

农村宅基地产权制度建设探讨

邱道持,赵亚萍,胡蓉,郑财贵

(西南大学地理科学学院,重庆北碚 400715)

摘要:土地产权问题是土地制度的核心问题。该文剖析了我国农村宅基地产权制度的基本特点:集体所有,村民使用;依法拥有,集约利用;保障安居,限制流转。揭示了我国农村宅基地产权制度的局限性:与促进农民财产性收入增长的意愿相冲突,与完善社会主义初级阶段基本经济制度的取向相冲突,与集约节约利用土地资源相冲突。提出了统筹城乡发展,完善农村宅基地产权制度,推进农村宅基地流转市场化,开放农村集体建设用地市场的政策建议。

关键词:产权制度;建设;宅基地;农村

中图分类号:F304.6 **文献标识码:**A **文章编号:**1671-2404(2008)29-0075-07

农村土地政策的核心是土地产权问题,包括两个基本点:一是土地归谁所有,二是土地如何经营。土地产权是指权利人在其权利存在的土地上,为实现其利用土地的目的,依法行使权利时,对土地的占有、使用、收益和处置的权利。随着社会经济的发展,我国农村宅基地大量闲置,浪费严重的问题日益凸显,解决这一问题的核心是完善农村宅基地产权制度。

1 当前农村宅基地产权制度的基本特征

1.1 集体所有,村民使用

农村宅基地是指在村庄范围内,农村村民住房、辅助用房(主要指杂物间、厕所、畜舍等)、院落以及村民日常生活、风俗习惯活动等涉及的用地。根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规,以及国土资源部《关于加强农村宅基地管理的意见》(国土资发[2004]234号)等政府规章,我国现行的农村宅基地产权制度的一个基本特征就是集体所有,村民使用。《中华人民共和国土地管理法》规定:“中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。”“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有,宅基地和自留地、自留山,属于农民集

体所有”。国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。农村宅基地是农民安居的用地保障,具有明显的社会福利性质。依据我国法律规定,农民能够无偿地获得宅基地使用权,获得基本的安居用地保障,这也是农村居民与城市居民相区别而享有的一种特殊保障。农民的宅基地在使用期限上没有限制,理论上是无偿占有,长期使用。由于房屋可以继承,所以宅基地实质上也可以继承。

1.2 依法拥有,集约利用

农村居民获得宅基地的使用权,必须履行法定的报批手续,经有关部门批准后才能取得。《土地管理法》规定了获取宅基地使用权的合法程序。具体的申请程序是,村民向所在的村民委员会提出申请审核,经村民会议或者农村集体经济组织全体成员讨论同意,经乡镇人民政府审核,由县级人民政府批准。十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。由于我国土地资源有限,不可能给每个农户提供更多的宅基地,一户只能拥有一处宅基地,以保证基本的安居需要。因此《土地管理法》规定,“农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。”为了集约节约利用土地,农村村民住宅建设应当按照村庄和集镇规划,合理布局,综合开发,配套建设。为依法实行土地用途管制制度,农村村民建住宅,应当符合乡镇土地利用总体规划,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。

收稿日期:2008-11-28

作者简介:邱道持(1947-),西南大学教授、博士生导师,主要从事国土资源与区域规划研究。E-mail:cqqiudaochi@sina.com

1.3 保障安居,限制流转

农村宅基地的功能是保障农民安居,而不是农民的家庭财产,因此法律规定宅基地仅限于本集体经济组织的成员享有使用权。农村村民申请宅基地只可向本集体经济组织提出,村民取得宅基地后只能建自住房,不可转让。《土地管理法》第62条第4款规定:“农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准”。《担保法》还规定了耕地,宅基地、自留地等为不得抵押的财产。由于宅基地主要是作为生活资料提供的,所以权利人不能将宅基地作为生产资料使用。宅基地使用权依房屋的合法存在而存在,并随房屋所有权的转移而转移。在买卖房屋时,宅基地使用权须经过申请批准后方可随房屋转移。村民房屋一经建成,宅基地使用权即由地面附着的房屋所有权来确定。房屋因继承、赠与、买卖等方式转让时,其适用范围内的宅基地使用权也随之转移。但是,如果国家建设需要征用土地的,或者村镇规划需要改变土地用途的,可以经过法定程序进行调剂或重新安排。据调查,由于受到法律法规的约束,我国农村宅基地流转难、规模较小。以重庆市璧山县为例,由于农村劳动力大量转移和城市化快速发展,目前该县农村待流转宅基地数量庞大,整户闲置的农房就有8526户、宅基地面积为7913亩,其中通过转让、出租等方式实现农房流转的农户仅有462户、宅基地面积为358亩,其比例分别为5.42%和4.52%。

2 现行农村宅基地产权制度的局限性

2.1 与促进农民财产性收入增长的意愿相冲突

考察中国历史,可以清楚地看到,数千年来,我国农民一直都有一个梦想,希望有一块土地属于自己,希望拥有一笔土地财富。1947年7月17日,中共中央在河北省平山县西柏坡村召开了全国土地会议,会议的中心议题是“彻底进行土地改革”,会议通过了《中国土地法大纲》。该大纲明确规定,“废除封建性及半封建性剥削的土地制度,实行耕者有其田的土地制度。”“彻底平分土地的基本原则是:乡村中一切地主的土地及公地由乡村农会接收,连同乡村中其他一切土地,按乡村全部人口,不分男女老幼,统一平均分配,使全乡村人民均获得同等的土地,并归各人所有”。“分配给人民的土地,由政府发给土地所有证,并承认其自由经营、买卖及在特定

条件下出租的权利”。《中国土地法大纲》的全面推行,掀起了土改运动的高潮,从根本上摧毁了封建制度的根基,广大农民翻身做了主人。在中国共产党的领导下,农民实现了自己的千年梦想,拥有了自己的土地财富。

土地本身承载了多种功能,在不同时期不同利益主体的视野里,其承载的功能是不同的。在社会主义初级阶段,对于农民来说,土地的基本功能应该是双重的,即为农民提供生存发展保障和财富增长保障。农民的财富在哪里?农民的财富增长源头又在哪里?“劳动是财富之父,土地是财富之母”,这是政治经济学的一个基本论断。农民的财产类别主要指土地、房屋、资金以及其他生活资料和生产资料等。农民的财产性收入,指农民对自己所拥有的财产,通过行使对财产的占有权、使用权、受益权、处置权等物权,而获得的相应收益,即农民对所拥有的财产通过出租、转让、入股分红和投资等方式所取得的资产增值收益。农民的财产额度,在一定程度上直接影响着财产性收入的多少。据调查,受农村经济社会发展水平和传统观念的影响,现阶段我国农户的财产主要集结在其拥有的住宅上。以重庆市璧山县为例,该县农户的房屋价值占其家庭财产价值总量的62.6%,该地区农民的财产性收入比重严重偏低,平均不到其总收入的1%(见表1)。一般而言,一个地区越富裕,其居民的财产性收入就越多,占全部收入的比重就越大,居民财产性收入的多少,成为衡量一个地区是否富裕的重要标志,也是衡量一个政府是否关注民生的试金石。城镇建设规模的扩大和户籍制度的改革扩大了城乡互动交流,农民和城市居民对住宅流转的需要越来越强烈,统筹城乡发展客观上要求农民住房和宅基地能够实现商品化流转,农民也希望能够通过此行增加财富,降解入城定居的门坎。目前,我国农民的住宅财产化和财产性收入增长面临着农村土地产权制度、土地用途管制等方面的约束。我国农村宅基地属于集体所有,农民的房屋不是空中楼阁,只能附着在集体所有的土地上,所有权是一种绝对物权,土地使用权仅仅是源于土地所有权的一种权能。农村宅基地“集体所有,农户使用”,制约了我国农民的住宅财产化和财产性收入增长,这种产权制度剥夺了农民本可从其物权中得到的收益,这在一定程度上影响了农民财产性收入的提高。近年来,我国城乡居民收入差距

持续扩大,与广大农民财产少、财产性收入严重偏低有很大的关系。毫无疑问,在我国社会保障未能覆盖农村之前,土地是农民最基本的生活保障。现行的农村宅基地产权制度仅仅强调了土地的社会保障

功能,忽视了土地的财富增长功能,土地权益回归农民是实现农民社会保障和财富增长互动关系的必然要求,也是社会主义初级阶段我国广大农民的根本利益诉求。

表1 璧山县农村居民收入结构统计表 (单位:元)

年份	总收入	工资性收入		家庭经营收入		财产性收入		转移性收入	
		金额	比重%	金额	比重%	金额	比重%	金额	比重%
2001	3268	807	24.69	2140	65.48	39	1.19	282	8.63
2002	3638	925	25.43	2373	65.23	23	0.63	317	8.71
2003	3804	1 043	27.42	2443	64.22	28	0.74	290	7.62
2004	4311	1 230	28.53	2693	62.47	38	0.88	350	8.12
2005	4765	1 488	31.23	2884	60.52	41	0.86	351	7.37
2006	4799	1 636	34.09	2746	57.22	27	0.56	390	8.13

注:数据来自璧山县统计局

2.2 与完善社会主义初级阶段基本经济制度的取向相冲突

我国现行的农村宅基地产权制度源于上世纪50年代,带有那个时代的烙印。1956年6月30日第一届全国人民代表大会第三次会议通过的《高级农业生产合作社示范章程》要求:“入社的农民必须把私有的土地和牲畜、大型农具等主要生产资料转为合作社集体所有。社员的土地转为合作社集体所有,取消土地报酬。”1958年9月4日《人民日报》全文刊发了经毛泽东亲自修改的《嵯峨山卫星人民公社试行简章(草案)》规定,“各个农业社合并为公社,根据共产主义大协作的精神,应将包括土地在内的一切公有财产交给公社。在已经基本上实现了生产资料公有化的基础上,社员转入公社,应该交出自留地,并且将私有的房基、牲畜、林木等生产资料转为全社公有。”配发的《人民日报》社论指出,人民公社有别于以前的农业社,在所有制方向上必须进一步向“公有”发展。全部自留地、私有的房基、牲畜、林木等必须转为全社公有,其目的是要消灭生产资料的私有制残余。这个时期,我国农村土地政策进行了重大调整,全面实现了农村土地的集体所有制。其目的,一是要全面推进党在社会主义改造过渡时期的总路线,逐步实现国家的社会主义工业化,逐步

实现国家对农业,对手工业和对资本主义工商业的社会主义改造。二是要消灭生产资料的私有制残余,抑制“农民个体私有,家庭自主经营”的农地政策引发的农村中农民贫富分化的现象,指导农民加速社会主义建设,提前建成社会主义并逐步过度到共产主义。三是满足城市和工业对粮食和农产品原料的不断增长的需要,为推进工业化和城镇化提供大量的资金积累。上述表明,新中国早期的社会主义基本经济制度就是要实现完全的生产资料公有制、完全的按劳分配、以及完全的计划经济。那个时期的农村土地制度反映了当时社会主义基本经济制度的价值取向。

时过境迁,改革开放30年,开辟了中国特色社会主义道路,形成了中国特色社会主义理论体系,我国取得了举世瞩目的发展成就,从生产力到生产关系,从经济基础到上层建筑都发生了意义深远的重大变化。我国基本经济制度改革取得了重大突破,建立了中国特色社会主义基本经济制度,改革开放30年的实践证明,中国特色社会主义基本经济制度符合社会主义初级阶段基本国情,符合新时期生产力发展要求。党的十七大报告明确提出,坚持和完善公有制为主体,多种所有制经济共同发展的基本经济制度,毫不动摇地巩固和发展公有制经济,毫不动摇地鼓励、支持、引导非公有制经济发展,坚持平

等保护物权,形成各种所有制经济平等竞争、相互促进新格局。我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段的基本国情没有变,人民日益增长的物质文化需要同落后的社会生产之间的矛盾这一社会主要矛盾没有变。强调认清社会主义初级阶段基本国情,就是要坚持把它作为推进改革、谋划发展的根本依据,深刻把握我国发展面临的新课题新矛盾,更加自觉地走科学发展道路。从现行的农村宅基地产权制度来看,我国实行的是完全的公有制,这与坚持和完善我国基本经济制度的取向相冲突。

表2 璧山县农村宅基地闲置情况抽样调查统计表
(单位:亩)

镇、乡	户口在城里,农村仍有宅基地的农户情况		户口在农村,在城里有稳定收入的农户情况		户口在农村,在城镇购有房屋的农户情况	
	户数	面积	户数	面积	户数	面积
河边镇	40	32.4	101	81.2	196	166.2
大路镇	305	244.0	391	327.2	449	416.1
三合镇	34	30.6	10	8.4	76	73.4
广普镇	107	96.3	121	116.2	224	208.6
正兴镇	210	174.5	321	306.4	380	366.1
七塘镇	318	306.2	334	311.4	377	357.9
福禄镇	79	63.2	102	96.2	413	385.5
八塘镇	274	265.8	16	12.1	159	126.0
健龙乡	151	134.4	178	153.7	257	243.1
大兴镇	95	80.5	246	237.4	342	307.5
璧城街道	129	110.6	89	88.5	497	459.6
青杠街道	152	128.5	389	362.1	648	601.9
丁家镇	104	96.2	162	144.9	106	98.4
合计	1998	1763.2	2706	2245.7	4124	3810.6

注:数据来源于璧山县国土资源和房屋管理局

2.3 与集约节约利用土地资源相冲突

“保障安居,限制流转”是我国农村宅基地管理制度的重要内容,对于农村宅基地的转让,我国现行立法持严格限制的态度,目前农民的宅基地使用权只能在住房发生转让时,才可以随之一并转让,其他情形下的转让都是违反法律规定的。如此严格的禁止性规定与当前农村的实际情况极不相符。随着社

会经济的发展,我国农村宅基地大量闲置,浪费严重的问题日益凸显出来。一方面,在城市化背景下,农村人口发生转移,大量剩余劳动力涌入城市;另一方面,受现行农村宅基地管理制度的约束,这些人原有的宅基地不允许流转,导致许多人的宅基地实际上处于闲置状态,甚至在许多地方还出现了所谓的“空心村”。在这种情况下,如果仍然坚持禁止宅基地的流转,那么一方面已经转移的人口还继续占有闲置的宅基地,另一方面新增的人口又只能通过重新划分的方式获得宅基地,这样不仅导致土地的实际利用效率大大降低,而且也不利于有效控制新增建设用地,从而减少农村土地尤其是耕地的流失。据调查,重庆市直辖十年,乡村人口由2 042.56万人减少到1 496.71万人,农村居民点用地由36.37万hm²减少到36.02万hm²,即每减少一个乡村人口,仅减少农村居民点用地6.41m²。又据调查2006年重庆市每个乡村人口占用农村居民点用地240m²。可见,开展农村居民点用地的流转和整理是必要的。该市璧山县2003年-2006年,农村人口减少了2.68万人,该县2006年农村人均居民点占地面积为234.11平方米,按此计算应该减少627.41万平方米,但此期间农村居民点仅减少了26.68万平方米。截至2006年底,璧山县有8 526户农户在城镇有了固定的收入,其农村的宅基地面积达到7 913亩(527.5公顷),农村宅基地闲置严重(见表2)。因此,从节约集约利用土地资源,提高土地利用率的角度出发,我们就不应当继续对农村宅基地的流转予以禁止。党的十七大报告明确提出,要深化对社会主义市场经济规律的认识,从制度上更好发挥市场在资源配置中的基础性作用,形成有利于科学发展的宏观调控体系。禁止农村宅基地流转,没有农村宅基地流转市场,就排斥了市场在资源配置中的基础性作用,农村宅基地的利用和流转就失去了市场驱动、市场约束和市场服务,就不可能实现农村宅基地节约集约利用的目标。

3 完善农村宅基地产权制度的政策建议

3.1 推进农村宅基地产权制度改革,让农民有更多的财产性收入

合理的收入分配制度是社会公平的重要体现。要坚持和完善按劳分配为主体,多种分配方式并存的分配制度,要健全劳动、资本、技术、管理等生产要

素按贡献参与分配的制度。生产要素是财富的创造者,所有权是财富的抓手。确立农民为农村宅基地的所有者,赋予农民拥有完全的宅基地产权,有利于完善社会主义初级阶段收入分配制度,有利于落实“多予、少取、放活”的惠农政策,创造条件让广大农民拥有更多的财富和财产性收入,保证农民土地权利在经济上得到有效实现。

在我国,社会主义市场经济体制已经初步建立,但是影响发展的体制机制障碍依然存在,改革攻坚面临深层次矛盾和问题。近年来,小产权房的兴起也反映了完善农村宅基地产权制度的社会诉求。在严格土地管理的大背景下,小产权房的兴起有着复杂的原因。一是在保障人民安居方面,政府在保障城市居民住房方面工作不到位,另外农村居民进城务工安居也需要购房,还有一些征地或生态移民也需要解决住处,小产权房正好满足了这些群体的需求。当然也有小部分是风险投资者,寄希望以后土地政策调整,使之成为合法的投资。二是小产权房用的都是农村集体土地,农民为什么要拿自己集体的土地建房?这是因为农村土地的利用效益低。国家对土地用途实行严格的管制,集体建设用地只能用于农民宅基地、乡镇企业、农村公共设施和其他基础设施建设。这些用途的经济效益都不高。三是农民市场意识不断提高,他们看到,自己的土地被政府征用,出让给开发商后修建商品房,政府和开发商都获得了很大的土地收益和利润,就会想到自身的土地权益如何在经济上得到实现。尤其是在城市郊区,尽管土地增值惊人,被征地的农民却只能得到极低的补偿,因此自然会萌生自建房屋销售的念头。小产权房的兴起,实际提出了一个深层次的问题,即农民的土地所有权和使用权在经济上究竟应如何实现?

在市场经济条件下,农村宅基地不仅具有生活保障功能,而且具有财富增长功能,表现为一种具有交换价值的资本,那么占有它就可以取得相应的利润,转让它就可以要求获得等价的补偿。确立农民为农村宅基地的所有者,赋予农民拥有完全的宅基地产权,那么在这种土地产权制度下,宅基地作为生产要素和农户财产,可以更好地发挥宅基地的基本功能,为农民提供生存发展保障和财富增长保障。当农民的宅基地按照政府的规划被用作商业开发和非农用途时,农民作为宅基地的产权主体应当是投

资者,按照其土地作价可以从土地商业开发和商业用途中获得收益,避免农民一旦失地便陷入失去生活来源的困境。这样,在农村保障制度难以完全覆盖的情况下,能够保证土地保障功能的延续,同时也能保障农民作为土地产权主体应得到的利益,使农民能分享经济发展和社会进步所带来的利益。在统筹城乡发展的实践中,各地鼓励外出务工并在城镇定居就业的农户退出承包地、宅基地,积极探索以承包地、宅基地换社会保障和住房保障的新途径,反映了完善农村宅基地产权制度的取向。

3.2 推进农村宅基地流转市场化,开放农村集体建设用地市场

农村宅基地流转市场化是指,农村宅基地进入市场进行依法、自愿、有偿的流转,在市场机制和政府调控的共同作用下,实现农村宅基地的合理配置。市场机制是市场供求关系、价值规律、市场竞争、以及边际效用递减等客观规律的综合表现,具有市场激励、市场约束、市场服务等优化资源配置的功能。市场机制要求稀缺资源能够自由地投向最有效的用途,产权的可转让性是实现这一要求的有效保证。只有当产权是可转让的,才能使资源从效率低的利用方向流向效率高的利用方向,从而在市场机制的作用下实现资源的最优配置。不可流转的产权,就不能充分发挥其利用潜能,也就无法体现其全部价值。一旦农民真正拥有了自己的宅基地,而且其原本静态的土地产权具有了流动性,土地才能在不同的市场主体之间能进行交易,最终实现土地资源的优化配置,提高土地的利用效率。

社会主义市场经济体制的建立,极大地促进了我国经济社会的发展,实现了生产要素的配置主要由市场机制来完成。农村宅基地作为生产要素完全归集体所有,国家征收农民的宅基地时实行政定价补偿,行政手段使土地的流转价格低于市场的均衡价格,这是对市场经济的扭曲,势必阻碍生产资料的合理配置。取消原有限制农村宅基地流转市场化的相关规定,明确农民合法拥有的宅基地可上市流转和拥有收益权,才能保证农民的土地权利在经济上得到有效实现,保证农民共享土地流转的增值收益。

党的十七大报告指出,“要深化对社会主义市场经济规律的认识,从制度上更好发挥市场在资源配置中的基础性作用,形成有利于科学发展的宏观

控制体系”。结合农村集体建设用地流转市场建设的实际情况,还存在着与科学发展不相适应的状况。在推进农村宅基地流转市场化,开放农村集体建设用地流转市场方面,广大农村干部和农民普遍反映制度障碍大,农村集体建设用地流转难。据调查,农村集体建设用地存量、闲置多、流转难、利用粗放、价值低估。建议先行先试,开放农村集体建设用地流转市场,开展农村集体建设用地储备整治,推进农村集体建设用地集中布局、集约利用、提升价值。保证农民土地权利在经济上得到有效实现,保证农民共享土地流转的增值收益,促进农民财富增长、农村集体经济得到有效实现。

3.3 先行先试农村土地制度改革,构建城乡和谐利益协调机制

党的十七大报告指出,人民当家作主是社会主义民主政治的本质和核心,完善农村土地制度事关广大农民根本利益,必须保障广大农民的知情权、参与权、表达权、监督权。完善现行农村土地管理制度,要扩大农民有序政治参与,要充分反映广大农民的意愿和诉求,创造条件让广大农民参与农村土地管理制度改革、创新、评议和检讨。

改革开放30年来,我国经济社会利益格局出现了新一轮的重大调整,博弈力量不对等造成社会群体利益分配不均衡的问题日渐突出。市场经济必不可少的利益均衡机制却没有相应地建立起来,亟待寻找有效政策。在经济社会转型条件下,作为社会公正和公共利益维护者的人民政府,有责任和义务推进利益协调机制的建立,坚持以“富民优先,民生为重”为出发点,以改善低收入阶层的生存状况为突破口。

针对我国“三农”问题的特殊性,我们必须清醒地看到,农民群体的利益表达、保护和援助机制还未有效建立。农民群体由于自身的获利能力相对弱势,在加上组织化程度不高,因此在利益冲突中处于相对弱势,单靠自身力量难以改变目前状况,更需要政府的扶持。根据当前我国农民的财产结构和财产性收入来源的实际情况,亟待完善农村土地制度,落实“多予、少取、放活”的惠浓政策,推进以工促农,以城带乡,构建城乡和谐型利益协调机制。

完善现行农村土地管理制度,是推进农村土地流转和规模经营的必然要求,如果没有政策和法规的支持,难以开拓城乡统筹发展的新局面。实践证

明土地市场的人为分割乃是城乡分割的制度基础,因此要实现统筹城乡综合配套改革试验目标,就必须废除现有的阻碍土地、劳力、资本等生产要素,在城乡之间双向流动的门坎。农民绕过法律、政策,改变土地用途,集体土地进入土地市场,追求自身土地收益的最大化,虽然这种行为还有待法律规范,但它却是统筹城乡发展的内在动力。在计划经济时代,在“牺牲农村,发展城市”的特殊历史条件下形成的二元土地制度,构成了不利于实现和保障广大农民群众最根本利益的发展环境。今天我国经济社会已经发展到一个新的历史时期,“工业反哺农业,城市带动农村”,共建共享和谐社会是新时期的鲜明特征。因此,高度关注、有效保护农民的土地权利,从制度上更好发挥市场在资源配置中的基础性作用,形成有利于科学发展的宏观控制体系,乃是解决“三农问题”,统筹城乡发展的关键问题。2004年宪法修改、2007年出台物权法,这些重大的法制举措为我们重新审视我国农村土地制度和农民土地权利保护机制提供了启示。针对当前农村宅基地管理的实际情况,建议对推进农村宅基地流转市场化,开放农村集体建设用地流转市场等突出问题开展先行先试。

参考文献

- [1] 胡穗. 中国共产党农村土地政策的演进[M]. 北京: 中国社会科学出版社, 2007, 26-28.
- [2] 邱道持. 城市地价评估[M]. 北京: 科技文献出版社, 2005, 7-15.
- [3] 沈守遇. 土地法学通论(下)[M]. 北京: 中国大地出版社, 2002, 587.
- [4] 王卫国. 中国土地权利研究[M]. 中国政法大学出版社, 1997.
- [5] 程国栋. 我国农民的财产性收入问题研究[D]. (福建师范大学博士学位论文 77-96).
- [6] 李长键, 王悦. 我国现行农地产权制度的法经济学分析[J]. 广西社会科学, 2006, (6): 82-85.
- [7] 魏金玉, 高峰. 发展与落后: 清代前期封建经济发展的特点与水平[J]. 中国经济史研究, 2003, (02): 4.
- [8] 陈锡文, 韩俊. 如何推进农民土地使用权合理流转[N]. 中国经济时报, 2002年4月22日.
- [9] 温锐. 农村土地产权制度创新的认识障碍[J]. 福建师范大学学报, 2006/02 34-42.
- [10] 谢志华. 分配制度变革是经济制度改革的核心问题[J]. 北京工商大学学报, 2007/01 1-6.

[11] 熊振均. 现行土地产权制度问题探析[J]. 江苏农村经济, 2007/05 67-68.

[12] 刘荣材. 农村土地产权制度变迁模式选择的路径约束分析[J]. 农业经济, 2007 年第 1 期.

Study on Construction of Rural Housing Land Property System in China

Qiu Daochi, Zhao Yaping, Hu Rong, Zheng Caigui

(*Geography Science School, Southwest University, Chongqing 400715, China*)

Abstract: The land property right is the core issue within the land system. This paper analyses the fundamental characteristics of rural housing land property system in China referred to as socialist collective ownership with utilization rights to farmers; legitimate possession and concentrated exploitation; guaranteed settlement while restricted circulation. The limitation of current rural housing land property system, which collides with farmers' willingness to increase asset income, with the orientation to improve the basic economic system during the primary stage of socialism, and with the concentrated exploitation of land resource, is also revealed in this article. Finally, this paper raises several policy proposals including coordinating urban-rural development, improving rural housing land property system, promoting the marketisation of rural housing land circulation, and opening up the market of rural collective construction land.

Key words: property system; construction; rural housing land; countryside