

土地经济学



土地制度的功能

高平

南京农业大学



土地制度的功能

■ 主要内容

- 保障功能
- 激励功能
- 约束功能
- 资源配置功能



土地制度的功能

一、土地制度的保障功能

○ 保障的是什么？保证土地关系的利益相关者（当事人）的决策权和经济利益的实现，从而使土地制度得以运行。



土地制度的激励功能

- 对土地关系的利益相关者进行激励，采用物质或非物质的手段调动其合理利用及保护土地的积极性，减少不必要的损失，使得土地利用过程中产生的外部性内在化，提高资源配置效率。



土地制度的功能

- 清晰的、合理的土地产权制度安排，才能有效避免土地关系纷争，这是土地制度的激励功能得以正常发挥前提和基础。

土地制度的功能

三、土地制度的约束功能

○ 土地制度的约束功能是对相关利益主体的机会主义行为进行抑制的功能。

主要体现在：约束对他人土地权益的侵犯行为、抑制土地投机行为，避免经济外部性所导致的搭便车（free riding）行为等



土地制度的约束功能

- 土地制度的约束功能，具体说来包括了，**经济利益约束、法律约束和道德约束**三个方面。如通过设置土地增值税的方式来约束土地投机倒卖获取暴利的行为等。



土地制度的资源配置功能

○ 指能以按价格信号或效益原则将资源由低效率向有效率方向配置的作用机制。



土地制度的资源配置功能

- 土地制度配置主要表现在：土地在不同主体、不同区域以及在不同行业间的配置。

土地利用主体，追求自身经济利益最大化，总是倾向于把土地资产配置到更有效率的区域和部门



四种功能之间的关系

- 相辅相成
- 共同发挥作用，提升土地资源配置效率，协调利益分配机制，最终实现效率与公平