

《城市化转型与土地陷阱》

图书基本信息

书名：《城市化转型与土地陷阱》

13位ISBN编号：9787506069267

10位ISBN编号：7506069261

出版时间：2013-11-1

出版社：东方出版社

作者：华生

页数：373

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu000.com

《城市化转型与土地陷阱》

内容概要

城市化转型与土地问题是事关中国改革方向和发展命运的重大问题，但同时又极其复杂，不仅在实践中出现了土地财政、地方债务、高房价等连锁问题，在学术界也引起了相当多的争议和分歧。本书指出，目前城市化转型面临的问题已不再是“农村、农民、农业”的老三农问题，而是“农地流转、农民离乡务工、农地非农用”的新三农问题。中国的城市化道路要从“土地城市化”真正走上“人的城市化”，并成功实现现代化转型，其核心是重新调整“土地开发权”的分配，实现公民权利的均等化和人力资本的普遍升级。城市化转型的制度设计与实践，围绕这一主线展开，重重难关和纠结就迎刃而解。

《城市化转型与土地陷阱》

作者简介

华生，著名经济学家，是影响我国经济改革进程的三项重要变革，即价格双轨制、国有资产管理制、股权分置改革的主要提出者和推动者，现任东南大学、武汉大学教授、博士生导师。曾获孙冶方经济学奖、中国经济理论创新奖、首批“国家级有突出贡献的专家”等奖项。著有《中国改革：做对的和没做的》《中国股市：假问题和真问题》等。

书籍目录

- 前言 城市化转型看人类社会发展阶段与陷阱
- 第一章 引言：老三农问题的终结与新农农问题的挑战
 - 第一节 老三农问题和土地问题的历史演变
 - 第二节 在现代化转型中出现的新三农问题
- 第二章 土地财政的异化与土地权利的分离
 - 第一节 土地财政的异化
 - 第二节 土地所有权之争的背后
 - 第三节 土地开发权与所有权的分离
- 第三章 我国土地财产权和开发权分配的历史沿革和现状
 - 第一节 历史沿革
 - 第二节 现状：乱象不可持续，改革不可避免
- 第四章 土地制度改革不同思路评析
 - 第一节 土地制度改革的政府思路和政策困境
 - 第二节 土地制度改革的学界主流思路
- 第五章 小产权房失控的困境与保障房的弯路和歧义
 - 第一节 小产权房问题剖析
 - 第二节 保障房的弯路和歧义
- 第六章 城乡建设用地增减挂钩与成渝地票试验
 - 第一节 城乡建设用地增减挂钩的由来、发展与政策效应
 - 第二节 地票试验的重大突破与致命缺陷
- 第七章 土地开发权的分配：理论与海外实践
 - 第一节 土地开发权分离的经济学探讨
 - 第二节 土地开发权与所有权分离的历史过程
 - 第三节 土地开发权在不同权利主体间的分配
- 第八章 土地征收的法律原则与法律应用
 - 第一节 法律原则一：“公共使用”原则
 - 第二节 法律原则二：“公正补偿”原则
 - 第三节 东亚对土地增值分配的法律实践
- 第九章 传统城镇化向新型城镇化的道路转型——土地、户籍与财税配套改革的总体设计
 - 第一节 制度设计的指导思想和目标
 - 第二节 新型城镇化制度框架
- 第十章 结语
- 附录一 关于实施新型城市化战略的建议
- 附录二 破除户籍垄断 实现人的城市化
- 附录三 城市化进程中楼市的战略定位和制度框架
- 附录四 城市化过程中楼市政策的中日韩比较
- 附录五

《城市化转型与土地陷阱》

楼市限购令的错误与纠正
主要参考文献
后记

《城市化转型与土地陷阱》

精彩短评

- 1、特别特别赞
- 2、条分缕析，症结其实很清楚，繁杂的声音多了，反而模糊了焦点。
- 3、最佳！批小产权房，批地票交易；区分土地开发建设权和所有权，以丰富的美国法院判例为论据，借鉴日韩城市化中的经验，最后的建议富有创造性同时又可操作，比周其仁说得好太多。不过引论部分的数据处理还是有点问题，该用几何平均的地方都只是算术平均了一下。我在想华生是不是因为80s的事所以现在不受青睐，才华真的不用说，最近的万科独董事件说得也很中肯。最早看到这书还是13年凤凰大学问，听了他演讲，可惜演讲让我不敢兴趣，差点错过此书
- 4、真知灼见，良心学者
- 5、抓住了城市化跟土地价格之间关系的主线，包括将户口转移指标跟土地指标挂钩的建议，及各国土地制度的介绍都很有建设性，但一面抨击政府在对于土地财政的依赖，却缺乏对于补充收入的建议则略显局限，在讨论时未重点将一城市及二三线分开讨论，以上种种，在成书之后的两年再来看此书，部分观点已缺乏实效性
- 6、政府攫取大部分收入，扶持流入人口。提高人口素质。
- 7、土共如此多拐弯抹角的畸形严厉控制人口流动的政策，学的都是两千年暴秦政策。革命吧，对自由还有点向往的人应该起来革命，建立宪政民主国家。
- 8、水平可以去给中南海上课
- 9、不仅指出了问题，而且提出了解决方案
- 10、书中对中国城市化问题的一些见解与对策有待商榷
- 11、作者的整个研究建立在城市化而非城镇化的基础上，尽管如此，对于土地开发权的研究仍然卓著。趁着被某教授吐槽前赶紧多看看
- 12、每个城市规划从业者都该读一读的书
- 13、分析的思路很清晰、诚恳，但对城市化和房地产政策的规划还是值得商榷
- 14、从永佃权入手找到三农问题主要矛盾，进而透彻地针对土改思路针砭时弊，对宅基地建设用地转型设想新颖，还有地票模式的探讨刷新三观。深入浅出，真是酣畅淋漓！
- 15、华生是个很有水平的经济学家，在这本书里他告诉你高水平的城市化是一个国家在从农业国转变为工业国，从中等收入跨入高收入的一个很重要的条件。他也告诉你当今的新三农问题：农地流转、农民工进城务工、农地非农用，并告诉你这三个问题在当今中国的表现是怎样，分别面临怎么样的问题，以及解决办法是什么。他也比较了中日韩三国的城市化进程及日韩在城市化过程中做了怎样的努力在三十年的时间里将城市化水平从20%提高到70%以上并保持房价在合理水平以及基尼系数在0.3左右，由此得出结论当今中国的房价高企是一系列不合理制度造成的。
- 16、好书，对看透中国房价暴涨现象以及其他的认识很有帮助。华生是中国的脊梁！
- 17、土地是财富之母。所有权不重要，关键在开发使用权及收益的分配。所以集体土地也应该在符合规划前提下平等入市，关键是增值收益国家取多少，集体留多少，土著农民得多少，外来移民付多少，开发商获利多少。这是改革的关键点。
- 18、之前读过一遍，最近又开始关心房地产这方面的知识，重温一下
- 19、有不少概念偷换的地方，P130从开放开发权推到“公地悲剧”简直脑洞太大。。。
- 20、对于这么一本书，真的很无语。。。
- 21、经济问题都是政治问题，房价亦不外如是
- 22、
- 23、房地与城市化
- 24、分析到位，很涨知识。
- 25、解剖的很精准，同时近来政策似有采纳书中观点之势。
- 26、即使对于一个对农村一无所知的门外汉来说，也挺好阅读的。
- 27、一箩筐干货
- 28、整本书推演的逻辑性不错，作者把新三农问题归结为“农地流转、农地非农用、农民务工”，同

《城市化转型与土地陷阱》

- 时十分强调政府的角色，整本书在此基础上展开论述，里面的很多观点很有启发性，其中有两章涉及国外理论和土地制度的没时间看，这本书属于未来必定会再重新看的一类。
- 29、算是土地制度的启蒙书本来可以4分的，可惜后半部分过于琐碎，加之最近领略了很多其他不同的观点，就只能降到3分了。
- 30、华生总是敢说主流不敢说的话，偏偏他的话还总是有几分道理
- 31、旁征博引，获益匪浅
- 32、很好
- 33、拍案叫绝的良心佳作。以其缜密的逻辑和详实的资料呈现了诸多批判性反思和论证，澄清中等收入陷阱的说法，指出中国的发展陷阱是“土地陷阱”，高屋建瓴地提出以农民工、土地流转和土地开发为主的新三农问题替代老三农问题。对土地所有权归属，土地所有权与开发权分离，小产权房，地票试验，土地征收等问题都有独到的见解，处处体现了在城市化中对“人”——农民工群体的关怀。
- 34、华生的笔力之深厚、逻辑之清晰让人佩服的五体投地，反正我服了！
- 35、今年看过干货密度最大的书籍，刷新了我对土地，房地产的认识！
- 观点深刻
- 36、经济学家早就把这个世道给看破了。
- 37、离这本书的出版已过3年有余，土地财政却仍在大步前进，地价房价在14、15年稍显颓势后，16、17年又扶摇直上。
- 38、作者运用大量的数据和实例抽丝剥茧的剖析了中国城市化历程中存在的种种现实问题，土地财政的难以为继，如同“房吃人”的房地产市场泡沫。并且鞭辟入里的提出了切实可行的解决思路 and 方向。读完对中国的土地政策，房地产市场，城市化发展有了更全面和清晰的认识。
- 39、好书，通俗易懂，适合我这种对土地问题及城市化了解尚欠的人。城市化应当是人的城市化而非土地城市化，说得对，但还是有点隔靴搔痒呢，对现有中国病的缘由挖的不深啊。。。
- 40、总算是啃完了。
- 看目录都心潮澎湃的书。
- 门外汉，觉得信息密度甚高。无从判断对错，只是一面叹息自己的无知，一面调动着求知欲，一行一行地咽下去。
- 正文语言比较冷，行文风格硬气，句子略长，被迷住了。附录的感觉又不大一样。
- 解了一些惑，还需要消化，还需要听听别人的声音。
- 41、小产权房分析到位，观点犀利。。
- 42、人口城镇化和城市建设用地指标挂钩 很有意思 但需要跨域的土地指标交换 和复旦陆铭老师说有点类似 理论上是很好的；比较城市化和楼市政策都是严谨的好文
- 43、对土地问题认识有一定帮助
- 44、很多好的政策建议
- 45、这本书值得推荐，与贺雪峰以及文贯中都不一样的观点，可以称其为比较讲实践的而非追求意识形态之争的观点，他认为土地制度的核心在于土地开发权而非产权的观点很有道理，同时，我也认为在以后的阶段户籍制度转变为登记制将会是大势所趋。最为关键的是，作者态度是比较理性平和的，而非咄咄逼人，大有真理尽在我手的那类人。
- 46、不同于提倡土地私有化的经济学家的观点，作者站在更实际的角度对中国土地制度改革提出了更具操作性的建议，可以作为不同土地制度改革观点的一个立场来看待。
- 47、逻辑性强，很有启发，城市化和土地问题的启蒙书
- 48、有新的、具有冲击性的、且言之有据的观点，就很好了……不过作者是“妙手医国”，这思路宏观得，我跟不上啊……但可以拿出来讨论吧：土地指标分配不再排排坐吃果果，而是与户籍人口增量挂钩，户籍人口减少的还要被扣……靠一年两亩指标吃饭的乡镇们又该哭穷了……
- 49、有的道理还是很容易讲清楚的。中国农民的内部分化、利益分配格局的失衡、地方与中央的博弈、土地政策的历史性错误、文官系统的官僚主义沉疴——中国的现代化就是城市化，现代化的陷阱就是城市化的陷阱。
- 50、我给五分，华生教授提出的城市化与土地规划很有见地

《城市化转型与土地陷阱》

精彩书评

章节试读

1、《城市化转型与土地陷阱》的笔记-第74页

现在关键是要控制住征地拆迁成本的急剧上升销蚀土地财政的竞争力

2、《城市化转型与土地陷阱》的笔记-第61页

新三农问题：农民流转、农民离乡务工、农地非农用

农村土地如何非农使用，既直接影响农民工移居城市的方式，也间接制约了农地流转和规模化经营的步伐，因此成为新三农问题的症结所在。

现行的土地制度和管理办法遭到的普遍破坏和广泛质疑，确实反映了它已经漏洞百出，难以为继。

农地非农用汇集了各方利益，是新三农问题中大家都想抢夺的蛋糕，而弄明工市民化是要花钱补欠账的大开支，是新三农问题中长期被绕道走的真正核心和焦点难点。

破解这两大问题，是中国城市化和现代化转型面临的主要挑战。

3、《城市化转型与土地陷阱》的笔记-第30页

最近，为了调控楼市的投资投机需求，从北京开始各地纷纷推出了限购令，同时也引起支持和反对的不同反应。楼市调控关乎国计民生的大局，限购令也还在向更多的城市扩展，因此限购令之利弊大有理论清楚的必要。

应当说，最敏感而又最先对限购令作出反击的，是生计受到威胁的部分房地产商及其代言人。他们上来就断言房价上涨只是因为政府土地供应不足，因此调控需求是搞错了对象，是要别人为政府的错误代为受过。客观地说，房地产商对限购令的冷嘲热讽，既不奇怪，也没太大道理。一个巴掌拍不响，供给和需求共同决定价格是经济学的常识。房地产商比谁都更明白，房地产的黄金定律是位置，位置还是位置。而相同位置上的房产是垄断稀缺品，再增加多少新用地也无法完全和城市主城区那些区段的住房竞争。本轮房地产调控在增加供给，特别是大量增加公租房廉租房等保障性住房的同时，抑制投资投机需求应当说是第一次抓到了主题，走对了方向。因此，部分房地产商反对限购令，从出发点理论依据，都并不靠谱。只是他们言词激烈，又有话语权，很受追逐眼球的媒体青睐而已。

更多的人批评限购，则是从反对户籍歧视和捍卫市场经济的角度提出来的。应当说这类批评就客观、中肯得多。当然也有一些单纯从市场经济普遍原理出发的人，一般地反对政府干预，反对行政手段，似乎搞市场经济政府就不该干预，就不能采用行政手段和在特殊情况下适当限制消费者权利。这样就多少削弱了自己的说服力。特别是大家都知道住宅既是基本消费品，又是投资品，存在着公民权利与财产权利的矛盾与平衡。一般地反对限购和政府干预，又并没有进一步解决问题的办法，只让大家相信市场经济的自身调节能力，这自然就很难得到多数人的认同。

这样我们就看到不少人都表示了对限购令的支持。他们认为，限购令虽然是一项行政性措施，有一定的副作用，但限购直接压缩了需求，对楼市调控有立竿见影之效，为了遏制房价上升的势头，两害相权取其轻，故在总体上还应当肯定和欢迎。其中最有代表性的是清华大学李稻葵教授“论限购”的万字长文。他搬出了限购的经济学理论，认为“限购是常规调控手段失效的情况下所能采取的最后剂药。在目前房地产价格持续攀高的形势下，限购就像给高烧病人的一剂退烧针，有其副作用，但无疑是必需的。”一向快人快语的财经评论人叶檀女士也挺身支持限购在“中国特色的半市场半行政经济”中的作用。李稻葵教授是我尊敬的同行和朋友，和叶檀女士春节前也才刚握过手，但事涉大是大非，所以恐怕还得明辨。

首先我们应当肯定，限购令的出发点是限制住宅的投资投机需求，方向是正确的，这也是楼市调控以来开始切入正题的积极一步。同时，调控必须适合国情，可以采取多种经济包括行政手段，不必作茧自缚，这也不错。但是，做一件方向正确的事情并不是说可以不择手段、不计代价，特别是在明明存在很多更好选择情况下，非要采取这种与改革的方向完全相反、副作用极大而又只有一时表面功效的办法，那就属于弊大于利，得不偿失，实在只是楼市调控的下策，应当立即叫停，而代之以更行之有效的经济手段和更公平的制度设计。

《城市化转型与土地陷阱》

限购令的主要问题其实并不是因为它属于行政手段，而在于它是非颠倒，率先打击了它本来应当优先服务的对象，从而加剧了垄断歧视和分配不公。城市化本来就是农村人口转向城市、边远中小城镇人口向沿海和发达大城市移居的过程。因此，各国在城市化的加速转型期，优先要考虑和满足的，并不是原先已经在城市中安居就业的居民，而是外来移居人口。这才是城市化本来的真正含义。因为正是农村人口的城市化带来了城市建设用地扩张的可能，正是移居人口的就业带来了城市的税收和繁荣。所以，许多成功转型的国家在这个过程中楼市调控无论是用行政手段还是经济手段，倾斜的恰恰是移居城市的新就业者，而“歧视”的则是城市中已经有住房的居民。

但我们的限购令正好相反，它保护城市户籍居民已有住房的人还可以再买房（所谓2+1，甚至N+1），对无房的弱势移居就业者则实行严格的歧视，如要求一年乃至5年的就业纳税证明等。这种既无效率又无公平的限购令，显然违反了任何在优先满足基本需求的约束条件下分配稀缺资源的经济学原理。而且这里对错的区分并不是对外来人口限购5年时间太长、1年2年就合理，因为对弱势移居者的任何歧视，都不过是五十步与一百步的差别。

有人说，大城市已经人满为患，甚至已超过资源和人口承载能力，所以必须限制外来人口。这个上上下下很有市场、貌似有力的论据其实根本站不住脚，而且恰恰反映了造成当今中国畸形城市化的傲慢与偏见之根源。

首先，且不说这个不断更改的“极限能力”到底有多少科学性，就是一个城市真正人满为患，劳动人口自给有余，首先是应当拒绝外来人口的就业。现在我们的城市，没有外地人既无法生存（没有人扫地做饭、陪医清污、送货保安）也无法发展（没有人做城市中到处是工地的建筑和装修、也没有了包括媒体在内各新兴领域中堪称中坚力量的北漂、海漂等）。因此，离不开外来人口的就业又否定别人的权利，是自相矛盾的虚伪。

不少西方发达国家，基于本国人民利益优先的原则限制外国移民，对外国人就业有严格限制，这即便在民主法治国家确也无可非议。但一旦市场确有难以替代的需要且批准了外国人合法就业，法律上就允许就业满几年的外国人申请移民和国籍。现在，中国大城市中工作就业8—10年的本国公民都不能申请户籍，本国户籍门槛比发达国家的国籍还高，这是极为荒唐的现象。

其二，换个角度看，中国搞了世界上最严格的户籍管理制度，但我们并没避免大城市人口不断膨胀。可见户籍制度只是在计划经济时代控制人口流动的有效工具，在要素普遍流动的市场经济中早已过时和失效，负面作用与日俱增。但限购令不是削除和弱化现行户籍制度的不合理，反而进一步强化其作用，这是它受到广泛批评的主要原因。

其三，其实真正导致大城市过度膨胀的，不是城市不可或缺的外来包括所谓低端服务人口（没有不同层次劳动就业的城市还是城市，还能运转吗？），而是大工程、大项目、大机关在大城市的过度集中。真要担心人口资源承载能力，分散一些大投资、大项目、大机关，就业离开了，大城市的无论高端低端的人口自然会跟着分流。世界上很多发达国家的政府机关都不在特大城市，许多世界著名大学和跨国公司的总部甚至都在小城镇，于己于国两利，就是这个道理。我们现在不去反思自己造成而且还在不断加码的投资和机构的过度集中，反过来一面开出高价吸引所谓高端人才，一面公然歧视自己不可或缺的普通外来就业人口，这是思维逻辑的颠倒和混乱。

其实，连开发商都知道，大都市飞奔的房价恰恰是被巨额的基础设施投资堆出来的。记得还在奥运筹办初期北京楼市还很平淡时，一次与潘石屹、张欣夫妇见面（因后者是我在英国剑桥大学的校友和近邻），潘石屹当时就预言，在如此规划的巨额交通和基础设施投资下，北京房价想不涨都难。

现在讲经济结构转型成了时尚。但许多人并不明白，身处城市化发展历史阶段，中国当今最大的经济社会结构转型是城市化的转型。没有这个转型，其他的一切结构调整和转型都是空中楼阁和枝尾末节。在人均4000美元的时候，世界上一般国家的城市化率是60%，而我们减去没有住房的以农民工为主体的所谓流动人口，户籍城市化率仅为34%。面对从土地城市化向人口城市化转型的这个十二五乃至更长时期的主题和中国社会的主要矛盾，限购令竟然还要开历史的倒车，这使得任何辩护不免都显得理屈词穷。

限购令的另一个特点是保护存量、只动增量。这似乎与我们1980年代双轨制增量改革有相似之处，其实则大大不然。中国改革的成功经验是保护和封闭计划存量，发展市场增量，使市场力量不断变大，最后取计划存量而代之。但限购令是保护和增加存量，限制增量。它对居民现有住房，无论多少套，一概不闻不问，很多还继续开绿灯，相反对外来移民这个代表城市化发展方向的增量下手严加控制，这与中国增量改革的经验正好是背道而驰。

.....

4、《城市化转型与土地陷阱》的笔记-第38页

土地开发权的公平分配

土地所有权与开发权的分离是城市城市规模经济产生交叉外部性导致城市失灵的产物。但土地开发的政府管制并非没有代价。由于土地所有者或使用者具有开发土地的天然便利，这种代价首先表现为分离和界定土地开发权的成本。在法治薄弱的地方，对土地开发权的侵占或在分配中寻租尤为猖獗，因而更表现为土地开发权保护的高昂经济乃至社会成本。另外，政府取代市场去人为规定土地用途和规划建设的具体尺度，也限制了土地使用的空间和竞争性替代的可能，从而必然会进一步急剧扩大土地的价值转移和价值差异。

这些都使得土地开发权的公平分配，成为对一个发展中的转型国家或追赶发达经济体的国家能力或社会能力的集中考验。这一方面是因为土地开发权的分配需要土地城乡规划的严肃制定和执行到位，需要财政、税收和金融乃至其他社会政策的严密配合与协调，而非明智并强有力的有效政府断难做到。另一方面因为只有土地开发权的公平分配，才能促进原本占郭国民多数的农村人口源源不断地顺利向城市移居，使之减少到农业现代化所需要的最低玻璃，从而才能改变现代科技条件下农村人口和资源的不利关系，使弄呢个月劳动生产率达到现代部门的水平，从而消除农村因过剩而浪费的劳动力以及与之相伴的贫困。

5、《城市化转型与土地陷阱》的笔记-第1页

看了看

6、《城市化转型与土地陷阱》的笔记-土地财政异化和土地权利分离

就业和住所是农村移民融入城市生活的基础，其他的所有权利和保障不过是这二者的附属物——
——核心问题：城市化带来的土地占用和进城农民的安居问题。

城市化的主要调整——如何在城镇再次安居变市民的问题——实质：土地权利的再分配
政府垄断土地一级市场开发权并不必然带来利益分配不公、贫富分化的弊病；相反，利用垄断土地增值收益的社会再分配推动城市化，包括基础设施建设、使土地增值收益为移居人口和社会利益而不是少数人利益服务，而是东亚模式城市化、现代化的成功经验。

中国房地产财政的真正问题，与东亚模式中政府中立、财务平衡、土地增值收益优先用于移居者安居不同，中国的土地收益成为振幅可以随意支配的小金库，卖地收入成了不受约束的天上掉馅饼、多多益善，而且支出也完全忽略农民工等移居者这个城市化主体的需要。

这种倒手房地产的财政进一步产生两个扭曲结果：1，土地征收拆迁成本的不断上升是土地财政导致政府行为异化、政府丧失中立性的内生性产物；2，由于卖地财政的绝对收益取决于卖地的数量和价格，地方政府成了房地产价格高企的共谋者。

宏观经济政策在很大程度上被房地产市场绑架。

《城市化转型与土地陷阱》

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu000.com