

白皮书

回购理论与当代中国：理解土地问题核心并准备战略转型

呈献给中国决策者

2025年9月

I. 引言：中国经济史上的关键时刻

正如中共中央、国务院关于促进城市高质量发展的意见（2025年8月15日）所强调的那样，中国已进入一个新阶段：从大规模扩张的土地开发转向提高现有土地质量的开发。这种转变并非周期性的，而是结构性的。在收购理论中，这相当于接近土地节点。

在经历了数十年的非凡增长之后——这主要得益于城市化、工业化和大规模投资——资本回报率正在下降，房地产危机正在蔓延，通缩压力正在加剧。这些现象并非异常，而是更深层次周期变化的征兆。

传统分析框架——新古典主义和马克思主义——只能提供片面的解释。但无论哪种框架，都无法解释为何尽管进行了多次改革，资本的边际生产率仍在持续下降，也无法说明如何实现可持续的摆脱困境之道。

经济学家兼地理学家蒂埃里·雷布尔（Thierry Rebour）（2）提出的“回购理论”（ TdR ，简称TdR）为此提供了全新的解读框架，帮助人们理解主导性稀缺资源的周期性逻辑。该理论表明，任何文明都会经历这样的阶段：稀缺资源先是成为增长的引擎，随后在饱和状态下转为制约因素。这个关键时刻被称为**节点**，它需要的不是技术调整，而是**系统性变革**。

中国凭借其循环与战略思维的传统，如今正处于这一十字路口。本报告旨在阐明，回购理论为中国已实施的政策提供了理论与分析框架。该框架有助于更精准、更从容地预判、引导并确立当前转型进程的合法性。

1 本文对回购理论的介绍非常简要。报告后附有中文译本，对赎回理论进行了更详细的介绍。蒂埃里·雷布尔于2001年发表的博士论文可供下载。该论文堪称一本手册，介绍了赎回理论特有的概念和思考方式。这些法语文件的下载链接见参考文献。

2 rebourthierry@orange.fr

II. 赎回理论：理解主导性稀缺周期

要理解长期经济发展的动态，首先必须认识到：任何社会都是通过逐步获取稀缺且具有战略意义的资源而繁荣起来的。这个过程**被称为“回购”**，始于该资源（可能是劳动力、土地、能源、原材料或数据）最初被垄断并排除在市场之外（根据地点和历史时期，可能由国家或教会垄断），然后逐渐实现货币化。只要这种主导性稀缺资源仍可被收购，每项投资都会创造新的财富，经济增长就会持续。

但这个过程存在极限。当资源被完全收购后，它就不再创造财富。此时就会发生转变：**绝对租金**占主导地位。与奖励质量或努力的差额租金不同，绝对租金只取决于**拥有权**。它机械地吸收了收入、生产力或创新的所有增长，却没有创造真正的财富。

这一时刻正是赎回理论所称的**节点**：并非偶然危机，而是一个周期的必然终结。在此阶段，生产不再创造财富——它通过债务、社会排斥或过度积累来摧毁财富。解决之道不在于对同一周期进行更多投资，而在于**转向一种新的主导性稀缺性**。

III. 传统框架面对节点时的局限性

主流经济学理论难以解释中国当前的状况。回购理论通过提供循环和系统性的视角超越了这些理论。

新古典主义理论将收益下降归因于“资本收益递减”和“市场僵化”。其解决方案很明确：改革、放松管制、提高边际效率。但这种理论忽略了一个事实：即使市场运作完美，价值仍可能被绝对租金所吞噬。在中国，某些行业效率有所提高，但资本回报率总体下降——这是因为财富被土地吸走了，而不是因为企业效率低下。

至于马克思主义分析，它提出了利润率趋于下降的规律，这与自动化和“活劳动”的减少有关。它捕捉到了积累的一个真实方面，却忽略了**相继占主导地位的稀缺资源**的作用：奴隶制、土地、能源、数据、原材料。它将历史中一系列循环现象视为普遍规律。在中国，危机首先不是劳动剥削的危机，而是**土地对剩余价值的攫取**。深圳的高薪工人买不起房——不是因为他们被剥削，而是因为土地价格吞噬了他们的全部购买力。

而赎回理论则表明，**收益率下降并非功能失调，而是一个周期的必然结局**。该理论有助于理解：中国经济放缓并非改革不足所致，而是**城市先锋阵线已然枯竭**；房地产危机并非流动性危机，而是**土地过度积累的危机**。

IV. 历史先例：普遍存在的变革

中国的经验并非独一无二。其他文明也经历过类似的剧变。

公元三世纪，罗马帝国的建立依赖于征服战争带来的奴隶稀缺性。当扩张停滞时，劳动力变得稀缺，奴隶制体系随之崩溃。稀缺性**转向土地**，大型庄园推行**佃农制**，即土地依附制度。创造财富的不再是征服，而是土地所有权。

同样，在现代欧洲，当农业开拓前沿关闭时，所有土地都已完成地籍登记并私有化。绝对地租成为一切经济活动的必经之路。没有工匠能在不租用作坊的情况下工作，没有商人能在不购买店面情况下销售商品。这种僵局催生了十九世纪的革命浪潮。直到以化石能源为基础的**工业革命兴起**，欧洲才得以进入新的发展周期。

对中国的特别参考案例是**战后法国**。1945年，法国刚刚结束了一个充满不平等和投机行为的土地回购周期。面对人民阶级转向共产主义的威胁，法国精英们**选择重新分配部分土地收益**：通过大规模建造社会住房（HLM）、建立社会保障体系和进行税收改革。此举不仅具有社会意义：它还**平息了抗议活动**，为工业提供了资金，并开启了“**辉煌三十年**”（1945-1975）的经济增长。

这与**明朝**的情况形成鲜明对比，明朝在17世纪的崩溃正是由于拒绝将农业地租社会化所致。当时土地集中在腐败的贵族手中，而国家拒绝进行任何重大税制改革。重担压在农民身上，他们负债累累，最终起义反抗。李自成的起义削弱了明朝的实力，使其难以抵御满族的进攻。

☞这两个例子——法国和明朝时期的中国——表明**土地租金的管理并非次要的经济问题，而是关乎政治稳定的根本性议题**

。当国家掌控地租时，社会凝聚力得以维持；当国家将地租交由封闭的精英阶层掌控时，危机便一触即发。

V. 根据赎回理论，中国的轨迹

现代中国经历了典型的赎回周期，其各个阶段与理论高度吻合。

1980年至2010年间，中国的“先锋阵地”是城市化和工业化。当时最稀缺的是廉价的农村劳动力和可城市化的土地。每转换一公顷农田、每建一座工厂、每从农村向城市转移一名工人，都会创造新的财富。资本回报率非常高，经济年增长率超过10%，中国融入了全球市场。

但从2010年代起，形势发生了变化。可城市化土地日益稀缺，劳动力成本上升，投资虽然规模庞大，但在钢铁、水泥、房地产等领域开始产生

产能过剩——钢铁、水泥、房地产领域尤甚。地方政府债务激增，这些债务以土地使用权出售作为抵押。

正如穆扬·陈的分析所示，中国的发展模式依赖于一种创新的融资机制：土地基金公司（LGFV）向中国国家开发银行（CDB）借款，并以未来的土地收入流作为担保。这种"良性循环"促成了大规模的基础设施投资，但它建立在一个前提之上：土地价值必须持续增长。

如今，随着房地产价格下跌和城市市场饱和，这个循环正在瓦解。我们**已进入临界点阶段**：资本的边际效率下降，生产力停滞，饱和迹象日益明显。

自2020年以来，这些症状变得日益明显。恒大、碧桂园等房地产巨头的破产揭示了该行业的脆弱性。国际货币基金组织和罗迪厄姆集团的分析表明，多个行业的资本回报率已低于资本成本。住房对越来越多的年轻人来说变得遥不可及，这给出生率和社会凝聚力带来了压力。

该分析适用于中国发达地区（主要是沿海地区），但不适用于仍处于开拓前沿的内陆地区。因此，我们正处于**关键节点**：土地租金已吞噬了全部价值。进一步建设不再创造财富——反而通过债务、排斥和人口萎缩摧毁了财富。

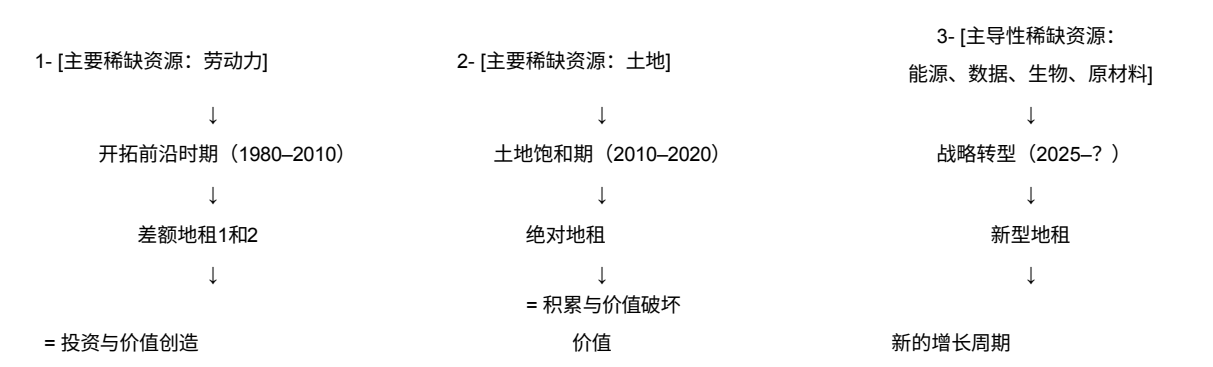
VI. 数据诊断：中国处于关键节点

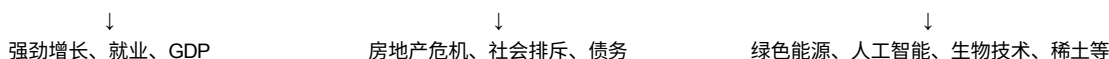
经济数据证实了这一分析：

- 房地产和建筑业约占GDP的20%，如果将上游和下游行业也计算在内，则**占比高达30%**。
- 中国工业的**资本回报率（ROIC）**现已低于 6%，在许多情况下远低于资本成本。
- **地方政府债务超过GDP的40%**，主要通过出售土地使用权来融资。
- 深圳和北京的**市盈率达到30至40倍**，而西方大城市的市盈率为6至8倍。
- 城市化率**达到65%**，这意味着城市前沿地带已接近饱和。

这些数字并非反映失败，而是**结构性枯竭**。土地回购周期已完成。

VII. 土地回购周期示意图





该图展示了循环发展的必然规律。中国目前正处于循环的中点：**土地收购已完成，发展节点已达到**

VIII. 发展路径：迈向新一轮收购

中国不必被动接受变革——它可以**主动引领变革**。四种新的主导性稀缺资源正在显现：

1. 能源与生态转型

可再生能源、储能和氢能技术将成为未来增长的新基础。中国已占据全球70%的太阳能电池板产量和60%的电池产量。通过将碳排放交易体系（ETS）扩展到钢铁、水泥和铝行业，中国能够将技术优势转化为可持续的战略收益。

2. 生命科学：健康、生物技术、食品

在这个面临快速老龄化的国家，对生命领域的开发——健康、基因组学、精准农业——既能满足国内需求，又能提供全球竞争优势。《生物安全法》和《个人隐私保护法》的框架使中国能够在主权控制下对这种稀缺资源进行结构化管理，避免临床数据被肆意私有化。

3. 数据与人工智能

数字技术和人工智能为数据作为稀缺资源的收购提供了可能性。对平台、数据流和国际标准的控制将使中国获得可持续的**认知**收益，类似于西方在20世纪从石油中获得的收益。

4. 关键材料的精炼与供应控制

最后，中国可以将其在稀土、锂和钴矿开采及精炼领域的优势转化为**加工收益**。与其出售矿石原料，不如制定标准、实施差异化税收，并将收入重新投入能源转型和医疗卫生领域。

IX. chat.gwen.ai提出的操作建议

1) 财政部 (MOF) 与国家发展和改革委员会 (NDRC)

12个月内:

- 在10个主要城市实施**土地循环税**试点计划（+ 数字征税）。
- 通过过渡性基金将**未售房产**转化为保障性住房由PBOC供资。
- 逐步降低地方政府对土地使用权销售的依赖。

24个月内:

- 将试点计划扩大到30个城市。
- 设立由税收收入支持的**国家土地过渡基金**。

关键绩效指标：到2026年，>回收率达到90%；地方债务与稳定收入< 比率达到1.5。

2) 生态环境部 (MEE) 与国家发展和改革委员会 (NDRC)

12个月内：

- **国家ETS制度**正式扩展至水泥、钢铁和铝行业。
- 建立统一的**MRV**（监测、报告、核查）协议。

24个月内：

- 启动区域容量市场，对储能和削峰填谷行为进行补偿。
- 发布长期电力购买协议（**PPA**）的国家标准。

关键绩效指标：可再生能源覆盖的需求增长份额> 2027年达到80%；到2030年重工业碳强度降低15%。

3) 国家卫生健康委员会 (NHC) &国家药品监督管理局 (NMPA)

12个月内：

- 加快临床试验程序（逐步提交、多中心）。
- 建立符合《个人隐私保护法》的**健康数据沙盒**用于研究。

24个月内：

- **扩大国家基本药物目录（NRDL）**范围，纳入更多本土创新产品。
- 建立绩效报销合同。

KPI：到2026年，临床试验审批平均时限缩短30%；2027年，中国率先开展的III期临床试验占比>20%。

4) 中国网络空间管理局 (CAC) 与本地数据交易所 (上海、北京)

12个月内：

- 发布国家数据使用合同标准（期限、目的、可追溯性）。
- 建立可互操作的“黄金”数据集目录，供数据交换使用。

24个月内：

- 部署**数据分红**机制（部分返还给地方政府、数据来源机构）。
- 根据《个人数据保护法》和《数据服务法》明确跨境数据传输规则。

关键绩效指标：2027年数据交换平台认证交易量增长5倍；认证互操作数据集数量超过10万个。

X. 结论：中国处于发展周期的十字路口

2025年8月15日，中共中央关于推进高质量城市发展的官方文件标志着一个转折点：它正式宣告了以土地扩张为基础的发展模式的终结，为战略转型铺平了道路。这种转型不仅限于国内：正如穆扬·陈所指出的，中国正在重塑全球发展融资规则。通过引领向新的主导性稀缺资源（能源、生物、数据、原材料）的转型，中国不仅稳定了其国内发展模式。

正如李瑞和格雷厄姆·艾利森所强调的，中国治理模式基于绩效合法性：稳定、发展、福祉改善。跨越土地转折点不仅是经济上的必要，也是这种合法性的前提条件。通过引领这一转变，中国巩固了其作为替代性治理中心的地位，为发展中国家提供了基于稳定、长期规划和技术主权的发展道路。

回购理论为阐释这一必然转型提供了理论框架。凭借其战略视野和务实作风，中国有能力定义下一个全球周期。

术语表（缩写和技术术语）

- **ROIC**：投资资本回报率（Return on Invested Capital）。
- **ICOR**：增量资本产出率（边际资本生产率）。
- **MOF**：Ministry of Finance（财政部）。
- **NDRC**：国家发展和改革委员会。
- **MEE**：Ministry of Ecology and Environment（生态环境部）。
- **NHC**：国家卫生健康委员会。
- **NMPA**：国家药品监督管理局。
- **CAC**：中国国家互联网信息办公室（Cyberspace Administration of China）。
- **PBOC**：中国人民银行。
- **ETS**：排放交易体系（碳排放配额交易体系）。
- **MRV**：监测、报告、核查。
- **PPA**：电力购买协议（长期电力采购合同）。
- **NRDL**：国家药品报销清单。
- **PIPL**：个人信息保护法。
- **DSL**：数据安全法。
- **BRI**：Belt and Road Initiative（一带一路倡议）。
- **HLM**：低租金住房（社会住房）。
- **TVA**：增值税。
- **LGFV**：地方政府融资工具。
- **VE**：电动汽车。

- **KPI:** 关键绩效指标
-

参考文献

中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见_中央有关文件_中国政府网
中共中央xml-ph-0000@deepl.internal国务院关于推动城市高质量发展的意见_中央有关文件_中国政府网
关于推动城市高质量发展的意见https://www.gov.cn/zhenqce/202508/content_7038144.htm

雷布尔, 蒂埃里, 《赎回理论》, 巴黎索邦大学出版社, 2001年 (226页) <https://annas-archive.org/md5/319330e58e4a3c9239439316c1437e89>

雷布尔, 蒂埃里, 《赎回理论及其法规》 (13页)
http://www.cyberato.org/sites/default/files/cyberato/quieysse-jean-albert-rebour-thierry/node-comment-parent-path/quieysse-jean-albert-rebour-thierry_re-theorie-rachat-ses-lois_555.pdf

穆扬陈, 《后来者的崛起: 政策性银行与中国发展融资的全球化》 (康奈尔货币研究丛书),
Lightning Source Inc. (三级), PS, 2024
<https://annas-archive.org/md5/431d641aef3562193da169b9815baab7>

李焱、格雷厄姆·艾利森, 《党内生活: 中国治理与自由主义之外的世界》, 帕尔格雷夫·麦克米伦出版社, 施普林格自然出版社, 新加坡, 2023年
<https://annas-archive.org/md5/8cb7eeea0b5df09b709d72cf25bac6ba>

埃里克·斯特梅伦, 《领主的宗教——公元1至6世纪基督教兴起史》, 米夏隆出版社, 法国巴黎, 2010年
<https://annas-archive.org/md5/7e9bdfc802be52ca856770b30b78bf33>

结构地理学进阶补充书目

吉尔·里肖 (1935-2021), 魁北克克拉瓦尔大学结构地理学派创始人, 其传记:
<https://cybergeo.hypotheses.org/911>

盖坦·德马雷与吉尔·里肖合著《结构地理学》 (148页) 最佳Kindle版本,
待翻译成中文!
https://www.amazon.fr/G%C3%89OGRAPHIE-STRUCTURALE-Gilles-Ritchot-ebook/dp/B0F134BJSR?ref=ast_author_mpb

"超越时尚效应与概念移植, 真正具有结构主义特质的地理学研究在当今已极为罕见。仅凭援引结构概念并将其作隐喻使用, 尚不足以构成科学创新。地理学中结构主义方法的有效性和时效性, 主要取决于能否从形态学和动态学对象的选择中锻造出原创的理论概念, 从而使该学科形成统一体, 并解决其中一些最基本的问题。这正是本书的目标。本书源于两位怀揣共同目标的研究者之间的相遇与对话: 一位在近四十年前开创并发展了地貌学与人文地理学中的结构主义方法, 另一位则通过深化结构主义认识论、符号学和形态动力学模型的融合贡献, 延续了这项开创性工作。本书既是对地理学多重维度的有序综合与系统阐释——这种地理学不将结构、起源与空间性割裂开来——同时也探讨了该学科中具有决定性意义的根本性问题。它为我们提供了思考的机会: 能否建立一种真正的理论地理学, 使其分析与对事实的理解相契合?"

盖坦·德马雷, 《城市形态动力学模型的三个关键概念》
<https://www.erudit.org/fr/revues/cqg/1998-v42-n117-cqg2689/022765ar/>

本文探讨了研究城市形态发生学必不可少的三个关键概念。首先讨论了城市的组织中心, 即城市的起源、吸引力、意义赋

予及其长期稳定性。随后阐明了为确保城市形态发生学而需要设计的空间互动模式。

从微观地理层面的行为主体及其多重行动，过渡到中观地理层面塑造城市内部空间组织形态的结构形式。最终阐明了一种各向异性空间的动态模型。该模型能够重构形态发生梯度如何将城市内部空间划分为质上不同的领域。文中引用了巴黎形态发生过程中的实例。

吉勒·里肖，《罗马的形态发生：从最初的不连续性到当前的扩张》，L'Harmattan出版社，

L'Harmattan出版发行，[无出版地]，2011年

<https://annas-archive.org/md5/25eb85121ec8ed6ca84857ddbd501839>

罗马曾数世纪统治地中海与欧洲地区。其形态演变具有双重性：最初以古罗马帝国为巅峰，将其法律体系传承给西方；而后沦为“废墟之城”，却成为价值观的宝库。基督教延续了帝国的轨迹，开启了第二次形态演变，使日耳曼诸侯与法国国王形成对立。这场重大的社会变革将三大一神教文化传播至五大洲。

本文作者撰写的文章：

布鲁诺·德·多米尼西斯，《从犹太诠释学到城市形态动力学：教义人类学视角》，（2001）

<https://id.erudit.org/iderudit/022943ar>

根据犹太释经学规则对《创世记》2:7-14的解读，揭示出一种沿着两个定向轴线展开的空间化范畴动态。该模式被比作盖坦·德马雷斯所描述的巴黎形态发生学，其将勒内·托姆的灾变理论引入城市研究领域。教条人类学奠基人皮埃尔·勒让德的研究表明，这些模式之间的相似性与差异性符合犹太教与基督教之间的结构性关系。