

doi: 10.15936/j.cnki.1008-3758.2017.01.008

# 农地城市流转福利增量分配不均衡实证分析

## ——基于广东 21 市的三层次土地市场运行数据

魏 玲<sup>1,2</sup>, 张安录<sup>1</sup>

(1. 华中农业大学 公共管理学院, 湖北 武汉 430070; 2. 广东工业大学 管理学院, 广东 广州 510520)

**摘 要:** 农地城市流转与农地征收市场、土地一级市场、城市土地二级市场密切相关,而农民和村集体、地方政府和中央政府、开发商三类主体所分享的福利增量分别位于这三层次市场。根据农地城市流转福利增量形成机制,建立福利分配测算模型,以广东 21 市数据为基础进行实证测算,得出如下结论:三类主体福利分享比例与各自在流转中的地位、谈判能力和信息优劣势有关;开发商的福利份额最大,地方政府次之,农民和村集体最少;经济发达地区三类主体福利分配差距较大;全部城市的福利分配比例在时间上呈动态变化。

**关 键 词:** 农地城市流转; 福利分配; 利益主体

**中图分类号:** F 301.2      **文献标志码:** A      **文章编号:** 1008-3758(2017)01-0047-08

# An Empirical Study on the Distribution Disequilibrium of Welfare Increment of Rural-urban Land Conversion

## —— Based on the Data of Three-level Land Market in 21 Cities of Guangdong Province

WEI Ling<sup>1,2</sup>, ZHANG An-lu<sup>1</sup>

(1. College of Land Administration, Huazhong Agricultural University, Wuhan 430070, China;  
2. School of Management, Guangdong University of Technology, Guangzhou 510520, China)

**Abstract:** The process of rural-urban land conversion is closely related to the expropriation market of agricultural land, the primary land market, and the secondary land market. Welfare increment shared by the three kinds of stakeholders including farmers and villages, local governments and central government, and developers, exists in the three-level land market. Accordingly, the economic welfare increment in land conversion was analyzed, and the welfare distribution calculation model was established. Based on the data of 21 cities in Guangdong Province, it was concluded that the proportion of the three stakeholders' welfare distribution lies in the position during the process, negotiating ability, and information advantages and disadvantages; developers obtain the most share of welfare, local governments second, and farmers and villages share the least; welfare distribution gaps in the three levels are larger in the developed areas; and the welfare distribution proportion in the 21 cities is dynamic in time.

**Key words:** rural-urban land conversion; welfare distribution; stakeholder

收稿日期: 2016-05-28  
基金项目: 教育部人文社会科学研究青年基金资助项目(10YJC790273); 国家自然科学基金资助项目(71573101,71373095); 广东省普通高校人文社会科学重大攻关资助项目(2012ZGXM\_0005)。  
作者简介: 魏 玲(1979-),女,湖北钟祥人,华中农业大学博士研究生,广东工业大学讲师,主要从事土地经济和土地利用管理研究; 张安录(1964-),男,湖北麻城人,华中农业大学教授,博士生导师,主要从事土地经济、土地利用管理研究。

农地城市流转是一个土地所有权和土地利用性质都发生变更的土地流通过程<sup>[1]</sup>。整个流通过程中的利益相关主体主要包括中央政府、地方政府、村集体组织、用地单位和被征地农民<sup>[2]</sup>。由于土地所有权和土地用途的变化,土地本身的价值及给相关利益主体带来的福利也会发生变化。一方面农民和村集体(除少数区位极佳的城中村)获取相对低廉的征地补偿,另一方面城市政府通过“招拍挂”方式高价卖地、开发商通过高价卖房赚得“盆满钵满”,这种经济福利分配失衡的格局已受到社会各界广泛关注,到底相关利益主体在土地增值中发挥多大程度作用,应分享多大权重的福利份额成为问题的焦点。

理论界关于农地城市流转福利分配的相关研究成果颇丰,早期周诚教授研究土地增值的含义、形态、特点和规律,将其划分为投资性增值、供求性增值、用途性增值<sup>[3]</sup>,奠定了这一领域的研究基础。大约在十年前农地转非的收益分配研究形成了一股热潮,其中有三种观点被大家熟知,即“涨价公私兼顾”<sup>[4]</sup>、“涨价归农”<sup>[5]</sup>及“涨价归公”<sup>[6]</sup>。在此基础上,众多学者有以调查数据为支撑,反映典型地区的增值收益分配现状和问题<sup>[7]</sup>,或者提出村社集体保留增值收益的必要性<sup>[8]</sup>;还有以武汉市<sup>[9]</sup>、江苏省N市<sup>[10]</sup>等地的农地城市流转相关数据资料为基础,测算各主体实际参与增值收益和福利分配的状况,或以全国省际、市际面板数据为基础测算增值收益形成的三大环节及其各自的份额<sup>[11]</sup>,并对分配的不公平程度进行测度<sup>[12]</sup>。还有学者对福利分配的均衡目标(或合理比例)进行研究,如从土地发展权角度进行分析和测算<sup>[13-14]</sup>,参考划拨土地补交出让金比例和土地增值税率确定合理分配比例<sup>[15]</sup>,从权利贡献角度提出分配测算思路<sup>[16]</sup>。综合以上研究,虽有对各个主体实际分享的收益或福利的比例进行测算,但缺乏从土地交易的多层次市场的角度进行系统地阐述和分析,本文试图从这一视角梳理农地城市流转全流程福利增量的形成,并对各利益主体参与福利分配的不均衡现状进行实证研究,以发现问题之所在,为相关部门决策提供参考。

## 一、多层次土地交易市场中农地城市流转福利增量的形成分析

农地城市流转全流程中利益主体的福利状况

变化(在此主要考察经济福利),源自于全流程不同阶段各主体凭借所占有的土地权利而分享不同份额的经济收益,这些收益都来源于土地产权交易(有交易才有土地增值,才引起利益主体的福利变化),而不同土地产权交易活动在我国现阶段又归属于不同层次土地交易市场,与农地城市流转紧密相关的土地交易市场层次,在理论界已形成相对一致的认识,即农地征收市场、城市土地一级市场、城市土地二级市场<sup>[17]</sup>。发生土地产权交易的这三个层次市场,都分别产生土地价值增长和经济福利增加,这些福利增量分别被农民和村集体、地方政府和中央政府、开发商所分享。

### 1. 农地征收市场中农民和村集体所分享的福利增量形成分析

一般来说,农地征收虽然是国家强制力的表现,但仍然是一种土地产权交易,即农地所有权(含承包经营权权能)的交易关系,地方政府作为实际的买方通过向原农地所有权人和使用权人给予法律所要求的征地补偿来获得土地的全部权利。根据我国现行的征地制度与政策,征地补偿多采用征地片区综合价,虽是基于农业用途的补偿,但实际上,补偿总额一般高于农用地本身的价值,例如失地农民的养老保障水平一般都高于农村基本养老保险。征地补偿额高于农用地价格的部分就是农民和村集体所得的经济福利增量。

### 2. 城市土地一级市场中地方政府和中央政府所分享的福利增量形成分析

此处的城市土地一级市场即地方政府将一定年限的城市土地使用权出让给初始的城市土地使用者的市场,地方政府代表中央政府作为唯一的卖方占据垄断地位,从而获取超额利润,即经济福利增量的一部分。从农地征收而来的土地,经过一系列基础设施建设和场地平整等土地开发活动,达到熟地利用条件,然后以城市建设用地的形式在土地一级市场上出让,由于有用地需求的企业数量众多,再加上采用招标、拍卖、挂牌等公开竞争方式来决定买方,特别是随着新世纪以来房地产业蓬勃发展及其他类型用地需求的膨胀,导致城市土地一级市场的交易价格高企,溢价显著。地方政府长期以来通过“低价征地、高价卖地”的土地财政发展模式获取大量的土地增值收益和经济福利增量。这部分主要被地方政府所占有、中央政府参与分配的经济福利增量应等于城市土地一级市场出让价格扣除征地补偿全部成本和土地

开发成本之后的余额。

### 3. 城市土地二级市场中开发商所分享的福利增量形成分析

城市土地二级市场既包括城市土地使用权再转让的市场,也包括开发商利用出让获取开发用地进行商品房开发销售活动而进行的新建商品房买卖交易的市场;而本文在此主要讨论后者的福利分配问题。过去十几年我国经历了房地产业高速发展的时期,政府通过各种措施刺激民众的住房消费,部分城市的房地产市场由于一系列客观和主观原因长期处于卖方市场的状态,房地产价格节节攀升,似乎看上去呈“没有最高、只有更高”的状态和趋势,房地产开发业成为投资回报率最高的行业之一。该层次市场中开发商所获取的福利分配量应等于城市土地二级市场即新建商品房交易市场的交易价值扣除开发商全部的开发成本费用(含土地出让取得成本、借贷利息、房地产开发建设成本等)和开发阶段税费之后的余额。

## 二、福利分配测算模型与数据说明

### 1. 测算模型

#### (1) 农民和村集体福利分配量测算公式

如前对农民和村集体所分享的福利增量的分析,在农地征收市场中该类主体所得的福利分配量的计算公式为:

$$W_{rc} + W_f = CLR - V_{al} \quad (1)$$

其中, $W_{rc}$ 和 $W_f$ 分别表示村集体和农民所获得的福利分配量; $CLR$ 表示地方政府给予失地农民的征地补偿价格; $V_{al}$ 表示农用地价格。为了达到测算结果的代表性和标准化,本文在此测算的村集体和农民所得的福利分配量均为单位面积(每平方米)的收益,征地补偿价格和农用地价格也以“元/ $m^2$ ”作为单位。

#### (2) 地方和中央政府福利分配量测算公式

如前分析,地方和中央政府在城市土地一级市场获取经济福利分配量的计算公式为:

$$W_{lg} + W_{cg} = LTR - C_{ld} - CLR \quad (2)$$

其中, $W_{lg}$ 和 $W_{cg}$ 分别表示地方政府和中央政府所获得的福利分配量; $LTR$ 表示土地出让收益; $C_{ld}$ 表示土地开发成本; $CLR$ 表示地方政府给予失地农民的征地补偿价格。与前类似,在此也计算单位面积指标,即每平方米的土地出让收益、土地开

发成本和征地补偿价格。

#### (3) 开发商的福利分配量测算公式

如前理论分析,开发商在城市土地二级市场获取经济福利分配量的计算公式为:

$$W_d = SRRE - LTR - C_c - T \quad (3)$$

其中, $W_d$ 表示房地产开发商所获得的福利分配量; $SRRE$ 表示开发商所获取的房地产出售收益; $LTR$ 表示土地出让收益(即开发商的土地取得成本); $C_c$ 表示房地产建设成本; $T$ 表示房地产开发环节政府所获取的各种税费。

依据房地产开发项目成本收益测算原理,开发商所得的福利增量测算可具体化为如下公式:

$$\begin{aligned} W_d &= W_{dul} * (S \div pr) = \\ &SRRE - LTR - C_c - T = \\ &rsp * S - lup * (S \div pr) - \\ &ucc * S - t * rsp * S \end{aligned} \quad (4)$$

其中, $W_{dul}$ 表示房地产开发商从单位面积土地上所获得的增值收益; $S$ 表示房地产开发项目中房屋建筑面积; $pr$ 表示容积率; $rsp$ 表示房地产销售单价; $lup$ 表示土地单位价格; $ucc$ 表示单位建筑面积建设成本; $t$ 表示房地产开发商取得一单位销售收益须缴纳的各种税金的税率,本文在此取值为 6%(营业税为销售收入的 5%,而城市维护建设税、教育费附加分别为营业税的 7%和 3%,再加上其他税费,总计约为销售收入的 6%)。

上述公式的等式两边同时除以房屋建筑面积  $S$  再乘以容积率  $pr$ ,则可以得到:

$$\begin{aligned} W_{dul} &= rsp * pr - lup - ucc * pr - t * rsp * pr = \\ &rsp * pr(1 - t) - lup - ucc * pr \end{aligned} \quad (5)$$

### 2. 数据来源

在测算式(1)的征地补偿价格时,虽每隔 5 年会出台《广东省征地补偿保护标准》,但该标准以镇(街)为划分单元,同一市不同镇(街)往往归为不同等级,再加上该标准更新较慢,故本文未予采用。而是根据产值倍数法,依据各地级市主要农用地(耕地和园地面积之和)单位面积种植业产值作为产值的数据来源,严格按照《土地管理法》规定,以征地前 3 年的平均种植业产值作为产值数据来源,以 30 倍年产值作为各地级市征地补偿价格的测算依据。

在测算式(1)的农用地价格时,主要依据收益还原法的原理,按照收益无限年期的公式来计算。资本化率取长期内平均利率,即 5%。农用地纯收益则来源于种植业产值增加值,单位面积农用

地纯收益则用种植业产值增加值除以耕地和园地面积之和来计算。

在测算式(2)的单位面积土地出让收益时,用土地出让总成交价款除以土地出让总面积来计算。虽然土地出让中有一定比例是存量建设用地,但 2003—2013 年间广东省各市正处于城市快速扩张阶段,通过征收城郊农用地而形成的建设用地占据出让总量中的绝大部分比例,因此利用全部土地出让单价来代表农地城市流转后出让单价虽存在误差,但不显著影响计算结果和结论。

关于式(2)中单位面积土地开发成本的数据,主要是参照广东省不动产登记与估价专业人员协会发布的《广东省土地估价技术报告评审标准》:广东省各个地级市土地开发费的标准为 50~245 元/m<sup>2</sup>,在本文中统一按照 50 元/m<sup>2</sup> 取值。

式(5)中的房地产销售单价是利用统计数据中的商品房销售额除以商品房销售面积得到;而该公式中的容积率是根据全省 21 个地级市的基准地价内涵综合确定,本文在此取值为 2.2;土地单位价格则是利用土地统计数据中的土地出让总金额除以土地出让面积得到;单位建筑面积建设成本则是利用统计数据中的竣工房屋价值除以竣工房屋面积得到。

其他原始数据来源说明如下:21 个地级市种植业年产值和增加值、商品房销售额、商品房销售面积、房地产开发中竣工房屋价值、竣工房屋面积等数据来源于 2004—2014 年《广东统计年鉴》;耕地和园地面积来源于历年广东省土地利用变更调查数据;土地出让成交价款、出让面积的数据来源于 2004—2014 年《中国国土资源年鉴》。

三、福利分配不均衡现状实证分析

1. 福利分配的总体特征分析

根据式(1)~式(5),可计算得到 2003—2013 年广东省各地级市农地城市流转中位于征地市场、土地一级市场、土地二级市场,分别由农民和村集体、地方政府、开发商分享的单位面积福利量。将三层次各地级市年度福利分配量平均即可得到如表 1 所示的数据。分别归属于村集体和农民、地方政府、开发商的农地城市流转福利分配量之间的比例关系失衡,以全省各年度总计平均来看,三层次福利分配量的大致比例为 1 : 12 : 105(见表 1)。开发商分享了经济福利总量中的绝大部分,地方政府则处于中等,而农民和村集体所分享的福利量则最少。

表 1 2003—2013 年广东省及各地市三层次福利分配量及比值

地区	年均单位面积福利量/(元·m <sup>-2</sup> )			三层次单位面积福利量比值		
	农民和村集体	地方政府	开发商	农民和村集体	地方政府	开发商
广东	62	736	6 554	1	12	105
广州	110	1 764	1 1615	1	16	106
深圳	39	1 964	1 8165	1	50	466
珠海	56	1 472	9 210	1	26	166
汕头	126	607	4 556	1	5	36
佛山	161	1 459	4 629	1	9	29
韶关	53	262	1 841	1	5	35
河源	48	326	992	1	7	21
梅州	74	221	1 061	1	3	14
惠州	66	329	3 221	1	5	49
汕尾	51	242	1 338	1	5	26
东莞	48	1 309	3 743	1	27	78
中山	87	430	3 991	1	5	46
江门	48	310	3 165	1	6	66
阳江	45	189	1 819	1	4	40
湛江	44	340	2 739	1	8	62
茂名	63	199	2 076	1	3	33
肇庆	89	181	2 742	1	2	31
清远	43	257	2 393	1	6	56
潮州	55	460	1 072	1	8	20
揭阳	81	452	619	1	6	8
云浮	59	201	1 663	1	3	28



2. 福利分配的空间特征和区域差异分析

由表 1 显示的各年平均的单位面积福利量来看,各地市农地征收市场中农民和村集体分享的福利量差距不大,都位于 39~161 元/m<sup>2</sup> 之间;而在城市土地一级市场中地方政府所得福利量的差距则较大,位于 181~1 964 元/m<sup>2</sup> 之间;在城市土地二级市场中开发商所得福利量的差距更大,位于 619~18 165 元/m<sup>2</sup> 之间。珠三角城市中深圳、广州、珠海的政府和开发商所得的福利量明显高于其他市且依次递减,而深圳的三层次福利分配量差距尤其大,说明该市的政府和开发商福利量分配比例远高于农民和村集体;佛山、东莞两市三层次福利分配量次之,但也明显高于其他市,而这两市的政府和开发商所得福利分配量相差不大,后者大约是前者的 3 倍多,说明地方政府所得的福利量相对于开发商而言不算小,房地产开发阶段的土地溢价不是特别大;非珠三角地区只有汕头的三层次福利量水平较高;河源、梅州、汕尾、阳江、茂名、潮州、揭阳、云浮等地市的福利量水平相对其他市较低,说明经济发展水平较低地区的福利增量比较少,且福利分配差距不大。

从不同城市三层次福利分配量相对比例来看,深圳、珠海、东莞、广州四市政府和开发商所得的福利分配量远远大于农民和村集体所得的福利分配量,说明这些地市的农地城市流转福利分配不均衡程度较大,尤其是深圳市农地城市流转福

利分配的失衡程度最严重。

3. 福利分配的时间特征和动态变化分析

为了通过图形表示各城市在三层次土地市场三类利益主体的福利分配量的时间变化特征,保证图例有相对清楚的区分度,本文在计算出广东省 21 个地级市的各利益主体福利分配量之后筛选出 9 个典型城市(包括广州、深圳、珠海、汕头、佛山、韶关、梅州、东莞、湛江)作为代表城市进行图示分析。

将 9 市的农地征收市场中农民和村集体所得的单位面积福利分配量用折线图表示见图 1。在农地征收市场,除深圳之外,几乎所有地市的农民和村集体所得福利分配量均是逐年上升的。其中佛山、汕头、广州的福利分配量相对其他地市较高,佛山在 2003—2013 年各年这一指标均高于 100 元/m<sup>2</sup>,显著高于其他地市;韶关、梅州、湛江等非珠三角地区的农民和村集体所得福利分配量稳步递增,其中 2012—2013 年梅州市该指标均超过 100 元/m<sup>2</sup>;深圳 2007—2013 年该指标都低于 40 元/m<sup>2</sup>,主要原因在于深圳自 2007 年以来单位面积农用地产值不增反降,这也印证了按照《土地管理法》所规定的两类补偿费总和不超过年产值 30 倍在实践操作中难以实施;其他地市在征收环节各年的单位面积福利分配量都位于 25~100 元/m<sup>2</sup>。

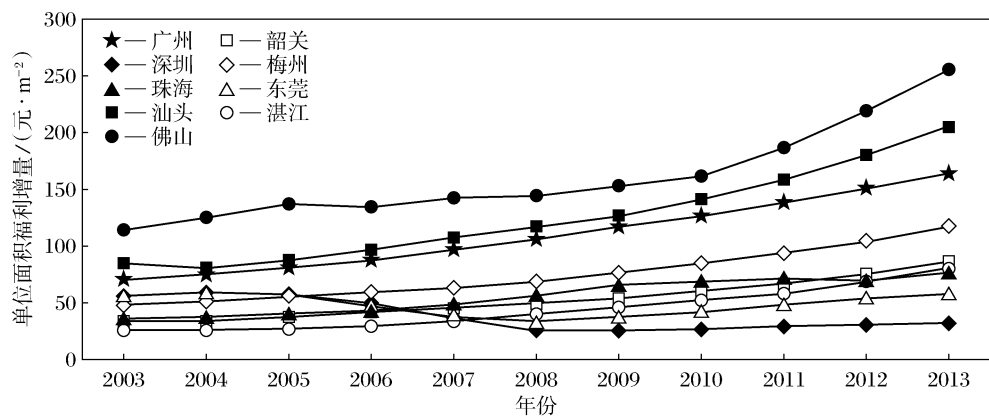


图 1 2003—2013 年 9 个典型城市农地征收市场农民和村集体所得的福利分配量变化

将 9 市的土地一级市场中地方政府所得的单位面积福利分配量用折线图表示见图 2。在城市土地一级市场中,各地市政府所得的单位面积福利分配量各年之间上下波动幅度较大,但总体趋势是上升的,由于 2013 年房地产市场引致的土地出让市场形势高涨,绝大部分市的政府的福利

量创出历史新高。其中深圳在 2008 年剧烈上升,而 2009 年迅速下降,2013 年又大幅度拉升;广州则是 2005—2008 年各年交替降升,2009 年上升明显,2010 年又有所下降,2013 年上升明显;珠海则是 2008 年下降明显,2013 年上升显著。珠三角各市中佛山和东莞政府的福利分配量较高,

波动幅度较小,这说明政府所得福利量相对稳定。非珠三角地区,地方政府所得福利量较小,反映

出经济发展特别是房地产市场引致的土地需求有限。

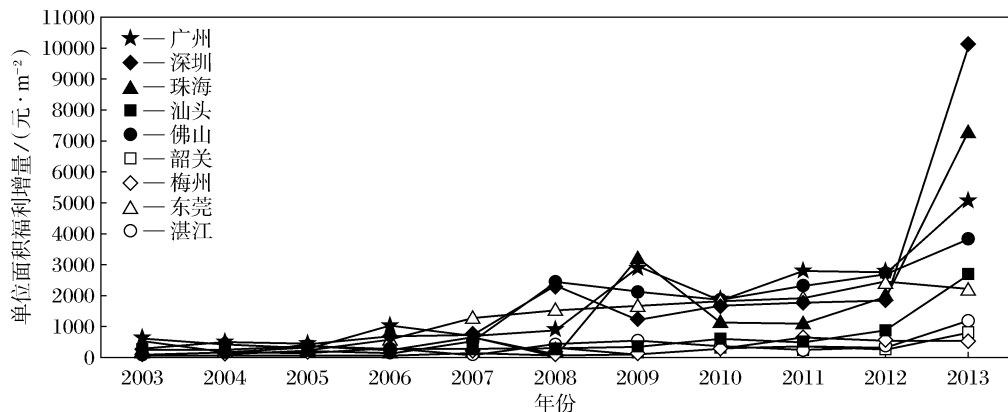


图 2 2003—2013 年 9 个典型城市土地一级市场地方政府所得的福利分配量变化

将 9 市土地二级市场中开发商所得的单位面积福利分配量用折线图表示见图 3。在城市土地二级市场,各市开发商所得的福利分配量虽然受房地产市场影响而波动幅度较大,分别在 2007 年、2010 年或 2011 年、2013 等年份有较高增幅,而在其他年份则平淡或下降,但总体趋势仍然上

升。从历年变化来看,深圳、广州、珠海始终占据所有市福利量的前三位,而其他市基本都低于 8 000 元/ $\text{m}^2$ 。说明开发商所得的福利量在一线和少数二线城市与其他二三四线城市之间差距较大,开发商在这些城市所获取的福利分配比例较大。

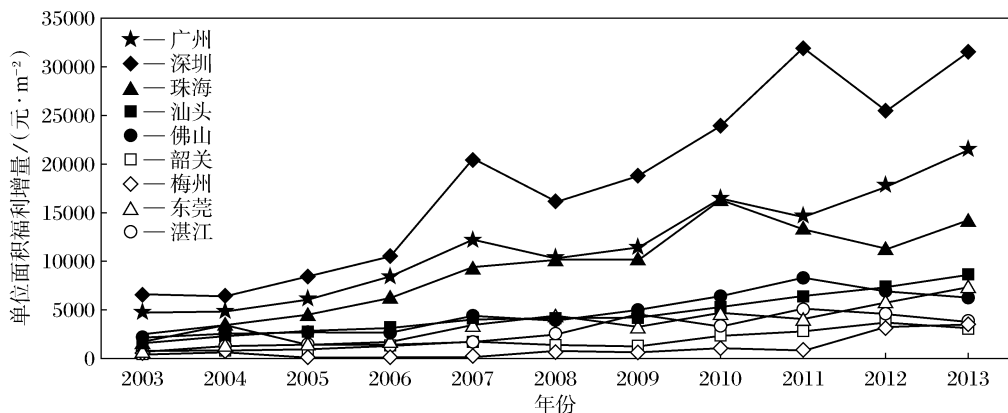


图 3 2003—2013 年 9 个典型城市土地二级市场中开发商所得的福利分配量变化

#### 4. 福利分配不均衡现状的成因分析

由前文可见,相对于粤东、粤西、粤北,虽然珠三角各市三类主体在多层次市场所分享的福利绝对量都较高,但三者之间的福利分配比例差距较大,即农民和村集体相对于地方政府、开发商所得的福利量较少。相反,非珠三角地区特别是粤西、粤北各市农民和村集体所获得的福利量虽然也较少,但与地方政府、开发商相比,差距不太大,福利量分配均衡度稍好一些。

根据广东省 21 个地级市数据实证分析可见,农地城市流转福利增量在不同主体之间的分配不均衡,以及在空间和时间维度的不均衡,结合前文建立的福利分配测算模型,分析其成因如下。

对于农民和村集体而言,由于长期以来的工农业产品价格剪刀差,以农业用途产值为依据计算征地补偿标准导致其福利分配量偏低。主要原因在于,现行的农地产权制度存在诸多缺陷,农民和村集体被排除在农地发展权的收益主体之外,农地流转为城市用地受到法律的诸多限制,农民对土地的生产经营方式被长期固化在农业生产上,再加上在征地过程中农民和村集体在组织水平、谈判能力及对农地发展权的认识相对于政府和开发商具有天然劣势,从而使其在征地市场的福利分配中长期处于弱势和利益受损地位。

对于地方政府和中央政府而言,由于建设用地与农用地及城乡土地之间存在显著的产权权能

差异,导致流转前后存在着巨大的土地价值鸿沟,地方政府凭借征收市场的买方垄断和出让市场的卖方垄断,在前一市场中维持尽可能低的补偿水平,而在后一市场中取得尽可能高的土地出让收入,从而获取大量增值收益和福利分配量。土地征收市场和城市土地一级市场中地方政府既是“运动员”,更是“裁判员”角色,导致绝大部分农地发展权收益和全部的市地发展权收益被政府所独享。

对于开发商而言,由于近十几年我国房地产业持续快速发展,阶段性房地产需求集中释放,各级政府对房地产市场的频繁干预和调控及地方政府对“土地财政”的过度依赖,商品房开发资质的限制与土地“招拍挂”出让市场的高门槛导致城市新建商品房的合法供给实质上被开发商所垄断,以上诸多原因导致国内房地产市场长期处于卖方市场和价格高企的状态,商品房售价相对于开发成本攀升更快,而社会平均利润率变化不太大,因而开发商能获取丰厚的利润回报和巨大的福利分配量。

## 四、结论与建议

通过前文对农地城市流转中各主体福利分配不均衡现状的理论和实证分析,可得出如下几点结论与建议。

第一,多层次土地交易市场所产生的福利增量分别由农民和村集体、地方政府、开发商分享,各自分享的比例与各个利益主体在农地城市流转中的地位、谈判能力和信息优劣势有关。为此,通过加强对农村土地产权的法律保护、完善村民自治机构、组建和完善组织协调能力更强的集体经济组织、加强农村信息网络基础设施建设和农民的教育培训,可提高农民和村集体获取更多福利的机会和能力。

第二,开发商在整个农地城市流转过程中分享的福利份额最大,地方政府次之,农民和村集体的福利份额最少,各主体间福利分配不均衡程度较大。为此,应该通过加强对房地产开发企业的税收征管(特别是严格据实征收土地增值税)、调控房地产市场短期供需失衡等措施,调整开发商获取过高的福利分配比例;通过推动地方政府财税体制改革、培育新的主体税种以减少“土地财政”依赖度,调整地方政府以“低价征地、高价卖

地”维持其较高的经济福利。

第三,相对来说,经济发达地区,多层次福利分配比例的差距较大;而不发达地区,福利分配差距较小。但经济发达程度类似地区也可能由于土地财政依赖度、房地产市场价格高低差别而导致福利分配不均衡程度相差较大(如珠海与佛山、东莞差别较大)。为此,可考虑将土地出让收入的一部分纳入中央财政,并与房地产开发企业缴纳的国税收入的一部分整合为调节地区之间多层次福利分配差距的基金用于平衡地区之间的差异。

第四,随着经济增长周期性变化和房地产市场“潮涌”式、“波浪”式发展,三层次的福利分配比例是动态变化的。因此,为保障多层次土地交易市场三类利益主体的福利分享均衡,应采用税收手段、财政转移支付及补偿标准的动态调整适当平抑这一系列波动和变化。

本文致力于对农地城市流转中各主体福利分配问题进行分析,但由于数据可得性、技术上区分各主体福利边界的困难及笔者研究能力的限制,使得本文仍存在一定的局限和不足。例如仅从福利初次分配层面进行分析和探讨,而未涉及到税收、财政转移支付等二次分配层面;本文的福利内涵仅限于经济福利,由于通过微观调查途径一般仅可用于农民非经济福利的计量(例如居住环境应纳入非经济福利范畴,但其好坏程度难以直接进入中央政府、地方政府和房地产开发商的自身效用函数),况且国内外关于非经济福利的计量方法尚不成熟,因此本文未涉及这方面的福利度量。

## 参考文献:

- [1] 张安录,毛泓. 农地城市流转:途径、方式及特征[J]. 地理学与国土研究, 2000,16(2):17-22.
- [2] 王培刚. 当前农地征用中的利益主体博弈路径分析[J]. 农业经济问题, 2007(10):34-40.
- [3] 周诚. 论土地增值及其政策取向[J]. 经济研究, 1994(11):50-57.
- [4] 周诚. 关于我国农地转非自然增值分配理论的新思考[J]. 农业经济问题, 2006(12):4-7.
- [5] 郑振源. 征用农地应秉持“涨价归农”原则[J]. 中国地产市场, 2006(8):72-75.
- [6] 沈守愚. 土地法学通论[M]. 北京:中国大地出版社, 2002.
- [7] 王小映,贺明玉,高永. 我国农地转用中的土地收益分配实证研究——基于昆山、桐城、新都三地的抽样调查分析[J]. 管理世界, 2006(5):62-68.