

中国土地市场对城乡融合发展的影响

陈坤秋^{1,2}, 龙花楼¹

(1. 中国科学院地理科学与资源研究所, 北京 100101; 2. 中国科学院大学, 北京 100049)

摘要: 城乡融合发展是实现乡村振兴与推进新型城镇化建设的关键举措, 土地市场则是实现城乡要素流通的重要渠道, 也是连接城乡发展的关键纽带。本文阐释了城乡融合发展的科学内涵与本质特征, 探究了土地市场对城乡融合发展的作用机理, 在此基础上, 量化分析了中国273个地级及以上行政单元土地市场与城乡融合发展的演进规律, 并运用面板数据模型对土地市场与城乡融合关系进行了实证检验, 以期从土地市场视角为城乡融合发展提供一条可实现路径。结论如下: (1) 城乡融合发展是城乡价值重塑的过程, 旨在消除阻碍城乡发展的因素, 推动城乡要素自由流动与平等交换, 实现城乡发展要素回报趋同, 本质是通过城乡互动互补实现城乡地域功能的整体优化。(2) 土地市场对城乡融合的作用是利弊双轨的权衡, 作用方向取决于土地市场是否是良性市场。城乡二元分配体制与社会融入受阻背景下, 扭曲土地市场掣肘城乡融合发展。(3) 2005-2013年中国土地市场稳步发展, 城乡融合发展水平略低, 土地市场规模、土地市场价格与土地市场化程度分别提升113.66%、274.09%与37.07%, 59.34%城市的城乡融合发展水平下滑, 二者反差明显, 且均具时空分异特征。(4) 现阶段, 土地市场对城乡融合发展更多体现为滞碍作用, 但土地市场对城乡融合存在“低水平陷阱”, 突破88.64%的抑制拐点, 即可发挥土地市场对城乡融合的促进作用。重塑土地市场发展价值取向, 加快推进土地市场化改革, 探索人口—土地挂钩机制是后续工作的重要方向。

关键词: 土地市场; 城乡融合发展; 城乡转型发展; 乡村振兴; 双轨机制

城乡融合发展是实现乡村振兴的根本路径, 也是推进新型城镇化建设, 破除城乡二元结构, 塑造新型城乡关系, 实现全民共享全面建成小康社会成果的关键举措。城乡发展不平衡业已成为中国人民日益增长的美好生活需求和不平衡不充分的发展之间的矛盾集中体现。土地是城乡发展的重要要素与空间载体^[1-4], 土地市场则是推动城乡要素自由流动、平等交换的重要渠道, 也是连接城乡发展的关键纽带。现行土地制度下的中国土地市场在实现土地资源优化配置时, 是实现了城乡土地要素的等值交换, 有效促进了城乡融合发展, 还是进一步强化了城市对乡村的价值剥夺? 又该如何发挥土地市场的作用提升城乡融合发展水平? 成为乡村地理学亟待加强研究的重要科学命题。

中国长期实行城市偏向性发展战略导致土地分治、人地分离、城乡分割等矛盾^[5]。城乡发展过程中乡村发展权益受损严重。1978-2012年间城乡要素市场的扭曲致使农村向城市转移的要素收入规模达32.08万亿元之巨大^[6]。中国特色社会主义进入新时代, 在全面建成小康社会的伟大进程中亟需重塑健康城乡关系, 实现城乡等值发展^[5]。中共中央十八

收稿日期: 2018-10-09; 修订日期: 2018-12-11

基金项目: 国家自然科学基金重点项目 (41731286)

作者简介: 陈坤秋 (1992-), 男, 江西万年人, 博士研究生, 主要从事土地经济与城乡发展研究。

E-mail: chenqk18b@igsnrr.ac.cn

通讯作者: 龙花楼 (1971-), 男, 湖南醴陵人, 研究员, 博士生导师, 主要从事土地利用转型与城乡发展研究。

E-mail: longhl@igsnrr.ac.cn

届三中全会《关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出要健全城乡一体化体制机制,推进城乡要素平等交换;中共中央十九大《决胜全面建成小康社会夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利》报告提出实施乡村振兴战略,建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系。城乡一体化发展向城乡融合发展的重大政策思路转变反映了党和国家对补足全面建成小康社会中的乡村短板,推进城乡等值化发展的坚定决心。因而,科学把握城乡融合发展的内涵与本质特征,分析中国城乡融合发展的演进规律,探索城乡融合发展可实现路径,成为当前实现乡村振兴与城乡转型发展的重点。学术界对土地市场与城乡融合发展的关系莫衷一是。钱忠好等^[8]认为土地市场不会必然加剧城乡发展失调,需要加快土地市场化改革,破除“低水平陷阱”以助推城乡融合发展。国务院发展研究中心农村部课题组等研究结果显示,保障农民公平分享土地增值收益,建设城乡统一建设用地市场是推动城乡融合发展的重要举措^[9]。另有研究表明政府强干预特征的土地市场,加剧了人口城市化与空间城市化的失衡,扩大了城乡收入差距,掣肘城乡融合发展^[10-11]。土地市场伴生的土地财政带有明显的城市倾向也阻碍了城乡融合发展^[12]。显然,土地市场的发展显化了土地价值,提升城市土地利用效率的同时为乡村的发展积累了建设资金。但是,当前形态下的土地市场以及土地增值收益分配格局是否强化了城市对乡村价值的剥夺,土地市场对城乡发展的相对作用孰大孰小,土地市场对乡村发展的利弊权衡尚未给出满意的答案。

鉴于此,本文试图对城乡融合的科学内涵与本质特征进行解读,量化分析中国土地市场与城乡融合发展的演进规律,剖析土地市场与城乡融合发展的互动机制,运用面板数据模型实证检验土地市场对城乡融合的作用,以期从土地市场视角为城乡融合发展提供一条可实现路径,为实现城乡转型发展与乡村振兴提供理论支撑。

1 理论分析框架

1.1 城乡融合发展的科学内涵

城市是以非农产业与非农人口集聚为主要特征的空间地域系统,乡村则是除城市以外的一切空间地域系统^[13-14]。城乡地域系统在空间上没有绝对的断裂点^[13]。因而,城乡地域系统的差异不在空间,而主要在于功能。城市地域系统主要提供非农产品、非农服务与非农就业机会等。相对而言,乡村地域系统主要进行农业生产,提供农业产品与服务,同时发挥其以就业为主的社会功能与生态功能^[15]。城乡二元社会经济结构下,城乡地域系统功能固化,转型受阻,集中表现为发展要素流通不畅、发展权能不等、发展机制扭曲,最终在城乡分治下导致了城乡分割的局面。

城乡融合发展不是消除城乡界限以实现乡村城镇化,也不是城乡功能、景观同化或是城乡发展均质化,而是实现城乡等值化发展。城乡等值化即推动城乡地域系统的良性互动、功能互补,实现城乡发展权利的公正化与平等化,最终实现城乡同地同价、同工同酬与基本权益均等化^[16]。城乡融合发展旨在通过体制机制创新,消除阻碍城乡发展的因素,在城市与乡村共同发展的基础上,推动城乡要素自由流动与平等交换,实现城乡发展要素回报趋同,形成工农互促、城乡互补、全面融合、共同繁荣的新型城乡关系(图1)。城乡融合发展的集中体现是新型工业化、城镇化与农业农村现代化的协调发展。城乡融合发展的最终目标是全民共享全面建成小康社会的成果,全民共享现代化建

设的发展成果。因而,城乡融合发展不追求地域空间层面或者行政区划层面的均等化,而是力求实现城乡劳动生产率、劳动收入差距逐步缩小,直至达到共同富裕。

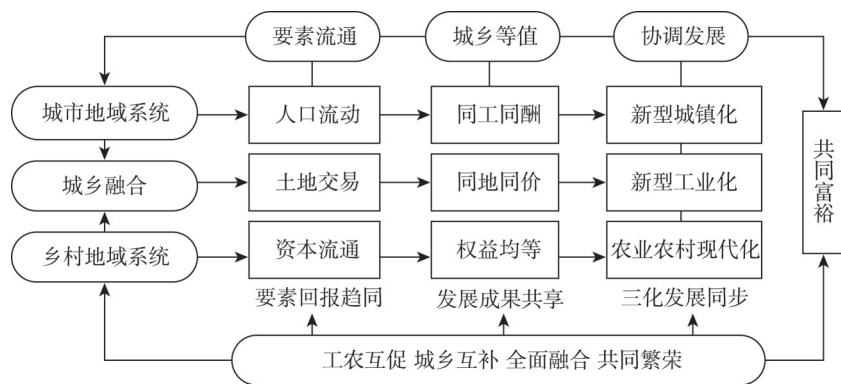


图1 城乡融合发展的概念框架

Fig. 1 The conceptual framework of urban-rural integrated development

城乡分割向城乡融合的转型发展过程是城乡价值重塑的过程。城乡融合发展必然显化为城乡二元结构向一元结构转变、城乡收入差距缩小、城乡生产力提高、城乡居民生活水平改善等多个方面。城乡融合发展的本质是通过城乡互动、互补实现城乡地域功能的整体优化。

1.2 土地市场与城乡融合发展:利弊双轨的权衡

土地市场是在市场机制下通过土地价格实现对土地价值的显化,进而对土地资源进行配置的一种方式。发挥市场在资源配置中的决定性作用是中国经济发展质量变革、效率变革与动力变革的关键。20世纪90年代末中国城镇土地使用制度改革拉开序幕,1987年深圳落下中国土地拍卖第一槌。2015年中国启动新一轮农村土地制度改革试点工作,农村集体经营性建设用地入市是本轮改革试点的重要内容,标志着中国城乡土地市场进入新的发展阶段。中国土地市场经历了从无到有、从限制到鼓励的发展过程^[8],发育程度显著提高,在土地资源配置中的作用愈显重要。但是中国土地市场带有强政府干预特征,政府是中国土地市场重要参与主体,对土地征购市场与土地一级市场实行双向垄断^[17]。政府通过行政干预对土地市场施以宏观调控有助于土地市场的有序运行,也对土地资源配置效率、经济发展效率与竞争力产生一定的负面影响^[18]。土地市场既是城乡地域系统的重要组成部分,同时也是连接城乡地域系统的纽带,对城乡发展具有重要影响。土地市场对城乡融合的作用与土地市场发育状况、土地市场运营状况、土地收益分配格局等紧密相关。简而言之,土地市场是否发挥了优化土地资源配置的作用是促进城乡融合的基础。更为重要的是,土地市场在进行土地资源配置时是否保障了城乡平等发展的权益,是否有助于城乡要素自由流动与平等交换,是否促进了城乡等值化发展是土地市场对城乡融合提升作用的集中体现。因而,土地市场对城乡融合发展的作用方向取决于土地市场是否是良性市场。

土地市场对城乡融合发展具有利弊双向作用,良性土地市场能够有效促进城乡融合的发展,扭曲土地市场则会对城乡融合发展起到阻碍作用(图2)。土地征收市场与土地一级市场共同实现了城乡土地要素的自由流动,但是在当前体制机制下是否实现了平等

率区域供应。地方政府偏向低价出让工业用地、高价出让商住用地以招商引资,推动城镇化发展^[20];偏向以较低价格向国有企业出让土地,以增加税收收入,缓解财政压力,客观推升了协议出让比例^[21];区域协调战略导向下政府将建设用地指标作为扶持中西部发展的政策工具,2003年后偏向中西部地区供地,严控东部地区建设用地指标^[18]。扭曲土地市场下的供地策略导致土地资源非占优决策配置,土地利用效率下降,土地的三重价值受损,阻碍了土地市场发挥对城乡融合的积极作用。土地市场带来的土地出让收入、税费收入以及融资收入放松了地方政府的财政约束,但是地方政府偏向城市财政投入的二元财政政策形成了对乡村的二次不合理土地收益分配,影响城乡融合发展进程。土地出让收入的滥用是分配体制不合理的明显表征。具体表现为:(1)土地出让收入长期游离于政府财政预算管理之外,直至2006年12月31日财政部印发《国有土地使用权出让收支管理办法》才将土地出让收入纳入地方政府基金预算管理体系。(2)《中华人民共和国土地管理法》第55条规定土地有偿使用费70%留给地方政府,专项用于耕地开发,但是地方政府对该项法律条文的落实情况堪忧。(3)现有土地收益分配格局中农民与村集体所占比率仅为6.73%^[7]。在政治锦标赛作用机制下,地方政府将加大土地融资力度,获取建设资金推动城市建设,促进GDP增长。土地融资的建设倾向,削弱了政府的民生投入,也不利于城乡融合发展。值得关注的是地方政府差异化价格供地、干预性类型供地与非效率区域供地不利于土地利用效率的提升,人口城镇化受阻,推升城市房价^[22],加大了乡村流动人口的城市融入难度。在农地非农化快速发展的同时,户籍制度使得乡村进城人口户籍转换受阻,人口非农化不足。同时,户籍制度影响下乡村进城人口不能平等享受土地市场放宽政府财政约束带来的公共服务、公共福利以及教育机会。社会融入受阻阻碍了城乡间人口要素的自由流动,使得城乡融合发展所需的同工同酬条件欠缺,滞碍了城乡融合发展进程。

土地市场对城乡融合发展的作用是利弊双轨的权衡。良性土地市场带来土地经济价值的提升,实现土地空间价值与社会价值,带动城市发展的同时,为乡村发展提供建设资金,促进城乡融合发展。扭曲的土地市场降低了土地资源的配置效率,阻碍了土地三重价值的提升,在二元土地、分配体制与社会融入受阻背景下,乡村发展价值被剥夺,对城乡发展的滞碍作用明显。因而,健全市场机制、完善市场结构、培育市场主体,提升市场良性是畅通土地市场对城乡融合发展促进机制的关键。

2 研究方法 with 数据来源

2.1 城乡融合发展水平测算

城乡融合发展是在畅通城乡要素流通渠道,实现城乡要素回报趋同的基础上,逐步缩小城乡差距,实现城乡等值化发展的过程。城乡等值表现为城乡劳动生产率与劳动收入逐渐趋同。因而,城乡收入差距一定程度上能够反映城乡融合水平。需要明晰的是城乡消费水平也是城乡融合发展的重要方面。并且城乡发展不是单纯由居民的收入水平或消费水平决定的,收入水平与消费水平综合作用下形成的财富剩余与资本积累也具有重要作用。本文采用居民人均收支差反映城乡居民财富绝对剩余。居民人均收支差与收入的比值不仅能反映财富剩余状况,一定程度上还能刻画城乡发展潜力。因而,城乡融合发展水平可以表示为:

$$Uri = \frac{(Rpci - Rpce)/Rpci}{(Cpci - Cpce)/Cpci} \quad (1)$$

式中： Uri 为城乡融合发展水平指数，反映城乡发展的相对速率与城乡发展潜力的相对水平； $Rpci$ 、 $Rpce$ 、 $Cpci$ 、 $Cpce$ 分别为农村居民人均收入、农村居民人均支出、城市居民人均收入、城市居民人均支出。在农村发展相对滞后的背景下， Uri 值越大，城乡融合发展水平越高。

2.2 模型与变量

基于上述理论分析框架，本文采用面板数据模型检验土地市场对城乡融合发展水平的影响，其基准计量模型为：

$$Uri_{it} = \alpha + \beta_1 \ln lms_{it} + \beta_2 \ln lmp_{it} + \beta_3 \ln pd_{it} + \beta_4 Is_{it} + \beta_5 Cd_{it} + \beta_6 Gb_{it} + \theta \lambda_t + \mu_i + \varepsilon_{it} \quad (2)$$

$$Uri_{it} = \alpha + \delta_1 Lmd_{it} + \delta_2 Lmd_{it}^2 + \beta_3 \ln pd_{it} + \beta_4 Is_{it} + \beta_5 Cd_{it} + \beta_6 Gb_{it} + \theta \lambda_t + \mu_i + \varepsilon_{it} \quad (3)$$

式中： $\ln lms$ 为土地市场规模对数值； $\ln lmp$ 为土地市场价格对数值； $\ln pd$ 为人口密度对数值； Is 为产业结构； Cd 为就业弹性； Gb 为政府行为； Lmd 为土地市场化程度； α 为常数项； δ 、 β 为变量系数； λ_t 为时间效应； μ_i 为城市固定效应； ε_{it} 为随机扰动项； it 表示 t 年中的城市 i 。

本文的核心变量包括城乡融合发展水平、土地市场规模、土地市场价格、土地市场化水平，控制变量包括人口密度、产业结构、资本深化和政府行为。城乡融合发展水平（ Uri ）是衡量城乡地域系统发展统一性与相对性的综合指标，反映城乡居民的财富剩余状况，同时也是一个资本存量概念，用以衡量城乡发展水平，城乡财富剩余之比反应城乡发展的相对速率与发展潜力。城乡融合发展水平指数越大，乡村发展速度相对较快，则城乡融合发展态势趋好，是一个趋向性、动态性的概念指标。相对城乡收入差异、城乡消费差距等静态指标反应城乡发展水平差距的同时，也能描述城乡发展水平的相对变化，某种程度上能缓解内生性问题。为全面评估土地市场对城镇化协调性的影响，本文用城乡居民收入差距、城乡居民消费差距、城乡居民收支差与支出比的比值作为城乡融合发展水平的代理变量进行稳健性回归。从市场规模（ $\ln lms$ ）、市场价格（ $\ln lmp$ ）、市场化水平（ Lmd ）三个方面描述中国土地市场发展状况（表1）。土地市场规模反映中国土地市场的发育程度，土地市场价格与土地市场化水平反映中国土地市场机制状况，三个变量从质和量两个维度检验土地市场对城乡融合发展的影响。参考已有研究成果，选取以下几个控制变量：（1）产业结构（ Is ）。用第二产业与第三产业的比值表征产业结构，主要考虑两大产业类型的经济密度差异与人口吸纳水平的差异，同时能够反映区域经济发展的要素驱动情况。（2）就业弹性（ Cd ）。参照陆铭等^[18]的做法，采用就业增长率与经济增长率的比值表征就业弹性，就业弹性越大表明经济发展过程中创造就业能力越强，也表明经济发展过程中劳动力生产要素的贡献越大，就业弹性可能通过影响城乡的人力资源配置，进而影响城乡融合发展进程。（3）政府行为（ Gb ）。参考陆铭等^[24]的研究成果采用地方政府财政支出占GDP比例来表征，在城乡二元结构下，认为地方政府财政支出具有城市偏向会滞缓城乡融合进程。各变量说明与统计性分析如表2所示。

2.3 数据来源

选取的样本为2005-2013年273个地级及以上城市数据。2013年以后用于核算城乡融合发展水平的乡村居民支出数据缺失，是本文经验检验的一个遗憾，但本文经验数据时

表1 2005-2013年土地市场与城乡融合发展Moran's I指数

Table 1 The Moran's I of land market and urban-rural integrated development during 2005-2013

年份	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
城乡融合水平	0.060***	0.075***	0.1009***	0.076***	0.081***	0.051	0.100***	0.121***	0.152***
土地市场规模	0.150***	0.141***	0.1305***	0.176***	0.172***	0.175***	0.1353***	0.153***	0.159***
土地市场价格	0.085***	0.062***	0.0515***	0.051***	0.115***	0.110***	-0.003	0.066***	0.067***
土地市场化程度	0.000	0.079***	0.0685***	0.042***	0.038***	0.014**	-0.016	-0.0095	0.025***

注：***、**分别表示 $P<0.01$ 、 $P<0.05$ 。

间跨度为9年，样本总量为2457个，基本能够满足土地市场与城乡融合发展经验检验的需求。鉴于数据缺失严重，样本不包括拉萨、辽源、通化、松原、白城、鹤岗、双鸭山、克拉玛依等城市。所用数据均根据对应年份的《中国城市统计年鉴》《中国区域经济社会统计年鉴》《中国国土资源统计年鉴》相关数据整理计算获得。个别缺失数据采用插值法进行有效补充。

3 结果分析

3.1 演进规律

3.1.1 总体态势

中国土地市场稳步发展，与此同时城乡差距拉大，城乡融合发展水平波动下降。2005-2013年中国土地市场规模与土地市场价格均呈现波动上升的态势，土地市场价格上升幅度较大，土地市场规模、土地市场价格、土地市场化程度分别提升113.66%、274.09%、37.07%（图3）。可见，中国土地市场发育程度显著提高，市场在土地资源配置中的参与度提升，作用愈发明显。2005-2007年中国土地市场化程度提升速率较快，2008年后渐趋稳定，整体呈现上升趋势。土地市场规模、土地市场价格与土地市场化程度整体协同向好。但是，城乡融合发展水平却呈现低幅波动下滑态势，2005-2013年59.34%的研究样本显示城乡融合发展水平有所降低（图4）。土地市场良好发展态势与城乡融合发展的略微低迷形成明显反差。需要强调的是在城乡发展区域不平衡、协调发展水平下降的背景下^[23]，中国城乡收入差距与城乡消费差距均逐步拉大，然而城乡融合发展指数始终围绕数值1上下波动。可见城乡财富积累比率相对平稳，但是不能忽略城乡

表2 变量说明与统计性分析

Table 2 The variables' specification and statistical analysis

变量名	变量释义	观测量	平均值	标准差
<i>Uri</i>	(农村人均收支差/农村人均收入) / (城市人均收支差/城市人均收入)	2457	0.998	0.613
<i>lnlms</i>	土地出让面积的对数值 (hm ²)	2457	6.318	1.057
<i>lnlmp</i>	土地出让单价对数值 (万元/hm ²)	2457	6.075	0.836
<i>Lmd</i>	招拍挂出让收入/土地出让总收入	2457	0.866	2.921
<i>lnpd</i>	人口密度对数值 (人/km ²)	2457	5.765	0.879
<i>Is</i>	第二产业产值/第三产业产值	2457	1.524	0.746
<i>Cd</i>	年就业增长率/年GDP增长率	2457	1.021	54.775
<i>Gb</i>	地方政府财政支出占GDP比例 (%)	2457	0.153	0.098

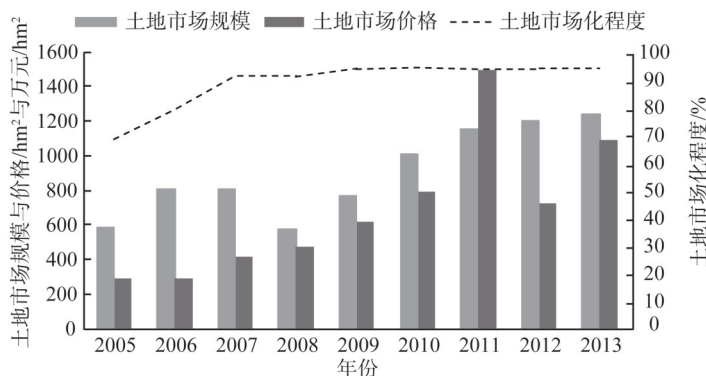


图3 土地市场年度均值演进态势

Fig. 3 The annual average evolution of land market

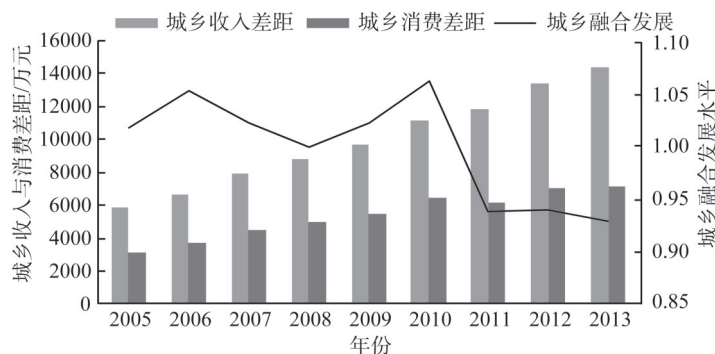


图4 城乡融合发展年度均值演进态势

Fig. 4 The annual average evolution of urban-rural integrated development

财富剩余较大绝对差距的客观存在。

3.1.2 时空特征

本文采用ESDA-GIS的全局空间自相关技术与全局趋势分析识别中国土地市场与城乡融合发展的时空特征,同时借助GIS的可视化功能对二者的空间分布进行可视化处理。2005-2013年中国城乡融合发展水平的Moran's I 指数均为正,且通过1%的显著性水平的检验。可见,中国不同地级及以上城市的城乡融合发展水平在空间上呈现“俱乐部”特征,城乡融合发展水平的Moran's I 指数呈上升趋势,表明城乡融合发展的空间集聚特征进一步加强。相对而言,2005-2013年中国土地市场规模Moran's I 指数较大,而土地市场价格与土地市场化程度Moran's I 指数较小。其中,在市场规模维度中国土地市场空间集聚特征较为明显,而在市场价格维度具有一定的集聚特征,但是集聚趋势呈放缓趋势,在市场化程度维度中国土地市场经过十几年的市场化改革,市场化出让成为土地资源配置的主要方式,市场化程度普遍较高,集聚特征并不明显。

以2013年城乡融合发展水平、土地市场规模、土地市场价格、土地市场化程度为基本属性值,运用GIS的全局趋势分析工具绘制中国土地市场与城乡融合发展水平的全局趋势分析图(图5)。其中,X轴为正南方向、Y轴为正东方向、Z轴为基本属性值。结果表明2013年中国城乡融合发展水平无论是东—西向还是南—北向均呈现大敞口“U”型特征,即中部相对较低,外围相对较高。土地市场规模总体呈现东西低、中部高,南—

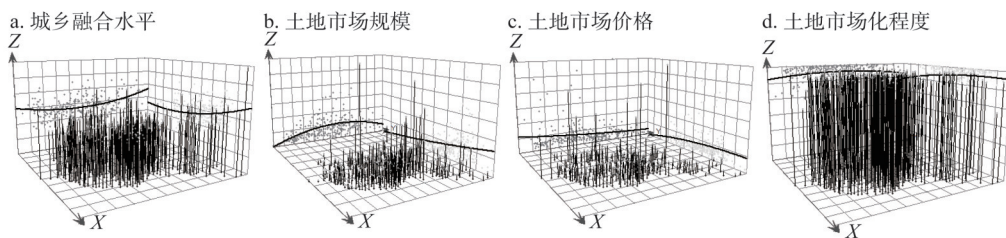
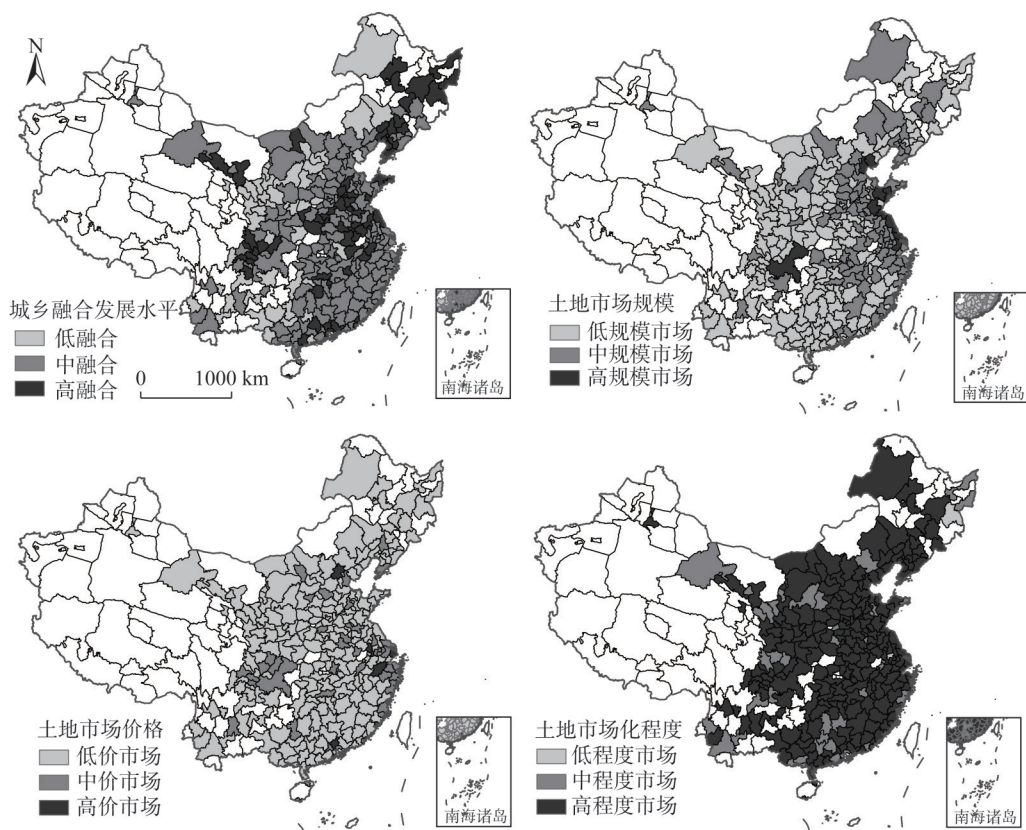


图5 2013年土地市场与城乡融合发展合全局趋势

Fig. 5 The global trend of land market and urban-rural integrated development in 2013

北递增的趋势；土地市场价格则呈东—西递增、南北相对均衡的空间分布格局；而土地市场化程度在空间分布上分异特征不太明显。

中国土地市场与城乡融合发展水平均在一定程度上存在时空分异特征（图6）。以自然断点分级法将中国土地市场与城乡融合发展水平划分为低、中、高三个主要类别。高城乡融合发展水平区域主要分布于辽中半岛、黄河下游与江淮地区以及四川中东部；中城乡融合发展水平区域广布于中国东中部地区，低城乡融合发展水平区域主要分布于陕甘宁等地。中国土地市场规模大体呈现由沿海向内陆梯级递减态势。土地市场价格方面



注：本图基于国家测绘地理信息局标准地图服务网站下载审图号为GS(2016)2892的标准地图制作，底图无修改。

图6 2013年土地市场与城乡融合发展空间分布

Fig. 6 The spatial distribution of land market and urban-rural integrated development in 2013

高价区主要分布于长三角地区，中价区零星散布于成渝及华中腹地。土地市场化程度空间分异较小，研究样本土地市场化程度的梯级差异不甚明显。

3.2 实证检验

3.2.1 土地市场与城乡融合发展:基准回归

表3展示了土地市场与城乡融合发展基准回归结果，文中各个模型均控制了城市固定效应和时间固定效应。模型（1）、模型（2）中显示在加入控制变量的情况下土地市场规模与土地市场价格系数为负，且分别通过了1%、5%的显著性水平的检验，表明研究时段内土地市场对城乡融合发展呈现抑制作用。模型（3）中将土地市场规模、土地市场价格与控制变量同城乡融合发展水平一起回归，发现二者的回归系数虽略微有所缩小，但依然在5%的显著性水平下为负。可见，当前土地市场助推了城乡不平衡发展，验证了前文提到的土地市场通过土地征收、土地出让等市场化行为以土地资源为媒介对乡村发展施加了价值剥夺的理论假设。现有研究表明土地市场对乡村发展造成的价值流失占乡村流失总价值的16.65%^[6]。现阶段，土地市场造成了乡村价值流失，那么是否意味着关闭土地市场，切断土地要素城乡流动是缓解城乡发展失衡的有效手段呢？为此需要进一步检验健全土地市场是否能实现“扭亏为盈”促进城乡融合发展。将反映市场发育状况的指标土地市场化程度纳入回归方程，结果显示土地市场化程度系数为负数，且通过了1%的显著性水平检验。进一步验证了研究时段内土地市场对城乡融合发展的作用弊大于

表3 土地市场与城乡融合发展固定效应检验：基准回归

Table 3 The relationship test between land market and urban-rural integrated development: Benchmark regression

	模型（1）	模型（2）	模型（3）	模型（4）	模型（5）
<i>lnlms</i>	-0.0449*** (-2.75)		-0.0412** (-2.52)		
<i>lnlmp</i>		-0.0394** (-2.47)	-0.0353** (-2.20)		
<i>Lmd</i>				-0.0496*** (-11.46)	-0.0039*** (-4.31)
<i>Lmd</i> ²					0.0022*** (3.56)
<i>lnpd</i>	1.0157*** (4.55)	1.0112*** (4.51)	1.1290*** (4.94)	0.7025*** (3.32)	0.8403*** (3.92)
<i>Is</i>	0.0716** (2.23)	0.0679** (2.12)	0.0768** (2.38)	0.0479 (1.54)	0.0580* (1.86)
<i>Cd</i>	-0.0028*** (-2.92)	-0.0029*** (-3.03)	-0.0028*** (-2.85)	-0.0001 (-0.58)	-0.0001 (-0.49)
<i>Gb</i>	-0.4157*** (-2.65)	-0.4415*** (-2.84)	-0.3475** (-2.17)	-2.9989** (-3.54)	-3.6177*** (-2.97)
时间效应	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
城市效应	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
<i>Observations</i>	2457	2457	2457	2457	2457
<i>R-squared</i>	0.020	0.019	0.022	0.068	0.074

注：***、**、*分别表示 $P<0.01$ 、 $P<0.05$ 、 $P<0.1$ ，括号内为 t 统计量，下同。

利。但是,随后将土地市场化程度的二次项纳入回归模型结果显示土地市场化程度一次项系数为负,二次项系数为正,且均通过1%的显著性水平的检验。可见,土地市场化对城乡融合发展存在“低水平陷阱”,突破土地市场化程度为88.64%的拐点对城乡融合发展则具有显著正向促进作用。该结论与钱忠好等人的结论一致^[8]。可见土地市场对城乡融合发展的影响具有动态性与阶段性特征。

基准结果显示现阶段土地市场对城乡融合发展具有一定的抑制作用。很显然土地市场的发展促进了土地要素流通,实现了土地价值的提升,实现了“做大”的目标,但是土地交易城乡平等性存疑,土地市场并未在研究时段内实现城乡融合发展的有效提升。因而,需要进一步在“做大”的基础上,做好“分好”的文章。需要着重强调的是土地市场对城乡融合发展的作用呈现“U”型的非线性特征,启示我们应进一步健全市场机制、完善市场结构、培育市场主体,推动土地配置的市场化发展,提升土地市场化水平,破除低水平陷阱,发挥土地市场对城乡融合发展的促进作用。

控制变量检验结果显示人口密度、产业结构对城乡融合发展具有促进作用,就业弹性与政府行为则呈现抑制效果。人口密度能够发挥城市的规模效应,提升城市包容性就业水平^[24-25],畅通城乡地域系统的人口要素流通,推动城市经济发展的同时缓解乡村土地非农化与人口非农化失衡状况,形成乡村经济净流入,带动城乡融合发展。就业弹性反映经济增长创造就业的能力,就业弹性越大,经济发展吸纳城乡人口就业能力越强。同时,就业弹性越大也意味着经济增长所需的劳动力投入越多,经济发展效率也相对较低,将阻碍城乡融合进程。产业结构对城乡融合发展的促进作用机理在于:工业化发展乘数效应较大,能够带动相关产业发展,现代服务业的发展也根植于工业化发展基础;工业化发展特别是建筑业的发展为乡村非农化人口提供了大量的就业岗位,提升了乡村经济注入水平,促进了城乡融合发展。

3.2.2 土地市场与城乡融合发展:稳健性检验

为检验土地市场与城乡融合发展基准回归的稳健性,采用替换核心变量与添加滞后核心变量的方法进行稳健性检验(表4)。城乡融合发展的本质是通过城乡互动、互补实现城乡地域功能的整体优化,集中表现为城乡劳动生产率与劳动回报率趋同。因而,城乡融合发展水平将与城乡收入差距、城乡消费差距呈线性相关关系。以城乡收入差距、消费差距替代城乡融合发展水平变量进行回归,土地市场规模、土地市场价格变量系数为正且均通过了1%的显著性水平,表明土地市场抑制了城乡融合的发展。以城乡居民收支差与支出比的比值作为城乡融合发展水平的代理变量进行回归,依然得到了相同的结论。为识别土地市场对城乡融合发展作用的时间惯性,将土地市场规模与土地市场价格滞后一期的变量纳入回归模型,系数大小虽略有变化,但系数方向依然为负,且通过了1%的显著性水平检验。可见研究时段内土地市场对城乡融合发展具有稳健抑制作用,且抑制作用具有累加叠进特征。

4 结论与讨论

城乡融合发展是城乡价值重塑的过程,旨在通过体制机制创新,消除阻碍城乡发展的因素,推动城乡要素自由流动与平等交换,实现城乡发展要素回报趋同,本质是通过城乡互动互补实现城乡地域功能的整体优化。土地市场对城乡融合发展的作用是利弊双

表4 土地市场与城乡融合发展：稳健性检验

Table 4 The relationship test between land market and urban-rural integrated development: Robustness regression

	模型 (6)	模型 (7)	模型 (8)	模型 (9)
	收入差距	消费差距	城乡居民收支差与消费比的比值	时间惯性
\ln/ms	0.2019*** (27.4)	0.1549*** (14.34)	-0.0723*** (-3.03)	
\ln/mp	0.2419*** (33.63)	0.2093*** (19.64)	-0.0968*** (-4.16)	
\ln/ms_{t-1}				-0.0317** (-2.22)
\ln/mp_{t-1}				-0.357*** (-2.45)
控制变量	Yes	Yes	Yes	Yes
时间效应	Yes	Yes	Yes	Yes
城市效应	Yes	Yes	Yes	Yes
Observations	2457	2457	2457	2457
R-squared	0.652	0.388	0.022	0.023

轨的权衡，作用方向取决于土地市场是否是良性市场。良性土地市场提升土地经济、空间、社会价值，促进城乡融合发展。扭曲土地市场降低土地资源的配置效率，耗散土地价值，在二元城乡体制与社会融入受阻下，乡村发展价值被剥夺，滞碍城乡转型发展。当前，中国土地市场稳步发展，城乡融合发展水平略微低迷，二者反差明显。土地市场与城乡融合发展水平均呈现时空分异特征。实证检验结果发现现阶段土地市场对城乡融合发展更多体现为滞碍作用。但是，土地市场化程度对城乡融合发展存在“低水平陷阱”，需要突破抑制拐点，才能发挥土地市场对城乡融合发展的促进作用。

土地市场是实现城乡要素流通的重要渠道，也是连接城乡发展的关键纽带。如何“扭亏为盈”，实现土地市场对城乡融合发展滞碍作用向促进作用的转变，需要从以下三个方面着力：（1）重塑土地市场发展的价值取向，提升土地多功能价值，破除行政干预对土地市场的扭曲。推进财税体制改革，消除地方政府的土地财政依赖，疏导土地市场重回效率配置正轨。推进城乡土地供应价格一体化进程，实现乡村土地征收补偿按原用途补偿向市场价格补偿的转变，真正实现“同地同权同价”，破除土地征用市场扭曲对乡村价值的剥夺。优化土地收益的分配格局，留足土地分配中的乡村发展资金，重新审视、重视乡村土地就业、社会保障等社会功能，保障失地农户的利益，探索多元保障安置措施，逐步缩小征地范围，统筹土地多功能价值体系下的城乡发展公义。（2）加快推进土地市场化改革，破除土地市场的“低水平陷阱”。健全土地市场体制机制。深化农村产权制度改革与农村土地制度改革，加快构建城乡统一的土地市场。探索农村集体经营性建设用地入市的科学途径，盘活农村土地资本，增强乡村发展动力与活力的同时，拓宽土地入市渠道，优化土地市场供给结构。培育土地市场参与主体，加快培育土地二级市场，放宽土地交易门槛，遏制资本深化对土地市场秩序的不良扰动，降低企业用地成本，提升土地利用效率，做大土地价值，夯实城乡融合发展的土地贡献基础。（3）探索土地使用与农村人口市民化挂钩机制。建立土地使用人权责目录，畅通农村人口市民化

渠道,分摊农村人口市民化成本,降低农村人口市民化风险。从农村人口市民化的就业安排、技能培训、基本保障等多个维度统筹土地使用权获取的配套安排,实现农村人口的有序市民化,助推乡村振兴与城乡融合发展。

参考文献(References):

- [1] LONG H L, QU Y. Land use transitions and land management: A mutual feedback perspective. *Land Use Policy*, 2018, 74: 111-120.
- [2] 龙花楼. 论土地整治与乡村空间重构. *地理学报*, 2013, 68(8): 1019-1028. [LONG H L. Land consolidation and rural spatial restructuring. *Acta Geographica Sinica*, 2013, 68(8): 1019-1028.]
- [3] 龙花楼, 屠爽爽. 土地利用转型与乡村振兴. *中国土地科学*, 2018, 32(7): 1-6. [LONG H L, TU S S. Land use transition and rural vitalization. *China Land Science*, 2018, 32(7): 1-6.]
- [4] 龙花楼, 张英男, 屠爽爽. 论土地整治与乡村振兴. *地理学报*, 2018, 73(10): 1837-1849. [LONG H L, ZHANG Y N, TU S S. Land consolidation and rural vitalization. *Acta Geographica Sinica*, 2018, 73(10): 1837-1849.]
- [5] 刘彦随. 中国新时代城乡融合与乡村振兴. *地理学报*, 2018, 73(4): 637-650. [LIU Y S. Research on the urban-rural integration and rural revitalization in the new era in China. *Acta Geographica Sinica*, 2018, 73(4): 637-650.]
- [6] 周传豹, 吴方卫, 张锦华. 我国城乡要素收入的隐性转移及其测度. *统计研究*, 2017, 34(12): 63-74. [ZHOU C B, WU F W, ZHANG J H. The occult metastases and its measurement of urban and rural factor income in China. *Statistical Research*, 2017, 34(12): 63-74.]
- [7] 肖屹, 曲福田, 钱忠好, 等. 土地征用中农民土地权益受损程度研究: 以江苏省为例. *农业经济问题*, 2008, (3): 77-83, 111-112. [XIAO Y, QU F T, QIAN Z H, et al. The research of farmers' land rights damage in land requisition: Taking Jiangsu province for example. *Issues in Agricultural Economy*, 2008, (3): 77-83, 111-112.]
- [8] 钱忠好, 牟燕. 土地市场化是否必然导致城乡居民收入差距扩大: 基于中国23个省(自治区、直辖市)面板数据的检验. *管理世界*, 2013, (2): 78-89, 187-188. [QIAN Z H, MU Y. Does the land marketing expand necessarily the income gap between urban and rural residents? Evidence from Chinese 23 provinces (autonomous regions and municipalities) panel data. *Management World*, 2013, (2): 78-89, 187-188.]
- [9] 国务院发展研究中心农村部课题组, 叶兴庆, 徐小青. 从城乡二元到城乡一体: 我国城乡二元体制的突出矛盾与未来走向. *管理世界*, 2014, (9): 1-12. [DRCRM Research Group, YE X Q, XU X Q. From urban-rural dual system to urban-rural Integrated: The prominent contradiction and future trend of China's urban-rural dual system. *Management World*, 2014, (9): 1-12.]
- [10] 谢冬水. 土地供给的城乡收入分配效应: 基于城市化不平衡发展的视角. *南开经济研究*, 2017, (2): 76-95. [XIE D S. Rural-urban income distribution effect of land supply: A perspective of imbalance development of urbanization. *Nankai Economic Studies*, 2017, (2): 76-95.]
- [11] 谢冬水. 土地供给干预与城乡收入差距: 基于中国105个城市的面板数据. *经济科学*, 2018, (3): 35-48. [XIE D S. Land supply intervention and rural-urban income disparity: Analysis based on the 105 cities panel data in China. *Economic Science*, 2018, (3): 35-48.]
- [12] 吕炜, 许宏伟. 土地财政、城市偏向与中国城乡收入差距. *财贸经济*, 2015, (6): 45-56. [LYU W, XU H W. Land finance, urban preference and urban-rural income gap in China. *Finance & Trade Economics*, 2015, (6): 45-56.]
- [13] 张小林. 乡村概念辨析. *地理学报*, 1998, 53(4): 79-85. [ZHANG X L. On discrimination of rural definitions. *Acta Geographica Sinica*, 1998, 53(4): 79-85.]
- [14] 龙花楼, 刘彦随, 邹健. 中国东部沿海地区乡村发展类型及其乡村性评价. *地理学报*, 2009, 64(4): 426-434. [LONG H L, LIU Y S, ZOU J. Assessment of rural development types and their rurality in eastern coastal China. *Acta Geographica Sinica*, 2009, 64(4): 426-434.]
- [15] ZHANG Y N, LONG H L, MA L, et al. Spatio-temporal characteristics and dynamic mechanism of farmland functions evolution in the Huang-Huai-Hai Plain. *Journal of Geographical Sciences*, 2018, 28(6): 759-777.
- [16] LIU Y S, LU S S, CHEN Y F. Spatio-temporal change of urban-rural equalized development patterns in China and it's

- driving factors. *Journal of Rural Studies*, 2013, (32): 320-330.
- [17] 罗湖平, 谢炳庚. 中国土地隐形市场及其显形化路径. *经济地理*, 2017, 37(3): 166-173. [LUO H P, XIE B G. China's invisible land market and its visualization path. *Economic Geography*, 2017, 37(3): 166-173.]
- [18] 陆铭, 张航, 梁文泉. 偏向中西部的土地供应如何推升了东部的工资. *中国社会科学*, 2015, (5): 59-83, 204-205. [LU M, ZHANG H, LIANG W Q. How the bias toward central/western land supplies boosts wages in the East. *Social Science in China*, 2015, (5): 59-83, 204-205.]
- [19] 谭荣. 征收和出让土地中政府干预对土地配置效率影响的定量研究. *中国土地科学*, 2010, 24(8): 21-26. [TAN R. Quantitative assessment on the impact of governmental intervention on land allocation efficiency in the processes of farmland acquisition and urban land conveyance. *China Land Science*, 2010, 24(8): 21-26.]
- [20] 雷潇雨, 龚六堂. 基于土地出让的工业化与城镇化. *管理世界*, 2014, (9): 29-41. [LEI X Y, GONG L T. Industrialization and urbanization based on the land transfer. *Management World*, 2014, (9): 29-41.]
- [21] 赵文哲, 杨继东. 地方政府财政缺口与土地出让方式: 基于地方政府与国有企业互利行为的解释. *管理世界*, 2015, (4): 11-24. [ZHAO W Z, YANG J D. The fiscal gap of local government and the way of land transfer: An explanation based on the mutually beneficial behavior of local government and state owned enterprises. *Management World*, 2015, (4): 11-24.]
- [22] 王良健, 颜蕾, 李中华, 等. 土地供应计划对房价的传导机制研究. *自然资源学报*, 2015, 30(11): 1823-1833. [WANG L J, YAN L, LI Z H, et al. The transmission mechanism of land supply planning on housing prices. *Journal of Natural Resources*, 2015, 30(11): 1823-1833.]
- [23] 马历, 龙花楼, 戈大专, 等. 中国农区城乡协调发展与乡村振兴途径. *经济地理*, 2018, 38(4): 37-44. [MA L, LONG H L, GE D Z, et al. Research on the ways of urban-rural coordinated development and rural vitalization in the farming areas of China. *Economic Geography*, 2018, 38(4): 37-44.]
- [24] 陆铭, 高虹, 佐藤宏. 城市规模与包容性就业. *中国社会科学*, 2012, (10): 47-66, 206. [LU M, GAO H, ZUO T H. On urban size and inclusive employment. *Social Science in China*, 2012, (10): 47-66, 206.]
- [25] 张耀宇, 陈会广, 宋璐怡, 等. 基于城市规模的地方政府土地财政行为差异研究. *自然资源学报*, 2015, 30(10): 1653-1663. [ZHANG Y Y, CHEN H G, SONG L Y, et al. Differentiation of local government's land fiscal behavior on basis of urban size. *Journal of Natural Resources*, 2015, 30(10): 1653-1663.]

Impacts of land market on urban-rural integrated development in China

CHEN Kun-qiu^{1,2}, LONG Hua-lou¹

(1. Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, CAS, Beijing 100101, China;

2. University of Chinese Academy of Sciences, Beijing 100049, China)

Abstract: The urban- rural integrated development is the key measure to realize rural vitalization and promote new-type urbanization, while the land market is an important channel to realize the flow of urban-rural development elements, also a key link to connect urban-rural development. This paper analyzes the scientific connotation and substantial characteristics of urban-rural integrated development, and then explores the driving mechanism of land market on urban-rural integrated development. Based on these foundation, we quantitatively analyze the evolution law of land market and urban- rural integrated development in 273 cities at prefecture level or above in China. Furthermore, the relationship between land market and urban-rural integrated development was tested based on the panel data model to give a feasible proposal for the integration of urban and rural development from the perspective of land market. Main conclusions are drawn as follows: (1) The urban-rural integrated development is a process of the reconstruction of urban- rural values aiming at removing the obstacles hindering urban-rural development. It helps to promote the free flow and equal exchange of urban-rural elements, and achieve the convergence of returns from urban-rural development elements. The essence is to achieve the overall optimization of urban-rural regional functions through urban-rural integrated development and complementarity. (2) The effect of land market on urban- rural integration is a balance of advantages and disadvantages, and the direction depends on whether the land market is benign. Under the urban-rural dual distribution system and the curtain wall of society, the distorted land market impedes the urban-rural integrated development. (3) From 2005 to 2013, the scale of land market, land market price and land marketization degree increased by 113.66%, 274.09% and 37.07%, respectively, while the level of urban-rural integrated development in 59.34% cities have declined. Steadily developing land market and low level of urban-rural integrated development in China presented stark contrast and obvious spatio-temporal differentiation. (4) Currently, land market is more of a hindrance to urban-rural integrated development, but there is a "low level trap" between land market and urban-rural integrated development. Breaking the suppression inflection point of 88.64%, land market can then play a positive role on promoting urban-rural integration. So, reshaping the healthy value orientation of the land market development, accelerating the land marketization reform and exploring the mechanism of population-land linkage are important parts for follow-up work.

Keywords: land market; urban-rural integrated development; urban-rural transformation development; rural vitalization; dual-track mechanism