

应对限容的城市更新契约类型选择与武汉实践

——基于巴泽尔租佃契约视角

Urban Renewal Contract Choices and Wuhan Practice under FAR Constraint:
The Perspective of Barzel's Tenancy Contract Theory

王 玮 黄 焕 游 畅 汪波宁 陈垚磊

WANG Wei, HUANG Huan, YOU Chang, WANG Boning, CHEN Yaolei

关键词 新制度经济学; 巴泽尔; 契约类型; 城市更新; 限容

Keywords: new institutional economics; Barzel; contract choice; urban renewal; FAR-constraint

中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.16361/j.upf.202603009

文章编号 1000-3363(2026)03-0072-09

提 要 新制度经济学产权理论代表巴泽尔以地主—佃农三种契约类型为例,探讨正交易成本下的契约选择问题。城市更新是多主体反复博弈达成契约的过程。紧扣“限容”下“多元利益”与“公共增益”两难,聚焦更新中主体间契约选择,揭示理论“嫁接”三处局限:产权让渡方式差异、事前成本治理方式有别、内部竞租中外部性被忽略。构建“契约类型—事前成本—外部性影响及干预—实施成效”框架,并进行三方面拓展:增加“产权让渡方式”维度,形成四种基础契约;以土地一级市场更新为例,运用租差理论界定事前交易成本构成,并结合武汉实践进行测度;借鉴控制权理论分析契约中各主体影响更新外部性的作用机制,并开展实证分析。实践揭示:交易成本与契约存在双向影响,让原权益人参与剩余索取或经营阶段收益分成可降低事前成本。外部性干预(政府审批、公众参与等)可纠偏机会主义行为,防止负外部效应。“政府统筹—平台嵌入—规划赋能”协同治理有望摆脱“高容积换效益”路径依赖。以期为限容下更新契约设计提供理论工具,为无法依赖高容积的项目提供借鉴。

Abstract: As a representative of new institutional economics, Barzel examines contract choices under positive transaction costs by analyzing three types of landlord-tenant contracts. Urban renewal is a process of repeated bargaining leading to contracts. Focusing on the dilemma between "diverse interests" and "public benefits" under floor area ratio (FAR) constraints, and examining contract choices among actors, the study identifies three limitations in applying Barzel's theory to urban renewal: differences in property rights transfer, variations in the governance of ex-ante costs, and neglect of externalities in rent seeking behavior. The study develops an analytical framework of "contract types—ex-ante costs—effects and interventions on externalities—implementation outcomes" through three extensions. First, it introduces a "property rights transfer" dimension, expanding the original framework into four basic contract types. Second, it incorporates rent gap theory to define ex-ante transaction costs in primary land market renewal and measures them within Wuhan's context. Third, it applies control rights theory to analyze how different actors shape renewal externalities. The findings reveal that transaction costs and contract choices interact dynamically, enabling original rights-holders to participate in residual claims or operational-stage benefit sharing can reduce such costs. Externality interventions, such as government approval and public participation, can reduce opportunism and prevent negative effects. Furthermore, the integration of government coordination, platform embedding, and planning empowerment may help overcome the path dependency of high FAR for high gains. The study offers theoretical tools for contract design under FAR constraints and provides practical insights for urban renewal projects that cannot rely on high FAR.

作者简介

王 玮, 武汉市规划研究院(武汉市交通发展战略研究院)生态园林规划所高级规划师, ww-1983@163.com

黄 焕, 武汉市规划研究院(武汉市交通发展战略研究院)院长、教授级高级规划师, 国务院政府特殊津贴专家, 通信作者, ices2009@163.com

游 畅, 武汉市规划研究院(武汉市交通发展战略研究院)生态园林规划所所长、正高级工程师

汪波宁, 武汉市规划研究院(武汉市交通发展战略研究院)城市设计策划所所长、正高级工程师

陈垚磊, 武汉市规划研究院(武汉市交通发展战略研究院)生态园林规划所规划师

城市更新作为一种公共政策与空间治理工具，本质是政府、原土地权属人及社会资本方通过契约关系，共同投入要素、承担责任并分享收益的过程^[1-2]。在我国更新中，各地政府惯用变更土地性质、提高容积率等手段^[3]，通过垄断土地使用权出让一级市场并控制城市土地（再）开发权，获得可观的差额地租^[4]，以平衡公私利益并实现经济、环境、社会等多重政策目标。

然而，高容积的更新模式日益引发学界反思^[5-6]，随着 2025 年 3 月新版《住宅项目规范》^①发布，传统依赖“高容积率平衡利益”的模式已难以为继。就各地实践而言，多数城市仍无法摆脱依赖容积率提升兼顾改造成本与公共增益的路径依赖。为平衡经济可行与公益目标实现，部分地区不得不降低公共设施配置标准^[7]或突破容积率上限^[2]。增量空间的压缩，加剧了市场利益与公共福利的冲突，也激化了多元主体间的利益矛盾。在“蛋糕”无法显著做大的背景下，如何通过契约设计实现“降本”并协调公私多元利益，成为亟待破解的现实难题。

既有研究或关注于限容的技术方法^[8]，或聚焦于“较少增量”或“零增量”特定类型的更新实践^[9-11]。另有一些学者引入新制度经济学视角，利用不完全契约理论探讨城市更新中土地整备的权益博弈与配置机制^[1]，或分析不同更新政策导向下多主体间的剩余权配置^[12]等，但对限容背景下如何通过契约选择降低交易成本并实现“公私共赢”的理论探讨尚显不足。

新制度经济学产权理论为解析上述困境提供了适恰的理论切口，其代表人

物巴泽尔在分析地主与佃农之间租佃合同选择时，探讨了在交易成本为正的前提下，如何利用契约配置土地、劳动等不同要素，以应对贡献计量或监督等交易成本，进而影响激励与分配结果^[13]。

本文紧扣当前存量更新“限容”背景下“效益”与“公益”两难困境，聚焦更新中主体间契约选择，基于巴泽尔租佃契约理论构建差异化的更新契约类型，并结合武汉市一处更新实践，探讨“限容”背景下选择何种契约以节约交易成本并兼顾“多元利益”与“公共增益”。受篇幅与笔者研究实践所限，本文交易成本分析主要针对土地一级市场更新活动（以政府储备为主），一级市场外的更新类型（如维持产权关系的工业局部增建、老旧街区小微更新等）暂不涉及。

1 巴泽尔租佃契约理论溯源

1.1 理论基石：产权的属性化分析（可分割性、变化性）及“公共领域”

作为新制度经济学产权理论代表人物之一，巴泽尔批评了前人对产权的绝对化理解，将产权分析单位从权利整体细化到了权利属性，视资产为多种“属性”的构成，进而将产权界定为可分割属性的权利集合^[14]，他认为交易的本质是商品不同属性在交易者之间的转让，且每一属性都处于变化之中：一方面源于人们对资产属性认识的不完全性，另一方面不同交易结构也会内生不同的变化性^[15]。资产属性的变化性增加了产权界定的成本及难度。

在此基础上，巴泽尔提出“公共领

域”概念：由于交易是有成本的，产权从未被完全界定，未被清晰界定产权的资产（资源属性）就留在了“公共领域”内，并将“公共领域”内全部资源的价值称作“租”。因“公共领域”中存在可被攫取的资产价值，易引发竞相博弈，导致内部资源耗散，进而降低双方共同的财富。契约的关键在于缩小“公共领域”，以防范上述行为对双方造成的损害^[13]。据此，巴泽尔对产权属性及“公共领域”的分析，为理解各类契约安排提供了产权经济学视角的理论基石与底色。

1.2 理论核心：契约形式—变化性承担与剩余索取权匹配以应对不同交易成本

地主—佃农契约选择作为新制度经济学关注的重要议题之一，张五常^[16]、诺斯等^[17]均开展过深入探讨，巴泽尔的分析则立足于产权“公共领域”视角。他认为监督成本高昂、贡献难以测度，易导致（佃农）努力程度、土地改良程度等置于“公共领域”，从而引发偷懒、土地被滥用等机会主义行为。他系统阐述了三种契约类型：固定工资契约、固定地租契约、分成地租契约，并分析不同合约涉及的主要交易成本^②（表 1）。他指出通过改变契约形式，在订约者之间分配变化性（分配其相互作用结果的方式），可应对不同的交易成本，而变化性的承担是与剩余索取权^③相匹配的，进而提出契约的关键在于将“属性”交由影响产出更大的一方，并使之成为相应的剩余索取者，即谁承担更大的结果的变化性，谁就应控制该“属性”并拥有更多的剩余索取权^[13-14]。这一分析为理解

表 1 巴泽尔租佃契约中涉及的四种种产权形式及三种契约类型（分成地租契约分析见注释②）

Tab.1 Four forms of property rights and three contract types involved in Barzel's tenancy contract

四种产权形式		核心特征	变化性影响与 剩余索取权	涉及的主要交易成本
三种契约类型	固定工资契约	受雇者领取固定报酬，雇主获取全部剩余	雇主对产出变化性影响更大，享有剩余索取权	监督土地成本相对较低（监督土地改良、防范土壤肥力被滥用等成本），但受雇者易出现消极怠工，监督劳动偷懒的成本较高
	固定地租契约	承租者支付固定租金，获取全部剩余	承租者对产出变化性影响更大，享有剩余索取权	劳动监督成本相对较低，但地主因取得固定租金而缺乏土壤维护激励，佃农对土地肥力存在滥用的激励，监督土地的成本相对较高
	分成地租契约	双方按固定比例分享产出，分摊不确定性	双方对产出变化性均有显著影响，因此分享剩余索取权	双方都有偷懒激励，需承担双重监督成本
独占所有权		所有生产要素全归一方所有	掌握所有要素的一方对产出变化性影响最大，享有全部剩余索取权	消除了偷懒激励，但需承担潜在资产错配与专业化分工下降导致的双重成本

多样化契约安排的内在逻辑提供了重要的理论工具。

1.3 理论运用于更新的局限

巴泽尔的租佃契约理论为理解更新中契约互动提供了新制度经济学的微观视角。不过有学者^[18]批评其过于强调对“公共领域”的攫取而忽略了通过精耕细作、有效管理将“蛋糕”进一步做大的可能。这一批评不无道理，但在限容更新无法显著做大“蛋糕”的局限下，巴泽尔理论反而展现出独特的解释力。然而，将该理论“嫁接”到城市更新分析中，仍存在三方面局限。

一是更新中产权交易方式更为复杂。租佃契约理论中，地主与佃农间让渡的是一段时间的土地使用权或劳动力，而在更新中，以土地产权为例，按巴泽尔的产权属性化分析，涉及使用、经营、收益等多重属性，且让渡期限各异，交易形态多元，原理论难以简单套用。

二是事前交易成本^[19-20]的治理方式有别。巴泽尔^[13]指出可通过合同设计，将不确定性风险交由信息占优方承担，以避免事前信息搜集的昂贵投入，如对新作物更了解的地主选择固定工资契约承担新作物的全部风险，或对自身耕作技能更了解的新佃农选择固定地租契约从而承担了信息问题的风险。但更新本质上是产权持续界定与“公共领域”动态治理的过程^[21]，利益主体博弈阶段^[22]的事前成本难以如巴泽尔所言，以转移风险给信息占优方来化解。因此，需结合更新对事前成本予以充分考量，包括事前成本的界定、测度及其与契约的关系等。

三是忽略了“公共领域”博弈的外

部性。巴泽尔理论聚焦缔约双方内部的剩余攫取与资源耗散，较少涉及博弈行为对第三方造成的外部性。城市更新具有多主体、强外部性特征，社会整体效益并非个体效益的简单加总^[23]，亟须将分析从主体间内部拓展至第三方外部性。

2 更新复杂场域下契约选择分析框架

2.1 基于租佃契约理论修正的解析框架

城市更新涉及各主体间不同权利配置及相互制约关系^[24]，本文重点研究更新中契约类型，并探讨契约类型与事前交易成本的相互关系，进而构建“契约类型—事前成本—外部性影响及干预—实施成效”的分析框架（图1）。

借鉴梁印龙^[21]等更新语境下“公共领域”分析，本文“公共领域”指更新中因确权（赔偿标准、既有产权界定）与规划决策（土地变性、容积率调整等）

所释放，但初始产权未明确或存争议的土地增值部分。各主体围绕此无主（存争议）“租”通过博弈逐步达成契约以明晰产权，并推动“公共领域”剩余逐步缩小。

2.2 经修正的四种更新基础契约类型

研究基于巴泽尔租佃契约理论，综合张五常关于分成地租契约风险承担分析（即分成地租契约可分担风险），引入“土地产权让渡方式”分析维度（表2）。其中，固定工资契约主要适用于早期政府财政投入的老旧小区改造及公益类更新项目，通常不涉及土地产权让渡。一般由政府全额投资，国有企业实施，企业仅获取代建费用。政府对产出影响最大，但房产增值剩余由原业主获取，两者并不匹配，企业缺乏动力。

分成地租契约中，原业主让渡部分土地使用权，与实施主体共同影响产出，双方共担风险并按比例分享剩余。适用

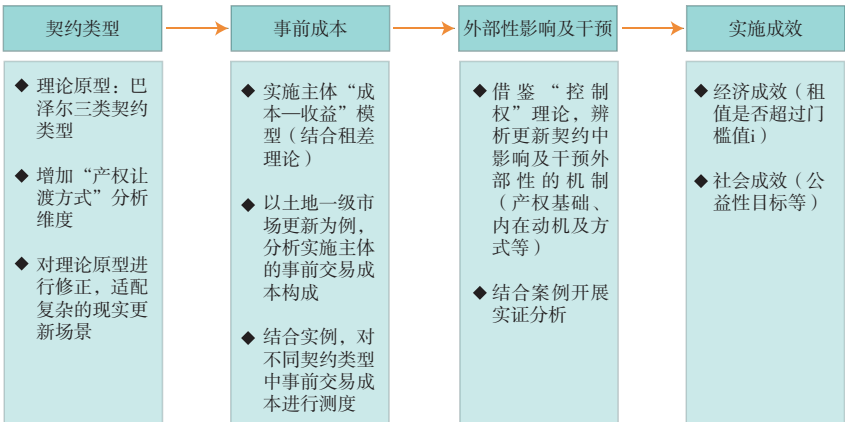


图1 基于巴泽尔租佃契约理论修正的解析框架

Fig.1 A revised analytical framework based on Barzel's tenancy contract theory

表2 更新主体合作互动的基础契约类型及适用场景

Tab.2 Basic contract types and application scenarios for actors cooperation in renewals

契约类型		土地产权让渡方式	变化性的承担主体	剩余索取权主体	风险承担主体	匹配关系	适用场景	主体激励特征
固定工资契约		不涉及（仅劳务）	政府	原业主（物业增值）	政府	不匹配	老旧小区微改造、公益类更新项目等	企业无动力，业主搭便车
固定地租契约	一定期限	暂时性让渡使用权、收益权	企业/运营商（期限内）	企业/运营商	企业/运营商	匹配	深圳“统租改造”模式，如水围柠盟人才公寓等	企业有经营激励，但租期届满面临涨租、清退等风险
	一次性买断	长期性让渡	开发商、原业主	开发商	开发商	开发商匹配，原业主不匹配	征地拆迁、市场化收购等	实施主体激励最强，但前端征拆博弈激烈
分成地租契约		让渡部分使用权，按比例分享剩余	双方均有显著影响	双方	双方	匹配	广州“三旧”中的自主更新、合作改造等	双方均有动力，但需共同协商决策

于广州“三旧”中的自主更新、合作改造等^[12]，双方均有动力，但需共同协商决策。

固定地租契约按土地产权让渡方式分为两类：一是暂时性让渡（使用权、收益权），企业与原业主签订一定期限合同，支付固定租金（或额外约定固定涨幅），承担经营风险。企业既是变化性承担的主体，也是主要剩余索取者，激励较强，但租期届满面临涨租、清退等风险，适用场景为深圳“统租改造”将城中村改造为长租公寓等（如水围柠盟人才公寓^④）^[25]。二是固定地租（一次性买断），主要适用于征地拆迁、市场化收购等。我国的土地制度是获得产权后一次性买断几十年的用途和容积率^[6]，该类型相当于实施主体通过货币或实物补偿“一次性买断”原业主产权。双方对产出的影响及剩余索取权配置是不同的。其中，企业在支付政府收益、征拆及建安等固定成本后独享剩余收益，激励最强。而原业主则并不匹配，一方面，作为产权主体可以拒绝不按其要求使用的人使用土地^[1]；另一方面，由于产权被买断，并不参与后续剩余索取，因此出于自身效用最大化考虑，会在谈判收储环节尽其所能对“公共领域”剩余进行攫取，表现为前端征拆博弈激烈、谈判成本高昂，其极端形式体现为“钉子户现象”或强行征拆引发激烈社会矛盾。与之相比，固定地租（一定期限）中，原业主虽非最终剩余索取者，但并未被排除在后续剩余分配之外。同时，资产可在企业合理经营下获得增值，原业主最终将在下一轮租约中受益。这使其在谈判阶段不会采取过度机会主义行为，明显区别于固定地租（一次性买断）。

以上为更新中各主体合作互动的基础契约类型，现实更新往往更为复杂，通常为多种基础类型的复合形态。

2.3 限容下土地一级市场更新事前交易成本构成

研究参考桑劲对城市发展中交易成本的定义^[26]。为方便阐述更新主体事前交易成本的构成，综合李吉墉等^[7]、顾嘉欣等^[24]研究，结合史密斯租差理论^[27-28]，将地租和房屋价值合并，集中体现为房地价值^⑤。

在土地一级市场环节，关于“公共领域”中待界定“租”（房地总价值）的分配按主体及用途可分为五部分（图2）。①政府分配部分Ⅰ，为省市计提，专项用于教育、水利、农业开发等用途。②政府分配部分Ⅱ，统筹用于地方城市基建、民生、产业培育等各项开支，包括：契税及印花税（在土地交易环节缴纳，不属于土地出让金组成）；土地出让净收益（土地出让金扣除成本及各项专项计提后的地方可统筹使用部分）；企业承担的公益性义务（公服与产业用地的交地、保租房及公益设施代建等，为企业向政府的非货币支付）。①与②共同构成公共租，为法定刚性支出。③原业主经博弈分配部分，以货币或物业方式获得补偿，使其放弃对全部或部分剩余的索取^[24]，包括：交易产权对应的价值（房产评估价、土地价值等）；依法衍生费用（临时安置费等，虽属法定名目，但执行中存在弹性博弈）；原业主对“公共领域”剩余的攫取部分^[21]（政策标准之外的额外补偿），本文界定为“博弈成本”。④居间成本，为前期支付给各类第三方专业机构的费用，旨在明确权利边界，降低信息不对称，并缩减“公共领域”，包括界定既有产权（权调）、界定未来产权（策划、规划编制）以及对产权的获取

（获得资金）与保护（司法诉讼）等。⑤为企业分配部分。

综上，本文将③、④作为实施主体在土地一级市场环节的前期交易成本，⑤是扣除前述公共租及交易成本后的剩余，倘若在履行义务、承担相应成本之后仍能获得可持续的经济回报，则⑤需超过更新门槛值 i 。因此，本文在实证章节重点考虑博弈成本③和居间成本④，并对不同契约类型的交易成本进行测度。

2.4 更新中影响外部性的产权基础、动机及方式

借鉴梁印龙^[2]、朱一中等^[12]、顾嘉欣等^[24]关于控制权理论的研究^⑥，将更新契约关系中控制权划分为提议权、规划和审批权、许可权、决议权、实施权、监督权、组织权等，分析不同主体对更新中外部性施加影响并干预的产权基础、内在动机与方式。

在更新中，外部性的产生与影响源于各主体掌握的（不同属性）产权基础与控制权博弈。各主体基于不同利益主张，通过不同类型的控制权组合，争夺落入“公共领域”剩余的归属与使用^[21]，并直接（间接）导致积极或消极的外部性。在此基础上，构建涵盖不同主体的“产权基础—利益主张（施加影响的内在

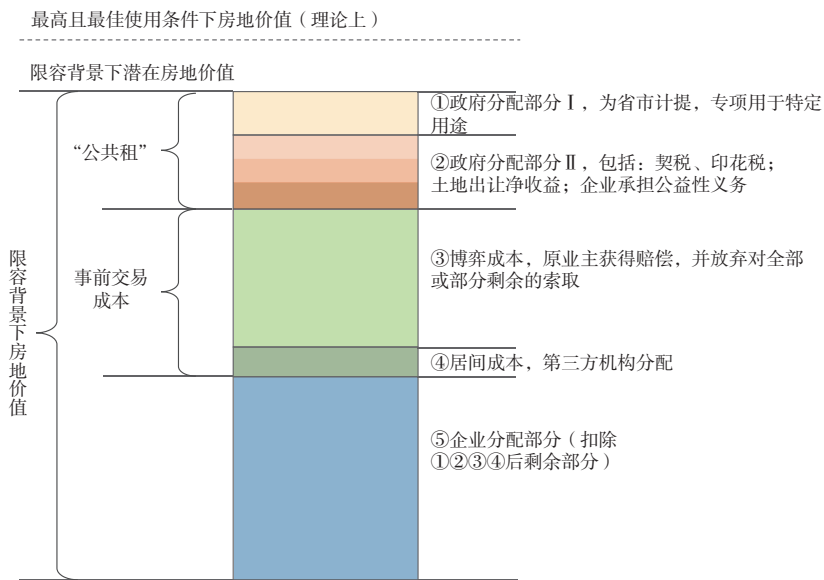


图2 限容下土地一级市场更新不同主体房地价值的初次分配
Fig.2 Initial allocation of property rent among primary market actors under FAR constraints

表3 更新中不同主体外部性影响及干预分析矩阵
Tab.3 Matrix for analyzing effects and interventions on externalities by different actors in renewals

主体	属性/产权基础	利益主张 (施加影响的内在动机)	作用方式	
			控制权类型	具体手段
政府/ 隶属部门	规制性产权:土地发展权、 规划决定权、公权力背书	税收增长、环境改善、片区/ 城市品牌提升等	提议权、规划和审批 权、许可权、监督权、 组织权等	①规划裁定:对更新中“公共领域”剩余配置拥有最终裁定权,可抑制或放大外部性,甚至强制内部化负外部性(如要求增补配套等) ②应急干预:公共利益受损、博弈僵局等情形进行应急干预,重新划定剩余归属,从而影响外部性
原业主 (村民/居民/ 原企业主等)	受限的私有产权:土地使用 权、物业所有权、社会关系 网络等	补偿金额最大化、安置保障 充分、回迁物业长期保值	提议权、决议权	博弈谈判:对赔偿标准、非正规空间界定等“公共领域”剩余以博弈、谈判方式进行攫取 ^[21] ,过高索赔会推高更新成本,成为高容积产生的主要原因之一
开发商/企业	合约性产权:通过银行授信、 品牌授权等方式获得的资 金、开发资质、专业能力等	项目利润最大化、成本控制、 资金快周转等	决议权、实施权	①追索剩余:在“公共领域”中识别、影响并“追索”剩余,在收益难以平衡情况下,提高容积率并对外转嫁成本 ②自主实施:作为主要实施主体,通过更新建设,对外部性造成直接影响
运营商	经营性产权:招商资源、运营 体系、客户数据、品牌管理 能力等	稳定租金收入、品牌价值 提升、资产持续增值	决议权(规划阶段)、 实施权(运营阶段)	实施运营:开展业态招引、品牌植入、场景营造等,作为运营实施主体,通过运维产生持续外部性
公众/ 社会组织	非正式产权:文化认同、邻里 关系网络、舆论影响力等	历史风貌保护、公共空间 品质、环境宜居性、社区网络 存续等	监督权、决议权	公众参与及舆论监督:通过舆论影响、专家评议、集体行动,在增容裁定、风貌论证等关键节点形成软性约束,影响政府对“公共领域”剩余配置的裁定,间接干预外部性

动机)——作用方式(控制权类型及具体手段)”分析矩阵(表3),以系统阐述更新中各主体影响并干预外部性的作用机制。

3 实证研究：以武汉市江岸区YS更新项目为例

3.1 基本情况：限容背景下空间设施的紧约束与配套完善的迫切要求

项目位于武汉江岸区，涉及Y村、S村三块低效城中村产业用地，合计13.49 hm²（地块Ⅰ5 hm²、地块Ⅱ5.1 hm²、地块Ⅲ3.39 hm²），权属包括已转国有的村集体产业用地12.32 hm²及待收储国有地1.17 hm²。地块Ⅰ邻近快速路立交及地铁6号线（西侧被6号线区间穿越），地块Ⅲ紧邻地铁12号线与汉孝城际后湖站（图3）。产业用地可建商办上限为17万m²（待界定“公共领域”）。地块Ⅱ原规划1.78 hm²的36班小学，涉及待收储国有地0.78 hm²与Y村用地1.0 hm²，2018年区政府与国有单位议定收储价1.2亿元，因财政紧张且与Y村协商未果，小学长期无法供地。

项目周边为配套不足的高度建成区，居民对学校、商超需求迫切，同时面临多重约束：居住容积率及高度受政策限制；地块及周边日照条件制约布局；片区配套仅能支撑约0.5万—0.6万人口增



图3 项目区位、权属及周边情况
Fig.3 Project location, ownership, and surrounding conditions

量；片区路网密度较低，主要道路服务水平为C/D级，对增量建设支撑相对有限。
参与Y村改造的A企业曾承诺引入高品质商超。2019年，为盘活低效用地并履行协议，A企业与Y村、S村达成合作意向，拟引入仓储式商超（外商Wa，意向2万—3万m²）和综合商业中心（民

企LH，意向3万—6万m²），并计划将部分产业用地调为住宅以平衡资金，遂向区政府提出调规意向。区政府表示支持，但提出三个条件：一是确保商超落地；二是保障村集体长期收益；三是将小学国有地收储成本（1.2亿元）及1.0 hm² Y村用地的储备纳入住宅项目包统筹解决。

3.2 围绕经济效益与公共增益的多轮博弈

3.2.1 第一、二轮：“委托交易”达成“固定+分成地租”契约，政府、公众积极干预

2019年，项目拟采用“委托交易”^[29]方式^⑦，拟由村集体申请存量土地交易，A企业负责方案编制、招商、建设等事务。运营商Wa和LH提出“轻资产”条件，仅负责营运，建设及资产持有由具备信用评级的A企业承担。因地块面积有限，A企业与两村协商压缩产业还建规模，以住宅收益进行分成。

首轮中，A企业将学校调为住宅用地，将住宅塔楼置于商超上方，致商超无法满足Wa“无隔断大通间”招商要求，商业项目无法签约，方案被规划部门否决。2021年第二轮方案保留小学，但将其置换至地块I西侧，将操场置于轨道6号线区间上方，因噪声粉尘问题引发大量投诉及信访。

二轮中，两村与A企业达成“固定+分成地租”契约：固定地租对应8.15万m²还建商办，分成地租对应住宅开发分成。A企业作为实施方，是影响产出最大主体及主要的剩余索取者，其博弈成本为还建用房价值及住宅开发分成（支付两村部分）。为最大化自身利益，A企业两度以侵占公共利益来扩大经营性剩余。最终政府以审批权、公众以决议权及时纠偏。

3.2.2 第三轮：政府储备采用“固定地租”（一次性买断）契约，博弈加剧挤占企业剩余

2022年，A企业因收益未达预期主动退出。在自媒体推动下，公众对商业配套诉求强烈，区政府遂以“收储—供地”方式引入企业B，即由区土储收储后，在挂牌文件中明确商超建设及自持、村集体产业用房还建等要求，并以部分用地“商改住”平衡整个项目。

本轮政府/企业与村集体为“固定地租契约（一次性买断）”，B企业作为实施主体，博弈成本为还建商办的房地价值。因不参与后续剩余索取，两村在收储谈判中坚持按最高17万m²标准还建。在优先满足学校、招商、还建后，实际可开发住宅仅15万m²，企业剩余低于更新门槛值*i*，更新再度停滞，B企业退出。

3.2.3 第四轮：政一村一平台深度合作，形成组合契约类型，实现多元目标

2023年，江岸区将项目商超列为头号招商工程，由副区长挂帅，沿用“收储—供地”方式，由区属平台G摘牌整体实施。商超由平台G代建，村集体以征地补偿款回购并持有。经区政府多轮协调，运营商Wa、LH分别与两村签订20年期租赁协议，涉及2.2万m²仓储式商超及6万m²综合商业；另引入1家长租公寓企业负责余下1栋1.5万m²酒店经营（图4）。

机制上，区政府与两村将回购面积

及金额写入收储协议，补偿款进入专项账户并由区政府代管，确保定向用于回购。收储后部分用地调为住宅，在挂牌文件明确代建及回购价格等事宜。平台G摘得住宅地块并代建商办，商办建成后区政府以专项账户资金整体回购，再将产权办至村集体名下。

本轮形成“政一村一平台”深度合作，其中，两村与运营商签订“固定地租（一定期限+浮动租金）”契约，以20年长租合同显化运营阶段收益，并换取两村在初次分配“公共领域”竞租的让步。此外，浮动租金类似于“分成契约”，既合理分担商户风险，也使两村后续能分享因高水平运维带来的超额收益，即参与固定租金之外剩余的索取。

平台G与两村之间为“固定工资”（商办代建）与“固定地租”（一次性买断）（住宅开发）双重契约关系。前者通过收储协议预留代建利润，辅以专项账户和定向回购，规避了平台G的商业去化风险；后者对应住宅开发地块，作为平台G的剩余收益，将持续受益于商超与学校的落地。本轮两村和平台G均为最终剩余索取者。因预留了平台G的商办代建利润，其博弈成本为9.7万m²回购商办的评估价值扣除代建利润后的成本支出（建安、人工、管理、财务等），第四轮组合契约下房地价值分配示意详见图5。

外部性干预方面，由区政府主导规

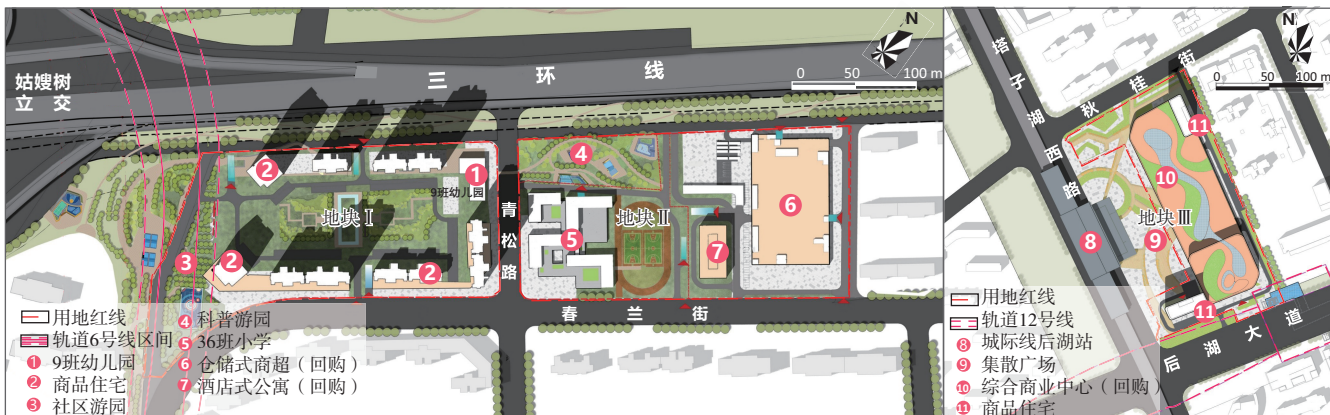


图4 第四轮方案总平面
(总规模30.1万m²，其中，住宅19万m²，回购商办9.7万m²，学校1.4万m²)
Fig.4 General layout of the fourth-round scheme

划编制确保公共利益优先（政府提议权、审批权等）；通过“专项账户+政府代管”调度储备、财政、国资等内部行政资源，保障回购款用于商超建设（政府监督权、实施权、组织权）。同时以专家咨询、社区工作坊等形式加强公众参与及信息公开（公众决议权、监督权），实现零投诉零信访。成效方面，目前学校已划拨立项，地块Ⅲ住宅及商业中心已完成场平与报建，仓储会员制商超已建成开业，首日销售额540万元创品牌在汉纪录^[30]，为村集体带来年均不少于2000万元租金收益。

3.3 三种契约类型事前交易成本比较

本项目居间成本主要为规划策划、权调、评估、测绘、财务等费用（表4），本小节重点考量不同契约类型的博弈成本。依据专业评估机构测算，综合同等地段住宅销售单价及商超、长租公寓等建安与融资成本^⑧，分别对三类契约（四轮方案）下的博弈成本进行测度，结果为 $C_3 > C_1 > C_2 > C_4$ ，最终事前交易成本对比为 $C_3' > C_1' > C_2' > C_4'$ 。由此可见，让原业主适度参与剩余索取可有效降低交易成本。

两村在第四轮与前两轮均参与了剩

余的索取，但 C_4 低于 C_1 、 C_2 。原因有二：一是前两轮中，A企业为争取村集体支持在住宅开发分成上多次妥协，收益缺口则采用以下方式进行弥补，如将住宅插建在商超上方（无法满足招商条件）或侵占学校用地等（对外转嫁成本导致负外部性）；二是第四轮中，区政府促成村集体与运营商达成协议，实现还建产业用房与签约商办物理设施的统一，为学校、住宅等功能布设争取了更充裕的空间。

3.4 限容背景下项目成功的三个关键因素

第四轮以最少建设规模取得实施成效，核心在于算“长远账”，将村集体收益考核周期拉长至运营端，在公益与效益中求得平衡。项目的成功还有赖于以下三个关键因素。

一是政府的统筹与信用背书。克服了运营商与村集体间的信息不对称和信任障碍，促成契约达成，为降低交易成本创造条件。政府信用背书还体现在代建回购资金闭环监管、长期租赁合同履约保障等方面。

二是平台的嵌入与公共导向属性。平台企业作为政府下属企业，兼具政府意志延伸与市场操作实体双重身份，其“平台治理型”作用已引起国内学者普遍关注^[31]。就交易费用理论角度^[32]而言，区政府与平台企业的纵向隶属关系，将原本需反复博弈的外部交易成本内化为组织成本^[33]，可通过行政调度、政策施

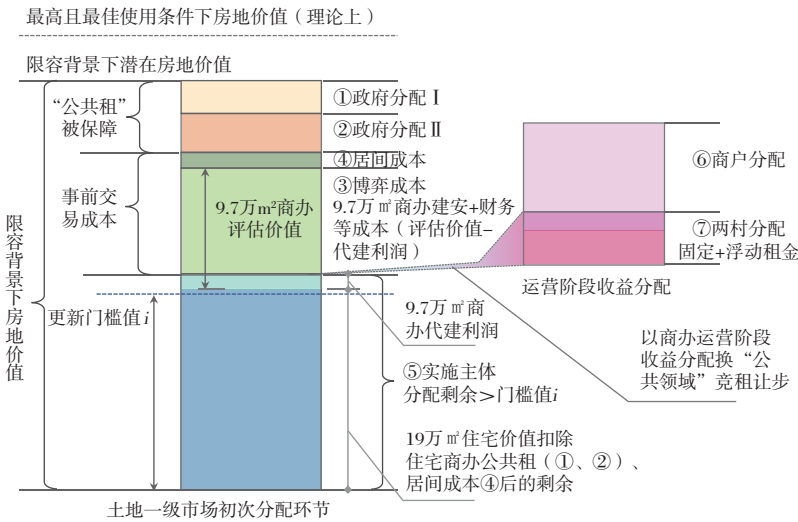


图5 第四轮“政一村一平台”组合契约下房地价值分配示意
(仅为分配示意，不代表具体实际比例)

Fig.5 Property rent distribution under the fourth-round "government - village - platform" combined contract

表4 三种类型（四轮方案）建筑规模、事前交易成本构成及测度

Tab.4 Building scales, transaction cost composition, and measurements of three scenarios (four-round scheme)

	契约类型	建筑规模及构成	居间成本 c		博弈成本 C		事前交易成本 $C' /$ 亿元
			构成	测度 / 亿元	构成	测度 / 亿元	
第一轮	“委托交易”下“固定+分成地租”契约	总规模38.15万㎡，其中：①住宅25万㎡；②还建8.15万㎡（商业6万㎡，办公2.15万㎡）；③自持商超5万㎡（含2万㎡仓储式商超、3万㎡综合商业）	规划策划、权调、评估、测绘、财务成本等	0.83	8.15万㎡还建产业用房价值及25万㎡住宅开发分成	13.18	14.01
第二轮		总规模36.55万㎡，其中：①住宅22万㎡；②还建8.15万㎡（商业6万㎡，办公2.15万㎡）；③自持商超5万㎡（含2万㎡仓储式商超、3万㎡综合商业）；④学校1.4万㎡	同上	0.75	8.15万㎡还建产业用房价值及22万㎡住宅开发分成	12.77	13.52
第三轮	政府储备下“固定地租（一次性买断）”	总规模38.4万㎡，其中：①住宅15万㎡；②还建17万㎡（商业7.6万㎡，办公9.4万㎡）；③自持商超5万㎡（含2万㎡仓储式商超、3万㎡综合商业）；④学校1.4万㎡	同上	1.03	17万㎡还建产业用房价值	16.97	18.00
第四轮	组合契约	总规模30.1万㎡，其中：①住宅19万㎡；②回购商办9.7万㎡（含2.2万㎡仓储式商超、6万㎡综合商业、1.5万㎡酒店）；③学校1.4万㎡	同上	0.60	9.7万㎡回购商办评估价值扣除代建利润后的成本支出	9.90	10.50

压等方式,使谈判跳出短期利益拉扯的局限,加快更新进程。但也需警惕双重身份导致组织成本上升,以及仓促上马、盲目兜底等可能引发的政府隐性债务风险。

三是公益优先、全周期“运营—财务—空间”的规划赋能。优先开展学校、社区配套、交通提升等专项设计,提前稳定涉及公共福利的技术方案。运营前置,并开展经济可行性分析,以15—20年全周期现金流平衡为前提,通过财务模型反向校验空间方案,基于运营模式与空间需求定制建筑方案设计,确保有限空间资源转化为持续的经济社会效益。

4 结语

新制度经济学产权理论学者巴泽尔在研究地主—佃农契约时,系统分析了三种类型,旨在探讨正交易成本下理性主体的契约选择问题。本文在此基础上结合更新进行适度拓展,形成固定工资契约、固定地租契约(一定期限)、固定地租契约(一次性买断)、分成地租契约等四种基础类型。同时,以土地一级市场更新为例,对事前交易成本构成进行界定,并结合武汉市一处更新实践,对不同类型契约的事前成本进行测度。实践揭示:

第一,交易成本与契约选择之间存在双向作用。一方面,交易成本影响契约选择。以江岸区YS项目为例,商户出于信息收集、对方信用等级测度成本过高等考虑,前三轮倾向于与具备较高信用评级的企业合作。另一方面,契约亦反向作用于事前成本。实践表明,让原权益人适度参与剩余索取,可降低前期博弈成本,加速契约达成。

第二,将收益考核周期拉长至运营端,是破解“限容”背景下“效益—公益”两难困境的有效途径之一。以运营阶段的经营收益“分成”(案例中为商户与两村“固定+浮动租金”合约)换取原业主在初次分配环节“公共领域”博弈的让步,可进一步降低事前交易成本,并平衡公私多方利益。

第三,积极的外部性干预能够对更新中机会主义行为进行纠偏,避免被项目经济利益绑架,包括:政府动用审批

权、许可权等公权力进行规划裁定与紧急干预,公众动用监督权、决议权以公众参与、舆论监督等方式影响政府裁定结果等。

第四,“政府统筹—平台嵌入—规划赋能”的协同,为限容背景下兼顾经济与社会多元目标提供了可行的治理范式。政府统筹与信用背书,可克服主体间的信息不对称,降低事前成本。平台嵌入可将需反复博弈的外部交易成本“内化”,以行政调度加快更新进程。规划赋能以公益优先和全周期视角,可保障公共福利落地,并将有限的空间资源转化为持续的经济社会效益。三方协同可在限容约束下实现多元利益与公共福利再平衡,并有望摆脱传统“高容积换效益”的路径依赖。

研究下一步有待完善之处包括:第一,将城市中长期发展中的制度成本纳入分析变量。本研究聚焦于微观层面、一定时期内多主体间的契约互动,其前提是给定制度环境。后续拟纳入的制度成本涉及法律法规、公共政策、社会惯例及行政制度等。第二,进一步丰富研究的实践样本,将土地一级市场以外更新活动纳入事前成本分析。第三,在限容乃至降容的背景下,进一步探究国企平台所发挥的关键性作用。

感谢匿名专家提出的细致翔实的审稿意见,使本文在框架建构、理论聚焦与行文规范等方面获益良多。

注释

- ① 2025年3月,住房和城乡建设部发布新版《住宅项目规范》,规定高层Ⅱ类(18—26层)建筑高度上限为80m,相当于在国家层面为各地方主导的商品住宅更新项目的容积率设定了“天花板”。
- ② 张五常指出分成地租的流行有助于风险分担,可减少不确定损失,但会带来双重监督成本。巴泽尔对此持不同解释:他假定风险中性,认为固定工资、固定地租契约相当于对工人、地主产出/投入100%征税,而分成契约中双方贡献被征税“税率”降低,总激励扭曲成本可能减少。他认为分成契约在劳动与土地监督成本上介于另两种契约之间,亦具备一定优势^[13]。本文在这一分歧上综合了张五常的观点。

- ③ 剩余索取权是收益分配优先序列上的“最后索取权”^[12]。
- ④ 深圳福田区水围村盟人才公寓原为水围村29栋居民统建楼(俗称“农民房”)。水围股份公司以均价73元/m²、每两年递增6%从村民归集使用权与经营权;深业集团投入约4000万元改造并运营,福田区政府进行补贴。村民获固定地租(固定租金标准及固定涨幅)不承担风险,保障了村民切身利益,并实现多元经济社会效益^[25]。
- ⑤ 研究将地租与房屋价值合并,基于以下原因:一方面,地租作为土地所有者(我国国有土地所有者是国家,地方政府作为国家的代表行使所有权)在土地一级市场环节出让一定期限的土地使用权等权益获得的经济报酬(土地出让金)^[4],属于企业前期土地成本,难以解释企业参与了土地增值初次分配的客观现象;另一方面,地租(土地出让金)按建筑楼面单价评估(工业用地除外),不同强度下金额差异显著。且自2015年3月起,我国实施“两证合一”的不动产登记制度。
- ⑥ 朱一中等^[12]参照法马和詹森研究,将更新契约中控制权分为提议权、规划和审批权、执行权、监督权;梁印龙^[2]基于更新中博弈框架分为政策制定权、博弈表决权、监督审批权;顾嘉欣等^[24]在梁印龙基础上进行细化,分为立法与规划权、决议权、组织权、许可权、实施权、监督权。
- ⑦ “委托交易”为武汉市特有的土地出让制度,适用于暂无法优先储备的地块。原土地使用人经申请获批后委托土地交易中心公开出让,省去政府储备环节,其余流程(供地方案报批、招拍挂供地、政府收益核收、出让合同签订等)与“储备—供地”一致,故其本质上仍属土地一级市场^[29]。
- ⑧ 经与项目团队座谈,还建及代建商办价值按第三方评估价,住宅参照同期周边商品房售价。满足招商条件的建安成本为仓储式商超7000—8500元/m²、综合商业中心4500—6000元/m²、酒店式公寓4000—5000元/m²、装修成本为1500—2500元/m²。融资成本按自有资金30%、年化利率3%、贷款年限不超过5年等。

参考文献

- [1] 何冬华,刘玉亭,王秀梅.不完全契约下土地剩余权博弈与配置机制研究:以广州YH地块城市更新土地整备为例[J].规划师,2021,37(17):68—73.

- [2] 梁印龙. 重构城市更新利益博弈机制: 一个土地发展权“产权差”的新视角[J]. 城市规划, 2024, 48(3): 46-54.
- [3] 姜凯凯, 高浥尘, 宋伟轩. 我国城市更新的三元租差解释及启示[J]. 城市发展研究, 2021, 28(9): 101-108.
- [4] 洪世健, 张街春. 租差、绅士化与再开发: 资本与权利驱动下的城市空间再生产[J]. 城市发展研究, 2016, 23(3): 101-110.
- [5] 赵燕菁, 沈洁. 价值捕获与财富转移: 城市更新的底层财务逻辑[J]. 城市规划学刊, 2023(5): 20-28.
- [6] 赵民, 赵燕菁, 刘志, 等. “城市公共财政可持续的城市更新”学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 1-9.
- [7] 李吉墉, 金海林, 陈威. “租差”分配视角下珠海旧村更新利益统筹机制研究[J]. 规划师, 2021, 37(19): 78-83.
- [8] 李震, 赵万民, 李云燕, 等. 面向人居环境品质提升的城市降容思考: 理论逻辑、实证凝练和实施路径[J]. 城市规划学刊, 2022(1): 103-110.
- [9] 周琳, 陈晨, 卢弘旻, 等. 迈向自主更新: 我国老旧住房“原拆原建”的实践探索、共性瓶颈与制度创新[J]. 城市规划学刊, 2025(5): 70-79.
- [10] 易成栋, 王燕燕, 袁佳丽, 等. 基于PSR模型的北京原拆原建类危旧房改造项目可持续性研究[J]. 城市发展研究, 2026, 33(1): 92-99.
- [11] 汤懿鸣, 唐燕, 袁磊, 等. 老旧小区微利可持续的更新模式与实施路径分析[J]. 城市规划学刊, 2024(6): 70-78.
- [12] 朱一中, 王韬. 剩余权视角下的城市更新政策变迁与实施: 以广州为例[J]. 经济地理, 2019, 39(1): 56-63.
- [13] 巴泽尔. 产权的经济分析[M]. 费方域, 段毅才, 译. 上海: 上海人民出版社, 1997.
- [14] 丁志帆. 巴泽尔的经济组织研究及其贡献: 基于产权分析框架[J]. 河北经贸大学学报, 2017, 38(2): 29-35.
- [15] 王淑贞. 巴泽尔的产权思想研究[D]. 石家庄: 河北经贸大学, 2014.
- [16] 张五常. 佃农理论[M]. 2版. 姜建强, 译. 北京: 中信出版集团股份有限公司, 2017.
- [17] 诺斯, 托马斯. 西方世界的兴起: 900—1700[M]. 贾拥民, 译. 北京: 中国人民大学出版社, 2022.
- [18] 吕福新. 产权的经济学和管理学分析: 读与评巴泽尔《产权的经济分析》[J]. 管理世界, 2005(12): 166-169.
- [19] Coase R H. The nature of the firm[J]. Economica, 1937, 4(16): 386-405.
- [20] 刘元春. 交易费用分析框架的政治经济学批判[M]. 北京: 经济科学出版社, 2001.
- [21] 梁印龙. 城市更新中公共利益捕获与耗散的机制解释: 基于产权“公共领域”理论的租差优化模型[J]. 城市规划, 2023, 47(4): 86-92.
- [22] Buitelaar E, Needham B. Property rights and private initiatives: an introduction[J]. Town Planning Review, 2007, 78(1): 1-8.
- [23] 王玮, 梁霄. 三级功能区体系: 武汉市存量更新规划实施探索[J]. 城市规划学刊, 2024(1): 91-99.
- [24] 顾嘉欣, 袁奇峰, 黄哲, 等. 控制权视角下集体产业用地再开发的模式生成与选择逻辑: 以东莞市为例[J]. 城市规划学刊, 2025(5): 89-97.
- [25] 赵瑞希. 29栋“农民房”变形记[N]. 经济参考报, 2018-03-26.
- [26] 桑劲. 西方城市规划中的交易成本与产权治理研究综述[J]. 城市规划学刊, 2011(1): 98-104.
- [27] Smith N. Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people[J]. Journal of the American Planning Association, 1997, 45(4): 538-585.
- [28] 姜凯凯, 高浥尘, 刘春卉, 等. 租差研究的国外进展及对国内研究的启示[J]. 国际城市规划, 2023, 38(2): 83-89.
- [29] 邹朝富, 李全春. 完善委托交易制度促进土地市场稳定发展[J]. 中国房地产, 2010(4): 39-41.
- [30] 长江日报. 武汉第四家山姆今天开业, 现场实况![EB/OL]. (2025-05-28) [2026-04-17]. http://news.cjn.cn/whpd/yw_19947/202505/t5144890.htm.
- [31] 彭姗妮. 过渡性路径下的城市更新: 政府工具建构与公平性反思[J]. 城市规划学刊, 2024(6): 96-103.
- [32] 威廉姆森, 温特. 企业的性质: 起源、演变与发展[M]. 姚海鑫, 邢源源, 译. 北京: 商务印书馆, 2020.
- [33] 张理政, 王洁晶. 委托—代理关系视角下的香港城市更新治理结构研究[J]. 国际城市规划, 2024, 39(4): 100-107.

修回: 2026-06