

# ★★世纪期刊网-专业期刊论文原文服务网站★★

## 【关于我们】

世纪期刊网专业提供中文期刊及学术论文、会议论文的原文传递及下载服务。

## 【版权申明】

世纪期刊网提供的电子版文件版权均归属原版权所有人，世纪期刊网不承担版权问题，仅供您个人参考。

## 【联系方式】

电子邮件 [support@verylib.com](mailto:support@verylib.com)

## 【网站地址】

世纪期刊网 <http://www.verylib.com>

## 【网上购书推荐商家】

[当当网](#) [卓越网](#) [读书人网](#)

[京东IT数码商城](#)

本次文章生成时间：2010-5-4 11:12:08

[文章内容从第二页开始!](#)

请将本站向您的朋友传递及介绍!

# 农村承包土地使用权转让 价格的计量模式研究

武深树, 邓真惠, 张孟飞

(中共湖南省委党校, 湖南 长沙 410006)

**摘 要:** 我国的农村家庭承包土地使用权转让已成普遍现象。通过分析承包土地使用权转让的价格形成, 探索出三种土地使用权转让价格计量模式, 为农村家庭承包土地依法有偿转让, 规范土地管理提供科学依据。

**关键词:** 承包土地; 使用权转让价格; 计量模式

**中图分类号:** F321.1

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1004-972X(2002)02-0045-02

目前, 我国农村家庭承包土地使用权有偿转让已成普遍现象, 但是在转让价格上, 理论上无共识, 实践上无可供参考的计量模式。探索出在理论上有据可循, 操作中之有效的农村家庭承包土地使用权转让价格, 对推动农户承包土地流转, 发挥市场机制合理配置土地资源有着十分重要的意义。

## 一、承包土地使用权转让及其价格决定

承包土地使用权转让是指农村土地承包使用者依法在其土地使用期内将土地使用权再次转让。土地使用权转让时的转让方与受让方在平等互利的基础上商议达成的交易价格就是承包土地使用权转让价格。对土地承包使用者而言, 承包土地使用权转让价格是其凭借土地承包权获取土地收益的表现形式, 因此, 它应当包括以下四个方面的内容:

1. 土地所有者向土地承包者让渡的部分收益。我国目前的农村土地承包主要是一种福利资源分配, 是土地所有者——农村集体经济组织为保障农民的正常生产生活将其自己拥有的土地资源按人均等比例划分分配给土地承包者。它既是一种土地权属的变更, 也是一种土地财产关系的变更。土地所有者没有完全按照地租理论足额向土地承包者收取地租, 而是有意将其地租的一部分甚至全部让渡给土地承包使用者, 以支持承包者的农业生产。

2. 由土地承包者投入而带来的地租收益增加。承包土地在没有得到承包者开发使用之前, 承包者收益只能是土地所有者让渡的部分收益。但是, 承包者承包土地的目的是利用土地的使用价值, 继续开发使用土地资源使土地增值。这样, 承包土地在使用期限内, 绝大多数承包者都投入了人力、物力、财力进行经营管理和对土地资源的保护, 使承包土地由薄地、瘦地变成好地、肥地, 荒山地变成林地、耕地, 使土地资本存量增加。根据马克思理论, 资本存量的差异使地租有绝对地租、级差地租之分, 也就是说土地资本存量增加, 土地

转让时的地租收益会增加。实践中承包土地经承包者改造使用后发现转让价格不一就是很好的例证。

当然这里所指的投入不是单指承包者的个人直接投入, 而应包括三个方面: 一是土地承包者为把土地改造成适合于某种使用方向的直接成本, 具体包括: 土地的平整, 地质的改良, 依附或隶属土地的附属物等劳动投入。二是与土地主导使用功能相配套的投入, 主要表现为基础设施的投入。主要有: 水电气系统、道路系统、通讯邮电系统、园林绿化系统以及生产、生活服务的设施等。这些设施不一定依附于地块上, 但与地块的主导使用功能关联。三是地块周边关联环境的间接投入。这种投入虽不增加地块本身的价值, 也不是出于改善地块质量的直接目的, 但这种周边环境投资, 对地块升值具有波及效应, 从而形成地块使用者的级差收入。<sup>[1]</sup>

3. 承包土地未来收益的经济补偿。土地是财富之母, 是财富的源泉。它具有带来更多财富的职能, 使之变成财富的“本钱”。而且, 土地总量有限, 承包土地总量供给弹性为零, 随着人口增加, 人均承包土地逐渐减少, 人地矛盾尖锐, 供求缺口加大, 使承包土地资源极度稀缺。因此, 土地的财富生产功能和稀缺性决定了土地财富收益的分配归属。谁拥有承包土地, 谁就拥有未来收益的权利。土地使用权转让就是土地承包使用方将其未来收益转让给受让方, 受让方要能够完全接受其转让的未来收益, 必然给土地承包者以经济补偿。

4. 承包土地权属变更的经济补偿。土地使用权转让其实质是土地使用权权属关系的变更。这种交易不会增加财富量, 仅仅是土地权属关系的调整。说到底, 是借助商品交换的形式来实现土地资源的最有效利用。这样, 要取得土地使用权必然要改变土地使用权权属关系, 根据产权理论, 要改变土地使用权权属关系, 就必然在经济上付出代价。

## 二、承包土地使用权转让价格可供选择的计量方案

收稿日期: 2001-10-16

作者简介: 武深树(1973—), 男, 河南卫东人, 中共湖南省委党校经济学教研部研究生。

目前, 农地价格计量办法很多, 如土壤潜力估价法、收益还原法、市场分析法、数学模型法、成本法、标准田法、影子价格法、申报法等<sup>[2]</sup>。然而, 这些都是以土地所有权为对象, 与能转让的使用权有明显的区别。我国的土地使用权转让价格应根据马克思的地租理论、产权理论和土地价值理论, 充分考虑土地资源的福利性、市场调节灵活性等状况予以确定。笔者认为, 有三种计量模型可供选择。

1. 地租计量模式。根据马克思地租理论, 地价源于剩余价值, 换个说法, 即源于剩余产品的价值。农村承包土地使用权转让后, 土地所有者和土地承包者均没有参与劳动, 没有直接创造价值, 因此, 其收益只能来源于剩余价值。这样, 农村承包土地地租应包括土地承包者的使用权收益与土地所有者收益, 土地使用权转让价格便等于地租减去土地所有者收益的余额:

$$P=Q-F \quad (1)$$

P 为土地使用权转让价格; Q 为地租; F 为乡村统筹提留。

根据俄罗斯 A·C·A 切舍夫的级差地租公式:

$$Q=P_c-P_u$$

$P_c$  为按销售价计算的作物栽培产品价值;  $P_u$  为按个别生产价格计算的作物栽培产品价值。

销售价以地区形成的平均水平确定, 个别生产价格根据利润率确定:

$$P_u=\frac{C(m'+100)}{100}$$

C 为作物栽培产品成本;  $m'$  为利润率(%)。于是:

$$P=(P_c-\frac{C(m'+100)}{100})-F \quad (2)$$

从(2)式可以看出, 地租可以测定, 在一定时期内是一个相对衡定的量, 因此, 土地使用权转让价格主要取决于乡村统筹提留, 二者互为消长。如果乡村统筹提留高, 则土地使用权转让价格低; 反之亦然。当前, 农村土地流转中“倒贴皮”与农民普遍反映的“统筹费用负担过重”, 就较好地说明了土地所有者与土地承包使用者分配地租的比例不协调, 为农村税费改革提供了理论依据。

2. 资产要素计量模式。农村家庭承包土地是一种资产, 是一种物化的资本, 它同资金、技术、劳动力一样是农村土地经营的基本生产要素。土地使用权转让便可以将土地使用权以股份形式参与土地经营, 按股分红, 获取收益。这样土地使用权转让价格便等于土地股份的股息收益:

$$P=\frac{N}{L+M+N+T} \cdot R \quad (3)$$

N 为土地折合股份; L 为劳动力折合股份; M 为资金投入股份; T 为技术折合股份; R 为土地纯收益。

土地纯收益等于土地的总收益扣除其生产成本, 即:

$$R=Y \times P-C+D-S$$

Y 是理论标准作物单产; P 是标准作物价格; C 是标准作物单位生产成本; D 是各种土地补偿费; S 是标准作物单位面积税费标准。因此有:

$$P=\frac{N}{L+M+N+T}(Y \cdot P-C+D-S) \quad (4)$$

(4)式的好处是土地承包者把土地使用权视为资本, 土地经营者把土地视为资产, 土地生产要素的属性在各种经济关系中都体现出来, 双方的产权关系、经济利益的分配关系比较清晰。其弊端是土地承包者其土地使用权收益不固定, 随着受让方生产经营的状况而波动, 同时这种实现形式要求有较准确、完整的会计核算体系, 也就是说委托代理关系中存在的任何问题都可能在这种经济关系中出现。

3. 资源福利计量模式。农村土地家庭承包是我国根据人多地少的现状, 生产力的发展水平公平赋予农民的一项财产权利, 它向农民提供了就业、生存保障, 是农民生活的保障基础, 于是土地使用权转让价格应该建立在农民的最低生活保障线上:<sup>[3]</sup>

$$P=\frac{A}{I} \quad (5)$$

A 为农民最低生活收入线中土地收益部分; I 为利率。

由于最低生活收入线随地区、时期的不同有所差别, 因而土地使用权转让的价格也就因地区、时期而不同。而且随着农村土地就业、生存保障和福利功能的弱化, 农民最低生活收入线中社会福利保障收益提高, 土地保障收益减少, 土地使用权转让的价格随之降低。(5)式的最大优势在于保障了农民的生存、生活, 充分体现了社会主义公有制条件下的社会财富公平分配的性质。但是, 它有可能经常违背土地使用权的价值规律, 人为提高或降低土地使用权转让价格, 甚至造成越是土地产出低而穷困的地区, 土地使用权转让价格越高, 越是土地产出高而富裕的地区, 土地使用权转让价格越低的逆价值规律情况。

### 三、承包土地使用权转让价格的影响因素

尽管承包土地使用权转让价格有多种计量模式, 但是不论哪一种模式都受许多因素的共同制约。如利率(I)、劳动生产率(G)、人口增长率(M)和税率(V)等。在具体计算承包土地使用权转让价格时, 要以前面所提的计量模式为基准, 综合考虑其影响因素, 以地租计量模式为例, 一般情况下, 利率、劳动生产率、税率从反方向影响承包土地使用权转让价格, 人口增长率从正方向影响承包土地使用权转让价格, 这样考虑各种影响因素, 承包土地使用权转让价格为:

$$P=(Q-F) \cdot (1-I-G+M-V) \quad (6)$$

也就是说, 利率越高, 土地使用权转让价格越低, 利率越低, 土地使用权转让价格越高; 劳动生产率越高, 土地使用权转让价格越低, 劳动生产率越低, 土地使用权转让价格越高; 人口增长率越高, 土地使用权转让价格越高, 人口增长率越低, 土地使用权转让价格越低; 税率越高, 土地使用权转让价格越低, 税率越低, 土地使用权转让价格越高。

### 参考文献:

- [1]陈柏东. 论地价[J]. 经济评论, 2001, (4).
- [2]黄贤金. 农地价格论[M]. 北京: 中国农业出版社, 1997.
- [3]邓大才. 农村家庭承包土地转让的价格研究[J]. 改革, 2001, (2).

(责任编辑: 杨国玉)