亿亩,永久基本农田保护面积不少于15.46亿亩,且已确定的耕地红线绝不能突破,已经划定的城市周边永久基本农田绝不能随便占用。我国农村集体土地的具体构成如图7-4所示。

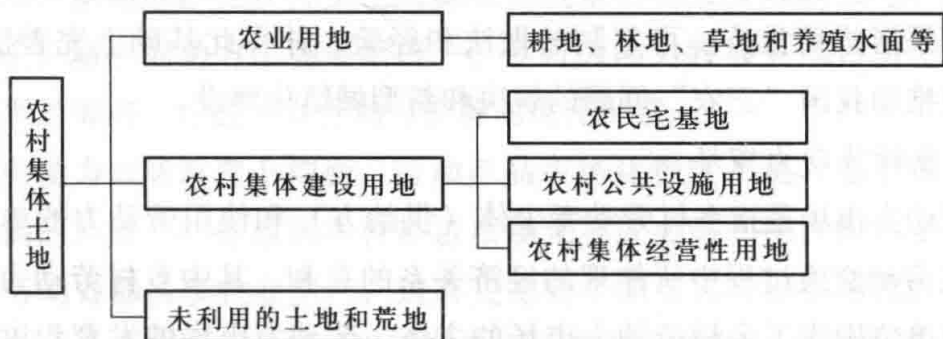


图 7-4 我国农村集体土地构成