

基于渝川地票制度的土地创新管理制度思考

郑沃林 胡新艳*

(华南农业大学 国家农业制度与发展研究院,广州 510642)

摘要 为推动我国土地管理制度创新,采用文献资料分析法,厘清重庆和成都市土地管理制度的核心,并结合我国一二线城市的特性,提供相对应的建议。结果表明:1)重庆和成都市地票制度的突出特点是将农村低效土地转化为城市建设可利用的发展空间,并通过整治农村低效建设用地,腾出了建设用地指标来满足农村发展。且以市场化方式进行用地指标的公开交易,既能够引入社会资本参与农村低效建设用地整治,又能通过市场配置建设用地指标,实现城乡土地的空间布局的优化。2)对于一线城市,其可以将地票制度与城市更新政策结合,实现开展存量土地的再开发;而对于二线城市,其可以在地票制度的基础上,出台不同性质地块的地票置换的数量,缓解土地资源紧张的状况。

关键词 地票制度;土地创新管理制度;重庆市;成都市

中图分类号 F301.1

文章编号 1007-4333(2019)10-0179-08

文献标志码 A

Research on land innovation management system based on Chongqing and Chengdu land ticket system

ZHENG Wolin, HU Xinyan*

(National School of Agricultural Institution and Development, South China Agricultural University, Guangzhou 510642, China)

Abstract In order to promote the innovation of China's land management system, this paper uses the method of literature analysis to clarify the core of Chongqing and Chengdu's land management system, and provides corresponding suggestions based on the characteristics of China's first and second-tier cities. The results show that: the prominent feature of Chongqing and Chengdu land ticket systems is to convert the inefficient rural land into the development space available for urban construction, and to free up the construction land index to meet the rural development by renovating the inefficient rural construction land. Moreover, the public transaction of land use indicators in a market-oriented way can not only introduce social capital to participate in the remediation of inefficient construction land in rural areas, but also optimize the spatial distribution of urban and rural land through market allocation of construction land indicators. And for first-tier cities, they can combine the land ticket system with the urban renewal policy to realize the redevelopment of the existing land. As for the second tier cities, they can issue the number of land ticket replacements for different plots of land on the basis of the land ticket system to ease the shortage of land resources.

Keywords land ticket system; land innovation management system; Chongqing; Chengdu

中共十六大提出“统筹城乡社会发展、解决三农问题是全面建设小康社会的关键”。中共十七届三中全会提出“促进农村社会全方位发展”。中共十八大提出“加大统筹城乡发展力度,逐步缩小城乡差距”。中共十九大提出“现今社会主义矛盾已转化为

人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”^[1-2]。可以说,在这样的时代背景下,促进城乡统筹发展,以制度,特别是有效的土地城乡统筹制度消除由城乡二元制度造成城乡间的差距已经成为社会关注的重点。

收稿日期:2018-11-17

基金项目:广东省大学生科技创新培育专项资金(pdjh2019a0077);广东省教育厅创新团队项目(2017WCXTD001)、国家自然科学基金重点项目(18AJY017)

第一作者:郑沃林,博士研究生,E-mail:787307526@qq.com

通讯作者:胡新艳,教授,主要从事农业产业经济与制度经济研究,E-mail:hxyuan@scau.edu.cn

目前,关于城乡统筹土地管理制度的研究成果主要分为三方面:一是探讨农村建设用地流转与三权分置机制,修复割裂的城乡二元土地市场体制。二是探讨建设用地增减挂钩机制、土地综合整治制度,化解城市发展对农村土地资源的“侵蚀”与耕地资源不足等矛盾。三是探讨“同地、同权、同价”的土地管理制度,解决城乡居民的收入差距逐渐拉大等问题^[3-4]。在现有研究成果的促进下,我国各个城市开展了不同程度的城乡统筹土地制度试点。包括:佛山南海出台《佛山市南海区集体建设用地使用权流转实施办法》等政策,试点农村集体经营性建设用地入市流转。江苏省以土地整理为手段,出台《江苏省“万顷良田建设工程”试点方案》等政策,试点万顷良田建设工程。重庆和成都市提出地票制度,试点城乡土地资源一体化建设。例述3个试点分别代表“以城带乡”的珠三角土地管理制度、以“城乡一体化”的长三角土地管理制度,及以“城乡统筹发展”的重庆、成都市土地管理制度。但从长远来看,佛山市南海区试点正处于完善阶段。特别是对于集体经营性建设用地交易合同的期限问题,其政策是参照国有建设用地的土地使用权年限进行界定的(商服用地50年、工业用地40年),而合同法则规定了“租赁期限不得超过20年”^[5-7]。这就意味着,20年之后,如果交易双方出现纠纷,法院也只能裁定超过20年的部分无效。而万顷良田建设工程虽发展至今,也存在部分争议。如,在农村社会保障体系不完善的情况下,将没有职业技能的农村居民迁移到城镇的方式,很容易造成新一轮的城乡差距。而地票制度发展至今,成效显著,其主要通过“一减、一增”——减少农地低效建设用地,集中增加耕地的方式,有效地调整了农村土地的用地布局和用地结构。同时,城乡建设用地增减挂钩的“票据化”的手段实现了城

乡建设用地的动态置换,优化配置了城乡土地资源,促进城乡差异结构调整。再者,地票制度使用“剪刀差”的方式,使得农民分享到“农转非”的土地收益,在一定程度内维护了农户集体土地收益权,缩小了城乡收入差距,从而实现了城乡统筹。

值得注意的是,地票制度的本质:在优化土地资源的前提下,实现城乡建设用地增减挂钩的“票据化”,达到“城市反哺农村,缩短城乡差距”的目标。如,2016年郑州市的“复垦券”政策、2016年鄂尔多斯市的“房票、地票”政策,以及国务院于2018年公布的《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》、《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》等都能被视为广义的地票制度。而以重庆、成都市地票制度为研究对象则基于以下三方面的考虑:一是相比上述省市的地票制度,重庆、成都市地票制度历程已久,成效显著,已形成相对稳定的机制;二是重庆、成都市地票制度相对灵活,具有一定的制度弹性,和上位法相适应;三是重庆、成都市属于我国中部城市,制度成本与其经济发展水平相适应,制度成本相对较低。

因此,为探讨适用性大、借鉴性强的城乡统筹土地管理制度,本研究立足于重庆、成都市地票制度,在充分探讨其创新模式的基础上,有针对性结合我国一、二线城市特性,提出地票制度的借鉴要点,以及结合乡村振兴可能出现的用地问题,以期探讨未来地票制度的发展方向。

1 地票制度创新管理制度2种模式

1.1 重庆市地票制度模式

重庆市地票制度是以地票为手段,将农村低效土地转化为城市建设可利用的发展空间,解决城市发展对建设用地的需求与增量建设用地有限并存的资源性问题,如图1所示。

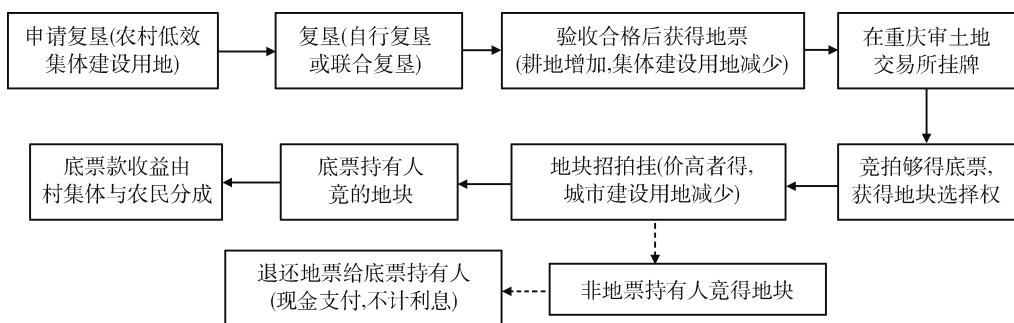


图1 重庆市地票制度交易流程

Fig. 1 Transaction process of Chongqing Land Ticket System

重庆市地票流转程序分为复垦、验收、交易和使用四大方面。1)通过复垦产生建设用地指标,在重庆市农村土地交易所被组合成地票,再采取挂牌或拍卖方式公开交易。换句话说来说,农村低效集体建设用地被复垦为耕地,农村地区的低效建设用地数量得到遏止,而有效的耕地面积得到增加。这在一定程度内,实现耕地资源和建设用地资源的优化配置,释放了土地价值。2)将经营性用地与地票制度直接挂钩。重庆市主城区经营性用地,不再下达建设用地计划指标,只能使用地票。3)实行“准前置”程序。地票持有人享有地块的选择权,可向政府部门提出符合城市规划及土地利用规划,且又没经征收,符合市场开发需求的征地建议。如果符合规定,政府就须按程度征收,并进行土地招拍挂。但是,地票持有人仅享有地块的选择权,而不是国有建设用地使用权的优先受让权。因此,当政府完成征地计划,地块持有人仍需与其他非地块持有人竞争。这也意味着地票不能作为土地招拍挂的前置的“优先权”。4)返利于农。包括:地块经复垦后,其权属仍属于村集体和农民,可以由原权利人继续经营或再次流转。此外,地票交易所得全部归农民所有,并按照 85 : 15 的比例分配和村集体分享。且复垦收益还有兜底性条款。如:政府会依据新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费和征地补偿安置费设定复垦收益保底价,并先

兑付复垦收益的 40% 给农民。重庆市地票制度借助“剪刀差”的方式,使得农民成为“农转非”的土地收益的获利主体,这在一定程度内增加了农民的收入,实现土地收益再分配,缩小的城乡之间的收入差距^[8-9]。

1.2 成都市地票制度模式

成都市的地票制度是在重庆地票制度的基础上发展而成,共同构建独具特色的重庆、成都市城乡统筹发展土地管理制度。成都市于 2011 年以重庆市地票制度为蓝本,实行“持票准用”的地票流转制度,其逻辑思路是,对市内的农村建设用地划定发展圈层,将二、三圈层的集体建设用地集中整理,形成建设用地指标,经验收合格后的建设用地指标,进入农村产权交易所公开交易,用于支持一圈层的建设^[10-11]。

与重庆市地票制度交易程序“准前置”原则不同,成都市地票制度是坚持交易程序完全“后置”的原则。地票持有者不是在地块竞拍之前竞买地票指标,而是在地块竞买之后,签订土地出让合同或者是核发建设用地使用权证书之前,再到成都市农村产权交易所公开竞买相等面积的地票^[12]。成都市地票制度很好地解决重庆地票制度“准前置”程序所带来的地票持有者积极性不高的问题,也避免因地票指标无法落地(地票持有者与地块竞得者不相一致)而产生的地票退款环节,如图 2 所示。

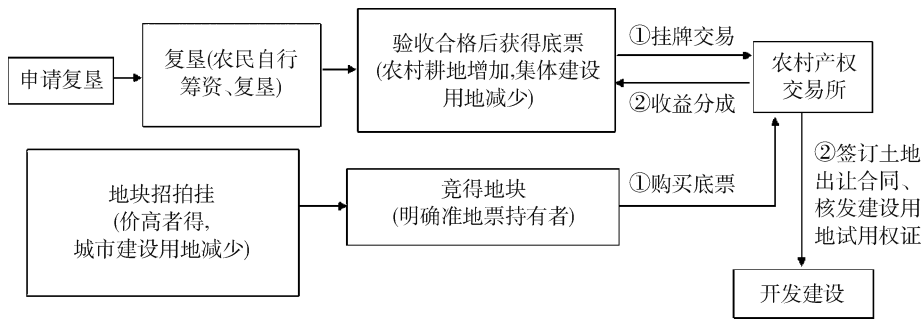


图 2 成都市地票制度交易流程

Fig. 2 Transaction process of Chengdu land ticket system

可以说,成都市地票制度以“政府引导、村为主体、市场运作”为指导原则。一方面,政府通过制定政策、编制规划加强复垦项目引导及复垦过程的监管,政府更多是引导作用,并没有直接参与到实际的运行过程中。另一方面,村集体和农户具有高度的自主权,除了特定的自主决定是否参与的权利外,村

集体和农户还具有资金筹集、收益分配、权属调整等事项的权利。成都地票制度允许村集体和农户组建土地股份合作社或集体资产管理公司,作为复垦项目实施主体和融资平台。从这个角度看,成都地票制度更突出“让利于民”的思想,增强了农民在地票交易过程中的主体地位,有效地维护了农民集体土

地的收益权能。同时,在农村低效建设用地被复垦为耕地后(扣除农村发展需求的用地面积),转化为地票指标。该指标可以由村集体和农户自行分配(可以自用或在农村产权交易所挂牌公开交易)。这体现出成都政府以“持票准用”为门槛,通过地票指标在城乡之间自由、合理调配土地资源的思维,更有利于以市场为主导,实现土地资源的优化配置^[13-15]。

2 渝川地票制度创新管理制度借鉴

2.1 重庆市地票制度的借鉴

重庆市地票制度实现了城乡土地资源的有效配置,能够为城乡统筹发展的土地管理制度提供方向性的指引,对一、二线城市制定土地创新管理制度有一定的借鉴,如表1所示。

表1 重庆市地票制度借鉴要点

Table 1 Key points of chongqing land ticket system

备注 Remarks	适用范围及借鉴要点 Scope of application and key points
适用范围	部分已开展城市更新的一线、二线城市
适用规则	以地票为媒介,增加耕地增加,促进建设用地有效利用
一线城市应用要点	地票制度与城市更新政策相结合,地票持有者拥有集体建设用地开发优先权
二线城市应用要点	划定复垦耕地区和竞拍区域,农民自愿开展复垦,验收合格后获得地票;社会参与地票竞拍,获得地票者可以享有地票选择权,成功竞拍地块后可以享有一定的税费优惠
制度优点	增加耕地数量、拓展城市用地空间、缩短城乡差距
制度优化	复垦环节的简政放权,重点在于提高农民的参与度 验收环节的优化,重点在于提高农民验收不合格后的再次参与积极性 交易环节的权利增强,重点在于提高地票持有人的参与感 使用环节的地票增加,可以将地票发展为新型的金融产品

其中,部分已开展城市更新的一线城市可以结合地票制度与城市更新政策,实现开展存量土地的再开发。建议由村委提出闲置建设用地复垦的申请,相关部门同意后自行复垦,并经政府部门验收通过后,获得对等数量的地票,可在“三资”管理服务平台

台上挂牌。而需参与辖区城市更新的企业,需竞拍一定比例的地票方可成为城市更新的合作企业。同等条件下,地票持有者具有优先参与权。同时,地票持有者可以优先参与城市更新改造的前期摸查,片区策划方案、项目实施方案等前期工作,如图3所示。

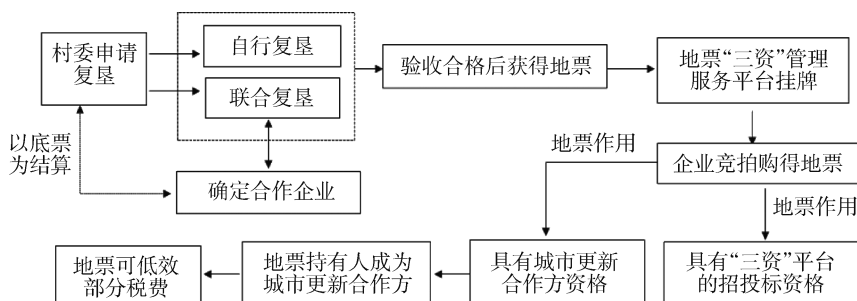


图3 一线城市的重庆地票制度借鉴

Fig. 3 Reference of developed city of Chongqing land ticket system

二线城市可结合土地利用规划、城市规划,有针对性地划定复垦区域,将其作为复垦重点支持区域。建议由国土部门牵头按照市和区(县和县级市)、乡

镇和村4个空间尺度的农村建设用地复垦区域进行类型划分。其中,市级和区(县、县级市)级大空间尺度上,其复垦区域划分的标准是土地利用规划与城

市规划的管制、控制和使用引导；而乡镇、村级尺度则结合实际调研结果，以农耕潜力和农村建设用地效益值为依据。

此外，在验收环节应明确验收不合格的费用分担。由于重庆市地票制度明确验收合格后，将复垦收益剩余的一定比例兑付给农户，但对于验收不合

格的制度安排尚不清晰。建议部分二线城市在借鉴地票制度的同时，建立验收环节的评估机制，责任划分的标准，并委托第三方评估是什么原因造成验收不通过，对于允许验收不合格的地块，可以由行业协会提供复垦指导，并再次验收，从而提高农户再次参与的积极性及合理复垦的科学性，如图 4 所示。

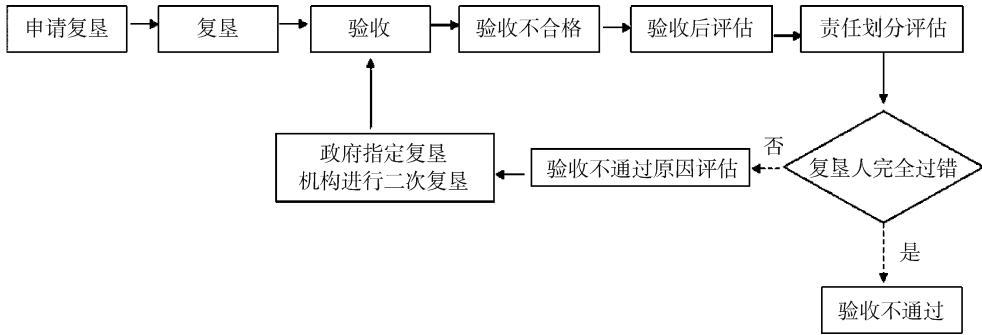


图 4 二次验收流程

Fig. 4 Secondary acceptance process

其次，在交易环节应赋予地票持有人更多的优先权，除了地块的选择权，还可以根据城市发展的状况，给予地票持有人更大的政策优惠力度。如，地票持有人在竞拍获得地块后（建议竞拍地票过程不产生税负），转入地块可以享有一定比例的税收优惠。包括：将税收优惠比例和项目建成使用后自用率挂钩，规定如果项目建成使用后自用率高达 50%，经营期达 10 年，2 年内暂缓征收其城市配套设施费，5 年内减按 25% 征收城市配套设施费。其原因是，大部分一、二线城市的房地产开发配套设施费较大，导致前期开发资金压力较大。以广州市为例，根据《关于缴纳配套设施费有关计算基数问题的通知》（穗建城[1998]74 号）规定：房地产项目的缴纳基数是按照楼层进行确定，即建设楼层越高，缴纳基数越大（建筑物层高为 10 层的缴纳基数为 1 200 元/m²，建筑物层高为 30 层的缴纳基数为 3 260 元/m²，两者相差 2.7 倍）。此外，写字楼物业还需在原基础上增加 8%。因此，为更好地推进地票制度，可以将税收优惠比例和项目建成使用后自用率进行挂钩，提高社会各界对地票竞拍的积极性。再者，地票持有人在开发建设非住宅（写字楼物业、工业物业及总部经济物业）过程中，可以享有分期缴纳地价、减免分期缴纳地价款利息等政策性优惠，通过政府的充分让利，提高社会各界自发性参与地票的竞拍，以市场倒逼地票制度的完善及深化。

最后，在使用环节上，部分有条件的城市可以结合土地银行的发展，将地票发展为一种金融产品，演变为类似股票、基金等投资品，让地票持有人可以以地票作为持有投资，促进地票市场的发展，为社会资金提供一种崭新的投资渠道。建议由政府出资成立土地银行，在村民自愿的前提下，将村内低效建设用地、闲置用地、不愿意耕作农用地的土地承包经营权委托给土地银行。土地银行参照一定的标准，确定土地经营权属的价款，面向社会发行地票。社会各界按份认购，其认购款作为复垦资金来源和村民土地承包经营权的租金来源。其后，将土地调整成片，进行复垦，并定期发布复垦后的农用地信息。出租后的土地租金优先偿还公众认购的地票款项（根据当时的汇率、物价水平、货币购买力、地票溢价情况分配利润），其后的地价款项作为土地银行的收入，如图 5 所示。

2.2 成都市地票制度的借鉴

对于一线城市来说，其生产要素或者资本流动较活跃，借鉴成都地票制度，尤其是“持票准用”机制，很可能会制约整个市场的自由化发展。但对于二线城市，甚至是三、四线城市而言，成都地票制度的强制性、权利倾向性却能为收益的再分配、城乡要素的流动提供载体。同时，地票制度的权利倾向于村集体和农民，既可以充分保障其合理的权益，还可以促进村集体和农民自发性开展村镇建设用地再开

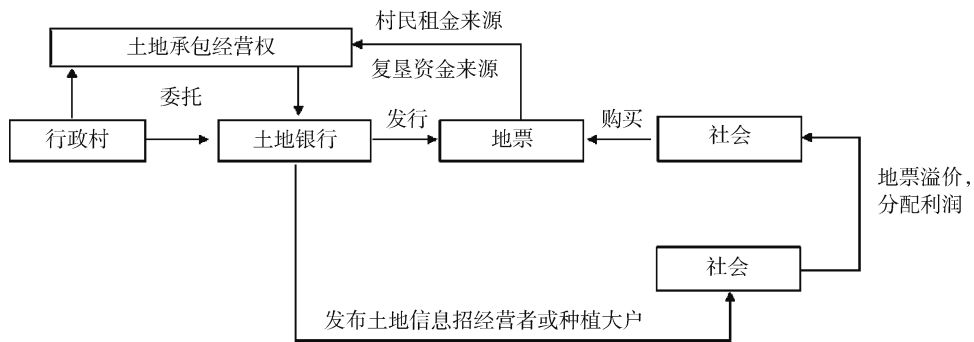


图5 土地银行构想

Fig. 5 Concept of Land Bank

发活动,提供土地的综合效益。

因此,部分二线城市,可以在成都地票制度的基础上,结合自身的经济发展状况进行优化,如表2所示。诸如:根据复垦地块的性质,明确“持票准用”的标准,并有针对性地区分复垦地块置换地票的数量。可以采用 $1/N + M = 1$ 的方式,即原复垦地块的面积为 10 m^2 ,可以置换公益性地块 3 m^2 、住宅性地块 7 m^2 ,其中,公益性地块可用于建设村内基础设施

备或通过产权交易中心挂牌竞拍,用于抵消房地产开发过程中的配套设施费用。住宅性地块可以置换等额的地票,进行挂牌竞拍,作为住宅性房地产开发的准入条件。同时,对于开发产业园区等工业地块,地票制度不作持票准入的限制,可以赋予工业地票持有人地块优先选择权,并根据工业地票的持有量折算一定的土地使用权出让金的优惠比率,享受一定的产业政策优惠,如图6所示。

表2 成都市地票制度借鉴要点

Table 2 Reference of developed city of Chengdu land ticket system

备注 Remarks	适用范围及借鉴要点 Scope of application and key points
适用范围	中部城市(经济发展较为一般的区域)
适用规则	以地票为媒介,在城乡之间合理分配土地出让收益,提升村集体和村民自发性开发建设集体建设用地的意识
应用要点	鼓励近郊村的村集体和农民申请复垦,并明确“持票准用”的标准,有针对性区分不同地块的地票指标数量(公益性用地、住宅用地、工业用地、商业用地等均作详细标准,不能均以地块面积等同的指标数额)
制度优点	促进农村土地的有效利用,提高农民收益,缩短城乡差距
制度优化	村集体和农村实用环节的优化,政府可以从多个方面促进村集体和农民进行地票自用,例如规定税收优惠、项目招商引资的指导等,从而真正发挥土地的经济效益,实现精准化扶贫 “持票准用”的标准化,现行制度规定地块竞买者必须购买同等面积的地票指标,可以结合地块的性质(住宅、非住宅等),进行制度优化。如,住宅地块必须购买同等面积的地票指标,而工业地块则按比例,购买地票指标等。

3 结论

作为“城乡统筹发展”土地管理制度典型的模式,重庆市与成都市分别在地票制度上进行深入的探索,形成了相对丰富的经验。作为全国首批统筹城乡综合配套改革试点区域,重庆市和成都市均以农村低效建设用地整治(俗称“复垦”)为切入点,取

得突出的成效。两者共同之处在于:借助农村低效建设用地整治(复垦为耕地),腾出的建设用地指标在满足农村发展的同时,以市场化方式进行用地指标的公开交易(俗称地票)。一方面,通过地票指标的杠杆作用,引入社会资本参与农村低效建设用地整治,保障农民的切身利益,提高农用地综合效益。另一方面,通过市场配置建设用地指标,实现城

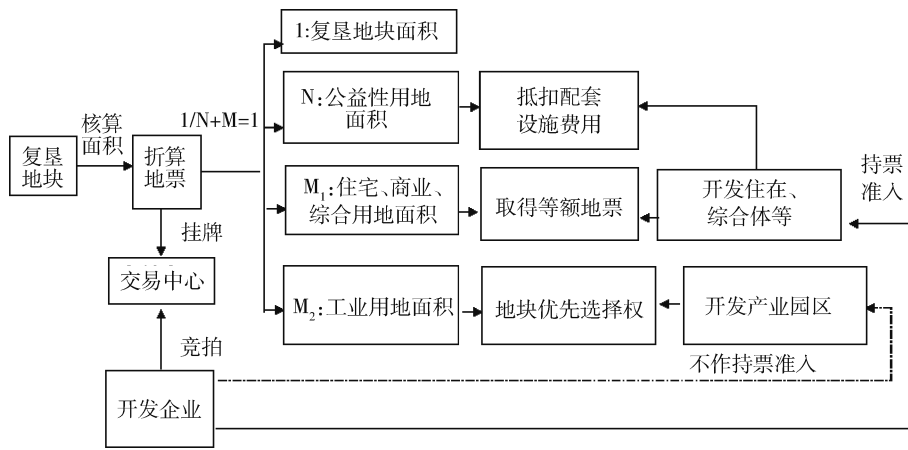


图 6 成都市地票制度借鉴要点

Fig. 6 Reference of developed city of Chengdu land ticket system

乡土地的空间布局的优化,解决城市建设和城市化进程“缺地”的矛盾,在城乡之间合理分配土地出让收益,缩减城乡差距。可以说,重庆、成都探索的地票制度,促进了城乡之间的生产要素流动,其意义重大,为我国城市创新土地管理制度提供借鉴依据。

不可否认的是,地票制度很可能会对未来乡村振兴可能的用地产生一定的消极影响。如,通过“剪刀差”方式“让利于民”,会使得农民过分依赖于将农村建设用地复垦为耕地来直接获得级差地租收益,很容易出现乡村振兴“无地可用”的尴尬局面。且大量将建设用地复垦为耕地,在无人愿意耕种以及农地流转不畅通的前提下,很可能造成新一轮的农地抛荒现象。由于复垦后的耕地仍归农民所有,事实上大部分农民并不倾向于将农地流给龙头企业,种粮能手。这不利于实现乡村振兴所提及的农业现代化目标。此外,政府不再下达建设用地计划指标,甚至过于强调农民在地票交易过程中的主体地位,容易出现假借乡村振兴的名义,大搞房地产开发,随意变更土地用途等后果。从乡村振兴可能的用地问题来看,地票制度仍需要在实践上不断完善,与时俱进。如,地票制度还需要出台相对应的用地评估政策。一方面评估建设用地复垦耕地的必要性和合理性,并配合乡村振兴的产业布局,出台对应的建设用地的复垦门槛。另一方面,评估复垦后耕地的利用状况,并规定复垦后的耕地可以优先流向龙头企业、种粮能手,并鼓励其相应乡村振兴政策发展规模农业。同时,相关的政府部门(农业部门、国土部门)应该相互配合,划定相对应的复垦片区、产业片区,并编制地票供应计划,做好事前谋划。

参考文献 References

- [1] 张鹏,刘春鑫.基于土地发展权与制度变迁视角的城乡土地地票交易探索:重庆模式分析[J].经济体制改革,2010,28(5):103-107
Zhang P, Liu C X. Exploration of land ticket trading in urban and rural areas from the perspective of land development rights and institutional change-analysis of Chongqing Model [J]. *Reform of the Economic System*, 2010, 28(5): 103-107 (in Chinese)
- [2] 郑沃林,殷梅华,吴剑辉.中国耕地保护研究的回顾与进展[J].世界地理研究,2016,(5):69-80
Zheng W L, Yin M H, Wu J H. Review and progress of farmland protection in China [J]. *World Regional Studies*, 2016, 25(5): 69-80 (in Chinese)
- [3] Sklenicka Petr. Applying evaluation criteria for the land consolidation effect to three contrasting study areas in the Czech Republic [J]. *Land Use Policy*, 2006, 23(4): 502-510
- [4] 郑沃林,谢昊,谭建纯.经济快速发展地区的留用土地开发模式与效益分析:基于广州的实地调研[J].农业部管理干部学院学报,2017(3):77-80
Zheng W L, Xie H, Tan J C. Analysis on the development mode and benefit of retained land in the regions with rapid economic development: Based on the field survey in Guangzhou [J]. *Journal of Agricultural Management Institute of Ministry of Agriculture*, 2017, 8(3): 77-80 (in Chinese)
- [5] 范焱,杨庆媛,张瑞麟,匡钰瑶.基于城乡统筹发展的农村土地综合整治绩效研究:以重庆市典型项目区为例[J].中国土地科学,2016,30(11):68-77
Fan G, Yang Q Y, Zhang R W, Kuang G Y. Performance evaluation of rural land comprehensive consolidation on urban-rural integrated development: A case study of typical projects in Chongqing [J]. *China Land Sciences*, 2016, 30(11): 68-77 (in Chinese)

- [6] 郑沃林, 闵丽, 肖琴, 谢昊. 经济快速发展地区集体建设用地的二次开发策略研究[J]. 上海经济研究, 2016, 35(10): 116-120
Zheng W L, Min L, Xiao Q, Xie H. Research on secondary development strategy of collective construction land in regions with rapid economic development [J]. *Shanghai Journal of Economics*, 2016, 35(10): 116-120 (in Chinese)
- [7] 周立群, 张红星. 农村土地制度变迁的经验研究: 从“宅基地换房”到“地票”交易所[J]. 南京社会科学, 2011, 22(8): 72-78
Zhou L Q, Zhang H X. Empirical research of changes of rural land institution: From “homestead exchange form house” to “land securities exchange” [J]. *Social Sciences in Nanjing*, 2011, 22(8): 72-78 (in Chinese)
- [8] 郑沃林, 田光明. 农村建设用地低效利用的影响因素分析: 以广州市天河区和白云区为例[J]. 地域研究与开发, 2016, 35(06): 104-108
Zheng W L, Tian G M. Factors formation analysis of rural inefficient collective construction: A case study of Tianhe and Baiyun districts of Guangzhou City [J]. *Areal Research and Development*, 2016, 35(6): 104-108 (in Chinese)
- [9] Heilig G K. Anthropogenic factors in land-use change in China [J]. *Population and Development Review*, 1997, 23(1): 139-168
- [10] Krugman P R. Making sense of the competitiveness debate [J]. *Oxford Review of Economic Policy*, 1996, 12(3): 17-25
- [11] Weng Q H. Land use change analysis in the Zhujiang delta of China using satellite remote sensing, GIS and stochastic modeling [J]. *Journal of Environmental Management*, 2002, 64(3): 273-284
- [12] 郑沃林, 郑荣宝. 城乡统筹土地管理实践探索: 以重庆市、成都市、涿州市为例[J]. 农业科学研究, 2017, 38(3): 64-68
Zheng W L, Zheng R B. Exploration of urban and rural land management practice: Taking Chongqing, Chengdu and Zhuozhou as examples [J]. *Journal of Agricultural Sciences*, 2017, 38(3): 64-68 (in Chinese)
- [13] 黄珂, 张安录. 城乡建设用地的市场化整合机制[J]. 改革, 2016(2): 69-79
Huang K, Zheng A L. Market integration mechanism of urban and rural construction land [J]. *Reform*, 2016, 29(2): 69-79 (in Chinese)
- [14] Zhu J. A Transitional institution for the emerging land market in urban China [J]. *Urban Studies*, 2005, 42(8): 1369-1390
- [15] 王湃, 刘梦兰, 黄朝明. 集体经营性建设用地入市收益分配重构研究: 兼与农村土地征收制度改革的对比如[J]. 海南大学学报: 人文社会科学版, 2018, 36(5): 77-85
Wang P, Liu M L, Huang C M. On the reconstruction of revenue distribution of marketization of commercial collective construction land: A contrast with the reform of rural land expropriation system [J]. *Humanities & Social Sciences Journal of Hainan University*, 2018, 36(5): 77-85 (in Chinese)

责任编辑: 王燕华