

# 面向乡村振兴的集体土地权益 分层显化实施路径\*

## ——基于浙江省三种实践模式的探索

Stratified Articulation of Collective Land Rights for Rural Revitalization: Empirical  
Exploration of Three Zhejiang Models

徐珩 潘向向 龚华 仝德

XU Heng, PAN Xiangxiang, GONG Hua, TONG De

**关键词** 乡村振兴；集体土地利用；权益分层显化；浙江模式

**Keywords:** rural revitalization; collective land use; layered articulation of rights and interests; Zhejiang model

中图分类号 TU984 文献标志码 A  
DOI 10.16361/j.upf.202506014  
文章编号 1000-3363(2025)06-0099-08

**提 要** 构建集体土地权益分层显化的理论框架，基于浙江省案例提炼三种实践模式，为化解农村集体土地权益界定不清、实现路径不明、利益分配不均等问题提供参考，为乡村振兴战略赋能。构建农村集体土地权益分层显化的理论框架，从收益视角出发，理清从“权”到“益”的转化机制。以“基础保障—稳定收益—风险投资”为主线，阐释权益分层显化的实施路径。此外，浙江因地制宜创新集体土地权益分层显化模式，探索出余村村集体主导型、横山坞村政府主导市场参与型、鲁家村与红庙村市场主导型等实践路径。研究结果有助于调动村民积极参与集体土地提质增效，推动乡村振兴战略的深入实施，为实现乡村社会可持续发展提供有力支撑。

**Abstract:** This study develops a theoretical framework for the stratified articulation of collective land rights, summarizes typical models, and addresses key practical challenges. Using logical deduction and case analysis, the research yields the following findings: A theoretical framework for realizing collective land rights and a corresponding mechanism for transforming "rights" into "benefits" is established. This study argues that the tripartite framework, which includes basic security, stable returns, and risk-based investment, captures the trajectory of rights articulation. It progresses from safeguarding farmers' fundamental welfare through land rights, to ensuring sustainable income via operational optimization, and ultimately to activating latent land value through strategic market mechanism that facilitate the transformation of resource into assets and capital. Zhejiang has established context-specific models for the layered realization of collective land rights. Case studies of representative villages in Zhejiang province, including Yucun village (collective-led model), Hengshanwu Village (government-led with market participation), and Lu village/Hongmiao village (market-driven model), illustrate this model diversity. The findings help mobilize villagers' participation, advance the implementation of rural revitalization strategies, optimize land resources allocation and utilization, and provide robust support for sustainable rural development.

### 作者简介

徐珩，北京大学深圳研究生院城市规划与设计学院硕士生，xuheng010716@163.com

潘向向，北京大学深圳研究生院城市规划与设计学院博士生

龚华，深圳市北京大学规划设计研究中心主任，北京大学未来城市实验室（深圳）研究员，高级规划师

仝德，北京大学深圳研究生院城市规划与设计学院院长聘副教授，博士生导师，通信作者，tongde@pkusz.edu.cn

\* 国家自然科学基金面上项目“城中村改造对城市居住空间系统的重塑机制研究——以深圳为例”（项目编号：52578053）；深圳市人文社会科学重点研究基地建设基金项目“北京大学深圳研究生院超大城市空间治理政策模拟社会实验中心”（项目编号：5420300011）；根据第7届“金经昌城乡规划研究生优秀论文遴选”入选论文改写

推进中国式现代化，必须坚持不懈夯实农业农村发展基础，推进乡村全面振兴。2018年中央一号文件就明确提出我国乡村振兴目标，强调产业兴旺是重点、生态宜居是关键、乡风文明是保障、治理有效是基础、生活富裕是根本<sup>[1]</sup>。2024年国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权。因此，涉及人、地、业、钱等资源协调，生产空间、生活空间、生态空间统筹发展的“土地”，是支撑乡村振兴战略的重要抓手<sup>[2]</sup>。土地作为核心生产要素，其权益的清晰界定与合理配置不仅关乎乡村空间布局优化与重构，更直接影响到山水林田湖草发展利用的质量与效率<sup>[3]</sup>。

鉴于土地制度在农业农村发展中的根本性作用，我国持续推进农村土地制度改革，聚焦于解决和改善农民的基本生存问题。随着农业生产方式与生产资料的不断优化，土地利用“瓶颈”从如何稳定农民基本生活与物质需求转变为如何通过土地实现财富增长，农民亟须利用手中的土地资源“赚到钱”“多赚钱”“持续赚钱”<sup>[4]</sup>。产权作为保障土地收益的核心制度安排，成为土地利用过程中不可或缺的关键要素<sup>[5]</sup>。如何更好地激发土地潜能以实现土地权益的有效转化，保障农民获得稳定持续收益以实现农业繁荣发展，成为支撑乡村振兴战略的关键所在<sup>[6]</sup>。在此背景下，深入探讨并构建土地产权细分与收益显化路径成为乡村振兴的核心问题。

然而，现有农村土地制度改革虽在“三权分置”等权利设计方面逐渐优化完善，但在实践层面仍较难回应农民关切的核心问题：土地究竟能带来何种层次、何种稳定性的实际收益。农民未能清楚了解其附着于土地上的各种权利如何转化为实实在在的生活改善。基于此，本研究以产权理论为基础，构建“基础保障—稳定收益—风险投资”理论框架，从“收益束”的构成与分层现象出发，逆向追溯其所需的产权安排与实现路径。研究尝试转换视角，探索土地从“权”到“益”的转化路径，旨在构建一个以收益目标为导向的集体土地权益分层显化分析框架，为破解收益实现路径不明、

利益分配不均等问题提供新思路。

## 1 集体土地权益分层显化的理论逻辑

面向乡村振兴目标，立足土地问题，已有学者从土地制度出发，探讨其与乡村振兴的内在逻辑与实现机制<sup>[7]</sup>，例如，征地制度与乡村振兴关联性<sup>[8]</sup>、宅基地改革与乡村振兴的空间交互效应<sup>[9]</sup>、乡村振兴与都市近郊区集体经营性建设用地入市耦合协同机制<sup>[10-12]</sup>、乡村规划与治理<sup>[13]</sup>等。

集体土地权益的分层显化以产权理论为基础。土地产权作为土地制度的核心构成，涵盖所有权、使用权、经营权多个维度<sup>[14-15]</sup>，是土地关系调整和资源配置的基础<sup>[16]</sup>。产权理论强调产权的界定、保护及交易对资源配置和经济绩效的关键作用，而土地产权则是指与土地财产相关的一切权利的总和<sup>[17]</sup>。产权束理论作为产权理论的重要组成部分，认为土地产权是由一系列权利组成的“束”状集合<sup>[18]</sup>。在乡村振兴背景下，土地产权的界定与保护直接关系到农民土地权益的稳定性。已有研究从土地产权制度变迁<sup>[19]</sup>、土地分权<sup>[20]</sup>、产权制度改革创新<sup>[21-22]</sup>等视角，积累了丰富的理论成果，为土地制度改革与实践提供了重要支撑。

从“收益产权束”的角度出发，传统针对“产权束”的研究多聚焦于“三权分置”层面，即所有权、承包权和经营权的划分，包括自留地所有权、宅基地所有权、土地出租权、土地使用权转让、土地承包权、土地使用权、土地建设权、土地开发权等具体权利形式<sup>[23]</sup>。这种划分价值虽大，但未能充分揭示在不同层次上对收益分配的影响，导致实践中出现权利界限模糊、权利实现路径不明、利益分配不均等问题<sup>[24]</sup>。以收益为标准的权利分层研究不容忽视。收益分层不仅关乎土地权利在不同社会群体和经济部门之间的分配，更直接影响土地开发利用进程<sup>[25]</sup>。因此，从收益视角出发，深化对土地权利分层显化机制的研究，探索其在不同层级和领域的作用机理，具有重要的理论意义。

从“收益束”的角度出发，分析土地收益的构成及其在不同情境下的变化

特征，成为新的研究视角。土地收益不仅是农民切身利益的重要体现，也是推动农业农村现代化的重要动力。理论上，土地收益研究多基于地租理论、收入分配理论、生产函数理论等<sup>[26-27]</sup>，从生产要素优化配置、收入分配公平性、交易成本降低等视角探讨土地收益最大化问题。实践中，土地收益呈现多样化特征，涵盖基础保障收益（如耕地农作物收益、林草地果实收益）、稳定性财产收益（如耕地流转租金、土地承包经营）、风险投资收益（如农业金融服务、土地证券化收益）等<sup>[28-30]</sup>，这些收益共同构成“收益束”，丰富农民的收入来源，拓展收益渠道。

本研究构建的“基础保障—稳定收益—风险投资”收益束，以此为收益划分的出发点，与权利建立起联系（图1）。任何一层收益的实现，离不开“三权”的协同保障和共同作用，但收益束并非与“所有权—承包权—经营权”产权束一一对应。所有权是基础收益的基石，承包权是进行流转、获取稳定收益的前提；经营权的放活则是引入资本、技术，实现风险投资层价值跃升的关键。本研究从“收益”视角切入的意义在于：跳出单纯的权利划分，旨在解决农民增收这一核心问题，即通过产权制度的整体优化与协同保障和实现不同层次的收益目标。

## 2 “基础保障—稳定收益—风险投资”框架

集体土地作为核心生产要素，其权益实现形式呈现出明显的层次性特征<sup>[31-33]</sup>。基于产权束与收益束的对应关系，土地权益可以划分为基础保障层、稳定收益层和风险投资层三个层次，各层次对应不同的生产要素组合、土地权利类型与收益实现机制（图2）。

### 2.1 基础保障层

基础保障层以土地为核心要素，主要满足农民的基本生存需求，通过保障土地所有权、家庭承包经营权、宅基地使用权等产权束中的基础性权利，探索土地资源利用、农业生产活动、经济作物种植、政府基础补贴、自然资源开发

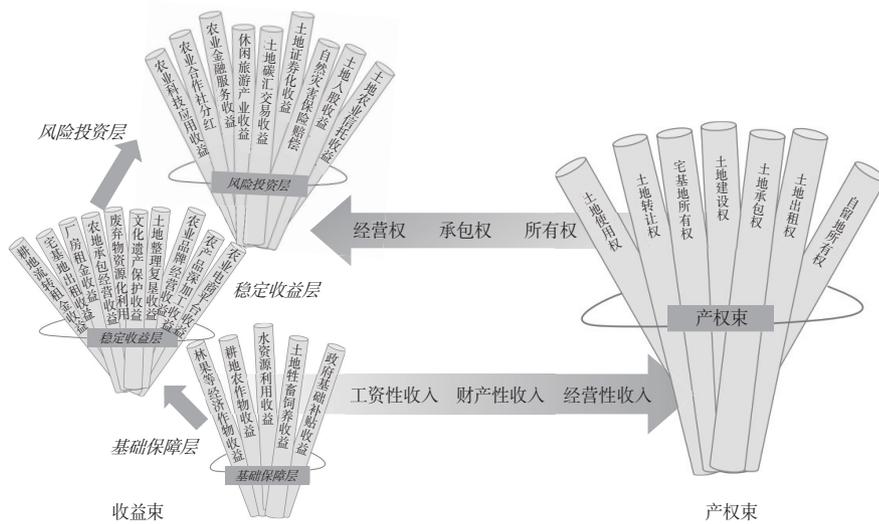


图1 产权束与收益束的内涵及作用关系

Fig.1 The connotation and relationship between property rights constraints and income constraints

等路径，获得房、地、农作物等实物收益和地租等金钱收益。这一层次强调土地作为基本生产资料的功能。具体而言，宅基地所有权通过保障农民的居住权益转化为基本生活保障；农用地使用权则通过农作物种植转化为农产品收入，包括耕地农作物收益、林草地果实收益等基础性收益形式。这一层次的收益主要体现为即使农民不亲自经营土地，其所拥有的土地使用权本身即构成一笔可产生收益的财产，为农民提供基本生活保障，构成乡村振兴战略实施的基础条件。

### 2.2 稳定收益层

稳定收益层以土地、劳动力、技术为核心要素，通过优化土地资源配、细化土地利用方式，农民可获得持续稳定的按月收入，例如土地租金等。这一层次依托产权束中的土地使用权、出租权、使用权转让、承包权等权利形式，探索耕地流转、农作物销售经营、宅基地出租、产业园与厂房出租、农旅产业开发、农产品加工等路径。在收益层面，表现为耕地流转租金收益、厂房租金收益、宅基地出租收益、农场承包经营收益等稳定收入来源。其核心功能在于通过优化土地资源配机制，提升土地资源的整体利用效率，进而确保土地能够产生稳定的、附加的、可持续的收益，使农民过上体面生活，为乡村振兴提供持续动力。

### 2.3 风险投资层

风险投资层以土地、资本、技术为核心要素，通过构建多元化投资渠道和创新融资模式，农民的角色从直接生产者转变为间接投资者，农民可参与农业金融服务、土地证券化等高风险高回报项目。作为三个层次的最高级阶段，通过深度激活产权束中的土地开发权、土地经营权（作为金融工具）等，探索建立土地银行、碳汇交易平台等投资环境，参与土地证券化、碳汇交易、农业产业投资基金等。收益形式表现为土地增值溢价、碳汇交易收益、农业信托收益等。此层次的核心特征在于收益与宏观市场紧密联动，具有显著的不确定性和高回报潜力，实现资源、资产、资本的一体化整合<sup>[34]</sup>，标志着土地权益实现从依赖

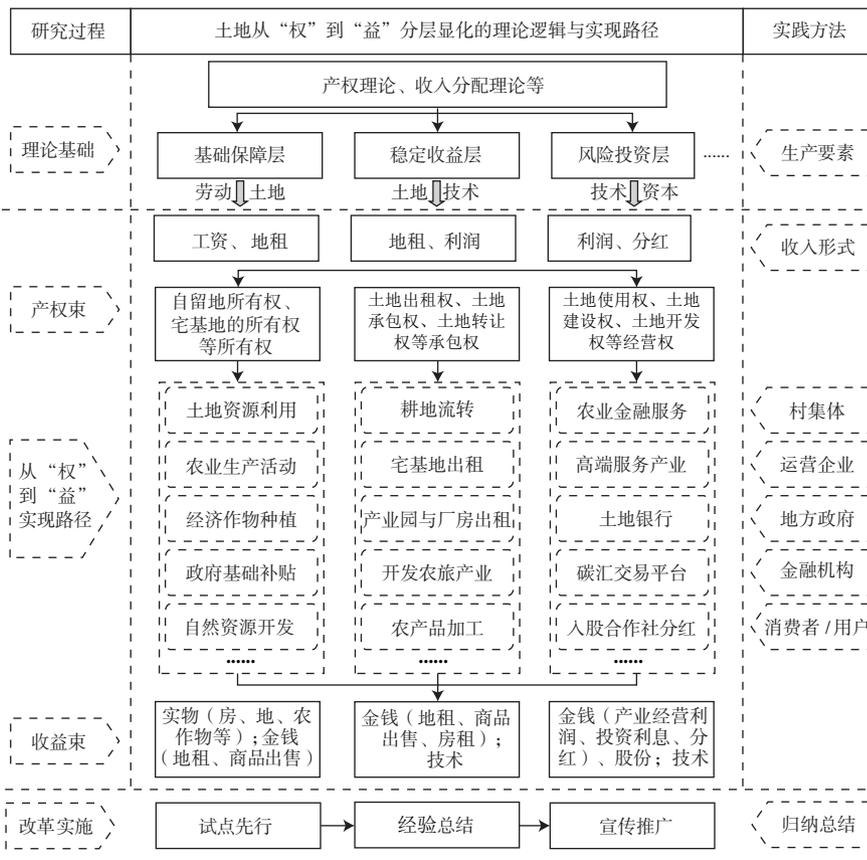


图2 “基础保障—稳定收益—风险投资”框架

Fig.2 The framework of "Basic guarantee - Stable returns - Risk investment"

物理形态的“资源”和“资产”向依托市场信用的“资本”形态的根本性转变，强调战略投资，通过市场机制与社会资本激活土地潜在价值。

### 3 浙江省典型乡村权益分层显化模式

作为“两山”理念的发源地和共同富裕示范区的率先实践地，浙江省集体土地制度改革成效显著。浙江省坚定不移践行“浙江特色、生态优先、绿色发展”理念，采取生态补偿机制、全域土地综合整治、数字乡村等多项配套政策“组合拳”，逐步从浙江先行探索到引领全国实践，示范作用明显。本研究选择浙江省为案例，深入剖析其在要素配置、权益显化、制度创新等方面的实践经验，比较不同地区典型乡村的政策实施效果，探讨从“权”到“益”分层显化的差异化模式。其中：不同案例中的基础保障层主要基于国家政策要求，均以村集体主导，涵盖土地确权、政策保障、资源利用；不同村庄发展模式的主要差异表现在稳定收益层、风险投资层由不同主体参与下衍生出不同的发展手段，为优化要素配置提供可借鉴的实践路径。

#### 3.1 余村：村集体主导的生态产品模式

余村位于湖州市安吉县天荒坪镇，余村的美丽乡村建设、生态文明建设、民主法治建设工作走在全省乃至全国前列，是全国文明村、全国美丽宜居示范村、全国民主法治示范村，曾于2021年获联合国世界旅游组织首批“最佳旅游乡村”荣誉。“余村经验”是农村基层在实施乡村治理与土地制度改革过程中践行习近平新时代中国特色社会主义思想的典型样本。需要指出的是，余村模式的成功建立在强大的村集体组织能力、长期积累的社会资本以及作为“两山”理念发源地的特殊政治品牌效应之上。这种品牌溢价是其能成功显化权益的关键前提，该模式较适用于社会知名度高、拥有某些优势资源的“名村名镇”。

在权益分层显化模式中，余村秉承村集体主导模式，即基础保障层、稳定收益层、风险投资层均由村集体主导，政府、市场等多主体共同参与开发。在

基础保障层，村集体通过统一规划和管理的，确保村民的基本权利得到保障，同时在此框架下允许村民自主运营。在稳定收益和风险投资层，村集体在资源配置和产业引导上发挥主导作用，推动土地资源的整合利用，为村民创造稳定的收益和风险投资机会。

具体来说：①在基础保障层，余村集体通过土地确权稳定农民的宅基地所有权和使用权、耕地的经营权，为村民提供基本生活保障。同时，从“余村”到“大余村”为代表的村集体还通过配套政策保障和资源利用，巩固村民的基础权益。②在稳定收益层，余村通过引导农民进行土地流转和规模经营，推动土地资源集约化利用。村集体在资源配置上发挥主导作用，通过租赁、旅游、征收流转、经营分红等方式<sup>[35]</sup>，为村民创造稳定的收入来源。③在风险投资层，余村积极引入外部资本和技术，大力发展乡村旅游等新兴产业。村集体借助资

本导入、产业合作、金融创新等手段，为村民提供风险投资的机会。同时，通过创新运营模式，打造科创乡村、全球合伙人等数字赋能生态项目，实现“绿水青山—生态产品开发—金山银山”的价值转化。村集体对新兴产业的统一规划、政策扶持和资金支持，保障村民能够参与并从中获益（图3）。

在风险投资层，余村通过独特的“数字赋能+互联网+生态+文化”模式，创造农民增收的新途径。其一，土地权利与多元利用的适乡业态试验田。余村通过盘活闲置土地和集体建设用地，为“全球合伙人”提供创业空间。村集体与创业者合作，实施商业租赁和公共功能叠加，形成土地收益共享机制。其二，土地空间创新与新型产权界定的数字游民公社。余村村集体将闲置建筑、民宿、林地等集体资产转化为生产性服务空间，专门为数字游民提供联合办公和生活空间。部分经营性收入用于村庄基础设施

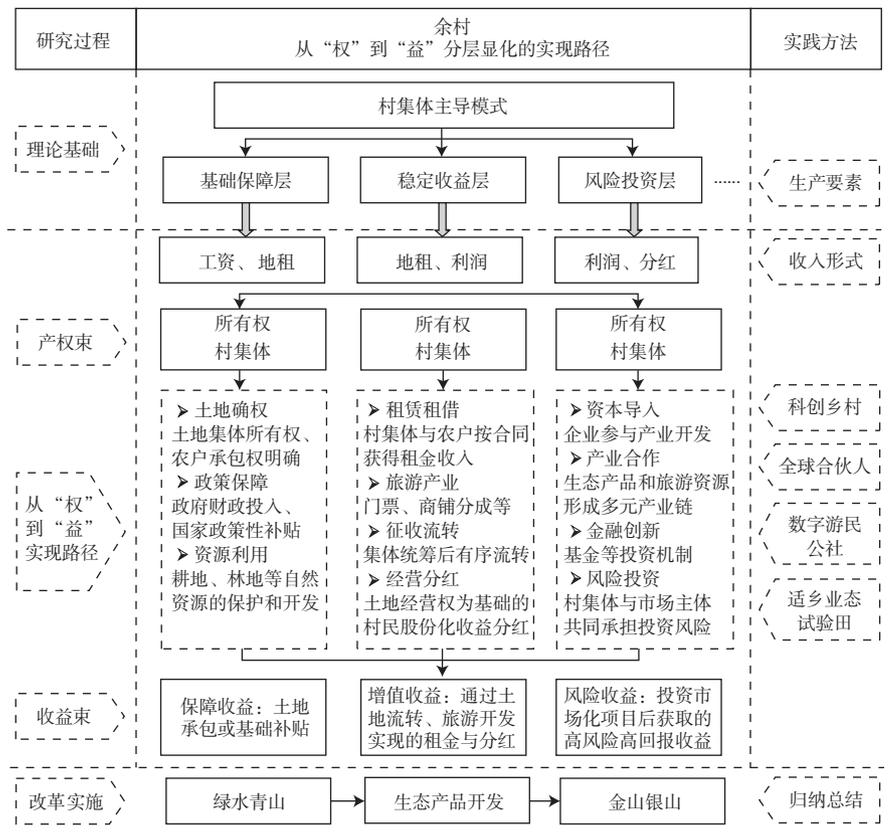


图3 余村路径模式  
Fig.3 Yu village model

建设和农民分红。其三，土地价值转化与生态收益机制的科创乡村。余村通过“大自然工位”计划，将林地、农田等生态资源与办公空间结合，利用自然资源进行生态产品开发，推动生态与经济的深度融合，为村民创造额外收入，最终实现“绿水青山—生态产品开发—金山银山”的土地权益分层显化路径。

### 3.2 横山坞村：政府主导、市场参与的旅游民宿模式

横山坞村坐落于湖州市安吉县灵峰街道，以其多元化的旅游产品、健全的乡村治理体系以及显著的产业发展成果，先后入选2020年全国乡村旅游重点村、2021年中国美丽休闲乡村，也曾获得国家美丽宜居示范村等多项荣誉，在乡村治理中实现了生态宜居、乡风文明、产业发展的良性循环。横山坞村的“政府主导、市场参与”模式，依赖于地方政府较强大的财政能力和资源整合意愿。强政府干预在项目初期效率显著，但其可持续性和对市场信号的敏感性可能面临挑战，该路径更适用于区位优势、政府有意愿且有能力进行高强度投入的城郊乡村。

在权益分层显化模式中，横山坞村秉承“政府主导、市场参与”的原则，表现为：基础保障层由政府统一征收、流转土地；稳定收益层与风险投资层，引入国企、城投平台等市场主体，共同推动土地资源的有效利用与增值。横山坞村的“小瘾·半日村”集群民宿是其中的典型代表。

具体来说：①在基础保障层，村集体主导下的土地确权、政策保障与资源利用，打破传统土地分散、无序的状态，实现土地资源的统一管理。这一转变不仅为土地的高效利用、现代农业与乡村工业的发展奠定坚实基础，还为村民提供生活保障。②在稳定收益层，政府积极招商引资，通过政策扶持和银行投资，吸引企业入驻。通过征收流转打破分散无序开发状态，使土地资源得以集约化利用。同时，通过经营分红等方式，使农民获得工资、租金等稳定收益。③在风险投资层，通过资本导入、多元布局与长期投资，横山坞村为农民提供丰富的就业机会与多元化收入来源。政府和

企业共同承担风险，共同推动产业转型升级，为村民提供更多的风险投资机会和收益增长空间。通过资本导入、产业合作和金融创新，横山坞村为农民提供多样化的就业机会和收入来源（图4）。

在风险投资层，横山坞村的特色模式表现为“古村落保护+旅游度假+乡村节庆+民宿产业”的融合路径。一方面，土地权利整合与共享收益的“公司+合作社+农户”经营理念，将土地资源从分散的农户手中整合，合作社将集体土地的经营收益返还给村民，同时公司负责项目运营，为村民提供就业机会，使农户既参与土地的使用权交易，又通过合作社享有土地增值收益。另一方面，土地价值多维转化的乡村文旅与休闲农业结合，除小瘾·半日村外，横山坞村还打造10余个民宿集群及休闲项目，引进文旅企业和外部资本提升土地的附加价值，不仅能够获得土地开发的短期收益，更致力于通过长期投入建立可持续发展的

经济体系，最终实现“闲置用地—休闲度假产业—民宿村落”的土地权益分层显化路径。

### 3.3 鲁家村和红庙村：市场主导的网红艺术创意模式

鲁家村位于湖州市安吉县递铺街道，2011年鲁家村启动美丽乡村建设工程，2017年被纳入首批国家级田园综合体建设试点，2020年成功入选第二批全国乡村旅游重点村名单，鲁家村成为浙江高水平建设美丽乡村的缩影，田园综合体建设试点成效显著。红庙村位于湖州市安吉县梅溪镇，充分利用矿坑独特的风貌资源，村民和村集体以资金、资源入股，公司运营，打造休闲网红业态，取得突出成效。鲁家村与红庙村高度依赖独特的稀缺资源（如家庭农场集群、矿坑景观）和能够引爆市场的“网红”创意，要求村集体具有较强的资源挖掘能力和市场敏锐度。

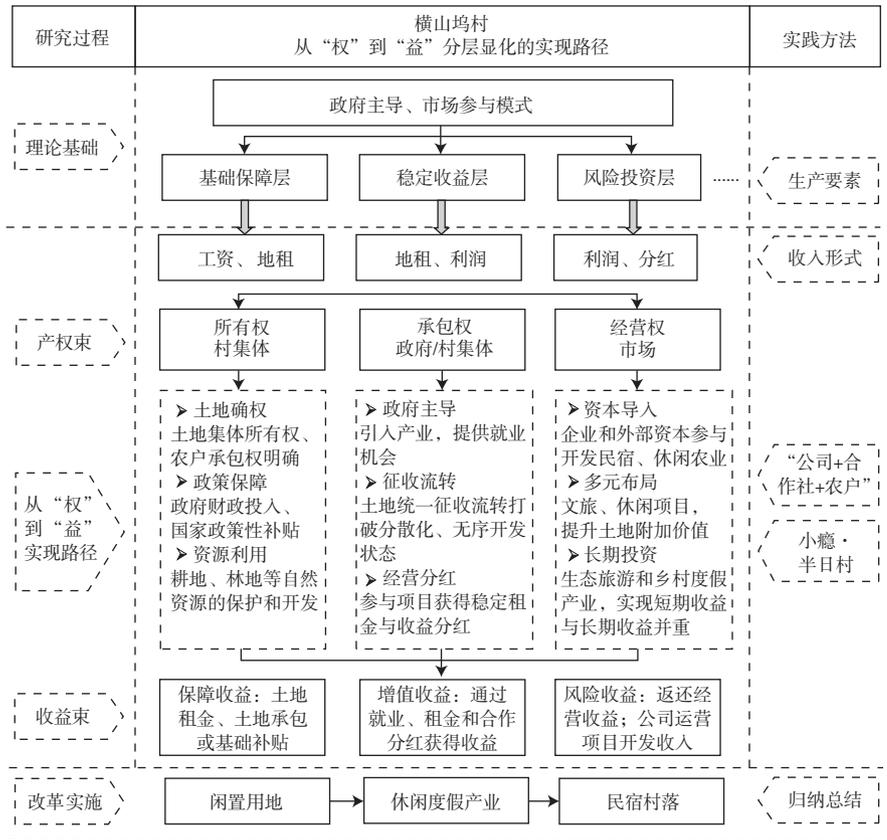


图4 横山坞村路径模式  
Fig.4 Hengshanwu village model

市场主导模式在鲁家村和红庙村得到充分体现：在基础保障层，村集体主导进行土地确权、基础设施建设和社会保障体系建设；稳定收益和风险投资层以市场为主导，开发特色产业、构建多元化投资渠道，鼓励村民和村集体等多主体自主参与、分享收益，产业多元化发展。

具体来说：①在基础保障层，与余村、横山坞村模式大致相同，村集体进行土地确权、社会保障体系建设以及基础设施的建设。②在稳定收益层，市场机制将农用地集中起来，通过成立股份合作公司或引入外部企业，统一规划和运营。此外，通过发展特色产业，实现土地资源的多元化利用。同时，通过收益分成和土地入股等方式，让村民分享产业发展的红利。③风险投资层表现为“艺术介入+文化创意+网红打卡+工业遗产”。通过产业合作、金融创新、“三资”转化等手段，构建“三资”转化平台，按照“分散资源输入、集中产业输出、

项目综合收益”思路，构建“三资”转化标准，为生态空间资源的价值转化提供评估、收储、运营、交易以及融资等渠道（图5）。

以鲁家村的灵芝农场、竹园农场、桃花农场等18个家庭农场为代表，通过完全市场化运作机制（如社会资本招商、企业化经营），引入生态导向开发理念，打造集农业生产、乡村旅游、文化体验于一体的田园综合体，实现土地资源的多元化与高效利用<sup>[36]</sup>。红庙村“深蓝计划”同样以综合性模式，根据“生态公益项目（矿山修复）→吸引生态公益资金（安吉农商银行综合生态金融服务生态修复贷）→产业盘活运营（深蓝计划）→产业收益（深蓝咖啡网红等）→反哺生态保护（收入投入生态环境治理）”的逻辑，不仅使农民获得经济收益，更为当地政府带来税收收入，企业获得经营性收入，银行和投资机构获得投资收入，最终实现自然资源资产价值。鲁家村通过生态旅游、绿色农业等环保产业

实现经济效益与生态效益双赢，红庙村“深蓝计划”的“资源—资产—资本”一体化实现拓宽土地的利用途径，盘活闲置资源，实现资源的市场化转化，最终实现“巴掌田—‘三资’一体化—田园综合体”的土地权益分层显化路径。两个村落土地开发权完全由市场主体（家庭农场联合体）掌控，政府仅提供基础设施配套，社会资本占总投资的50%以上。

## 4 结论与讨论

### 4.1 研究结论

面向乡村振兴，对浙江省内多个案例细致分析，聚焦集体土地权益分层显化的理论逻辑与实践路径，系统梳理并总结“基础保障—稳定收益—风险投资”创新举措，旨在探索如何通过科学的权益分层与显化机制，促进集体土地资源优化配置，促进“生态乡村”“美丽乡村”“富裕乡村”“智慧乡村”“和谐乡村”的建设，研究结论如下：

(1) 以产权理论为基础，结合地租理论、收入分配理论等，探讨“产权束”“收益束”协同机制，将获取土地收益作为划分标准，合理分配土地权利，形成从“权”到“益”的完整逻辑链，解决农村集体土地权益界定不清、实现路径不明、利益分配不均等问题，为乡村振兴战略赋能。

(2) 研究土地权益分层显化机制，构建“基础保障—稳定收益—风险投资”的理论框架。基础保障层是基本条件，以土地为要素，为农民提供基本社会保障；稳定收益层是核心支撑，以土地、劳动力、技术为要素，确保土地持续产生稳定收益；风险投资层是深层价值，以土地、资本、技术为要素，实现资源、资产、资本一体化。探讨不同土地利用模式下的“组合拳”策略，为土地开发利用提供坚实的基础。

(3) 总结浙江典型村庄的案例，以余村村集体主导模式，横山坞村政府主导、市场参与模式，鲁家村、红庙村市场主导模式为代表，重点关注不同乡村在稳定收益层、风险投资层的差异化策略，并总结从“权”到“益”分层显化的经验举措。

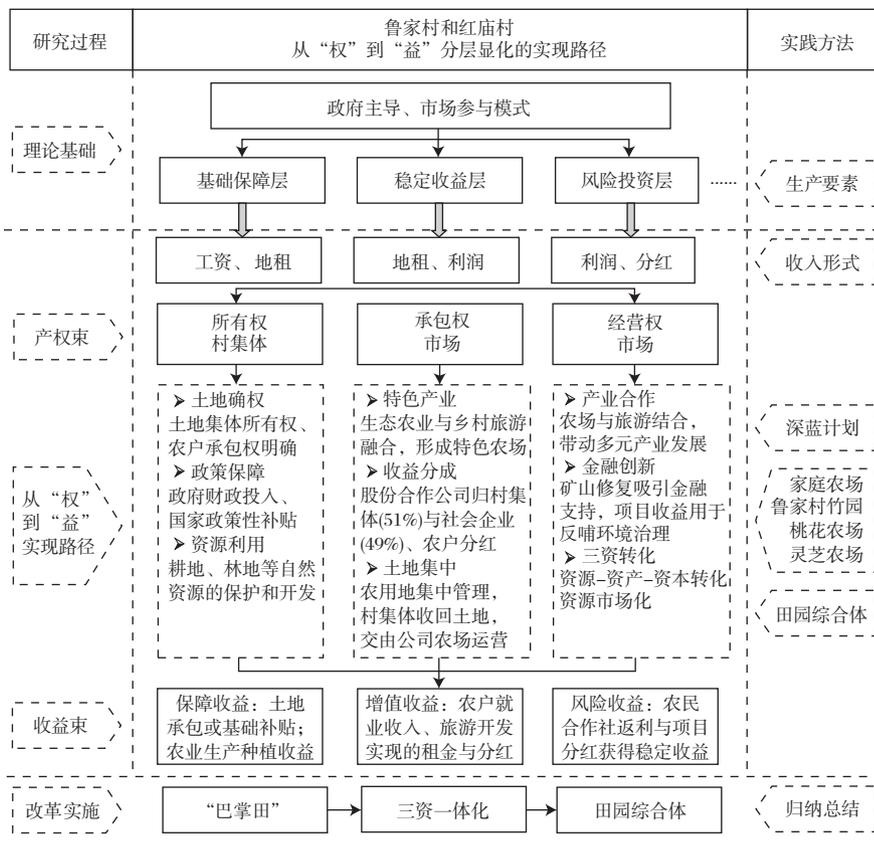


图5 鲁家村和红庙村路径模式

Fig.5 Lujia village and Hongmiao village model

#### 4.2 发展建议

浙江省乡村权益分层显化的三种模式(村集体主导型、政府主导型、市场主导型)在主体协同、资源配置与风险承担上存在显著差异,适用于不同禀赋的村落。

(1) 村集体主导型模式适用于生态资源富集型村落。该模式以强社会资本和集体行动能力为基础要件,其制度绩效取决于村集体组织的权威性与资源整合效能。实践表明,该模式在安吉余村等典型案例中通过建立“确权一流转一分红”的闭环治理机制,实现生态资源的价值转化。然而,其推广面临集体行动困境,特别是对村民自治能力和组织化程度要求较高,可能出现制度失灵。建议着力构建“内部培育”与“外部赋能”相结合的支持体系。在内部,通过设立村集体资产运营公司等现代化治理载体,以股权结构明晰收益分配;在外,地方政府应从直接干预者转变为服务者,通过提供法律、财务等专业辅导和项目对接平台,有效弥补村集体在市场竞争中的能力短板。

(2) 政府主导型模式适用于区位优势显著的城郊过渡带村落。该模式通过政策工具整合实现资源快速集聚,在横山坞村等案例中表现为“政策包+国企平台”的干预范式。但需警惕政府过度介入可能造成的市场扭曲,建议建立“渐进式退出”机制,通过制度弹性保障市场主体的后续参与空间。

(3) 市场主导型模式适用于具有代表性、独特性资源的后发村落。该模式通过产权细分和资产专用性投资激活沉睡资产,在红庙村等案例中呈现“创意资本+网红经济”的演化路径。但需防范“资本俘获”风险,应构建包含股权设置、收益保底和参与式评估在内的复合型治理架构,确保村民能持续分享增值收益。

需要说明的是,本研究所构建的“基础保障—稳定收益—风险投资”三层框架,在不同区域的实际推进中需因地制宜、各有侧重。在偏远或欠发达地区,由于土地潜在收益有限、机会成本较低,实践重点可能更多集中于基础保障层的权益落实与生计维持;而在东部发达地区或近城片区,因土地增值潜力

显著、市场条件成熟,则更具备条件推动三个层次的综合开发与协同显化。因此,在具体应用中需结合地方发展进行差异化调适,而非作为统一方案简单推广。

#### 4.3 研究讨论

本研究通过构建“基础保障—稳定收益—风险投资”模型,探讨集体土地资源配置与权益显化的过程,总结若干发展模式、操作路径以优化当前实践:在保障农民基本权益的基础上,通过引入市场机制和社会资本,能够有效提升土地资源的配置效率。具体而言,建立完善的权益显化机制、健全土地市场交易平台,并通过开发乡村旅游、构建生态农业数据中心、打造低碳产业经营性机构等方式,可显著增强土地的稳定收益能力。同时,吸引社会资本参与集体土地开发,创新土地金融产品,强化多元资金保障,有助于激活土地的高阶价值,为乡村振兴提供可持续的经济支撑<sup>[37]</sup>。

然而,本研究仍存在一定的局限性,虽力图为全国乡村发展与城乡规划提供实证依据,但未能充分考虑到不同区域间土地潜在收益能力的显著差异。特别是在广大中西部地区,由于经济发展阶段和区位条件的限制,土地往往缺乏潜在的高收益用途,其机会成本较低,因此即便通过权益调整或规划手段释放土地用途,也难以实现如发达地区那样的超额权益收益。这一现实限制本研究提出的权益显化机制和市场化路径在全国范围内的普适性,相比之下,对于浙江案例选取的同类经济发达地区、政策红利先发地区参考价值更高。因此,理论模型在不同区域和土地类型中的应用效果可能存在差异,尤其是对于不同乡村的适应性有待进一步验证。

未来研究可从以下方向深化:一方面,应更加注重区域差异性分析,聚焦不同发展阶段和资源禀赋地区的土地权益实现路径,尤其关注中西部等欠发达地区在土地低机会成本背景下的发展机制创新;另一方面,聚焦土地权益分层显化框架下的具体情景问题,如探索土地金融制度的创新路径、优化土地权益市场化机制、完善土地资源流动的市场

体系等,以增强理论模型的可操作性。同时,从“事到策”“事到人”“事到益”的多视角出发,构建政府引导、市场主导、社会参与的协同治理格局,推动土地权益的公平分配和高效利用。

#### 参考文献

- [1] 新华社记者. 锚定建设农业强国目标有力有效推进乡村全面振兴[N]. 人民日报, 2023-12-21(2).
- [2] 严金明, 陈昊, 夏方舟. 深化农村“三块地”改革: 问题、要义和取向[J]. 改革, 2018(5): 48-55.
- [3] 林元城, 杨忍, 葛语思. 农村土地综合整治助力乡村振兴的内在逻辑与传导机制[J]. 规划师, 2023, 39(5): 12-18.
- [4] 杨亚妮. 我国乡村建设实践的价值反思与路径优化[J]. 城市规划学刊, 2021(4): 112-118.
- [5] 张浩, 冯淑怡, 曲福田. “权释”农村集体产权制度改革: 理论逻辑和案例证据[J]. 管理世界, 2021, 37(2): 81-94.
- [6] 董祥继. 关于农村土地制度改革的几个理论问题[J]. 中国土地, 2016(12): 4-5.
- [7] 李裕瑞, 曹丽哲, 王鹏艳, 等. 论农村人居环境整治与乡村振兴[J]. 自然资源学报, 2022, 37(1): 96-109.
- [8] 龙花楼, 戈大寺, 王介勇. 土地利用转型与乡村转型发展耦合研究进展及展望[J]. 地理学报, 2019, 74(12): 2547-2559.
- [9] WANG H, SU F B, WANG L L, et al. Rural housing consumption and social stratification in transitional China: some evidence from a national survey[J]. Housing Studies, 2012, 27(5): 667-684.
- [10] 张如林, 余建忠, 蔡健, 等. 都市近郊区乡村振兴规划探索: 全域土地综合整治背景下桐庐乡村振兴规划实践[J]. 城市规划, 2020, 44(增刊1): 57-66.
- [11] 杨辉宇, 仝德. 共同富裕目标下乡村振兴耦合协调发展评价: 以广东省为例[J]. 北京大学学报(自然科学版), 2023, 59(5): 871-883.
- [12] 严雅琦. 赋权的挑战: 北京集体经营性建设用地入市下的国土空间用途管制实施[J]. 城市规划学刊, 2024(4): 98-104.
- [13] 孙莹, 张尚武. 中国乡村规划的治理议题: 内涵辨析、研究评述与展望[J]. 城市规划学刊, 2024(1): 46-53.
- [14] 田莉. 城乡统筹规划实施的二元土地困境: 基于产权创新的破解之道[J]. 城市规划学刊, 2013, (01): 18-22.

- [15] 李宁,何兴邦,王舒娟.地权结构细分视角下中国农地产权制度变迁与改革:一个分析框架的构建[J].中国农村观察,2017(2): 2-14.
- [16] 郭旭,严雅琦,田莉.产权重构、土地租金与珠三角存量建设用地再开发:一个理论分析框架与实证[J].城市规划,2020,44(6): 98-105.
- [17] 谭荣.价值、利益和产权:百年土地产权制度变迁的治理逻辑[J].中国土地科学,2021,35(12): 1-10.
- [18] 高燕,邓毅.土地产权束概念下国家公园土地权属约束的破解之道[J].环境保护,2019,47(增刊1): 48-54.
- [19] 郭旭,赵琪龙,李广斌.农村土地产权制度变迁与乡村空间转型:以苏南为例[J].城市规划,2015,39(8): 75-79.
- [20] 耿宁,尚旭东.产权细分、功能让渡与农村土地资本化创新:基于土地“三权分置”视角[J].东岳论丛,2018,39(9): 158-166.
- [21] 王庆日,陈美景,仲香.土地要素市场化改革:产权基础、流转路径与收益分配[J].中国土地科学,2021,35(12): 109-118.
- [22] 李江涛,熊柴,蔡继明.开启城乡土地产权同权化和资源配置市场化改革新里程[J].管理世界,2020,36(6): 93-105.
- [23] 阿布都热合曼·阿布迪克然木,石晓平,饶芳萍,等.“三权分置”视域下产权完整性与安全性对农地流转的影响:基于农户产权认知视角[J].资源科学,2020,42(9): 1643-1656.
- [24] 丰雷,杨跃龙,姚丽.分权与激励:土地供应中的中央-地方关系研究[J].中国土地科学,2013,27(10): 4-10.
- [25] 朱冬亮.农民与土地渐行渐远:土地流转与“三权分置”制度实践[J].中国社会科学,2020(7): 123-144.
- [26] 梁红梅,刘卫东,刘会平,等.土地利用社会经济效益与生态环境效益的耦合关系:以深圳市和宁波市为例[J].中国土地科学,2008(2): 42-48.
- [27] 周立群,张红星.从农地到市地:地租性质、来源及演变:城市地租的性质与定价的政治经济学思考[J].经济学家,2010(12): 79-87.
- [28] 刘守英,蒋省三.土地融资与财政和金融风险:来自东部一个发达地区的个案[J].中国土地科学,2005(5): 3-9.
- [29] 罗知,万广华,张勋,等.兼顾效率与公平的城镇化:理论模型与中国实证[J].经济研究,2018,53(7): 89-105.
- [30] 田莉,戈壁青.转型经济中的半城市化地区土地利用特征和形成机制研究[J].城市规划学刊,2011,(03): 66-73.
- [31] 张来明,李建伟.收入分配与经济增长的理论关系和实证分析[J].管理世界,2016(11): 1-10.
- [32] CORMACK M, FIONA. Commentary on the special issue: anthropology and the labour theory of value[J]. Dialectical Anthropology, 2022, 46(prepublish): 73-84.
- [33] 杨廉,袁奇峰.基于村庄集体土地开发的农村城市化模式研究:佛山市南海区为例[J].城市规划学刊,2012(6): 34-41.
- [34] 游和远,张津榕,夏舒怡.基于生态价值与生态产品价值实现潜力权衡的全域土地综合整治用地优化[J].自然资源学报,2023,38(12): 2950-2965.
- [35] 朱竑,陈晓亮,尹铎.从“绿水青山”到“金山银山”:欠发达地区乡村生态产品价值实现的阶段、路径与制度研究[J].管理世界,2023,39(8): 74-91.
- [36] 孙九霞.旅游发展驱动“和美乡村”建设:文化经济化与经济文化化[J].贵州社会科学,2024(1): 154-161.
- [37] 李冬花,王咏,陆林.共同富裕目标下综合乡村旅游开发的可持续生计效应:基于浙江省安吉县鲁家村的案例实证[J].自然资源学报,2023,38(2): 511-528.

修回: 2025-11