

## The system of China's land development right -----From the development of the Rural land Assets Market

TIAN Yuan

School of Economics and Management of Xi'an University, Xi'an, Shaanxi, China

846983993@qq.com

**Keywords:** rural land assets market, British and American land development right system, rural land development right.

**Abstract.** The construction and perfection of rural land asset market is the key to the reform of China's land system, and it is also an important breakthrough the establishment of a unified urban and rural construction in market. Starting from the analysis of the status of land development rights system of Rural land Assets market in China, the paper summarize negative influences of China's Rural land Assets market due to lack of land development right. Then starting from the analysis of British and American land development right system, the paper proposes the design and operation of China's rural land development right system: the inquiry of ownership of China's rural land development right; brief introduction of the configuration of rural land development right; discussion of the circulation and trading system of rural land development right; related suggestions of the management of rural land development right.

### 从农村土地资产市场的发展看我国土地发展权制度配置

田 园

西安文理学院 经济管理学院, 西安, 陕西, 中国

846983993@qq.com

**关键字:** 农村土地资产市场、英国和美国土地发展权制度、农村土地发展权

**摘要.** 农村土地资产市场的创建和完善是我国土地制度改革的关键所在, 也是建立城乡统一的建设用地市场的重要突破口。本文从分析我国农村土地资产市场中的土地发展权现状入手, 概述因土地发展权缺失而对我国农村土地资产市场的发展产生的负面影响。然后分别从分析英美两国土地发展权制度出发, 提出我国农村土地发展权制度的设计及运行: 我国农村土地发展权的归属问题探究; 农村土地发展权的配置简介; 农村土地发展权的流转与交易制度的论述; 针对农村土地发展权的管理的相关建议。

#### 1. 引言

我国农村土地资产市场受城乡统筹规划战略这一推动力的影响已进入到一个高速发展的时期。十八届三中全会提出制约城乡一体化发展的主要障碍是城乡二元土地困境, 必须要进行农村土地制度改革让广大农民共同分享现代化成果、平等参与现代化进程、赋予农民更多财产权利。但是在我国现有的农村土地资产市场中, 农民并不是市场交易的中享有真正权利的明确主体, 政府则作为唯一寡头垄断着农村土地一级市场, 农民除了有限地征地补偿金之外并没有享有土地的任何增值收益, 更不要说实现平等参与现代化进程一级共同分享现代化果实, 这其中土地发展权制度的缺失是关键。笔者从分析我国农村资产市场中所存在的发展权制度缺失的角度入手, 通过对外国发展权制度的经验和启示的研究, 来论述我国农村土地发展权制度的配置问题, 提出在我国现有的土地权利体系中配置土地发展权, 并结合我国国

情探讨了土地发展权制度的设计及运行问题。

## 2. 我国农村土地资产市场中的土地发展权

### 2.1 我国农村土地资产市场中的土地发展权现状

长期以来,我国城市土地资产市场的发展较为成熟,但农村土地资产市场仍有待发展,继而对农村土地资源市场化的需求也越来越迫切。2015年1月22日,国务院办公厅印发《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》,这为完善农村产权流转交易市场进而建立健全农村土地资产市场有着重要的指导意义。农村土地资产市场是指利用市场这只无形的手实现农村土地的流转,发挥市场的配置作用,农村土地市场化配置是农村土地资源有效配置的必经之路,亦是完善农村市场体系的必然趋势(2014年,蒋敏)。对于农村土地资产市场的研究主要内容含有:农村土地资产证券化、城乡土地市场一体化、农村土地制度、农村土地资产市场绩效评价、农户权益保护、流转交易模式、市场配置机制、土地价格、农村金融、中介服务等方面。与西方国家的土地私有制不同,我国的土地资源一直被列入公有产权形式。政府通过“征地—卖地”模式获得城镇化的巨额资本,而只支付给农民一次性的有限的征地补偿金,却忽视了农民也应具有参与土地用作非农用开发之后所产生的增值收益分配的权利<sup>[1]</sup>。我国法律虽然从未明确提出“土地发展权”这一概念,《宪法》、《土地管理法》、《物权法》中均未提及土地发展权的相关规定,也没有涉及到土地发展权的归属问题,但实际上在国家对于农村土地的诸多管制之下,我国农村土地的发展权却近乎采取了土地发展权国有模式。土地不单是农民赖以生存的生产要素,同时也一种重要的资产,特别是在城乡统筹规划的战略的今天,具有很大的增值空间和能力。我国农民对土地发展权的缺失是影响我国农村土地资产市场在社会主义市场经济机制中健康发展的重要原因之一,其负面影响集中有以下三个方面的表现:

### 2.2 对农村土地资产市场的发展产生的负面影响

#### 2.2.1 土地发展权缺位,影响土地资产评估和收益分配

农村土地发展权的缺位严重影响了农村土地资产评估,面对农村土地流转市场的发展,在农村土地资产评估中尚未充分土地发展权考虑,已经阻碍了农村土地资产市场的进一步发展。在农村土地流转市场上,农民参与热情很高,却并不知道自己拥有的土地权利除了使用权、承包权、流转权之外还应该包括哪些,更不知如何计算和评估包含土地发展权在内土地资产的综合价值。由于农民认识的缺乏,导致出现很多农地撂荒闲置、宅基地空置的现象<sup>[2]</sup>,也致农民无法参与土地变更所带来的巨额收益。同时,由于无法将已拥有的集体土地资产价值准确评估,农村集体乡镇企业缺乏向抵押贷款的基本条件,从而出现了融资困难的局面<sup>[5]</sup>。我国《宪法》及《土地管理法》中都明确规定征地要出于“公共利益”,但一些地方政府出于“非公共利益”的征地行为亦屡见不鲜。在现有的土地市场上,土地作为一项资产并没有发挥其资产化效益,土地发展权的缺位阻碍着农村土地资产市场的进一步发展。

#### 2.2.2 “隐形农地市场”对土地发展权的对抗

我国法律虽然从未明确提出“土地发展权”这一概念,但基于国家对于农村土地的管制制度,我国农村土地的发展权却近乎采取土地发展权国有模式。我国现行的农村土地管理机制较为薄弱,主要体现在“流程不规范”以及“土地监察执法机制不完善”这两个方面<sup>[8]</sup>。由于土地发展权的缺位,农民在征地程序过程中缺少参与权、议价权和话语权,往往成为矛盾产生的受害方,甚至连有限的权利也无法保障<sup>[4]</sup>。另外,土地监察执法机制不完善所导致的“隐形农地市场”也是阻碍农村土地资产市场良性发展的一个因素。由于土地监察执法机制不完善,一些腐败群体成为了集体建设用地市场的“偷渡者”,用各种违法手段相规避中央和省级政府的规划管制,达到“争取农村土地发展权收益”的私人目的<sup>[6]</sup>。受多方利益群体的对冲

和制衡,“隐性农村土地市场”一直客观存在着,这也说明农村资产市场需求不断增加揭示了我国农村土地管理机制非常薄弱和土地发展权缺失的事实<sup>[12]</sup>。

### 2.2.3 影响农村土地资产市场化动态进程

首先,在我国目前实践的农村土地权利体系中,土地的所有权及使用权还是处于比较核心的地位,体现了静态的土地权利,由于我国土地发展权的缺失,也就无法体现我国农村土地动态的土地权利,阻碍着我国农村土地资产的市场化进程。另外,由于土地发展权的缺位,相应的“土地发展权流转机构”也较为欠缺,虽然一些地区已在积极培育土地流转中介机构,但是还没有形成规范统一的“土地流转银行”,分散的土地中介无法达到农村土地资产化和市场化的需求[9]。最后,农民作为农村资产市场的主体具有强烈的融资需求,却没有完善的引入“土地发展权”概念的农村土地金融服务体系来提供相应的金融服务。长期以来我国农村融资方式主要来自于农村信合以及民间借贷,在农村土地资产市场不断发展的环境下,单一的农村信贷方式已经无法满足日益旺盛的农村土地资金需求市场。但与日益增长的农村金融市场需求矛盾的是,五大国有商业银行县以下机构大规模撤并,农村信用社经营网点逐步收缩,农业金融保险机构亟待建立等诸多农村金融资源配置效率低下等问题[7]。

所以,在我国建立土地发展权制度不失为完善我国农村土地资产市场的发展,保证城乡一体化土地市场的顺利建立的一有效途径。

## 3. 外国土地发展权制度经验及启示

土地发展权制度首创于 20 世纪 40 年代的英国,已经作为一种较为普遍的权利形态广泛地被世界上许多国家接受并推行。英国基于“公平性”及“可行性”的要求,确立了土地发展权归属于国家所有的性质。美国为了保证市场经济的公平性要求以及美国国体的本质要求,充分强调了土地发展权的私权属性,规定了土地发展权归原土地所有者所有。英国和美国这两个国家的土地发展权制度分别以“公权”及“私权”不同属性成为了当今各个国家土地发展权制度设计的经典模式代表。

### 3.1 英国的土地发展权制度

1947 年英国政府颁布了《城乡规划法》,标志着英国土地发展权制度的确立。《城乡规划法》中规定英国土地发展权属于国家,私有土地的所有权性质不变。土地发展权国有化主要包括以下内容:一是全面实行发展许可制度。实行全面的发展许可,土地发展权被收归到政府手中,基于发展权国有化原则,对因规划禁止开发而造成的土地价值贬损不予补偿。二是将全部发展价值收归国有。土地发展权国有化的核心是土地发展价值的国有化。如果发展许可被批准,因此而产生的土地升值将被以“发展捐”的名义全额征收<sup>[14]</sup>。发展价值被定义为同意价值和拒绝价值之间的差额。同意价值是指假设土地被允许开发后的价值;拒绝价值是指假设土地未获许可开发的价值,一般可理解为土地的现状价值。三是针对发展权的国有化提供补偿。虽然在理论上,土地发展价值向国家转移不存在赔偿问题,但英国政府考虑到如果单纯将地土地发展权收归国有,势必会引发社会的动荡,故实质上采取了“购买”的方式,建立了一个总额 3 亿英镑的基金,用于向提出发展申请但被拒绝的土地持有人进行支付,作为对国有化发展权的整体补偿。

### 3.2 美国的土地发展权制度

美国土地发展权制度从 19 世纪末开始到 20 世纪中后期逐渐形成,有以下三方面特点:首先,美国土地发展权具有私权属性,土地发展权和土地的其他权利一样都属于原土地所有者所有,无论他们是通过何种方式将土地发展权出售或者转让,土地发展权的私权属性确保了他们合法权利不受侵犯保证了他们在交易过程中核心利益。第二,美国土地发展权制度依



托“流转”和“征购”两种运行模式。美国政府对于美国土地发展权制度的设立基于对于美国土地的行政划分，政府划定了“土地发展权的转让区”（Sending Areas）以及“土地发展权的受让区”（Receiving Areas）。并且通过两种模式运行：即土地发展权转移（Transfer of Development Right 简称 TDR），土地发展权征购（Purchase of Development Right 简称 PDR）<sup>[3]</sup>。第三，美国土地发展权制度的市场机制成熟。政府虽然作为管理者和统筹者参与土地发展权制度，但是并不存在任何来自政府的强制性规定和措施。土地所有者永远处于美国农村土地资产市场的绝对权利主体来参与市场交易。首先，对于土地发展权的流转来说，没有受到任何来自于政府的强制性政策壁垒的干扰，完全在市场经济运作机制下完成流转。其次，虽然政府参与了整个土地发展权征购制度的运行和操作，但是关于土地发展权的申请与初步审查、综合评估与价格确定以及签约等环节都处处在市场机制的运行环境中完成。甚至政府在最初从土地所有者手里征购土地发展权所用的资金，都有相当一部分来源于市场机制的筹集方式，比如：基金、发行债券<sup>[4]</sup>。

#### 4. 我国农村土地发展权制度设计及运行

土地发展权制度的设立在优化土地资源，提高配置效益，均衡城乡发展和缓解社会矛盾，解决土地利益纠纷等有着显著地效果。

##### 4.1 土地发展权的归属问题

土地发展权的性质决定了其归属问题，对中国而言，要实现农村土地资源的持续发展与合理运用，就应该将现有农村土地发展现状和法律基础相结合来规划土地发展权的归属<sup>[16]</sup>。笔者认为，土地发展权应该归属土地所有者，即农村土地发展权应该属于农民集体，进而实现土地市场的正常运转。

###### 4.1.1 农地归属于农民集体的原因

首先，由于农民是土地的主人，他们对土地一直都有着一种依赖性和使命感，若农民的土地被土地使用者征用或者强制性购买，农民从此便失去了土地的发展权和使用权以及今后在此块土地上所出现的各种土地价值收益增值。他们会采取一些措施来破坏或者阻挠对土地的开发和实施，这无疑会激化政府与农民，农民与使用者，使用者与政府之间的矛盾。

其次，保护农用地所有者的合法权益和更加高效的利用农村土地，实现农民利益的最大化是现阶段有待解决的问题，农民属于弱势群体，将农村土地发展权归属于农村集体会较大程度上提高农民的积极性，实现增值利益的分配，从而提高新农村建设的发展，实现国家的长远发展和社会稳定。同时《土地管理法》的修订允许农村集体非农用建设的流转，赋予了农民建设用地发展权，这一程度上的法律支持会更加有利于农村土地的运转利用<sup>[10]</sup>。

最后，中国的产权关系是生产要素参与分配的依据，目前的土地权力分配体系没有明确提出农民集体是否享有参与土地增值利益方面的权利，而土地发展权是土地所有者即农民集体参与社会利益分配的前提条件和经济依据，农村土地发展权归农民集体所有后，农民集体便可享有土地发展权和土地增值利益。

当然，在一定程度上，农民由于经济知识的匮乏性和目光的短视性，中国政府应运用相应的手段作为引导，宏观调控和市场影响相结合，对农村土地进行合理的整理规划和减负征税，避免农民因暂时的利益性造成的农耕土地的流失。

##### 4.2 土地发展权的配置问题

###### 4.2.1 土地增值制度

中国政府在农村土地的征收方面，应该充分实现对农村土地发展权的保护，站在农民的立场

上,完善对农村土地的补偿,不仅要保证农民的原有的生活水平,也要使得农民集体拥有被征土地增值,也拥有相应的利益分配权力。也就是说,一些农村土地的征收补偿不仅要包括农民所有者即农民集体原有土地所值价格之外,还应包括该土地发展权的补偿<sup>[6]</sup>。土地所有者可以从已经把开发征用的土地的增值中的适当份额进行再分配,实现权益的均衡,这也是社会利益合力在分配的一种方式。

#### 4.2.2 土地评估体系

当下在中国农村土地发展权制度的建设不够完善的情况下,农村土地的农用建设用地、非农用建设用地还不能准确的被土地评估机构所评估。政府应该建立独立的土地评估机构,能够在遵循土地市场发展的趋势和农村土地的具体应用进行正确的评估操作,使得农村土地所有者(政府或者用地单位)能够对被征地者妥善安置和合理补偿,从而健全社会保障和减少社会矛盾<sup>[18]</sup>。当然,一些历史古迹等环境较为特殊的地带,出于对文物的保护等公共目的,就要对农村土地的发展权进行转移,由国家购买土地发展权,一次性付清当下价格与未来增值收益。

#### 4.3 土地发展权的流转与交易制度

确定了我国农村土地发展权的归属和配置之后,在农村土地的利用和流转过程中如何根据我国现行的交易制度对农村土地发展权制定合理的定价就成了一个迫切需要解决的问题。

##### 4.3.1 我国土地交易制度现状

我国《土地管理法》规定:征收耕地的补偿费用包括“土地补偿费”、“安置补助费”以及“土地上附着物和青苗的补偿费”,这样的“征地补偿”中并没有涵盖有关土地发展权的增值收益。农民所得到的征地补偿也远远低于政府征地所得所有收益,农民在这场交易中没有“话语权”更没有“议价权”。

##### 4.3.2 国内对农村土地发展权价格的研究成果

在现行的交易制度下对农村土地发展权采取合理的定价方法这个问题上,目前学术界主要分为定性和定量两种定价方法,下面介绍具有代表性的两种方法:

###### (1) 季禾禾学者的主张

根据季禾禾学者,他认为农地发展权价格的问题应该基于征地补偿费来实现,即建立失地农民的生存保障体系,实现农地的土地发展权落实到农民身上。因为补偿给农民的安置费等是不能满足农民日后的基本生活的,所以他认为应该以农民生活保障建立农地的土地发展权定价方法:土地发展权价格在数额上等于国家付给失地农民的生活保障总额和国家补偿给农民的承包经营权总额之差,即:  $A_3 = P_1 - A_2$ , 其中:  $A_3$ : 土地发展权价格;  $P_1$ : 总的生活保障金额;  $A_2$ : 补偿给农民个人的承包经营权价格<sup>[20]</sup>。

###### (2) 唐韬等学者的主张

根据唐韬和吕炎的《论我国土地发展权相关定价方法的新探索》,他们认为对农地土地发展权的定价还应该采用定量的方法,即:剩余法。

土地因为可以进行利用和开发,便可以获取收益。剩余法强调价格剩余的一次性,即  $PD = A - (B + C + D)$ , 其中:  $PD$ —土地发展权价格;  $A$ —预期的开发后的价值;  $B$ —开发成本;  $C$ —开发利润;  $D$ —现地价<sup>[19]</sup>。

#### 4.4 土地发展权的管理

在农地土地发展权交易和运行过程中,除了明确土地发展权的定价和相关制度以外,还需相应的监管保障,以确保农地土地发展权的有效实施<sup>[7]</sup>。因此,笔者认为应该从政府和市

场两个方面实现农地土地发展权的管理监督。

#### 4.4.1 政府方面

##### (1) 建立农地土地发展权的税收体系

土地在转非农用的过程中,农民土地权利丧失的同时,耕地也出现了暂时的流失,造成不可估量的价值损失。因此,政府应该运用相关的手段进行引导,对交易过程中的农地采取征税的方式,以减少价值的流失,保护农民土地权利,不断完善我国农村的资产市场<sup>[5]</sup>。同时,在转非农用地实现增值后,政府也应征收相应的税额,并按照前文土地发展权的定价方式,对增值进行合理分配,既保障农民的基本生活,又实现政府对土地的有效控制<sup>[17]</sup>。

##### (2) 建立农地土地发展权的数据库

在土地转让或者用途改变等过程中,都会产生农地土地发展权和城市用地需求的相关数据信息。经过对这类信息的大量分析,大致可以形成针对不同地块的土地发展权实施流程、定价方法和监督保障。同时,在与相似数据的对比过程中,还可以挖掘不同农民集体的土地需求,从而更有效的保护农民的土地权利。同样,政府可以利用这些数据信息形成土地发展权的电子政务市场。如可以利用竞拍的形式制定更合理的土地发展权价格,或者信息化也可以促使政府与企业之间土地发展权的自由市场,保障土地发展权价格合理性的同时,也在无形之中增加了农民的额外收益。

##### (3) 政府的日常监管和控制

第一,前文在土地发展权配置中所提出的土地增值制度和土地评估体系都是土地发展权的法律基础。在此基础上实现农地转让或变更的法律保障,保护农民土地权利的同时,也保障了土地交易的合理运行。

第二,政府对土地发展权市场制度的确立,应该围绕地价的评估,从而健全农地的资产评估机制及增值收益分配机制。首先,基于我国农业用途的核算方法使得农村土地价值严重被低估、农民的合法权利受到侵害,因此我国政府可以参考美国农村土地资产评估的方法和考虑农村土地发展权的内涵,制定出农村土地定级估价规范,健全农村土地资产评估机制。其次,我国农村土地资产增值收益分配机制依然欠缺。农民所得到的征地补偿也远远低于政府征地所得所有收益,农民在这场交易中没有“话语权”更没有“议价权”。笔者认为,我国政府应该在征地之前就充分考虑到农民对于土地的基本权利,在充分考量土地发展权的基础上,给予农民包含增值收益的征地补贴。

第三,政府的角色转化。(1)土地市场的管理者。应借鉴美国政府的做法,政府出面确定土地发展权的转让区和受让区,建立和完善基于土地发展权的征地程序,保证农村土地资产市场建立的公平性、可行性。(2)土地市场的监督者。将土地行政执法权和土地行政监督权分离开来,并增强土地行政监督权的独立性。另外,政府作为监督者还应该完善公裁程序,针对征地纠纷采取公开开庭审理的方式来提高公裁程序的透明度,保护当事人的合法权益。(3)土地市场的服务者。一方面,政府不断完善农村社会保障体系和新型农村合作医疗制度,持续深化城乡户籍制度改革以及农民的社会保障制度,保障农民及其土地的平稳发展。另一方面,还应考虑可能面临多种风险,制定扶持政策对农民进行帮助和引导。

#### 4.4.2 市场方面

##### (1) 建立土地发展权的二、三级市场

关于土地发展权三种级别的市场概念来源房地产对于土地市场的划分,分别从土地的再次开发建设、土地发展权转让和流通变现三个方面将土地发展权划分为一、二、三级市场。在一级市场上,农地的土地发展权并没有体现出来,因此应该着重注意二、三级市场的开发和发展。第一,土地发展权的转让更能保证用地者对土地的开发利用,避免因土地权利制度



的缺陷产生的法律问题。第二，土地发展权的流通变现，实现了土地发展权的增值，更灵活的市场运作。从而确保土地发展权市场价值的实现。

## (2) 农村土地发展权的私有化、市场化

在我国现行的土地政策里，由于政府对于土地一级市场的垄断，所以无论是作为土地所有者的集体还是农民个人都没有权利去实现土地使用目的的变更以及参与土地的增值收益。因此需要借鉴美国土地发展权制度中的一些办法，实现我国农村土地资产市场的市场化。

第一，针对土地发展权的流转，应将其完全放在市场经济运作机制下实现流转，而政府只负责基础性的服务工作。

第二，关于土地发展权的申请、初步审查、综合评估、价格确定、签约等环节都在市场机制的运行环境中完成。

## (3) 建立土地中介，完善农地资产市场的中介金融服务

农村土地资产市场要想进一步发展就必须清除政府过度干预的发展障碍，可以借鉴美国土地发展权转移银行模式，建立农村土地市场中介——我国的“土地资产发展银行”，让土地资产发展银行来代替政府完成“农民”与“开发商”之间桥梁的角色。“土地资产发展银行”不单完成了银行本应具有的资金流转的基本职能，同时还要完成“资源管理机构”的角色，将“开发区”和“接受区”的土地统一管理，借助于农村土地资产评估机构的协助并且通过公开竞价的方式确定土地发展权价格，从而完成农村土地资产市场的交易[15]。同时，还可以通过构建土地信托银行来完善农村土地资产市场的中介金融服务，从而保障农民合法权益，让农民共享现代化成果，有效促进城乡一体化土地资源优化配置。

## 致谢：

本文系西安市社科基金重点项目《基于“五大发展理念”视阈下的西安美丽乡村发展模式研究》的阶段成果之一，项目编号：16WL04。

## 参考文献：

- [1] 李红娟. 论我国农村土地权利冲突及对策---以农村土地发展权为视角[J]. 西北农林科技大学学报, 2014 (2): 15.
- [2] 张元庆. 中国城镇化与征地困局---基于农地产权视角的思考[J]. 西北农林科技大学学报, 2014 (7): 16-21.
- [3] 刘国臻. 论美国土地发展权制度对我国的启示[J]. 法学评论, 2007 (3): 143.
- [4] 马韶青. 土地发展权的国际实践及其启示[J]. 河北法学, 2013 (7): 77-84.
- [5] 钱文荣, 卢海阳. 城市化加速进程中农村土地制度研究: 一个综述[J]. 财贸研究, 2012(5): 1-6.
- [6] 蒋敏, 邱道持, 杨夕. 中国农村土地资产市场研究综述[J]. 中国农学通报, 2014 (2): 117-122.
- [7] 张军, 贾栋. 城镇化进程中的农村土地使用制度改革[J]. 中国发展, 2013 (3): 44-50.
- [8] 柴铎, 董藩. 美国土地发展权制度对中国征地补偿改革的启示---基于福利经济学的研究[J]. 经济地理, 2014 (2): 148-153.
- [9] 陈伟. 以土地发展权为核心深化征地补偿制度改革[J]. 宏观经济管理, 2014 (5): 48-50.
- [10] 衡爱民. 土地发展权、制度设计与被征地农民权益保护的关联度[J]. 改革, 2014 (7): 49-56.
- [11] 蒋敏, 邱道持, 杨夕. 农村土地资产市场建设风险研究[J]. 西南大学学报, 2014 (8):

136-141.

- [12] 王静, 邱道持, 赵梓琰, 菜进. 农村土地资产管理面临的挑战与政策检讨[J]. 天津农业科学, 2014 (1): 67-73.
- [13] 夏显力, 王乐, 赵敏娟, 罗丹. 农地细碎化走向规模化的制度优化及路径---基于农地经营权资本化的视角[J]. 西北农林科技大学学报, 2013 (5): 22-27.
- [14] 于传岗. 农户主导型农村土地承包经营权流转规律研究[J]. 西北农林科技大学学报, 2014 (3): 15-21.
- [15] 于传岗. 农村集体土地流转演化趋势分析---基于政府主导流转模式的视角[J]. 西北农林科技大学学报, 2013 (5): 11-21.
- [16] 廖喜生, 陈甲斌. 从集体用地流转看我国农村土地发展权配置[J]. 中国国土资源经济, 2007(12):9-10.
- [17] 刘明明. 论我国土地发展权的归属和实现[J]. 农村经济, 2008(10):95-97.
- [18] 周建国. 浅议我国农村土地发展权的制度缺失与建构[J]. 广西政法管理干部学院学报, 2010(5):61-63.
- [19] 唐韬, 吕炎. 论我国土地发展权相关定价方法的新探索[J]. 前沿, 2013:52-53.
- [20] 季禾禾, 周生路, 冯昌中. 试论我国农地发展权定位及农民分享实现 [J]. 经济地理, 2005(3):150-151.