

城乡建设用地增减挂钩中农民宅基地 增值收益形成及估算

穆向丽¹, 巩前文²

(1. 农业部管理干部学院, 北京 102208;

2. 中国科学院地理科学与资源研究所, 北京 100101)



摘要 城乡建设用地增减挂钩是近年来破解城镇建设用地瓶颈的探索性政策。通过分析增减挂钩中农民宅基地增值收益的形成路径,明确了用途变更是增值收益形成的关键因素。构建农民宅基地增值收益估算方法,采用天津市东丽区华明镇“宅基地换房”项目资料进行了实证估算。结果发现,拆旧区的农民宅基地在实施占补平衡后,剩余土地通过招拍挂方式完全用于居住用途,增值收益最高,达到 876 万元/hm²。依据研究结论,提出完全公开增减挂钩项目的相关信息;建立农民参与土地增值收益分配机制;审慎推广实施增减挂钩,防止“拆房圈地”等政策建议。

关键词 城乡建设用地增减挂钩; 农民宅基地; 增值收益; 估算

中图分类号:F 206 **文献标识码:**A **文章编号:**1008-3456(2014)03-0110-07

为了缓解城镇建设用地供需矛盾,推动新农村建设,促进经济社会可持续发展,国务院 2004 年出台了《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号),该文件第二部分明确指出了“鼓励农村建设用地整理,城镇建设用地增加要与农村建设用地减少相挂钩”。为了落实 28 号文件,国土资源部专门下发了《关于印发〈关于规范城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作的意见〉的通知》(国土资发[2005]207 号),形成了完整的城乡建设用地增减挂钩政策(以下简称“增减挂钩”)。2006 年 4 月,国土资源部正式批准了天津、山东等 5 省(市)开展第一批增减挂钩试点工作。2008、2009 年又分别批准了 19 个省加入增减挂钩试点,先后批准试点涉及省份达到 24 个。2006—2010 年,全国各地开展增减挂钩试点 11.16 万 hm²,已完成 2.3 万 hm²,正在实施 5.59 万 hm²,尚未开工 3.27 万 hm²。在制度设计层面,希望通过耕地资源的动态平衡,在保证耕地数量不低于 1.2 亿 hm²的前提下,发挥农村建设用地在城镇建设中的突出作用,最大限度地缓解城镇化、工业化快速推进过程中广泛存在的建设用地供需矛盾。

增减挂钩现有的做法,诸如“村改社”“宅基地换房”“土地换社保”等等,置换出的农村建设用地很大一部分用于弥补发展工业和房地产业用地的不足。在增减挂钩实施过程中,农民利益保护备受关注,农民土地权益保护首次写进中共十八大党代会报告,“改革征地制度,提高农民在土地增值收益中的分配比例。”十八大报告承诺让农民得到更多土地增值收益,这预示着我国将扭转靠牺牲农民土地财产权利降低工业化、城镇化成本的发展模式,合理提高农民分享土地增值收益的比例。这意味着,需要改革现有的征地补偿制度,尤其是如何改革土地增值收益分配制度是摆在面前迫切需要研究的问题。

从现有文献来看,我国学者多以“涨价归公”原则来设计征地补偿方案,认为社会、经济发展导致农地自然增值,所以农地转换用途带来的增值收益理应收归国有^[1-3]。迄今为止,只有极少数人反对农地转换用途带来的增值收益应归国有^[4-5]。最近几年文献基本上探讨采用折中的方式,即增值收益多主体共同参与分配的方式^[6-9],但主要还是停留在多主体共同参与分配机制的理论探讨。显然,国内的研究仍存在较大分歧:征地补偿额的确定应当限定

收稿日期:2014-01-06

基金项目:国家社会科学基金项目“城乡建设用地增减挂钩中农民土地收益分配机制研究”(11CJY050);国家自然科学基金青年项目“粮食生产过程中农户过量施肥行为识别及调控路径研究”(71303227);中国博士后科学基金资助项目“城镇化进程中农民参与土地增值收益分配机制研究”(2013M530719);国土资源部软科学研究项目“我国农区城镇化进程中农户耕地保护补偿机制研究”(201350);国土资源部国土资源战略研究重点实验室开放课题“土地增值收益分配机制研究”(KF201204)。

作者简介:穆向丽(1981—),女,助理研究员,博士;研究方向:土地资源经济与政策。E-mail:mu90682@163.com

在农地的当前用途,坚持不完全补偿原则,还是按照被征用农地的最高最佳用途,坚持以市场价值为基础的补偿原则?从实际情况来看,农民土地被征后,增值收益除了政府拿走大部分以外,其余事实上被其他土地使用者(如房地产开发商)以合法的形式占有了。为什么作为土地所有者的集体和土地使用者的农民被排除在土地增值收益受益范围外,而除了代表国家的政府以外的其他利益主体却有权分享?解决该重要问题首先要突破的是如何从技术上合理估算土地增值收益空间,奠定增值收益分配的基础,这也是已有文献尚未深入研究的问题。本文拟通过分析增减挂钩中农民宅基地增值收益的形成路径,构建农民宅基地增值收益估算方法,并采用天津市东丽区华明镇“宅基地换房”项目数据进行实证估算。

一、农民宅基地增值收益的形成

1. 农民宅基地增值收益的内涵

农村宅基地作为与房屋不可分割的组成部分,是指农村居民专门用于建造房屋(住宅)为目的的土地,包括住房、辅助用房与房前屋后的庭院用地等。土地增值,即土地价值的增加,是在土地开发或者土地交易过程中发生的土地超额利润的增加和土地价格的上升。根据政府取得土地增值收益的具体环节和土地增值的实现形式,可以将增减挂钩实施过程中的宅基地增值收益分作两部分:一部分是在宅基地征收即宅基地取得环节政府以税费的形式取得的宅基地增值收益,即初次土地增值收益;另一部分是在土地供应环节,政府通过用地者支付的土地受让价款或者土地出让金取得的宅基地增值收益,即二次土地增值收益。从宅基地增值本身来说,一是投资性增值。由于投资引起,如政府在征收农民宅基地后,通过整理实现“五通一平”“七通一平”等,改善宅基地周边配套设施实现价值增加。二是宅基地的自然增值。由于土地的稀缺性增强,宅基地本身的市场价格在上升。三是改变用途增值。当投资水平和供求状况不变时,同一宗地由低收益用途转变为高收益用途时,由于收益水平提高,地价会相应提高。

2. 农民宅基地的增值路径

新中国成立以来,我国农村的宅基地经历了从农民私人所有到集体所有、农民使用的历史性变化。“集体所有,农民使用,一宅两制,一户一宅,福利分

配,免费使用,无偿回收,限制流转,不得抵押,严禁开发”是当前我国农村宅基地制度的主要内容与特征。在《物权法》中,农民的宅基地使用权被明确界定为用益物权,并明确规定“用益物权人对他所有的不动产或者动产,依法享有占有、使用和收益的权利”。而现行做法,尤其是在增减挂钩实施过程中,农民宅基地是农村建设用地减少的重要组成部分,且一般只对农民的房屋给予补偿,不考虑农民宅基地的收益权。农民更是不参与土地增值收益分配,土地的增值收益形成及空间尚未成为公开信息。因此,推动农民参与宅基地增值收益的首要问题是公开农民宅基地增值收益的形成及空间,奠定农民参与宅基地增值收益分配的重要基础。

依据《中华人民共和国土地管理法》第四十三条规定:“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民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所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。”这意味着,按照现行法规,在城市规划区内,当投资者需要使用土地时,只能从国家取得建设用地。对于列入城市规划范围的农村建设用地,农村集体不能在遵守规划的前提下自主开发、自主招商,而必须将建设用地交由国家,转变土地所有权性质,即土地从农村集体所有转变为国家所有,然后由代表国家的政府通过在一级市场上招拍挂出让建设用地,宅基地权利流转中的增值路径见图1。

在实施城乡建设用地增减挂钩中,政府在制定并发布规划后,一般委托由政府自己成立的一级开发公司或者是招标有一级开发资质的开发公司进行农村建设用地征收和补偿环节实施;一级开发公司在征收回来的建设用地上进行“七通一平”等基础设施建设以后,政府再以高价在“一级市场”上把熟地拍卖出去。显然,农村建设用地在一级市场上的交易是政府垄断的,讨价还价的空间非常小,而且在规定的期限内,讨价还价无法达成一致时,政府会强制执行法定最低补偿标准,而在一级市场上的土地交易已经没有农村集体和农民参与。第一阶段增值是政府主导下的垄断市场行为,其增值主要是由于宅基地所有权的强制转移并垄断一级市场形成的。而第二阶段增值是完全市场行为,与农民的关系较远,不

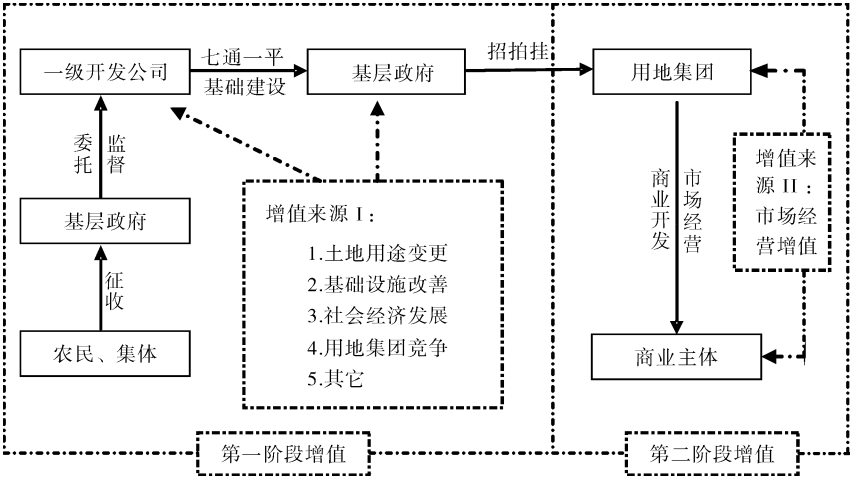


图 1 宅基地权利流转中的增值路径

作为本文讨论的重点。本文主要关注第一阶段宅基地增值收益形成及空间估算。

在拆旧区，政府成立的一级开发公司或者是有 一级开发资质的公司在对农民房屋拆迁后，实施土地整理。在土地整理完成后，按照增减挂钩规划，一部分宅基地通过复垦变为耕地，弥补安置区建房而减少的耕地；一部分整理为产业园区用地；还有一部分可能整理为房地产开发用地（或者叫城镇建设）。总归是宅基地通过土地整理后，完全改变其最初用途，在转变用途后实现土地增值。

二、估算模型的构建

目前，现有文献对土地增值收益研究集中在其来源及经济解释方面，关于土地增值收益估算的方法主要是张安录提出的土地增值理论模型^[10]。但该理论模型在实际运用中会遇到较大困难：一是该模型主要用于分析土地的自然增值，不适用于用途变更带来的市场增值；二是广泛使用期望值，如期望资本收益、农地的期望用途收入的资本化价值及城市利用增加的期望资本收益等等，这些指标取值随意性较大，计算结果的差距会非常明显；三是采用该模型计算的增值是需要多年的积累，具有较大的不确定性，因为土地自然增值受很多因素影响。

本文借鉴成本收益法的思路试图构建一个既有理论依据，又在实际估算中容易操作的估算方法，即被征收宅基地招拍挂总收益扣除征收补偿、交易费用后，视为被征收宅基地增值空间。这样处理的优点：一是土地增值空间不仅包括自然增值，还能够体现因用途变更带来的市场增值；二是可以利用土地

招拍挂历史数据较为准确地分用途估算土地出让总收益，估算结果更为贴切实际；三是估算结果体现的是时点数据，不涉及到贴现率问题，更容易操作。

在增减挂钩的拆旧区，农民宅基地被征收后，由一级开发公司对宅基地进行整理，按照“五通一平”或“七通一平”的标准把生地变为熟地，交由政府进行招拍挂的市场操作。显然，同一宗地由低收益用途转变为高收益用途时，由于收益水平的提高，地价也相应提高。估算农民宅基地增值收益需要明确几个关键问题。

(1)分用途土地最终成交价格。政府在实施宅基地整理后，会拿出一定比例的熟地通过招拍挂等形式进行市场出售，但目前公告中未详细公布具体地块的出售价格，成为政府内部信息。土地最终成交价格成为获取土地总收益的重要基础。

(2)农民宅基地征收补偿成本。在实际操作中，拆迁补偿款通常由一级开发公司垫付，其总额可以通过确定的补偿标准和拆迁面积的乘积计算所得。农民宅基地征收补偿成本成为政府实施增减挂钩中最主要的支出。

(3)农民宅基地变为熟地的整理费用。一级开发公司在拆迁完后，需要按照“五通一平”或“七通一平”的标准对宅基地进行整理，支出的费用可以通过同类地块整理费用进行估算。

(4)熟地市场招拍挂操作的交易费用。增减挂钩中农民宅基地的增值收益可以认为是土地通过招拍挂获得的总收益与补偿成本、整理费用和交易费用的差额。在实际估算操作中，由于政府只是拿出一定比列的土地进行招拍挂的方式出售，因此估算的平均增值收益要低于实际增值收益。

假设在拆旧区征收的宅基地总面积为 S , 可以进行市场出售的比例为 π , 熟地的市场售价为 $P_{\text{销售}}$, 宅基地征收补偿价格为 $P_{\text{补偿}}$, 宅基地由生地整理为熟地的整理价格为 $P_{\text{整理}}$, 市场交易费用 W , 总增值收益为 $Y_{\text{增值}}$, 单位面积宅基地平均增值收益为 $Y_{\text{平均增值}}$ 。农民宅基地的增值收益估算模型为:

$$Y_{\text{增值}} = S \times \pi \times P_{\text{销售}} - S \times P_{\text{补偿}} - S \times P_{\text{整理}} - W \tag{1}$$

$$Y_{\text{平均增值}} = (S \times \pi \times P_{\text{销售}} - S \times P_{\text{补偿}} - S \times P_{\text{整理}} - W) / S \tag{2}$$

需要说明的是, $P_{\text{销售}}$ 会根据宅基地转为用途的差别而不同, 如作为商业用地最高, 作为工业用地的价格最低。在估算中, 需要区别对待。为了较为方便地估算土地的增值收益, 可以采用各省(市)制定的城镇基准地价作为估算依据, 一般各地区城镇基准地价 2 年调整一次, 需要召开听证会。如此, 土地总收益采用土地面积与对应的土地用途基准地价乘积即可估算。但是, 从实际调研来看, 各地区政府制定的城镇基准价只能在很小程度上反映土地招拍挂的真实成交价, 按照城镇基准地价计算的土地成交价将会严重低估, 但采用地区不同用途土地过去 5 年左右招拍挂等方式实际交易平均单价作为市场真实价值比较合适。一般地方统计部门不统计区分用途土地招拍挂的成交价格, 只有《中国国土资源统计年鉴》每年公布上年度主要城市用地价格, 因此,

地方统计部门按时公开分用途土地招拍挂的历史成交价格, 是估算增减挂钩中土地增值收益的重要基础。

三、实证分析

以天津市华明镇的“宅基地换房”项目为案例, 实证估算了农民宅基地的增值收益。

1. 天津“宅基地换房”基本情况

2005 年国土资源部 207 号文发布了《关于城镇建设用地增加与农村集体建设用地减少相挂钩的实施意见》, 2006 年国家发展和改革委员会同国土资源部又联合发布了《关于在全国部分发展改革试点镇实施城镇建设用地增加与农村集体建设用地减少相挂钩的通知》, 天津等 5 省市获得国土资源部批准成为第一批试点, 天津市增减挂钩实施“宅基地换房”模式由此获得政策支持。天津市东丽区华明镇作为“宅基地换房”试点的代表也成为 2010 年上海世博会展览项目。所谓“宅基地换房”模式, 即农民自愿以其宅基地, 按照规定的置换标准, 换取小城镇内的一套住宅, 迁入小城镇居住。原村庄建设用地进行复耕, 而节约下来的土地整合后再招拍挂出售, 用土地收益弥补小城镇建设资金缺口。天津“宅基地换房”模式实施流程及土地资源再配置见 图 2。

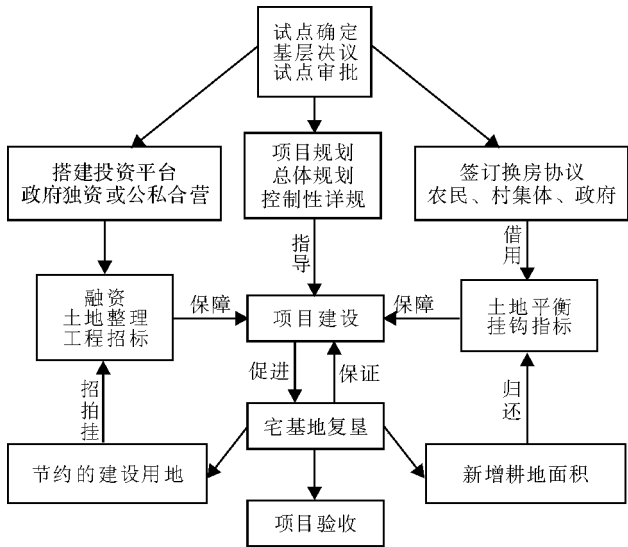


图 2 天津“宅基地换房”模式实施流程及土地资源再配置

从 2005 年开始, 天津市广泛实施“宅基地换房”项目, 共争取国家土地周转指标 143 hm², 先后两批在全市 12 镇 5 村开展试点, 涉及城郊 129 个村庄近

18 万农民。按照规定, 三批增减挂钩试点将建农民住宅和配套工程约 2 000 万 m², 计划安置约 41 万名农民。截至 2011 年, 已竣工 750 万 m², 投资逾

440 亿元,约有 15 万名农民实现迁居。其中,第一批增减挂钩试点项目已完成土地复垦工作,归还指标 848.05 hm²,超出国土资源部下达的周转指标 20.76 hm²,周转指标归还率达 102.51%^[11]。从笔者在天津“宅基地换房”区域开展入户问卷调查统计结果看,294 个样本中的 63%农户被迫接受“宅基地换房”政策,农户未参与宅基地增值收益分配,对“宅基地换房”项目实施感到极为不公平。

2. 农民宅基地增值收益估算

农民宅基地增值收益估算案例选用天津市东丽区华明镇。华明镇位于天津市东丽区中部,紧邻滨海新区,空港物流区就坐落在华明境内,区位优势明显,距天津市中心 10 km,距天津国际机场 5 km,交通便捷;区域总面积 156 km²,辖 12 个村,总人口 1.3 万户、4.1 万人,村庄建设占地 800 hm²。2005 年 9 月,天津市结合本地实际,围绕破解农村小城镇建设中普遍存在的土地和体制制约等难题,经过反复调查研究,探索以“宅基地换房”形式建设小城镇,推进城市近郊区社会主义新农村建设的新路子,选定了华明镇作为首例示范镇。2005 年 12 月,华明镇开始新镇规划,规划总建筑面积约 410 万 m²,规划人口 8 万余人。该项目规划共分为农民安置区、新市民安置区、商业商务区 3 个功能区。其中,农民安置区规划用地 233.3 hm²,建筑面积 152 万 m²,日照系数 1.6,绿地率超过 45%。该项目于 2006 年 3 月开工建设,2007 年 7 月竣工。截至 2012 年,已有 1.3 万个家庭 4.1 万余人陆续搬进了示范镇。华明镇原来 12 个村共有宅基地 804.7 hm²,建设新城

镇只需要新占用耕地 561.8 hm²,通过对农民宅基地复耕后,可以实现耕地的占补平衡。小城镇建设规划中,农民住宅占地 231.7 hm²,建设资金需要 37 亿,另外的 330.1 hm²规划为经营开发用地,通过招拍挂方式出让。

(1)估算关键指标的确定。从华明镇实施“宅基地换房”项目的基本资料可以看出,拆旧区的农民宅基地面积为 804.7 hm²,建新区占用耕地 561.8 hm²,通过实施占补平衡后,剩余的农民宅基地面积为 242.93 hm²,同时,建新区农民住宅占地近 231.7 hm²,剩余有 330.1 hm²土地规划为经营开发用地,通过招拍挂方式出让。因此,在现有政策范围内,允许转为经营开发用地的面积为 573 hm²,占农民宅基地总面积的 71.2%。从华明镇实施细则来看,主要通过“以房补房”的方式进行宅基地征地补偿,补偿总额可以认为是农民住宅的建设资金 37 亿元。为了估算农民宅基地增值收益,还需要确定的指标有:分用途的历史招拍挂方式的交易均价;单位面积宅基地由生地整理为熟地的费用;每宗地的市场交易费用。

分用途的历史招拍挂方式的交易均价。笔者通过梳理天津市国土资源和房屋管理局官方网站上的“土地出让结果公告”中的东丽区土地出让交易情况,一共梳理了 2006—2012 年天津市的 7 501 条公告,共获取东丽区土地出让结果公告 81 条,涵盖综合用地、商业用地、居住用地、工业用地等 4 类,然后按用途取平均值,获取分土地用途过去 7 年交易均价,见表 2。

表 2 天津市东丽区分用途土地出让交易实际价格

土地用途	综合用途	商业用途	工业用途	居住用途
2006—2012 年实际交易均价(万元/hm ²)	12.16	13.8	1.676	15.2
天津市公布的东丽区城镇用地基价(万元/hm ²)	—	4.44	1.912	4.358

注:资料来源于天津市国土资源局网站(<http://www2.tjfdc.gov.cn/Pages/home.aspx>);城镇用地基价是天津市国土资源与房屋管理局公布的 2009 年数据,未公布综合用地基价。

单位面积宅基地由生地整理为熟地的费用。宅基地(生地)在通过一级开发后,使其达到具备给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通天然气或煤气、以及场地平整的条件,使二级开发商可以进场后迅速开发建设。按照国家土地整理的投资标准为 166.67 元/hm²。

每宗地的市场交易费用。《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资发[2002]11 号)规定:出让人应当根据招标投标挂牌出让地块的情况,

编制招标投标挂牌出让文件。招标投标挂牌出让文件应当包括招标投标挂牌出让公告、投标或者竞买须知、宗地图、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、成交确认书、国有土地使用权出让合同文本。本文以每宗地 100 万元计算。

(2)估算结果。通过对华明镇“宅基地换房”项目资料的梳理,结合行业标准和国家政策规定,综合确定了估算农民宅基地增值收益的关键指标,采用构建的农民宅基地增值收益估算方法进行了实证估

算,其结果见表 3。需要特别说明的是,由于在“宅基地换房”项目中,拆旧区征收的农民宅基地通过平整后有多种用途,至少包括:复垦为耕地;综合用途;商业用途;居住用途;工业用途。由于事前缺乏每种

用途的具体分配数据,进而难以做到拆旧区宅基地的精确增值收益,但可以在每种单一用途下估算增值收益,而由于用途的多样性,因此,估算的增值收益是平均数据。

表 3 天津华明镇分用途宅基地出让交易增值收益估算结果

关键指标值	综合用途	商业用途	居住用途	工业用途
宅基地总面积(S)/hm ²	804.7	804.7	804.7	804.7
销售比例(π)/%	71.2	71.2	71.2	71.2
销售价格($P_{\text{销售}}$)/(万元/hm ²)	12.16	13.83;	15.2	1.676
补偿价格($P_{\text{补偿}}$)/(万元/hm ²)	2.05	2.05	2.05	2.05
整理价格($P_{\text{整理}}$)/(万元/hm ²)	0.017	0.017	0.017	0.017
交易费用(W)/(万元/宗)	100	100	100	100
增值收益/(万元/hm ²)	6.592	7.78	8.76	-0.87

从表 3 可以看出,在华明镇“宅基地换房”项目中,农民宅基地增值收益空间最大的是实施占补平衡后剩余的土地通过招拍挂方式完全用于居住用途,增值收益达到 8.76 万元/hm²;而如果实施占补平衡后剩余的土地通过招拍挂方式完全用于工业用途,增值收益为-0.87 万元/hm²,意味着,宅基地的增值收益为负,政府在整个项目中无法达到资金平衡,需要额外投资项目,显然是政府不愿意看到的。这也可以解释,在增减挂钩项目实施过程中,增加的城镇建设用地热衷于用于商业房地产开发,重要原因是商业房地产开发能够获取最多的增值收益。

四、结论与建议

本文分析了增减挂钩项目中拆旧区宅基地增值的路径,提出土地转变用途是实现增值的关键来源。构建了增减挂钩中农民宅基地增值收益估算方法,并以天津市华明镇的“宅基地换房”项目为案例,实证估算了农民宅基地的增值收益,结果发现,农民宅基地增值收益空间最大的是实施占补平衡后剩余的土地通过招拍挂方式完全用于居住用途,增值收益达到 8.76 万元/hm²;而如果实施占补平衡后剩余的土地通过招拍挂方式完全用于工业用途,增值收益为-0.87 万元/hm²,意味着实施占补平衡后剩余的土地用于商业房地产开发,农民宅基地的增值收益最高。由此,提出以下对策建议。

(1)完全公开增减挂钩项目的相关信息。通过公开增减挂钩项目的相关信息,使项目的进展、增值收益空间等情况得到社会监督。重点公开以下信息:增减挂钩项目的拆旧区、建新区占地面积;补偿标准测算依据;拆旧区宅基地整理支出明细;单宗地招拍挂方式的交易费用;土地招拍挂交易价格等。

(2)建立农民参与土地增值收益分配机制。要保证农民真正参与到土地增值收益分配中,并处于主体地位,建议在《土地管理法》中具体规定土地增值收益分享机制,如规定“农民和集体有权一次或长期分享土地增值收益。征收土地的招拍挂程序清晰、过程透明,全程需要有村民代表参加。增值收益的分配需依照法定程序由集体成员决定,且有 2/3 以上集体成员同意方能有效。”

(3)审慎推广实施增减挂钩,防止“拆房圈地”。一些地方政府为了获取巨额的土地增值收益,积极策划实施增减挂钩项目,以各种名义擅自开展土地置换等行为,损害农民利益。因此,在开展增减挂钩试点中,要做好试点评估工作,评估既要必要性、可行性等积极作用进行评估,也要对可能存在的社会风险等消极影响进行评估。评估应该更侧重宏观层面(而不是单纯就某一个项目进行评估),涵盖政策目标实施效果等内容。

参 考 文 献

[1] 贾宪威. 征地补偿费的经济分析[J]. 四川农业大学学报,1995 (3):394-395.

[2] 许坚. 论我国两种性质的征地补偿[J]. 中国土地科学,1996 (10):66-69.

[3] 严星,黄安祺. 大陆与港澳台地区土地征用法律法规比较研究 [M]. 天津:天津大学出版社,2001.

[4] 张小铁. 市场经济与征地制度[J]. 中国土地科学,1996(1):17-20.

[5] 周其仁. 放弃农地的代价[N]. 21 世纪经济评论,2001-08-31 (8).

[6] 高雅. 我国农村土地增值收益分配问题研究[D]. 重庆:西南财经大学经济管理学院,2008.

[7] 李梅. 城镇土地收益分配机制理论研究[J]. 经济问题,2009 (9):46-47.

- [8] 姜和忠. 城乡建设用地统筹及土地收益分配:效率与公平[J]. 农村经济,2011(4):44-48.
- [9] 张玲. 关于农地非农化增值收益分配的思考——基于增值收益公平分配的框架[D]. 南昌:江西师范大学经济管理学院,2011.
- [10] 张安录. 城乡生态经济交错区农地城市流转与土地价值增值研究[J]. 华中农业大学学报:社会科学版,1999(4):4-6.
- [11] 吴岗. 让农民成为真正的受益者——天津市城乡建设用地增减挂钩试点成果盘点[N]. 中国国土资源报,2011-07-11(2).

Formation and Estimation on Incremental Benefit of Rural Residential Land in the Balancing Between Increase and Decrease of Urban and RuralConstruction Land

MU Xiang-li¹, GONG Qian-wen²

(1. *Agricultural Management Institute of Ministry of Agriculture, Beijing 102208;*

2. Institute of Geographic Sciences and Natural Resource Research, CAS, Beijing, 100101)

Abstract In recent years, the policy of balancing between the increase and decrease of urban and rural construction land was released to break the bottle of rural-urban construction land use. Based on the analysis on the forming path of incremental benefit of rural residential land in the balancing between the increase and decrease of urban and rural construction land, this paper concludes that conversion of the agricultural land use is the critical factor for the incremental benefit. Meanwhile, the methods of estimating incremental benefit is constructed and the empirical study on the “Exchange Isolated Farmers’ Residential Land with Well-planned House” in Huaming Town, Dongli District of Tianjin is also made. The result shows that when the “No Net Loss of Cultivated Land” policy was implemented, the incremental benefit of the surplus land drafted out for residential sites can be as high as 86700 yuan per hectare. In accordance with the above result, this paper proposes several policy suggestions, such as completely disclosing the relevant information about the balancing between the increase and decrease of construction program, establishing the mechanism in which farmers could participate in incremental benefit distribution, cautiously promoting the balancing measures between increase and decrease to prevent “enclosure through demolishing the house”.

Key words the balancing between the increase and decrease of urban and rural construction land; rural residential land; incremental benefit; estimation

(责任编辑:金会平)