

DOI: 10.13718/j.cnki.xdzk.2015.03.025

农村集体建设用地流转驱动力的博弈分析^①

龙 凤¹, 赵 伟¹, 张智红², 谢德体³

1. 重庆工商大学 旅游与国土资源学院, 重庆 400067;

2. 重庆农村土地交易所, 重庆 400067; 3. 西南大学 资源环境学院, 重庆 400716

摘要: 在我国现有土地制度的框架下, 集体建设用地流转虽不被允许, 但流转的现实需求却真实存在. 为探究驱使集体建设用地流转的动因, 本文运用博弈论, 构建博弈模型, 从内部因素分析集体建设用地流转的动因. 研究发现: (1) 集体建设用地转出方、土地使用方及土地管理方在比较利益的驱使下, 经过反复的博弈, 其最终的混合战略纳什均衡是转出集体建设用地, 转向集体建设用地和允许集体建设用地流转. (2) 在流转收益分配方面, 村集体需根据农村集体正常生活和生产需要来确定两者之间的收益分配比例以及对农户的补偿额. 政府在保障农民社会保障和集体经济组织可持续发展的情况下, 主要通过开征相关税种获得增值效益.

关键词: 集体建设用地流转; 博弈; 流转驱动力

中图分类号: F301.2

文献标志码: A

文章编号: 1673-9868(2015)03-0151-07

党的十八届三中全会指出:“在符合规划和用途管制前提下, 允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股, 实行与国有土地同等入市、同权同价. 建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制, 合理提高个人收益.”如何协调城乡土地供给与需求的矛盾, 是实现统筹城乡发展的关键环节^[1]. 集体建设用地流转可以打破现行土地市场的二元结构和剪刀差, 缓解供需矛盾. 同时, 也有利于形成反映市场供求关系、资源稀缺程度的土地价格机制, 解决土地制度混乱、农民利益无法保证、土地生态质量下降等问题^[2-5].

目前, 关于农村集体建设用地流转的问题, 许多学者从博弈角度已做了相关研究. 如王玉堂对灰色市场成因和对策进行了博弈分析^[6]; 康雄华等从流转主体间的利益博弈过程入手, 论证集体建设用地流转的客观必然性^[7]; 唐常春等构建流转动态博弈模型, 分析了地方政府认可农村集体建设用地流转条件下的各种效用函数结果^[8]. 在以往的研究中, 主要是从地方政府、村集体、用地企业的角度分析博弈的过程, 而忽略了集体建设用地的主要使用者——农户. 集体建设用地流转的主体是农村集体经济组织和农户^[9-10]. 故本文加入农户进行分析, 构建政府、村集体、农户、用地企业博弈模型, 分析在地方政府认可和禁止流转条件下的均衡解, 探讨集体建设用地流转动力, 最后提出合理分配流转利益的建议.

1 博弈论及其在农村建设用地流转中的应用

博弈论是研究决策主体在给定信息结构下如何作出决策并使其效用最大化, 它是一种信息分析和研究利益均衡的方法. 博弈可以分为完全信息静态博弈、不完全信息静态博弈、完全信息动态博弈、不完全信息动态博弈共 4 种类型^[11]. 近年来, 随着市场化和信息化的不断推进, 农村建设用地流转逐步由信息不透明

① 收稿日期: 2013-10-25

基金项目: 国家自然科学基金资助项目(41101568); 重庆市决策咨询与管理创新项目(CSTC2013jccxA0158); 重庆市教委科技项目(KJ120726).

作者简介: 龙凤(1988-), 女, 重庆永川人, 在读研究生, 主要从事环境规划与管理的研究.

通信作者: 赵伟, 博士, 副教授, 硕士生导师. 张智红, 经济师, 硕士.

向信息透明化发展. 同时, 由于存在多种因素和变量, 农村建设用地流转逐步由不完全信息静态博弈向完全信息动态博弈演变^[12-13].

农村集体建设用地流转过程中, 各主体间发生博弈的原因是多方面的. 其中最主要的是: (1) 如何解决实践中出现的集体建设用地流转行为与现行法律法规相悖的问题, 是流转主体与政府之间发生博弈的首要动因; (2) 各主体之间如何分配流转带来的收益是相关主体进行博弈的又一动因^[14].

2 利益博弈模型的构建

2.1 博弈模型假设前提

假设前提 1: 理性假设. 各流转主体在既定条件下均是理性的, 其行为目的是追求自身效用的最大化, 追求自身潜在利益的最大化^[15].

假设前提 2: 完全信息假设. 在这个模型中参与方都了解彼此之间的行为空间、效用函数等, 即拥有完全的信息.

假设前提 3: 政府角色假设. 政府既是“经济人”, 又是“行政人”, 其追求的利益既包括经济利益也包括政治利益^[14].

2.2 博弈模型参与要素

1) 参与人. 集体建设用地转出方, 包括村集体和农户; 建设用地转入方——各企业; 集体建设用地监管部门——政府.

2) 博弈主体策略空间. 在博弈过程中, 村集体的行动集合 = {流转; 不流转}, 企业的行动集合 = {使用集体建设用地; 使用国有建设用地}, 政府的行动集合 = {允许流转; 不允许流转并监督; 不允许流转不监督}, 农户的行动集合 = {流转; 不流转}.

3) 效用函数及参数设定. 博弈过程中, 假设政府禁止集体建设用地流转的概率为 q_1 , 政府实施监督的概率为 p , 政府监督成功并予以处罚的概率为 p_1 , 集体建设用地流转发生的概率为 q_2 .

2.2.1 村集体的策略效用情况

在政府禁止流转并实施监督时, 村集体选择流转, 能够得到直接收益 R_{11} , 支付可能的违法成本 C_{11} 、实施流转的交易成本 C_{12} 、心理成本 C_{13} 以及支付给农户的补偿 I . 监督成功时, 村集体的支付为 K_1 ; 未成功时为 K_2 ; 不监督时为 K_3 .

政府允许流转时, 村集体流转土地, 除有交易成本、补偿支出外, 还有以税费等方式交给政府的费用 r_{11} . 此时, 村集体的支付为 K_4 . 若村集体选择自用土地, 村集体可以获得经营收益 R_{21} , 并支付经营成本 G_{21} , 则村集体的支付为 K_5 (表 1).

表 1 村集体的最终效用

			村集体支付 K	最终效用
集体流转	政府禁止流转	政府监督	监督成功 $K_1 = R_{11} - C_{11} - C_{12} - C_{13} - I$	$U_1 = R_{11} - q_1 p p_1 C_{11} - q_1 p C_{13} - C_{12} - (1 - q_1) r_{11} - I$
		监督失败 $K_2 = R_{11} - C_{12} - C_{13} - I$		
	政府不监督	$K_3 = R_{11} - C_{12} - I$		
	政府允许流转		$K_4 = R_{11} - C_{12} - I - r_{11}$	
集体不流转	政府禁止流转		$K_5 = R_{21} - G_{21}$	$U_2 = R_{21} - G_{21}$
	政府允许流转			

2.2.2 企业的策略效用情况

在政府禁止流转的情况下, 若企业使用集体建设用地, 其收益是土地经营所得 R_{31} , 将支付违法成本 C_{31} 、与村集体谈判的交易成本 C_{32} 、心理成本 C_{33} 以及有偿使用土地费 C_{34} . 当政府监督成功时, 企业的支付为 H_1 ; 未成功时为 H_2 ; 不监督时为 H_3 . 若使用国有建设用地, 企业的经营所得为 R_{41} , 需要支付交易成本 C_{41} , 土地有偿使用费 C_{42} 以及以土地使用税费交给政府的部分收益 r_{22} . 此时, 企业的支付为 H_4 .

在政府允许流转的条件下, 企业不论使用哪类地, 其收益都是经营所得, 成本为交易成本、土地有偿

使用费、以及以税收或手续费上交于政府的部分 r_{21} 。此时, 转向集体建设用地的支付为 H_5 , 转向国有用地的支付为 H_6 (表 2)。

表 2 企业的最终效用

			企业支付 H	最终效用
使用集体 建设用地	政府禁止流转	政府监督	监督成功 $H_1 = R_{31} - C_{31} - C_{32} - C_{33} - C_{34}$	$U_3 = R_{31} - q_1 p p_1 C_{31} - q_1 p C_{33} - C_{32} - C_{34} - (1 - q_1) r_{21}$
		监督失败 $H_2 = R_{31} - C_{32} - C_{33} - C_{34}$		
	政府不监督	$H_3 = R_{31} - C_{32} - C_{34}$		
	政府允许流转		$H_5 = R_{41} - C_{32} - C_{34} - r_{21}$	
使用国有 建设用地	政府禁止流转		$H_4 = R_{41} - C_{41} - C_{42} - r_{22}$	$U_4 = R_{41} - C_{41} - C_{42} - r_{22}$
	政府允许流转		$H_6 = R_{41} - C_{41} - C_{42} - r_{22}$	

2.2.3 农户的策略效用情况

当政府禁止流转, 村集体选择流转时, 若农户选择流转, 那么作为集体经济组织的内部成员, 农户会得到一定的补偿 I , 由土地流转带来的基础设施完善等正面效应 B_1 ^[16]; 但农村的土地归集体所有, 主体含糊不清^[17], 在利益分配时农户要承担与集体的谈判成本 C_{51} , 引起土地纠纷的心理交易成本 C_{52} 以及由流转带来的耕作半径增大、住房面积减少等负面效应 B_2 , 此时, 农户的支付为 Y_1 。当集体选择不流转, 而农户愿意流转, 政府实施监督并成功时, 农户会从转入方得到利益 R_{61} , 支付违法成本 C_{61} , 谈判的交易成本 C_{62} 以及心理成本 C_{63} 。那么, 农户的支付成本为 Y_2 ; 监督失败为 Y_3 ; 不监督为 Y_4 。

当政府允许流转, 村集体选择流转时, 农户选择流转的支付与 Y_1 相同; 当村集体不流转, 农户流转的时候, 农户会得到收益 R_{61} , 支付交易成本 C_{62} 以及上交给政府的部分利润 r_{31} 。农户的支付为 Y_5 。

如果农户选择不流转, 那么农户可以获得经营收益 R_{71} , 并支付经营成本 G_{71} , 则农户的支付为 Y_6 (表 3)。

表 3 农户的最终效用

			农户支付 Y	最终效用
农户流转	政府禁止流转	村集体流转	$Y_1 = I + B_1 - B_2 - C_{51} - C_{52}$	$U_5 = R_{81} + I + B_1 - B_2 - C_{51} - C_{52} - q_1 p p_1 C_{61} - C_{62} - q_1 p C_{63} - (1 - q_1) r_{31}$
		村集体不流转	监督成功 $Y_2 = R_{61} - C_{61} - C_{62} - C_{63}$	
		监督失败 $Y_3 = R_{61} - C_{62} - C_{63}$		
		不监督 $Y_4 = R_{61} - C_{62}$		
政府允许流转	村集体流转	$Y_1 = I + B_1 - B_2 - C_{51} - C_{52}$		
	村集体不流转	$Y_5 = R_{61} - C_{62} - r_{31}$		
农户不流转			$Y_6 = R_{71} - G_{71}$	$U_6 = R_{71} - G_{71}$

2.2.4 政府的策略效用情况

如果流转发生, 政府选择禁止流转并实施监督, 其所获得的收益是来自于成功监督转入集体建设用地的企业、村集体、农户的收益, 即 C_{11} 、 C_{31} 、 C_{61} ; 以及因禁止流转而产生的, 在保护土地资源、稳定土地市场等方面的正效应 V_1 , 但要支付监督成本 C_{81} 和失去流转产生的积极政策效益 V_2 。此时, 政府的支付为 F_1 ; 如果监督不成功, 其支付为 F_2 。如果政府不监督, 支付为 F_3 。若政府允许流转, 政府所得收益分别是企业、村集体和农户收取的收益 $r_{11} + r_{21} + r_{31}$ 以及促进农村发展、提高农民生活水平等方面的正效益 V_2 , 但是规范流转、办理流转手续需要支付成本 C_{82} , 并且要支付由保护土地资源、稳定土地市场等造成的负面效益 V_1 。此时, 政府的支付为 F_4 。

如果流转不发生, 政府禁止流转并监督, 那政府必须支付监督成本 C_{81} , 其收益将是因集体建设不流转而促发国有建设用地需求的那部分的土地出让金 R_{81} , 以及税收等收益 r_{22} , 同时要支付出让时的交易成本 C_{91} 。这种情况下, 政府的支付为 F_5 。若政府禁止流转但不监督, 其支付为 F_6 ; 若政府允许流转, 其支付为 F_7 。

于是, 政府是否选择流转的效用为(表 4)。

表 4 政府的最终效用

			政府支付 F	最终效用
政府禁止流转	流转发生	政府监督	监督成功 $F_1 = C_{11} + C_{31} + C_{61} + V_1 - V_2 - C_{81}$	$U_7 = q_2 p p_1 (C_{11} + C_{31} + C_{61}) - p C_{81} + q_2 (1 - 2 p p_1) (V_2 - V_1) + (1 - q_2) (R_{81} + r_{22} - C_{91})$
		政府不监督	监督失败 $F_2 = V_2 - V_1 - C_{81}$	
	流转不发生	政府监督	$F_3 = V_2 - V_1$	
		政府不监督	$F_5 = R_{81} + r_{22} - C_{91} - C_{81}$ $F_6 = R_{81} + r_{22} - C_{91}$	
政府允许流转	流转发生		$F_4 = r_{11} + r_{21} + r_{31} + V_2 - V_1 - C_{82}$	$U_8 = q_2 (r_{11} + r_{21} + r_{31} + V_2 - V_1 - C_{82}) + (1 - q_2) (R_{81} + r_{22} - C_{91})$
	流转不发生		$F_7 = R_{81} + r_{22} - C_{91}$	

由此可以构建 4 个模型：

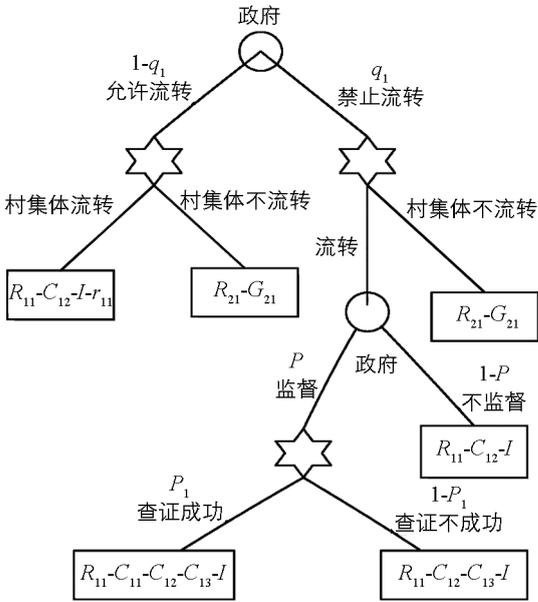


图 1 村集体与政府间的博弈

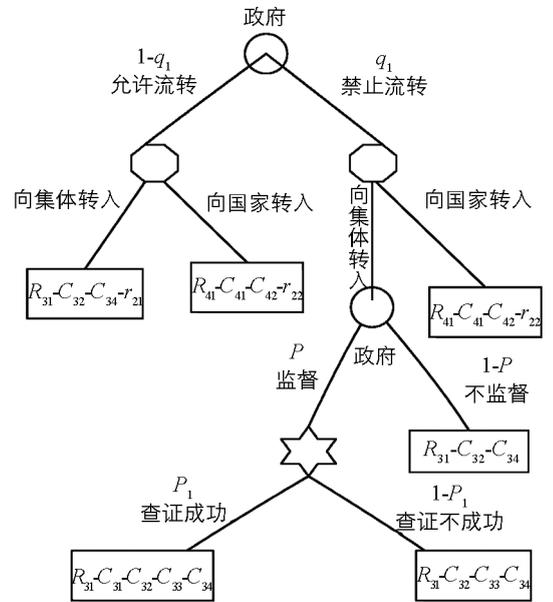


图 2 企业与政府间的博弈

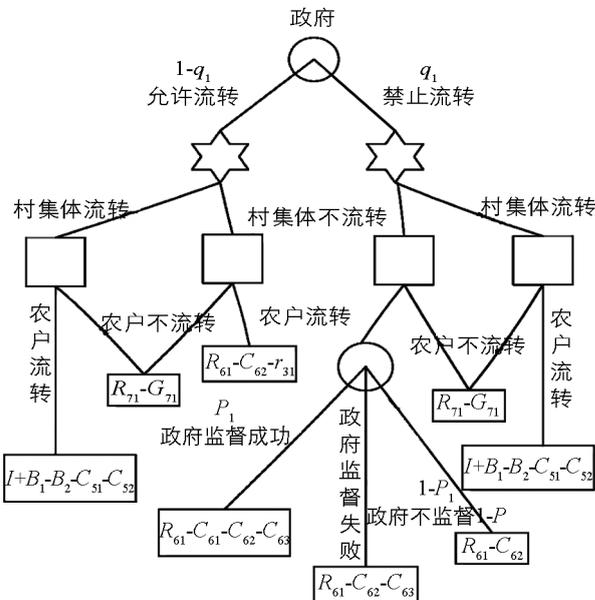


图 3 农户与村集体和政府间的博弈

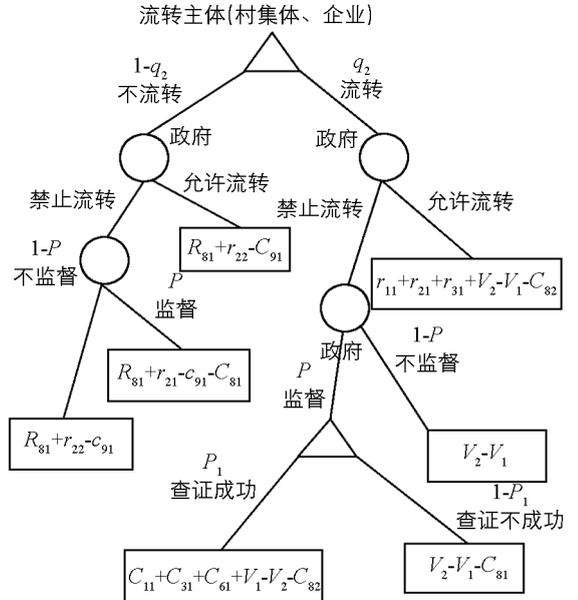


图 4 政府与流转主体间的博弈

3 利益博弈模型的求解

对各个主体的行动策略解释都要考虑其效用,当流转的效益高于不流转时,流转主体就倾向集体建设用地流转;反之亦然。

3.1 村集体的行动策略解

在实践中,由于城市土地供给矛盾日益尖锐,农村集体建设用地的地价因此有了很大提升.村集体流转建设用地获得经济效益 R_{11} 明显高于 R_{21} . 由于我国的法律现状和农村用地特点致使政府的监督难度大,监督力度小^[18],政府监督的概率 p 不大,因此违法成本 $q_1 p p_1 C_{11}$ 较低.随之,非法流转的心理成本降低.在首次流转的过程中交易成本可能会比较高,但当村民积累经验后,会呈下降趋势.在允许流转的条件下,政府希望发展农村经济、优化土地配置^[19],会适当减少税收金额,即 r_{11} 不会很大.因此 $(1-q_1)r_{11}$ 对总收益的影响不大.村集体对农户的补偿比例往往低于 50%^[20],故补偿对收益的影响也不大.而在农村由于受经营能力、资金实力等因素的限制,经营成本 G_{21} 很高,对收益影响很大.因此, $U_1 - U_2 > 0$.

3.2 企业的行动策略解

假设使用集体建设用地和使用国有建设用地的经营效益是一样的,即 $R_{31} = R_{41}$,那么 $U_3 - U_4$ 的结果取决于经营过程中所投入的成本.如前文所述政府监督的概率很低,即便监督企业的力度比村集体大,企业的违法成本也很小,同样心理成本也较小.在经营收益相同的情况下,影响 $U_3 - U_4$ 的因素就只有交易成本、土地有偿使用费及税收.

由于集体建设用地流转市场不完善,流转价格一般由交易双方协商,竞争不大.而相比之下,国有建设用地价格在市场机制的调节作用下比协调价要高很多.因此,对于同样经营效益的建设用地,企业使用国有建设用地交纳的土地有偿使用费用要大于使用集体建设用地,即 $C_{34} < C_{42}$.转向集体建设用地协商往往比转向国有建设用地容易,故一般情况下,企业转向集体建设用地的交易成本较低.企业转入集体建设用地时,政府为了发展农村,会对企业实行优惠政策,向企业收取的税费会比出让国有建设用地少,即 $r_{21} < r_{22}$.以上分析表明,一般情况下 $U_3 - U_4 > 0$.

3.3 农户的行动策略解

同村集体一样,在政府禁止流转时,农户承担的违法成本、心理成本都不高;在允许流转时,交易成本、税费等也不高.在集体主导的流转情况下,农户对成交价格、用地时间等信息不知情,这为村集体借机从中截留利益创造了条件^[21].因此,农户在与集体谈判时,集体一般会采取的妥协的态度,谈判成本 C_{51} 不大;对于因流转带来的负面效应,会随着建设的不断完善而减小,因此 $B_1 - B_2 > 0$;虽然权属纠纷带来的利益损失是难以计算的,但相较于农户对土地的投入 G_{71} 而言,还是要小很多.另外,农户以分红的方式获得的补偿与经济利益大于每年的经营收益.因此,对农户而言流转集体建设用地获得的收益是大于不流转,即 $U_5 - U_6 > 0$.

3.4 政府的行动策略解

$U_7 - U_8$ 取决于 $q_2 p p_1 (C_{11} + C_{31} + C_{61}) - p C_{81} + q_2 (1 - 2 p p_1) (V_2 - V_1)$ 与 $q_2 (r_{11} + r_{21} + V_2 - V_1 - C_{82})$. 首先政府监督成本 C_{81} 很高,又监督查证的概率很小,惩罚力度 $(C_{11} + C_{31} + C_{61})$ 不大,故 $q_2 p p_1 (C_{11} + C_{31} + C_{61}) - p C_{81}$ 小于 0. 政府选择禁止流转时,说明政府更重视对土地资源的保护和市场的稳定.因此, $(V_2 - V_1)$ 也小于 0. 由此一来, $q_2 p p_1 (C_{11} + C_{31} + C_{61}) - p C_{81} + q_2 (1 - 2 p p_1) (V_2 - V_1)$ 必小于 0. 政府选择允许流转,能够获得从村集体、农户和企业而来的税收利益.同时,流转产生的正效应,促使其获得更多的效益, $V_1 < V_2$. 尽管在规范流转的过程中会支付一定的成本,但对比其收益来说还是微不足道.故 $q_2 (r_{11} + r_{21} + r_{31} + V_2 - V_1 - C_{82}) > 0$. 因此, $U_7 - U_8 < 0$ 成立.

5 结论

在以往的研究中,主要是从地方政府、村集体、用地企业的角度分析博弈的过程,而忽略了集体建设

用地的主要使用者——农户,本研究运用博弈论的理论和方法,构建了政府、村集体、农户、用地企业博弈模型,静态地分析了集体建设用地流转的驱动力之一,即比较利益,补充了集体建设用地流转的博弈过程中,对农户的流转意向及如何合理分配几者之间利益的研究,并得到以下结论:

1) 村集体在与政府博弈的最优策略是转出集体建设用地流;在集体建设用地收益与国有建设用地经营收益相同的情况下,使用集体建设用地是企业的最优策略.对于政府而言,允许流转能够带来更丰厚的收益,故其最理性的策略是允许集体建设用地流转.农户在与村集体和政府博弈的过程中,较自己经营土地而言,更愿意流转集体建设用地.因此,在村集体、农户、企业、政府的利益博弈过程中,他们的最终战略都是希望流转集体建设用地.

2) 在分配流转收益时,村集体可以根据农村集体正常生活和生产需要来确定集体福利水平,并结合具体的收益所得,确定两者之间的收益分配比例.政府虽有对农村基础设施配套等的投入,但在土地开发建设中,土地使用者向政府支付的相关税费实际上已经弥补了政府的这部分投入.因此,对于因投资带来的增值效益,政府可以在保障农民社会保障和集体经济组织可持续发展的情况下,主要通过开征相关税种来体现.

集体建设用地流转是一个动态的过程,政府会根据流转的实际情况进行宏观调控,制定相应的规章制度,保证流转工作的顺利进行.与此同时,企业、村集体、农户也会做相应的策略调整.运用动态信息模型,新增参数修正因子,对集体建设用地流转的博弈过程进行全面动态的监控,这些问题都需在后续研究中不断完善.

参考文献:

- [1] 袁 敏,王玄德,王 三,等.丘陵地区城乡建设用地增减挂钩潜力分析——以重庆市北碚区为例[J].西南大学学报:自然科学版,2012,34(3):95-101.
- [2] 宁 涛,杨庆媛,苏康传,等.农村宅基地流转影响因素实证分析——基于重庆市300户农户调查[J].西南师范大学学报:自然科学版,2012,37(2):119-125.
- [3] 张 旭,廖和平,杨 伟,等.浅析城乡建设用地增减挂钩对新农村建设的作用[J].西南师范大学学报:自然科学版,2012,37(5):135-139.
- [4] 龙 伟.重庆生态城市指标体系的建立及综合评价[J].西南农业大学学报:自然科学版,2006,28(5):881-884.
- [5] 倪九派,魏朝富,谢德体.区域土地利用结构的时间分异及其动态变化分析[J].西南农业大学学报:自然科学版,2004,26(6):718-722.
- [6] 王玉堂.灰色土地市场的博弈分析:成因、对策与创新障碍[J].管理世界,1999(2):159-177.
- [7] 康雄华,王世新,刘 武.集体建设用地使用权流转的博弈行为分析[J].国土资源科技管理,2006,23(5):17-20.
- [8] 唐常春,蓝万炼.快速工业化地区农村集体建设用地流转的博弈分析——以广东省佛山市南海区为例[J].安徽农业科学,2009,37(13):6126-6128.
- [9] 胡 璐,张绍良,侯湖平,等.集体建设用地流转博弈分析——以芜湖市和淄博市试点为例[J].广东土地科学,2010,9(4):15-19.
- [10] 王 谊,高 明.丘陵区农户复垦决策行为影响因素分析[J].西南大学学报:自然科学版,2014,36(3):102-108.
- [11] 杨 欣.博弈论在不完全信息条件下的应用[J].中国信息导报,2006(12):16-17.
- [12] 柯小兵,何高潮.我国土地征收制度的博弈路径选择分析[J].资源与产业,2006(4):45-50.
- [13] 顾翠红,魏清泉.城市住区开发区位选择过程中的多方博弈及规划引导[J].热带地理,2008(5):428-433.
- [14] 江 华,杨秀琴.农村集体建设用地流转——制度变迁与绩效评价[M].北京:中国经济出版社,2011.
- [15] 倪永杰.集体建设用地直接进入市流转相关利益者博弈分析[J].经济与管理,2012,26(5):29-33.
- [16] 信桂新,阎建忠,杨庆媛,等.新农村建设中农户的居住生活变化及其生计转型[J].西南大学学报:自然科学版,2012,34(2):122-130.
- [17] 杨玉军.农村土地流通过程中的农民权益保障问题研究[D].安徽:安徽大学,2011.

- [18] 姜开宏, 孙文华, 陈江龙. 集体建设用地流转制度变迁的经济分析 [J]. 中国土地科学, 2005, 19(1): 34—37.
- [19] 汪红群, 刘明皓, 邱道持. 集体非农建设用地流转模式的比较与对策 [J]. 贵州师范大学学报: 自然科学版, 2002, 20(3): 38—43.
- [20] 广东省人民政府. 广东省集体建设用地使用权流转管理办法 [EB/OL]. <http://www.gd.gov.cn/govpub/zfwj/zfxxgk/gz/200810/tz2008100669957.htm>, 2005—06—23.
- [21] 李亚东. 村集体与村民土地利益冲突及协调——以JT市为例 [D]. 南京: 南京农业大学, 2010.

A Game Theory-Based Analysis of the Driving Forces of Rural Collective Construction Land

LONG Feng¹, ZHAO Wei¹, ZHANG Zhi-hong², XIE De-ti³

1. School of Tourism and Land Resource of Chongqing Technology and Business University, Chongqing 400067, China;

2. Chongqing Rural Land Exchange, Chongqing 400067, China;

3. School of Resources and Environment of Southwest University, Chongqing 400716, China

Abstract: In the framework of the existing land system in China, collective construction land transfer is not allowed, but the demand of circulation of collective construction land does exist. In order to explore the driving motivation of collective construction land transfer, this paper uses the game theory to construct a game model and analyze the internal driving factors for collective construction land transfer. The results show that: (1) driven by their respective comparative advantages, collective construction land transferees, transferors and land managers choose transfer collective construction land after repeated games—a mixed strategy Nash equilibrium; (2) for the allocation of the transfer income, the village collective should determine the proportion of income distribution and compensation for farmers according to the requirements of their normal life and production. When the government shares value-added benefits, it should take the social security for farmers and the sustainable development of collective economic organization into consideration and achieve it mainly by levying related taxes.

Key words: collective construction land transfer; game playing; driving force of transfer

责任编辑 陈绍兰

