



# 产权的概念及内涵

---

刘向南

南京农业大学



# 土地产权制度概述

---

## 一、产权的概念及内涵

### (一) 产权的概念

- 产权 (Property Rights)：是有关财产的各项权利的总称。
- 是指具有物质财富的内容，直接和经济利益相联系的民事权利。属于这一类的权利有所有权、其他物权、债权、继承权、版权和专利权、商标权。
- 产权既是权利又是规则。



# 土地产权制度概述

---

## 一、产权的概念及内涵

### (一) 产权的概念

- 产权是一种社会工具，其重要性就在于事实上它能帮助一个人形成他与其他人进行交易时的合理预期。这些预期通过社会的法律、习俗和道德得到表述。 （德姆塞茨）



# 土地产权制度概述

---

## 一、产权的概念及内涵

### (一) 产权的概念

- 产权包括：所有权、使用权、收益权和处分权。
- 财产权是指存在于任何客体之中或之上的完全的权利，包括占有权、使用权、出借权、转让权、用尽权、消费权和其它与财产有关的权利。（《牛津大词典》）
- 不是单一的权利，而是若干独立权利的集合体。
- 其中一些独立的权利可在不丧失所有权情况下予以让与。



# 土地产权制度概述

---

## 一、产权的概念及内涵

### (二) 产权的内涵

- 产权是确定人与人之间关系的一种规范，并非指人与物之间的关系，物只是人与人之间关系的载体，是由物的存在及关于它们的使用所引起的人们之间相互认可的行为关系。
- 产权安排确定了每个人相应于物时的行为规范，每个人都必须遵守他与其他人之间的相互关系，或承担不遵守这种关系的成本。



# 土地产权制度概述

---

## 一、产权的概念及内涵

### (三) 产权的基本类型

- 私有产权

财产权利的行使完全界定给某个特定的人，即个人绝对拥有对物品多种用途进行选择的选择的排他性权利。但这种权利同时具有“可分割性、可分离性和可让渡性。”

- 公有产权

财产的权利界定给所有人行使，即任何人在行使对公共资源的某项选择权利时，并不排斥他人对该资源行使同样的权利。

现实中，公有产权必定在一定的社会范围之内。



# 土地产权制度概述

---

## 一、产权的概念及内涵

### (三) 产权的基本类型

- 共有产权

某一项财产权利在两个或两个以上的利益相关者间是不排他的，也即两个或两个以上的利益相关者共同拥有某一项财产权利。

共有可以分为按份共有（分别共有）和共同共有两种。



# 土地产权制度概述

---

## 一、产权的概念及内涵

### (四) 产权的功能

- 降低交易成本
- 实现外部性内在化
- 界定交易界区
- 规范交易行为
- 使交易者形成稳定的收益预期





## 集体土地 建设用地使用证

城市的土地属于国家所有。  
农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》  
第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

人民政府(印)

1997年5月09日

苍南建(95)字第000362号

## 集体土地 建设用地使用证

土地使用者		苍南县委
地 址	龙溪镇成园村	
图 号	12-24号	
地 号	02-11-759	
土地类别		
土地等级		
用地面积	32.0m <sup>2</sup>	
其中：建筑占地面积	32.0m <sup>2</sup>	
共有使用权面积		
其中：分摊面积		
用 途	住宅用地	
四 至	东：王秀侧塘堤外、 南：门后拉外、 西：宿王埭塘中、 北：王秀后塘堤外、	



## 集体土地 建设用地使用证

苍南县人民政府

# 土地使用权证书

