

土地经济学



土地非农化 代价性和过度性损失

冯淑怡

南京农业大学



土地 农化

- 土地 农 向城市
- 土地 农化 两层含义
 - 土地 变 ， 从农 体 土地变 为城市国
家全 土地；
 - 土地利 变 ， 即农业 地 变为城市住宅、工业、
商业、休 、娱乐 地。
- 两个层 土地 农化 一 ， 但在 上前
先于后 ， 即先 土地 变 ， 再 土地利
变 。



中国土地 农化 (1)

- 土地 农化 一 不可 免
 - ， 国1978 2006年 农地 农占 年均 30
万公
- 土地 农化对中国 城市化、工业化和 快 增
到了 作

中国土地 农化 (2)

- 大 土地 农化也引 了一些
 - 快 土地 农化危及 地保 一基 国 ， 从 危及 安 全 ；
 - 农地 度 失 低 、 增 ， 也就 ， 增 型 、 以 大 农地 为代价 。 如 ， 一 ， 全国 开发区 地开 、 复和 很 ， 开 发， 也不再 农业 产；

中国土地 农化 (3)

■ 大 土地 农化也引 了一些

- 土地 农化也导 城 合 境 和优 地减少 境 。国家 保 ，因受到工业 、城市 ，以及 向农 影响，城 合 境保 形势 严峻。国土 也发 ，建 占 地多 居 周 优 产 ，充 地多 利 地 开发，占优 劣 一 很严 ；
- 土地 农化 土地 分 和农 安 会 ， 为 土地 农化 中 ，受到了广 关 。



中国土地 农化 (4)

- 中国土地 农化 临两 :
 - 快 增 占 多 农地 ;
 - 保 农地 以保 国家 安全、
境和 会 定

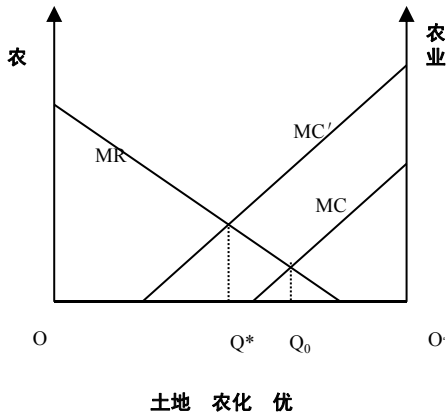


土地 农化 度

- 对 国土地 农化 ， 们 必 土地
农化 ， 并 好土地 农化 度。
- 土地 农化
 - 土地 在农业 和 农
- 土地 农化 度 (优 准)
 - 土地 在农业 和 农业

土地 农化 优

- MR, 土地 农化 , 土
地 在 农
- MC, 土地 农化 土
地 在 农业
- Q_0 , 只 MC 土地 农化 优
- MC' , 农地 务价值 土
(养 、 净化 、) 后
失、 多) 后
- Q^* , 了 MC' 土地 农化 优

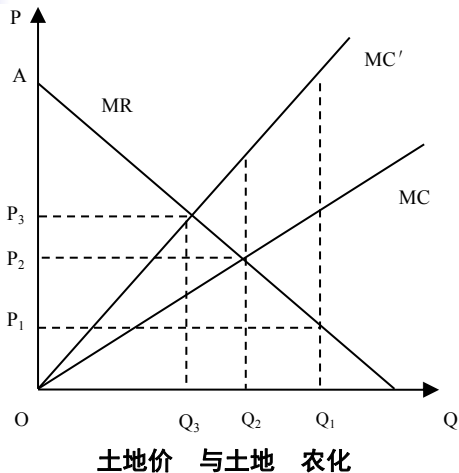




土地 农化代价 和 度 失

- 中国土地 农化， **先** 府征 农 体土地， **后** 划
、协 、 、 卖 出 式将国 土地使 在一 市场上
， **后**土地使 在 得使 后对土地 变，完 土地
农化。

土地 农化代价 和 度 失



- 上存在三 土地
农化价 : P_1 、 P_2 、 P_3
- 土地 农化 优应
在 Q_3 位
- 土地 农化 可以
分为代价 失
(OQ_3)、 度 失 I
(Q_3Q_2) 和 度 失
II (Q_2Q_1)

土地 农化代价 和 度 失

- P_1 当交 受到 因 干 后 市场均 价 。如《土地 》
 定，土地征 征 地前三年年平均产值 30倍
 偿， 偿价 就 P_1 。 P_2 当土地 农化 (MC) 不
 包含 市场均 价。 P_3 当土地 农化
 (MC') 包含 市场均 价。其中价 为 P_3 土
 地 农化 Q_3 对应前 图中 Q^* ，价 为 P_2 土地 农化 Q_2 对应
 前 图中 Q_0 。
- 土地 农化 优应 在 Q_3 位 ，只 保 土地 农化 在
 Q_3 ，土地 在农业 和 农 就 到了 会 优，
 发展和农地保 就从两 变为双 局 。
- 们可以将土地 农化 分为代价 失 ($0Q_3$)、 度 失I
 (Q_3Q_2) 和 度 失II (Q_2Q_1) 。

土地 农化代价 和 度 失

■ 代价 失

- 市场功 完 件下，区域 增 中必 土地 农化

■ 度 失I

- 于市场失 ， 将农地利 中 境、 安全 市场
价值 入 决 ， 低估农地价值 多 农地占

■ 度 失II

- 于 府失 ， 土地价 ， 市场 制对农地 导
对土地 度 引 度 农地 失