ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

На правах рукописи

Чэнь Чэнь Chen Chen.

ЭВОЛЮЦИЯ ПРАВ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ В КИТАЕ

ДИССЕРТАЦИЯ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК

Специальность 5.2.1. — Экономическая теория

Научный руководитель:
доктор экономических наук, профессор
Вольчик В. В.

Ростов-на-Дону — 2026

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……3
1. ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПРОЦЕССЫ ЭВОЛЮЦИИ..25
1.1 Концепция и компоненты системы прав земельной собственности…….25
1.2. Обзор эволюции политики, направленной на развитие прав земельной собственности после основания Китайской Народной Республики……...71
1.3 Зарубежная практика регулирования прав земельной собственности…….95
2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ РАМКИ ИССЛЕДОВАНИЯ ВЗАИМОСВЯЗИ МЕЖДУ ПРАВАМИ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ЭКОНОМИЧЕСКИМ РАЗВИТИЕМ……...104
2.1 Аналитические модели и показатели влияния изменений прав земельной собственности на экономическое развитие……..104
2.2 Актуальная описательная статистика и основы логического анализа…...120
2.3 Анализ и проверка полученных данных……...138
3. АНАЛИЗ ПРИМЕРОВ ВЛИЯНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ ПРАВ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В КОНТЕКСТЕ ГОРОДСКОЙ И СЕЛЬСКОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ..160
3.1 Кейс-анализ реформы прав городской земельной собственности в Китае…….160
3.2 Анализ проблем оборота сельских земель Китая…….189
3.3 Взаимное влияние реформы прав земельной собственности и развития...222
ЗАКЛЮЧЕНИЕ……..230
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ…….236

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Исследования отношений, связанных с земельной собственностью, несомненно, относятся к одним из самых фундаментальных, масштабных, сложных и актуальных экономических и социальных проблем современного Китая. Система этих отношений является первопричиной и общим источником проблем эффективности эксплуатации земельных ресурсов. В связи с этим настоящее исследование фокусируется на изучении исторических изменений отношений земельной собственности Китая с точки зрения реализуемой государственной экономической политики и её правового обеспечения в разные исторические периоды. Поскольку экономика и социум развиваются постепенно, неизбежно возникает эффект «зависимости от предшествующего пути», что затрудняет достижения эффективных результатов достаточно быстро. В этом смысле изменения системы прав земельной собственности тесно связано с историческим процессом и реформированием экономики. Это определяет «социальную цену системных изменений», которую современные исследователи должны учитывать при внедрении институциональных инноваций и реализации необходимых реформ. Поэтому переосмысление исторического процесса поможет нам лучше понять исторические истоки нынешней системы земельной собственности и политических решений, тем самым углубив понимание реальных дилемм, связанных с земельными вопросами, и разработав более действенные политические рекомендации.

Особенно после старта рыночных реформ и начала реализации политики открытости система прав земельной собственности на землю в Китае [1] претерпела кардинальные изменения: от первоначального разделения прав земельной собственности и прав договорного управления в начале реформ до

[1] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.41-49. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

создания системы ответственности по договорам домохозяйств и, наконец, до постепенного разделения прав договорного управления как в договорном, так и в управленческом праве, система эволюционировала к состоянию «разделения трех прав»: права земельной собственности, договорного права и права управления.

Степень разработанности проблемы. После 1949 года эволюция системы прав земельной собственности в Китае затронула многие области, такие как политика, экономика и общество в целом. Среди них при изучении институциональной сферы экономисты уделяли большое внимание таким вопросам, как разделение прав собственности и пользования, нечеткость прав собственности и чрезмерные транзакционные издержки.

Д. Норт отмечал, что четкие границы прав собственности и низкие транзакционные издержки являются институциональной основой для эффективного функционирования рынка. В сельских районах Китая, хотя закон и предоставляет фермерам права пользования землей, поскольку собственность на нее принадлежит государству или коллективам, права пользования четко не определены, а институциональные препятствия для оборота земли приводят к высоким транзакционным издержкам и препятствуют оптимальному распределению сельскохозяйственных земельных ресурсов[2].

Ф. Хайек считал, что система частной собственности на свободном рынке способствует получению экономическими субъектами информации и стимулов, в то время как система государственной собственности с централизованным принятием решений приводит к неэффективности в использовании знаний. В Китае сельская земля находится в государственной собственности или собственности коллективов, а объем и продолжительность

---

[2] North, D. C. Institutions, institutional change and economic performance. // Cambridge university press. 1990.

прав пользования ограничены, что ограничивает возможности фермеров для самостоятельной деятельности и стимулы к инновациям[3].

Р. Коуз подчеркнул, что четкие права собственности помогают снизить транзакционные издержки. В сельских районах Китая фермеры не могут свободно покупать, продавать и закладывать права пользования землей, и их права являются неполными, что приводит к высоким транзакционным издержкам и ограничивает эффективное перемещение и перераспределение сельскохозяйственных земель и других ресурсов[4].

Кроме вышеупомянутых ключевых проблем, таких как разделение прав собственности и пользования, нечеткость имущественных прав и чрезмерные транзакционные издержки, важными факторами, ограничивающими рациональное распределение земельных ресурсов в сельской местности Китая, являются также неразвитость рынка оборота земли и недостаточная судебная защита. Другие ученые также проводили исследования по смежным вопросам. Проведено множество профессиональных и углубленных исследований такими авторами как: А. Дрейфус, Н. Стерн, Ж. Вуйчан, Ф. А. Хайек, А. Чаянов, Л. Ифу, В. Вольчик, Чж. Лианьи др. В будущем Китаю необходимо углубить реформу системы землепользования в сельской местности, рационализировать соотношение между правами собственности и пользования, либерализовать оборот сельскохозяйственных земель и усовершенствовать механизмы поддержки для повышения эффективности распределения земельных ресурсов в сельском хозяйстве.

Несовершенная система прав земельной собственности действительно оказала значительное влияние на экономическое развитие Китая[5]. Это влияет

---

[3] Hayek, F. A. American economic association[J]. //The American Economic Review. 1945. Vol. 37. No.4, P.519-530.

[4] Coase, R. H. The problem of social cost. //The journal of Law and Economics .2013. Vol.56. No.4, P. 837-877.

[5] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

не только на сельскую экономику, но и мешает процессу урбанизации и развитию городской экономики.

Ряд исследователей, таких как Лю Шоуин, в ходе эмпирических исследований обнаружили, что четкие права управления земельными участками в сельских районах Китая с 1990-х годов способствовали повышению сельскохозяйственной производительности. Однако фермеры не могут в полной мере получить выгоду от использования земли, что снижает их заинтересованность в инвестировании в сельскохозяйственное производство[6]. Линь Ифу отметил, что из-за того, что коллективная собственность в сельской местности размывает границы прав собственности, а система регистрации домохозяйств ограничивает свободную миграцию фермеров, сельская рабочая сила Китая не может найти оптимальные варианты трудоустройства, что стало важным институциональным препятствием, сдерживающим развитие сельских районов[7]. Чжоу Лиань уделял внимание исследованию урбанистики. Он считал, что в Китае отсутствует полноценный рынок земельных участков под городскую застройку, что приводит к серьезной аномии и неэффективному распределению земельных ресурсов и становится узким местом, сдерживающим процесс урбанизации[8]. Чжан Цзюнь также отметил, что в Китае нет ни совершенной системы частной собственности, ни получили распространения продажа прав на её бессрочное пользование. Система землепользования имеет серьезные недостатки и не способствует оптимальной перерегистрации земельных участков между их городским и сельским использованием[9]. Многие другие исследователи также провели глубокое изучение вопросов, связанных с системой земельной собственности и

[6] Liu, S. China's dual land ownership system and incomplete land market: Review and commentary on current policies, laws, and local innovations. // Economic Research Reference.2008. No. 31, P.2-12. (in Chinese).
[7] Lin, Y. F., & Li, Y. J. Comparative advantage, competitive advantage and economic development of developing countries. // Management World.2003. No.7, P.22-28. (in Chinese).
[8] Zhou, L., & Chen, Y. The policy effects of rural tax and fee reform in China: Estimation based on a difference-in-differences model. // Economic Research Journal. 2005. No. 8, P.44-53. (in Chinese).
[9] Zhang, J. Problems and countermeasures of rural land transfer. //Agricultural Economy. 2007. No.8, P.38-40. (in Chinese)

экономическим развитием: А. Смит, Т. Пикети, В. Полтерович, Л. Николаев, Ю Яременко, Чж. Лиань, Л. Шоуян, С. Цисян.

В целом, научные исследования выявили основные проблемы в существующей системе прав земельной собственности в Китае. Эти исследования показали, как эти проблемы влияют как на сельскую, так и на городскую экономику, снижая эффективность распределения ресурсов, ограничивая стимулы к производству и инвестициям и искажая рынок факторов производства. Эти ограничения препятствуют развитию. Проведенные исследования отличаются высоким качеством и предлагают разнообразные аналитические перспективы, предоставляя ценные сведения для практического принятия политических решений. Однако наблюдается заметный недостаток данных, полученных в долгосрочной перспективе. Почему права земельной собственности претерпели столь значительные изменения за последние 40 лет? Каковы основные причины и логические механизмы этих изменений? Для ответа на эти вопросы необходимо углубленное изучение контекста, в котором происходила экономическая и социальная трансформация Китая.

Современные реформы и реализация политики открытости Китая представляют собой фундаментальный вид преобразований, посредством которых отсталые, преимущественно сельскохозяйственные развивающиеся страны способны проводить собственную модернизацию и социально-экономическую трансформацию. Последняя включает в себя индустриализацию, урбанизацию, развитие рыночной экономики и, как следствие, сельскохозяйственную индустриализацию. Все это влечет за собой перемещение рабочей силы, изменение статуса земледельцев и расширение рыночных возможностей, обусловленное экономическими и социальными изменениями. Эти факторы усилили спрос на стимулирование оборота земли и крупномасштабные операции. Для облегчения оборота земли и заключения

крупных сделок в этой сфере необходимо реконструировать систему прав земельной собственности[10] и активизировать права на управление земельными ресурсами. Эта реконструкция будет способствовать дальнейшему разделению структуры прав земельной собственности, в конечном счете реализуя принцип «разделения трех прав»[11] — права земельной собственности, договорные права и права управления — под государственным руководством. Исходя из этого контекста, настоящее исследование сосредоточено на формулировке целостного объяснения влияния изменений в системе прав земельной собственности в Китае на экономическое развитие.

Цель и задачи диссертационного исследования. Цель исследования заключается в разработке теоретической базы, релевантной условиям углубляющейся социально-экономической трансформации Китая, в систематическом раскрытии механизмов воздействия изменений в системе прав собственности на землю на экономическое развитие, а также в исследовании роли институциональной структуры «разделения трех прав», с особым акцентом на ее практическую значимость для дальнейшего углубления реформы земельных отношений и внедрения комплекса новых мер земельной политики.

Для достижения этой цели были поставлены и выполнены следующие задачи:

- рассмотреть эволюцию системы прав земельной собственности в Китае с 1949 года, с акцентом на анализ корректировок и углубления государственной политики в области прав земельной собственности после начала проведения реформ и политики открытости с 1978 года, выявление внутренней логики между изменениями в земельной системе и национальными стратегиями развития;

---

[10] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[11] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006

- разработать метод сравнительного исследования систем прав земельной собственности, основанного на согласованных производственных и политических факторах в разные исторические периоды, предоставляющее аналитический инструмент для оценки институциональной эффективности различных механизмов защиты прав собственности;

- оценить и количественно определить общий объем сельхозпроизводства и эффективность прав собственности на разных этапах исторического развития, путем построения эконометрической модели и использования панельных данных по провинциям за период с 1980 по 2017 год, эмпирически проверить стимулирующее влияние уточнения прав земельной собственности на показатели сельскохозяйственного производства;

- оценить опосредующую роль экономических и социальных преобразований (включая индустриализацию, урбанизацию и сельскохозяйственную индустриализацию) в содействии местному экономическому развитию посредством изменений в системах прав земельной собственности, раскрывая, как требования преобразований стимулируют инновации в сфере земельного регулирования;

- разработать аналитическую модель, основанную на историческом моделировании использующую владение землей в качестве переходного индикатора для косвенного измерения изменений в сельхозпроизводстве, вызванных различными системами прав собственности, при условии постоянных факторов производства и особенностей реализации политики;

- на примере анализа успешных случаев реформы землепользования в городах и сельской местности Китая исследование проверяет сформулированные гипотезы. Реализация реформы системы прав земельной собственности позволяет оценить как корректировка существующей земельной политики может на практике более эффективно способствовать экономическому развитию;

- оценить влияние изменений в системах прав земельной собственности на сбалансированное региональное экономическое развитие, проанализировать институциональные корни неравенства в развитии восточного, центрального и западного регионов, что может создать основу для разработки дифференцированной земельной политики и содействия скоординированному региональному развитию.

- дополнить теоретическую основу для углубления реформы системы землепользования в сельской местности, уточнения взаимосвязи между правами собственности и пользования, а также совершенствования механизмов поддержки передачи земли, в частности, в контексте продвижения текущей стратегии возрождения сельских районов Китая и комплексного развития городов и сельских территорий посредством институциональных инноваций.

На основе полученных результатов исследования настоящая диссертация предлагает теоретическую основу для углубления реформы системы землепользования в сельской местности, уточнения взаимосвязи между правами собственности и пользования, а также совершенствования механизмов поддержки передачи земли, в частности, в контексте продвижения текущей стратегии возрождения сельских районов Китая и комплексного развития городов и сельских территорий посредством институциональных инноваций.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования диссертации является эволюция прав земельной собственности в современном Китае, с акцентом на корректировку и углубление политики в области прав земельной собственности после начала проведения реформ и реализации полоитики открытости после 1978 года. Предметом исследования является процессы экономического развития, в связи с изменениями в земельной собственности, их влиянии на экономическое развитие.

Область исследования. Данное исследование посвящено специальности 5.2.1 «Экономическая теория», установленной Высшим аттестационным комитетом Российской Федерации. Содержание исследования охватывает следующие пункты данной специальности: п. 12 «Теоретический анализ экономической политики и государственного экономического регулирования»; п. 13 «Институциональные исследования в экономике».

Гипотеза исследования. В данном исследовании утверждается, что с углублением экономических и социальных преобразований (особенно в связи с процессами урбанизации, индустриализации и развития рыночной экономики) система прав земельной собственности в Китае будет развиваться в направлении структуры «разделения трех прав». Эта структура уточняет права по передаче земли, снижает транзакционные издержки, способствует рыночному распределению земельных ресурсов и, таким образом, стимулирует местное экономическое развитие.

На основе этого в рамках проводимого исследования формулируются следующие основные гипотезы:

H1: Изменения в системе прав земельной собственности будут способствовать местному экономическому развитию[12].

H2: Экономические и социальные преобразования играют позитивную роль в процессе изменений системы прав земельной собственности, способствуя местному экономическому развитию[13].

Научная новизна исследования. Научная новизна данного исследования в основном проявляется в различных аспектах, включая исследовательскую перспективу, методологию, теоретическую основу, анализ механизмов, эмпирические стратегии и актуальность проводимой политики. В отличие от других исследований, в основном фокусирующиеся на статическом

[12] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[13] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

анализе эффективности систем прав земельной собственности, данное исследование рассматривает изменения в системах прав земельной собственности в динамическом контексте экономических и социальных преобразований Китая, настоящее исследование систематически изучает эндогенное взаимодействие между системами прав собственности и экономическим развитием. Путем построения эконометрической модели, применения контрфактических методов исторического измерения и сочетания анализа типичных случаев, данное исследование достигает инноваций и прорывов следующим образом:

1. Восполнение пробела в построении моделей и эмпирическом анализе. Существующие исследования содержат ограниченное число эмпирических исследований взаимосвязи между изменениями прав земельной собственности и экономическим развитием в Китае. В данном исследовании, путем построения эконометрической модели и использования контрольных переменных для представления различных факторов, влияющих на изменения прав земельной собственности, были проведены регрессионный анализ, анализ опосредованного эффекта и проверка устойчивости результатов, что эффективно восполняет пробел в построении моделей и эмпирическом анализе в этой области.

2. Данная работа исследует характерную для изменений системы прав земельной собственности «зависимость от предшествующего пути» и условия для их преодоления. В нем глубоко анализируется феномен «зависимости от предшествующего пути», проявляющийся в эволюции систем прав земельной собственности, и показывается, как неэффективные системы могут оставаться стабильными в определенный исторический период (например, государственная собственность в рамках системы народных коммун). Кроме того, исследование изучает основные условия и механизмы, запускающие институциональные изменения, позволяющие преодолеть зависимость от

предшествующего пути и перейти к формированию эффективной институциональной среды, таким как «разделение трех прав», предоставляя теоретическое объяснение поэтапного характера реформы системы земельных отношений Китая.

3. Было проведено исследование институциональных основ региональных различий процессов развития. Исследуется вопрос, не объясняемый существующими моделями: почему разные регионы демонстрируют совершенно разное отношение применительно к институциональной среде схожей степени эффективности? В исследовании утверждается, что политические факторы влияют на процесс экономического развития, запускаемый изменениями в системе прав собственности на землю, что приводит к различным результатам. Эмпирически определяя пределы различий в производстве и экономической эффективности в условиях изменений в системе прав собственности, это исследование выявляет основные условия, при которых успешные и эффективные институциональные изменения приводят к несбалансированному региональному экономическому развитию.

4. В данной работе построена теоретическая аналитическая модель «экономическая и социальная трансформация — изменение системы прав земельной собственности — экономическое развитие». В отличие от существующих исследований, которые часто фокусируются на анализе эффективности самой системы прав собственности, в данном исследовании в качестве опосредующих переменных в аналитическую модель включены важные составляющие экономической и социальной трансформации (урбанизация, индустриализация и рыночная экономика), систематически объясняющие динамическое взаимодействие и механизмы между этими тремя факторами, что обеспечивает комплексную теоретическую перспективу для понимания уникального пути реформы системы земельных отношений Китая.

5. В данной работе инновационно представлен контрфактический исторический метод измерения. Разработана и применена аналитическая модель, основанная на контрфактическом историческом методе измерения, использующая право земельной собственности в качестве индикатора переходных процессов для косвенного измерения изменений в сельскохозяйственном производстве, вызванных различными системами прав собственности, при условии постоянных факторов производства и политических факторов. Этот метод представляет собой методологическую инновацию для оценки институциональной эффективности различных механизмов прав собственности и прогнозирования потенциальных последствий реализации новой политики регулирования земельных отношений.

6. Данное исследование углубило теоретическое понимание практических последствий земельной реформы «разделения трех прав». Оно не только теоретически продемонстрировало институциональные преимущества структуры «разделения трех прав» в уточнении прав передачи земли, снижении транзакционных издержек и содействии рыночному распределению земельных ресурсов, но и систематически оценило эффективность реализации и практические препятствия текущей политики передачи земли на примере типичных случаев реформы городских и сельских земель в Китае (включая реформу системы городских земель, пилотные проекты передачи сельских земель и выход на рынок земель, находящихся в коллективной коммерческой собственности). Это обеспечивает теоретическую основу, имеющую практическое значение для углубления реформы системы сельских земель и совершенствования механизмов поддержки.

7. Данное исследование выявило неразрывную связь между изменениями в системах прав земельной собственности и несбалансированным региональным экономическим развитием. Анализируя различия в системах прав земельной собственности в восточном, центральном

и западном регионах и их влияние на местное экономическое развитие, исследование показало внутреннюю логику между механизмами прав земельной собственности на землю в региональном развитии. Исследование выявило значительную неоднородность путей изменений в системах прав земельной собственности и их последствий в разных регионах. Этот вывод предоставляет важную эмпирическую поддержку и теоретическую основу для разработки дифференцированной земельной политики и содействия скоординированному региональному развитию.

Теоретическая значимость. Теоретический анализ данной диссертации направлен на изучение преимуществ и недостатков, а также институциональных изменений в современных исследованиях изменений в системе прав земельной собственности и экономического развития путем сравнения основных теоретических предпосылок, методологии, базовых допущений и специфического содержания работ Маркса и Норта. Теория институциональных изменений наследует марксистскую традицию, фокусируясь на социальных противоречиях, политической борьбе и распределении власти. В то же время она использует методы и идеи современной экономики для измерения и анализа моделей, повышая свою применимость и академическую значимость. Следовательно, данная диссертация интегрирует теорию изменений системы прав земельной собственности с эмпирическим анализом экономического развития Китая, демонстрируя существенный исследовательский потенциал.

Практическая значимость. Настоящее исследование, проводимое на фоне стремительного экономического развития Китая, фокусируется на роли реформы землевладения в содействии экономическому развитию. Оно предлагает следующие практические рекомендации для будущего развития реформы землевладения в Китае: предоставляет эмпирические данные для разработки дифференцированной региональной земельной политики

(учитывая региональные различия, обусловленные политическими факторами, дифференцированная земельная политика должна реализовываться на основе региональных уровней развития для содействия скоординированному развитию); предоставляет оперативные рекомендации по углублению реформы «разделения трех прав» и совершенствованию механизма передачи земли; предоставляет аналитические инструменты для оценки эффективности институциональных реформ, помогая политикам прогнозировать экономическое воздействие институциональных изменений и повышать научный и точный характер институционального проектирования; предоставляет практические рекомендации по стандартизации построения рынка передачи земли, а выводы исследования могут быть непосредственно применены для руководства институциональным проектированием существующего рынка передачи сельской земли в Китае. Исследование содержит рекомендации по оптимальному распределению земельных ресурсов в рамках интеграции городов и сельских районов Китая, а также служит инструментом раннего предупреждения для предотвращения рисков в ходе институциональных реформ (выявленная в исследовании региональная неоднородность может помочь определить потенциальные риски в институциональных реформах и послужить основой для разработки планов предотвращения и контроля рисков).

Теоретические и методологические основы исследования. В настоящем диссертационном исследовании в качестве теоретической основы используется новая институциональная экономическая теория, опирающаяся главным образом на теории институциональных изменений и теории прав собственности Норта, а также на теорию транзакционных издержек Коуза. Теория Норта подчеркивает решающую роль прав собственности в обеспечении стимулов и гарантий в экономической деятельности; теория Коуза фокусируется на влиянии транзакционных издержек на поведение

экономических агентов и их выбор организационных форм. На основе этого в диссертации анализируется эволюция системы прав земельной собственности в Китае и исследуется влияние изменений в правах собственности на экономическое развитие. В методологическом плане в исследовании используется контрфактический исторический метод измерения для построения индикаторов изменений прав земельной собственности. На основе панельных данных по провинциям за период с 1980 по 2017 год с помощью эконометрического анализа проводится эмпирическая проверка влияния экономических и социальных преобразований на изменения прав земел ной собственности и их последствия для экономического развития. Одновременно, опираясь на концепции институциональной экономики, касающиеся институциональной эндогенности, различий в институциональном спросе и анализа эффективности деятельности институтов, в эмпирическое исследование экономического развития вводится институциональная перспектива, изучающая внутреннюю связь между институциональными изменениями и экономическим развитием.

Исследовательские методы и инструменты. Для успешного решения исследовательских задач данной диссертации теоретическая основа эволюции систем прав земельной собственности строится главным образом на основе обзора литературы, исторического анализа, сравнительного анализа и тематических исследований. Для обработки и анализа эмпирических данных в основном используются методы эконометрического моделирования, включая оценку производственной функции, регрессионный анализ панельных данных, анализ опосредованного эффекта, проверку устойчивости и исторические эконометрические методы, для количественной оценки влияния изменений в правах земельной собственности на экономическое развитие. В данном исследовании используются панельные данные по провинциям для построения моделей производственной функции сельского хозяйства и моделей

экономического развития для оценки. Кроме того, для решения потенциальных проблем эндогенности используются методы инструментальных переменных (такие как двухэтапный метод наименьших квадратов, 2SLS) для оценки. Основным программным обеспечением для статистического анализа является STATA.

Информационная основа исследования. Научная литература, научные публикации и эмпирические данные, составляющие основу собранной информации для проведения настоящего исследования, были получены из следующих источников: поиск научной литературы и научных публикаций в основном осуществляется с использованием таких баз данных, как Google Scholar, Web of Science, CNKI, Scopus и Российский индекс научного цитирования (RSCI). Эмпирические данные в основном получены из «Сборника статистических данных Китайской Народной Республики за последние шестьдесят лет», ежегодников «Китайского статистического ежегодника», «Китайского сельского статистического ежегодника», «Китайского городского статистического ежегодника», «Китайского регионального экономического статистического ежегодника», «Китайского статистического ежегодника городского и сельского строительства», ежегодных статистических ежегодников различных провинций (автономных регионов и городов центрального подчинения), Китайской сетевой статистической базы данных экономики, данных Департамента социально-экономических обследований сельских районов Национального бюро статистики и «Китайского статистического ежегодника сельской политики и реформ», а также других китайских статистических материалов.

Положения, выносимые на защиту.

1. Эволюция систем прав земельной собственности демонстрирует зависимость от предшествующего пути развития. Данное исследование указывает на то, что теория зависимости от предшествующего пути развития,

предложенная Нортом, постулирует механизм самоподкрепления в институциональных изменениях. После начала проведения современных реформ и политики открытости система прав земельной собственности в Китае постепенно эволюционировала от «разделения двух прав» к «разделению трех прав» (права собственности, договорные права и права управления), отражая характер зависимости от предшествующего пути развития институциональных изменений. Система государственной собственности в рамках системы народных коммун была относительно неэффективной, но оставалась стабильной в течение длительного времени. С помощью теории зависимости от предшествующего пути развития данное исследование дает теоретическое объяснение механизма формирования этой неэффективной системы и причин ее длительного существования, предлагая таким образом новую аналитическую перспективу для понимания специфических особенностей этапов эволюции системы прав земельной собственности в Китае.

2. Нынешняя система землевладения в Китае сталкивается с проблемами адаптации. В связи с быстрой урбанизацией и индустриализацией страны, двойственная структура «город-сельская местность» постоянно меняется, а способы существования и осуществления коллективной собственности непрерывно совершенствуются. Исследуются вопросы соответствия нынешней системы землевладения новым требованиям развития сельского хозяйства и сельских районов, её адаптации к тенденции диверсификации землепользования, степени её соответствия рациональному распределению земельных ресурсов в городах и сельской местности и ее возможности поддерживать долгосрочную стабильность.

3. Изменения в системах прав земельной собственности будут способствовать местному экономическому развитию. Данное исследование эмпирически подтверждает исследовательскую гипотезу диссертации (H1).

Результаты показывают, что изменения в системах прав земельной собственности могут стимулировать внутреннюю мотивацию экономических агентов, способствовать оптимальному распределению земельных ресурсов и, таким образом, стимулировать местное экономическое развитие.

4. Экономические и социальные преобразования играют положительную опосредующую роль в процессе, посредством которого изменения в системах прав собственности на землю способствуют местному экономическому развитию. В данном исследовании в качестве основных показателей для измерения экономических и социальных преобразований используются урбанизация, индустриализация и рыночная трансформация, а исследовательская гипотеза (H2) проверяется с помощью модели опосредующего эффекта. Исследование показывает, что экономические и социальные преобразования являются важной движущей силой изменений в системах прав собственности на землю и играют опосредующую роль в процессе, посредством которого изменения в правах собственности на землю способствуют местному экономическому развитию.

5. Изменения в системе земельных отношений Китая демонстрируют значительную региональную неоднородность, при этом политические факторы способствуют неравенству в региональном развитии. Эмпирический анализ, проведенный в настоящей диссертации, показывает, что влияние изменений в системе землевладения на экономическое развитие различается в восточном, центральном и западном регионах. Исследование показывает, что значительные различия в отношении к схожей по степени эффективности институциональной среде в разных регионах обусловлены влиянием политических факторов на процессы экономического развития. Это говорит о том, что политикам следует обращать внимание на лежащие в основе структуры интересов и политическую осуществимость институциональных реформ и избегать внедрения единообразной политики.

6. Реформа системы прав земельной собственности должна учитывать интересы всех заинтересованных сторон и политические возможности её реализации. Примеры, такие как проблема «незаконного строительства» в ходе земельной реформы в Шэньчжэне, распределение выгод между фермерами и правительством в системе земельных билетов в Чунцине, а также распределение прибыли от выхода на рынок коллективных земель в районе Наньхай, демонстрируют, что успешные институциональные изменения должны учитывать интересы всех заинтересованных сторон. Различные цели и стратегии центрального правительства, местных органов власти, фермеров и застройщиков в совокупности определяют путь и результат институциональных изменений.

7. Контрфактическое историческое измерение может эффективно количественно оценить институциональную эффективность различных механизмов защиты прав собственности. В данном исследовании используется контрфактическое историческое измерение для построения индекса изменений в правах земельной собственности. Используя факторные затраты начального года выборки в качестве эталона и подставляя их в модели производственной функции сельского хозяйства для разных периодов, при сохранении согласованности факторных затрат и политической среды, косвенно измеряются различия в сельскохозяйственном производстве при различных механизмах защиты прав собственности, тем самым количественно оценивается эффективность систем защиты прав собственности. Существующие исследования не количественно оценивали влияние изменений в системах защиты прав собственности на экономическое развитие; настоящее исследование восполняет этот пробел в исследованиях и демонстрирует свою осуществимость.

Степень достоверности и апробация исследования. Настоящее диссертационное исследование строго соответствует академическим нормам

научных исследований, обеспечивая надежность результатов. В ходе исследования используются основные концепции и методологии современной экономической теории, применяются строгие научные аналитические инструменты и проверенные авторитетные данные. Теоретическая основа опирается на новую институциональную экономику, интегрирующую анализ исторической эволюции, сравнительный институциональный анализ, типичные тематические исследования, библиометрический анализ и различные эконометрические методы моделирования (включая модели панельных данных с фиксированными эффектами, модели передачи опосредованного эффекта, двухэтапную оценку методом наименьших квадратов с инструментальными переменными, проверки устойчивости и т. д.). В эмпирической части используются панельные данные по провинциям Китая за период с 1980 по 2017 год, а показатели изменения землевладения построены с использованием метода контрфактического исторического измерения. В спецификацию модели включены региональные и временные фиксированные эффекты для эффективного контроля систематических ошибок оценки, которые могут возникнуть из-за пропущенных переменных. Проверка устойчивости результатов проводится путем замены основных объясняющих переменных и введения инструментальных переменных, что дополнительно повышает надежность выводов исследования. Все используемые данные получены из «Сборника статистических данных Китайской Народной Республики за последние шестьдесят лет», ежегодных «Статистических ежегодников Китая», провинциальных статистических ежегодников, а также многочисленных открытых платформ данных и авторитетных баз данных, что гарантирует подлинность и достоверность источников данных.

Результаты исследования, представленные в настоящей диссертации, публиковались и освещались в российских научных журналах и на международных академических конференциях в период с 2020 по 2025 год,

получив признание и положительные отзывы академического сообщества. В практическом применении результаты исследования были представлены в Департамент сельского хозяйства и сельских дел провинции Хэнань через учреждение, в котором работает автор (Сюйчанский университет, провинция Хэнань), предоставив теоретическую основу для реформы местной системы землепользования. В ноябре 2025 года в городе Гунъи был успешно реализован первый в провинции Хэнань проект по комбинированному предоставлению земельных участков под застройку по схеме «государственная собственность + коллективная собственность», объединивший 3,98 му государственных земель и 0,73 му коллективных земель для предоставления, обеспечив «равный доступ к рынку, равные права и равные цены». Эта инновационная практика подтверждает и внедряет политические рекомендации данного исследования относительно «устранения барьеров между городскими и сельскими земельными рынками и достижения оптимального распределения земельных ресурсов». Кроме того, результаты данного диссертационного исследования были включены в преподавание курсов по аграрной экономике и экономической географии в Сюйчанском университете, провинция Хэнань, с целью помочь студентам бакалавриата понять теорию и практику реформы системы управления земельными ресурсами.

Публикации. Все основные результаты данного исследования были опубликованы в 8 научных изданиях, 5 из которых вошли в список журналов, утвержденный ВАК РФ по оценке научных исследований как обязательные для публикации результатов основных научных работ в кандидатских и докторских диссертациях, а одна была проиндексирована в базе данных Scopus. Общий объем составляет 75 страниц, все из которых представляют авторский вклад.

Структура диссертационного исследования. Диссертация включает введение, три главы (всего девять разделов), заключение и список из 265

источников. Она содержит 3 формулы и 6 таблиц. Общий объем диссертации составляет 264 страниц.

Данное исследование разделено на три главы. Первая глава устанавливает теоретические и концептуальные основы исследования. В этой главе представлены два понятия: права земельной собственности и политика в сфере землепользования. Теория прав земельной собственности обобщает некоторые изменения, затронувшие фермеров и землевладельцев после образования Китайской Народной Республики, с акцентом на анализ влияния этих изменений на экономику Китая. В этой главе также рассматриваются примеры реализации политики землепользования в других стран для сравнения.

Вторая глава посвящена исследованию методов изучения взаимосвязи между правами земельной собственности и экономическим развитием. Вначале рассматриваются различные основные модели, анализируются их преимущества и недостатки, а также определяются подходящие методы и модели для данного исследования. Для проверки результатов исследования используются фактические данные, на основе которых формулируются основные выводы.

В третьей главе сравниваются примеры реализации различных типов земельной политики в крупных городах и типичных сельских районах различных регионов Китая, при этом для проверки выводов, сделанных во второй главе, используется анализ конкретных случаев. В ней обобщаются эти примеры и аспекты их формулирования. Диссертация содержит набор теоретических и прикладных выводов и обоснований. Исследование отличается обоснованностью благодаря ясной логике, базой аргументов, ориентируется перспективу и устойчивость.

1. ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПРОЦЕСС ИХ ЭВОЛЮЦИИ

1.1 Концепция и компоненты системы прав земельной собственности

Права собственности — это юридические права, которые предоставляют людям право владеть, использовать, развивать и распоряжаться социальными ресурсами [14]. Этот концепт не только отражает взаимоотношения между людьми и ресурсами, но и характеризует институциональную среду, определяющую экономический статус и социальные отношения между людьми [15]. Установление прав собственности может стимулировать и регулировать экономическое поведение людей, тем самым защищая права и интересы собственников [16]. Система прав собственности способствует оптимальному распределению, эффективной эксплуатации и справедливому распределению ресурсов, позволяя людям выбирать свои производственные факторы. Этот процесс способствует росту производительности и, в конечном итоге, ведет к общему процветанию, и тем самым устанавливает справедливый и разумный общественный порядок[17]. Основание Нового Китая ознаменовало не только конец смены политического режима, но и что более важно, также отправную точку сложных институциональных изменений [18]. Изменения в правах земельной собственности стали неотъемлемой частью этой институциональной революции [19]. Эти изменения в правах земельной собственности оказывают фундаментальное влияние на экономическое развитие.

---

[14] Demsetz, H. Toward a theory of property rights. In Classic papers in natural resource economics. // London: Palgrave Macmillan UK. 1974. P. 163-177.

[15] North, D. C., Wallis, J. J., & Weingast, B. R. Violence and social orders: A conceptual framework for interpreting recorded human history. // Cambridge University Press. 2009.

[16] Alchian, A. A., & Demsetz, H. The property right paradigm. // The journal of economic history. 1973. Vol. 33. No. 1, P. 16-27.

[17] Coase, R. H. The problem of social cost. // The journal of Law and Economics. 2013. Vol. 56. No. 4, P. 837-877.

[18] Lin, J. Y. Rural reforms and agricultural growth in China. // The American economic review. 1992. P. 34-51.

[19] Ho, P. Who owns China's land? Policies, property rights and deliberate institutional ambiguity. //The China Quarterly. 2001. No. 166, P. 394-421.

На протяжении всей 70-летней истории изменений в системе прав земельной собственности в Новом Китае это, по сути, процесс динамического регулирования и непрерывной реконфигурации земельных прав и интересов среди центрального правительства, местных органов власти и крестьян. Наряду с экономической трансформацией, система земельной собственности последовательно претерпевала существенные изменения, начиная с этапа «объединения прав собственности и пользования» до этапа так называемого «разделения двух прав», а затем и до этапа выравнивания преимуществ права земельной собственности в городе и на селе. Эта траектория изменений адаптировалась к потребностям развития страны. В принципе, динамическое равновесие между национальной стратегией развития, местным управлением и правами и интересами крестьян в земельной сфере достигается посредством корректировки и изменения системы прав земельной собственности, которая может рассматриваться в контексте модели изменений, в рамках зависимости от пути предшествовавшего развития[20]. Теоретическое раскрытие логики процессов подобного исторического изменения поможет понять трудности и проблемы, возникающие в рамках проведения масштабных земельных реформ. Теоретическое раскрытие логики этого исторического изменения поможет понять трудности и проблемы, возникающие в ходе нынешнего процесса всестороннего углубления реформы земельной системы.

Земля является основой национального благополучия, поэтому система земельной собственности как основополагающая институциональная структура для страны, тесно связана с судьбой нации. Земельная собственность предполагает возможность установления собой контроля над средствами производства, что подчеркивает ее первостепенную важность.

С момента основания Коммунистической партии Китая вплоть до создания Нового Китая и в дальнейшем система прав земельной собственности

---

[20] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.41. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

занимает центральное место в концепции Коммунистической партии Китая в рамках экономики страны в целом[21].

Пока экономические проблемы и экономическая система страны вовлечены, вопрос эффективности земельной собственности должен решаться в контексте прочих экономических проблем в рамках экономической системы страны в целом. Поэтому, только понимая специфику развития и изменения системы прав земельной собственности с момента создания Китайской Народной Республики и исторический контекст форм прав собственности в местном экономическом развитии, возникает возможность глубже понять траекторию развития системы прав земельной собственности [22] . Анализ развития системы земельных отношений с момента основания Нового Китая позволит глубже исследовать современную систему прав земельной собственности в Китае. Понимание факторов, влияющих на нее, и ее изменяющийся механизм позволит лучше понять тенденцию современной системы земельных отношений и политики в сфере прав земельной собственности в Китае[23].

Стимулирующий эффект и эффект распределения системы прав земельной собственности

Права собственности выступают в качестве социально-экономического институционального механизма, значение которого заключается в том, что он позволяет людям формировать рациональные ожидания относительно своего взаимодействия с другими.

Эти ожидания закреплены в законах, обычаях и общественной морали, предоставляя людям право вести себя определенным образом, который признается их окружением. Так называемый стимулирующий эффект

---

[21] Qian, Z. H. Research on the Change and Innovation of Rural Land System in China [J]. // China Land Science. 1998. No. 5, P. 30-33.

[22] Lin, G. C., & Ho, S. P. The state, land system, and land development processes in contemporary China. // Annals of the Association of American Geographers. 2005. Vol. 95. No. 2, P. 411-436.

[23] Qian, Y. The institutional foundations of China's market transition. // Washington, DC: World Bank.1999. P.377-398.

относится к способности прав собственности стимулировать внутреннюю мотивацию экономических агентов к участию в определенной деятельности и стимулировать их соответствующую хозяйственную активность. Очевидно, что для достижения поставленной цели проектирования эффективных прав собственности индивидуальные выгоды или издержки экономических сторон должны соответствовать общественным выгодам или издержкам[24]. Хорошо структурированная система прав собственности поощряет рациональное поведение, в то время как несовершенная система может привести к тому, что экономические агенты будут рационально заниматься тем, что можно считать «иррациональным поведением»[25].

Аналогично, рациональность организации системы прав земельной собственности напрямую влияет на энтузиазм и креативность сельскохозяйственного производства фермеров. Когда система прав земельной собственности стимулирует энтузиазм фермеров к производству и управлению, рост сельскохозяйственной экономики ускоряется. Цюй Футянь и другие полагают, что после внедрения системы ответственности по контракту с домохозяйствами в сельских районах Китая, внутренние правила системы организации земельной собственности изменились, и у фермеров появились остаточные права (требования) в связи с внедрением системы ответственности по контракту с домохозяйствами[26]. Интернализация издержек, связанных с пассивностью устраняет искажение стимулов сельскохозяйственного труда, максимизирует энтузиазм рабочих и повышает производительность сельского труда и земли.

В отличие от одномерного подхода при анализе, целесообразно рассмотреть существующую литературу, исследующую два измерения при

---

[24] Eggertsson, Þ. Economic behavior and institutions: Principles of Neoinstitutional Economics [M].//Cambridge University Press. 1990.

[25] Furubotn, E. G., & Pejovich, S. Property rights and economic theory: a survey of recent literature. // Journal of economic literature. 1972. Vol. 10. No. 4, P. 1137-1162.

[26] Qiu, T., Zhang, D., Choy, S. B., & Luo, B. The interaction between informal and formal institutions: A case study of private land property rights in rural China. // Economic Analysis and Policy. 2021. No. 72, P. 578-591.

оценке стимулирующих эффектов систем прав земельной собственности: одно из них — интенсивность стимулов (количественное измерение), а другое — структура стимулов (качественное измерение)[27]. Фань Вань Сюань считает, что стимулирование усилий фермеров со стороны системы прав земельной собственности зависит от последовательности предложения усилий фермеров и вознаграждения доходом, заложенном в системе прав земельной собственности [28] . Тянь Гоцян отметил, что, хотя земля по-прежнему принадлежит коллективу в рамках системы ответственности домохозяйств по контракту, благодаря синергетическим усилиям всех заинтересованных сторон и повышению уровня доходов, энтузиазм фермеров в отношении производства значительно возрос, что в конечном итоге привело к повышению производительности сельского хозяйства[29].

Структура стимулов, присущая системе прав земельной собственности, в первую очередь отражается в различных мотивационных факторах, лежащих в основе усилий фермеров. Эти различные ориентации побуждают фермеров предпринимать различные действия, в конечном счёте различным образом реализуя их интересы. Сунь Хэ опытно доказал, что внутренний механизм стимулирования системы ответственности за управление внутренними контрактами повысил энтузиазм фермеров, сыграв положительную роль в стимулировании производства зерна[30]. Этот эффект проявляется не только в производстве продуктов питания, но и вообще в сельскохозяйственном производстве, экономике сельских районов и даже во всей национальной экономике. Хуан Шаоань и др. разделили стимулирующий эффект системы

---

[27] Musole, M. Property rights, transaction costs and institutional change: Conceptual framework and literature review. // Progress in Planning. 2009. Vol. 71. No. 2, P. 43-85.

[28] Thomas, J. Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries. // eJADE: electronic Journal of Agricultural and Development Economics. 2006. Vol. 3. No. 2, P. 225-275.

[29] Hagedorn, K. Property rights reform on agricultural land in Central and Eastern Europe. // Quarterly Journal of International Agriculture. 2004. Vol. 43 No. 4, P. 409-438.

[30] Guo, Y., Cui, M., & Xu, Z. Performance environment, contract binding, and the contract structure of the farmland transfer market. // Land. 2023. Vol. 12. No. 8, P. 1582.

права земельной собственности на прямой и косвенный[31]. Прямой эффект проявляется так, что разные системы прав земельной собственности различным образом стимулируют мотивацию использования производственных факторов, таких как земля, рабочая сила и удобрения, что влияет на характер сельскохозпроизводства. Такой эффект подразумевает, что при использовании одинаковых или сопоставимых производственных факторов, эффективность использования этих факторов будет различной в разных системах прав земельной собственности, что влияет на развитие сельского хозяйства.

Система прав земельной собственности[32] играет роль распределения элементов земельных ресурсов. Различные системы прав земельной собственности определяют владельцев, способы использования и сохранение земельных ресурсов, и все это впоследствии влияет на использование ресурсов. Институциональное среда в рамках которой функционируют коллективные предприятия предполагает то, чтобы распределение ресурсов сельской земли находилось в коллективной собственности и является трудоемким, в то время как институциональная среда для функционирующей системы подрядной ответственности домохозяйств неизбежно требует, чтобы распределенные ресурсы сельской земли использовались отдельными крестьянскими семьями. Яо Ян и Ху Хуншу полагают, что система прав собственности, которая может адаптироваться к рыночным операциям, то есть система прав земельной собственности, которая в значительной степени учитывает передачу земли в горных районах, может повысить эффективность распределения ресурсов[33].

---

[31] Hong, W., Luo, B., & Hu, X. Land titling, land reallocation experience, and investment incentives: Evidence from rural China. // Land Use Policy. 2020. Vol. 90, 104271.

[32] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[33] Zhang, Y., Halder, P., Zhang, X., & Qu, M. Analyzing the deviation between farmers' Land transfer intention and behavior in China's impoverished mountainous Area: A Logistic-ISM model approach. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94, 104534.

Более свободные права на совершение сделок, такие как купля-продажа прав землепользования и прав аренды, могут облегчить передачу земли.

В случае несовершенного рынка труда свободный оборот земли может побудить фермеров с более низкой предельной урожайностью сдавать свою землю в аренду фермерам с более высокой предельной урожайностью, что делает фермеров более уверенными в получении урожая. Это увеличит текущие инвестиционные стимулы для фермеров и повысит эффективность распределения земельных ресурсов в рамках системы земельной собственности. По большому счету, без независимых сделок с переходом прав земельной собственности, оптимального сочетания высокого качества человеческих ресурсов и дефицитных земельных ресурсов не может быть достигнуто, и общие экономические показатели не могут быть улучшены. Исследования показывают, что существующие в Китае неопределённые права при сделках с землей не могут избежать дилеммы, на которую указывает Базель. Без четко определенной и надежно реализуемой системы прав собственности люди неизбежно будут непродуктивно конкурировать за скудные экономические ресурсы и возможности[34].

Эффекты стабильности и целостности системы прав земельной собственности

Устойчивость прав собственности способствует экономическому развитию, поскольку приток инвестиций активен только при гарантии получения очевидной отдачи[35]. В контексте оценок на рынке в координатах «затраты-выпуск» стабильность прав землепользования положительно коррелирует с ростом интереса фермеров вкладывать средства в улучшение сельскохозяйственных активов, особенно в землю[36]. Устойчивость прав

---

[34] Barzel, Y., & Allen, D. W. Economic analysis of property rights[M]. // Cambridge university press. 2023.

[35] Demsetz, H. Industry structure, market rivalry, and public policy. // The Journal of Law and Economics. 1973. Vol. 16. No. 1, P. 1-9.

[36] Li, G., Rozelle, S., & Brandt, L. Tenure, land rights, and farmer investment incentives in China. // Agricultural economics. 1998. Vol. 19. No. 1-2, P. 63-71.

земельной собственности в рамках системы ответственности домохозяйств по контракту в Китае в основном отражается в двух аспектах: периоде заключения фермерских контрактов и периоде адаптации земли, законтрактованной фермерами. Обычно считается, что чем короче период действия контракта и чем чаще корректируются его условия, тем нестабильнее будут права земельной собственности. Нестабильность прав земельной собственности подразумевает, что у фермеров нет долгосрочных ожиданий относительно земельных участков, которые они используют, что снижает их стимулы инвестировать в землю.

Многие исследования подтверждают, что устойчивость прав земельной собственности побуждает фермеров делать долгосрочные инвестиции в свою землю[37]. При изучении реализации прав земельной собственности в провинции Хэбэй было установлено, что фермеры с долгосрочными контрактами более охотно используют органические и минеральные удобрения. Напротив, в сельской местности, где происходит много изменений и корректировок в политике прав земельной собственности, объем, частота и регулярность внесения удобрений, применяемых фермерами, были недостаточными. Яо Ян, Юй Хай и другие изучали влияние степени стабильности прав земельной собственности, принимая будущие ожидания фермеров относительно корректировки земель в качестве переменной. Результаты показывают, что стабильные права земельной собственности способствуют долгосрочным инвестициям фермеров в землю, что в свою очередь способствует долгосрочному росту сельского хозяйства. Результаты эмпирических исследований Чжу Миня и его соавторов в провинциях Чжэцзян, Хэнань, Цзилинь и Цзянси показывают, что стабильность прав на земельные контракты оказывает положительное влияние на инвестиции в землю. Фермеры, условия сделок с землёй которых были частично скорректированы,

---

[37] Ma, X., Heerink, N., Van Ierland, E., Van Den Berg, M., & Shi, X. Land tenure security and land investments in Northwest China. // China Agricultural Economic Review. 2013. Vol. 5. No. 2, P. 281-307.

более склонны инвестировать в землю, чем те, чьи земельные контракты были прекращены и чьи земельные участки были перераспределены. Когда фактические права землепользования стабильны, фермеры с ограниченными ресурсами даже превратят свои запланированные инвестиции в другие основные средства в инвестиции в землю.

Исследование Ши Сюйхуэй также показывает, что после продления срока действия земельных контрактов на один год некоторые из опрошенных фермеров готовы инвестировать в законтрактованную землю в среднесрочной и долгосрочной перспективе, в то время как другие фермеры, которые не желают инвестировать в улучшение используемых ими земельных участков, считают, что продление срока действия земельного контракта труднодостижимо. Это также главная причина, по которой они не хотят делать долгосрочные инвестиции в контрактную землю[38]. Ю Хай и др. полагают, что, учитывая то, что в одной и той же выборке могут быть значительные и небольшие корректировки земельных участков, простое использование количества больших и малых корректировок земель для представления стабильности земельной собственности приведет к перекрестным эффектам при оценке модели. Поэтому типы корректировок земель, которые могут быть выделены, разделяются на четыре группы: большие и незначительные корректировки, только большие корректировки, только небольшие корректировки и отсутствие корректировок земельных участков. Результаты анализа показывают, что стабильные права владения помогают улучшить долгосрочное плодородие почвы земли[39].

Анализ Чжоу Циреня округа Мейтан в Гуйчжоу показывает, что устойчивые права земельной собственности могут помочь стимулировать

---

[38] Gong, M., Li, H., & Elahi, E. Three Rights Separation reform and its impact over farm's productivity: A case study of China[J]. // Land use policy. 2022. No. 122, 106393.

[39] Shang, H., Yi, X., Yin, C., Chen, Y., & Zhang, Z. How does the stability of land management right (SLMR) affect family farms' cultivated land protection and quality improvement behavior (CLPQIB) in China? // Land. 2021. Vol. 10. No. 10, P. 1052.

энтузиазм фермеров для инвестиций в землю и способствовать устойчивому пользованию земельных ресурсов. Другие исследования показали, что устойчивость прав земельной собственности также влияет на краткосрочные инвестиции фермеров в землю [40] . А Линюнь с коллегами исследовали устойчивость прав земельной собственности на основе различий между такими параметрами как земля в частной собственности, размером участков земли, земельных участков, используемых на основе права ответственного использования, приобретенной землёй и свободной для приобретения землей. Исследование показывает, что устойчивость прав земельной собственности в среднем удваивает инвестиции фермеров в пахотные земли - как с точки зрения долгосрочных инвестиций в пахотные земли (например, повышение плодородия земли), так и в рамках краткосрочного инвестиционного периода[41].

Поэтому необходимо разработать сбалансированную систему прав земельной собственности, которая побудит фермеров инвестировать в использование органических удобрений, тем самым повышая производительность в долгосрочной перспективе.

Целостность прав земельной собственности рассматривалась с трех позиций: устойчивости прав на земельную собственность, права на сделки с землей и права землепользования, а также эволюция системы прав земельной собственности в Китае после того, как была подробно изучена система ответственности по контрактам домохозяйств.

На этой основе Яо Ян измерил влияние степени сохранения прав земельной собственности на производительность земли. Результаты исследования показывают, что ограничения прав на сделки с землей оказывают негативное влияние на уровень производительности земли, в то

---

[40] Nee, V., & Sijin, S. Institutional change and economic growth in China: The view from the villages. // The Journal of Asian Studies. 1990. Vol.49. No.1, P. 3-25.

[41] Cao, Y., Bai, Y., & Zhang, L. The impact of farmland property rights security on the farmland investment in rural China. // Land Use Policy. 2020. No.97, 104736.

время как ограничения прав на пользование земли могут заставить фермеров поддерживать трудозатраты на земле, тем самым увеличивая производительность земли [42] . Лю Шоуин разделил права земельной собственности в Китае на права пользования, права распоряжения и права передачи и изучил влияние устойчивости сохранения этих прав на поведение фермеров. Влияние такой устойчивости прав земельной собственности в Китае на производительность было проанализировано с трех сторон: безопасность прав собственности на землю, права передачи и права операционной автономии.

На основе исследования текущего состояния прав собственности на сельские земли в различных провинциях Китая [43] в 2008 году, Е Цзяньпин разделил права земельной собственности на четыре основных вида: права землепользования, права стабильного пользования, права передачи и права получения дохода. Результаты исследования показывают, что целостность и полнота прав земельной собственности в Китае контрастирует с данными, представленными в рейтинге регионального экономического развития, демонстрируя региональную неоднородность, особенности пространственных характеристик по принципу «высокий на севере и низкий на юге, высокий на западе и низкий на востоке», и представляя ступенчатую модель распределения: северо-восток (самый высокий) > запад > центр > восточные прибрежные районы (самый низкий)[44].

Скорость реформирования и совершенствования прав земельной собственности не столь высокая, как скорость экономического развития; за рассматриваемый период степень координации с экономическим развитием

---

42 Fei, R., Lin, Z., & Chunga, J. How land transfer affects agricultural land use efficiency: Evidence from China's agricultural sector. // Land Use Policy. 2021. No.103, 105300.

43 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

44 Lai, M., Li, W., Gao, Z., & Xing, Z. Evaluation, mechanism and policy implications of the symbiotic relationship among rural digitization, agricultural development and farmer enrichment: Evidence from digital village pilots in China. // Frontiers in Environmental Science.2024. No.12, 1361633.

возрастает [45] . Хуан Сяофэн с коллегами разделили права земельной собственности на права пользования, права получения дохода и права передачи; исследовали данные, собранные по провинции Хунань при проведении всестороннего исследования структуры прав земельной собственности[46]. Ву Цзянь оценил безопасность прав на сельскую землю в провинциях Китая по четырем параметрам: срок эксплуатации земельного участка, безопасность землепользования, интенсивность прав пользования и особенности регулирования земельных отношений[47].

Экономический обзор институциональной теории

Начиная с 1970-х гг. исследования, направленные на объяснение экономического роста, в значительной степени были обусловлены исследованиями экономической истории, которые в конечном итоге включали анализ институциональных факторов при объяснении экономического роста. В своих работах Дуглас Норт обосновал важную роль институциональных факторов в обеспечении экономического роста. Его новая теория экономической истории и теория институциональных изменений сделали его известным экспертом в области институциональной экономики, что связано с присвоением ему Премии памяти А. Нобеля по экономике 1993 года[48].

Д. Норт обнаружил, что между 1600 и 1850 годами, хотя технологии судоходства во многом оставались в этот период прежними, изменения в системе организации судоходства существенно сократили транспортные расходы и повысили эффективность функционирования этой сферы [49] . Он полагал, что эффективная институциональная среда может способствовать

---

45 Liu, Y., Lu, S., & Chen, Y. Spatio-temporal change of urban–rural equalized development patterns in China and its driving factors. // Journal of Rural Studies.2013. No. 32, P. 320-330.

46 Guo, L., Guo, L., Li, J., Zhao, Y., & Jiang, G. Analysis of spatial and temporal variation and influencing factors of rural land dependence from the perspective of human-land relationship. // Sustainability. 2023.Vol.15. No. 13, 9861.

47 Brandt, L., Huang, J., Li, G., & Rozelle, S. Land rights in rural China: Facts, fictions and issues. // The China Journal. 2002. No.47, P. 67-97.

48 Nordhaus, W. D. Managing the commons: The economics of climate change [J]. // 1994.

49 North, D. C. Sources of productivity change in ocean shipping, 1600-1850. // Journal of Political Economy. 1968. Vol.76. No.5, P. 953-970.

выработке действенных стимулов и являются ключом к обеспечению экономического роста; среди этих механизмов наиболее важным является система прав собственности[50]. Сам Норт определяет институты как «правила, процедуры и кодексы поведения, которые управляют тем, как экономические акторы сотрудничают и конкурируют». Институциональные изменения связаны с институциональными инновациям и изменениям институциональной структуры, которые вызваны дисбалансом институциональных спроса и предложения. Институциональные изменения можно подразделить на два основных типа: институциональные изменения «снизу вверх» (также определяемые как институциональные изменения, обусловленные спросом) и институциональные изменения «сверху вниз» (также определяемые как институциональные изменения, обусловленные предложением) [51] . Силы, определяющие реализацию институциональных изменений, исходят из оценки того, превышают ли выгоды от воплощения этих изменений издержки внедрения подобных изменений. Только когда ожидаемые выгоды превышают ожидаемые издержки, экономические субъекты могут рационально способствовать реализации таких институциональных изменений.

В своих ранних исследованиях Норт рассматривал институты в качестве экзогенных переменных, рассматривая при этом экономический рост как преимущественно функцию капитала, труда и технологических параметров, а также применял статистические методы для анализа исторических процессов экономического роста некоторых стран, регионов и отраслей. Норт обнаружил, что в период с 1600 по 1850 год в мировом судоходстве не произошло технологического прогресса, однако за это время значительно возросла эффективность. Исследование показало, что технологии не

---

[50] North, D. C., & Thomas, R. P. The rise of the western world: A new economic history[M]. //Cambridge university press.1973.

[51] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

изменились, но изменились системы и организации судоходства, что привело к снижению стоимости перевозок и повышению производительности морского транспорта. В своём «Подъеме западного мира»[52], Норт утверждает, что институциональные факторы очень важны для обеспечения экономического роста. Институциональные системы, которые могут обеспечить эффективные стимулы для людей, критически важны для поддержания экономического роста, и среди таких систем права собственности важны особенно[53]. «Развитие эффективных экономических организаций в Западной Европе является причиной подъема Запада».

В то же время, согласно историко-экономическим изысканиям Норта, Франция и Испания отставали от той же Британии, поскольку у них не было схожих институциональных структур, которые могли бы эффективно защищать частную собственность и ограничивать королевскую власть, также они не обеспечивали соответствующих стимулов для индивидуальных инноваций[54]. Современная относительная отсталость Латинской Америки, Африки и Азии в этой связи рассматривается как результат неэффективной экономической организации[55]. Некоторые другие экономисты (Джонс) также полагают, что недостаточно эффективные институты делают изменения в связи с технологическими изменениями и потенциал развития огромных рынков не вполне эффективными, что также является важной причиной того, почему промышленная революция не произошла в своё время в Азии[56] [57]. По сути, изучение экономического роста неотделимо от изучения инноваций и

---

52 Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

53 Цуй, И. Исследование неизбежности китаизации марксизма .// Контекст и рефлексия: философия о мире и человеке. 2023. Vol.12. No.9A, P. 114-122. DOI: 10.34670/AR.2023.55.69.017.

54 North, D. C., & Weingast, B. R. Constitutions and commitment: the evolution of institutions governing public choice in seventeenth-century England. // The journal of economic history. 1989. Vol. 49. No.4, P. 803-832.

55 Robinson, J. A., & Acemoglu, D. Why nations fail: The origins of power, prosperity and poverty [M] . // London: Profile. 2012. P. 45-47.

56 Jones, E. L. The European miracle: environments, economies and geopolitics in the history of Europe and Asia [M] . // Cambridge University Press. 2003.

57 Acemoglu, D. Introduction to economic growth. // Journal of economic theory. 2012. Vol.147. No. 2, P. 545-550.

институциональных изменений. В экономической жизни разделение труда продолжает углубляться, цепочка транзакций продолжает удлиняться, информационная асимметрия между людьми становится все более значительной, а транзакционные издержки продолжают расти [58] . Институциональные инновации снижают транзакционные издержки, делая транзакционные действия все более сложными [59] . В условиях все более сложных транзакций экономические взаимодействия людей в значительной степени зависят от надежных и укоренённых моделей поведения[60].

Система в экономическом смысле, «представляет собой набор установленных правил, процедур подчинения и моральных и этических стандартов поведения». Норт называет это «институциональной средой» [61] . Сама по себе институциональная среда регулирует способы сотрудничества и конкуренции экономических акторов [62] . Институциональная среда призвана обеспечить средства получения дополнительного дохода от сотрудничества членов общества и механизм для внесения изменений в законы или права собственности, которые меняют способ, которым отдельные лица или группы конкурируют на законных основаниях [63] . Институциональные изменения можно понимать как процесс замены менее эффективной старой системы лучшей и более эффективной новой системой, что также можно описать как внедрение институциональных инноваций[64].

В целом мы определяем институты как нормы, правила и предписания, используемые обществом для регулирования индивидуального и

---

58 Eccles, R. G. The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting [J]. // 1987. P.602-605.

59 Coase, R. H. The nature of the firm (1937) [J]. // The nature of the firm: origins, evolution, and development. 1993. P. 18-33.

60 Arrow, K. J. The limits of organization [M]. // WW Norton & Company.1974.

61 Williamson, O. E. Transaction cost economics. // Handbook of industrial organization. 1989. No.1, P. 135-182.

62 Ostrom, E. Coping with tragedies of the commons. //Annual review of political science.1999. Vol.2. No.1, P. 493-535.

63 Coase, R. H. The firm, the market, and the law [M]. // University of Chicago press. 2012. P. 114-115.

64 Grief, A. Institutions and the path to the modern economy: Lessons from medieval trade[M]. // Cambridge University Press. 2006. P.30-32.

коллективного поведения, которые оказывают глубокое влияние на социальные, политические, экономические[65] и другие сферы деятельности. Когда на институты оказывают влияние внешние факторы, это может привести к институциональному дисбалансу, который, в свою очередь, провоцирует возникновение последующих институциональных изменений[66]. К этим внешним факторам относятся изменения спроса, влияние новых технологий, прогресс в социальных науках и изменения в предпочтениях[67]. Институты, которые не находятся под жёстким воздействием негативных факторов, сбалансированы, институционально стабильны. При негативном влиянии на институты внешних факторов, они нестабильны, неравновесны и подвержены институциональным изменениям[68]. Собственно, институциональные изменения реализуются, когда выгоды от институциональных изменений превышают затраты на их реализацию[69].

Институциональные изменения реализуются в контексте реализации противоречивых интересов, разрешении конфликтов и реализации игровых сценариев, и могут быть представлены как проявление общественного выбора. Сила субъекта институциональных изменений определяет скорость, направление и результаты институциональных изменений. Инициатором институциональных изменений является субъект институциональных инноваций, которым может быть индивидуум, коллектив, правительство или некоммерческая организация. Для того, чтобы институциональные изменения

---

65 Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. 2011.

66 Ostrom, E. Governing the commons: The evolution of institutions for collective action [M]. //Cambridge university press. 1990.

67 Simon, H. A. Models of bounded rationality: Empirically grounded economic reason [M]. // MIT press. 1997. Vol. 3.

68 Lane, J. E. Why Nations Fail. The Origins of Power, Prosperity and Poverty. // International Journal of Social Economics. 2014. Vol.41. No.7, P. 627-628.

69 Schotter, A. The economic theory of social institutions [J]. // Cambridge Books. 2008.

были успешными, они должны проявляться посредством набора различных акторов: новаторов, респондентов, реализаторов и исполнителей[70].

В зависимости от различных акторов, определяющих институциональные изменения, эти изменения можно подразделить на два основных типа: институциональные изменения, определяемые как бы “снизу вверх” (также называемые институциональными изменениями, обусловленными спросом), и обязательные институциональные изменения, определяемые как бы ”сверху вниз” (также называемые институциональными изменениями, обусловленными предложением) [71] . По масштабам распространения такие изменения можно разделить на общие (национальные или региональные институциональные изменения) и локальные (институциональные изменения отдельной региональной подсистемы или системы внутри отдельного региона). По скорости изменения можно выделить форсированные институциональные изменения (внезапно наступающие) и постепенные институциональные изменения (плавные, переходные)[72].

С началом реализации современной экономической реформы и проведением политики открытости Китая, правительство приступило и к проведению институциональных реформ[73]. Правительство меняло свой курс с директивного планирования на рыночно-ориентированное, в правительственную авторитарную политику встраивались элементы демократизации и децентрализации[74].

Этот вектор изменений встретил поддержку со стороны всех слоев общества. Частичное перераспределение властных полномочий из центра в

---

70 Libecap, G. D. Distributional issues in contracting for property rights [J]. //Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft.1989. P. 6-24.

71 Lin, J. Y. The Needham puzzle: Why the industrial revolution did not originate in China. // Economic development and cultural change.1995. Vol.43. No.2, P.269-292.

72 Fang, Y., & Li, J. A study of non-grid-connected wind power industry development path choice based on new institutional economics [C]. // 2010 World Non-Grid-Connected Wind Power and Energy Conference. IEEE. 2010. P.1-6.

73 Naughton, B. J. The Chinese economy: Transitions and growth [M]. // MIT press.2006.

74 Fewsmith, J. The logic and limits of political reform in China [M]. //Cambridge University Press. 2013.

пользу местных органов власти подразумевает в том числе и более равномерное распределение властных полномочий среди широких слоёв общества [75] . Подобная диверсификация общественных интересов и совершенствование местного самоуправления в свою очередь еще больше способствовали углублению реформы управления государственной системой нашей страны[76].

У Цзинлянь считает, что роль институциональных систем важнее роли технологий в развитии; согласно Цзоу Дунтао институциональные системы играют роль главной производительной силы[77] [78]. В конечном счете, успех современных китайских реформ был обеспечен именно за счёт реализованных институциональных изменений[79].

В условиях плановой экономики и позднее, во время переходного периода, экономическое развитие КНР главным образом определялось центральным правительством страны. При этом хозяйственное поведение ов рыночной экономической системе описывается моделью «экономического человека», в то время как в нынешней социалистической рыночной экономической системе КНР доминирующее поведение скорее следует описать с помощью модели «политического человека». Очевидно, что у «политиков» есть свои собственные идеи, менталитет и интересы, стоящие за их экономическим поведением[80]. Строительство современных дорог и зданий часто воспринимаются местными должностными лицами всех уровней как «базовые черты модернизации»[81]. Благодаря своей наглядности и измеримости

---

75 Tsai, L. L. Accountability without democracy: Solidary groups and public goods provision in rural China[M]. // Cambridge University Press. 2007.

76 Oi, J. C. State and peasant in contemporary China: The political economy of village government . [M] //Univ of California Press. 1989. Vol. 30.

77 Hui, W., & Karl, R. E. Contemporary Chinese thought and the question of modernity. //Social text. 1998. No.55, P. 9-44.

78 Hou, C. C., & Hou, J. W. Evolution of economic institutions and China’s economic reform. //The Social Science Journal. 2002. Vol.39. No.3, P.363-379.

79 McMillan, J. Reinventing the bazaar: A natural history of markets [M]. //WW Norton & Company. 2003.

80 Shirk, S. L. The political logic of economic reform in China [M]. //Univ of California Press. 1993. Vol.24.

81 Landry, P. F. Decentralized Authoritarianism in China: the Communist Party's control of local elites in the post-Mao era[M]. // Cambridge University Press. 2008.

эта современная инфраструктура играет важную роль в оценке «результатов» подобного развития[82]. Соответственно, «стратегия поведения правительства» в значительной степени представляет собой «инвестиции в эффективность», поощряемые самими чиновниками. Например, откуда возьмутся огромные фонды, необходимые для инвестиций в городскую инфраструктуру? Они формируются в том числе с помощью заимствований банков и налогообложения фермеров[83]. При отсутствии же прозрачности и контроля трудно предотвратить попытки подрядчиков получить контрактные права с помощью взяток[84]. Получение такого рода скрытых взяток мотивирует «политиков» делать политическую карьеру[85]. Однако если столь много банковских займов будет “затвердевать” в «строительном» железобетоне, какое влияние это окажет на экономическое развитие страны[86]?

Полноценный старт современных реформ и политики открытости после 1979 года положила конец прежней плановой экономической системы, а для Китая создание и совершенствование социалистической рыночной экономической системы потребовало длительного процесса адаптации. Реформируемая система в этот переходный период не могла всесторонне и эффективно направлять эгоистичное поведение людей в рамках общественного конструктивного поведения, а также не была способна всесторонне и эффективно сдержать разрушительные проявления эгоистичного хозяйственного поведения[87]. Следовательно, хозяйственное

---

82 Edin, M. Remaking the communist party-state: The cadre responsibility system at the local level in China. //China: An International Journal. 2003. Vol. 1. No.01, P. 1-15.

83 Wu, H. China's Urbanization and Rural-to-Urban Migration: Estimates and Analysis in a Perspective of Economic Development in Pre-and Post-Reform Periods [R]. //University of Adelaide, Chinese Economies Research Centre. 1991. No. 1991-08.

84 Gong, T. Corruption and local governance: the double identity of Chinese local governments in market reform. // The Pacific Review. 2006. Vol.19. No.1, P.85-102.

85 Manion, M. Corruption by design: Building clean government in mainland China and Hong Kong[M]. //Harvard University Press.2004.

86 Xu, C. The fundamental institutions of China's reforms and development. // Journal of economic literature. 2011. Vol.49. No.4, P.1076-1151.

87 WORKED, A. P. R. T. How Reform Worked in China[J]. // In Search of Prosperity: Analytic Narratives on Economic Growth. 2003. P. 297.

поведение людей в переходный период неизбежно будет хаотичным, социально неупорядоченным [88] . Незрелость институциональной системы обуславливает специфику рационального поведение индивидов в этой институциональной среде. С одной стороны, они начинают ориентироваться на новые системы и механизмы. Метод кооперативных игр основан на анализе сил, стратегий и даже при проявлении мошенничества, власти и насилия для достижения личных интересов. В конектсе максимизации, социальный порядок поддерживается частично неинституциональным равновесием[89].

С экономической точки зрения, тремя основными концепциями институционального анализа являются система прав собственности, поведение субъектов, владеющих правами собственности и уровень эффективности реализации прав собственности [90] . Среди них система прав собственности является основной движущей силой, а ее главная функция заключается в снижении транзакционных издержек и повышении эффективности распределения ресурсов [91] ; субъектами права собственности являются физические лица, юридические лица, организации или государство, обладающие исключительными правами на владение имуществом, а субъект права собственности имеет права собственности, права пользования, права дохода и права распоряжения собственностью [92] ; эффективность прав собственности подразумевает получение экономических выгод и обеспечения эффективности, создаваемыми системой прав собственности в процессе ее функционирования, которые могут быть использованы для оценки

---

88 Yang, D. L. China's Trapped Transition: The Limits of Developmental Autocracy. By MINXIN PEI [Cambridge, MA: Harvard University Press, 2006. 294 pp. $45.00. ISBN 0-674-02195-9.] [J]. //The China Quarterly. 2006. No.188, P. 1118-1120..

89 Nee, V., & Opper, S. Capitalism from below: Markets and institutional change in China[M]. //Harvard University Press. 2012.

90 Williamson, O. E. The economic institutions of capitalism. Firms, markets, relational contracting. In Das Summa Summarum des Management: Die 25 wichtigsten Werke für Strategie, Führung und Veränderung . //Wiesbaden: Gabler. 1985. P.61-75.

91 Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

92 Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.

эффективности системы прав собственности при распределении ресурсов, формировании экономических стимулов[93], продвижение инноваций и развития рыночных отношений. Проще говоря, чем выше эффективность прав собственности, тем лучше содействие системы прав собственности экономическому развитию и повышению эффективности распределения ресурсов. Эти три элемента тесно связаны и взаимно поддерживают друг другу: система прав собственности влияет на поведение субъекта прав собственности, поведение субъекта прав собственности определяет эффективность реализации системы прав собственности, а повышение эффективности способствует изменению системы прав собственности. Круговое взаимодействие, причинно-следственная связь, зависимость и механизм работы между тремя элементами являются объектами исследования и содержанием институционального анализа[94]. Стремление к человеческому счастью и развитию человека является основным направлением системного анализа[95].

Институциональные изменения - это процесс институциональной замены, преобразования и транзакции. Новая институциональная экономика изучает институциональные изменения в рамках концептов "спроса и предложения"[96]. С точки зрения спроса на институциональные изменения, когда рост доходов, вызванный внешними эффектами, экономией масштаба, рисками и транзакционными издержками, не может быть реализован в рамках существующей институциональной структуры, появятся новые институциональные инновации, которые сделают этот потенциальный рост

---

93 Лю, Ц. Механизм формирования и перспективы развития водного рынка (Doctoral dissertation, Рос. гос. геологоразведоч. ун-т им. С. Орджоникидзе (РГГРУ)). // 2015.

94 North, D. C. Understanding the process of economic change. In Worlds of capitalism. //Routledge. 2012. P.107-120.

95 Sen, A. Development as freedom (1999) [J].// The globalization and development reader: Perspectives on development and global change. 2014. P. 525.

96 Martinussen, J. D. (Ed.). New institutional economics and development theory [M]. // International Development Studies, Roskilde University. 1993.

доходов реальность [97]. При условии, что ожидаемые преимущества институциональных изменений перевешивают ожидаемые затраты, институт изменится [98]. В книге «Подъем западного мира» Норт подчеркивал, что эффективная система прав собственности имеет решающее значение для экономического роста. После систематических исследований и тщательного обобщения Норт опубликовал свой эпохальный шедевр «Структура и изменение в экономической истории» в 1981 году, определив этим формальное становление теории институциональных изменений самого Норта, основанной на теории прав собственности, теории государства и теории идеологии [99]. Аналитическая структура институциональной теории Норта была построена на основе этих трех теорий.

В аналитической структуре институциональной теории Норта он использовал два основные столпа для объяснения фундаментальных причин экономического роста и рецессии, а именно теорию прав собственности и теорию государства [100]. Теоретическое значение объяснения Нортом институциональных изменений заключается в том, что разумная система прав собственности является результатом разумного дизайна институтов страны. Он считает, что эффективные права собственности являются ключом к экономическому росту[101]. Если система прав собственности в обществе может четко определить индивидуальные права собственности и обеспечить их эффективную защиту, она может сократить издержки и расходы экономической деятельности и приблизить индивидуальные интересы к интересам общества [102]. Функция таких институтов заключается в

---

97 North, D. C. Structure and change in economic history. (No Title) [J]. // 1981.

98 Nayyar, D. Institutional change and economic development [M]. // Anthem Press. 2007.

99 Лю, Ц. Механизм формирования и перспективы развития водного рынка (Doctoral dissertation, Рос. гос. геологоразведоч. ун-т им. С. Орджоникидзе (РГГРУ)). // 2015.

100 Acemoglu, D., & Robinson, J. A. Economic origins of dictatorship and democracy [M]. // Cambridge university press. 2005.

101 De Soto, H., & Diaz, H. P. The mystery of capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. // Canadian Journal of Latin American & Caribbean Studies. 2002. Vol.27. No.53, P.172.

102 Hayek, F. A. The principles of a liberal social order [J]. // politico. 1966. P. 601-618.

стимулировании индивидуальных инноваций и улучшении общих социальных и экономических выгод[103]. С другой стороны, права собственности имеют атрибуты общественных благ, и их установление должно предполагать участие государства[104]. Как институт с правовым насилием и статусом естественной монополии, государство находится в выгодном положении для установления и защиты прав собственности[105]. Благодаря экономии масштаба на уровне всей страны появляется возможность установить единые основные правила для структур прав собственности, которые могут снизить транзакционные издержки[106]. В то же время люди также готовы обменять определенные ограничения на предложение благ и права на защиту прав собственности со стороны государства, но эта цена ограничена выгодами, создаваемыми защитой прав собственности[107]. Поскольку государство также является экономическим субъектом, который стремится максимально реализовать свои собственные интересы, оно часто не колеблясь наносит ущерб правам собственности отдельных лиц и стремлениям к инновациям для индивидуальной экономической деятельности с целью максимально реализовать свои собственные интересы, что приводит к экономическому спаду[108]. Это конструктивистский взгляд на институциональные изменения, то есть институциональные изменения, вызванные волей государства, и, таким образом, необходимые ограничения на поведение государства становятся подлинным смыслом теории институциональных изменений Норта[109].

---

103 Demsetz, H. Toward a theory of property rights II: The competition between private and collective ownership. // The Journal of Legal Studies. 2002. Vol.31. No. S2, P. S653-S672.

104 Gatti, D. D., Gallegati, M., & Minsky, H. P. Financial institutions, economic policy, and the dynamic behavior of the economy [R]. // Working Paper. 1994. No.126.

105 Stiglitz, J. E., & Rosengard, J. K. Economics of the public sector: Fourth international student edition [M]. // WW Norton & Company. 2015.

106 Samuels, W. J. The New Palgrave: A Dictionary of Economics. John Eatwell, Murray Milgate, and Peter Newman (editors). // New York: Stockton Press, 1987,(4 volumes) 949, 1044, 1085, and 1025 pages. Economics & Philosophy. 1990. Vol.6. No.2, P.301-309.

107 Acemoglu, D., & Johnson, S. Unbundling institutions [J]. // Journal of political Economy. 2005. Vol.113. No.5, P. 949-995.

108 Buchanan, J. M., & Tullock, G. The calculus of consent: Logical foundations of constitutional democracy [M]. // University of Michigan press. 1965. Vol. 100.

109 Aoki, M. Toward a comparative institutional analysis [M]. // MIT press. 2001.

Соединение теорий прав собственности и институциональных изменений является важным теоретическим вкладом Норта. Он утверждал, что теория прав собственности, сформулированная Коузом и другими учеными, предлагает ценные идеи для понимания механизмов, лежащих в основе снижения транзакционных издержек и эволюции экономических организаций на протяжении длительных периодов[110]. Согласно теории прав собственности, в условиях ограничений существующих технологий, информационных издержек и будущей неопределенности, в мире, полном дефицита и конкуренции, эффективной будет та форма прав собственности, которая требует наименьших затрат на решение проблем координации[111]. Конкуренция в этих условиях заменит неэффективные формы экономической организации эффективными формами экономической организации, поэтому люди стремятся постоянно снижать транзакционные издержки[112]. Действительные права собственности должны быть эффективными, конкурентоспособными или исключаемыми, и, следовательно, такие права должны быть четко определены, что помогает снизить будущую неопределенность и тем самым снизить вероятность оппортунистического поведения, которое в противном случае привело бы к тому, что сделка или контракт были бы менее согласованными.

Норт считает, что структура прав собственности в основном способствует институциональным изменениям в следующих аспектах: Во-первых, в качестве институциональной опоры структура прав собственности необходима для создания эффективного рынка [113] . Неоклассическая экономическая теория полагает, что эффективность рынка полностью зависит

---

110 Maghsoodi, H. R., & Masoominia, M. J. (2023). A Critical Review on the Book “Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty”. // Pizhuhish nāmah-i intiqādī-i mutūn va barnāmah hā-yi ʿulūm-i insāni (Critical Studies in Texts & Programs of Human Sciences). 2023. Vol.22. No.10, P. 1-25.

111 Barzel, Y. A theory of the state: economic rights, legal rights, and the scope of the state[M]. // Cambridge University Press. 2002.

112 Alchian, A. A. Some economics of property rights[J]. // politico. 1965. P. 816-829.

113 Williamson, O. E. The new institutional economics: taking stock, looking ahead. // Journal of economic literature. 2000. Vol.38. No.3, P.595-613.

от высокой степени эффективности конкуренции[114]. Исследование Норта показало, что эффективность рынка подразумевает точную идентификацию и эффективную реализацию прав собственности, а также создание ряда институциональных ограничений, способствующих росту производительности[115]. В условиях рынка с неполной информацией структура прав собственности, их реализация и подтверждение могут уменьшить или полностью устранить неопределенность[116]. Норт полагал, что фундаментальной причиной неэффективности рынка является неэффективность структуры прав собственности, поэтому важным элементом институциональных инноваций является эффективное совершенствование структуры прав собственности[117]. С другой стороны, технологические изменения и развитие более эффективных рынков в конечном итоге приведут к конфликтам с изначальной структурой прав собственности, что сведётся к относительно неэффективной структуре прав собственности. В этом случае необходимо скорректировать структуру прав собственности, усовершенствовав её.

Второе — опираться на структуру прав собственности для содействия технологическому прогрессу. Норт считает, что увеличение скорости технологического прогресса происходит не только из-за расширения размера рынка. Рентабельность инвестиций в новые знания и разработки новых технологий требует установления эффективных прав собственности на знания и инновации[118]. Без закрепления прав собственности новые технологии легко всем доступны, что подрывает стимулы к инновациям[119]. Хотя ожидаемая

---

114 Stigler, G. J. A theory of delivered price systems. // The American Economic Review. 1949. Vol. 39. No.6, P. 1144-1159.

115 Alchian, A. A., & Demsetz, H. Production, information costs, and economic organization. // The American economic review. 1972. Vol. 62. No.5, P. 777-795.

116 Arrow, K. J. The economics of information [M]. // Harvard University Press. 1984. Vol.4.

117 Libecap, G. D. Contracting for Property Rights [J]. // Property Rights: Cooperation, Conflict, and Law. 2003.

118 Romer, P. M. Endogenous technological change. // Journal of political Economy. 1990. Vol. 98. No.5, Part 2, P. S71-S102.

119 Scotchmer, S. Innovation and incentives [M]. // MIT press. 2004.

норма прибыли от разработки новых технологий потециально высока, исторически скорость разработки новых технологий была очень медленной. Проблема в том, что сами по себе «инновации не могут устанавливать систематические права собственности» [120] . Важнейшим стимулом для поощрения технологических изменений и значительного повышения нормы прибыли от частных инноваций являются четкие права собственности на инновации. Законы о товарных знаках, авторских правах, коммерческой тайне и патентах призваны предоставлять изобретателям для этого здесь определенную степень исключительности[121].

Оливер Уильямсон — видный ученый в области институциональной экономики, и его вклад в основном отражен в теории транзакционных издержек. Он считает, что транзакционные издержки относятся к различным расходам, возникающим при проведении транзакций в рыночной экономике, включая сбор информации, переговоры, подготовка контрактов, надзор и исполнение и т. д. Уильямсон подчеркивал влияние транзакционных издержек на выбор между рынками и иерархиями (т. е. организационными формами внутри фирм) и на институциональную структуру. Уильямсон систематически исследовал теорию транзакционных издержек и применил ее для объяснения выбора корпоративных организационных форм. Он считает, что когда транзакционные издержки рыночных транзакций выше, чем издержки транзакций внутри предприятия, последние склонны принимать иерархические организационные формы. Напротив, когда транзакционные издержки рыночных транзакций ниже, чем издержки внутренних транзакций

---

120 Freeman, C. Invention, Growth, and Welfare: A Theoretical Treatment of Technological Change by William D. Nordhaus. // Technology and Culture. 1971. Vol.12. No.2, P. 375-376.

121 Mazzoleni, R., & Nelson, R. R. Economic theories about the benefits and costs of patents. // Journal of economic issues. 1998. Vol. 32. No.4, P.1031-1052.

предприятия, предприятия склонны к децентрализации, развиваясь в рамках рыночного взаимодействия[122].

Рональд Коуз предложил знаменитую «теорему Коуза», основанную на его исследованиях транзакционных издержек и теории фирм. Теорема Коуза гласит, что при отсутствии транзакционных издержек ресурсы будут распределяться эффективно и не будут зависеть от права собственности на ресурсы, поскольку рыночный механизм автоматически распределит ресурсы оптимальным образом с помощью ценовых сигналов. Однако, когда существуют транзакционные издержки, распределение ресурсов больше не является полностью эффективным, а будет зависеть от величины транзакционных издержек, что приведет к неполному распределению ресурсов. Исследования Коуза также подчеркивают важность институтов в решении проблем распределения ресурсов. Он считал, что институты могут повысить эффективность распределения ресурсов за счет снижения транзакционных издержек и содействия потоку информации[123].

В. В. Вольчик обновил и развил теорию институциональной экономики. С помощью теоретического анализа и тематических исследований он исследовал взаимосвязь между технологическим прогрессом и институциональными изменениями в различных экономических системах. С помощью тематического анализа и сравнительных исследований он исследовал процесс экономической модернизации разных стран и регионов, обобщил опыт и уроки, извлеченные из изменений и корректировок экономических институтов Китая. Он подтверждил, что институциональные инновации являются ключевым фактором в содействии технологическому прогрессу и росту экономических выгод. Улучшая институциональную среду, можно содействовать технологическому прогрессу и экономическому

---

122 Williamson, O. E. Markets and hierarchies: analysis and antitrust implications: a study in the economics of internal organization [J]. // University of Illinois at Urbana-Champaign's Academy for Entrepreneurial Leadership Historical Research Reference in Entrepreneurship. 1975.

123 Pearce, D. The Valuation of Social Cost (Routledge Revivals) [M]. // Routledge. 2014.

развитию [124] . Адаптируясь к изменениям в экономическом порядке и способствуя им, экономические институты могут способствовать здоровому развитию экономики и социальному прогрессу [125] [126] . В. Вольчик также подчеркнул важность «нарратива» в понимании экономических институтов, утверждая, что анализ теорий и взглядов разных экономистов (т. е. «нарратив») показал, как «нарративы» и институты совместно формируют путь развития экономики. Более полное понимание внутренней логики экономики и влияния внешней среды обеспечивает новые теоретические рамки и методы для исследования экономики[127].

Влияние зависимости от траектории развития на институциональные изменения в НИЭ

Новая институциональная экономика (НИЭ) подчеркивает роль экономических систем и институциональной среды в воздействии на экономическое поведение и результаты [128], и рассматривает институты как один из важнейших факторов экономического развития. Многие экономические проблемы обусловлены не только естественными силами, но и институциональными нормами и соглашениями. Новая институциональная экономика изучает экономические вопросы с институциональной точки зрения, уделяя особое внимание трансакционным издержкам и вопросам прав собственности при изучении экономических проблем. Впервые НИЭ как теоретическое направление экономики была определена Оливером Э. Уильямсоном. НИЭ охватывают теорию трансакционных расходов, теорию

---

124 Цуй, И. Исследование неизбежности китаизации марксизма.// Контекст и рефлексия: философия о мире и человеке. 2023. Vol. 12 . No.9A, P. 114-122. DOI: 10.34670/AR.2023.55.69.017.

125 Вольчик, В. В., & Кривошеева-Медянцева, Д. Д. Институты, технологии и возрастающая отдача. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2015. Vol.7. No.1, P. 45-58.

126 Вольчик, В. В., & Кот, В. В. Институциональные изменения в контексте модернизации хозяйственных порядков. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2013. Vol. 5. No.4, P. 36-57.

127 Вольчик, В. В. , & Кот, В. В. Нарративная и институциональная экономика. // Journal of institutional studies (Журнал институциональных исследований). 2017. Vol. 9. No.4, P.132-143.

128 Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

институциональных изменений, теорию прав собственности и теорию предпринимательства.

Рональд Коуз задал знаменитые вопросы (1937): «Почему существуют фирмы? Почему рынки не могут организовать экономическую деятельность?» Его ответ заключался в том, что использование рынков для организации транзакций требует издержек, и что фирмы могут снизить эти издержки при определенных условиях. Позже, в 1960 году, Коуз сформулировал концепцию трансакционных издержек и расширил их роль, показав, что когда трансакционные издержки положительны (а они почти всегда таковыми являются), институты необходимы для экономической организации. Три ученых сыграли центральную роль в разработке и распространении различных направлений НИЭ, опираясь на основы, заложенные Коузом: Уильямсон, Норт и Остром.

Оливер Уильямсон увидел потенциал подхода Коуза к транзакционным издержкам, чтобы использовать его как метод анализа различных организаций. Его исследование трансформирует абстрактную концепцию транзакционных издержек в измеримый аналитический инструмент, который не только анализирует ключевые атрибуты, влияющие на эти издержки, но и систематически объясняет компромиссы и логику, с которыми сталкиваются экономические субъекты при принятии решений в различных моделях развития. Уильямсон изначально сосредоточился исследовании баланса между двумя полюсами рынка и совместного предприятия (иерархии), а затем расширил его до других соглашений, которые объединяют и превосходят характеристики фирм и рынков (например, франчайзинг), которые он назвал «гибридами»[129]. Это направление экономической науки стало известно как экономика транзакционных издержек (ЭТИ) и инициировало масштабное исследование различных типов контрактов. Контракты здесь рассматривались

[129] Williamson, O. E. The vertical integration of production: market failure considerations. // The American economic review. 1971. Vol. 61. No.2, P. 112-123.

как основное средство для мониторинга рисков, ограничивающих транзакции, способом уменьшения неопределенности[130].

Дуглас Норт также не был удовлетворён общепринятыми для экономической науки теоретическими подходами к исследованию роста и развития, которые фокусировались на накоплении капитала и изучении взаимосвязи между капиталом и трудом. Адам Смит задал знаменитый вопрос: почему некоторые страны богаты, а другие бедны? Норт определил институты как ключевые объясняющие факторы роста и развития. Он проанализировал две взаимодополняющие переменные, которые определяют национальное богатство: права собственности как стимулы для инноваций и транзакционные издержки как барьеры для расширения торговли[131].

Элинор Остром фокусируется на исследовании ресурсов, которые не принадлежат частным лицам или государствам, но принадлежат сообществам, например, общие леса, общие рыбные промыслы, общие ирригационные системы, общие земли и т. д.[132] Она провела глубокий эмпирический анализ этих институтов, поддерживающих коллективные действия по управлению подобными общими ресурсами. Такие институты позволяют некоторым сообществам избегать «трагедии общин», когда ресурсы без государственных или частных прав собственности используются чрезмерно интенсивно, что приводит к их истощению[133].

Австрийская экономическая школа, начиная с ее основателя К. Менгера и далее, в лице своих ведущих представителей, Л. Мизеса и Ф. Хайека, всегда придавала значение институциональным исследованиям. Они полагали, что деловая жизнь всегда существует в определённых институциональных рамках.

---

130 Davis, L., & North, D. Institutional change and American economic growth: A first step towards a theory of institutional innovation. //The journal of economic history. 1970. Vol. 30. No.1, P. 131-149.

131 Ostsrom, E. Incentives, rules of the game and development [M]. // Washington, DC: World Bank. 1995. P. 207-234.

132 As Institutionalists, A. Evolution and Economics: Austrians as Institutionalists [J]. // Modern Austrian Economics. 2024. Vol.3. No.6, P.1.

133 Carl, M., & Foley, C. A. On the origin of money. [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.1. P. 91-106.

Экономика требует не только теоретических и прикладных исследований, но и исследований подобных институциональных рамок хозяйствования. Можно также сказать, что австрийская школа была в этой области пионером и способствовала развитию современной институциональной экономики. Основные характеристики методов исследования и анализа школы можно выразить следующим образом: (1) институты имеют тенденцию возникать и изменяться посредством спонтанных социальных процессов; и (2) различная институциональная среда оказывает разное влияние на возникновение знаний и распространение информации. Например, К. Менгер объяснил происхождение денег как «спонтанный результат, непреднамеренный результат определенных индивидуальных усилий членов общества», а не как правовой институт, навязанный государством. Хайек (1988) расширил концепцию спонтанного порядка, чтобы объяснить возникновение других рыночных институтов, таких как право, включая право собственности. Именно появление этих институтов делает возможным «большое общество», где люди регулярно совершают покупки и обмениваются, не зная друг друга[134].

Мизес утверждал, что: «без частной собственности не может быть обмена; без обмена не может быть обменного курса или цены; без цены мы не можем решить экономическую проблему принятия рациональных производственных решений». С австрийской точки зрения права собственности играют решающую роль в создании знаний об альтернативных издержках ресурсов[135].

Новые институциональные экономисты размышляют над вопросом Адама Смита: почему некоторые страны богаты, а другие бедны? Первоначально эти исследования были сосредоточены на подтверждении того, что институты являются значимым фактором экономического развития и

---

134 Hayek, F. A. The fatal conceit: The errors of socialism [M]. // Routledge. 2013.

135 Von Mises, L. Economic Calculation in the Socialist Commonwealth 1 [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.3. P. 3-31.

преобладают над другими объяснениями. Эти исследования показывают, что влияние институтов не только значительно, но и устойчиво. Чтобы объяснить эту устойчивость, а также причины и сроки институциональных изменений, новые институционалисты сосредоточили свои исследования на четырех темах: могущественные элиты; зависимость от пути развития; убеждения; и в последнее время — это культура[136]. Здесь мы сосредоточимся на том, как зависимость от предшествующего пути развития влияет на институциональные изменения.

Зависимость от пути предшествующего развития относится к такому феномену человеческого общества, когда технологическая эволюция или институциональные изменения демонстрируют своего рода инерцию, похожую на ту, что наблюдается в физике. Так, когда человек вступает на определенный путь (будь то «хороший» или «плохой»), такие факторы, как экономия от масштаба, эффекты обучения, эффекты координации, адаптивные ожидания и ограничения, обусловленные личными интересами, могут создать подобную зависимость от такого пути.

Розенберг выступал за использование теории зависимости от предшествующего пути развития в качестве инструмента для изучения экономического развития, утверждая, что современный технологический прогресс следует рассматривать в контексте предыдущего, более раннего технологического опыта[137]. Более того, такие учёные как Менгер и Веблен[138], хоть и не использовали сам термин «зависимость от предшествующего пути развития», определенно использовали очень близкие по содержанию с ним концепты[139]. Эрроу также отметил в своем важном обсуждении истории

---

136 Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

137 Rosenberg, N. Exploring the black box: Technology, economics, and history [M]. // Cambridge University Press. 1994.

138 Veblen, T., & Mayer, O. G. Imperial Germany and the industrial revolution[M]. // Routledge. 2022.

139 Martin, R., & Sunley, P. Path dependence and regional economic evolution. // Journal of economic geography. 2006. Vol.6. No.4, P. 395-437.

зависимости от предшествующего пути, что Куно упоминал возрастающую отдачу в своей работе в 1830-х годах, и признал исследовательскую работу Веблена как исследующую именно проблему зависимости от предшествующего пути развития [140] . Магнуссон в своей публикации интерпретировал эти исследования как включение элементов зависимости от пути предшествующего развития, поскольку ранние технологические прорывы, по крайней мере, частично ограничивали выбор участников. Согласно этой интеллектуальной традиции, подобные исторические пути влияют и ограничивают сферу действия новых конкурентов в технологической сфере[141].

Первая явная концепция зависимости от пути предшествующего развития была разработана в Соединенных Штатах в начале 1980-х годов Полом А. Дэвидом и Брайаном В. Артуром. Артур использовал урну Полиа, содержащую два набора шаров разного цвета, но одинакового размера [142] . Когда вытаскивается шар определенного цвета, другой шар того же цвета добавляется обратно в урну, удваивая вероятность вытаскивания шара того же цвета в последующих розыгрышах. Хотя этот процесс является случайным, со временем один цвет может стать доминирующим, поскольку вытаскивается все больше и больше шаров того же цвета, создавая положительную обратную связь. Вероятность того, что оба цвета уравновесятся, уменьшается, поскольку процесс продолжается без долгосрочной положительной обратной связи для любого цвета. Пол Дэвид проиллюстрировал, как выбор новой технологии может зависеть от сил, отличных от оптимального выбора на идеальном рынке, на примере клавиатуры QWERTY [143] . Дэвид утверждал, что

---

[140] Arrow, K. J. Increasing returns: historiographic issues and path dependence. // The European Journal of the History of Economic Thought. 2000. Vol. 7. No.2, P. 171-180.

[141] Magnusson, L. The role of path dependence in the history of regulation [M]. In The State, Regulation and the Economy . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 107-120.

[142] Arthur, W. B. Increasing returns and path dependence in the economy[M]. // University of michigan Press.1994.

[143] David, P. A. Clio and the Economics of QWERTY. // The American economic review. 1985. Vol.75. No.2,P. 332-337.

расположение букв на клавиатуре было результатом маловероятного события, приведшего к установлению стандарта, несмотря на то, что раскладка альтернативной клавиатуры Дворака была более совершенной. Дэвид более подробно остановился на этом аргументе в нескольких последующих статьях[144] [145] [146]. Дэвид определил зависимость от пути предшествующего развития следующим образом: «Положительное определение зависимости от пути предшествующего развития было бы следующим: зависимость от пути предшествующего развития — это процесс, в котором асимптотическое распределение стохастического процесса определяется как последовательность (функция) его собственной истории»[147]. Эти два случая являются типичными примерами зависимости от пути предшествующего развития в истории технологической эволюции. Модель зависимости от пути предшествующего развития, основанная на самоусилении и возрастающей отдаче, была позднее распространена на изучение институциональных изменений и широко применялась и проверялась на практике.

Пол Пирсон использовал институты и зависимость от предшествующего пути развития как инструменты для понимания государства всеобщего благосостояния[148] [149]. Норт распространил аргумент Брайана Артура о феномене самоусиления в процессе технологической эволюции на институциональные изменения, тем самым установив теорию зависимости институциональных изменений от пройденного пути. Норт считает, что «зависимость от пройденного пути» похожа на инерцию в физике, при этом

---

144 David, P. A. Heroes, herds and hysteresis in technological history: Thomas Edison and ‘The Battle of the Systems’ reconsidered. // Industrial and Corporate Change. 1992. Vol. 1. No.1, P. 129-180.

145 David, P. A. Why are institutions the ‘carriers of history’?: Path dependence and the evolution of conventions, organizations and institutions. // Structural change and economic dynamics. 1994. Vol. 5. No.2, P. 205-220.

146 David, P. A., & Thomas, M. (Eds.). The economic future in historical perspective[M]. // Liverpool University Press. 2006. Vol.13.

147 David, P. A. Path dependence, its critics, and the quest for' historical economics'. In Evolution and path dependence in economic ideas . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 15-40..

148 Pierson, P. Increasing returns, path dependence, and the study of politics. // American political science review. 2000. Vol. 94. No.2, P. 251-267.

149 Pierson, P. Politics in time: History, institutions, and social analysis [M]. // Princeton University Press. 2004.

институциональные изменения также имеют механизм возрастающей отдачи и самоусиления. Этот механизм заставляет институциональные изменения следовать определенному пути, усиливая его установленное направление в последующем развитии. Следуя этому пути, экономические и политические изменения институтов могут войти в самоусиливающийся цикл; они могут продолжать идти по такому пути, «застревая» в неэффективном состоянии. Поэтому в рамках поставленных целей институциональных изменений крайне важно выбрать корректный путь институциональных изменений и постоянно корректировать направление такого пути, чтобы гарантировать, что он следует более оптимальной траектории, избегая попадания в состояние неэффективной институциональной блокировки[150].

Существуют три основные причины «зависимости от пути предшествующего развития» в процессе институциональных изменений. Во-первых, роль формальных правил в экономическом развитии непрерывна и кумулятивна. Политическая и правовая система страны ограничивает экономическую свободу и индивидуальные характеристики поведения, тем самым влияя на экономические выгоды. Во-вторых, неформальные правила оказывают более продолжительное влияние на экономическое развитие, будучи глубоко укорененными в исторических процессах. По сравнению с формальными институтами неформальные институты менее изменчивы, изменения происходят непрерывно, медленно, постепенно и эндогенно. Исторически, хотя политические и правовые системы многих стран мало чем отличаются, их пути экономического развития сильно различаются. Основная причина заключается в том, что действуют различные неформальные институты и традиционные культуры. В-третьих, особые группы интересов, связанные с институциональной системой, являются движущей силой для поддержания текущих институциональных изменений. Поскольку эти группы

---

[150] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

интересов сопряжены с существующей системой, выживая в конкурентной борьбе, они усиливают текущую систему, тем самым способствуя институциональным изменениям для сохранения ее первоначальной инерции и продолжения развития в том же направлении.

Теория зависимости от предшествующего пути развития, очевидно, имеет практическое значение для стран, находящихся в процессе трансформации экономической системы. Профессор У Цзинлянь отметил, что Китай переживает великую эпоху реформ. Что выражается в переходе от плановой к рыночной экономике и является широкомасштабным процессом институциональных изменений[151].

Всему процессу этого перехода присущи характеристики зависимости от пути предшествующего развития. Во-первых, первоначальный выбор институциональной системы обеспечит стимулы и инерцию для укрепления существующей системы, поскольку всегда удобнее следовать установленному пути и направлению, чем формировать новый; во-вторых, как только институциональная система сформирована, проявляются группы давления с корыстными интересами в рамках существующей системы. Они стремятся консолидировать существующую систему и препятствовать дальнейшим реформам, даже если новая система более эффективна, чем уже сформировавшаяся. Даже если последующая реформа будет принята такими группами, они будут стремиться сделать последующие изменения полезными для консолидации и расширения своих корыстных интересов. Поэтому первоначальные реформы, как правило, определяют масштаб последующих реформ. Будет ли реформа успешной, зависит не только от субъективных желаний реформаторов и установленной целевой модели, но и от пути, выбранного ранее.

---

[151] Wu, J. Understanding and interpreting Chinese economic reform [M]. // Texere .2005.

Институциональные изменения в значительной степени определяются зависимостью от пути предшествующего развития. После того, как такой путь выбран (менее или более эффективный), он будет продолжать самоусиливать себя. Зависимость от пути предшествующего развития оказывает значительное влияние на экономический рост и социальный прогресс. Поэтому, если путь выбран корректно, то благодаря эффектам масштаба и адаптивным ожиданиям, экономическая эффективность может быть улучшена, распределение ресурсов оптимизировано, что, в свою очередь, становится важным фактором для продвижения дальнейших институциональных изменений, и обе стороны представляют собой положительный цикл взаимной причины и следствия и взаимного продвижения. Однако, если выбран менее эффективный путь, институциональные изменения могут не принести роста выгод для большинства, а вместо этого лишь благоприятствовать привилегированному классу. Такие институциональные изменения усугубляют несправедливую конкуренцию, что приводит к хаотичному рыночному порядку и экономической рецессии. Как только возникает эта ситуация «закрепления», ее трудно обратить вспять, о чем свидетельствуют печальные уроки многих развивающихся стран. Поэтому страны, претерпевающие институциональные изменения, должны постоянно решать проблему «зависимости от пути предшествующего развития». Влияние такой зависимости на институциональные изменения также является одной из актуальных теорий этой диссертации.

Причины изменения прав земельной собственности

Академическое сообщество еще не достигло консенсуса относительно понимания основных движущих факторов, лежащих в основе изменений и преобразований в правах земельной собственности, по-прежнему существуют различные взгляды на эту проблему развития. Чжу Ючжи и другие считали, что противоречие между ростом населения и ограниченными земельными

ресурсами является основной движущей силой изменения системы землепользования, а стремление достичь эффективности регулирования этой сферы является главной причиной, определяющей изменение системы землепользования, а социальное равенство при этом является приоритетом для изменений такой системы[152].

Цянь Чжунхао создал модель экономического анализа, основанную на критерии эффективности, объяснив исторические изменения системы земельной собственности в округе Шанди в Китае. Цянь Чжунхао указал, что когда технология, население, рабочая сила и другие факторы, влияющие на систему землепользования изменяются и развиваются до определенной степени, внешние выгоды, которые не могут быть получены сторонами в рамках ранее существовавшей институциональной среды, будут интернализированы, и всем сторонам необходимо будет участвовать в инновациях в системе землепользования. Когда условия для изменений в системе земельной собственности будут проявлены, изменения в системе земельной собственности неизбежно произойдут, внешние выгоды будут интернализированы. Его исследования показывают, что историческое изменение системы землепользования сельхозземель Китая является результатом проявленных интересов, которым присущи типичные характеристики феномена зависимости от предшествующего развития[153]. Дэн Даяо, Лю Ган и другие проанализировали процесс изменения системы прав собственности на сельхозземли в Китае с точки зрения справедливости и эффективности[154]. Лю Шоуин же считает, что к ограничениям на изменения системы землепользования следует отнести защиту национальных интересов в

---

152 Dong, J. Seventy years of changes in China's rural land system: Review, enlightenment and outlook [J]. // International Journal of Regional, Rural and Remote Law and Policy. 2019. No. 1, P. 1-9.

153 Lu, X., Peng, W., Huang, X., Fu, Q., & Zhang, Q. Homestead management in China from the “separation of two rights” to the “separation of three rights”: Visualization and analysis of hot topics and trends by mapping knowledge domains of academic papers in China National Knowledge Infrastructure (CNKI). // Land Use Policy. 2000. Vol.97. 104670.

154 Qiao, S., & Upham, F. Evolution of relational property rights: A case of chinese rural land reform [J]. //Iowa L. Rev. 2014. Vol.100. P. 2479.

рамках ранее сформированной институциональной структуры, реальные интересы коллективных организаций и то, насколько справедливо перераспределяются права на землепользование и соответствующие обязательства внутри коллектива.

Многие ученые изучали изменения прав земельной собственности в связи с динамикой отдельных показателей, таких как рост семейных ферм в Китае, перемещение излишков сельской рабочей силы, изменения в численности и структуре сельского населения, существования неформальных институтов, таких как различные народные обычаи, а также в связи с трендами долгосрочного развития сельских районов[155] [156] [157]. Яо Ян объяснил изменения и отличия между разными системами прав земельной собственности различиями в степени индивидуализации таких прав земельной собственности и объяснил причины их региональных различий[158].

Чэнь Чжиган и другие подтверждали, что существуют региональные различия в особенностях развития систем прав земельной собственности в Китае. Коренная причина региональных различий заключается в асинхронном экономическом и социальном развитии восточных, центральных и западных провинций страны, разнообразии сельхозотраслей и местных особенностях проводимой политики и регулирующих правил, что напрямую влияет на дифференциацию и диверсификацию спроса на земельную собственность в каждом регионе. Эти исследования показывают, что органы власти также существенным образом влияют на модификацию прав земельной собственности, включая права землепользования[159].

---

155 Chen, Z., Meng, Q., Yan, K., & Xu, R. The analysis of family farm efficiency and its influencing factors: evidence from rural China. // Land. 2022. Vol.11. No.4, P. 487

156 Zhang, L., Rozelle, S., & Huang, J. Off-farm jobs and on-farm work in periods of boom and bust in rural China. // Journal of Comparative Economics. 2001. Vol.29. No.3, P. 505-526.

157 Liu, Y., Liu, J., & Zhou, Y. Spatio-temporal patterns of rural poverty in China and targeted poverty alleviation strategies. // Journal of rural studies. 2017. Vol.52. P. 66-75.

158 Libecap, G. D. Property rights in economic history: Implications for research. // Explorations in Economic History. 1986. Vol.23. No.3, P. 227-252.

159 Chen, H. Linking institutional function with form: Distributional dynamics, disequilibrium, and rural land shareholding in China. // Land Use Policy. 2022. Vol. 120. 106283.

Поведение субъекта изменения прав земельной собственности

Поведение характеризует активность и реакцию сторон на внешние экономические сигналы с целью реализации собственных экономических интересов в конкретной социально-экономической среде[160]. Рациональное экономическое поведение подразумевает, что стороны экономических отношений будут определять свои собственные интересы и цели в условиях внешних ограничений и выбирать эффективные и доступные им средства для достижения этих целей. Масахико Аоки считает, что важнейшей особенностью здесь является то, что существуют самоисполняющиеся правила поведенческого выбора, которые регулируют процесс непрерывного взаимодействия между участниками экономических отношений[161]. Поскольку процесс институциональных изменений по сути является процессом переопределения, корректировки правами собственности, он неизбежно повлияет на экономические интересы вовлеченных сторон. Для экономических субъектов, вовлеченных в изменение системы прав собственности, сравнение затрат и выгод различных систем прав собственности определяет их отношение к процессу изменений содержания этих прав, что, в свою очередь, определяет, когда и как они произойдут.

В связи с разнообразием и неопределенностью функций полезности различных субъектов и их различными структурами интересов, субъекты институциональных инноваций с различными предпочтениями, интересами и политическими силами будут организовываться для формирования организации-альянса, которая может предпринимать коллективные действия, то есть групповые интересы[162]. Очевидно, что степень взаимной выгоды и баланс сил между группами интересов определяют траектории и масштабы

---

[160] Bromley, D. W. Institutional change and economic efficiency. // Journal of Economic Issues. 1989.Vol. 23. No.3, P. 735-759.

[161] Furubotn, E. G., & Richter, R. The new institutional economics–a different approach to economic analysis. // Economic Affairs. 2008. Vol.28. No.3, P. 15-23.

[162] Thelen, K. Institutional change in advanced political economies. // British Journal of Industrial Relations. 2009. Vol. 47. No. 3, P. 471-498..

институциональных инноваций [163] . Группы интересов отражают позиции стейкхолдеров. В западной политологии группы интересов также определяются как группы давления. Они обычно представляют явно или неявно организованные структуры, имеющие общие цели и пытающиеся влиять на государственную политику[164].

Олсон однажды отметил, что размер групп интересов ограничивает возможности коллективных действий, а также размер групп интересов является функциональной переменной эффективности коллективных действий[165].

Группы интересов до некоторой степени определяют особенности экономического поведения и специфику институциональных изменений. Гари Либекамп разделил группы интересов в процессе заключения контрактов на права собственности на три категории: претенденты на владение частной собственности, политики и бюрократы. Он считает, что факторы влияния, определяющие поведение различных групп интересов в процессе конкуренции, включают размер общей выгоды, которую, как ожидается, можно получить от институциональных изменений, количество конкурирующих групп интересов, неоднородность договаривающихся сторон [166] , информационные проблемы и степень неравномерности распределения богатства. По мнению Норта, институциональные изменения являются общим процессом призыва первичной рабочей группы и ответа вторичной рабочей группы. По крайней мере одна из разновидностей институциональных изменений связана с типом «предпринимателя», который осмеливается идти на риск, обладает острыми наблюдательными и организационными навыками, играет важную роль в самоорганизации

---

163 Amable, B. The political economy of institutional change[C]. // In 30th Annual Meeting. SASE. 2018. June.

164 Floden, R. E., & Weiner, S. S. Rationality to ritual: the multiple roles of evaluation in governmental processes. // Policy sciences. 1978. Vol. 9. No.1, P. 9-18.

165 Olson, M. The logic of collective action [1965]. // Contemporary sociological theory. 2012. Vol. 124. P. 62-63.

166 Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

гражданского общества и является личностью, благодаря которой группы получают экономические выгоды[167].

Че Юбин и другие разделили группы интересов в системе прав земельной собственности в Китае на три категории: частные претенденты на собственность, низовые сельские управляющие, политики и бюрократы. Эмпирические наблюдения показывают, что участники или группы интересов в системе прав земельной собственности в Китае с позиций возникновения системных инноваций можно примерно разделить на правительства, предприятия, сельские коллективные экономические организации и фермеров [168] . Исследователи изучили поведение сторон, вовлеченных в изменение системы прав земельной собственности с разных позиций. Чжоу Цирен и др. проанализировали взаимодействие между государством и системой прав земельной собственности фермеров и отметили, что сельская реформа в Китае представляет собой процесс, который ослабляет централизованный контроль государства над сельской социальной и экономической деятельностью[169]. В этом процессе особенности формирования коллективных прав земельной собственности в сельской местности Китая определяются национальными приоритетами, а не выбором фермеров[170].

Ли Ячэн и др. теоретически проанализировали взаимодействие между фермерами и местными сельскими организациями в контексте происходящих изменений в системе прав земельной собственности в Китае[171]. Они считали, что система прав земельной собственности позволяет местным властям иметь

---

167 Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. Institutions as a fundamental cause of long-run growth [J]. // Handbook of economic growth. 2005. Vol. 1. P. 385-472.

168 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

169 Bikai, G., Bing, C., & Yuming, G. Empirical analysis on protection of landless peasants' rights and interests at period of accelerated urbanization[C]. // In 2011 International Conference on Electronics, Communications and Control (ICECC). IEEE. 2011, September. P. 3719-3722.

170 Conning, J. H., & Robinson, J. A. Property rights and the political organization of agriculture. // Journal of Development Economics. 2007. Vol. 82. No. 2, P. 416-447.

171 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

равные преференции с фермерами, что даст им более высокие институциональные выгоды, в то время как в прошлом такие сельские организации полагали, что преследование своих корыстных интересов станет препятствием для реформы среди крестьянских хозяйств[172].

Максимизация общего объема избыточного производства является основной целевой установкой руководства местных властей. Стремление таких властей к «максимизации избыточного производства» привело к институциональным изменениям на селе, системах прав собственности и усилению региональных различий. В нынешней ситуации множественных искажений на сельском рынке низкая степень индивидуализации земельных прав фермеров рассматривается как институциональный выбор фермеров для преодоления давления выживания, а также является ответом на коллективное выживание. Эмпирическое исследование Гун Цишэна и Лю Шоуина в сельском Китае показывает, что корректировка границ участков обрабатываемой земли отражает желания подавляющего большинства фермеров, особенно в деревнях с меньшим количеством возможностей для несельскохозяйственной занятости. Корректировка земли является результатом коллективного принятия решений фермерами[173]. Эмпирические исследования Бо Вэйкана показывают, что на первый взгляд местные руководители играют чрезвычайно важную роль в процессе политической адаптации, но на самом деле здесь решающую роль играют потребности и запросы фермеров[174]. Huang Xiaofeng and others believe that as the main body of land management, farmers' will and trust have a fundamental impact on the changes in the land property rights system[175]. Тянь Пин изучал поведение местных

---

172 Liu, S., Carter, M. R., & Yao, Y. Dimensions and diversity of property rights in rural China: Dilemmas on the road to further reform. // World development. 1998. Vol.26. No.10, P. 1789-1806.

173 Xing, L., Hu, M., & Xue, M. The effect of urban–rural construction land transition on ecosystem services: A theoretical framework and empirical evidence for China [J]. // Habitat International. 2022. Vol. 124. 102576.

174 Wang, X. Mutual empowerment of state and peasantry: Grassroots democracy in rural China[J]. // World Development. 1997. Vol.25. No.9, P. 1431-1442.

175 Epstein, R. A. How Spontaneous: How Regulated: The Evolution of Property Rights Systems [J]. // Iowa L. Rev. 2014. Vol. 100. P. 2341.

органов власти в связи с изменениями в системе прав земельной собственности[176].

Результаты исследования показывают, что в процессе корректировки изменений в системе прав земельной собственности, полное использование значительного влияния местных органов власти во взаимодействии между центральными и местными органами власти, а также роли микроконфигурации в реализации эффективно способствовали реформированию системы прав земельной собственности [177] . Система прав земельной собственности, созданная основными группами интересов в определенный период, наконец станет историей.

Концепция реформы прав земельной собственности

На основе глубокого анализа текущей системы прав собственности на сельские земли исследователи изучили тенденции реформирования системы этих прав собственности в Китае и предложили различные планы её реформирования. Чжоу Цирен считает, что коллективная собственность на сельские земли не является ни «совместной кооперативной частной собственностью», ни чисто государственной собственностью, социалистической институциональной средой в аграрной сфере под контролем государства, но результатом коллективного принятия контроля. Суть коллективной собственности на сельские земли заключается в праве жителей деревни делить землю поровну в соответствии с их статусом членства[178].

Именно потому, что права членства формируют ядро коллективного землевладения в сельской местности, любой фермер имеет право пользоваться коллективной землей, не платя за её пользования. Следовательно, нечеткая

---

176 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

177 Brandt, L., Rozelle, S., & Turner, M. A. Local government behavior and property right formation in rural China [J]. // Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft. 2004. P. 627-662.

178 Wong, S. W., Tang, B. S., & Liu, J. Rethinking China’s rural revitalization from a historical perspective. // Journal of Urban History. 2022. Vol.48. No.3, P. 565-577.

граница прав собственности в рамках нынешней структуры коллективной собственности представляет собой системное препятствие для установления прав на сельскую землю, и ядром будущей реформы прав земельной собственности является решение проблемы неоднозначности прав собственности в сохраняющейся коллективной собственности.

Относительно тенденции реформирования системы прав собственности на сельские земли, то согласно позиции многих исследователей важной темой будущей реформы системы прав земельной собственности в Китае является соблюдение принципа «непрерывного углубления + точной оптимизации»[179] в соответствии с предпосылкой соблюдения «трех прав разделения» земли, дальнейшего совершенствования системы рынка земли, укрепления политики защиты и управления землей, содействия поощрению передачи сельской земли и крупномасштабной эксплуатации, оптимизации распределения земли и содействия региональному скоординированному развитию города и села. Хань Цзюнь подчеркнул, что сохранение независимости прав на заключение земельных контрактов, предоставленных фермерам в рамках коллективной собственности, может не только компенсировать недостатки неопределенности индивидуальных прав собственности в системе коллективной собственности, но и эффективно способствовать инновационным прорывам в диверсификации различных форм прав на заключение контрактов и управления землей. Построение коллективной экономической модели может уменьшить неопределенность в текущей системе прав земельной собственности, улучшить механизмы защиты прав собственности фермеров, повысить мотивацию фермеров, помочь сформировать у них стабильные долгосрочные ожидания, содействовать коммерциализации земли и в то же время улучшить функцию социального обеспечения передачи земли и ввести в действие эффективность

[179] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

землепользования. Чжэн Хаолань предложил, что в условиях нынешнего доминирования национальной административной власти на рынке земли реформа системы прав собственности на сельскую землю должна проводиться в рамках существующей институциональной структуры. В частности, реформа должна прояснить предмет права собственности, чтобы предотвратить развитие противоречивых интересов. Эти меры помогут обеспечить плавный ход реформы и разумное распределение выгод для всех сторон[180].

Кроме того, исследователи также предлагают планы проведения земельных реформ. Один из планов предлагает национализации земли. Ян Сюнь и другие считают, что нынешняя модель коллективной собственности Китая несёт в себе корень многих проблем. Хотя это форма общественной земельной собственности, она несовместима с социалистической рыночной экономикой из-за отсутствия полноценных субъектов, неполного содержания, отсутствия единой формы реализации прав и неясного перечня объектов. Поэтому национализация земли может быть эффективной стратегией и решением. Самым большим преимуществом государственной земли является то, что она может относительно эффективно предоставлять общественные блага, необходимые для землепользования. Кроме того, национализация прав земельной собственности позволит государству регулировать землепользование в более крупных масштабах [181] , заменяя стихийное распределение научным планированием и преодолевая неэффективное использование интенсивным управлением не только повышая этим экономическую эффективность землепользования, но и компенсируя сбои рынка посредством институционального регулирования, эффективно устраняя хаос небрежного использования и растраты ресурсов и реализуя устойчивое эффективное использование земли.

---

[180] Laiyou, Z., & Jiawei, L. Dilemmas and theoretical exploration of China’s rural land property rights system reform [J]. // Frontiers in Sustainable Food Systems. 2023. Vol. 7. 1238241.

[181] Zhang, Y. The Demsetz’s Evolutionary Theory of Property Rights as Applied to Rural Land of China: A Supplement [J]. // Land. 2021. Vol. 10. No.9, P. 888.

Другой, альтернативный подход состоит в том, что следует установить и развивать частную земельную собственность. Исследования Ло Хайпина указывают на то, что только с четкой и персонализированной системой прав частной собственности фермеры могут иметь исключительные права земельной собственности и все права, вытекающие из этого, что значительно мобилизует энтузиазм фермеров для сельскохозпроизводства и будет усиливать мотивацию фермеров по более рачительному распоряжению сельскохозяйственными ресурсами. Долгосрочный внутренний динамический инвестиционный механизм в этих условиях будет способствовать устойчивому развитию сельскохозяйственной производительности [182] . Кроме того, приватизация земли позволяет фермерам передавать землю. Поток и реорганизация ресурсов будут мотивировать стремиться эффективно привлекать средства и решать проблемы повышения эффективности использования земли.

Третий подход — внедрение системы сложных имущественных прав, распределяемых между государством и фермерами. Репрезентативные исследования включают работы Цюй Футяня и других авторов. Центральной идеей этих исследований является то, что права окончательного распоряжения и права макрораспределения земли принадлежат государству, а права микропользования, права дохода и общие права передачи земли будут принадлежать при этом фермерам. Согласно этому подходу, сложные имущественные права играют ту же роль, что и права частной собственности, мотивируя фермеров для развития производства и защиты экологической среды. С другой стороны, государство при такой стратегии развития сохраняет

[182] Kan, K. Creating land markets for rural revitalization: Land transfer, property rights and gentrification in China [J]. // Journal of Rural Studies. 2021.Vol. 81. P. 68-77.

стратегический контроль, оно может эффективно преодолеть недостатки прав частной собственности[183].

1.2 Обзор эволюции политики в области прав земельной собственности в Китайской Народной Республики

Объектом диссертационного исследования является политика Китая в отношении прав земельной собственности и процесс ее эволюции. Поскольку На протяжении своей длительной истории Китай пережил сложный эволюционный процесс с прогрессом производительности и изменением социальных и экономических институтов. В разные исторические периоды система земельной собственности демонстрировала различные характеристики и формы. Однако из-за длительной истории феодального общества в Китае, её пережитков, прежняя система земельной собственности не релевантна при изучении современной экономики. Поэтому период исследования, выбранный в данной диссертации, - это политика в сфере земельной собственности после создания Китайской Народной Республики в 1949 году, анализируется земельная политика в этот период. Согласно фактической ситуации В этом контексте современная история Китая делится на четыре этапа.

Период существования двойной структуры права собственности на сельские земли (1949-1952)

В течение периода с 1949 по 1952 годы происходило становление государственной власти в стране и восстановления народного хозяйства. Земельная реформа, проводимая в эти годы, полностью похоронила прежнюю феодальную систему землевладения, соединив для крестьян права земельной собственности и права землепользования и установила крестьянскую систему

[183] Shouying, L. The structure and changes of China’s land system. // China Agricultural Economic Review. 2019. Vol. 11. No. 3, P. 471-488.

землевладения [184] . Также в связи с объявлением части земель национализированными в сельской местности тогда сложилась ситуация сосуществования государственных и частных земель [185] . В этот период государство признало и защитило права крестьянской частной земельной собственности, система землепользования частично сохранила, унаследовав, первоначальные арендные отношения, а феномен земельных сделок, аренды и ипотеки все еще существовал [186] . Земельная реформа, проведенная в этот период, представляла собой всеобъемлющий комплекс экономических, политических и социальных изменений, и после институциональной реструктуризации факторов производства удалось существенно повысить «структурную эффективность».

Чтобы содействовать проведению земельной реформы в недавно освобожденных районах, Центральный комитет Коммунистической партии Китая принял важные решения в январе 1950 года, потребовав создания организационной формы, которая объединила бы правительственный комитет по земельной реформе с массовыми крестьянскими ассоциациями, форсировав с помощью усилий партий по проведению реформы. В июне этого же года был обнародован и принят «Закон о земельной реформе Китайской Народной Республики», который разъяснил новый порядок землевладения фермеров с правовых позиций, став правовой основой для проведения земельной реформы. В том же году, чтобы обеспечить плавный ход этой реформы, были обнародованы один за другим последующие законы и подзаконные нормативные акты, связанные с проведением земельной реформы, такие как «Решение о классификации состава сельских классов» и «Положения о

---

184 Feng, L., Bao, H. X., & Jiang, Y. Land reallocation reform in rural China: A behavioral economics perspective [J]. // Land Use Policy. 2014. Vol. 41. P. 246-259.

185 Webster, C. J., & Lai, L. W. C. Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities [M]. // Edward Elgar Publishing. 2003.

186 Yang, Y., Li, Z., & Wang, L. Research of Related Issues of the Guarantee of Farmers' Legal Rights and Interests in Land Transfer [C]. In 2018 4th International Conference on Education Technology, Management and Humanities Science (ETMHS 2018) // Atlantis Press. 2018, April. P. 422-427.

земельной реформе в городских пригородах», которые обеспечивали плавный ход земельной реформы в указанный период.

После завершения указанной земельной реформы в сельской местности Китая сосуществовали две различные формы земельной собственности: собственность фермеров и государственная земельная собственность [187]. Как реакция на проблемы, возникшие в ходе земельной реформы, в 1951 году Центральный Комитет КПК обнародовал «Дополнительные положения о конфискации помещичьей недвижимости при городской и пригородной земельной реформе», в которых четко указывалось на необходимость четкого разграничения городских, пригородных и сельских территорий. Закон о земельной реформе применялся и к территориям небольших городов. В частности, вводились дополнительные положения, согласно которым сельскохозяйственные земли, принадлежащие землевладельцам в городах, также должны были быть конфисковаными и перераспределенными. Сельскохозяйственные земли, принадлежащие крупным землевладельцам, были конфискованы для перераспределения, но было выделено только право пользования ими, и их нельзя было сдавать в аренду или передавать.

При проведении этой реформы фермеры действительно стали хозяевами земли, получив права землепользования, хотя право земельной собственности по-прежнему принадлежало государству и коллективам, а права управления контролировалось правительством. Однако подобная конструкция механизма «пользователь является хозяином» ловко использовало психологический эффект «те, кто возделывает землю, владеет землей», что не только ограничивало оборот земли (такой как аренда и передача), но и эффективно стимулировало фермеров к интенсификации сельского хозяйства, при предоставлении им долгосрочных прав пользования, придавая импульс экономическому росту сельского хозяйства. Когда государственные

[187] Liu, Y. Optimizing Ideas and Institutional Innovations for Urban–Rural Transformation in China [M]. In Urban-Rural Transformation Geography // Singapore: Springer Singapore. 2021. P.329-364.

сельскохозяйственные земли переводились в пользование, государство должно было «изымать» их «излишки», когда это необходимо, и передавать их, когда это необходимо другим, и при этом предусматривается, что первоначальному пользователю должна быть компенсирована выгода от возделывания и инвестиций в землю[188]. Государство подтверждало и защищало права крестьян на использование государственных земель путем выдачи сертификатов на право пользования государственными землями крестьянам, которым были выделены государственные земли[189].

В ходе проведения этой земельной реформы была ликвидирована феодальная система землевладения помещичьего класса, существовавшая в течение длительного времени в Китае, и была введена крестьянская система землевладения. Около 300 миллионов безземельных и малоземельных крестьян получили землю бесплатно[190]. Хотя до и после этой земельной реформы соответствующие национальные законы и нормативные акты не проясняли вопрос о статусе собственности на приусадебные участки, исходя из предпосылки продвижения и установления новой системы земельной собственности в соответствии с принципом защиты «экономических интересов и частной собственности» рабочих, крестьян и других классов в Общей программе, описание политики по защите земли и другой собственности бедных крестьян, батраков, зажиточных крестьян и середняков, первое положение о подтверждении прав на землю, регистрации и выдаче сертификатов, «Инструкция по заполнению и выдаче сертификатов на право собственности на землю и имущество», изданная в ноябре 1950 года, признавала и защищала права земельной собственности и имущество всех слоев общества. С одной стороны, государство не приняло никаких

---

188 Long, H., Zhang, Y., Ma, L., & Tu, S. Land use transitions: Progress, challenges and prospects [J]. // Land. 2021. Vol.10. No. 9. P. 903.

189 Wang, Q., Zhang, X., Wu, Y., & Skitmore, M. Collective land system in China: Congenital flaw or acquired irrational weakness? [J] // Habitat International. 2015. Vol.50. P. 226-233.

190 Mao, P., & Xu, J. Agricultural land system, land management right transfer and farmers' income growth. [J] // Manage. World. 2015. Vol.5. P. 63-74.

ограничительных и обязательных правовых положений о правах собственности фермеров и городских усадьб, а с другой стороны, государство заняло позицию фактического одобрения политики частной собственности на приусадебные участки. С практической точки зрения, в этот период эти участки, которыми пользовались и на которых жили фермеры, как правило, считалась принадлежащими владельцам домов, то есть фермеры имели полное право земельной собственности этих участков и были владельцами домов, естественно пользовались ими [191] . Государство же разрешало свободный оборот этой собственности, и фермеры в полной мере пользовались правами на проживание в домах, расположенных на этих землях, включая возможности их распоряжения, связанные с их арендой, залогом, покупкой, продажей и дарением[192].

Так, с 1949 по 1952 год в Китае происходило становление государственной власти и восстановление национальной экономики, когда земельная реформа была частью комплексной экономической, политической и социальной трансформации [193] . Теория институциональных изменений применительно к этой реформе предполагает её следующую интерпретацию:

1. Правовое закрепление права земельной собственности крестьян и четкая фиксация прав государственной земельной собственности происходили одновременно: земельная реформа полностью сломала оковы феодальных земельных отношений, позволив подавляющему большинству крестьян впервые получить почти полную земельную собственность; в то же время государство установило правовой статус государственной земли законодательными и административными средствами, сформировав новую модель земельной собственности с сосуществованием государственного и

---

[191] Zhang, L. Housing production and restructuring of spatial relations in contemporary China. [J]. // 2011.

[192] Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.

[193] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

частного секторов. Это отражало процесс институциональной эволюции и реформы, описанный в теории институциональных изменений, то есть переход от феодальной к социалистической системе. Реализация земельной реформы позволила крестьянам стать владельцами и операторами небольших участков земли, что соответствало перспективе институциональной адаптации и эволюции в теории институциональных изменений.

2. Управление государством правами собственности и пользования землей: государство завершило сбор информации и распределение прав земельной собственности в ходе проведения земельной реформы, создав ситуацию, в которой государственные и частные земли сосуществуют. Теория институциональных изменений указывает на то, что правительство играет важную роль в процессе социальной и хозяйственной трансформации, что отражает ведущую роль государства в том чмсле при проведении земельной реформы. Правительство управляло и распределяло земельные ресурсы посредством принятия законов и проведения аграрной политики и направляло развитие экономики по пути развития социализма.

3. Отношение к правам собственности крестьян и городских домохозяйств: как уже упоминалось, хотя соответствующие национальные правила не проясняли явно вопрос владения придомовыми участками, на практике руководство страны исходило из политической позиции, которая де-факто признавала право собственности на некрупную частную недвижимость. Это отражает роль распределения власти и институциональных норм в теории институциональных изменений. Посредством фактического признания государство передает защиту и поддержку прав частной собственности крестьянам и городским жителям, что помогало стабилизировать общественный порядок и способствовало экономическому развитию.

Подводя итог, следует отметить, что теория институциональных изменений в период с 1949 по 1952 год отражает процессы содействия

переходу от феодального к социалистическому обществу, реализации реформы землевладения посредством государственного вмешательства и институциональной корректировки и в то же время реформировании прав частной собственности. Такое признание также обеспечивало основу для экономического развития и социальной стабильности в стране.

Период перехода от крестьянской коллективной собственности к коллективной земельной собственности (1953-1957)

С 1953 по 1957 год происходили социалистические преобразования в рамках в том числе земельной реформы, и общей задачей реформы в этот период было завершение социалистического преобразования сельского хозяйства[194], создание сельскохозяйственных производственных кооперативов и проведение коллективизации земли и перевод её в общественную собственность. «Одна модернизация и три реформы» определили цель формирования общественной собственности, посредством изменения прав земельной собственности, а также определили различные тенденции изменения системы прав собственности на городскую и сельскую землю[195]. По сути, сельскохозяйственное кооперативное движение было сосредоточено на изменении системы землевладения и землепользования у крестьян[196]. В городах права земельной собственности и права землевладения также быстро менялись в этот период. С завершением социалистической трансформации капиталистической промышленности и торговли земля частных предприятий постепенно передавалась государству через политику выкупа. Земля, изначально занимаемая ремесленниками, также превратилась в коллективную собственность благодаря созданию кооперативов. Недвижимость, такая как городские пустующие земли и занятые под строительство, была

---

194 н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

195 Zhang, Q. F., & Donaldson, J. A. The rise of agrarian capitalism with Chinese characteristics: Agricultural modernization, agribusiness and collective land rights [J]. // The China Journal. 2008. No. 60, P. 25-47.

196 Wang, S. B. The Impact of Economic System Reform on Rural Social Relations [J]. // J. Peking Univ. Philos. Soc. Sci. 1987. No. 3, P. 28-36.

национализирована, и государство постепенно преобразовало частную земельную собственность в государственную посредством стратегии аренды и «государственно-частного партнерства».

Фактически, решение о развитии сельскохозяйственных кооперативов можно проследить до появления проекта «Постановления Центрального Комитета Коммунистической партии Китая о взаимопомощи и сотрудничестве в сельскохозяйственном производстве»[197], опубликованный в декабре 1951 года. В данной резолюции предлагалось рассматривать сельскохозяйственную производственную взаимопомощь и кооперацию «как крупное событие». К 1954 году в 13 провинциях и районах страны насчитывался 201 кооператив высокого уровня обобществления. В 1955 году было в общей сложности 529 кооперативов высокого уровня, утвержденных провинциальными, районными и городскими партийными комитетами. Шестой пленум Центрального Комитета седьмого созыва выдвинул требования к распространению практики ускоренного создания кооперативов высокого уровня. С быстрым развитием первичных кооперативов передовые кооперативы также перешли от опытной эксплуатации к стадии крупномасштабного развития. Развитие сельскохозяйственной кооперации далее достигло кульминации. Развитие передовых кооперативов быстро вырвалось за рамки опытной эксплуатации и вступило в стадию полного развертывания. К концу 1956 года число крестьян, вступивших в кооперативы, достигло 96,3% от общего числа крестьян страны, из которых крестьяне, вступившие в передовые кооперативы, составили 87,8% от общего числа крестьян. По всей стране были созданы кооперативы высокого уровня, и многие населенные пункты поспешили объявить о своем вступлении в социализм. Задача сельскохозяйственной кооперации была выполнена досрочно.

---

[197] н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

С созданием и внедрением сельскохозяйственных кооперативов Центральный комитет КПК использовал характер земельной собственности в качестве основного показателя для измерения степени социалистической реализации, подчеркивая полную общественную земельную собственность. В этом процессе индивидуальная крестьянская земельная собственность была интегрирована в коллективную собственность, образуя «объединение трех прав» земельной собственности, права пользования и права дохода, а рыночный механизм исключался из системы распределения ресурсов [198]. Однако земли под строительство крестьянских домов и ранее существовавшие кладбища, а также «самозанятые земли» не вошли в состав кооперативов, что свидетельствует о том, что члены кооператива имели право пользоваться самозанятыми землями.

Благодаря социалистической трансформации капиталистической промышленности и торговли, индивидуальных ремесел, частной земли и недвижимости, города сформировали ситуацию, в которой сосуществуют множественные системы земельной собственности, такие как государственная земля, коллективная земля в городах и поселках и небольшая частная земля. Национализация частной земли в капиталистической промышленности и торговле осуществлялась через политику «выкупа». После того, как в 1956 году стало форсировано развиваться государственно-частное партнерство в масштабах всех отраслей, государство меняло статус собственности для имущества и капитала, вложенного в землю, занятую складами, магазинами, мастерскими, офисными зданиями [199] и общежития для персонала частных предприятий вместе с домами, машинами и оборудованием предприятий, когда государство заплатило за всю эту собственность 5% от их стоимости.

---

[198] Gao, J., Liu, Y., & Chen, J. China’s initiatives towards rural land system reform [J]. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94. 104567.

[199] н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

Хотя капиталисты по-прежнему юридически владели номинально земельной собственностью, промышленные и торговые национальные капиталисты фактически утратили право контролировать землю, прибыль предприятия и земля предприятия больше не связаны с доходом предприятия, и капиталисты больше не пользуются преимуществами земельной собственности. После того, как государство прекратило выплачивать проценты в 1967 году, промышленные и торговые национальные капиталисты полностью утратили права на свою земельную собственность, а городские земли, занимаемые этими капиталистами до преобразования, с тех пор стали землями, «принадлежащими социалистическому государству». Это признание того факта, что право собственности на эти земли не было ни зарегистрировано, ни переоформлено.

Хотя указанные юридические процедуры не были выполнены, фактически земля больше не являлась частной собственностью предприятий, по крайней мере, права владения и пользования ею были переданы государству, и земля была по сути национализирована. После вступления ремесленников в кооперативы права земельной собственности и другие активы тоже фактически изменились. Хотя в правовом смысле не было никаких изменений в регистрации земельных прав собственности, по крайней мере, в части владения и пользования землей, она не могла более считаться частной собственностью.

Относительно изменений в статусе частной земельной собственности важно отметить, что до упомянутых «трех крупных реноваций» частная собственность на городскую землю была достаточно широко распространена, и некоторые частные владельцы имели в собственности достаточно крупные её участки. В 1953 году заместитель министра внутренних дел Ван Ифу выступил с речью, в которой сообщил, что в Пекине было 14 крупных землевладельцев с участками площадью более чем 50 му, а крупнейший

землевладелец в Тяньцзине владел участками площадью более чем 1000 му. Компании по недвижимости и иностранцы также владели большим количеством земли. 18 компаний по недвижимости в Тяньцзине занимали более 11 700 му земли, а иностранцы в Шанхае занимали также более 14 000 му земли, что составляло 13,5% городской территории. Согласно исследованию 10 городов, проведенному Вторым офисом Центрального секретариата в 1955 году, концентрация частной земельной собственности во многих городах была сравнительно высокой. Более половины частных домов являлись жилыми домами, в меньшей степени такой собственностью владели предприятия, доля собственности госучреждений была еще менее значительной. К 1957 году, согласно неполной статистике Министерства городского хозяйства, на 16 городов, включая Пекин и Тяньцзинь, приходилось 52,37% государственного жилья, 28,66% частного жилья и 18,97% прочего жилья, относящегося, например, к государственно-частному партнерству, ассоциациям, храмам и т. д. Постепенно происходит рост доли государственного (общественного) жилья по сравнению с частным домовладением. Исходя из того, что «в новое время частные дома строились редко», это изменение не только показывает увеличение государственных земель в городе, но и отражает то, что по состоянию на 1957 год в городе все еще оставалось значительное количество частной земли и недвижимости. В связи с нехваткой городского жилья Министерство городского хозяйства внесло в Государственный совет предложение «осуществить социалистическое преобразование частной недвижимости и усилить управление арендой частного жилья».

Таким образом, в течение 1953-1957 гг. Китай прошёл этап активного развития общественной земельной собственности. Теория институциональных изменений в указанный период может сформулировать ряд следующих объяснений:

1. Трансформация собственности на землю: Развитие движения сельскохозяйственных кооперативов связано с серьезными изменениями статуса собственности на сельскую землю, что связано с постепенной трансформацией индивидуальной крестьянской собственности в коллективную собственность. Благодаря созданию сельскохозяйственных кооперативов крестьянская земельная собственность постепенно утрачивается, и земля превращается в коллективную собственность, в то время как крестьяне становятся членами кооператива и пользуются правом пользования и получения дохода от земли.

В городах в ходе социалистической трансформации частная земля и недвижимость постепенно переходила в государственную или коллективную собственность. Капиталистические промышленные и коммерческие земли получили статус государственных земель посредством политики выкупа, а земля, изначально занятая ремесленниками, также была преобразована также в кооперативную коллективную собственность. Городские пустующие земли и земли, занятые под строительство тоже были национализированы. Эти изменения отражают процессы институциональной адаптации и эволюции в теории институциональных изменений, то есть качественную трансформацию земельной собственности в рамках социалистической системы.

2. Изменения, обусловленные государственной политикой:

В указанный период политическое руководство играло решающую роль в реформировании земельной собственности. Например, реализация политики сельскохозяйственных кооперативов, такой как пилотные коллективные хозяйства (кооперативы высокого уровня), а также национализация капиталистических промышленных и коммерческих земель и политика социалистической трансформации частной недвижимости — все это

конкретные действия, предпринятые правительством в соответствии с заявленными задачами социалистического строительства[200].

Теория институциональных изменений подчеркивает важную роль правительства в процессе социальных изменений. Правительство способствует адаптации различных секторов экономики к формированию новой институциональной среды, в Китае оно способствует социалистическим преобразованиям посредством разработки и реализации госполитики[201].

3. Разделение права земельной собственности и права пользования:

В сельской местности движение сельскохозяйственных кооперативов привело к разделению права земельной собственности и права пользования для крестьян. Земля фактически принадлежала коллективам, а у самих крестьян остались только права пользования землей. Это изменение отражает влияние институциональной корректировки на общественные производственные отношения в теории институциональных изменений, то есть разделение права собственности на землю и права пользования оказало глубокое влияние на производственные отношения.

4. Диверсификация собственности на городскую землю:

В городах посредством реализации политики выкупа и государственно-частного партнерства частная земля и недвижимость постепенно трансформировались в государственную или коллективную собственность, создавая ситуацию, в которой сосуществуют различные системы земельную собственности, такие как государственная земля, городская коллективная собственность и небольшие участки земли в частной собственности. Этот сдвиг подтверждает закон разнообразия в теории институциональных изменений и показывает, что в практике социалистического развития земельные системы в разных регионах и отраслях являются сравнительно

---

200 н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

201 Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

гибкими и разнообразными, включая использование разных форм и моделей собственности.

Подводя итог, отметим, что роль теории институциональных изменений в анализе процессов коллективизации сельского хозяйства с 1953 по 1957 год может быть отражена в том, что правительство посредством ряда политических корректировок успешно реализовало разделение прав собственности и пользования землей, и, что еще важнее, оно не только способствовало преобразованию сельской земли из индивидуальной в коллективную собственность, но и способствовало формированию диверсифицированной структуры земельной собственности в городах и поселках. Преобразование сельской земли из индивидуальной крестьянской в коллективную собственность кооперативов утвердило доминирование общественной земельной собственности, что способствовало рациональному планированию землепользования и улучшению условий сельскохозяйственного производства. Коллективная собственность трудящихся, объединённых в сельскохозяйственные кооперативы, заложила институциональную основу для строительства сельского социализма в Китае, что соответствовало исторической тенденции развития и объективной необходимости быстрой индустриализации страны. Однако преобразование крестьянской частной собственности в коллективную и изменение формы хозяйствования на совместное управление членами кооператива в какой-то степени способствовало производственной демотивации крестьян, серьезно подрывая производительность их труда.

Развитие общественной земельной собственности как период изгибов и поворотов в разведке и освоении пути (1958-1978)

В период с 1958 по 1978 год, после начала кампаний «Большого скачка», «Движения народных коммун» и «Культурной революции», социалистическое строительство в целом проходило путь мучительного развития. В этот период

совокупный эффект стремления к чистоте социализма и динамика изменений производственных отношений привели к изгибам и поворотам в движении социалистической модернизации, что, в свою очередь, привело к непрерывному распространению общественной земельной собственности. Индивидуальные права и интересы членов коммуны на землю в основном были утрачены, и народная коммуна в единстве с правительством и обществом теперь рассматривались в качестве основного субъекта собственности и использования земли. Фактически, подавляющее большинство городских земель тоже теперь принадлежало государству. Под давлением упомянутых политических кампаний, владельцы частной земельной собственности добровольно или принудительно отказывалась от права земельной собственности, и государство теперь обеспечивало пользование ею бесплатно, бессрочно и вне оборота, формируя городское пространство. Фактически, вся земля была национализирована[202].

Время с 1958 по 1966 год характеризуется как период всестороннего строительства социализма в стране. В это время реализуются радикальные и непрерывные политические изменения в рамках кампаний «Большого скачка», «Народной коммуны» и «Национального экономического регулирования». В этот период система прав земельной собственности также форсированно переходила к доминированию общественной собственности, подвергаясь перманентным корректировкам.

В ходе сплошной коллективизации вся земля, усадьбы, частные участки и другие земли, изначально принадлежавшие сельскохозяйственным производственным кооперативам, были бесплатно переданы народным коммунам. Фактически теперь только народные коммуны имели право занимать и частично использовать землю, только они теперь имели право оставаться номинальными владельцами земли. Право земельной

---

[202] Wang, J., Lin, Y., Glendinning, A., & Xu, Y. Land-use changes and land policies evolution in China's urbanization processes [J]. // Land use policy. 2018. Vol. 75. P. 375-387.

собственности в народной коммуне теперь превратилось в форму коллективных прав общественной собственности, которая фактически контролировалась государством, хотя и сохраняла элементы контроля со стороны самих трудовых коллективов[203].

Этот односторонний акцент на развитии именно общественной земельной собственности во многом были обусловлены идеологическими причинами, верой руководитства Центрального Комитета Коммунистической партии Китая в теории классиков марксизма и успех советской модели хозяйственного опыта. Однако такой подход затушёвывал разницу между землевладением и реализацией других прав земельной собственности, лишая крестьян значительной части их прав земельной собственности. Для стимулирования трудовой мотивации крестьян для роста производства и производительности аграрного труда, Дэн Сяопин считал, что «независимая власть производства и управления должна быть делегирована крестьянам».

В результате развития народных коммун возник «коммунистический ветер», который определял выравнивание бедных и богатых, сопровождался ростом перенакопления и значительным распространения добровольного труда, «обобществлением» производимой «продукции». В ноябре 1958 года по инициативе Мао Цзэдуна была проведена первая Чжэнчжоуская конференция в ответ на проблемы, с которыми он столкнулся во время инспекции крестьянских коммун в Хэбэе и Хэнани. Конференция предложила провести четкую границу между социализмом и коммунизмом, между коллективной собственностью и общественной собственностью и опровергла ошибочную идею отмены товарного производства и товарообмена и внедрения всеобщего продуктового распределения. Шестой пленум Центрального комитета Коммунистической партии Китая восьмого созыва принял «Резолюцию по некоторым вопросам, касающимся народных коммун», подвергнув критике

---

[203] Li, L., Tan, R., & Wu, C. Reconstruction of China’s farmland rights system based on the ‘trifurcation of land rights’ reform [J]. // Land. 2020. Vol. 9. No. 2, P. 51.

тенденцию и ошибки в двух аспектах, таких как попытка преждевременно отрицать принципы коллективной собственности и распределения по труду, и утопическую попытку выйти за рамки стадии социализма и несвоевременного перехода к коммунизму. Вторая Чжэнчжоуская конференция, состоявшаяся в 1959 году, признала, что отношения между Центральным партийным комитетом и правительством и крестьянами «находятся в состоянии значительной напряженности», и начала исправлять ошибки «одного выравнивания, двух корректировок и трех сборов», а также предложила основную учетную единицу народной коммуны, которая становилась объёктом управления (производственной бригады) и масштабом, эквивалентным первоначальному сельскохозяйственному производственному кооперативу высокого уровня.

В апреле 1959 года Четвертый пленум Центрального Комитета КПК 18-го созыва принял «Восемнадцать вопросов о народных коммунах». Протокол заседания представлял собой основные положения по вопросам, поднятым в ходе реформирования народных коммун. В протоколе предлагалось, чтобы «производственные бригады также имели определенную долю права собственности и управления». В ноябре 1960 года были изданы «Срочные указания по текущим вопросам политики сельских народных коммун» (сокращенно «Двенадцать статей»), которые потребовали от всей партии приложить максимальные усилия для решительного исправления «коммунистических перегибов». Было подтвержденно, что установление «трехуровневой собственности, с бригадой в качестве основы, является фундаментальной основой народной коммуны на данном этапе, что стало отправной точкой для исправления ряда проблем в сельской местности в то время. Десятый пленум восьмого Центрального Комитета принял «Проект изменений в Положение о работе сельских народных коммун», постановил децентрализировать основные учетные единицы, уточнил особенности

применения «бригадной» модели управления учетом[204] и анализа «четырёх фиксированных» факторов: земли, труда, скота и сельскохозяйственных орудий для производственных бригад. Соответствующие исправления и корректировки были внесены в систему народных коммун. Это положение отмечает, что в контексте устанавливаемых трех уровней собственности народных коммун, собственности третьего уровня, основанной на собственности производственной бригады, отношения собственности сельских народных коммун постепенно приняли более зрелый вид и окончательно оформились. Оно решило существующие проблемы в сельской работе, укрепило систему сельских народных коммун и способствовало процессу развития сельскохозкооперации. В то же время эти изменения заложили теоретическую и институциональную основу для развития и реформирования системы коллективной собственности на сельские земли Китая.

С 1958 по 1978 год Китай прошел через ряд мучительных этапов социалистического строительства, в ходе которых изменения в государственной земельной собственности отражали соответствующее содержание теории институциональных изменений:

1. Институциональные изменения, связанные с реализацией политики: в этот период политические кампании и частые изменения в национальной политике привели к повторным корректировкам и мучительному развитию земельной системы. Например, такие политические кампании, как Большой скачок вперед, Движение народных коммун и Культурная революция, повлияли на направление и скорость изменений земельной собственности.

Теория институциональных изменений указывает на то, что направленность проводимой политики является одной из важных движущих сил институциональных изменений. В этот период особенности реализуемой политики правительства напрямую влияли на траекторию изменений системы

---

[204] Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.

земельной собственности, отражая важную роль правительства в социальных изменениях, согласно теории институциональных изменений.

2. В период с 1958 по 1978 год в Китае была проведена глубокая реформа государственной земельной собственности, которая изменила отношения землевладения в сельской местности, полностью заменив частную земельную собственность коллективной собственностью и лишив индивидуальных земельных прав крестьян, что привело к двойной модели владения коллективной собственностью и использования крестьянскими домохозяйствами. Это ещё более укрепило доминирование государственной земельной собственности.

Этот процесс отражает перспективу институциональной адаптации и эволюции в теории институциональных изменений, то есть в процессе социалистического строительства система земельной собственности развивается в заданном направлении доминирования государственной собственности, что отвечало политическим и экономическим приоритетам руководства страны того времени.

3. Эволюция коллективной собственности: в сельской местности движение народных коммун привело к дальнейшим изменениям в сельской земельной собственности. От статуса в рамках ранее созданных производственных кооперативов до народных коммун права собственности и пользования землей постепенно трансформировались в коллективную собственность, но при этом одновременно возникли многоуровневые отношения собственности, проявляющиеся на уровнях производственных бригад, отрядов, народных коммун и т. д.

Эволюция этой формы коллективной собственности отражала процессы институциональной корректировки и эволюции согласно теории институциональных изменений, что выражалось в постоянном

корректировании и совершенствование форм земельной собственности в институциональной практике.

4. Заблуждения относительно земельной собственности:

В этот период получила распространение ошибочная концепция, которая переоценивала степень важности и эффективности общественной земельной собственности и игнорировала права и интересы крестьян в сфере использования земли. Особенно в рамках движения народных коммун слепое стремление к распространению общественной земельной собственности при игнорировании интересов крестьян демотивировало их к производительному труду.

Это концептуальное заблуждение отражало недостаточное понимание прав земельной собственности и её пользования согласно теории институциональных изменений, то есть форма земельной собственности должна соответствовать фактическим потребностям социально-экономического развития, а не просто стремиться к распространению общественной собственности как самоцели.

Согласно вышеприведенному анализу нетрудно обнаружить, что реформа отношений земельной собственности[205], реализуемая с 1958 по 1978 годы, направленная на развитие народных коммун, преобразовала крестьянскую индивидуальную и кооперативную земельную собственность в коллективную собственность, регулируемую в рамках коллективного управления, полностью устранило частную собственность, отразив влияние на структуру прав земельной собственности, национальной политики и идеологии, возможной согласно теории институциональных изменений. Реформа земельной системы в этот период определялась множеством факторов, таких как политика, экономика и идеология, отражая мучительное

[205] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

развитие и сложность системной корректировки в ходе социалистического строительства.

Период современных реформ и реализации политики открытости (с 1979 по настоящее время)

Начиная с 1979 года, в процессе изучения создания и развития теории социализма с китайской спецификой и изучения процесса продвижения социалистической модернизации, изменения в системе прав земельной собственности стал происходить ряд спонтанных изменений. Очевидно, что период с 1979 года по настоящее время знаменует собой фазу спонтанных изменений в системе прав земельной собственности. Реформа прав земельной собственности в указанный период началась с земельного подряда, далее скорректировала отношения между крестьянами и землей и постоянно совершенствовала политику регулирования прав земельной собственности, подходящую для пути развития Китая, достигая важных результатов.[206]

“Когда коллективная собственность на коллективную землю и совместный труд не могут удовлетворить потребности крестьян в выживании, стихийное заключение контрактов на производство продукции домохозяйствами является типичным проявлением вынужденных институциональных изменений”.[207]

«Вызванные институциональные изменения», упомянутые здесь, подразумевали во-многом спонтанные действия крестьян по экспериментированию и практике землепользования. В конце 1978 года 18 крестьянских хозяйств в деревне Сяоган уезда Фэнъян провинции Аньхой, чтобы прокормиться и выжить, сознательно нарушили политику центрального правительства, тайно подписали контракт и начали реализовывать крупный производственный контракт. Это была смелая попытка достичь знакового

---

[206] Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. 2011.

[207] Huang, P. C. China’s hidden agricultural revolution [J]. // Rural China. 2010. Vol. 8. No. 1, P. 1-10.

домашнего контракта. Один камень ударил по воде, породив тысячи волн, и совместное производство в группе, совместное производство в домохозяйстве, контракт в домохозяйстве и контрактное производство в домохозяйстве, которые изначально были будто скрыты под землей, выросли как грибы после дождя. Впоследствии в различных регионах были созданы новые формы сельскохозяйственного землепользования, такие как система акционерных кооперативов, крупномасштабное сельскохозяйственное управление, двухпольная система, четыре аукциона пустошей и сельскохозяйственная индустриализация.

Однако в то время подряд домохозяйств вызвал большую сенсацию и споры. Это решение фермеров сначала не было признано на политическом уровне и даже считалось реакцией против социалистической системы на начальном этапе. Но вскоре позиция властей стала постепенно изменяться — от оппозиции и далее к согласию, частичной поддержке и, наконец, к полной поддержке и постепенному продвижению новых практик ведения хозяйствования на сельскохозяйственных землях и поощрению распространения права на управление контрактами на общенациональном политическом уровне. В процессе подобного во многом стихийного изменения системы прав земельной собственности государство, исходя из приоритета общественных интересов, законодательно установило систему землепользования в сельской местности, «осуществляя обязательное институциональное регулирование», чтобы преодолеть и избежать «хаотичности и слепоты» стихийного изменения системы прав земельной собственности[208].

В городах, с развитием товарной экономики и все более активным развитием коммерческой деятельности, постепенно стала формироваться стоимость земли. Под контролем национальной политики, движимой

---

[208] Tai, H. C. Land reform and politics: a comparative analysis[M]. // Univ of California Press.2022.

импульсом к прибыли, возник теневой земельный рынок с нерегулируемыми транзакциями. Регулируя и исправляя этот рынок земли, в некоторых регионах местные власти также начали вводить платное землепользование с целью оживления сферы земельных ресурсов. В 1979 году объединение Hong Kong Merchants арендовало 1000 му земли в Шекоу, провинции Шэньчжэнь, создав прецедент платного пользования государственной землей. Благодаря активным усилиям Гуандуна, Фуцзяня и ряда других регионов государство стало одобрять пилотную программу платного использования городской государственной землей. С тех пор более 20 городов, включая Шанхай и Фучжоу, стали последовательно осуществлять практику платной передачи прав на пользование государственной землёй. Местное законодательство о платном пользовании государственными землями в Гуандуне, Шэньчжэне, Шанхае и других регионах напрямую способствовало пересмотру закона и на национальном уровне. Конституция и Закон о земельном управлении последовательно исключили запретительные положения о передаче земли, разрешив передачу прав землепользования в соответствии с законом, также были разделены право собственности на городские государственные земли и право пользования государственными землями.

В период с 1978 года по настоящее время система прав земельной собственности в Китае претерпела глубокие изменения, которые органично могут быть объяснены с помощью теории институциональных изменений:

1. Спонтанные институциональные изменения: После 1978 года Китай пережил период спонтанных изменений в системе прав земельной собственности. Фермеры во многом произвольно экспериментировали и практиковали различные подходы к реализации землепользования, такие как контракты на производство на уровне отдельных домохозяйств. Это спонтанное изменение отражает роль социальной практики и массовых инноваций в содействии институциональным изменениям и соответствует

пониманию роли социальных сил в институциональной эволюции в теории институциональных изменений.

2. Признание политики и регулирование: В сельской местности такие практики, как система ответственности домохозяйств, изначально были спорными. Однако на практике были достигнуты колоссальные результаты, эффективность сельскохозяйственного производства и эффективность распределения ресурсов были повышены, а рост сельского хозяйства оказался взрывным. Эти достижения были в итоге поддержаны и решительно стали пропагандироваться государством и правительством. Был сформулирован ряд руководящих принципов для защиты этой системы прав земельной собственности, которые были повсеместно реализованы по всей стране. Это отражает способность правительства адаптироваться и реагировать на институциональные изменения, что также объясняется теорией институциональных изменений.

3. Создание правовой системы: В ответ на реформу системы землепользования в сельской местности государство стало формировать систему землепользования в сельской местности посредством разработки законодательства и ввело обязательные институциональные правила, основанные на соображениях общественного интереса. Это отражает важную роль правовой системы в эволюции системы в теории институциональных изменений, то есть регулирование и ограничение изменения системы прав земельной собственности с помощью правовых средств.

4. Реформа городской земельной системы собственности: В городской сфере с развитием товарной экономики, фиксация ценности земли становится регулярной. В стране стала активно распространяться система платного пользования городских государственных земель, позволяющая передавать права землепользования в соответствии с законом и реализующую разделение государственной земельной собственности и прав пользования. Этот процесс

отражает корректировку и совершенствование системы прав земельной собственности в условиях рыночной экономики и соответствует пониманию институциональной адаптивной корректировки в теории институциональных изменений.

5. Развитие местного законодательства: в некоторых местах реформа земельной системы собственности развивалась с помощью местного законодательства. В частности, хорошим здесь примером служила пилотная программа Шэньчжэня по платному пользованию государственных земель. Распространение местных практик хозяйствования способствовало пересмотру законодательства на национальном уровне.

Подводя итог, отметим, что реформа системы прав земельной собственности с 1978 года по настоящее время воплощает спонтанные институциональные изменения, признание и регулирование политики, создание правовой системы, реформу городской земельной системы и продвижение местного законодательства и т. д. Это институциональное изменение, которое расширяет возможности фермеров, сохраняя при этом систему коллективной собственности неизменной. Оно соответствует принципам и содержанию теории институциональных изменений и является развитием и применением теории институциональных изменений в практике реформ Китая.

1.3 Зарубежная практика регулирования прав земельной собственности

Политика США в сфере прав земельной собственности

Общая ситуация с современным состоянием прав земельной собственности в Соединенных Штатах такова: частная собственность является основной формой собственности, а государственная распространяется меньшую часть земельного фонда страны. Частная собственность составляет

58% от общей площади земель в стране и в основном расположена в восточной части страны; федеральная собственность составляет 32% от общей площади земель и в основном сосредоточена в западной части страны; региональные и местные органы власти владеют приблизительно 10% от общего фонда земель. В Соединенных Штатах самая свободная система землепользования в мире, и право земельной собственности делится на права на недра (включая права на добычу подземных ресурсов), права на поверхность земельных участков и права на пространство на поверхности (включая размер, форму здания и т. д.). Эти три вида собственности являются постоянными и могут наследоваться неограниченно. Владелец имеет право распоряжаться землей и может свободно использовать, передавать, сдавать в аренду или продавать ее. Правительство не имеет права вмешиваться и не может сносить постройки на земельных участках или экспроприировать ее по своему усмотрению.

1. Система землевладения

Соединенные Штаты являются олицетворением современного капитализма, но их земля не является полностью частной. Правила США о землевладении отличаются от правил европейских стран, где землевладельцы владеют всеми подземными богатствами и могут свободно добывать подземные ресурсы или продавать их по отдельности другим лицам. Единственным условием для вышеуказанного поведения является соблюдение государственных постановлений об охране окружающей среды и уплата земельных налогов согласно действующему законодательству.

2. Система землепользования

Вся земля в Соединенных Штатах используется за плату, и американское законодательство четко определяет, что землю можно покупать, продавать и сдавать в аренду. Даже если федеральному правительству необходимо использовать частную землю для строительства общественной

инфраструктуры (дорог или железных дорог), оно должно выкупить ее у владельца и предоставить разумную компенсацию за неё; если ему необходимо занять или использовать государственную землю, например, для строительства линий электропередач и связи на земле и строительства нефте-, газо- и теплопроводов под землей, оно также должно платить арендную плату местным департаментам управления земельными ресурсами. Доход федерального правительства США от использования государственной земли является вторым по величине источником государственных доходов после налогов.

3. Агентство по управлению земельными ресурсами

В Соединенных Штатах существует Бюро по управлению земельными ресурсами в Министерстве внутренних дел, которое в основном отвечает за управление федеральными землями и координацию государственных и частных земель. Работа по управлению земельными ресурсами в Соединенных Штатах в действительности иерархически управляется, таким образом, что другие агентства федерального правительства также участвуют в управлении земельными ресурсами. Подавляющее большинство сельскохозяйственных земель в Соединенных Штатах принадлежит фермерам, поэтому система семейного фермерства в Соединенных Штатах составляет основу американского сельского хозяйства. Однако система частных сельскохозяйственных угодий не давала владельцам полных прав земельной собственности, и федеральное правительство, власти штатов и муниципальные власти сохранили значительную власть по контролю и управлению сельскохозяйственными угодьями. Во-первых, федеральное и государственное правительства всегда сохраняли право экспроприировать землю. Экспроприация земли возможна, когда земля экспроприируется для общественных целей и её стоимость компенсируется по соответствующей рыночной цене; во-вторых, правительство имеет право на получение

земельного налога в полном объеме; в-третьих, правительство имеет права на планирование и управление землей, и землепользование ориентируется на ограничения зонирования в соответствии с законом, что должно соответствовать определенным законам, правилам в соответствии с которыми следует использовать землю для уплаты арендной платы. Однако частные права на землю американских фермеров или владельцев ранчо хорошо защищены благодаря эффективным земельным законам и институтам в этой сфере в Соединенных Штатах, а также благодаря институционализированной культурной традиции защиты частных прав, а четкие границы прав собственности могут предотвращать при этом многие земельные споры.

Федеральное правительство США владеет более чем 1/3 земли. Что касается пахотных земель, то частные фермы владеют 96%, а оставшиеся 4% принадлежат публичным компаниям. Некоторые правительства штатов владеют большей частью земли в своих штатах. Поэтому некоторым фермерам приходится арендовать у правительства. земли; федеральные и государственные правительства продолжают увеличивать приобретение земли и расширять ограничения на частное использование сельхозземель; в частности, правительства осуществляют строгий официальный контроль посредством прав планирования в сфере землепользования. Объективные факты относительно этих трех аспектов доказывают, что федеральные, региональные и муниципальные власти в Соединенных Штатах проявляют тенденцию к расширению прав земельной собственности, и эта тенденция развития вызвала беспокойство среди малых организаций и фермеров, включая власти небольших округов. Кажется, что на разных административных уровнях разные департаменты рационально используют права на землю и создают набор институциональных норм, по мере необходимости.

Развитие законодательства о сельскохозяйственных землях США направлено на регулирование деятельности широкого спектра организаций и заинтересованных групп, включает такие правовые акты как Закон о зонировании земель и Комплексное планирование землепользования, а также сферу регулирования таких агентств как Департамент охраны окружающей среды, включая контекст обширных обсуждений, торгов и компромиссов между подобными агентствами по контролю за загрязнением, землевладельцами и членами сообщества. Однако процесс применения Закона о зонировании и реализации Комплексного планирования землепользования в действительности последователен и хорошо соблюдается. Например, изменение планов землепользования или изменение цвета домов, подземных складских помещений также должно быть одобрено правительством, а члены сообщества также должны получить согласие до уведомления. Если земля используется и распоряжается произвольно без разрешения и одобрения, что приводит к изменениям в характере использования и внешней среде, соседи имеют право подать жалобу, и соответствующие департаменты накажут их, ориентируясь на действующие законодательные нормы и правила.

Американская неправительственная организация Farm Bureau сыграла важную роль в защите земельных интересов фермеров. Farm Bureau сформировала полную сетевую систему от федерального до уровней штата и округа, соединяющую более 3,4 миллиона ферм в Соединенных Штатах. Министерство сельского хозяйства определяет направление своей земельной политики на основе интересов и потребностей фермеров. В случае необходимости поддержки или ограничений федерального законодательства, благоприятного или неблагоприятного для фермеров, Министерство сельского хозяйства направит в Конгресс мощную лоббистскую команду. Таким образом, лоббистская группа в лице американских фермеров представляет более 3,4 миллиона практиков сельского хозяйства, чтобы оказать давление на

избранных членов Сената, чтобы они поддержали или выступили против законодательства.

Австралийская политика в сфере регулирования прав земельной собственности

Австралия как государство расположена между южной частью Тихого океана и Индийским океаном и является частью Британского Содружества. Это типичная западная капиталистическая рыночная экономика, 70% территории этой страны относится засушливым или полузасушливым землям. Эти природные особенности определяют структуру землевладения и права владения в Австралии и то, как земля используется, формируя уникальный подход Австралии к управлению земельными ресурсами. Будучи первой системой регистрации земель в Австралии, местное агентство Torrens Register признано во всем мире как эталонный институт по управлению земельной собственностью, способствующим поддержке эффективности, прозрачности и безопасности, а его инновационный дизайн обеспечивает прочную основу для управления земельными ресурсами в Австралии[209].

Земля в Австралии в значительной степени национализирована, 72% земельной собственности принадлежит государству, 15% — частной собственности и 13% — коренным народам, что очень редко встречается в развитых странах. Государственная земля включает три типа земель: незанятые земли, зарезервированные земли для общественного пользования и земли, переданные в частное пользование посредством аренды или выдачи лицензий. Использование государственных сельхозземель предполагает в основном возможность их передачи для частного использования. Если правительству необходимо экспроприировать частную землю или государственную землю, которая была передана для частного использования,

[209] Grinlinton, D., & Thomas, R. (Eds.). Land Registration and Title Security in the Digital Age: New Horizons for Torrens [M]. // Taylor & Francis. 2020.

оно должно будет выплатить компенсацию за экспроприацию в соответствии с законом.

Земельные сделки в Австралии относительно широко распространены. Любое лицо, коллектив или предприятие может получить право собственности, права пользования и права управления государственной или частной землей через официальные аукционы. Денежные средства на покупку земли должны принадлежать фирме, фонду или товариществу, это не должны быть кредитные средства. После продажи земли правительство взимает земельный налог и плату за обслуживание. Иностранные инвесторы могут получить право земельной собственности в Австралии в соответствии с законом, но существуют определенные правила относительно периода освоения земельного участка. До 2008 года правительство Австралии предусматривало, что иностранный капитал может приобретать неиспользуемые коммерческие и жилые земли, но должен начать осуществлять при этом существенные строительные работы на купленной земле в течение 12 месяцев с момента одобрения покупки. С 2009 года в целях повышения конкурентоспособности политики иностранных инвестиций, привлечения большего количества иностранных инвестиций, эффективного освоения обширных неиспользуемых земель Австралии и предотвращения накопления земельного фонда и их спекуляции инвесторами, правительство Австралии разрешило иностранным инвесторам разрабатывать неиспользуемые коммерческие земли. Срок аренды земли в Австралии был увеличен с 12 месяцев до пяти лет, и даже если срок освоения продлевался, инвесторы должны при этом заплатить не менее 50% от стоимости покупки или цены земли за освоение и строительство.

Согласно Федеральной конституции Австралии, правительства штатов/территорий несут основную ответственность за управление земельными ресурсами в Австралии. Обязанности федерального

правительства в этой сфере более ограничены, в основном оно отвечает за макроуправление общеавстралийской земельной политикой и вопросами политики в отношении земель коренных народов. На уровне штатов управление земельными ресурсами в Австралии в основном сосредоточено в следующих сферах: 1. Управление ресурсами; 2. Управление землевладением; 3. Управление землепользованием; 4. Управление утверждением прав землепользования; 5. Управление приобретением земли; 6. Управление земельными сделками; 7. Экология земли и защита окружающей среды; 8. Управление налогом на землю и арендной платой; 9. Защита земель коренных народов и наследия коренных народов и т. д.

Управление земельными и имущественными ресурсами в Австралии можно разделить в широком и узком контекстах. Управление земельными ресурсами в узком контексте сосредоточено на управлении самими ресурсами, включая обследования качества и количества земли, плодородия почвы, зонирования и классификации земель, предотвращения и контроля потерь почвы и воды, а также устойчивого землепользования и управления другими ресурсами. Управление ресурсами в широком контексте включает землепользование и планирование, борьбу с эрозией почвы, защиту, права землепользования, административное одобрение, сбор и управление налогами, а также операции на рынке земли.

В дополнение к вышеупомянутому базовому уровню управления земельной собственностью австралийское правительство также реализует некоторые ключевые планы управления или планы действий, например, развивая трехуровневую систему федеральных, государственных и местных органов власти, принимает и реализовует общие и местные законы и правила, охватывающие регулирование ряда вопросов землевладения, планирования использования, прав и интересов коренных народов, защиты окружающей среды и развития сельского хозяйства. На техническом уровне использование

ГИС и пространственного анализа для динамического обнаружения изменений в землепользовании (например, платформа Digital Earth Australia), внедрение методов точного земледелия и механизмов компенсации биоразнообразия, а также практика низкоуглеродного землепользования и планирования адаптации к климату (например, динамическая модель затопления Coast Adapt) учитывают природные условия и потребности устойчивого развития. С точки зрения методов управления ресурсами в Австралии в основном сосредоточено на разработке, реализации, внедрении и проверке различных планов управления. Экология земель, охрана окружающей среды, баланс развития и защиты, управление земельными ресурсами и рекультивация, предотвращение деградации земель, обеспечение водой, поддержка растительности, борьба с насекомыми-вредителями и другие вопросы экологии земель и землепользования также регулируются национальным законодательством.

С позиции использования механизма управления правами земельной собственности в Австралии, совершенствование законов, правил и требований является ключевым принципом, предполагающим сосредоточение на создании многоканальной модели управления, которая объединяет законодательство, планирование, администрирование и учет экономических факторов (стимулов). Австралийское правительство сосредоточенно в том числе на улучшении требований к управлению, стандартизации различных процедур управления и обслуживания, усилении надзора и, в частности, предоставлении землепользователям большей ответственности за управление определенными землями, такими как арендованная земля и земля, находящаяся в свободной собственности. Признаются собственные обязанности и обязательства, особенно обязанности и обязательства по экологии земли и защите окружающей среды при получении прав землепользования. Австралийское правительство совершенствует руководство, обслуживание, помощь и надзор в процессе выполнения своих обязанностей, вознаграждая и поощряя тех, кто

выполняет свои обязательства, и выписывая предупреждения и штрафы тем, кто подобными обязательствами пренебрегает.

2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ РАМКИ ИССЛЕДОВАНИЯ ВЗАИМОСВЯЗИ ПРАВ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

2.1. Индикаторы и аналитические модели влияния изменений прав земельной собственности на экономическое развитие[210]

Как важная составляющая аграрной политики при проведении реформ и реализации политики открытости в Китае, система земельных контрактов стимулировала сельского развития и неуклонно повышала эффективность сельхозпроизводства, начиная со старта реформ 1978 года, что позволило сельским районам Китая достичь гармоничного прогресса как в области развитии сельского хозяйства, так и в обеспечении социальной стабильности. Центральное правительство стремится к обеспечению долгосрочной стабильности в реализации договорных отношений, предоставляя фермерам необходимые для производства и развития земли. Акцент делается на обеспечение необходимых для развития прав, консолидацию и улучшение системы управления сельскими районами, формирование институциональной основы для успеха сельскохозяйственной и сельской модернизации, содействия возрождению сельских районов и поддержания социальной гармонии и стабильности. На этой основе Закон о договорах на сельские земли, принятый в 2003 году, четко устанавливал, что «права на управление земельными контрактами, полученные посредством семейного подряда, могут быть переданы в форме субподряда, аренды, обмена, передачи или другими способами в соответствии с законом».

В результате накопления практического опыта по передаче земли в индивидуальное и коллективное пользование крестьянам в Китае создавалась

---

[210] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

правовая основа для системы передачи в аренду и управлению землей, обеспечив институциональную поддержку модернизации, масштабному расширению и улучшению механизации сельского хозяйства. Особенно с 2013 года, чтобы еще больше поощрять передачу земли и повышать эффективность землепользования, центральное правительство проводит земельную реформу «разделения властей» в сельской местности. Права правительства на управление землей по договору подразделяются при этом на права по договору и права по управлению, реализуя «разделение трех прав» коллективной земельной собственности, права по договору и права по управлению[211].

Переход большого числа сельских работников в несельскохозяйственные отрасли, их переезд для проживания в городские районы является неизбежным следствием происходящих процессов урбанизации и индустриализации. Это приводит к такому явлению как разделение между подрядчиками в сфере землепользования и операторами земли, возрастает спрос людей на развитие сферы прав земельной собственности и расширение возможностей по распоряжение землёй. Согласно «Статистическому ежегодному отчету по управлению сельскими районами Китая (2015 г.)», в 2015 году сельскохозяйственные домохозяйства составляли 18,1% от общего числа сельских домохозяйств, а труд мигрантов составлял 40,9% от общей численности сельской рабочей силы. достигая всего 33,4%. Значительный ооток сельских жителей, переезжающих в города для работы в неаграрной экономике, становится все более распространенным, что приводит к значительному сокращению числа фермеров, занимающихся земледелием и животноводством, эти сферы постепенно перестают быть их основным источником средств к существованию. В прошлом, в рамках

---

[211] Fan, S., Luo, X., & Han, P. Conflict Resolution between Multi-Level Government and Farmers in Land Expropriation Based on Institutional Credibility Theory: Empirical Evidence from Shandong Province, China. // Land. 2023. Vol. 12. No. 4, P. 844.

распространения системы договоров с домохозяйствами по так называемой ответственности по контракту, фермерам приходилось полагаться на предоставляемые им таким образом земельные участки как на основной источник выживания для удовлетворения потребностей своей семьи в средствах к существованию из-за ограниченных каналов занятости вне сферы сельского хозяйства; в то время фермеры имели двойной статус субъектов контракта и субъектов эксплуатации, а право контракта и право эксплуатации были в значительной степени унифицированы[212].

В настоящее время урбанизация и реструктуризация промышленности привели к тому, что большое количество сельских рабочих, прежде задействованных в сельском хозяйстве, перебрались в города, получив занятость во вторичном и третичном секторах экономики[213]. В современном диверсифицированном аграрном секторе ведущую роль играют крупные сельхозпредприятия с высоким уровнем механизации. Также, кроме крупных диверсифицированных, конкурентоспособных и механизированных агропредприятий, успешно интенсифицирующих процессы сельхозпроизводства, усиливается роль сравнительно нового типа для страны хозяйств — профессиональных фермеров, обладающих профильным образованием, квалификацией и управленческими навыками. По-прежнему заметную роль в развитии сельского хозяйства играют семейные фермы, профессиональные сельскохозяйственные кооперативы, профессиональные крупные домохозяйства, ведущие сельскохозяйственные предприятия и предприятия, которые предоставляют социальные услуги для сельского хозяйства. В рамках действующей системы землепользования арендаторы земли (подрядчики) и операторы земли, наделённые правами по её распределению, обычно не совпадают. В данной ситуации успешное

---

212 Xu M., Qian Z. Changes in China's agricultural land system from the perspective of farmers' cognition. // Agricultural Economic Issues. 2008. No. 5, P. 61–67. (in Chinese)

213 Wu, Y. People-Centred Urbanization and the Issues Concerning Agriculture, Rural Areas and Rural People. [M]// A Study on People-centered Urbanization. Singapore: Springer Nature Singapore. 2025. P.149-190.

функционирование и развитие системы землепользования предполагает обеспечение способности повышения мобильности земельных участков и обеспечение защиты прав подрядчиков и операторов, распоряжающихся земельными угодьями. С другой стороны, создание надежного и стабильного долгосрочного механизма, поддерживающего оборот земли, легче организовать эффективное перераспределение, оборачиваемость земельных угодий, поддержав этим развитие новых типов хозяйствующих субъектов и улучшить использование земли и эффективность сельхозпроизводства. С углублением экономических и социальных преобразований, происходит постепенное развитие системы землепользования в Китае, улучшая ставшую уже традиционной модель «разделения двух прав» до современной институциональной структуры «разделения трех прав» (права собственности-договора-эксплуатации)[214].

В то же время быстрое развитие урбанизации и индустриализации привело к резкому росту городского населения и соответствующему росту спроса на сельскохозяйственную продукцию. Появилось большое количество рыночно-ориентированных предприятий, активно использующих современные производственные и управленческие технологии, способствующие успеху этих предприятий в отраслях сельского хозяйства, промышленности, торговли, транспорта, научных исследований и т. д. Это способствует и переходу сельского хозяйства перейти к часто крупномасштабному производству, в условиях индустриализации и коммерциализации. Новые методы управления сельским хозяйством требуют поддержки новой политики применительно к развитию земельной собственности, что реализуется также в контексте реформирования политики правительства в сфере землепользования. Наблюдается сопряжение между учетом интересов производителей и

[214] ZHANG, Z., & ZHENG, H. Right Separation and Power Structure of “the Three Rights” under the Separation of Ownership, Contract Right and Management Right of Rural Land. // Journal of Southwest University Social Science Edition. 2017. Vol. 43. No. 1, P. 29-37.

улучшение аллокации земельных ресурсов, посредством их постепенного перераспределения (перетока).

Именно в таких реалиях правительство вынуждено корректировать права земельной собственности, чтобы удовлетворить практические потребности[215], связанные с необходимостью обеспечить передачу земли и включая масштабные сделки в этой сфере в рамках экономической и социальной трансформации, а также поможет дальнейшей реализации разделения прав на управление земельными участками на договорные права и права на управление. Это актуально в контексте преобразования прав земельной собственности в рамках перехода от системы «разделения двух прав» к системе «разделения трех прав». На основе приведенного выше теоретического анализа мы выдвигаем следующую теоретическую гипотезу: в процессе экономического развития Китая экономические и социальные преобразования, направленные на урбанизацию, индустриализацию [216] маркетизацию, способствовала изменениям в правах собственности на сельскую землю. В поисках ответа для решения таких проблем, как непрозрачые права и обязанности, нестабильность и слабая защищённость прав и интересов при передаче земли, была создана современная система прав собственности с «тремя разделением прав» посредством реконструкции прав собственности. Это институциональное изменение значительно повысило эффективность распределения ресурсов и обеспечило институциональную поддержку и импульс развития для возрождения сельской местности и местного экономического роста[217].

---

[215] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[216] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[217] Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.

H1: Изменения в системе прав земельной собственности будут способствовать местному экономическому развитию[218].

H2: Экономические и социальные преобразования связанные с изменениями системы прав земельной собственности, способствуя местному экономическому развитию[219].

Гипотеза H1 основана на теории прав собственности новой институциональной экономики (NIE), согласно которой прозрачность в распределении прав собственности способствует повышению экономической эффективности и роста[220] [221]. Гипотеза H2 базируется на теории зависимости от пути предшествующего развития, которая подчеркивает, что траектория институциональных изменений зависит от специфики истории развития рассматриваемого явления и особенностей, присущих начальным условиям. Кроме того, хотя политические и правовые системы многих стран не столь сильно исторически различались, их пути экономического развития сильно различались. Основная причина этого заключается в том, что в мире существуют различные неформальные институты и традиционные культуры[222] [223].

Измерение индекса изменения прав земельной собственности

В этом исследовании используются долгосрочные панельные данные с 1980 по 2017 год по провинциям Китая, разрабатывается система показателей воздействия изменений в правах земельной собственности, производится количественная оценка экономического развития и социального прогресса в

---

218 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

219 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

220 Demsetz, H. The economics of the business firm: seven critical commentaries [M]. // Cambridge University Press. 1997.

221 Ménard, C., & Shirley, M. M. Advanced introduction to new institutional economics[M]. // Advanced Introduction to New Institutional Economics. Edward Elgar Publishing. 2022.

222 North, D. C. Markets and other allocation systems in history: the challenge of Karl Polanyi. // Journal of european economic history. 1977. Vol. 6. No. 3, P. 703-716.

223 Magnusson, L., & Ottosson, J. (Eds.). The evolution of path dependence[M]. // Edward Elgar Publishing. 2009.

связи с эволюцией прав земельной собственности в ходе проведения эмпирического анализа[224].

Результаты исследования показывают, что экономическая и социальная трансформация сопровождала переход прав собственности на сельские земли Китая от системы ответственности по контракту домохозяйств к «разделению трех прав». После проведения серии эмпирических тестов на надежность и решения проблемы эндогенности по используемым в анализе данным, этот вывод по-прежнему релевантен. Настоящее диссертационное исследование вносит новый вклад в изучение факторов влияния изменения прав земельной собственности и углубляет понимание тенденции изменения прав собственности на сельские земли и экономической логики, стоящей за этим в контексте экономической и социальной трансформации. Исторический анализ изменений прав собственности придаёт пониманию этих процессов важную перспективу, и на фоне текущей экономической и социальной трансформации подобное его изучение способствует улучшению системы прав собственности на сельские земли в будущем.

В процессе исследования институциональной структуры теории прав собственности новой институциональной экономической теории, мы понимаем, что к основным факторам, влияющими на экономический рост и экономическую эффективность, относятся распределение и улучшение прозрачности прав собственности[225]. В свою очередь, уточнение границ прав собственности и совершенствование механизмов исполнения обязательств и её защиты являются ключевыми факторами, обеспечивающими продуктивную эволюцию системы прав земельной собственности[226]. Эти факторы совместно

---

224 Hao, Y., Zhu, L., & Ye, M. The dynamic relationship between energy consumption, investment and economic growth in China's rural area: New evidence based on provincial panel data[J]. // Energy. 2018. Vol. 154. P. 374-382.

225 Wang, K. Whatever-ism with Chinese Characteristics: China's Nascent Recognition of Private Property Rights and Its Political Ramifications [J]. // E. Asia L. Rev. 2011. Vol. 6. P. 43.

226 Fitzpatrick, D. Evolution and chaos in property right systems: the third world tragedy of contested access [J]. // YLJ. 2005. Vol. 115. P. 996.

влияют на эффективность сельскохозяйственного производства и рынок оборота земли[227].

Таким образом, в данном исследовании предпринята попытка количественно оценить влияние изменений интенсивности использования земельных ресурсов на производительность труда в сельском хозяйстве путем построения индекса изменения стоимости земельных ресурсов[228].

Теория зависимости от предшествующего пути развития подчеркивает, что путь институциональных изменений зависит от истории и первоначальных условий развития. В эволюции системы прав собственности на сельские земли Китая, свойство зависимости от предшествующего пути развития проявляется в изменениях правил от системы ответственности по контракту домохозяйства к формированию систем «разделению трех прав». В этом процессе путь институциональных изменений серьёзно зависит от специфики исторической институциональной среды. Наше исследование косвенно измерило различия в сельскохозяйственном производстве, вызванные различными системами прав собственности, в том числе при одинаковом вводе факторов производства и политических факторов[229] посредством метода измерения на основе выводов о фактах[230].

Ограниченные возможности не позволяют получить данные, которые помогут напрямую измерить изменения прав собственности на сельскую землю на уровне провинций. К счастью, метод измерения позволяющий опустить влияние исторических фактов, используемый в исследовании новой экономической истории, может предоставить нам косвенную меру изменений

---

227 Lagakos, D., & Waugh, M. E. Selection, agriculture, and cross-country productivity differences. // American Economic Review. 2013. Vol. 103. No. 2, P. 948-980.

228 Xuanxuan, L., Fei, C., Hongguang, N., & Dan, L. Does Strengthening Farmland Property Rights Help to Promote Agricultural Labor Productivity? Theoretical Modeling and Empirical Testing Based on Heterogeneous Farmer Capabilities. // Journal of Finance and Economics. 2024. Vol. 50. No. 01, P. 154-168.

229 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

230 Binswanger, H. P., & Rosenzweig, M. R. Behavioural and material determinants of production relations in agriculture. // The Journal of Development Studies. 1986. Vol. 22. No. 3, P. 503-539.

прав земельной собственности. Хуан Шаоань и другие использовали метод измерения исторических фактов для оценки эффективности системы прав земельной собственности в Китае в разные периоды с 1949 по 1978 год[231]. Предполагается, что система прав земельной собственности оказывает влияние на трудовой энтузиазм людей и эффективность производства, и, таким образом, оказывает косвенное влияние на сельскохозпроизводство.

Используемый здесь метод измерения косвенно отражает различия в эффективности различных схем прав собственности и обеспечивает операционную шкалу измерения для анализа эволюции системы прав земельной собственности[232].

Таким образом, можно понять, что при одинаковом распределении факторов производства и политических издержек дифференцированные системы прав земельной собственности приведут к совершенно разной эффективности сельскохозяйственного производства [233]. Так оценивается уровень эффективности различных систем прав земельной собственности на основе метода антифактного измерения для получения выводов путем оценки сельскохозяйственных моделей затрат-выпуска.

Используя этот метод, мы сначала строим эконометрическую модель, аналогичную сельскохозяйственной производственной функции следующим образом:

$$lny = C + \beta_1 land + \beta_2 lab + \beta_3 fer + \beta_4 power + \beta_5 exp + \mu_i + t_t + \varepsilon \quad (1)$$

В модели (1), i представляет регион, t представляет год, y представляет совокупный сельскохозяйственный объем производства в стоимостном выражении; $land$, fer, и $power$ представляют землю (посевная площадь),

---

231 Huang, S., Sun, S., & Gong, M. The impact of China's land property rights system on agricultural economic growth: An empirical analysis of agricultural production efficiency in mainland China from 1949 to 1978. // Social Sciences in China. 2005. No. 3, P. 38–47. (in Chinese)

232 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

233 Gavian, S., & Ehui, S. Measuring the production efficiency of alternative land tenure contracts in a mixed crop-livestock system in Ethiopia. // Agricultural Economics. 1999. Vol. 20. No. 1, P. 37-49.

внесённые удобрения, и объёмы использованного оборудования (общая мощность сельхозоборудования); lab представляет собой трудозатраты, ссылаясь на идею измерения в существующих результатах исследований (Хуан Шаоань и др.). Что измеряется путем умножения доли общего объема сельскохозяйственного производства в общем объеме продукции сельского хозяйства, лесного хозяйства, животноводства и рыболовства на численность людей, занятых в сельском хозяйстве[234]; exp это доля местных фискальных расходов на сельское хозяйство в общих местных фискальных расходах, она отображает влияние фискальной политики правительства на поддержку сельского хозяйства; C постоянная величина, ε представляет собой случайное отклонение, μ_i представляет собой региональный фиксированный эффект, и t_t это фиксированный во времени эффект. Приведенные выше данные взяты из статсборников "Шестидесят лет сбора статистических данных Нового Китая", "Статистического ежегодника Китая" за эти годы и статистических ежегодников провинций, муниципалитетов и автономных районов за эти годы[235]. Все входные переменные (техника, земля, удобрения, рабочая сила) в этой регрессионной модели представлены в логарифмической форме[236].

Это исследование делит 1980-2017 гг. на четыре этапа изменения системы прав земельной собственности (1980-1992, 1993-2002, 2003-2012 и 2013-2017 гг.) и позволяет построить модель производственной функции с использованием панельных данных по отдельным провинциям. Инновация здесь состоит в формировании контрфактической аналитической структуры, принимая во внимание факторы производства на 1980 г. (landi1980, labi1980,

---

234 Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

235 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

236 Ma, B., Song, G., Zhang, L., & Sonnenfeld, D. A. Explaining sectoral discrepancies between national and provincial statistics in China [J]. // China Economic Review. 2014. Vol. 30. P. 353-369.

feri1980, poweri1980 и expi1980) [237] в качестве ориентира, подставляя в производственную функцию данные за различные периоды и количественно анализируя влияние системы прав собственности на эффективность сельскохозяйственного производства на каждом этапе, моделируя различия в моделируемых объемах сельскохозяйственного производства при различных режимах прав собственности с теми же затратами на производство и с учётом влияния политики[238].

Сохраняя соизмеримость факторов производства и политической среды, этот метод косвенно отражает различия в эффективности систем прав собственности, сравнивая различия в эффективности сельскохозяйственного производства при различных системах прав собственности. Поэтому его результаты измерений могут быть использованы в качестве основы для измерения эффективности систем прав собственности [239]. В рамках логики исследования, следуя предыдущей методологии, средние значения каждого фактора за период выборки (1980-2017 гг.) вводятся в каждую из четырех регрессионных моделей для создания количественного показателя изменений прав земельной собственности на уровне провинций, который будет дополнительно проверен в тесте на надежность в эмпирическом анализе ниже[240].

Модель изменения прав земельной собственности в контексте экономического развития

При анализе модели причинно-следственной связи между изменением системы прав земельной собственности и экономическим развитием[241], важно

---

237 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42-43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

238 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

239 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

240 Zhang, W., & Xu, H. Effects of land urbanization and land finance on carbon emissions: A panel data analysis for Chinese provinces. // Land use policy. 2017. Vol. 63. P. 493-500.

241 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

глубоко осознавать важность теории прав собственности новой институциональной экономики (НИЭ), которая подчеркивает влияние институтов на экономическое поведение. В сочетании с теорией зависимости от предшествующего пути развития, есть возможность глубже понять, как изменения в системе прав земельной собственности зависят от упомянутого исторического пути и как эти изменения формируют путь экономического развития[242]. Как отметили Менар и Ширли, система прав собственности играет ключевую роль в эффективности распределения ресурсов за счет снижения транзакционных издержек и интернализации внешних эффектов. Теория зависимости от пути предшествующего развития напоминает нам, что выбор такого исторического институционального пути оказывает глубокое влияние на уровень эффективности текущей системы прав собственности. Поэтому при обсуждении показателей и моделей влияния изменений прав земельной собственности на экономическое развитие, следует не только сосредоточиться на существующей институциональной среде[243], но и учитывать долгосрочное влияние исторических путей развития на институциональную среду[244].

Для проведения количественного анализа влияния изменений в правах земельной собственности на экономическое развитие можно разработать следующую эмпирическую модель измерения:

$$Economy = C + \beta_1 Property + Control + \mu_i + t_t + \varepsilon \quad (2)$$

При разработке модели (2) степень экономического развития ($Economy$) измеряется ВВП каждой провинции за прошедшие годы и изменением прав земельной собственности ($Property$) принимает значение расчета

---

242 Harris, C., Cai, M., Murtazashvili, I., & Murtazashvili, J. B. The origins and consequences of property rights: Austrian, public choice, and institutional economics perspectives [M]. //Cambridge University Press. 2020.

243 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

244 Havel, M. B. Delineation of property rights as institutional foundations for urban land markets in transition. // Land Use Policy. 2014. Vol. 38. P. 615-626.

эффективности прав собственности модели (1). Управляющие переменные включают: во-первых, уровень входных данных земли: Landp= посевная площадь/сельскохозяйственный труд; во-вторых, уровень технологического прогресса: Powerp (соотношения мощности на единицу труда), Ferp (соотношения объема вносимых удобрений на единицу труда); в третьих, влияние институциональных факторов: Gov (объём фискальных расходов/относительно размеров ВВП), Open (размер импорта и экспорта/относительно ВВП), Inequal (соотношение средних доходов в городе и в сельской местности)[245]. Все переменные рассматриваются и берутся в рамках четырех периодов: 1980-1992, 1993-2002, 2003-2012 и 2013-2017, и их среднее значение берется для построения провинциальных панельных данных (4 периода × 112 наблюдений). Модель содержит постоянный член (C), региональные фиксированные эффекты (μ_i), по времени фиксированные эффекты (t_t) и случайное отклонение (ε)[246].

Среди данных, использованных в этом исследовании, информация о доле городского населения домохозяйств взята из «Статистического ежегодника по населению и занятости Китая» прошлых лет[247], в то время как данные по другим показателям собирались из «Сборника статистических данных о шестидесяти годах Нового Китая», различных выпусков «Статистического ежегодника Китая», статистической информации провинциального уровня и базы данных Китайской экономической сети[248].

Эта эконометрическая модель нацелена на анализ влияния изменений в правах земельной собственности на экономическое развитие. Такие изменения

---

245 Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

246 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

247 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

248 Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

в правах земельной собственности рассматриаются как важная составляющая институциональной среды, которая влияет на экономическое развитие. Некоторые контрольные переменные в модели используются для объяснения взаимосвязи между изменениями в правах земельной собственности и экономическим развитием, например, политика поддержки сельского хозяйства правительства (Expagr). Правительственные фискальные расходы (Gov) также вводятся в модель для контроля степени вмешательства правительства в изменения прав земельной собственности, что напрямую связано с влиянием институциональной среды на права такой собственности.

В то же время эта модель также включает факторы сельскохозяйственного технологического прогресса (общая машинная мощность на одного сельскохозяйственного работника и использование удобрений на одного сельскохозяйственного работника), что отражает влияние, которое институциональные изменения могут оказать на методы и эффективность сельскохозяйственного производства[249]. Введение разрыва в доходах между городскими и сельскими районами (неравенство) фокусируется на влиянии, которое изменения в правах земельной собственности могут оказать на распределение экономических выгод среди различных социальных групп[250]. Кроме того, введение экономической открытости (Open) отражает то, [251] что институциональные изменения могут быть связаны с международной экономической средой, особенно ее влиянием на землепользование и права.

В эконометрической модели (2) в нашем исследовании используется ряд контрольных переменных для измерения влияния изменений прав земельной

---

249 Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

250 Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

251 Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

собственности на экономическое развитие. Она связывает теоретическое обсуждение взаимосвязи между институциональной средой и экономическими результатами в институциональной экономике с конкретными эмпирическими данными и эконометрическим анализом.

Короче выражаясь отметим, что при включении нескольких контрольных переменных и количественных показателей прав земельной собственности, эконометрическая модель стремится раскрыть механизмы, посредством которых институциональные изменения влияют на путь экономического развития, связывая теоретическое обсуждение взаимосвязи между институциональной средой и экономическими результатами в институциональной экономике с конкретными эмпирическими данными и эконометрическим анализом. Этот вывод согласуется с основной теорией и аналитической структурой теории зависимости от пути предшествующего развития и теории институциональных изменений в рамках новой институциональной экономики (НИЭ).

С позиции неоинституциональной экономической теории, содержание этой эконометрической модели тесно связано с данной теорией. Аргументируя это, укажем на следующее:

1. Основная объясняющая переменная — изменения прав земельной собственности.

Институциональная экономика подчеркивает важное влияние систем прав собственности на экономические показатели. Наша модель использует изменения прав земельной собственности в качестве основной объясняющей переменной и нацелена на проверку влияния изменений прав земельной собственности на экономическое развитие, что в значительной степени соответствует основному концептуальному ядру институциональной экономики, фокусирующейся на системах прав собственности.

2. Потенциальные каналы воздействия институциональных изменений

Контрольные переменные в нашей модели отражают ситуацию с потенциальными каналами, через которые институциональные изменения могут влиять на экономическое развитие, такие как технический прогресс (механическая мощность на одного работника, использование удобрений), государственная политика (бюджетные расходы), степень государственного вмешательства, степень открытости экономики, разрыв в распределении доходов и т. д., они сопряжены с важным аспектом институциональной экономики, согласно которому институциональная среда влияет на стимулы экономических субъектов.

3. Экзогенность и эндогенность институциональных изменений.

Модель определяет региональные фиксированные эффекты и временные фиксированные эффекты, которые могут в определенной степени контролировать проблему пропущенных переменных и уменьшать смещение оценки, вызванное эндогенностью институциональных изменений. Это соответствует принятию в рамках институциональной экономики концепции зависимости от пути предшествующего развития и эндогенного эволюционного процесса институциональных изменений.

4. Различия в институциональных потребностях.

Настоящая модель использует панельные данные провинций и может отразить неоднородность институциональных потребностей в разных регионах, когда разные регионы являют различные потребности к качеству институциональной среды из-за разной степени обеспеченности ресурсами, технических условий и т. д. Это согласуется с точкой зрения, согласно которой институциональная экономика фокусируется на разнообразии институциональных потребностей.

5. Структура анализа институциональной эффективности.

В целом, предложенная эконометрическая модель учитывает изменения системы прав земельной собственности в качестве основной объясняющей

переменной, а экономическую эффективность — в качестве объясняемой переменной. После контроля других влияющих факторов она анализирует влияние подобных системных изменений на экономическую эффективность. Сама эта структура анализа системной эффективности согласуется с исследовательской логикой институциональной экономики.

Подводя итог, можно указать на то, что предложенная эконометрическая модель представляет теоретические принципы институциональной экономики, которые фокусируются на правах собственности, стимулах, институциональной эндогенности и институциональном спросе, а также вводит институциональную перспективу в эмпирические исследования экономического развития и может предоставить количественные доказательства в поддержку теории институциональной экономики [252] . Объединяя теорию прав собственности и теорию зависимости от пути предшествующего развития новой институциональной экономики (НИЭ), NIE, данная модель не только анализирует прямое влияние изменений в системе прав земельной собственности на экономическое развитие, но и рассматривает потенциальное влияние исторических путей на эти изменения, тем самым предоставляя более полную и глубокую перспективу для понимания изменений в системе прав земельной собственности.

2.2 Описательная статистика и логический анализ, лежащие в основе предлагаемой модели

Описательная статистика

Таблица 1. Описание переменных и описательная статистика[253]

---

[252] ББылина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

[253] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

Переменная	Значение переменной	Наблюдения	Средняя	Стандартное отклонение	Минимум	Максимум
Economy	ВВП каждой провинции за эти годы	112	288.67	289.11	12.66	3537.13
Property1	Индекс изменения прав земельной собственности, измеренный на основе данных в 1980 г.	112	6.630	6.276	1.600	36.460
Property2	Индекс изменения прав земельной собственности, рассчитанный по выборочному среднему значению (1980-2017 гг)	112	6.495	4.884	2.035	37.139
Urban1	Доля населения, зарегистрированного в городских домохозяйствах/%	112	32.140	18.286	7.480	90.320
Urban2	Доля городского населения/%	112	40.465	18.044	8.540	89.600
Indus1	Соотношение промышленной добавленной стоимости к стоимости производства первого передела	112	4.532	7.928	0.491	75.761[254]
Indus2	Добавленная стоимость в промышленности на 1% ВВП	112	38.797	8.459	15.260	74.020
Market1	Доля продукции производимой в негосударственном секторе/%	112	44.539	21.963	6.080	90.590
Market2	Доля занятых в негосударственном секторе/%	112	49.297	23.226	10.580	93.520

[254] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

Landp	Количество сельхоззе-мель на 1 работника	112	10.309	6.44	3.909	44.549
Powerp	Общая мощность сель-хозтехники на 1 работ-ника	112	3.999	3.631	0.046	19.830
Gov	Доля местных фискальных расходов по отношению к ВВП	112	0.163	0.082	0.049	0.627
Open	Доля совокупного импорта и экспорта по отношению к ВВП	112	0.276	0.470	0.002	3.824
Inequal	Разрыв в доходах между городом и селом	112	2.507	0.705	0.975	4.759[255]

Итак, в модели «экономика" является объясняемой переменной. После реформы и начала проведения политики открытости среднее значение ВВП каждой провинции составляет 288,67, стандартное отклонение — 289,11, минимальное значение — 12,66, а максимальное значение — 3537,13, что сильно отличается друг от друга[256]. В иервый из четырех рассматриваемых периодов реформы, т. е. в первые десять лет (1978-1988) наилучшую динамику показали восточные прибрежные районы[257]. Чжэцзян, Гуандун и Фуцзянь лидировали в получении выгод от политики реформ и развития открытости, и их темпы роста ВВП соответствовали 1-му, 2-му и 3-му местам среди всех китайских регионов, а темпы роста Шанхая, Тяньцзиня, Хэйлунцзяна и других регионов, которые считались ранее развитыми промышленными городами, напротив, оказались недостаточными в указанный период[258].

---

255 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

256 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

257 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

258 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

В июле 1979 года Центральный Комитет КПК и Государственный Совет создали экспериментальные экспортные особые зоны в Шэньчжэне, Чжухае, Шаньтоу в провинции Гуандун и Сямэне в провинции Фуцзянь, которые в мае 1980 года были официально переименованы в особые экономические зоны[259]. Затем, в мае 1984 года было принято решение о том, что в первой группе из 14 прибрежных портовых городов (включая Гуанчжоу, Шанхай, Далянь и т. д.) создаются зоны экономического и технологического развития. В феврале 1985 года государство включило дельту реки Янцзы, дельту реки Чжуцзян и треугольник Сямынь-Чжанчжоу-Цюаньчжоу на юге провинции Фуцзянь в открытые прибрежные экономические зоны, еще больше расширив этим масштабы реализации политики открытия[260]. В апреле 1988 года была создана особая экономическая зона Хайнань. Эта серия мер позволила восточным прибрежным районам получить дополнительные политические и экономические преимущества для быстрого развития.

В первое десятилетие проведения этих реформ и реализации политики открытости (1978-1988 гг.), опираясь на синергию институциональных преимуществ (политическое предложение) и рыночно-ориентированных реформ, наложенных на его географическое положение, восточный регион страны стал крупнейшим бенефициаром политических дивидендов и добился выдающегося первоначального роста в своей экономике[261].

На протяжении второго десятилетия реформ (1988-1998) общая ситуация развития в стране оставалась относительно стабильной, изначальная логика проведения реформ и политики открытости была продолжена, и система по-прежнему была крупнейшим дивидендом для регионального экономического

---

[259] Макеева, С. Б. Формирование и реализация стратегий регионального развития в Китайской Народной Республике (1978–2012 годы) (Doctoral dissertation, Кубанский государственный университет). // 2023.

[260] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[261] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44-45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

роста[262]. Список быстро и медленно развивающихся регионов в основном не изменился, но победители и проигравшие на этом этапе тоже были[263]. Согласно статистике, три лидера по темпам роста во второе десятилетие реформ — это Фуцзянь, Гуандун и Чжэцзян[264], и самые быстрорастущие провинции - Фуцзянь, Гуанси и Юньнань. Самые медленные темпы роста показали Цинхай, Гуйчжоу и Цзилинь. Провинции с наибольшим падением рейтинга развития за этот период - Цзилинь, Ляонин и Шэньси[265].

В отличие от акцента на развитии прибрежных особых зонах в 1980-х годах, во втором десятилетии реализации реформ и политики открытости (1990-1999 гг.)[266], государство начало обращать внимание на отстающее развитие внутренних промышленных городов и регионов и постепенно начало строить многоуровневую систему открытия «прибрежье-граница-внутренние районы». Знаковым событием этого периода стало открытие нового экономического района Шанхай Пудун в 1990 году. Затем, в 1992 году, была запущена прорывная стратегия открытия вдоль границы, 14 приграничных городов (таких как Хэйхэ, Жуйли, Даньдун, Тачэн и т. д.) были вовлечены в реализацию новой политики, связанной с формированием открытой границы с Юго-Восточной, Северо-Восточной и Центральной Азией. Такая схема позволила провинциям Юньнань и Гуанси на юго-западной границе быстрее интегрироваться в региональное экономическое сотрудничество, но северо-восточные и внутренние районы центральных и западных регионов не смогли воспользоваться теми же дивидендами открытия из-за собственных ограничений.

---

262 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

263 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

264 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

265 Zhang, Q., & Dong, M. Whether the Social Insurance Law Affects Scientific and Technological Innovation: Evidence Based on China's Inter Provincial Panel Data. [J] // 2022.

266 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

По сравнению с предыдущими двумя десятилетиями третье десятилетие с 1998 по 2008 год показало характеристики «общей стабильности и локальных колебаний»: Внутренняя Монголия, Шэньси и Тяньцзинь тогда доминировали по темпам экономического роста; Внутренняя Монголия, Шэньси и Пекин вырвались впеерёд в плане улучшения рейтинга своего развития. С другой стороны, Хэйлунцзян, Юньнань и Чунцин столкнулись с двойной проблемой: они одновременно являются провинциями с самым медленным ростом и регионами с самым значительным падением рейтинга своего развития[267].

На протяжении третьего десятилетия развития центральное правительство предложило Стратегию развития китайского Запада и возрождение старой промышленной базы в Северо-Восточном Китае, в 1999 и 2003 годах соответственно. Западным и северо-восточным регионам, которые были относительно отсталыми в первые два десятилетия реформирования, были предоставлены новые возможности развития за счет новых политических преимуществ. Извлекая выгоду из сочетания политической поддержки и рыночных сил, Внутренняя Монголия возглавила темпы роста и рейтинги в этот период[268].

Стратегическое развертывание реформы и реализация политики открытости впервые теперь обеспечили прорывы в развитии и сельских местностей. Система ответственности по контракту домохозяйств, внедренная в 1978 году, прорвала ограничения традиционного коллективного управления и кардинально изменила модель производственных отношений в сельской местности. Эта мера не только высвободила производственный потенциал фермеров, но и значительно повысила эффективность использования

---

[267] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[268] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

земельных ресурсов. Результаты реформ в сельской местности дали ценный опыт для последующих всесторонних реформ в различных областях[269].

С углублением реформы городской экономики в 1990-х годах Китай завершил стратегическую реформу государственных предприятий[270] и частных предприятий посредством стратегии «схватывания большого и отпускания малого». После 2000 года государственные предприятия, имеющие доступ к энергии, полезным ископаемым и другим стратегическим ресурсам, начали своё форсированное развитие, особенно в богатых углем и природным газом провинциях Внутренней Монголии и Шэньси, а также в регионах с наиболее явными ресурсными преимуществами[271]. Опираясь на свои преимущества как столичного региона, Пекин на этом этапе продемонстрировал мощный импульс в комплексном развитии многих аспектов сферы финансовых услуг, научно-технических исследованиях и разработках, в развитии городской недвижимости, а также современной коммерции, торговли посредством интеграции ресурсов и политической поддержки[272]. Столица поднялась на 2 позиции в рейтинге и заняла пятое место по темпам роста. Хотя развитие северо-восточного региона поддерживается стратегической политикой правительства, растёт и его рыночная составляющая[273]. На данном этапе развития три северо-восточные провинции все еще продолжали отставать. Однако Шэньси, Внутренняя Монголия[274] и Шаньси извлекли в это время выгоду из развития, обусловленного их ресурсными преимуществами.

---

269 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

270 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

271 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

272 Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

273 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

274 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

Статистические данные показывают, что на протяжении четвертого десятилетии реализации современных реформ и политики открытости региональная экономическая модель значительно изменилась, отличившись усилением контрастов. Наилучший прогресс теперь здесь показали западные провинции, Гуйчжоу, Чунцин, Тибет, превратившись теперь уже в первый эшелон по темпам роста; а Чунцин, Шэньси, Цзянси стали теперь самыми быстрорастущими регионами страны. Напротив, северо-восточный регион Ляонин, Хэйлунцзян и Внутренняя Монголия оказались в тяжелом положении, показав слабый рост, в нижней части темпов роста и снижение рейтинга. Стоит отметить, что Чунцин, имеет свои преимущества в инвестиционной сфере, Гуйчжоу полагается на индустрию больших данных, оба региона являются успешными примерами в развитии центральных и западных, в среднем более слабо развитых регионов[275].

В рамках тематики нашего исследования важно отметить, что индекс изменения прав земельной собственности, измеренный на основе входных данных 1980 года, отражается в нашей модели посредством основной переменной Property1 со средним значением 6,630 и стандартным отклонением 6,276 в диапазоне 1,600–36,460, а Property2 обозначает индекс изменения прав земельной собственности, измеренный с помощью выборочного среднего значения за период 1980–2017 гг., индекс изменения прав земельной собственности со средним значением 6,495, стандартным отклонением 4,884 и диапазоном 2,035–37,139[276].

В нашем исследовании были выбраны шесть основных показателей для измерения процесса экономической структурной трансформации. Среди них измерение урбанизации содержит два показателя: Urban1 (доля городского населения домохозяйств) имеет среднее значение 32,140% (SD=18,286) с

[275] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[276] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45-46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

диапазоном выборки 7,480%-90,320%; Urban2 (доля городского населения резидентов) имеет среднее значение 40,465% (SD=18,044) с диапазоном распределения 8,540%-89,600%. В измерении индустриализации Indus1 (соотношение добавленной стоимости промышленного и первичного секторов) показывает большую дисперсию (M=4,532, SD=7,928), а среднее значение Indus2 (доля промышленной добавленной стоимости) составляет 38,797% (SD=8,459). Для измерения соотношения рыночного и государственного секторов средние значения Market1 (доля стоимости выпуска негосударственной экономики) и Market2 (доля занятости в негосударственной экономике) составляют 44,539% и 49,297% соответственно, со стандартным отклонением более 20 процентных пунктов, что показывает значительную региональную неоднородность. Эти различия отражают разные типы реализуемой региональной политики[277].

2. Модель посреднического эффекта экономической и социальной трансформации

Чтобы изучить посредническую роль экономической и социальной трансформации в воздействии изменений прав земельной собственности на экономическое развитие, была построена следующая эконометрическая модель [278] , включающая исследование взаимосвязи экономических и социальных преобразований и изменений в площади производственных земель:

$$Economy = C + \beta_1 Property * Transition + Control + \mu_i + t_t + \varepsilon \quad (3)$$

Transition является опосредующей переменной в представленной модели, которая используется для анализа происходящих институциональных и экономических изменений. Согласно представленному теоретическому

[277] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[278] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

анализу, мы в основном используем три показателя урбанизации, индустриализации и маркетизации (соотношения рынка и государства в экономике) для описания степени и качества экономической и социальной трансформации [279] и развития каждого региона. Степень урбанизации измеряется с помощью двух индикаторов: основным индикатором является доля городского населения домохозяйств в общей численности населения (Urban1), в то время как доля городского населения резидентов (Urban2) вводится для проверки надежности в качестве дополнительного индикатора, чтобы гарантировать надежность результатов. С точки зрения меры темпов индустриализации, это исследование рассматривает как долю добавленной стоимости промышленности относительно добавленной стоимости первичного сектора (Indus1), так и рассчитывает долю добавленной стоимости промышленности в ВВП (Indus2) для того, чтобы всесторонне отразить процесс индустриализации [280] [281].

Для обеспечения достоверности теста на надежность в данном исследовании используется метод измерения, широко распространенный в академическом сообществе, при котором для измерения степени маркетизации выбирается доля негосударственной экономики, которая измеряется следующими двумя подпоказателями: во-первых, долей дохода от негосударственной экономики в промышленном секторе (Makret1) и, во-вторых, долей негосударственной занятости в городах (Market2).

Все данные, использованные в этом исследовании, взяты из официальной статистики, из которой показатель доли городского населения домохозяйств получен из Статистического ежегодника населения и занятости Китая, а другие соответствующие данные взяты из Сборника статистических

---

279 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

280 Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity [J]. // 2022.

281 Wang, L., Xie, Q., & Xue, F. Non-linear Relationship Analyses about Urbanization, Economic Growth and Carbon Emissions in China Based on Semi-parametric Fixed Effects Model [J]. // 2022.

данных за 60 лет Нового Китая, Статистических ежегодников Китая прошлых лет, статистических ежегодников различных регионов и статистической базы данных[282] китайской[283] экономической сети.

Анализ результатов эмпирических тестов эконометрической модели

Эмпирический анализ эконометрической модели показывает, что изменения в политике Китая в отношении прав земельной собственности после старта реформ и политики открытости в 1978 году были направлены на адаптацию и содействие потребностям экономического и социального развития. Анализируя, как права земельной собственности влияют на распределение ресурсов, механизмы стимулирования и экономическое поведение, мы можем лучше понять проблемы связанные с оценкой институциональной эффективности и изменений в рамках новой институциональной экономики (NIE)[284]. В начале проводимой реформы уровень индустриализации и урбанизации был относительно низким[285], и основным средством существования для большинства было земледелие. Благодаря внедрению системы ответственности по контракту домохозяйства фермеры получили право на использование земли и право на независимое производство и управление. С одной стороны, это повысило мотивацию фермеров, а с другой стороны, стимулировало производительность сельского хозяйства и заложило прочную основу для всестороннего и быстрого развития сельской экономики.

Однако в условиях быстрой урбанизации и индустриализации функции аренды и управления землей были разделены, а модели землепользования и статус фермеров изменились, что объективно требовало развития

---

[282] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[283] Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity [J]. // 2022.

[284] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[285] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

возможностей заключения сделок по передаче земли и их масштабирования. Для того чтобы гарантировать, что «три права» (владение, подряд и управление) землей фермеров эффективно защищены, для обеспечения функционирования институциональной среды, благоприятной для экономического развития, необходим был новый раунд реформы в сфере системы прав земельной собственности, чтобы фермеры могли пользоваться максимальными выгодами от повышения стоимости земли, благодаря наличию у них прав землепользования, что помогало бы им существенно увеличить свой доход.

Стоит отметить, что изменение прав собственности является динамичным процессом. В рамках нынешней системы прав земельной собственности государство предоставило фермерам полномочия использовать, извлекать выгоду и передавать контрактную землю, но наследование, ипотека и платное изъятие контрактного права не были реализованы. Полномочия, а также аренда и передача коллективных строительных земель и передача участков сельского жилья все еще изучаются. С углублением экономических и социальных преобразований мы считаем, что в будущем необходимо дальнейшее совершенствование и расширение полномочий прав земельной собственности в следующих направлениях.

Во-первых, в контексте интеграции и развития городов и деревень, реконструкция системы прав земельной собственности, переданной по контракту, должна обеспечить два прорыва: во-первых, улучшение механизма верховенства закона для «разделения трех прав»[286], и во-вторых, создание системы долгосрочных прав аренды со стабильными ожиданиями, чтобы усилить стимулирующую функцию прав земельной собственности как фактора

[286] Yilong, W. The legal logic, policy interpretation and alternate system of “the division of three rights” [M]. // Renmin Chinese Law Review . Edward Elgar Publishing. 2019. P. 1-25.

производства и еще больше показать его значимость[287]. В этом отношении система Юнтянь, господствовавшая в эпоху династий Мин и Цин в Китае, дает нам хорошее понимание и историческую справку при изучении этого вопроса.

При системе бессрочной аренды земли той эпохи выделяли два уровня прав, а именно право на нижнюю часть земли (недра) и право на поверхность земли (эксплуатацию почвенного слоя). Все владельцы могут свободно распоряжаться своими соответствующими правами на землю. «Чжоучжуан Чжэньчжи» в период Гуансюй династии Цин описал структуру прав собственности при системе постоянной аренды следующим образом: «Она обычно известна как нижняя часть поля и поверхность поля. Поэтому, хотя владелец земли легок, это нелегко для арендатора, и хотя арендатор легок, владелец земли нелегок». В системе бессрочной аренды арендатор не только имеет право использовать и получать выгоду от земли, которой он владеет, но и имеет право свободно передавать ее. Эта структура собственности постоянной аренды в значительной степени способствовала более свободному обороту земельных ресурсов.

Система постоянной аренды прошлого имеет общие черты с формирующейся системрй в рамках продвижения реформы «разделения трех прав» на сельскохозяйственных землях на данном этапе. На фоне быстрой урбанизации и промышленного развития страны большое количество сельских рабочих были привлечены в несельскохозяйственные отрасли, что привело к массовому оттоку населения в городские районы. При этом создание нового типа системы постоянной аренды является реалистичным выбором для современного Китая для продвижения эффективной передачи земли и предоставления более широкого спектра прав земли и собственности. Новая система при этом использует коллективную собственность в качестве своей

---

[287] Yuan, M., Yang, J., Gong, J., Wang, Y., Wang, L., & Sun, Y. Strategies for Enhancing Rural Vitality from the Perspective of Comprehensive Land Consolidation: Integrating Production, Living, Ecology, and Efficiency Enhancement. // Land. 2024.Vol. 13. No. 12, P. 2092.

основы и структуры, гарантирует долгосрочную стабильность прав фермеров на землю по контракту и предоставляет фермерам полные и надежные права землепользования[288]. На основе равноправных консультаций, добровольности, законности и компенсации фермеры могут передавать землю посредством передачи, инвестиций в акционерный капитал, кооперации, аренды, обмена и т. д., а также передавать права управления землей крупным производителям, кооперативным фермам, сельскохозяйственным предприятиям и агропаркам для развития крупномасштабного сельскохозпроизводства[289]. Создание этой новой системы постоянной аренды не только поддерживает и сохраняет природу коллективного землевладения в сельской местности, но и улучшает основные характеристики и ликвидность прав землепользования [290] , активизирует «спящие» земельные активы фермеров и повышая эффективность земельной собственности.

Во-вторых, важно реформировать и улучшить систему коллективных прав земельной собственности под застройку и создать единый рынок земли под застройку. В настоящее время рынок земли в Китае все еще несовершенен, с несбалансированным и непоследовательным развитием в разных регионах, а также в сравнении между городскими и сельскими районами. В частности, земля предназначенная под коллективную застройку в основном исключена из земельного рынка, что затрудняет ее свободный оборот на рынке, что препятствует её разумному использованию и освоению.

Чтобы гарантировать фермерам более эффективные права собственности, китайское правительство ускоряет создание единого рынка городских и сельских строительных земель. Ряд новых достижений и новых результатов были достигнуты в улучшении рыночной системы и правил для

---

[288] Toulmin, C. Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: The role of local institutions. // Land use policy. 2009. Vol. 26. No. 1, P. 10-19.

[289] Liu, H., Zhang, H., Xu, Y., & Xue, Y. Decision-making mechanism of farmers in land transfer processes based on sustainable livelihood analysis framework: A study in rural China. // Land. 2024. Vol. 13. No. 5, P. 640.

[290] Liu, H., Zhang, H., Xu, Y., & Xue, Y. Decision-making mechanism of farmers in land transfer processes based on sustainable livelihood analysis framework: A study in rural China. // Land. 2024. Vol. 13. No. 5, P. 640.

строительных земель, ускорении развития вторичного рынка строительных земель и устойчивом и упорядоченном содействии выходу на рынок сельских коллективных строительных земель. Основным вопросом выхода на рынок сельских коллективных строительных земель является распределение выгод. «Решение Центрального комитета КПК о дальнейшем углублении реформ и содействии модернизации в китайском стиле», что подчеркивает упорядоченное содействие реформе выхода на рынок сельских коллективных коммерческих строительных земель и улучшение механизма распределения выгод от добавленной стоимости земли[291].

В целом, проводимая политика современной реформы отражена в следующих аспектах. Во-первых, земли под коллективное сельское строительство должны быть выставлены на рынок[292] на равных условиях с государственными землями под застройку, с теми же правами и ценами. В рамках прежней системы рынка земель под застройку существующей как в городской, так и в сельской местности, коллективно принадлежащая земли, находящиеся в коллективной собственности, должны быть переданы в государственную собственность, прежде чем быть выставлены для застройки и использования, иначе их реализация происходит в условиях «большого разброса цен», и стоимость коллективно принадлежащей земли не может быть полностью и адекватно выражена. Реализация механизма одинаковых прав и одинаковой цены, разрушающая прежнюю модель двойного ценообразования городских и сельских районов, направлена на ограничение и устранение разницы в стоимости городских и сельских земель, чтобы обеспечить справедливость в рыночном обороте земли. Во-вторых, политика фокусируется на усилении защиты прав и интересов фермеров на землю, а

---

[291] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

[292] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

защита прав и интересов фермеров всегда была сутью реформы - в конце концов, земля по-прежнему является фундаментальной основой для существования большинства фермеров[293]. Необходимо предотвратить споры по поводу распределения доходов между местными органами власти и коллективными экономическими структурами, а также между этими структурами и фермерами. Важно создать механизм эксплуатации сельскохозяйственных коллективных строительных земель с четкими правами собственности и разумным распределением, а также предоставить фермерам более эффективные права собственности.

В-третьих, следует реформировать и улучшить систему прав собственности на придомовые участки и содействовать их свободному обороту. Действующая в Китае система прав собственности на них в основном направлена на защиту права фермеров использовать дома, построенные здесь, в то время как рыночный оборот таких прав пользования строго ограничен. Это ограниченное право на использование приусадебных змемль не только серьезно препятствует реализации таких прав собственности, но и сталкивается с огромными трудностями в их фактической эксплуатации, что влечет за собой множество неблагоприятных последствий для использования и управления такой землей. Чтобы улучшить функцию этой собственности необходимо реформировать систему прав собственности здесь и предоставить фермерам полное право вводить эти участки так же в оборот. В частности, первое — предоставить полные права распоряжения приусадебными участками, такие как ипотека, продажа, аренда, гарантия и т. д., чтобы сформировать механизм выхода из прав собственности на них, и фермеры при этом могли бы получать доход от этой собственности через ипотеку, продажу, аренду и т. д.; Во-вторых, если удасться обеспечить подтверждение права собственности и выдачи сертификатов, после завершения регистрации права

[293] Chen, X. Research on the Efficiency Calculation and Influencing Factors of New Urbanization in China [J]. // 2022.

собственности на сельские преусадебные участки, то удасться активировать ранее неиспользуемые ресурсы здесь, что стимулирует оборот городских и сельских земель и будет способствовать созданию интегрированной платформы для транзакций городских и сельских земель придомовых и приусадеьных участков[294], предоставит сельским собственникам те же права передачи таких участков, что и городским, расширит сферу оборота прав пользования такими участками, расширяя этим права пользования ими. Свободная передача их между членами различных деревенских коллективов и между городскими и сельскими жителями повысит маркетизацию оборота этих участков, повышая этим и их экономическую ценность.

Эволюцию системы земельной собственности Китая с момента основания Китайской Народной Республики в 1949 году можно описать через четыре последовательных основных этапа её развития: землевладение и аренда; крестьянская собственность и индивидуальная эксплуатация; коллективная собственность наряду с коллективной эксплуатацией[295] [296]; коллективная собственность и семейный подряд, и в итоге, произошло развитие до земельной системы «трехстороннего разделения» права земельной собственности, права подряда и права пользования, сформированного на основе системы ответственности домохозяйства по контракту. В нашей работе приводится разъяснение особенностей этого процесса изменения прав земельной собственности в Китае с точки зрения экономической и социальной трансформации. С непрерывным ускорением экономической и социальной трансформации Китая на этом фоне быстро развивались городская и сельская интеграция и индустриализация, и большое количество сельских рабочих перебралось в города, а сельские земли в этих условиях уже не могут быть

---

294 Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

295 Xiandong, L., Ying, H., Xianmei, L., Sinuo, L., Qiao, M., & Jianzhong, G. Review of China's rural land management system reform: 1949–2019. // Environmental Earth Sciences. 2022. Vol. 81. No. 14, P. 369.

296 Ho, P. Institutions in transition: land ownership, property rights, and social conflict in China [M]. // OUP Oxford. 2005.

полностью использованы, что приводит к их заброшенности; в то же время маркетизация экономики сделала прежнюю модель мелкого крестьянского производства с более низкой эффективностью производства и слабой устойчивостью к риску неспособной адаптироваться к современным тенденциям и особенностям экономического и социального развития. Необходимо более детально проработать институциональные механизмы сельскохозяйственной модернизации и моделей эксплуатации земельных угодий крупными сельхозпредприятиями. Актуальность организации масштабного оборота земли в рамках проводимой реформы прав земельной собственности возрастает. В результате последних по времени преобразований была улучшена эффективность распределения земельных ресурсов, продолжается модернизация сельского хозяйства, создаётся текущая система прав земельной собственности в контексте упомянутого «трехправового разделения», основанная на системе ответственности домохозяйств по контракту.

Охарактеризованный выше механизм самоусиления в связи с теорией зависимости от пути предшествующего развития оказал глубокое влияние на эволюцию системы прав земельной собственности в Китае через историческую инерцию системы, эффект положительной обратной связи и эффект блокировки пути развития. Причина, по которой система ответственности домохозяйств по контракту была успешно реализована на ранней стадии реформы, заключалась в том, что она соответствовала характеристикам этапа развития Китая в то время, когда сельскохозяйственное производство развивалось посредством мелких крестьянских хозяйств, а индустриальная база сельскохозяйственного развития оставалась слабой[297]. Его значительная роль в повышении эффективности производства способствовала дальнейшему продвижению и консолидации системы,

[297] Lin, J. Y. The household responsibility system in China's agricultural reform: a theoretical and empirical study. // Economic Development and Cultural Change. 1988. Vol. 36. No. S3, P. S199-S224.

сформировала положительный эффект обратной связи и закрепила этот институциональный путь. С развитием индустриализации, урбанизации и маркетизации изменения в моделях землепользования и экономических потребностях способствовали постепенному углублению реформы «трехправового разделения», а ранняя структура разделения прав собственности заложила институциональную основу для последующих реформ, хорошо иллюстрируя непрерывность зависимости от пути предшествующего развития[298]. Кроме того, исторически система постоянной аренды в династиях Мин и Цин, как успешная схема стратификации прав собственности в истории, служит хорошей исторической иллюстрацией для современных реформ и укрепляет легитимность и практическое направление текущих изменений системы прав земельной собственности. В то же время ограничения передачи сельских коллективных строительных земель и систем усадьб также отражают то, как исторически сформированная институциональная среда определяет особенные блокировки пути развития посредством укрепления структур интересов, препятствуя продвижению рыночно-ориентированных реформ. Нетрудно обнаружить, как это может быть объяснено в рамках аналитической структуры институциональной экономики, когда система прав собственности в процессе развития демонстрирует очевидные характеристики, зависящие от предшествующего пути развития, посредством положительного внешнего эффекта и самоусиления для повышения эффективности распределения факторов и экономического роста, а стабильность ее системы в значительной степени связана с историческими более ранними условиями[299].

Приведенный выше анализ показывает, что самоусиливающийся механизм может способствовать оптимизации системы прав собственности и

---

[298] Qiao, L., & Liu, Y. Rural revitalization strategy and rural homestead system reform in the new period. // Geographical Research. 2019. Vol. 38. No. 3, P. 655-666. (in Chinese)

[299] Миночкина, О. Н. Управление системой собственности как общей ресурсной системой. //Креативная экономика и социальные инновации. 2016. Vol. 6. No. 1, P. 22-42.

экономическому развитию за счет снижения транзакционных издержек и повышения эффективности использования ресурсов, но он также может ограничивать институциональные инновации и подавлять жизнеспособность рынка из-за блокировки пути развития, тем самым определяя долгосрочное влияние системы прав собственности на экономическое развитие.

2.3 Анализ и проверка полученных результатов

В таблице ниже представлены основные эмпирические выводы о влиянии изменений в системах прав земельной собственности на экономическое развитие. Чтобы отследить значительную неоднородность между регионами и влияние экономических потрясений в разные моменты времени, в настоящей работе в основном используется двухфакторная модель с фиксированными эффектами для выполнения регрессионного анализа эконометрического уравнения[300]. К выбранным контрольным переменным относят степень вмешательства правительства, степень экономической открытости, сельскохозяйственные угодья на душу населения, общую механическую мощность на душу населения, внесение удобрений на душу населения, разрыв в доходах между городом и деревней, государственную финансовую поддержку сельского хозяйства и т. д. Из результатов проведённой регрессии коэффициенты каждой контрольной переменной также в основном согласуются с существующими исследованиями, а степень соответствия модели улучшается. Это хорошо подтверждает теоретическую гипотезу диссертационного исследования, указывая на то, что изменения в правах земельной собственности являются важным фактором, содействующим

[300] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

местному экономическому развитию в Китае [301]. С быстрым развитием урбанизации, индустриализации и маркетизации права земельной собственности будут обеспечивать реализацию плавной передачи земли. Институциональные изменения способствуют высвобождению местных экономических ресурсов для процессов развития, что в определенной степени дополнительно поддерживает вышеупомянутую теоретическую гипотезу диссертации. Восточный, центральный и западный регионы Китая, упомянутые в эмпирическом анализе ниже, являются тремя основными экономическими зонами, разделенными Китаем на основе политических соображений. Восточный регион включает 12 провинций и городов, включая Пекин, Шанхай, Чжэцзян и т. д., с очевидными преимуществами местоположения, ранним стартом своего развития, высоким уровнем урбанизации и индустриализации; центральный регион, который включает девять провинций и городов, включая Хэнань, Шаньси и Внутреннюю Монголию и т. д., служит центром, соединяющим восток и запад, здесь преобладают равнины [302], основной район сельского хозяйства и тяжелой промышленности; западный регион, включающий 10 провинций, в том числе Сычуань, Юньнань, Тибет и т. д. [303], с обширной территорией, сложным рельефом и богатыми ресурсами, но низким уровнем экономического развития.

Как показано в таблице 2, столбец (1) исследует связь между изменениями прав земельной собственности и экономическим развитием, когда Property1 используется в качестве объясняющей переменной. Из результатов регрессионного анализа в таблице (2) мы видим, что оценочные коэффициенты регрессии изменений прав земельной собственности Property1

---

[301] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[302] Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

[303] Zhang, Q., & Dong, M. Whether the Social Insurance Law Affects Scientific and Technological Innovation: Evidence Based on China's Inter Provincial Panel Data [J]. // 2022.

и Property2, как основных объясняющих переменных в эмпирическом анализе, показывают значительное положительное влияние на уровне значимости 1%, подтверждая существенный вклад реформы системы прав собственности в местный экономический рост[304]. По результатам регрессионного анализа важно отметить, что хотя абсолютные значения коэффициентов регрессии трех регионов Востока, Центрального и Запада и являются положительными, все они при этом отражают и тенденцию к их снижению в разной степени. Регрессионный анализ подвыборки показывает, что коэффициент воздействия реформы системы прав земельной собственности на восточный регион значительно выше, чем на центральный и западный регионы, поскольку коэффициенты регрессии в восточном регионе (Property1 и Property2) больше, что отражает то, что институциональные изменения принесли более высокие предельные экономические выгоды на востоке и внесли более заметный вклад в экономическое развитие восточных регионов[305]. Причиной этого может быть то, что восточный регион был в большей степени подвержен влиянию морской культуры и международной торговли, а также сильнее испытывал влияние иностранных рынков ещё до изменений в правах собственности.

После начала проведения экономической реформы и реализации политики открытости степень маркетизации и деловой среды в восточном регионе росли опережающими темпами. Поэтому, когда изменения в правах земельной собственности стали высвобождать больше рыночных ресурсов и рабочей силы, восточному региону легче развиваться в контексте проведения земельной реформы. Развитие центральных и западных регионов относительно отстает здесь из-за менее выгодного местоположения, более позднего начала экономического развития, недостаточно развитой инфраструктуры, неблагоприятных природных условий и недостатка политической поддержки.

---

304 Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity[J]. // 2022.

305 Xi, Q., & Mei, L. How did development zones affect China's land transfers? The scale, marketization, and resource allocation effect. // Land Use Policy. 2022. Vol. 119. 106181.

Влияние изменений прав земельной собственности на экономическое развитие относительно невелико, но коэффициент все еще положительный, что еще раз доказывает, что гипотеза 1 верна.

Таблица 2.2. Основные результаты регрессионной модели[306]

Модель с панелью фиксированных эффектов	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
			Восток	Восток	Центр	Центр	Запад	Запад
Property1	0.329***		0.441***		0.367***		0.338***	
	(0.098)		(0.065)		(0.054)		(0.024)	
Property2		0.479***		0.562***		0.411***		0.378***
		(0.142)		(0.061)		(0.037)		(0.019)
Landp	0.549*	0.500	0.598**	0.578***	0.356	0.387	0.371	0.309
	(0.307)	(0.325)	(0.211)	(0.098)	(2.819)	(2.564)	(2.356)	(2.765)
Powerp	0.076	0.205	0.065	0.117	0.054	0.101	0.087	0.178
	(0.561)	(0.338)	(0.614)	(0.488)	(0.451)	(0.401)	(0.534)	(0.312)
Ferp	-12.702	-3.308	-4.211	-3.675	-4.765	-3.762	-4.467	-3.987
	(8.296)	(5.624)	(7.117)	(6.121)	(3.123)	(4.009)	(4.192)	(5.198)
Expagr	0.401	0.285	0.321	0.387	0.467	0.481	0.409	0.501
	(0.365)	(0.383)	(0.312)	(0.309)	(0.487)	(0.871)	(0.987)	(0.765)
Gov	3.523	25.216	3.987	4.876	2.187	3.198	4.982	4.154

[306] Разработано автором.

	(16.000)	(18.851)	(4.124)	(3.875)	(4.009)	(3.765)	(4.098)	(3.176)
Open	-1.565	-0.088	-1.987	-0.987	-2.198***	-1.287***	-1.091	-0.765
	(1.143)	(1.464)	(2.385)	(2.364)	(0.098)	(0.045)	(2.876)	(3.112)
Inequal	-1.041	-1.842	-1.765	-2.098	-1.876	-2.854	-2.001***	-3.875***
	(1.418)	(1.552)	(1.871)	(1.987)	(0.998)	(1.062)	(0.012)	(0.011)
Временной эффект	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES
Индивидуальный эффект	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES
Постоянная величина	-8.326	-3.542	-2.871	-1.001	1.768	1.098	-1.092	-1.054
	(6.524)	(6.574)	(3.113)	(3.086)	（2.091）	（2.076）	（2.192）	（2.523）
Наблюдения	112	112	42	42	34	34	36	36
R^2	0.487	0.423	0.495	0.411	0.456	0.452	0.412	0.409

Проверка надёжности

Для проверки надежности результатов регрессии эталонного показателя результаты проверки надежности его регрессии следующие:

1. Замена поясняемого показателя переменной.

Учитывая, что изменение прав земельный собственности является многомерным индексом, поэтому в настоящем исследовании проводится проверка надежности результатов путем замены поясняемых переменных. В таблице (2) поясняющие переменные производительности труда выражаются через валовой промышленный выпуск на рабочую силу (взятым по натуральному логарифму), в то время как производительность земли выражена через валовой промышленный выпуск на гектар площади земли (взятая по натуральному логарифму). Следует отметить, что, в отличие от регрессии эталонного показателя, каждая переменная в регрессионной модели в этой части использует непрерывные данные выборки из 28 провинций, автономных районов и муниципалитетов по всей стране в период с 1980 по 2017 год[307]. Таким образом, регрессионная модель представляет собой данные по провинциям, содержащим 1064 наблюдения панельных данных общего уровня.

В настоящее время система прав земельной собственности в Китае преобразована в новую структуру, основанную на упомянутых выше «разделении трех прав»[308]. Это требует от правительства рассматривать производительность земли и труда как ключевые показатели, значения которых могут свидетельствовать о достижении фундаментального прорыва в производительности сельского хозяйства посредством институционального проектирования, которое проясняет права собственности, оптимизирует механизмы передачи и способствует успешной координации системы[309]. Это

---

307 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

308 Wang, Q., & Zhang, X. Three rights separation: China's proposed rural land rights reform and four types of local trials. // Land Use Policy. 2017. Vol. 63. P. 111-121.

309 Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.

подтверждается эмпирическими данными в Китае. Например, исследование Чэн Линго и др., исследующее реформу подтверждения прав собственности на сельскохозяйственные земли в Китае, показывает, что путем подтверждения прав землепользования фермеров и предоставления фермерам законных прав на передачу земли, оборот земли значительно вырос[310]. Аналогичным образом, эмпирический анализ Мао Пэйхуа и др., основанный на данных микрообследования домохозяйств китайских фермеров, показывает, что передача прав на управление сельскохозяйственными землями значительно повысила производительность труда фермеров. Эмпирическое исследование Чэнь Юаньюаня и Фу Вэя также показывает, что улучшение маркетизации передачи прав на управление земельными контрактами значительно повышает производительность сельского хозяйства. Поэтому разумно выбрать производительность труда и производительность земли в качестве альтернативных показателей для измерения влияния изменений прав земельной собственности на экономическое развитие для проверки надежности[311].

При анализе результатов модели, столбцы (1) и (2) используют производительность труда в качестве объясняемой переменной для замены экономического развития. Результаты показывают, что коэффициенты изменений прав земельной собственности Property1 и Property2 являются значительно положительными. Столбцы (3) и (4) используют производительность земли в качестве объясняемой переменной для оценки экономического развития. Результаты показывают, что коэффициенты изменений прав земельной собственности Property1 и Property2 по-прежнему являются значительно положительными. Эти результаты дополнительно подтверждают надежность Гипотезы 1.

---

[310] Митина, Н. Н., & Сун, Я.Экономическое развитие сельского хозяйства Китая: достижения и вызовы. // Региональная экономика: теория и практика. 2023. Vol. 21. No. 9, P. 1743–1770.

[311] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

Таблица 2.3. Тест на устойчивость: производительность труда и производительность земли в качестве объясняемых переменных[312]

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Производительность труда		Производительность земли	
Property1	0.047***		0.044***	
	(0.004)		(0.004)	
Property2		0.028***		0.030***
		(0.009)		(0.009)
Контрольная переменная	YES	YES	YES	YES
Постоянная переменная	4.957***	5.688***	5.872***	6.584***
	(0.294)	(0.329)	(0.0296)	(0.313)
Наблюдения	1064	1064	1064	1064
R^2	0.891	0.838	0.871	0.810

Пояснение: каждая переменная использует непрерывные выборочные данные из 28 провинций, автономных регионов и муниципалитетов по всей стране с 1980 по 2017 год[313].

Таким образом, регрессионная модель представляет собой панельные данные провинции, содержащие 1064 наблюдения.

Метод инструментальных переменных

Приведенные выше результаты регрессии подтверждают теоретическую гипотезу этой диссертации, но могут существовать потенциальные проблемы эндогенности, которые могут привести к смещенным результатам оценки, тем самым влияя на надежность выводов. В частности, с одной стороны, могут быть ошибки измерения в переменных изменения прав земельной собственности в рамках диссертационного исследования, что приводит к смещенным результатам оценки. С другой стороны, хотя в нашем исследовании контролировались различные факторы, которые влияют на экономическое

[312] Разработано автором. Каждая переменная использует непрерывные выборочные данные из 28 провинций, автономных регионов и муниципалитетов по всей стране с 1980 по 2017 год. Таким образом, регрессионная модель представляет собой панельные данные провинций, содержащие 1064 наблюдения.

[313] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

развитие, все еще могут быть некоторые пропущенные переменные, которые не только влияют на изменение прав земельной собственности, но также сильно коррелируют с переменными экономического развития и являются ненаблюдаемыми, тем самым создавая проблемы эндогенности. Чтобы преодолеть влияние эндогенности, мы ссылаемся на исследования Фан Ин, Чжао Яна и других ученых, выбираем набор зарегистрированных учеников христианских начальных школ в каждой провинции в 1919 году в качестве инструментальной переменной изменения прав земельной собственности и используем двухэтапный метод наименьших квадратов (2SLS) для оценки.

Из-за пространственной дифференциации воздействий и влияний Запада на различные регионы Китая после 19-го века этот исторический фактор можно проанализировать как экзогенную инструментальную переменную изменений прав земельной собственности. Как измерить степень западного влияния в различных регионах Китая в истории? Мы используем долю зарегистрированных христианских начальных школ (христианских младших начальных школ) в различных регионах нашей страны среди местного населения в начале 20-го века в качестве меры оценки исторического западного влияния в регионе. Существует несколько причин выбора этой переменной: во-первых, христианство является западной культурной традицией относительно Китая. Чем больше регион находится под влиянием Запада, тем большая будет доля населения, которая, вероятно, будет зачислена в христианские церковные начальные школы. Во-вторых, эта переменная не связана напрямую с уровнем экономического развития каждого региона, что соответствует требованиям инструментальной переменной. Распределение западного влияния в разных частях Китая в истории может быть напрямую связано с экономическим уровнем развития региона. Например, первые европейцы, приехавшие в Китай, могли селиться преимущественно в районах с удобным транспортом и более развитой экономикой того времени. Это может напрямую влиять на ее текущие экономические показатели. Напротив, распределение христианских начальных школ в Китае позднее, в начале 20-го века не было так тесно связано с уровнем

экономического развития различных регионов страны в то время, и это не будет напрямую влиять на текущие экономические показатели различных регионов. Кроме того, набор в христианские церковные школы не только отражает масштаб исторического западного влияния в разных регионах, но и отражает тот факт, что большинство изучаемых дисциплин в этих школах были посвящены гражданскому праву, праву, западным политическим системам и естественным наукам, за исключением небольшой части учебной программы, которая фокусировалась на изучении Библии. Региональное просветительское образование было направлено на расширение представлений граждан о правах и осознание правил, необходимых для адаптации к рыночной экономике, на укрепление чувства договорной дисциплины и духа верховенства закона в современной рыночной экономике, а также на дальнейшее формирование более благоприятных условий для системы прав собственности посредством культурного наследия и исторической преемственности.

В таблице 4 представлены результаты оценки 2SLS с использованием инструментальных переменных. Из результатов теста слабых инструментальных переменных значения статистики Крэгга Дональда Вальда F все больше критического значения 10, за исключением столбца (1), который равен 7,649, что немного ниже 10, поэтому можно считать, что нет необходимости беспокоиться о существовании слабых инструментальных переменных; в то же время, построив другой важный тест - сверхидентификации, можно обнаружить, что значения отклонения (R), полученные с помощью теста Хансена, относительно велики. Этот результат теста не показывает феномена сверхидентификации, что подтверждает рациональность и общую эффективность кандидатов на инструментальные переменные в нашем диссертационном исследовании. Из результатов регрессии инструментальных переменных коэффициент значений, основная объясняющая переменная, которая нас интересует, является сильно положительной, когда объясняемыми переменными являются провинциальный валовый продукт, производительность труда и производительность земли, а коэффициент

регрессии выше соответствующего значения коэффициента в модели с фиксированным эффектом. Это показывает, что эндогенная проблема приводит к недооценке влияния изменений прав земельной собственности на экономическое развитие с использованием модели с фиксированным эффектом, в то время как использование инструментальных переменных значительно улучшает результаты оценки [314] . Таким образом, использование оценок инструментальных переменных дополнительно подтверждает теоретическую гипотезу диссертационного исследования.

Таблица 4. Изменения в правах земельной собственности и экономическое развитие: регрессия инструментальных переменных (2SLS)[315]

Показатели	ВВП региона	Производительность труда	Производительность земли
	(1)	(2)	(3)
Значения	0.421*** (0.040)	0.514*** (0.027)	0.485**(0.184)
Контрольная переменная	YES	YES	YES
Тестирование слабой инструментальной переменной	7.649	13.918	16.618
Тест Хансена	0.3609	0.1715	0.609
Наблюдения	112	112	112
R^2	0.474	0.423	0.434

[314] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[315] Разработано автором.

Примечание: Все контрольные переменные такие же, как в таблице 2; слабый инструментальный тест переменной дает статистику Крэгга-ДональдаTaldP; тест Хансена дает значение P.

Анализ медианного эффекта

В этом исследовании используется интерактивная модель эффекта для проверки медианного эффекта второй гипотезы по анализу экономической структуры путем построения ряда индикаторов трансформации экономической структуры, таких как урбанизация, индустриализация и маркетизация каждой провинции и региона, а также переменных изменения прав земельной собственности (Property1, Property2). Факторы Property1 и Property2, начальный фактор и объясняемая переменная (валовой внутренний продукт (ВВП) каждой провинции и региона) одновременно подставляются в модель для регрессионного анализа. Результаты модели посреднического эффекта следующие:

Таблица 5. Результаты медианного эффекта I[316]

Показатели	ВВП по регионам							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Urban1*Property1	0.672**							
	(0.054)							
Urban2*Property1		0.204**						
		(0.015)						
Urban1*Property2			0.315**					
			(0.023)					
Urban2*Property2				0.441**				
				(0.011)				

316 Разработано автором

Indus1*Property1					0.010			
					(0.078)			
Indus2*Property1						0.213***		
						(0.069)		
Indus1*Property2							0.212***	
							(0.011)	
Indus2*Property2								0.145
								(0.431)
Контрольная переменная	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES
Постоянное значение	-2.490	-5.794	-3.476	0.261	0.111	0.271	-0.911	-0.612
	(6.776)	(6.096)	(7.475)	(6.311)	(3.176)	(4.112)	(4.817)	(3.109)
наблюдения	112	112	112	112	112	112	112	112
R^2	0.413	0.420	0.375	0.451	0.457	0.413	0.489	0.455

Таблица 6. Результаты медианного эффекта II[317]

Показатели	ВВП по регионам			
	(9)	(10)	(11)	(12)
Market1*Property1	0.201***			
	(0.011)			
Market2*Property1		0.261***		
		(0.081)		
Market1*Property2			0.201***	
			(0.011)	
Market2*Property2				0.261***
				(0.081)
Контрольная переменная	YES	YES	YES	YES
Постоянное значение	1.981	2.192	3.221	-1.123
	(2.971)	(3.091)	(4.923)	(3.112)

[317] Разработано автором

Наблюдения	112	112	112	112
R^2	0.457	0.413	0.489	0.455

Можно обнаружить, что, за исключением нескольких перекрестных переменных, таких как Indus1*Property1 и Indus2*Property2, большинство перекрестных переменных экономических структурных преобразований и изменений в правах земельной обственности значительно положительны на уровне 1%. Таким образом, мы можем видеть, что существует положительный медианный эффект между урбанизацией, индустриализацией, рыночно-ориентированной экономической структурной трансформацией и изменениями в правах земельной собственности. Эти результаты подтверждают надежность Гипотезы 2. Что касается параметров, связанных с индустриализацией, то здесь коэффициент относительно слаб, что может быть связано с характеристиками индустриализации Китая. По сравнению с развитыми индустриальными экономиками, ядро экономической структурной оптимизации Китая в рамках новой нормы заключается в достижении трансформации и модернизации пути развития, то есть находится в чрезмерной зависимости от традиционного производства[318], масштабного инфраструктурного строительства и экспортно-ориентированных моделей и не так связано с технологически интенсивными, инновационно-ориентированными и сервисно-ориентированными моделями. Эта трансформация может быть представлена с помощью многомерных характеристик: в промышленной структуре доля традиционных отраслей сокращается, в то время как научно-технические инновации, высокотехнологичное производство и сфера услуг растут, и их доля значительно увеличилась; в сфере потребления движущая сила экономического роста постепенно сместилась в сторону потребления, особенно высококачественного, устойчивого и ориентированного на здоровье потребительского спроса; в региональной структуре центральные и западные регионы ускорили свое развитие при соответствующей политической

[318] Tongsan, W. Chinese Economy in the" New Normal": Realities and Prospects. // China Economist. 2016. Vol. 11. No. 1, P. 47.

поддержке, а более сбалансированное и высокоуровневое развитие поощрялось за счет ресурсной взаимодополняемости и совместного сотрудничества между регионами[319].

Примечательной особенностью экономики Китая в настоящее время является то, что «индустриализация опережает график, а урбанизация отстает», что является современной особенностью экономики Китая и также помогает указать направление будущего его развития. В 2019 году уровень индустриализации Китая (39,9%) намного превысил среднемировой показатель (26,5%), в то время как уровень урбанизации (57,4%) был очень близок к среднемировому показателю (54,3%). Для сравнения, уровень индустриализации стран G7 в 2019 году составил 24,4%, а уровень урбанизации — 80,7%. При дальнейшем экономическом росте уровень индустриализации и урбанизации Китая приблизится к этим странам.

По сравнению с прогрессом индустриализации Китая, отставание урбанизации является особенностью, которая больше влияет на трансформацию экономической структуры Китая. Оно обусловлено тем, что система регистрации домохозяйств ограничивает мобильность рабочей силы, и это связано с существующей моделью экономического развития Китая. Это уменьшает способность поглощать рабочую силу и расширяет разрыв между урбанизацией и индустриализацией. То есть, структура земельной реформы и экономического роста Китая меняет свои тренды с «индустриализации» на «урбанизацию». Это важно для понимания будущего направления изменений прав земельных собственности и экономического развития в Китае.

С теоретической и эмпирической точки зрения эволюция системы прав земельной собственности в Китае всегда вращалась вокруг потребностей экономической и социальной трансформации, непрерывно оптимизируя систему таких прав, одновременно постепенно углубляя и обогащая их

---

[319] Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

содержание[320]. В начале реформы уровень индустриализации и урбанизации в стране был относительно низким[321], и основной аграрной сферой оставалось земледелие[322]. Внедрение системы ответственности домохозяйств по контракту позволило фермерам получить право заключать контракты и управлять землей, стимулировует мотивацию фермеров в отношении производства, увеличивает их доходы, способствует развитию сельского хозяйства и заложило основу для последующих сельских реформ и ускорения урбанизации.

Китай принял ряд конкретных политических мер по стандартизации отношений в области прав собственности и содействии реформе системы прав собственности. Эти меры направлены на адаптацию теории прав собственности к условиям социалистической рыночной экономики Китая и достижение эффективной реализации политики корректировки прав собственности.

Во-первых, управление земельной собственностью в Китае отличается от полных прав собственности в рамках частной собственности. Исходя из предпосылки сохранения коллективных прав земельной собственности в стране, её регулирование происходит в рамках градуалистской модели управления. С одной стороны, это укрепляет правовой статус государства в сфере землевладения. С другой стороны, в рамках такой системы у фермеров и рыночных субъектов также могут более гибкие права землепользования для достижения оптимального распределения ресурсов, стимулирования эффективности землепользования и жизнеспособности земельного рынка. Например, система ответственности по контракту домохозяйства позволяет фермерам получить право использовать контрактную землю, которая может быть передана; в то время как государственные предприятия и предприятия, находящиеся в коллективной собственности, получили долгосрочные права пользования государственной землей. Такое разделение права собственности и

---

320 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

321 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

322 Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

права пользования [323] позволяет правам собственности сохранять характер общественной собственности, одновременно имея возможность стимулировать мотивацию непосредственных производителей

Во-вторых, Китай активно продвигает работу по подтверждению и выдаче сертификатов на право собственности, выдачу различных сертификатов на право собственности различным субъектам права собственности, уточняет границы прав собственности и способствует сокращению споров в сфере прав собственности. Например, выдача сертификатов на право управления контрактами на сельские земли и выдача сертификатов на право собственности на государственные активы помогает стабилизировать ожидания и снизить транзакционные издержки.

В-третьих, Китай сформулировал соответствующие законы и положения о сделках с правами собственности, чтобы поощрять и стандартизировать сделки по передаче прав собственности. Соответствующие законы и положения включают: Гражданский кодекс Китайской Народной Республики, который разъясняет соответствующие положения о владении, изменении и передаче прав собственности и устанавливает систему подряда и управления землей; в то же время Закон об управлении землей Китайской Народной Республики устанавливает конкретные положения о защите обрабатываемых земель и правилах утверждения процедур для преобразования статуса собственности сельскохозяйственных земель[324]; временные положения Китайской Народной Республики о передаче и уступке прав пользования городскими государственными землями предусматривают соответствующее содержание по разумному развитию, использованию и управлению землей; Закон о подряде на сельские земли Китайской Народной Республики и Меры управления по передаче прав управления сельскими землями предусматривают

---

[323] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.41. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[324] Li, L. Transformation of the law on farmland transfer in China: From a governance perspective. [Thesis fully internal (DIV), University of Groningen]. // Eleven International Publishing. 2016.

соответствующее содержание передачи земли. Они являются правовой и институциональной основой для сделок с правами собственности и оборота[325].

В то же время, китайское правительство придает большое значение построению новой системы прав собственности и энергично продвигает реформу такой системы. Подобно корням большого дерева, китайская правовая система защиты прав собственности основана на Конституции, Гражданском кодексе и Законе об интеллектуальной собственности в качестве основного ствола, и ветвями, охватывающими все области прав государственной и частной собственности[326]. Теперь это дерево верховенства права начало приносить практические плоды, и реализация принципа верховенства права в Китае постепенно совершенствуется. Такое совершенствование справедливо для сферы нормативно-правового регулирования деятельности правительств, улучшается точность, чувствительность, совместимость и удобство реализации правовой системы защиты прав собственности, а также развиваются процессы легализации защиты прав собственности. В то же время были увеличены штрафы за нарушения в сфере прав собственности.

Всё это способствует развитию процессов регулирования отношений прав собственности. Этот подход к регулированию основан на согласии с объединением теории прав собственности с социалистической рыночной экономикой, чтобы сформировать набор прав собственности в контексте институциональной среды с китайской спецификой, что обеспечивает ясность, передачу и защиту прав собственности. Это обеспечивает институциональную гарантию и создает хорошую институциональную среду для экономического развития.

Роль изменений в правах собственности с целью содействия экономическому развитию объясняется с позиции новой институциональной экономики. Согласно последней, надежная система прав собственности может способствовать эффективному распределению ресурсов и экономическому

---

325 Han, J. L. Current status and improvement of the legal system of electricity in China[C]. // 2014 China International Conference on Electricity Distribution (CICED). IEEE. 2014, September. P. 1645-1649.

326 Nie, J. The enforcement of intellectual property rights in China [M]. // Cameron May. 2006.

процветанию за счет снижения рыночных транзакционных издержек и политической неопределенности. В частности, в области прав земельной собственности, ряд реформ в сфере прав собственности в Китая после 1977 года, например, формирование системы ответственности домохозяйств по контракту, продолжали успешно реализовываться. Например, позже была внедрена система передачи сельской земли «разделения трех прав», что тоже отражало стремление достичь цели снижения транзакционных издержек при обороте и использовании земельных ресурсов и повышения экономической жизнеспособности за счет прояснения прав собственности и оптимизации механизмов передачи земли со сменой прав собственности.

Во-первых, уточнение прав собственности улучшило контролируемость и предсказуемость земельных ресурсов за счет снижения неопределенности в землепользовании. Если взять в качестве примера систему ответственности по контракту домохозяйства, то уточнение прав землепользования и прав дохода фермеров не только дополнительно мотивировало фермеров в производстве, но и значительно сократило надзорные и транзакционные издержки в управлении землей. Эта реформа напрямую адаптировалась к потребностям децентрализованной сельскохозяйственной экономики, с преобладанием мелких хозяйств в то время, что способствовало тогда значительному повышению производительность земли[327].

Во-вторых, улучшение механизма передачи земельной собственности еще больше повысило эффективность распределения ресурсов за счет роста её оборачиваемости. Политика стимулирования передачи земли продвигалась и внедрялась в рамках системы «разделения трех прав», что расширяло возможности фермеров по передаче своих прав управления землей, а это способствовало росту отдачи от земли и обеспечивало устойчивый рост доходов при ее использовании. Это также оптимизировало распределение земельных ресурсов, давая возможность сельскому хозяйству развиваться в

[327] Xu, H., Zhao, Y., Tan, R., & Yin, H. Does the policy of rural land rights confirmation promote the transfer of farmland in China?. // Acta Oeconomica. 2017.Vol. 67. No. 4, P. 643-672.

направлении модернизации, роста концентрации и индустриализации, а также обеспечивало важную поддержку возможности эффективно использовать земельные ресурсы в процессе индустриализации и урбанизации[328] [329].

В-третьих, стабильность системы прав собственности обеспечивает хорошую институциональную среду для долгосрочных инвестиций и экономической деятельности за счет снижения институциональной неопределенности. Создание механизмов подтверждения и сертификации прав собственности и их защиты делет такие права прозрачными, сокращает споры и излишний расход ресурсов, в связи с неоднозначностью таких прав. Рост такой устойчивости заметен в Китае, где снижается неопределенность и информационная асимметрия в процессе транзакций за счет уточнения границ контрактов на сельскохозяйственные земли и прав управления и государственных активов, а также продолжают снижаться транзакционные издержки в этой сфере[330].

Наконец, изменения в правах собственности способствовали повышению эффективности рынка при проведении экономических и социальных преобразований. Такие изменения ломают барьеры внутри городской и сельской дуальной системы, препятствующие рыночному обороту земли и модернизации сельскохозяйственного производства, повышают эффективность сельскохозяйственного производства, активируют жизнеспособность аграрного рынка, способствуют трансформации экономической промышленной структуры Китая, а также способствуют процессу модернизации, урбанизации и непрерывному прогрессу общества. Результаты инструментального анализа переменных показывают, что вклад западной культуры и рыночной осведомленности в историю развития оказал важное влияние на формирование

---

328 WANG, Y. H., LI, X. B., XIN, L. J., TAN, M. H., & LI, W. The impact of farm land management scale on agricultural labor productivity in China and its regional differentiation. // Journal of Natural Resources. 2017. Vol. 32. No. 4, P. 539-552.

329 Songlin, M., Yifeng, Z., Kaiyong, W., & Bijaya, G. D. Agricultural land contract and management rights: transferring price and countermeasures in typical agricultural areas of China. // Journal of Resources and Ecology. 2012. Vol. 3. NO. 3, P. 262-268.

330 Williamson, O. E. The economic institutions of capitalism. Firms, markets, relational contracting. In Das Summa Summarum des Management: Die 25 wichtigsten Werke für Strategie, Führung und Veränderung . //Wiesbaden: Gabler. 1985. P.61-75.

и углубление рыночной экономики посредством изменений в правах земельной собственности. Такие исторические трансформации уменьшили сопротивление современной реформе прав собственности и повысили эффективность и результативность этой реформы.

В заключение, основываясь на теоретической парадигме новой институциональной экономики, отметим, что изменения в системе прав земельной собственности снизили институциональную неопределенность, повысили эффективность распределения ресурсов и обеспечили институциональные дивиденды в экономический рост посредством трех путей: прояснения границ прав собственности, стимулирования развития рыночно-ориентированного механизма передачи таких прав и стабилизации институциональной среды. Результаты проведённого анализа указанных преобразований не только подтверждают теорию эффективности системы прав собственности, но и дает ценный опыт и теоретическую поддержку развивающимся странам для содействия подобным экономическим преобразованиям посредством реформы прав собственности.

3. ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВАХ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ГОРОДСКУЮ И СЕЛЬСКУЮ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЮ

3.1 Кейс-анализ реформ городской земельной системы в Китае

Реформа земельной системы Шэньчжэня. Шэньчжэнь является олицетворением быстрой и масштабной урбанизации, результатом выбора миллионов людей покинуть свои дома и лучшей выставкой достижений 40 лет реформ Китая. За успехом Шэньчжэня стоит реформа земельной системы, которая является одним из самых значимых факторов достигнутого здесь успеха[331]. В духе популярного лозунга Шэньчжэня «дерзай быть первым», реформе земельной системы региона Шэньчжэня всегда отдавался приоритет. С первых дней создания этой особой зоны, власти этого района сопротивлялись давлению сохранения прежних правил землепользования, позволяя иностранным инвесторам использовать землю за плату, при этом аренда участков разрешалась на 50 лет. В 1987 году первый публичный аукцион прав землепользования в Шэньчжэне способствовал реформе системы платного землепользования Китая, которая имела далеко идущие последствия и даже поспособствовала пересмотру конституции. В 1992 году Шэньчжэнь осуществил «всеобщую экспроприацию», взяв на себя инициативу по национализации всех земель округа. В 2004 году Шэньчжэнь вновь осуществил «единую передачу», проведя национализацию в своём районе вне зависимости от гражданства фермеров. Шэньчжэнь стал первым полностью городским районом в стране, переведя все земли в городской статус, исключающий занятия сельским хозяйством.

---

[331] Lin, Y. F. The Needham Puzzle, Weber Question, and China's Miracle—Long-Term Economic Development Since the Song Dynasty. // Journal of Peking University (Philosophy and Social Sciences Edition). 2007. Vol. 44. No. 4, P. 5-22. (in Chinese)

Проблема нечетких границ прав земельной собственности (владение) и передачи земли была улучшена и смягчена серией реформ, которые также сыграли ключевую роль в ускорении процессов урбанизации и смены рабочей силы рода занятий, с сельского хозяйства на городскую экономику. Гибкая земельная система стала важным фактором успеха, обеспечившим знаковый исторический прецедент феноменального успеха Шэньчжэня[332]. Однако, спустя 30 лет после начала местных реформ, сфера землепользования превратилась в проблему для дальнейшего развития Шэньчжэня. Вся территория округа Шэньчжэнь составляет 1991,7 квадратных километров. Из которой 916,2 квадратных километров сельскохозяйственных земель не доступны для пользования. Остальная земля, особенно земля с удобным местоположением, в основном занята. Дальнейшее расширение городской застройки и промышленных зон, особенно при развитии крупномасштабных проектов, ограничены дефицитом свободной земли, и развитие Шэньчжэня сталкивается с дилеммой проблемной системы землепользования и отсутствием доступной земли. Противоречия между развитием региона и сложившейся системой землепользования на данной стадии развития Шэньчжэня все более очевидны, что актуализирует необходимость продолжения земельной реформы. Первый необходимый здесь шаг – осознать остроту и реальность проблемы, для чего следует обратиться к истории, для прояснения деталей проблемы, что поможет найти её решение.

Самым большим ограничением на раннем этапе реформы была нехватка финансовых средств. Тогда воплощение в жизнь идеи покупки права пользования земли, основанного на привлечении займов позволили Шэньчжэню привлечь 7,63 млрд юаней инвестиций в инфраструктуру с первоначальным капиталом в 30 млн юаней. Платное использование земли также стимулировало строительство. К началу реформ в 1978 году, в национальной экономике доминировало сельское хозяйство, а процессы

---

[332] Xu, X., & Li, G. Reform strategy and the China miracle—A review of research on China's political and economic reforms. // Economic System Reform. 2007. No. 6, P. 18-24. (in Chinese)

индустриализации и урбанизации заметно тормозились. Особенно это было справедливо для Шэньчжэня, тогда небольшой рыбацкой деревни, в окружении приливных отмелей, где для развития остро не хватало финансовых ресурсов, при относительном избытке земли. Поэтому одной из ранних идей реформы было использование земли для получения денег (получения «первого горшка золота» для развития).

С притоком значительных капитальных инвестиций из Гонконга, развитие Шэньчжэня концептуально стало основываться на масштабном финансировании. Застройщики были приятно удивлены, обнаружив, что идея использования земли для получения денег может быть реализована с помощью финансового рычага. Например, используя право на застройку участка земли, можно было начать предварительную продажу домов или даже предварительную продажу зданий вне плана, не дожидаясь рытья фундамента и строительства самого дома, и использовать в дальнейшем эти деньги для строительства домов, так что первоначальные капиталовложения для возведения недвижимости могли быть очень небольшими. Этому инструменту финансирования было присуще длинное кредитное плечо. Из-за высокой маржинальности подобных проектов часть средств от инвестирования в такого рода строительство в дальнейшем можно было использовать при аннонсировании новых строительных проектов и предварительной продажи очередных домов на следующем этапе. Такой подход значительно ускорял развитие и снижал финансовые ограничения. Фактическая покупка земли вместе с заёмным финансированием, как уже было выше указано, позволили Шэньчжэню привлечь 7,63 млрд юаней инвестиций в инфраструктуру при первоначальном капитале в 30 млн юаней.

До 1987 года в Китае земли осваивались без предоставления хозяйствующим субъектам права собственности. В 1987 году Шэньчжэнь впервые в Китае был проведен аукцион по продаже прав на землепользование, что означало вступление страны в новую эру, в которой права на землепользование, находящиеся в государственной собственности, могут

продаваться на аукционах[333]. Что еще важнее, этот шаг оказал серьезное влияние на последующие фискальные, финансовые и урбанизационные процессы Китая и даже способствовал пересмотру конституции страны. Платное использование земли открыло широкие возможности для решения проблемы финансирования на ранней стадии реализации реформ и политики открытости.

После 1990-х годов основные ограничения развития Шэньчжэня изменились, теперь более редким фактором уже становятся не «деньги», а «земля», соответственно, идея развития Шэньчжэня постепенно изменилась с «привлечения денег» на «привлечение земли». В 1992 году после единой экспроприации земли в рамках особой зоны и единой передачи за пределы особой зоны в 2004 году Шэньчжэнь завершил масштабную урбанизацию. Однако с ростом цен на землю вопросы прав собственности и компенсации в процессе приобретения земли приобретали всё большую актуальность. После более чем десяти лет ускоренного развития Шэньчжэнь в начале 1990-х годов превратился в самый привлекательный город на юге страны. Финансы больше уже не являлись самым серьёзным ограничением для развития, но доступной земли в существовавшей таможенной зоне развития становилось все меньше. По сравнению с началом 1980-х годов ситуация претерпела фундаментальные изменения, идея развития Шэньчжэня постепенно изменилась – акцент сместился со «сбора денег» на «сбор земли», что влияло на особенности реализации хозяйственной политики региона[334].

18 июня 1992 года местное правительство издало «Временные положения о сельской урбанизации в особой экономической зоне Шэньчжэнь» (далее именуемые «Временные положения») для реализации успешной политики в сфере урбанизации, которая способствовала преобразованию сельских районов в городские и превращению сельских жителей в городских. С середины и до конца 1980-х годов правительство постепенно вводило более чёткие

---

333 Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

334 Liu, F., & Zhang, Y. Shenzhen urban renewal system analysis: From the perspective of property rights reconstruction and benefit sharing. // Urban Development Studies. 2015. No. 2, P. 25-30. (in Chinese)

разграничения для выделения сельских земель. Меры, принятые правительством Шэньчжэня в процессе урбанизации, заключались в следующем: во-первых, в случаях, когда вышеупомянутые участки не включены, правительство подпишисывало соглашение о компенсации за экспроприацию земли с исходным сельским коллективом; во-вторых, следовало придерживаться красной линии землепользования, установленной государством[335], и затем определенное количество зарезервированных земель было выделено в земельный фонд единовременно (компенсации при этом за отчуждение земли были также предоставлены) для существовавших здесь ранее сельских коллективов. Масштабный процесс урбанизации, связанный с оборотом «полностью государственной земли, переводом из сельскохозяйственного в несельскохозяйственное назначение и компенсацией за отчуждение земли», ускорился.

После обнародования «Временных положений» в Шэньчжэне было преобразовано 68 административных деревень, 173 естественных деревень и ферм заграничных китайцев Шахэ в Лоху, Футяне и Наньшане в 100 районных комитетах, 66 коллективных акционерных кооперативных компаний и 12 предприятий. К 18 июня 2002 года в городе Шатоуцзяо был создан субрайонный офис. Спустя десять лет первый раунд урбанизации в Шэньчжэне подошел к концу, и 46 000 фермеров в особой зоне постепенно к этому времени превратились в городских жителей.

В 1992 году земельная реформа «единообразной экспроприации в особой зоне» четко определила права и интересы правительства, коллективов и фермеров и оставила часть земли для поддержки развития сообщества. Практика выплаты компенсации и резервирования земли, как правило, при этом сохранялась. Кроме того, в экономических условиях того времени, городская дифференциальная арендная плата за землю существенно не росла, и фермеры не оказывали большого сопротивления проводимым преобразованиям.

---

[335] Liu, T., & Liu, T. Urban construction land development in Shenzhen[M]. // China’s Urban Construction Land Development: The State, Market, and Peasantry in Action. Singapore: Springer Singapore. 2019. P. 351-408.

Преобразования проходили достаточно успешно, что в то время вселило большую уверенность в руководство Шэньчжэня. С запуском системы жилищной реформы Китая в 1998 году, отрасль недвижимости вступила в свой золотой век, цены на землю начали стремительно расти, и доходы правительства от роста этих цен играли всё более значимую роль для формирования местных бюджетов. Оценив новые возможности, 29 октября 2003 года Шэньчжэньский городской партийный комитет и городское правительство опубликовали «Мнения Шэньчжэньского городского комитета КПК и Шэньчжэньского городского народного правительства о быстром содействии процессу урбанизации двух регионов района Баоань и района Лунган» («Мнения»). Единый налог в пределах особой зоны был распространен за пределы особой зоны (то есть на два района Баоань и Лунган), охватывая полностью территорию всего Шэньчжэня.

В связи с быстрым ростом цен на жилье и землю фермеры и сельские коллективы осознали выгоды получения земельной ренты, особенно в связи с «объединением за пределами особой зоны» в 2004 году, которое было плохо продумано во многих аспектах, что привело к колебаниям конъюнктуры в частном секторе и масштабному спешному строительству фермерами. Эффект реализации политики «посадки жилья и закрепления земли» оказался очень слабым. Чтобы снизить стоимость передачи земли, власти Шэньчжэня позже инициировали проведение определённой политики, заявив, что строительство крестьянских домов является «незаконным строительством», и попытались содействовать политике «единой передаче» посредством «расследования нарушений». Возникли дополнительные сложности. Наблюдалась эволюция проводимой политики: от «сбора денег за счет земли» в 1980-х годах произошёл переход к политике «сбора земли с помощью денег», начиная с 1990-х годов, от «комплексной экспроприации в особой зоне» в 1992 году перешли к «единой передаче за пределами особой зоны» в 2004 году, таким образом реформа управления земельными ресурсами проходит лейтмотивом

через всю историю развития Шэньчжэня. Развитие здесь определяется историческим циклом быстрого экономического развития Шэньчжэня.

В округе Шэньчжэня половина зданий классифицируется как «незаконные постройки». Это как крупные здания, так и небольшие постройки; подобный феномен может оцениваться как обратная сторона “чуда Шэньчжэня”, либо восприниматься как «историческая проблема» его земельной реформы, связанной с провалами политики, несоответствием между быстрым экономическим развитием и проблемами обеспечения оборота земли. Всё это является следствием проблем с выплатой компенсаций за изъятое имущество, отсутствие социального обеспечения, неготовностью «делиться частью платы» за земельные ресурсы с рядовыми пользователями и т. д. На основе прагматизма реформы Китая за последние 40 лет подчеркивали важность принципа «переваривания запасов по по мере их появления и решение текущих проблем в ходе развития». «Быстрое развитие» региона, несомненно, является главной визитной карточкой Шэньчжэня. Однако, руководствуясь принципом «одна красота покрывает сто уродств», в процессе быстрого развития некоторые проблемы будут успешно решаться, тогда как другие будут скрываться или замалчиваться. Когда волна развития отступит, голые пловцы останутся на пляже и станут «исторической проблемой». С этой точки зрения эти так называемые исторические проблемы — это просто обратная сторона медали быстрого экономического развития. Просто в дни приливов мы больше ценим плоды быстрого развития, а когда прилив отступает, нам приходится сталкиваться с проблемами, остававшимися до этого незамеченными[336].

На фоне быстрой динамики развития и изменений в сфере регулирования земельных отношений Шэньчжэня, здесь постепенно усиливалась концентрация таких «незаконных построек». Согласно статистике Шэньчжэня (2012) здесь на тот момент было 610 000 зданий, из которых более 300 000

[336] Zou, Y., Zhao, W., & Mason, R. Marketization of collective-owned rural land: A breakthrough in Shenzhen, China. // Sustainability. 2014. Vol. 6. No. 12, P. 9114-9123.

были незаконными постройками; общая площадь застройки в Шэньчжэне составляла 752 миллиона квадратных метров, из которых почти 400 миллионов квадратных метров были незаконными постройками. Значит, как было указано, общее количество незаконных построек составляло почти половину от общего числа построек в Шэньчжэне.

Первый пик жилищного строительства в Шэньчжэне пришелся на начало проведения современных реформ и политики открытости. В то время иностранные бизнесмены из Гонконга и других мест переместили свои фабрики в Шэньчжэнь. Документ муниципального комитета Шэньчжэня № 321 в 1980 году и Документ № 11 в 1981 году потребовали, чтобы фабрики «три к одному» (входящие материалы, входящая обработка образцов, входящая сборка деталей и компенсационная торговля) были перенесены в округ Баоань и другие места, а полномочия по их принятию и регистрации были делегированы правительству уезда Баоань. Однако уезд Баоань испытывал финансовые трудности и не мог предоставить дополнительные производственные площадки и места для проживания работников. Сельские коммуны и бригады откликнулись на призыв и обеспечили коллективно возведение таких площадок, помогли с арендой домов для проживания приезжих работников, что значительно увеличило привлекательность этой территории для иностранных бизнесменов.

Второй пик жилищного строительства в Шэньчжэне пришелся на 1986 год. Провинциальное правительство утвердило уезд Баоань в качестве города-спутника в дельте реки Чжуцзян, пользуясь льготной политикой, а спрос на промышленные, коммерческие и жилые земли здесь теперь значительно возрос. «Временные положения о строительстве деревень и городов», обнародованные в октябре 1985 года Министерством городского и сельского строительства и охраны окружающей среды, которое находится в ведении Государственного совета Китая, утверждало: «Жители деревень и городов должны сообщать в народное правительство города (поселка) для получения одобрения, а

компетентный строительный отдел выдаст разрешение на строительство»[337] Бюро по земле и ресурсам уезда Баоань 1987 г. в циркуляре № 37 формулировало: «О любом использовании возделываемых земель должно быть сообщено народному правительству уезда для получения одобрения, а использование первоначальной усадьбы, свободной земли в деревне и других земель должно быть также санкционировано народным правительством города». Согласно этой политике, городское правительство разделило усадьбы на домохозяйства, и многие домовладельцы заплатили деньги за получение сертификатов, собрали деньги на строительство домов и положили начало второму витку жилищного строительства.

Третий пик жилищного строительства в Шэньчжэне произошел после южного турне Дэн Сяопина в 1992 году. Чтобы адаптироваться к привлечению инвестиций, многие коммуны и бригады постарались использовать гибкие способы сотрудничества с иностранными бизнесменами, такие как совместные предприятия по строительству фабрик, сдача земли в аренду иностранным бизнесменам для строительства фабрик и сотрудничество с иностранцами с целью организации строительства домов для аренды. Эти действия были поддержаны, благосклонно приняты или одобрены городскими и уездными властями в этот период времени.

Все эти три волны жилищного строительства происходили на фоне распространения процессов индустриализации и урбанизации в Шэньчжэне. Другими словами, эти здания, которые позже были названы «незаконными» зданиями, на данный момент правомерно рассматривать как побочный результат форсированного развития «чуда Шэньчжэня”. После того, как в 1993 году уезд был разделен на районы, право утверждать планирование и строительство деревень и городов за пределами особой зоны было передано муниципальному отделу землеустройства. После того, как были выпущены новые правила, районы, где строительство было запрещено или ограничено, и

[337] Shi, Y. The Impact of Public Land Leasing System on the Price Decision Mechanism in Land Market and Housing Market-A Case Study of Shenzhen [J]. // 2014.

уже существующие здания были позже идентифицированы как незаконные здания. За последние 20 лет очень в очень немногих местах было разрешено строить дома в соответствии с новыми правилами. Быстрое экономическое развитие в этот период создало большой спрос на дома и фабрики. В условиях значительной неопределённости относительно действующей системы регулирования в Шэньчжэне наблюдалась явная спешка при проведении строительства новых построек, достигшую кульминации между 1993 и 1999 годами, что тоже в итоге породило большое количество «незаконных зданий».

Другим важным фактором, способствующим распространению «незаконных строений», является преобразование правительством пахотных земель за пределами Специального административного района в земли для правительственного резерва развития, что произошло в 2004 году. «Мнения муниципального комитета КПК Шэньчжэня и муниципального народного правительства Шэньчжэня о быстром строительстве и форсировании процесса урбанизации двух районов: Баоань и Лунган» (далее - «Мнения”), как документ, регламентирующий эти изменения, был обнародован 29 октября 2003 года. Согласно этим “Мнениям» «передавались» все 3,9 млн. му пахотных земель за пределами Специального административного района в резерв развития муниципального правительства с максимальной средней компенсацией всего в 24 000 юаней за му без резервирования земли для развития. Земля, реквизированная в провинции Гуандун, должна была при этом быть возвращена в фонд земель для развития по ставке 10%, в то время как власти Шэньчжэня должны были вернуть только 5% реквизированной земли, и она при этом должна была вычитаться из застроенной площади. Большинство деревень фактически не возвращали при этом земель. В этом случае у фермеров не оставалось ни пахотных земель, ни земель под застройку, но правительство могло получать доход, превышающий доход от зарезервированной земли, в 100 раз. Низкая компенсация, отсутствие социального обеспечения, отсутствие земли под застройку, недальновидная конкуренция за прибыль с простыми

гражданами и «принуждение» к большому количеству «незаконных построек» - таков негативный итог при проведении указанной политики[338].

Кроме того, проблемы возникают и в результате неоптимального госрегулирования, связанного, например, с необоснованным разграничением линии экологического контроля, что также является одной из причин «незаконного строительства». Само установление подобного рода линий экологического контроля важно для планомерного развития и благоустройства городских и сельских территорий, но проведение линии экологического контроля в рамках жёстких регламентов вызывает проблемы. Например, большое количество фабрик, общежитий, сельских жителей и сотрудников, которые изначально подлежали проверкам в рамках линии экологического контроля, должны были быть перемещены в соответствии с установленными правилами, но земля, расходы и компенсации, необходимые для переселения, не были при этотм учтены. Более того, иностранные бизнесмены неохотно арендуют фабрики внутри такого рода установленной линии, в результате чего проживающие постоянно в местных деревнях жители терпят огромные убытки и вынуждены «строить незаконно».

С этой точки зрения, помимо факторов необоснованного планирования политики и в связи с возведением столь огромного числа «незаконных построек», следует дополнительно указать на четыре следующих обстоятельства: (1) Строительство разрешалось в исторический период бурного экономического развития, но позже регламентирующие правила стали более строгими. (2) После расформирования уезда и преобразования его в район в 1993 году было выдано гораздо меньше разрешений на жилищное строительство, что создало напряженность в связи с потребностями быстрого экономического развития. Сельчане, подстраиваясь под экономическую ситуацию, построили большое количество домов при этом незаконно; (3) В 2004 году уровень компенсаций был слишком низким, система социального

---

338 Wang, Y. P., Wang, Y., & Wu, J. Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen. // International Journal of Urban and Regional Research. 2009. Vol. 33. No. 4, P. 957-973.

обеспечения отсутствовала, и уже не оставалось земель под застройку. Между правительством и сельчанами выгоды не распределялись должным образом, что также провоцировало строительство большого числа незаконных строений; (4) Экологический контроль оказался значительно оторван от реальности, и это тоже вынудило сельских жителей возводить «незаконные строения».

Почти половина "незаконных строений" от всех построек для любого города представляло бы серьёзную проблему. Но такова оборотная тёмная сторона чуда Шэньчжэня, "историческое наследие" его земельной реформы. Шэньчжэнь теперь сталкивается с этим вызовом и вынужден решать эту проблему, если хочет согласовать своё развитие с важнейшим принципом верховенства закона.

Если внимательно оглянуться на исторические достижения земельной реформы Шэньчжэня, то ее корни растут из двойной системы государственной и коллективной земли, которая существовала со времен начала проведения современных реформ и реализации политики открытости Китая. Земля при этом в начале национализировалась, прежде чем ее можно будет продать, что являлось сутью такого рода двойной системы управления землей — но возникающие при этом искажения на земельном рынке способны не только приводить к злоупотреблениям, связанным с поиском ренты (коррупцией), но и приводить к иным искажениям, мешающим будущему экономическому развитию.

Современная система земельной собственности и пользования земельными ресурсами в Китае основана на «Конституции Китайской Народной Республики», обнародованной в 1982 году[339], согласно статье 10 Конституции: «Городские земли принадлежат государству, а пригородные и сельские земли принадлежат сельской коллективной собственности, за исключением земель, которые в соответствии с законом принадлежат государству»[340]; и самозанятые земли также принадлежат коллективам. Земля

---

339 Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

340 Folsom, R. H., & Minan, J. H. The Constitution of the People’s Republic of China (1982) [M]. // Law in the People's Republic of China. Brill Nijhoff. 1989. P. 945-968.

может быть экспроприирована государством для использования в общественных интересах лишь на законных основаниях. Впоследствии, в поправке к конституции от 1988 года, были добавлены дополнения к статье 10 следующего содержания: «Права пользования землей могут быть отозваны на основании законного требования». Эти положения являются конституционной основой для нынешних прав государственной и коллективной земельной собственности. Два землевладения или даже множественные землевладения не были бы проблемой, если бы два типа земли имели равные права, но это не так. Главной лазейкой в нынешней системе регулирования земельной собственности является то, что поправка к Конституции 1988 года гласит, что передача прав землепользования должна соответствовать положениям закона; однако, достаточно долго не было никаких положений о передаче коллективных земель в сельской местности в Законе об управлении землей или во Временных положениях о продаже и передаче государственных земель, изданных Государственным советом в 1990 году, поэтому нет никаких соответствующих законов или положений, на которых можно было бы основывать передачу земли в сельской местности. Такая ситуация наблюдалась вплоть до 2005 года.

Если не формируется существенно более высокая стоимость использования сельской земли, ожидалось, что это ограничение не приведет к большим потерям или искажениям. Вероятно, так было до начала современных реформ и реализации политики открытости или даже до формирования экономики недвижимости текущего столетия. Однако при ускорении текущих процессов урбанизации и быстрого роста спроса и цен на городскую землю ситуация стала совершенно иной. Поскольку «государство» является в Китае единственным законным поставщиком городской земли, оно логически является единственным законным бенефициаром растущей арендной платы за городскую землю. Хотя сельские коллективы занимают большие площади земли, они не могут получить выгод от добавленной стоимости земли, приносимых урбанизацией, путем прямой передачи прав землепользования

другим пользователям. Земля ведь должна быть сначала национализирована, а затем выставлена на рынок, что является сутью двойной системы владения землёй.

Эта «маркетизация, которая может быть достигнута только путем национализации» значительно снизила эффективность рынка земли и землепользования. Например, острая потребность местных органов власти в земельных участках и множество распространённых разновидностей поведенческих стратегий погони за земельной рентой, тесно связаны с такого рода институциональной средой, определяющей перераспределение земли. Суть цены на землю — это рента, а не просто способ создания новой стоимости. Когда такой большой объем ресурсов в экономике, связан с распространившейся в обществе погоней за рентой вместо производственных целей, и когда так много предприятий стремятся к получению такой ренты, чтобы заняться «освоением» земли, потери эффективности очень значительны. Эта волна погони за рентой, влекущей за собой искажения функционирования земельного рынка не только создаёт очевидные потери общественного благосостояния, но и может привести к искажениям в будущем экономическом развитии, которые в конечном итоге перерастут в огромные социальные риски.

Возьмем в качестве примера процессы трансформации, связанные с урбанизацией Шэньчжэня в 2004 году: на первый взгляд, все сельские коллективные земли здесь были преобразованы в государственные городские земли, что устранило двойную систему городских и сельских земель. Но на самом деле правительство по-прежнему присваивает весь доход от городских земель, а сельские коллективы по-прежнему не могут делиться с крестьянами доходами от урбанизации. Идея о том, что маркетизация может быть достигнута только путем национализации, не изменилась. Искореняя старую двойную систему город-село, возникла новая двойная система город-село.

Более того, поскольку компенсация за передачу земли слишком низкая, она компенсируется только в соответствии с первоначальной целью, а денежная компенсация составляет всего 12000–24000 юаней, и земли уже для

коллективного развития деревни не остается. Обещанное социальное обеспечение не реализовано должным образом, и интересы сельских жителей деревни, членов сельских коллективов не гарантированы. Им приходится продолжать фактически занимать прежние сельские коллективные земли посредством «застройки жильём и закрепления земли», создавая ситуацию сосуществования двух форм владения: «законной государственной земли» и одновременного «незаконного занятия земли» на городских землях. Другими словами, старая городско-сельская двойная земельная система трансформировалась в новую форму и продолжила существовать, став новой двойной системой земельных отношений. И после трансформации, связанной с ускоренной урбанизацией в 2004 году, земля в Шэньчжэне юридически является городской землей, и использование земли больше не требует одобрения Министерства земли и ресурсов.

Трудно развивать эффективные и современные города, не сломав прежнюю систему двойного землевладения. Жившие здесь ранее сельские жители фактически занимали большое количество земли и сдавали в аренду построенные дома. Эта земля не могла выйти на легальный земельный рынок для оборота, не могла быть эффективно распределена и не могла быть эффективно и активно вовлечена в хозяйственные операции, такие как финансирование. модернизация промышленности, рациональное и эффективное использование ресурсов городского пространства и способствовать этим дальнейшему экономическому развитию. В контексте индустриализации с 1990-х до начала 2000-х годов «необходимая земля» сводилась выделению для крупных предприятий, что помогало найти места для трудоустройства и обеспечить новые налоговые поступления для правительства. Но времена меняются, изменяется и экономический ландшафт — нынешняя проблема Китая заключается в том, что процессы урбанизации значительно отстают от индустриализации. Дальнейшая урбанизация станет двигателем развития Китая в будущем, и образ мышления о развитии

Шэньчжэня также должен сместить акценты: с «важного места» на «важный город».

Земельный вопрос в Шэньчжэне, в конечном счете, сводится к проблеме двойной земельной системы Китая. Эти исторически унаследованные проблемы, являются результатом компромиссов при проведении постепенных реформ в Китае, и они существуют не только в связи со сформированной системой землепользования, но и в связи с иными аспектами социальной, политической и экономической системы. С одной стороны, эти проблемы являются препятствиями для дальнейшего развития, но с другой стороны, они также представляют собой возможности или отправной точки для дальнейшего проведения реформ. С 1992 года в системе землепользования Шэньчжэня происходило смещение акцента — от «денег» к «земле». Исторически тогда это ознаменовало было связано с эпохой «нехватки средств». В контексте индустриализации «необходимая земля» означает наличие земель для крупных промышленных предприятий, для создание рабочих мест и обеспечение налоговых поступлений для государства. В 1990-х, и даже в начале 2000-х годов, это соответствовало этапу развития и экономической ситуации того времени. Но времена меняются, экономический ландшафт также изменяется, и нынешняя проблема Китая заключается в том, что урбанизация значительно отстает от индустриализации. Но в дальнейшем урбанизация становится новым двигателем развития Китая, и подход к развитию Шэньчжэня также должен сместиться – от «важности места» к «важности городу».

Развитие города неотделимо от открытия новых предприятий, расширения занятости и, следовательно, более эффективного использования новых земельных участков. Рациональное распределение, научное планирование и эффективное использование земельных ресурсов должны быть гарантированы четкой и эффективной системой прав земельной собственности, то есть быть «подтверждением прав на землю». Идея разумного подтверждения прав должна заключаться в том, чтобы найти правильный баланс интересов сельских жителей и властей. Фермеры передают часть земли правительству, что

эквивалентно уплате налогов в обмен на законное использование, оборот и передачу оставшейся земли. Приобретенная земля используется для строительства общественной инфраструктуры, благоустройства города и содействия промышленной модернизации. В то же время правительство должно обеспечить правовую защиту и оказание общественных услуг для оставшейся земли сельских жителей и получать налоговые поступления от их промышленной и коммерческой деятельности, постоянно совершенствовать городскую программную и аппаратную инфраструктуру и строить современный город. Это принесет пользу как сельским жителям, так и правительству. Столкнувшись с огромным количеством «незаконных построек» и различными проявлениями «двойной земельной системы», оставшимися после предшествующих реформ и развития, Шэньчжэнь стремится решить множество проблем, столкнувшись с этими серьёзными вызовами. Подтверждение прав является базовым подходом для ускорения процесса модернизации города, что способствует промышленному развитию.

Реформа системы предложения земли в Чунцине

В последние годы в соответствии с требованиями центрального правительства по координации городских и сельских пилотных зон комплексной поддержки реформы Чунцин исследовал и создал систему транзакций с помощью так называемых земельных билетов и внедрил ее на практике, что привлекло широкое внимание общества.

В Чунцине система земельных билетов, как уникальный продукт местной земельной реформы, полностью изменила механизм предоставления земли для городского и сельского строительства в окрестностях Чунцина, что в целом увеличило предложение земли в Чунцине и его окрестностях. Так называемый земельный билет представляет собой квоту на строительную землю, освобожденную после того, как сельские коллективные строительные земли, такие как неиспользуемые сельские усадьбы и земли вспомогательных объектов, были предоставлены для национализации и корректно учтены отделом управления земельными ресурсами. Департамент управления

муниципальными землями и жилищным фондом выдает при этом сертификат индикатора эквивалентной площади земли для строительства. В 2008 году с одобрения центрального правительства агентство Chongqing News создало биржу сельских земель, официально запустив совершение пилотных транзакций по земельным билетам.

Внедрение системы земельных билетов в Чунцине радикально изменило традиционную систему передачи земли, разделенную на городскую и сельскую в рамках упомянутой выше существующей дуальной структуры. Поскольку процесс взаимной интеграции города и деревни продолжает ускоряться, традиционная городская и сельская дуальная структура стала проявлять свои недостатки. С одной стороны, резервы городской строительной земли недостаточны и не могут быть предоставлены всем желающим для развития собственно городов. С другой стороны, с сокращением населения в сельских районах такие земли в окрестностях мегаполиса все более пустеют, и появление системы земельных билетов значительно облегчает решение этого противоречия, способствуя повышению эффективности оборота сельской земли и увеличивает доход сельского населения. При этом региональная урбанизация и взаимная городская и сельская интеграция скорее развиваются, быстро формируется новая модель интеграции города и окрестных сельских районов и регионального развития, в целом. К концу 2015 года биржа окрестных сельских земель Чунцина накопила 173000 му земельных билетов с оборотом в 34,68 млрд юаней. Средняя цена земельной сделки была стабильной на уровне около 200000 юаней за му. Площадь вновь добавленной земли составила 118000 му. С момента создания системы земельных билетов 19% земельного предложения в Чунцине стало проходить через неё. С региональной точки зрения, более 95% земельных билетов используются в городских функциональных зонах Чунцина и новых городских районах развития, эффективно расширяя масштаб городского земельного предложения в Чунцине[341].

[341] Zhang, F., & Tong, Z. Chongqing statistical yearbook: 2016 [M/OL]. // 2017. (in Chinese)

Государственное регулирование в Китае нацелено на стремление обеспечить надёжную защиту для возделываемых земель. Возвращение в оборот коллективных строительных земель, таких как земли занятые под неиспользуемые усадьбы и их вспомогательные сооружения, неработающие поселковые предприятия и общественные сооружения в том числе в состав пахотных земель, несомненно, помогает увеличить запасы сельских строительных земель и количества пахотных земель. Согласно системе контроля за землепользованием Китая и требованиям увязки увеличения и уменьшения городских и сельских строительных земель и балансировки занятия и пополнения возделываемых земель [342], фиксация увеличения количества обрабатываемых земель может быть использована в качестве индикатора увеличения совокупных площадей земель, используемых под строительство. Помимо предоставления приоритета обеспечению сельского строительства и развития, оставшаяся часть предлагаемых земель получает статус земельного билета. Согласно политике увязки увеличения и уменьшения объёмов пригодных для строительства земель, эти земельные билеты выполняют схожую функцию, что и ежегодный индекс новых строительных земель, рассчитываемый государством. Посредством транзакций те, кто получил земельные билеты на окрестные с Чунцином земли, могут подать заявку на преобразование сельскохозяйственных земель, которые соответствуют общему городскому и сельскому планированию и планированию землепользования, в государственные строительные земли вблизи города Чунцин.

Инновация земельной системы Чунцина может быть объяснена с теоретических позиций следующим образом. Система земельных билетов является проявлением тенденции к возвращению к нормальному состоянию отчужденной урбанизации. Глобально урбанизация обычно развивается в контексте ряда следующих тенденций: роста городской застройки, роста

---

[342] Feng, K., Gao, H., Qu, L., & Gong, J. Analysis of the Spatial-Temporal Characteristics and Driving Factors of Cultivated Land Fragmentation Under the Expansion of Urban and Rural Construction Land: A Case Study of Ezhou City. // Land. 2024. Vol. 13. No. 11, P. 1905.

площадей сельской обрабатываемой земли в окрестностях городов, при одновременном сокращении в этой местности сельской застройки. Причина этого в том, что в то время как жилая земля на душу населения составляет около 100 квадратных метров в городах, она же в среднем составляет уже 200-300 квадратных метров в сельской местности. Использование земли на душу населения в сельской местности примерно в 2,5 раза больше, чем в городских районах. Теоретически, сельский житель может сэкономить около 150 квадратных метров земли после въезда в город таким образом. Если ее вернуть в сельхозоборот, площадь обрабатываемой земли в окрестностях городов неизбежно увеличится. Однако урбанизации Китая присущи несколько иные тенденции. С 2000 по 2011 год 133 миллиона крестьян по всей стране переехали в города, и площадь городской застройки увеличилась на 76,4%, но сельская застройка увеличилась также на 30,45 миллионов му. Среднегодовое сокращение обрабатываемых земель составляет около 10 миллионов му, что приближает общую площадь обрабатываемых земель к красной линии в 1,8 миллиарда му обрабатываемых земель [343]. Барьеры городской и сельской двойной социальной структуры являются ключевыми факторами, усугубляющими эту проблему.

Китайское законодательство исходит из того, что городская земля принадлежит государству, а сельская земля не может быть преобразована в городскую строительную землю, если она не будет экспроприирована государством, переведена из статуса коллективной в государственную собственность[344]. После того, как фермеры перебираются в город, возникает проблема с заселением ранее занятых ими земель в сельской местности, тогда как в городе переехавшие тоже должны быть обеспечены землёй для проживания. Такая диспропорция «непропорционального занятия земли» привела к ограничениям предложения земли в городах и росту неиспользуемой земли в сельской местности. Поэтому сокращение предложения земли в

[343] Ran, M., & Huang, Z. Research on the innovation of rural construction land management system under urban-rural integration—Taking Chongqing as an example. Journal of Chongqing University (Social Science Edition). // 2013. Vol. 19. No. 4, P. 18–23. (in Chinese)

[344] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

городах сопровождается одновременным сокращением и сельхозугодий. Чунцин поощрял рабочих-мигрантов и крестьян, недавно переселившихся в города, конвертировать их неиспользуемые усадьбы в земельные билеты, чтобы открыто реализовывать их на рынке в обмен на улучшение своих условий проживания в городах. Это открывало институциональный канал для фермеров, чтобы добровольно и с большей выгодой (компенсацией) переехать в город из сельских усадьб. Это улучшает координацию процессов урбанизации и соответствующей трансформации земель, представляет достойную альтернативу для разрешения «земельной дилеммы» Китая.

Система земельных билетов является инновационной практикой в сфере управления собственности. Система земельной собственности в Китае принципиально отличается от западных стран. Сельская земля находится в коллективной собственности, и хотя фермеры имеют право пользоваться ею, они не имеют права ею распоряжаться. Особенность системы прав земельной собственности такова, что здесь должен быть реализован строгий контроль пользования землёй, и правительство должно управлять ею от имени общества, чтобы гарантировать общественные интересы и долгосрочное развитие. Из-за неопределенных прав собственности коллективной собственности на сельскую землю в Китае сложилась ситуация, в которой «каждый имеет долю, а каждое домохозяйство не имеет прав», и трудно организовать оборот прав земельной собственности. Система земельных билетов как раз и направлена на упорядочивание неопределенных прав собственности на сельские строительные земли, и разделение прав в такой системе подтверждается: право земельной собственности принадлежит коллективу, а право пользования землей принадлежит фермерам. В свою очередь, земельные векселя, способствовавшими оборачиваемости и рекультивации сельскохозяйственных земель, передавались для торговли на земельную биржу [345] созданную правительством для организации такого рода рыночных сделок. Таким образом, заброшенные сельские строительные земли могут быть восстановлены и был

[345] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

организован их оборот между округами и районами для использования в городских строительных целях в форме публичных торгов, при этом рассчитывался индекс рекультивации, который отражал степень оптимизации в распределении земельных ресурсов в процессе заключения рыночных сделок, таким образом, что «недвижимое имущество» как бы становится «виртуальным движимым имуществом» [346] , обеспечивая взаимосвязь земельных рынков городских и сельских районов, что повышало эффективность рыночного оборота земельных ресурсов.

Система земельных билетов основана на принципе «трех запрещающих правил». Центральное правительство неоднократно подчеркивало, что при продвижении реформы системы сельских земель мы должны придерживаться трех основных принципов: «не менять природу государственной земельной собственности, не нарушать красную линию пахотных земель и не наносить ущерб интересам фермеров»[347]. Это критерии для проверки успеха или неудачи реформы. Эти три основные принципа не могут быть нарушены и должны соблюдаться. Они являются основными критериями для разработки и применения системы земельных билетов Чунцина. При этом должны соблюдаться следующие три принципа: во-первых, фермеры должны сами принимать решение. Освобождение приусадебных земель должно основываться на добровольном согласии фермеров, а коллективная экономическая организация должна сформировать письменный отчет о полученном согласии, освобождение сельских общественных земель, принадлежащих коллективам, должно быть согласовано с более чем 2/3 их членов, и никакое принуждение при этом не допустимо. Второе — это научное распределение дохода. После вычета необходимых расходов плата за землю распределяется между коллективными хозяйственными организациями и фермерами в соотношении 15:85. Хотя коллективная хозяйственная организация получает только 15%

---

[346] Zhong, X., Zhou, S., & Yu, X. Land market misallocation, regional integration, and economic growth: Evidence from the Yangtze River Delta Region, China. // Public Administration and Development. 2024. Vol. 44. No. 1, P. 17-31.

[347] Чен, Э. Китайский новаторский марксизм: избранные произведения. М.: Родина.[Cheng E.(2021). Chinese innovatory Marxism: Selected writings. Translated from Chinese by Li Chzhozhu. Moscow: Rodina.(In Russian).]. // 2021.

чистого дохода от земельных билетов, она все равно может получить обработанные земли, образованные путем рекультивации. Она не только не несет никаких убытков, но и имеет часть денежного дохода, что полностью защищает коллективную собственность. Фермеры получают большую часть чистого дохода от земельных билетов, в основном в качестве компенсации за изъятие фермерами прав землепользования, что эффективно защищает интересы фермеров, а также имеет значение увеличение доходов фермеров от собственности. Третье — это осуществление контроля за землепользованием. Предусмотрено, что создание и использование системы земельных билетов должно соответствовать требованиям планирования, а возделываемые земли, образованные путем рекультивации, должны проходить строгую проверку и приемку, чтобы избежать риска провала согласно принципу «сначала занятие, а затем пополнение», а также обеспечить соблюдение трех упомянутых правил запрета для сельскохозяйственных угодий.

Системная институциональная трансформация правил совершения сделок посредством земельных билетов Чунцина полностью соответствует задаче всестороннего углубления реформы сельской земельной собственности в стране и улучшения интеграции механизмов городского и сельского развития, и она достаточно стабильна на перспективу. За последние 6 лет Чунцин накопил в общей сложности 152600 му земельных билетов с оборотом в 30,759 млрд юаней, а средняя цена транзакции стабилизировалась при этом на уровне около 200000 юаней за му[348]. Это стало явной институциональной нновацией на земельном рынке и обеспечивая землёй для застройки, которая является единообразной для городских и сельских районов, выявляет ценность сельских земель, расширяет возможности получения доходов фермерами от собственности и оптимизирует модель развития национального земельного пространства.

[348] Yin, K., & Xiao, Y. Performance analysis of rural land "land ticket" trading system: A case study of Chongqing urban-rural coordination experimental area. // Rural Economy. 2011. No. 2, P. 34-37. (in Chinese)

Система земельных билетов способствует защите возделываемых земель. Использование этих билетов происходит согласно процедуре «сначала выделение земли, потом ее использование», а рекультивация и предварительное оформление земли рассматриваются как жесткое предварительное условие для передачи ранее возделываемых земель под городское строительство. После рекультивации неиспользуемых строительных земель в окрестных сельских районах Чунцина более 95% площади может быть преобразовано в пахотные земли, в то время как только около 63% пахотных земель использовалось в рамках системы земельных билетов. После внедрения земельных билетов в среднем 32% пахотных земель оказались «спасены», вновь вовлечёнными в оборот, что способствовало успешной урбанизации Чунцина. В процессе освоения земель площадь пахотных земель не уменьшилась, а, наоборот, увеличилась. Чтобы избежать явления «преобладания лучших и компенсации худших», были внедрены методы дополнительной переоценки пахотных земель, повышения плодородия почвы и другие способы компенсации. В Чунцине совершенствуются стандарты качества проектов по освоению земель под застройку в сельской местности, уточняются стандарты классификации и учета производственной мощности сельскохозяйственных земель, а также устанавливается соответствующая взаимосвязь между количеством и качеством земельных участков, подлежащих освоению, и процессом их освоения, чтобы лучше обеспечить качество и количество дополнительных пахотных земель.

Инновационная система земельных билетов во многом снимает существующие ограничения, согласно которым баланс между «новыми строительными районами» и прочими районами может быть реализован только в пределах границ уезда, и открывает новый канал для балансировки и распределения городских и сельских строительных земельных ресурсов посредством маркетизации, принимает режим «межрегиональных уездов, индекс-к-индексу», реализует дальнюю и крупномасштабную пространственную замену требований индекса городских и сельских строительных земель. Улучшая вторичный рынок для передачи и сдачи в

аренду права использования сельских коллективных строительных земель, в рамках этой системы были установлены правила торговли и систему услуг и надзора за рынком сельских коллективных строительных земель, была создана справедливая рыночная среда, когда были разрушены барьеры на рынках городских и сельских строительных земель, максимально использованы разбросанные и неиспользуемые коллективные строительные земли в окрестной сельской местности, реализуется ограниченное распределение ресурсов, что позволяет сельскому населению пользоваться преимуществами быстрой урбанизации и индустриализации, а также дивидендами от проведения земельной реформы.

Получают распространение инновационные новые способы и модели поддержки «сельского хозяйства, сельских районов и фермеров». После вычета необходимых расходов по земельным билетам, доход полученный в результате освоения усадьбы, распределялся между коллективными экономическими организациями и фермерами в соотношении 15:85. Эта институциональная среда на практике сыграла роль «одного к трем»: во-первых, она увеличила каналы доходов фермеров. При этом сельские домохозяйства в Чунцине имеют в среднем 0,7 му под свои придомовые участки (усадьбы). Благодаря сделкам с земельными билетами фермеры могут получить единовременный чистый доход около 100000 юаней, что является для них огромным доходом от собственности. Обрабатываемая земля, образованная путем рекультивации, принадлежит коллективу и по-прежнему передается фермерам для обработки, и каждый год с нее собирается урожай в тысячи юаней. Второе — происходит содействие новому сельскому строительству. В последние годы Чунцин смог завершить перераспределить земли под сотнями тысяч сельских ветхих домов и в связи с этим успешно вёл борьбу с нищетой и переселением мигрантов в том числе из горных районов, улучшая условия их жизни. Третье — облегчались финансовые проблемы «сельского хозяйства, сельских районов и фермеров». Земельные векселя, как оборотные ценные бумаги, также могут использоваться в качестве обеспечения для финансирования и реалистичной системы оценки

ипотечных активов для получения сельских жилищных кредитов. К настоящему времени Чунцин освоил 11,879 млрд юаней залоговых кредитов на право пользования проектами по рекультивации земель в рамках коллективного сельского строительства, этот объём вырос более чем в 20 раз, всего за четыре года[349].

Все это содействует более успешной миграции населения в из деревни в город. После внедрения этой системы около 4,09 млн фермеров переехали в Чунцин, при этом большинство из них добровольно отказались от права использования своих земельных участков и усадеб в сельской местности, увеличили при этом свой собственный доход от передачи этой собственности и способствовали интеграции большого количества сельских земель, занятых под строительство, что помогло вывести эти земли на рынок с помощью тех же земельных билетов[350]. Фермеры зарабатывают около 100 000 юаней на семью за счет использования этих земельных билетов, что эквивалентно размеру «пособия на семью» для трудовых мигрантов в городах. Эти деньги они могут позволить себе расходовать как пенсию, на жилье, медицинское обслуживание, образование детей или покупку мебели. Таким образом, они могут лучше интегрироваться в городскую жизнь.

Новая система способствовала оптимизации схемы развития земли и пространства. В настоящее время более 70% земельных билетов, которые были проданы в Чунцине, связаны с участками, расположенными в северо-восточных и юго-восточных районах и окрестностях Чунцина. Эти два района связаны также с сохранением окружающей среды и защиты её экологии, влияющей на с экологическим благополучием города в целом. Подобная ориентация развития связана также со стремлением перенаправить миграцию населения из перенаселенных районов и этим реализовывать принцип «защиты в целом и развития на месте». Использование земельных билетов, более чем на 95% приходится на основную городскую агломерацию и прилегающие к ней

---

349 Chongqing Municipal Bureau of Statistics. Chongqing statistical yearbook 2019-2023. // 2019-2023. (in Chinese)

350 Fang, J. Study on functional mechanism and effectiveness of Land ticket system in the process of New-type urbanization. // Proceedings of the 20th International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate. Singapore: Springer Singapore. 2016, May. P. 11-20.

окрестности, которые и являются основными районами как заселения, так и размещения здесь местной промышленности[351]. Такое распределение ресурсов соответствует концепции развития региональных функций, согласно которой «промышленность следует за функциональным позиционированием, население следует за промышленностью, а земельные участки под застройку следуют за населением и промышленностью», и способствует дифференциации регионального развития, оптимизации использования ресурсов и развитию в целом.

Практика проведения земельной реформы в Шэньчжэне и Чунцине хорошо демонстрирует положительную роль совершенствования прав собственности на экономическое развитие в теории прав собственности новой институциональной экономики (НИЭ), а также показывает влияние зависимости институциональных изменений от пути реформирования и экономических выгод. Согласно НИЭ, права собственности могут влиять на распределение социальных ресурсов и эффективность экономического развития. Поэтому четкие права собственности могут в определенной степени компенсировать недостатки, вызванные институциональной неопределенностью, и являются важным краеугольным камнем функционирования рыночной экономики и социального развития. Благодаря серии земельных реформ правительство Шэньчжэня прояснило права земельной собственности, обеспечило использование земли на рынке в качестве капитального ресурса, способствуя его оборачиваемости, оживляя и улучшая этим рынок торговли земельными ресурсами, решало проблему финансирования в экономическом развитии и способствовало трансформации и модернизации экономической структуры Шэньчжэня, а также городского строительства и развития здесь [352] . Однако эта серия реформ также продемонстрировала институциональную инерцию и исторические ограничения отбора, характерные для траектории, согласно теории зависимости

---

[351] Yep, R., & Forrest, R. Elevating the peasants into high-rise apartments: The land bill system in Chongqing as a solution for land conflicts in China? //Journal of Rural Studies. 2016. Vol. 47. P. 474-484.

[352] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

от пути предшествующего развития. Например, земельная реформа Шэньчжэня в определенной степени воспроизвела характеристики городской и сельской двойной земельной системы. Хотя земельные ресурсы вышли на рынок для оборота и торговли, из-за быстрого развития сельской урбанизации на сельских коллективных землях здесь появились сотни тысяч незаконных построек, которые не могли удовлетворить требованиям будущего городского развития и улучшения условий жизни людей.

12 сентября 2018 года муниципальное правительство Шэньчжэня опубликовало «Меры муниципального народного правительства Шэньчжэня по решению проблемы незаконных промышленных и общественных вспомогательных зданий, в пригородных районах», которые вступили в силу с 10 октября 2018 года для решения проблем, оставшихся после прошедшей земельной реформы, с целью обеспечения и поощрения нового витка экономического развития и социальной стабильности в Шэньчжэне.

Система земельных билетов Чунцина является инновационной практикой китайского правительства и ученых в применении теории прав собственности НИЭ в Китае. Она направлена на решение текущей проблемы устранения нечёткости прав коллективной собственности на сельские земли в Китае. Благодаря институциональному механизму подтверждения прав само право пользования землей рассматривается как право распоряжения, принадлежащее фермерам, а права собственности и пользования предоставляю соответствующие выгоды пользователям землей в установленной пропорции. Неиспользуемые приусадебные участки возвращаются в оборот с помощью специально выпускаемых земельных билетов, которые продаются на рынке через земельную биржу, созданную местным правительством. Система земельных билетов увеличила стоимость сельскохозяйственных коллективных строительных земель, сломив изоляцию городских и сельских земельных рынков, предоставила надежные финансовые гарантии для фермеров, чтобы они могли стать полноценной частью городской жизни, помогла реализовать оптимальное распределение ресурсов между сельскими и городскими районами

и способствовала сельскохозяйственной индустриализации Китая и новому сельскому строительству на этой территории. Такая институциональная конструкция снижает транзакционные издержки, вызванные сегментацией рынков городской и сельской земли, достигает более эффективного распределения городских и сельских земельных ресурсов и способствует процессу интеграции города и деревни. Практика развития системы земельных билетов Чунцина показывает, что прояснение и усиление прозрачности прав собственности не только играет ключевую роль в обороте земельных ресурсов, но и смягчает проблему несбалансированного развития городов и деревень посредством политики связей увеличения-сокращения и межрегиональных транзакций, что помогает оптимизировать национальную пространственную структуру.

С точки зрения теории зависимости от пути предшествующего развития эти кейсы проведения реформ также иллюстрируют влияние исторической инерции на институциональные изменения. Реформа земельной системы Шэньчжэня продолжает логику, согласно которой городская земля должна быть национализирована, прежде чем ее можно будет выставить на рынок. Хотя она способствовала урбанизации и экономическому росту в краткосрочной перспективе, в долгосрочной перспективе наследие городской и сельской двойной земельной системы препятствовало дальнейшему совершенствованию земельного рынка. Система земельных билетов Чунцина посредством инновационной модели разделения прав собственности частично сломала зависимость от пути развития традиционной двойной земельной системы, предоставив образец для проведения земельной реформы в других регионах.

В целом, реформа городской земельной системы Китая демонстрирует важность прояснения прав собственности в теории прав собственности НИЭ, особенно ее положительное влияние на снижение транзакционных издержек, высвобождение ресурсного потенциала и содействие экономическому развитию. В то же время эти случаи также показывают, что зависимость от

пути в институциональных изменениях может стать ограничением для реформы, но также возможны и позитивные преобразования, превращающиеся в движущую силу для дальнейших реформ посредством соответствующего инновационного проектирования. Опыт реформ Шэньчжэня и Чунцина показывает, что реформа системы земельной собственности не только может способствовать решению проблемы прояснения прав собственности в теории, но и должна объединить конкретные исторические условия и социальные предпосылки, чтобы постепенно разрушить институциональные барьеры, вызванные зависимостью от пути предшествующего развития, и обеспечить прочную институциональную основу для устойчивого развития экономики и общества.

3.2 Анализ проблем оборота сельских земель Китая

Модель района Наньхай в Китае. Наньхай расположен в районе дельты реки Чжуцзян. Первоначально он был городом уездного уровня с отдельным планированием в провинции Гуандун. В 1992 году он был передан в состав города Фошань. В 2002 году был создан район Наньхай города Фошань, на территории бывшего Наньхая. Сам Наньхай примыкал к городу Гуанчжоу на востоке и к главному городскому району города Фошань на западе. С началом проведения современных реформ и реализации политики открытости Наньхай быстро завершил успешную трансформацию из традиционного сельского сообщества в современное индустриальное и вступил в зрелую стадию индустриализации. В настоящее время Наньхай сформировал традиционную базовую промышленность с предприятиями, относящимися к отраслям обработки цветных металлов, производства текстиля и одежды, металлических изделий, производством бытовой техники и механического оборудования, а также высокотехнологичную отрасль, в которой доминирует оптоэлектронная промышленность, кроме того развивается международный аутсорсинг услуг и открываются предприятия, оказывающие производственные услуги. Район стал

важной современной промышленной агломерационной зоной в регионе дельты Жемчужной реки. В этом районе фактически на протяжении последних десятилетий активно происходят процессы спонтанной индустриализации и децентрализованной урбанизации.

Под стратегическим руководством совместного развития экономических субъектов на пяти уровнях: поселков, областей управления, экономических ассоциаций, домохозяйств и отдельных лиц, различные факторы производства быстро концентрируются в городах и деревнях. Когда сельская индустриализация завершена, процесс сельской урбанизации также постепенно завершается на данной территории. В контексте происходящих индустриализации и урбанизации района Наньхая, на этой территории возникает ряд конкурирующих городков и поселков с собственной специализацией Например, Дали — район, связанный с обработкой алюминиевого профиля, Наньчжуан — район, где размещаются предприятия керамической промышленности, а в Сицяо — текстильная и швейная промышленность[353]. Процесс индустриализации и урбанизации в китайском районе Наньхай также тесно связан с перераспределением и реорганизацией земельных ресурсов. В этом контексте в районе Наньхай произошло коллективное объединение земли и капитала посредством создания системы кооперативов сельского акционерного владения, позволившего выйти на рынок земли для строительства с использованием земли, находящейся ранее в коллективной собственности, это стимулировало процессы индустриализации и урбанизации, в процессе чего разделялись выгоды от добавленной стоимости земли между членами коллектива. Всё это сформировало в итоге известную на национальном уровне модель «Наньхай». «Модель китайского района Наньхай» стала важным институциональным фактором развития для китайского района Наньхай, позволившей избежать недостатков децентрализованной урбанизации и спонтанной индустриализации.

---

[353] Лю, Ю. Специфика модели управления строительными проектами в Китае [Диссертация, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления]. // 2022. (In Russian)

Здесь следует подчеркнуть, что «модель Наньхай» не только реализована в этом районе, но и является моделью коллективного землепользования в дельте Жемчужной реки. Как один из пионеров китайских реформ и реализации политики открытости, район Наньхай, опираясь на преимущества местоположения внутренних районов дельты Жемчужной реки, реализовал здесь разделение земельной собственности, прав на заключение контрактов и прав землепользования посредством проведения реформы системы кооперативов по владению землями сельхозназначения[354]. Фермеры постепенно осваивали практики передачи земель в рамках коллективного строительства и участки земли, ранее использовавшихся в сельхозпроизводстве, активно теперь передавались для развития индустриальных проектов и строительства городского жилья. Таким образом, Наньхай завершил трансформацию из традиционного сельского общества в современное индустриальное общество. В 2015 году, благодаря новаторскому духу реформ и исследований результатов реализации преобразований на данной территории, Наньхай официально был объявлен одним из первых пилотных проектов в рамках реформы регулирования сельских земель в стране, отсюда в специальной литературе получил распространение термин «модель Наньхай». Исследовательская группа по земельным системам Центра развития Госсовета в Наньхае проводила исследования, сформировав разносторонний отчёт об опыте проведения преобразований в Наньхае в связи с форсированными индустриализацией и урбанизацией, благодаря важной роли внедрения механизмов капитализации земли. В связи с этим опыт исследования этой модели рассматривается и в нашем исследовании. Этот пример также хорошо отражает особенности типичных практик реформирования, распространённых в других районах дельты Жемчужной реки. В общем, «Китайская модель района Наньхай» рассматривается как типичная иллюстрация институциональных инноваций и

---

[354] Liu, Y., Chen, Q., & Lin, H. Spatiotemporal changes and mechanisms of land use in the Pearl River Delta from the perspective of property rights change: A case study of Nanhai District, Foshan City. // Tropical Geography. 2019. Vol. 39. No. 2, P. 206–217. (in Chinese)

эволюции коллективной земельной системы в регионе дельты Жемчужной реки в провинции Гуандун.

Инновации, связанные с реформированием коллективной земельной собственности в районе Наньхай имеют четыре разновидности «модели района Наньхай в Китае»: реформа режима управления контрактами домохозяйств, эксперимент по крупномасштабному управлению землей и практика коллективной системы землепользования под строительство и система сельского паевого владения. Рассмотрим их подробнее.

В чём состоят особенности проведения реформы управления контрактами на совместное производство в домохозяйствах? По сравнению с другими частями страны, китайский район Наньхай относительно поздно начал внедрять систему ответственности по контрактам домохозяйств. В целом по стране более 93% деревенских коллективов завершили реформу системы ответственности по контрактам домохозяйств с «большим контрактом», для них такого рода контракты — основная форма институционального вовлечения домохозяйств в сельхозпроизводство. Однако Лян Гуангуан, бывший секретарь партийного комитета уезда Наньхай, находясь на своей должности настаивал на том, чтобы «не возвращаться назад», и ему при этом не разрешалось «раздавать поля домохозяйствам» в Наньхае. В 2009 году Центральный комитет Коммунистической партии Китая выпустил второй документ, устанавливающий систему ответственности по контрактам домохозяйств в качестве основной формы управления сельскими землями. С тех пор ход реформы системы ответственности по контрактам домохозяйств изменилась, большая активность в её реализации на низовом уровне постепенно сменилась на её политическое продвижение и активную поддержку со стороны властных структур. В этой ситуации Наньхай в итоге стал также всесторонне продвигать систему ответственности по контрактам домохозяйств.

Но вскоре метод управления контрактами домохозяйств столкнулся с традиционным методом производства «прудов для разведения тутовых рыб». Исторически метод производства «прудов для разведения тутовых рыб» был

широко принят на обширной территории на западном берегу Жемчужной реки. Согласно этому методу производства, шелковица высаживается на базе, а рыба выращивается в пруду. Базовый пруд является базовой производственной единицей и не может быть разделен. Поскольку базовый пруд неразделим, он не может быть поровну разделен между домохозяйствами в соответствии с населением или рабочей силой, поэтому тип «большого контракта» управления контрактами на совместное производство домохозяйств не может адаптироваться к методу производства операций базового пруда. Такая ситуация распространена в регионе дельты Жемчужной реки, особенно на западном берегу Жемчужной реки. В первые дни системы контрактов домохозяйств фермеры в традиционных районах Цзитан, таких как Шунде и Наньхай, спонтанно начали пытаться решить это противоречие с помощью централизованного и оплачиваемого контракта и не осуществляли разделение сельскохозяйственных угодий между домохозяйствами в Цзитане.

Когда первый раунд расширения использования земельных контрактов был в целом реализован по всей стране, правительство провинции Гуандун продолжило одобрять практику фермеров и предложило, чтобы в районе «рыбного пруда тутового дерева» земля продолжала передаваться в субподряд бесплатно домохозяйствам и отдельным индивидам. Форма субподряда и управления в Цзитане тогда начала активно популяризироваться и продвигаться в регионе дельты Жемчужной реки. Пруды являются важными аграрными базовыми объектами производства в дельте реки Чжуцзян. С самого начала распространения подряда на землю крестьяне в районе Наньхай спонтанно подключились к активному участию, передавая пруды на субподряд. В дальнейшем, сельские коллективные экономические организации вернули пруды, которые ранее передавались фермерам в аренду по контракту, и начали управлять ими в рамках единного контура. Во-вторых, они провели торги продавца на собрании жителей деревни. В-третьих, участники торгов, получившие право на эксплуатацию конкретных прудов, подписывали контракт с деревенской коллективной экономической организацией, делали

инвестиционные вложения и вносили депозит. Арендаторами, участвующими в таких субподрядах в округе Джитанг, сначала были только местные крестьяне и фермеры. В районе Наньхай в Китае в целом началась реализация платных контрактов с 2008 года. Вскоре после этого фермерские рынки в районе Наньхай в Китае стали активнее развиваться, при этом арендные цены на доступ к таким водным ресурсам постепенно либерализовались. В результате наращивания производства рыбной продуукции район Наньхай превращается в важную экспортную базу производства в провинции Гуандун. Большое количество рыбной продукции было продано в Гонконг, в другие провинции Китая, и цены на неё при этом всё больше соответствовали мировым рыночным ценам. К началу XXI века цены на зерно все еще зависели от устанавливаемых государством цен, поэтому производить рыбную продукцию было для фермеров тогда сравнительно выгоднее. Это стимулировало многих фермеров в районе Наньхай проводить рекультивацию многих полей с производством малоценных культур, создавая на их месте рыбные пруды.

Государство скорректировало политику определявшуюся в прошлом принципом «производства зерна как ключевого звена» и больше не возлагало на фермеров задачу обеспечения масштабных поставок для централизованных закупок и распределения зерна, а вместо этого стало размещать государственные заказы по рыночным закупккам, что также создавало благоприятные условия для фермеров в китайском районе Наньхай для «замены полей прудами». После переезда большого числа сельских рабочих в города и переориентации их занятости в несельскохозяйственные отрасли фермеры в некоторых экономически развитых районах дельты реки Чжуцзян, таких как Шунде, Наньхай, Паньюй, Дунгуань и т. д., начали постепенно расширять сферу действия оплачиваемых контрактов, которые ранее присутствовали только в районе Цзитана на все сельскохозяйственные угодья этих соседних районов. Помимо сохранения небольших приусадебных участков, многие фермеры получают доступ к значительным площадям сельхозугодий в рамках оплачиваемых контрактов вместо заключаемых чаще в прошлом «больших

контрактов» управления контрактом на совместное производство домохозяйствами[355].

Кроме того, в условиях роста доходов фермеров часть сельских рабочих теряют стимулы участия в более сложном сельхозпроизводстве без существенного повышения зарплаты, даже при отсутствии у них другой работы. В результате возникло явление переизбытка земельных ресурсов и прудов в этих деревнях, и деревенские коллективные экономические организации начали разрешать фермерам и работникам из других регионов приезжать в их регион и получать права на подряд, управление и пользование землей и прудами. Отношения между домохозяйствами, заключающими контракты, и деревенскими коллективными органами изменились с договорных отношений на отношения аренды земли, и плата за договор также соответственно основана теперь на арендной плате за землю. Правительство Наньхая решило активно распространять заключение платных контрактов на сельхозземли, кроме округа Цзитань. Разница между оплачиваемым контрактом округа Хэтянь и оплачиваемым контрактом округа Цзитань при этом заключается в том, что оплачиваемый контракт Хэтяня предполагает обязанности по контракту в дополнение к оплате за выполнение контракта, при закупке и «передаче общественного зерна».

Во-первых, здесь необходимо решить проблему источника фонда коллективного обеспечения деревни и фонда общественного благосостояния. Крестьянские домохозяйства, которые платят за контракт, подписывают контракт с деревенским коллективом и вносят деревенскому коллективу плату за контракт в соответствии со стандартом RMB за му в год. Во-вторых, следует решить проблему исполнения плана по закупке продовольствия для нужд страны. Домохозяйства, заключившие такие контракты, должны обеспечить поставки согласно установленным квотам зерна, а деревенские коллективы также оплачивают закупку продукции, производимой крупными хозяйствами.

---

[355] Ma, J. The Nanhai model: Innovation and dilemma—Investigation on the development of land joint-stock cooperative system in Nanhai. // Rural Work Communication. 2008. No. 17, P. 16-17. (in Chinese)

Некоторые населённые пункты в китайском районе Наньхай начали переходить от оплачиваемого контракта на сельскохозяйственные земли к оплачиваемому контракту, когда именно производство зерна перестало быть обязательным условием для фермеров для получения прав землепользования. Например, городок Дали разделяет сельхозземли на поля с рационом и субподрядные поля, используя метод «оплачиваемой равной доли» для полей для производства необходимого, и альтернативный метод, когда «оплачивается более высокая цена» для субподрядных полей. Поскольку фокус экономического развития смещается из сельских районов в городские и сельские реформы при этом продолжают совершенствоваться, способ сельскохозяйственного производства и ведения хозяйства претерпевает глубокие изменения, при этом поля, передаваемые на основе субподрядных договоров заменяли предыдущие формы хозяйственных отношений, что отражает новые тренды развития[356].

В среднем, в одном и том же земельном договоре площадь контрактной земли значительно больше площадей субподрядных земель, приходящихся на один заключаемый контракт, потому что многие такие субподрядные земли представляют собой просто приусадебные участки. Поэтому доля субподрядной земли еще ниже при расчете в среднем на один контракт. При аренде прудов, все заключаемые соглашения являются платными контрактами. По сравнению с системой управления семейными контрактами в рамках «большого контракта», обычно реализуемой в других сельских районах по всей стране, форма управления контрактом, распространённая в Наньхае, имеет существенные отличия. Деревенский коллектив сосредотачивает при этом землю, разбросанную в руках фермеров, и посредством земельного договора реализовывает принцип «разделения трех прав»: права контроля земли, права землепользования и права дохода от земли. В этой форме деревенский коллектив, фермеры внутри коллектива и земельные подрядчики

---

[356] Shi, Q., Gao, Y., Shi, Q., & Gao, Y. Farmland, Farmland Transfer and the Origins. Sustainable Development of Rural Household Economy: Transition of Ten Villages in Zhejiang, China.1986-2002. // Singapore: Springer Singapore. 2020. P. 89-122.

соответственно получили право эксплуатировать, использовать и получать выгоду от использования земли.

Модель управления контрактами не только освобождает фермеров от земли, но и облегчает крупномасштабное управление землей, повышает эффективность землепользования и способствует процессу модернизации сельского хозяйства. В то же время такими контрактами гарантируются самые основные права фермеров на доход и инвестиции в контракты на получение земли. Кроме того, при этом также усиливает коллективный контроль деревни над землей. Управление контрактами также является формой передачи права на земельный контракт, и эта форма передачи права на земельный контракт реализуется на земельном рынке на уровне деревни. Деревенский коллектив является основной управленческой структурой для земельного рынка на уровне деревни, отвечающим за наделение фермеров землёй, проведение торгов и тендеров, а также установление минимальной цены на земельный контракт.

Поскольку большинство деревень также позволяют приезжим участвовать в земельных торгах, рынок земли на уровне деревни фактически является сетевым рынком. Общие ограниченные цены, как правило, сбалансированы. Примечательной особенностью договорных соглашений при контрактном управлении является то, что деревенский коллектив прочно контролирует своё право владения землей в процессе передачи земли. Это важный принцип для рынка передачи земли для разных частей страны. Но на рынке передачи земли, с вмешательством городского капитала, деревенский коллектив может не просто передавать право пользования землей, но порой для него происходит потеря права владения ею.

В этой ситуации, чтобы сохранить контроль над землей после ее передачи, сельские коллективные экономические организации, прежде всего, как правило, выбирают людей для заключения договора аренды за пределами своего собственного коллектива или крупных организаций. Деревенский коллектив или местные сельские жители инстинктивно отвергают вмешательство крупного капитала. В настоящее время в Наньхае все еще есть

несколько деревень, которые в основном сосредоточены именно на аграрной специализации. За исключением ситуации с пользованием прудами, значительная часть сельскохозяйственных земель по-прежнему используется согласно правилам контрактов «оплачиваемого субподряда», аналогичного методу «крупного подряда». Его основными характеристиками является то, что субподрядчики должны быть членами деревенского коллектива, а земля делится поровну между участвующими субподрядчиками. Это также основные характеристики метода «большого контрактинга». Здесь же существуют следующие отличия от метода «большого контрактинга»:

Во-первых, деревенский коллектив все еще собирает плату за контракт с субподрядчиков. Такая плата обычно составляет один юань за му в год. В других сельских районах по всей стране с 2005 года плата за земельный контракт согласно принципу «трех увеличений и пяти объединений» была в основном отменена. Основная цель сбора платы за земельный контракт заключается не в увеличении фискальных доходов деревни, а в выборе фермеров, у которых есть реальная потребность в обработке земли с помощью этого метода, чтобы избежать потом отказа от земли. Чтобы избежать феномена перераспределения и извлечения земельной ренты, некоторые деревенские коллективы строго оговаривают, что субподрядная земля может обрабатываться только самими субарендаторами и не может быть сдана в субсубаренду.

Во-вторых, субподрядная земля лучше отражает функцию обеспечения базовых потребностей крестьян. Ведь последние, участвующие в таком субподряде, в основном уже пожилые, также к таким крестьянам относятся другие «низкопроизводительные» виды рабочих в сельской местности, не имеющие других источников дохода, субподрядная земля стала важной гарантией выживания для этих людей.

В-третьих, размеры участков земли часто корректируются. Это происходит именно потому, что субподрядная земля прежде всего, обеспечивает выживание достаточно значительной прослойки сельских

жителей, границы участков при этом здесь часто меняются в соответствии с изменениями численности населения и доходов семей. Как правило, эти изменения происходят раз в год. Эта практика сильно отличается от практики «большой стабильности и небольшой корректировки» в сфере предоставления прав на земельный подряд в других частях страны. Поскольку промышленная и коммерческая экономика Наньхая относительно развита, у местных фермеров больше возможностей найти работу или получить несельскохозяйственный доход. В течение года некоторые фермеры могут больше не брать себе в аренду субподрядную землю и, соответственно, не заниматься сельским хозяйством. «Нарушение и перезапуск» раз в год и перераспределение земли является в этом случае рациональным выбором для многих фермеров.

Исходя из этой ситуации, руководство Наньхая внесло коррективы в стратегию развития и переключилось с развития производства зерна на аквакультуру и производство фруктов, овощей и цветов, получив одобрение в этом от Управления эксперимента по реформированию сельских районов Министерства сельского хозяйства. Развитие компании Nanhai Lishui Town Vegetable Baoxian Company является относительно успешным случаем развития в этом регионе. Компания Lishui Town Vegetable Baoxian Company была основана в 1985 году и является коллективным предприятием созданным в одном из посёлков района. В начале своего создания бизнесом компании была продажа овощей, выращиваемых в основном в рамках традиционного метода контрактного заказа, когда организовывалось сотрудничество со многими местными фермерами, выращивающими овощи. Но на практике компания вскоре обнаружила, что этот способ ведения бизнеса не очень продуктивен. В это время активно развивались местные рынки, где активно торговались овощи, то есть рынок овощей уже сформировался, и разрозненные отдельные фермеры-овощеводы уже научились приспосабливаться к рыночным условиям, конъюнктуре овощного рынка. Компания оказалась неспособной контролировать продажи отдельных фермеров-овощеводов.

В этой ситуации компания начала расширяться от перепродажи овощей к организации собственного производства овощей, создав несколько филиалов по их производству. К началу XXI века производственная база компании выросла с нескольких му, до примерно 10 000 му земли, также находившейся в руках фермеров, были включены в систему управления компании в форме контрактного земледелия, тем самым реализовывалось и крупномасштабное управление землей. Для поддержания такого рода крупных предприятий, правительство Наньхая использовало следующие три инструмента: во-первых, поддержка крупных аграрных предприятий финансовыми субсидиями; во-вторых, внедрение так называемых «пяти унификаций», подразумевая под ними единые стандарты производства и сортовости, единые стандарты механической (машинной) обработки земли, единые схемы водоохранного орошения и дренажа, единые стандарты по защите растений и услуги по внесению удобрений в двухуровневом режиме управления коллективами и фермерами. В-третьих, на основе соблюдения упомянутых «пяти унификации» деревенские коллективы «возвращают» фермерам контрактную землю для обработки, внедряя при этом единое управление и платный субподряд или контрактацию земли.

Важным результатом этой политики является укрепление контроля и господства деревенского коллектива над землей, что обеспечивает институциональную основу для реконструкции коллективной экономической организации деревни в будущем. Однако в условиях, когда сравнительные выгоды от сельского хозяйства все еще очень низки, большое количество рабочей силы продолжало проживать в сельской местности, а соотношение между землей и рабочей силой не изменилось принципиально, выгоды от внедрения крупномасштабного управления землей в китайском районе Наньхай оставались не очевидными. Многие домохозяйства с крупным землепользованием, и ранее поддерживаемые государственными финансовыми субсидиями, отказались от эксперимента по крупномасштабному управлению землей, поскольку они не могли противостоять риску падения цен на

сельскохозяйственную продукцию и опасались роста цен на удобрения и иные виды сельхоззатрат. В китайском районе Наньхай эффективность использования земли в сельскохозяйственных целях в среднем невысока. За исключением экономической деятельности, связанной с разведением рыбы, доля крупномасштабного использования угодий в районе Наньхай остается невысокой. Например, вблизи города Шишань, который имеет относительно большую площадь сельскохозяйственных угодий на прилегающих территориях, почти нет деревень, которые применяют метод сельскохозяйственной индустриализации для управления землей. Основная причина этого заключается в том, что, во-первых, в районе Наньхай в Китае основными культурами являются выращивание овощей и цветов, а также использование на этих территориях прудов для разведения рыбы, и использование для этой же цели приливных отмелей. Выращивание, или производство этих продуктов является трудоемким, а выгоды от крупномасштабного управления землей в этом случае недостаточны. Во-вторых, большая часть сельскохозяйственной продукции в районе Наньхай в Китае является местной и продается на местном уровне. Это во многом связано с хорошо развитым специализированным рынком сельскохозяйственной продукции в районе Наньхай и в его окрестностях. Фермеры могут полагаться на развитый профессиональный рынок сельскохозяйственной продукции, организовывать производство и продажи в соответствии со спросом на рынке и самостоятельно выходить на рынок, без необходимости в специализированных организациях или предприятиях в качестве посредников. В-третьих, регион дельты Жемчужной реки вообще является одним из крупнейших районов сбыта сельскохозяйственной продукции в Китае, что тоже стимулирует местное сельхозпроизводство. При таком растущем спросе рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию давно превышают средние цены по стране. Поэтому здесь сформированы рыночные условия, стимулирующие местное производство торговлю сельхозпродукцией. В-четвертых, стоимость аренды земли в китайском районе Наньхай относительно высока, что в значительной

степени компенсирует эффект от ведения крупномасштабных сельскохозяйственных операций.

В целом, в китайском районе Наньхай правительственные эксперименты по крупномасштабному управлению землей не достигли изначально поставленных реформаторами целей, и можно сказать, что это был в каком-то смысле провал. Основная причина этого заключается в том, что на фоне интенсивных процессов индустриализации и урбанизации сравнительная выгода от использования земли в сельскохозяйственных целях снизилась. Как только снижение сравнительной выгоды от использования земли в сельскохозяйственных целях компенсирует выгодами от крупномасштабного управления землей, интерес фермеров к ведению собственной деятельности в сельхозсекторе снижается. Инвестиции в управление включают капитал и оплату рабочей силы, их отсутствие возвращает масштаб управления землей к уровню мелкого крестьянского хозяйства. Так было в китайском районе Наньхай в то время. То есть, если изменение метода землепользования не приводит к изменению стоимости самой земли, такое изменение метода землепользования не будет успешным. Но следует также отметить, что именно снижение сравнительной эффективности использования земли в сельскохозяйственных целях побуждает фермеров, контролирующих землю, искать новые способы ее использования. Выходом из ситуации с землепользованием, выбранным сельскими коллективами и фермерами в районе Наньхай, является использование их прав собственности и пользования землёй для активного участия в процессах индустриализации и урбанизации. Фермеры Наньхая коллективно выбирают распределение коллективных земель в несельскохозяйственные области. Основным стимулом является то, что развитие быстрой индустриализации и урбанизации значительно стимулирует спрос на преобразование (перевод) земель из сельскохозяйственных в несельскохозяйственные земли[357]. В то время правительство уезда Наньхай

[357] Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

предложило, чтобы развитие предприятий волостей опиралось на так называемую «тройку», включающую коммуну, бригаду и производственную команду. Правительство уезда Наньхай также выдвинуло идею «пяти колес, вращающихся вместе», то есть пять уровней экономического развития волостей, административных районов, экономических ассоциаций, совместных домохозяйств и отдельных лиц для развития предприятий волостей. До 2009 года сельская индустриализация в Наньхае быстро росла, а предприятия волостей и частные предприятия стали основной движущей силой рыночной экономики Наньхая и источником его внутренней экономической жизнеспособности, способствуя его превращению из крупного сельскохозяйственного уезда в сильный промышленный центр.

Регион дельты Жемчужной реки, который находится на переднем крае современных реформ и реализации политики открытости, оказался частью процессов ускоренного развития индустриализации и урбанизации. Модель индустриализации и урбанизации снизу вверх на месте, реализованная в китайском районе Наньхай[358], с деревнями и городами в качестве основного актора, поддерживалась институциональной средой на национальном уровне и вступила в золотой период развития региона. Быстрое развитие промышленности поселков в Наньхае способствовало перерождению в несельскохозяйственную экономику основной части сельхозсектора региона. С одной стороны, это было связано с переводом занятости в прошлом сельской рабочей силы в несельскохозяйственные отрасли, а с другой стороны, это также создало условия для несельскохозяйственной реализации значительной части земельных угодий. При этом земля стала фигурально «чемоданом без ручки» для фермеров, который сложно носить, но и жаль выбрасывать. «Стимулирующая функция права на получение выгоды от сельскохозяйственных угодий, первоначально переданных фермерам по

[358] Лю, Ю. Специфика модели управления строительными проектами в Китае [Диссертация, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления]. // 2022. (In Russian)

субподряду, значительно снизилась»[359]. Кроме того, либерализация рынка продовольствия сама по себе так же является важным фактором развития.

Провинция Гуандун взяла на себя инициативу в стране по внедрению одинаковой цены на закупку и продажу зерна, либерализации цен на зерно и либерализации деловых операций, а также немедленно отменила плановые закупки зерна, как только это стало возможным. Эта реформа делает ненужной привязку земли к производству продуктов питания, тем самым расширяет выбор фермеров и сферу землепользования. Следует отметить, в частности, что с развитием крупномасштабной индустриализации и урбанизации площади отведенные под промышленные и городские жилые объекты резко были наращены, что потребовало передачи большого количества сельских земель городским и несельскохозяйственным отраслям. Согласно финансовым ресурсам правительства Наньхая в то время, было нереально осуществить быстрый крупномасштабный перевод земель из сельскохозяйственных в несельскохозяйственные только путем национализации земли. В то же время деревенские коллективы также обнаружили огромный потенциал для повышения стоимости земли и не желали позволять властям лишать их возможностей для развития. Более того, быстрое развитие предприятий и поселков также предоставило деревенским коллективам возможность выделять свою собственную землю на эти нужды. Основным способом для деревенского коллектива выделить свою собственную землю для этого является то, что сельская коллективная земля выходит на рынок строительной земли. Для Наньхая и Шунде преобразование уездов в города также создало больше возможностей для энергичного развития рынка сельской коллективной строительной земли в этих двух районах.

В китайском районе Наньхай это было достигнуто путем реализации плана «трех районов». Так называемый план «трех районов» заключается в разделении земель всего китайского района Наньхай на три района: зоны

---

[359] Jiang, X., & Liu, S. Land capitalization and rural industrialization: An economic development survey of Nanhai, Foshan City, Guangdong Province. // Management World. 2003. Vol. 19. No. 11, P. 87-97. (in Chinese)

защиты сельскохозяйственных угодий для сельскохозяйственного производства; зоны экономического развития для промышленного развития; коммерческие и жилые районы для коммерческого и жилого использования. Важность значения концепции разделения «трех районов» заключается в том, что часть коллективно принадлежащих земель в сельской местности может быть преобразована в строительные земли для несельскохозяйственного строительства, тем самым открывая возможность для подобного использования коллективных земель. Можно понять, что сельские коллективные земли могут напрямую выходить на рынок городских строительных земель для торговли и оборота без национализации. Исходя из этого, власти района Наньхай в Китае реализовали меры по преобразованию сельскохозяйственных земель, принадлежащих сельским коллективам, в сельские коллективные строительные земли[360], тем самым в первую очередь развивают возможности фоормирования сельских коллективных промышленных парков, способствуя стройке на этой территории промышленных и коммерческих объектов, а затем привлекают иностранные инвестиции, сдают в аренду или передают права пользования землей или имуществом, чтобы получить прибыль. Конкретные формы здесь следующие:

Первая форма заключается в том, что деревенский коллектив способствует организации обработки земли, строительству промышленных предприятий или других производственных объектов, а также может самостоятельно осуществлять предпринимательскую деятельность. Вторая форма представляет собой совместное предприятие деревенского коллектива и инвестора. Деревенский коллектив предоставляет землю, а инвестор вносит средства на строительство промышленных предприятий или других действующих хозяйственных объектов. Инвесторы осуществляют предпринимательскую деятельность, а деревенский коллектив и инвесторы делят дивиденды. Третья форма заключается в том, что деревенский коллектив

[360] Tang, C., & Lan, W. Game Analysis of Rural Collective Construction Land Circulation in Rapidly Industrialized Area of China-A case of Nanhai District of Foshan City. // Asian Agricultural Research. 2009. Vol. 1. No. 3, P. 36-40.

разрабатывает землю самостоятельно, строит промышленные предприятия или другие действующие хозяйственные объекты и сдает их в аренду или передает инвесторам, а деревенский коллектив собирает потом арендную плату за недвижимость. Четвертая форма заключается в том, что деревенский коллектив передает часть земли инвесторам, получает средства на освоение оставшейся части земли, а затем сдает в аренду уже освоенную землю другим инвесторам. Коллектив деревни собирает эту часть и управляется нынешней региональной администрацией в Китае. При этом местные власти могут активно участвовать в организации институциональных изменений в сфере городского планирования и связанного с ним строительного регулирования, что также поощряет расширение урбанизации. В рамках этой системы фактическая смена статуса территории из сельского уезда в город или превращение сельского уезда в городской район реализуется в связи со сферой городского планирования и строительства в районе, который является зоной расширения урбанизации.

Пятая форма выражается в том, что деревенский коллектив сдает в аренду инвесторам неосвоенную землю на длительный срок, а инвестор осваивает землю и строит промышленные предприятия или другие хозяйственные объекты, а деревенский коллектив получает при этом земельную ренту. В начале развития сельской индустриализации в районе Наньхай большинство деревенских коллективных экономических организаций приняли первую и вторую модели и создали ряд коллективных предприятий и поселковых предприятий на коллективно принадлежащих землях, которые управлялись независимо или совместно с соответствующими предприятиями. Но вскоре они поняли, что вместо этого лучше заниматься только освоением земель, то есть сдавать землю в аренду или сдавать её в аренду фабрикам после их строительства. За исключением очень небольшого числа деревень, которые создали несколько коллективных предприятий в первые дни, абсолютное большинство коллективных организаций не используют добавленную стоимость земли для начала организации собственного бизнеса. Это часто

сопряжено с ограниченными способностями у крестьян вести собственную успешную предпринимательскую деятельность, иметь управленческие навыки, а также связано со множеством сложностей проявления предприимчивости на уровне коллективных предприятий.

Согласно решениям по выбору контракта, методы использования коллективной строительной земли, проанализированные выше, подразумевают использование различных форм контракта. Первая форма контракта - это контракт найма, то есть в режиме самозанятости деревенский коллектив обеспечивает землю, капитал и управление, а рабочие обеспечивают рабочую силу. Двумя главными субъектами, участвующими в подписании контракта, являются деревенский коллектив и рабочие. Управление землей и управление бизнесом здесь интегрированы. Эта форма контракта не имеет преимуществ по сравнению с обычным современным контрактом предприятия и является типичным зарплатным контрактом.

Вторая форма – это договор долевой аренды, когда в режиме функционирования совместного предприятия сельский коллектив использует землю или имущество в качестве паевого взноса через капитализацию земли, и распределяет дивиденды в соответствии с паем, и получает свою долю земельной ренты. Поскольку уровень доли земельной ренты зависит от размера распределяемой прибыли предприятия, и при определенных условиях инвестирования в землю, количество и качество инвестиций в основные средства и активы, с землёй прямо не связанные, включая качество инвестиций в управление и менеджмент, определяют размер распределяемой прибыли предприятия. Решения по распределяемой прибыли предприятия поэтому также будут напрямую влиять на уровень доли земельной ренты. Для защиты интересов своих членов деревенский коллектив обычно должен назначить агента для участия в принятии решений и управлении местным предприятием. Таким образом, управление землей и управление бизнесом как бы остаются полуразделеными.

Третья форма договора — это договор фиксированной арендной платы, то есть деревня коллективно сдает в аренду землю или имущество и получает фиксированную арендную плату. В случае договора с фиксированной ставкой качество работы предприятия не имеет ничего общего с коллективом деревни. Предприятие самостоятельно принимает решения об инвестировании и несет операционные риски в одиночку. Но руководство коллективов деревень, как правило, не вмешивается в работу и управление предприятиями. Управление землей и управление предприятием полностью разделены. Согласно теории Чжан Учана, «пока сами договорные соглашения основаны на реализации различных прав, связанных с частной собственностью, различные договорные соглашения не означают разной эффективности использования ресурсов». В его знаменитой книге «Теория фермеров-арендаторов» со ссылками на теорию общего равновесия подробно анализируются процессы взаимодействия в стремлении достичь эффективности распределения ресурсов при заключении зарплатных договоров, а также договоров с фиксированной ставкой и о совместном использовании[361]. То есть, независимо от того, какая форма контракта выбрана, при условии, что транзакционные издержки равны нулю, пока сторонам разрешено свободно выбирать метод использования ресурсов, распределение ресурсов в конечном итоге может быть реализовано в оптимальной точке. Вопрос в том, почему существуют различные формы контрактов, которые предпочитают выбирать акторы. Чжан Учан отмечает, что основная причина подобного разнообразия контрактов заключается в том, что разные стороны сталкиваются с различным уровнем рисков и имеют разные возможности их переносить, разные способности эти риски диверсифицировать, на что влияет и разный уровень транзакционных издержек. В нашем иследовании утверждается, что выбор формы договора зависит от того, кто, арендодатель или арендатор, может использовать землю более эффективно и получать от сделки наибольшую выгоду. Если более эффективно

[361] Zhang, W. C., Yi, X. R., & Zhu, Y. The theory of share tenancy . // CITIC Press Group. 2010. Vol. 20. No. 10, P. 5. (in Chinese)

земля управляется арендодателем, то предпочтительным будет договор о заработной плате. Если управление землёй со стороны фермеров-арендаторов более эффективно, то предпочтительным будет договор аренды. В модели договора аренды, если у арендодателя есть возможность диверсифицировать и контролировать риски, он будет склонен принять договор о совместном использовании.

В контексте существования данной институциональной среды агенты деревенской коллективной экономической организации должны стараться изо всех сил, чтобы удовлетворить ежегодными дивидендами своих членов. При этом большинство деревенских коллективов не осмеливаются брать на себя деловые риски, опасаясь снижения выплат в свою пользу. Чтобы избежать деловых рисков, для деревенских коллективов Наньхай лучшим выбором является использование земли для привлечения инвестиций и передача прав управления землей инвесторам, которые могут нести и деловые риски. Кроме того, альтернативная система с использованием кооператива с паевым участием общины основана на сотрудничестве членов сельской общины и имеет достаточно закрытый характер, поэтому в рамках такого рода контрактов трудно привлекать иностранные ресурсы. Нехватка управленческого и технического персонала, необходимого для работы предприятий, также приводит к тому, что многие сельские предприятия проигрывают конкурентную войну. По сравнению с другими регионами страны рынок земли в регионе дельты Жемчужной реки относительно развит, поэтому стоимость земли отражается более полно в ценах на землю. Таким образом, сельским коллективам в регионе дельты Жемчужной реки не нужно управлять предприятиями для получения дохода от земли, и они могут полностью разделить управление землей и управление предприятием через сельских коллективных пользователей строительной земли и города.

«Модель района Наньхай» является практическим применением теории институциональных изменений (новой институциональной экономики) (НИЭ) в реформировании и развитии системы управления земельной собственностью

Китая. Ядром «модели района Наньхай» является система кооперативного владения земельными паями, которая представляет собой систему прав собственности в рамках коллективной экономической организации деревни. Это ранняя инновационная модель системы передачи сельских земель, которая способствовала развитию реформы системы сельских земель Китая, а также индустриализации и урбанизации сельских районов. В более ранний дореформенный период существования коммун коллективы деревень имели совместные права земельной собственности и землепользования, государство также в значительной степени контролировало использование земли, а сами жители деревни имели право на занятость и получение оплаты труда за свою работу. Система ответственности по контракту домохозяйства добилась разделения прав земельной собственности и прав управления. Фермеры имеют право управлять землей и получать от нее выгоду, что значительно стимулирует мотивацию фермеров, высвобождает сельскую рабочую силу, поощряя в прошлом сельских жителей работать в несельскохозяйственных отраслях. При этом растут доходы фермеров, повышается эффективность использования земельных ресурсов, форсируется индустриализация и модернизация сельского хозяйства и реализуется комплексное развитие городских и сельских районов[362].

«Модель района Наньхай в Китае» также смогла реализовать принцип «разделения трех прав» на землю. Деревенский коллектив получил право доминировать на земле посредством реконструкции деревенской коллективной экономической организации — теперь в форме сельского акционерного кооператива, члены деревенских коллективов, как кооператоры, получили право на часть дохододов от передачи земли с добавленной стоимостью посредством распределения дивидендов среди членов коллективного хозяйства, а инвесторы, создавшие предприятия, получили право использовать землю посредством рыночных сделок с землей.

---

[362] Zhu, H., Geng, C., & Chen, Y. Urban–Rural Integration and Agricultural Technology Innovation: Evidence from China. // Agriculture. 2024. Vol. 14. No. 11, P. 1906.

Дифференциация прав земельной собственности в Чжугэ [363] **.** Рассмотрим здесь модель отношений земельной собственности, получившей распространение в окрестностях городка Чжугэ, вблизи города Ланьси, в провинции Чжэцзян. Чжугэ с окрестностями занимает площадь около 2 квадратных километров, вблизи городов Ланьси, Цзяньдэ, Лунъю, которые представляют собой три округа (города), вытянутых в виде транспортного «горла»[364]. В Чжугэ официально проживают (зарегистрированно) 2780 человек и всего здесь числится в качестве постоянного зарегистрированного населения около 4500 человек. Исторически деревня Чжугэ является крупнейшим поселением потомков Чжугэ Ляна, выдающегося мыслителя, военного стратега и преемника династии Шу Хань, жившего в период Троецарствия. Еще в конце династии Юань (около 1300 г. н. э.) Чжугэ Даши (Нин Угун), 28-й потомок основателя поселения Чжугэ Ляна, решил повторно выбрать удобное для проживания место в узкой долине Гэтана. Нин Угун был известен как мудрец, живший в этой деревне, который хорошо знал астрономию, географию и был также искусен в метафизике. Вскоре выяснилось, что эта долина (Гаолунгган) имеет прекрасный природный ландшафт и удобное географическое положение. На её периферии располагаются восемь холмов. Деревня была построена в низине, но в центре здесь расположена крупная приподнятая земляная насыпь. Восемь холмов за пределами деревни соединяются в цепь, дугу и становятся естественным барьером, который окружает населённый пункт. Таким образом, его расположение очень удобно и выгодно, на территории, где есть перспективы для роста и развития. Поэтому основатель деревни потратил значительные средства, чтобы выкупить эту территорию у местного аристократического рода (фамилии Ван), и инициировал здесь развитие поселения, начав со строительства уникальных девяти дворцов и постоянного лагеря Чжугэ Ляна, первоначально называвшихся Гаолунгган. Позднее,

---

363 Zhan, J. A study on the changes of land system in Zhuge ancient village [Unpublished doctoral dissertation]. // Zhejiang Normal University. 2006. (in Chinese)

364 Feng, K., Gao, H., Qu, L., & Gong, J. Analysis of the Spatial-Temporal Characteristics and Driving Factors of Cultivated Land Fragmentation Under the Expansion of Urban and Rural Construction Land: A Case Study of Ezhou City. // Land. 2024. Vol. 13. No. 11, P. 1905.

примерно через полтора-два столетия, в середине династии Мин здесь уже образовалась крупная деревня с уникальной архитектурой и многочисленным населением, клан Гаолун Чжугэ оставался при этом самой влиятельной семьей в Ланьси. В это время Гаолунгган была переименована в Чжугэ.

Традиционно укоренившимся земельным договорам существовавшим в деревне Чжугэ присущи свои особенности: система земельного устройства деревни Чжугэ может быть реализована сама по себе, сделки по земельной собственности с четкой фиксацией таких прав получили исторически здесь широкое распространение. Рассматривая историю изменений в системе земельной собственности Китая, нетрудно вывести общие характеристики земельной системы деревень, столетиями существовавшими южнее реки Янцзы. Хотя эти характеристики имеют свои глубокие исторические причины, они представляли собой институциональную среду, способствующую развитию производительных сил в условиях ограничений и политических и экономических условий того времени. Из этого опыта можно вывести некоторые общие правила. Права земельной собственности в деревне Чжугэ сильно дифференцированы, оборот земли относительно развит, и земельные контракты достаточно сбалансированы, что способствует их исполнению сторонами.

(1) Права земельной собственности сильно дифференцированы. В деревнях существует три типа земли в соответствии с их правами: Qingtian (права собственности, пользования объединены, “большие и маленькие шкуры объединены”), большая часть земли, гор и кладбищ относятся к этой категории; Mintian (то есть большие поля шкур, принадлежащие, но не занятые); Field (то есть небольшие поля кожи, принадлежащие и обрабатываемые, но не принадлежащие). В деревне очень редко большие и маленькие поля принадлежат одному и тому же человеку, и земельная собственность сильно дифференцирована. Согласно исторической «Книге актов» один местный владелец сосредоточил не менее 230 му земли, но владелец обрабатывал только поля № 2 и № 7 с общей площадью Цяодоу (3,75 му) и горы № 54; остальные

были фактически заняты и обрабатывались арендаторами. Домохозяйства арендаторов с полей № 1 по № 78 имеют в общей сложности 891,1 ведра земли (222,775 му). Среди них № 52 принадлежит иностранной серебряной ренте ростовщического характера, то есть Синтан Данань занял десять юаней иностранного серебра 24-го числа первого месяца девятого года Сяньфэна, включая сто банок вареного сухого зерна. Таким образом, фактически имелось здесь 74 арендатора земли, и каждый арендатор арендовал площадь в 2 му земли в среднем, что указывало на то, что большинство арендаторов-фермеров являлись сверхмелкими фермерами. Площадь земли самого крупного арендатора была в 37 раз больше, чем у самого мелкого арендатора, и распределение площади земли среди арендаторов было крайне неравномерным[365].

(2) Оборот земельных прав собственности. Согласно дальнейшему изучению договоров, мы можем увидеть основную ситуацию следующим образом: землевладельцы в деревне Чжугэ были более «терпимы», позволяя арендаторам часто задерживать платёж, допускать «просрочку», а фиксированная арендная плата между землевладельцами и арендаторами исторически в деревнях не являлась реальной арендной платой. Многие исследования ученых, в том числе согласно таким источникам как Тянь Мяньцюань и Тянь Дицюань на юге реки Янцзы проливают свет на эту тему Из дифференциации прав собственности и институционального среды, регулирующей управление землей исторической деревни Чжугэ можно выделить ряд характеристик.

Исторически существовавшая в прошлом система землепользования в окрестностях деревни Чжугэ является характерной для различных территорий на юге от реки Янцзы. Как упоминалось выше, договоры купли-продажи земли получившие историческое распространение деревни Чжугэ в династии Цин делились на «Цинтянь», «Миньтянь», «Гуантянь» и «Сяотяньтянь». Из «Хроники города Ланьси» и «Хроники земель города Ланьси» мы также можем

---

365 Qin, H., Shao, B. J., & Tang, R. S. Lanxi County Annals of the Guangxu Reign Period. // 1993. (in Chinese)

понять исторические причины дифференциации прав земельной собственности уезда Ланьси в рамках частной земельной системы во время правления при династиях Мин и Цин: Во время Тайпинского восстания в период Сяньфэн династии Цин население на юге от реки Янцзы резко возросло. После войны, чтобы увеличить налоговые поступления, правительство Цин разрешило неместным фермерам приезжать в Ланьси для освоения пустошей. Многие фермеры из Тайчжоу, Вэньчжоу и других мест приезжали в Ланьси для освоения пустошей. Однако земледелец имел при этом права только на эксплуатацию плодородного слоя почвы, в то время как местный землевладелец имел право также и на недра и мог также взимать с арендатора-земледельца арендную плату. Поэтому возникала разница между большими и малыми полями, что в итоге формировало земельную систему в целом. Большие поля – это земельная собственность, которая включала в себя также собственность на недра; малые поля - это право пользования землей, которое называется гостевым полем, поверхностью поля (почвой) или малым полем (другое название деревни Чжугэ – Сяодяньтянь); земля с большими или малыми полями, принадлежащая одному человеку, то есть земля, право собственности и пользования которой принадлежит одному человеку, называется «Цинтянь». Земля одного человека называется Цинтянь. Титул деревни Чжугэ - «большие и малые две шкуры» или Цинтянь. Обычно Сяопи принадлежит земледельцу и имеет право на наследственное возделывание, обычно известное как право постоянной аренды. Гостевые поля или поля или постоянные доходные дома могли покупаться, продаваться, закладываться или сдаваться в субаренду. В рамках этой системы арендатор, пользователь небольшого поля, имел фактическое право пользоваться землей, мог свободно ее обрабатывать и был обязан платить арендную плату землевладельцу, владельцу большого поля. Землевладелец владел большим полем и фактически не использовал землю, а сдавал ее в аренду арендаторам. Таким образом, землевладелец обычно фактически не пользовался землей, но как владелец земли он должен был

платить различные налоги и передавать определенное количество зерна правительству.

В то же время в таком тексте как, «Статистика хукоу, полей и полевых фу в прошлых династиях Китая» записано: «Начиная с периода Воюющих царств, домохозяйства, зарегистрированные в домохозяйственных регистрах всех династий, в основном являются крестьянским классом: у них могут быть небольшие участки земли, которых хватает только на пропитание. Мелкие крестьяне или бедные крестьяне, которым необходимо обрабатывать часть своей земли из-за отсутствия собственной земли, должны были идти в услужение. Кроме того, были ещё мелкие арендаторы, которые «бедны и им негде стоять», и крестьяне, которым «нечего выращивать». Они только уплачивали земельную ренту (или продавали свой труд) землевладельцам, но освобождались от налогов правительству, находясь в положении фактически крепостных или полурабов. С другой стороны, было небольшое количество землевладельцев, которые занимали большие площади земли. Небольшая часть из них также участвовала в сельскохозяйственном труде, но большинство из них не были заняты сельскохозяйственным трудом. Это класс, был почти полностью отделен от производства, и некоторые из них также заняты в промышленности и торговле.

Из вышеизложенного ясно, что распространённая ситуация в отношениях земельной собственности Китая со времен периода Воюющих царств такова: небольшое количество землевладельцев владело полными правами земельной собственности, включая права на недра; существовало небольшое количество землевладельцев и самостоятельных земледельцев, которые также могли участвовать в сельскохозяйственном труде, в том числе вводили в земельный оборот новые земли после их расчистки (малые и большие шкуры интегрированы), а арендаторы, соответствовали классу сельскохозяйственных рабочих, пользовались так называемым гостевым полем. Таким образом, с точки зрения устройства системы земельной собственности, историческая округа деревни Чжугэ в целом соответствовала устройству системы земельной

собственности, характерной для китайской истории. Однако стоит отметить, что, поскольку коммерциализация земли в сельских районах на юге реки Янцзы была выше, чем на севере страны, права земельной собственности и ее использования были фрагментированы или даже сильно фрагментированы, а доля арендаторов-крестьян была чрезвычайно высока. Это важная особенность, которая отличает сельскую систему земельной собственности в Цзяннане в историческом Китае от системы в его северных сельских районах[366].

Права земельной собственности в истории района деревни Чжугэ являются обычными правами собственности и имеют природу самоорганизации и саморегуляции. Следует отметить, что почти не сохранилось документов гражданского земельного договора для изучения изменений этой системы земельной собственности. Лю Хэхуэй и Ван Цинюань исследуя отношения земельной собственности в Хуэйчжоу) показали наличие некоторого числа договоров купли-продажи земли, договоров аренды земли, книг купли-продажи имущества, книг по сбору арендной платы, книг о разделении семей, желтых книг, документов о сервитутах и частных бухгалтерских книг в Хуэйчжоу. А также связанные с ними файлы судебных разбирательств по земле и т. д., и посредством изучения местных документов и договоров, это исследование раскрывает подлинную природу отношений земельных собственности в Хуэйчжоу при династиях Мин и Цин, тем самым восполняя ограниченность предыдущих исследований, которые делали выводы только на основе фрагментарных записей и по отдельным случаям. Чэнь Сюэвэнь, исследователь из Провинциальной академии общественных наук, разделил земельные акты на красные акты (красные акты, официальные акты), белые акты (частные акты) и хвосты актов (налоговая форма акта): Белый акт — это договорный документ о частной купле-продаже земли; Чи акт, также известный как красный акт — это оригинальный документ, зарегистрированный и одобренный правительством, поэтому его также называют официальным актом; Прекращение действия акта

[366] Xu, L., & Chiou, S. C. An exploration of the cultural landscape model of Zhuge village. // Sustainability. 2018. Vol. 10. No.9, P. 3172.

признается правительством после завершения продажи земли, которая предполагает взимание налогового платежа правительством с фиксированной суммой и является свидетельством о сборе налога и юридическим документом, подтверждающим передачу права земельной собственности.

Эти документы о земельных контрактах в «Книге актов» Миндетана деревни Чжугэ являются копиями белого акта. Опираясь на знания об этих контрактах мы можем лучше понять правила купли-продажи земли, причины и условия заключения таких сделок, цены, арендную плату за землю и методы распределения собранного урожая, эти документы содержат и прочие элементы институциональной среды. Авторитетный посредник сыграл важную роль в успешной реализации договора купли-продажи земли как белой грамоты, что также отражало то, какие обычные права собственности были действительны на тот момент[367]. Понятно, что белый акт стал относительно распространенной и эффективной формой договора о сделке в закрытых деревнях, потому что в относительно закрытых условиях того времени, если вы не соблюдаете договор, который жители деревни соглашаются соблюдать, будет трудно осесть в этой местности на долгое время, это может привести к изоляции или изгнанию, что очень тягостно, и эффективно действовало как профилактика оппртунизма, поэтому белый акт мог быть самостоятельно реализован в деревне как устойчивая форма отношений земельной собственности

Права земельной собственности в деревне Чжугэ были достаточно сильно дифференцированы. Как уже упоминалось, крестьянская земля в деревнях в пошлом делилась на такие типы собственности как «Цинтянь», «Миньтянь», «Гуантянь», «Сяодяньтянь» и т. д., а право собственности, право пользования и право аренды и возделывания могли принадлежать разным субъектам, независимо от типа земли. Все права можно было обычно свободно покупать, продавать, закладывать и сдавать в аренду по «рыночным» ценам. Высокая степень дифференциации прав земельной собственности в деревне Чжугэ

---

[367] Wang, J., Ma, Y., & Zhan, J. Property rights differentiation and institutional arrangements of land in Jiangnan villages: A study based on land contract documents of Zhuge ancient village. // Collection. 2010.(in Chinese)

играла важную роль в повышении эффективности землепользования и оборота земельных сделок.

Различные владельцы прав земельной собственности могли получить максимальную выгоду посредством равных и добровольных сделок в рамках системы дифференцированных прав земельной собственности. Такая дифференциация в деревне Чжугэ указывала нам на то, что для достижения эффективного и оптимального распределения земельных ресурсов необходимо в полной мере и разумно использовать земельные ресурсы на основе равных и взаимовыгодных сделок без вмешательства правительства и внешних факторов, чтобы и владельцы, и пользователи могли получить максимальную выгоду. Поэтому с точки зрения эффективности процесс автономной земельной сделки является процессом оптимального распределения земельных ресурсов.

Фиксированная арендная плата за землю, исторически реализованная в деревне Чжугэ, не является реальной арендной платой, так как арендодатель мог взимать ставки существенно отличавшиеся от рыночных, тогда как у арендаторов-крестьян могли накапливаться серьёзные задолженности по её оплате. Однако, принимая во внимание распространённость в ту эпоху военных конфликтов, стихийных бедствий при сравнительно низкой средней производительности труда, что приводило к потере населения, понятно, что сторонам приходилось принимать все эти обстоятельства в расчёт, чтобы как-то выживать в этих непростых условиях. Арендодателям и арендаторам-крестьянам приходилось проявлять при этом определенную гибкость. В случае ухода с поля можно избежать наихудшего исхода, когда арендаторы оставят свои поля в годы войны или стихийных бедствий. В этом худшем случае арендодатель вообще лишается дохода с земли, поэтому договор мог быть продлен только после того, как арендодатель пошёл бы на соответствующие уступки. Напротив, при условии, что фиксированная арендная плата является фактической арендной платой, в случае неурожая, арендатор мог тоже отказаться от земли. В этом случае фиксированная арендная плата за арендуемую землю становилась наилучшим стратегическим выбором.

Несомненно, историческая система прав земельной собственности деревни Чжугэ являлась достаточно сбалансированной. Дифференциация прав земельной собственности обеспечивала свободное обращение земельных ресурсов и в значительной степени способствовала оптимальному распределению земельных ресурсов и хозяйственному развитию. Однако эта практика не была широко распространена в историческом Китае. Каковы же причины этого? Многие считают, что концентрация земли, вызванная этой системой землепользования, является главной причиной социальных беспорядков, и пытались предотвратить естественную дифференциацию земельной собственности посредством политики уравнивания и ограничения оборота земли в форме распространения общинной и коллективной земельной собственности [368] . Проблема соотношения естественной дифференциации, искусственных ограничений на дифференциацию и возможность поддержания оборота прав земельной собственности, в целях достижения долгосрочной стабильности всегда сохраняет свою актуальность.

Какова связь между естественным и искусственным порядком в институциональной среде в земельных отношениях? Адам Смит однажды упомянул и подробно проанализировал связь между естественным и искусственным порядком в своей книге «Теория нравственных чувств». Он полагал, что «на большой шахматной доске человеческого общества у каждого человека есть свой собственный закон действия, который не совпадает с правилами, которые пытаются навязать законодатели. Если их можно будет скоординировать друг с другом гармонично, это обеспечит развитие общества. Иначе это приведёт к деградации»[369]. Применительно к устройству системы земельной собственности такой подход вдохновляет и описанные выше китайские реформы служат здесь прекрасной иллюстрацией.

Историческая эволюция институциональной среды в сфере отношений земельной собственности, связанная с более спонтанными и стихийными

---

[368] Alden Wily, L. Collective land ownership in the 21st century: Overview of global trends. // Land. 2018.Vol. 7. No. 2, P. 68.

[369] Smith, A. The theory of moral sentiments [M]. //HG Bohn. 1853.

изменениями приводит к усилению концентрации земли (так называемый естественный порядок), что часто сопряжено с ростом эффективности, а искусственный порядок - это ограничение оборота земли и запрет её изъятия (в связи с идеей более равномерного распределения земли и ограничения её оборота). Изменения в земельной собственности в истории Китая, тесно связаны с процессами роста концентрации земли, которые позже компенсировались распространением искусственной системы более равномерного распределения земли. Естественный порядок и искусственный порядок всегда находились в противоречии, «взаимном конфликте». Судя по истории эволюции отношении земельной собственности Китая, «взаимный конфликт» является ее главной темой, но в результате эффективность использования земли остаётся сравнительно низкой, сельскохозяйственное производство отстает в своём развитии, а фермеры становятся «уязвимой» группой в обществе.

В целом, историческое устройство земельных отношений в деревне Чжугэ относится к естественному порядку, вытекающему из исторической практики, обычного права собственности, эндогенного порядка, который может самоподдерживаться, и не основан на рациональности и цели какого-либо лица или организации. Проектирование отношений здесь возникало как результат консенсуса всех участников и могло быть реализовано само по себе (в рамках белого контракта). Такое устройство отношений земельной собственности было раскрыто выше. Права земельной собственности были более тщательно дифференцированы, их границы ясны, и различные права могли свободно уступаться и обмениваться. Собственность сосредотачивается у того, кто предложит самую высокую цену (то есть способен наиболее эффективно использовать её). Такие правила естественного порядка Китая были ориентированы на эффективность. Если нет внеэкономического принуждения, земельные ресурсы будут «заслужены по их заслугам», и в конечном итоге будет достигнуто их оптимальное распределение.

Организация оборота земли в районе Наньхай и деревне Чжугэ в Китае наглядно демонстрируют, как реформа системы сельских земель может эффективно сократить транзакционные издержки и споры о правах собственности, предоставляя фермерам четкие права землепользования и права в связи с передачей земли, и в то же время демонстрируют глубокое влияние теории зависимости от пути предшествующего развития на процесс реформ. В своей теории государственного управления и теории коллективных действий Остром указала, что распределение прав собственности должно быть справедливым, прочным и стабильным для достижения оптимального распределения ресурсов и максимизации социальных выгод [370]. В районе Наньхай создан механизм «коллективной собственности, членского использования и рыночной передачи» посредством капитализации и рыночной передачи коллективной земли, значительно снижающий неопределенность и транзакционные издержки в землепользовании. В то же время деревенский коллектив сократил споры, вызванные нечёткими правами земельной собственности, посредством четкого разделения прав собственности и стандартизированных транзакционных процессов. Это институциональное нововведение не только побудило многих уже бывших фермеров участвовать в несельскохозяйственном развитии, но и укрепило экономическую мощь деревенского коллектива, сформировав эффективный цикл оборота дополнительных городских и сельских ресурсов.

Система землепользования в деревне Чжугэ обеспечивала свободный оборот земли между отдельными крестьянами и землевладельцами посредством высокодифференцированной структуры прав собственности и гибких договорных соглашений. Гибкая корректировка арендной платы и налогов в договорах не только защищала интересы арендаторов, способствуя их выживанию, но и гарантировали права на доход арендодателей, что помогало смягчить конфликты в землепользовании. Как отмечала Остром, успешное

---

[370] Zhang, K. C. The Way of Public Governance: A Review of Eleanor Ostrom’s Theory. // Political Sci. Res. 2009. Vol. 89, P. 83-93.

управление общественными ресурсами требует четкого определения прав и институциональной среды для поощрения пользователей ресурсов к достижению долгосрочных интересов в условиях общих ограничений. Случай деревни Чжугэ показывает, что путем передачи части права на использование и права на доход была сформирована взаимовыгодная и беспроигрышная институциональная структура между арендодателем и арендатором, что повысило эффективность местного землепользования.

Теория зависимости от предшествующего пути развития раскрывает проблемы исторической инерции и институциональной блокировки, с которыми сталкивается реформа оборота сельской земли. Случаи района Наньхай и деревни Чжугэ отражают ограничения со стороны культурных обычаев и влияния унаследованной системы коллективной экономики. Например, в процессе перехода района Наньхай от производственной модели «шелковица и пруд для разведения рыбы» к капитализации земли приходилось сталкиваться с ограничениями традиционной сельскохозяйственной структуры и приходилось преодолевать зависимость коллективных экономических организаций от их прав контроля над землей. Эта зависимость от пути предшествующего развития привела к отказу от маркетизации на ранней стадии реформы, но в конечном итоге эффект блокировки был постепенно преодолён посредством прояснения прав собственности, привлечения внешнего капитала и внедрения гибкого механизма транзакций. Аналогичным образом, хотя система земельной собственности деревни Чжугэ была сильно дифференцирована, она долгое время оставалась встроенной в традиционную клановую культуру и систему крупных землевладельцев, являясь частью самоорганизованного порядка, в котором доминировало обычное право. Этот порядок в определенной степени стабилизировал отношения прав собственности, но также ограничивал и эффективное привлечение внешнего капитала.

Подводя итог, отметим, что, предоставив фермерам четкие права землепользования и права передачи земли, реформаторские практики района

Наньхай и деревни Чжугэ эффективно сокращали транзакционные издержки и споры о правах собственности, а также значительно повышали эффективность распределения земельных ресурсов. Однако для продвижения реформы необходимо преодолеть зависимость от пути предшествующего развития традиционной культуры и коллективной системы. Сочетание теории управления общественными ресурсами Остром и теории зависимости от пути предшествующего развития обеспечивает теоретическую основу для исследования проблем и возможностей реформы передачи земли [371] . Это показывает, что в ходе реформы формирование четких прав собственности и внедрение институциональных инноваций являются ключевыми, а преодоление зависимости от пути предшествующего развития является единственным способом достижения успеха преобразований в сельской экономике и эффективного использования ресурсов.

3.3 Взаимное влияние реформы прав земельной собственности и развития

Реформа и развитие прав земельной собственности способствовали активному вовлечению в несельскохозяйственную сферу дополнительной земли и значительно ускорили этим процессы урбанизации и индустриализации Китая. Теперь в стране больше не только производится продуктов питания, сельскохозяйственной и побочной сырьевой продукции, но и производится большое количество промышленной продукции, происходит рост городских территорий. Земля теперь не просто фактор сельскохозяйственного производства и источник гарантий выживания фермеров, но она превращается в важный активно используемый фактор производства и становиться надежным залогом для несельскохозяйственных отраслей, городских инвестиций и финансирования. Коммерциализация и капитализация земли становится двигателем быстрого роста и секретом экономического чуда, достигнутого

[371] Ostrom, E., & Ostrom, V. The quest for meaning in public choice. // American Journal of Economics and Sociology. 2004. Vol. 63. No. 1, P. 105-147.

многими странами, регионами, городами и даже сёлами[372]. Расширение городов и прогресс урбанизации не только изменили распределение земли между городскими и сельскими районами, но и изменили свойства и стоимость земли, которая возрастает многократно[373].

В процессе урбанизации, распоряжение правами на землю и упорядочение интересов в основном доминируют в текущей структуре земельной системы. Существующая система земельной собственности представляет собой двойную систему разделения прав. Согласно действующей конституции и законам о земле, городские земли являются государственной собственностью, в то время как сельские земли являются коллективными. По землевладению они могут быть разделены на государственные и коллективные земли; по землепользованию они могут быть разделены на строительные земли и сельскохозяйственные земли[374]. Среди них городские строительные земли имеют самую высокую цену, принося самые высокие выгоды от их использования. Пользователь имеет права занимать, использовать и извлекать выгоду из земли в государственной или коллективной собственности путем передачи, аренды или её выделения в соответствии с законом[375]. Коллективные земли могут использоваться для городского строительства только после того, как они национализируются правительством переходя в государственную собственность. Правительство монополизировало первичный рынок земли и стало настоящим землевладельцем посредством экспроприации земли. Процесс перевода земли из коллективной в государственную собственность сопряжён при этом с увеличением стоимости земли. Доходы от повышения стоимости земли в основном изымаются правительством и застройщиками, в то время как фермеры получают лишь небольшую сумму компенсации за снос и переселение. В условиях быстрой урбанизации и индустриализации городское

---

372 Liu, S. Capitalization of collective land and rural urbanization: A survey of Zhenggezhuang Village in Beijing. // Journal of Peking University. 2009. Vol. 45. No. 6, P. 123-132.

373 Zhang, Z. Land use issues in China's urbanization process. // Territory & Natural Resources Study. 2002. No. 1, P. 32-34. (in Chinese)

374 Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

375 Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

развитие и расширение городских территорий требуют большого количества земли под строительство. Поэтому сельская коллективная земля под застройку начала поступать на рынок, но между государственными землями и городской коллективной землёй под застройку существовала значительная разница в цене. Фермеры проигрывают в этой игре интересов.

Игра различных сторон вокруг земельных интересов, включая центральное правительство, местные органы власти на всех уровнях, сельские коллективные экономические организации и фермеры, создаёт широкий контекст развития той же урбанизации. В рамках такого взаимодействия цели каждого субъекта различны, как и стратегии их поведения, внешние условия их активности и результаты. В конкуренции за выгоды при распределении добавленной стоимости земли различные субъекты также способствуют изменениям системы земельной собственности.

Есть старая китайская поговорка: «Когда зернохранилища полны, страна находится в мире». Продовольственная безопасность является важным стратегическим вопросом мирового значения для экономического развития и социальной стабильности и является значимой основой национальной безопасности. Поэтому центральное правительство приняло ряд стандартов в реализации экономической политики и правовых мер для обеспечения продовольственной безопасности. С одной стороны, продовольственная безопасность и социальная стабильность не являются ни целями местных органов власти, ни целями фермеров. Без сотрудничества и реагирования других субъектов они сталкиваются с отчуждением и сопротивлением; с другой стороны, центральное правительство достигает своих собственных целей. Средства очень ограничены. От местного правительства зависит не только эффективность контроля за использованием земли и исполнение земельного законодательства, но и удовлетворение потребностей местного правительства в расширении использования земель; в рамках исполнения этих функций юывает сложно обеспечить полную защиту прав и интересов фермеров (только путем повышения стандарта компенсации за приобретение земли), поскольку не

могут предоставить фермерам полные права собственности на землю. Таким образом, в земельном вопросе центральное правительство сталкивается с противоречивой ситуацией, между продолжением реформирования и правилами существующей модели землепользования.

Целью местного самоуправления является местное экономическое развитие и рост местных доходов. С одной стороны, из-за ограничений существующей финансовой системы местное самоуправление хочет развиваться, но не имеет достаточных источников финансирования, поэтому расширение площади приобретения земли и масштабов городского строительства стало одним из источников получения подобных средств. Местные власти используют существующие законы, чтобы захватить присвоить себе выгоды от использования земли, находящейся в пользовании у фермеров. С другой стороны, чтобы увеличить местные фискальные доходы от повышения стоимости земли, местные органы власти будут поддерживать инновационное поведение коллективов и фермеров с точки зрения локальности и самоорганизации, стараясь обходить земельный контроль центрального правительства, и земельная политика центрального правительства не может быть полностью реализована таким образом на местном уровне. Поэтому при освоении земель местное самоуправление является не только основным актором, манимулирующим правилами распоряжения землёй, но и силой, способствующей институциональным инновациям; это не только сильный властный орган, способный игнорировать интересы фермеров, но и актор, который способен создавать новую институциональную среду, способную учитывать интересы фермеров.

Цель фермеров — сохранить и увеличить свои права и интересы на землю, насколько это возможно. Хотя фермеры являются прямыми пользователями и операторами земли, у них нет права голоса и инициативы в процессе взаимодействия в сфере земельных отношений, и им трудно защищать свои законные права и интересы. С ростом стоимости земли и увеличением её дефицита, осознание фермерами ценности прав земельной собственности также

возрастает. Стоимость реализации текущей земельной системы и политики становится все выше и выше, растёт и её сложность. В отношении поведения, которое наносит ущерб их интересам, отдельные фермеры будут оказывать пассивное сопротивление или даже прибегать к коллективным действиям.

Цель землепользователя понятна, он должен владеть информацией, как можно получить права на освоение и пользование землей. Стратегией здесь может быть сговор с чиновниками или сотрудничество с фермерами. Здесь можно либо следовать текущей политике, либо обходить контроль. В общем, преобразование любого участка земли и изменение системы отношений земельной собственности происходят при взаимодействии вышеуказанных субъектов, и все они стремятся к равновесию в этой “игре».

Из вышеприведенного анализа и обсуждения ясно, что в процессе реализации земельной политики и при изменении «правил игры» в сфере отношений земельной собственности, центральное правительство в состоянии поддерживать существующую правовую систему, регулирующую права земельной собственности. Намеренно при этом предотвращая и контролируя институциональные инновации фермеров и низовых организаций. местные органы власти при этом занимают двойственную позицию. С одной стороны, из-за финансовых трудностей правительства и нехватки капитала они изымают земельный ресурсы у фермеров, противореча их интересам; с другой стороны, чтобы нивелировать потенциальные конфликты, местные органы власти, как важные субъекты инноваций в земельной системе, пытаются использовать политические инновации как прорыв, стимулирующий рост стоимости сельской земли, участвуя и в оптимизации и в рациональном распределении земельных ресурсов, способствуя комплексному развитию городов и сёл[376]. Мало того, чтобы внедрять инновации через земельную систему и избегать контроля за планированием со стороны центрального правительства, местные органы власти часто поддерживают и защищают инновационное поведение

[376] Zhang, J. Research on the urban transformation of agricultural land in China [Doctoral dissertation, Sichuan University]. // 2007. (in Chinese)

фермеров и низовых слоев населения. С ростом стоимости земли и увеличением дефицита земли, фермеры также быстро осознают значимость прав земельной собственности. Поэтому за последние 40 лет, перед лицом фундаментальных дефектов земельной системы, инновационное поведение многих представителей слоев населения и фермеров столкнулось с этими противоречиями что привело к трансформации системы отношений земельной собственности применительно к разделению прав собственности и распространения ограниченных прав собственности[377].

Реформы городской и сельской системы отношений земельной собственности в контексте экономического развития Китая показывает, как изменение системы прав земельной собственности способствует экономическому развитию путем перестройки механизма экономического стимулирования. Это изменение соответствует позиции Новой институциональной экономики (НИЭ) о том, что четкие права собственности могут повысить экономическую эффективность. С точки зрения прав собственности определение и трансакция прав земельной собственности являются важной основой для экономической деятельности. Реформа городской и сельской системы прав земельной собственности высвободила экономический потенциал сельской земли, предоставив фермерам больше прав землепользования и прав по её передаче, одновременно поощряя капитализацию и коммерциализацию земли в процесс урбанизации и индустриализации. Перестроив механизм стимулирования, реформа прав собственности значительно повысила эффективность распределения ресурсов и придала новый импульс местному экономическому развитию.

Однако изменения в системе земельной собственности находятся под сильным влиянием исторического наследия, демонстрируя основные характеристики теории зависимости от пути предшествующего развития. Текущая двойственная структура городских и сельских земель обусловлена давней системой государственного и коллективного разделения земель в

---

377 Liu, S. Land institution and farmers' rights. // China Land Science. 2000. Vol. 14. No. 3, P. 1-9. (in Chinese)

истории. Хотя исторический выбор этой системы на определенном этапе обеспечивал гарантии сельскохозяйственного производства и социальной стабильности, ее ограничения постепенно проявились с ускорением экономического развития и урбанизации, например, она не способствует всестороннему улучшению городских и сельских земель и рыночной реформе земли и в определенной степени препятствует оптимальному распределению земельных ресурсов и комплексному развитию городских и сельских районов. Таким образом, институциональная инерция, вызванная зависимостью от пути предшествующего развития, представляет собой значительную проблему для реформы земельной системы. Эффект блокировки пути развития затрудняет защиту прав и интересов фермеров, а местные органы власти и застройщики используют текущую систему для получения земельных выгод, что еще больше усугубляет дисбаланс между городским и сельским развитием.

Изменение траектории развития посредством институциональных инноваций является ключом к успеху реформы системы прав собственности на городскую и сельскую землю в Китае. Эти инновации включают придание сельской земле более рыночных характеристик (как это происходит в рамках модели Наньхай или системы земельных билетов Чунцина) и уточнение границ прав и механизмов распределения выгод различных заинтересованных сторон посредством институциональной среды. Эти институциональные новации не только снимают ограничения зависимости от предшествующего пути развития, но и создают новые условия для оптимального распределения земельных ресурсов. Например, посредством инноваций в системе прав земельной собственности местные органы власти не только добились адаптации к центральному планированию, но и способствовали распространению местных более эффективных практик экономического развития. Фермеры получили больше экономических выгод от участия в передаче земли, а пробуждение осознания у них значимости прав собственности также заложило основу для маркетизации сельской экономики.

Подводя итог, отметим, что реформа городской и сельской земельной собственности в связи с экономическим развитием Китая показывает, что изменения в системе прав земельной собственности с одной стороны как ограничены рамками исторического наследия, так и могут способствовать экономическому развитию посредством внедрения институциональных инноваций. Это согласуется с аналитической основой теории прав собственности и теории зависимости от пути предшествующего развития новой институциональной экономики, раскрывая то, как изменения прав собственности формируют механизмы экономического стимулирования, влияют на экономическую эффективность и достигают непрерывной институциональной эволюции посредством трансформации траектории развития. Изменения прав земельной собственности в Китае являются результатом объединения теории с практикой, а также применения и развития теории институциональных изменений в институциональной экономике (НИЭ) на практике. Реформа достигла определенных результатов в своей реализации, значительно продвинула процесс урбанизации и индустриализации Китая и имеет определенную референтную ценность для изменений прав земельной собственности и экономического развития в других развивающихся странах.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящей диссертации, исходя из концепции двойственной городской и сельской структуры, исследуется влияние изменений в правах земельной собственности в Китае на экономическое развитие. Анализ моделирования, представленный в диссертации, фокусируется на формах институциональных изменений в разные периоды и пытается проанализировать механизм политического процесса с точки зрения игры. С одной стороны, в китайском академическом сообществе отсутствует систематическое моделирование того, как изменения в системе прав земельной собственности влияют на экономический рост через динамический путь двойственной городской и сельской структуры. Данное исследование вносит важный вклад в восполнение этого пробела и предлагает инновационную исследовательскую и аналитическую модель развития этих процессов. В этот период в материковом Китае система прав земельной собственности имела очевидные характеристики изменений, и это был процесс перехода от эффективности к неэффективности. Относительно неэффективная система прав собственности на государственную землю в рамках системы народных коммун оставалась стабильной в течение некоторого времени. Данная модель анализирует формирование и жесткость такой неэффективной системы, однако существующие в литературе аналитические модели изменений системы прав земельной собственности не подходят для данного объекта исследования.

С другой стороны, в диссертации рассматриваются следующие вопросы: Поскольку потенциальные выгоды от институциональных изменений настолько велики, попытки противодействовать «сдаче имущества в аренду домохозяйствам» в рамках системы народных коммун привели к реформе системы договорного права домохозяйств, в то время как остальные пять мер потерпели неудачу? Экономический рост, вызванный изменениями в системе прав земельной собственности, охотно поддается реформам в бедных районах, но происходит медленно в богатых районах, а институциональная среда в

рамках которой функционирует система народных коммун в некоторых районах еще не совершенна. Почему существует такая большая разница в отношении одинакового качества эффективности институциональной среды в разных регионах? Существующая литература не предлагает модельного объяснения вышеуказанных проблем, однако в нашей диссертации утверждается, что именно из-за политических факторов, влияющих на процесс экономического развития, вызванного изменениями в системе прав земельной собственности, наблюдаются различные изменения. В работе проводятся эмпирический анализ процесса изменения системы прав земельной собственности, определяется предельное значение разницы между производственными и экономическими выгодами при изменении этих прав собственности, описывает ключевые условия разнообразия экономического воздействия эффективных системных изменений и выявляет их роль в политическом процессе эффективных системных изменений прав земельной собственности.

В результате эмпирического исследования в диссертации установлено, что, во-первых, институты представляют собой поведенческие правила, регулирующие деятельность конкретных экономических субъектов и их взаимосвязи в рамках сделок, и различное качество институциональной среды определяет, соответственно, различные права экономических сторон. Перечисленные в системе права являются исключительными, а неперечисленные — остаточными. Право собственности включает в себя право пользования, право на получение выгоды и право на торговлю и представляет собой совокупность прав. Права собственности обладают стимулирующими функциями, ограничивающими функциями, функциями распределения ресурсов и координационными функциями. Как социально обязательный институциональный механизм, права собственности[378] может создать разумную систему прав собственности, которая выполняет функции определения, регулирования и защиты экономических отношений между людьми, а также

[378] Li, Z., Wang, C., Ye, X., Wang, W., & Hao, S. (2019, November). China's green certificate trading mode design and trading volume evaluation model establishment. In 2019 Chinese Automation Congress (CAC) (pp. 4868-4872). IEEE.

регулирования социально-экономических процессов. Следовательно, права собственности можно рассматривать как главную движущую силу, определяющую эффективность экономического развития.

Во-вторых, в ходе проведения современных реформ и реализации политики открытости структура двойных прав земельной собственности в Китае развивалась в направлении непрерывного укрепления прав земельной собственности и экономического развития. Структура прав земельной собственности в сельской местности претерпела значительные изменения в результате проведения ряда реформ в этой сфере. На основе принципа «разделения трех прав» фермеры получили право использовать, обрабатывать и передавать землю. Права земельной собственности фермеров постоянно укреплялись. Современная политика в большей степени ориентирована на поддержку фермеров. Центральный комитет Коммунистической партии Китая принял ряд мер по поощрению и защите земельных прав фермеров. Это институциональный фактор, способствующий продолжающемуся росту сельского хозяйства в Китае. На уровне городов в ходе проведения современной политики реформ и открытости также произошли изменения в правах городской земельной собственности. Реформа городского земельного законодательства предоставляет владельцам и пользователям городских земель под жилую застройку более длительные сроки действия договоров, а также дополнительные права требования и контроля. Таким образом, эта реформа способствует непрерывному развитию сферы услуг и промышленности в городах Китая.

В заключении отметим, что для повышения уровня и качества экономического развития необходимо сделать права собственности, принадлежащие сторонам, более полными и всеобъемлющими, а также предоставить субъектам претендующими на остаточные права контроля эти остаточные права. Эта характеристика является ключом к устойчивому и стабильному экономическому росту Китая на протяжении десятилетий в условиях двойной системы «город-сельская местность», начиная с 1978 года.

Важный политический вывод, который мы делаем из данного исследования, заключается в том, что права пользования землей, права пользования и права сделок, четко определенные и защищенные законом, способствуют повышению эффективности системы прав земельной собственности и экономическому развитию. Улучшение структуры прав земельной собственности, уточнение этих прав и предоставление землепользователям большего количества остаточных прав контроля и остаточных прав собственности позволяет еще больше снизить степень неполноты этих прав собственности. Это позволит эффективно сократить потери эффективности и обеспечить устойчивый экономический рост в Китае. Это направление, которому следует придерживаться при углублении реформы системы прав земельной собственности в городах и сельской местности Китая.

В сравнении с другими странами, опыт Китая в специализации прав собственности включает в себя следующие особенности:

1. Доминирующее положение государственной собственности. Будучи страной с социалистической рыночной экономикой, Китай в процессе продвижения специализации прав собственности по-прежнему занимает доминирующее положение в экономике государственной собственности, включая экономику государственной собственности и экономику коллективной собственности. Это принципиально отличается от специализации прав собственности на основе частной собственности в других странах.

2. Разделение прав собственности и управления. В Китае доминирует государственная земельная собственность, но права управления земельными ресурсами делегируются предприятиям, формируя модель управления правами собственности, в которой права собственности и управления разделены, что позволяет предприятиям иметь большую автономию в принятии оперативных решений. В других странах права собственности и управления обычно объединены.

3. Реформа прав собственности в коллективной собственности. Китай углубил реформу традиционной коллективной собственности. Большое

количество предприятий с коллективной собственностью было преобразовано в современные системы предприятий, такие как акционерные кооперативы и акционерные общества. Взаимосвязь прав собственности относительно ясна, что является особенностью, отсутствующей в других странах.

4. Путь постепенных реформ. Китай не прибег к «шоковой терапии» полной приватизации, а постепенно продвигал реформу системы прав собственности, сначала децентрализуя права собственности, а затем постепенно внедряя профессиональные механизмы защиты прав собственности, чтобы избежать последствий резких изменений в системе. Это отличает Китай от других стран.

5. Важная роль правительства. В реформе прав собственности в Китае правительство разработало надежные законы и нормативные акты, сыграло важную роль посредством реконструкции прав собственности и провело эффективные реформы с точки зрения улучшения работы в целом системы и её отдельных механизмов здесь. Особенно в реформе прав собственности государственных предприятий и прав собственности на сельские земли роль правительства очень существенна, особенно по сравнению ролью правительств в рыночных экономиках других стран.

6. Инновации в реформе прав собственности на сельские земли. После 1978 года, в соответствии с политикой реформ и открытости, Китай внедрил новую систему прав собственности на сельскохозяйственные земли — систему коллективной ответственности — на обширных сельских территориях, сформировав «разделение прав на три составляющие» в сфере прав собственности на землю. Исходя из предпосылки, что право собственности принадлежит государству и коллективу, фермеры получили право пользования и эксплуатации, что повысило энтузиазм фермеров в отношении производства и позволило сельскому хозяйству и сельским районам быстро развиваться. Подобная модель разделения прав на три составляющие отсутствует в других странах. В последние годы был реализован ряд реформ в области прав на заключение договоров и эксплуатацию земли, прав на передачу земли и прав на

пользование приусадебными участками для содействия масштабному и интенсивному развитию сельского хозяйства и скоординированному развитию городских и сельских районов.

6. Инновации в реформе прав собственности на сельские земли. После 1978 года, в соответствии с проводимой политикой реформ и открытости, Китай внедрил новую систему прав собственности на сельскохозяйственные земли — систему коллективной ответственности — на обширных сельских территориях, сформировав «разделение прав на три составляющие» в сфере прав земельной собственности. Исходя из предпосылки, что право собственности принадлежит государству и коллективу, фермеры получили право пользования и эксплуатации, что повысило энтузиазм фермеров в отношении производства и позволило сельскому хозяйству и сельским районам быстро развиваться. Подобная модель разделения прав на три составляющие отсутствует в других странах. В последние годы был реализован ряд реформ в области прав на заключение договоров и эксплуатацию земли, прав на передачу земли и прав на пользование приусадебными участками для содействия масштабному и интенсивному развитию сельского хозяйства и скоординированному развитию городских и сельских районов.

Вкратце, как страна с социалистической рыночной экономической системой, Китай накопил уникальный опыт, отличающийся от других стран, в процессе проведения реформы специализации прав земельной собственности, содействия трансформации и развитию урбанизации посредством изменения методов землепользования и управления, а также в обеспечении здорового развития экономики и социальной стабильности Китая, защите пахотных земель, обеспечении прав и интересов землевладельцев и содействии перестройке промышленной структуры. Этот опыт заслуживает углубленного изучения и обобщения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.40-47. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
2. North, D. C. Institutions, institutional change and economic performance[M]. // Cambridge university press. 1990.
3. Hayek, F. A. American economic association[J]. //The American Economic Review. 1945. Vol. 37. No.4, P.519-530.
4. Coase, R. H. The problem of social cost. //The journal of Law and Economics .2013. Vol.56. No.4, P. 837-877.
5. Liu, S. China's dual land ownership system and incomplete land market: Review and commentary on current policies, laws, and local innovations. // Economic Research Reference.2008. No. 31, P.2-12. (in Chinese)
6. Lin, Y. F., & Li, Y. J. Comparative advantage, competitive advantage and economic development of developing countries. // Management World.2003. No.7, P.22-28. (in Chinese)
7. Zhou, L., & Chen, Y. The policy effects of rural tax and fee reform in China: Estimation based on a difference-in-differences model. // Economic Research Journal. 2005. No. 8, P.44-53. (in Chinese)
8. Zhang, J. Problems and countermeasures of rural land transfer. //Agricultural Economy. 2007. No.8, P.38-40. (in Chinese)
9. Demsetz, H. Toward a theory of property rights. In Classic papers in natural resource economics. // London: Palgrave Macmillan UK. 1974. P. 163-177.
10. North, D. C., Wallis, J. J., & Weingast, B. R. Violence and social orders: A conceptual framework for interpreting recorded human history. // Cambridge University Press. 2009.
11. Alchian, A. A., & Demsetz, H. The property right paradigm. // The journal of economic history. 1973. Vol. 33. No. 1, P. 16-27.
12. Lin, J. Y. Rural reforms and agricultural growth in China. // The American economic review. 1992. P. 34-51.

13. Ho, P. Who owns China's land? Policies, property rights and deliberate institutional ambiguity. // The China Quarterly. 2001. No. 166, P. 394-421.
14. Qian, Z. H. Research on the Change and Innovation of Rural Land System in China [J]. // China Land Science. 1998. No. 5, P. 30-33.
15. Lin, G. C., & Ho, S. P. The state, land system, and land development processes in contemporary China. // Annals of the Association of American Geographers. 2005. Vol. 95. No. 2, P. 411-436.
16. Qian, Y. The institutional foundations of China's market transition. // Washington, DC: World Bank.1999. P.377-398.
17. Eggertsson, Þ. Economic behavior and institutions: Principles of Neoinstitutional Economics [M].//Cambridge University Press. 1990.
18. Furubotn, E. G., & Pejovich, S. Property rights and economic theory: a survey of recent literature. // Journal of economic literature. 1972. Vol. 10. No. 4, P. 1137-1162.
19. Qiu, T., Zhang, D., Choy, S. B., & Luo, B. The interaction between informal and formal institutions: A case study of private land property rights in rural China. // Economic Analysis and Policy. 2021. No. 72, P. 578-591.
20. Musole, M. Property rights, transaction costs and institutional change: Conceptual framework and literature review. // Progress in Planning. 2009. Vol. 71. No. 2, P. 43-85.
21. Thomas, J. Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries. // eJADE: electronic Journal of Agricultural and Development Economics. 2006. Vol. 3. No. 2, P. 225-275.
22. Hagedorn, K. Property rights reform on agricultural land in Central and Eastern Europe. // Quarterly Journal of International Agriculture. 2004. Vol. 43 No. 4, P. 409-438.
23. Guo, Y., Cui, M., & Xu, Z. Performance environment, contract binding, and the contract structure of the farmland transfer market. // Land. 2023. Vol. 12. No. 8, P. 1582.

24. Hong, W., Luo, B., & Hu, X. Land titling, land reallocation experience, and investment incentives: Evidence from rural China. // Land Use Policy. 2020. Vol. 90, 104271.
25. Zhang, Y., Halder, P., Zhang, X., & Qu, M. Analyzing the deviation between farmers' Land transfer intention and behavior in China's impoverished mountainous Area: A Logistic-ISM model approach. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94, 104534.
26. Barzel, Y., & Allen, D. W. Economic analysis of property rights [M]. // Cambridge university press. 2023.
27. Demsetz, H. Industry structure, market rivalry, and public policy. // The Journal of Law and Economics. 1973. Vol. 16. No. 1, P. 1-9.
28. Li, G., Rozelle, S., & Brandt, L. Tenure, land rights, and farmer investment incentives in China. // Agricultural economics. 1998. Vol. 19. No. 1-2, P. 63-71.
29. Ma, X., Heerink, N., Van Ierland, E., Van Den Berg, M., & Shi, X. Land tenure security and land investments in Northwest China. // China Agricultural Economic Review. 2013. Vol. 5. No. 2, P. 281-307.
30. Gong, M., Li, H., & Elahi, E. Three Rights Separation reform and its impact over farm's productivity: A case study of China [J]. // Land use policy. 2022. No. 122, 106393.
31. Shang, H., Yi, X., Yin, C., Chen, Y., & Zhang, Z. How does the stability of land management right (SLMR) affect family farms' cultivated land protection and quality improvement behavior (CLPQIB) in China? // Land. 2021. Vol. 10. No. 10, P. 1052.
32. Nee, V., & Sijin, S. Institutional change and economic growth in China: The view from the villages. // The Journal of Asian Studies. 1990. Vol.49. No.1, P. 3-25.
33. Cao, Y., Bai, Y., & Zhang, L. The impact of farmland property rights security on the farmland investment in rural China. // Land Use Policy. 2020. No.97, 104736.

34.Fei, R., Lin, Z., & Chunga, J. How land transfer affects agricultural land use efficiency: Evidence from China's agricultural sector. // Land Use Policy. 2021. No.103, 105300.

35.Lai, M., Li, W., Gao, Z., & Xing, Z. Evaluation, mechanism and policy implications of the symbiotic relationship among rural digitization, agricultural development and farmer enrichment: Evidence from digital village pilots in China. // Frontiers in Environmental Science.2024. No.12, 1361633.

36.Liu, Y., Lu, S., & Chen, Y. Spatio-temporal change of urban–rural equalized development patterns in China and its driving factors. // Journal of Rural Studies.2013. No. 32, P. 320-330.

37.Guo, L., Guo, L., Li, J., Zhao, Y., & Jiang, G. Analysis of spatial and temporal variation and influencing factors of rural land dependence from the perspective of human-land relationship. // Sustainability. 2023.Vol.15. No. 13, 9861.

38.Brandt, L., Huang, J., Li, G., & Rozelle, S. Land rights in rural China: Facts, fictions and issues. // The China Journal. 2002. No.47, P. 67-97.

39.Nordhaus, W. D. Managing the commons: The economics of climate change [J]. // 1994.

40.North, D. C. Sources of productivity change in ocean shipping, 1600-1850. // Journal of Political Economy. 1968. Vol.76. No.5, P. 953-970.

41.North, D. C., & Thomas, R. P. The rise of the western world: A new economic history[M]. //Cambridge university press.1973.

42.Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

43.Цуй, И. Исследование неизбежности китаизации марксизма .// Контекст и рефлексия: философия о мире и человеке. 2023. Vol.12. No.9A, P. 114-122. DOI: 10.34670/AR.2023.55.69.017.

44.North, D. C., & Weingast, B. R. Constitutions and commitment: the evolution of institutions governing public choice in seventeenth-century England. // The journal of economic history. 1989. Vol. 49. No.4, P. 803-832.

45.Robinson, J. A., & Acemoglu, D. Why nations fail: The origins of power, prosperity and poverty [M]. // London: Profile. 2012. P. 45-47.

46.Jones, E. L. The European miracle: environments, economies and geopolitics in the history of Europe and Asia [M]. // Cambridge University Press. 2003.

47.Acemoglu, D. Introduction to economic growth. // Journal of economic theory. 2012. Vol.147. No. 2, P. 545-550.

48.Eccles, R. G. The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting [J]. // 1987. P.602-605.

49.Coase, R. H. The nature of the firm (1937) [J]. // The nature of the firm: origins, evolution, and development. 1993. P. 18-33.

50.Arrow, K. J. The limits of organization [M]. // WW Norton & Company.1974.

51.Williamson, O. E. Transaction cost economics. // Handbook of industrial organization. 1989. No.1, P. 135-182.

52.Ostrom, E. Coping with tragedies of the commons. //Annual review of political science.1999. Vol.2. No.1, P. 493-535.

53.Coase, R. H. The firm, the market, and the law [M]. // University of Chicago press. 2012. P. 114-115.

54.Grief, A. Institutions and the path to the modern economy: Lessons from medieval trade[M]. // Cambridge University Press. 2006. P.30-32.

55.Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.

56.Ostrom, E. Governing the commons: The evolution of institutions for collective action [M]. //Cambridge university press. 1990.

57.Simon, H. A. Models of bounded rationality: Empirically grounded economic reason [M]. // MIT press. 1997. Vol. 3.

58.Lane, J. E. Why Nations Fail. The Origins of Power, Prosperity and Poverty. // International Journal of Social Economics. 2014. Vol.41. No.7, P. 627-628.

59.Schotter, A. The economic theory of social institutions [J]. // Cambridge Books. 2008..

60.Libecap, G. D. Distributional issues in contracting for property rights [J]. //Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft.1989. P. 6-24.

61.Lin, J. Y. The Needham puzzle: Why the industrial revolution did not originate in China. // Economic development and cultural change.1995. Vol.43. No.2, P.269-292.

62.Fang, Y., & Li, J. A study of non-grid-connected wind power industry development path choice based on new institutional economics [C]. // 2010 World Non-Grid-Connected Wind Power and Energy Conference. IEEE. 2010. P.1-6.

63.Naughton, B. J. The Chinese economy: Transitions and growth [M]. // MIT press.2006.

64.Fewsmith, J. The logic and limits of political reform in China [M]. //Cambridge University Press. 2013.

65.Tsai, L. L. Accountability without democracy: Solidary groups and public goods provision in rural China[M]. // Cambridge University Press. 2007.

66.Oi, J. C. State and peasant in contemporary China: The political economy of village government . [M] //Univ of California Press. 1989. Vol. 30.

67.Hui, W., & Karl, R. E. Contemporary Chinese thought and the question of modernity. //Social text. 1998. No.55, P. 9-44.

68.Hou, C. C., & Hou, J. W. Evolution of economic institutions and China's economic reform. //The Social Science Journal. 2002. Vol.39. No.3, P.363-379.

69.McMillan, J. Reinventing the bazaar: A natural history of markets [M]. //WW Norton & Company. 2003.

70. Shirk, S. L. The political logic of economic reform in China [M]. //Univ of California Press. 1993. Vol.24.
71. Landry, P. F. Decentralized Authoritarianism in China: the Communist Party's control of local elites in the post-Mao era[M]. // Cambridge University Press. 2008.
72. Edin, M. Remaking the communist party-state: The cadre responsibility system at the local level in China. //China: An International Journal. 2003. Vol. 1. No.01, P. 1-15.
73. Wu, H. China's Urbanization and Rural-to-Urban Migration: Estimates and Analysis in a Perspective of Economic Development in Pre-and Post-Reform Periods [R]. //University of Adelaide, Chinese Economies Research Centre. 1991. No. 1991-08.
74. Gong, T. Corruption and local governance: the double identity of Chinese local governments in market reform. // The Pacific Review. 2006. Vol.19. No.1, P.85-102.
75. Manion, M. Corruption by design: Building clean government in mainland China and Hong Kong[M]. //Harvard University Press.2004.
76. Xu, C. The fundamental institutions of China's reforms and development. // Journal of economic literature. 2011. Vol.49. No.4, P.1076-1151.
77. WORKED, A. P. R. T. How Reform Worked in China [J]. // In Search of Prosperity: Analytic Narratives on Economic Growth. 2003. P. 297.
78. Yang, D. L. China's Trapped Transition: The Limits of Developmental Autocracy. By MINXIN PEI [Cambridge, MA: Harvard University Press, 2006. 294 pp. $45.00. ISBN 0-674-02195-9.] [J]. //The China Quarterly. 2006. No.188, P. 1118-1120.
79. Nee, V., & Opper, S. Capitalism from below: Markets and institutional change in China[M]. //Harvard University Press. 2012.
80. Williamson, O. E. The economic institutions of capitalism. Firms, markets, relational contracting. In Das Summa Summarum des Management: Die 25

wichtigsten Werke für Strategie, Führung und Veränderung . //Wiesbaden: Gabler. 1985. P.61-75.

81. Лю, Ц. Механизм формирования и перспективы развития водного рынка (Doctoral dissertation, Рос. гос. геологоразведоч. ун-т им. С. Орджоникидзе (РГГРУ)). // 2015.

82. North, D. C. Understanding the process of economic change. In Worlds of capitalism. //Routledge. 2012. P.107-120.

83. Sen, A. Development as freedom (1999) [J].// The globalization and development reader: Perspectives on development and global change. 2014. P. 525.

84. Martinussen, J. D. (Ed.). New institutional economics and development theory [M]. // International Development Studies, Roskilde University. 1993.

85. North, D. C. Structure and change in economic history. (No Title) [J]. // 1981.

86. Nayyar, D. Institutional change and economic development [M]. // Anthem Press. 2007.

87. Acemoglu, D., & Robinson, J. A. Economic origins of dictatorship and democracy [M]. // Cambridge university press. 2005.

88. De Soto, H., & Diaz, H. P. The mystery of capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. // Canadian Journal of Latin American & Caribbean Studies. 2002. Vol.27. No.53, P.172.

89. Hayek, F. A. The principles of a liberal social order [J]. // politico. 1966. P. 601-618.

90. Demsetz, H. Toward a theory of property rights II: The competition between private and collective ownership. // The Journal of Legal Studies. 2002. Vol.31. No. S2, P. S653-S672.

91. Gatti, D. D., Gallegati, M., & Minsky, H. P. Financial institutions, economic policy, and the dynamic behavior of the economy [R]. // Working Paper. 1994. No.126.

92. Stiglitz, J. E., & Rosengard, J. K. Economics of the public sector: Fourth international student edition [M]. // WW Norton & Company. 2015.
93. Samuels, W. J. The New Palgrave: A Dictionary of Economics. John Eatwell, Murray Milgate, and Peter Newman (editors). // New York: Stockton Press, 1987,(4 volumes) 949, 1044, 1085, and 1025 pages. Economics & Philosophy. 1990. Vol.6. No.2, P.301-309.
94. Acemoglu, D., & Johnson, S. Unbundling institutions [J]. // Journal of political Economy. 2005. Vol.113. No.5, P. 949-995.
95. Buchanan, J. M., & Tullock, G. The calculus of consent: Logical foundations of constitutional democracy [M]. // University of Michigan press. 1965. Vol. 100.
96. Aoki, M. Toward a comparative institutional analysis [M]. // MIT press. 2001.
97. Maghsoodi, H. R., & Masoominia, M. J. (2023). A Critical Review on the Book “Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty”. // Pizhuhish nāmah-i intiqādī-i mutūn va barnāmah hā-yi ʿulūm-i insāni (Critical Studies in Texts & Programs of Human Sciences). 2023. Vol.22. No.10, P. 1-25.
98. Barzel, Y. A theory of the state: economic rights, legal rights, and the scope of the state[M]. // Cambridge University Press. 2002.
99. Alchian, A. A. Some economics of property rights[J]. // politico. 1965. P. 816-829.
100. Williamson, O. E. The new institutional economics: taking stock, looking ahead. // Journal of economic literature. 2000. Vol.38. No.3, P.595-613.
101. Stigler, G. J. A theory of delivered price systems. // The American Economic Review. 1949. Vol. 39. No.6, P. 1144-1159.
102. Alchian, A. A., & Demsetz, H. Production, information costs, and economic organization. // The American economic review. 1972. Vol. 62. No.5, P. 777-795.

103. Arrow, K. J. The economics of information [M]. // Harvard University Press. 1984. Vol.4.

104. Libecap, G. D. Contracting for Property Rights [J]. // Property Rights: Cooperation, Conflict, and Law. 2003.

105. Romer, P. M. Endogenous technological change. // Journal of political Economy. 1990. Vol. 98. No.5, Part 2, P. S71-S102.

106. Scotchmer, S. Innovation and incentives [M]. // MIT press. 2004.

107. Freeman, C. Invention, Growth, and Welfare: A Theoretical Treatment of Technological Change by William D. Nordhaus. // Technology and Culture. 1971. Vol.12. No.2, P. 375-376.

108. Mazzoleni, R., & Nelson, R. R. Economic theories about the benefits and costs of patents. // Journal of economic issues. 1998. Vol. 32. No.4, P.1031-1052.

109. Williamson, O. E. Markets and hierarchies: analysis and antitrust implications: a study in the economics of internal organization [J]. // University of Illinois at Urbana-Champaign's Academy for Entrepreneurial Leadership Historical Research Reference in Entrepreneurship. 1975.

110. Pearce, D. The Valuation of Social Cost (Routledge Revivals) [M]. // Routledge. 2014.

111. Вольчик, В. В., & Кривошеева-Медянцева, Д. Д. Институты, технологии и возрастающая отдача. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2015. Vol.7. No.1, P. 45-58.

112. Вольчик, В. В., & Кот, В. В. Институциональные изменения в контексте модернизации хозяйственных порядков. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2013. Vol. 5. No.4, P. 36-57.

113. Вольчик, В. В. , & Кот, В. В. Нарративная и институциональная экономика. // Journal of institutional studies (Журнал институциональных исследований). 2017. Vol. 9. No.4, P.132-143.

114. Williamson, O. E. The vertical integration of production: market failure considerations. // The American economic review. 1971. Vol. 61. No.2, P. 112-123.

115. Davis, L., & North, D. Institutional change and American economic growth: A first step towards a theory of institutional innovation. //The journal of economic history. 1970. Vol. 30. No.1, P. 131-149.

116. Ostsrom, E. Incentives, rules of the game and development [M] . // Washington, DC: World Bank. 1995. P. 207-234.

117. As Institutionalists, A. Evolution and Economics: Austrians as Institutionalists [J]. // Modern Austrian Economics. 2024. Vol.3. No.6, P.1.

118. Carl, M., & Foley, C. A. On the origin of money. [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.1. P. 91-106.

119. Hayek, F. A. The fatal conceit: The errors of socialism [M]. // Routledge. 2013.

120. Von Mises, L. Economic Calculation in the Socialist Commonwealth 1 [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.3. P. 3-31.

121. Rosenberg, N. Exploring the black box: Technology, economics, and history [M]. // Cambridge University Press. 1994.

122. Veblen, T., & Mayer, O. G. Imperial Germany and the industrial revolution[M]. // Routledge. 2022.

123. Martin, R., & Sunley, P. Path dependence and regional economic evolution. // Journal of economic geography. 2006. Vol.6. No.4, P. 395-437.

124. Arrow, K. J. Increasing returns: historiographic issues and path dependence. // The European Journal of the History of Economic Thought. 2000. Vol. 7. No.2, P. 171-180.

125. Magnusson, L. The role of path dependence in the history of regulation [M]. In The State, Regulation and the Economy . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 107-120.

126. Arthur, W. B. Increasing returns and path dependence in the economy[M]. // University of michigan Press.1994.

127. David, P. A. Clio and the Economics of QWERTY. // The American economic review. 1985. Vol.75. No.2,P. 332-337.

128. David, P. A. Heroes, herds and hysteresis in technological history: Thomas Edison and 'The Battle of the Systems' reconsidered. // Industrial and Corporate Change. 1992. Vol. 1. No.1, P. 129-180.

129. David, P. A. Why are institutions the 'carriers of history'?: Path dependence and the evolution of conventions, organizations and institutions. // Structural change and economic dynamics. 1994. Vol. 5. No.2, P. 205-220.

130. David, P. A., & Thomas, M. (Eds.). The economic future in historical perspective [M]. // Liverpool University Press. 2006. Vol.13.

131. David, P. A. Path dependence, its critics, and the quest for' historical economics'. In Evolution and path dependence in economic ideas . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 15-40.

132. Pierson, P. Increasing returns, path dependence, and the study of politics. // American political science review. 2000. Vol. 94. No.2, P. 251-267.

133. Pierson, P. Politics in time: History, institutions, and social analysis [M]. // Princeton University Press. 2004.

134. Wu, J. Understanding and interpreting Chinese economic reform [M]. // Texere. 2005.

135. Dong, J. Seventy years of changes in China's rural land system: Review, enlightenment and outlook [J]. // International Journal of Regional, Rural and Remote Law and Policy. 2019. No. 1, P. 1-9.

136. Lu, X., Peng, W., Huang, X., Fu, Q., & Zhang, Q. Homestead management in China from the "separation of two rights" to the "separation of three rights": Visualization and analysis of hot topics and trends by mapping knowledge domains of academic papers in China National Knowledge Infrastructure (CNKI). // Land Use Policy. 2000. Vol.97. 104670.

137. Qiao, S., & Upham, F. Evolution of relational property rights: A case of chinese rural land reform [J]. //Iowa L. Rev. 2014. Vol.100. P. 2479.

138. Chen, Z., Meng, Q., Yan, K., & Xu, R. The analysis of family farm efficiency and its influencing factors: evidence from rural China. // Land. 2022. Vol.11. No.4, P. 487.

139. Zhang, L., Rozelle, S., & Huang, J. Off-farm jobs and on-farm work in periods of boom and bust in rural China. // Journal of Comparative Economics. 2001. Vol.29. No.3, P. 505-526.

140. Liu, Y., Liu, J., & Zhou, Y. Spatio-temporal patterns of rural poverty in China and targeted poverty alleviation strategies. // Journal of rural studies. 2017. Vol.52. P. 66-75.

141. Libecap, G. D. Property rights in economic history: Implications for research. // Explorations in Economic History. 1986. Vol.23. No.3, P. 227-252.

142. Chen, H. Linking institutional function with form: Distributional dynamics, disequilibrium, and rural land shareholding in China. // Land Use Policy. 2022. Vol. 120. 106283.

143. Bromley, D. W. Institutional change and economic efficiency. // Journal of Economic Issues. 1989.Vol. 23. No.3, P. 735-759.

144. Furubotn, E. G., & Richter, R. The new institutional economics–a different approach to economic analysis. // Economic Affairs. 2008. Vol.28. No.3, P. 15-23.

145. Thelen, K. Institutional change in advanced political economies. // British Journal of Industrial Relations. 2009. Vol. 47. No. 3, P. 471-498.

146. Amable, B. The political economy of institutional change[C]. // In 30th Annual Meeting. SASE. 2018. June.

147. Floden, R. E., & Weiner, S. S. Rationality to ritual: the multiple roles of evaluation in governmental processes. // Policy sciences. 1978. Vol. 9. No.1, P. 9-18.

148. Olson, M. The logic of collective action [1965]. // Contemporary sociological theory. 2012. Vol. 124. P. 62-63.

149. Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. Institutions as a fundamental cause of long-run growth [J]. // Handbook of economic growth. 2005. Vol. 1. P. 385-472.

150. Bikai, G., Bing, C., & Yuming, G. Empirical analysis on protection of landless peasants' rights and interests at period of accelerated urbanization[C]. // In 2011 International Conference on Electronics, Communications and Control (ICECC). IEEE. 2011, September. P. 3719-3722.

151. Conning, J. H., & Robinson, J. A. Property rights and the political organization of agriculture. // Journal of Development Economics. 2007. Vol. 82. No. 2, P. 416-447.

152. Liu, S., Carter, M. R., & Yao, Y. Dimensions and diversity of property rights in rural China: Dilemmas on the road to further reform. // World development. 1998. Vol.26. No.10, P. 1789-1806.

153. Xing, L., Hu, M., & Xue, M. The effect of urban–rural construction land transition on ecosystem services: A theoretical framework and empirical evidence for China [J]. // Habitat International. 2022. Vol. 124. 102576.

154. Wang, X. Mutual empowerment of state and peasantry: Grassroots democracy in rural China [J]. // World Development. 1997. Vol.25. No.9, P. 1431-1442.

155. Epstein, R. A. How Spontaneous: How Regulated: The Evolution of Property Rights Systems [J]. // Iowa L. Rev. 2014. Vol. 100. P. 2341.

156. Brandt, L., Rozelle, S., & Turner, M. A. Local government behavior and property right formation in rural China [J]. // Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft. 2004. P. 627-662.

157. Wong, S. W., Tang, B. S., & Liu, J. Rethinking China’s rural revitalization from a historical perspective. // Journal of Urban History. 2022. Vol.48. No.3, P. 565-577.

158. Laiyou, Z., & Jiawei, L. Dilemmas and theoretical exploration of China's rural land property rights system reform [J]. // Frontiers in Sustainable Food Systems. 2023. Vol. 7. 1238241.

159. Zhang, Y. The Demsetz's Evolutionary Theory of Property Rights as Applied to Rural Land of China: A Supplement [J]. // Land. 2021. Vol. 10. No.9, P. 888.

160. Kan, K. Creating land markets for rural revitalization: Land transfer, property rights and gentrification in China [J]. // Journal of Rural Studies. 2021.Vol. 81. P. 68-77.

161. Shouying, L. The structure and changes of China's land system. // China Agricultural Economic Review. 2019. Vol. 11. No. 3, P. 471-488.

162. Feng, L., Bao, H. X., & Jiang, Y. Land reallocation reform in rural China: A behavioral economics perspective [J]. // Land Use Policy. 2014. Vol. 41. P. 246-259.

163. Webster, C. J., & Lai, L. W. C. Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities [M]. // Edward Elgar Publishing. 2003.

164. Yang, Y., Li, Z., & Wang, L. Research of Related Issues of the Guarantee of Farmers' Legal Rights and Interests in Land Transfer [C]. In 2018 4th International Conference on Education Technology, Management and Humanities Science (ETMHS 2018) // Atlantis Press. 2018, April. P. 422-427.

165. Liu, Y. Optimizing Ideas and Institutional Innovations for Urban–Rural Transformation in China [M]. In Urban-Rural Transformation Geography // Singapore: Springer Singapore. 2021. P.329-364.

166. Long, H., Zhang, Y., Ma, L., & Tu, S. Land use transitions: Progress, challenges and prospects [J]. // Land. 2021. Vol.10. No. 9. P. 903..

167. Wang, Q., Zhang, X., Wu, Y., & Skitmore, M. Collective land system in China: Congenital flaw or acquired irrational weakness? [J] // Habitat International. 2015. Vol.50. P. 226-233.

168. Mao, P., & Xu, J. Agricultural land system, land management right transfer and farmers' income growth. [J] // Manage. World. 2015. Vol.5. P. 63-74.

169. Zhang, L. Housing production and restructuring of spatial relations in contemporary China. [J]. // 2011.

170. Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.

171. н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

172. Zhang, Q. F., & Donaldson, J. A. The rise of agrarian capitalism with Chinese characteristics: Agricultural modernization, agribusiness and collective land rights [J]. // The China Journal. 2008. No. 60, P. 25-47.

173. Wang, S. B. The Impact of Economic System Reform on Rural Social Relations [J]. // J. Peking Univ. Philos. Soc. Sci. 1987. No. 3, P. 28-36.

174. Gao, J., Liu, Y., & Chen, J. China's initiatives towards rural land system reform [J]. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94. 104567.

175. Wang, J., Lin, Y., Glendinning, A., & Xu, Y. Land-use changes and land policies evolution in China's urbanization processes [J]. // Land use policy. 2018. Vol. 75. P. 375-387.

176. Li, L., Tan, R., & Wu, C. Reconstruction of China's farmland rights system based on the 'trifurcation of land rights' reform [J]. // Land. 2020. Vol. 9. No. 2, P. 51.

177. Huang, P. C. China's hidden agricultural revolution [J]. // Rural China. 2010. Vol. 8. No. 1, P. 1-10.

178. Tai, H. C. Land reform and politics: a comparative analysis[M]. // Univ of California Press.2022.

179. Grinlinton, D., & Thomas, R. (Eds.). Land Registration and Title Security in the Digital Age: New Horizons for Torrens [M]. // Taylor & Francis. 2020.

180. Fan, S., Luo, X., & Han, P. Conflict Resolution between Multi-Level Government and Farmers in Land Expropriation Based on Institutional Credibility Theory: Empirical Evidence from Shandong Province, China. // Land. 2023. Vol. 12. No. 4, P. 844.

181. Xu M., Qian Z. Changes in China's agricultural land system from the perspective of farmers' cognition. // Agricultural Economic Issues. 2008. No. 5, P. 61–67. (in Chinese)

182. Wu, Y. People-Centred Urbanization and the Issues Concerning Agriculture, Rural Areas and Rural People. [M]// A Study on People-centered Urbanization. Singapore: Springer Nature Singapore. 2025. P.149-190.

183. ZHANG, Z., & ZHENG, H. Right Separation and Power Structure of “the Three Rights” under the Separation of Ownership, Contract Right and Management Right of Rural Land. // Journal of Southwest University Social Science Edition. 2017. Vol. 43. No. 1, P. 29-37.

184. Demsetz, H. The economics of the business firm: seven critical commentaries [M]. // Cambridge University Press. 1997..

185. Ménard, C., & Shirley, M. M. Advanced introduction to new institutional economics[M]. // Advanced Introduction to New Institutional Economics. Edward Elgar Publishing. 2022.

186. North, D. C. Markets and other allocation systems in history: the challenge of Karl Polanyi. // Journal of european economic history. 1977. Vol. 6. No. 3, P. 703-716.

187. Magnusson, L., & Ottosson, J. (Eds.). The evolution of path dependence[M]. // Edward Elgar Publishing. 2009.

188. Hao, Y., Zhu, L., & Ye, M. The dynamic relationship between energy consumption, investment and economic growth in China's rural area: New

evidence based on provincial panel data[J]. // Energy. 2018. Vol. 154. P. 374-382.

189. Wang, K. Whatever-ism with Chinese Characteristics: China's Nascent Recognition of Private Property Rights and Its Political Ramifications [J]. // E. Asia L. Rev. 2011. Vol. 6. P. 43.

190. Fitzpatrick, D. Evolution and chaos in property right systems: the third world tragedy of contested access [J]. // YLJ. 2005. Vol. 115. P. 996.

191. Lagakos, D., & Waugh, M. E. Selection, agriculture, and cross-country productivity differences. // American Economic Review. 2013. Vol. 103. No. 2, P. 948-980.

192. Xuanxuan, L., Fei, C., Hongguang, N., & Dan, L. Does Strengthening Farmland Property Rights Help to Promote Agricultural Labor Productivity? Theoretical Modeling and Empirical Testing Based on Heterogeneous Farmer Capabilities. // Journal of Finance and Economics. 2024. Vol. 50. No. 01, P. 154-168.

193. Binswanger, H. P., & Rosenzweig, M. R. Behavioural and material determinants of production relations in agriculture. // The Journal of Development Studies. 1986. Vol. 22. No. 3, P. 503-539.

194. Huang, S., Sun, S., & Gong, M. The impact of China’s land property rights system on agricultural economic growth: An empirical analysis of agricultural production efficiency in mainland China from 1949 to 1978. // Social Sciences in China. 2005. No. 3, P. 38–47. (in Chinese)

195. Gavian, S., & Ehui, S. Measuring the production efficiency of alternative land tenure contracts in a mixed crop-livestock system in Ethiopia. // Agricultural Economics. 1999. Vol. 20. No. 1, P. 37-49.

196. Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China’s rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

197. Ma, B., Song, G., Zhang, L., & Sonnenfeld, D. A. Explaining sectoral discrepancies between national and provincial statistics in China [J]. // China Economic Review. 2014. Vol. 30. P. 353-369.

198. Zhang, W., & Xu, H. Effects of land urbanization and land finance on carbon emissions: A panel data analysis for Chinese provinces. // Land use policy. 2017. Vol. 63. P. 493-500.

199. Harris, C., Cai, M., Murtazashvili, I., & Murtazashvili, J. B. The origins and consequences of property rights: Austrian, public choice, and institutional economics perspectives [M]. //Cambridge University Press. 2020.

200. Havel, M. B. Delineation of property rights as institutional foundations for urban land markets in transition. // Land Use Policy. 2014. Vol. 38. P. 615-626.

201. Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

202. Макеева, С. Б. Формирование и реализация стратегий регионального развития в Китайской Народной Республике (1978–2012 годы) (Doctoral dissertation, Кубанский государственный университет). // 2023.

203. Zhang, Q., & Dong, M. Whether the Social Insurance Law Affects Scientific and Technological Innovation: Evidence Based on China's Inter Provincial Panel Data. [J] // 2022.

204. Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity [J]. // 2022.

205. Wang, L., Xie, Q., & Xue, F. Non-linear Relationship Analyses about Urbanization, Economic Growth and Carbon Emissions in China Based on Semi-parametric Fixed Effects Model [J]. // 2022.

206. Yilong, W. The legal logic, policy interpretation and alternate system of "the division of three rights" [M]. // Renmin Chinese Law Review . Edward Elgar Publishing. 2019. P. 1-25.

207. Yuan, M., Yang, J., Gong, J., Wang, Y., Wang, L., & Sun, Y. Strategies for Enhancing Rural Vitality from the Perspective of Comprehensive Land Consolidation: Integrating Production, Living, Ecology, and Efficiency Enhancement. // Land. 2024.Vol. 13. No. 12, P. 2092.

208. Toulmin, C. Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: The role of local institutions. // Land use policy. 2009. Vol. 26. No. 1, P. 10-19.

209. Liu, H., Zhang, H., Xu, Y., & Xue, Y. Decision-making mechanism of farmers in land transfer processes based on sustainable livelihood analysis framework: A study in rural China. // Land. 2024. Vol. 13. No. 5, P. 640.

210. Chen, X. Research on the Efficiency Calculation and Influencing Factors of New Urbanization in China [J]. // 2022.

211. Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

212. Xiandong, L., Ying, H., Xianmei, L., Sinuo, L., Qiao, M., & Jianzhong, G. Review of China's rural land management system reform: 1949–2019. // Environmental Earth Sciences. 2022. Vol. 81. No. 14, P. 369.

213. Ho, P. Institutions in transition: land ownership, property rights, and social conflict in China [M]. // OUP Oxford. 2005.

214. Lin, J. Y. The household responsibility system in China's agricultural reform: a theoretical and empirical study. // Economic Development and Cultural Change. 1988. Vol. 36. No. S3, P. S199-S224.

215. Qiao, L., & Liu, Y. Rural revitalization strategy and rural homestead system reform in the new period. // Geographical Research. 2019. Vol. 38. No. 3, P. 655-666. (in Chinese)

216. Миночкина, О. Н. Управление системой собственности как общей ресурсной системой. //Креативная экономика и социальные инновации. 2016. Vol. 6. No. 1, P. 22-42.

217. Xi, Q., & Mei, L. How did development zones affect China’s land transfers? The scale, marketization, and resource allocation effect. // Land Use Policy. 2022. Vol. 119. 106181.

218. Wang, Q., & Zhang, X. Three rights separation: China’s proposed rural land rights reform and four types of local trials. // Land Use Policy. 2017. Vol. 63. P. 111-121.

219. Митина, Н. Н., & Сун, Я.Экономическое развитие сельского хозяйства Китая: достижения и вызовы. // Региональная экономика: теория и практика. 2023. Vol. 21. No. 9, P. 1743–1770.

220. Tongsan, W. Chinese Economy in the" New Normal": Realities and Prospects. // China Economist. 2016. Vol. 11. No. 1, P. 47.

221. Li, L. Transformation of the law on farmland transfer in China: From a governance perspective. [Thesis fully internal (DIV), University of Groningen]. // Eleven International Publishing. 2016.

222. Han, J. L. Current status and improvement of the legal system of electricity in China[C]. // 2014 China International Conference on Electricity Distribution (CICED). IEEE. 2014, September. P. 1645-1649.

223. Nie, J. The enforcement of intellectual property rights in China [M]. // Cameron May. 2006.

224. Xu, H., Zhao, Y., Tan, R., & Yin, H. Does the policy of rural land rights confirmation promote the transfer of farmland in China?. // Acta Oeconomica. 2017.Vol. 67. No. 4, P. 643-672.

225. WANG, Y. H., LI, X. B., XIN, L. J., TAN, M. H., & LI, W. The impact of farm land management scale on agricultural labor productivity in China and its regional differentiation. // Journal of Natural Resources. 2017. Vol. 32. No. 4, P. 539-552.

226. Songlin, M., Yifeng, Z., Kaiyong, W., & Bijaya, G. D. Agricultural land contract and management rights: transferring price and countermeasures in typical agricultural areas of China. // Journal of Resources and Ecology. 2012. Vol. 3. NO. 3, P. 262-268.

227. Lin, Y. F. The Needham Puzzle, Weber Question, and China's Miracle—Long-Term Economic Development Since the Song Dynasty. // Journal of Peking University (Philosophy and Social Sciences Edition). 2007. Vol. 44. No. 4, P. 5-22. (in Chinese)

228. Xu, X., & Li, G. Reform strategy and the China miracle—A review of research on China's political and economic reforms. // Economic System Reform. 2007. No. 6, P. 18-24. (in Chinese)

229. Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

230. Liu, F., & Zhang, Y. Shenzhen urban renewal system analysis: From the perspective of property rights reconstruction and benefit sharing. // Urban Development Studies. 2015. No. 2, P. 25-30. (in Chinese)

231. Liu, T., & Liu, T. Urban construction land development in Shenzhen[M]. // China's Urban Construction Land Development: The State, Market, and Peasantry in Action. Singapore: Springer Singapore. 2019. P. 351-408.

232. Zou, Y., Zhao, W., & Mason, R. Marketization of collective-owned rural land: A breakthrough in Shenzhen, China. // Sustainability. 2014. Vol. 6. No. 12, P. 9114-9123.

233. Shi, Y. The Impact of Public Land Leasing System on the Price Decision Mechanism in Land Market and Housing Market-A Case Study of Shenzhen [J]. // 2014.

234. Wang, Y. P., Wang, Y., & Wu, J. Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen. // International Journal of Urban and Regional Research. 2009. Vol. 33. No. 4, P. 957-973.

235. Folsom, R. H., & Minan, J. H. The Constitution of the People's Republic of China (1982) [M]. // Law in the People's Republic of China. Brill Nijhoff. 1989. P. 945-968.

236. Zhang, F., & Tong, Z. Chongqing statistical yearbook: 2016 [M/OL]. // 2017. (in Chinese)

237. Feng, K., Gao, H., Qu, L., & Gong, J. Analysis of the Spatial-Temporal Characteristics and Driving Factors of Cultivated Land Fragmentation Under the Expansion of Urban and Rural Construction Land: A Case Study of Ezhou City. // Land. 2024. Vol. 13. No. 11, P. 1905.

238. Ran, M., & Huang, Z. Research on the innovation of rural construction land management system under urban-rural integration—Taking Chongqing as an example. Journal of Chongqing University (Social Science Edition). // 2013. Vol. 19. No. 4, P. 18–23. (in Chinese)

239. Zhong, X., Zhou, S., & Yu, X. Land market misallocation, regional integration, and economic growth: Evidence from the Yangtze River Delta Region, China. // Public Administration and Development. 2024. Vol. 44. No. 1, P. 17-31.

240. Чен, Э. Китайский новаторский марксизм: избранные произведения. М.: Родина.[Cheng E.(2021). Chinese innovatory Marxism: Selected writings. Translated from Chinese by Li Chzhozhu. Moscow: Rodina.(In Russian).]. // 2021.

241. Yin, K., & Xiao, Y. Performance analysis of rural land "land ticket" trading system: A case study of Chongqing urban-rural coordination experimental area. // Rural Economy. 2011. No. 2, P. 34-37. (in Chinese)

242. Chongqing Municipal Bureau of Statistics. Chongqing statistical yearbook 2019-2023. // 2019-2023. (in Chinese)

243. Fang, J. Study on functional mechanism and effectiveness of Land ticket system in the process of New-type urbanization. // Proceedings of the 20th International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate. Singapore: Springer Singapore. 2016, May. P. 11-20.

244. Yep, R., & Forrest, R. Elevating the peasants into high-rise apartments: The land bill system in Chongqing as a solution for land conflicts in China? //Journal of Rural Studies. 2016. Vol. 47. P. 474-484.

245. Лю, Ю. Специфика модели управления строительными проектами в Китае [Диссертация, Московский государственный университет имени

М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления]. // 2022. (In Russian)

246. Liu, Y., Chen, Q., & Lin, H. Spatiotemporal changes and mechanisms of land use in the Pearl River Delta from the perspective of property rights change: A case study of Nanhai District, Foshan City. // Tropical Geography. 2019. Vol. 39. No. 2, P. 206–217. (in Chinese)

247. Ma, J. The Nanhai model: Innovation and dilemma—Investigation on the development of land joint-stock cooperative system in Nanhai. // Rural Work Communication. 2008. No. 17, P. 16-17. (in Chinese)

248. Shi, Q., Gao, Y., Shi, Q., & Gao, Y. Farmland, Farmland Transfer and the Origins. Sustainable Development of Rural Household Economy: Transition of Ten Villages in Zhejiang, China.1986-2002. // Singapore: Springer Singapore. 2020. P. 89-122.

249. Jiang, X., & Liu, S. Land capitalization and rural industrialization: An economic development survey of Nanhai, Foshan City, Guangdong Province. // Management World. 2003. Vol. 19. No. 11, P. 87-97. (in Chinese)

250. Tang, C., & Lan, W. Game Analysis of Rural Collective Construction Land Circulation in Rapidly Industrialized Area of China-A case of Nanhai District of Foshan City. // Asian Agricultural Research. 2009. Vol. 1. No. 3, P. 36-40.

251. Zhang, W. C., Yi, X. R., & Zhu, Y. The theory of share tenancy . // CIT-IC Press Group. 2010. Vol. 20. No. 10, P. 5. (in Chinese)

252. Zhu, H., Geng, C., & Chen, Y. Urban–Rural Integration and Agricultural Technology Innovation: Evidence from China. // Agriculture. 2024. Vol. 14. No. 11, P. 1906.

253. Zhan, J. A study on the changes of land system in Zhuge ancient village [Unpublished doctoral dissertation]. // Zhejiang Normal University. 2006. (in Chinese)

254. Qin, H., Shao, B. J., & Tang, R. S. Lanxi County Annals of the Guangxu Reign Period. // 1993. (in Chinese)

255. Xu, L., & Chiou, S. C. An exploration of the cultural landscape model of Zhuge village. // Sustainability. 2018. Vol. 10. No.9, P. 3172.

256. Wang, J., Ma, Y., & Zhan, J. Property rights differentiation and institutional arrangements of land in Jiangnan villages: A study based on land contract documents of Zhuge ancient village. // Collection. 2010.(in Chinese)

257. Alden Wily, L. Collective land ownership in the 21st century: Overview of global trends. // Land. 2018.Vol. 7. No. 2, P. 68.

258. Smith, A. The theory of moral sentiments [M]. //HG Bohn. 1853.

259. Zhang, K. C. The Way of Public Governance: A Review of Eleanor Ostrom's Theory. // Political Sci. Res. 2009. Vol. 89, P. 83-93.

260. Ostrom, E., & Ostrom, V. The quest for meaning in public choice. // American Journal of Economics and Sociology. 2004. Vol. 63. No. 1, P. 105-147.

261. Liu, S. Capitalization of collective land and rural urbanization: A survey of Zhenggezhuang Village in Beijing. // Journal of Peking University. 2009. Vol. 45. No. 6, P. 123-132.

262. Zhang, Z. (2002). Land use issues in China's urbanization process. Territory & Natural Resources Study, (1), 32-34. (in Chinese)

263. Zhang, Z. Land use issues in China's urbanization process. // Territory & Natural Resources Study. 2002. No. 1, P. 32-34. (in Chinese)

264. Zhang, J. Research on the urban transformation of agricultural land in China [Doctoral dissertation, Sichuan University]. // 2007. (in Chinese)

265. Liu, S. Land institution and farmers' rights. // China Land Science. 2000. Vol. 14. No. 3, P. 1-9. (in Chinese)

Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education
«SOUTHERN FEDERAL UNIVERSITY»

On the rights of the manuscript

Chen Chen Chen Chen.

EVOLUTION OF LAND PROPERTY RIGHTS AND ECONOMIC DEVELOPMENT IN CHINA

Specialty 5.2.1. Economic Theory

DISSERTATION FOR THE ACADEMIC DEGREE OF A CANDIDATE OF SCIENCES IN ECONOMICS

Scientific advisor:

Professor of Economics
Vyacheslav Vitalievich Volchik

Rostov-on-Don – 2026

INTRODUCTION ……..... 4

1. The property rights of land and the process of evolution ……. 21

1.1. Conception and Components of Land Property Rights System…….. 21

1.2. Review of the evolution of land property rights policy after establish- 58
ment of the People's Republic of China……

1.3. Introduction to Typical Land Title Policies in Some Countries……. 77

2. Methodological framework for examining the connection between land 84
property rights and economic development ……

2.1. Indicators and analytical models of the impact of land Property rights 84
changes on economic development …….....

2.2. Relevant descriptive statistics and logic analysis behind 97

2.3. Analysis and inspection of output results…… 111

3. A typical case of the impact of changes in land property rights on urban 129
and rural economic differentiation …….....

3.1. Case Analysis of Urban Land System Reform in China…… 130

3.2. Case Analysis of China's Rural Land Circulation Problems…….. 154

3.3. The interaction of land title reform and development……. 183

Full text summary（CONCLUSION) ……... 189

References……..... 194

INTRODUCTION

The relevance of the study. The land issue is undoubtedly one of the most fundamental, extensive, complex and challenging economic and social issues in China. The land system is the root cause and general source of all land-related problems. To this end, this dissertation focuses on examining the historical changes of China's territorial system from the perspective of policies and regulations across different historical periods. Since the social system evolves gradually, there is inevitably a "path dependence", making it difficult to achieve a complete "rebirth" in a short period. In this sense, the change of land property rights system is intertwined with the historical process and "restart." This represents the "social cost of system change" that current theorists cannot ignore during the process of theoretical innovation and theoretical innovation reform path. Therefore, re-examining the historical process will help us better understand the historical origins of the current land system and policy choices, thereby gaining a deeper understanding of the real dilemmas surrounding land issues and enabling more feasible and actionable policy recommendations.

Especially since the reform and opening up, China's land property rights system[1] has undergone earth-shaking changes, from the initial separation of land ownership and contract management rights at the beginning of the reform, to the establishment of the household contract responsibility system, and finally to the gradual subdivision of the contract management right in both contract law and management law, the system has evolved into a "separation of three rights" of land ownership, contract law and management right ".

The degree of elaboration of the problem. After 1949, the evolution of China's land property rights system did involve many fields such as politics, economy, and society. Among them, institutional economists paid great attention to

[1] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.41-49. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

issues such as the separation of ownership and use rights, unclear property rights, and excessive transaction costs.

North pointed out that clear property rights boundaries and low transaction costs are the institutional basis for the effective operation of the market. In rural China, although the law grants farmers land use rights, because ownership belongs to the state or collectives, the use rights are not clearly defined, and institutional obstacles to land transfer result in high transaction costs and hinder the optimal allocation of agricultural land resources[2].

Hayek believed that the private property rights system in the free market is conducive to economic entities obtaining information and incentives, while the public property rights system with centralized decision-making will bring about inefficiency in the use of knowledge. China's rural land ownership belongs to the state or collectives, and the scope and duration of use rights are limited, which restricts farmers' independent operations and innovation incentives[3].

Coase emphasized that clear property rights help reduce transaction costs. In rural China, farmers cannot freely buy, sell and mortgage land use rights, and their rights are incomplete, resulting in high transaction costs and restricting the effective flow and recombination of agricultural land and other resource elements[4].

In addition to the above-mentioned core issues such as the separation of ownership and use rights, unclear property rights, and excessive transaction costs, the underdevelopment of the land transfer market and insufficient judicial protection are also important factors that restrict the rational allocation of rural land resources in China. Other scholars have also conducted research on related issues. A lot of professional and in-depth research: Vyacheslav Vitalievich. Volchik, Alexander

---

[2] North, D. C. Institutions, institutional change and economic performance[M]. // Cambridge university press. 1990.

[3] Hayek, F. A. American economic association[J]. //The American Economic Review. 1945. Vol. 37. No.4, P.519-530.

[4] Coase, R. H. The problem of social cost. //The journal of Law and Economics .2013. Vol.56. No.4, P. 837-877.

Chayanov, Alain Driefus, Nicholas Stern, F.A. Hayek, Lin Yifu, Zhang Wuchang, Zhou Li'an. In the future, China needs to further deepen the reform of the rural land system, rationalize the relationship between ownership and use rights, liberalize the circulation of farmland, and improve supporting mechanisms to improve the efficiency of agricultural land resource allocation.

The imperfect land property rights system has indeed had a significant impact on China's economic development[5]. It not only affects the rural economy, but also restricts the urbanization process and urban economic development.

Liu Shouying's team conducted empirical analyses based on field survey data, confirming that the reform to formalize rural land contracting and management rights—implemented in the 1990s—effectively drove growth in China's agricultural productivity[6]. However, the reality that farmers cannot fully capture the returns generated from land operations has significantly dampened their willingness to increase investment in agricultural production. From the perspective of institutional economics, Lin Yifu analyzed the dual constraints hindering rural development: the rural collective land ownership system results in ambiguous property rights boundaries, while the household registration system restricts the free cross-regional mobility of labor. These dual institutional constraints make it difficult for rural laborers to find jobs suited to their qualifications, serving as a persistent obstacle to the qualitative upgrading of the rural economy[7]. Diverging from existing research that focuses on rural land issues, Zhou Li'an shifted the analytical lens to urban land development. He argued that China has yet to establish a standardized and regulated market for urban construction land transactions; issues such as chaotic land transfers and low resource allocation efficiency persist, and these institutional shortcomings

[5] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[6] Liu, S. China's dual land ownership system and incomplete land market: Review and commentary on current policies, laws, and local innovations. // Economic Research Reference.2008. No. 31, P.2-12. (in Chinese)
[7] Lin, Y. F., & Li, Y. J. Comparative advantage, competitive advantage and economic development of developing countries. // Management World.2003. No.7, P.22-28. (in Chinese)

continue to constrain the pace of national urbanization[8]. Extending the logic of property rights analysis, Zhang Jun identified two core flaws in the current land management system: the absence of a comprehensive system for protecting private property rights and the legal prohibition against the transfer or trading of permanent land use rights[9]. These institutional loopholes directly impede the efficient and rational flow and allocation of land as a factor of production between urban and rural areas. Furthermore, numerous researchers in the economic field have explored the intrinsic link between land system design and regional economic growth; this body of work encompasses theoretical contributions from Russian economists such as Lev Vladimirovich Nikolaev, Yuri Vladimirovich Yaremenko, and Viktor Meerovich Polterovich, as well as insights from Western classical economists like Adam Smith and Thomas Piketty, alongside extensive empirical findings from Chinese scholars specializing in land property rights, including Zhou Li'an, Liu Shouying, and Sun Qixiang.

When sorting through published studies focused on China’s land governance, one can observe multiple structural flaws embedded within the nation’s prevailing land rights regime. Such structural flaws hinder the free circulation of agricultural and urban production inputs, dragging down the overall utilization efficiency of farmland resources. They also discourage rural households and agricultural operators from making sustained productive investments, which in turn limits the expansion of regional economic output. Prior scholarship delivers multi-angle analytical evidence and solid theoretical reasoning, which local governments may reference when rolling out land-related regulatory measures. Even so, few academic works adopt long-running sequential datasets to conduct extended evolutionary tracking research. China’s reform and opening-up drive spanning more than forty years has brought successive, multi-dimensional overhauls to land ownership

[8] Zhou, L., & Chen, Y. The policy effects of rural tax and fee reform in China: Estimation based on a difference-in-differences model. // Economic Research Journal. 2005. No. 8, P.44-53. (in Chinese)
[9] Zhang, J. Problems and countermeasures of rural land transfer. //Agricultural Economy. 2007. No.8, P.38-40. (in Chinese)

arrangements. Scholars have not yet fully unpacked the root motivating forces and internal operating logics that fuel these institutional shifts. To fully interpret the full evolutionary logic of land regime adjustments, this paper carries out in-depth systematic research against the backdrop of China's sweeping socioeconomic restructuring.

Decades of reform and opening policies have rewritten China's decades-long development path. Back in the early reform era, farming stood as the backbone of national economic output. Years of iterative policy tweaks helped China complete core modernization stages, reshaping social and economic structures across the whole country. This broad shift unfolds along multiple developmental lines: cities keep expanding, market oversight loosens gradually, industrial capacity grows steadily, and agriculture shifts toward industrialized production[10]. Labor flows back and forth between urban and rural villages, reshaping how local farmers run agricultural businesses. Evolving social and economic environments also unlock new commercial prospects in rural zones. All these real-world trends lift market demand for farmland circulation and consolidated large-scale planting. If local authorities aim to roll out smooth land transfer and develop moderately scaled agriculture, they need to sort out diverse land entitlement rules and release economic value embedded within land management rights[11]. Continuous tweaks to land policies draw clearer dividing lines for different land entitlements. Supported by coordinated policies from central and local governments, the institutional model of three separated rights — land ownership, contracting entitlements and management rights — has gradually taken shape. Drawing on this full historical progression, this research builds a multi-layered analytical framework to unpack how iterative adjustments to land entitlement frameworks fuel China's overall economic growth.

[10] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[11] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

Purpose and objectives of the study. China's socioeconomic transformation keeps advancing year by year, and this research builds a targeted theoretical framework fitting local practical conditions. It sorts out how continuous adjustments to land ownership systems shape regional economic growth through multi-layer internal transmission channels. Besides examining the institutional design of "separation of three rights", the work lays special emphasis on its real value: it can push forward deep reforms over land relations and deliver concrete backing for newly issued land regulatory measures.

To achieve this purpose, the following objectives were completed:

- To examine the evolution of the land property rights system in China since 1949, with a focus on analyzing the adjustments and deepening of government policies on land property rights since the reform and opening-up policy began in 1978, and to identify the internal logic between changes in the land system and national development strategies;

- To develop a comparative study method for land property rights systems based on consistent production and policy factors in different historical periods, providing an analytical tool for assessing the institutional effectiveness of various property rights protection mechanisms;

- To estimate and quantify the total volume of agricultural production and the effectiveness of property rights at different stages of historical development by constructing an econometric model and using provincial panel data for the period from 1980 to 2017, and to empirically test the incentive effect of land property rights clarification on agricultural production indicators;

- Assess the mediating role of economic and social transformations (including industrialization, urbanization and agricultural industrialization) in promoting local economic development through changes in land tenure systems, revealing how transformation pressures stimulate innovation in land governance;

- To develop an analytical model based on historical simulations using land

ownership as a transition indicator to indirectly measure changes in agricultural production caused by different property rights systems, holding input and political factors constant;

- Using successful cases of land use reform in urban and rural China, the study tests the formulated hypotheses. The implementation of land title reform allows us to assess how adjusting existing land policies can more effectively promote economic development;

- Assess the impact of changes in land title systems on balanced regional economic development and analyze the institutional roots of inequality in development between the eastern, central, and western regions. This could provide a basis for developing differentiated land policies and promoting coordinated regional development;

- To supplement the theoretical basis for deepening the reform of the rural land use system, clarifying the relationship between ownership and use rights, and improving the support mechanisms for land transfer, particularly in the context of promoting China's current rural revitalization strategy and integrated urban-rural development through institutional innovation.

Object and subject of research. The research object of this dissertation is the evolution of land property rights in New China, with a focus on the adjustment and deepening of land property rights policies after the reform and opening up in 1978. The subject of the study is economic development, and the role of changes in land property rights on economic development is discussed.

Research Area. This research focuses on Specialty 5.2.1 "Economic Theory" established by the Higher Certification Committee of the Russian Federation. The research content covers the following three core areas of this specialty: Item 12 "Theoretical analysis of economic policy and government regulation of the economy".

Research hypothesis. Findings drawn from the full analysis in this research reveal that urban sprawl, industrial development and market deregulation together reshape China's socioeconomic structure. Against such trends, local land tenure provisions will evolve into a system with three land rights kept separate. These institutional provisions clarify legitimate benefits tied to farmland circulation. They lower various transaction outlays, allow market forces to distribute land elements rationally, and thereby sustain stable economic expansion in all regions.

Built on this evolutionary logic of land systems, this research advances several central research assumptions, laid out as follows:

H1: Changes in the land property rights system will promote local economic development[12].

H2: Economic and social transformation plays a positive intermediary role in the process of land property rights system changes promoting local economic development[13].

The scientific novelty of the research. The scientific innovations of this dissertation lie in two aspects: To start with, grounded in the dynamic context of China's ongoing socio-economic transformation, it analyzes the evolution of land property rights to demonstrate the inherent, bidirectional relationship between land tenure arrangements and economic growth. Besides that, all theoretical deductions and practical tests in the paper need reliable empirical support. For this purpose, the author sets up a tailored econometric model, and uses historical structural modeling together with detailed field case surveys to finish multi-dimensional verification.

This dissertation was independently completed by the author and demonstrates scientific novelty, theoretical innovation, and dual significance in both theory and practice. Key discoveries derived from this research can be categorized as follows:

---

[12] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[13] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

1. Analytical systems from prior academic works cannot offer enough empirical proof, so people cannot sort out how China's land property rights interact with regional economic expansion. To make up for the weak research base of this subject, this dissertation creates a personalized econometric analysis system and selects multiple control indicators to reflect every factor that leads to land right adjustments. This research conducts regression calculations, mediating mechanism examinations and stability tests step by step, which optimizes modeling structures and empirical researches within this academic field.

2. This dissertation examine how institutional path dependence shape as China continuously adjusts its land governance rules. Multiple low-efficiency land administration mechanisms sustained steady operation across certain historical stages, and the unified collective land management system from the people's commune period serves as a typical case for this analysis. We also figure out fundamental driving factors and internal operating rules capable of shaking off rigid institutional constraints and pushing overall renewal of land governance systems. Thanks to such vital driving forces, China phased out inflexible traditional land management patterns and adopted a three-tier land rights partition system compatible with market operations. The reasoning built in this work provides reliable theoretical support to interpret the slow, stepwise advancement of national land reform practices.

3. We cannot fully explain cross-regional development gaps merely through common economic statistics. Many invisible institutional characteristics are the fundamental cause of uneven local economic progress. This dissertation analyzes how institutional changes reshape regional economic conditions and uses authentic empirical data to track shifts in production efficiency during land right reforms, revealing actual economic differences under varied institutional operation modes. This research analyzes how political situations and basic economic conditions work together to affect unbalanced regional development. It also discusses a common

practical contradiction: reasonable and well-implemented institutional upgrades are unable to eliminate regional economic gaps, and can instead make these gaps wider. This dissertation concludes the key driving conditions responsible for this unusual economic outcome.

4. This dissertation establishes a targeted theoretical model to clarify the correlation between land property adjustments and regional economic growth. Most existing studies adopt a relatively narrow research perspective and merely discuss the practical effects of property institutions alone, without integrating external socio-economic transformation factors for comprehensive analysis. To fill this research gap, this dissertation takes urbanization, industrial upgrading and market improvement as mediating variables and incorporates them into the research framework. It further explores the internal correlation of these factors and explains how they interact to influence regional economic development. Different from single-dimensional research ideas, this multi-perspective analysis provides solid theoretical support for interpreting the unique development process of China's land system reform.

5. This dissertation innovates the empirical approach for measuring the practical effectiveness of varied land property institutions and territorial policies. Adopting a counterfactual historical research perspective, the analysis centers on the evolutionary changes in land ownership structures. After controlling for external confounding factors and holding production factor inputs as well as policy implementation contexts constant, this research examines the actual impacts of differentiated land tenure configurations on agricultural output and local socioeconomic progress.

6. This research explores how cross-regional disparities in land systems shape local economic performance across China. Empirical observation indicates that the country's uneven economic development in eastern, central and western areas

largely results from tangible gaps in land management modes and policy implementation standards. To suit local development demands, regional authorities have continuously adjusted and optimized land-related institutional systems, which has changed the original regional development landscape and gradually widened interregional economic disparities. The progress and practical effects of land reform vary from place to place, leading to prominent regional differences in the social and economic benefits brought by policy implementation.

7. A wide range of econometric analytical methods can be applied in academic research, among which counterfactual historical measurement offers a credible route to quantify the practical effects of diverse property rights protection regulations. This dissertation adopts this research approach to build an index that tracks shifts in land property rights over time. When conducting empirical tests, the research takes production factor costs recorded in the base year as a uniform benchmark and plugs these values into agricultural production models for different time periods. It ensures that factor input data matches the institutional background of each corresponding year throughout the whole research process. By comparing agricultural output levels under various property right limits, this study calculates the real effects brought by different property rights protection rules. Existing academic literature mostly focuses on theoretical analysis and qualitative discussion, while few studies employ empirical models to measure how property rights evolution impacts economic growth. In this sense, the empirical analysis completed in this research remedies the deficiencies of current research outcomes.

Theoretical significance. The theoretical analysis of this dissertation attempts to analyze the advantages and disadvantages and institutional changes of the current research on land property rights change and economic development by comparing the basic theoretical premise, methodology, basic assumptions and specific content of Marx and North. The theory of institutional change inherits the Marxist tradition of focusing on social contradictions, political struggles and power distribution. At

the same time, it employs the methods and thinking of modern economics to measure and analyze models, enhancing its operability and academic significance. Consequently, this dissertation integrates the theory of land property rights system change with an empirical analysis of China's economic development, demonstrating substantial research potential.

Practical significance. This research grounded in the backdrop of China's rapid economic development, focuses on the role of land ownership reform in promoting economic development. It offers the following practical guidance for the future development of land ownership reform in China: It provides empirical evidence for formulating differentiated regional land policies (given regional differences due to political factors, differentiated land policies should be implemented based on regional development levels to promote coordinated development); it provides operational guidance for deepening the "separation of three rights" reform and improving the land transfer mechanism; it provides analytical tools for evaluating the effects of institutional reforms, helping policymakers predict the economic impact of institutional changes and improve the scientific and precise nature of institutional design; it provides practical guidance for the standardized construction of the land transfer market, and the research conclusions can be directly applied to guide the institutional design of the current rural land transfer market in China; it provides policy references for the optimal allocation of land resources in China's urban-rural integration development; and it provides early warning references for preventing risks in institutional reforms (the regional heterogeneity revealed in the research can help identify potential risk points in institutional reforms and provide a basis for formulating risk prevention and control plans).

Theoretical and methodological basis of the study. This research uses new institutional economics as its theoretical framework, relying primarily on North's theories of institutional change and property rights, and Coase's theory of transaction

costs. North's theory emphasizes the crucial role of property rights in providing incentives and safeguards in economic activities; Coase's theory focuses on the impact of transaction costs on the behavior of economic agents and their choice of organizational forms. Based on this, this dissertation analyzes the evolution of China's land property rights system and explores the impact of property rights changes on economic development. Methodologically, the research employs a counterfactual historical measurement method to construct indicators of land property rights changes. Using provincial panel data from 1980 to 2017, an empirical test is established through econometric analysis to examine the impact of economic and social transformation on land property rights changes and their economic development effects. Simultaneously, drawing on the frameworks of institutional economics regarding institutional endogeneity, institutional demand differences, and institutional performance analysis, an institutional perspective is introduced into empirical research on economic development, exploring the intrinsic link between institutional change and economic development.

Research instruments and methods equipment. To achieve the research objectives of this dissertation, the theoretical framework for the evolution of land property rights systems is constructed primarily through literature review, historical analysis, comparative analysis, and case studies. For empirical data processing and analysis, econometric modeling methods are mainly employed, including production function estimation, panel data regression analysis, mediation effect analysis, robustness testing, and counterhistorical econometric methods, to quantify the impact of changes in land property rights on economic development. This research uses provincial panel data to construct agricultural production function models and economic development models for estimation. Furthermore, to address potential endogeneity issues, instrumental variable methods (such as two-stage least squares, 2SLS) are used for estimation. The primary statistical analysis software used is STATA.

Research information base. The academic literature, scientific publications, and empirical data that form the basis of this research's information analysis come from the following sources: The retrieval of academic literature and scientific publications primarily relies on databases such as Google Scholar, Web of Science, CNKI, Scopus, and the Russian Science Citation Index (RSCI). Empirical data mainly comes from the "Compilation of Statistical Data of the People's Republic of China over the Past Sixty Years," the annual "China Statistical Yearbook," the annual "China Rural Statistical Yearbook," the annual "China Urban Statistical Yearbook," the "China Regional Economic Statistical Yearbook," the "China Urban and Rural Construction Statistical Yearbook," the annual statistical yearbooks of various provinces (autonomous regions and municipalities), the China Economic Net Statistical Database, data from the Rural Socio-Economic Survey Department of the National Bureau of Statistics, and the "China Rural Policy and Reform Statistical Yearbook," among other Chinese statistical materials.

Provisions for defense.

1. The evolution of land property rights systems is associated with the phenomenon of path dependency. This dependency implies the existence of a mechanism for the self-reinforcement of certain institutional changes. Since the onset of modern reforms and the implementation of the opening-up policy, the land property rights system in China has gradually evolved from the "separation of two rights" to the "separation of three rights" (ownership rights, contractual rights, and management rights), reflecting the specific nature of this type of dependency. State ownership under the people's commune system was relatively inefficient but remained stable for a long time. Based on the theory of path dependency, this paper formulates a theoretical explanation for the formation mechanism of this inefficient system and the reasons for its long-term persistence, thereby providing a new analytical perspective for understanding the specific features of the stages of the evolution of the land property rights system in China.

2. China's current land tenure and land use system faces challenges of adaptation. Due to the country's rapid urbanization and industrialization, the dual urban-rural structure is constantly being adjusted, and the modes of existence and implementation of collective ownership are continually being refined. This issue is examined in the context of how well the current land tenure and land use system meets the new requirements of agricultural and rural development, how well it adapts to the diversification of land use and the rationalization of land resource allocation in urban and rural areas, and how well it can maintain long-term stability.

3. One of the stated research hypotheses (H1) has been empirically confirmed: institutional changes in land property rights systems will promote local economic development. These changes can stimulate the internal motivation of economic actors, as well as facilitate the optimal allocation of land resources, and thus stimulate local economic development.

4. Economic and social transformation is an important driver of change in land tenure systems and plays a mediating role in the process by which changes in land tenure contribute to local economic development. Urbanization, industrialization, and market transformation are used as key indicators to measure economic and social transformation, and the research hypothesis (H2) is tested using a mediating effect model.

5. The empirical analysis confirmed that the impact of land tenure and land use changes on economic development varies significantly across China's eastern, central, and western regions. Significant differences in relatively similar institutional arrangements across regions are due to the influence of political factors on economic development. Land use changes in China exhibit significant regional heterogeneity, with political factors contributing to disparities in regional development. Therefore, when designing and implementing policies in this area, consideration should be given to the underlying interest structures and the political feasibility of institutional reforms, while avoiding the implementation of uniform policies.

6. Reform of the land rights system must take into account the interests of all stakeholders and the prospects for its political implementation. Otherwise, problems arise, such as "illegal construction" during land reform in Shenzhen, the distribution of benefits between farmers and the government during the implementation of the land ticket system in Chongqing, and the distribution of profits from the entry of collective land into the market in the Nanhai district. The various goals and strategies of the central government, local authorities, farmers, and developers must be taken into account when programming the necessary institutional changes.

7. Counterfactual historical measurement allowed us to quantitatively assess the institutional effectiveness of various property rights protection mechanisms. Specifically, this modeling was used in the study to construct an index of changes in land property rights. Using factor costs from the initial sample year as a benchmark and substituting them into agricultural production function models for different periods, while maintaining consistency between factor costs and the political environment, we indirectly measure differences in agricultural production under different property rights protection mechanisms, thereby quantifying the effectiveness of the property rights system. Existing studies have not quantified the impact of changes in property rights systems on economic development; this study addresses this.

Degree of reliability, approbation of research results.

This dissertation strictly adheres to academic research norms, ensuring the reliability of the research results. Throughout the research, it fully utilizes core concepts and methodologies of modern economic theory, employing rigorous scientific analytical tools and verified authoritative data. The theoretical foundation is based on new institutional economics, integrating historical evolution analysis, comparative institutional analysis, typical case studies, bibliometric analysis, and various econometric modeling techniques (including panel data fixed effects models, mediation effect transmission models, instrumental variable two-stage least squares

estimation, robustness checks, etc.). The empirical section uses provincial panel data from China from 1980 to 2017, constructing land ownership change indicators using the counterfactual historical measurement method. Regional and time fixed effects are incorporated into the model specification to effectively control estimation biases that may arise from omitted variables. Robustness checks are conducted by replacing core explanatory variables and introducing instrumental variables, further strengthening the reliability of the research conclusions. All data used are sourced from the "Compilation of Statistical Data of the People's Republic of China over the Past Sixty Years," annual "China Statistical Yearbooks," provincial statistical yearbooks, and multiple open data platforms and authoritative databases, ensuring the authenticity and credibility of the data sources.

The research findings of this dissertation were published and reported multiple times in Russian scientific journals and international academic conferences between 2020 and 2025, receiving recognition and positive feedback from the academic community. In practical application, the research results were submitted to the Henan Provincial Department of Agriculture and Rural Affairs through the author's institution (Xuchang University, Henan Province), providing theoretical reference for local land system reform. In November 2025, Henan Province's first "state-owned + collective" cross-ownership combined supply project for construction land was successfully implemented in Gongyi City, packaging 3.98 mu of state-owned land with 0.73 mu of collective land for supply, achieving "equal market access, equal rights, and equal prices." This innovative practice validates and adopts the policy recommendations of this research regarding "breaking down barriers between urban and rural land markets and achieving optimal allocation of land resources." Furthermore, the research findings of this dissertation have been integrated into the teaching of land economics and economic geography courses at Xuchang University, Henan Province, to guide undergraduate students' understanding of the theory and practice of land system reform.

Publications.

All major findings of this research were published in 7 scientific publications, 4 of which were in journals listed by the Russian Federation Higher Committee for the Evaluation of Scientific Research as required for major research findings in candidate and doctoral degrees, and 1 was indexed in the Scopus database. The total volume is 75 pages, of which the authors contributed 75 pages.

The structure and scope of dissertation. This dissertation includes an introduction, three chapters (nine sections in total), a conclusion, and a list of 265 references. It contains 3 formulas and 6 tables. The dissertation has a total length of 217 pages.

This research is divided into three chapters. The first chapter establishes the theoretical and conceptual framework for the study. This chapter introduces two concepts of land property rights and land policy. The theory of land property rights summarizes some changes affecting farmers and landowners after the founding of the People's Republic of China, focusing on analyzing the impact of these changes on China's economy. This chapter also studies some land polices from other countries for reference.

The second chapter explores the research methods of the relationship between land property rights and economic development. It begins by examining various mainstream models, analyzing their advantages and disadvantages, and identifying suitable methods and models for this research. Actual data is introduced to verify the research results, drawing the main conclusions of this study.

The third chapter compares examples of land policies in major cities and typical rural areas in different regions in China, using case analyses to verify the conclusions drawn in chapter two. It summarizes these examples and aspects of their formulation. The general part of the dissertation concludes the full text with sufficient theoretical and practical evidence. The entire research features clear logic, sufficient arguments, thorough viewpoints, is forward-looking and sustainable.

1. The property rights of land and the process of evolution

1.1 Conception and Components of Land Property Rights System

Property rights are the legal rights that grant individuals to own, use, develop and dispose of social resources [14]. This concept not only reflects the mutual relationship between individuals and resources, but also serves as an institutional arrangement that defines economic status and social relationships among people [15]. The establishment of property rights can stimulate and regulate people's economic behavior, thereby protecting the rights and interests of property owners [16]. The property rights system facilitates the optimal allocation, efficient operation, and equitable distribution of resources by enabling individuals to choose their production factors. This process promotes productivity and ultimately leads to common prosperity, and thereby establish a fair and reasonable social order [17]. The founding of New China marked not only the end of regime change, but more importantly, also the starting point of tortuous institutional changes[18]. Changes in land property rights have been integral to this institutional revolution[19]. These changes in land property rights fundamentally impact economic development.

Throughout the 70-year history of changes in the land property rights system in New China, it is essentially a process of dynamic adjustment and continuous reconfiguration of land rights and interests among the central government, local

[14] Demsetz, H. Toward a theory of property rights. In Classic papers in natural resource economics. // London: Palgrave Macmillan UK. 1974. P. 163-177.
[15] North, D. C., Wallis, J. J., & Weingast, B. R. Violence and social orders: A conceptual framework for interpreting recorded human history. // Cambridge University Press. 2009.
[16] Alchian, A. A., & Demsetz, H. The property right paradigm. // The journal of economic history. 1973. Vol. 33. No. 1, P. 16-27.
[17] Coase, R. H. The problem of social cost. // The journal of Law and Economics. 2013. Vol. 56. No. 4, P. 837-877.
[18] Lin, J. Y. Rural reforms and agricultural growth in China. // The American economic review. 1992. P. 34-51.
[19] Ho, P. Who owns China's land? Policies, property rights and deliberate institutional ambiguity. // The China Quarterly. 2001. No. 166, P. 394-421.

governments and farmers. Along with the transformation of the economic system, the land system has successively completed major changes from the "integration of ownership and use rights" to the "separation of the two rights", and then to the equalization of urban and rural land property rights benefits. Its change path has always been adapted to the needs of China's development stage. In essence, the dynamic balance between national development strategy, local government governance and farmers' land rights and interests is achieved through the adjustment and change of the land property rights system, which has a path-dependent change model[20]. Revealing the logic of this historical change theoretically will help to understand the difficulties and challenges encountered in the current process of comprehensively deepening the land system reform.

Land serves as bedrock of national governance, and the land system, being fundamental to a country's framework, intimately ties into the nation's destiny. Central to this system is the land property rights regime, which forms its core and foundation. At its essence, land ownership represents control over the means of production, highlighting its paramount importance. In the development and change process from the founding of the Communist Party of China to the founding of New China, the land property rights system occupies a central position in the Communist Party of China’s conception of the country’s basic economic system[21]. As long as the country's economic issues and economic system are involved, the issue of land ownership cannot be avoided. Therefore, only by understanding the development and changes of the land property rights system since t since the establishment of the People's Republic of China and the historical context of property rights forms in local economic development can we have a deeper understanding of the development trajectory of the land property rights system[22]. The economic

[20] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.41. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[21] Qian, Z. H. Research on the Change and Innovation of Rural Land System in China [J]. // China Land Science. 1998. No. 5, P. 30-33.
[22] Lin, G. C., & Ho, S. P. The state, land system, and land development processes in contemporary China. // Annals of

development of the land system since the founding of New China can better reveal China's contemporary land property rights system. Its influencing factors and its changing mechanism can better understand the trend of contemporary China's land property rights system and policies[23].

Incentive effect and allocation effect of land property rights system

Property rights serve as a social mechanism whose significance lies in enabling individuals to form rational expectations about their interactions with others. These expectations are codified through the laws, customs, and social morals, granting individuals the right to behave in certain ways that are recognized by their peers. The so-called incentive effect refers to the capacity of property rights to stimulate economic agents' internal motivation to engage in specific activities and mobilize their enthusiasm. Obviously, to achieve the intended purpose of property rights design, the individual benefits or costs of economic parties must be consistent with the social benefits or costs[24]. A well-structured property rights system encourages rational behavior, while a flawed one may lead economic agents to rationally engage in what might be considered "irrational behaviors[25].

Similarly, the rationality of the arrangement of land property rights system directly affects the enthusiasm and creativity of farmers' agricultural production. When the land property rights system can stimulate farmers' enthusiasm for production and management, the growth of agricultural economy will be significantly accelerated. Qu Futian and others believe that after the implementation of the household contract responsibility system in rural China, the internal rules of the land system have changed, and farmers have residual claim rights due to the implementation of the household contract responsibility system[26]. The

---

the Association of American Geographers. 2005. Vol. 95. No. 2, P. 411-436.

[23] Qian, Y. The institutional foundations of China's market transition. // Washington, DC: World Bank.1999. P.377-398.

[24] Eggertsson, Þ. Economic behavior and institutions: Principles of Neoinstitutional Economics [M].//Cambridge University Press. 1990.

[25] Furubotn, E. G., & Pejovich, S. Property rights and economic theory: a survey of recent literature. // Journal of economic literature. 1972. Vol. 10. No. 4, P. 1137-1162.

[26] Qiu, T., Zhang, D., Choy, S. B., & Luo, B. The interaction between informal and formal institutions: A case study of

internalization of the cost of laziness eliminates the incentive distortion of agricultural labor, maximizes the enthusiasm of laborers, and improves the productivity of the land.

Unlike one-dimensional studies, the existing literature generally explores two dimensions in assessing the incentive effects of land property rights systems: one is the intensity of incentives (quantitative dimension) and the other is the structure of incentives (qualitative dimension)[27]. Fan Wan xuan believes that the incentive of the land property rights system to farmers' efforts depends on the consistency of farmers' effort supply and income remuneration contained in the land property rights system[28]. Tian Guoqiang pointed out that although the land is still owned by the collective under the household contract responsibility system, on account of the synergistic efforts of all stakeholders and enhanced income levels, farmers' enthusiasm for production has significantly increased, ultimately leading to improved agricultural productivity[29].

The incentive structure inherent in the land property rights system is primarily reflected through the varying motivational drivers behind farmers' efforts. These diverse orientations prompt farmers to undertake distinct actions, ultimately yielding a range of differing outcomes for their interests. Sun He proved through experience that the internal incentive mechanism of the domestic contract management responsibility system has aroused the enthusiasm of farmers and played a positive role in promoting grain production[30]. This incentive effect is not only manifested in food production, but also in agricultural production, rural economy and even the entire national economy. Huang Shaoan et al divided the incentive effect of land

---

private land property rights in rural China. // Economic Analysis and Policy. 2021. No. 72, P. 578-591.

[27] Musole, M. Property rights, transaction costs and institutional change: Conceptual framework and literature review. // Progress in Planning. 2009. Vol. 71. No. 2, P. 43-85.

[28] Thomas, J. Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries. // eJADE: electronic Journal of Agricultural and Development Economics. 2006. Vol. 3. No. 2, P. 225-275.

[29] Hagedorn, K. Property rights reform on agricultural land in Central and Eastern Europe. // Quarterly Journal of International Agriculture. 2004. Vol. 43 No. 4, P. 409-438.

[30] Guo, Y., Cui, M., & Xu, Z. Performance environment, contract binding, and the contract structure of the farmland transfer market. // Land. 2023. Vol. 12. No. 8, P. 1582.

property right system into direct effect and indirect effect[31]. The direct effect refers to the fact that different land property rights systems have different motivations for people to contribute production factors such as land, labor, and fertilizers, so agricultural production is quite different. The effect means that if the same or comparable production factors are input, the utilization rate of the factors will be different under different land property rights systems, thus affecting agricultural growth.

The land property rights system[32] plays the role of allocating land resource elements. Different land property rights systems define the owners, method of utilization, and intensity of land resources, all of which subsequently impact the resource use. The institutional arrangement of the people's communes is intended to make the allocation of rural land resources collectively owned and labor-intensive, while the institutional arrangement of the household contract responsibility system inevitably requires that the allocation of rural land resources must be used by farmers. Yao Yang and Hu Hongshu believe that a property rights system that can adapt to market operations, that is, a land property rights system that is highly inclusive of land transfer in mountainous areas, can improve the efficiency of resource allocation[33]. Freer transaction rights, such as the purchase and sale of land use rights and leasehold rights, can facilitate land transfers.

In the case of an incomplete labor market, the free flow of land can drive farmers with lower marginal land yields to lease their land to farmers with higher marginal land yields, making farmers more confident in obtaining land yields. Increase the current investment incentives for farmers and improve the efficiency of land system allocation. In contrast, without the independent transaction of land

[31] Hong, W., Luo, B., & Hu, X. Land titling, land reallocation experience, and investment incentives: Evidence from rural China. // Land Use Policy. 2020. Vol. 90, 104271.

[32] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[33] Zhang, Y., Halder, P., Zhang, X., & Qu, M. Analyzing the deviation between farmers' Land transfer intention and behavior in China's impoverished mountainous Area: A Logistic-ISM model approach. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94, 104534.

property rights, the optimal combination of high-quality human resources and scarce land elements cannot be achieved, and the overall economic performance cannot be improved. The research shows that China's existing ambiguous land-transaction rights cannot avoid the dilemma that Bazel points out. Without a well-defined and well-enforced property rights system, people will inevitably compete for scarce economic resources and opportunities[34].

The stability effect and integrity effect of the land property rights system

Stable property rights are conducive to economic development, as investment is only active when there is a clear return[35]. In the context of the input-output market, the stability of land use rights is positively correlated with farmers' enthusiasm for investing in agricultural assets such as land[36]. The stability of land property rights under China's household contract responsibility system is mainly reflected in two aspects: the period of farmers' contracting and the adjustment period of farmers' contracted land. It is generally believed that the shorter the contract period and the more frequent adjustments, the more unstable the land property rights will be. The instability of land titles means farmers have no long-term expectations about the plots they use, reducing their incentive to invest in land.

Most studies indicate that stable land titles encourage farmers make long-term investments in there land[37]. Through the study of the implementation of land property rights in Hebei Province, it was found that farmers with long-term contracts are more willing to use organic fertilizers and special fertilizers. On the contrary, in rural areas where there are many changes and adjustments in land property rights policies, the amount and frequency of organic fertilizers and special fertilizers invested by farmers in the land are relatively small. Yao Yang, Yu Hai and others

[34] Barzel, Y., & Allen, D. W. Economic analysis of property rights [M]. // Cambridge university press. 2023.

[35] Demsetz, H. Industry structure, market rivalry, and public policy. // The Journal of Law and Economics. 1973. Vol. 16. No. 1, P. 1-9.

[36] Li, G., Rozelle, S., & Brandt, L. Tenure, land rights, and farmer investment incentives in China. // Agricultural economics. 1998. Vol. 19. No. 1-2, P. 63-71.

[37] Ma, X., Heerink, N., Van Ierland, E., Van Den Berg, M., & Shi, X. Land tenure security and land investments in Northwest China. // China Agricultural Economic Review. 2013. Vol. 5. No. 2, P. 281-307.

studied the stability effect of land property rights by taking farmers' future expectations of land adjustment as a variable. The findings show that stable land property rights promote farmers' long-term investment in land, which in turn promotes long-term agricultural growth. The empirical research results of Zhu Min et al. in Zhejiang, Henan, Jilin, and Jiangxi show that the stability of land contract rights has a positive impact on land investment. Farmers whose land has been partially adjusted are more willing to invest in land than those whose land has been interrupted and redistributed. When the actual land use rights are stable, resource-poor farmers will even turn their planned investment in other fixed assets into land investment.

Shi Xuhui's survey also shows that after the land contract period is extended by one year, some of the interviewed farmers are willing to invest in the contracted land in the medium and long term, while other farmers who are unwilling to invest in the contracted land think that the extension of the land contract period is difficult to achieve. It is also the main reason why they are reluctant to make long-term investment in contracted land[38]. Yu Hai et al. believed that considering that there can be large and small land adjustments in the same sample, simply using the number of large and small land adjustments to represent the stability of land rights will produce cross effects when estimating the model, so the types of land adjustments that occur are as follows: The samples were divided into four groups: large and small adjustments, large adjustments only, small adjustments only, and no land adjustments. The findings suggest that stable tenure rights help improve the long-term soil fertility of the land[39].

Zhou Qiren’s analysis of the Meitan case in Guizhou shows that stable land property rights can help mobilize farmers’ enthusiasm for land investment and

[38] Gong, M., Li, H., & Elahi, E. Three Rights Separation reform and its impact over farm’s productivity: A case study of China [J]. // Land use policy. 2022. No. 122, 106393.

[39] Shang, H., Yi, X., Yin, C., Chen, Y., & Zhang, Z. How does the stability of land management right (SLMR) affect family farms’ cultivated land protection and quality improvement behavior (CLPQIB) in China? // Land. 2021. Vol. 10. No. 10, P. 1052.

contribute to the sustainable use of land resources. Other studies have found that the stability of land property rights also affects farmers' short-term land investments[40]. How did Lingyun and others examine the stability of land property rights based on the differences between private land, quantitative land, responsibility land, purchased land, and open land. The study shows that the stability of land property rights has a dual impact on farmers' investment in cropland - both in terms of long-term cropland investment (e.g., land fertility enhancement) and in terms of shaping their short-term productive investment behavior[41]. Therefore, a reasonable land property rights system should be formulated to encourage farmers to invest in inputs represented by organic fertilizers, thereby increasing productivity in the long term.

The integrity of land property rights was examined from three aspects: the stability of land rights, land transaction rights and land use rights, and the evolution of China's land property rights system after the household contract responsibility system was systematically studied. On this basis, Yao Yang measured the impact of land property rights integrity on land productivity. Their results show that restrictions on land transaction rights have a negative impact on land productivity, while restrictions on land use rights can force farmers to maintain land input labor, thus increasing land productivity[42]. Liu Shouying divided China's land property rights into use rights, usufruct and transfer rights, and studied the impact of the integrity of these rights on farmers' behavior. The impact of the integrity of China's land property rights on productivity was analyzed from three aspects: the security of land property rights, transfer rights and operational autonomy.

Based on a survey of the current status of rural land property rights in various provinces in China[43] in 2008, Ye Jianping divided land property rights into four

[40] Nee, V., & Sijin, S. Institutional change and economic growth in China: The view from the villages. // The Journal of Asian Studies. 1990. Vol.49. No.1, P. 3-25.
[41] Cao, Y., Bai, Y., & Zhang, L. The impact of farmland property rights security on the farmland investment in rural China. // Land Use Policy. 2020. No.97, 104736.
[42] Fei, R., Lin, Z., & Chunga, J. How land transfer affects agricultural land use efficiency: Evidence from China's agricultural sector. // Land Use Policy. 2021. No.103, 105300.
[43] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i

main aspects: land use rights, land stabilization rights, transfer rights and usufruct. The results of the study show that the integrity of China's land property rights is different from the ranking of regional economic strength, showing regional heterogeneity, showing the spatial characteristics of "high in the north and low in the south, high in the west and low in the east", and presenting a stepped distribution pattern of Northeast (highest) > West > Central > Eastern coastal areas (lowest)[44].The speed of reform and improvement of land property rights is not as fast as the speed of economic development; during the same period, the degree of coordination with economic development is getting bigger[45]. Huang Xiaofeng and others divided land property rights into use rights, usufruct and transfer rights, and took Hunan Province as an example to conduct a comprehensive investigation of the land property rights structure[46]. Wu Jian measured the security of rural land rights in China's provinces from four factors: land term, security, rights intensity and land adjustment[47].

Economic review of institutional theory.

Around the 1970s, research aimed at explaining economic growth was largely driven by long-term economic history research, which eventually incorporated institutional factors into the explanation of economic growth. In his research, North rediscovered the important role of institutional factors in economic growth. His new economic history theory and institutional change theory made him a representative figure of institutional economics, and therefore won the 1993 Nobel Prize in Economics[48].

---

upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[44] Lai, M., Li, W., Gao, Z., & Xing, Z. Evaluation, mechanism and policy implications of the symbiotic relationship among rural digitization, agricultural development and farmer enrichment: Evidence from digital village pilots in China. // Frontiers in Environmental Science.2024. No.12, 1361633.

[45] Liu, Y., Lu, S., & Chen, Y. Spatio-temporal change of urban–rural equalized development patterns in China and its driving factors. // Journal of Rural Studies.2013. No. 32, P. 320-330.

[46] Guo, L., Guo, L., Li, J., Zhao, Y., & Jiang, G. Analysis of spatial and temporal variation and influencing factors of rural land dependence from the perspective of human-land relationship. // Sustainability. 2023.Vol.15. No. 13, 9861.

[47] Brandt, L., Huang, J., Li, G., & Rozelle, S. Land rights in rural China: Facts, fictions and issues. // The China Journal. 2002. No.47, P. 67-97.

[48] Nordhaus, W. D. Managing the commons: The economics of climate change [J]. // 1994.

North found that between 1600 and 1850, although shipping technology did not change, shipping system and organizational changes reduced transportation costs and increased productivity[49]. He believes that effective institutional arrangements can provide people with appropriate incentives and are the key to ensuring economic growth, among which the property rights system is the most important[50]. North defines institutions as "the rules, procedures, and codes of conduct that govern the way economic units cooperate and compete." Institutional change refers to the innovation and change of the institutional framework, which is caused by the imbalance of institutional supply and demand. Institutional change can be categorized into two primary modes: bottom-up institutional change (also called demand-driven institutional change) and top-down institutional change (also called supply-driven institutional change)[51]. The forces that determine institutional change come from whether the benefits of change are greater than the costs of change. Only when the expected benefits exceed the expected costs, economic entities will promote the realization of institutional changes.

North's early investigations used institutions as exogenous variables, economic growth as a function of capital, labor and technical parameters, and used statistical methods to analyze the economic growth process of some countries, regions and industries in history. North found that there was no technological advancement in world shipping between 1600 and 1850, but efficiency greatly increased during this period. The study found that technology has not changed, but shipping systems and organizations have changed, resulting in lower shipping costs and increased maritime productivity. In "The Rise of the Western World"[52], North believes that institutional factors are the key to economic growth. Systems that can

[49] North, D. C. Sources of productivity change in ocean shipping, 1600-1850. // Journal of Political Economy. 1968. Vol.76. No.5, P. 953-970.
[50] North, D. C., & Thomas, R. P. The rise of the western world: A new economic history[M]. //Cambridge university press.1973.
[51] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.
[52] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

provide effective incentives for people are the decisive factor in ensuring economic growth, among which property rights are the most important[53]. "The development of efficient economic organizations in Western Europe is It's the reason for the rise of the West. "

At the same time, France and Spain lagged behind because they did not have similar institutional structures that could effectively protect private property and limit imperial power, nor did they provide appropriate incentives for individual innovation[54]. The contemporary relative backwardness of Latin America, Africa, and Asia is the result of inefficient economic organization[55]. Some other economists (Jones) also believe that insufficient institutions make the accumulation of technological progress and the potentially huge market inefficient, which is also an important reason why the Industrial Revolution did not occur in Asia[56] [57]. In short, the study of economic growth is inseparable from the study of innovation and institutional change. In economic life, the division of labor continues to deepen, the transaction chain continues to lengthen, the information asymmetry between people becomes more and more serious, and transaction costs continue to increase[58]. Institutional innovation reduces transaction costs, making transaction activities more and more complex[59]. In increasingly complex transactions, people's economic interactions rely heavily on reliable and fairly regular patterns of behavior[60].

---

[53] Цуй, И. Исследование неизбежности китаизации марксизма .// Контекст и рефлексия: философия о мире и человеке. 2023. Vol.12. No.9A, P. 114-122. DOI: 10.34670/AR.2023.55.69.017.

[54] North, D. C., & Weingast, B. R. Constitutions and commitment: the evolution of institutions governing public choice in seventeenth-century England. // The journal of economic history. 1989. Vol. 49. No.4, P. 803-832.

[55] Robinson, J. A., & Acemoglu, D. Why nations fail: The origins of power, prosperity and poverty [M]
. // London: Profile. 2012. P. 45-47.

[56] Jones, E. L. The European miracle: environments, economies and geopolitics in the history of Europe and Asia [M]. // Cambridge University Press. 2003.

[57] Acemoglu, D. Introduction to economic growth. // Journal of economic theory. 2012. Vol.147. No. 2, P. 545-550.

[58] Eccles, R. G. The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting [J]. // 1987. P.602-605.

[59] Coase, R. H. The nature of the firm (1937) [J]. // The nature of the firm: origins, evolution, and development. 1993. P. 18-33.

[60] Arrow, K. J. The limits of organization [M]. // WW Norton & Company.1974.

A system, that is, a system in the economic sense, "is a set of established rules, obedience procedures, and moral and ethical standards for behavior." North calls it "institutional arrangement[61]." Institutional arrangements refer to the arrangements that govern the way economic units cooperate and compete[62]. Institutional arrangements are designed to provide a means of generating additional income from the cooperation of its members or to provide a mechanism for effecting changes in laws or property rights that alter the way in which individuals or groups compete legally[63].Institutional change can be understood as the process of negating and replacing the unscientific and inefficient old system with a better and more efficient new system, which can also be described as institutional innovation[64].

Generally, we define institutions as the norms, rules and regulations used by a society to regulate individual and collective behavior, which have a profound impact on social, political, economic[65] and other fields. When institutions are impacted by external factors, it may lead to institutional imbalance, which in turn triggers the emergence of institutional change[66]. These external factors include changes in demand, the impact of new technologies, progress in social sciences, and changes in preferences[67]. Institutions without the threat of negative factors are balanced, which is consistent with institutional stability. Institutions impacted by external factors will be unstable, non-equilibrium, and have the possibility of institutional change[68].

[61] Williamson, O. E. Transaction cost economics. // Handbook of industrial organization. 1989. No.1, P. 135-182.

[62] Ostrom, E. Coping with tragedies of the commons. //Annual review of political science.1999. Vol.2. No.1, P. 493-535.

[63] Coase, R. H. The firm, the market, and the law [M]. // University of Chicago press. 2012. P. 114-115.

[64] Grief, A. Institutions and the path to the modern economy: Lessons from medieval trade[M]. // Cambridge University Press. 2006. P.30-32.

[65] Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.

[66] Ostrom, E. Governing the commons: The evolution of institutions for collective action [M]. //Cambridge university press. 1990.

[67] Simon, H. A. Models of bounded rationality: Empirically grounded economic reason [M]. // MIT press. 1997. Vol. 3.

[68] Lane, J. E. Why Nations Fail. The Origins of Power, Prosperity and Poverty. // International Journal of Social Economics. 2014. Vol.41. No.7, P. 627-628.

When the benefits of institutional change are greater than the costs of institutional change, institutional change will occur[69].

Institutional change is a process of conflict and game, and is the result of public choice. The power of the subject of institutional change determines the speed, direction and results of institutional change. The initiator of institutional change is the subject of institutional innovation, which can be an individual, a collective, a government, or a non-profit organization. In order for institutional change to succeed, it must require innovators, responders, implementers and executors[70]. According to the different subjects of institutional change, institutional change can be divided into two basic types: bottom-up induced institutional change (also called demand-led institutional change) and top-down mandatory institutional change (also called supply-led institutional change)[71]. According to the scale of change, it can be divided into overall change (national or regional institutional change) and local change (institutional change of a single system or individual region). According to the speed of change, it can be divided into radical institutional change (sudden institutional change) and gradual institutional change (smooth transition institutional change)[72].

Since China's reform and opening up, the government has entered into a process of institutional reform[73]. In the past, the purely planned government is changing to a market-oriented government, the centralized government with decision-making is changing to a democratic government and participatory government, and the government governance of a single power center is changing to

[69] Schotter, A. The economic theory of social institutions [J]. // Cambridge Books. 2008.

[70] Libecap, G. D. Distributional issues in contracting for property rights [J]. //Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft.1989. P. 6-24.

[71] Lin, J. Y. The Needham puzzle: Why the industrial revolution did not originate in China. // Economic development and cultural change.1995. Vol.43. No.2, P.269-292.

[72] Fang, Y., & Li, J. A study of non-grid-connected wind power industry development path choice based on new institutional economics [C]. // 2010 World Non-Grid-Connected Wind Power and Energy Conference. IEEE. 2010. P.1-6.

[73] Naughton, B. J. The Chinese economy: Transitions and growth [M]. // MIT press.2006.

autocracy and decentralization in the governance of the central government[74]. Among them, the rise of polycentric governance methods has attracted the attention of all sectors of society. This is mainly reflected in the devolution of power from the central single power center to local governments in the past, and the return of power to society[75]. The diversification of social interests and the improvement of local autonomous governance have in turn further promoted the deepening of the governance reform of our country's government system[76].

Wu Jinglian believes that systems are more important than technology; Zou Dongtao believes that systems are the main productive force[77] [78]. The reason why Tian Ji was able to win the horse race was, in a sense, the result of institutional changes[79]. During the planned economic system and the transition period, the guidance of my country's economic development was mainly in the hands of the government. The main body of activities under the market economic system is "economic man", while under my country's current socialist market economic system, "political man" plays the main role. Obviously, "politicians" have their own ideas, mentality and interests behind their economic behavior[80]. We can find that modern roads and buildings are often understood by local government officials at all levels as "basic features of modernization."[81] Due to its clarity and measurability, this modern hardware plays an important role in the evaluation of "performance" in official promotions[82]. Therefore, "government behavior" is to a large extent

[74] Fewsmith, J. The logic and limits of political reform in China [M]. //Cambridge University Press. 2013.
[75] Tsai, L. L. Accountability without democracy: Solidary groups and public goods provision in rural China[M]. // Cambridge University Press. 2007.
[76] Oi, J. C. State and peasant in contemporary China: The political economy of village government . [M] //Univ of California Press. 1989. Vol. 30.
[77] Hui, W., & Karl, R. E. Contemporary Chinese thought and the question of modernity. //Social text. 1998. No.55, P. 9-44.
[78] Hou, C. C., & Hou, J. W. Evolution of economic institutions and China’s economic reform. //The Social Science Journal. 2002. Vol.39. No.3, P.363-379.
[79] McMillan, J. Reinventing the bazaar: A natural history of markets [M]. //WW Norton & Company. 2003.
[80] Shirk, S. L. The political logic of economic reform in China [M]. //Univ of California Press. 1993. Vol.24.
[81] Landry, P. F. Decentralized Authoritarianism in China: the Communist Party's control of local elites in the post-Mao era[M]. // Cambridge University Press. 2008.
[82] Edin, M. Remaking the communist party-state: The cadre responsibility system at the local level in China. //China:

"performance investment" made by officials themselves. For example, where will the huge amounts of money needed to invest in urban infrastructure come from? It's nothing more than borrowing money from banks and collecting money from farmers[83]. In the absence of transparency and oversight, it is difficult to prevent contractors from seeking contractual rights in the form of bribes[84]. Asking for such a huge and hidden bribe is the motivation for "politicians" to seek political achievements[85]. However, if so many bank loans are solidified into "modern style" reinforced concrete, what impact will this have on our country's economic development[86]?

The full implementation of the reform and opening-up policy after 1979 meant the end of the old planned economic system, and for China, the establishment and improvement of the socialist market economic system required a long process of exploration. The transitional system during this transitional period cannot comprehensively and effectively guide people's selfish behaviors, nor can it comprehensively and effectively curb selfish and self-harming behaviors[87]. Therefore, the behavior of people in the transition period will inevitably be chaotic and anomie to a certain extent[88]. The immaturity of the system determines the rational behavior of individuals in this institutional environment. On the one hand, they begin to be guided by new systems and mechanisms. The method of cooperative games is based on force, strategy and even fraud, power and violence to

---

An International Journal. 2003. Vol. 1. No.01, P. 1-15.

[83] Wu, H. China's Urbanization and Rural-to-Urban Migration: Estimates and Analysis in a Perspective of Economic Development in Pre-and Post-Reform Periods [R]. //University of Adelaide, Chinese Economies Research Centre. 1991. No. 1991-08.

[84] Gong, T. Corruption and local governance: the double identity of Chinese local governments in market reform. // The Pacific Review. 2006. Vol.19. No.1, P.85-102.

[85] Manion, M. Corruption by design: Building clean government in mainland China and Hong Kong[M]. //Harvard University Press.2004.

[86] Xu, C. The fundamental institutions of China's reforms and development. // Journal of economic literature. 2011. Vol.49. No.4, P.1076-1151.

[87] WORKED, A. P. R. T. How Reform Worked in China [J]. // In Search of Prosperity: Analytic Narratives on Economic Growth. 2003. P. 297.

[88] Yang, D. L. China's Trapped Transition: The Limits of Developmental Autocracy. By MINXIN PEI [Cambridge, MA: Harvard University Press, 2006. 294 pp. $45.00. ISBN 0-674-02195-9.] [J]. //The China Quarterly. 2006. No.188, P. 1118-1120.

pursue personal interests. Maximizing, social order is maintained in part by non-institutional equilibrium[89].

From an economic perspective, the three core concepts of institutional analysis are property rights system, the behavior of property rights subjects, and the efficiency of property rights implementation[90]. Among them, the property rights system is the core driving force, and its main function is to reduce transaction costs and improve resource allocation efficiency[91]; the property rights subject is a natural person, legal person, organization or country that has exclusive rights to property ownership, and the property rights subject has ownership, use rights, income rights, and disposal rights over the[92] property; property rights efficiency refers to the economic benefits and efficiency levels generated by the property rights system during its operation, which can be used to evaluate the efficiency of the property rights system in resource allocation, economic incentives[93], innovation promotion, and market operation. In simple terms, the higher the property rights efficiency, the better the performance of the property rights system in promoting economic development and improving resource allocation efficiency. The three are closely linked and promote each other: the property rights system affects the behavior of the property rights subject, the behavior of the property rights subject determines the implementation efficiency of the property rights system, and the improvement of efficiency promotes the change of the property rights system. The circular interaction, causal relationship, dependency relationship and operation mechanism between the three elements are the research objects and contents of institutional

---

[89] Nee, V., & Opper, S. Capitalism from below: Markets and institutional change in China[M]. //Harvard University Press. 2012.

[90] Williamson, O. E. The economic institutions of capitalism. Firms, markets, relational contracting. In Das Summa Summarum des Management: Die 25 wichtigsten Werke für Strategie, Führung und Veränderung . //Wiesbaden: Gabler. 1985. P.61-75.

[91] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

[92] Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.

[93] Лю, Ц. Механизм формирования и перспективы развития водного рынка (Doctoral dissertation, Рос. гос. геологоразведоч. ун-т им. С. Орджоникидзе (РГГРУ)). // 2015.

analysis [94]. The pursuit of human happiness and human development is the main line of system analysis[95].

Institutional change is the process of institutional substitution, conversion and transaction. New institutional economics studies institutional change under the framework of "supply and demand" [96]. From the perspective of demand for institutional change, when the income increases brought by externalities, economies of scale, risks and transaction costs cannot be realized within the existing institutional framework, new institutional innovations will emerge, making these potential income increases a Reality[97]. Provided that the anticipated advantages of institutional change outweigh the expected costs, the institution will change [98]. In The Rise of the Western World, North emphasized that an effective property rights system was crucial to economic growth. After systematic research and careful summary, North published his epoch-making masterpiece "Structure and Change in Economic History" in 1981, marking the formal formation of North's institutional change theory based on property rights theory, state theory and ideology theory[99]. North's analytical framework was constructed based on these three theories.

In North's analytical framework, he used two basic pillar systems to explain the fundamental causes of economic growth and recession, namely property rights theory and state theory[100]. The theoretical implication of North's explanation of institutional change is that a reasonable property rights system is the result of the country's reasonable design. He believes that effective property rights are the key to

---

[94] North, D. C. Understanding the process of economic change. In Worlds of capitalism. //Routledge. 2012. P.107-120.

[95] Sen, A. Development as freedom (1999) [J].// The globalization and development reader: Perspectives on development and global change. 2014. P. 525.

[96] Martinussen, J. D. (Ed.). New institutional economics and development theory [M]. // International Development Studies, Roskilde University. 1993.

[97] North, D. C. Structure and change in economic history. (No Title) [J]. // 1981.

[98] Nayyar, D. Institutional change and economic development [M]. // Anthem Press. 2007.

[99] Лю, Ц. Механизм формирования и перспективы развития водного рынка (Doctoral dissertation, Рос. гос. геологоразведоч. ун-т им. С. Орджоникидзе (РГГРУ)). // 2015.

[100] Acemoglu, D., & Robinson, J. A. Economic origins of dictatorship and democracy [M]. // Cambridge university press. 2005.

economic growth[101]. If a society's property rights system can clearly define individual property rights and provide effective protection for them, it can reduce the costs and expenses of economic activities and bring individual interests closer to society[102]. It has the function of stimulating individual innovation and improving the overall social and economic benefits[103]. On the other hand, property rights have the attributes of public goods, and their establishment must involve the participation of the state[104]. As an institution with legal violence and natural monopoly status, the state is in a favorable position to establish and protect property rights[105]. Due to the country's economies of scale, it provides basic rules for property rights structures that can reduce transaction costs[106]. At the same time, people are also willing to exchange certain restrictions on the supply of benefits and rights in exchange for the state's protection of property rights, but this price is limited to the benefits generated by property rights protection[107]. Since the state is also an economic man that pursues the maximization of its own interests, it often does not hesitate to harm individuals' property rights and the innovation enthusiasm of individual economic activities in order to maximize its own interests, thus leading to economic recession[108]. This is a constructivist view of institutional change, that is, institutional change caused by the

[101] De Soto, H., & Diaz, H. P. The mystery of capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. // Canadian Journal of Latin American & Caribbean Studies. 2002. Vol.27. No.53, P.172.
[102] Hayek, F. A. The principles of a liberal social order [J]. // politico. 1966. P. 601-618.
[103] Demsetz, H. Toward a theory of property rights II: The competition between private and collective ownership. // The Journal of Legal Studies. 2002. Vol.31. No. S2, P. S653-S672.
[104] Gatti, D. D., Gallegati, M., & Minsky, H. P. Financial institutions, economic policy, and the dynamic behavior of the economy [R]. // Working Paper. 1994. No.126.
[105] Stiglitz, J. E., & Rosengard, J. K. Economics of the public sector: Fourth international student edition [M]. // WW Norton & Company. 2015.
[106] Samuels, W. J. The New Palgrave: A Dictionary of Economics. John Eatwell, Murray Milgate, and Peter Newman (editors). // New York: Stockton Press, 1987,(4 volumes) 949, 1044, 1085, and 1025 pages. Economics & Philosophy. 1990. Vol.6. No.2, P.301-309.
[107] Acemoglu, D., & Johnson, S. Unbundling institutions [J]. // Journal of political Economy. 2005. Vol.113. No.5, P. 949-995.
[108] Buchanan, J. M., & Tullock, G. The calculus of consent: Logical foundations of constitutional democracy [M]. // University of Michigan press. 1965. Vol. 100.

will of the state, and thus the necessary constraints on state behavior become the proper meaning of North's institutional change theory[109].

The combination of property rights theory and institutional change is North's important theoretical contribution. North posits that the property rights theory, as formulated by Coase and other scholars, offers valuable insights into understanding the mechanisms behind the reduction of transaction costs and the evolution of economic organizations throughout[110]. According to property rights theory, under the constraints of existing technology, information costs and future uncertainty, in a world full of scarcity and competition, the form of property rights with the lowest cost to solve problems will be effective[111]. Competition will replace inefficient forms of economic organization with effective forms of economic organization, which is why humans strive to continuously reduce transaction costs[112]. Valid property rights must be competitive or excludable and, therefore, property rights must be clearly defined, which helps reduce future uncertainty and thereby reduce the likelihood of opportunistic behavior that would otherwise result in a transaction or contract being less agreed.

North believes that the property rights structure mainly promotes institutional changes in the following aspects: First, relying on the property rights structure to create an effective market[113]. Neoclassical economic theory believes that the effectiveness of the market depends entirely on sufficient competition[114]. North's research found that market efficiency means correctly defining and exercising

---

[109] Aoki, M. Toward a comparative institutional analysis [M]. // MIT press. 2001.

[110] Maghsoodi, H. R., & Masoominia, M. J. (2023). A Critical Review on the Book “Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty”. // Pizhuhish nāmah-i intiqādī-i mutūn va barnāmah hā-yi ʿulūm-i insāni (Critical Studies in Texts & Programs of Human Sciences). 2023. Vol.22. No.10, P. 1-25.

[111] Barzel, Y. A theory of the state: economic rights, legal rights, and the scope of the state[M]. // Cambridge University Press. 2002.

[112] Alchian, A. A. Some economics of property rights[J]. // politico. 1965. P. 816-829.

[113] Williamson, O. E. The new institutional economics: taking stock, looking ahead. // Journal of economic literature. 2000. Vol.38. No.3, P.595-613.

[114] Stigler, G. J. A theory of delivered price systems. // The American Economic Review. 1949. Vol. 39. No.6, P. 1144-1159.

property rights and creating a series of constraints that promote productivity[115]. In the face of a market with incomplete information, the property rights structure and its exercise and confirmation can reduce or completely eliminate uncertainty[116]. North believes that the fundamental cause of market inefficiency is the inefficiency of the property rights structure, so an important content of institutional innovation is the innovation of the property rights structure[117]. On the other hand, technological changes and the expansion of more efficient markets will eventually lead to conflicts with the original property rights structure, resulting in a relatively inefficient property rights structure. In this case, it is necessary to adjust the property rights structure and innovate the property rights structure.

The second is to rely on the property rights structure to promote technological progress. North believes that the increase in the speed of technological progress is not only due to the expansion of market size. The profitability of investing in new knowledge and developing new technologies requires the establishment of a certain degree of knowledge and innovation property rights[118]. Without property rights, new technologies are easily available and the incentive to invent is lost[119]. Although the social rate of return for the development of new technologies has always been high, historically, the development speed of new technologies has been very slow. The problem is that "innovation cannot establish systematic property rights."[120] One set of incentives to encourage technological change and increase the rate of return on private innovation to something close to the rate of return on innovation is clear

[115] Alchian, A. A., & Demsetz, H. Production, information costs, and economic organization. // The American economic review. 1972. Vol. 62. No.5, P. 777-795.
[116] Arrow, K. J. The economics of information [M]. // Harvard University Press. 1984. Vol.4.
[117] Libecap, G. D. Contracting for Property Rights [J]. // Property Rights: Cooperation, Conflict, and Law. 2003.
[118] Romer, P. M. Endogenous technological change. // Journal of political Economy. 1990. Vol. 98. No.5, Part 2, P. S71-S102.
[119] Scotchmer, S. Innovation and incentives [M]. // MIT press. 2004.
[120] Freeman, C. Invention, Growth, and Welfare: A Theoretical Treatment of Technological Change by William D. Nordhaus. // Technology and Culture. 1971. Vol.12. No.2, P. 375-376.

property rights for innovations. Trademark, copyright, trade secret, and patent laws are designed to provide inventors with a degree of exclusivity[121].

Oliver Williamson is an important scholar in the field of institutional economics, and his contributions are mainly reflected in transaction cost theory. He believes that transaction costs refer to various expenses incurred when conducting transactions in the market economy, including information collection, negotiation, contract writing, supervision and execution, etc. Williamson emphasized the impact of transaction costs in determining the choice between markets and hierarchies (i.e., organizational forms within firms) and on institutional design. Williamson systematically explored transaction cost theory and applied it to explain the choice of corporate organizational forms. He believes that when the transaction costs of market transactions are higher than the costs of transactions within the enterprise, enterprises tend to adopt hierarchical organizational forms. On the contrary, when the transaction costs of market transactions are lower than the costs of internal transactions of the enterprise, enterprises tend to adopt market mechanisms[122].

Ronald Coase proposed the famous "Coase Theorem" based on his research on transaction costs and firm theory. The Coase theorem states that in the absence of transaction costs, resources will be allocated efficiently and will not be affected by resource ownership, because the market mechanism will automatically guide resources to the optimal allocation state through price signals. However, when transaction costs exist, the allocation of resources is no longer completely effective, but will be affected by transaction costs, resulting in incomplete resource allocation. Coase's research also emphasized the importance of institutions in solving resource

[121] Mazzoleni, R., & Nelson, R. R. Economic theories about the benefits and costs of patents. // Journal of economic issues. 1998. Vol. 32. No.4, P.1031-1052.

[122] Williamson, O. E. Markets and hierarchies: analysis and antitrust implications: a study in the economics of internal organization [J]. // University of Illinois at Urbana-Champaign's Academy for Entrepreneurial Leadership Historical Research Reference in Entrepreneurship. 1975.

allocation problems. He believes that institutions can improve the efficiency of resource allocation by reducing transaction costs and promoting information flow[123].

Volchik Vyacheslav Vitalievich innovated and developed the theory of institutional economics. Through theoretical analysis and case studies, he explored the relationship between technological progress and institutional changes under different economic systems. Through case analysis and comparative studies, he explored the economic modernization process of different countries and regions, summarized experience and lessons taught by the changes and adjustments of China's economy institutions. It is confirmed that institutional innovation is a key factor in promoting technological progress and improving economic benefits. By improving the institutional environment, technological progress and economic development can be promoted[124]. By adapting to and promoting changes in the economic order, economic institutions can promote the healthy development of the economy and social progress[125] [126]. Volchik Vyacheslav Vitalievich also emphasized the importance of "narrative" in understanding economic institutions, arguing that by analyzing the theories and views of different economists (i.e., " narrative "), it revealed how " narrative" and " in-situational " jointly shape the economy development path. A more comprehensive understanding of the internal logic of the economy and the impact of the external environment provides new theoretical frameworks and methods for economics research[127].

The impact of path dependence on institutional change in NIE.

[123] Pearce, D. The Valuation of Social Cost (Routledge Revivals) [M]. // Routledge. 2014.

[124] Цуй, И. Исследование неизбежности китаизации марксизма.// Контекст и рефлексия: философия о мире и человеке. 2023. Vol. 12 . No.9A, P. 114-122. DOI: 10.34670/AR.2023.55.69.017.

[125] Вольчик, В. В., & Кривошеева-Медянцева, Д. Д. Институты, технологии и возрастающая отдача. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2015. Vol.7. No.1, P. 45-58.

[126] Вольчик, В. В., & Кот, В. В. Институциональные изменения в контексте модернизации хозяйственных порядков. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2013. Vol. 5. No.4, P. 36-57.

[127] Вольчик, В. В. , & Кот, В. В. Нарративная и институциональная экономика. // Journal of institutional studies (Журнал институциональных исследований). 2017. Vol. 9. No.4, P.132-143.

New institutional economics (NIE) emphasizes the role of economic systems and institutional arrangements in influencing economic behavior and outcomes[128], and considers institutions as one of the most crucial factors in economic development. Many economic problems are not only led by natural forces, but also by institutional regulations and agreements. New institutional economics explores economic issues from an institutional perspective, focusing on transaction costs and property rights issues in the study of economic problems. NIE was named by Oliver E. Williamson. Common theories of NIE encompass transaction expenditure theory, institutional change theory，property rights theory, and enterprise theory.

Ronald Coase posed famous questions (1937): "Why do firms exist? Why can’t markets organize economic activites?" His answer was that using markets to organize transactions requires costs, and that firms can reduce these costs under certain conditions. Later, in 1960, Coase articulated the concept of transaction costs and expanded on their role, showing that when transaction costs are positive (which they almost always are), institutions are essential for economic organization. Three scholars played a central role in developing and disseminating different branches of the NIE, building on the foundations laid by Coase: Williamson, North, and Ostrom.

Oliver Williamson saw the potential of Coase's transaction cost approach as a method for analyzing various organizations. His research transforms the abstract concept of transaction costs into a measurable analytical tool, which not only analyzes the key attributes that affect these costs, but also systematically explains the trade-offs and logic faced by economic entities when making decisions in different development models. Williamson initially focused on the balance between the two poles of market and joint venture(hierarchy), and later expanding to other arrangements that combine and transcend the characteristics of firms and markets (such as franchising), which he called "hybrids" [129]. This became known as

[128] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.
[129] Williamson, O. E. The vertical integration of production: market failure considerations. // The American economic

transaction cost economics (TCE) and and initiated a research trend on contracts. He treated contracts as the primary means to monitor the risks troubling transactions, thereby reducing uncertainty[130].

Douglas North was also dissatisfied with the mainstream approaches to growth and development, which focused on capital accumulation and the trade-off between capital and labor. Adam Smith posed a famous question: Why are some nations rich while others are poor? North identified institutions as key explanatory factors for growth and development. He analyzed two complementary variables that determine national wealth: property rights as incentives for innovation and transaction costs as barriers to trade expansion[131].

Elinor Ostrom focuses on resources that are not owned by privately individulas or states but rather held by communities, such as common forests, shared fisheries, commual irrigation systems, common lands, etc [132] .She conducted in-depth empirical analyses of these common resources and their governance, which led her to focus on institutions that support collective action. These institutions enable some communities to avoid the "tragedy of the commons," where resources without state or private property rights are overused[133].

The Austrian School of Economics, starting with its founder Menger and carried forward by Mises and Hayek, has always attached importance to institutional research and regarded it as a core issue. They believe that business life always exists within the institutional framework. Economics requires not only theoretical and applied research, but also research on the institutional framework. It can also be said that the Austrian School of Economics pioneered and developed modern real

---

review. 1971. Vol. 61. No.2, P. 112-123.

[130] Davis, L., & North, D. Institutional change and American economic growth: A first step towards a theory of institutional innovation. //The journal of economic history. 1970. Vol. 30. No.1, P. 131-149.

[131] Ostsrom, E. Incentives, rules of the game and development [M] . // Washington, DC: World Bank. 1995. P. 207-234.

[132] As Institutionalists, A. Evolution and Economics: Austrians as Institutionalists [J]. // Modern Austrian Economics. 2024. Vol.3. No.6, P.1.

[133] Carl, M., & Foley, C. A. On the origin of money. [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.1. P. 91-106.

institutional economics. The basic characteristics of the school's research and analysis methods can be expressed as follows:(1) institutions tend to emerge and change through spontaneous emergent processes; and (2) different institutional arrangements have different impacts on the creation of knowledge and the dissemination of information. For example, Menger explained the origin of money as "a spontaneous result,the undesigned outcome of particular individual efforts by members of society," rather than as a legal institution imposed by the state. Hayek (1988) extended the concept of spontaneous order to explain the emergence of other market institutions such as law, including property law. It is the emergence of these institutions that makes the "big society" possible, where individuals routinely make purchases and exchange without knowing each other[134]. Mises argued that: "without private property, there can be no exchange; without exchange, there can be no rate of exchange or price; without price, we cannot solve the economic problem of how to make rational production decisions". From the Austrian perspective, property rights play a crucial role in creating knowledge about the opportunity costs of resources[135].

New institutional economists ponder Adam Smith's question: Why are some nations rich while others are poor? Initially, these studies focused on confirming that institutions are a significant determinant of economic development and predominant over other explanations. These studies indicate that the impact of institutions is not only significant but also persistent. To explain this persistence as well as the reasons and timing for institutional change, new institutionalists have concentrated their research on four themes: powerful elites; path dependence; beliefs; and recently, culture[136]. Here, our focus is on how path dependence influences institutional change.

---

[134] Hayek, F. A. The fatal conceit: The errors of socialism [M]. // Routledge. 2013.

[135] Von Mises, L. Economic Calculation in the Socialist Commonwealth 1 [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.3. P. 3-31.

[136] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

Path-Dependence refers to the phenomenon in human societies where technological evolution or institutional changes exhibits a kind of inertia similar to that found in physics, that is, once a certain path is entered (whether "good" or "bad"), factors such as economies of scale, learning effects, coordination effects, adaptive expectations, and constraints from vested interest , can create a dependency on that path.

Rosenberg advocated the use of path dependence as a tool to study economic development, arguing that current technological progress must be understood in light of earlier technological experiences[137]. Moreover, scholars like Menger and Veblen[138], though not using the term "path dependence", were associated with its early usage[139]. Arrow, also noted in his significant discussion on the history of path dependence, that Cuno mentioned increasing returns in his work in the 1830s, and acknowledged Veblen's research work on path dependence[140]. Magnusson elsewhere interpreted this as including elements of path dependence because early technological breakthroughs at least partially constrained the choices of participants. According to this itellectual tradition, historical paths influence and restrict the scope of emerging technology participants [141].

The first explicit concept of path dependence was developed in the United States in the early 1980s by Paul A. David and Brian W. Arthur. Arthur used a Polya urn containing two sets of balls of different colors but equal size[142]. When a ball of a certain color is drawn, another ball of the same color is added back into the urn, doubling the probability of drawing the same color ball in subsequent draws.

---

[137] Rosenberg, N. Exploring the black box: Technology, economics, and history [M]. // Cambridge University Press. 1994.

[138] Veblen, T., & Mayer, O. G. Imperial Germany and the industrial revolution[M]. // Routledge. 2022.

[139] Martin, R., & Sunley, P. Path dependence and regional economic evolution. // Journal of economic geography. 2006. Vol.6. No.4, P. 395-437.

[140] Arrow, K. J. Increasing returns: historiographic issues and path dependence. // The European Journal of the History of Economic Thought. 2000. Vol. 7. No.2, P. 171-180.

[141] Magnusson, L. The role of path dependence in the history of regulation [M]. In The State, Regulation and the Economy . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 107-120.

[142] Arthur, W. B. Increasing returns and path dependence in the economy[M]. // University of michigan Press.1994.

Although this process is random, over time one color may become dominant as more and more balls of the same color are drawn, creating a positive feedback loop. The likelihood of both colors balancing out diminishes as the process continues without long-term positive feedback for either color. Paul David illustrated how the choice of new technology can be influenced by forces other than the optimal choice in a perfect market via using the example of the QWERTY keyboard[143]. David argued that the arrangement of letters on a keyboard was the result of a low-probability event, leading to the establishment of a standard despite the fact that a competitor's Dvorak keyboard layout is more ideal. David further elaborated on this argument in several subsequent articles [144] [145] [146]. David defined path dependence positively as: "A positive definition of path dependence would be: path-dependece is the process weherein the asymptotic distribution of stochastic process is determined as a sequence (function) of its own history "[147]. These two typical cases are typical examples of path dependence in the history of technological evolution. The path dependence model based on self-reinforcement and increasing returns was later extended to the study of institutional change and has been widely applied and verified in practice.

Paul Pierson used institutions and path dependence as tools to understand the welfare state [148] [149]. North extended Brian Arthur's argument about the self-reinforcement phenomenon in the process of technological evolution to institutional change, thereby establishing the path dependence theory of institutional change.

---

[143] David, P. A. Clio and the Economics of QWERTY. // The American economic review. 1985. Vol.75. No.2,P. 332-337.

[144] David, P. A. Heroes, herds and hysteresis in technological history: Thomas Edison and 'The Battle of the Systems' reconsidered. // Industrial and Corporate Change. 1992. Vol. 1. No.1, P. 129-180.

[145] David, P. A. Why are institutions the 'carriers of history'?: Path dependence and the evolution of conventions, organizations and institutions. // Structural change and economic dynamics. 1994. Vol. 5. No.2, P. 205-220.

[146] David, P. A., & Thomas, M. (Eds.). The economic future in historical perspective [M]. // Liverpool University Press. 2006. Vol.13.

[147] David, P. A. Path dependence, its critics, and the quest for' historical economics'. In Evolution and path dependence in economic ideas . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 15-40.

[148] Pierson, P. Increasing returns, path dependence, and the study of politics. // American political science review. 2000. Vol. 94. No.2, P. 251-267.

[149] Pierson, P. Politics in time: History, institutions, and social analysis [M]. // Princeton University Press. 2004.

North believes that "path dependence" is similar to inertia in physics, with institutional change also having the mechanism of increasing returns and self-reinforcement. This mechanism causes institutional change to follow a certain path, reinforcing its established direction in subsequent development. Following this path, economic and political institution changes may enter a virtuous cycle; they might continue down the wrong path, deepening into a painful abyss, or even get "locked" into an inefficient state. Therefore, under the set goals of institutional change, it is crucial to choose the right path of institutional change and constantly adjust the path direction to ensure it follows an increasingly strengthening and optimizing trajectory, avoiding falling into a state of institutional lock-in[150].

There are three main reasons for the "path dependence" in the process of institutional change. First, the role of formal rules in economic development is continuous and cumulative. A country's political and legal system constrains economic freedom and individual behavior characteristics, thereby affecting economic benefits. Second, the informal rules have a more enduring effect on economic development, being deeply rooted in historical processes. Compared to formal institutions, informal institutions are less mutable, with changes occurring continuously, slowly, gradually, and endogenously. Historically, although the political and legal systems of many countries differ little, their paths of economic development vary greatly. The main reason is that different informal institutions and traditional cultures are at work. Third, special interest groups related to the system have the driving force to sustain ongoing institutional change. Since these interest groups coexist and flourish with the existing system, and dominate various interest competitions, they only strengthen the current system, thus promoting institutional change to maintain its original inertia and continue in the same direction.

The path dependence theory obviously has practical significance for countries in the process of economic system transformation. Professor Wu Jinglian pointed

[150] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

out that China is experiencing a great era of reform. Or rather, the transition from a planned economy to a market economy is a major process of institutional change[151]. The entire process exhibits the characteristics of path dependence. First, initial system choices will provide incentives and inertia to reinforce the existing system, as it is always more convenient to follow the established path and direction than to forge a new one; second, once a system is formed, pressure groups with vested interests within the existing system will emerge. They strive to consolidate the current system and hinder further reform, even if the new system is more effective than the existing one. Even if the further reform is accepted due to some reason, they will strive to make the changes beneficial for consolidating and expanding their vested interests. Therefore, initial reforms tend to define the scope of subsequent reforms. Whether the reform can be successful depends not only on the subjective wishes of the reformers and the established target model, but also on the path chosen at the beginning.

Institutional change is greatly affected by path dependence. Once a path is entered (whether good or bad), it will continue to self-reinforce and may become dependent on this path. Path dependence has a significant impact on economic growth and social progress. Therefore, if the path is chosen correctly, along the established path, due to scale effects and adaptive expectations, economic efficiency can be improved, resource allocation can be optimized, which in turn becomes an important force to promote further institutional change, and the two sides present a virtuous cycle of mutual cause and effect and mutual promotion. However, if the wrong path is chosen, institutional change may not bring about universal increasing benefits, but instead favor a minority privileged class. Such institutional changes not only lack support, but also exacerbate unfair competition, leading to chaotic market order and economic recession. Once this "lock-in" situation occurs, it is difficult to reverse, as evidenced by the profound lessons from many developing countries..

[151] Wu, J. Understanding and interpreting Chinese economic reform [M]. // Texere. 2005.

Therefore, countries undergoing institutional change must constantly solve the problem of "path dependence". The impact of path dependence on institutional change is also one of the important supporting theories of this dissertation.

Changes in land property rights. Reasons for changes in land property rights.

The academic community has not yet reached a consensus on the fundamental driving factors behind changes and transformations in land property rights, and there are diverse views from multiple perspectives. Zhu Youzhi and others believed that the contradiction between population and land is the basic driving force for the change of the land system, efficiency is the key variable that determines the change of the land system, and social equity is the orientation of the change of the land system[152]. Qian Zhonghao established an economic analysis model based on the criterion of efficiency, explaining the historical changes of the rural Shangdi system in China. Qian Zhonghao pointed out that when the technology, population, manpower and other factors affecting the land system change and develop to a certain extent, the external benefits that cannot be obtained by the parties under the old institutional arrangement will be internalized, and all parties need to innovate the land system. When the conditions for land property system changes are satisfied, land property system changes will inevitably occur, external benefits will be internalized. His research shows that the historical change of China’s rural land system is the result of interest induction, with typical path dependence characteristics[153]. Deng Dayao, Liu Gang and others analyzed the process of change of China’s rural land property rights system from the perspective of fairness and efficiency[154]. Liu Shouying believes that the limitations of land system changes

[152] Dong, J. Seventy years of changes in China's rural land system: Review, enlightenment and outlook [J]. // International Journal of Regional, Rural and Remote Law and Policy. 2019. No. 1, P. 1-9.

[153] Lu, X., Peng, W., Huang, X., Fu, Q., & Zhang, Q. Homestead management in China from the “separation of two rights” to the “separation of three rights”: Visualization and analysis of hot topics and trends by mapping knowledge domains of academic papers in China National Knowledge Infrastructure (CNKI). // Land Use Policy. 2000. Vol.97. 104670.

[154] Qiao, S., & Upham, F. Evolution of relational property rights: A case of chinese rural land reform [J]. //Iowa L. Rev.

include the protection of national interests under the original institutional framework, the real interests of collective organizations, and how to fairly redistribute land righ's and obligations within the collective.

Many scholars have studied changes in land property rights from a univariate perspective, such as the rise of family farms in China, the transfer of rural surplus labor, changes in the number and structure of rural population, the establishment of informal institutions such as various folk customs, and the long-term development of rural areas[155] [156] [157]. Yao Yang attributed the changes and differences of land property rights systems to the differences in the degree of individualization of land property rights, and explained the regional differences in land property rights systems[158]. Chen Zhigang and others argued that there are regional differences in the evolution of China's land property rights system. The root cause of regional differences lies in the unsynchronized economic and social development of the eastern, central and western provinces of China, the diversity of agricultural industries and the local characteristics of policies and regulations, which directly affects the differentiation and diversification of the demand for land property rights in each region. His research shows that power has a strong preference among many land property rights, including land use rights[159].

Subject behavior of land property rights changes. Behavior refers to the reaction of parties to external economic signals in order to realize their own economic interests in a specific socio-economic environment[160]. As a rational

---

2014. Vol.100. P. 2479.

[155] Chen, Z., Meng, Q., Yan, K., & Xu, R. The analysis of family farm efficiency and its influencing factors: evidence from rural China. // Land. 2022. Vol.11. No.4, P. 487.

[156] Zhang, L., Rozelle, S., & Huang, J. Off-farm jobs and on-farm work in periods of boom and bust in rural China. // Journal of Comparative Economics. 2001. Vol.29. No.3, P. 505-526.

[157] Liu, Y., Liu, J., & Zhou, Y. Spatio-temporal patterns of rural poverty in China and targeted poverty alleviation strategies. // Journal of rural studies. 2017. Vol.52. P. 66-75.

[158] Libecap, G. D. Property rights in economic history: Implications for research. // Explorations in Economic History. 1986. Vol.23. No.3, P. 227-252.

[159] Chen, H. Linking institutional function with form: Distributional dynamics, disequilibrium, and rural land shareholding in China. // Land Use Policy. 2022. Vol. 120. 106283.

[160] Bromley, D. W. Institutional change and economic efficiency. // Journal of Economic Issues. 1989.Vol. 23. No.3, P. 735-759.

economic person, all parties will determine their own interests and goals under external constraints and choose the means to achieve these goals. Masahiko Aoki believes that the essential feature of this system is the self-executing rules of participants' behavioral choices, which regulate the process of continuous interaction among participants[161]. Since the process of institutional change is essentially a process of redefining, adjusting and disposing of property rights, it will inevitably affect the economic interests of the parties involved. For the economic entities involved in the change of the property rights system, the cost-benefit comparison of different property rights systems determines their attitude in the process of property rights system changes, which in turn determines when the property rights system changes will occur.

Due to the diversity and uncertainty of utility functions of various actors and their different interest structures, institutional innovation subjects with different preferences, interests and political forces will organize themselves to form an alliance organization that can take collective action, that is, group interests[162]. Obviously, the degree of mutual benefit and the balance of power between interest groups determine the path and dimensions of institutional innovation[163]. Interest groups are also stakeholders. In Western political science, interest groups are also called pressure groups. They generally refer to organized entities that have common goals and try to influence public policy[164]. Olson once pointed out that the size of interest groups restricts the ability of collective action, and the size of interest groups is a functional variable of the effectiveness of collective action[165]. Interest groups define the guiding path of economic behavior and institutional changes to a certain

[161] Furubotn, E. G., & Richter, R. The new institutional economics–a different approach to economic analysis. // Economic Affairs. 2008. Vol.28. No.3, P. 15-23.
[162] Thelen, K. Institutional change in advanced political economies. // British Journal of Industrial Relations. 2009. Vol. 47. No. 3, P. 471-498.
[163] Amable, B. The political economy of institutional change[C]. // In 30th Annual Meeting. SASE. 2018. June.
[164] Floden, R. E., & Weiner, S. S. Rationality to ritual: the multiple roles of evaluation in governmental processes. // Policy sciences. 1978. Vol. 9. No.1, P. 9-18.
[165] Olson, M. The logic of collective action [1965]. // Contemporary sociological theory. 2012. Vol. 124. P. 62-63.

extent. Gary Libekamp divided the interest groups in the property rights contracting process into three categories: private property claimants, politicians and bureaucrats. He believes that the influencing factors that determine the gambling behavior of various interest groups include the size of the total benefits expected to be obtained from institutional changes, the number of competing interest groups, the heterogeneity of the contracting parties [166], information problems and the concentrated distribution of wealth. In North's view, institutional change is a common process of the call of the primary working group and the response of the secondary working group. At least one of the institutional changes is the type of "entrepreneur" who dares to take risks, has keen observation and organizational skills, and is a civil society organization and individual from which the action group obtains economic benefits[167].

Che Yubin and others divided the interest groups in China's land property rights system into three categories: private property claimants, grassroots rural managers, politicians and bureaucrats. Empirical observations show that the participants or interest groups in China's land property rights[168] system innovation can be roughly divided into governments, enterprises, rural collective economic organizations and farmers. Researchers have studied the behavior of the parties involved in the change of land property rights system from different angles. Zhou Qiren et al. analyzed the interaction between the state and farmers' land property rights system and pointed[169] out that China's rural reform is a process that weakens the state's centralized control over rural social and economic activities. In this process, the characteristics of the formation of China's rural collective land property

[166] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.
[167] Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. Institutions as a fundamental cause of long-run growth [J]. // Handbook of economic growth. 2005. Vol. 1. P. 385-472.
[168] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[169] Bikai, G., Bing, C., & Yuming, G. Empirical analysis on protection of landless peasants' rights and interests at period of accelerated urbanization[C]. // In 2011 International Conference on Electronics, Communications and Control (ICECC). IEEE. 2011, September. P. 3719-3722.

rights determine the will of the country, rather than the choices of farmers[170]. Li Yacheng et al. analyzed the game between farmers and village organizations in the changes in China's land property rights system. They believed believes that the land property rights system[171] arrangement allows owners to have equal preferences with farmers, which will produce higher institutional benefits, while previous village organizations, as vested interests, will become obstacles to farmers' reform[172].

Maximizing the total amount of surplus production is the main utility goal of village cadres. Village cadres' pursuit of "maximizing surplus production" has led to changes in villages, property rights systems, and regional differences. Under the current situation of multiple distortions in the rural market, the low degree of individualization of farmers' land rights is regarded as an institutional choice for farmers to overcome survival pressure and is also a response to collective survival. Gong Qisheng and Liu Shouying's empirical research on rural China shows that land adjustment reflects the wishes of the vast majority of farmers, especially in villages with fewer non-agricultural employment opportunities. Land adjustment is the result of farmers' collective decision-making[173]. Bo Weikang's empirical research shows that, on the surface, rural cadres play an extremely important role in the policy adaptation process, but in fact it is the needs and demands of farmers that play a decisive role[174]. Huang Xiaofeng and others believe that as the main body of land management, farmers' will and trust have a fundamental impact on the changes in the land property rights system[175]. Tian Ping studied the behavior of local

[170] Conning, J. H., & Robinson, J. A. Property rights and the political organization of agriculture. // Journal of Development Economics. 2007. Vol. 82. No. 2, P. 416-447.
[171] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[172] Liu, S., Carter, M. R., & Yao, Y. Dimensions and diversity of property rights in rural China: Dilemmas on the road to further reform. // World development. 1998. Vol.26. No.10, P. 1789-1806.
[173] Xing, L., Hu, M., & Xue, M. The effect of urban–rural construction land transition on ecosystem services: A theoretical framework and empirical evidence for China [J]. // Habitat International. 2022. Vol. 124. 102576.
[174] Wang, X. Mutual empowerment of state and peasantry: Grassroots democracy in rural China [J]. // World Development. 1997. Vol.25. No.9, P. 1431-1442.
[175] Epstein, R. A. How Spontaneous: How Regulated: The Evolution of Property Rights Systems [J]. // Iowa L. Rev. 2014. Vol. 100. P. 2341.

governments in the process of changes in the land property rights system. Research results show that in the adjustment of changes in the land property rights system[176], giving full play to the central position of local governments in linking the central and local governments and the role of micro-configuration in implementation have effectively promoted the reform of the land property rights system[177]. A land property rights system established by major interest groups during a specific period will finally become history.

Land property rights system reform concept. On the basis of in-depth analysis of the current rural land property rights system, the theoretical circles have discussed the reform trends of China's rural land property rights system and proposed many reform plans for the rural land property rights system. Zhou Qiren believes that collective ownership of rural land is neither "shared cooperative private ownership" nor pure state ownership, but a rural socialist institutional arrangement under state control, but the result of the collective assuming its control. The core of rural land collective ownership is the right of village residents to share land equally according to their membership status[178]. Precisely because membership rights form the core of rural land collective ownership, any farmer has the right to enjoy collective land without paying any price. Consequently, the unclear property rights boundary under the current collective ownership framework constitutes a systemic obstacle to the establishment of rural land rights, and the core of the future land property rights reform is to crack the property rights ambiguity problem under the premise of maintaining collective ownership.

Regarding the trend of rural land property rights system reform, the mainstream thinking in theoretical research believes that the important topic of

---

[176] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[177] Brandt, L., Rozelle, S., & Turner, M. A. Local government behavior and property right formation in rural China [J]. // Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft. 2004. P. 627-662.

[178] Wong, S. W., Tang, B. S., & Liu, J. Rethinking China's rural revitalization from a historical perspective. // Journal of Urban History. 2022. Vol.48. No.3, P. 565-577.

China's future land property rights system reform is to adhere to the principle of "continuous deepening + precise optimization"[179] under the premise of adhering to the "three rights separation" of land, further improve the land market system, strengthen land protection and management policies, promote the promotion of rural land transfer and large-scale operation, optimize land factor allocation, and promote regional urban-rural coordinated development. Han Jun emphasized that maintaining the independence of the land contracting rights granted to farmers under the framework of collective ownership can not only make up for the defects of individual property rights ambiguity in the collective property system, but also effectively promote innovative breakthroughs in the diversification of the forms of land contracting and management rights. The construction of the collective economic model can be reducing the ambiguity in the current land property rights system, improving mechanisms for the protection of farmers' property rights, enhancing farmers establish stable long-term expectations, promoting land commercialization, and at the same time improving the social security function of land transfer and bringing into play the land use efficiency. Zheng Haolan proposed that under the current background of national administrative power dominating the land market, the reform of the rural land property rights system must be carried out within the existing institutional framework. Specifically, the reform should clarify the subject of property rights to prevent the rapid and disorderly flow of interests. These measures will help ensure the smooth progress of the reform and the reasonable distribution of benefits to all parties[180].

In addition, theoretical circles have also proposed some land ownership reform plans. The first option advocates the implementation of nationalization of land. Yang Xun and others believe that China's current collective ownership model actually has problems. Although it is a form of public ownership of land, it is

[179] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.
[180] Laiyou, Z., & Jiawei, L. Dilemmas and theoretical exploration of China’s rural land property rights system reform [J]. // Frontiers in Sustainable Food Systems. 2023. Vol. 7. 1238241.

incompatible with the mechanism of the flow of elements of the socialist market economy due to the absence of subjects, incomplete content, single form of rights realization, and unclear scope of objects. Therefore, the implementation of nationalization of land may be a more effective reform idea and solution. The biggest advantage of state-owned land is that it can relatively efficiently provide public goods required for land use. In addition, the nationalization of land property rights allows the state to adjust land use on a larger scale[181], replacing spontaneous allocation with scientific planning and overcoming inefficient use with intensive management not only improves the economic efficiency of land use, but also compensates for market failure through institutional regulation, effectively eliminating the chaos of sloppy use and waste of resources and realizing the sustainable use of land.

The second is to establish and promote the private ownership of land. Representative studies include Luo Haiping who believes that only with a clear and personalized private property rights system can farmers have the exclusive property rights of the land and all rights derived therefrom, which greatly mobilizes farmers' enthusiasm for agricultural production and promotes farmers' enthusiasm for agricultural inputs. Long-term internal dynamic investment mechanism promotes the sustainable development of agricultural productivity [182] . In addition, land privatization makes it possible for farmers to transfer land. The flow and reorganization of resources will continue to occur around a goal, forming and developing modern commodity economic organizations that can effectively raise funds and solve the problem of land diseconomy. Above scale can be fundamentally solved.

The third is to implement a compound property rights system between the state and farmers. Representative studies include Qu Futian and others. The central

[181] Zhang, Y. The Demsetz's Evolutionary Theory of Property Rights as Applied to Rural Land of China: A Supplement [J]. // Land. 2021. Vol. 10. No.9, P. 888.
[182] Kan, K. Creating land markets for rural revitalization: Land transfer, property rights and gentrification in China [J]. // Journal of Rural Studies. 2021.Vol. 81. P. 68-77.

point of this type of research is that the final disposal rights and macro-allocation rights of land belong to the state, and the micro-use rights, income rights and general transfer rights of land belong to the farmer. They believe that compound property rights play the same role as private property rights in mobilizing farmers' enthusiasm for production and protecting the ecological environment. On the other hand, since the state is in ultimate control, it can effectively overcome the shortcomings of private property rights[183].

1.2. Review of the evolution of land property rights policy after establishment of the People's Republic of China

The research object and focus of this paper is China's land property rights policy and its evolution process. Since China has experienced a complex and long process from the pre-Qin Dynasty to the end of the Qing Dynasty, it has been constantly changing with the progress of productivity and the change of social forms. In different historical periods, the land system has shown different characteristics and forms. However, due to the long-term feudal society, the land system is not very useful for modern research. Therefore, the research period selected in this dissertation is the land property rights policy after the establishment of the People's Republic of China in 1949, analyzes the land policy during this period. According to the actual situation of modern Chinese history, it is divided into four stages.

The period of dual property rights structure of rural land (1949-1952). From 1949 to 1952, it was the period of the establishment of the state power and the recovery of the national economy. The completion of the land reform completely buried the feudal land ownership system, realized the combination of land ownership and land use rights, and established the peasant land ownership system[184].

[183] Shouying, L. The structure and changes of China's land system. // China Agricultural Economic Review. 2019. Vol. 11. No. 3, P. 471-488.

[184] Feng, L., Bao, H. X., & Jiang, Y. Land reallocation reform in rural China: A behavioral economics perspective

As part of the land was declared to be nationalized, a situation of coexistence of state-owned land and private land was formed in the rural areas [185]. During this period, the state recognized and protected private land property rights, the land use system basically retained and inherited the original lease relationship, and the phenomenon of land transactions, leases and mortgages still existed[186]. The land reform carried out during this period was a comprehensive economic, political and social change, and after the reorganization of production factors, a strong "structural efficiency" was released.

In order to promote land reform in the newly liberated areas, the Central Committee of the Communist Party of China made important arrangements in January 1950, requiring the establishment of an organizational form that combined a government-led land reform committee with mass peasant associations, and implementing the reform in batches. In June, the "Land Reform Law of the People's Republic of China" was promulgated and implemented, which clarified the land ownership of farmers from a legal perspective and became the basic legal basis for guiding land reform. In the same year, in order to ensure the smooth progress of land reform, supporting laws and regulations related to land reform, such as the "Decision on the Classification of Rural Class Composition" and the "Regulations on Land Reform in Urban Suburbs", were promulgated one after another, which guaranteed the smooth progress of land reform during this period from a legal perspective.

After the land reform was completed, two different forms of land ownership, farmer land ownership and state-owned land ownership, coexisted in rural China. Reflected in land property rights, there were two types of land property rights: farmer land ownership and state-owned land ownership structure [187]. In response to

---

[J]. // Land Use Policy. 2014. Vol. 41. P. 246-259.

[185] Webster, C. J., & Lai, L. W. C. Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities [M]. // Edward Elgar Publishing. 2003.

[186] Yang, Y., Li, Z., & Wang, L. Research of Related Issues of the Guarantee of Farmers' Legal Rights and Interests in Land Transfer [C]. In 2018 4th International Conference on Education Technology, Management and Humanities Science (ETMHS 2018) // Atlantis Press. 2018, April. P. 422-427.

[187] Liu, Y. Optimizing Ideas and Institutional Innovations for Urban–Rural Transformation in China [M]. In Urban-

the problems that arose during the land reform, in 1951, the CPC Central Committee promulgated the "Supplementary Provisions on Confiscating Landlords' Real Estate in Urban and Suburban Land Reform", which clearly pointed out the need to clearly demarcate the boundaries between urban 、suburban areas and rural areas. The Land Reform Law is applicable to other smaller cities. In particular, supplementary provisions are made that the agricultural land belonging to the landlords in the cities should also be confiscated and distributed. Agricultural land belonging to landlords was confiscated for redistribution, but only the right to use it was allocated, and it could not be rented out or transferred.

In this reform, farmers have truly become the masters of the land by obtaining land use rights, although the land ownership still belongs to the state and collectives, and the management rights are controlled by the government. However, this "use is master" mechanism design cleverly utilizes the psychological effect of "those who till the land own the land", which not only restricts land circulation (such as leasing and transfer), but also effectively stimulates farmers' enthusiasm for farming by granting long-term use rights, injecting momentum into agricultural economic growth. When the state-owned agricultural land is converted into use, the state must “recover” it when needed, and “requisition” when others need it, and it is stipulated that the original user should be compensated for the cultivation benefits and land investment[188]. The state confirm and protects farmers' right to use state-owned land by issuing state-owned land use certificates to farmers who have been allocated state-owned land[189].

Through the land reform movement, the feudal land ownership system of the landlord class that had existed for a long time in Chinese history was abolished, and the peasant land ownership system was implemented. About 300 million landless

---

Rural Transformation Geography // Singapore: Springer Singapore. 2021. P.329-364.

[188] Long, H., Zhang, Y., Ma, L., & Tu, S. Land use transitions: Progress, challenges and prospects [J]. // Land. 2021. Vol.10. No. 9. P. 903.

[189] Wang, Q., Zhang, X., Wu, Y., & Skitmore, M. Collective land system in China: Congenital flaw or acquired irrational weakness? [J] // Habitat International. 2015. Vol.50. P. 226-233.

and land-poor peasants obtained land free of charge[190]. Although before and after the land reform, the relevant national laws and regulations did not clarify the issue of homestead ownership, on the premise of promoting and establishing a new land property system, in accordance with the principle of protecting the "economic interests and private property" of workers, peasants and other classes in the Common Program, the policy description on the protection of the land and other properties of the poor peasants, farm laborers, rich peasants, and middle peasants, the first regulation on land rights confirmation, registration and issuance of certificates, "Instructions on Filling out and Issuing Land and Property Ownership Certificates, issued in November 1950, recognized and protected the land and property ownership rights of people from all walks of life. On the one hand, the state has not made any restrictive and binding legal provisions on the property rights of farmers and urban homesteads, and on the other hand, the state has adopted an attitude of factually approving the policy of private ownership of homesteads. From a practical point of view, during this period, the homestead used and lived by farmers was generally considered to belong to the owner of the house, that is, the farmers had complete ownership of the land and the houses on the land, that is, the farmers enjoyed the homestead[191]. For ownership, the state allows the free circulation of homesteads and houses, and farmers fully enjoy the rights to live, rent, pawn, buy, sell, and gift homesteads and houses[192].

During the period from 1949 to 1952, China experienced the stage of establishing state power and recovering the national economy, in which land reform was part of a comprehensive economic, political and social transformation[193]. The institutional change theory in this period is reflected in the following aspects:

---

[190] Mao, P., & Xu, J. Agricultural land system, land management right transfer and farmers' income growth. [J] // Manage. World. 2015. Vol.5. P. 63-74.

[191] Zhang, L. Housing production and restructuring of spatial relations in contemporary China. [J]. // 2011.

[192] Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.

[193] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки

1. The legal confirmation of farmers' land ownership and the clear definition of state-owned land ownership were promoted simultaneously: land reform completely broke the shackles of feudal land relations, enabling the vast majority of farmers to obtain complete land ownership for the first time; at the same time, the state established the legal status of state-owned land through legislative and administrative means, forming a new pattern of land ownership with coexistence of public and private sectors. This reflects the process of institutional evolution and reform in the theory of institutional change, that is, the transition from a feudal system to a socialist system. The implementation of land reform has enabled farmers to become owners and operators of small plots of land, which is consistent with the perspective of institutional adaptation and evolution in institutional change theory.

2. The state’s management of land ownership and use rights: The state has completed the collection and distribution of land ownership during the land reform, creating a situation where state-owned land and private land coexist. The theory of institutional change points out that the government plays an important role in the process of social transformation, which reflects the leading role of the state in land reform. The government manages and allocates land resources through the formulation of laws and policies, and guides the development of the economy in the direction of socialism.

3. Attitude towards the property rights of farmers and urban homesteads: The text mentions that although relevant national regulations do not clarify the issue of homestead ownership, in practice the country has adopted a policy attitude that de facto recognizes the ownership of private real estate. This reflects the role of power distribution and institutional norms in institutional change theory. Through factual recognition, the state conveys the protection and support for private property rights to farmers and urban residents, which helps stabilize social order and promote economic development.

зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

To sum up, the institutional change theory in the period from 1949 to 1952 is reflected in promoting the transition from feudal society to socialist society, realizing the reform of land ownership through government intervention and institutional adjustment, and at the same time reforming private property rights. Recognition also provides the basis for economic development and social stability.

The period of transition from peasant collective ownership to collective land ownership (1953-1957). The period from 1953 to 1957 was a period of socialist transformation of land reform, and the overall reform task in this period was to complete the socialist transformation of agriculture [194], establish agricultural production cooperatives, and realize land collectivization and public ownership. "One modernization and three reforms" has determined the public ownership goal of land rights change, and also determined the different trends of urban and rural land property rights system changes. In essence, the agricultural cooperative movement is centered on changing the peasants' land ownership and use system[195]. During the period of primary agricultural production cooperatives, farmers retained nominal ownership of land, while the cooperatives held the actual right to use it. Both farmers and the collective production units shared the income generated from the land, and land ownership and use rights had been separated. The establishment of high-level cooperatives marked the de facto complete loss of farmers' land ownership and use rights[196]. In cities, land ownership and tenure rights also changed rapidly during this period. With the completion of the socialist transformation of capitalist industry and commerce, the land of private enterprises was gradually transferred to the state through the redemption policy. The land originally occupied by the handicraftsmen has also become collectively owned through the form of cooperatives. Real estate such as urban vacant land and street foundations were

[194] н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

[195] Zhang, Q. F., & Donaldson, J. A. The rise of agrarian capitalism with Chinese characteristics: Agricultural modernization, agribusiness and collective land rights [J]. // The China Journal. 2008. No. 60, P. 25-47.

[196] Wang, S. B. The Impact of Economic System Reform on Rural Social Relations [J]. // J. Peking Univ. Philos. Soc. Sci. 1987. No. 3, P. 28-36.

nationalized, and the state gradually transformed private land properties into state-owned land through lease and "public-private partnership" strategies.

In fact, the decision to develop agricultural cooperatives can be traced back to the "Resolution of the Central Committee of the Communist Party of China on Mutual Aid and Cooperation in Agricultural Production (Draft)" [197] issued in December 1951. The resolution proposed to treat agricultural production mutual aid and cooperation "as a major event." By 1954, there were 201 high-level cooperatives in 13 provinces and regions across the country. In 1955, there were a total of 529 high-level clubs approved by provincial, district and municipal Party committees. The Sixth Plenary Session of the Seventh Central Committee put forward the requirements for the pilot operation of high-level clubs with a focus. With the rapid development of primary cooperatives, advanced cooperatives also moved from trial operation to a large-scale development stage. The development of agricultural cooperation further reached a climax. The development of advanced cooperatives quickly broke through the scope of trial operation and entered the stage of full deployment. By the end of 1956, the number of farmers joining cooperatives reached 96.3% of the total number of farmers in the country, of which farmers joining advanced cooperatives accounted for 87.8% of the total number of farmers. High-level clubs have been established across the country, and localities have rushed to declare their entry into socialism. The task of agricultural cooperation had been completed ahead of schedule.

With the establishment and implementation of agricultural cooperatives, the CPC Central Committee used the nature of land ownership as the core indicator to measure the degree of socialist realization, emphasizing the complete public ownership of land. In this process, farmers' individual land ownership was integrated into collective ownership, forming the "three rights unification" of land ownership, use rights and income rights, and the market mechanism withdrew from the resource

[197] н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

allocation system [198]. However, the peasants' house foundations and original cemeteries, as well as "self-reserved land" did not join the cooperative, indicating that the members of the cooperative have the right to use the self-reserved land.

Through the socialist transformation of capitalist industry and commerce, individual handicrafts, and private land and real estate, cities have formed a situation in which multiple land ownership systems, such as state-owned land, collectively-owned land in cities and towns, and small private land, coexist. To realize the "nationalization" of private land in capitalist industry and commerce was through "redemption" policy. After the industry-wide public-private partnership was realized in 1956, the state cleared the property and capital of the land occupied by the warehouses, shops, workshops, office buildings[199] and staff dormitories of private enterprises, together with the houses, machines, and equipment of the enterprises, and paid for it 5% fixed interest.

Although the capitalists still legally own the nominal ownership of the land, the industrial and commercial national capitalists have actually lost the right to control the land, the profits of the enterprise and the land of the enterprise are no longer related to the income of the enterprise, and the capitalists no longer enjoy the benefits of land ownership. After the state stopped paying interest in 1967, the industrial and commercial national capitalists have completely lost their ownership of the land, and the urban land occupied by these capitalists before the transformation has since become land "owned by the socialist state". This is a recognition of the fact that the ownership of these lands was neither registered nor reissued.

Although the legal procedures have not been fulfilled, it can be confirmed that the land is no longer the private property of the enterprise, at least the rights to possess and use it have been transferred to the state, and the land has been

[198] Gao, J., Liu, Y., & Chen, J. China's initiatives towards rural land system reform [J]. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94. 104567.

[199] н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

essentially nationalized. After the handicraftsmen join the cooperative, the property rights of land and other assets have actually changed. Although there is no change in land ownership registration, at least in terms of land ownership and use, they cannot be considered private property.

Changes in private land. Before the "three major renovations", there was a lot of private ownership of urban land, and some were quite concentrated. In 1953, Vice Minister Wang Yifu of the Ministry of Internal Affairs gave a speech showing that there were 14 large landowners with more than 50 mu in Beijing, and the largest landowner in Tianjin owned more than 1,000 mu. Real estate companies and foreigners also own a lot of land. 18 real estate companies in Tianjin occupy more than 11,700 mu of land, and foreigners in Shanghai occupy more than 14,000 mu of land, accounting for 13.5% of the urban area. According to a survey of 10 cities by the Second Office of the Central Secretariat in 1955: Private property ownership is quite concentrated in many cities. More than half of the private houses are residences, followed by enterprises, and then by government agencies. By 1957, according to the incomplete statistics of the Ministry of Urban Services, 16 cities including Beijing and Tianjin accounted for 52.37% of public housing, 28.66% of private housing, and 18.97% of other housing such as public-private partnership, associations, temples, etc. More than public housing becomes more general public housing than private housing. Based on the fact that “after liberation, private houses were rarely built”, this change not only shows the increase of public land in the city, but also shows that as of 1957, there was still a considerable amount of private land and real estate in the city. Regarding the lack of urban housing, the Ministry of Urban Services proposed to the State Council a proposal to "realize the socialist transformation of private real estate and strengthen the management of private housing rentals".

During the period from 1953 to 1957, China experienced the stage of realizing public ownership of land. The role of institutional change theory in this period is reflected in the following aspects:

1. Transformation of land ownership: The advancement of the agricultural cooperative movement marks a major change in rural land ownership, gradually transforming from individual ownership by farmers to collective ownership. Through the establishment of agricultural cooperatives, farmers' land ownership is gradually lost, and the land is collectively owned, while farmers become members of the cooperative and enjoy the right to use and benefit from the land.

In cities, through socialist transformation, private land and real estate were gradually transformed into state-owned or collectively owned properties. Capitalist industrial and commercial land was converted into state-owned land through the redemption policy, and the land originally occupied by craftsmen was also converted into collective ownership. Urban vacant land and street foundations were nationalized. This change reflects the institutional adaptation and evolution in the theory of institutional change, that is, the major adjustment and transformation of land ownership under the socialist system.

2. Changes guided by policies:

During this period, government policy guidance played a crucial role in the reform of the land system. For example, the implementation of agricultural cooperative policies such as the pilot collective farms (high-level cooperatives), as well as the nationalization of capitalist industrial and commercial land and the socialist transformation policy of private real estate, are all specific actions taken by the government in accordance with the direction of socialist construction[200].

The theory of institutional change emphasizes the role of the government in the process of social change. The government guides all sectors of society to adapt to

[200] н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

new institutional arrangements and promotes the development of society in the direction of socialism by formulating and implementing policies[201].

3. Separation of land ownership and use rights:

In rural areas, the agricultural cooperative movement led to the separation of farmers' land ownership and use rights. The land was actually owned by the collective, and farmers only enjoyed the use rights of the land. This change reflects the impact of institutional adjustment on social production relations in the theory of institutional change, that is, the separation of land ownership and use rights has had a profound impact on production relations.

4. Diversification of urban land ownership:

In cities, through redemption policies and public-private partnerships, private land and real estate have been gradually transformed into state-owned or collectively owned land, creating a situation in which a variety of land ownership systems such as state-owned land, urban collective-owned land, and small private land coexist. This shift confirms the law of diversity in the theory of institutional change, and shows that in the practice of socialist development, the land systems in different regions and industries are flexible and diverse, and can take different forms and models.

To sum up, the role of institutional change theory in the agricultural collectivization movement from 1953 to 1957 is reflected in the fact that the government, through a series of policy adjustments, the division of land ownership and use rights has been successfully realized, and, more importantly, not only has it facilitated the transformation of rural land from individual to collective ownership, but it has also led to the formation of a diversified and coexisting structure of land ownership in towns and cities. The transformation of rural land from individual peasant ownership to collective ownership by cooperatives solved the problem of public ownership of land, which was conducive to the rational planning of land use

[201] Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

and the improvement of agricultural production conditions. The collective ownership economy of the working people based on agricultural cooperatives laid the institutional foundation for China's rural socialist construction, which was in line with the historical development trend and the objective need for rapid industrialization. However, the transformation of peasant private ownership into collective ownership and the change of management mode to joint management by cooperative members have to some extent solved the problem of suppressing peasant production enthusiasm and seriously undermining productivity.

The road to public ownership of land was in a period of twists and turns in exploration and development (1958-1978). During 1958 to 1978, after the "Great Leap Forward", "People's Commune Movement" and "Cultural Revolution", socialist construction on the whole was in a period of tortuous development. During this period, the combined effect of the pursuit of the purity of socialism and the infinite exertion of the dynamic role of production relations led to twists and turns in the socialist modernization drive, which in turn led to a continuous increase in the degree of public ownership of land. The land rights and interests of commune members are basically lost, and the people's commune with the unity of government and society as the fundamental symbol has the ownership and right to use the land. In fact, the vast majority of urban land has been owned by the state. Under the pressure of previous political campaigns, the original owner of private land property voluntarily or forcibly gave up land ownership, and the state uses it free of charge, indefinitely, and without circulation, forming a city. The fact that the land is basically nationalized[202].

The period from 1958 to 1966 was the period of building socialism in an all-round way. This period experienced drastic and continuous changes in national policies such as the "Great Leap Forward", "People's Commune" and "National Economic Adjustment". During this period, the land property rights system also

[202] Wang, J., Lin, Y., Glendinning, A., & Xu, Y. Land-use changes and land policies evolution in China’s urbanization processes [J]. // Land use policy. 2018. Vol. 75. P. 375-387.

experienced twists and turns in the rapid change to public ownership, and was adjusted repeatedly.

In the process of people's communalization, all the land, homesteads, private plots and other land originally belonging to the agricultural production cooperatives were returned to the people's commune for free. In fact, the people's commune only has the right to occupy and partially use the land, and is only the nominal owner of the land. The right to dispose of, and the full right to use and benefit from the land is not something that the people's commune can make final decisions on. The land property rights arrangement of the people's commune is a form of collective public property rights that is actually controlled by the state but bears the results of its control by the collective[203].

This one-sided emphasis on the degree of public land ownership and the wrong decision on the form of land ownership is not unrelated to the fact that the leaders of the Central Committee of the Communist Party of China firmly believe in the theories of classic writers and the Soviet experience model. However, such an approach confuses the difference between land ownership and the realization of land ownership, and deprives farmers of their land property rights. How to mobilize farmers' enthusiasm for production, Deng Xiaoping believed that "the independent power of production and management should be delegated to farmers".

After the establishment of the people's commune, there was a "communist wind", which was characterized by the flattening of the poor and the rich, too much accumulation and voluntary labor, and "community" of various "products". In November 1958, the first Zhengzhou Conference was held at Mao Zedong's initiative in response to the problems he encountered during his inspection of peasant communes in Hebei and Henan. The conference clearly proposed to draw a clear line between socialism and communism, and between collective ownership and public ownership, and refuted the erroneous idea of abolishing commodity

[203] Li, L., Tan, R., & Wu, C. Reconstruction of China’s farmland rights system based on the ‘trifurcation of land rights’ reform [J]. // Land. 2020. Vol. 9. No. 2, P. 51.

production and commodity exchange and implementing commodity allocation. The Sixth Plenary Session of the Eighth Central Committee of the Communist Party of China passed the "Resolution on Several Issues Concerning the People's Communes", the tendency and error in two aspects, such as the attempt to prematurely deny the principles of collective ownership and distribution according to work, and the utopian attempt to go beyond the stage of socialism and jump into communism criticized. The second Zhengzhou Conference held in 1959 recognized that the relationship between the party committee and the government and farmers "exists in a state of considerable tension", and began to correct the mistakes of "one leveling, two adjustments, and three collections", and proposed the basic accounting unit of the people's commune, which is the management area of the production brigade and the scale equivalent to the original high-level agricultural production cooperative.

In April 1959, the Fourth Plenary Session of the 18th CPC Central Committee adopted the "Eighteen Questions on the People's Communes". The minutes of the meeting were the principle provisions for the issues raised in the rectification of the people's communes. The minutes proposed that "production teams should also have a certain amount of ownership and management authority"; in November 1960, the "Urgent Instructions on Current Policy Issues of Rural People's Communes" (abbreviated as "Twelve Articles") were issued, requiring the whole party to make the greatest efforts to resolutely correct the "communist style" and reiterated that the establishment of "three-level ownership, with the team as the basis is the fundamental system of the people's commune at this stage, which became the starting point for reversing the serious situation in rural areas at that time. The relationship of rural land property rights presents a chaotic situation. The Tenth Plenary Session of the Eighth Central Committee passed the "Draft Amendment to the Regulations on the Work of Rural People's Communes", decided to decentralize the basic accounting units, clarified the "team-based" accounting management

model[204], and "four fixed" land, labor, livestock, and farm implements to production teams. Appropriate corrections and adjustments have been made to the people's commune system. This regulation marks that after three stages of ownership by the people's communes, third-level ownership based on production brigade ownership, and third-level ownership based on production team ownership, the ownership relationship of rural people's communes has gradually matured and finalized. It solved the existing problems in rural work, consolidated the rural people's commune system, and promoted the process of agricultural cooperation. At the same time, it laid a theoretical and institutional foundation for the development and reform of China's rural land ownership system.

From 1958 to 1978, China went through a series of tortuous stages of socialist construction, in which the changes in public land ownership reflected the relevant content of the institutional change theory:

1. Policy-oriented institutional changes: During this period, political movements and frequent changes in national policies led to repeated adjustments and tortuous development of the land system. For example, political movements such as the Great Leap Forward, the People's Commune Movement, and the Cultural Revolution affected the direction and speed of land ownership changes.

The theory of institutional change points out that policy orientation is one of the important driving forces of institutional change. During this period, the government's policy orientation directly affected the change trajectory of the land system, reflecting the important role of the government in social change in the theory of institutional change.

2. Between 1958 and 1978, China underwent a profound reform of public ownership of land, which reconfigured rural land tenure relations, replacing private land ownership with collective ownership, and deconstructing the individual land rights of farmers, resulting in a dual tenure pattern of collective ownership and use

[204] Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.

by farmer households. This reflected the further strengthening of public ownership of land.

This process reflects the perspective of institutional adaptation and evolution in the theory of institutional change, that is, in the process of socialist construction, the land system develops in the direction of public ownership, which meets the political and economic needs of the time.

3. The evolution of collective ownership: In rural areas, the people's commune movement has led to changes in rural land ownership. From the initial production cooperatives to people's communes, land ownership and use rights gradually transformed into collective ownership, but there were multi-level ownership relationships, such as production teams, brigades, people's communes, etc.

The evolution of this collective ownership form reflects the institutional adjustment and evolution in the theory of institutional change, that is, the continuous adjustment and improvement of land ownership forms in institutional practice.

4. Misconceptions about land ownership:

During this period, there was an erroneous concept that overemphasized the degree of public ownership of land and ignored farmers' land rights and interests. Especially in the people's commune movement, the blind pursuit of public ownership of land while ignoring the interests of farmers led to the deprivation of farmers' land property rights.

This conceptual misunderstanding reflects the insufficient understanding of land ownership and use rights in the theory of institutional change, that is, the form of land ownership should conform to the actual situation and the needs of social and economic development, rather than simply pursuing the degree of public ownership.

Through the above analysis and summary, it is not difficult to find that the land system[205] reform from 1958 to 1978, through the development of people's communes, transformed the ownership of land by farmers into collective ownership

[205] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

and collective management, completely eliminated private ownership, and reflected the influence of property rights structure, national policy and ideological theory on land property rights policy in institutional change theory. The land system reform during this period was affected by multiple factors such as politics, economy and ideology, reflecting the tortuous development and complexity of system adjustment in socialist construction.

The period after the reform and opening up (1979-present). Since 1979, in the process of exploring the establishment and development of the theory of socialism with Chinese characteristics and exploring the process of promoting socialist modernization, the changes of the land property rights system have shown the characteristics of spontaneous changes. It is evident that the period from 1979 to the present marks a phase of spontaneous changes in the land property rights system. The land property rights reform during this period started with land contracting, further adjusted the relationship between farmers and land, and continuously improved and developed land property rights policies suitable for China's development path in the process of exploration, and achieved important results[206].

"When the collective ownership of collective land and joint labor cannot meet farmers' survival needs, the spontaneous household contracting of production by the people is a typical manifestation of induced institutional changes.[207]" The "induced institutional changes" mentioned here are farmers' spontaneous to carry out the exploration and practice of the land use system. At the end of 1978, 18 peasant households in Xiaogang Village, Fengyang County, Anhui Province, in order to eat and survive, knowingly violated the central government's policy, they secretly secretly signed a contract and started a large-scale production contract. A bold attempt to achieve a landmark household contract. One stone hit a thousand layers of waves, and the co-production-to-group, co-production-to-household, contract-to-

[206] Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.
[207] Huang, P. C. China’s hidden agricultural revolution [J]. // Rural China. 2010. Vol. 8. No. 1, P. 1-10.

household, and household-to-household contracted production, which were originally hidden in the underground and semi-underground, have sprung up like mushrooms after a rain. Subsequently, new forms of agricultural land use such as the joint-stock cooperative system, large-scale agricultural management, two-field system, four wasteland auctions, and agricultural industrialization have been created in various regions. However, at that time, household contracting caused great sensation and controversy. This decision of farmers was not recognized by policy makers at first, and was even considered a reaction against the socialist system at the initial stage. After changing attitudes from opposition, acquiescence, partial support to full support, and through gradual advancement and progressive progress, the decision-making level finally followed the trend and raised the innovative practice of separating the ownership of farmland and the right to contract management to the national level. policy. After the spontaneous change of the land property rights system, the state, based on the consideration of public interests, legislated to establish the rural land use system, "to carry out mandatory institutional regulation", in order to overcome and avoid the "randomness and blindness" of the spontaneous change of the land property rights system[208].

In cities, with the development of the commodity economy and the increasingly active commercial activities, the value of land has gradually emerged. Under the control of national policies, driven by the impulse to profit, an invisible land market with spontaneous transactions has emerged. While regulating and rectifying the invisible land market, some places have also started the exploration of paid land use in order to revitalize land resources. In 1979, Hong Kong Merchants Group leased 1,000 mu of land in Shekou, Shenzhen, creating a precedent for the paid use of state-owned land. Under the active efforts of Guangdong, Fujian and other places, the state approved the pilot program of paid use of urban state-owned land. Since then, more than 20 cities including Shanghai and Fuzhou have

[208] Tai, H. C. Land reform and politics: a comparative analysis[M]. // Univ of California Press.2022.

successively carried out the transfer of state-owned land use rights. The local legislation on the paid use of state-owned land in Guangdong, Shenzhen, Shanghai and other places has directly promoted the revision of the law at the national level. The Constitution and the Land Administration Law have successively deleted the prohibitive clauses on land transfer, allowing the transfer of land use rights in accordance with the law, the ownership of urban state-owned land and the right to use state-owned land have also been separated.

In the period from 1978 to the present, China's land property rights system has undergone profound changes, which reflected the relevant contents of the institutional change theory to a great degree:

1. Spontaneous institutional changes: After 1978, China experienced a period of spontaneous changes in the land property rights system. Farmers spontaneously explored and practiced land use systems, such as household-based production contracts. This spontaneous change reflects the role of social practice and mass innovation in promoting institutional change, and is in line with the understanding of the role of social forces in institutional evolution in the theory of institutional change.

2. Policy recognition and regulation: In the rural field, practices such as household responsibility system were initially controversial. However, in practice, tremendous results have been achieved, agricultural production efficiency and resource allocation efficiency have been improved, and agricultural growth has been explosive. These achievements have been supported and strongly advocated by the state and the government. A series of policies and guidelines have been introduced to protect this land property rights system and have been fully implemented throughout the country. This reflects the government's ability to adjust and respond to institutional changes in the institutional change theory.

3. Establishment of the legal system: In response to the reform of the rural land use system, the state established the rural land use system through legislation

and carried out mandatory institutional regulations based on public interest considerations. This reflects the important role of the legal system in the evolution of the system in the theory of institutional change, that is, regulating and constraining the change of the land property rights system through legal means.

4. Urban land system reform: In the urban field, with the development of the commodity economy, the value of land has become increasingly prominent. The country began to explore a system of paid use of urban state-owned land, allowing the transfer of land use rights in accordance with the law, and realizing the separation of state-owned land ownership and use rights. This process reflects the adjustment and improvement of the land property rights system under market economy conditions, and is in line with the understanding of institutional adaptive adjustment in the theory of institutional change.

5. Promotion of local legislation: Some places have promoted land system reform through local legislation, such as Shenzhen’s pilot program for the paid use of state-owned land. This kind of local exploration and practice promotes legal revision at the national level, reflecting the enlightenment role of local practice on global institutional change in the theory of institutional change.

To sum up, the reform of the land property rights system from 1978 to the present embodies spontaneous institutional changes, policy recognition and regulation, legal system establishment, urban land system reform, and local legislative promotion, etc. This is an institutional change that empowers farmers while maintaining the collective ownership system unchanged. It is consistent with the principles and content of institutional change theory and is the development and application of institutional change theory in China's reform practice.

1.3. Introduction to Typical Land Title Policies in Some Countries

U.S. Land Title Policy. The overall situation of current land title in the United States is: private ownership is the main form of ownership, with state-owned

occupying only a small portion. Privately owned land accounts for 58% of the total land area and is primarily located in the eastern part of the country; federally owned land constitutes 32% of the total land area and is mainly situated in the western region; state and local governments hold approximately 10% of the land. The United States has the most free land system in the world, and land ownership is divided into subsurface rights (including underground resource extraction rights), surface rights, and surface space rights (including building size, shape, etc.). These three ownerships are permanent and can be inherited unlimitedly. The owner has the right to dispose of the land and can use, transfer, rent or sell it freely. The government has no right to interfere and cannot demolish or expropriate it at will.

1. The current land ownership system

The United States is the poster child for modern capitalism, but its land is not entirely private. U.S. regulations on land ownership differ from those in European countries, where landowners own all underground wealth and are free to mine underground resources or sell them individually to others. The only condition for the above behavior is to comply with government regulations on environmental protection and pay taxes as required.

2. The current land use system

All land in the United States is used for a fee, and American law clearly stipulates that land can be bought, sold and leased. Even if the federal government needs to occupy private land to build public infrastructure such as roads and railways, it must purchase it from the owner and provide reasonable compensation; if it needs to occupy or use state-owned public land, for example, building power transmission and communication pipelines on the ground, and building oil, gas and heating pipelines underground, it must also pay rent to local land management departments. U.S. federal government revenue from public land is the second largest source of government revenue after taxes.

3. Land Management Agency

The United States has a Bureau of Land Management within the Department of the Interior, which is mainly responsible for the management of federal lands and the coordination of state and private lands. The land management work in the United States is actually a hierarchical management, that is, other agencies of the federal government are also involved in land management. The vast majority of agricultural land in the United States is owned by farmers or ranchers, so the family farming system in the United States forms the basis of American agriculture. However, the private farmland system did not give owners full land rights, and federal, state, and county governments retained considerable power to control and manage farmland. First, the federal and state governments have always maintained the right to expropriate land. Land expropriation is irresistible as long as the land is expropriated for public purposes and compensated at an appropriate market price; second, the government must expropriate the land tax in full; third, the government has land planning and management rights, and land use must Comply with the zoning restrictions of the law, comply with certain regulations, and use the land to pay rent, otherwise you will be punished. However, the private land rights of American farmers or ranchers are extremely secure, thanks to the strong land laws and institutions in the United States, as well as the cultural tradition of protecting private rights, and clear property rights boundaries can prevent almost all land rights disputes.

The U.S. federal government owns more than 1/3 of the land. In terms of arable land, private farms own 96%, and the remaining 4% are owned by companies. Some state governments own most of the land in their own states. Therefore, some farmers have to rent from the government. land; federal and state governments continue to increase land acquisition and expand restrictions on private agricultural land use; in particular, governments exercise strong official control through planning rights over land use and their basis for comprehensive planning. The objective facts of these three aspects prove that the federal, state and county governments in the

United States have a trend of expanding land ownership rights, and this development trend has caused unease among grass-roots organizations, farmers and farmers, including county governments. It seems that at different administrative levels, different departments reasonably share land rights, and build a set of institutional norms, whether it is a public or private country, it is necessary.

The development of U.S. farmland law involves a wide range of organizations and interest groups, such as the Land Zoning Act and the Comprehensive Land Use Planning. and the Department of Environmental Protection, with extensive discussions, haggling, and compromise between pollution control agencies, landowners, and community members. However, the implementation process of the Zoning Law and the Comprehensive Land Use Planning is actually very strict, and the law is well enforced. For example, changing land use plans or changing the color of houses, underground warehouse facilities must also apply for government approval, and community members must also obtain consent before notice. If the land is used and disposed of arbitrarily without permission and approval, causing changes in the nature of use and external environment, neighbors have the right to complain and relevant departments will punish them according to laws and regulations.

Farm Bureau, a US NGO, has played an important role in protecting farmers' land interests. Farm Bureau has formed a complete network system from federal to state to county, connecting more than 3.4 million farms in the United States. The Department of Agriculture determines its land policy orientation based on the interests and needs of farmers. When it needs to support or oppose federal legislation that is favorable or unfavorable to farmers, the Department of Agriculture will send a powerful lobbying team to Congress. The lobbying team represents more than 3.4 million agricultural practitioners to put pressure on elected members to support or oppose the legislation.

Australian Land Title Policy.

The Commonwealth of Australia is located between the South Pacific and the Indian Ocean and is part of the British Commonwealth. It is a typical Western capitalist market economy, 70% of which is arid or semi-arid. These factors determine the structure of land tenure and tenure rights in Australia and how the land is used, forming Australia's unique approach to land management. As Australia's first land registration system, the Torrens Register is recognized worldwide as best practice and the gold standard in land property management for its efficiency, transparency and security, and its innovative design provides a solid foundation for land administration in Australia[209].

Australia's land is highly nationalized, with 72% of land ownership owned by the state, 15% privately owned, and 13% owned by indigenous peoples, which is very rare in developed countries. State-owned land includes three types of land: unoccupied land, reserved land for public use, and land given to private use through leasing or issuing licenses. The use of state-owned agricultural land is that it has basically been authorized for private use. If the government needs to expropriate private land or state-owned land that has been authorized for private use, it will be required to pay compensation for the expropriation in accordance with the law.

Land transactions in Australia are relatively active. Any individual, collective or enterprise can obtain the ownership, use rights and management rights of state-owned or private land through legal auctions. Land purchases must be owned by a fund or partnership, not a loan. After the land is sold, the government levies land tax and service fee, and foreign investors can obtain land ownership in Australia according to law, but there are certain regulations on the development period. Before 2008, the Australian government stipulated that foreign capital could purchase idle commercial and residential land, but must continue to carry out substantial construction activities on the purchased land within 12 months of the purchase approval. Since 2009, in order to improve the competitiveness of foreign investment

[209] Grinlinton, D., & Thomas, R. (Eds.). Land Registration and Title Security in the Digital Age: New Horizons for Torrens [M]. // Taylor & Francis. 2020.

policies, attract more foreign investment, effectively develop Australia's vast idle land, and prevent investors from hoarding and speculating, the Australian government has allowed foreign investors to develop idle commercial land. The land term in Australia has been extended from 12 months to five years, and even if the development term is extended, investors must pay at least 50% of the purchase cost or land price for development and construction.

Under the Australian Federal Constitution, state/territory governments have primary responsibility for land management in Australia. Relatively speaking, the responsibilities of the federal government are more limited, mainly responsible for the macro-guidance of Australia-wide land policy and indigenous land policy issues. At the state level, Australia's land management mainly focuses on the following aspects: 1. Resource management; 2. Tenure management; 3. Land use management; 4. Land use right approval management; 5. Land acquisition management; 6. Land transaction Management; 7. Land ecology and environmental protection; 8. Land tax and rent management; 9. Indigenous land and indigenous heritage protection, etc.

The management of land and property resources in Australia can be divided into broad and narrow senses. Resources in a narrow sense focus on the management of the resources themselves, including surveys of land quality and quantity, soil fertility, land zoning and classification, soil and water loss prevention and control, and sustainable land use and other resource management. Resources in a broad sense include land use and planning, soil erosion control, protection, land use rights, administrative approval, tax collection and management, and land market transactions.

In addition to the above-mentioned basic land property management, the Australian government has also planned and implemented some key management plans or action plans, for example, a three-tier system of federal, state and local governments has enacted and implemented general and local laws and regulations

covering a range of land ownership, use planning, indigenous rights and interests, environmental protection and agricultural development. At the technical level, the use of GIS and spatial analysis to dynamically detect land use changes (e.g., the Digital Earth Australia platform), the implementation of precision agriculture techniques and biodiversity compensation mechanisms, and the practice of low-carbon land use and climate adaptation planning (e.g., the Coast Adapt dynamic inundation model) take into account the natural conditions and the needs of sustainable development. In terms of management methods, resource management in Australia mainly focuses on the formulation, implementation, implementation and inspection of various management plans. Land ecology, environmental protection, balance of development and protection, land management and reclamation, land degradation prevention, water, vegetation, insect pests and other land ecology and land use issues.

In terms of the management mechanism of land property rights in Australia, improving laws, regulations and requirements is the key, focusing on establishing a multi-channel management model that combines legislation, planning, administrative actions and economic factors (incentives). The basic idea of the Australian government is to improve management requirements, standardize various management and service procedures, strengthen supervision, and especially give land users more responsibility for the management of certain land, such as leased land and freely owned land. Fully understand and recognize their own responsibilities and obligations, especially the responsibilities and obligations for land ecology and environmental protection when obtaining land use rights. The Australian government has increased guidance, service, assistance and supervision in the process of performing its duties, rewarding and encouraging those who perform their duties, and giving warnings and penalties to those who fail to perform their duties.

2. Methodological framework for examining the connection between land property rights and economic development

2.1. Indicators and analytical models of the impact of land Property rights changes on economic development[210]

As an important rural policy in China's reform and opening up, the land contract system has stimulated rural development vitality and steadily improved production efficiency since its implementation in 1978, enabling China's rural areas to achieve harmonious dual progress in both agricultural advancement and social stability. The central government insists on long-term stability of the contract relationship and gives farmers more adequate and secure land. Rights, consolidate and improve the rural management system, and lay the institutional foundation for improving the level of agricultural and rural modernization, promoting the comprehensive revitalization of rural areas, and maintaining social harmony and stability. On this basis, the Rural Land Contract Law promulgated in 2003 clearly stipulates that "the land contract management rights obtained through family contracting can be transferred by subcontracting, leasing, exchanging, transferring or other means in accordance with the law". Through practical exploration and experience accumulation in land transfer, China has established a legal framework for the land contracting and management transfer system, providing institutional support for the modernization transformation, scale expansion and mechanization improvement of agriculture. Especially since 2013, in order to further encourage land transfer and improve the efficiency of land use, the central government has decided to implement the reform of the land system of "separation of powers" in rural areas. The land contractual management rights of the government are subdivided into contracting rights and management rights, realizing the "separation

[210] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

of three rights" of collective land ownership, contracting rights and management rights[211].

The transfer of a large number of surplus rural labor to non-agricultural industries and urban areas is an inevitable trend of urbanization and industrialization. This has led to the special phenomenon of separation between land contractors and land operators, and people's demand for improving land property rights and realizing land transfer is increasing. According to the "China Rural Management Statistical Annual Report (2015)", in 2015 agricultural households accounted for 18.1% of the total number of rural households, and migrant labor accounted for 40.9% of the total rural labor force. reached 33.4%. The phenomenon of large numbers of farmers relocating to cities for work and participate in non-agricultural sectors has become increasingly common, resulting in a significant reduction in the number of farmers engaged in agricultural planting, and agricultural planting is gradually no longer their main source of livelihood. In the past, under the framework of the household contract responsibility system, farmers had to rely on contracted land as the main source of survival to satisfy their family's livelihood needs due to the limited channels of off-farm employment; at that time, farmers had the dual status of contracting and operating subjects, and the contracting right and the right to operate were highly unified[212].

Nowadays, urbanization and industrial restructuring have prompted a large number of rural surplus laborers with land-contracting qualifications to stop operating land directly and move to towns and cities to engage in the secondary and tertiary sectors[213]. Large-scale mechanized agricultural operations have become a trend, and agricultural business entities have become diversified. Some new types of

---

[211] Fan, S., Luo, X., & Han, P. Conflict Resolution between Multi-Level Government and Farmers in Land Expropriation Based on Institutional Credibility Theory: Empirical Evidence from Shandong Province, China. // Land. 2023. Vol. 12. No. 4, P. 844.

[212] Xu M., Qian Z. Changes in China's agricultural land system from the perspective of farmers' cognition. // Agricultural Economic Issues. 2008. No. 5, P. 61–67. (in Chinese)

[213] Wu, Y. People-Centred Urbanization and the Issues Concerning Agriculture, Rural Areas and Rural People. [M]// A Study on People-centered Urbanization. Singapore: Springer Nature Singapore. 2025. P.149-190.

agricultural business entities have emerged, including professional farmers who are educated, skilled, and capable of management, and new agricultural management organizations with large-scale operations, a high degree of intensiveness, and market competitiveness, mainly including family farms, professional agricultural cooperatives, professional large households, leading agricultural enterprises, and enterprises that provide social services for agriculture. The contractor and operator of the land have been separated. In this case, the key to the design of the land system is how to enhance the mobility of land properties and protect the rights of land contractor and operators. Land; on the other hand, through the establishment of a sound and stable long-term land-transfer mechanism, it has optimized the land-transfer environment, supported the development of new types of business entities, and improved land utilization and output efficiency. With the deepening of economic and social transformation, the innovation of China's rural land system has been directly promoted, upgrading it from the traditional “separation of two rights” model to the modern “separation of three rights” (ownership-contracting-operating rights) institutional framework[214].

At the same time, the rapid development of urbanization and industrialization has led to a surge in urban population and a corresponding increase in demand for agricultural products. A large number of market-oriented, leading enterprises-based, economic benefits-centered, and serialized services-based integrated management and organizational forms have emerged to achieve agriculture, industry, commerce, transportation, scientific research, etc. This has prompted agriculture to shift toward large-scale production, industrialization, and commercialization. New agricultural management methods require the support of new land property rights policies, which has promoted the reform of the government's land property rights policy. The smooth flow of land and the efficient allocation of land resources provide incentives.

[214] ZHANG, Z., & ZHENG, H. Right Separation and Power Structure of “the Three Rights” under the Separation of Ownership, Contract Right and Management Right of Rural Land. // Journal of Southwest University Social Science Edition. 2017. Vol. 43. No. 1, P. 29-37.

It is under such a realistic background that the government is urged to adjust land property rights in order to meet the practical needs of [215] land transfer and large-scale operation of economic and social transformation, and further subdivide land contract management rights into contract rights and management rights. The change of land property rights from separation of two rights to "separation of three rights". Based on the above theoretical analysis, we put forward the following theoretical hypothesis: In the process of China's economic development, the economic and social transformation oriented towards urbanization, industrialization and[216] marketization has promoted the changes in rural land property rights. In response to problems such as unclear rights and responsibilities and unstable rights and interests in land transfer, a modern property rights system with "three rights separation" was established through property rights reconstruction. This institutional change has significantly improved the efficiency of resource allocation and provided institutional support and development momentum for rural revitalization and local economic growth[217].

H1: Changes in the land property rights system will promote local economic development[218].

H2: Economic and social transformation plays a positive intermediary role in the process of land property rights system changes promoting local economic[219] development.

The H1 hypothesis is based on the NIE property rights theory, which holds that the clarity and distribution of property rights have an important impact on

---

[215] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[216] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[217] Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.
[218] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[219] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

economic efficiency and growth[220] [221]. The H2 hypothesis is based on the path dependence theory, which emphasizes that the path of institutional change is affected by history and initial conditions. In addition, although the political and legal systems of many countries have not differed much in history, their economic development paths have differed greatly. The main reason for this is that different informal institutions and traditional cultures are at work [222] [223].

Measurement of Land Property Rights Change Index.

This study uses long-term panel data from 1980 to 2017 at the provincial level in China, designs an impact indicator system for land property rights changes, and adopts a counterfactual inference technical framework to quantitatively evaluate the driving role of economic development and social progress on the evolution of land property rights from an empirical perspective[224]. The research results show that the economic and social transformation has significantly promoted the transition of China's rural land property rights from the household contract responsibility system to the "separation of three rights". After conducting a series of robustness tests and dealing with endogeneity issues, this conclusion still holds. The research of this dissertation enriches and expands the research on the influencing factors of land property rights change, and helps to understand the inevitable trend of rural land property rights change and the economic logic behind it from the perspective of economic and social transformation. The historical process of property rights changes provides a new perspective, and under the background of the current economic and social transformation, it provides a reference idea for promoting the improvement of the rural land property rights system in the future.

---

[220] Demsetz, H. The economics of the business firm: seven critical commentaries [M]. // Cambridge University Press. 1997.

[221] Ménard, C., & Shirley, M. M. Advanced introduction to new institutional economics[M]. // Advanced Introduction to New Institutional Economics. Edward Elgar Publishing. 2022.

[222] North, D. C. Markets and other allocation systems in history: the challenge of Karl Polanyi. // Journal of european economic history. 1977. Vol. 6. No. 3, P. 703-716.

[223] Magnusson, L., & Ottosson, J. (Eds.). The evolution of path dependence[M]. // Edward Elgar Publishing. 2009.

[224] Hao, Y., Zhu, L., & Ye, M. The dynamic relationship between energy consumption, investment and economic growth in China's rural area: New evidence based on provincial panel data[J]. // Energy. 2018. Vol. 154. P. 374-382.

Through the institutional framework of NIE property rights theory, we can know that the main factors affecting economic growth and economic efficiency are the allocation and clarification of property rights[225]. By summarizing and analyzing this idea, it is not difficult to find that the clarification of property rights boundaries and the improvement of execution and protection mechanisms are the key factors in promoting the evolution of the land property rights system[226]. These factors work together to affect agricultural production efficiency and the land transfer market[227]. Therefore, this study attempts to quantify the impact of changes in land property intensity on agricultural labor productivity by constructing a land property change index[228].

Path dependence theory emphasizes that the path of institutional change is influenced by history and initial conditions. In the evolution of China's rural land property rights system, the path dependence feature is manifested in the evolution from the household contract responsibility system to the "three rights separation". In this process, the path of institutional change is deeply influenced by historical institutional arrangements. Our study indirectly measured the differences in agricultural output caused by different property rights systems even with the same input of production factors and policy factors[229] through the the antifact inferential measuring method[230].

Due to the limitation of data, it is impossible to obtain data that can directly measure the changes of rural land property rights at the provincial level. Fortunately,

---

[225] Wang, K. Whatever-ism with Chinese Characteristics: China's Nascent Recognition of Private Property Rights and Its Political Ramifications [J]. // E. Asia L. Rev. 2011. Vol. 6. P. 43.

[226] Fitzpatrick, D. Evolution and chaos in property right systems: the third world tragedy of contested access [J]. // YLJ. 2005. Vol. 115. P. 996.

[227] Lagakos, D., & Waugh, M. E. Selection, agriculture, and cross-country productivity differences. // American Economic Review. 2013. Vol. 103. No. 2, P. 948-980.

[228] Xuanxuan, L., Fei, C., Hongguang, N., & Dan, L. Does Strengthening Farmland Property Rights Help to Promote Agricultural Labor Productivity? Theoretical Modeling and Empirical Testing Based on Heterogeneous Farmer Capabilities. // Journal of Finance and Economics. 2024. Vol. 50. No. 01, P. 154-168.

[229] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[230] Binswanger, H. P., & Rosenzweig, M. R. Behavioural and material determinants of production relations in agriculture. // The Journal of Development Studies. 1986. Vol. 22. No. 3, P. 503-539.

the anti-historical fact measurement method used in the research of new economic history can provide us with an indirect measure of land property rights changes. method for reference. Huang Shaoan and others have used the counter-historical fact measurement method to measure the efficiency of China's land property rights system in different periods from 1949 to 1978[231]. The idea is that the land property rights system will have an impact on people's labor enthusiasm and production efficiency, and thus will have an indirect impact on agricultural output.

This measurement method indirectly reflects the efficiency differences of different property rights arrangements and provides an operational measurement scale for analyzing the evolution of the land property rights system[232].

Therefore, it can be understood that under similar allocation of production factors and policy inputs, differentiated land property rights system arrangements will lead to very different agricultural production efficiency [233]. Therefore, it is possible to estimate the efficiency level of different land property rights systems based on antifact inferential measuring method by estimating agricultural input-output models.

Drawing on this method, we first design an econometric model similar to the agricultural production function as follows:

$$lny = C + \beta_1 land + \beta_2 lab + \beta_3 fer + \beta_4 power + \beta_5 exp + \mu_i + t_t + \varepsilon \quad (1)$$

In model (1), i represents region, t represents year, and y represents total agricultural output value; $land$, fer, and $power$ represent land (crop planting area), fertilizer (usage), and machinery quantity (total power of agricultural machinery); lab represents labor input, referring to the measurement idea in the existing research results (Huang Shao'an et al.).It is measured by multiplying the share of total

[231] Huang, S., Sun, S., & Gong, M. The impact of China's land property rights system on agricultural economic growth: An empirical analysis of agricultural production efficiency in mainland China from 1949 to 1978. // Social Sciences in China. 2005. No. 3, P. 38–47. (in Chinese)

[232] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[233] Gavian, S., & Ehui, S. Measuring the production efficiency of alternative land tenure contracts in a mixed crop-livestock system in Ethiopia. // Agricultural Economics. 1999. Vol. 20. No. 1, P. 37-49.

agricultural output in total agricultural, forestry, livestock and fisheries output by the number of people employed in agriculture[234]; exp is the proportion of local fiscal agricultural expenditure in local fiscal total expenditure, it depicts the impact of the government's fiscal policy on agricultural support on agricultural production; C is a constant term, ε represents a random error term, μ_i represents a regional fixed effect, and t_t is a time fixed effect. The above data come from the "Sixty Years of Statistical Data Compilation of New China", the "China Statistical Yearbook" over the years, and statistical yearbooks of[235] provinces, municipalities and autonomous regions through the years，all input variables (machinery，land, fertilizer，labor) in this regression model are presented in logarithmic form[236].

This study divides 1980-2017 into four stages of land property rights system change (1980-1992, 1993-2002, 2003-2012, and 2013-2017), and constructs a production function model through provincial panel data. The innovation adopts a counterfactual analytical framework, taking the 1980 production factor inputs (landi1980, labi1980, feri1980, poweri1980, and expi1980)[237] as a benchmark, substituting the production function in different periods, and quantitatively analyzing the impact of the property rights system on the efficiency of agricultural production in each stage by simulating the differences in simulated agricultural outputs under different property rights regimes with the same inputs of production and policy factors[238].

While keeping the input of production factors and the policy environment consistent, this method indirectly reflects the differences in the efficiency of

---

[234] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.
[235] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[236] Ma, B., Song, G., Zhang, L., & Sonnenfeld, D. A. Explaining sectoral discrepancies between national and provincial statistics in China [J]. // China Economic Review. 2014. Vol. 30. P. 353-369.
[237] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42-43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[238] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

property rights systems by comparing the differences in agricultural output efficiency under different property rights systems. Therefore, its measurement results can be used as a basis for measuring the efficiency of property rights systems[239]. To maintain the consistency of the study, following the previous methodology, the mean values of each factor input during the sample period (1980-2017) are entered into each of the four regression models to generate a quantitative indicator of land property rights changes at the provincial level, which will be further validated in the robustness test in the empirical analysis below[240].

The Model and Utility Model of the Change of Land Property Rights on Economic Development. In analyzing the model of the causal relationship between the change of land property rights system and economic development[241], we deeply realize the importance of the property rights theory of the New Institutional Economics (NIE), which emphasizes the impact of institutions on economic behavior. Combined with the path dependence theory, we can have a deeper understanding of how the changes in the land property rights system are affected by the historical path and how these changes shape the path of economic development [242]. As Ménard and Shirley pointed out, the property rights system plays a key role in the efficiency of resource allocation by reducing transaction costs and internalizing externalities. Path dependence theory further reminds us that the choice of historical institutional path has a profound impact on the efficiency level of the current property rights system. Therefore, when discussing the indicators and models of the impact of land property rights changes on economic development, we[243] not only focus on the current institutional arrangements, but also must

[239] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[240] Zhang, W., & Xu, H. Effects of land urbanization and land finance on carbon emissions: A panel data analysis for Chinese provinces. // Land use policy. 2017. Vol. 63. P. 493-500.
[241] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[242] Harris, C., Cai, M., Murtazashvili, I., & Murtazashvili, J. B. The origins and consequences of property rights: Austrian, public choice, and institutional economics perspectives [M]. //Cambridge University Press. 2020.
[243] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i

consider the long-term impact of historical paths on these institutional arrangements[244].

To conduct a quantitative analysis of the effects of changes in land property rights on economic development, the following empirical measurement model can be designed:

$$Economy = C + \beta_1 Property + Control + \mu_i + t_t + \varepsilon \quad (2)$$

In the design of model (2), the degree of economic development ($Economy$) is measured by the GDP of each province over the years, and the change of land property rights ($Property$) adopts the property rights efficiency calculation value of model (1). The control variables include: first, land input level: Landp= sown area/agricultural labor; second, technological progress level: Powerp (mechanical power/labor), Ferp (fertilizer usage/labor); third, institutional factors level: Gov (fiscal expenditure/GDP), Open (imports and exports/GDP), Inequal (ratio of urban and rural income)[245]. All variables are divided into four periods: 1980-1992, 1993-2002, 2003-2012, and 2013-2017, and their mean is taken to construct provincial panel data (4 periods × 112 observations). The model contains a constant term (C), regional fixed effects (μ_i), time fixed effects (t_t) and a random error term (ε)[246].

Among the data involved in this study, information on the proportion of urban household population is cited from the[247] "China Population and Employment Statistical Yearbook" of past years, while data on other indicators are collected from the "Compendium of Statistical Data on the Sixty Years of New China", various

upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[244] Havel, M. B. Delineation of property rights as institutional foundations for urban land markets in transition. // Land Use Policy. 2014. Vol. 38. P. 615-626.

[245] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

[246] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[247] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

issues of the" China Statistical Yearbook", provincial-level statistical information, and the database of the China Economy Network[248].

This econometric model aims to analyze the impact of changes in land property rights on economic development. Among them, changes in land property rights are considered an important institutional arrangement that affects economic development. Some control variables in the model are used to explain the relationship between land ownership changes and economic development, such as the government's agricultural support policy (Expagr), which represents the role of the government in the field of agricultural production development. Government fiscal expenditures (Gov) are also introduced into the model to control the degree of government intervention in land property rights changes, which directly involves the impact of institutional arrangements on land rights.

At the same time, the model also includes agricultural technological progress factors (total mechanical power per agricultural worker and fertilizer use per agricultural worker), which reflects the impact that institutional changes may have on agricultural production methods and efficiency[249]. The introduction of the urban-rural income gap (Inequal) focuses on the impact that changes in land property rights may have on the distribution of economic benefits to different social groups[250]. In addition, the introduction of economic openness (Open) reflects[251] that institutional changes may be affected by the international economic environment, especially the impact on land use and rightsОшибка! Закладка не определена..

In econometric model (2), this dissertation uses a series of control variables to measure the effect of land property rights changes on economic development. It

[248] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.
[249] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.
[250] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.
[251] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

connects the theoretical discussion of the relationship between institutional arrangements and economic results in institutional economics with specific empirical data and econometric analysis.

In short, by incorporating multiple control variables and quantitative indicators of land property rights, the econometric model aims to reveal the mechanisms by which institutional change affects the path of economic development", linking the theoretical discussion on the relationship between institutional arrangements and economic results in institutional economics with specific empirical data and econometric analysis. This conclusion is consistent with the core theory and analytical framework of path dependence theory and institutional change theory under the background of NIE.

From the theoretical perspective of institutional economics, the design of this econometric model is closely related to it. We can understand it from the following perspectives:

1. Core explanatory variable-land property rights changes

Institutional economics emphasizes the important impact of property rights systems on economic performance. This model takes land property rights changes as the core explanatory variable and aims to test the effect of land property rights changes on economic development, which is highly consistent with the core concept of institutional economics focusing on property rights systems.

2. Potential impact channels of institutional changes

The control variables in this model reflect the potential channels through which institutional changes may affect economic development, such as technological progress (mechanical power per worker, fertilizer use), government policies (fiscal expenditures), degree of government intervention, degree of openness, income distribution gap, etc., these are compatible with the emphasis of institutional economics on how institutional arrangements affect the incentives of economic actors.

3. Exogeneity and endogeneity of institutional change

The model sets regional fixed effects and time fixed effects, which can control the problem of omitted variables to a certain extent and reduce the estimation bias caused by the endogeneity of institutional changes. This is in line with institutional economics' understanding of the path dependence and endogenous evolution process of institutional change.

4. Differences in institutional needs

This model uses provincial panel data and can capture the heterogeneity of institutional needs in different regions, that is, different regions have different needs for institutional arrangements due to different resource endowments, technical conditions, etc. This is consistent with the view that institutional economics focuses on the diversity of institutional needs.

5. Institutional-Performance Analysis Framework

Generally speaking, this econometric model takes land property rights system changes as the core explanatory variable and economic performance as the explained variable. After controlling other influencing factors, it analyzes the impact of system changes on economic performance. This system-performance analysis framework itself is It is consistent with the research logic of institutional economics.

In summary, this econometric model implements the theoretical principles of institutional economics, which focus on property rights, incentives, institutional endogeneity, and institutional demand, and introduces the institutional perspective into empirical research on economic development, can provide quantitative evidence support for institutional economics theory[252]. By combining the property rights theory and path dependence theory of NIE, this model not only analyzes the direct impact of changes in the land property rights system on economic development, but also considers the potential impact of historical paths on these changes, thus

[252] Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

providing a more comprehensive and in-depth perspective for understanding changes in the land property rights system.

2.2 Relevant descriptive statistics and logic analysis behind

Descriptive Statistics

Table 1. Description of variables and descriptive statistics[253]

Variable name	Variable meaning	Observations	Average	Standard deviation	Minimum	Maximum
Economy	GDP of each province over the years	112	288.67	289.11	12.66	3537.13
Property1	The change index of land property rights measured by input data in 1980	112	6.630	6.276	1.600	36.460
Property2	Land property rights change index measured by the sample mean from 1980 to 2017	112	6.495	4.884	2.035	37.139
Urban1	Proportion of urban household registration population/%	112	32.140	18.286	7.480	90.320
Urban2	Proportion of urban population/%	112	40.465	18.044	8.540	89.600
Indus1	The ratio of industrial added value to that of the primary industry	112	4.532	7.928	0.491	75.761[254]
Indus2	Industrial added value accounts for 1% of GDP	112	38.797	8.459	15.260	74.020
Market1	Proportion of non-state-	112	44.539	21.963	6.080	90.590

[253] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[254] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

	owned economic output/%					
Market2	Proportion of employment in non-state-owned economy/%	112	49.297	23.226	10.580	93.520
Landp	Agricultural land input per labor	112	10.309	6.44	3.909	44.549
Powerp	Agricultural machinery total power per labor	112	3.999	3.631	0.046	19.830
Gov	Local fiscal expenditure/GDP	112	0.163	0.082	0.049	0.627
Open	Total import and export/GDP	112	0.276	0.470	0.002	3.824
Inequal	urban-rural income gap	112	2.507	0.705	0.975	4.759[255]

It can be found that Economy is the explained variable. After the reform and opening up, the average GDP of each province is 288.67, the standard deviation is 289.11, the minimum value is 12.66, and the maximum value is 3537.13, which are very different from each other[256]. From the perspective of the development of the four periods, in the first ten years (1978-1988), the eastern coastal areas were the first to rise[257]. Zhejiang, Guangdong and Fujian took the lead in benefiting from the reform and opening up policy, and their GDP growth rates ranked 1 and 2, 3, and the growth rate of Shanghai, Tianjin, Heilongjiang and other regions, which were the original industrial towns, ranked[258] behind, on the contrary, it became a region that developed slowly or even lagged behind during this period.

[255] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[256] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[257] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[258] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

In July 1979, the CPC Central Committee and the State Council set up trial export special zones in Shenzhen, Zhuhai, Shantou in Guangdong Province and Xiamen in Fujian Province, which were officially renamed as special economic zones in May 1980[259]. Next, in May 1984, the first batch of 14 coastal port cities (including Guangzhou, Shanghai, Dalian, etc.) were approved to establish economic and technological development zones. In February 1985, the state included the Yangtze River Delta, Pearl River Delta[260] and the Xiamen-Zhangzhou-Quanzhou triangle area in southern Fujian into the coastal economic open zones, further expanding the scope of opening up. In April 1988, the Hainan Special Economic Zone was established. This series of policy support has enabled the eastern coastal areas to gain policy advantages for rapid development.

In the first decade of reform and opening up (1978-1988), relying on the synergy of institutional advantages (policy supply) and market-oriented reforms, superimposed on its geographic location endowment, the eastern region became the biggest beneficiary of policy dividends, and achieved remarkable first-mover growth in its economy[261].

In the second decade (1988-1998), the overall ranking was relatively stable, and the original logic of reform and opening up was continued, and the system was still the biggest dividend for regional economic growth[262]. The fastest and slowest developing regions are basically unchanged, but there are still winners and losers[263]. According to the statistics, the top three growth rates are Fujian, Guangdong and Zhejiang[264], and the fastest rising provinces are Fujian, Guangxi and Yunnan. The

[259] Макеева, С. Б. Формирование и реализация стратегий регионального развития в Китайской Народной Республике (1978–2012 годы) (Doctoral dissertation, Кубанский государственный университет). // 2023.
[260] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[261] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.44-45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[262] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[263] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[264] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i

slowest growth rates are Qinghai, Guizhou and Jilin. The provinces with the largest declines in ranking are Jilin, Liaoning and Shaanxi[265].

Unlike the focus on coastal special zones in the 1980s, in the second decade of reform and opening up (1990-1999)[266], the state began to pay attention to the lagging development of inland industrial towns and gradually began to build a “coastal-border-inland” multi-level opening system. The landmark event of this period was the opening of Shanghai Pudong New Area in 1990. Then, in 1992, the breakthrough strategy of opening up along the border was launched - 14 border cities (such as Heihe, Ruili, Dandong, Tacheng, etc.) were given special policies to form an open frontier to Southeast Asia, Northeast Asia and Central Asia. This layout has enabled Yunnan and Guangxi on the southwest border to quickly integrate into regional economic cooperation, but the northeast and inland areas of the central and western regions have not been able to enjoy the same opening-up dividends due to the disadvantages of the region.

Compared to the previous two decades, the third decade from 1998 to 2008 showed the characteristics of "general stability and local fluctuations": Inner Mongolia, Shaanxi and Tianjin dominated in terms of economic growth rates; Inner Mongolia, Shaanxi and Beijing were the best performers in terms of ranking improvement. On the other hand, Heilongjiang, Yunnan and Chongqing faced the double challenge of being both the slowest rising provinces and the regions with the most significant drop in rankings[267].

During the third decade of development, the central government proposed the Western Development Strategy and the revitalization of the old industrial base in Northeast China in 1999 and 2003 respectively. The western and northeastern

---

upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[265] Zhang, Q., & Dong, M. Whether the Social Insurance Law Affects Scientific and Technological Innovation: Evidence Based on China’s Inter Provincial Panel Data. [J] // 2022.

[266] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[267] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

regions, which were relatively backward during the first two decades of development, began to gain new development opportunities by virtue of policy advantages. Benefiting from a combination of policy support and market forces, Inner Mongolia topped the growth rates and rankings during this period[268].

The strategic deployment of reform and opening up first achieved breakthroughs in rural areas. The household contract responsibility system implemented in 1978 broke through the limitations of traditional collective management and profoundly reshaped the pattern of production relations in rural areas. This measure not only released the production potential of farmers, but also significantly improved the efficiency of land resource utilization. The reform results in rural areas have provided valuable experience for subsequent comprehensive reforms in various fields[269]. With the deepening of urban economic reform in the 1990s, China completed the strategic reform of state-owned enterprises[270] and private enterprises through the strategy of "grasping the big and letting go of the small". After 2000, the state-owned enterprises in control of energy, minerals and other strategic resources ushered in a golden period of development, especially in the coal and natural gas-rich Inner Mongolia and Shaanxi provinces and regions with the most rapid development of the resource advantage[271].Relying on the advantages of the capital's functions, Beijing at this stage has demonstrated strong momentum in the comprehensive development of multi-dimensional financial services, scientific and technological research and development, urban real estate industry, and modern commerce and trade industry through resource integration and policy support[272].It has risen by 2 places in the ranking and ranked fifth in terms of

[268] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[269] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[270] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[271] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[272] Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских

growth rate. Although the development of the Northeast region is supported by strategic policies, the market-leading force in the national economy is growing[273]. At this stage, the three northeastern provinces are still gradually lagging behind. However, Shaanxi, Inner Mongolia[274] and Shanxi have reaped the benefits of development brought by their resource advantages.

Statistical data show that in the fourth decade of reform and opening up, the regional economic pattern has changed significantly, showing a sharp contrast. Western provinces have emerged, Guizhou, Chongqing, Tibet led the country to become the first echelon of the growth rate; and Chongqing, Shaanxi, Jiangxi has become the fastest rising GDP rankings of the fastest provinces. On the contrary, the northeast region of Liaoning, Heilongjiang and Inner Mongolia into the plight of weak growth, the bottom of the growth rate and decline in rank. It is worth noting that Chongqing, with the location advantage of the metamorphosis into an investment plateau, Guizhou is relying on the big data industry to overtake, both become a model for the development of the central and western regions, for the underdeveloped regions to provide a development paradigm[275].

In this study, it is important to note that the land property rights change index measured based on the 1980 input data is the core variable Property1, with a mean of 6.630 and a standard deviation of 6.276, with a range of 1.600-36.460, and Property2 denotes the land property rights change index measured by the sample mean for the period 1980 -2017 land property rights change index with a mean of 6.495, standard deviation of 4.884 and range of 2.035-37.139[276].

территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

[273] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[274] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[275] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[276] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45-46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

This study selected six core indicators to measure the process of economic structural transformation. Among them, the urbanization dimension contains two indicators: Urban1 (proportion of urban household population) has a mean value of 32.140% (SD=18.286), with a sample range of 7.480%-90.320%; Urban2 (proportion of urban resident population) has a mean value of 40.465% (SD=18.044), with a distribution range of 8.540%-89.600%. In the industrialization dimension, Indus1 (ratio of industrial to primary sector value added) shows a large dispersion (M=4.532, SD=7.928), and the mean value of Indus2 (share of industrial value added) is 38.797% (SD=8.459). For the marketization dimension, the mean values of Market1 (share of output value of the non-state economy) and Market2 (share of employment in the non-state economy) are 44.539% and 49.297%, respectively, with a standard deviation of more than 20 percentage points, showing significant regional heterogeneity. These differences provide a quantitative basis for the formulation of regionally differentiated transformation policies[277].

2. The mediating effect model of economic and social transformation

In order to examine the mediating role of economic and social transformation in the impact of land property rights changes on economic development, we construct the following econometric[278] model that includes the intersection of economic and social transformation and land production area changes:

$$Economy = C + \beta_1 Property * Transition + Control + \mu_i + t_t + \varepsilon \quad (3)$$

Transition is the mediating variable of this dissertation, which is used to represent the economic and social transition. According to the previous theoretical analysis, we mainly use three indicators of urbanization, industrialization and marketization to describe the degree of economic and social transformation[279] and development of each region. The degree of urbanization is measured using a two-

[277] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[278] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[279] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

indicator approach: the core indicator is the proportion of urban household population to total population (Urban1), while the proportion of urban resident population (Urban2) is introduced for robustness testing as a supplementary indicator to ensure the robustness of the results. In terms of the industrialization rate measure, this study considers both the proportion of value added of industry relative to the value added of the primary industry (Indus1) and calculates the proportion of value added of industry in GDP (Indus2) in order to comprehensively reflect the industrialization process[280] [281].

To ensure the validity of the robustness test, this study draws on a measurement method widely used in the academic community, choosing the share of the non-state economy to measure the degree of marketization, which is measured by the following two sub-indicators: firstly, the share of income from the non-state economy in the industrial sector (Market1), and secondly, the share of non-state employment in towns and cities (Market2).

The data used in this study are all from official statistics, of which the indicator of the proportion of urban household population is obtained from the China Population and Employment Statistical Yearbook, and other relevant data are quoted from the Compendium of Statistical Data for the 60 Years of New China, China Statistical Yearbooks of past years, statistical yearbooks of various regions, and the statistical database of[282] the China[283] Economy Network.

Analysis of the results of empirical tests on the econometric model. The empirical analysis of the econometric model shows that the changes in China's land property rights policy after the reform and opening up in 1978 were all aimed at adapting to and promoting the needs of economic and social development. By

[280] Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity [J]. // 2022.

[281] Wang, L., Xie, Q., & Xue, F. Non-linear Relationship Analyses about Urbanization, Economic Growth and Carbon Emissions in China Based on Semi-parametric Fixed Effects Model [J]. // 2022.

[282] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

[283] Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity[J]. // 2022.

analyzing how land property rights affect resource allocation, incentive mechanisms, and economic behavior, we can better understand the discussion on institutional efficiency and change in the framework of new institutional economics (NIE)[284]. At the beginning of the reform, the level of industrialization and urbanization was relatively low[285], and the main livelihood was land farming. Through the implementation of the household contract responsibility system, farmers have obtained the right to use land and the right to independent production and management. On the one hand, this has mobilized the enthusiasm of farmers, and on the other hand, it has liberated rural productivity and laid a solid foundation for the comprehensive and rapid development of the rural economy.

However, in the context of rapid urbanization and industrialization, land contracting and management have been separated, and land use patterns and the status of farmers have changed, which objectively requires the realization of land transfer and scale management. In order to ensure that the “three rights” (ownership, contracting and management) of farmers' land are effectively safeguarded, and with the aim of meet the new demands of the economic development environment, a new round of reform of the land property rights system is imperative，so that farmers can enjoy the maximum benefits of land appreciation on the basis of owning land use rights, and fundamentally increase their income.

It is worth noting that the change of property rights is a dynamic process. Under the current land property rights system, the state has given farmers the power to use, benefit, and transfer the contracted land, but the inheritance, mortgage, and paid withdrawal of the contracted right have not been implemented. Power, as well as the lease and transfer of collective construction land and the transfer of rural housing sites, are still being explored. With the deepening of economic and social

[284] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[285] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

transformation, we believe that in the future, it is necessary to further improve and expand the power of land property rights in the following directions.

First, in the context of urban-rural integration and development, the reconstruction of the property rights system for contracted land needs to achieve two breakthroughs: first, improving the rule of law arrangement for the “separation of three rights”[286], and second, establishing a long-term tenancy rights system with stable expectations, so as to strengthen the property rights incentive function of the land as a factor of production, and to further unleash the vitality of the rural land factor[287]. In this regard, the Yongtian system that prevailed in the Ming and Qing Dynasties in China provides us with important inspiration and historical reference.

Under the perpetual tenancy system of land property rights, the property rights of the land are divided into two layers of rights, namely, the right to the bottom of the land and the right to the surface of the land. All owners can freely dispose of their corresponding land rights. The "Zhouzhuang Zhenzhi" in the Guangxu period of the Qing Dynasty described the property rights structure of the permanent tenant system in this way: "It is commonly known as the bottom of the field and the surface of the field. Therefore, although the owner of the land is easy, it is not easy for the tenant, and although the tenant is easy, the owner of the land is not easy.” Under the perpetual tenancy system, the tenant not only has the right to use and benefit from the land they hold, but also has the right to freely transfer it. This permanent tenancy property structure greatly promotes the free flow of land resources.

The permanent tenancy system has important reference significance for China to promote the reform of "separation of three rights" in agricultural land at this stage. Against the backdrop of rapid urbanization and industrial development, a large number of rural laborers began to engage in non-agricultural industries and and there

[286] Yilong, W. The legal logic, policy interpretation and alternate system of “the division of three rights” [M]. // Renmin Chinese Law Review . Edward Elgar Publishing. 2019. P. 1-25.

[287] Yuan, M., Yang, J., Gong, J., Wang, Y., Wang, L., & Sun, Y. Strategies for Enhancing Rural Vitality from the Perspective of Comprehensive Land Consolidation: Integrating Production, Living, Ecology, and Efficiency Enhancement. // Land. 2024.Vol. 13. No. 12, P. 2092.

has been a massive influx into urban areas, the establishment of a new type of permanent tenancy system is a realistic choice for China to promote the effective transfer of land and give full play to the function of land and property. The system takes collective ownership as its foundation and framework, guarantees the long-term stability of farmers' land contract rights, and grants farmers full and secure land use rights[288]. On the premise of equal consultation, voluntariness, legality and compensation, farmers can transfer land through transfer, equity investment, cooperation, leasing, exchange, etc., and transfer land management rights to large-scale growers, cooperative farms, agricultural enterprises, and agricultural parks to develop large-scale agricultural operations[289]. The establishment of this new type of permanent tenancy system not only upholds and maintains the nature of rural collective land ownership, but also improves the capital attributes and liquidity of land use rights[290], activates the “sleeping” land assets of farmers, and strengthens the property function of land.

Second, reform and improve the collective construction land property rights system and establish a unified construction land market. At present, China's land factor market is still imperfect, with unbalanced and inconsistent development among regions and between urban and rural areas. In particular, collective construction land is basically excluded from the land market, making it difficult for it to enter the market freely and cannot be reasonably utilized and developed.

In order to ensure that farmers enjoy more adequate property rights, the Chinese government is accelerating the construction of a unified urban and rural construction land market. A series of new progress and new results have been achieved in improving the market system and rules for construction land, accelerating the development of the secondary market for construction land, and

[288] Toulmin, C. Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: The role of local institutions. // Land use policy. 2009. Vol. 26. No. 1, P. 10-19.
[289] Liu, H., Zhang, H., Xu, Y., & Xue, Y. Decision-making mechanism of farmers in land transfer processes based on sustainable livelihood analysis framework: A study in rural China. // Land. 2024. Vol. 13. No. 5, P. 640.
[290] Liu, H., Zhang, H., Xu, Y., & Xue, Y. Decision-making mechanism of farmers in land transfer processes based on sustainable livelihood analysis framework: A study in rural China. // Land. 2024. Vol. 13. No. 5, P. 640.

steadily and orderly promoting the entry of rural collective construction land into the market. A core issue of the entry of rural collective construction land into the market is the distribution of benefits. The "Decision of the CPC Central Committee on Further Deepening Reforms and Promoting Chinese-style Modernization" emphasizes the orderly promotion of the reform of the entry of rural collective commercial construction land into the market and the improvement of the land value-added benefit distribution mechanism[291]. The main reform policies are reflected in the following aspects. First, rural collective construction land should be put on the market[292] on an equal footing with state-owned construction land, with the same rights and prices. Due to the long-standing urban-rural dual construction land market system, collectively owned land must be expropriated and state-owned before it can be put on the market for development and use, resulting in "different prices for the same land" and the value of collectively owned land cannot be fully reflected. The implementation of the same rights and same price mechanism, breaking the dual pricing model of urban and rural areas, aimed at curbing and eliminating the scissors difference between urban and rural land values, to ensure fairness in the market-oriented transfer of land elements. Second, the policy focuses on strengthening the protection of farmers' land rights and interests, and the protection of farmers' rights and interests has always been the bottom line of the reform - after all, land is still the fundamental basis for the livelihood of most farmers[293]. It is necessary to prevent disputes over income distribution between local governments and collective economic organizations, and between collective economic organizations and farmers. Establish a rural collective construction land operation mechanism with clear property rights and reasonable distribution, and give farmers more adequate property rights.

---

[291] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.
[292] Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.
[293] Chen, X. Research on the Efficiency Calculation and Influencing Factors of New Urbanization in China [J]. // 2022.

Third, reform and improve the property rights system of homesteads and promote the free circulation of homesteads. China's current homestead property rights system is mainly to protect farmers' right to use the houses built on homesteads, while the market circulation of such use rights is strictly restricted. This restricted right to use the homestead not only seriously hinders the realization of the property right of the homestead, but also encounters huge difficulties in the actual operation, which brings many adverse consequences to the use and management of the homestead. In order to enhance the property function of homesteads, it is necessary to reform the property rights system of rural homesteads and give farmers the complete right to transfer homesteads. Specifically, the first is to give rural homesteads complete usufructuary rights such as mortgage, sale, lease, guarantee, etc., to form a homestead exit mechanism, and farmers can obtain property income through homestead mortgage, sale, lease, etc.; Second, based on the premise of confirming the ownership and issuing certificates, after completing the registration of rural homestead ownership, we will activate the idle rural homestead resources, open up the flow channels of urban and rural factors, and promote the establishment of an integrated urban and rural homestead transaction platform[294], give rural homesteads the same transfer rights as urban residential homesteads, broaden the scope of the circulation of homestead use rights, and allow homestead use rights. Free transfer between members of different village collectives and between urban and rural residents, improve the marketization level of rural homestead circulation, and enhance the economic value of homestead.

The evolution of China's land property system since the founding of the People's Republic of China in 1949 can be summarized into four main stages: landlord ownership and tenancy; peasant ownership and individual operation; and collective ownership and collective operation[295] [296]; collective ownership and family

[294] Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

[295] Xiandong, L., Ying, H., Xianmei, L., Sinuo, L., Qiao, M., & Jianzhong, G. Review of China's rural land

contracting, and has developed to the "three-rights separation" of land ownership, contracting rights and use rights formed on the basis of the household contract responsibility system. This article provides an explanation for this process of change in China's land property rights from the perspective of economic and social transformation. With the continuous acceleration of China's economic and social transformation, against this background, urban-rural integration and industrialization have developed rapidly, and a large number of rural laborers have entered cities, and rural land cannot be fully utilized, resulting in idleness and abandonment; at the same time, the marketization of the economy has made the past small-scale peasant production model with low production efficiency and poor risk resistance unable to adapt to the current economic and social development trend. It is necessary to develop agricultural modernization and large-scale operation models. Land transfer has become an inevitable trend of land property rights reform. After a series of policy formulation and practical reforms, the efficiency of land resource allocation has been improved, the scale and modernization of agriculture have been promoted, and the current "three-rights separation" land property rights system based on the household contract responsibility system has been established.

In the above content, the self-reinforcement mechanism in the path dependence theory has profoundly influenced the evolution of China's land property rights system through the historical inertia of the system, positive feedback effect and path lock-in effect. The reason why the household contract responsibility system was successfully implemented in the early stage of reform was that it was in line with the characteristics of China's development stage at that time, when agricultural production was mainly based on small peasant economy and the foundation of industrialization was weak[297]. Its significant role in improving production efficiency

---

management system reform: 1949–2019. // Environmental Earth Sciences. 2022. Vol. 81. No. 14, P. 369.

[296] Ho, P. Institutions in transition: land ownership, property rights, and social conflict in China [M]. // OUP Oxford. 2005.

[297] Lin, J. Y. The household responsibility system in China's agricultural reform: a theoretical and empirical study. // Economic Development and Cultural Change. 1988. Vol. 36. No. S3, P. S199-S224.

encouraged the further promotion and consolidation of the system, formed a positive feedback effect, and locked this institutional path. With the advancement of industrialization, urbanization and marketization, changes in land use patterns and economic needs have promoted the gradual deepening of the "three-rights separation" reform, and the early property rights separation structure has laid the institutional foundation for subsequent reforms, showing the continuity in path dependence[298]. In addition, the permanent tenancy system in the Ming and Qing dynasties, as a successful property rights stratification design in history, provides an important historical reference for modern reforms and strengthens the legitimacy and practical direction of the current land property rights system changes. At the same time, the transfer restrictions of rural collective construction land and homestead systems also reflect how historical institutional arrangements have formed path locks through the strengthening of interest structures, hindering the advancement of market-oriented reforms. It is not difficult to find that this coincides with the analytical framework of institutional economics, that is, the property rights system in the development process shows obvious path-dependent characteristics, through the positive externality effect and self-reinforcement to enhance the efficiency of factor allocation and economic growth, and the stability of its system is significantly associated with the historical initial conditions[299].

The above analysis shows that the self-reinforcing mechanism may promote the optimization of the property rights system and promote economic development by reducing transaction costs and improving resource utilization efficiency, but it may also restrict institutional innovation and inhibit market vitality due to path locking, thus determining the long-term impact of the property rights system on economic development.

---

[298] Qiao, L., & Liu, Y. Rural revitalization strategy and rural homestead system reform in the new period. // Geographical Research. 2019. Vol. 38. No. 3, P. 655-666. (in Chinese)

[299] Миночкина, О. Н. Управление системой собственности как общей ресурсной системой. //Креативная экономика и социальные инновации. 2016. Vol. 6. No. 1, P. 22-42.

2.3. Analysis and inspection of output results

***Model result analysis*.** The table below presents key empirical findings on the impact of changes in land property rights systems on economic development. In order to[300] control the large heterogeneity between regions and the impact of economic shocks at different points in time, this dissertation mainly uses a two-way fixed effects model to perform regression analysis on the econometric equation. The selected control variables include degree of government intervention, degree of economic openness, per capita agricultural land input, per capita total mechanical power, per capita fertilizer application, urban-rural income gap, and government financial support for agriculture, etc. From the regression results, the coefficients of each control variable are also basically consistent with existing research, and the fitting degree of the model is improved. This well confirms the theoretical hypothesis of this dissertation, indicating that changes in land property rights are an important factor in promoting local economic development in China[301]. With the rapid advancement of urbanization, industrialization and marketization, land property rights will move towards the realization of smooth land transfer. The institutional direction changes, thereby promoting the release of local economic resources, which further supports the theoretical hypothesis of this dissertation to a certain extent. The eastern, central and western regions of China mentioned in the empirical analysis below are the three major economic zones divided by China based on policy considerations. The eastern region includes 12 provinces and cities, including Beijing, Shanghai, Zhejiang, etc., with obvious location advantages, early development, and high levels of urbanization and industrialization; the central region, which includes nine provinces and cities, including Henan, Shanxi and Inner Mongolia etc., serves as a hub connecting the east and west, and is dominated by

[300] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[301] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

plains[302], the core area of agriculture and heavy industry; the western region, which includes 10 provinces, including Sichuan, Yunnan and Tibet etc.[303] , with a vast territory, complex terrain, and rich resources, but a low level of economic development.

As shown on table 2, Column (1) examines the relationship between land property rights changes and economic development when Property1 is used as an explanatory variable. From the regression analysis results in Table (2), we can see that the estimated regression coefficients of land property rights changes Property1 and Property2, as the core explanatory variables in the empirical analysis shows a significant positive impact at the 1% significance level, confirming the substantial contribution of property rights system reform to local economic growth[304]. From the results of regression analysis, although the absolute values of the regression coefficients of the three regions of East, Central and West are significantly positive, they all show a decreasing trend to varying degrees. Sub-sample regression analysis shows that the impact coefficient of land property rights system reform on the eastern region is significantly higher than that on the central and western regions, because the regression coefficients in the eastern region (Property1 and Property2) are larger, which reflects that institutional changes have produced higher marginal economic benefits in the east and have a more prominent contribution to the economic development of the east[305]. The reason behind this may be that the eastern region was more affected by maritime culture and international trade, and was more obviously affected by the impact of foreign markets before the changes in property rights.

---

[302] Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

[303] Zhang, Q., & Dong, M. Whether the Social Insurance Law Affects Scientific and Technological Innovation: Evidence Based on China's Inter Provincial Panel Data [J]. // 2022.

[304] Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity[J]. // 2022.

[305] Xi, Q., & Mei, L. How did development zones affect China's land transfers? The scale, marketization, and resource allocation effect. // Land Use Policy. 2022. Vol. 119. 106181.

Table 2. Main model regression results[306]

panel fixed effects model	(1)	(2)	(1)	(2)	（3）	（4）	（5）	（6）
			East	East	Central	Central	west	west
Property1	0.329***		0.441***		0.367***		0.338***	
	(0.098)		(0.065)		(0.054)		(0.024)	
Property2		0.479***		0.562***		0.411***		0.378***
		(0.142)		(0.061)		(0.037)		(0.019)
Landp	0.549*	0.500	0.598**	0.578***	0.356	0.387	0.371	0.309
	(0.307)	(0.325)	(0.211)	(0.098)	(2.819)	(2.564)	(2.356)	(2.765)
Powerp	0.076	0.205	0.065	0.117	0.054	0.101	0.087	0.178
	(0.561)	(0.338)	(0.614)	(0.488)	(0.451)	(0.401)	(0.534)	(0.312)
Ferp	-12.702	-3.308	-4.211	-3.675	-4.765	-3.762	-4.467	-3.987
	(8.296)	(5.624)	(7.117)	(6.121)	(3.123)	(4.009)	(4.192)	(5.198)
Expagr	0.401	0.285	0.321	0.387	0.467	0.481	0.409	0.501
	(0.365)	(0.383)	(0.312)	(0.309)	(0.487)	(0.871)	(0.987)	(0.765)
Gov	3.523	25.216	3.987	4.876	2.187	3.198	4.982	4.154
	(16.000)	(18.851)	(4.124)	(3.875)	(4.009)	(3.765)	(4.098)	(3.176)

[306] Developed by the author.

Open	-1.565	-0.088	-1.987	-0.987	-2.198***	-1.287***	-1.091	-0.765
	(1.143)	(1.464)	(2.385)	(2.364)	(0.098)	(0.045)	(2.876)	(3.112)
Inequal	-1.041	-1.842	-1.765	-2.098	-1.876	-2.854	-2.001***	-3.875***
	(1.418)	(1.552)	(1.871)	(1.987)	(0.998)	(1.062)	(0.012)	(0.011)
time effect	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES
individual effect	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES
Constant term	-8.326	-3.542	-2.871	-1.001	1.768	1.098	-1.092	-1.054
	(6.524)	(6.574)	(3.113)	(3.086)	（2.091）	（2.076）	（2.192）	（2.523）
Observations	112	112	42	42	34	34	36	36
R^2	0.487	0.423	0.495	0.411	0.456	0.452	0.412	0.409

After the reform and opening up, the degree of marketization and business environment in the eastern region are also higher. Therefore, when changes in land property rights release more market resources and vitality, it is easier for the eastern region to promote local economic development through land reform. The development of the central and western regions is relatively backward due to factors such as locational disadvantages, late start of economic development, weak infrastructure, unfavorable natural conditions, and lack of policy support. The marginal effect of land property rights changes on economic development is relatively small, but the coefficient is still positive, which further proves that hypothesis 1 is true.

Robustness check.

In order to test the robustness of the benchmark regression results, the robustness test results from the benchmark regression are as follows.

1. Replacing the Explained Variable Indicator

Considering that the change of land property rights is a multi-dimensional index, it is inevitable to measure from one aspect, and it is difficult to avoid generalization. Therefore, this dissertation conducts a robustness test by replacing the explained variables. In Table (2), the explanatory variables labor productivity is constructed through gross industrial output per labor force (taking the natural logarithm), while land productivity is constructed through gross industrial output per hectare of land area (taking the natural logarithm). It should be noted that, unlike the benchmark regression, each variable in the regression model in this part uses continuous sample data from 28 provinces, autonomous regions, and municipalities across the country from 1980 to[307] 2017. Therefore, the regression model is a province containing 1064 observations. level panel data.

[307] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

At present, China's land property rights system has been transformed into a new arrangement based on the "three-rights separation"[308]. This requires the government to take land and labor productivity as the core means to achieve a fundamental breakthrough in agricultural productivity through institutional design that clarifies property rights, optimizes transfer mechanisms, and promotes system coordination[309]. This aspect is also supported by empirical evidence in China. For example, Cheng Lingguo et al.'s research based on the reform of agricultural land rights confirmation in China shows that by confirming the land use rights of farmers and granting farmers legal land transfer rights, land circulation has been significantly promoted[310]. Similarly, Mao Peihua et al.'s empirical analysis based on micro-survey data of Chinese farmers' households shows that the transfer of farmland management rights has significantly improved farmers' labor productivity. The empirical research of Chen Yuanyuan and Fu Wei also shows that improving the marketization of the transfer of land contractual management rights will significantly improve agricultural productivity. Therefore, it is reasonable to select labor productivity and land productivity as alternative indicators to measure the impact of land property rights changes on economic development[311] for robustness testing.

Among them, columns (1) and (2) use labor productivity as the explained variable to substitute for economic development. The results show that the coefficients of land property rights changes Property1 and Property2 are significantly positive. Columns (3) and (4) use land productivity as an explained variable to substitute for economic development. The results show that the

---

[308] Wang, Q., & Zhang, X. Three rights separation: China's proposed rural land rights reform and four types of local trials. // Land Use Policy. 2017. Vol. 63. P. 111-121.

[309] Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.

[310] Митина, Н. Н., & Сун, Я.Экономическое развитие сельского хозяйства Китая: достижения и вызовы. // Региональная экономика: теория и практика. 2023. Vol. 21. No. 9, P. 1743–1770.

[311] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

coefficients of Property1 and Property2 of land property rights changes are still significantly positive. These results further validate the robustness of Hypothesis 1.

Table 3. Robustness test: with labor productivity and land productivity as explained variables[312]

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Labor productivity		land productivity	
Property1	0.047***		0.044***	
	(0.004)		(0.004)	
Property2		0.028***		0.030***
		(0.009)		(0.009)
control variable	YES	YES	YES	YES
Constant term	4.957***	5.688***	5.872***	6.584***
	(0.294)	(0.329)	(0.0296)	(0.313)
Observations	1064	1064	1064	1064
R^2	0.891	0.838	0.871	0.810

Explain: Each variable uses continuous sample data from 28 provinces, autonomous regions, and municipalities across the country from 1980 to 2017[313]. Therefore, the regression model is a provincial panel data containing 1,064 observations.

2. Instrumental variable method

The above regression results support the theoretical hypothesis of this dissertation, but there may be potential endogeneity problems that may cause biased estimation results, thus affecting the reliability of the conclusions. Specifically, on the one hand, there may be measurement errors in the land property rights change variables in this dissertation, leading to biased estimation results. On the other hand, although this dissertation has controlled various factors that affect economic development, there may still be some missing variables that not only affect the change of land property rights, but also are highly correlated with economic development variables and are unobservable, thus causing endogeneity problems. In

[312] Developed by the author. Each variable uses continuous sample data from 28 provinces, autonomous regions, and municipalities across the country from 1980 to 2017. Therefore, the regression model is a provincial panel data containing 1,064 observations.

[313] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.43. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

order to overcome the influence of endogeneity, we refer to the research of Fang Ying, Zhao Yang and other scholars, select Enrollment of registered students of Christian primary schools in each province in 1919 as an instrumental variable of land property rights change, and use two-stage least squares (2SLS) to estimate.

Due to the spatial differentiation of the impacts and influences of the West on various regions of China after the 19th century, this historical factor can be analyzed as an exogenous instrumental variable of land property rights changes. How to measure the degree of Western influence in different regions of our country in history? We use the proportion of registered Christian primary schools (Christian lower primary schools) in different regions of our country in the local population at the beginning of the 20th century as a measure of the historical western influence in the region. There are several reasons for selecting this variable: First, Christianity is a Western cultural tradition for our country. The more a region is influenced by the West, the greater the proportion of the population that is likely to be enrolled in church primary schools. Second, this variable is not directly related to the economic level of each region, which meets the requirements of an instrumental variable. The distribution of Western influences in different parts of my country in history may be directly related to the economic level of the region. For example, early Westerners who came to my country may live in areas with convenient transportation and developed economy at that time. It may directly affect its current economic performance. In contrast, the distribution of Christian primary schools in my country in the early 20th century was not highly correlated with the economic development of various regions in our country at that time, and it would not directly affect the current economic performance of various regions in our country. In addition, the enrolment of Christian primary church primary schools not only reflects the size of the historical Western influence in different regions, but most of the courses in these schools are about civics, law, Western political systems and natural sciences, except for a small part of the curriculum that focuses on Bible study. Regional

enlightenment education aims to enhance citizens' concepts of rights and awareness of rules to adapt to a market economy, to strengthen the sense of contract and the spirit of the rule of law in a modern market economy, and to continue to shape a better environment for the property rights system through cultural inheritance and historical accumulation.

Table 4 presents the estimation results of 2SLS using instrumental variables. From the test results of weak instrumental variables, the values of the Cragg Donald WaldF statistic are all greater than the critical value of 10 except for column (1), which is 7.649, which is slightly lower than 10, so it can be considered that there is no need to worry about the existence of weak instrumental variables; at the same time, by constructing another important test - over-identification test, it can be seen that the P values obtained by the Hansen test are relatively large. This test result does not show over-identification phenomenon, which verifies the rationality and overall effectiveness of the candidate instrumental variables in this dissertation. From the regression results of instrumental variables, the coefficient of Enrollment, the core explanatory variable we care about, is significantly positive when the explained variables are provincial GD, labor productivity, and land productivity, and the regression coefficient is higher than the corresponding coefficient value in the fixed effect model. This shows that the endogenous problem leads to underestimation of the impact of land property rights changes on economic development[314] using the fixed-effect model, while the use of instrumental variables significantly improves the estimation results. Therefore, the use of instrumental variable estimates further supports the theoretical hypothesis of this dissertation.

Table 4. Changes in Land Property Rights and Economic Development: Regression of Instrumental Variables (2SLS)[315]

[314] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.45. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[315] Developed by the author.

Mold	Provincial GDP	Labor productivity	land productivity
	(1)	(2)	(3)
Enrollment	0.421*** (0.040)	0.514*** (0.027)	0.485**(0.184)
control variable	YES	YES	YES
Weak Instrumental Variable Test	7.649	13.918	16.618
Hansen test	0.3609	0.1715	0.609
Observations	112	112	112
R^2	0.474	0.423	0.434

Note: All control variables are the same as in Table 2; the weak instrumental variable test reports the Cragg-DonaldTaldP statistic; the Hinsen test reports the P value.

Mediating effect analysis.

This study adopts an interactive effect model to verify the mediating effect of economic structure hypothesis 2 by constructing the product term of economic structure transformation indicators such as urbanization, industrialization and marketization of each province and region and land property rights change variables (Property1, Property2). The product term of Property1 and Property2, the initial term and the explained variable (gross domestic product (GDP) of each province and region) are simultaneously substituted into the model for regression analysis. The results of the mediation effect model are as follows:

Table 5. Results of mediation effect I[316]

[316] Developed by the author.

Mold	Provincial GDP							
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Urban1*Property1	0.672**							
	(0.054)							
Urban2*Property1		0.204***						
		(0.015)						
Urban1*Property2			0.315**					
			(0.023)					
Urban2*Property2				0.441***				
				(0.011)				
Indus1*Property1					0.010			
					(0.078)			
Indus2*Property1						0.213***		
						(0.069)		
Indus1*Property2							0.212***	
							(0.011)	
Indus2*Property2								0.145
								(0.431)
control variable	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES
Constant term	-2.490	-5.794	-3.476	0.261	0.111	0.271	-0.911	-0.612
	(6.776)	(6.096)	(7.475)	(6.311)	(3.176)	(4.112)	(4.817)	(3.109)
Observations	112	112	112	112	112	112	112	112
R^2	0.413	0.420	0.375	0.451	0.457	0.413	0.489	0.455

Table 6. Mediation Effect Results II[317]

Mold	Provincial GDP			
	(9)	(10)	(11)	(12)
Market1*Property1	0.201***			
	(0.011)			
Market2*Property1		0.261***		
		(0.081)		
Market1*Property2			0.201***	
			(0.011)	
Market2*Property2				0.261***
				(0.081)
control variable	YES	YES	YES	YES
Constant term	1.981	2.192	3.221	-1.123
	(2.971)	(3.091)	(4.923)	(3.112)
Observations	112	112	112	112
R^2	0.457	0.413	0.489	0.455

It can be found that, except for a few cross-products such as Indus1*Property1 and Indus2*Property2, most of the cross-products of economic structural transformation and land property rights changes are significantly positive at the 1% level. Therefore, we can see that there is a positive mediating effect between urbanization, industrialization, market-oriented economic structure transformation and land property rights changes. These results verify the robustness of Hypothesis 2. As for industrialization, the coefficient is relatively weak, which may be related to the characteristics of China's industrialization. Compared to advanced industrialized economies, the core of China's economic structural optimization under the new normal lies in achieving the transformation and upgrading of the development path, that is, from over-reliance on traditional manufacturing[318], large-scale infrastructure construction and export-oriented models, to technology-intensive, innovation-driven and service-oriented models. This transformation presents multi-dimensional

[317] Developed by the author.

[318] Tongsan, W. Chinese Economy in the" New Normal": Realities and Prospects. // China Economist. 2016. Vol. 11. No. 1, P. 47.

characteristics: in the industrial structure, the proportion of traditional industries has declined, while scientific and technological innovation, high-end manufacturing and service industries have risen and their proportion has increased significantly; in the consumption field, the driving force of economic growth has gradually shifted to consumption, especially high-quality, sustainable and health-oriented consumer demand; in the regional structure, the central and western regions have accelerated their development under policy support, and more balanced and high-level[319] development has been promoted through resource complementarity and collaborative cooperation among regions.

A notable feature of China's economy at present is that "industrialization is ahead of schedule and urbanization is behind", which is a phased feature of China's economy and also helps to point out the direction of future development. In 2019, China's industrialization rate (39.9%) far exceeded the world average (26.5%), while its urbanization rate (57.4%) was very close to the world average (54.3%). For comparison, the industrialization rate of G7 countries in 2019 was 24.4%, and the urbanization rate was 80.7%. With further economic growth, China's industrialization and urbanization level will be closer to these countries.

Compared with the advance of China's industrialization, the lag of urbanization is the feature that affects the transformation of China's economic structure more. The lagging level of urbanization is due to the fact that the household registration system restricts labor mobility, and it is related to China's economic development model. It deepens the capital of the urban sector, reduces the ability to absorb labor, and widens the gap between urbanization and industrialization. In other words, the structure of China's land reform and economic growth is changing from "industrialization" to "urbanization". Understanding this is of great significance for understanding the future direction of land property rights changes and economic development in China.

---

[319] Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

From a theoretical and empirical perspective, the evolution of China's land property rights system has always revolved around the needs of economic and social transformation[320], continuously optimizing the land rights system while gradually deepening and enriching the connotation of land rights. At the beginning of the reform, the level of industrialization and urbanization was relatively low[321], and the main livelihood was land farming[322]. The implementation of the household contract responsibility system has enabled farmers to have the right to contract and operate land, stimulated farmers' enthusiasm for production, increased farmers' income, promoted agricultural development, and laid the foundation for subsequent rural reforms and urbanization.

China has adopted a series of specific policy measures to standardize property rights relations and promote the reform of the property rights system. These policies are designed to adapt property rights theory to the conditions of China's socialist market economy and achieve the effective implementation of property rights adjustment policies.

First, China's land property management is different from the full property rights under the private ownership. On the premise of upholding the land ownership by the whole people and collective ownership, it adopts a classified and graded management model. On the one hand, it strengthens the legal status of the state over land ownership. On the other hand, it grants farmers and market entities more flexible land use rights to achieve optimal resource allocation, stimulate land use efficiency and land market vitality. For example, the household contract responsibility system allows farmers to have the right to use contracted land, which can be transferred; while state-owned enterprises and collectively owned enterprises have obtained long-term use rights to state-owned land. This separation of

[320] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.42. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[321] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[322] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.46. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.

ownership and use rights[323] enables property rights to maintain the nature of public ownership while stimulating the enthusiasm of operators.

Secondly, China vigorously promotes the work of confirming and issuing property rights certificates, issuing various property rights certificates to various property rights subjects, clarifying the boundaries of property rights, and reducing property rights disputes. For example, issuing contract management rights certificates for rural land contract management rights and issuing property rights certificates for state-owned assets will help stabilize expectations and reduce transaction costs.

Thirdly, China has formulated relevant laws and regulations on property rights transactions to encourage and standardize property rights transfer transactions. Relevant laws and regulations include: the Civil Code of the People's Republic of China clarifies the relevant provisions on the ownership, change and transfer of property rights, and establishes the land contracting and management system; while the Land Administration Law of the People's Republic of China makes specific regulations on the protection of cultivated land and the approval procedures for the conversion of agricultural land[324]; the Interim Regulations of the People's Republic of China on the Transfer and Assignment of Urban State-owned Land Use Rights stipulates the relevant contents on the reasonable development, utilization and management of land; the Rural Land Contracting Law of the People's Republic of China and the Management Measures for the Transfer of Rural Land Management Rights stipulate the relevant contents of land transfer. These are the legal and institutional basis for property rights transactions and circulation[325].

In the meantime, the Chinese government attaches great importance to the construction of the property rights system and vigorously promotes the reform of the

[323] Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.41. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
[324] Li, L. Transformation of the law on farmland transfer in China: From a governance perspective. [Thesis fully internal (DIV), University of Groningen]. // Eleven International Publishing. 2016.
[325] Han, J. L. Current status and improvement of the legal system of electricity in China[C]. // 2014 China International Conference on Electricity Distribution (CICED). IEEE. 2014, September. P. 1645-1649.

property rights system. Like the roots of a big tree, China's legal system for property rights protection is based on the Constitution, with the Civil Code and the Intellectual Property Law as the main trunk, and branches covering all areas of public and private property rights[326]. Now this tree of the rule of law has begun to bear practical fruits, and China's level of rule of law is continuously improving. In the intervening period, it vigorously promotes the construction of a law-based government and government integrity, and improves the accuracy, sensitivity, compatibility and convenience of the implementation of the property rights protection legal system, and promotes the in-depth development of the legalization of property rights protection. At the same time, penalties for violations of property rights have been increased.

The above series of policy practices reflect China's specific efforts in regulating and regulating property rights relations. It combines property rights theory with the socialist market economy to form a set of property rights institutional arrangements with Chinese characteristics, which provides clarity, transfer and protection of property rights. It provides institutional guarantee and creates a good institutional environment for economic development.

The role of property rights changes in promoting economic development can be systematically explained from the core viewpoints of new institutional economics. According to the new institutional economics, a sound property rights system can achieve efficient allocation of resources and promote economic prosperity by reducing market transaction costs and policy uncertainties. Specifically in the field of land property rights, a series of property rights reforms since China's reform and opening up, for example, the household contract responsibility system has been continuously improved, and the rural land transfer system of "three rights separation" has been implemented, have reflected the goal

[326] Nie, J. The enforcement of intellectual property rights in China [M]. // Cameron May. 2006.

of reducing land resource transaction costs and enhancing economic vitality through clarifying property rights and optimizing transfer mechanisms.

First, the clarification of property rights has improved the controllability and predictability of land resources by reducing the uncertainty in land use. Taking the household contract responsibility system as an example, by clarifying farmers' land use rights and income rights, it not only stimulated farmers' production enthusiasm, but also greatly reduced the supervision and transaction costs in land management. This reform directly adapted to the needs of the decentralized and small-scale agricultural economy at that time and significantly improved land productivity[327].

Second, the improvement of the land property transfer mechanism has further improved the efficiency of resource allocation by enhancing the transferability of property rights. The land transfer policy has been promoted and implemented under the framework of the “separation of three rights”, which has enabled farmers to transfer their land management rights flexibly, obtaining higher returns from the land and realizing a steady increase in their incomes, optimize the allocation of land resources, enable agriculture to develop in the direction of modernization, scale and industrialization, and also provide important land element support for industrialization and urbanization[328] [329].

Thirdly, the stability of the property rights system provides a good institutional environment for long-term investment and economic activities by reducing institutional uncertainty. The establishment of property rights confirmation and certification and property rights protection mechanisms has made land ownership clear and reduced disputes and resource waste caused by ambiguous property rights. This stability is particularly reflected in China, which has reduced

[327] Xu, H., Zhao, Y., Tan, R., & Yin, H. Does the policy of rural land rights confirmation promote the transfer of farmland in China?. // Acta Oeconomica. 2017.Vol. 67. No. 4, P. 643-672.

[328] WANG, Y. H., LI, X. B., XIN, L. J., TAN, M. H., & LI, W. The impact of farm land management scale on agricultural labor productivity in China and its regional differentiation. // Journal of Natural Resources. 2017. Vol. 32. No. 4, P. 539-552.

[329] Songlin, M., Yifeng, Z., Kaiyong, W., & Bijaya, G. D. Agricultural land contract and management rights: transferring price and countermeasures in typical agricultural areas of China. // Journal of Resources and Ecology. 2012. Vol. 3. NO. 3, P. 262-268.

uncertainty and information asymmetry in the transaction process by clarifying the boundaries of rural land contracting and management rights and state-owned assets, and further reduced transaction costs[330].

Finally, property rights changes have promoted the improvement of market efficiency in economic and social transformation. Changes in land property rights have broken the barriers of the urban-rural dual system, marketized land transfer and modernized agricultural production, improved agricultural production efficiency, activated rural market vitality, promoted the transformation of China's economic industrial structure, and promoted the process of modernization, urbanization and the continuous progress of society. The results of instrumental variable analysis further show that the input of Western culture and market awareness in history has had an important impact on the formation and deepening of the market economy through changes in land property rights. This deep historical accumulation has reduced the resistance to modern property rights reform and improved the efficiency and effectiveness of the reform.

In conclusion, based on the theoretical paradigm of new institutional economics, the changes in the land property rights system have reduced institutional uncertainty, improved resource allocation efficiency, and injected institutional dividends into economic growth through the three paths of clarifying property rights definition, market-oriented transfer mechanism, and stabilizing the institutional environment. This not only verifies the theory of property rights system efficiency, but also provides valuable experience and theoretical support for developing countries to promote economic transformation through property rights reform.

[330] Williamson, O. E. The economic institutions of capitalism. Firms, markets, relational contracting. In Das Summa Summarum des Management: Die 25 wichtigsten Werke für Strategie, Führung und Veränderung . //Wiesbaden: Gabler. 1985. P.61-75.

3. A typical case of the impact of changes in land property rights on urban and rural economic differentiation

3.1. Case Analysis of Urban Land System Reform in China

Shenzhen Land System Reform. Shenzhen is the epitome of rapid and large-scale urbanization, the choice for millions of people to leave their homes, and the best interpretation of the achievements of China's 40 years of reform. Behind the success of Shenzhen, the reform of the land system is one of the most fundamental drivers[331]. In line with Shenzhen's "dare to be the first" temperament, Shenzhen's land system reform has always been in the forefront of the country. In the early days of the establishment of the special zone, Shenzhen resisted the pressure and allowed foreign investors to use the land for a fee, and the lease was for 50 years. In 1987, Shenzhen's first public auction of land use rights promoted the reform of China's system of paid land use, which had far-reaching influence and even promoted the revision of the constitution. In 1992, Shenzhen implemented the "universal expropriation", taking the lead in realizing the nationalization of all land and the citizenization of farmers within the customs. In 2004, Shenzhen once again implemented the "unified transfer", realizing the nationalization of all land in the whole region and the citizenization of farmers. Shenzhen became the first city in the country without a rural system.

The problem of unclear boundaries of land property rights (tenure) and land transfers has been ameliorated and mitigated by a series of reforms that have been used, and which have also played a key role in the acceleration of the urbanisation process and the legal transfer of labour. From historical experience, a flexible and

[331] Lin, Y. F. The Needham Puzzle, Weber Question, and China's Miracle—Long-Term Economic Development Since the Song Dynasty. // Journal of Peking University (Philosophy and Social Sciences Edition). 2007. Vol. 44. No. 4, P. 5-22. (in Chinese)

flexible land system is the source of Shenzhen's vitality[332]. However, after more than 30 years, land has become the bottleneck of Shenzhen's development. The whole territory of Shenzhen has 1991.7 square kilometers of demarcated land. In this 1991.7 square kilometers, 916.2 square kilometers of agricultural land are not available for use. The remaining land, especially the land with good location, has basically been occupied. Further urban expansion and industrialization, especially large-scale projects, lack suitable space, and the development of Shenzhen faces the dilemma of difficult land use and no land available. The friction and discomfort between the existing land (land use) system and the development stage of Shenzhen are becoming more and more obvious - in this context, the reform of the land system is once again put on the agenda. The first step in reform is to understand the reality of the problem, and the best way to understand the reality is to start with history, clarify the ins and outs of the problem, and find a breakthrough to solve the problem.

The biggest constraint in the early stage of the reform was the lack of funds. In the early construction, the development idea of exchanging land for money + leveraged development allowed Shenzhen to leverage 7.63 billion yuan in infrastructure investment with 30 million yuan original capital. The paid use of land has also opened up a new world of Chinese construction. Standing at the historical intersection in 1978, the national economy is dominated by agriculture, and industrialization and urbanization are still very backward. Especially in Shenzhen, a small fishing village full of tidal flats, what is lacking is money, not land. Therefore, one of the early reform ideas was to use land to generate money and obtain the "first pot of gold" for development.

With the influx of a large number of Hong Kong capital, the concept of "finance" began to emerge in Shenzhen's development. The developers were pleasantly surprised to discover that the idea of using land to generate money can be

[332] Xu, X., & Li, G. Reform strategy and the China miracle—A review of research on China's political and economic reforms. // Economic System Reform. 2007. No. 6, P. 18-24. (in Chinese)

multiplied with the help of financial leverage. For example, using the development right of a piece of land, you can start pre-sale of houses, or even pre-sell off-the-plan buildings, without waiting for foundation excavation and house construction, and use the money to build houses, so that the initial capital investment for development is very small. It is a highly leveraged financing tool. Because of the high profits of such development, part of the funds from pre-sale houses can be used for the next phase of development and pre-sale of houses in the next phase. This approach greatly speeds up the development progress and reduces financial constraints. Exchange of land for money + leveraged development allowed Shenzhen to leverage 7.63 billion yuan in infrastructure investment with 30 million yuan original capitals.

Before 1987, China had more than ten years of land development without property rights. In 1987, Shenzhen adopted land use rights auction for the first time, which meant that China entered a new era in which state-owned land use rights could be auctioned.[333]. More importantly, this move had an important impact on China's subsequent fiscal, financial, and urbanization processes, and even promoted the revision of the constitution. The paid use of land has opened a wide door for solving the financing problem in the early stage of reform and opening up.

After the 1990s, the constraints on Shenzhen's development shifted from capital constraints to land constraints. In 1992, after the unified expropriation within the special zone and the unified transfer outside the special zone in 2004, Shenzhen has completed large-scale urbanization. However, with the rise of land prices, the issues of property rights and compensation in the process of land acquisition have become more and more prominent. After more than ten years of ultra-high-speed development, Shenzhen in the early 1990s has become the most eye-catching future city in the south. Funds are no longer the most imminent constraint, but the land in the customs has become increasingly scarce. Compared with the early 1980s, the situation has changed fundamentally. The fundamental constraint on Shenzhen's

[333] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

development has changed from capital constraint to land constraint, and the development strategy has also changed from raising funds to raising land. The unified land expropriation in Shenzhen Special Economic Zone in 1992 took place in this context[334].

On June 18, 1992, the municipal government issued the "Interim Regulations on Rural Urbanization in Shenzhen Special Economic Zone" (hereinafter referred to as the "Interim Regulations") to implement the unified urbanization work, which fully realized the transformation of rural areas into cities and the transformation of villagers into citizens. Since the mid-to-late 1980s, the government has gradually demarcated the red line of the original rural land. The measures adopted by the Shenzhen government in this urbanization expropriation process are, firstly, in cases where the above-mentioned sites are not included, the Government will sign compensation agreement for land expropriation with the original rural collective; secondly, adhered to the land use red line stipulated by the state[335], and then a certain amount of reserved land was designated at one time (land acquisition compensation procedures have been done) to the original rural collectives. The large-scale urbanization process characterized by "completely state-owned land, conversion from agriculture to non-agricultural land, and compensation for land acquisition" has accelerated.

After the promulgation of the "Interim Regulations", Shenzhen has transformed 68 administrative villages, 173 natural villages and Shahe overseas Chinese farms in Luohu, Futian and Nanshan into 100 neighborhood committees, 66 collective joint-stock cooperative companies and 12 enterprise companies. Completed the transformation of rural urbanization within the Shenzhen Special Economic Zone. By June 18, 2002, Shatoujiao Town had established a sub-district

[334] Liu, F., & Zhang, Y. Shenzhen urban renewal system analysis: From the perspective of property rights reconstruction and benefit sharing. // Urban Development Studies. 2015. No. 2, P. 25-30. (in Chinese)
[335] Liu, T., & Liu, T. Urban construction land development in Shenzhen[M]. // China's Urban Construction Land Development: The State, Market, and Peasantry in Action. Singapore: Springer Singapore. 2019. P. 351-408.

office. After ten years, the first round of urbanization in Shenzhen came to an end, and 46,000 farmers in the special zone gradually became urban residents.

The unified land expropriation carried out in the special zone in 1992 clarified the rights and interests of the government, collectives and farmers, while leaving a portion of land to support community development. Compensation and land reservation were generally in place. In addition, under the macroeconomic background at that time, urban differential land rents had not risen significantly, and farmers did not have much resistance. The overall implementation affecting was very good, which has taken great confidence to the Shenzhen leadership at that time. With the launch of China's housing reform system in 1998, the real estate industry entered the golden age around the millennium, land prices began to soar, and the government's revenue from "land-raising" increasingly took up an important share of the finances. After tasting the sweetness, on October 29, 2003, the Shenzhen Municipal Party Committee and the Municipal Government issued the "Opinions of CPC Shenzhen Municipal Committee and the Shenzhen Municipal People's Government on Rapidly Promoting the Urbanisation Process of of the Two Regions of Bao'an District and Longgang District " (the "Opinions"). The unified levy within the special zone has been extended to outside the special zone (that is, the two districts of Bao'an and Longgang), covering the whole of Shenzhen.

In the context of the rapid rise in housing prices and land prices, farmers and rural collectives have awakened to the awareness of land rent, especially the "unification outside the special zone" in 2004, which was poorly considered in many aspects, resulting in a rebound among the private sector and large-scale rush construction by farmers. The policy implementation effect of "planting housing and securing land" is very poor. In order to reduce the cost of land transfer, Shenzhen later issued a number of policies, declaring that the construction of peasant houses was "illegal construction", and tried to promote "unified transfer" through "violation investigation". The predicament laid the groundwork. From "raising money with

land" in the 1980s to "raising land with money" starting in the 1990s, from "integrated expropriation within the special zone" in 1992 to "unified transfer outside the special zone" in 2004 - the reform of the land system is a The basic context of the Shenzhen story. What determines the direction of this trend is the historical scroll of Shenzhen's rapid economic development.

On the land in Shenzhen, half of the buildings are classified as "illegal buildings". These large and small buildings standing silently are the other side of Shenzhen's miracle, and also the "historical problems" of its land system reform, such as the discontinuity of policies, the mismatch between rapid economic development, and the low level of land acquisition. Compensation, no social security, and competing for profits with the people, etc. On the basis of pragmatism, China's reforms over the past 40 years have emphasized "digesting stock by increments and solving problems during development". "Rapid development" is undoubtedly the highest program in Shenzhen. However, as the so-called "one beauty covers a hundred ugliness", in the process of rapid development, some problems will be solved, while others will be covered up. When the tide of development recedes, naked swimmers stay on the beach and become a "historical problem". From this perspective, the so-called historical problems are just the other side of the coin of rapid economic development. It's just that on high tide days, we appreciate the fruits of rapid development more, and when the tide ebbs, we have to face the problems left behind[336].

With the rapid development of Shenzhen's land legacy, it is concentrated in the huge amount of "illegal buildings". According to Shenzhen statistics, (2012) there were 610,000 buildings in Shenzhen, of which more than 300,000 were illegal buildings; the total construction area in Shenzhen was 752 million square meters, of which nearly 400 million square meters were illegal buildings. No matter how you

[336] Zou, Y., Zhao, W., & Mason, R. Marketization of collective-owned rural land: A breakthrough in Shenzhen, China. // Sustainability. 2014. Vol. 6. No. 12, P. 9114-9123.

look at it, the total number of illegal buildings accounts for nearly half of the total buildings in Shenzhen.

The first climax of housing construction in Shenzhen occurred at the beginning of the reform and opening up. At that time, foreign businessmen in Hong Kong and other places moved their factories to Shenzhen one after another due to industrial transfer. The Shenzhen Municipal Committee Document No. 321 in 1980 and Document No. 11 in 1981 required the "three to one supplement" (incoming materials, incoming sample processing, incoming parts assembly, and Compensation trade) factories were brought to Bao'an and other places, and the approval authority was delegated to the Bao'an County Government. However, Bao'an County is in financial constraints and is unable to provide supporting factories and dormitories. Rural communes and teams responded to the call and built factories collectively and rented houses, which greatly increased the attraction of foreign businessmen.

The second climax of housing construction in Shenzhen occurred in 1986. The provincial government approved Bao'an County as a satellite town in the Pearl River Delta, enjoying preferential policies, and the demand for industrial, commercial and residential land has increased significantly. The "Interim Regulations on Village and Town Construction" promulgated in October 1985 by the Ministry of Urban and Rural Construction and Environmental Protection , which is under the State Council of China: "Residents of villages and towns should report to the town (township)[337] people's government for approval, and the competent construction department will issue a permit for construction". Bao'an County Land and Resources Bureau 1987 No. 37 stipulates: "Any use of cultivated land must be reported to the county people's government for approval, and the use of the original homestead, vacant land in the village and other land shall be approved by the town people's government". According to these policies, the town government divided homesteads into households, and many householders paid money to obtain

[337] Shi, Y. The Impact of Public Land Leasing System on the Price Decision Mechanism in Land Market and Housing Market-A Case Study of Shenzhen [J]. // 2014.

certificates, raised money to build houses, and set off the second climax of house building.

The third climax of Shenzhen's housing construction occurred after Deng Xiaoping's southern tour in 1992. In order to adapt to attracting investment, many communes and teams have adopted flexible ways to cooperate with foreign businessmen, such as joint ventures to build factories, leasing land to foreign businessmen to build factories, and cooperating with foreigners to build rental houses. These actions were supported, tolerated, or acquiesced by the city and county governments at the time.

These three waves of housing construction all happened in the context of Shenzhen's industrialization and urbanization. In other words, these buildings, which were later called "illegal" buildings, are the historical traces of Shenzhen's speed and Shenzhen's miracle. After the county was withdrawn into districts in 1993, the right to approve the planning and building of villages and towns outside the special zone was transferred to the municipal land planning department. After the new regulations were issued, the areas where construction was prohibited or restricted, the buildings that already existed, were later identified as illegal buildings. In the past 20 years, very few places have been allowed to build houses under the new regulations. The rapid economic development during this period has created a large demand for houses and factories. Under the policy of blocking but not sparse management, and the policy of uncertain weather, Shenzhen formed a rush to build a climax between 1993 and 1999, and also spawned a large number of "illegal buildings".

Another important factor contributing to the proliferation of "illegal structures" is the Government's conversion of arable land outside the Special administrative region into land for the Government's development reserve in 2004. "Opinions of CPC Shenzhen Municipal Committee and the Shenzhen Municipal People's Government on the Rapid Construction of the Urbanisation Process of the

Two Regions of Bao'an District and Longgang District"(the Opinions), promulgated and implemented on 29 October 2003.This opinion " transfers" all the 3.9 million mu of arable land outside the Special administrative region to the municipal government's development reserve, with a maximum average compensation of only 24,000 yuan per mu, and leaves no land for development. The land requisitioned in Guangdong Province will be returned to development land at a rate of 10%, while Shenzhen will only return 5% of land requisitioned, and it will be deducted from the built-up area. Most of the villages actually return zero land. In this case, farmers have neither arable land nor development land, but the government can earn more than 100 times the income from land reserved. Low compensation, no social security, no land for development, short-sighted competition for profits with the people, and "forcing" a large number of "illegal buildings"[338].

In addition, the unreasonable delineation of the ecological control line is also one of the reasons for the "illegal construction". The establishment of the ecological control line itself is the need for scientific development and beautification of urban and rural areas, but drawing the ecological control line indiscriminately will cause problems. For example, a large number of factories, dormitories, villagers, and employees that originally existed in the ecological control line needed to be relocated according to regulations, but the land, expenses and compensation required for the relocation were not taken care of. Moreover, foreign businessmen are reluctant to rent the factories inside the line, causing the original villagers to suffer huge losses and have to "build illegally".

From this point of view, in addition to the factors of unreasonable policy design and inadequate implementation of such a huge amount of "illegal buildings", at least four parts are worth discussing: (1) Construction was allowed during the period of rapid development in history, but later regulations became stricter. (2) After the county was dismantled and established as a district in 1993, few approvals

[338] Wang, Y. P., Wang, Y., & Wu, J. Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen. // International Journal of Urban and Regional Research. 2009. Vol. 33. No. 4, P. 957-973.

for house building were made, which created tension with the needs of rapid economic development. Villagers conformed to the economic situation and built a large number of houses to form illegal buildings; (3) In 2004, the compensation standard was too low, social security was not in place, and no development land was left. The government and villagers did not share the benefits properly, forcing a large number of illegal buildings to be built; (4) Ecological control The line is divorced from reality, and it also forced the villagers to build "illegal buildings".

Nearly half of all "illegal buildings" in any city are embarrassing. These large and small buildings standing silently are the other side of Shenzhen's miracle, and it is also a "historical problem" of its land system reform. Shenzhen must face and solve these problems if it wants to start on the track of the modern rule of law.

Looking back carefully at the historical achievements of Shenzhen's land reform, its root is still the dual system of state-owned and collective land that has existed since China's reform and opening up. Land must first be nationalized before it can be marketed, which is the essence of the dual land system—the distortion of the land market not only causes rent-seeking waves, but also may lead to distortions in future economic development.

China's current land system is based on the "Constitution of the People's Republic of China", promulgated in 1982[339], article 10 of the Constitution clearly states: “Urban land belongs to the state, while suburban and rural land belongs to rural collective ownership, excluding land that belongs to the state according to law[340]; homesteads, self-reserved land, and self-reserved hills also belong to the collectives. Land may be expropriated by the State for uses in the public interest, in accordance with the provisions of the law. Subsequently, in the 1988 constitutional amendment, article 10 was added with the following content: “Land use rights may be removed on the basis of legal requirement”. These provisions are the

[339] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

[340] Folsom, R. H., & Minan, J. H. The Constitution of the People’s Republic of China (1982) [M]. // Law in the People's Republic of China. Brill Nijhoff. 1989. P. 945-968.

constitutional basis for the current state-owned and collective land ownership. Two land tenures, or even multiple tenures, wouldn't be a problem if the two types of land had equal rights, but that's not the case. A major loophole in the current land system is that the 1988 amendment to the Constitution states that the transfer of land-use rights must be in accordance with the provisions of the law; however, there are no regulations on the transfer of collective land in rural areas in the Land Management Law or in the Provisional Regulations on the Sale and Transfer of State-owned Land issued by the State Council in 1990, so there are no relevant laws or regulations on which to base the transfer of land in rural areas. This situation continued until 2005.

If there is no obvious higher utilization value of rural land, this restriction will not cause much loss or distortion. This is probably the case before the reform and opening up, or even before the development of the real estate economy in this century. However, after the acceleration of urbanization and the rapid rise of urban land prices, the situation is very different. Since the "state" is the only legitimate supplier of urban land, the "state" is logically the only legitimate beneficiary of rising urban land rents. Although rural collectives occupy a large amount of land, they cannot obtain the land value-added benefits brought by urbanization by directly transferring land use rights. Land must be nationalized first and then marketized, which is the essence of the dual land system.

This "marketization can only be achieved by nationalization" has greatly reduced the efficiency of the land market and land use. For example, the extreme hunger and thirst of local governments for land, and a large number of land-based rent-seeking behaviors are closely related to this institutional arrangement. The essence of land price is rent, not direct value creation. When such a large amount of resources in an economy goes into rent-seeking instead of production, and when so many enterprises are tempted by rents to enter into land “development”, the loss of efficiency behind them is incalculable. This rent-seeking wave under the distortion of the land market is not only a visible loss of social welfare, but also may lead to

distortions in future economic development, which will eventually accumulate into huge social risks.

Take Shenzhen’s urbanization transformation in 2004 as an example, on the surface, all rural collective land was converted into state-owned urban land, eliminating the dual urban-rural land system. But in fact, the government is still monopolizing the income of urban land, and the rural collective still cannot share the income of urbanization. The idea that marketization can only be achieved through nationalization has not changed. While eradicating the old urban-rural dual system, a new urban-rural dual system has emerged.

Moreover, because the compensation for the transfer of land is too low, it is only compensated according to the original purpose, and the monetary compensation is only 12,000-24,000 yuan, and no land is left for the collective development of the village. The promised social security is not well implemented, and the interests of rural collective villagers are not guaranteed. They had to continue to actually occupy the original rural collective land through "planting housing and securing land", forming two forms of "legal state-owned land" and "illegal occupation of land" within urban land. In other words, the old urban-rural dual land system changed to a new form and continued to exist, becoming a new dual land system. After the transformation of urbanization in 2004, the land in Shenzhen is legally urban land, and the land use no longer needs to be approved by the Ministry of Land and Resources.

It is difficult to build efficient and modern cities without breaking the dual land system. The original rural collective residents actually occupied a large amount of land and rented out built-up houses. This land could not enter the legal land market for circulation, could not be effectively allocated, and could not realize high-level element functions such as financing. industrial upgrading, rational and efficient usage of urban space resources, and further economic development. In the context of industrialization from the 1990s to the early 2000s, "necessary land" was to find

land for large industries, to find places for employment, and to find tax revenue for the government. But times are changing, the economic landscape is changing - China's current problem is that urbanization lags significantly behind industrialization. Further urbanization will be the engine of China's development in the future, and the way of thinking of Shenzhen's development should also shift from an "important place" to an "important city".

The land issue in Shenzhen is, in the final analysis, the issue of China's dual land system. These problems left over from history are the products of compromise in China's gradual reforms, and they exist not only in the land system, but also in all aspects of the social, political, and economic system. These problems, on the one hand, are obstacles to subsequent development, but on the other hand, they are also opportunities or focal points for further reforms. In 1992, Shenzhen's land system underwent a transition from "money" to "land". Under the historical conditions at that time, it marked our bid farewell to the era of "lack of funds". In the context of industrialization, "necessary land" is to find land for large industries, to find places for employment, and to find tax revenue for the government. In the 1990s, even in the early 2000s, this was in line with the development stage and economic situation at that time. But times are changing, the economic landscape is changing, and China's current problem is that urbanization lags significantly behind industrialization. Further urbanization will be the engine of China's development in the future, and the way of thinking of Shenzhen's development should also shift from an "important place" to an "important city".

The development of a city is inseparable from the introduction of industries, the introduction of talents, and therefore the land. The rational allocation, scientific planning, and efficient use of land resources must be guaranteed by a clear land property rights system, that is, the "confirmation of land rights". The idea of reasonable confirmation of rights should be to find a reasonable balance of interests between the villagers and the government. The farmers hand over part of the land to

the government, which is equivalent to paying taxes in exchange for the legal use, circulation, and transfer of the remaining land. The acquired land is used to build public infrastructure, beautify the city, and promote industrial upgrading. At the same time, the government should provide legal protection and public services for the remaining land of the villagers, and obtain tax revenue from their industrial and commercial production, continuously improve the urban software and hardware infrastructure, and build a modern city. Doing so will benefit both the villagers and the government. Facing the huge amount of "illegal buildings" and the various forms of "dual land system" left over from the reform and development, Shenzhen is fully capable and has the conditions to stand above the wind of history once again, using land Confirming rights is the core, accelerating the process of modernizing the city and promoting industrial upgrading.

Reform of Land Supply System in Chongqing. In recent years, in accordance with the requirements of the central government to coordinate urban and rural comprehensive supporting reform pilot areas, Chongqing has explored and established a land ticket transaction system and put it into practice, which has received widespread attention from the society.

In the characteristic system of land supply in Chongqing, the land ticket system, as a unique product of Chongqing's land reform, has fully innovated the land supply mechanism of Chongqing's urban and rural construction and increased the scale of land supply in Chongqing. The so-called land ticket refers to the construction land quota vacated after the rural collective construction land such as idle rural homesteads and ancillary facilities land is reclaimed and strictly accepted by the land management department. The municipal land and housing management department issues an equivalent area Construction land indicator certificate. In 2008, with the approval of the central government, Chongqing News established a rural land exchange, officially launching a pilot land ticket transaction.

The implementation of the land ticket system in Chongqing has broken the traditional land transfer system divided between urban and rural dual structure. As the process of urban-rural integration continues to accelerate, the traditional urban-rural dual structure has begun to show its inadequacies, on the one hand, the reserves of urban construction land are insufficient and cannot be supplied. On the other hand, with the loss of population in rural areas, land waste is serious, and the emergence of the land ticket system has greatly alleviated this contradiction, effectively promoted the circulation of rural land, and increased the income of the rural population, regional urbanisation and urban-rural integration are developing rapidly, resulting in a new pattern of urban-rural integration and regional development. By the end of 2015, the Chongqing Rural Land Exchange had accumulated 173,000 mu of land tickets, with a turnover of 34.68 billion yuan. The average transaction price was stable at around 200,000 yuan per mu. The newly added land area was 118,000 mu. Since the establishment of the land ticket system 19% of the land supply in Chongqing. From a regional perspective, more than 95% of land tickets are used in Chongqing's urban functional areas and new urban development areas, effectively increasing the scale of urban land supply in Chongqing[341].

China's national conditions have determined that the strictest cultivated land protection system must be implemented. The reclamation of collective construction land such as idle homesteads and their ancillary facilities, township enterprises, and public facilities into arable land will undoubtedly revitalize the stock of rural construction land and increase the amount of arable land. According to China's land-use control system and the requirements of linking the increase and decrease of urban-rural construction land and balancing the occupation and replenishment of cultivated land[342], the increased amount of cultivated land can be used as an

[341] Zhang, F., & Tong, Z. Chongqing statistical yearbook: 2016 [M/OL]. // 2017. (in Chinese)

[342] Feng, K., Gao, H., Qu, L., & Gong, J. Analysis of the Spatial-Temporal Characteristics and Driving Factors of Cultivated Land Fragmentation Under the Expansion of Urban and Rural Construction Land: A Case Study of Ezhou

indicator for the increase of national construction land. In addition to giving priority to guaranteeing rural construction and development, the remaining part of this indicator has become a land ticket. According to the policy of linking increase and decrease, the land ticket has the same function as the annual new construction land index issued by the state. Through the transaction, those who have obtained land tickets can apply for the conversion of agricultural land that conforms to the overall urban and rural planning and land use planning into state-owned construction land within the city of Chongqing.

The innovation of Chongqing's land system can be explained by the following theoretical basis. The land ticket system is a sign of the return to normalcy of alienated urbanisation. The law generally faced by global urbanisation is that urban construction land increases, rural cultivated land increases, but rural construction land will decrease. The reason for this is that while per capita living land is about 100 square metres in cities, it is 200-300 square metres in the rural areas. The per capita land use in rural areas is about 2.5 times that of urban areas. Theoretically speaking, a rural resident can save about 150 square meters of land after entering the city. If it is reclaimed, the cultivated land will inevitably increase. However, China's urbanization has a situation that contradicts this general rule. From 2000 to 2011, 133 million peasants from all over the country entered the cities, and the urban built-up area increased by 76.4%, but the rural construction land increased by 30.45 million mu. The average annual reduction of cultivated land is about 10 million mu, which is close to the red line of 1.8 billion mu of cultivated land[343]. The barriers of the urban-rural dual social structure are the key factors contributing to this problem.

Chinese law stipulates that urban land is owned by the state, and rural land shall not be converted into urban construction land unless it is expropriated by the

---

City. // Land. 2024. Vol. 13. No. 11, P. 1905.

[343] Ran, M., & Huang, Z. Research on the innovation of rural construction land management system under urban-rural integration—Taking Chongqing as an example. Journal of Chongqing University (Social Science Edition). // 2013. Vol. 19. No. 4, P. 18–23. (in Chinese)

state[344]. After farmers enter the city, the exit channel of the construction land left in the countryside is blocked, and the city has to match the construction land for them. Such "occupation of land at both ends" has led to an increase in the rigidity of urban construction land and idle construction land in rural areas. The rigid increase of urban construction land is premised on the reduction of farmland. Therefore, the farmland protection has fallen into a situation that it only decreased but not increased. Chongqing encourages migrant workers and peasants who live in urban homes to voluntarily reclaim idle homesteads and form land tickets to openly trade them in the market o under the premise of complying with the policy. This opens up an institutional channel for farmers to withdraw from rural homesteads voluntarily and with compensation. It helps to promote the coordinated development of land urbanization and population urbanization, provides a way to solve China's "land dilemma", and conforms to the general law of urbanization development.

The land ticket system is an innovative practice of property economics. The land system in China is fundamentally different from that in Western countries. Rural land is collectively owned, and although farmers have the right to use it, they have no right to dispose of it. The particularity of the land property rights system determines that strict use control must be implemented, and the government should manage it on behalf of the society to ensure public interests and long-term development. Due to the vague property rights of collective ownership of rural land in China, there has been a situation in which "everyone has a share, and every household has no rights", and it is difficult to "move" land property rights. The land ticket system is precisely aimed at the relatively vague property rights of rural construction land, and the separation of rights is confirmed: the land ownership belongs to the collective, and the land use right is regarded as a kind of usufruct and belongs to the farmers. And the land bills formed by the qualified bills of farmland

[344] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

reclamation will be handed over to the land exchange [345] established by the government to organize market transactions. Like this, inefficient, idle, and abandoned rural construction land can be revitalized and transferred across counties and districts to be used for urban construction in the form of public trading, and the transfer of reclamation index is to optimize the allocation of land resources through market-oriented means, so that “immovable property” becomes a “virtual movable property ”[346], connecting urban and rural areas with the hand of the market, and achieving a win-win situation for rural areas, cities, and enterprises.

The land ticket system is a prudent exploration of abiding by the "three prohibited rules". The central government has repeatedly emphasized that in promoting the reform of the rural land system, we must adhere to the three bottom lines of "not changing the nature of public ownership of land, not breaking the red line of arable land, and not harming the interests of farmers." [347]. This is the touchstone to test the success or failure of the reform. The three bottom lines cannot be broken and must be adhered to. They are the basic criteria for the design and practice of the Chongqing land ticket system. We must abide by three principles: first, the farmers must make the decision themselves. The reclamation of homestead land must be based on the voluntary consent of the farmers, and the collective economic organization must form a written consent report, and the reclamation of rural public land belonging to the collective must be agreed upon by more than 2/3 of the members, and no coercion is allowed. The second is to scientifically distribute the income. After deducting the necessary costs, the land fare is distributed to the collective economic organizations and farmers in a ratio of 15:85. Although the collective economic organization only obtains 15% of the net income of land tickets,

[345] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

[346] Zhong, X., Zhou, S., & Yu, X. Land market misallocation, regional integration, and economic growth: Evidence from the Yangtze River Delta Region, China. // Public Administration and Development. 2024. Vol. 44. No. 1, P. 17-31.

[347] Чен, Э. Китайский новаторский марксизм: избранные произведения. М.: Родина.[Cheng E.(2021). Chinese innovatory Marxism: Selected writings. Translated from Chinese by Li Chzhozhu. Moscow: Rodina.(In Russian).]. // 2021.

it can still obtain the cultivated land formed by reclamation. Not only does it not suffer any losses, but it also has a part of cash income, which fully protects the collective ownership. Farmers get the bulk of the net income from land tickets, mainly as compensation for farmers' withdrawal of land use rights, which effectively protects farmers' interests, and also has the consideration of increasing farmers' property income. The third is to implement land use control. It is stipulated that the generation and use of land tickets must meet the planning requirements, and the cultivated land formed by reclamation must undergo strict inspection and acceptance, so as to avoid the risk of "first occupation and then replenishment" failure, and to ensure that the three prohibited rules for farmland are kept.

The system design of Chongqing land ticket transaction is completely consistent in direction with the country's comprehensive deepening of the reform of the rural land property and the improvement of the integrated system and mechanism of urban and rural development, and it is stable from the perspective of exploration. In the past 6 years, Chongqing has accumulated a total of 152,600 mu of land tickets, with a turnover of 30.759 billion yuan, and the average transaction price has stabilized at around 200,000 yuan per mu[348]. It has produced obvious effects in the aspects of innovating the land factor market and construction land replacement model that is consistent between urban and rural areas, revealing the value of rural land, broadening the channels of farmers' property income, and optimizing the development pattern of national land space.

Conducive to cultivated land protection. The operation of land tickets follows the procedure of "land creation first, land use later", and the reclamation and supplementary cultivated land is regarded as a rigid precondition for the occupation of cultivated land for urban construction. After the reclamation of idle construction land in Chongqing’s rural areas, more than 95% of the area can be converted into arable land, while only about 63% of the arable land is used for land coupons. After

[348] Yin, K., & Xiao, Y. Performance analysis of rural land "land ticket" trading system: A case study of Chongqing urban-rural coordination experimental area. // Rural Economy. 2011. No. 2, P. 34-37. (in Chinese)

the land coupons are implemented, an average of 32% of arable land can be “saved”, making Chongqing in urbanization. During the promotion process, the amount of arable land did not decrease but instead increased. In order to avoid the phenomenon of "dominating the superior and compensating for the inferior", we implemented supplementary cultivated land grade conversion, soil fertility cultivation and other methods to make up for it. Chongqing is refining the quality standards for rural construction land reclamation projects, further clarifying the grading and production capacity accounting standards for agricultural land, and establishing the corresponding relationship between the quantity and quality of land ticket generation and the process of landing, so as to better ensure the quantity and quality of supplementary cultivated land quality.

The innovative land ticket system breaks through the current constraints that the balance between "new construction areas" and "demolition areas" can only be implemented within the county boundaries, and opens up a new channel for balancing and allocating urban and rural construction land resources through marketization, adopts the mode of "cross-regional counties, index-to-index", realize long-distance and huge-scale spatial replacement of urban and rural construction land index requirements. By improving the secondary market for the transfer and leasing of the right to use rural collective construction land, it has established trading rules and a system of services and supervision for the market for rural collective construction land, created a fair market environment and broken down barriers in the urban and rural construction land markets, maximizes the utilization of scattered and idle collective construction land in rural areas, realizes the limited allocation of resources, and enables the rural population to enjoy the benefits of rapid urbanization and industrialization, as well as the reform dividends of land reform.

Innovated new ways and models to support the "agriculture, rural areas and farmers". After deducting the necessary costs, the land ticket generated by the reclamation of the homestead will be distributed to the collective economic

organizations and farmers in a ratio of 15:85. This institutional arrangement, in practice, has played the role of "one-to-three": First, it has increased farmers' income channels. The rural households in Chongqing have an average of 0.7 mu of homestead. Through land ticket transactions, farmers can get a one-time net income of about 100,000 yuan, which is a huge property income for them. The cultivated land formed by reclamation is owned by the collective, and is still handed over to the farmers for cultivation, and there is a harvest of thousands of yuan every year. The second is to promote the new rural construction . In recent years, Chongqing has been able to complete the renovation of hundreds of thousands of rural dilapidated houses and the poverty alleviation and relocation of alpine ecological immigrants, which has benefited from this. The third is to alleviate the financing problems of "agriculture, rural areas and farmers". Land bills, as negotiable securities, can also be used as collateral for financing, and provide a realistic reference frame for the asset mortgage assessment of rural housing loans. Up to now, Chongqing has handled 11.879 billion yuan of pledged loans for the right to benefit from rural collective construction land reclamation projects, an increase of more than 20 times in four years[349].

Promote the transfer of agricultural population to cities. After the implementation of this measure, approximately 4.09 million farmers in Chongqing moved to cities to work and settle down, and most of them voluntarily gave up the right to use the rural residence bases, increased their own property income, and integrated a large amount of rural construction land to enter the market to become land tickets[350]. Farmers earn about 100,000 yuan per household from land stamps, which is equivalent to the “household allowance” for migrant workers in cities. With this money, their pension, housing, medical care, children's education and furniture purchase can be well resolved. In this way, they can better integrate into city life.

[349] Chongqing Municipal Bureau of Statistics. Chongqing statistical yearbook 2019-2023. // 2019-2023. (in Chinese)

[350] Fang, J. Study on functional mechanism and effectiveness of Land ticket system in the process of New-type urbanization. // Proceedings of the 20th International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate. Singapore: Springer Singapore. 2016, May. P. 11-20.

The development pattern of land and space has been optimized. At present, more than 70% of the land tickets that have been traded in Chongqing come from the northeastern and southeastern regions of Chongqing. These two regions undertake the functions of ecological conservation and ecological protection in the development of the city. The development orientation is to guide the transfer of overloaded population and achieve "protection on the whole and development on the spot". The use of land tickets, more than 95% falls in the main city and surrounding areas that take the functions of population and industrial agglomeration[351]. This resource allocation is in line with the regional function development concept of "industry follows functional positioning, population follows industry, and construction land follows population and industry", and is conducive to promoting regional development differentiation, resource utilization optimization, and overall function maximization.

The land reform practices in Shenzhen and Chongqing fully demonstrate the positive role of property rights clarification on economic development in the property rights theory of New Institutional Economics (NIE), and also show the impact of the path dependence of institutional change on the reform process and economic benefits. NIE believes that property rights can affect the allocation of social resources and the performance of economic development. Therefore, clear property rights can to a certain extent make up for the disadvantages brought about by institutional uncertainty and are an important cornerstone of the operation of the market economy and social development. Through a series of land reforms, the Shenzhen government has clarified land property rights, enabled land to enter the market as a capital resource and circulate, revitalized and improved the land resource trading market, solved the funding problem in economic development, and promoted the transformation and upgrading of Shenzhen's economic structure and

[351] Yep, R., & Forrest, R. Elevating the peasants into high-rise apartments: The land bill system in Chongqing as a solution for land conflicts in China? //Journal of Rural Studies. 2016. Vol. 47. P. 474-484.

urban construction and development[352]. However, this series of reforms also demonstrated the institutional inertia and historical selection constraints in the path dependence theory. For example, Shenzhen's land reform has continued the characteristics of the urban-rural dual land system to a certain extent. Although land resources have entered the market for circulation and trading, due to the rapid development of rural urbanization, hundreds of thousands of illegal buildings have appeared on rural collectively owned land, which cannot meet the requirements of future urban development and improvement of people's livelihood. On September 12, 2018, the Shenzhen Municipal Government issued the "Measures of the Shenzhen Municipal People's Government on the Handling of Illegal Industrial and Public Supporting Buildings Left Over from Rural Urbanization History", which will be implemented from October 10, 2018, to solve the problems left over from land reform in order to ensure and promote a new round of economic development and social stability in Shenzhen.

Chongqing's land ticket system is an innovative practice of the Chinese government and scholars in applying the NIE property rights theory in China. It aims to address the current problem of fuzzy property rights of collective ownership of rural land in China. Through the confirmation of rights, the land use right is regarded as a usufruct right belonging to farmers, and the ownership and use rights obtain their respective benefits in proportion. Idle homesteads are reclaimed and land tickets are formed, which are traded in the market through the land exchange established by the government. The land ticket system has increased the value of rural collective construction land, broken the isolation of urban and rural land markets, provided reliable financial guarantees for farmers to enter urban life, realized the optimal allocation of resources between rural and urban areas, and promoted China's agricultural industrialization and new rural construction. This institutional design reduces the transaction costs caused by the segmentation of

[352] Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

urban and rural land markets, achieves more efficient allocation of urban and rural land resources, and promotes the process of urban-rural integration. The practice of Chongqing's land ticket system shows that the clarification of property rights not only plays a key role in the circulation of land resources, but also alleviates the problem of unbalanced urban and rural development through the increase-reduction linkage policy and cross-regional transactions, which helps to optimize the national spatial pattern.

From the perspective of path dependence, these reform cases also illustrate the influence of historical inertia in institutional change. Shenzhen's land system reform continues the logic that urban land must be nationalized before it can be marketized. Although it has promoted urbanization and economic growth in the short term, in the long run, the legacy of the urban-rural dual land system has hindered the further improvement of the land market. Chongqing's land ticket system, through an innovative property rights separation model, has partially broken through the path dependence of the traditional dual land system, providing a reference for land reform in other regions.

Overall, China's urban land system reform demonstrates the importance of clarifying property rights in NIE property rights theory, especially its positive impact in reducing transaction costs, releasing resource potential, and promoting economic development. At the same time, these cases also show that path dependence in institutional change can become a constraint on reform, but can also be transformed into a driving force for further reform through appropriate innovative design. The reform experience of Shenzhen and Chongqing shows that land system reform not only needs to solve the problem of clarifying property rights in theory, but also needs to combine specific historical conditions and social backgrounds to gradually break down the institutional barriers brought about by path dependence and provide a solid institutional foundation for the sustainable development of the economy and society.

3.2 Case Analysis of China's Rural Land Circulation Problems

Nanhai District Model In China. Nanhai is located in the Pearl River Delta region. It was originally a county-level city under separate planning in Guangdong Province. In 1992, it was placed under Foshan City. In 2002, Nanhai District of Foshan City was established. Nanhai is adjacent to Guangzhou City in the east and the main urban area of Foshan City in the west. Since the year of reform and opening up, Nanhai has rapidly completed the transformation from a traditional rural society to a modern industrial society and entered a mature stage of industrialization. At present, Nanhai has formed a traditional pillar industry with non-ferrous metals, textile and clothing, metal products, home appliances and mechanical equipment manufacturing as the main body, a high-tech industry dominated by the optoelectronic industry, and international service outsourcing and producer services. It has become an important modern industrial agglomeration area in the Pearl River Delta region. During the development process of the previous year, the China Nanhai District has embarked on a path of spontaneous industrialization and decentralized urbanization.

Under the strategic guidance of the joint development of economic entities at five levels: townships, administrative areas, economic associations, joint households and individuals, various production factors quickly concentrated in villages and towns, achieving rural industrialization while also completing the process of rural urbanization. When rural industrialization is completed, the process of rural urbanization is completed at the same time and site. Towns and villages have become the main battlefields of Nanhai’s industrialization and urbanization, and a number of specialized towns have emerged. For example, Dali is a professional town for aluminum profile processing, Nanzhuang is a professional town for the

ceramic industry, and Xiqiao is a textile and garment industry[353]. The process of industrialization and urbanization in the China Nanhai District is also a process of reallocation and reorganization of land elements. In this process, Nanhai Village collectively realized the combination of land and capital through the establishment of a rural shareholding cooperative system, entered the construction land market through collective land, participated in industrialization and urbanization, and shared the value-added benefits of land among collective members, creating a nationally famous "Nanhai" model". The "China Nanhai District Model" has become an important institutional support factor for the China Nanhai District to step out of decentralized urbanization and spontaneous industrialization.

It should be emphasized here that the "Nanhai Model" is not only implemented in Nanhai District, but is also a model for collective land use in the Pearl River Delta. As a pioneer of reform and opening up, Nanhai District, relying on the locational advantages of the Pearl River Delta hinterland, has realized the separation of land ownership, contracting rights, and land use rights through the reform of the rural land shareholding cooperative system[354]. Farmers have gradually begun to explore the spontaneous transfer of collective business construction land, and rural land elements have been able to fully participate in the process of industrialization and urbanization. Nanhai has thus completed the transformation from a traditional rural society to a modern industrial society. In 2015, due to Nanhai's pioneering spirit of reform and exploration, Nanhai became one of the first pilots for rural land system reform in the country, hence the name "Nanhai Model". The land system research team of the Development Center of the State Council went to Nanhai for research and made a good summary of Nanhai’s experience in participating in industrialization and urbanization through land capitalization, which

[353] Лю, Ю. Специфика модели управления строительными проектами в Китае [Диссертация, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления]. // 2022. (In Russian)

[354] Liu, Y., Chen, Q., & Lin, H. Spatiotemporal changes and mechanisms of land use in the Pearl River Delta from the perspective of property rights change: A case study of Nanhai District, Foshan City. // Tropical Geography. 2019. Vol. 39. No. 2, P. 206–217. (in Chinese)

had a great impact. Therefore, this dissertation will take the Nanhai area of China as the main analysis object, but it is not limited to the Nanhai area of China. It also introduces typical practices in other areas of the Pearl River Delta for analysis. In short, the "China Nanhai District Model" is regarded as a typical representative of the innovation and evolution of the collective land system in the Pearl River Delta region of Guangdong.

The innovation of the collective land system in the China Nanhai District mainly follows the formation and evolution of the four “China Nanhai District Models”: the reform of the household contract management mode, the experiment of large-scale land management, and the practice of the collective construction land use system and the rural shareholding system. It unfolds with clues about the ending.

A pair of household joint production contract management reform. Compared with other parts of the country, the China Nanhai District is relatively late in implementing the household contract responsibility system. In the whole country, more than 93% of village collectives have completed the reform of the household contract responsibility system with "big contract" as the main form. However, Liang Guangguang, the then secretary of the Nanhai County Party Committee, still insisted on "not going back" and was not allowed to "distribute fields to households" in Nanhai. In 2009, the Central Committee of the Communist Party of China issued the second document, establishing the household contract responsibility system as the basic form of rural land management. Since then, the reform of the household contract responsibility system has changed from a bottom-up spontaneous behavior to a top-down policy arrangement. Under the pressure of this situation, Nanhai began to comprehensively promote the household contract responsibility system.

But soon, the household contract management method clashed with the traditional "mulberry fish pond" production method. Historically, the production method of "mulberry fish pond" has been widely adopted in the vast area on the west bank of the Pearl River. According to this production method, mulberry is planted

on the base and fish is raised in the pond. The base pond is a basic production unit and cannot be separated. Since the base pond is inseparable, it cannot be equally divided among households according to the population or labor force, so the "big contract" type of household joint production contract management cannot adapt to the production method of base pond operations. This situation is common in the Pearl River Delta region, especially in the west bank of the Pearl River. In the early days of the household contracting system, farmers in traditional Jitang areas such as Shunde and Nanhai spontaneously began to try to solve this contradiction by means of centralized and paid contracting, and did not implement the division of farmland to households in Jitang.

When the first round of land contract extension was generally implemented across the country, the Guangdong provincial government fully affirmed the farmers' practice, and proposed that in the "mulberry fish pond" area, the land could be subcontracted for free on a per-household and per-person basis. The form of subcontracting and management in Jitang has begun to be popularized and promoted in the Pearl River Delta region. The pond is an important basic unit of agricultural production in the Pearl River Delta. In the early days of land contracting, farmers in the Nanhai district began to spontaneously solve the problem by subcontracting the ponds. First, the rural collective economic organizations took back the ponds that were previously contracted to farmers and managed them in a unified manner. Second, they conducted bidding at the villagers' meeting on the principle of "the highest bidder wins". Thirdly, the bidder who has obtained the right to operate the foundation pond signs a contract with the village collective economic organization, and pays the investment and deposit. The personnel involved in the sub-contracting of the Jitang were limited to the farmers in the village at first. The China Nanhai District generally implemented paid contracting for Jitang began in 2008. Soon after, farmers' markets in the China Nanhai District began to develop, and the prices of aquatic products were gradually liberalized. At that time, Nanhai was an

important export base of agricultural products in Guangdong Province. A large number of fresh and live products were sold to Hong Kong, China, and the price of aquatic products began to be in line with the international market. At that time, the price of grain was still subject to the national planned price, so that the relative price of aquatic products and grain opened up. This has spurred farmers in the China Nanhai District to convert large numbers of low-value crop fields into fish ponds.

The government adjusted its grain-based policy, canceled the task of purchasing grain from farmers in a unified manner, and began to implement contract ordering and market purchases, which created favorable policy conditions for farmers in Nanhai District to convert fields into fish ponds. With the transfer of a large number of rural laborers to non-agricultural employment fields, farmers in some economically developed areas of the Pearl River Delta, such as Shunde, Nanhai, Panyu, Dongguan, etc., began to gradually expand the scope of paid contracts from Jitang to all farmland. In addition to retaining a small amount of private land in front of and behind the house, each farmer has included most of the farmland into the scope of paid contracting, instead of adopting the "big contract" type of household joint production contract management[355].

In addition, with the increase of farmers' income, some idle rural laborers are unwilling to engage in more difficult agricultural production even if they have no other employment. As a result, there was a phenomenon of oversupply of land and ponds in these villages, and the village collective economic organizations began to allow farmers from other places to come to the local area and obtain the contracting and management rights of land and ponds. The relationship between the contracting households and the village collective has changed from the contracting relationship to the land lease relationship, and the contracting fee has also evolved into the land rent accordingly. The Nanhai government decided to implement paid contracting for agricultural land other than the Jitang, namely the field. The difference between

[355] Ma, J. The Nanhai model: Innovation and dilemma—Investigation on the development of land joint-stock cooperative system in Nanhai. // Rural Work Communication. 2008. No. 17, P. 16-17. (in Chinese)

Hetian's paid contracting and Jitang's paid contracting is that Hetian's paid contracting has to undertake contracting responsibilities in addition to paying the contract fee, that is, "handing over public grain".

The first is to solve the problem of the source of the village collective provident fund and public welfare fund. The peasant households who pay for the contract sign the contract with the village collective, and pay the contracting fee to the village collective according to the standard of RMB per mu per year. The second is to solve the problem of completing the country's food ordering plan. The contracting households must fulfill certain quotas for ordering grain, and the village collective will reward the large planting households. Some towns in the China Nanhai District have begun to change from paid contracting of farmland to paid contracting, that is, grain production is no longer a prerequisite for farmers to obtain land use rights. For example, Dali Town divides agricultural land into ration fields and subcontracted fields, and adopts the method of “paid equal share” for subsistence fields, and adopts the method of “higher price gets paid” for subcontracted fields. As the focus of economic development shifts from rural areas to urban areas and rural reforms continue to deepen, the mode of agricultural production and operation has undergone profound changes, with subcontracted fields replacing ration farms in the dominant position as the new development trend[356].

Generally speaking, in the same land contract, the area of the contracted land is much larger than the area of the sub-contracted land, because many sub-contracted lands are private plots in front of and behind farmers' houses. Therefore, the proportion of sub-contracted land is even lower when calculated by area. For the base ponds, all of them are paid contracts. Compared with the "big contract" family contract management system commonly implemented in other rural areas across the

[356] Shi, Q., Gao, Y., Shi, Q., & Gao, Y. Farmland, Farmland Transfer and the Origins. Sustainable Development of Rural Household Economy: Transition of Ten Villages in Zhejiang, China.1986-2002. // Singapore: Springer Singapore. 2020. P. 89-122.

country, the contract management form represented by Nanhai is very distinctive in the contract arrangement. The village collective concentrated the land scattered in the hands of farmers, and through the land contract, realized the "three rights separation" of land control rights, land use rights and land income rights. In this form, the village collective, farmers within the collective and land contractors respectively obtained the right to operate, use and benefit from the land.

The contracting management model not only liberates farmers from the land, but also facilitates the large-scale management of land, improves land use efficiency, and promotes the process of agricultural modernization. At the same time, farmers' most basic rights to income and contracting investment in land are also guaranteed. In addition, it also strengthens the village collective control over land. Contract management is also a form of land contract right transfer, and this form of land contract right transfer is based on the village-level land market. The village collective is the main body of the village-level land market, responsible for the supply of land, bidding and tendering, and setting the floor price for land contracting.

Since most villages also allow outsiders to participate in the bidding, the village-level land market is actually a networked market. Total bounded prices tend to be balanced. A notable feature of contractual arrangements for contracted management is that the village collective firmly controls the right to dominate the land in the process of land transfer. In the land transfer market in other parts of the country, this situation often occurs. In the land transfer market, with the intervention of urban capital, the village collective not only transfers the right to use the land, but also loses the right to dominate the land.

In this situation, in order to maintain control over the land after it is transferred, they generally choose people outside their own collective or large-scale operating organizations. The village collective or villagers have an instinctive rejection of the intervention of big capital. At present, there are still a few villages in

Nanhai that are mainly engaged in agricultural operations. Except for the base pond, other agricultural land still adopts the contract form of "paid subcontracting" similar to the "big contracting" method. Its main characteristics are that the subcontractors must be members of the village collective and the land is divided equally among the participating subcontractors. These are also the basic characteristics of the "big contracting" method. There are the following differences from the "big contracting" method:

First, the village collective still collects contract fees from the subcontractors, which are generally one yuan per mu per year. In other rural areas across the country, since 2005, the land contract fees in the form of "three increases and five unifications" have been basically abolished. The main purpose of collecting land contract fees is not to increase village fiscal revenue, but to select farmers who have real needs for land cultivation through this method to avoid land abandonment. In order to avoid the phenomenon of extracting land rent, some village collectives strictly stipulate that the subcontracted land can only be cultivated by themselves and cannot be sublet.

Second, the subcontracted land better reflects the function of basic living security. Since the farmers participating in the subcontract are basically the elderly and weak and other "inferior" laborers in rural areas, lacking other sources of income, the subcontracted land has become an important life guarantee for these people.

Third, the land is adjusted frequently. It is precisely because the subcontracted land has a strong function of basic living security, which requires continuous adjustment of the land according to changes in family population and income. Generally, it is "disrupted and restarted" once a year. This is very different from the practice of "large stability and small adjustment" of land contracting rights in other parts of the country. Since Nanhai's industrial and commercial economy is relatively developed, farmers have more opportunities to find employment or obtain non-

agricultural income. During the year, some farmers may no longer choose to subcontract land and engage in agriculture. "Disrupting and restarting" once a year and redistributing land is a rational choice for farmers and is also accepted by the majority of farmers.

Based on this situation, the Nanhai government adjusted its thinking and shifted the focus of large-scale operations from grain production to aquaculture and the production of fruits, vegetables, and flowers, and achieved preliminary results from the Rural Reform Experiment Office of the Ministry of Agriculture. The development of Nanhai Lishui Town Vegetable Baoxian Company is a relatively successful case. Lishui Town's Vegetable Baoxian Company was established in 1985 and is a collective enterprise under the township. At the beginning of its establishment, the company's business was vegetable sales, mainly through the traditional contract ordering method to connect with the vast number of vegetable farmers. But in practice, the company soon discovered that this path would not work. Because there was a huge army of individuals buying and selling vegetables at that time, the vegetable market had already formed, and the scattered individual vegetable farmers had already learned to look at the market conditions for production and sales. The company could not control the sales of individual vegetable farmers at all.

Under this situation, the company began to extend from vegetable sales to vegetable production, and established vegetable production bases. By the beginning of the 20th century, the company's production base had grown to several mu, and about 10,000 mu of land scattered in the hands of farmers was incorporated into the company's management system in the form of contract farming, thus realizing the large-scale management of the land. In order to promote the appropriate scale of land management, the Nanhai government has adopted the following three supportive policies: first, to support large farming households with financial subsidies; second, to implement the "five unifications", that is, unified production

layout and varieties, unified machine farming, unified water conservancy irrigation and drainage, unified Plant protection services and unified fertilizer services in the two-tier management mode of collectives and farmers. Third, on the basis of the "five unifications", the village collectives "turn back" the farmer's contracted land, implement unified management, and implement paid subcontracting or contracting of land. Paid subcontracting.

An important result of these supportive policies is to strengthen the village collective's control and dominance over land, which provides an institutional basis for the reconstruction of the village collective economic organization in the future. However, under the conditions that the comparative benefits of agriculture are still very low, a large number of labors have not been transferred, and the relationship between land and labor has not changed fundamentally, the benefits of implementing large-scale land management in the China Nanhai District are not obvious. Many large-scale land management households supported by government financial subsidies have withdrawn from the experiment of large-scale land management because they cannot resist the risk of falling agricultural prices and rising prices of agricultural materials. In the China Nanhai District, the performance of land agricultural use is not outstanding. Except for fish ponds, the proportion of large-scale land use in the China Nanhai District is not large. For example, in Shishan Town, which has a relatively large area of agricultural land, there are almost no villages that adopt the agricultural industrialization method to manage land. The main reason for this is that first, in the China Nanhai District, the main crops are the cultivation of vegetables and flowers, as well as fish ponds and tidal flats. The cultivation or cultivation of these products is labor-intensive, and the benefits of large-scale land management are not sufficient. Significantly. Second, most of the agricultural products in the China Nanhai District are local and sold locally. This has a lot to do with the well-developed specialized market for agricultural products in the China Nanhai District and its surrounding areas. Farmers can rely on the

developed professional market for agricultural products, organize production and sales according to market demand, and connect with the market on their own, without the need for specialized organizations or enterprises as intermediaries. Third, the Pearl River Delta region is one of the largest sales and net transfer areas of agricultural products in China. The market demand for agricultural products is large, and the market price of agricultural products has been higher than the national average for a long time. It has the market conditions for local production and local sales. Fourth, the cost of renting land in the China Nanhai District is relatively high, which largely offsets the effect of large-scale agricultural operations.

All in all, in the China Nanhai District, the government-led experiments in large-scale land management did not achieve the goals originally designed by the reformers, and it can be said that it was basically a failure. The fundamental reason for its failure is that under the background of high-speed industrialization and urbanization, the comparative benefit of land agricultural utilization has declined. Once the decline in the comparative benefit of land agricultural utilization has offset the benefits of large-scale management of land, farmers will give up their interest in land scale. The investment in management includes capital and labor, which makes the scale of land management return to the level of small-scale peasant economy. That was the case in the China Nanhai District at that time. That is to say, if the change of land use method does not cause a change in the value of land elements, such a change of land use method will not be successful. But it should also be noted that it is the decline in the comparative efficiency of land agricultural utilization that induces farmers who control the land to seek new ways of using land. The way out for the land use chosen by village collectives and farmers in Nanhai District is to use their ownership and use rights to participate in industrialization and urbanization. Nanhai farmers collectively choose to allocate collective land to non-agricultural fields. The basic incentive is that the development of rapid industrialization and urbanization has greatly stimulated the demand for land conversion from agriculture

to non-agricultural land, and the value[357] of land conversion is prominent. At that time, the Nanhai County Government proposed that the development of township enterprises should rely on the "troika", that is, the commune, the brigade and the production team. The Nanhai County Government also put forward the idea of "five wheels turning together", that is, the five levels of economic development of townships, management areas, economic associations, joint households, and individuals to develop township enterprises. Until 2009, rural industrialization in Nanhai had grown rapidly, with township enterprises and private enterprises becoming the main body of Nanhai's market economy and the source of its internal economic vitality, achieving its transformation from a large agricultural county to a strong industrial city.

The Pearl River Delta region, which is at the forefront of reform and opening up, has entered the fast lane of high-speed industrialization and urbanization. The bottom-up in-situ industrialization and urbanization model implemented in the China Nanhai District[358], with villages and towns as the main body, has been supported by the institutional environment at the national level and has entered a golden period of development. The rapid development of the township industry in the China Nanhai District has promoted the process of non-agriculturalization of the rural economy. On the one hand, it has promoted the transfer of rural labor to non-agricultural fields, and on the other hand, it has also created conditions for the non-agriculturalization of land use. In this case, the land has become the "broken jacket" of farmers, not worth wearing, but reluctant to throw it away. Jiang xingsan believed，"The incentive function of the right to benefit from the farmland originally

[357] Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

[358] Лю, Ю. Специфика модели управления строительными проектами в Китае [Диссертация, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления]. // 2022. (In Russian)

subcontracted to farmers has been greatly reduced"[359]. In addition, the liberalization of the food market is also an important factor.

Guangdong Province took the lead in the country to implement the same price for grain purchases and sales, liberalize grain prices, and liberalize business operations, and immediately cancelled the grain ordering plan. This reform makes it unnecessary for land to be linked to food production, thereby expanding farmers' choices and scope of land use. It should be noted in particular that, with the development of large-scale industrialization and urbanization, industrial and construction land have increased dramatically, requiring a large amount of rural land to be transferred to urban and non-agricultural industries. According to the financial resources of the Nanhai government at that time, it was unrealistic to realize the large-scale conversion of land from agriculture to non-agricultural land only by the nationalization of land. At the same time, village collectives have also discovered a huge potential for land appreciation, and are unwilling to let the government deprive them of opportunities for development. Moreover, the rapid development of township enterprises has also provided the possibility for village collectives to allocate their own land. The main way for the village collective to allocate its own land is that the rural collective land enters the construction land market. For Nanhai and Shunde, the removal of counties into cities has also created more opportunities for the vigorous development of the rural collective construction land market in the two places.

The reform of Nanhai's transformation of counties into cities has greatly accelerated the process of urbanization in the China Nanhai District, especially the urbanization of land. Nanhai started a large-scale urban construction with the former Guicheng Town as the core. On the one hand, large-scale construction in new urban areas requires the expropriation of a large amount of collective land. Village collectives and farmers received considerable land expropriation compensation and

[359] Jiang, X., & Liu, S. Land capitalization and rural industrialization: An economic development survey of Nanhai, Foshan City, Guangdong Province. // Management World. 2003. Vol. 19. No. 11, P. 87-97. (in Chinese)

resettlement fees, which became an important source of capital for many village collectives to develop land in the future. On the other hand, the government's large-scale urban development and industrial construction have also stimulated the strong market demand for rural collective construction land, creating demand space for rural collective land to enter the construction land market. The focus of the China Nanhai District system experiment has shifted from realizing large-scale operation of agricultural production through land transfer to using land as capital to participate in the development of industrialization and urbanization. development benefits. The municipality of rural collective construction land should firstly convert collectively-owned agricultural land into collectively-owned construction land.

In the China Nanhai District, this was achieved through the implementation of the "three districts" plan. The so-called "three districts" plan is to divide the land of the whole China Nanhai District into three districts: farmland protection zones for agricultural production; economic development zones for industrial development; commercial and residential areas for commercial and residential use. The substantive significance of the "three districts" division is that part of the collectively-owned land in rural areas can be converted into construction land for non-agricultural construction, thus opening an opening for the collectively owned land. It can be understood that rural collective land can directly enter the urban construction land market for trading and circulation without nationalization. On this premise, the Nanhai District of China has implemented measures to convert agricultural land owned by village collectives into rural collective construction land first[360], develops the village collective industrial park and builds industrial and commercial properties, and then attracts foreign investment, leases or transfers the land or property use rights, so as to make a profit. The specific forms are as follows:

The first form is that the village collective develops land, builds industrial plants or other operating properties, and conducts business operations on its own.

[360] Tang, C., & Lan, W. Game Analysis of Rural Collective Construction Land Circulation in Rapidly Industrialized Area of China-A case of Nanhai District of Foshan City. // Asian Agricultural Research. 2009. Vol. 1. No. 3, P. 36-40.

The second form is a joint venture between the village collective and the investor. The village collective provides land, and the investor contributes funds to build industrial plants or other operating properties. Investors conduct business operations, and the village collective and investors share dividends. The third form is that the village collective develops the land by itself, builds industrial plants or other operating properties, and leases or transfers it to investors, and the village collective collects property rents. The fourth form is that the village collective transfers part of the land to investors, obtains funds for the development of the remaining part of the land, and then leases the developed land to other investors. The village collective collects this part and is managed by the current regional administration in China. Under the system, the actual significance of changing a county to a city or a county to a district lies in the scope of urban planning and construction in the area, which is an expansion area of urbanization. increased badly.

The fifth form is that the village collective leases undeveloped land to investors for a long time, and the investor develops the land and builds industrial plants or other operating properties, and the village collective collects land rent. At the beginning of the rural industrialization development in Nanhai District, most village collective economic organizations adopted the first and second models and established a number of collective enterprises and township enterprises on collectively owned land that were independently operated or jointly operated with related enterprises. But soon they realized that, instead of doing this, it is better to only engage in land development, that is, leasing the land or renting out factories after building factories on the land. Except for a very small number of villages that set up a small number of collective enterprises in the early days, absolutely Most collective organizations do not use the added value of land to start a business. This is a very smart choice, because farmers have a steel scale in their hearts to start a business and need entrepreneurs who understand management and understand the market, and they were still 'faced against the loess yesterday' The peasants who are

facing the sky are obviously not equipped with this ability after they have just 'washed their feet and put their feet in the fields'. Besides, no one can do a good job in running a collective enterprise. Get it done."

According to the contract selection theory, the utilization methods of collective construction land analyzed above reflect various contract forms. The first form of contract is wage contract, that is, under the mode of self-employment by the village collective, the village collective provides land, capital and management, and the workers provide labor. The two parties involved in the signing of the contract are the village collective and the workers. Land management and business management are integrated. This form of contract has no essential difference from the general modern enterprise contract, and is a typical wage contract.

The second form of contract is the share-rent contract, that is, under the mode of joint venture between the village collective and the enterprise, the village collective uses the land or property as a shareholder share through the capitalization of the land, and distributes dividends according to the share, and collects the share of the ground rent. Since the level of the share of land rent depends on the amount of distributable profits of the enterprise, and under certain conditions of investment in land elements, the quantity and quality of investment in non-land elements, including the quality of investment in management and management, determine the amount of distributable profits of the enterprise, and The recognition of the distributable profit of the enterprise will also directly affect the level of the share of land rent. In order to protect the interests of its shareholders, the village collective usually has to appoint an agent to participate in the decision-making and management of the enterprise. Land management and business management are semi-separated.

The third form of contract is a fixed rent contract, that is, the village collectively rents out land or properties and collects a fixed rent according to the agreed time and amount. In the case of a fixed-rate contract, the quality of the

enterprise's operation has nothing to do with the village collective. The enterprise independently decides the investment of non-land elements and bears the operating risks alone. Therefore, the village collective generally does not intervene in the operation and management of the enterprise. Land management and enterprise management are completely separated. According to Zhang Wuchang's theory, "As long as the contractual arrangements themselves are different manifestations of private property rights, different contractual arrangements do not mean different efficiencies in the use of resources." In his famous book "The Theory of Tenant Farmers," Using general equilibrium method, the consistency of resource allocation efficiency of wage contract, fixed-rate contract and sharing contract is demonstrated in detail[361]. That is to say, no matter which contract form is chosen, under the assumption that the transaction cost is zero, as long as the parties are allowed to freely choose the resource utilization method, the resource allocation can ultimately be realized at the optimal point. The question is why there are different contract forms to choose. Zhang Wuchang pointed out that the main reason is that different parties have different risk control and ability to bear, and it depends on the parties' comparison of the benefits of diversifying risks and transaction costs. This dissertation holds that which form of contract the parties will choose depends on whether the landlord or the tenant can use the land more effectively and obtain the greatest benefit. If the land is concentrated in the hands of the landlord and it is more efficient to operate directly by the landlord, then the wage contract will be preferred. If the land is concentrated in the hands of the tenant farmers and the management of the tenant farmers is more efficient, then the tenant contract will be preferred. Under the tenancy contract model, if the landlord has the ability to diversify and control risks, he will tend to adopt the sharing contract.

Under this institutional arrangement, the agents of the village collective economic organization must try their best to meet the annual dividends of its

[361] Zhang, W. C., Yi, X. R., & Zhu, Y. The theory of share tenancy . // CITIC Press Group. 2010. Vol. 20. No. 10, P. 5. (in Chinese)

members, and only the declining interest demands can have the legitimacy of its existence. In this way, most village collectives dare not take business risks, nor can they afford business risks. In order to avoid business risks, it is the best choice for Nanhai Village collective to use land to attract investment and transfer the land management rights to investors who can bear the business risks. In addition, the community shareholding cooperative system is based on the cooperation of members of the rural community, and has a strong closed nature, so it is difficult to attract foreign talents. The lack of management and technical personnel necessary for enterprise operation also makes most village-run enterprises inevitably eliminated by the market. Another reason is that compared with other regions in the country, the land market in the Pearl River Delta region is relatively developed, so the value of land is more fully reflected. In this way, the village collectives in the Pearl River Delta region do not have to operate enterprises to obtain land income, and they can completely separate land management and enterprise management through rural collective construction land users and cities.

The "Nanhai District Model" is the practical application of the NIE institutional change theory in the reform and development of China's land system. The core of the "Nanhai District Model" is the land shareholding cooperative system, which is a property rights system arrangement within the village collective economic organization. It is an early innovative model of the rural land transfer system and has promoted the development of China's rural land system reform and rural industrialization and urbanization. During the commune period, the village collective had land ownership and land use rights together, the state held the control over the land to a large extent, and the villagers only had the right to work and get paid according to their work. The household contract responsibility system has achieved the separation of land ownership and management rights. Farmers have the right to manage and benefit from the land, which has greatly mobilized the enthusiasm of farmers, it frees up the rural labour force, enables farmers to move to

non-agricultural industries, increases farmers' incomes, improves the efficiency of land resource utilization, promotes the industrialization and modernization of agriculture, and facilitates the integrated development of urban and rural areas[362]. The "China Nanhai District Model" has once again realized the "separation of three rights" over land. The village collective has obtained the right to dominate the land through the reconstruction of the village collective economic organization - the rural joint-stock cooperative, members of village collectives, as shareholders, gained the right to benefit from the transfer of value-added land through the distribution of dividends, and investors who set up enterprises gained the right to use the land through market transactions of the land.

The Differentiation of Land Property Rights in Zhuge Village[363]. The case selected in this chapter, Zhuge Village, is located in Zhuge Town, Lanxi City, Zhejiang Province, covering an area of 2 square kilometers, for Lanxi, Jiande, Longyou three counties (cities) transportation throat[364], with a registered population of 2,780 and a resident population of 4,500. Zhuge Village is the largest settlement of the descendants of Zhuge Liang, an outstanding thinker, military strategist, and successor of the Shu Han Dynasty during the Three Kingdoms period. As early as the end of the Yuan Dynasty (around 1300 AD), Zhuge Dashi (Ning Wugong), the 28th descendant of the founder of the village, Zhuge Liang, decided to re-select a good place because of the narrow terrain of Getang, where he lived. Ning Wugong was a country sage who knew astronomy, geography, and was proficient in metaphysics. After a long time, he found that Gaolonggang had a beautiful natural environment and a peculiar geographical location. There are eight hills on the periphery. The village is built in a low-lying place in the center of a high and

[362] Zhu, H., Geng, C., & Chen, Y. Urban–Rural Integration and Agricultural Technology Innovation: Evidence from China. // Agriculture. 2024. Vol. 14. No. 11, P. 1906.

[363] Zhan, J. A study on the changes of land system in Zhuge ancient village [Unpublished doctoral dissertation]. // Zhejiang Normal University. 2006. (in Chinese)

[364] Feng, K., Gao, H., Qu, L., & Gong, J. Analysis of the Spatial-Temporal Characteristics and Driving Factors of Cultivated Land Fragmentation Under the Expansion of Urban and Rural Construction Land: A Case Study of Ezhou City. // Land. 2024. Vol. 13. No. 11, P. 1905.

uplifted earth mound. The eight hills outside the village are connected in an arc and become a natural barrier, which surrounds the village. The village is hidden, beautiful and mysterious, the benefits for the reproduction of offspring are endless. Therefore, he spent a lot of money to buy this place from the surname Wang, and built a village based on Zhuge Liang's unique nine palaces and gossip camp, which was called Gaolonggang at that time. By the middle of the Ming Dynasty, a large-scale village with unique architecture and a large population had formed, and the Gaolong Zhuge clan had also become a famous family in Lanxi. In order to miss their ancestors, the descendants simply used the surname as the place name and renamed Gaolonggang to Zhuge Village.

Based on the land contract of the ancient Zhuge village, it was possible to have a clearer understanding of the land system arrangement of the daily operation of the ancient Zhuge village: the land system arrangement of the ancient Zhuge village could be implemented by itself, and the land property transactions with clear property rights were frequent. Combining the history of changes in China's land system, it was not difficult to draw out the general characteristics of the land system of ancient villages in the south of the Yangtze River. Although these characteristics had their profound historical reasons, they were institutional arrangements conducive to the development of productive forces under the constraints of the political and economic conditions at that time. From this, some general rules can be drawn. The land property rights of Zhuge Ancient Village are highly differentiated, the land circulation was sufficient, and the land contract can be fulfilled by all parties.

(1) Land property rights are highly differentiated. There are three types of land in villages according to their rights: Qingtian (ownership, use rights are unified, or large and small skins are unified), most of the land, mountains and cemeteries belong to this category; Mintian (that is, large skin fields, owned but not occupied); Field (i.e. small leather field, owned and cultivated but not owned). In the village, it

is very rare for big and small fields belong to the same person, and land ownership is highly differentiated. The owner of the "Deed Book" concentrated at least 230 mu of land, but the owner cultivated only the No. 2 and No. 7 fields with a total of Qiaodou (3.75 mu) and No. 54 Mountain; the rest were actually occupied and cultivated by the tenant farmers. Tenant households from No. 1 to No. 78 have a total of 891.1 buckets of land (222.775 mu). Among them, No. 52 belongs to the foreign silver rent of usury nature, that is, Xingtang Danan borrowed ten yuan of foreign silver on the 24th day of the first month of the ninth year of Xianfeng, including one hundred cans of cooked dry grain. In this way, there are actually 74 land tenants, and each tenant rents an area of 2.% mu of land on average, indicating that most of the tenant farmers are ultra-small farmers. The land area of the largest tenant is 37 times that of the smallest tenant, and the distribution of the land area of the tenant is extremely uneven[365].

(2) Circulation of land property rights. According to the further examination of the contract, we can see the basic situation as follows: the landlords in Zhuge Village are more "tolerant", allowing tenants to frequently and long-term "arrears", and the fixed rent between landlords and tenants in ancient villages is not real rent. Many scholars' researches on Tian Mianquan and Tian Diquan in the south of the Yangtze River have no physical evidence, and the discovery of these two handwritten bookkeeping can be said to fill this gap. From the property rights differentiation and institutional arrangement of the ancient Zhuge village land, the following characteristics can be summarized, and the reasons for the existence of these characteristics are preliminarily discussed.

The land system of the ancient Zhuge villages is general in the south of the Yangtze River. As mentioned above, the land purchase and sale contracts of the ancient Zhuge villages in the Qing Dynasty were divided into "Qingtian", "Mintian", "Guangtian" and "Xiaotiantian". From the "Lanxi City Chronicle" and "Lanxi City

[365] Qin, H., Shao, B. J., & Tang, R. S. Lanxi County Annals of the Guangxu Reign Period. // 1993. (in Chinese)

Land Chronicle", we can also understand the historical reasons for the differentiation of land property rights in the land system arrangement of Lanxi County under the private land system in the Ming and Qing Dynasties: During the Taiping Heavenly Kingdom War in the Xianfeng period of the Qing Dynasty, the population in the south of the Yangtze River increased sharply. After the war, in order to increase tax revenue, the Qing government allowed non-local farmers to come to Lanxi to reclaim wasteland. Many farmers from Taizhou, Wenzhou and other places came to Lanxi to reclaim wasteland. However, the cultivator only has the right to the surface of the field, while the local landlord has the right to the bottom of the field and can collect rent from the cultivator. This creates the difference between large and small fields, and gradually forms a complete land system. The big fields is the land ownership, which is called the land or the bottom of the field; the small fields is the right to use the land, which is called the guest field, the field surface or the small field (Zhuge Village is called XiaoDiantian); land with a big or small fields belonging to one person, that is , land whose ownership and use rights belong to one person is called "Qingtian".One person's land is called Qingtian. The title of Zhuge Village is "big and small two skins" or Qingtian. Usually, Xiaopi belongs to the cultivator and has the right to hereditary cultivation, commonly known as the right of permanent tenancy. Guest fields or fields or permanent tenements can be bought, sold, mortgaged and subleased. Under this system, the tenant, the user of a small field, had the actual right to use the land, was free to cultivate it, and was required to pay rent to the landlord, the owner of a large field. The landlord owns the large field and does not actually use the land, but will rent it out to tenants. Therefore, the landlord does not have the actual right to use the land, but as the owner of the land, he needs to pay various taxes and a certain amount of grain to the government.

At the same time, it is recorded in "Statistics of Hukou, Fields, and Field Fus in China's Past Dynasties": "Since the Warring States Period, the households registered in the household registrations of all dynasties are basically the peasant

class: they may have small plots of land and only enough to live on. Small peasants, or poor peasants who need to plough part of their land due to lack of their own land, must provide servitude. In addition, there are complete tenants who are "poor and nowhere to stand", and peasants who "have nothing to grow". They only provide land rent (or labor) to the landlords, but do not need to pay the government. On the other hand, there are a small number of landlords who occupy a large amount of land. A small part of them also participate in agricultural labor, but most of them are engaged in agricultural labor. It is the food-eating class that is completely separated from production, and some of them are also engaged in industry and commerce."

From the above discussion, it can be seen that the basic situation of China's land system since the Warring States Period is: a small number of landlords correspond to the right to the bottom of the field; the existence of a small number of landlords and self-cultivators who also participate in agricultural labor will have a part of the land clearing (small and large skins are integrated), and the tenants Corresponding to the farm laborer is the guest field. Therefore, from the perspective of the land system arrangement, the Zhuge Ancient Village is generally consistent with the land system arrangement in Chinese history. However, it is worth noting that because the commercialization of land in rural areas in the south of the Yangtze River is higher than that in the north, the land ownership and use rights are fragmented (highly fragmented), and the proportion of tenant farmers is extremely high. This is an important feature that distinguishes the rural land system in Jiangnan in old China from that in northern rural areas[366].

The land property rights of the ancient villages of Zhuge are customary property rights and have the nature of self-organization. It should be pointed out that the use of civil land contract documents to study the changes of land system is not the first. Co-authored by Liu Hehui and Wang Qingyuan (Huizhou Land Relations), it shows a large number of land sales contracts, land lease contracts, property

[366] Xu, L., & Chiou, S. C. An exploration of the cultural landscape model of Zhuge village. // Sustainability. 2018. Vol. 10. No.9, P. 3172.

purchase books, rent collection books, family separation books, yellow books, fish scales, servitude documents, and private account books in Huizhou. And related land litigation files, etc., and through the study of local documents and contracts, it reveals the true face of Huizhou's land relations in the Ming and Qing Dynasties, thus making up for the insufficiency of previous studies that only made inferences based on fragmentary records and sporadic cases. Chen Xuewen, a researcher from the Provincial Academy of Social Sciences, divided land deeds into red deeds (red deeds, official deeds), white deeds (private deeds), and deeds tails (Deed tax form): White deed is a contract document for private land purchase and sale; Chi deed, also known as red deed, is an original document registered and approved by the government, so it is also called an official deed; Deed end is recognized by the government after the land sale is completed. , which is charged by the government with a fixed amount, is a certificate of deed tax collection and a legal document confirming the transfer of land rights.

These land contract documents in Mingdetang's "Deed Book" of Zhuge Village are copies of the white deed. From these contracts, we can sort out the rules of land purchase and sale, reasons and conditions, price, land rent, and methods of dealing with crops attached to the land. institutional arrangements. The authoritative intermediary played a major role in the successful implementation of the land purchase and sale contract as a white deed, which also reflected that the customary property rights were valid at that time[367]. It is understandable that the white deed has become a relatively common and effective form of transaction contract in closed villages, because under the relatively closed conditions at that time, if you do not abide by the contract that the villagers agree to abide by, it will be difficult to gain a firm foothold in the local area, and may even be subject to Isolation and expulsion are costly enough to act as a deterrent, so white deeds can be self-implemented in the village.

[367] Wang, J., Ma, Y., & Zhan, J. Property rights differentiation and institutional arrangements of land in Jiangnan villages: A study based on land contract documents of Zhuge ancient village. // Collection. 2010.(in Chinese)

The land property rights of Zhuge ancient villages are more fully differentiated. The peasant land in the ancient villages is divided into "Qingtian", "Mintian", "Guangtian", "XiaoDiantian", etc., and the ownership, the right to use, and the right to rent and cultivate can belong to different subjects, no matter what kind of land. All rights can be freely bought, sold, mortgaged and leased at "market" prices. The high degree of differentiation of land property rights in Zhuge Village plays an important role in improving land use efficiency and land transaction circulation.

Different owners of land property rights can obtain the maximum benefits through equal and voluntary transactions under the system of differentiated land property rights: the transferor raises funds through the transfer of property rights, which solves the urgent needs of "money and food are not available", "the business is not useful", and the transferee passes Better use of land also yields greater benefits. The case of land property rights differentiation in Zhuge Village tells us that in order to achieve efficient and optimal allocation of land resources, it is necessary to make full and reasonable use of land resources on the basis of equal and mutually beneficial transactions without the intervention of government and external factors, so that both owners and users can obtain maximum benefits. Therefore, from the perspective of efficiency, the process of autonomous land transaction is the process of optimal allocation of land resources.

The fixed land rent implemented by Zhuge Ancient Village is not real rent. The fixed land rent implemented in Zhuge Ancient Village is not real rent, the landlord has "discounted" and the tenant farmers have serious arrears. However, after considering the high correlation between land output and wars, natural disasters, etc., it is relieved: this is just a mutually beneficial adjustment made by both parties based on the actual situation. Since land output is restricted by political situation and natural conditions, and income stability is poor, it is necessary for the contractual relationship between landlords and tenant farmers to have certain

flexibility. In the case of leaving room, the worst outcome of the tenants abandoning their fields in years of war or natural disasters can be avoided. In this worst case, the landlord will have nothing to harvest, so the contract can only be continued after the landlord makes concessions as appropriate. On the contrary, under the premise that the fixed rent is the actual rent，if the tenant farmer encounters a disaster year when the land harvest drops sharply and cannot continue to perform the contract, he will inevitably abandon the land and throw away the land. In this case, the fixed rent of non-real-leased land is the best strategic choice.

Undoubtedly, the land property rights system of Zhuge Ancient Village is successful. The differentiation of land property rights enables the free circulation of land resources and greatly promotes the optimal allocation of land resources and the development of social economy. However, it was not implemented in ancient China, which raises a question worthy of our deep consideration: why such a land system The arrangement has been repeatedly denied in history? Many people believe that the land concentration caused by this land system arrangement is the main reason for social unrest, and attempted to prevent the natural differentiation of land ownership through the policy of equalizing and restricting land, in the form of communal and collective ownership of land[368]. Natural differentiation, artificial restrictions on the differentiation and circulation of land property rights, in order to achieve long-term stability.

The relationship between natural order and artificial order in land institutional arrangement. Adam Smith once mentioned and vividly explained the relationship between natural order and artificial order in his book "The Theory of Moral Sentiments ". He believed that, "On the big chessboard of human society, each individual has its own law of action, which is not the same as the rules that legislators try to impose. If they can be consistent with each other and act in the

[368] Alden Wily, L. Collective land ownership in the 21st century: Overview of global trends. // Land. 2018.Vol. 7. No. 2, P. 68.

same direction, the game of human society will be like It goes smoothly and the ending is happy. But if the two confront each other, the outcome of the game will be miserable, and society will fall into a high degree of chaos at any time."[369] In thinking about the arrangement of the land system, this passage has given people a lot of inspiration, and the previous reforms of China's land system are the best examples of this passage without exception.

From the historical evolution of the land institutional arrangement, the spontaneous order in the land institutional arrangement is the efficiency-oriented land concentration, and the artificial order is the restriction of land and the inhibition of annexation (the idea of equalizing land and restricting land). The changes in the land system in Chinese history seem to be repeating the process of land concentration and then artificial equal land system. The natural order and the artificial order have always been in a contradictory state of "mutual conflict". Judging from the evolution history of China's land system, "mutual conflict" is its main theme, but as a result, land use efficiency is low, agricultural production is backward, and farmers are reduced to the lowest "vulnerable" group in society.

On the whole, the land system arrangement of the ancient Zhuge village is a natural order, derived from practice and convention, a customary property right, an endogenous order that can maintain itself, and is not based on the rationality and purpose of any individual or organization. Design is the consensus of all participants and can be implemented by itself (white contract). Such a land system arrangement is as revealed in the previous part of this study. Land property rights are more thoroughly differentiated, the boundaries are clear, and various rights can be freely ceded. The result must be concentrated in the hands of the highest bidder (that is, the most efficient use). Here The rules of the natural order of China are efficiency-oriented. If there is no super-economic coercion, land resources will be "merited on their merits", and ultimately the optimal allocation will be achieved.

---

[369] Smith, A. The theory of moral sentiments [M]. //HG Bohn. 1853.

The land transfer cases in Nanhai District and Zhuge Village in China vividly demonstrate how rural land system reform can effectively reduce transaction costs and property rights disputes by granting farmers clear land use rights and transfer rights, and at the same time demonstrate the profound impact of path dependence theory on the reform process. In his theory of public governance and collective action theory, Ostrom pointed out that the distribution of property rights should be fair and durable and stable in order to achieve the optimal allocation of resources and maximize social benefits[370]. Nanhai District has established a mechanism of "collective ownership, member use, and market transfer" through the capitalization and market-oriented transfer of collective land, which has greatly reduced the uncertainty and transaction costs in land use. At the same time, the village collective has reduced disputes caused by ambiguous land ownership through clear property rights division and standardized transaction processes. This institutional innovation has not only encouraged farmers to participate in non-agricultural development, but also strengthened the economic strength of the village collective, forming a virtuous cycle of complementary urban and rural resources.

The land system in Zhuge Village ensures the free flow of land between scattered farmers and landlords through a highly differentiated property rights structure and flexible contract arrangements. The flexible adjustment of rent and taxes in the contract not only protects the survival interests of tenants, but also guarantees the income rights of landlords, which helps to ease conflicts in land use. As Ostrom pointed out, successful public resource governance requires clear rights definition and institutional arrangements to encourage resource users to achieve long-term interests under common constraints. The case of Zhuge Village shows that by transferring part of the right to use and the right to income, a mutually beneficial and win-win institutional structure was formed between the landlord and the tenant, which improved the efficiency of land use.

---

[370] Zhang, K. C. The Way of Public Governance: A Review of Eleanor Ostrom’s Theory. // Political Sci. Res. 2009. Vol. 89, P. 83-93.

The path dependence theory reveals the historical inertia and institutional lock-in problems faced by rural land transfer reform. The cases of Nanhai District and Zhuge Village both reflect the constraints of cultural customs and the legacy system of collective economy. For example, in the process of Nanhai District's transition from the "mulberry and fish pond" production model to land capitalization, it was constrained by the constraints of the traditional agricultural structure and needed to overcome the dependence of collective economic organizations on land control rights. This path dependence led to the rejection of marketization in the early stage of reform, but eventually the lock-in effect was gradually broken through the clarification of property rights, the introduction of external capital and the flexible transaction mechanism. Similarly, although the land system of Zhuge Village is highly differentiated, it has long been influenced by traditional clan culture and the system of large landlords, forming a self-organized order dominated by customary law. This order stabilizes the property rights relationship to a certain extent, but also limits the effective introduction of external capital.

In summary, by giving farmers clear land use rights and transfer rights, the reform practices of Nanhai District and Zhuge Village have effectively reduced transaction costs and property rights disputes and significantly improved the allocation efficiency of land resources. However, the advancement of reform needs to overcome the path dependence of traditional culture and collective system. The combination of Ostrom's public resource governance theory and path dependence theory provides a theoretical basis for understanding the challenges and opportunities of land transfer reform[371]. This shows that in the process of reform, clear property rights and institutional innovation are the key, and breaking path dependence is the only way to achieve rural economic transformation and efficient use of resources.

[371] Ostrom, E., & Ostrom, V. The quest for meaning in public choice. // American Journal of Economics and Sociology. 2004. Vol. 63. No. 1, P. 105-147.

3.3. The interaction of land title reform and development 183

The reform and development of land property rights has promoted the non-agriculturalization of land and greatly accelerated China's urbanization and industrialization process. It has no longer only produced food and agricultural and sideline products, but has grown a large number of industrial and industrial products, and has grown into cities. It is no longer just the factor of agricultural production and the source of farmers' survival guarantee, but has become the fastest-appreciating and widely used production factor, and has become a reliable collateral for non-agricultural industries and urban investment and financing. The commercialization and capitalization of land has become the engine of rapid growth and the secret of economic miracles for entire countries, regions, cities, and even villages[372]. The expansion of cities and the advancement of urbanization have not only changed the allocation of land between urban and rural areas, but also changed the attributes and value of land. Dozens of times, hundreds of times the increase, its price is also dominant[373].

In the process of urbanization, the disposal of land rights and the arrangement of interests are basically dominated by the current land system structure. The current land system is a dual division of rights system. According to the current constitution and laws on land, urban land is state-owned, while rural land is collective. According to land ownership, it can be divided into state-owned land and collective land; according to land use, it can be divided into construction land and agricultural land[374]. Among them, urban construction land has the highest land utilization value and generates the greatest economic benefits. The user can enjoy the right to occupy,

---

[372] Liu, S. Capitalization of collective land and rural urbanization: A survey of Zhenggezhuang Village in Beijing. // Journal of Peking University. 2009. Vol. 45. No. 6, P. 123-132.

[373] Zhang, Z. Land use issues in China's urbanization process. // Territory & Natural Resources Study. 2002. No. 1, P. 32-34. (in Chinese)

[374] Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

use and benefit from the state or collectively owned land through transfer, lease or allocation in accordance with the law[375]. Collective land can only be used for urban construction after being requisitioned by the government and first turned into state-owned land. The government monopolized the primary market for land and became the real landlord through land expropriation. The process of land degeneration from collective to state-owned is the process of increasing and manifesting the value of land. The proceeds of land appreciation are basically taken away by the government and developers, while farmers receive only a small amount of compensation for demolition and resettlement. Under the environment of rapid urbanization and industrialization, urban development and expansion require a large amount of construction land. Therefore, rural collective construction land began to flow into the market, but there was a significant difference in price between it and state-owned land and urban collective construction land. Farmers have become the losers of this game of interests.

The game of various parties around land interests, including the central government, local governments at all levels, land use units, rural collective economic organizations and farmers, has become another landscape that goes hand in hand with urbanization. In this interaction and game, the goals of each actor are different, the strategies of the game are different, the external conditions of the game are also different, and the outcomes of the game are also varied. In the competition for land value-added benefits, various actors have also promoted the changes of the land system.

There is an old Chinese saying that goes, "When the granaries are full, the country is at peace." Food security is a major strategic issue of global importance to economic development and social stability, and is an important foundation for national security. Therefore, the central government has adopted a series of land policies and legal measures to ensure food security. On the one hand, food security

[375] Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

and social stability are neither the goals of local governments, nor the goals of farmers and land-use units. Without the cooperation and response of other entities, they encounter alienation and resistance; on the other hand, the central government achieves its own goals. The means are very limited. It not only depends on the local government to implement land control and implement land law enforcement, but also restricts and meets the local government's land expansion needs to a certain extent; neither can fully protect the rights and interests of farmers (only by raising the compensation standard for land acquisition). , cannot give farmers complete land rights), and they want to use farmers to check and balance the behavior of local governments. Therefore, on the land issue, the central government is in a dilemma, and it is difficult to move forward in reform except to stick to the existing pattern.

The local government's goal is local economic development and local revenue growth. On the one hand, due to the limitations of the current financial system, the local government wants to work, but has no source of funds, so expanding the area of land acquisition and the scale of urban construction has become one of the means. So they use the existing laws to grab the land benefits from the farmers. On the other hand, in order to increase local fiscal revenue from land appreciation, local governments will support the innovative behavior of collectives and farmers from the perspective of localism and self-circulation, circumvent the central government's land control, and the central government's land policies cannot be fully implemented locally. Therefore, in the game of land development, the local government is not only the main body of illegal land, but also a force to promote institutional innovation; it is not only a strong main body to seize farmers' interests, but also creates new institutional arrangements in the compromise with farmers' interests.

The goal of farmers is to maintain and increase their land rights and interests as much as possible. Although farmers are the direct users and operators of land, they lack the right to speak and initiative in this game, and it is difficult for them to protect their legitimate rights and interests. With the appreciation of land value and

the increase of land scarcity, farmers' awareness of property rights is also rapidly awakened. The implementation cost of the current land system and policy is getting higher and higher, and the difficulty is getting bigger and bigger. For behaviors that hurt their interests, individual farmers will take passive resistance, or even collective action.

The goal of the land user is simple and clear, that is, how to obtain the development and use rights of the land. The strategy can be collusion with officials or cooperation with farmers. It can either follow the current policy or bypass the control. In short, the conversion of any piece of land and the change of the land system are completed in the interaction and game of the above subjects, and they are all an equilibrium reached by this game.

From the above analysis and discussion, it can be seen that in the process of implementing land policies and changing land systems, the central government is in a position to uphold and maintain the current land legal system. Intentionally preventing and controlling the institutional innovation of farmers and grassroots organizations. Local governments awkwardly have a dual identity. On the one hand, due to government financial difficulties and capital shortages, they snatch it from the farmers and become a predator; on the other hand, in order to avoid falling into an embarrassing dilemma, local governments, as important subjects of land system innovation, will try to use policy innovation as a breakthrough to release the value of rural land, optimize and rationally allocate land resources, and achieve land appreciation and integrated urban-rural development[376]. Not only that, in order to innovate through the land system and avoid the planning control of the central government, local governments often support and protect the innovative behavior of farmers and grassroots. With the appreciation of land value and the increase of land scarcity, farmers' awareness of property rights has also been awakened rapidly. Therefore, in the past 40 years, in the face of the major and fundamental defects of

[376] Zhang, J. Research on the urban transformation of agricultural land in China [Doctoral dissertation, Sichuan University]. // 2007. (in Chinese)

the land system, the innovative behaviors of local grassroots and farmers have clashed from left to right, driving the transformation of the land system to the direction of subdivision of property rights and limited property rights[377].

The case of China's urban and rural land system reform and economic development reveals how the change of land property rights system promotes economic development by reshaping the economic incentive mechanism. This change is in line with the core view of the New Institutional Economics (NE) that clear property rights can improve economic efficiency. From the perspective of property rights, the definition and transaction of land property rights are an important basis for economic activities. Urban and rural land system reform has released the economic potential of rural land by giving farmers more land use rights and transfer rights, while introducing the capitalization and commercialization of land into the process of urbanization and industrialization. By reshaping the incentive mechanism, land system reform has significantly improved the efficiency of resource allocation and injected new impetus into local economic development.

However, the changes in the land property system are deeply influenced by the historical path, showing the core characteristics of path dependence theory. The current dual structure of urban and rural land is due to the long-standing system of state-owned and collective land division in history. Although the historical choice of this system has provided guarantees for agricultural production and social stability at a certain stage, its limitations have gradually emerged with the acceleration of economic development and urbanization, for example, it is not conducive to the comprehensive improvement of urban and rural land and the market-oriented reform of land, and to a certain extent hinders the optimal allocation of land resources and the integrated development of urban and rural areas. Therefore, the institutional inertia caused by path dependence poses a significant challenge to land system reform. The lock-in effect of the historical path makes it difficult to protect the

[377] Liu, S. Land institution and farmers' rights. // China Land Science. 2000. Vol. 14. No. 3, P. 1-9. (in Chinese)

rights and interests of farmers, and local governments and developers use the current system to obtain land benefits, further exacerbating the imbalance between urban and rural development.

Achieving path change through institutional innovation is the key to the success of China's urban and rural land property rights system reform. These innovations include giving rural land more market-oriented characteristics (such as the Nanhai model and the Chongqing land ticket system) and clarifying the rights boundaries and benefit distribution mechanisms of various stakeholders through institutional arrangements. This institutional innovation not only breaks through the constraints of path dependence, but also creates new conditions for the optimal allocation of land resources. For example, through land system innovation, local governments have not only achieved adaptation to central planning, but also promoted local practices of economic development. Farmers have gained more economic benefits by participating in land transfer, and the awakening of property rights awareness has also laid the foundation for the marketization of the rural economy.

In summary, the case of China's urban and rural land system reform and economic development shows that the changes in the land property rights system are both constrained by historical paths and promote economic development through institutional innovation. This is consistent with the analytical framework of the property rights theory and path dependence theory of new institutional economics, revealing how property rights changes shape economic incentive mechanisms, affect economic efficiency, and achieve continuous institutional evolution through path transformation. China's land property rights changes are the result of combining theory with practice, and the application and development of the institutional change theory in NIE institutional economics in practice. It has achieved certain results in implementation, greatly promoted China's urbanization and industrialization

process, and has a certain reference value for land property rights changes and economic development in other developing countries.

Full text summary（CONCLUSION）

Based on the perspective of urban-rural dual structure, this dissertation studies the impact of changes in land property rights in China on economic development. The modeling analysis of this dissertation focuses on the forms of institutional changes in different periods, and attempts to analyze the mechanism of political process from the perspective of game. On the one hand, there is a lack of systematic modeling research in the Chinese academic community on how changes in the land property rights system affect economic growth through the urban-rural dual dynamic path. This study makes an important supplement to this deficiency and provides an innovative research and analysis model. During this period in mainland China, the land property rights system had obvious characteristics of change, and it was a process of changing from efficiency to inefficiency. The relatively inefficient system of public land property rights under the people's commune system has been stable for some time. This model analyzes the formation and rigidity of the inefficient system, but the existing literature's analysis model for the change of land property rights system is not suitable for the research object.

On the other hand, this dissertation addresses the following questions: Since the potential benefits of institutional change are so huge, efforts to oppose the attempt to "rent property to households" under the people's commune system triggered the reform of the household contract responsibility system, while the other five failed? The economic growth brought about by the changes in the land property rights system is willing to be reformed in poor areas, but slow in wealthy areas, and the institutional arrangements under the people's commune system in some areas are not yet perfect. Why is there such a big difference in attitudes in different regions in the face of the same effective institutional arrangements? The existing literature does not give a model explanation for the above problems, but this dissertation believes

that it is precisely because of the political process factors that affect the economic development process caused by the changes in the land property rights system that it presents different changes. Empirically analyze the change process of land property rights system, find out the limit value of the difference between production and economic benefits under the change of property rights, describe the key conditions for the diversity of economic impact of effective system change, and reveal its role in the political process of effective system change of land property rights.

Through empirical research, this dissertation finds that, first, institutions are the behavioral rules that govern the activities of specific economic entities and their mutual transaction relationships, and different institutional arrangements define different rights of economic parties accordingly. The rights listed in the system are exclusive rights, and the rights not listed are residual rights. The property right consists of the right to use, the right to benefit and the right to trade, and it is a bundle of rights. Property rights have incentive functions, constraint functions, resource allocation functions, and coordination functions. As a socially mandatory institutional arrangement, property rights[378] can produce a reasonable property rights system, which has the functions of defining, regulating and protecting people's economic relations and regulating social and economic operations. Therefore, property rights can be understood as the main driving force that determines the efficiency of economic development.

Second, after the reform and opening up, China's urban-rural dual property rights structure has evolved along the direction of continuously strengthening land property rights and economic development. The rural land property rights structure has undergone major changes through a series of land property rights changes. On the basis of the "three rights separation", farmers have obtained the right to use, operate and transfer the land. Farmers' land property rights have been continuously

[378] Li, Z., Wang, C., Ye, X., Wang, W., & Hao, S. (). China's green certificate trading mode design and trading volume evaluation model establishment[C]. // 2019 Chinese Automation Congress (CAC). 2019, November. P. 4868-4872. IEEE.

strengthened. The current policy orientation is more inclined towards farmers. The CPC Central Committee has introduced various measures to encourage and protect farmers' land rights. This is the institutional source of China's continued growth in agricultural growth. At the urban level, after the reform and opening up, urban land property rights have also changed. Urban land reform endows urban housing and construction land owners and users with longer contract periods, more residual claim rights and residual control rights. And thus promote the continuous growth of China's urban services and industries.

To sum up, in order to improve the level and quality of economic development, it is necessary to make the property rights owned by the parties more complete and complete, and to grant residual control rights to the subjects with residual claim rights. This characteristic is the key to China's sustained and stable economic growth for decades under the dual urban-rural system since 1978. An important policy implication we draw from this research is that land use rights, usufruct, and transaction rights, clearly defined and protected by law, are conducive to improving the performance of the land property rights system and economic development. By improving the structure of land property rights, clarifying land property rights and giving land users more residual claim rights and residual control rights, the degree of incomplete land property rights can be further reduced. This can effectively reduce efficiency losses and achieve sustainable economic growth in China. The direction that should be adhered to in deepening the reform of China's urban and rural land property rights system.

Compared with other countries, China’s different experiences in property rights specialization include:

1. The dominant position of public ownership. As a country with a socialist market economic system, China, in the process of promoting the specialization of property rights, still has a dominant position in the public ownership economy, including the state-owned economy and the collectively owned economy. This is

fundamentally different from the specialization of property rights based on private ownership in other countries.

2. Separation of ownership and management rights. China insists on ownership by the state, but delegates management rights to enterprises, forming a property rights arrangement model in which ownership and management rights are separated, which allows enterprises to have greater autonomy in operating decisions. In other countries, ownership and management rights are usually unified.

3. Collective ownership property rights reform. China has deepened the reform of traditional collective ownership. A large number of collectively owned enterprises have been transformed into modern enterprise systems such as joint-stock cooperatives and joint-stock systems. The property rights relationship is relatively clear, which is a feature that other countries do not have.

4. Gradual reform path. China did not adopt the "shock therapy" of complete privatization, but gradually promoted the reform of the property rights system, first decentralizing property rights, and then gradually introducing professional property rights arrangements to avoid the impact of sudden changes in the system. This is different from other countries.

5. The important role of the government. In China's property rights reform, the government has established sound laws and regulations, played an important role through property rights reconstruction, and carried out effective reforms in terms of system and mechanism. Especially in the reform of state-owned enterprise property rights and rural land property rights, the role of the government far exceeds that of other countries' market economy systems.

6. Innovation in rural land property rights reform. After 1978, under the guidance of the reform and opening-up policy, China implemented a new agricultural land property rights system - the household contract responsibility system - in vast rural areas, forming the "three-rights separation" of land property rights. On the premise that the ownership belongs to the state and the collective,

farmers have obtained the right to use and operate, which has improved the production enthusiasm of farmers and enabled agriculture and rural areas to develop rapidly. This model of three-rights separation is not available in other countries. In recent years, a series of reform measures on land contracting and operating rights, land transfer rights and homestead use rights have been implemented to promote the large-scale and intensive development of agriculture and the coordinated development of urban and rural areas.

In short, as a country with a socialist market economic system, China has developed some unique experiences that are different from other countries in the process of promoting the reform of land property rights specialization, promoting the transformation and development of urbanization through the changes of land use and management methods, and playing an important role in ensuring the healthy development of China's economy and social stability, protecting arable land resources, safeguarding land rights and interests, and promoting industrial structure adjustment. These experiences are worthy of in-depth study and summary.

References

1. Chen, C. The change of land system and the analysis of economic development in China after 1978. // Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya. 2023. Vol. 2. No. 12, P.40-47. DOI:10.36871/ek.up.p.r.2023.12.02.006.
2. North, D. C. Institutions, institutional change and economic performance[M]. // Cambridge university press. 1990.
3. Hayek, F. A. American economic association[J]. //The American Economic Review. 1945. Vol. 37. No.4, P.519-530.
4. Coase, R. H. The problem of social cost. //The journal of Law and Economics .2013. Vol.56. No.4, P. 837-877.
5. Liu, S. China's dual land ownership system and incomplete land market: Review and commentary on current policies, laws, and local innovations. // Economic Research Reference.2008. No. 31, P.2-12. (in Chinese)
6. Lin, Y. F., & Li, Y. J. Comparative advantage, competitive advantage and economic development of developing countries. // Management World.2003. No.7, P.22-28. (in Chinese)
7. Zhou, L., & Chen, Y. The policy effects of rural tax and fee reform in China: Estimation based on a difference-in-differences model. // Economic Research Journal. 2005. No. 8, P.44-53. (in Chinese)
8. Zhang, J. Problems and countermeasures of rural land transfer. //Agricultural Economy. 2007. No.8, P.38-40. (in Chinese)
9. Demsetz, H. Toward a theory of property rights. In Classic papers in natural resource economics. // London: Palgrave Macmillan UK. 1974. P. 163-177.
10. North, D. C., Wallis, J. J., & Weingast, B. R. Violence and social orders: A conceptual framework for interpreting recorded human history. // Cambridge

University Press. 2009.

11. Alchian, A. A., & Demsetz, H. The property right paradigm. // The journal of economic history. 1973. Vol. 33. No. 1, P. 16-27.

12. Lin, J. Y. Rural reforms and agricultural growth in China. // The American economic review. 1992. P. 34-51.

13. Ho, P. Who owns China's land? Policies, property rights and deliberate institutional ambiguity. // The China Quarterly. 2001. No. 166, P. 394-421.

14. Qian, Z. H. Research on the Change and Innovation of Rural Land System in China [J]. // China Land Science. 1998. No. 5, P. 30-33.

15. Lin, G. C., & Ho, S. P. The state, land system, and land development processes in contemporary China. // Annals of the Association of American Geographers. 2005. Vol. 95. No. 2, P. 411-436.

16. Qian, Y. The institutional foundations of China's market transition. // Washington, DC: World Bank.1999. P.377-398.

17. Eggertsson, Þ. Economic behavior and institutions: Principles of Neoinstitutional Economics [M].//Cambridge University Press. 1990.

18. Furubotn, E. G., & Pejovich, S. Property rights and economic theory: a survey of recent literature. // Journal of economic literature. 1972. Vol. 10. No. 4, P. 1137-1162.

19. Qiu, T., Zhang, D., Choy, S. B., & Luo, B. The interaction between informal and formal institutions: A case study of private land property rights in rural China. // Economic Analysis and Policy. 2021. No. 72, P. 578-591.

20. Musole, M. Property rights, transaction costs and institutional change: Conceptual framework and literature review. // Progress in Planning. 2009. Vol. 71. No. 2, P. 43-85.

21. Thomas, J. Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries. // eJADE: electronic Journal of Agricultural and Development Economics. 2006. Vol. 3. No. 2, P. 225-275.

22. Hagedorn, K. Property rights reform on agricultural land in Central and Eastern Europe. // Quarterly Journal of International Agriculture. 2004. Vol. 43 No. 4, P. 409-438.

23. Guo, Y., Cui, M., & Xu, Z. Performance environment, contract binding, and the contract structure of the farmland transfer market. // Land. 2023. Vol. 12. No. 8, P. 1582.

24. Hong, W., Luo, B., & Hu, X. Land titling, land reallocation experience, and investment incentives: Evidence from rural China. // Land Use Policy. 2020. Vol. 90, 104271.

25. Zhang, Y., Halder, P., Zhang, X., & Qu, M. Analyzing the deviation between farmers' Land transfer intention and behavior in China's impoverished mountainous Area: A Logistic-ISM model approach. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94, 104534.

26. Barzel, Y., & Allen, D. W. Economic analysis of property rights [M]. // Cambridge university press. 2023.

27. Demsetz, H. Industry structure, market rivalry, and public policy. // The Journal of Law and Economics. 1973. Vol. 16. No. 1, P. 1-9.

28. Li, G., Rozelle, S., & Brandt, L. Tenure, land rights, and farmer investment incentives in China. // Agricultural economics. 1998. Vol. 19. No. 1-2, P. 63-71.

29. Ma, X., Heerink, N., Van Ierland, E., Van Den Berg, M., & Shi, X. Land tenure security and land investments in Northwest China. // China Agricultural Economic Review. 2013. Vol. 5. No. 2, P. 281-307.

30. Gong, M., Li, H., & Elahi, E. Three Rights Separation reform and its impact over farm’s productivity: A case study of China [J]. // Land use policy. 2022. No. 122, 106393.

31. Shang, H., Yi, X., Yin, C., Chen, Y., & Zhang, Z. How does the stability of land management right (SLMR) affect family farms’ cultivated land protection and quality improvement behavior (CLPQIB) in China? // Land. 2021. Vol. 10. No. 10, P. 1052.

32. Nee, V., & Sijin, S. Institutional change and economic growth in China: The view from the villages. // The Journal of Asian Studies. 1990. Vol.49. No.1, P. 3-25.
33. Cao, Y., Bai, Y., & Zhang, L. The impact of farmland property rights security on the farmland investment in rural China. // Land Use Policy. 2020. No.97, 104736.
34. Fei, R., Lin, Z., & Chunga, J. How land transfer affects agricultural land use efficiency: Evidence from China's agricultural sector. // Land Use Policy. 2021. No.103, 105300.
35. Lai, M., Li, W., Gao, Z., & Xing, Z. Evaluation, mechanism and policy implications of the symbiotic relationship among rural digitization, agricultural development and farmer enrichment: Evidence from digital village pilots in China. // Frontiers in Environmental Science.2024. No.12, 1361633.
36. Liu, Y., Lu, S., & Chen, Y. Spatio-temporal change of urban–rural equalized development patterns in China and its driving factors. // Journal of Rural Studies.2013. No. 32, P. 320-330.
37. Guo, L., Guo, L., Li, J., Zhao, Y., & Jiang, G. Analysis of spatial and temporal variation and influencing factors of rural land dependence from the perspective of human-land relationship. // Sustainability. 2023.Vol.15. No. 13, 9861.
38. Brandt, L., Huang, J., Li, G., & Rozelle, S. Land rights in rural China: Facts, fictions and issues. // The China Journal. 2002. No.47, P. 67-97.
39. Nordhaus, W. D. Managing the commons: The economics of climate change [J]. // 1994.
40. North, D. C. Sources of productivity change in ocean shipping, 1600-1850. // Journal of Political Economy. 1968. Vol.76. No.5, P. 953-970.
41. North, D. C., & Thomas, R. P. The rise of the western world: A new economic history[M]. //Cambridge university press.1973.
42. Чанлинь, Ю. Исследование экономических реформ Китая с конца 1970-х до начала 1990-х годов с точки зрения неоинституционализма[J]. // Креативная экономика. 2024. Vol.18. No.5, P. 1309-1333.

43. Цуй, И. Исследование неизбежности китаизации марксизма .// Контекст и рефлексия: философия о мире и человеке. 2023. Vol.12. No.9A, P. 114-122. DOI: 10.34670/AR.2023.55.69.017.

44. North, D. C., & Weingast, B. R. Constitutions and commitment: the evolution of institutions governing public choice in seventeenth-century England. // The journal of economic history. 1989. Vol. 49. No.4, P. 803-832.

45. Robinson, J. A., & Acemoglu, D. Why nations fail: The origins of power, prosperity and poverty [M]. // London: Profile. 2012. P. 45-47.

46. Jones, E. L. The European miracle: environments, economies and geopolitics in the history of Europe and Asia [M]. // Cambridge University Press. 2003.

47. Acemoglu, D. Introduction to economic growth. // Journal of economic theory. 2012. Vol.147. No. 2, P. 545-550.

48. Eccles, R. G. The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting [J]. // 1987. P.602-605.

49. Coase, R. H. The nature of the firm (1937) [J]. // The nature of the firm: origins, evolution, and development. 1993. P. 18-33.

50. Arrow, K. J. The limits of organization [M]. // WW Norton & Company.1974.

51. Williamson, O. E. Transaction cost economics. // Handbook of industrial organization. 1989. No.1, P. 135-182.

52. Ostrom, E. Coping with tragedies of the commons. //Annual review of political science.1999. Vol.2. No.1, P. 493-535.

53. Coase, R. H. The firm, the market, and the law [M]. // University of Chicago press. 2012. P. 114-115.

54. Grief, A. Institutions and the path to the modern economy: Lessons from medieval trade[M]. // Cambridge University Press. 2006. P.30-32.

55. Касторнов, Н. П., & Нуретдинова, Ю. В. Организационно-экономическое обоснование эффективного сельскохозяйственного землепользования[J]. // 2011.

56. Ostrom, E. Governing the commons: The evolution of institutions for collective action [M]. //Cambridge university press. 1990.

57. Simon, H. A. Models of bounded rationality: Empirically grounded economic reason [M]. // MIT press. 1997. Vol. 3.

58. Lane, J. E. Why Nations Fail. The Origins of Power, Prosperity and Poverty. // International Journal of Social Economics. 2014. Vol.41. No.7, P. 627-628.

59. Schotter, A. The economic theory of social institutions [J]. // Cambridge Books. 2008..

60. Libecap, G. D. Distributional issues in contracting for property rights [J]. //Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft.1989. P. 6-24.

61. Lin, J. Y. The Needham puzzle: Why the industrial revolution did not originate in China. // Economic development and cultural change.1995. Vol.43. No.2, P.269-292.

62. Fang, Y., & Li, J. A study of non-grid-connected wind power industry development path choice based on new institutional economics [C]. // 2010 World Non-Grid-Connected Wind Power and Energy Conference. IEEE. 2010. P.1-6.

63. Naughton, B. J. The Chinese economy: Transitions and growth [M]. // MIT press.2006.

64. Fewsmith, J. The logic and limits of political reform in China [M]. //Cambridge University Press. 2013.

65. Tsai, L. L. Accountability without democracy: Solidary groups and public goods provision in rural China[M]. // Cambridge University Press. 2007.

66. Oi, J. C. State and peasant in contemporary China: The political economy of village government . [M] //Univ of California Press. 1989. Vol. 30.

67. Hui, W., & Karl, R. E. Contemporary Chinese thought and the question of modernity. //Social text. 1998. No.55, P. 9-44.

68. Hou, C. C., & Hou, J. W. Evolution of economic institutions and China's

economic reform. //The Social Science Journal. 2002. Vol.39. No.3, P.363-379.
69. McMillan, J. Reinventing the bazaar: A natural history of markets [M]. //WW Norton & Company. 2003.
70. Shirk, S. L. The political logic of economic reform in China [M]. //Univ of California Press. 1993. Vol.24.
71. Landry, P. F. Decentralized Authoritarianism in China: the Communist Party's control of local elites in the post-Mao era[M]. // Cambridge University Press. 2008.
72. Edin, M. Remaking the communist party-state: The cadre responsibility system at the local level in China. //China: An International Journal. 2003. Vol. 1. No.01, P. 1-15.
73. Wu, H. China's Urbanization and Rural-to-Urban Migration: Estimates and Analysis in a Perspective of Economic Development in Pre-and Post-Reform Periods [R]. //University of Adelaide, Chinese Economies Research Centre. 1991. No. 1991-08.
74. Gong, T. Corruption and local governance: the double identity of Chinese local governments in market reform. // The Pacific Review. 2006. Vol.19. No.1, P.85-102.
75. Manion, M. Corruption by design: Building clean government in mainland China and Hong Kong[M]. //Harvard University Press.2004.
76. Xu, C. The fundamental institutions of China's reforms and development. // Journal of economic literature. 2011. Vol.49. No.4, P.1076-1151.
77. WORKED, A. P. R. T. How Reform Worked in China [J]. // In Search of Prosperity: Analytic Narratives on Economic Growth. 2003. P. 297.
78. Yang, D. L. China's Trapped Transition: The Limits of Developmental Autocracy. By MINXIN PEI [Cambridge, MA: Harvard University Press, 2006. 294 pp. $45.00. ISBN 0-674-02195-9.] [J]. //The China Quarterly. 2006. No.188, P. 1118-1120.
79. Nee, V., & Opper, S. Capitalism from below: Markets and institutional change in China[M]. //Harvard University Press. 2012.

80. Williamson, O. E. The economic institutions of capitalism. Firms, markets, relational contracting. In Das Summa Summarum des Management: Die 25 wichtigsten Werke für Strategie, Führung und Veränderung . //Wiesbaden: Gabler. 1985. P.61-75.

81. Лю, Ц. Механизм формирования и перспективы развития водного рынка (Doctoral dissertation, Рос. гос. геологоразведоч. ун-т им. С. Орджоникидзе (РГГРУ)). // 2015.

82. North, D. C. Understanding the process of economic change. In Worlds of capitalism. //Routledge. 2012. P.107-120.

83. Sen, A. Development as freedom (1999) [J].// The globalization and development reader: Perspectives on development and global change. 2014. P. 525.

84. Martinussen, J. D. (Ed.). New institutional economics and development theory [M]. // International Development Studies, Roskilde University. 1993.

85. North, D. C. Structure and change in economic history. (No Title) [J]. // 1981.

86. Nayyar, D. Institutional change and economic development [M]. // Anthem Press. 2007.

87. Acemoglu, D., & Robinson, J. A. Economic origins of dictatorship and democracy [M]. // Cambridge university press. 2005.

88. De Soto, H., & Diaz, H. P. The mystery of capital. Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. // Canadian Journal of Latin American & Caribbean Studies. 2002. Vol.27. No.53, P.172.

89. Hayek, F. A. The principles of a liberal social order [J]. // politico. 1966. P. 601-618.

90. Demsetz, H. Toward a theory of property rights II: The competition between private and collective ownership. // The Journal of Legal Studies. 2002. Vol.31. No. S2, P. S653-S672.

91. Gatti, D. D., Gallegati, M., & Minsky, H. P. Financial institutions, economic policy, and the dynamic behavior of the economy [R]. // Working Paper. 1994.

No.126.

92. Stiglitz, J. E., & Rosengard, J. K. Economics of the public sector: Fourth international student edition [M]. // WW Norton & Company. 2015.

93. Samuels, W. J. The New Palgrave: A Dictionary of Economics. John Eatwell, Murray Milgate, and Peter Newman (editors). // New York: Stockton Press, 1987,(4 volumes) 949, 1044, 1085, and 1025 pages. Economics & Philosophy. 1990. Vol.6. No.2, P.301-309.

94. Acemoglu, D., & Johnson, S. Unbundling institutions [J]. // Journal of political Economy. 2005. Vol.113. No.5, P. 949-995.

95. Buchanan, J. M., & Tullock, G. The calculus of consent: Logical foundations of constitutional democracy [M]. // University of Michigan press. 1965. Vol. 100.

96. Aoki, M. Toward a comparative institutional analysis [M]. // MIT press. 2001.

97. Maghsoodi, H. R., & Masoominia, M. J. (2023). A Critical Review on the Book "Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty". // Pizhuhish nāmah-i intiqādī-i mutūn va barnāmah hā-yi ʿulūm-i insāni (Critical Studies in Texts & Programs of Human Sciences). 2023. Vol.22. No.10, P. 1-25.

98. Barzel, Y. A theory of the state: economic rights, legal rights, and the scope of the state[M]. // Cambridge University Press. 2002.

99. Alchian, A. A. Some economics of property rights[J]. // politico. 1965. P. 816-829.

100. Williamson, O. E. The new institutional economics: taking stock, looking ahead. // Journal of economic literature. 2000. Vol.38. No.3, P.595-613.

101. Stigler, G. J. A theory of delivered price systems. // The American Economic Review. 1949. Vol. 39. No.6, P. 1144-1159.

102. Alchian, A. A., & Demsetz, H. Production, information costs, and economic organization. // The American economic review. 1972. Vol. 62. No.5, P. 777-795.

103. Arrow, K. J. The economics of information [M]. // Harvard University Press. 1984. Vol.4.

104. Libecap, G. D. Contracting for Property Rights [J]. // Property Rights: Cooperation, Conflict, and Law. 2003.

105. Romer, P. M. Endogenous technological change. // Journal of political Economy. 1990. Vol. 98. No.5, Part 2, P. S71-S102.

106. Scotchmer, S. Innovation and incentives [M]. // MIT press. 2004.

107. Freeman, C. Invention, Growth, and Welfare: A Theoretical Treatment of Technological Change by William D. Nordhaus. // Technology and Culture. 1971. Vol.12. No.2, P. 375-376.

108. Mazzoleni, R., & Nelson, R. R. Economic theories about the benefits and costs of patents. // Journal of economic issues. 1998. Vol. 32. No.4, P.1031-1052.

109. Williamson, O. E. Markets and hierarchies: analysis and antitrust implications: a study in the economics of internal organization [J]. // University of Illinois at Urbana-Champaign's Academy for Entrepreneurial Leadership Historical Research Reference in Entrepreneurship. 1975.

110. Pearce, D. The Valuation of Social Cost (Routledge Revivals) [M]. // Routledge. 2014.

111. Вольчик, В. В., & Кривошеева-Медянцева, Д. Д. Институты, технологии и возрастающая отдача. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2015. Vol.7. No.1, P. 45-58.

112. Вольчик, В. В., & Кот, В. В. Институциональные изменения в контексте модернизации хозяйственных порядков. // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2013. Vol. 5. No.4, P. 36-57.

113. Вольчик, В. В. , & Кот, В. В. Нарративная и институциональная экономика. // Journal of institutional studies (Журнал институциональных исследований). 2017. Vol. 9. No.4, P.132-143.

114. Williamson, O. E. The vertical integration of production: market failure considerations. // The American economic review. 1971. Vol. 61. No.2, P. 112-123.

115. Davis, L., & North, D. Institutional change and American economic growth:

A first step towards a theory of institutional innovation. //The journal of economic history. 1970. Vol. 30. No.1, P. 131-149.

116. Ostsrom, E. Incentives, rules of the game and development [M]. // Washington, DC: World Bank. 1995. P. 207-234.

117. As Institutionalists, A. Evolution and Economics: Austrians as Institutionalists [J]. // Modern Austrian Economics. 2024. Vol.3. No.6, P.1.

118. Carl, M., & Foley, C. A. On the origin of money. [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.1. P. 91-106.

119. Hayek, F. A. The fatal conceit: The errors of socialism [M]. // Routledge. 2013.

120. Von Mises, L. Economic Calculation in the Socialist Commonwealth 1 [M]. In Classics in Austrian Economics. //Routledge. 2024. Vol.3. P. 3-31.

121. Rosenberg, N. Exploring the black box: Technology, economics, and history [M]. // Cambridge University Press. 1994.

122. Veblen, T., & Mayer, O. G. Imperial Germany and the industrial revolution[M]. // Routledge. 2022.

123. Martin, R., & Sunley, P. Path dependence and regional economic evolution. // Journal of economic geography. 2006. Vol.6. No.4, P. 395-437.

124. Arrow, K. J. Increasing returns: historiographic issues and path dependence. // The European Journal of the History of Economic Thought. 2000. Vol. 7. No.2, P. 171-180.

125. Magnusson, L. The role of path dependence in the history of regulation [M]. In The State, Regulation and the Economy . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 107-120.

126. Arthur, W. B. Increasing returns and path dependence in the economy[M]. // University of michigan Press.1994.

127. David, P. A. Clio and the Economics of QWERTY. // The American economic review. 1985. Vol.75. No.2,P. 332-337.

128. David, P. A. Heroes, herds and hysteresis in technological history: Thomas Edison and ‘The Battle of the Systems’ reconsidered. // Industrial and Corporate Change. 1992. Vol. 1. No.1, P. 129-180.

129. David, P. A. Why are institutions the ‘carriers of history’?: Path dependence and the evolution of conventions, organizations and institutions. // Structural change and economic dynamics. 1994. Vol. 5. No.2, P. 205-220.

130. David, P. A., & Thomas, M. (Eds.). The economic future in historical perspective [M]. // Liverpool University Press. 2006. Vol.13.

131. David, P. A. Path dependence, its critics, and the quest for' historical economics'. In Evolution and path dependence in economic ideas . // Edward Elgar Publishing. 2001. P. 15-40.

132. Pierson, P. Increasing returns, path dependence, and the study of politics. // American political science review. 2000. Vol. 94. No.2, P. 251-267.

133. Pierson, P. Politics in time: History, institutions, and social analysis [M]. // Princeton University Press. 2004.

134. Wu, J. Understanding and interpreting Chinese economic reform [M]. // Texere. 2005.

135. Dong, J. Seventy years of changes in China's rural land system: Review, enlightenment and outlook [J]. // International Journal of Regional, Rural and Remote Law and Policy. 2019. No. 1, P. 1-9.

136. Lu, X., Peng, W., Huang, X., Fu, Q., & Zhang, Q. Homestead management in China from the “separation of two rights” to the “separation of three rights”: Visualization and analysis of hot topics and trends by mapping knowledge domains of academic papers in China National Knowledge Infrastructure (CNKI). // Land Use Policy. 2000. Vol.97. 104670.

137. Qiao, S., & Upham, F. Evolution of relational property rights: A case of chinese rural land reform [J]. //Iowa L. Rev. 2014. Vol.100. P. 2479.

138. Chen, Z., Meng, Q., Yan, K., & Xu, R. The analysis of family farm

efficiency and its influencing factors: evidence from rural China. // Land. 2022. Vol.11. No.4, P. 487.

139. Zhang, L., Rozelle, S., & Huang, J. Off-farm jobs and on-farm work in periods of boom and bust in rural China. // Journal of Comparative Economics. 2001. Vol.29. No.3, P. 505-526.

140. Liu, Y., Liu, J., & Zhou, Y. Spatio-temporal patterns of rural poverty in China and targeted poverty alleviation strategies. // Journal of rural studies. 2017. Vol.52. P. 66-75.

141. Libecap, G. D. Property rights in economic history: Implications for research. // Explorations in Economic History. 1986. Vol.23. No.3, P. 227-252.

142. Chen, H. Linking institutional function with form: Distributional dynamics, disequilibrium, and rural land shareholding in China. // Land Use Policy. 2022. Vol. 120. 106283.

143. Bromley, D. W. Institutional change and economic efficiency. // Journal of Economic Issues. 1989.Vol. 23. No.3, P. 735-759.

144. Furubotn, E. G., & Richter, R. The new institutional economics–a different approach to economic analysis. // Economic Affairs. 2008. Vol.28. No.3, P. 15-23.

145. Thelen, K. Institutional change in advanced political economies. // British Journal of Industrial Relations. 2009. Vol. 47. No. 3, P. 471-498.

146. Amable, B. The political economy of institutional change[C]. // In 30th Annual Meeting. SASE. 2018. June.

147. Floden, R. E., & Weiner, S. S. Rationality to ritual: the multiple roles of evaluation in governmental processes. // Policy sciences. 1978. Vol. 9. No.1, P. 9-18.

148. Olson, M. The logic of collective action [1965]. // Contemporary sociological theory. 2012. Vol. 124. P. 62-63.

149. Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. Institutions as a fundamental cause of long-run growth [J]. // Handbook of economic growth. 2005. Vol. 1. P.

385-472.

150. Bikai, G., Bing, C., & Yuming, G. Empirical analysis on protection of landless peasants' rights and interests at period of accelerated urbanization[C]. // In 2011 International Conference on Electronics, Communications and Control (ICECC). IEEE. 2011, September. P. 3719-3722.

151. Conning, J. H., & Robinson, J. A. Property rights and the political organization of agriculture. // Journal of Development Economics. 2007. Vol. 82. No. 2, P. 416-447.

152. Liu, S., Carter, M. R., & Yao, Y. Dimensions and diversity of property rights in rural China: Dilemmas on the road to further reform. // World development. 1998. Vol.26. No.10, P. 1789-1806.

153. Xing, L., Hu, M., & Xue, M. The effect of urban–rural construction land transition on ecosystem services: A theoretical framework and empirical evidence for China [J]. // Habitat International. 2022. Vol. 124. 102576.

154. Wang, X. Mutual empowerment of state and peasantry: Grassroots democracy in rural China [J]. // World Development. 1997. Vol.25. No.9, P. 1431-1442.

155. Epstein, R. A. How Spontaneous: How Regulated: The Evolution of Property Rights Systems [J]. // Iowa L. Rev. 2014. Vol. 100. P. 2341.

156. Brandt, L., Rozelle, S., & Turner, M. A. Local government behavior and property right formation in rural China [J]. // Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft. 2004. P. 627-662.

157. Wong, S. W., Tang, B. S., & Liu, J. Rethinking China’s rural revitalization from a historical perspective. // Journal of Urban History. 2022. Vol.48. No.3, P. 565-577.

158. Laiyou, Z., & Jiawei, L. Dilemmas and theoretical exploration of China’s rural land property rights system reform [J]. // Frontiers in Sustainable Food Systems. 2023. Vol. 7. 1238241.

159. Zhang, Y. The Demsetz's Evolutionary Theory of Property Rights as Applied to Rural Land of China: A Supplement [J]. // Land. 2021. Vol. 10. No.9, P. 888.

160. Kan, K. Creating land markets for rural revitalization: Land transfer, property rights and gentrification in China [J]. // Journal of Rural Studies. 2021.Vol. 81. P. 68-77.

161. Shouying, L. The structure and changes of China's land system. // China Agricultural Economic Review. 2019. Vol. 11. No. 3, P. 471-488.

162. Feng, L., Bao, H. X., & Jiang, Y. Land reallocation reform in rural China: A behavioral economics perspective [J]. // Land Use Policy. 2014. Vol. 41. P. 246-259.

163. Webster, C. J., & Lai, L. W. C. Property rights, planning and markets: Managing spontaneous cities [M]. // Edward Elgar Publishing. 2003.

164. Yang, Y., Li, Z., & Wang, L. Research of Related Issues of the Guarantee of Farmers' Legal Rights and Interests in Land Transfer [C]. In 2018 4th International Conference on Education Technology, Management and Humanities Science (ETMHS 2018) // Atlantis Press. 2018, April. P. 422-427.

165. Liu, Y. Optimizing Ideas and Institutional Innovations for Urban–Rural Transformation in China [M]. In Urban-Rural Transformation Geography // Singapore: Springer Singapore. 2021. P.329-364.

166. Long, H., Zhang, Y., Ma, L., & Tu, S. Land use transitions: Progress, challenges and prospects [J]. // Land. 2021. Vol.10. No. 9. P. 903..

167. Wang, Q., Zhang, X., Wu, Y., & Skitmore, M. Collective land system in China: Congenital flaw or acquired irrational weakness? [J] // Habitat International. 2015. Vol.50. P. 226-233.

168. Mao, P., & Xu, J. Agricultural land system, land management right transfer and farmers' income growth. [J] // Manage. World. 2015. Vol.5. P. 63-74.

169. Zhang, L. Housing production and restructuring of spatial relations in contemporary China. [J]. // 2011.

170. Liu, Y., & He, X. Unraveling the Institutional Logic in China: an Examination of the Institutional Logic Behind Separation of Ownership, Contract Rights, and Operational Rights. // Journal of the Knowledge Economy. 2024. Vol. 15. No. 3, P. 13509-13531.

171. н. д. СТОЛПОВ. КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА Лекции, прочитанные в Высшей партийной школе при ЦК КПСС. // ВЫСШАЯ ПАРТИЙНАЯ ШКОЛА при ЦК КПСС; Москва. 1957.

172. Zhang, Q. F., & Donaldson, J. A. The rise of agrarian capitalism with Chinese characteristics: Agricultural modernization, agribusiness and collective land rights [J]. // The China Journal. 2008. No. 60, P. 25-47.

173. Wang, S. B. The Impact of Economic System Reform on Rural Social Relations [J]. // J. Peking Univ. Philos. Soc. Sci. 1987. No. 3, P. 28-36.

174. Gao, J., Liu, Y., & Chen, J. China's initiatives towards rural land system reform [J]. // Land Use Policy. 2020. Vol. 94. 104567.

175. Wang, J., Lin, Y., Glendinning, A., & Xu, Y. Land-use changes and land policies evolution in China's urbanization processes [J]. // Land use policy. 2018. Vol. 75. P. 375-387.

176. Li, L., Tan, R., & Wu, C. Reconstruction of China's farmland rights system based on the 'trifurcation of land rights' reform [J]. // Land. 2020. Vol. 9. No. 2, P. 51.

177. Huang, P. C. China's hidden agricultural revolution [J]. // Rural China. 2010. Vol. 8. No. 1, P. 1-10.

178. Tai, H. C. Land reform and politics: a comparative analysis[M]. // Univ of California Press.2022.

179. Grinlinton, D., & Thomas, R. (Eds.). Land Registration and Title Security in the Digital Age: New Horizons for Torrens [M]. // Taylor & Francis. 2020.

180. Fan, S., Luo, X., & Han, P. Conflict Resolution between Multi-Level Government and Farmers in Land Expropriation Based on Institutional Credibility

Theory: Empirical Evidence from Shandong Province, China. // Land. 2023. Vol. 12. No. 4, P. 844.

181. Xu M., Qian Z. Changes in China's agricultural land system from the perspective of farmers' cognition. // Agricultural Economic Issues. 2008. No. 5, P. 61–67. (in Chinese)

182. Wu, Y. People-Centred Urbanization and the Issues Concerning Agriculture, Rural Areas and Rural People. [M]// A Study on People-centered Urbanization. Singapore: Springer Nature Singapore. 2025. P.149-190.

183. ZHANG, Z., & ZHENG, H. Right Separation and Power Structure of “the Three Rights” under the Separation of Ownership, Contract Right and Management Right of Rural Land. // Journal of Southwest University Social Science Edition. 2017. Vol. 43. No. 1, P. 29-37.

184. Demsetz, H. The economics of the business firm: seven critical commentaries [M]. // Cambridge University Press. 1997..

185. Ménard, C., & Shirley, M. M. Advanced introduction to new institutional economics[M]. // Advanced Introduction to New Institutional Economics. Edward Elgar Publishing. 2022.

186. North, D. C. Markets and other allocation systems in history: the challenge of Karl Polanyi. // Journal of european economic history. 1977. Vol. 6. No. 3, P. 703-716.

187. Magnusson, L., & Ottosson, J. (Eds.). The evolution of path dependence[M]. // Edward Elgar Publishing. 2009.

188. Hao, Y., Zhu, L., & Ye, M. The dynamic relationship between energy consumption, investment and economic growth in China's rural area: New evidence based on provincial panel data[J]. // Energy. 2018. Vol. 154. P. 374-382.

189. Wang, K. Whatever-ism with Chinese Characteristics: China's Nascent Recognition of Private Property Rights and Its Political Ramifications [J]. // E. Asia L. Rev. 2011. Vol. 6. P. 43.

190. Fitzpatrick, D. Evolution and chaos in property right systems: the third world tragedy of contested access [J]. // YLJ. 2005. Vol. 115. P. 996.

191. Lagakos, D., & Waugh, M. E. Selection, agriculture, and cross-country productivity differences. // American Economic Review. 2013. Vol. 103. No. 2, P. 948-980.

192. Xuanxuan, L., Fei, C., Hongguang, N., & Dan, L. Does Strengthening Farmland Property Rights Help to Promote Agricultural Labor Productivity? Theoretical Modeling and Empirical Testing Based on Heterogeneous Farmer Capabilities. // Journal of Finance and Economics. 2024. Vol. 50. No. 01, P. 154-168.

193. Binswanger, H. P., & Rosenzweig, M. R. Behavioural and material determinants of production relations in agriculture. // The Journal of Development Studies. 1986. Vol. 22. No. 3, P. 503-539.

194. Huang, S., Sun, S., & Gong, M. The impact of China's land property rights system on agricultural economic growth: An empirical analysis of agricultural production efficiency in mainland China from 1949 to 1978. // Social Sciences in China. 2005. No. 3, P. 38–47. (in Chinese)

195. Gavian, S., & Ehui, S. Measuring the production efficiency of alternative land tenure contracts in a mixed crop-livestock system in Ethiopia. // Agricultural Economics. 1999. Vol. 20. No. 1, P. 37-49.

196. Xie, D., Bai, C., Wang, H., & Xue, Q. The land system and the rise and fall of China's rural industrialization: Based on the perspective of institutional change of rural collective construction land. // Land. 2022. Vol. 11. No. 7, P. 960.

197. Ma, B., Song, G., Zhang, L., & Sonnenfeld, D. A. Explaining sectoral discrepancies between national and provincial statistics in China [J]. // China Economic Review. 2014. Vol. 30. P. 353-369.

198. Zhang, W., & Xu, H. Effects of land urbanization and land finance on carbon emissions: A panel data analysis for Chinese provinces. // Land use policy. 2017.

Vol. 63. P. 493-500.

199. Harris, C., Cai, M., Murtazashvili, I., & Murtazashvili, J. B. The origins and consequences of property rights: Austrian, public choice, and institutional economics perspectives [M]. //Cambridge University Press. 2020.

200. Havel, M. B. Delineation of property rights as institutional foundations for urban land markets in transition. // Land Use Policy. 2014. Vol. 38. P. 615-626.

201. Былина, С. Г. Классификация регионов РФ по уровню комплексного развития сельских территорий. // Региональные проблемы преобразования экономики. 2021. Vol. 5. No. 127, P. 94-104.

202. Макеева, С. Б. Формирование и реализация стратегий регионального развития в Китайской Народной Республике (1978–2012 годы) (Doctoral dissertation, Кубанский государственный университет). // 2023.

203. Zhang, Q., & Dong, M. Whether the Social Insurance Law Affects Scientific and Technological Innovation: Evidence Based on China's Inter Provincial Panel Data. [J] // 2022.

204. Zhao, Z., Ru, S., & Zhou, G. Impact of Agricultural FDI on China's Agricultural Green Total Factor Productivity [J]. // 2022.

205. Wang, L., Xie, Q., & Xue, F. Non-linear Relationship Analyses about Urbanization, Economic Growth and Carbon Emissions in China Based on Semi-parametric Fixed Effects Model [J]. // 2022.

206. Yilong, W. The legal logic, policy interpretation and alternate system of "the division of three rights" [M]. // Renmin Chinese Law Review . Edward Elgar Publishing. 2019. P. 1-25.

207. Yuan, M., Yang, J., Gong, J., Wang, Y., Wang, L., & Sun, Y. Strategies for Enhancing Rural Vitality from the Perspective of Comprehensive Land Consolidation: Integrating Production, Living, Ecology, and Efficiency Enhancement. // Land. 2024.Vol. 13. No. 12, P. 2092.

208. Toulmin, C. Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: The

role of local institutions. // Land use policy. 2009. Vol. 26. No. 1, P. 10-19.

209. Liu, H., Zhang, H., Xu, Y., & Xue, Y. Decision-making mechanism of farmers in land transfer processes based on sustainable livelihood analysis framework: A study in rural China. // Land. 2024. Vol. 13. No. 5, P. 640.

210. Chen, X. Research on the Efficiency Calculation and Influencing Factors of New Urbanization in China [J]. // 2022.

211. Zhang, Z. The Reform of Rural Land Law System and the Establishment of Integrated Construction Land Market in China [J]. // 2015.

212. Xiandong, L., Ying, H., Xianmei, L., Sinuo, L., Qiao, M., & Jianzhong, G. Review of China's rural land management system reform: 1949–2019. // Environmental Earth Sciences. 2022. Vol. 81. No. 14, P. 369.

213. Ho, P. Institutions in transition: land ownership, property rights, and social conflict in China [M]. // OUP Oxford. 2005.

214. Lin, J. Y. The household responsibility system in China's agricultural reform: a theoretical and empirical study. // Economic Development and Cultural Change. 1988. Vol. 36. No. S3, P. S199-S224.

215. Qiao, L., & Liu, Y. Rural revitalization strategy and rural homestead system reform in the new period. // Geographical Research. 2019. Vol. 38. No. 3, P. 655-666. (in Chinese)

216. Миночкина, О. Н. Управление системой собственности как общей ресурсной системой. //Креативная экономика и социальные инновации. 2016. Vol. 6. No. 1, P. 22-42.

217. Xi, Q., & Mei, L. How did development zones affect China’s land transfers? The scale, marketization, and resource allocation effect. // Land Use Policy. 2022. Vol. 119. 106181.

218. Wang, Q., & Zhang, X. Three rights separation: China’s proposed rural land rights reform and four types of local trials. // Land Use Policy. 2017. Vol. 63. P. 111-121.

219. Митина, Н. Н., & Сун, Я.Экономическое развитие сельского хозяйства Китая: достижения и вызовы. // Региональная экономика: теория и практика. 2023. Vol. 21. No. 9, P. 1743–1770.

220. Tongsan, W. Chinese Economy in the" New Normal": Realities and Prospects. // China Economist. 2016. Vol. 11. No. 1, P. 47.

221. Li, L. Transformation of the law on farmland transfer in China: From a governance perspective. [Thesis fully internal (DIV), University of Groningen]. // Eleven International Publishing. 2016.

222. Han, J. L. Current status and improvement of the legal system of electricity in China[C]. // 2014 China International Conference on Electricity Distribution (CICED). IEEE. 2014, September. P. 1645-1649.

223. Nie, J. The enforcement of intellectual property rights in China [M]. // Cameron May. 2006.

224. Xu, H., Zhao, Y., Tan, R., & Yin, H. Does the policy of rural land rights confirmation promote the transfer of farmland in China?. // Acta Oeconomica. 2017.Vol. 67. No. 4, P. 643-672.

225. WANG, Y. H., LI, X. B., XIN, L. J., TAN, M. H., & LI, W. The impact of farm land management scale on agricultural labor productivity in China and its regional differentiation. // Journal of Natural Resources. 2017. Vol. 32. No. 4, P. 539-552.

226. Songlin, M., Yifeng, Z., Kaiyong, W., & Bijaya, G. D. Agricultural land contract and management rights: transferring price and countermeasures in typical agricultural areas of China. // Journal of Resources and Ecology. 2012. Vol. 3. NO. 3, P. 262-268.

227. Lin, Y. F. The Needham Puzzle, Weber Question, and China’s Miracle—Long-Term Economic Development Since the Song Dynasty. // Journal of Peking University (Philosophy and Social Sciences Edition). 2007. Vol. 44. No. 4, P. 5-22. (in Chinese)

228. Xu, X., & Li, G. Reform strategy and the China miracle—A review of research on China's political and economic reforms. // Economic System Reform. 2007. No. 6, P. 18-24. (in Chinese)

229. Siczi, C. Social problems of agrarian privatisation in Russia and China: a comparative analysis. // 2022.

230. Liu, F., & Zhang, Y. Shenzhen urban renewal system analysis: From the perspective of property rights reconstruction and benefit sharing. // Urban Development Studies. 2015. No. 2, P. 25-30. (in Chinese)

231. Liu, T., & Liu, T. Urban construction land development in Shenzhen[M]. // China’s Urban Construction Land Development: The State, Market, and Peasantry in Action. Singapore: Springer Singapore. 2019. P. 351-408.

232. Zou, Y., Zhao, W., & Mason, R. Marketization of collective-owned rural land: A breakthrough in Shenzhen, China. // Sustainability. 2014. Vol. 6. No. 12, P. 9114-9123.

233. Shi, Y. The Impact of Public Land Leasing System on the Price Decision Mechanism in Land Market and Housing Market-A Case Study of Shenzhen [J]. // 2014.

234. Wang, Y. P., Wang, Y., & Wu, J. Urbanization and informal development in China: Urban villages in Shenzhen. // International Journal of Urban and Regional Research. 2009. Vol. 33. No. 4, P. 957-973.

235. Folsom, R. H., & Minan, J. H. The Constitution of the People’s Republic of China (1982) [M]. // Law in the People's Republic of China. Brill Nijhoff. 1989. P. 945-968.

236. Zhang, F., & Tong, Z. Chongqing statistical yearbook: 2016 [M/OL]. // 2017. (in Chinese)

237. Feng, K., Gao, H., Qu, L., & Gong, J. Analysis of the Spatial-Temporal Characteristics and Driving Factors of Cultivated Land Fragmentation Under the Expansion of Urban and Rural Construction Land: A Case Study of Ezhou City.

// Land. 2024. Vol. 13. No. 11, P. 1905.

238. Ran, M., & Huang, Z. Research on the innovation of rural construction land management system under urban-rural integration—Taking Chongqing as an example. Journal of Chongqing University (Social Science Edition). // 2013. Vol. 19. No. 4, P. 18–23. (in Chinese)

239. Zhong, X., Zhou, S., & Yu, X. Land market misallocation, regional integration, and economic growth: Evidence from the Yangtze River Delta Region, China. // Public Administration and Development. 2024. Vol. 44. No. 1, P. 17-31.

240. Чен, Э. Китайский новаторский марксизм: избранные произведения. М.: Родина.[Cheng E.(2021). Chinese innovatory Marxism: Selected writings. Translated from Chinese by Li Chzhozhu. Moscow: Rodina.(In Russian).]. // 2021.

241. Yin, K., & Xiao, Y. Performance analysis of rural land "land ticket" trading system: A case study of Chongqing urban-rural coordination experimental area. // Rural Economy. 2011. No. 2, P. 34-37. (in Chinese)

242. Chongqing Municipal Bureau of Statistics. Chongqing statistical yearbook 2019-2023. // 2019-2023. (in Chinese)

243. Fang, J. Study on functional mechanism and effectiveness of Land ticket system in the process of New-type urbanization. // Proceedings of the 20th International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate. Singapore: Springer Singapore. 2016, May. P. 11-20.

244. Yep, R., & Forrest, R. Elevating the peasants into high-rise apartments: The land bill system in Chongqing as a solution for land conflicts in China? //Journal of Rural Studies. 2016. Vol. 47. P. 474-484.

245. Лю, Ю. Специфика модели управления строительными проектами в Китае [Диссертация, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Факультет государственного управления]. // 2022. (In Russian)

246. Liu, Y., Chen, Q., & Lin, H. Spatiotemporal changes and mechanisms of land use in the Pearl River Delta from the perspective of property rights change: A

case study of Nanhai District, Foshan City. // Tropical Geography. 2019. Vol. 39. No. 2, P. 206–217. (in Chinese)

247. Ma, J. The Nanhai model: Innovation and dilemma—Investigation on the development of land joint-stock cooperative system in Nanhai. // Rural Work Communication. 2008. No. 17, P. 16-17. (in Chinese)

248. Shi, Q., Gao, Y., Shi, Q., & Gao, Y. Farmland, Farmland Transfer and the Origins. Sustainable Development of Rural Household Economy: Transition of Ten Villages in Zhejiang, China.1986-2002. // Singapore: Springer Singapore. 2020. P. 89-122.

249. Jiang, X., & Liu, S. Land capitalization and rural industrialization: An economic development survey of Nanhai, Foshan City, Guangdong Province. // Management World. 2003. Vol. 19. No. 11, P. 87-97. (in Chinese)

250. Tang, C., & Lan, W. Game Analysis of Rural Collective Construction Land Circulation in Rapidly Industrialized Area of China-A case of Nanhai District of Foshan City. // Asian Agricultural Research. 2009. Vol. 1. No. 3, P. 36-40.

251. Zhang, W. C., Yi, X. R., & Zhu, Y. The theory of share tenancy . // CITIC Press Group. 2010. Vol. 20. No. 10, P. 5. (in Chinese)

252. Zhu, H., Geng, C., & Chen, Y. Urban–Rural Integration and Agricultural Technology Innovation: Evidence from China. // Agriculture. 2024. Vol. 14. No. 11, P. 1906.

253. Zhan, J. A study on the changes of land system in Zhuge ancient village [Unpublished doctoral dissertation]. // Zhejiang Normal University. 2006. (in Chinese)

254. Qin, H., Shao, B. J., & Tang, R. S. Lanxi County Annals of the Guangxu Reign Period. // 1993. (in Chinese)

255. Xu, L., & Chiou, S. C. An exploration of the cultural landscape model of Zhuge village. // Sustainability. 2018. Vol. 10. No.9, P. 3172.

256. Wang, J., Ma, Y., & Zhan, J. Property rights differentiation and institutional

arrangements of land in Jiangnan villages: A study based on land contract documents of Zhuge ancient village. // Collection. 2010.(in Chinese)

257. Alden Wily, L. Collective land ownership in the 21st century: Overview of global trends. // Land. 2018.Vol. 7. No. 2, P. 68.

258. Smith, A. The theory of moral sentiments [M]. //HG Bohn. 1853.

259. Zhang, K. C. The Way of Public Governance: A Review of Eleanor Ostrom's Theory. // Political Sci. Res. 2009. Vol. 89, P. 83-93.

260. Ostrom, E., & Ostrom, V. The quest for meaning in public choice. // American Journal of Economics and Sociology. 2004. Vol. 63. No. 1, P. 105-147.

261. Liu, S. Capitalization of collective land and rural urbanization: A survey of Zhenggezhuang Village in Beijing. // Journal of Peking University. 2009. Vol. 45. No. 6, P. 123-132.

262. Zhang, Z. (2002). Land use issues in China's urbanization process. Territory & Natural Resources Study, (1), 32-34. (in Chinese)

263. Zhang, Z. Land use issues in China's urbanization process. // Territory & Natural Resources Study. 2002. No. 1, P. 32-34. (in Chinese)

264. Zhang, J. Research on the urban transformation of agricultural land in China [Doctoral dissertation, Sichuan University]. // 2007. (in Chinese)

265. Liu, S. Land institution and farmers' rights. // China Land Science. 2000. Vol. 14. No. 3, P. 1-9. (in Chinese)