

发展权视角下的农村宅基地退出增值 收益分配研究

胡贤辉, 刘蒙罢, 文高辉

(湖南师范大学 资源与环境科学学院, 湖南 长沙 410081)

摘 要:宅基地发展权为一类具有增值收益的产权,其归属应从其增值来源和产权特性两个角度进行分析论证,即宅基地发展权既不能完全归私有,也不能完全归公有,而应该在二者之间取得合理平衡。基于该分配角度,以土地发展权的视角探讨宅基地退出过程中宅基地发展权的权能分配以及土地增值的全过程,构想将宅基地发展权分为集体建设用地发展权与市地发展权两个层次,并以此构建土地增值收益的效益函数模型。在该权能分配理论的指导下以湖南省娄底市新化县为例进行了实证研究,对集体经济组织、地方政府以及开发商三者的土地增值收益分配比例进行了测算,得出测算分配比例为 26.89 : 42.33 : 30.78,集体经济组织分享的集体建设用地发展权价值为 201.44 元/m²,是正常征收的 2.24 倍。以产权为基础的土地增值收益分配,更加体现了补偿公平的原则。

关键词:宅基地发展权;集体建设用地发展权;市地发展权;土地增值收益分配

中图分类号:K902;F301.1(264) **文献标志码:**A **文章编号:**1009-4210-(2019)02-085-10

Study on the Distribution of Value-added Income in Rural Homestead Withdrawal from the Perspective of Development Right

HU Xian-hui, LIU Meng-ba, WEN Gao-hui

(College of Resources and Environmental Sciences, Hunan Normal University, Changsha 410081, China)

Abstract: The right to the development of homestead is a kind of property right with value-added benefits, and its attribution should be analyzed and demonstrated from the two perspectives of its value-added sources and property characteristics, that is, the right to the development of homestead can neither be completely returned to private ownership nor completely returned to public owned, but a reasonable balance should be achieved between the two. Based on this perspective, this paper discusses the distribution of the

收稿日期:2019-01-21

基金项目:国家自然科学基金(41801190);教育部人文社会科学项目(17YJC630225)

作者简介:胡贤辉(1978—),男,副教授,博士,从事国土规划与评价研究。

right to development of homestead and the whole process of land appreciation in the process of withdrawal of homestead from the perspective of land development right, and proposes to divide the right to development of homestead into two levels, namely, the right to development of collective construction land and the right to development of municipal land. Under the guidance of the theory of powers and functions distribution, an empirical study was carried out in Xinhua County as an example, the collective economic organizations, local government and developers of land increment income distribution proportion, then estimated that measuring the allocation proportion is 26.89 : 42.33 : 30.78, collective economic organizations to share the collective construction land development rights value is 201.44 yuan/m², 2.24 times the normal levy. The income distribution of land increment based on property right embodies the principle of compensation equity.

Key words: homestead development right; the right to collective construction land development; the right to municipal land development; land appreciation income distribution

随着我国城镇化与工业化的快速推进,依靠新增建设用地指标已很难满足当前经济社会发展用地需求。而城市化所带来的农村劳动力的大量转移所造成的农村“空心化”现象却日益突出。据 2017《中国农村发展报告》可知,当前我国农村宅基地空闲和闲置用地面积多达 2×10^6 hm²,农村常住人口已锐减至 5.90 亿,人均农村居民点用地达 259 m²,远远超过人均 150 m² 的国家标准^[1]。因此,盘活农村闲置宅基地,实行城乡建设用地增减挂钩,是解决当前农村宅基地闲置与城市用地紧缺两大问题的主要政策措施。当前,宅基地退出试点地区已由 2014 年的 15 个县(市)扩展至全国 33 个县(市),各地区就宅基地退出机制进行了不同的探索,例如浙江嘉兴通过“分与换”以及“集地券”制度探索宅基地退出机制;江西余江通过宅基地有偿使用和有偿退出制度引导宅基地的退出;重庆和天津则分别实施“地票”和“宅基地换房”制度。上述制度的实施为宅基地有偿退出开辟了制度通道,但从当前试点地区的实施情况看,在宅基地退出过程中,农户只具有知情权,却不具备否决权,这种不公平的退出机制导致了宅基地退出过程中产生各种冲突^[2]。2015 年—2018 年的中央一号文件以及党的十八届三中全会通过的《关于全面深化改革若干重大问题的决定》中均提出要依法保障农民宅基地的权益,建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。因此,探索和建立公平有效的农村宅基地退出增值收益分配机制是解决宅基地退出过程中出现各种问题的关键所在。

近年来,国内学者对宅基地退出过程中的收益分配已进行了大量的研究,取得了一定的研究成果。毛燕领、易小燕等学者基于 Shapley 值的分配理论探讨了宅基地退出地方政府与农户之间的利益分配问题^[2-3];胡银根、邵忠银等学者基于宅基地对农民的价值功效角度测算了宅基地退出过程中,政府应给予农民的补偿标准^[4-6];孙维、程春丽等学者则从宅基地的权属角度和政府的相关政策角度探讨宅基地退出过程中农户所应获得的补偿标准^[7-8];诸培新等学者运用成本收益的方法揭示了江苏省的万顷良田建设项目中宅基地退出增值收益分配关系和分配机制^[9];宋戈等学者从土地发展权的视角测算东北粮食主产区农村宅基地退出增值收益

在政府、集体经济组织以及农户之间的分配比例^[10];还有部分学者的研究则以宅基地退出各参与者的各自行为决策为出发点,采用非合作博弈的模型探究各行为主体在宅基地退出过程中的决策,并以纳什均衡解作为宅基地退出中各参与者的利益分配比例^[11-13]。

综合上述学者研究可知,各学者主要基于农户的微观视角对农户的补偿标准进行测算,未从产权的视角分析各参与主体在宅基地退出过程中的权利归属状况,没有建立在产权基础上的收益分配,往往会导致收益分配缺乏依据,难以令农户信服,也容易导致分配不公。鉴于此,本文试图从土地发展权的视角探讨宅基地退出过程中宅基地发展权的权能分配理论以及土地增值的全过程,而后在此基础上构建土地增值收益的效益函数模型,并以湖南省新化县为例测算集体经济组织、地方政府以及开发商三者的土地增值收益分配比例,以期为实行宅基地退出政策实施提供一定的理论基础。

一 宅基地退出增值收益分配的理论分析

(一) 宅基地退出增值的形成原因分析

基于宏观的视角,土地增值主要可分为两大类:一类为外部性变化导致的土地自然增值,比如土地利用规划条件的改变、周边基础设施的改变、市场中土地供求关系的变化、国家相关政策的改变等外部因素的变化而形成的土地增值;另一类为内部因素的变化导致的土地人工增值,主要表现为土地所有者和土地使用者在土地上进行资本的投入而引发的人工增值,人工增值的部分归属于投入者自己所得,不在参与者之间进行分配。在城乡建设用地增加挂钩的背景下,宅基地退出的全过程中,宅基地增值既包含了外部性变化导致的土地自然增值,又包含了内部因素导致的土地人工增值,正确认识宅基地退出后的土地增值机理是构建合理的土地增值收益分配机制的前提。

(二) 宅基地发展权的归属理论分析

土地发展权作为一项制度首次出现于1947年的英国城乡规划法^[14]。依据该法的规定,1947年后,英国境内所有私有土地的发展权将被“国有化”,私人土地只能在目前规定的用途范围内利用。这就是众多学者探讨的“土地发展权国有模式”的来源,因此,他们也就认为:“土地发展权不太可能是土地所有权的派生权利,其来源于国家对土地用途管制的限制,因为土地有了限制,所以才产生了发展权。基于此,在我国学术界中关于农地发展权的问题就出现了第一种观点:主张将发展权归国家所有,使用者要进行改变,必须向国家购买发展权,即“涨价归公”。但在20世纪60年代后,英国建立的土地发展权理论被引入了美国,发展出了截然不同的模式。在美国从来没有任何一个地方采用过“土地发展权国有化”这一模式,分区规划只是为了限制私人土地发展权的一项管制措施^[15],即“土地发展权私有化模式”。在该模式下,国内学者又引发了第二种观点:主张将农地发展权归土地所有者所有,国家可以在市场中对农地发展权进行购买,即“涨价归私”。代表学者李延荣认为农村土地进行流转,只有土地权利人才是

参与者,而政府既不是土地拥有者,也不是土地使用者,没有理由参与土地流转的收益分配^[16]。之后,法国在借鉴英美两国的制度上,将土地发展权赋予了私权与公权的性质,即“公私兼顾论”的分配模式。我国有关土地发展权的制度最早可追溯到 20 世纪 80 年代的计划经济时代,在该时代背景下的土地的发展权模式主要为政府垄断模式,只兼具公权性质,但随着市场制度的逐步放开,也逐步出现政府与集体共享土地发展权的制度模式。本文认为英国的“涨价归公”模式把发展权完全归公于国家所有,显然忽视了农民作为土地所有者的利益,忽视了农民在土地增值中所作出的贡献;美国的“涨价归私”模式将土地发展权归为私人,认为土地发展权是属于土地所有权的一项子权利,是不能被剥夺的。这种绝对产权的意识忽略了农地利用所具有的外部性以及公共物品的特性等问题,土地所有权人作为理性经济人,会将土地这一匮乏的生产要素流向利用经济效益高的土地,会造成国家粮食安全、基础设施建设乏力等问题。

通过上述分析可知,持“发展权国有归属”论者可能更多的是把发展权的增值来源作为理论基础,而持“发展权集体归属”论者主要以产权所有权论作为理论基础。虽然当前学术界很少单独研究宅基地发展权的归属问题,但是对其理解可通过对农地发展权归属问题进行认知。因此,本文认为宅基地发展权同样是一种具有增值收益的产权,其归属应该从其增值来源和产权特性两个角度进行分析论证,即宅基地发展权既不能完全归私有,也不能完全归公有,而应该在二者之间取得合理平衡。

当前关于宅基地发展权的定义主要是包括两个方面:(1)因实施城乡建设用地增减挂钩而导致的空间开发权的置换,引起的土地性质改变,从而引发的土地价值的上升;(2)在原先地理位置的基础上,因为土地的集约利用或者外在基础设施条件的改变而导致的宅基地价值增值^[17]。本文所指的宅基地发展权为第一类,即在城乡建设用地增减挂钩于耕地占补平衡的背景下,退出的宅基地经过复垦为耕地资源,而后政府将宅基地退出产生的新增建设用地指标进行异地置换。

(三) 基于土地发展权的宅基地退出增值收益分配理论设计

本文试图引入宅基地发展权的概念重新配置宅基地退出增值收益,设想将宅基地发展权依据其形成过程进行权能划分,分为集体建设用地发展权和市地发展权两部分。其中集体建设用地发展权归属于土地所有者所有,该权利引发的宅基地增值收益部分补偿给土地所有者;而另外一部分市地发展权应归属于地方政府所有,其引发的宅基地增值部分应归属于地方政府所有。

集体建设用地发展权是宅基地所有权者对宅基地进行进一步开发的权利,该权利依附于地块所有权,所有权一旦消失,其也随之消失,并不因外在因素的改变而发生改变,根属于所有权本身。宅基地属于农村集体建设用地,其土地功能相当于熟地,宅基地退出后,可开发为各类用地。因此,其价值可以以城镇各地类的基准地价为基础进行衡量^[18],而基准地价是按照土地市场价格状况进行随时调整的,为保证测算的合理性,本文用各类用地的年度基准地价作为

计算集体建设用地发展权价值的基础。以集体建设用地发展权价值量对宅基地退出过程产生的增值收益进行补偿,既能防止农民利益受损,又能避免政府补偿过高等问题,实现最大化公平。

相应地市地发展权则是在退出的宅基地进行空间置换而形成的新增建设用地基础之上进一步进行开发的权利。城市土地在市场机制的作用下促进了土地的高效利用,带来了城市土地的增值收益,本质上由级差地租和垄断地租所带来,是由外部因素所导致,理应归政府所有。这部分的权利价值应由宗地在最终开发用途状态下的市场价格与基准地价之差来衡量。

在整个宅基地退出的过程中,开发商作为整个过程的最终承担者,对空间置换的宅基地进行投资开发转化为房地产产品,表现为在土地上进行资本投入而引发的人工增值,其不参与整个宅基地退出过程中的自然增值,所获得的收益为其投入资本在社会平均利率下的利润所得。

二 发展权视角下的宅基地退出增值收益的分配模型构建

(一) 宅基地价值构成

在城乡建设用地增减挂钩政策的背景下,宅基地市场价值逐步凸显出来,主要包括宅基地的发展权价值以及经济财产价值,同时宅基地还承担着一定的非市场价值,主要包括住房保障价值和副业生产价值。在这价值体系中集体经济组织是拥有宅基地经济财产价值、集体建设用地发展权价值以及相应的非市场价值;地方政府拥有市地发展权价值。但是宅基地的上述价值并不同时存在,宅基地退出意味着集体经济组织以其拥有的宅基地经济财产价值、住房保障价值以及副业生产价值交换了集体建设用地发展权价值,因此,集体经济组织获得了相当于集体建设用地发展权价格的补偿。由于目前还未实现城乡统一的社会福利保障价值,集体经济组织除了集体建设用地发展权价值之外,还应该获得住房保障价值。这一部分价值应该由政府从土地增值收益中支付。

(二) 宅基地退出过程及其增值形成分析

宅基地退出后,通过复垦为耕地,进行空间置换得到城市周边的一块耕地,而后进行土地征收、平整、出让到房地产开发完成的全过程,其土地增值过程见图1。

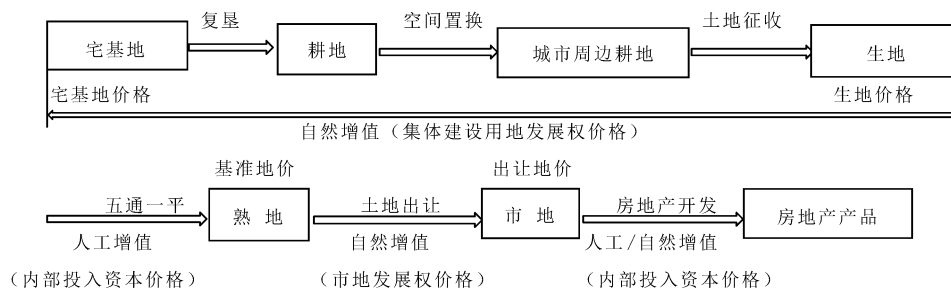


图1 农村宅基地退出土地增值过程

宅基地退出,通过复垦为耕地形成的城市建设用地指标进行空间置换后成为城市建设用地,其价值从原先的宅基地基本价格转化成城市用地招拍挂前的生地价格,其价值的增值主要是由于土地利用方式的变化,属于土地增值中的自然增值范畴;生地资源通过城市土地储备中心进行“五通一平”变成熟地,这一过程主要是政府进行开发投资导致的人工增值过程,用年度基准地价可较好地反映待出让熟地的平均价格;土地经出让后转化为城市建设用地,该过程中土地的增值是由于规划用途等外部因素的改变而导致的,土地出让价格与基准地价两者之差即市地发展权价格。市地经过开发商资本的投入,形成成熟的房地产商品,该过程既包含了人工增值,也包含了一定的自然增值,在人工增值的过程中开发商所获得的土地收益应该等于房地产开发商投入的土地开发资本在社会平均利润下所得。而自然增值主要是由于外部因素引发的土地价格上涨,这部分增值国家会以税收的形式收取。对于这一部分的收益分配,本文不做探讨。

(三)构建各参与主体的收益函数

基于上述分析,可分别构建集体经济组织、地方政府以及开发商三者的宅基地退出增值收益函数:

(1)集体经济组织收益函数。

设在宅基地退出过程形成的土地增值收益体系中,集体经济组织所获的收益为 Q_1 ,地方政府所获得收益为 Q_2 ,开发商所获得收益为 Q_3 ,计算公式如下:

$$Q_1 = F_1 + Y \quad (1)$$

$$F_1 = K_1 - C - Z \quad (2)$$

式中: F_1 为宅基地发展权价值中的集体建设用地发展权价值; Y 为农户的住房保障价值; K_1 为待出让熟地的加权价格; C 为该区域“五通一平”的成本; Z 为宅基地价格,反映的是宅基地的经济财产价值,其价值不仅取决于地上建筑物的价值,还取决于宅基地的区位,因此以宅基地退出的区位补偿价衡量^[10],其计算公式如下:

$$Z = \frac{(L_1 - L_2)X}{m} \quad (3)$$

式中: L_1 为宅基地退出地区经济适用房住宅价格; L_2 为现条件下宅基地上建造房屋的成本价; X 为户均安置面积; m 为户均宅基地面积。

农户的住房保障价值 Y 主要是以城镇最低住房保障价值为基准,采用等价替换的方法以城镇低收入家庭住房购买补贴衡量农村宅基地住房保障价值,其计算公式如下^[10]:

$$Y = \frac{P \times S}{N \times M} \quad (4)$$

式中: P 为购买经济适用房的户均货币补贴; S 为该地区农业人口总数; M 为该区域宅基地总面积; N 为农村户均人口。

(2) 地方政府收益函数。

$$Q_2 = F_2 - Y \quad (5)$$

$$F_2 = K_2 - K_1 \quad (6)$$

式中: F_2 为市地发展权价值; K_2 为市地出让价格。

(3) 开发商收益函数。

假设宅基地退出进行空间置换而形成的城市土地出让后, 房地产开发商投入的资本为 R , 该年度下社会平均资本利润率为 q , 则开发商所获得土地增值 Q_3 收益为:

$$Q_3 = R \times (1 + q) \quad (7)$$

三 实证分析

以湖南省娄底市新化县为例, 应用上述模型对新化县宅基地退出产生的土地增值收益分配进行理论估算。各变量的数据来源主要来自 2017 版《娄底统计年鉴》《新化县 2017 年国民经济与社会发展统计公报》《2017 年新化县城镇基准地价更新初步成果》、新化县国土资源局官网统计数据以及课题需求而做的实地调查所获取的数据; 基准地价采用的是新化县 2017 年各地类的年度基准地价标准, 并且以 2017 年全县居住、商服、工矿仓储用地的出让面积比作为权重进行平均计算得到的; 市地出让价格则是以 2017 年全县的土地出让金总额与出让的面积之比计算得到, 其相关数值见表 1。

表 1 相关变量值及其描述

变量	变量值	变量单位	变量含义
K_1	786.66	元/ m^2	待出让熟地的平均价格(基准地价)
C	112.5	元/ m^2	五通一平成本
L_1	2050	元/ m^2	本地区经济适用房指导价格
L_2	450	元/ m^2	宅基地上建造房屋成本价
X	65	m^2	户均安置面积
m	220	m^2	户均宅基地面积
P	9.6	万	购买经济适用房的户均货币补贴
S	132.61	万人	该地区农业人口总数
N	3.82	人	农村户均人口
M	6.63×10^7	m^2	该区域宅基地总面积
K_2	2398.80	元/ m^2	市地出让价格
R	15.87	亿元	该年度房地产投资额度
q	6.5%	—	社会平均利润

(一) 土地增值收益的测算结果

根据表 1 的数值以及构建的参与者土地增值收益函数, 可计算得出, 集体建设用地发展权价值 F_1 为 201.44 元/ m^2 ; 宅基地的住房保障价值 Y 为 502.61 元/ m^2 , 则集体经济组织所获的

收益 Q_1 为 703.54 元/ m^2 ; 市地发展权价值 F_2 为 1 612.14 元/ m^2 , 地方政府所获得的效益 Q_2 为 1 109.53 元/ m^2 ; 2017 年度, 新化县房地产开发投资额约为 15.87 亿元, 全县土地出让用于住宅面积约为 12.79 hm^2 , 以 2017 年全县规模以上工业成本费用利润率 6.5% 为社会平均利润率, 可以得出 2017 年房地产开发商获得的土地增值收益 Q_3 为 806.53 元/ m^2 。

(二) 测算结果分析

从宅基地退出复垦为耕地到经过空间指标的置换, 最终至市地出让的整个过程, 土地的自然增值为 1 813.58 元/ m^2 , 土地人工增值为 112.5 元/ m^2 , 集体经济组织与政府的所获得土地增值收益比例为 38.85 : 61.15; 若考虑从宅基地退出至房地产开发形成商品的全过程, 通过收益函数计算出来的集体经济组织、地方政府以及房地产开发商在宅基地退出过程中享受的土地增值收益分别为 703.54 元/ m^2 、1 109.53 元/ m^2 、806.53 元/ m^2 , 三者所获得土地增值收益的比例为 26.89 : 42.33 : 30.78。朱一中、曹裕学者认为农民、开发商、政府分享的土地增值收益的理想比例为农民约占 25%~30%、政府约占 50%~55%、开发商约占 15%~25%^[18]。本文通过土地发展权的视角去估算宅基地退出过程中的土地增值收益分配比例与理想中的收益分配比例较为吻合, 整体上是一种较为公平的分配比例。但在实际征地过程中, 根据新化县 2018 年土地征地补偿价格标准一区的补偿标准为 89.95 元/ m^2 , 二区的征地补偿价格标准为 77.96 元/ m^2 , 远远低于本文所测算的集体建设用地发展权价格 201.44 元/ m^2 。

四 结论与建议

(一) 结论

将宅基地发展权认为是一类具有增值收益的产权, 其归属应从其增值来源和产权特性两个角度进行分析论证, 即宅基地发展权既不能完全归私有, 也不能完全归公有, 而应该在二者之间取得合理平衡。而后在此基础上引入宅基地发展权的概念重新配置宅基地退出增值收益, 构想将宅基地发展权分为了两大权利, 其一为集体建设用地发展权, 该权利应该归属于集体经济组织所有; 其二为市地发展权, 该权利归属于地方政府所有。房地产开发商并不参与土地的自然增值, 无法分享该过程中的土地增值收益。对宅基地发展权进行此划分, 克服了集体经济组织作为弱势一方的所带来的被动接受的缺陷, 为政府在当前宅基地退出过程中对农户进行补偿时提供了一定的理论基础。

在该权能划分的基础上本文以新化县为例, 基于基准地价对宅基地退出形成的增值收益分配比例进行测算, 得出集体经济组织、地方政府、开发商三者之间的分配比例为 26.89 : 42.33 : 30.78。集体经济组织分享的集体建设用地发展权价值为 201.44 元/ m^2 , 是正常征收的 2.24 倍。该比例的分配方案表明了基于宅基地的发展权的权能划分基础上的土地增值收益分配是一种更加合理的补偿方式, 更加有利于保护作为弱势一方的集体经济组织, 增加农民退出宅基地的积极性。

(二)建议

基于上述理论分析与实证探究,地方政府在推进宅基地退出过程中,更多的应以农民的利益为出发点,土地发展权价值应由集体经济组织、地方政府共享,而不是由政府垄断。具体而言,应作以下几点考虑:

(1)政府应逐步的通过法律法规手段,显化宅基地发展权价值,凸显宅基地发展权之集体建设用地发展权的地位,为合理确定宅基地退出补偿提供法律依据。在评估宅基地发展权价值过程中,应建立在城镇基准地价为基础上的宅基地退出补偿机制。

(2)政府应重视对宅基地现状用途下的经济价值的估算以及农户退出宅基地后的农户住房保障价值的测算,可综合考虑地域规划、区位、基础设施等综合因素,因地制宜的估算集体建设用地发展权价值。

(3)创新宅基地退出补偿方式。宅基地退出过程的补偿方式应趋于多样化,可制定不同的补偿方案供农户选择,赋予农户多样化的选择权利。如宅基地换房、宅基地换现金、宅基地入股等补偿方案。

参考文献:

- [1]中国农村发展报告(2017)[EB/OL]. <http://www.tdzyw.com/2017/0724/44004.html>, 2018-04-02.
- [2]易小燕,陈印军,袁梦. 基于 Shapley 值法的农村宅基地置换成本收益及分配分析——以江苏省万顷良田建设工程 X 项目区为例[J]. 农业经济问题, 2017, 38(2): 40-47.
- [3]毛燕玲,曾文博,余国松. 基于改进区间 Shapley 值的农村宅基地退出收益分配方法[J]. 中国地质大学学报: 社会科学版, 2015, 15(5): 104-114.
- [4]胡银根,张曼,魏西云,等. 农村宅基地退出的补偿测算——以商丘市农村地区为例[J]. 中国土地科学, 2013, 27(3): 29-35.
- [5]邵忠银. 构建农村宅基地房屋征收补偿利益公平分配机制的法律思考[J]. 中州学刊, 2011, (5): 91-95.
- [6]李虹,岳永兵. 基于嵌入性原理的农村宅基地换房价值补偿研究[J]. 宁夏农林科技, 2013, 54(5): 110-112.
- [7]程春丽. 农村宅基地退出补偿与利益机制构建探析[J]. 农村经济, 2014, (1): 13-17.
- [8]孙维. 农村宅基地退出补偿标准测算[D]. 雅安: 四川农业大学, 2013.
- [9]诸培新,王敏,胡军. 农村土地整治的区域条件与微观农户意愿研究——以南京市万顷良田工程为例[J]. 南京农业大学学报: 社会科学版, 2015, 15(1): 61-67.
- [10]宋戈,徐四桂,高佳. 土地发展权视角下东北粮食主产区农村宅基地退出补偿及增值收益分配研究[J]. 自然资源学报, 2017, 32(11): 1883-1891.
- [11]张世全,彭显文,冯长春,等. 商丘市构建农村宅基地退出机制探讨[J]. 地域研究与开发, 2012, 31(2): 82-85.
- [12]成生权,吴丽娜,马增辉. 农村宅基地退出补偿机制的博弈论分析[J]. 西安科技大学学报, 2013, 33(4): 499-504.
- [13]袁枫朝,燕新程. 集体建设用地流转之三方博弈分析——基于地方政府、农村集体组织与用地企业的角

- 度[J]. 中国土地科学, 2009, 23(2): 58-63.
- [14] 胡兰玲. 土地发展权论[J]. 河北法学, 2002, (2): 143-146.
- [15] 程雪阳. 土地发展权与土地增值收益分配[J]. 法学研究, 2014, (5): 76-97.
- [16] 李延荣. 集体土地使用权流转中几个值得注意的问题[J]. 法学杂志, 2007, (5): 55-57.
- [17] 范辉, 刘卫东. 宅基地发展权的基本理论问题[J]. 国土资源科技管理, 2017, 34(2): 55-67.
- [18] 朱一中, 曹裕. 农地非农化过程中的土地增值收益分配研究——基于土地发展权的视角[J]. 经济地理, 2012, 32(10): 133-138.

版权申明

为实现数字化转型升级,使本刊文献资源达到广泛传播和深度开发利用,由武汉鼎森世纪科技有限公司在“博看网”平台开展数字化出版的有关事宜,作者如有异议,请在来稿时注明,本刊将作适当处理。

《国土资源科技管理》编辑部