

DOI:10.3969/j.issn.1674-8131.2012.03.003

农村土地金融开发的条件、框架与对策*

——基于重庆改革发展的视角

陈霄

(中共重庆市委党校,重庆 400041)

摘要:发展农村土地金融的三大必备条件是土地产权完整、权利交易自由和农民保障完善。农村“三权”抵押和“三三法”抵押物偿债机制的建立、农村土地交易所和“地票”交易制度的建立、户籍制度的改革、农村土地产权主体的多样化、退(失)地农民社会保障体系的建立和完善,使重庆初步具备了推行农村土地金融的条件。要逐渐建立“农民土地实物资产交易金融”和“农民土地权益资产交易金融”两类土地金融体系,制定农地金融扶持政策体系和农村非农地金融开发政策体系,培育农村土地资本化的内部积累和运行机制,促进土地要素在城乡之间的合理流动以及土地增值收益的公平分配。

关键词:农村土地金融;土地实物资产交易金融;土地权益资产交易金融;土地使用权存贷;土地实物信托;土地使用权“典”;土地使用权抵押;地票质押;土地基金;土地债券

中图分类号:F321.1;F832.1 文献标志码:A 文章编号:1674-8131(2012)03-0020-08

Condition, Framework and Countermeasures for Financial Development of Rural Land

—Viewpoint Based on Chongqing Reform and Development

CHEN Xiao

(Chongqing Municipal Party Committee School, Chongqing 400041, China)

Abstract: Three necessary conditions for developing rural land finance are land property rights integrity, right transaction freedom and peasant social security completeness. Chongqing initially has the condition to implement rural land finance because of the establishment of “Three Rights” guaranty and “Three Three Method” for using pawn to clear debt, the establishment of rural land transaction and “Securitized Land” exchange system, the reform of household register system, the diversification of rural land property right ownership, and the establishment and perfection of social security system for those peasants who quit their land or who lost their land. Chongqing should gradually set up two types of financial systems such as “Peasant Land Assets Exchange Finance” and “Peasant Land Property Rights Exchange Finance”, make rural land finance support policy system and rural non-agricultural land finance development policy system, cultivate internal accumulation and operation mechanism for rural land capitalization and boost reasonable flow of land factor

* 收稿日期:2012-03-16;修回日期:2012-04-19

基金项目:国家社会科学基金项目(10XJY016)“土地资本化在中国经济中的作用及转型研究”

重庆市社会科学规划重点项目(2011ZDJJ05)“城乡统筹发展背景下重庆农村土地集约利用研究”

中共重庆市委党校(重庆行政学院)校级课题(CQDX2010A-001)“重庆‘两翼’欠发达地区农村非农建设用土地利用流转动力机制研究——基于农户调查的实证分析”

作者简介:陈霄(1980—),男,重庆黔江人;副研究员,管理学博士,在中共重庆市委党校工作,主要从事农村经济研究;Tel:13883973473, E-mail:shaw_6251@163.com。

between urban and rural area and fair distribution of land value-added earnings.

Key words: rural land finance; land asset exchange finance; land property right exchange finance; deposit and loan for land use right; land asset entrust; land use right pawn; land use right guaranty; securitized land pledge; land funds; land bond

一、引言

中国自改革开放以来,经济发展取得了巨大成就,但在发展的同时,城乡差距不断拉大。虽然大量农民通过“非农”就业这一途径,以“工资(务工收入)”形式,参与了工业化发展成果的分配(蒋省三等,2004),但由于城乡二元土地结构,农民拥有的最重要资源——土地,难以体现为其真实的财产权利,无法形成农民财产性收益,这是城乡收入差距不断扩大的重要原因。因此,为缩小贫富、城乡、区域差距,重庆市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区,实施了一系列的改革措施,以农村土地资本化为主线,尝试用金融手段盘活沉睡的农村土地资产,积极探索农民以土地收益参与城镇化、工业化发展成果分配的有效通道。在中国经济转型发展时期,这种省域的“土地”与“金融”结合的农村地权改革实践,值得关注和研究。

目前,学术界对农村土地金融的研究分为三个层面:

一是“农村土地金融是什么”。一种观点认为,农村土地金融实质上是建立在土地抵押基础之上的农业中长期的资金、信用融通活动(张德粹,1979;Yao,1996;周诚,2003;毕宝德,2004)。另一种观点认为,农村土地金融的范畴不仅指以农地抵押为特征的农业中长期信用,还应包括次级的土地证券化过程,例如土地债券、基金、信托等(袁绪亚,1995;黄贤金,1994;尹云松,1995;黄小彪,2005;朱玉林,2006)。另外,一些学者从现行农村地权制度安排的角度,认为土地金融实质上是农村土地物权资本化的产物(叶剑平等,2007;罗叶,2009;陈霄,2010)。

二是“农村土地金融的必要性”。一方面,农村土地金融有利于降低产权交易成本,且对农户的土地投资产生正向激励(Atwood,1990;姚洋,2000),所以,农村土地金融有助于提高农村土地市场化水平,不能仅仅依靠发展单一的农村贷款系统(Zvi,

2004)。另一方面,发展农村土地金融能够促进土地流转,优化土地资源配置效率,提高农民财产性收入,缩小城乡收入差距(蔡继明,2009;项继权,2007)。

三是“土地金融怎么做”。罗剑朝等(2003)立足于对贵州省湄潭县土地金融试验绩效的考察,建议推进以农地抵押权为特征的中国农地金融制度创新;吴文杰(1997)提出了开展农村土地金融业务的具体设想,例如农地经营和改良、重划贷款以及地籍整理贷款等;Julie等(1993)认为土地信托是土地产权与资本相结合的较好形式;刘志仁等(2008)从国外土地信托的现状研究出发,设计了农村土地信托保护的运作框架,提出了农村土地信托的最优激励机制;陈方正(2004)认为建立土地发展基金也是一种效率较高的土地与金融结合模式,在此基础上,奚正刚(2005)提出了集体土地资产证券化的构想,进而,朱道林(2001)和郭步超(2009)建议以农村集体经济组织为主体成立农村土地基金管理中心,设立SPV(special purpose vehicles),发行土地证券。还有学者认为建立土地银行^①是实践土地金融的最优途径:冯子标等(2009)和邵传林等(2009)从农民转型发展的角度,主张国家成立土地银行,更好地服务农民创业和农业产业化,改进农民财富结构;王铁(2008)立足于解决新农村建设资金缺口问题,对农村土地银行的组织架构、发展模式和运行机制作了整体设计;陈家泽(2008)和郭骊(2010)从成都统筹城乡的经验出发,提出了以“土地使用权存贷”为核心的土地银行设计构想;何芳等(2010)运用重复博弈、动态博弈和不完全信息博弈方法,论证了农户与土地银行的“存地”合作博弈—收益机制;叶剑平(2007)和梅哲等(2011)提出了发展农地金融须分“信托—基金—土地银行”“三步走”的思路。

作为一种外生的制度性安排,农村土地金融的推广在国内较为缓慢,原因在于现行农村土地产权

^① Simonson(1991)和Bassett(2005)认为,土地银行大致可分为基金型和信托型两种,前者多为欧美国家基于永久性的土地发展基金而设立,而后者多见于以日本为代表的亚洲国家。

制度提高了土地金融的交易成本。在西方各国,农地金融以土地私有为前提,而我国土地公有的根本属性否定了私人所有权交易的可能,因此,国内学界对农村土地金融的探讨,主要基于“农村土地使用权抵押”来进行,但问题在于,基于土地对农民提供的生存保障功能,现行法律制度对农地使用权抵押持否认态度。随经济社会发展,农民将土地“资源”转化为“资产”的愿望越发强烈,因此,从理论上梳理在中国特定制度环境下发展农村土地金融到底应该具备哪些条件,或许是第一要务。另外,已有文献多从微观角度论述某种土地金融形式,例如土地信托、土地基金、土地银行等,而宏观体系建构层面上的研究还显不足,尤其对发展农村土地金融的时机选择、保障条件和实施机制的研究,还需要进一步深化。本文将结合重庆的改革实践,就上述问题进行探讨。

二、重庆试行农村土地金融的条件与时机

土地金融制度创新必须包含三大要件:明晰的产权契约边界、资产转化的平台以及产权自由处置的机制。另外,农村土地金融由于涉及农民土地资产处置风险,还必须设计科学、完善的农民保障体制。重庆当前正推进城乡户籍制度改革,此项改革的核心问题是:如何妥善处理农民“转户”和“退地”的关系?如何以农民“退地”为契机,适时推进土地资本化,促进农地规模经营,建立现代化农业体系?在优化城乡土地资源的同时,如何保障农民土地收益权并参与土地增值收益分配,以提高农民财产性收入,缩小城乡收入差距?而这一系列改革,能否给重庆发展农村土地金融带来机遇?值得思考。

1. 农村土地金融的前提:权利完整与交易自由

农村土地金融的前提是土地权利能够自由抵押,这要求农民的土地使用权必须具备相对完整的处分权能。按现行法律,农民土地使用权一般不允许抵押。重庆利用“全国统筹城乡综合配套改革试验区”的先发政策优势,历时三年实践,经各区县农村土地及房屋抵押贷款的试验,建立了抵押风险规避机制,最终自上而下确立了农村“三权”(承包地、宅基地、林地)抵押的思路、方式和机制,为省域范围内进行土地金融创新试验创造了第一个前提。

同时,户籍制度改革形成了农民与政府进行土

地权利交易的新型契约关系。重庆市政府通过与进城农民约定“过渡期”,非强制性地与农民进行了一场地位平等的土地权利交易谈判,农民可以自由选择是否退出土地,且不管是否愿意退出土地,都能够享受均等化的城镇社会保障待遇。目前,虽然农民处置土地的价格还不能完全由市场交易决定,但至少比强制征地制度下农民土地处分权的完全丧失前进了一大步。相关政策的灵活运用,使农村土地作为可自由交易的“资产”属性彰显,这就形成了土地金融创新的第二个前提。

2. 农村土地金融的环境:产权自由交易的平台

根据海外经验,发展土地金融,必须具备足以支撑这种庞大的资源使用价值和价值相分离的平台和机制。而重庆近几年的改革实践正逐渐形成了这种外部环境条件。

一是建立了农村土地交易所。农民的各类土地承包经营权(包括林地使用权)可以依据产权人的意志和市场需求,自由地进行转包、租赁、抵押等,这降低了产权交易中的信息不对称现象的发生频率,减小了交易成本和制度摩擦成本。

二是建立了“地票”交易制度。“地票”交易制度主要是针对宅基地等农村集体建设用地,通过“先补后占”、市域范围内指标流转的方式,使远郊区农民宅基地的价值得到彰显,并约定宅基地退出的市场化收益的85%直补退地农民,这就为远郊区农民自愿退出宅基地提供了外生性的制度激励。

三是农村土地产权主体出现多样化倾向。重庆在推进户籍制度改革、试行“地票”交易的进程中,逐步扩大了农村土地的权利主体范围,由单一的农户个人扩大到农民集体、农户、土地储备整治机构、企业等多元化权利主体,尤其在特定条件下,农村土地整治储备机构能够成为农民退出土地的主体,这就为实现土地与金融的“两极”结合(陈方正,2004),成立政府担保的土地金融机构提供了条件。

3. 农村土地金融的保障:农民综合保障制度的完善

农村土地金融的最大风险在于土地作为抵押物被处分导致的社会风险(失地农民增加)。因此,设计好农民综合保障制度以应对农民失地风险,是推行土地金融的重点内容。重庆在相关的制度设

计上,尝试系统建立失地农民保障机制,具体来说:

第一,建立了针对因抵押物处分而形成失地农民的“三三法”抵押物偿债机制。政府利用土地抵押担保基金或地票收益反哺,承担三分之一的责任;用地企业承担三分之一责任;失地农户承担剩余三分之一责任。

第二,建立逐步完善的退(失)地农民社会保障体系。通过就业引导、职业技术教育培训、加大城镇保障性住房供给力度、建立各种参保农民社会保障体系之间的衔接机制等措施,逐渐形成“政府+企业+社区”的三级联动机制,使退(失)地农民市民化的进程加快,摆脱其土地保障的桎梏。

第三,对于条件特别艰苦地区,由于土地自然、区位等条件低劣不足以产生足够土地实物流转或指标流转收益的,抑或土地退出后或土地产权处置后不足以维持原有生活水平的特殊农民群体,除土地流转收益保障和必要的城镇社会保障之外,通过财政转移支付、地方政府土地收益返还等形式,建立对这部分转户退地农民的无偿性、持续性保障投入机制。

以上三种保障形式,有助于控制、弱化农民因处置土地产权可能导致的社会风险,进而减少和免除推行土地金融的后顾之忧,彻底将农民从对土地实物的依恋和保障中解放出来,实现土地资源向资产的转变。

三、农村土地金融实施的内容

在当前经济发展方式亟待转变的现实要求下,重庆系列改革举措为加速土地金融实施提供了较好的内部和外部条件。实施土地金融,须凭借金融资源和市场的桥梁作用,设计、开发各种层次的土地金融产品体系,实现土地从“资源”向“资产”的转变。土地资产包括两层含义:一是土地实物资产价值,即以土地的适度、集中流转实现土地规模经营和节约集约利用,提高农村土地产出率和利用率;二是土地权益资产价值,即在土地经营权与土地收益权分离的条件下,农民以土地收益权参与土地增值收益分配,提高其财产性收入。因此,农村土地金融的内容至少应该分为两个层次:一是农村土地实物交易金融,二是农村土地权益交易金融,且结合现行农村土地用途分类、区位和规划等条件,表现为各种具体不同的形式。

1. 土地实物交易金融

土地实物交易金融,其客体是各类农业生产(农、林、牧等)性质的土地承包经营权,可理解为土地权利人基于此类土地使用权有效利用基础上的资金融通活动,可分为土地使用权存贷、土地实物信托、土地使用权“典”等形式。

(1)土地使用权存贷。土地使用权人将法定一定年限的土地承包经营权存入专门的土地金融机构,后者统一组织土地承包经营权的借贷,定期收取借贷利息,同时给付申请人存地利息。从存地人的角度来说,一旦存地人成功申请存地业务,则不得再将承包经营权用于抵押、入股、租赁、托管等其他流转用途。农村集体经济组织、农村种养大户、农业龙头企业、农民专业合作社等,可以作为贷地人,向土地金融机构申请承包经营权贷地等业务,土地金融机构可以按“零存整贷”的原则,向合格的贷地人发放统一制作的贷地证,并向贷地人定期收取贷地利息。值得注意的是,贷地人必须规模经营土地,扩大农业产出,严禁将土地用于农业生产以外的用途。

(2)土地实物信托。土地实物信托是指土地权利人(委托人)为有效提高承包地的开发与经营效率,将承包地剩余年限的使用权信托予受托人(土地金融机构),由受托人管理、运营,将开发经营的利润作为信托受益分配金交付给受益人。土地金融机构是运作土地实物信托的核心。第一,农户在土地使用权退出方式上可以选择以长期信托的方式将土地使用权交付特定的土地金融机构(受托人),同时保留土地的收益权;第二,受托人制定详细的土地集中使用计划,通过“化零为整”的方式,以集中租赁的方式交付种养大户、龙头企业等农业规模化经营企业,土地经营者要定期向受托人支付土地租金;第三,对于土地租金,受托人扣除必要的信托管理成本和利润外,剩余部分作为退出土地使用权的农户的收益进行支付。

(3)土地使用权“典”。土地“典”是中国独具特色的土地流转制度之一,它以转移占有为标志,明显区别于现代西方民法体系以不转移占有为特点的不动产抵押制度,已具有上千年的悠久历史。新中国成立后,由于特定的历史原因土地“典”一度消亡,但若对之加以改良设计,对于促进农村土地流转,尤其是在重庆统筹城乡户籍改革的背景下,

缓解农民退地的阻力,有实际的意义。这里的土地使用权“典”,是指转户退地农民将一定期限的土地使用权“典”给政府或相关代理机构,后者向前者支付土地使用权“典”金(不低于征地标准),同时农户保留若干年以后回赎该土地使用权的权利。在约定期限内,政府或其代理机构及相关金融机构,对典让的土地使用权进行重新打包,以集中使用的方式,交付给种养大户、农业龙头企业使用;约定期满后,农民可依据自己意愿,选择行使回赎权或选择永久退出土地。

2. 土地权益交易金融

土地权益交易金融,是指在土地使用权和土地收益权剥离基础上的相关土地权益资产的资金和信用融通活动,它主要分为两个层次,一是土地权益资产的抵(质)押,二是土地权益资产抵押证券化。

(1)土地权益资产抵(质)押。一是各类土地使用权的抵押。现行法禁止农村土地使用权的抵押,但从2003年安徽、沿海地区持续的农村房屋抵押贷款试验到当前成渝两地鼓励农村土地等生产要素抵押的制度创新,这一条款已不适应经济社会发展的现实需要。从理论上讲,农村土地使用权抵押,就是农民可以依据自身的融资需求,以土地承包经

营权、宅基地使用权和林地使用权向金融机构申请抵押贷款,但必须在制度设计上充分考虑到抵押权实现的风险和社会影响,并要求建立起相对成熟、完备的社会保障体系和退地农民住房、就业体系。二是“地票”质押。“地票”质押是重庆特色的城乡建设用地增减挂钩流转制度设计,指地票竞得者在其落地之前,有权将其作为资产(有价证券)向金融机构进行质押,以获得融资。从目前的情况看,这一方式还有待于进一步成熟完善,尤其要将农民收益权纳入地票增值收益分配的范畴,以切实保障农民的土地权益。

(2)土地权益资产抵(质)押证券化。土地权益资产抵(质)押证券化是指在各类土地使用权抵(质)押的基础上,可充分利用基金、信托、债券等金融工具的桥梁作用,连接农村土地市场和资本市场,充分实现土地价值与使用价值的分离,凸显农村土地资本属性,加速农村、农民、农业发展的内生性资本积累机制的形成。在制度设计上,可尝试建立专门的农村土地权益流通银行,根据各种抵押的土地权益资产性质,设计相应的土地金融产品,通过形成“地利共享”的机制,实现土地增值收益在不同层次的权利人之间的合理分配。

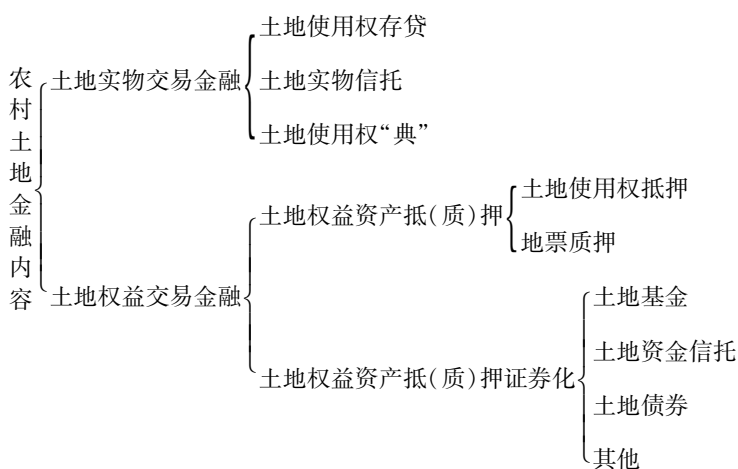


图1 农村土地金融实施内容示意

四、农村土地金融实施的机制

1. 政策机制

从海外农村土地金融的实践来看,政府在扶持土地金融方面起着至关重要的作用。

近几年来,重庆在探索农村土地使用权资产化

方面形成了三大政策体系:一是在鼓励农户集中“转户”的前提下,农民自愿、有偿退出土地使用权的政策体系;二是农村“三权”(宅基地使用权、承包地使用权、林地使用权)抵押融资政策体系,主要包括完善土地权益评估、风险补偿、资产流转机制和增加金融机构基层抵押业务网点等配套政策以及

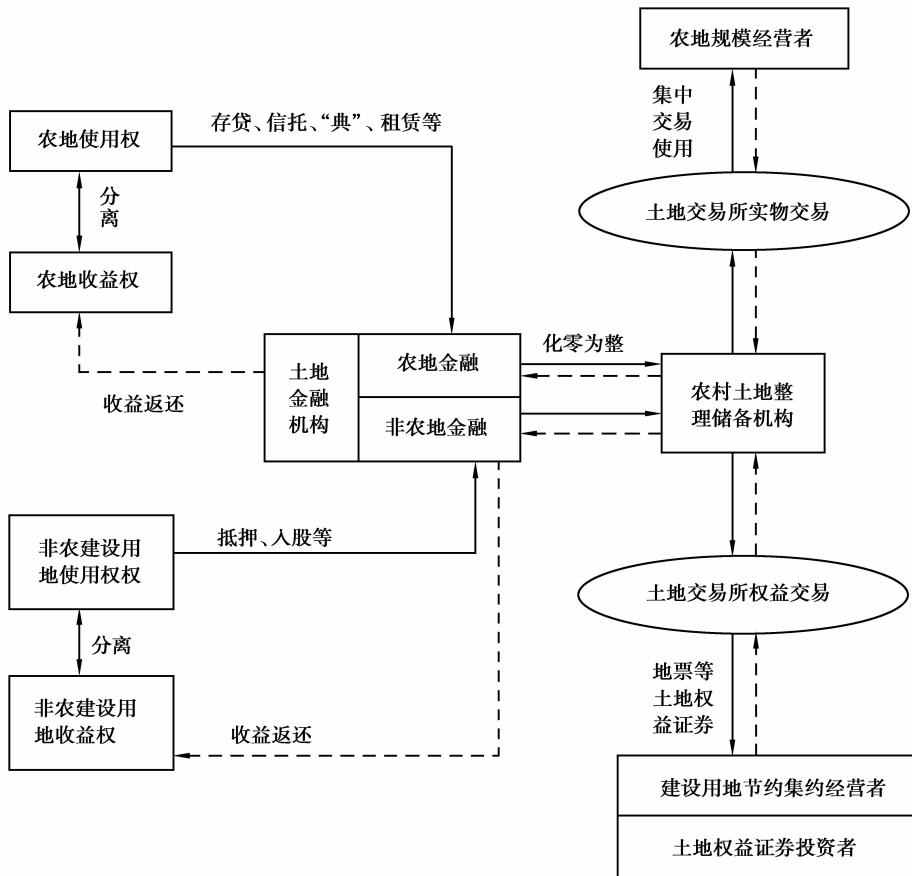
制定政策性担保、财政贴息政策;三是农村土地集体资产量化确股政策体系,鼓励农民按自愿原则以承包经营权入股建立土地股份合作社,发展农业规模经营,以提高农民的工资性收入和财产性收入。

同时,在土地权益资产化方面,主要对农村建设用地的资本化进行了政策设计,形成了在农户自愿退出宅基地使用权基础之上的“地票”交易制度,促进了农村土地的集约利用。但现有政策体系框架下土地资产与金融市场及金融工具结合的深度和广度还不够,尤其是如何利用金融资源保障农户的持续土地收益权,有待继续研究。具体来说,必须在严格农村土地用途管制的基础上,制定农地金融扶持政策体系和农村非农地金融开发政策体系。农地金融扶持体系应侧重于土地实物交易金融,为形成各种能够有效促进农用地流转效率、提高农业现代化水平的土地金融产品提供政策支撑;农村非农地金融开发体系可以尝试在继

续完善“地票”交易政策体系的前提下,适时制定鼓励土地权益交易金融产品创新的政策,使农民得以在土地使用权和土地收益权剥离的条件下,自由选择土地使用权退出的方式,有效保证农民的合法土地权益不但不会受到侵害,还会实现长久的、有保障的收益。

2. 运行机制

推进农村土地金融创新,其运行机制涉及三个主要的运营实体,即农村土地金融机构、农村土地整治储备机构和土地交易所。农村土地金融机构,包括农户土地信用合作社、商业银行开设的土地金融业务部门以及专门的农村土地银行;农村土地整治储备机构是形成统一、均质的土地实物资产或权益资产的具体实施机构;土地交易所是土地实物资产或权益资产交易的有形平台。其运行机制如图2所示:



注:图中实线箭头表示土地权利流动方向,虚线代表资金流动方向

图2 农村土地金融运行机制示意

3. 调节机制

农村土地金融的调节机制,主要致力于解决实施农村土地金融中可能引致的社会风险,主要包括:一是土地兼并抑制机制。主要针对土地实物交易金融而言,根据各地具体情况,合理确定土地规模经营的区间,且严厉杜绝任何以规模经营为名实际进行土地倒卖的投机行为。二是土地收益分配调节机制。以“涨价归公”和“涨价归农”为原则,建立政府在地方土地金融开发中的收益共享和合理分配机制,并逐渐形成政府土地金融留存基金,调节各地(区、县)间的土地金融开发,利用基金的跨区域转移,加快经济较发达地区农村土地金融开发进程,同时加大对经济欠发达地区农村土地金融的资金、信贷支持。三是土地权利处分保障机制。对于因处分土地权利或土地收益不充分而导致实际生活有困难的部分农民,必须建立起强有力的政府保障机制,并将这部分人群作为“农转城”的重点目标,使之不会因处分土地而降低原来的生活水平。

五、结论及建议

适时建立农村土地金融制度,对农业增长、缩小城乡收入差距、促进经济转型至关重要。回顾近几年重庆城乡统筹发展的进程轨迹,一是对农民土地确权、赋能,保持了农民土地产权的完整性和完全性(冀县卿等,2010),提高了资源配置效率;二是建立了有形的农村土地“实物”和“权益”交易流通市场,促进了农地规模、集约经营,提高了农民财产性收入;三是对“退地”和“失地”农民进行了综合保障机制设计(非农就业机会供给、保障性住房供给、土地增值收益反哺、政府财政转移支付等),弱化了“土地社保”功能,提高了户籍制度改革的效率。这些措施为破解我国农村剩余劳动力转移背景下二元结构反而不断加深的发展经济学谜题提供了新的注解,即尝试通过农民土地产权的适度资本化,实现进城劳动力资本和农村土地资本的协调再配置,一方面提高农村剩余劳动力的转移效率,另一方面以土地适度规模经营建立现代化农业体系,提高农业部门的生产效率,从而逐渐缩小城乡部门的边际生产率差距,最终消除城乡二元结构。

为下一步更好地推进土地金融,本文提出建议:因时制宜,逐渐建立“农民土地实物资产交易金

融”和“农民土地权益资产交易金融”两类土地金融体系,以形成内生性农村土地资本积累及循环机制,促进农村改革发展。具体如下:

一是明确农民以土地要素参与收入分配。在进一步确权、登记的基础上,加快物权化各类农民土地权益,将土地级差收益的一部分留给农民,让农民得到实惠(蒋省三等,2004),逐步扩大农民财产性收入在初次分配中的比重。

二是建立农民土地弹性退出机制。在鼓励农民自愿转户、自愿退出土地的基础上,创新农民“保留权益退地”模式,使农民不因为一次性处置土地使用权而丧失未来土地增值收益分配的权利。

三是创新农村土地使用权实体流转模式。根据因地制宜的原则,循序渐进农村农用地规模化经营,采用“农户+土地整治机构+土地金融机构”的模式,对适合规模经营的地区采取集中流转的方式,例如统一转包、出租、典让,加快农业现代化进程。

四是建立土地权益资产交易平台和产品体系。鼓励发展农村基层土地信用合作组织,并适时建立专门的农村土地银行机构,在土地使用权抵押的基础上,充分利用基金、信托、债券等资本市场工具,开发多类别、多层次的二级土地金融产品体系,充分利用城镇金融资源加速农村内部的资本积累进程。

五是逐步建立和完善农村土地金融调节和保障机制。农村土地增值收益二次分配是农村土地金融的关键问题,政府在土地增值收益二次分配中应向欠发达地区倾斜,加大对其扶持力度,并在“涨价归公”的基础上以一部分“涨价支农”。同时,要进一步完善城乡社会保障体系建设和农民土地权利处分保障制度建设,使农民彻底摆脱“土地社保”的约束。

参考文献:

- 毕宝德.2006.土地经济学[M].5版.北京:中国人民大学出版社.
- 蔡继明.2009.统筹城乡发展中的土地制度改革[J].西部论坛(6):1-6.
- 陈方正.2004.土地与金融“两极对话”的实践与理论思考[J].中国软科学(3):22-26.
- 陈家泽.2009.成都探索“土地银行”[J].决策(9):44-45.
- 陈霄,鲍家伟.2010.重庆市农村宅基地抵押问题调查研究

- [J]. 经济纵横(8):88-91.
- 冯子标,王建功.2009.以土地银行主导农地使用权流转[J]. 当代经济研究(11):45-49.
- 郭步超.2009.农村土地证券化与中国农村土地金融体系构建新论[J]. 生产力研究(2):23-25.
- 郭骊.2010.论建立中国特色土地银行[J]. 中央财经大学学报(4):36-42.
- 何芳,温修春.2010.我国农村土地银行与农户间存地利益博弈分析[J]. 农业技术经济(10):4-10.
- 黄贤金.1994.国统区土地资金化的历史考察及本质探析[J]. 中国农史(3):75-82.
- 黄小彪.2005.农村土地证券化:功能、障碍与对策分析[J]. 生产力研究(10):43-52.
- 冀县卿,钱忠好.2010.农地股份合作社农地产权结构创新——基于江苏省溧洋湖土地股份合作社的案例研究[J]. 农业经济问题(5):77-83,111-112.
- 蒋省三,刘守英.2004.土地资本化与农村工业化:广东佛山市南海经济发展调查[J]. 经济学(季刊)(1):211-227.
- 刘志仁,岳意定.2008.中国农村土地保护的信托机制研究[M]. 北京:经济科学出版社.
- 罗剑朝,聂强,等.2003.博弈与均衡:农地金融制度绩效分析——贵州省湄潭县农地金融制度个案研究与一般政策结论[J]. 中国农村观察(3):43-51.
- 罗叶.2009.论中国特色农村土地产权制度——兼论农民土地承包经营权从物权化向资本化转移[J]. 当代经济研究(6):39-43.
- 梅哲,陈霄.2011.重庆市农村土地制度改革调查研究[J]. 华中师范大学学报(人文社会科学版)(3):18-26.
- 邵传林,霍丽.2009.农村土地银行的运作机理与政策测度[J]. 改革(7):83-88.
- 王铁.2008.建立农村土地银行的战略构想[J]. 管理世界(11):176-177.
- 吴文杰.1997.论我国家农村土地金融制度的建立与发展[J]. 农业经济问题(3):34-39.
- 奚正刚.2006.金融创新与房地产[M]. 上海:复旦大学出版社.
- 项继权.2007.中国农地制度改革的方向和条件[J]. 华中师范大学学报(人文社会科学版)(3):2-10.
- 姚洋.2000.集体决策下的诱导性制度变迁——中国农村地权稳定性演化的实证分析[J]. 中国农村观察(2):11-19.
- 叶剑平.2007.中国城市土地金融制度建设研究[R]. 国土资源部研究报告.
- 叶剑平,蒋妍,罗伊·普罗斯特曼,等.2006.2005年中国农村土地使用权调查研究——17省调查结果及政策建议[J]. 管理世界(7):64-73.
- 尹云松.1995.论以农地使用权抵押为特征的农地金融制度[J]. 中国农村经济(6):36-40.
- 袁绪亚,陈静.1995.土地证券化运作:中国土地金融市场的核心[J]. 上海经济研究(5):22-23.
- 张德粹.1979.土地经济学[M]. 2版. 台北:台北中正书局.
- 周诚.2003.土地经济学原理[M]. 上海:商务印书馆.
- 朱道林.2001.土地基金何去何从——我国建立土地基金的有关问题探讨[J]. 中国土地(10):21-23.
- 朱玉林.2006.农村土地证券化融资研究[J]. 经济地理(5):412-414.
- ATWOOD D A. 1990. Land Registration in Africa: the Impact on Agricultural Production[J]. World Management, 18:373.
- BASSET E M. 2005. Thinking of land tenure: the community land trust experiment in Voi, Kenya [J]. Habitat international, 29:375-398.
- JULIE A G. 1993. The ethics-economics-policies paradigm: The foundation for an integrated land trust conversation decision-support model[J]. Urban Ecosystems, 3:83-111.
- SIMONSON S. 1991. Financial reform in Japan institution deregulation entering critical phase[R]. East Asian Executive Reports, 15:8.
- YAO, CATER. 1996. Land tenure, Factor proportions, and Land Productivity: Theory and Evidence from China[R]. Working Paper, Department of Agricultural and Applied Economics, University of Wisconsin-Madison.
- ZVI L. 2004. Policies and institutions for commercialization of subsistence farms in transition country[J]. Journal of Asian Economics, 15:461-479.

(责任编辑:夏冬)