

乡村重构的理论逻辑和管控策略： 土地资本化视角

王 坤¹, 龙花楼^{1,2*}, 张英男³

(1. 广西大学公共管理学院, 南宁 530004; 2. 中国科学院地理科学与资源研究所, 北京 100101;
3. 浙江大学公共管理学院, 杭州 310058)

摘要:土地资本化是当前中国农村发展和改革的一项中心议题,探究土地资本化与乡村重构的逻辑关系及相应的管控策略,对深化新时期土地利用转型以及乡村振兴的理论认知与实践路径具有重要意义。论文基于时空修复和空间生产理论,按照“动力策源—主体结构—具体建构—多维重构”的分析框架阐释了土地资本化视角下乡村重构的逻辑机理,并审视了其中的主体关系,对不同主体博弈产生的风险和相应的应对策略进行了研究。结果表明:①乡村土地资本化是乡村土地相应产权在得到界定并被允许进入市场的基础上,通过多种交易手段在不同主体间进行转移,实现土地价值增加和土地财产关系重组的过程;②受城乡供需双重动力驱动和时空修复运作逻辑指引,资本下乡和多元主体交互催生土地资本化进程,其中不同行为主体对以土地为中心的价值创造与获取所展开的“三元一体”式空间生产建构,引起乡村地域系统“要素—结构—功能”的动态转变和乡村整体重构;③不同行为主体利益目标之间既存在联结性,也存在冲突性,其中包含着复杂的博弈关系,由此产生多种形式的联盟和分化,导致农民土地权益受损、乡村发展空间受挤、乡土历史文化流失、乡村社会矛盾加剧等风险问题;④为协调主体矛盾关系,创新多元主体共同参与的土地开发和资本实现路径,构建协调共生的集体行动体系和公平分配体系,增强乡村空间生产中的公平性和正义性,应从法律、规划、市场、治理4个维度构建管控策略。

关键词:土地资本化;乡村重构;乡村振兴;空间生产;时空修复

20世纪90年代以来,伴随着快速城镇化、工业化和全球化进程,中国乡村社会空间形态经历了深刻变革,乡村空心化、主体老弱化、环境污损化等乡村衰弱问题愈发明显^[1-2],与城市部门的迅猛发展形成强烈反差。在此背景下,乡村重构进入国内学者的研究视野,并日渐成为应对乡村衰弱等现实挑战的重要举措^[3]。乡村重构是为适应乡村地区内外部要素环境变化,相关行为主体通过优化配置和有效管理影响乡村发展的物质和非物质要素,重构乡村社会经济形态和优化地域空间格局,以实现乡村地域系统内部结构优化、功能提升以及城乡地域系统之

间结构协调、功能互补的过程^[4]。在这一过程中,土地是核心要素。土地不仅是人类活动的空间载体,同时也具有功能多样性,在乡村转型和发展中焕发出巨大活力,乡村地区社会、经济、空间重塑必然要通过改变土地利用方式及配置格局才能最终实现^[5]。土地资本化旨在通过产权体系建设和市场流通交易推动土地价值的挖掘和提升,对土地经营方式、利用效率、空间格局以及财产关系的变化会产生深刻影响,在乡村转型和重构中发挥着关键作用^[6]。

许多研究指出了土地资本化对乡村转型和重构的积极影响,认为其有助于盘活乡村沉睡资源^[7]、

收稿日期:2024-08-10;修订日期:2025-01-08。

基金项目:国家自然科学基金项目(42201204)。[Foundation: National Natural Science Foundation of China, No. 42201204.]

第一作者简介:王坤(1995—),男,河南平舆人,博士生,主要研究方向为乡村土地利用转型与空间重构。

E-mail: kuhn.w@st.gxu.edu.cn

*通信作者简介:龙花楼(1971—),男,湖南醴陵人,博士,教授,主要研究方向为城乡发展与土地利用转型、“三农”问题与乡村振兴。E-mail: longhl@igsnr.ac.cn

引用格式:王坤,龙花楼,张英男.乡村重构的理论逻辑和管控策略:土地资本化视角[J].地理科学进展,2025,44(5):880-895.[Wang Kun, Long Hualou, Zhang Yingnan. Theoretical logic and control strategy of rural restructuring: A perspective of land capitalization. Progress in Geography, 2025, 44(5): 880-895.] DOI: 10.18306/dlkxjz.2025.05.002 CSTR: 32072.14.dlkxjz.2025.05.002

提高农业生产效率^[8]、增加农民收入和社会福利^[9]。与此同时,土地资本化所引起的负面问题也愈发受到关注,耕地非农化和非粮化^[10]、农民土地权益受损^[11]、农村社会阶层分化^[12]等成为学界讨论的热点话题。然而,目前鲜有研究关注这些复杂效应背后的机理解释,致使土地资本化与乡村重构间的逻辑关系尚不清晰,影响效应的讨论缺乏底层支撑。从行为主体层面来看,土地资本化是不同主体围绕土地权利和收益再分配展开深度互动和博弈的过程^[13],各主体通过这种互动对乡村物质环境、文化形态、治理体系等多方面要素进行再建构,进而推动乡村地区多维度重构。这一过程在资本循环和城乡要素流动的背景下受到多种供需动力的影响,并产生复杂多面的现实效应。然而,乡村重构在这种驱动和互动实践下是如何实现的,现有研究并未从理论上进行深刻阐释。

为此,本文尝试从土地资本化视角出发,聚焦其背后的驱动力量和内在的主体互动,剖析其与乡村重构的逻辑关系,解析由不同行为主体之间博弈而产生的各种矛盾和风险,并提出有助于化解这些矛盾风险的管控策略,以期拓展新时期土地利用转型和乡村重构的研究视野,为乡村振兴战略实施提供科学支撑。

1 乡村土地资本化的内涵解析

土地具有资源、资产、资本三重属性^[14]。作为资源,土地具有物质形态上的使用价值,可以作为生产资料,也可以作为生产条件或生产场所。资源属性同时蕴含着稀缺性,继而引发相关权利归属和利益分配问题,当某一主体控制了某处土地资源或被赋予了相关权利时,该处土地资源便成为其所持有的资产,实现了土地资产化。当土地资产进入市场进行交易和流通,并实现价值显化和价值增长时,可认为将土地资产转化为了增值资本,实现了土地资本化^[15]。

所谓资本,马克思认为其是带来剩余价值的价值,属于社会生产关系范畴^[16]。在这一范畴内,资本家买入土地资产并按照资本主义生产方式进行运作,实现土地收益增长的过程可被视为土地资本化^[17]。从这个意义上讲,土地是资本家所拥有的资本,这是诸多学者批判土地资本化剥夺效应的理论出发点^[18-19]。斯密认为,资本是能够为产权人带来

收入的资材或资产^[20],当产权人将土地权利转让给其他主体并从中获得一定收益时,土地便实现了资本化^[17],这意味着土地资本化是对产权出让者而言的。国内许多学者基于这一视角将土地资本化解释为土地的各种权利在市场上交易、流通、增值和变现的过程,强调产权确立(基础)、市场交易(手段)和价值增值(目标)^[21-22]。

尽管上述解释增加了人们对土地资本化的理解,但有一些问题仍需进一步明确。首先,土地产权交易的行为主体既包括出让方,也包括买入方和中介方,不同主体对土地增值收益均享有一定的占有权,这决定了土地资本化并不仅仅属于某单一主体。其次,产权安排是土地资产转化为现实资本的制度基础,但土地资产能否真正实现市场交易取决于现实中的供给和需求^[17],即土地资本化存在供需两方面的内在动力。这种内在动力本质上是不同主体对地租的追求,而地租则是土地资本化价值增值的主要表现形式^[23]。再次,土地市场交易并不局限于资本主义生产方式中,其实质上对应着土地财产关系变化(也是价值再分配的过程),需要经过抽象、估值、交换等一系列政治经济运作。综上,本文认为土地资本化是土地相应产权在得到界定并被允许进入流通市场的基础上,通过出让、出租、转让、入股等多种交易手段,在不同主体间进行转移,实现土地价值增加和土地财产关系重组的过程。

在中国,由于土地公有制下土地所有权与使用权相分离,任何土地的资本化都是使用权或由使用权分离出来的相关权利的资本化^[24]。对农村地区而言,土地属农民集体所有。一方面,地方政府通过依法征用可以将其转化为城市国有土地并纳入市场流通体系^[25];另一方面,村庄主体通过土地流转、城乡建设用地增减挂钩(以下简称“增减挂钩”)、集体经营性建设用地入市(以下简称“集体用地入市”)等途径可以实现其资本转化^[26-28]。此外,根据不同的利用形态,集体土地可以被划分为农用地(耕地、林地、草地等)、建设用地(宅基地、集体经营性建设用地和公共设施用地)和未利用地三大类。其中,未利用地和公共设施类建设用地并不在土地资本化的现实供需体系内,并未产生资本化趋势。因此,中国乡村土地资本化趋势主要体现在农用地、宅基地和集体经营性建设用地等地类上(图1)。

在农地“三权分置”(所有权、承包权、经营权)的基础上^[29-30],农户可以通过出租、入股、联营、抵押等

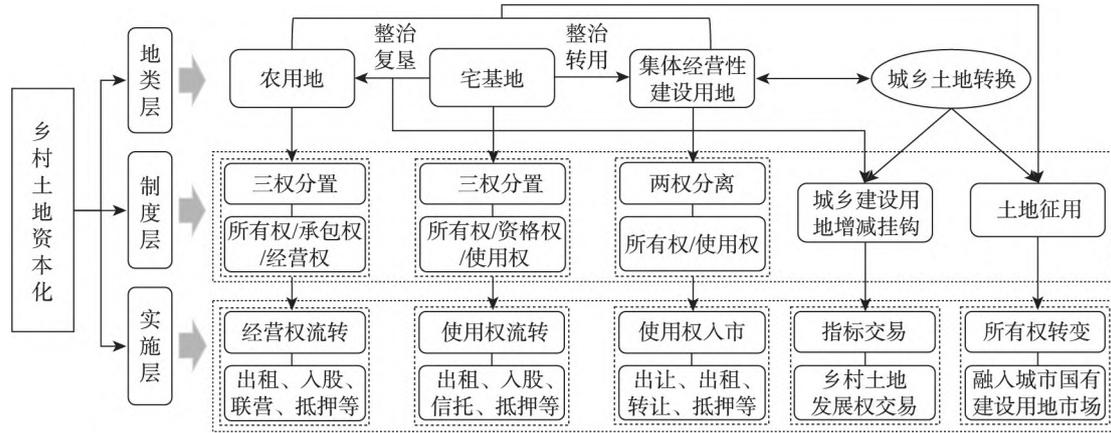


图1 中国乡村土地资本化分类体系

Fig.1 Classification system of land capitalization in rural China

方式将农用地经营权流转给其他经营主体,实现土地价值显化和增值^[9];也可以通过承包权转包或有偿退出等形式实现土地流转,但这种流转基本局限于村集体内部,无论是市场化还是资本化程度都较低^[31]。对集体经营性建设用地而言,在符合规划和用途管制的情况下,村集体可以通过出让、出租等方式让渡一定期限内的土地使用权并获得相应收益,同时,受让方取得的使用权可以通过转让、互换、出资、赠与或者抵押进行再次流转,从而实现使用权的市场流通和增值。对于宅基地而言,农户可以通过宅基地有偿退出和置换获得一定货币性或物质性补偿,但单纯的退出和置换很少涉及市场流通和价值扩大,并不能看作是资本化。只有退出和置换后经过土地整理和复垦或转化为经营性建设用地,与农地流转、“增减挂钩”以及“集体用地入市”联系起来,才能实现土地资本化(通过发展权转移实现土地价值转化)^[32]。同时,在宅基地“三权分置”(所有权、资格权、使用权)改革的探索下,农户可以通过出租、入股、信托、抵押等方式将宅基地使用权流转给相关经营组织或个体,从而盘活乡村沉睡资源,实现宅基地使用权资本化^[33]。

2 土地资本化与乡村重构的逻辑关系

2.1 理论基础

2.1.1 空间生产理论

20世纪70年代初,列斐伏尔提出“空间的社会生产”(the social production of space)概念,指出空间是由复杂的社会实践活动建构起来的^[34]。他认为需要从空间实践(也称感知的空间)、空间的表征(也

称构想的空间)和表征的空间(也称生活的空间)三个维度来理解空间,即概念三元组。其中,空间实践指向物质性,包含了实践所需的条件、可感知空间和象征符号;空间的表征指向抽象性,包括权力、知识、意识形态等概念化空间,代表对空间的某种规定或控制;表征的空间具有象征性,是人们直接经历的日常空间,也是对空间的表征进行想象、改造和抵抗的场所^[35]。

空间生产理论的一项核心主张是,人类基于其自身感觉、思维与意识形态,通过他们的活动与实践,进入彼此的相互联系之中,塑造社会空间形态^[34]。换句话说,空间生产是多元主体相互作用的集体行动触发区域空间结构转型的过程^[36]。乡村重构是一个涉及“自然—生态—经济—社会”的综合性复杂过程,实质上是不同行为主体基于社会经济要素的变化,以预设的理念和目标为导向,对系统要素、结构和功能加以人为干预和调控的过程^[37]。因此,多元主体进行空间生产互动的过程也是重构乡村多维空间体系的过程,概念三元组对应着乡村重构多个层面的基本特征,空间实践实质上反映了不同行为者对乡村地域系统的干预和调控。在全球工业化、城市化、数字化发展的新常态下,乡村空间的存在形式和组织方式均经历了深刻转换^[38-39],越来越多的学者开始将空间生产理论引入乡村转型与重构的研究中^[40-41]。乡村土地资本化既是新常态下乡村价值转化和发展转型的一项核心议程,也是乡村空间生产的一条关键路径,通过“三元一体”建构体系不断塑造着乡村社会、经济、政治、文化、生态等多方面的空间关系。因此,本文试图通过空间生产理论来深入剖析土地资本化视

角下乡村重构的建构机制,以指导我们更好地理解其中的实现过程和内在逻辑。

2.1.2 时空修复理论

在列斐伏尔“概念三元组”的基础上,哈维将资本的逻辑拓展到空间生产层面,进一步论述了其背后的运作机制,并创造性地提出“时空修复”(spatial-temporal fix)概念^[42]。时空修复的本质是一定地域内出现的资本剩余可以通过两种基本途径解决:一种是开发新的市场,使资本剩余实现空间转移;另一种是投资长期项目,延迟资本再次进入流通领域。对于“修复”的具体机制,哈维提出“资本三级循环”(circuits of capital)^[43],即资本首先投资于生产资料和消费资料生产,此为一级循环;当积累到一定程度后,会投入到生产性和消费性建设环境领域,此为二级循环;之后会投入到旨在提高社会生产和服务水平部门,此为第三级循环。通过时序上的循环和空间上的转移,资本剩余实现区域内和跨区域转移,缓解过度积累危机,并推动区域要素再配置和再生产,从而改变社会空间形态^[44]。

随着城乡供需结构的不断转变和要素流动的不断加深,城市剩余资本开始广泛进入乡村地区^[45]。受此影响,乡村空间生产更多地融入资本逻辑,规模、利润、效率等成为首要目标,数字技术赋能也很大程度上改变了乡村空间的运转逻辑^[39],通过虚实融合的规划、开发、营销等手段,乡村社会空间被日益构造为可视化和可交易的商品^[46]。因此,时空修复可以视为乡村空间生产的一种运作机制,体现了哈维所说的资本的空间生产理念。乡村土地资本化便是在资本逻辑的引介下,多方主体围绕土地价值收益的创造和获取展开的互动实践总和,是在时空修复运作机制下表现出的前沿行动,其背后的驱动力是城乡发展过程中的供需变化。换言之,在供需变化和时空修复下,土地资本化汇聚不同行为主体,引发乡村土地利用格局、土地财产关系以及社会空间关系变革,进而促进乡村地域系统的整体重构。因此,借助时空修复理论来分析和理解土地资本化视角下乡村重构的底层逻辑是十分必要的。

2.2 逻辑机理

城镇化和工业化的快速增长与城乡发展的长期失衡导致城市积累危机不断加剧、乡村衰退危机不断显化。在此背景下,城市部门寻求新的积累空间和乡村社区寻求新的发展机遇的态势形成了城

乡变革需求,而由需求转化而来的城市资本对乡村空间的投资以及乡村空间对城市资本的吸纳则构成了城乡要素供给。这种城乡供需动态通过时空修复的运作逻辑得到显化,引发资本下乡潮流,并加快了新发展主体的进入和旧发展主体的解构,促进新旧不同主体在乡村地域上的聚合交互。资本下乡首先瞄准乡村最基本、最重要的资源要素——土地,加快了城市资本对乡村土地的投资和开发,也激发了乡村社区利用土地资本升值实现跨越式发展的一系列行动,进而触发土地资本化的快速进程。这一进程是由多元主体的交互实践所具体推进和实现的,他们以追求乡村土地更大的利用效率和更高的产出效益为目标,重新划定了相应的规则体系,重新塑造了物质生产实践及主体社会关系,在促进土地资本化的同时,也通过空间生产具体建构推动了乡村经济、社会、空间等多维度重构。

基于以上分析,本文按照“动力策源—主体结构—具体建构—多维重构”的路线构建了土地资本化视角下乡村重构的机理框架(图2),这一框架在总体上凸显了两者的逻辑关系,即在城乡供需双重动力驱动和时空修复运作逻辑指引下,资本下乡及多元主体在乡村地域上的聚合交互催生土地资本化进程;这一进程通过不同主体对以土地为中心的价值创造与获取所展开的“三元一体”式空间生产建构,引起乡村地域系统“要素—结构—功能”的动态转变,进而推动乡村地区多维重构。这一框架在增进人们对土地资本化与乡村重构关系理解的同时,有利于推动时空修复理论研究由城市主导向城乡供需联动转型,丰富空间生产在现代化乡村转型重构中的理论内涵和实践应用价值,进而完善对乡村振兴以及城乡融合的认知体系。

2.2.1 供需转变下的双重动力

上文已经指出,在中国城乡发展新形势下,存在“供给—需求”双重动力,其在时空修复的运作逻辑中驱动乡村土地资本化发展(图3)。一方面,当城市资本在一级循环中积累的剩余(表现为商品、技术、货币等供过于求)进入二三级循环时,有一部分会嵌入土地中^[42],这种嵌入有时会直接流向乡村,如城郊房地产开发^[47];在二三级循环中积累的资本剩余寻求新投资空间时,有相当一部分会转移到乡村地区,如大规模农业整合或旅游开发^[12,48]。这表明时间修复和空间修复可以同时并行,且城市剩余资本寻求新投资空间的需求在资本循环中可以转

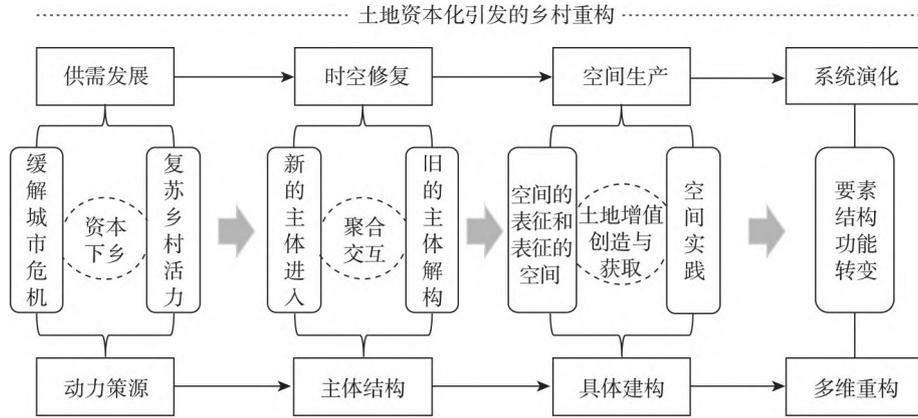


图2 土地资本化视角下乡村重构的逻辑机理

Fig.2 Mechanism of rural restructuring from the perspective of land capitalization

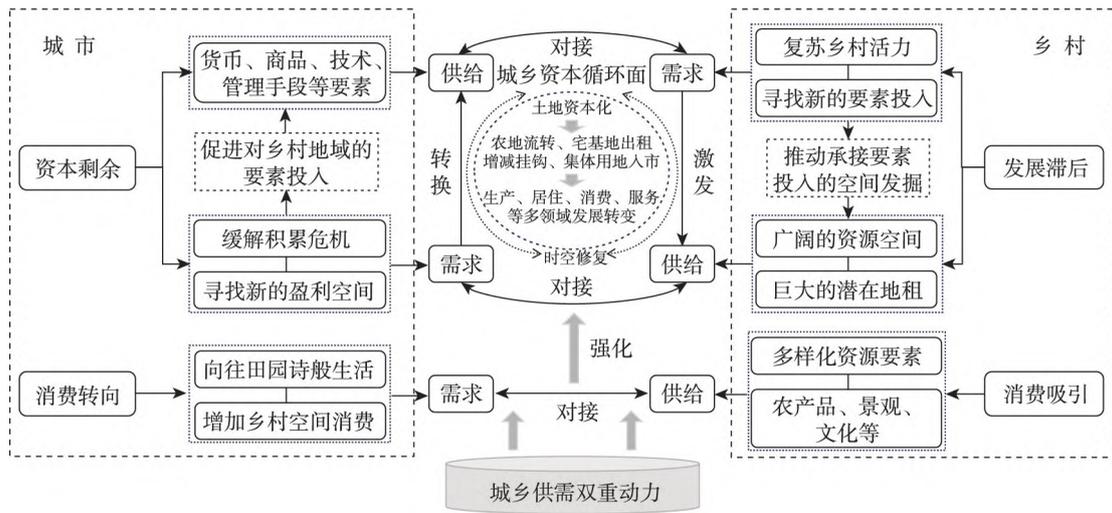


图3 供需转变下土地资本化的双重动力

Fig.3 Dual drivers of land capitalization under shifting supply-demand conditions

化为对乡村发展的要素供给。与此同时,广大乡村地区迫切需要寻求新的机会以唤醒自我势能、实现发展跃迁,这种发展需求与其丰富价廉的土地等资源要素供给相结合,为寻求空间扩张的资本剩余提供了理想的吸收承载地。因此,城乡双侧供给和需求在时空修复的运作逻辑中实现对接,推动了乡村土地资本化进程。

另一方面,城市居民对乡村“田园诗”般的生活以及丰富多样的人文、生态景观的向往日益增强^[49],激发了对乡村空间强烈的消费需求和乡村空间的消费化转型^[39]。与此相对应,乡村土地及附着在土地上的产品、文化、景观等,成为满足城市消费需求的重要供给要素。在此情形下,城市消费需求与乡村多样化要素供给实现对接,进一步增强了乡村土地对资本的吸引力,并在很大程度上增加了土

地增值和盈利的可能性,这从另一方面推动了城乡资本循环的供需动力,强化了乡村土地资本化的动力策源。

2.2.2 时空修复下的多元主体

供需变化引致的时空修复行动不仅增加了乡村土地投资,也改变了传统乡村社会生产关系,使土地等资源要素的配置更多地通过市场关系表现出来^[50]。社会生产关系的改变首先体现在行为主体及其互动关系上,进而引起空间生产具体实践的变化。具体而言,城市剩余资本的部门转移和空间转移使工商企业、中介结构、社会组织等涌入乡村,围绕土地产权交易和土地发展开展行动^[8];对乡村空间的消费需求也拉动城市消费者进入,并与地方主体产生互动^[51]。这些新主体的进入为乡村地区增添了新活力,也引发以村民、村集体、地方政府为

核心的原有行动者体系解构,不同行动者在乡村地域空间上实现聚合交互,形成新的主体结构(图4)。在这一结构体系中,村民、村集体、政府、社会资本相对于其他主体而言对土地资源的把控力更强,对土地利用和产权交易的影响更大,因而相对处于核心位置。

此外,对不同主体而言,其地位和价值目标存在差异。首先,村集体是农村土地的法定所有权人,是村民全体的授权代表,是政府力量的延伸,通常也是与外来主体进行交易的主要行为者,在土地资本化中存在强化土地自治权能、提升土地潜在价值、壮大集体经济实力等目标。村民通常拥有对集体土地的实际使用权和收益分享权,他们是组成村集体的具体成员,是支撑政府稳定运行的关键基础,也是社会资本寻求土地交易的重要对象,他们寻求维护自身土地权益、增加土地收入并提升社会再生产基础。政府是农村土地制度、政策、规划的制定者,有时(乡镇政府)也控制一定的农村集体土地,其通常寻求经济、社会、生态、粮食安全等多维统筹,也会寻求增加地方财政与政绩。社会资本是投资乡村土地的重要力量,是土地使用权经营权的受让方,其主要目标在于缓解过度积累危机并寻求

巨大的潜在地租,也暗含将土地和劳动力进一步分离以推动资本积累的目标。

2.2.3 空间生产下的建构机制

土地是社会的一面镜子^[52],土地资本化反映了在资本逻辑进入后各主体对乡村社会的综合建构,这一建构可以通过空间生产的方式来解释(图5)。首先,中央政府通过土地制度改革(如“三权分置”、规模经营、集体用地入市)以及土地利用规划重新塑造了乡村土地的产权关系和意识形态,从总体上改变了乡村社会的概念化空间。在这一宏观指引下,地方政府与社会资本、村民和村集体、学者、规划师等多方进行沟通,利用地方性法规、发展战略、乡村规划等手段,将土地从原有社会经济关系中抽象出来,构建相应的规则体系^[9],形成指导乡村土地利用和社会发展新的概念化空间。

其次,在概念化空间的基础上,各主体展开具体的空间实践。一方面,政府增加财政投入(有时也会吸引社会资本参与)并积极动员村集体和村民进行土地整治,如拆旧复垦、小田变大田、景观风貌改造等,村集体和村民也可能自发组织开展土地整治行动以寻求有利的政策支持和发展优势。另一方面,土地整治为乡村土地市场交易和资本增值做

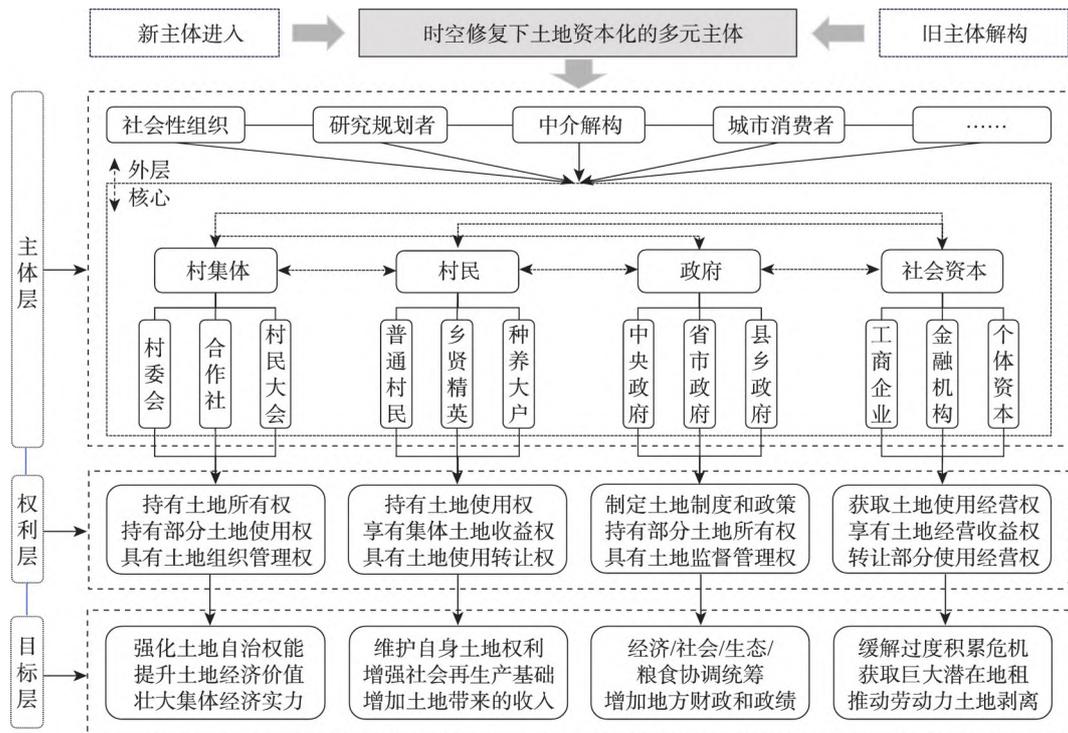


图4 时空修复下土地资本化的多元主体

Fig.4 Multiple actors of land capitalization under spatial-temporal fix

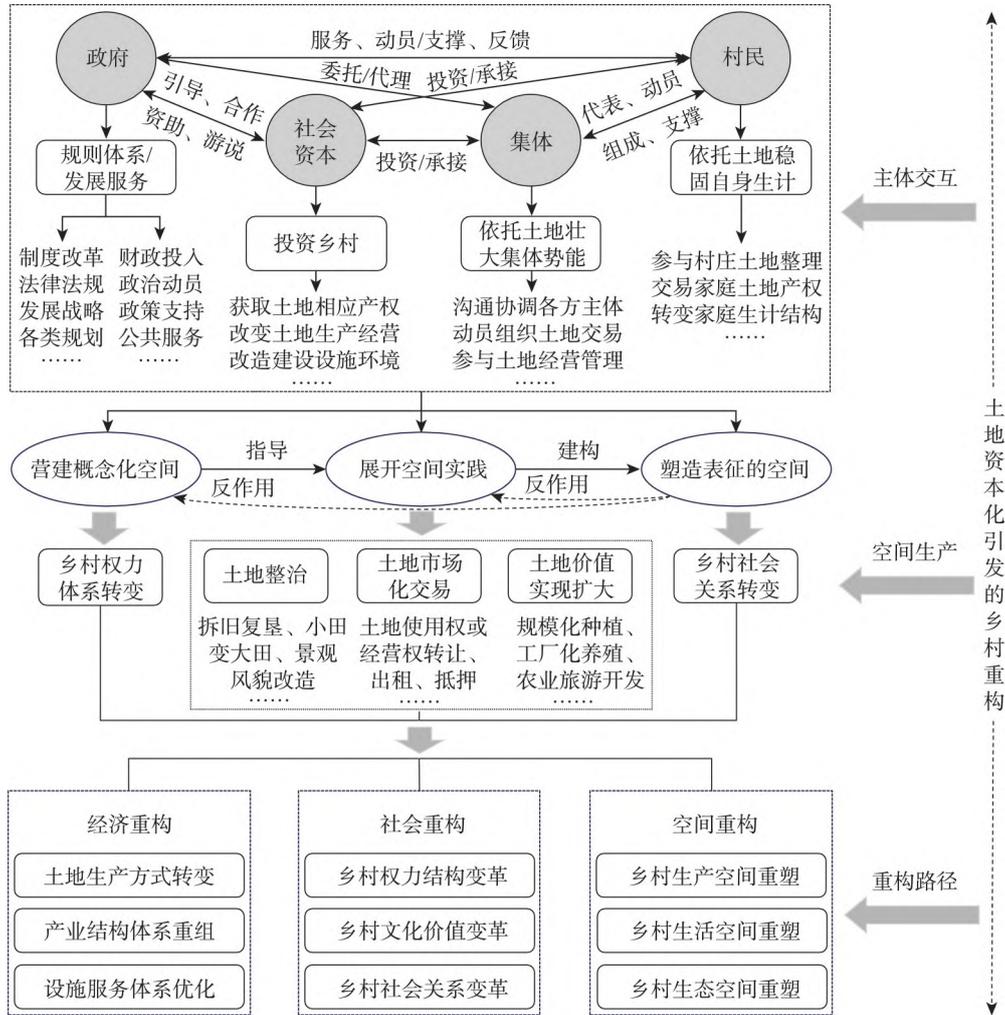


图5 空间生产下土地资本化推动乡村重构的建构机制

Fig.5 Mechanisms of land capitalization promoting rural restructuring under spatial production

好了准备。在政府引导、支持和鼓励下,社会资本与村集体、村民就土地产权流转达成交易,改变了乡村土地的使用权与经营权主体;土地产权的交易改变了土地经营利用方式,伴随社会资本而来的资金、技术、设备、管理方式等构成了新的要素投入,并作用于空间再组织,如规模化作物种植、工厂化畜牧养殖、农业旅游开发等。在这一过程中,土地的交易价值、经营价值和生产价值相继实现和扩大^[53]。

再次,空间实践改变了乡村表征的空间。外部主体进入后与村民、村集体和政府互动,通过要素交换、价值转换、权利转变、思想交流、关系更新等方式,改变乡村日常居住、社会交往、休闲消费、景观美学等空间体验。集体和村民的角色在这一过程中也发生改变,他们由原来的土地生产者和组织管理者转变为土地租金收取者,一些村民还成为雇佣劳动者或旅游经营者^[54]。在此基础上,村民对乡

村空间的认知发生转变,并对其受到的土地权益侵害进行反抗,这不仅影响社会资本的投资经营行动,也会由下而上传导至政府的制度改革和决策中,从而开启新的概念化空间变革。总体而言,多元主体通过乡村土地资本化的空间生产体系,不仅促进了土地生产方式转变、产业结构体系重组、设施服务体系变革,而且推动了乡村权力结构、文化价值、社会关系的变革,诱发乡村生产、生活、生态的重塑,从而推动着乡村地区经济、社会和多维度的重构。

3 土地资本化视角下乡村重构的主体矛盾和管控策略

3.1 主体矛盾

从上述分析中可以得知,土地资本化视角下乡

村重构存在多元行为主体,不同主体有自身的利益诉求和行动目标。这些目标之间既存在一定的联结性(如社会资本对乡村土地的投资与地方政府缓解城市危机、增加财政收入之间的吻合性),也存在内在的冲突性(受土地资源稀缺性和产权排他性影响)。在联结和冲突中包含着复杂的博弈关系,引发不同主体之间联盟和分化,并呈现出差异化的地位与力量^[55],这进一步催生新的矛盾和风险。

3.1.1 政府—资本联盟导致村民主体弱化

哈维强调,“权力的领土逻辑”和“权力的资本逻辑”相互交织,资本总会寻求权力的力量破除空间壁垒,使其能够在更大空间范围内自由流动,从而实现资本增值^[42]。市场关系的开放使土地潜在地租得以释放,地方政府可能和资本主体联手共同追求土地潜在地租,有时甚至采取强制手段将村民的土地纳入资本循环轨道^[56]。与此同时,由于存在缓解财政压力的需要,地方政府会引入资本主体来建设乡村基础设施、公共服务设施、消费性设施等,在各种服务性空间环境中(如旅游景区、酒店民宿、文体和休闲场所等),资本逻辑、领土逻辑、权力逻辑相互纠缠,强化了外来资本对这些空间的控制,削弱了村民对乡村空间的占有和使用权^[57]。这些共同导致村民主体地位的不断弱化。

3.1.2 村集体—资本联盟加剧社会空间分化

为降低交易成本,资本主体进入乡村时常常寻求村干部(他们通常是农村集体的授权代表)的帮助,使其成为乡村土地交易活动的关键主理人。一方面,他们会极力争取集体土地权益最大化,以此增强集体组织控制力;另一方面,出于自利化和维护精英阶层特权需要,他们会与资本主体产生隐性交易^[58]。一些与之存在亲密关系的人员也可能借势发展为新型经营主体、乡村企业家等^[59],进而加快村民主体分化,导致乡村内部差距拉大。同时,资本逐利性与村干部自利化结合易导致对土地经济收益的过度关注,忽视承载于土地上的历史文化价值,致使乡村特色文化被侵蚀。此外,村集体与社会资本的交融产生了新的权利关系和财产关系,使传统的宗亲、熟人社会日渐解体,推动社会关系网络重建。这些可能共同导致乡村社会空间的不断分化,也提升了长时间尺度上农民家庭生计受损的风险^[60]。

3.1.3 政府—村民联盟以抑制资本侵占

政府关于农村土地利用的政策是在平衡资本

积累、社会稳定等多重目标的基础上形成的^[61]。当逐利的资本通过市场流转获得越来越多的土地,导致大量村民失去对土地的实际控制权并只获得少量收益时,村民的反抗运动会显著增加,并对社会稳定产生威胁。此时政府会与村民一道共同对抗资本主体的侵占,抑制资本空间扩张,以保障村民土地权益。此外,中国政府在农村土地制度改革中内嵌着改善村民生活、促进乡村发展等目的^[55],在引导资本下乡过程中会通过设置诸如新居住区建设、公共服务改善、就业提供、环境整治等条件来降低社会资本的创造性破坏,提升村民生活水平。但是,由于村民与政府间沟通机制的不完善,这种联盟显示出较为松散的特征,其效用也受到地方政府与资本间相对地位的影响,因此这一联盟的具体势能存在较大的差异性和不稳定性。

3.1.4 村集体—村民联盟以提升议价能力

作为村民全体的授权代表,村委会或村干部有维护村民土地利益的职责,在与社会资本进行土地产权交易时,也需要得到村民的支持。一方面,通过将土地资源/资产转化为增值资本,实现集体和村民收入共同增长,可以为他们争取更有利的评价和支持;另一方面,要实现规模效益并达成具体交易,需广泛动员村民参与,且集体与村民土地权益的内在关联性可以通过合作社等形式得到显化,推动二者联盟的确立。在集体经济实力较强以及宗族势力较大的村域,集体通常与村民一体,与社会资本进行谈判,以提升自身议价能力。然而,在许多农村地区,尤其是缺乏经济活力的欠发达地区,村民与集体的关系松散^[62],当一些村干部从社会资本处获得的私利远大于从集体收益中获得的利益时,便可能转向资本主体阵营。此外,作为政府力量在乡村的延伸,村委会一般受地方政府监管^[63],导致村集体—村民联盟在应对政企联合冲击时,现实效用可能大打折扣。

应当指出,除以上主要联盟外也存在其他一些联盟形式。例如,资本和村民有时会绕过地方政府和村集体,直接进行土地市场交易活动;地方政府和村集体有时会达成共识,将某些特定公共资源转移给村内代理人,增强土地资本积累;政府、社会资本、村集体、村民也会形成紧密合作关系,通过“政府+企业+合作社+农户”等方式实现对乡村土地的协同利用,从而系统推进乡村重构^[64]。然而,由于主体力量不平衡以及制度规则不健全,在以土地资

本化为核心的主体互动和空间生产中仍广泛存在联盟对抗和博弈争夺的现象,引发农民土地权益受侵犯、乡村发展空间被挤压、乡土历史文化受侵蚀、土地收益分配不公平等风险隐患^[65-66],需要对其进行系统有效的管控。

3.2 管控策略

由于社会资本介入后,不断加大对原有乡土空间的控制^[57],并构建了主导的话语体系,而乡村地方主体却日益处于一种被支配的地位,导致空间生产建构中话语权力不对等。这种不对等又受到权利模糊的空间权属体系、城乡分治的空间管控体系、组织零散的空间组织体系等影响而进一步加深^[67],使得乡村空间的社会生产和再生产处于不平衡状态,威胁可持续的乡村重构和全面振兴。因此,对土地资本化视角下乡村重构的管控,关键在于提升村民的话语权力,协调主体间矛盾关系,创新多元主体共同参与的土地开发和资本实现路径,构建协调共生的集体行动体系和公平分配体系,增强乡村空间生产中的公平性和正义性。为此,本文从法律、规划、市场、治理4个维度构建了管控策略(图6),其核心是强化空间生产中话语权力平衡性,增进乡村重构的和谐性、平等性和可持续性。其中,法律和规划主要针对概念化空间进行优化,法律维度提供基础保障,规划维度提供战略性或详细性指引,市场维度寻求更有效的空间实践机制,治理维度旨在构建更加公平有序的日常生活空间。

3.2.1 以健全法律保障主体权益

现实中“农民集体”界定和指向模糊导致土地所有权主体长期虚置^[9],村委会通常代替集体行使各项职权,包括土地分配、组织、经营等^[68]。但是基层选举受到行政权利嵌入和生活场域内化影响,常导致选举程序虚置和“竞而不争”^[69],易产生村干部以集体之名行特权之私行为,与社会资本合谋共取乡村土地增值收益。因此,在坚持集体所有制的基础上,应首先转变“农民集体”虚置境况,从法律层面进一步明确集体的定义和指向,确立集体与村委会、集体经济组织之间的边界;同时进一步完善基层选举的法律体系,保障基层选举的合法性、民主性、透明性。其次,乡村土地权属关系与权利主体不明确导致价值形成要素不稳定,城乡土地发展权配置失衡,这与以所有权、财产权、交易权等为代表的乡村土地权利体系发育不完整及法律保障不完善密切相关^[67,70-71]。应从法律层面赋予村民更多的土地发展选择权和空间配置权,对土地承包权、经营权、资格权、使用权等作出具体界定,明确不同权利之间的边界和关系,并进一步完善各种权利的使用、转让、租赁、抵押等的许可和限制。此外,更重要的是建立土地增值收益公平分配的法律保障体系,确立村民在收益分配中的主体地位,突破以往以少数特权阶层为中心的分配偏向,通过设置分配给村民和村集体土地收益的比例下限,将价值增益更多地留给农民、留在农村,从源头减少利益分配纠纷。

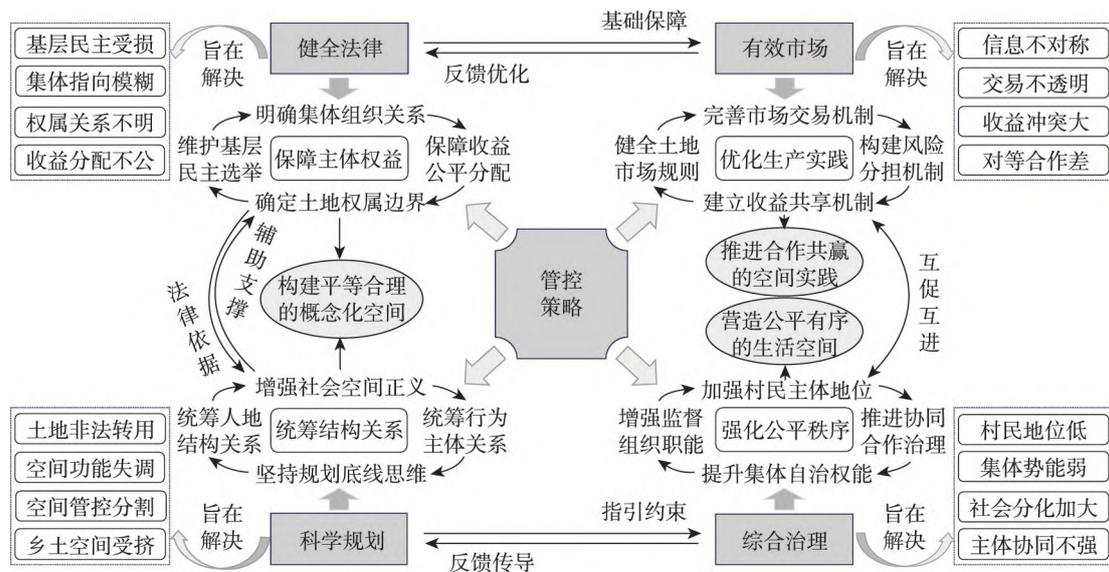


图6 土地资本化视角下乡村重构的管控策略

Fig.6 Control strategies for rural restructuring from the perspective of land capitalization

3.2.2 以科学规划统筹结构关系

国土空间规划是空间需求与空间生产之间的媒介^[72],要加强土地资本化中主体博弈引发的风险管控,必须在国土空间规划引导下,坚持底线思维不动摇,创新空间用途管制方案和空间治理体系,强化“刚性管控”和“弹性引导”的有机融合。首先要统筹协调人地结构关系。通过科学的规划和技术手段,因地制宜确立产业结构,合理组织村庄用地布局,利用数字化技术改变人地交互强度,增强乡村物质空间承载力,进而实现乡村人地关系优化^[39]。在引入新要素激活乡村沉睡资源的同时,防止资本逻辑和权力逻辑对乡村的侵占和过度开发,以及由此产生的生态环境破坏和乡土空间收缩。例如,在村庄规划中应对不同功能空间进行划分,对社会资本投资设置门槛,限制对生态环境产生严重破坏的投资经营活动。其次要统筹协调各主体结构关系。例如,在规划制定和实施中,应充分考虑乡村居民日常生活空间的建构,并充分表现村民的诉求愿望,优化乡村公共服务设施、地方休闲娱乐场所、乡村人居环境景观等,增强本地村民的可进入性和可利用性。通过文化、教育、产业等多种专项规划,加强对乡土文化的保护,突出乡村风貌建设和文化传承引导,兼顾村庄特色和管制要求,增强村民主体的自我认知和认同,以增加其与外部主体交互中的谈判能力,从而推动主体间结构平衡。

3.2.3 以有效市场优化生产实践

市场机制不健全是乡村土地和空间价值难以显化的关键难点,这和多元主体参与机制不完善及市场信息不对称紧密相关^[67]。构建平等、互补、统一、高效的城乡土地要素市场,核心在于建立各主体协同参与的土地市场交易和经营机制,解决不同主体信息不对称以及由此产生的地位不对等、力量差异大等问题。一方面,应着力完善土地市场交易机制。例如,建立完善的市场定价机制、信息机制、监管机制与反馈机制,利用市场对价格、供需、品质等方面的敏感性和调节性,建立高效便捷的土地产权交易和信息发布平台,特别应重视数字化网络对市场交易机制的支撑和完善。应强化契约精神,减少暗箱操作、行政主导、强制推行等有违市场性和公平性的行动,增加交易的透明度;建立土地投资、储备、出让、经营、转让等一体化、数字化、智能化交易体系,降低交易成本。另一方面,应推动建立土地收益分享的市场化协商机制。例如,探索不同主

体间利益关联点,加强协同合作以放大利益共赢点,将村民增收的诉求、集体壮大经济实力的愿望、资本寻求盈利空间的期许联系起来,通过联合开发、土地入股、劳动雇佣、订单转包等市场化合作形式,使各个主体充分参与进来,并通过数字手段创新利益共享应用场景,提升市场可接入性和可感知度。在此基础上应进一步建立市场风险分担机制,如明确土地资本开发合作机构中各主体的权责界限,通过正式的交易合同予以确定,防止将风险转嫁给村民和集体。

3.2.4 以综合治理强化公平秩序

上文中提到的主体矛盾和风险很大程度上受资本和权力逻辑交织的影响,处于劣势地位的村民利益被忽视,且基层治理体系中村民诉求表达机制不健全,导致话语权力进一步失衡。因此,要构建公平合理的治理体系首先应加强村民主体地位,支持村民参与乡村土地资本化交易决策过程,完善其利益诉求表达的合法渠道;开展村民专项培训工作,提升村民对乡村土地和空间的多样性认识,增强其对空间的享有权和控制力;将村民的参与作为全域土地综合整治以及土地市场化改革的重要考核标准,推动乡村内生力量的培育和壮大。其次,应赋予集体组织更有力的自治权能,充分发挥村民自治组织、农民合作组织、农村监察组织等各类基层组织作用,加强其对集体经济发展、内外多方合作以及多元主体关系的控制力和协调力。但同时应加强对村干部、村委会、基层政府的民主监督,减少不正当利益输送和政企合谋、村企合谋风险。此外,为消解资本扩张可能产生的“脱嵌”风险,应推进不同主体的协同治理,优化新老主体、内外主体之间互助合作体系,以市场化理念和数字化手段赋能传统的乡土社会治理系统。例如,通过数字赋能使乡村治理突破传统时空限制,增强乡村治理时效性,克服信息传播的单向性并强化治理过程的互动性,改变普通村民在传统乡村公共治理领域的边缘地位,进而推动实现多主体协同治理^[38]。

4 结论与讨论

在城乡结构调整和乡村转型不断深化的新时期,土地资本化日渐成为增加农民财产性收入和促进乡村重构的重要途径,但这一过程也引发了一系列矛盾和风险,有必要从理论上厘清其内在的逻辑

机理和主体关系,为实践中发挥其正面效应、化解负面风险提供指引。本文在对乡村土地资本化内涵进行解析的基础上,从时空修复和空间生产理论出发,按照“动力策源—主体结构—具体建构—多维重构”的研究路线,剖析了土地资本化与乡村重构之间的逻辑关系,并依据主体间博弈所引发的风险隐患提出了相应的管控策略。研究发现:

(1) 乡村土地资本化是乡村土地相应产权在得到界定并被允许进入流通市场的基础上,通过出让、出租、转让、入股等多种交易手段,在不同主体间进行转移,实现土地价值增加和土地财产关系重组的过程。

(2) 在城乡供需双重动力驱动和时空修复运作逻辑指引下,资本下乡及多元主体在乡村地域上的聚合交互催生土地资本化进程;这一进程通过不同主体对以土地为中心的价值创造与获取所展开的“三元一体”式空间生产建构,引起乡村地域系统“要素—结构—功能”的动态转变,进而推动乡村地区多维重构。

(3) 不同行为主体的利益诉求和行动目标之间既存在联结性,也存在冲突性,包含着复杂的博弈关系,并由此产生“政府—资本”“村集体—资本”“政府—村民”“村集体—村民”等多种形式的联盟和分化,导致农民土地权益受损、乡村发展空间受挤、乡土历史文化流失、乡村社会矛盾加剧。

(4) 为协调主体间矛盾关系,创新多元主体共同参与的土地开发和资本实现路径,构建协调共生的集体行动体系和公平分配体系,增强乡村空间生产中的公平性和正义性,应从法律、规划、市场、治理4个维度构建管控策略。

关于时空修复逻辑下的乡村转型发展,现有文献虽关注了城市资本积累和消费转向的重要作用,但往往忽视了乡村内部的供需动态,这诱发了以城市为中心的研究偏向,将城乡要素交流和乡村空间生产看成解决城市积累危机的附属品^[73],这与乡村振兴的战略要求不符。本文考虑了乡村内生增长动力的重要性,将乡村资源要素供给和内生发展需求纳入时空修复逻辑框架中,并以此为出发点解构了土地资本化与乡村重构的底层逻辑,推动了时空修复理论研究由城市主导向城乡联动转型。同时,土地资本化是新时期乡村土地利用转型的重要内容,对应着土地产权、经营方式、投入和产出等隐性转型层面的重要变化^[74],并对土地利用格局等显性

转型产生影响。土地资本化也以多元主体的互动实践不断推动着乡村地域系统的转型与重构,本文通过土地资本化视角的引入实际上形成了“土地利用转型—社会空间生产—乡村转型发展”的研究思路,既丰富了土地利用转型研究的理论体系,也深化了空间生产理论在中国乡村转型与现代化研究中的应用价值。此外,土地资本化是一把双刃剑^[24],既为中国乡村发展和振兴提供了契机,也隐藏着较大的风险隐患,本文基于主体结构关系的分析,提出了其在推动乡村重构过程中4个维度的管控框架,对乡村空间治理和全面振兴的具体实践提供了一定借鉴。然而,本文仍是对土地资本化与乡村重构相互关系研究的初步探索,逻辑机理和主体结构的理论分析有待实践检验,未来需要加强相关实证研究来验证理论观点,并且需要根据不同地域类型和不同土地类型对管控策略进行细化,加强分区分类管控体系研究。

参考文献(References)

- [1] 刘彦随, 刘玉. 中国农村空心化问题研究的进展与展望 [J]. 地理研究, 2010, 29(1): 35-42. [Liu Yansui, Liu Yu. Progress and prospect on the study of rural hollowing in China. *Geographical Research*, 2010, 29(1): 35-42.]
- [2] 刘彦随. 中国新时代城乡融合与乡村振兴 [J]. 地理学报, 2018, 73(4): 637-650. [Liu Yansui. Research on the urban-rural integration and rural revitalization in the new era in China. *Acta Geographica Sinica*, 2018, 73(4): 637-650.]
- [3] 张泉, 王晖, 陈浩东, 等. 城乡统筹下的乡村重构 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2006. [Zhang Quan, Wang Hui, Chen Haodong, et al. *Rural restructuring under urban-rural integration*. Beijing, China: China Building Industry Press, 2006.]
- [4] 龙花楼, 屠爽爽. 论乡村重构 [J]. 地理学报, 2017, 72(4): 563-576. [Long Hualou, Tu Shuangshuang. Rural restructuring: Theory, approach and research prospect. *Acta Geographica Sinica*, 2017, 72(4): 563-576.]
- [5] 龙花楼. 论土地整治与乡村空间重构 [J]. 地理学报, 2013, 68(8): 1019-1028. [Long Hualou. Land consolidation and rural spatial restructuring. *Acta Geographica Sinica*, 2013, 68(8): 1019-1028.]
- [6] 田莉. 工业化与土地资本化驱动下的土地利用变迁: 以2001—2010年江阴和顺德半城市化地区土地利用变化为例 [J]. 城市规划, 2014, 38(9): 15-21. [Tian Li. Land use transition driven by the industrialization and land capitalization: A case study of land use change in peri-urban areas of Jiangyin and Shunde during 2001-2010. *City*

- Planning Review, 2014, 38(9): 15-21.]
- [7] 赵翠萍, 侯鹏, 张良悦. “三权分置”下的农地资本化: 条件、约束及对策 [J]. 中州学刊, 2016(7): 38-42. [Zhao Cuiping, Hou Peng, Zhang Liangyue. Conditions, constraints and solutions of the capitalization of rural land under the background of "three-right separation". Academic Journal of Zhongzhou, 2016(7): 38-42.]
- [8] 刘魏, 张应良, 李国珍, 等. 工商资本下乡、要素配置与农业生产效率 [J]. 农业技术经济, 2018(9): 4-19. [Liu Wei, Zhang Yingliang, Li Guozhen, et al. Industrial and commercial capital moving to agriculture, factor allocation and agricultural production efficiency. Journal of Agrotechnical Economics, 2018(9): 4-19.]
- [9] 胡历芳. 中国农村土地资本化中“三权”的权能及边界 [J]. 农村经济, 2020(5): 18-26. [Hu Lifang. The power and boundary of "three rights" in the capitalization of rural land in China. Rural Economy, 2020(5): 18-26.]
- [10] 王全喜, 宋戈, 隋虹均. 耕地“非农化”的时空格局演变及其驱动因素研究: 基于影响分析与组态分析的双重视角 [J]. 中国土地科学, 2023, 37(5): 113-124. [Wang Quanxi, Song Ge, Sui Hongjun. Spatial-temporal pattern evolution of cultivated land conversion and its driving factors: A twofold perspectives of impact analysis and configuration analysis. China Land Science, 2023, 37(5): 113-124.]
- [11] Kan K. Accumulation without dispossession? Land commodification and rent extraction in peri-urban China [J]. International Journal of Urban and Regional Research, 2019, 43(4): 633-648.
- [12] 陈柏峰. 土地流转对农民阶层分化的影响: 基于湖北省京山县调研的分析 [J]. 中国农村观察, 2009(4): 57-64, 97. [Chen Baifeng. Impact of farmland circulation on peasant class differentiation: Aanalysis based on investigation in Jingshan County, Hubei Province. China Rural Survey, 2009(4): 57-64, 97.]
- [13] 杨磊. 农村土地资本化的理论争议与制度创新研究 [J]. 武汉理工大学学报(社会科学版), 2020, 33(4): 37-43. [Yang Lei. Research on the theoretical dispute and system innovation of rural land capitalization. Journal of Wuhan University of Technology (Social Sciences Edition), 2020, 33(4): 37-43.]
- [14] 王海卉. 乡村土地资本化的理论借鉴与实践效应研究 [J]. 规划师, 2021(22): 5-11. [Wang Haihui. Theoretical references and practical analysis of rural land capitalization. Planners, 2021(22): 5-11.]
- [15] 全世文, 胡历芳, 曾寅初, 等. 论中国农村土地的过度资本化 [J]. 中国农村经济, 2018(7): 2-18. [Quan Shiwen, Hu Lifang, Zeng Yinchu, et al. The overcapitalization of land resources in rural China. Chinese Rural Economy, 2018(7): 2-18.]
- [16] 卡尔·马克思. 资本论(第三卷) [M]. 北京: 人民出版社, 2004. [Marx K. Capital (Volume 3). Beijing, China: People's Publishing House, 2004.]
- [17] 张海鹏, 逢锦聚. 中国土地资本化的政治经济学分析 [J]. 政治经济学评论, 2016(6): 3-24. [Zhang Haipeng, Pang Jinju. Political economy analysis on land capitalization in China. China Review of Political Economy, 2016 (6): 3-24.]
- [18] 杨雪峰. 资本下乡: 为农增利还是与农争利? 基于浙江嵊州 S 村调查 [J]. 公共行政评论, 2017, 10(2): 67-84, 194. [Yang Xuefeng. Does investing industrial capital in a rural area have a positive or negative effect on peasants' interests? A survey of S village in Shengzhou, Zhejiang Province. Journal of Public Administration, 2017, 10(2): 67-84, 194.]
- [19] 刘升. 宅基地的资本化运作及政治社会后果 [J]. 华南农业大学学报(社会科学版), 2015, 14(4): 29-36. [Liu Sheng. Capital operation on residential lands and its political and social consequences. Journal of South China Agricultural University (Social Science Edition), 2015, 14 (4): 29-36.]
- [20] 亚当·斯密. 国富论(上) [M]. 杨敬年, 译. 西安: 陕西人民出版社, 2011. [Smith A. Inquiry into the nature and causes of the wealth of nations (I). Translated by Yang Jingnian. Xi'an, China: Shaanxi People's Publishing House, 2011.]
- [21] 胡亦琴. 农地资本化经营与政府规制研究 [J]. 农业经济问题, 2006(1): 45-49, 80. [Hu Yiqin. Capitalization of arable land and the government rules. Issues in Agricultural Economy, 2006(1): 45-49, 80.]
- [22] 杨元庆, 韩立达. 我国农村集体土地使用权资本化问题研究 [J]. 农村经济, 2008(4): 75-77. [Yang Yuanqing, Han Lida. Research on capitalization of rural collective land use right in China. Rural Economy, 2008(4): 75-77.]
- [23] 郑雄飞. 地租的时空解构与权利再生产: 农村土地“非农化”增值收益分配机制探索 [J]. 社会学研究, 2017, 32(4): 70-93, 243-244. [Zheng Xiongfei. Space-time deconstruction and the reproduction of the rights to land rent: An exploration of non-agricultural value-added revenue distribution mechanisms of rural land. Sociological Studies, 2017, 32(4): 70-93, 243-244.]
- [24] 程建, 朱道林, 赵江萌, 等. 中国土地资本化问题研究综述 [J]. 资源科学, 2022, 44(2): 221-231. [Cheng Jian, Zhu Daolin, Zhao Jiangmeng, et al. Research review of land capitalization in China. Resources Science, 2022, 44 (2): 221-231.]
- [25] Lin G C S. China's landed urbanization: Neoliberalizing

- politics, land commodification, and municipal finance in the growth of metropolises [J]. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2014, 46(8): 1814-1835.
- [26] 何阳, 段邵聪, 肖慧敏. 农地流转、耕地“非粮化”与粮食安全: 兼论“谁来种粮”问题 [J]. *西北农林科技大学学报(社会科学版)*, 2024, 24(4): 74-82. [He Yang, Duan Shaocong, Xiao Huimin. Agricultural land transfer, "non-grain conversion" of cultivated land and food security: Also discussing the issue of "who will grow food?". *Journal of Northwest A&F University (Social Science Edition)*, 2024, 24(4): 74-82.]
- [27] 吴雨恒, 覃莉, 姚树荣, 等. 土地要素空间配置对县域经济增长的影响: 基于县域内城乡建设用地增减挂钩的政策分析 [J]. *中央财经大学学报*, 2024(9): 3-19. [Wu Yuheng, Tan Li, Yao Shurong, et al. The effect of the spatial allocation of land on county economic growth: Policy analysis based on within-county increasing versus decreasing balance. *Journal of Central University of Finance & Economics*, 2024(9): 3-19.]
- [28] 王亚男, 吕晓, 张启岚. 集体经营性建设用地入市助推乡村振兴的机制与对策 [J]. *农村经济*, 2022(11): 27-33. [Wang Yanan, Lv Xiao, Zhang Qilan. The mechanism and countermeasures for collectively operated construction land entering the market to promote rural revitalization. *Rural Economy*, 2022(11): 27-33.]
- [29] 张毅, 张红, 毕宝德. 农地的“三权分置”及改革问题: 政策轨迹、文本分析与产权重构 [J]. *中国软科学*, 2016(3): 13-23. [Zhang Yi, Zhang Hong, Bi Baode. "The separation of three rights" of rural land and reform issues: Policy track, text analysis and property reconstruction. *China Soft Science*, 2016(3): 13-23.]
- [30] 韩文龙, 朱杰. 农村林地“三权”分置的实现方式与改革深化: 对三个典型案例的比较与启示 [J]. *西部论坛*, 2021, 31(1): 101-112. [Han Wenlong, Zhu Jie. Implementation method and reform deepening for "three-right separation" of rural forest land: Comparison of three typical cases and enlightenment. *West Forum*, 2021, 31(1): 101-112.]
- [31] 韩立达, 王艳西, 韩冬. 农地“三权分置”的运行及实现形式研究 [J]. *农业经济问题*, 2017, 38(6): 4-11, 1. [Han Lida, Wang Yanxi, Han Dong. Study on the operation mechanism and realization form of "the separation of three rights" of rural land. *Issues in Agricultural Economy*, 2017, 38(6): 4-11, 1.]
- [32] Wen L J, Chatalova L, Butsic V, et al. Capitalization of land development rights in rural China: A choice experiment on individuals' preferences in peri-urban Shanghai [J]. *Land Use Policy*, 2020, 97: 104803. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104803.
- [33] 王成, 徐爽. 农村宅基地“三权分置”的制度逻辑及使用权资本化路径 [J]. *资源科学*, 2021, 43(7): 1375-1386. [Wang Cheng, Xu Shuang. Institutional arrangement of "three rights separation" of rural homestead and the capitalization path of use right. *Resources Science*, 2021, 43(7): 1375-1386.]
- [34] 亨利·列斐伏尔. 空间的生产 [M]. 刘怀玉, 等译. 北京: 商务印书馆, 2021. [Lefebvre H. *The production of space*. Translated by Liu Huaiyu, et al. Beijing, China: The Commercial Press, 2021.]
- [35] 王磊. 资产—空间—权力: 社区治理中空间生产的“结构化”逻辑: 基于成都市Q社区的分析 [J]. *社会科学研究*, 2024(1): 96-106. [Wang Lei. Asset-space-power: The "structured" logic of spatial production in community governance: An analysis based on Q Community in Chengdu City. *Social Science Research*, 2024(1): 96-106.]
- [36] 高煜, 张京祥. 面向空间社会化生产的可持续城市更新路径研究 [J]. *城市发展研究*, 2024, 31(8): 46-54. [Gao Yu, Zhang Jingxiang. Study on the pathway of sustainable urban regeneration oriented to the socialized production of space. *Urban Development Studies*, 2024, 31(8): 46-54.]
- [37] 龙花楼, 屠爽爽. 乡村重构的理论认知 [J]. *地理科学进展*, 2018, 37(5): 581-590. [Long Hualou, Tu Shuangshuang. Theoretical thinking of rural restructuring. *Progress in Geography*, 2018, 37(5): 581-590.]
- [38] 杨忍, 林元城. 论乡村数字化与乡村空间转型 [J]. *地理学报*, 2023, 78(2): 456-473. [Yang Ren, Lin Yuancheng. Rural digitalization and rural spatial transformation. *Acta Geographica Sinica*, 2023, 78(2): 456-473.]
- [39] 戈大专, 龙花楼. 论数字乡村空间治理与中国乡村现代化 [J]. *地理学报*, 2025, 80(2): 288-303. [Ge Dazhuan, Long Hualou. Digital rural spatial governance and rural modernization in China. *Acta Geographica Sinica*, 2025, 80(2): 288-303.]
- [40] 韩勇, 余斌, 朱媛媛, 等. 英美国家关于列斐伏尔空间生产理论的新近研究进展及启示 [J]. *经济地理*, 2016, 36(7): 19-26, 37. [Han Yong, Yu Bin, Zhu Yuanyuan, et al. Recent research progress and inspiration on Lefebvre's production of space in the United States and England. *Economic Geography*, 2016, 36(7): 19-26, 37.]
- [41] Frisvoll S. Power in the production of spaces transformed by rural tourism [J]. *Journal of Rural Studies*, 2012, 28(4): 447-457.
- [42] Harvey D. *The new imperialism* [M]. Oxford, UK: Oxford University Press, 2003.

- [43] Harvey D. The limits to capital [M]. Chicago, USA: University of Chicago Press, 1982.
- [44] 张晖, 郭庆宾. 海南自由贸易港建设的空间生产逻辑 [J]. 地理科学进展, 2022, 41(5): 880-895. [Zhang Hui, Guo Qingbin. Logic of production of space of the Hainan Free Trade Port. Progress in Geography, 2022, 41(5): 880-895.]
- [45] 葛语思, 杨忍, 战歌, 等. 城乡互动视角下都市边缘区乡村空间转型的资本介入机制: 以广州港头村为例 [J]. 地理科学进展, 2024, 43(3): 458-473. [Ge Yusi, Yang Ren, Zhan Ge, et al. Capital intervention mechanism of rural spatial transformation in urban fringe areas from the perspective of urban-rural interaction: The case of Gangtou Village in Guangzhou City. Progress in Geography, 2024, 43(3): 458-473.]
- [46] 陈庚, 周若依. 行动者网络视角下城市历史文化风貌区的空间生产与转向 [J]. 城市发展研究, 2023, 30(7): 98-105. [Chen Geng, Zhou Ruoyi. Spatial production and transformation of urban historical and cultural areas from the perspective of actor network. Urban Development Studies, 2023, 30(7): 98-105.]
- [47] Liu Y, Yue W Z, Fan P L, et al. Financing China's suburbanization: Capital accumulation through suburban land development in Hangzhou [J]. International Journal of Urban and Regional Research, 2016, 40(6): 1112-1133.
- [48] 乔伟峰, 柴逸贝, 王佳炜, 等. 大都市郊区旅游型乡村土地利用转型过程与机理分析: 以南京市郊余村为例 [J]. 地理科学进展, 2024, 43(6): 1060-1073. [Qiao Weifeng, Chai Yibei, Wang Jiawei, et al. Land-use transition in tourism villages of metropolitan suburbs and mechanism analysis: A case study of She Village, Nanjing City. Progress in Geography, 2024, 43(6): 1060-1073.]
- [49] 张京祥, 姜克芳. 解析中国当前乡建热潮背后的资本逻辑 [J]. 现代城市研究, 2016(10): 2-8. [Zhang Jingxiang, Jiang Kefang. Analyzing capital logic behind rural construction boom in contemporary China. Modern Urban Research, 2016(10): 2-8.]
- [50] Zhang Q F. Class differentiation in rural China: Dynamics of accumulation, commodification and state intervention [J]. Journal of Agrarian Change, 2015, 15(3): 338-365.
- [51] 姚娟, 马晓冬. 后生产主义乡村多元价值空间重构研究: 基于无锡马山镇的实证分析 [J]. 人文地理, 2019, 34(2): 135-142. [Yao Juan, Ma Xiaodong. Study on the reconstruction of multi-value space in post-productivist countryside: A case study of Mashan Town in Wuxi. Human Geography, 2019, 34(2): 135-142.]
- [52] Tuan Y-F. Geography, phenomenology, and the study of human nature [J]. Canadian Geographer, 1971, 15(3): 181-192.
- [53] 罗秀丽, 杨忍. 农村建设用地整治的空间生产机制及其效应: 以广东省窑塘村为例 [J]. 自然资源学报, 2022, 37(8): 2085-2101. [Luo Xiuli, Yang Ren. Mechanism and effect of the production of space of rural construction land consolidation: A case study of Yaotang Village, Guangdong Province. Journal of Natural Resources, 2022, 37(8): 2085-2101.]
- [54] 王华, 梁舒婷. 乡村旅游地空间生产与村民角色转型的过程与机制: 以丹霞山瑶塘村为例 [J]. 人文地理, 2020, 35(3): 131-139. [Wang Hua, Liang Shuting. The process and interaction mechanism between rural tourism space production and role change of villagers: A case study of Yaotang Village in Mt. Danxia. Human Geography, 2020, 35(3): 131-139.]
- [55] 吕慧妮, 杨忍. 基于行动者网络的乡村转型及其空间生产研究: 以凤和空港小镇为例 [J]. 人文地理, 2023, 38(1): 130-139. [Lv Huini, Yang Ren. Rural transformation and spatial production from the perspective of actors network: A case study of Fenghe Airport Town. Human Geography, 2023, 38(1): 130-139.]
- [56] 张良. “资本下乡”背景下的乡村治理公共性建构 [J]. 中国农村观察, 2016(3): 16-26, 94. [Zhang Liang. An analysis of rural governance in the context of "industrial and commercial enterprises investing in agriculture": The search for the public's interests. China Rural Survey, 2016(3): 16-26, 94.]
- [57] 杨洁莹, 张京祥, 张逸群. 市场资本驱动下的乡村空间生产与治理重构: 对婺源县Y村的实证观察 [J]. 人文地理, 2020, 35(3): 86-92, 114. [Yang Jieying, Zhang Jingxiang, Zhang Yiqun. Rural space production and governance restructuring driven by market capital: A case study of Y Village in Wuyuan. Human Geography, 2020, 35(3): 86-92, 114.]
- [58] Hong Z H, Sun Y. Power, capital, and the poverty of farmers' land rights in China [J]. Land Use Policy, 2020, 92: 104471. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104471.
- [59] Yan H R, Chen Y Y. Agrarian capitalization without capitalism? Capitalist dynamics from above and below in China [J]. Journal of Agrarian Change, 2015, 15(3): 366-391.
- [60] 王德福, 桂华. 大规模农地流转的经济与社会后果分析: 基于皖南林村的考察 [J]. 华南农业大学学报(社会科学版), 2011(2): 13-22. [Wang Defu, Gui Hua. Research on the economic and social effect of large-scale land circulation: Based on the investigation of Lin Village in Southern Anhui Province. Journal of South China Agricultural University (Social Science Edition), 2011(2): 13-22.]
- [61] Liu T T. 'Enclosure with Chinese characteristics': A Po-

- lanyian approach to the origins and limits of land commodification in China [J]. *The Journal of Peasant Studies*, 2023, 50: 1347-1375.
- [62] Kong X S, Liu Y L, Jiang P, et al. A novel framework for rural homestead land transfer under collective ownership in China [J]. *Land Use Policy*, 2018, 78: 138-146.
- [63] Dang S, Yuan D C, Kong W Y. Land cooperatives as an approach of suburban space construction: Under the reform of Chinese land transfer market [J]. *Frontiers of Architectural Research*, 2016, 5(4): 425-432.
- [64] 尹君锋, 叶思菁, 宋长青, 等. 乡村空间商品化驱动下甘南高原乡村生产空间重构逻辑过程及作用机制 [J]. *经济地理*, 2024, 44(12): 165-176. [Yin Junfeng, Ye Sijing, Song Changqing, et al. Rural productive spatial reconstruction logical process and mechanism in Gannan Plateau driven by rural spatial commercialization. *Economic Geography*, 2024, 44(12): 165-176.]
- [65] 叶敬忠, 孟英华. 土地增减挂钩及其发展主义逻辑 [J]. *农业经济问题*, 2012, 33(10): 43-50, 111. [Ye Jingzhong, Meng Yinghua. The linking between increase and decrease of land and its logic of development doctrine. *Issues in Agricultural Economy*, 2012, 33(10): 43-50, 111.]
- [66] 王婧, 方创琳, 王振波. 我国当前城乡建设用地置换的实践探索及问题剖析 [J]. *自然资源学报*, 2011, 26(9): 1453-1466. [Wang Jing, Fang Chuanglin, Wang Zhenbo. China's contemporary urban-rural construction land replacement: Practices and problems. *Journal of Natural Resources*, 2011, 26(9): 1453-1466.]
- [67] 戈大专. 新时代中国乡村空间特征及其多尺度治理 [J]. *地理学报*, 2023, 78(8): 1849-1868. [Ge Dazhuan. The characteristics and multi-scale governance of rural space in the new era in China. *Acta Geographica Sinica*, 2023, 78(8): 1849-1868.]
- [68] 项继权, 毛斌菁. 要素市场化背景下乡村治理体制的改革 [J]. *华中师范大学学报(人文社会科学版)*, 2021, 60(2): 1-9. [Xiang Jiquan, Mao Binjing. The reform of rural governance system under the background of factor liberalization. *Journal of Central China Normal University (Humanities and Social Sciences)*, 2021, 60(2): 1-9.]
- [69] 王友叶, 陈义平, 徐理响. 竞而不争: 村级选举的政治生态及其困境: 基于安徽省村委会换届选举的调查 [J]. *中国农村观察*, 2021(4): 67-78. [Wang Youye, Chen Yiping, Xu Lixiang. The political ecology and predicaments of village-level elections: An investigation based on villagers' committee elections in Anhui Province. *China Rural Survey*, 2021(4): 67-78.]
- [70] 戈大专, 龙花楼. 论乡村空间治理与城乡融合发展 [J]. *地理学报*, 2020, 75(6): 1272-1286. [Ge Dazhuan, Long Hualou. Rural spatial governance and urban-rural integration development. *Acta Geographica Sinica*, 2020, 75(6): 1272-1286.]
- [71] 岳文泽, 王田雨. 中国国土空间用途管制的基础性问题思考 [J]. *中国土地科学*, 2019, 33(8): 8-15. [Yue Wenzhe, Wang Tianyu. Rethinking on the basic issues of territorial and spatial use control in China. *China Land Science*, 2019, 33(8): 8-15.]
- [72] 张英男, 龙花楼. 面向城乡融合发展的县域国土空间规划: 理论认知与实践探索 [J]. *中国土地科学*, 2023, 37(2): 1-10. [Zhang Yingnan, Long Hualou. Theory and practice of county-level territorial space planning under the context of urban-rural integrated development. *China Land Science*, 2023, 37(2): 1-10.]
- [73] Zhang M Z, Qiao S, Yan X. The secondary circuit of capital and the making of the suburban property boom in post-rural Chinese cities [J]. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2021, 53(6): 1331-1355.
- [74] 龙花楼. 论土地利用转型与乡村转型发展 [J]. *地理科学进展*, 2012, 31(2): 131-138. [Long Hualou. Land use transition and rural transformation development. *Progress in Geography*, 2012, 31(2): 131-138.]

Theoretical logic and control strategy of rural restructuring: A perspective of land capitalization

WANG Kun¹, LONG Hualou^{1,2*}, ZHANG Yingnan³

(1. School of Public Administration, Guangxi University, Nanning 530004, China;

2. Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, CAS, Beijing 100101, China;

3. School of Public Affairs, Zhejiang University, Hangzhou 310058, China)

Abstract: Land capitalization is a central issue in China's rural development and reform. Exploring the logical relationship between land capitalization and rural restructuring as well as the corresponding control strategies is of great significance for deepening the theoretical knowledge and developing practical paths of land use transformation and rural revitalization in the new era. Based on the theory of spatial-temporal fix and spatial production, this study elucidated the mechanism of rural restructuring from the perspective of land capitalization with the analytical framework of motivation-actor structure-specific construction-multidimensional restructuring, and elaborated on the potential dangers arising from the game of different actors and the corresponding coping strategies after examining the actor relationships. The study found that: 1) The capitalization of rural land is a process of increasing the value of rural land and restructuring land property relations through the transfer of corresponding property between different actors with various trading means, which is based on the clear definition of land property rights and permitted access to the circulation market. 2) Driven by the dual drivers of changes in supply and demand and guided by the logic of spatial-temporal fix, the process of land capitalization is triggered by bringing capital to the countryside and the interaction of multiple actors; this process causes the change of the elements-structure-function of the rural territorial system through the spatial production of triadic integration that centers on the creation and acquisition of rural land, and thus promotes the multidimensional restructuring of rural areas. 3) There are both interest-goal links and conflicts between different actors, which imply complex game relations and give rise to various forms of alliances and divisions, leading to problems such as the damage of rural residents' land rights and interests, the crowding out of rural development space, the loss of local history and culture, and the intensification of social conflicts on the countryside. 4) In order to balance the conflicting relationships, innovate the path of land development and its capital realization with the joint participation of multiple key actors, build a coordinated and symbiotic collective action system and a fair distribution system, and enhance the fairness and justice in the restructuring process, control strategies should be developed based on the four dimensions of law, planning, market, and governance.

Keywords: land capitalization; rural restructuring; rural revitalization; spatial production; spatial-temporal fix