

## 放弃农地的代价——农民收入是一连串事件（之六）

放弃农地的代价——农民收入是一连串事件（之六）

在GOOGLE搜索此内容

2001-7-29 周其仁 阅读4646次

农地一旦转成工业用地或城镇用地，其市值上升数倍甚至百倍。在工业化和城市化的过程中，农地的产权主人能够在多大程度上分享农地转为他用引起的增值，是由农地产权制度——特别是农地权利的转让制度——决定的。

### “地价增值归公”大错特错

差不多一百年来，有一个起源于美国空想社会主义者乔治·亨利的理论流传甚广。这个理论说，土地从农业转为工业和城市用途而引起的市值上升，是社会因素使然，与土地的主人没有关系。因此，如果地主从地价增值中获利，是不公平的。

当年孙中山先生受乔治·亨利学说的影响很深。作为中华民国的国父，孙中山不但以“平均地权”为革命纲领，而且认定必须禁止或限制地权的自由买卖，否则“富者田连阡陌，穷者无立锥之地”将卷土重来。在中华民国的政策传统上，“土地涨价要归公”一直是一句响当当的口号（做不做是另外一回事）。

但是，不论“土地涨价归公”多么振振有辞，其背后的经济学却是错的。这种经济学认为，世间各种资源的市值是由其成本决定的。难道真有“成本定价”这回事？举我桌上的茶杯为例，如果它从1000公里外运来，难道就比它从1公里外运来要卖得贵？倘若“成本定价”的理论对头，生产者不断提高成本就纷纷获利，人类的福利一定低得不值一提。

### 权利本身有价

现在我们遇到的，不过是一个特例：生产成本为零之物，市值突然飙升。一幅农地对于工业、城市的意义，不是肥沃程度，而是——现在房地产商经常讲的——位置、位置、位置。农地因“位置”突然身价百倍，而农地之主对于“位置的生产”显然没有下过任何本钱。他们可以从土地溢价中取利吗？

可以的。因为农地主人对土地增值有一项重要贡献，那就是“放弃”农地的使用权。想想看吧，要是地主不放弃土地使用权，工业家、地产开发商、城市规划官员们相中的“位置”，增值从何谈起？

放弃一项权利，要有代价。这个道理不难明白。农地的主人本来可以通过使用农地而获得收入，要他放弃使用，他就没有了那笔收入。因此，“由自己使用农地的所得”，就构成了放弃使用权的代价。你不出一个合适的价钱，他横竖不会放弃本来可以有所得的农地使用权的。

### “值”字三讲

比较不容易明白的，是产权的主人只有在他认为“值”的条件下，才接受别人的出价而同意放弃使用权。在真实世界里，“值”还是“不值”，是头等的大事，不可以不讲清楚。

抛砖引玉，我先讲三点。第一点，面对同一个出价，张三说值，李四说不值，他们两个都对。这就是说，“值”还是“不值”，是非常个体的、主观的判断。不明白这一点，经济学没法入门，因为象边际、比较优势这类概念，都以个体的、主观的判断为基础。这是经济世界不同于物理世界的地方，值得讲究“科学”者特别当心。以为掌握了经济学，就可以替别人、替“社会”做判断，是走入歧途。

第二点，一支铅笔5毛钱，买者认为“值”，是他认为得到的铅笔对他而言，高于他所付出的5毛。对于卖者呢？“值”就是他所得的5毛，高于他为生产这支铅笔的全部所付。一笔生意成交，双方都认为“值”。这是市场经济最令人着迷的“戏法”。

第三点，按照各方认为“值”的原则成交，所谓“资源配置”才有效率。这是因为，卖者放弃使用、换取收益对卖者更“值”，而买者放弃收益、换取使用对买者更值。普遍照此办理，那就不论资源归谁所有，非落到更有效率的使用者手里不可。商业世界，熙熙攘攘，“倒买倒卖”，不亦乐乎，讲到底，就是不断在发现谁能够更有效地利用资源。

香港土地制度不高明

所以，工业化和城市化要占用农地，仅仅“补偿”农民失去土地的代价是不够的。要证明土地被工业和城市用更有效，最简单可靠的办法，就是占地者的出价，要高于农民自己种地的收益。各位切记，惟有这样一条简单的准则，才能普遍有效利用土地。

人们也许疑问，“补偿”要高到农地的主人认为“值”的程度，不会损害工业化城市化吗？看看历史吧。西欧、北美、日本的工业化和城市化领先全球，土地制度都是清楚的私人所有、自由买卖、按值成交。难道1700年的英国城镇人口占总人口25%，是“普天之下，莫非王土”的结果？日本在明治维新以后，工业化城市化大有苗头，难道与废除封建土地制度、法律保障土地交易无关？

被叫做“资本主义”的经济里面，香港是一个例外。因为是殖民地，香港的土地曾经全部归英国女王所有。为了在国王的土地上发展经济，香港发明了一个“土地批租”制，由政府主事，让工业家、地产批发商竞标购买一个时期内的土地使用权。政府“批”出土地，得到收入；业界得到清楚的、可以再度交易的土地使用权。

不料政府当“地主”，也可以别出心裁。为了更多一点财政收入，香港政府特意控制土地的供应数量，旨在“少批多得”。香港政府常常“规划”出一块土地，因为市场竞价“不理想”而收回，待来日再批。看到被当地人称为“石屎森林”的摩天大楼自天而降，你可不要以为香港的土地资源已经耗尽。事实上，港九岛上未开发的土地还有70%强！

如此一来，我们东方之珠的地价就在全球称王。是的，香港的税法简明而所得税率很低，连弗里德曼都说过值得美国学习。但是，香港政府通过土地批租而征得的“暗税”，在资本主义经济里举世无双。香港要不是具有区域性的市场经济制度（特别是金融制度）的竞争优势，那样天价的土地市场无论如何是撑不住的。

好在香港没有多少农民，无论土地制度如何，与农民收入没有大的关系。中国大陆挟9亿农民之众，农地转非农的制度在国民党的“土地涨价归公”、斯大林的国家工业化、人民公社集体制等等传统之上，又“引进”一套香港批租制，实在兹事体大。要知究竟，听我下周道来。

---

相关信息：

- ❑ 残缺的土地承包权——农民收入是一连串事件（之二）(2001-7-28)[4841]
- ❑ 解释、判断与建议——农民收入是一连串事件（二十）(2001-7-29)[4655]
- ❑ 不可操作的产权？——农民收入是一连串事件（之十九）(2001-7-29)[5576]
- ❑ 可顶大梁的财产所得——农民收入是一连串事件（之十八）(2001-7-29)[4782]
- ❑ 大市场的底部——农民收入是一连串事件（之十七）(2001-7-29)[4748]

[更多...]

---

相关评论：

点这里发表评论


发表人：guojinchang


发表人邮件：guojinchang\_5437@sina.com

发表时间：2003-2-4 11:10:00

土地收益属于其自然主人而非政府，乃天理或曰神圣自然法之律令，而政府强力非但不能成为权力的根据，其合法性反而源于对个人自然权利之维护。市场制度之成为人类文明的基石，远非因其乃效率之母之故，而是源于自然正义法则的个人产权和经济自由之内在要求使然。“土匪”式的“城市化”既与正义格格不入，且干预自由市场而反效率。

---

 发表、查看更多关于该信息的评论

 打印本页

| 北京大学 | 中心概况 | BiMBA | CENET | 联系方式 | 站点导航 | 繁体版 | ENGLISH VERSION |

Copyright© 1998-2005 北京大学 中国经济研究中心 版权所有

保留所有权利，未经允许请勿挪用，有任何问题与建议请联络：webmaster@ccer.pku.edu.cn

京ICP备05005746