



## 应加快推进土地产权市场化进程

——访全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明

中国经济新闻网 2020-05-25 15:38:27

中国经济时报记者 张一鸣

五份议案六份建议，全部围绕土地制度展开。全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明今年两会带来了土地制度改革的建言大礼包。蔡继明教授长期从事土地制度研究，最近几年提交了多份与土地制度相关的议案和建议，今年两会前夕，蔡继明在接受中国经济时报记者独家专访时指出，土地制度改革关系到城镇化和消费水平的提高，关系到农村脱贫长效机制构建和房地产行业的健康发展，应加快推进城乡土地产权同权化和资源配置的市场化进程。

中国经济时报：与往年一样，今年您的议案和建议中，很多都与土地制度相关，与去年您提交的议案和建议相比，侧重点上有什么样的变化？

蔡继明：今年拟提交的议案和建议，是在为期4年的“三块地”试点改革已经结束、2019年新修改的土地管理法和城市房地产管理法开始在全国实施、民法典·物权编（草案）即将在十三届全国人大三次会议上审议通过，以及中共中央、国务院在前后间隔仅一个月的时间内连续发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》和《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》两个重要文件的背景下提出的。与往年的议案和建议相比，侧重点主要有如下几个方面。

其一是强调土地管理法修改虽然已告一段落，但土地制度改革仍然在路上。

其二是根据前述中共中央、国务院的两个重要文件的精神，强调市场在土地资源配置中同样要起决定性作用。

其三是针对疫情对农民工就业和收入的影响进而给全面打赢脱贫攻坚战增加的难度，强调赋予农村宅基地完整的用益物权和担保物权从而构建农村脱贫的长效机制的必要性和迫切性。

其四是针对民法典·物权编（草案）对城乡建设用地特别是宅基地的不同规定，强调应赋予城乡土地平等的产权并给予平等的保护。

中国经济时报：您的议案中提到要修订与土地相关的多部法律，目前看这些法律的滞后性对当前的经济社会发展产生了什么样的影响，迫切性表现在哪些方面？

蔡继明：1986年颁布的土地管理法，其初衷就是用计划和行政手段严格控制耕地的占用，从而用规划和用途管制完全取代了市场配置土地资源的作用。这期间，土地管理法虽经前后四次修正，始终没有淡化计划和行政配置土地资源的色彩。以最新修正的土地管理法为例，其中第二十条要求“乡（镇）土地利用总体规划应当确定每一块土地的用途”。如果政府把村庄的每一块土地的用途都规划好了，还有市场发挥作用的空间吗？

正是这种严格的计划管理体制，使我国建设用地占比远低于发达国家，城乡之间建设用地严重错配，城镇用地增长速度和人均面积均低于全球平均水平，城镇用地在地区间、城市间和城市内利用结构上的配置严重失衡，由此造成如下负面影响。

其一是阻碍了城市化进程。2019年我国常住人口城镇化率为60.60%，但我国户籍人口城镇化率只有44.38%。

其二是抑制了居民消费水平的提高。中国房价之高居全球前列，住房市值与GDP的比例也高于美国、日本、德国、英国、法国。我国居民消费收入比远远低于美国和日本，其中一个重要原因是家庭债务收入比过高，而家庭负债中住房贷款为主要组成部分。

其三是限制了农村宅基地的流转范围，堵塞了农民获得财产性收入的渠道，从而不利于构建农村脱贫的长效机制。

其四是限制了土地要素在城乡之间的自由流动，既不利于乡村振兴战略的有效实施，又阻碍了城乡融合发展。

中国经济时报：明年是“十四五”的开局之年，您怎么看待“十三五”期间中国土地制度的变迁，“十四五”期间要在哪些方面重点突破？

蔡继明：“十三五”期间，中共中央、国务院颁发了与土地制度改革相关的一系列文件，在33个县市启动了三块地试点改革，启动了两权抵押试点改革，全国人大常委会在此基础上完成了农村土地承包法、土地管理法和城市房地产管理法的修订，虽然尚未从根本上消除城乡土地不同权、资源配置行政化的痼疾，但为“十四五”期间土地制度改革的深化奠定了良好的基础。“十四五”期间的土地制度改革有望在城乡土地产权同权化和资源配置市场化两个方面取得重点突破。

来源：中国经济时报--中国经济新闻网 作者：张一鸣 编辑：蒋帅



相关阅读

中国经济新闻网版权与免责声明：

本网站所刊登文章，除原创频道外，若无特别版权声明，均来自网络转载；  
文章观点不代表本网站立场，其真实性由作者或稿源方负责；  
如果您对稿件和图片等有版权及其它争议，请及时与我们联系，我们将核实情况后对相关删除。

联系电话：81785256；邮箱：cetcopyright@163.com

报纸订阅 关于我们 CET邮箱

人民网 | 今日头条 | 一点资讯 | 新浪网 | 搜狐网 | 腾讯网 | 金融界 | 搜房网 | 千钧万博 | 全景网 | 中国金融网 | 中国知网 | 和讯网 | TOM财经 | 国研信息网 | 慧聪网 | 新华网 | 科技讯 | 钢联资讯 | 凤凰网财经 | 华商门户网 | 隆众石化商务网 | 亿邦动力网 | 私募排排网 | 中国软件资讯网 | 乐途旅游网 | 股指期货 | 中国产业网 | 中国产业报协会 | 51CTO | 网上车市 | 行业中国 | 迈点网 | 新华北京频道 | 华讯财经 | 企业观察网 | 中国产经新闻网 | 活动家网 | 中国企业网 | 中国一带一路网 | 证券日报



微信公众号

中国经济新闻网 版权所有 未经书面允许不得转载、复制或建立镜像

联系电话：(010) 81785256 投稿邮箱：cesnew@163.com wlzx@cet.com.cn

中国经济时报社 地址：北京市昌平区平西府王府街 邮政编码：102209 电话：

(010)81785188(总机) (010)81785188-5100(编辑部) (010)81785186(广告部)

(010)81785178(发行部) 传真：(010)81785121 电邮：info@cet.com.cn 站点地图



不良信息举报中心

Copyright 2011 www.cet.com.cn. All Rights Reserved

互联网新闻信息服务许可证10120180005

京ICP备07019363号-1

京公网安备110114001037号