

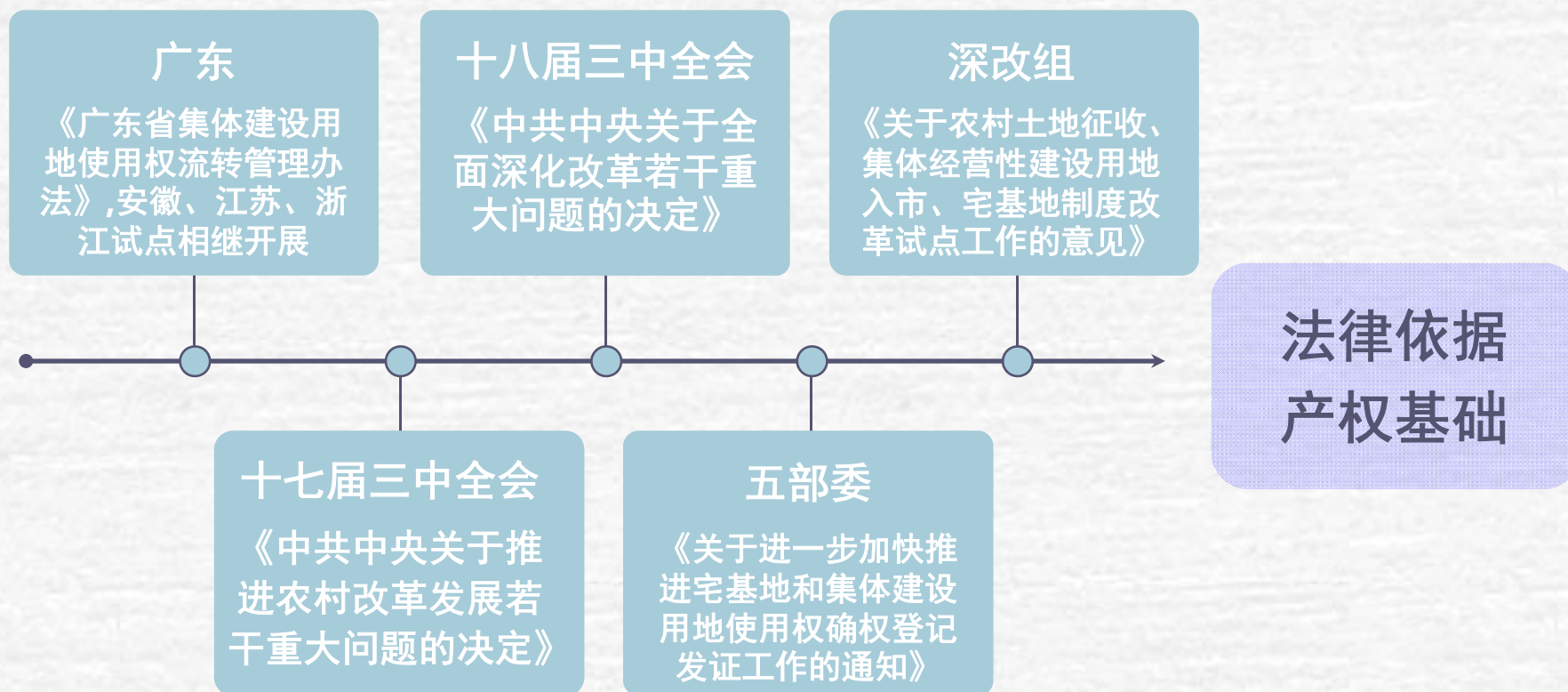
# 基于博弈思想的集体建设用地 入市收益分配思路

郭瑞雪  
国土资源部信息中心  
2014. 12

# 主要内容

- 1 研究背景
- 2 集体建设用地流转情境
- 3 博弈理论应用及战略分析
- 4 入市收益分配思路探讨

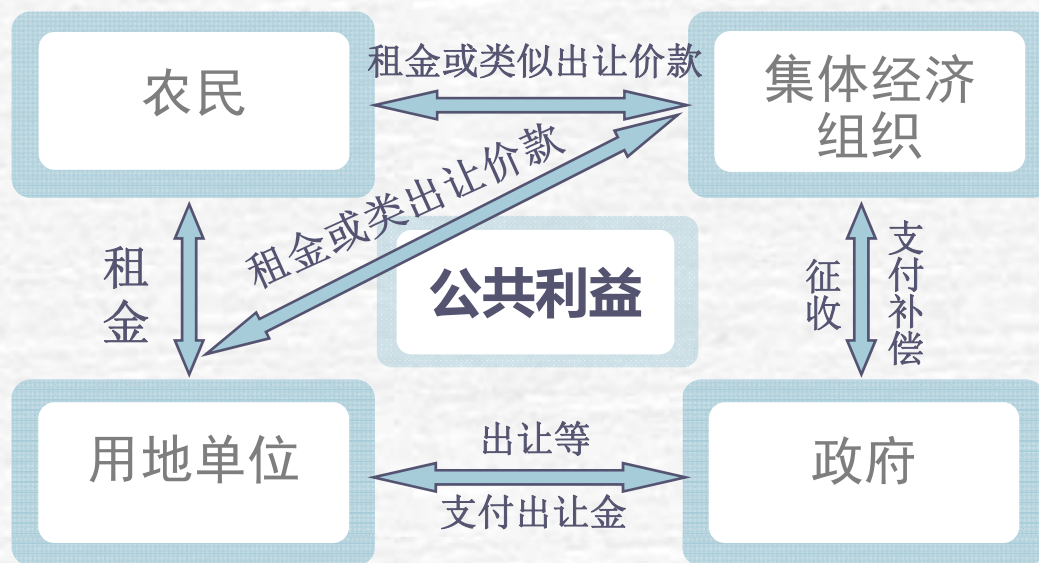
# 研究背景





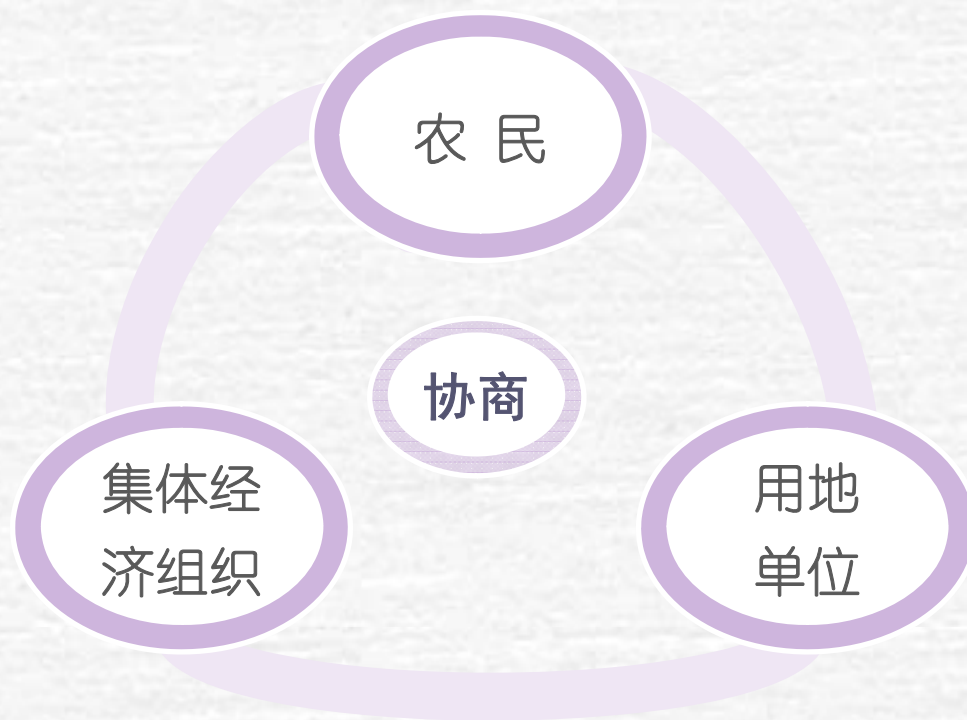
# 集体建设用地流转不同情境

## 公开市场条件

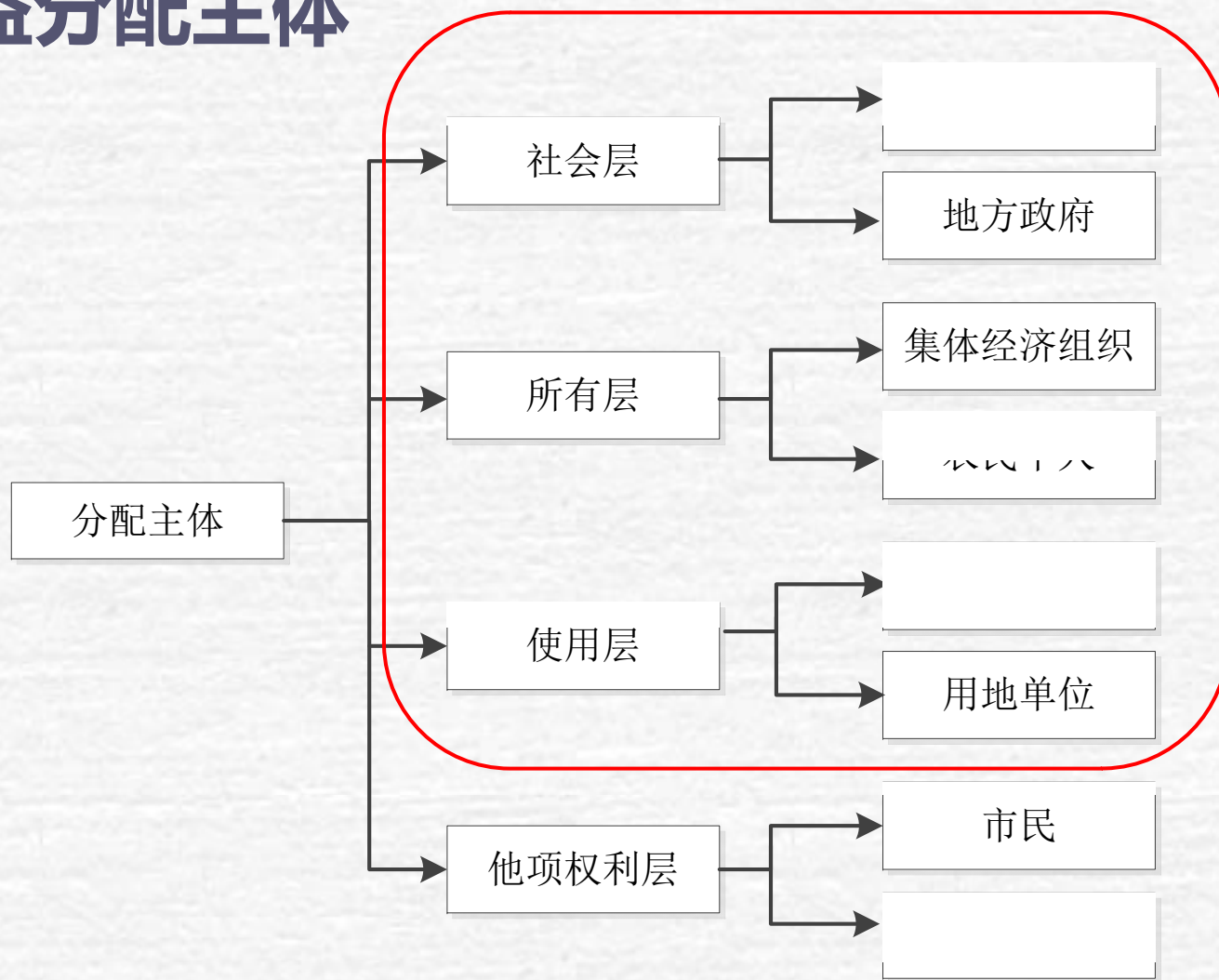


# 集体建设用地流转不同情境

隐形市场条件



# 利益分配主体



# 博弈理论

博弈论 (game theory)，是研究决策主体的行为发生直接相互作用时候的决策以及这种决策的均衡问题，其基本概念包括：参与人、行动、信息、战略、支付函数、结果、均衡等。





# 四方战略分析 LU3

通过相关参数的设定模拟流转过程中各方利益主体的收益情境，博弈关系取决于其差值大小。

市场条件	用地单位	政府	集体	农民
正常市场	$P-G-C$	$\alpha G-2C$	$\beta G-2C$	$(1-\alpha-\beta) G-C$
隐形市场	$P-G' -C'$	$F-F_0$	$\beta' G' -2C'$	$(1-\beta') G' - 2C'$
政府查处	$P-G' -C' - 1/3F$	---	$\beta' G' -2C' - 1/3F$	$(1-\beta') G' - 2C' -1/3F$



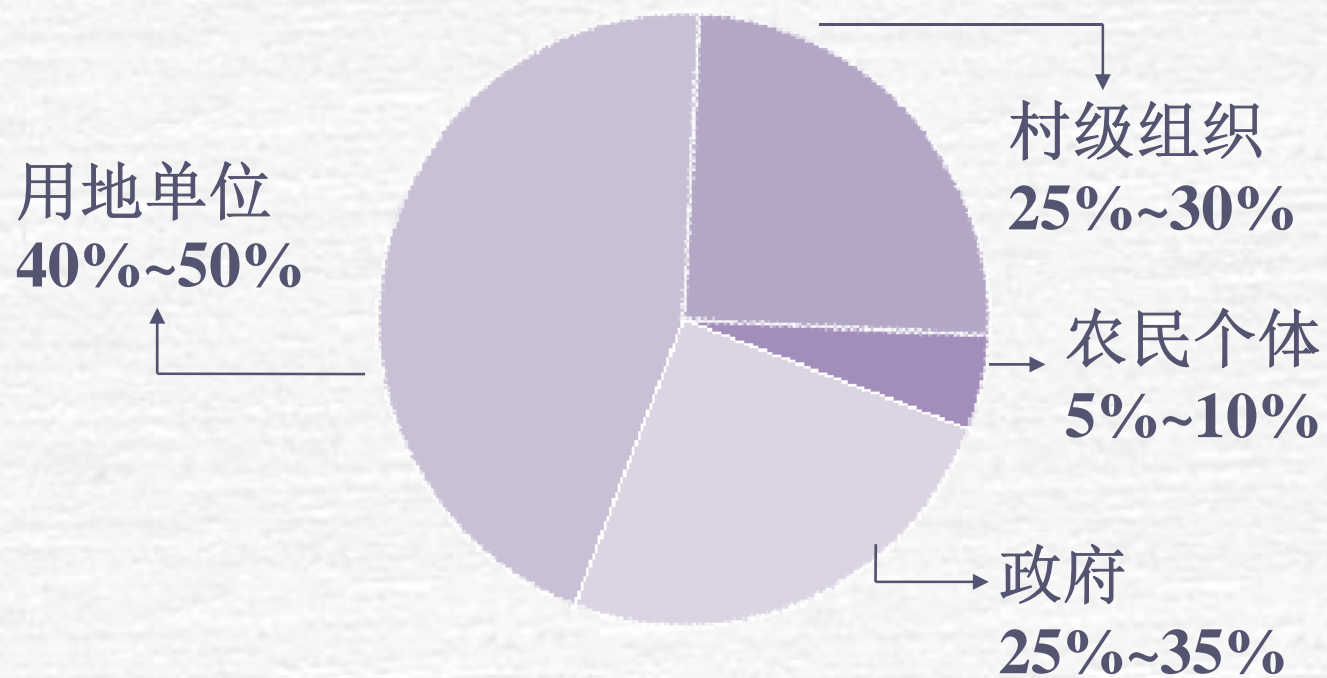
LU3

用图说明，文字可不需要  
Lenovo User, 2014/12/6

# 四方战略分析



# 分配思路



# 分配思路

(1) 类型	社会层面	税种	文件	税率或税额
建设用地	城镇土地使用	税	《河北省城镇土地使用税实施办法》	8~12元/m <sup>2</sup>
入市费	新增建设用地	有偿使用费	《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》	21元/m <sup>2</sup> (8等)
资源税	耕地	占用税	《河北省人民政府关于各市县(市、区)耕地占用税适用税额的通知》	30元/m <sup>2</sup>
展	耕地开垦费		《河北省土地管理条例》	15元/m <sup>2</sup>
分配比例:	社会层面	所获得	为8%~12%左右	
	征地管理费		《关于涉及农民负担部分收费项目修改意见的通知》	2%

分配对象: 全民 (中央政府, 地方政府)

分配方式: 税收

分配目的: 用于城市基础设施建设, 促进区域经济发展

展 资源税

分配比例: 社会层面所获得为8%~12%左右

征地管理费

《关于涉及农民负担部分收费项目修改意见的通知》

2%



## 幻灯片 11

---

LU5

表的字太小，一般20

Lenovo User, 2014/12/6

LU7

如果能够条理化更好，文字表述不好，尽量改为纲。。。

Lenovo User, 2014/12/6

# 分配思路

## (1) 社会层面

分配对象：全民（中央政府、地方政府）

分配方式：参照国有划拨土地转为出让补交出让金比率

分配目的：用于城市基础设施建设，维护政府运营

分配比例：补交比率平均为**15%~18%**

# 分配思路

## (2) 所有者层面

分配对象：集体经济组织和农民个人      IV      V      LU6

分配方式：土地取得费

分配目的：组织为集体土地代表，用于内部建设和运  
区片价（元）  
营；m农民个人维护生存和发展权益

267	180	155.25	138	120
-----	-----	--------	-----	-----

分配比例：参照试点实践成果，集体与农民分配比例

为1:1，其中，集体内部60%用于集体建设用

LU6

参照的价值不大，还不如各地实践。。

Lenovo User, 2014/12/6



# 分配思路

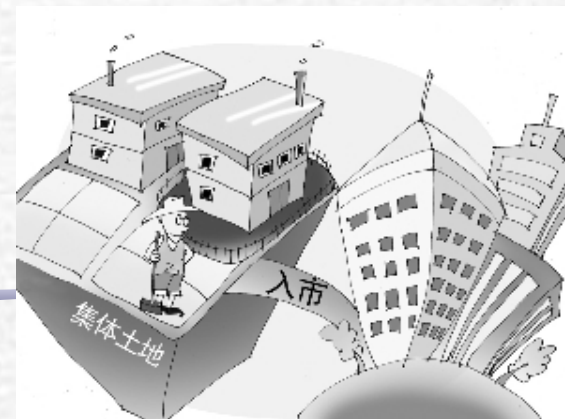
## (3) 使用者层面

分配对象：用地单位

分配方式：追加投资

分配目的：抵消成本，获取利润，维持发展

分配比例：参考投资利润率**25%~30%**



# 分配思路

## (3) 使用者层面

分配对象：农民个体

分配方式：土地增值

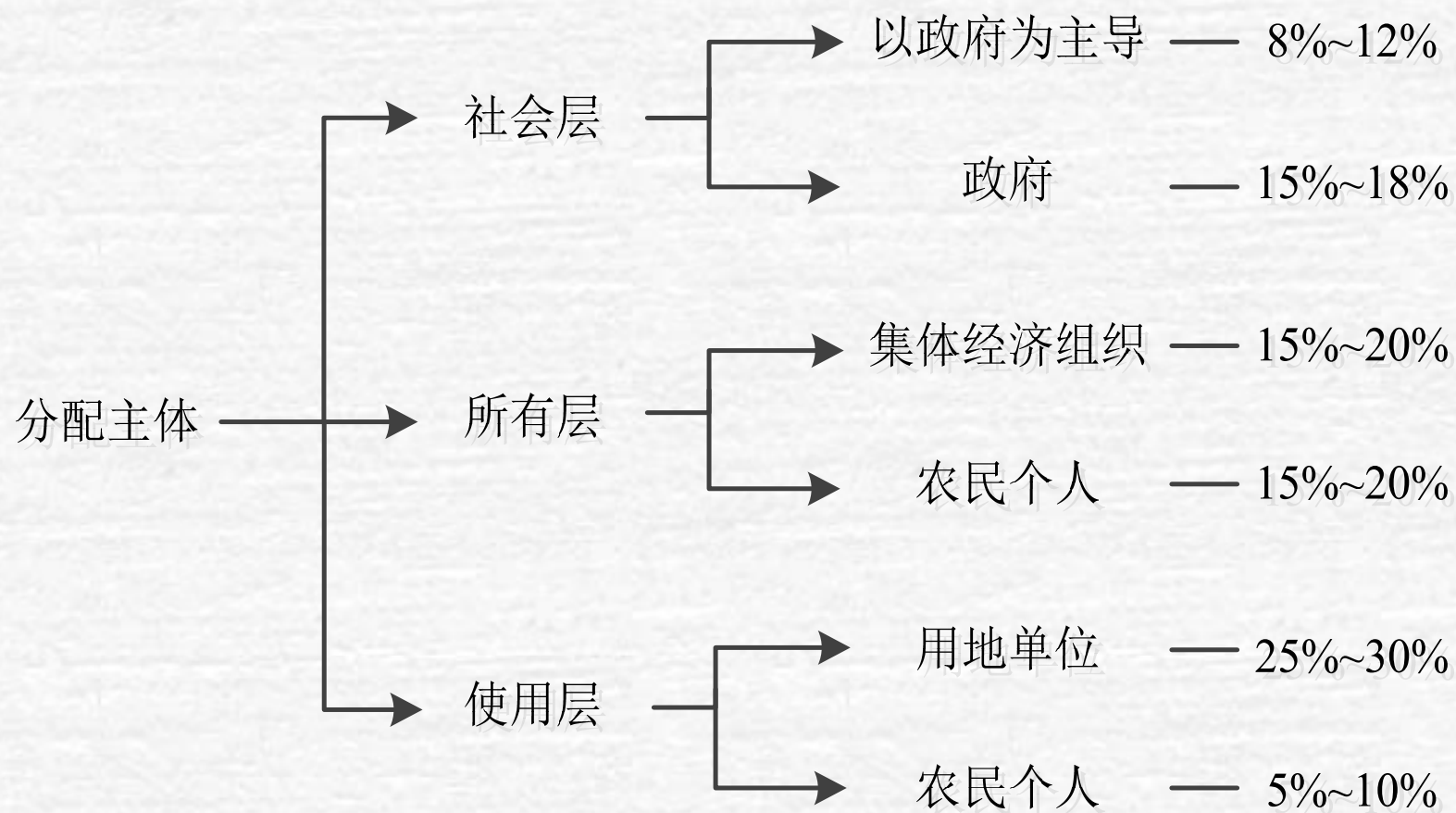
分配目的：维护发展权益

分配比例：可采用抵押、作价出资、入股方式，价值

倒算为5%~10%



# 分配思路



# 结论与建议

- 1 完善土地产权，引入土地发展权
- 2 建立确权登记体系，保障权益
- 3 转变分配思路，注重农民地位



# 未来展望

其他权利主体加入，  
产权功能完善

全面分析主体

分配指标和比例进  
一步细化

量化分配模型

细化权衡指标

理论模型进行量化  
分析



谢谢大家!

THANK YOU FOR YOUR ATTENTION

