

组织治理契约：组织化推动土地资源资本化的 理论机制与实践探索

周立 汪庆浩 罗建章

摘要：针对土地资源资本化面临的产权残缺和市场流转困境，已有研究提出了产权清晰论和市场完善论两种观点，前者认为确权确地是前提，只有产权明晰，才能通过流转实现土地资源的价值量化；后者认为市场有效是前提，只有通过交易实现合理定价，才能实现土地资源的价值显化。然而，在农村土地制度改革要坚守“三条底线”的背景下，两种观点的实践挑战主要体现为：一方面，过分强调产权清晰可能导致交易成本过高，抑制了流转需求；另一方面，资源定价过分依赖双边市场则会导致土地的权利与收益分配混乱，无法实现资源活化。上述两种观点本质上是在缺乏有效契约主体的前提下，对核心契约增加边缘契约，以提供确保契约有效性的“药方”，可以归纳为“契约治理契约”。对此，本文提出在不完全契约条件下，以“组织治理契约”为内核的组织有效论，并论证在产权清晰和市场完善的基础上，通过有效的“组织治理契约”，形成土地资源资本化的充分条件。基于此，本文构建“确权量化—价值显化—资源活化”的土地资源资本化分析框架，通过理论演绎论证“组织化确权—组织化交易—组织化托底”的“组织治理契约”作用机理，并进一步以内蒙古自治区鄂尔多斯市达拉特旗林原村“一社四部”案例，揭示组织化推动土地资源资本化的实践探索。研究发现，构建归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的中国特色社会主义农村集体产权体系，完善农村产权交易平台和提高村庄组织化程度是推动土地资源资本化的重要前提。《中华人民共和国农村集体经济组织法》的颁布实施，进一步确立了农村集体经济组织在村庄组织和治理上的法律地位，农村集体经济组织作为集体经济组织成员权的代行主体，能够成为“组织治理契约”的治理主体，从而以组织化推动土地资源资本化，发展新型农村集体经济。

关键词：乡村振兴 土地资源资本化 组织化 新型集体经济 农村集体经济组织

中图分类号：F301.1 **文献标志码：**A

[资助项目] 中国人民大学科学研究基金（中央高校基本科研业务费专项资金资助）重大项目“跨界合作与整全治理研究”（编号：20XNL012）。

[作者信息] 周立、汪庆浩，中国人民大学农业与农村发展学院；罗建章（通讯作者），清华大学公共管理学院、清华大学中国农村研究院，电子邮箱：luojianzhang@tsinghua.edu.cn。

一、引言

发展新型农村集体经济、扎实推进乡村全面振兴，需要做好土地这篇大文章（陈锡文，2023）。2024年中央“一号文件”明确指出，“强化农村改革创新。在坚守底线前提下，鼓励各地实践探索和制度创新，强化改革举措集成增效，激发乡村振兴动力活力。……健全土地流转价格形成机制，探索防止流转费用不合理上涨的有效办法。稳慎推进农村宅基地制度改革。深化农村集体产权制度改革，促进新型农村集体经济健康发展”^①。《乡村全面振兴规划（2024—2027）》进一步提出：“加快完成房地一体宅基地确权登记颁证，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用”^②。土地要素作为经济社会发展的物质基础和空间载体，其在市场经济背景下的配置模式和利用效率也直接关系到中国农业农村的改革和发展（姚树荣等，2022）。自2013年党的十八届三中全会提出农村土地制度改革以来，“三块地”改革通过确权工作，推动了农村土地所有权、承包权、经营权“三权分置”，为土地资源资本化的理论解释、机制设计和实践探索指明了方向。针对土地资源资本化面临的产权残缺和市场流转困境，已有研究提出了两种理论解释：一是产权清晰论，基于交易成本理论，提出产权清晰才能实现资源的流转；二是市场完善论，基于双边市场理论，认为合理定价才能促进资源交易，由此实现资源资本化。其中，产权清晰论沿袭交易成本经济学路径，认为产权不完全导致要素市场发育缓慢，既降低了要素收益和交易价格，也提高了要素交易成本，因此，明晰产权是交易流转的关键（Coase, 1937; Williamson, 1985; 钱忠好, 2002; 周其仁, 2004）。市场完善论则认为，双边市场定价可以直接绕过复杂的产权界定，要素市场发育不完善在于缺乏合理的定价体系，因此，建立能够合理定价的中介平台是关键（Rochet and Tirole, 2006; Armstrong, 2006）。

农村土地制度的顶层设计确立了改革的“三条底线”，即公有制性质不能改变、耕地红线不能突破、农民权益不能受损。这也是农村土地制度改革的基本原则（魏后凯，2024）。在坚持农村土地集体所有制性质不改变的制度背景下，上述两种理论观点在实践中遇到了诸多挑战。如果只强调产权清晰可能导致交易成本过高，而只依赖双边市场则可能导致土地的权利与收益分配混乱（朱述斌等，2011）。两种观点本质上是在缺乏有效契约主体的前提下，对产权残缺的核心契约增加边缘契约来确保契约的有效性（罗必良，2012），这无法解决契约治理主体缺失的问题。但不可否认的是，产权清晰是土地要素转变成土地资产的重要前提。同样，市场完善也是资源资本化的关键条件，两者不可偏废。有关产权清晰和市场完善的研究发现，产权制度具有长期经济影响，管制宽松且秩序良好的产权状态，对支撑经济发展起正向作用（吴一恒等，2018; 张同龙等，2023）。其中，契约是资源资本化的核心要件，上述提及的产权清晰论和市场完善论，分别在核心契约之上增加了产权明晰和合理定价的边缘契约，属于“契约治理契约”的交易情境（罗必良，2012）。在农村土地资源集体所有的制度

^①参见《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》，www.gov.cn/zhengce/202402/content_6929934.htm。

^②参见《中共中央 国务院印发〈乡村全面振兴规划（2024—2027）〉》，https://www.gov.cn/zhengce/202501/content_7000493.htm。

情境下，集体经济的特别法人地位与集体经济组织成员权之间的权属界定空白，使得通过“契约治理契约”去“打补丁”，本质上缺少一个契约治理主体。

2024年6月28日，十四届全国人大常委会第十次会议通过的《中华人民共和国农村集体经济组织法》（以下简称《农村集体经济组织法》），从法律层面确定了集体经济组织代行集体成员权的地位，着重强调了农村集体经济组织在土地承包、宅基地申请、集体经营性建设用地使用和出让，以及组织开展集体财产经营、管理等方面的职能。这进一步确立了农村集体经济组织在村庄组织和治理上的法律地位，也为农村土地资源资本化提供了强有力的组织和法律保障。组织治理契约是组织化推动资源资本化的重要抓手，而农村集体经济组织就是关键治理主体。为此，本文提出组织有效论，认为产权清晰和市场完善只是实现土地资源资本化的两个必要条件，在此基础上还需加入组织有效这一必要条件，才能构成土地资源资本化的充分条件。为进一步探究组织化如何推动土地资源资本化，本文遵循“确股量化—价值显化—资源活化”的进路，构建“组织化确权—组织化交易—组织化托底”的分析机制，并以内蒙古自治区鄂尔多斯市达拉特旗林原村“一社四部”的实践探索为例，分析林原村通过组织化推动土地资源资本化进而发展新型集体经济的实践。

相较于已有研究，本文有如下两方面的边际贡献：一方面，以“组织治理契约”对话“契约治理契约”，拓展不完全契约情境下的契约主体缺位问题，认为以集体经济组织代行集体成员权的组织化方式是土地资源资本化的一个必要条件，并论证组织有效与产权清晰、市场完善如何构成土地资源资本化的充分条件；另一方面，从“组织治理契约”的理论机制出发，构建“确股量化—价值显化—资源活化”的分析框架和“组织化确权—组织化交易—组织化托底”的理论机制，并以内蒙古自治区林原村“一社四部”的实践探索，揭示以集体经济组织实现“组织治理契约”促进土地资源资本化的过程“黑箱”。

二、理论分析

土地资源资本化作为实现土地增值的重要方式，在一些研究中也被称为土地要素市场化，其本质是资源向资本转化的过程，也是“发展”的本质所在。即使是资源匮乏的乡村，依然可以通过土地要素等资源资本化手段，发展新型集体经济（周立等，2021），推动工农城乡关系的良性互动（周立等，2022）。本文中，土地资源资本化主要针对的是农村“三块地”，即承包地、宅基地、集体经营性建设用地。农村土地资源资本化的共识性认识有两点意涵：一是产权清晰可被交易；二是在交易实现增值（张海鹏和逢锦聚，2016；夏方舟等，2020；钱文荣等，2021）。基于此，本文进一步根据土地资源资本化的不同层次，对其做出如下定义：通过一系列的制度和机制设计，使农村土地转化为资产后进入市场交易，并在经营和流转中实现资本增值，使农村土地得以充分盘活并实现效用最大化。

对于农村土地资源资本化，迫切需要厘清其实践逻辑和理论解释。已有的理论解释主要为如下两种观点，即产权清晰论和市场完善论。这两者虽然提供了明晰产权和合理定价的解决方案，但问题在于，即使这两个必要条件能充分满足时，也无法进行实践操作。缺乏有效的组织来实现契约治理是农村土地改革未能取得重大突破性进展的潜在原因。一方面，尽管产权明晰，但由于缺乏有效的组织完

善契约治理，缺乏组织化的要素流转价格经常带有随意性和盲目性。因为缺乏合理的定价机制，特别是在涉及集体产权要素时，集体组织的缺位会导致公地悲剧与反公地悲剧并存等诸多复杂问题。另一方面，土地要素在中国农村要素市场中具有核心地位，其初始配置方式是行政分配而非市场配置，这可能导致通过中介配置时出现契约不完全导致的严重信息不对称问题，从而引发土地空间细碎化和权利细碎化并行。新制度经济学认为，市场行为本质上是个人和组织的行为（Coase, 1937），是个人和组织之间相互作用的产物（Williamson, 1985），契约签订和顺畅交易也需要组织有效。土地资源资本化进程中的契约治理一直存在组织缺位的窠臼，因此，即使在产权界定相对清晰和土地要素市场发育相对完善的情况下，也会出现农村闲置资源流转效率仍旧低下的问题。那么，农村集体经济组织能否作为治理契约的核心主体，以“组织治理契约”的方式，发挥其特殊市场法人的作用促进要素流转？基于此，本文将探究组织有效能否作为土地资源资本化的另一个必要条件，在产权清晰、市场完善及组织有效都具备的条件下，构成土地资源资本化的充分条件？这是本文要解决的核心问题。

（一）土地资源资本化的实现逻辑与理论述评

1. 产权清晰论：产权明晰促要素权属流转。产权清晰论可以追溯到交易成本理论。该理论认为，在产权明晰的条件下，要素可以自由流转和交易，从而实现有效配置（Alchian and Demsetz, 1972）。阿尔钦（1965）认为，“产权是一组权利束，所有定价问题都可以归为产权问题”。所以，通过契约实现的要素定价是市场化交易的前提，也被持有产权清晰论的学者归结为产权问题。如果产权缺失就会导致交易成本增大，那么，产权本身就会反过来影响价格机制发生作用（Barzel, 1997），阻碍土地资源资本化的推进。于是，产权既构成市场交易的前提，某种程度上又是市场交易的结果（Williamson, 1985）。如果产权主体在市场上的转让是非竞争性的，那么，必然也会导致效率的损失和市场秩序的混乱（Arrow, 1969）。因此，无论是何种类型资源的交易，都要求其产权要明晰后再进入市场，价格机制、市场竞争和激励约束等才会发挥作用。包括土地在内的农村资源资产缺乏流转效率，很重要的原因是契约治理缺乏有效的主体，这就会导致土地规模经营受制（罗必良, 2016）、劳动生产率停滞不前（蔡昉, 2018）等一系列问题。现有研究表明，确权通过降低交易成本，显著促进了土地流转（程令国等, 2016；蔡昉, 2018）。

2. 市场完善论：价格合理促要素市场交易。市场完善论则是从双边市场理论出发，认为合理的价格生成与实现机制是要素能够自由流转和交易的前提。双边市场理论源自对科斯定理失效的反思（Rochet and Tirole, 2006），认为科斯定理失效是市场交易双方缺乏协调机制或者是协调机制运行成本过高导致的（傅联英和骆品亮, 2013），这也会使双边市场退化成单边市场。从双边市场的定义和特征来看，中国农村土地的流转和交易就是一个典型的双边市场，因为长期以来，要素市场始终把农村土地资源排斥在市场资源定价体系之外（朱述斌等, 2011）。目前农村大部分地方的土地交易，都是靠政府行为推动的，土地流转服务的机构严重缺乏，很难形成能反映市场规律的价格。此外，由于契约治理缺乏有效的组织，“小乱散”的要素供给者难以与大宗要素流入者实现市场均衡，导致在多数情况下，农村土地流转时价格随意性较大，且流转方式多以熟人间自发形成的居多，流转价格也往往是由双方事先协商确定，甚至是纸面协议都没有，只进行口头商定，这时候实际上就相当于缺乏契

约治理主体的单边市场。因此，合理定价是交易的首要前提。通过建立土地流转的中介平台可以激活市场化交易，达到降低交易成本的目的，进一步有效解决市场流动性不足和交易规模不足的问题（杨广亮和王军辉，2022）。所以，建立信息畅通、价格协调、法律支撑的中介平台，完善市场交易第三方中介体系对于土地流转和交易至关重要。

3.组织有效论：契约治理促要素权利活化。组织存在的意义在于降低交易成本（Coase, 1937）。介于市场自发形成价格和政府管制价格之间的组织能否降低交易成本、提升市场效率，是评判组织是否有效的维度（Williamson, 1985）。其中，组织有效往往落脚到不完全契约是否有效的讨论。组织有效论是从契约理论出发，认为经济主体在契约不完备的情况下必须选择合适的组织来提高契约的完备性（Hart, 1995），这也是要素在市场上能够自由交易流转且保障交易双方权利的核心。在产权界定过程中，法院、法律的确起到重要作用，但仍有大量的产权界定工作不是由法院直接完成的，私人之间签订的契约起着实际作用（Barzel, 1989）。面对“小乱散”的农村产权交易主体，契约治理有效需要组织有效。农村土地的使用权（尤其是宅基地使用权）本身具有残缺性，土地制度试点改革中来自法律法规的障碍愈发显现，不仅需要提升契约完备性，更需要地方政府和基层组织对不完全契约兜底。基于农村“统分结合”和土地集体所有的制度安排，一方面，组织化可以促进产权界定清晰、交易流转顺畅和权益有效保障；另一方面，坚持农民主体性是组织化的根本，组织多主体资源来保障契约是核心。组织有效赋予村庄和农民更长效的发展动力和能力，不仅在农村土地确权、土地流转和契约保护等方面发挥着重要的促进作用，也能提高农民自主性和扩展农民权利（贾蕊和陆迁，2018）。

4.研究述评。产权清晰论的学者认为，产权的清晰与否直接影响交易成本的高低，故产权是流转的核心；而市场完善论的学者认为，要进一步完善要素市场，依据市场理论建立中介交易平台，形成合理的价格体系是交易的核心。当然，这两种观点都有可取之处，产权清晰和定价合理都是要素进行市场交易，都是资源资本化的必要条件，但不构成资源资本化的充分条件。在现有土地制度安排的约束下，要实现以土地资源资本化来发展新型集体经济，上述两种观点虽有明确的政策导向，但无法应对产权清晰的禀赋效应、提高土地流转价格以及防止土地权责分配不合理等问题，有待从组织视角推动契约保护以促进土地要素权利的活化。当前，中国已经建立起“三权分置”的农地制度安排，并在各地建立起农地流转交易平台的同时，逐步构建了产权归属明晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的产权体系，这符合现代产权制度的要求，也是发展新型集体经济的首要步骤（曲颂等，2024）。同样，对于农村集体资产的交易（通常指经营权和使用权的交易），如果没有明晰的产权作为前提条件，仅依赖中介平台形成的价格机制促成双方交易，因信息不对称，容易引发土地集中和地权混乱等问题。

因此，本文认为，产权清晰和市场完善只是其中两个必要条件，资源资本化的成功实现还需要满足第三个必要条件，即组织有效。组织有效提供了产权明晰和市场交易过程中的契约治理机制，可以降低双方信息不对称、降低交易成本和提高契约全过程完备性，有利于推动资源资本化的有效实施。综上所述，本文进一步认为，产权清晰、市场完善尚有不足，还需要加上组织有效，才能构成土地资源资本化的充分条件。

（二）组织有效论：资源资本化的第三个必要条件？

针对资源资本化进程中契约不完全的基本事实，需要有效组织来实现组织有效，从而实现有效的契约治理。面对如何破解农村资源沉睡和小农户进入大市场的难题，有效的组织化是关键。通过将去组织化和低组织化的村庄进行再组织化，可以以组织化实现资源要素再定价，拓展出巨大升值空间（周立和王晓飞，2021）。本文中的组织化具体指的是农民组织化，而组织化不等于简单的集体经济组织的设立，组织有效取决于有效的契约治理。农民组织化因为其组织主体在村集体经济组织，组织边界取决于集体经济组织的成员权（潘璐，2021）。由于地缘、亲缘等方面的便利和优势明显，除组织过程有少量的必要支出外，具有组织成本低的特点（马良灿，2012）。除此之外，组织有效通常意味着在组织化过程中，组织成员有较强的公信力、组织结构和形式具有稳定性和可持续性（罗千峰和罗增海，2022），这些特征和优势都为以组织化推动农村土地资源资本化提供了支撑。

组织治理契约作为组织有效论的核心实现方式，是指通过有效的组织治理来稳定交易契约，既可以提高不完全契约的完备性以及加强双方的契约保护，也能大大减少信息不对称从而降低交易成本（罗必良，2012）。组织治理契约是组织化推动土地资源资本化的重要抓手，关键在于组织存在着主体，在现实情况中能更好地应对契约中存在的问题并进行及时的调整，也能更好地嵌入土地从资源变成资产再到资本的全过程（比如在确权、交易、托底的过程之中都可以通过有效的组织治理，签订并履行相关契约）。组织有效，才能带来有效的契约治理。有效的组织治理契约可以使得不完备性契约不断走向完备，进而实现动态均衡。那么，组织有效是否能够成为资源资本化的第三个必要条件，关键在于相较于不完全契约治理，组织治理契约的制度绩效是否有提升。参照 Grossman and Hart（1986）与罗必良（2012）关于不完全契约治理的讨论，本文对组织化是否为提高契约完备性和资源资本化的必要条件进行推导演绎。

假定“两个契约人”（契约供应者 is ，即要素转出方；契约需求者 id ，即要素转入方），类似于土地的双边市场上大量存在的交易双方（市场机制形成交易价格，这是市场完善论的体现）。在签订契约前如果要改进土地使用权的“质量”或使土地流转的契约不完备性得以改善，契约供应者 is 要付出搜寻成本 SC ，契约需求者 id 在契约签订前进行“产权专用性投资”（确权带来流转，这是产权清晰论的体现），提高契约完备性程度的概率是 q ，其协议成本为 $CC(q) = \frac{q^2}{2}$ 。此时，契约供应者 is 能观察到契约需求者 id 的专用性投资水平，但不能为第三方所证实，因而，双方的契约是不完全契约。另外，因“契约商品”“质量改善”获取的租金 \overline{IR} 是一个二元随机变量，具体表达式为：

$$\overline{IR} = \begin{cases} IR, & q \\ 0, & 1-q \end{cases} \quad (1)$$

在不完全契约下，借助纳什谈判解法计算预期净租金均分下的契约供求双方的最优策略。契约需求者 id 的期望租金 NR_{id} 最大化可以表示为：

$$E(NR_{id})_{\max} = \left[q \times IR + \frac{(1-q) \times SC}{2} \right] - CC \quad (2)$$

在 (2) 式中, 由其一阶条件可得:

$$q^* = \frac{IR - SC}{2} \quad (3)$$

将 q^* 代入 (2) 式可以得到契约需求者 id 的最大期望值 $E(NR_{id}^*) = \frac{(IR - SC)^2}{8}$ 。此外, 契约供应者 is 的最大期望净租值等于前者的总租金, 为 $E(NR_{is}^*) = \frac{(IR - SC)^2}{4}$ 。将契约需求者 id 和契约供应者 is 的期望加总可得到社会总福利的期望值为:

$$E(W_n^*) = [E(NR_{id}^*) + E(NR_{is}^*)] = \frac{3(IR - SC)^2}{8} \quad (4)$$

在社会总福利的期望值最大的情况下, 交易费用的最小值为: $tc_{\min}^* = SC + \frac{(IR - SC)^2}{8}$ 。

通过“组织治理契约”的制度匹配模型, 契约双方同意制定一体化协议并由契约需求者 id 拥有剩余租金 IR , 但需承担契约供应者 is 一半的 SC , 且通过组织化后, 能够减少契约供应者 is 的搜寻成本 SC , 也能降低契约供应者 is 的协议成本 CC 。假定搜寻成本减少的部分为 μ ($\mu > 0$), 协议成本降低的部分为 π ($\pi > 0$), 所以, 新的搜寻成本为 $SC' = SC - \mu$, 新的协议成本为 $CC' = CC - \pi$, 则原契约需求者 id 得到的最大期望租金为:

$$E(NR_{id}')_{\max} = \left[q \times IR + \frac{(1-q)SC'}{2} \right] - CC' \quad (5)$$

但是, 尽管契约供给者 is 的一半成本由契约需求者 id 承担, 但其租金全部转让给契约需求者 id 。假定通过组织化让契约供给者 is 至少能得到一份保留租金 R , 那么他才会接受这份契约。换言之, 就要“原契约”基础上, 再增加存在“组织有效”后的“现契约”以匹配后, 契约供给者 is 的期望为:

$$E(NR_{is}') = \left[q \times (0 - SC') + \frac{(1-q) \times SC'}{2} \right] \geq R \quad (6)$$

按照上述逻辑, 问题转换为一个契约需求者 id 在“现契约”约束下的最大化 $E(NR_{id}')$:

$$\begin{cases} E(NR_{id}')_{\max} = \left[q \times IR + \frac{(1-q) \times SC'}{2} \right] - \frac{q}{2} \\ s.t. \quad q \times (0 - SC') + \frac{(1-q)SC'}{2} - R \geq 0 \end{cases} \quad (7)$$

进一步根据 (7) 式, 可以建立拉格朗日函数:

$$L(q, \lambda) = \left[q \times IR + \frac{(1-q) \times SC'}{2} - \frac{q}{2} \right] - \lambda \left[q \times (0 - SC') + \frac{(1-q) \times SC'}{2} - R \right] \quad (8)$$

由 Kuhn-Tucker 定理得到 (8) 式的一阶条件： $q^{**} = IR - \frac{SC' \times (1+3\lambda)}{2}$ 。

把由一阶条件得到的 q^{**} 代入 (5) 式和 (6) 式中，将二者加总可以得到要素市场的总期望：

$$E(W_n^{**}) = \left[IR - \frac{SC' \times (1+3\lambda)}{2} \right] \left(IR - \frac{3 \times SC'}{2} \right) - \frac{1}{2} \left[IR - \frac{(1+3\lambda)}{2} \right]^2 + \frac{SC'}{2} \quad (9)$$

当 $E(W_n^{**})$ 达到最大时，个体的交易费用为： $tc_{\min}^{**} = SC' + \frac{1}{2} \left[IR - \frac{(1+3\lambda)}{2} \right]^2$ 。

最后，通过比较缺乏组织治理的不完全契约均衡与有组织治理的契约均衡结果，得出组织治理契约的治理绩效。这里定义“组织治理契约”的绩效为社会总福利的边际交易费用，即：

$$\partial tc / \partial W = \left(\frac{\partial tc}{\partial q} \right) \times \left(\frac{\partial q}{\partial W} \right) \quad (10)$$

(10) 式表示每增加一单位的剩余租金所耗费的单位交易成本。该边际值越大，则组织化的绩效越低，通过比较大小证明“组织治理契约”的方式是否有效。因此，分别对 tc_{\min}^* 和 tc_{\min}^{**} 求偏导则有：

$$\partial tc^* / \partial W^* = \frac{q^*}{2} - \frac{2}{q^*} = \frac{1}{3} \quad (11)$$

$$\partial tc^{**} / \partial W^{**} = \frac{q^{**}}{IR} - \frac{SC' \times q^{**}}{2} \quad (12)$$

为比较 (11) 式和 (12) 式的大小，可以使用反证法，即假设有：

$$\frac{\partial tc^*}{\partial W^*} = \frac{1}{3} < \frac{q^{**}}{IR} - \frac{SC' \times q^{**}}{2} = \frac{\partial tc^{**}}{\partial W^{**}} \quad (13)$$

根据 (13) 式，解得不等式为： $\lambda < \frac{IR}{4 \times SC'} - \frac{1}{4}$ 且 $\lambda > 0$ 。

由此得出的推论是理性的契约供应者 *is* 必然会选择组织治理契约的方式，其中蕴含的强假设条件是 $IR \geq SC'$ ，因此有：

$$\frac{1}{4} \leq \frac{IR}{2 \times SC'} - \frac{1}{4} \quad (14)$$

又因为 $\lambda > 0$ ，所以原假设不成立。因此，则可以得到： $\frac{\partial tc^{**}}{\partial W^{**}} < \frac{\partial tc^*}{\partial W^*}$ ，结论得证。

换言之，“有效组织治理”的制度匹配机制，优于“缺乏有效组织治理”的不完全契约。

基于上述推论，一次土地资源资本化的达成，不仅需要产权清晰论提出的确权确地和市场完善论提出的交易价格，还需要对不完全契约的托底（下文阐述其理论机制）。实际上，农村土地的确权、交易和托底的关键，都在于组织化。就土地确权而言，因其特有的集体属性和农村复杂的历史文化因素，使得农村土地确权问题错综复杂。尤其是对于农村宅基地的确权来说，往往存在着农户不认可实测面积、历史遗留问题严重、土地界限难确定等问题（丰雷等，2020）。因此，通常由村“两委”、村集体、村小组成员、村内德高望重者和农民自己组成工作组，统一讨论、厘清和商定土地确权以及权利量化的相关问题，并落实在文件和契约上。所以，组织化确权指的是，在解决确权过程中的困难和商定土地确股量化的过程中，通过农民组织起来的方式使得土地权利更加清晰、合作方式更加合理，达到多方共赢。同理，就土地交易而言，通常会由土地合作社或村集体股份经济合作社等专业类组织将土地资源统一收集管理，再通过中介交易平台或者直接与交易人进行流转交易（通常会组织多方主体参与和见证交易，提高交易过程契约的完备性），这能够降低农民个体交易的信息不对称和交易成本，也能减少契约风险和g提高市场议价能力（王成军等，2024）。就土地托底而言，因为特殊的土地产权制度，需要由政府、村集体、产权交易中心和农民合作组织等多元主体来共同见证和保护契约的履行，以及为可能带来的利益纠纷和土地权属问题进行协调和兜底，这些都有助于促进土地要素资源活化（Platteau and Abraham, 2002）。所以，组织化既深入嵌入土地确权和交易的过程中，又促进土地活化增值，为土地资源资本化提供了关键支撑。

综上所述，通过“组织治理契约”，契约中的多方主体参与，深入介入确权、交易和托底的全过程，不仅能进一步明晰产权和促进交易，也可以保护契约履行和提供托底保障。《农村集体经济组织法》的颁布实施，为“组织治理契约”明确了契约治理主体，即农村集体经济组织作为集体经济组织成员权的代行主体，以组织化推动土地资源资本化。由此，本文提出组织有效论，并论证组织有效是资源资本化的第三个必要条件。

三、理论机制：组织化的确权—交易—托底

在农村要素市场交易过程中，常常面临巨大的交易困境，可以总结为“三怕”：“农民怕市民跑路、市民怕农民难缠、政府怕无限兜底”。具体来说，第一，作为出让方的农民害怕作为受让方的市民未能履行他们之间的合同承诺，特别是在涉及土地租赁、农产品销售等交易时，市民因各种原因中断交易，即无法“再谈判”问题。第二，市民也会担心与农民发生纠纷或合同违约后难以解决问题，即“敲竹杠”问题。第三，政府和村集体经济组织作为无限责任方和集体资源的所有者，往往在市民和农民之间的争端中被卷入，并且承担过多的补偿和调解责任，面临着有限资源承担无限经济和社会负担的困境，即“最后责任人”问题。为解决“三怕”问题，土地资源资本化迫切需要寻找新的理论进路，为此，本文提出“确股量化—价值显化—资源活化”的理论机制。

首先，确股量化是产权交易和量化财产权利的前提（Demsetz, 1967）。由于农村地区的资源配置存在非标准化和产权所有权主体虚置带来的配置效率低下的问题（Bardhan and Mookherjee, 2000），组织化确权是克服集体产权所有人缺位和自然人权属模糊的前提。通过组织化的确权，可以明确每个

农户或组织对资源的权益，减少权利问题引起争议和降低不确定性。进一步，确股量化可以为农村地区吸引外部投资主体增强投资信心，因为投资者也需要确股量化来明确他们的权益和资产保护（Besley and Ghatak, 2009），这有助于促进资源资本化。

其次，价值显化促使土地财产变成土地资产，是土地资源资本化的关键一招，这要求确权后的土地财产要进行市场交易。因此，价格实现和价值显化需要通过产权交易来实现（Riordan and Williamson, 1985）。但是，农村地区的资源碎片化和信息不对称可能导致高昂的交易成本（North, 1990）。组织化成为有效减少信息不对称、降低交易成本的手段（Acemoglu et al., 2005）。同时，农民通常在市场谈判地位较弱，但组织化的合作社或村投公司可以提高他们的谈判地位，确保他们能够获得更好的市场价格和交易条件（Deininger and Feder, 2001）。

最后，资源活化要求土地资产向土地资本实现跨越，是土地资源资本化的重要助推，这要求土地资产在市场中增值让交易双方受益，且保证所有权性质不变。因此，托底回购是农民权益的保障（Binswanger and Rosenzweig, 1986）和资源活化的必要举措。农村资源通常具有不可分割性和在地性，而且不适合标准化的市场交易。在这种情况下，组织化的托底机制可以保证资源的流动性，即使市场交易不成功，也能够确保资源资产不会丧失价值。此外，托底机制也可以增加投资者对资源资产的信心，因为他们知道，即使市场不稳定，资源价值仍然能得到保障（Platteau and Abraham, 2002）。这有助于吸引更多的投资，促进资源活化。

综上所述，“确股量化—价值显化—资源活化”为“组织化确权—交易—托底”的土地资源资本化实现机制提供了理论框架的支撑。为了更好地论述前文提出的产权明晰（ P ）、市场完善（ M ）和组织有效（ O ）这三个土地资源资本化（ C ）的必要条件，并说明三者结合构成充分条件，本文使用布尔代数和逻辑命题来建立更详细的推导过程^①，以进一步推理论证。

（一）组织化确权：产权可分与确股量化

在经济学产权理论的基本框架下，一个基本的、最具影响的理论思路就是把产权看作“一束权利”（Barzel, 1982）。巴泽尔认为，一切权利分析的基本单位是“个人”，所谓“组织”的行为最终可以分为个人行为的整合。因此，德姆塞茨提出了产权具有“排他性(exclusivity)和可转移性(alienability)”的特性（Demsetz, 1988）。所以，产权可以通过交换获益，产权的相互让渡不仅可以优化资源配置，还可以带来经济利益。但是需要明确的是，在中国农村资产集体所有的制度背景下，个人产权的交易需要以组织的形式开展合同交易，这为“产权组织化”提供了可遵循的理论基础。土地是中国农民最重要的生产资料、财产权益和生活保障，产权的分离、细分和明晰是农村土地制度改革的重要方式和路径。应当强调政府在农地制度中的作用，强调效率、公平及社会稳定之间的权衡（姚洋, 2000）。

“三权分置”改革进一步厘清农村土地的各项权能，为促进土地的股份合作、保证市场交易的顺利进行和实现最优配置奠定了制度和理论基础（曲颂等, 2024）。农民要利用包括宅基地在内的资源资产参与股份合作，就需要进行确权到人，保证权利的清晰，这是组织合作和交易的前提。因此，健全归

^①在此推导中，本文将使用以下逻辑运算符：逻辑与（ \wedge ）表示“和”关系，逻辑蕴含（ \Rightarrow ）表示“推出”关系。

属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度，是激发农业农村发展活力的内在要求，也是资源资本化的重要前提。由此可见，产权清晰是要素配置优化的前提，但产权清晰但不必然带来要素配置优化，由此得出推论 I：产权清晰是资源资本化的第一必要条件。

因此，产权明晰（ P ）是土地资源资本化的必要条件，即如果实现了土地资源资本化（ C ），则可以推出土地具有清晰产权。这可以表示为： $C \Rightarrow P$ 。

（二）组织化交易：整合交易与价值显化

在产权清晰、交易成本降低的基础上，通过中介平台或组织进行交易，实际上就是通过市场化运营进行双边定价的过程，遵循要素价值—市场价格—交换价值的转化路径。交易化是其进入市场运营阶段的具体表现，资源资产通过资本的具体运营过程转化到产品或者服务中去，并在市场上进行买卖，形成交换价值（张文明和张孝德，2019）。资源货币化形成资产，资产凭借其收益转换成市场交换价值，带来预期收益。在这个过程中，资源资产的要素价值才得以实现向交换价值的转化，即资源资产只有在可以被交易的情况下，才能使其价值显化。资源资产的资本运营的目的是保值和增值。对于村庄而言，在市场交易的过程中，要组建多种合作社、村投公司等新型经营主体，制定交易规则，将各类资源组织起来，一方面可以推进资源资产的多样化开发和组合性投资，最大限度降低风险；另一方面以集体经济组织对接大市场可以提高农民的谈判地位，以更加高效合理的方式引入外部投资。这时候，农村资源资产便实现了从“沉睡”到“苏醒”的质的变化，也实现了组织化带来的交易成本下降和收入提高。由此可见，要素配置优化的实现是市场完善，但市场均衡的价格并不必然带来要素配置优化（如产权不明晰的情况下），由此得出推论 II：市场完善是资源资本化的第二必要条件。

因此，市场完善（ M ）是土地资源资本化的必要条件，即如果实现了土地资源资本化（ C ），则可以推出存在土地产权交易市场并实现了交易。这可以表示为： $C \Rightarrow M$ 。

（三）组织化托底：自由流转与资源活化

资源要实现资本化的最后一步，关键在于让资源在市场上真正地流通起来。在双边市场价格体系的支撑下，资源资产在买卖双方之间自愿交易。通常在完成交易后，要实现自然增值和社会增值，就要求资产自由进入和退出市场。保证资源资产在交易市场上的自由流通和稳定权益（Binswanger and Rosenzweig, 1986），可以发挥资本市场撬动乡村经济发展的杠杆作用，吸引更多的投资者和消费者进入产权交易市场，促进乡村土地资源的价值显化和活化。待内外部条件都成熟后，可以借鉴资本市场的板外交易，引入股票、期货等交易手段，实现全域在地资源向可拆分、可连续交易的产品转变，经域内权威机构投资人（一般是官方背景或经过官方认证的机构投资者）交投后给出交易价格，吸引外部投资人进入，形成自然资源价值的多次增值。由于乡村标的物的在地性、不可分割性和不宜交割性，通常也会让村集体经济组织作为“托底主体”来承担“回购商”角色，在交易终止而投资人不能按约交割时，村集体经济组织只需要参照村社内部确股量化时的原始股价格，对标的物进行托底回购，以确保农村集体资产不流失。这里的重点是要求由合作社等村集体经济组织或者村投公司来进行回购。市民下乡的权益保护和农民市民化的宅基地权益有序退出的试点都离不开乡村集体层面的组织有效。组织化能够促进资源资本化，而资源资本化并不直接带来组织有效，因此得出有待论证的推论 III：组

织有效是资源资本化的第三必要条件。

因此，组织有效（ O ）是土地资源资本化的必要条件，即如果实现了土地资源资本化（ C ），则可以推出组织是有效的。这可以表示为： $C \Rightarrow O$ 。

综上所述则有 $C \Rightarrow P \wedge M \wedge O$ ，但是否存在 $P \wedge M \wedge O \Rightarrow C$ 还未可知。

（四）组织化确权—交易—托底是土地资源资本化的充分条件？

土地资源资本化是一个土地资源先转化为土地资产进而将土地资产转化为增值性活化资本的过程，实际上强调了土地资源资本化需要经过“产权界定（财产性）”、“市场交易（资产性）”和“增值（资本性）”。因此，为论证是否存在 $P \wedge M \wedge O \Rightarrow C$ ，还需再从前文关于土地资源资本化的定义和实现过程出发进行推导论证。

参考程建等（2022）关于土地资本化的综述框架，本文刻画了土地资源资本化的实现过程（见图1）：首先，土地资源经过组织化确权，成为土地财产，这是从土地中获得财产性收入的第一步，也意味着土地资源要入市交易需要以其产权是清晰的为前提；其次，土地资产只有进入市场交易才能成为土地资产，而只要交易就会形成市场，市场也能进一步促进交易，因此，组织化交易要求市场完善；最后，土地资产需要在市场的经营和管理过程中形成增值才会形成土地资本，而为了控制土地权利“丧失”风险和增进市场交易意愿，就需要有组织化托底的制度保障。产权清晰、市场完善和组织有效，具有层层递进的逻辑关系，只有同时具备这三个必要条件，才可以实现土地资源资本化。

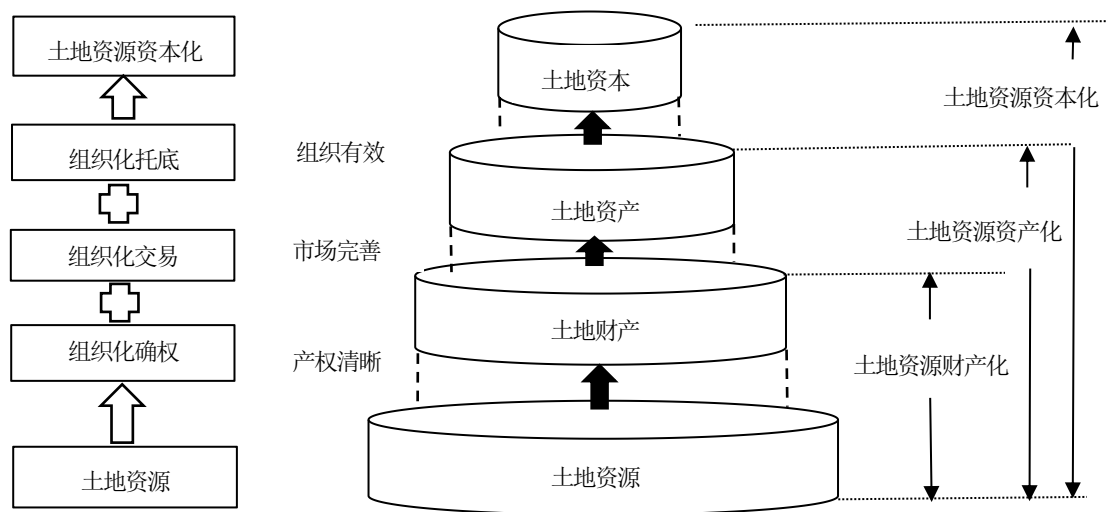


图1 土地资源资本化的不同层次

经过分析可以得出基本推断：产权清晰是基础，市场交易是关键，组织有效是提升和保障，即产权清晰（ P ）、市场完善（ M ）和组织有效（ O ）三者能够实现土地资源资本化。所以，本文认为“组织化确权—交易—托底是土地资源资本化的充分条件”的猜想成立，即 $P \wedge M \wedge O \Rightarrow C$ 也成立。

综上所述，土地资源资本化的必要条件可以表示为： $C \Rightarrow P \wedge M \wedge O$ ，即如果土地资源资本化成立，那么，产权明晰、市场完善和组织有效都成立。

土地资源资本化的充分条件可以表示为： $P \wedge M \wedge O \Rightarrow C$ ，即如果产权明晰、市场完善和组织

有效同时成立，那么，土地资源资本化则成立。

根据以上分析，本文构建一个以组织化推动土地资源资本化的理论机制图（见图2）。该理论机制方案从产权清晰、市场完善和组织有效三个条件不断递进，且组织化贯穿确权、交易和托底的全过程，形成了符合中国农村土地资源资本化的三个操作步骤，即沿着组织化确权—组织化交易—组织化托底的路径，资源依次通过确股量化和折价入股实现价格量化，通过整合交易实现价值显化，通过自由流转实现权利活化，最终实现以土地资源资本化壮大新型集体经济的目的。

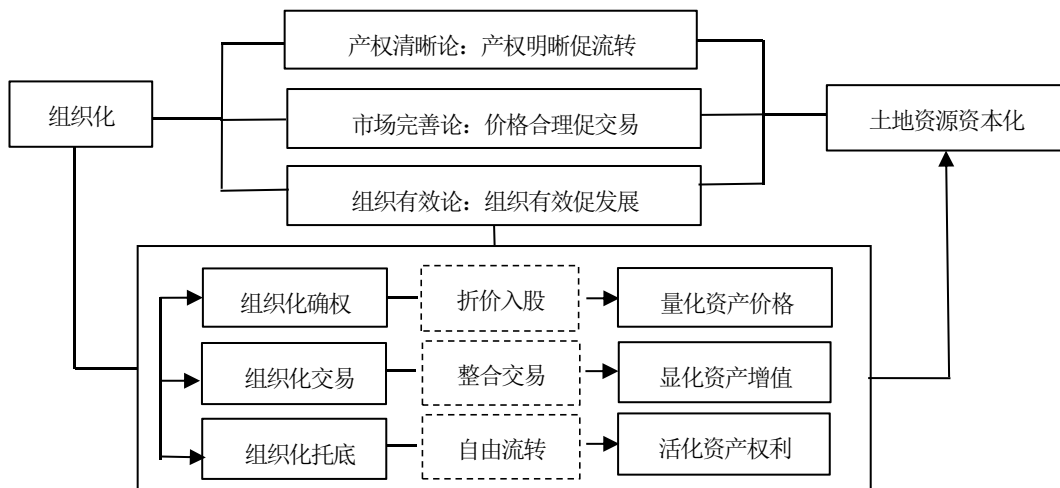


图2 以组织化促进土地资源资本化的理论机制

在农村“三块地”实现资源资本化的过程中，以组织治理契约为核心的组织化扮演着不可或缺的角色。但“三块地”的权能属性不同，承包地就有耕地“非农化”、耕地“非粮化”的使用约束。鉴于“三块地”明显的异质性，本文选择最为复杂、交易条件要求最高的宅基地作为资源资本化的案例进行实践探索。具体有以下两点原因：一是宅基地使用权显然与农地使用权在用途、流转限制、所有权和使用期限上都有着本质的差别，而农地的流转条件和问题复杂程度远低于宅基地，宅基地流转比农地流转更需要组织治理契约来达成交易。二是宅基地与经营性建设用地也有明显区别，主要体现在使用主体和内容不同。宅基地因其特殊的经济社会双重属性，在市场化交易的过程之中，情况相较于其他“两块地”更为复杂，更需要有效的组织来维护契约的稳定，为交易背书和托底。

四、实践探索：林原村“一社四部”模式

（一）案例选取缘由

本文选择内蒙古自治区林原村作为研究案例的理由，主要有以下三点：第一，林原村的“一社四部”组织方式具有创新性。在“一社四部”建设中，伴随契约形成到组织治理契约的治理体系完善，村庄的发展也体现从无组织化、无资源资本化到村庄再组织化、有资源资本化的特征。第二，林原村以土地资源资本化发展新型集体经济的特征显著，依托达拉特旗乡村振兴学校举办的乡村振兴课堂，土地资源资本化的实践经验在多地成功复制，具有一定的影响力。在所有制上，林原村的土地、宅基

地和开展经营的村企都是集体所有；在合作原则上，林原村的合作社“入股都是自愿的”；在合作形式上，林原村采取股份合作，集体成员可以以土地或者资金入股合作部，各个股东的份额固定、透明；在分配形式上，林原村实行按劳分配和按股分红相结合的分配制度，尽可能让更多的农民分享到林原村的发展红利。林原村在农地和宅基地（使用权）流转、蔬菜种植等项目上都是由村集体经济组织主导，与企业等各类主体签订契约，在经营管理上凸显农民的主体性，在村庄发展过程中形成了“外发促内生，内联促外引，内外相融合”的新内源发展格局（岳晓文旭等，2022）。因此，本文选择内蒙古自治区林原村作为研究案例，可以提供以组织化促进土地资源资本化，进而发展新型集体经济的成功经验借鉴。

（二）案例介绍

林原村地处内蒙古自治区鄂尔多斯市达拉特旗树林召镇西北部，占地面积 23 平方千米，耕地 2.8 万亩（其中露天种植 8000 亩，玉米种植 1.65 万亩），辖 13 个自然村。目前村庄产业发展形成了以蔬菜为主导的六大产业园区，已建成日光大棚 178 栋、村集体温室 90 栋，形成 8000 多亩露地优质蔬菜示范园区、鲜农高效设施产业园区、世轩保善堂农业示范园区等。林原村曾获得 2022 年国家乡村振兴示范村、全国乡村治理示范村、全国农村创业园区（基地）等荣誉。

林原村 40 多年的发展大致可以概括为两种状态和四个阶段（如图 3 所示）。两种状态为：以个体发展为主、村庄各类资源沉睡且无组织化，以集体发展为主、村庄各类资源盘活且再组织化。四个阶段是以时间和组织化、资源资本化发展为视角，从个人“单打独斗”，只发展蔬菜种植等单一产业，未能充分开发村庄资源到组织“成群结队”，到构建“一社四部”体系，逐步推进村内资源资本化，提高了农民和集体的收入，发展壮大集体经济。

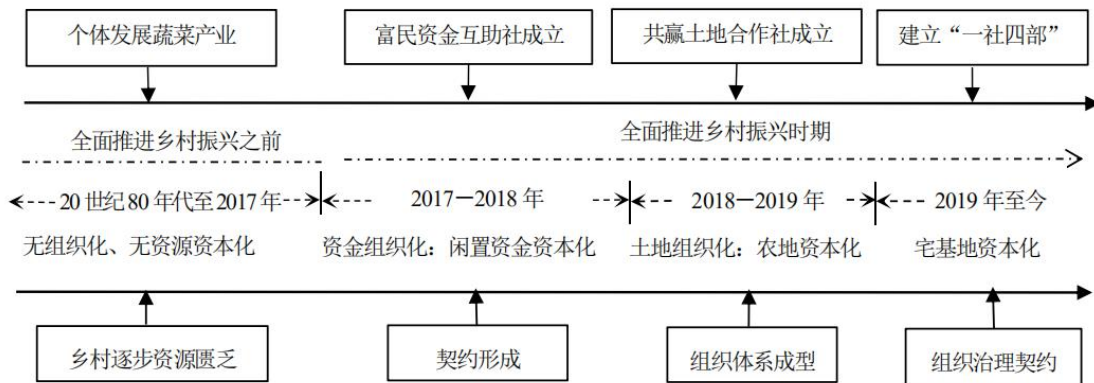


图3 组织化和资源资本化视角下林原村发展脉络

第一个阶段是 20 世纪 80 年代至 2017 年，林原村一直致力于蔬菜产业发展，虽然给村民带来了收入的提高，但经营模式还是以一家一户分散种植为主，在市场化进程中，小农户与大市场的矛盾日益凸显，集体经济没有发展。第二个阶段是 2017—2018 年，内蒙古自治区达拉特旗首个资金互助社在林原村诞生，为农民的生产、销售、技术、生活和村集体经济发展提供支持，也标志着对“一社四部”模式探索的开始。第三个阶段是 2018—2019 年，在资金互助社运行良好的情况下，林原村进一步成立土

地专业合作社（也叫共赢土地合作社），对全村的耕地、建设用地进行整合，统一流转、统一经营开发，推动土地资源利用的提效增值。第四个阶段是2019年至今，在林原村党委的领导下，村庄成立了村集体股份经济合作社（也称联合社），将资金互助社和土地合作社并入其中，改名为信用合作部和土地合作部，并新设房宅合作部和购销合作部，专门进行农村闲置宅基地收储、交易和生活生产物资的购销。在探索中实践，在实践中总结，林原村“一社四部”的体系正式建立。截至2023年底，通过房宅合作部和农村产权交易中心交易的房宅17套，盘活了闲置宅基地资源，村集体经济收入达183万元。

（三）研究方法 with 数据收集

1.方法选择。本文采用单案例研究方法。案例研究能够丰富细腻地描述实践现象，适合回答“如何”的问题（罗建章和周立，2024）。本文研究的是如何通过房宅资源资本化发展新型集体经济的问题，详细探究了林原村资源资本化的机制，属于“如何”问题的范畴。此外，典型案例中往往蕴含着理论和实践上认知的“缝隙”和“黑箱”，具有独特的分析价值。同时，本文通过研究林原村以组织化推动资源资本化的过程，验证了“组织治理契约”的理论机制。

2.数据收集。本文的数据收集以半结构访谈为主，辅以内部文档、公开报道等资料。作者所在团队长期关注乡村建设和集体经济发展，于2021年5月和11月受树林召镇政府和乡村振兴学院邀请，赴林原村开展了分别为期5天和30天的参与式调研；在2022—2024年本文写作过程中，一直密切关注“一社四部”体系运行和村庄发展，并进行回访。课题组对镇主要领导、村“两委”干部、村级综合社和各合作社负责人、中国乡建院负责人、村民（含合作社成员）、消费者以及外来创业者共32人进行访谈，形成“三角验证”，以保证数据的有效性。课题组成员在2023年3月，又到林原村进行了为期8天的回访调研，在更新和整理调研信息并征得采访人同意后，将关键信息进行交叉对比，目前整理出近20万字的文本资料。

（四）案例分析

在乡村发展的实践中，许多村庄面对着村里的资源，都会存在“巧妇难为无米之炊，拙妇难为有米之炊”的烦恼。没有资本、没有路径制约着大多数村庄的发展。那么，林原村是怎么破解“资源沉睡”的困境，通过组织治理契约，以组织化推动土地资源资本化，从而迈向强村富民？下文将结合上文构建的“确股量化—价值显化—资源活化”的理论框架和“组织化确权—组织化交易—组织化托底”的土地资源资本化实现机制，以林原村“一社四部”组织体系推动宅基地（使用权）资源资本化过程为线索，展开案例分析。

1.组织化确权：以组织确权和股份合作推进契约标的物确股量化。第一，土地确权颁证工作保证宅基地使用权的基本清晰。确股量化是土地资源资本化至关重要的第一步。从2015年开始，在现有的农村集体产权制度的框架和中央关于产权制度改革政策的指导下，林原村在全村范围内陆续开展土地和宅基地确权工作。因为农村宅基地确权是一个非常复杂的系统性工程，当时村里成立了确权颁证工作组来协调和开展各项工作，组员主要包括村“两委”干部和各村小组的队长。在确权的过程中，遇到特殊情况则通过签订契约的方式来完善。经过两年多的努力，村里宅基地的边界和“归属”都基本厘清，全村的村民大都拿到了农村宅基地不动产权证，完成了确权的第一步，即明确了村民对于宅

基地的资格权和使用权。

“当时村里的干部都挨家挨户来问，也非常辛苦，涉及一些有历史问题和有争议的地和房宅就会找来几家人坐下来谈，一定要把地属于谁弄清楚。”（LYC-MSZ-20210510）

“要我们自己去弄，这个事肯定难搞清楚，还得有村里组织。”（LYC-ZX-20210510）

土地是农村最重要的资源之一，但其产权与制度、历史、文化等具有非常强的在地关联性和系统整体性，往往会使得其产权具有一定程度的模糊性。一般在经济学理论中强调的是，产权界定得越清晰，交易越容易完成。但产权的界定是需要成本的，有时候会出现成本过大而无法明确产权的情况，因此，产权往往无法界定到西方经济学所强调的“产权明晰”的程度。个人显然无法去承担产权界定和有效执行的成本，有组织化的确权就显得尤其必要。对农民来说，虽然确权后宅基地的所有权仍在集体，但是，使用权的清晰化，也能极大地增强农民的“财产观念”，提高其获得财产性收入的意愿。对市民来说，更加清晰的产权也会让他们更加放心，能够提振宅基地流转的信心，促进市民下乡。

第二，有组织化地“量化确权”强化财产性权利的界定。2019年，在第一轮“摸底式”确权完成的基础上，林原村与某乡建机构达成合作，组织动员对村域内包括经济资源和生态文化资源在内的个人和集体资产又进行一次全面的清产核资，发现村内闲置房宅的比例高达30%~40%，大量宝贵的闲置房宅资源未被利用。于是林原村通过房宅合作部，把所有闲置的房宅收归集体，进行统一的管理，同时吸纳部分农民以资金的方式入股，完成“资金变股金”“农民变股东”的蜕变。林原村的具体做法是，村民将自己闲置的房宅作价，按一定年限入股到信用合作部（年限不超过30年），20年内是租房，只能装修，不能重建；30年内是转让，在征得原房主同意，符合村庄规划，村镇审批后可以重建。入股合作社后，房宅会进行一次估价，村民可以选择一次性拿到租金，也可以选择将估价后的房宅作价入股到其他合作部或以其为抵押物在信用合作部获得贷款。房宅的估价通常根据其在村中的位置、面积、装修程度等情况来进行定价，为解决定价公平问题，一般由房宅持有者、合作社和第三方机构来进行协商确定。这样就形成村庄内部基于成员权的确股、定价和入股的机制，有组织地进行确股量化，迈出了“资源变资产”的第一步，这是林原村房宅资源资本化的一个重要法宝。

“老房子（加上院子）一共一亩多，我们全家都在外地，房子放在家里也是停灰，现在还可以入股到合作社租出去，能拿到租金，还有合作社分红，真的很好。一年也有好几千块钱，还是很感谢村里能够组织起来。”（LYC-HYZ-20210512）

“我们就是以村党支部为基础，以村集体经济股份合作社为抓手，组织对村庄进一步清产核资，让村庄（主要是村集体经济股份合作社）统筹起来。虽然大部分（土地）都颁了证，但是村里的问题很复杂，很多是历史性的，基本上农村的事没有可以‘一刀切’的政策能解决的，没有村庄把农民组织起来这事很难做成。”（SLZ-QYS-20210511）

组织化确权是集体经济组织代行集体经济组织成员权的基础。成员权组织化确权通过资源确股量化，明确了资源的产权归属和权益分配，为资源的契约化提供了清晰的标的物。组织化过程不仅量化了资源价值，还通过股份化简化了交易流程，降低了交易成本，提高了资源配置效率。同时，确权后的资源作为契约标的物，其权利界定更加明确，有助于减少交易中的不确定性和潜在纠纷，从而促进

资源的合理流转和高效利用。

2.组织化交易：以组织入社和整合交易来促进契约标的物价值显化。第一，集体动员村民加入合作社促进资源集聚。在土地和宅基地基本确权颁证（部分特殊地块由村里出具相关的证明）后，村干部（村庄股份经济合作社的负责人）开始组织召开党员小组会议和村小组会议，达成一致意见后，进一步召开村民大会，向村民讲解土地和宅基地入社的发展方案。最开始村民也对村集体“收储”房宅和宅基地的事情抱有困惑，担心其中会有“猫腻”，很多村民不放心，宁愿放在那闲着也不愿意将房宅“给”村里。因而最先开始由村里党员带头进行土地和闲置宅基地入社，并与合作社签订相应的入股契约，起到了很好的带头示范作用，于是村民也都开始纷纷响应。由村集体股份经济合作社统筹全村土地资源至少有三个方面的优势：一是能够减少村民单独交易的信息不对称，进一步降低交易成本；二是能够以“量”促价，提高资源交易的价格；三是入社后能够享受资源整合入社的基本收益和经营管理带来的增值收入。

第二，组织“二次定价”的价值增值与组织体系的支撑。要让房宅合作部收集的房宅进入市场交易，就需要对其进行定价。首先，在村民将房宅入股到房宅合作部时，会与合作社负责人进行底价商谈，即确定交易的最低价格；其次，房宅合作部的负责人和股份经济合作社的负责人还会结合交易人和交易时机的具体情况，对收储的房宅进行“二次定价”（通常会高于第一次定价的价格），然后进入市场交易。“二次定价”相比于“一次定价”的溢出部分也由村民和股份经济合作社按比例分配，这就实现了“组织定价”。林原村在保障交易方面也做了许多努力，很好地消除了有关方面对交易的担忧。一方面，来租房的市民或者企业可以通过股份经济合作社中的信用合作部按揭贷款，可以解决消费方的流动资金不足问题；通过资产信息整合入社和产权交易第三方鉴证等措施，解决了产权清晰条件下交易流转效率和质量不高以及合理定价下交易导致的收益分配不均等问题。另一方面，为避免出现权利纠纷问题，在交易前，林原村社干部、交易中心、评估测绘机构以及相关权利人、四界邻居通常都要在场确认资产边界和权属人，同时还要与林草、国土等部门确认土地的性质等，然后出具《资产证明书》，多方主体参与契约的签订和管理，保证了权利清晰和交易放心。显然，组织化定价与“一社四部”体系的支撑促进了交易，也推动了房宅资源资本化。

“产品交易信息一经发布，打电话咨询的人特别多，除了刘先生交易的那一处，其他的马上也要进行交易。”（LYC-LBN-20210511）

第三，组织交易显化房宅资源资产价值。进行市场交易，促进标的物价值显化是房宅资源资本化的关键一环。林原村在房宅资源资产的价值显化层面，也进行了可操作化和本土化的探索。在交易的具体操作上，房宅合作部在将村民的房宅收储以后，对房宅进行重新装修或改造，通过村投公司（家禾原公司）和村级股份制经济合作社将房宅信息整合入库到农村产权交易平台和“乡村壹家”线上交易平台，采取线上线下结合的方式进行交易。一方面，产权交易中心为闲置房宅的使用权转让提供交易签约服务。通常的做法是，由消费者、村集体股份经济合作社负责人（代表村委会一方）和产权交易中心工作人员（代表政府一方）三方在现场进行产权交割与鉴证，并为市民通过交易取得的房宅使用权颁发房宅使用权证。据中国乡建院院长介绍，为促进契约完备，他们要做58个各类补充合同，

为残缺的产权“打补丁”。另一方面，村集体股份经济合作社中的信用合作部可以为市民长期租用农户闲置房宅提供按揭贷款服务（“一社四部”中的信用合作部提供了重要的金融支持）。线上线下互动结合、旗镇村三级联动是林原村房宅资源交易的促进机制，也是房宅资源资本化的另一个重要法宝。

“刘先生购买的那处院落是我家的，从2013年开始就一直在闲置，房子久不住人容易坍塌荒废。经过测绘、评估价格后，以近13万元的价格纳入房宅合作部，由合作社负责向外交易，我什么都不用管，没想到很快就成功了。以后我不仅不用维修房子，而且每年还能获得一笔可观的收益，真的像领导说的一样，‘死资产’居然‘活’了起来！”（LYC-ZX-20210512）

产权交易中心作为中介平台，在资产交易的双边市场上发挥了合理定价和市场组织的重要作用，极大程度地减小了买卖双方的信息不对称，降低了交易成本，促进了交易的发生，也发挥了组织化交易的经济效益和社会效益。市场交易中房宅的溢价部分，林原村的做法是将约70%返还给入股村民，约10%缴纳给村集体经济组织，按成员权分给农民，剩下部分留给房宅合作部。在村集体股份经济合作社和产权交易中心的双重组织体系下，村民与村集体充分享有整合交易后的资产溢价，不仅有助于提高农民的个人收入，而且可以壮大农村集体经济。

“之前没有交易中心的时候，大家的农地和闲置宅基地要么不知道去哪租，要么没有正式的合同或者没有交易见证，就会产生许多不必要的纠纷。现在情况好多了，通过村集体和交易中心租出去，不仅手续和流程更规范了，而且价格还提高了，村集体也更有公信力了，对老百姓和村集体都有好处。”（LYC-LBN-20210511）

组织化交易是集体经济组织通过契约嵌套的方式，代行集体经济组织成员权的职能，促成资源价值显化。“组织治理契约”的契约嵌套关系表现为：一是通过动员村民入社，减少信息不对称，降低交易成本；二是嵌套契约以“二次定价”机制提升资源市场价值；三是成员权依托组织体系支撑，可以进行合理定价，降低信息不对称，提高交易效率。相比边缘契约治理核心契约的“契约治理契约”方式，“组织治理契约”的嵌套契约方式使得集体经济组织成为契约治理的主体。

3.组织化托底：组织经营与托底回购促进契约标的物资源活化。第一，以多主体、扩权利来活化交易。构建经营权流转机制、活化标的物是实现资源资本化的重要保障。林原村的宅基地资源交易之所以是“活”的，主要是做了以下三个方面的工作：第一个方面是放开承租对象类型，让消费主体变“活”。承租人不局限于村、旗和自治区的限制，而是全国各地任何人都可以来村租房，并且既可以是个人也可以是企业。第二个方面是提供金融支撑和“新集体成员”身份的可转让，让权利变“活”。无论是哪种类型的承租人来村租房，都可以通过村内的信用合作部办理按揭贷款，分期付款，以金融赋能房宅交易，包括在承包期内，可以在产权交易服务中心进行交易，继续转包给他人，政府有关部门依然可以给新的消费者办理房宅登记和发放证书，成为林原村“新村民”，获得一定程度的“成员权”参与部分村庄治理。第三个方面是放开房屋经营和使用的方式，让用途变“活”。个人可以自建共享，企业也可以设计成民宿发展乡村旅游，还可以开发成其他类型的产品进行运营，房主和村集体经济合作社全力支持和配合经营需要的相关资格和证书的业务办理，由此盘活村庄闲置房宅资源。

第二，改建房屋来利民和引入企业进行项目性开发。对于部分收储到房宅合作部的土地，开发时，

林原村将其中一些宅基地开发成小高层，既能满足村民的不同需要，也可以出租一部分给外地人，回收一些现金流，减少整体投入成本；还有一部分闲置房宅，村集体经济合作社引入企业来进行项目开发，包括建设冷库、精深加工车间等，在满足企业产业发展需要的同时也能解决部分本地就业；还有部分宅基地则可以转换成建设用地指标出售给需要的企业，弥补开发资金的不足。通过引进企业和资本来开发和经营，或集体经济组织以村为体、以企为用的方式，提升村庄组织化、拓展集体经济组织权能，形成“村体企用”的发展模式（罗建章等，2024）。于是，农民的宅基地和房宅的产权就变成了产业发展的股权，村民除了能够以低价住上别墅、楼房，还可以从房宅出租、企业项目经营、建设用地指标出售上获得相应的股权收益，实现了资源变股权、资金变股金、农民变股民的重大转变。

第三，村集体经济组织托底回购保障交易的信心和灵活度。宅基地作为要素在城乡市场上流通起来，“在地活化”的闲置房宅也在市场价格机制的作用下实现多次定价，通常能再次获得经营收益，而有偿退出的宅基地指标，林原村也会将其返回到房宅合作部，由联合社、村投公司统一规划，进行小镇或中心村社区化建设，促进其社会增值，然后再进行交易，既实现了价值的最大化，又促进了资源资产的活化。组织化托底依托中国农村土地集体所有制的独特优势，很大程度上保障了农民基本的土地权利和投资经营者的经营自由。

“来租房的人无论是自己住还是做民宿和投资，其实也都有担心。但是如果交易后的资源资产不能够顺利地经营流转，还能有村里来托底，就能减轻大家的担忧。”（XJY-PT-20210514）

组织化托底以集体经济组织代行集体经济组织成员权的方式，成为契约权属的最终责任人，保障了成员权利，规范了流转秩序。组织化托底还依托集体所有制的优势，通过托底回购保障了交易的信心和灵活度，实现了资源资产的活化和社会增值，促进了农民基本土地权利的保障和投资经营者经营自由的实现。“组织治理契约”减轻了农村产权交易市场的“三怕”担忧，提高了交易的成功率，为资源的合理流转和高效利用提供了有力保障。

图4 为林原村以组织化促进房宅资源资本化的实践探索示意图。

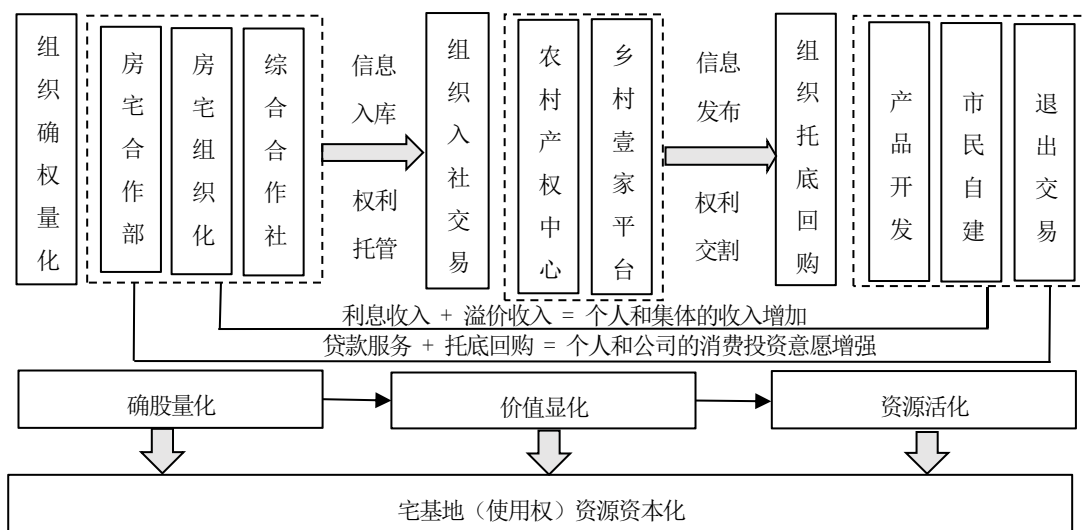


图4 林原村以组织化促进房宅资源资本化的实践探索

五、结论与讨论

（一）主要结论

针对农村集体资产长期囿于“产权不清晰”“市场不完善”“组织不有效”的“契约治理契约”的主体缺失困境。本文提出了“组织治理契约”的理论机制和实践方案。具体而言，本文提出了“确权量化—价值显化—资源活化”的理论框架，分析了“组织化确权—组织化交易—组织化托底”的作用机理。一是“组织化确权”。通过组织确权，动员村庄全体成员盘清全村现有的经营性资源、资产，并在此基础上确权量化到每一位集体成员，即达到产权清晰，通过满足产权清晰论强调的这一必要条件，为实现资源资产资本化提供交易基础。二是“组织化交易”。通过组织入社交易，将确权量化后的资源、资产整合到集体经济组织，放在线上平台或农村产权交易中心进行统一交易，通过满足市场完善论强调的这一必要条件，为实现资源资本化提供交易环境。三是“组织化托底”。通过组织托底回购，在推动建立常态化市场交易机制并保证资源、资产能够自由交易的基础上，通过专业合作社等在内的集体经济组织来接收退出交易的标的物，为实现资源资产的托底回购提供交易保障。通过“组织治理契约”，可走出长期以来村庄发展面临的治理主体缺失困境，从而从理论和实践层面为土地资源资本化找到可行道路。

确权量化—价值显化—资源活化的理论机制和组织化确权—交易—托底的作用机理，从产权、交易和契约三个层面出发，为推动宅基地资源资本化提供了相对清晰的理论指导，也同样适用于农地和经营性建设用地的资源资本化。比如，在农地流转中，在农民本身就获得了承包经营权的基础上，有效的组织也可以更好地帮助搜寻流转双方信息以及提供第三方见证，进一步保障流转稳定性和贯彻落实农地“非粮化”和“非农化”的耕地保护；在经营性建设用地中，则更需要村集体的组织有效来促进交易和保障集体土地不流失。

（二）政策启示

《农村集体经济组织法》的颁布实施，为“组织治理契约”明确了治理主体，农村集体经济组织作为集体经济组织成员权的代行主体，将以组织化推动土地资源资本化。本文具有如下政策启示：

第一，组织化的确权量化是土地资源要素市场的前提。其中，组织确权是集体经济组织代行集体经济组织成员权的基础。明晰农村集体产权制度改革中的“份额”“股权”“股份”等的法律性质，事关农村集体经济组织资产股份权能的完善和拓展。集体资产折股量化中的“股权”“股份”不是对集体所有权的分割，主要是让农民群众方便理解到自己对集体资产是有“份”的，解决以往产权不清晰、“人人所有、人人无份”的问题，这种“份”需要通过成员权来实现。对此，坚持农民主体性是根本，组织多元主体参与和协作是保障成员权的核心，“股权”“股份”是集体经济组织成员参与集体资产收益分配的依据，作为成员权，其既包括成员对于集体资产占有、使用和处分的权利，也包括选举权、表决权、监督权等非财产性权利。

第二，价值显化是壮大新型农村集体经济的要求。其中，组织化交易是集体经济组织通过契约嵌

套的方式，代行集体经济组织成员权的职能，促成资源价值显化。一是明确集体组织的成员边界范围，保护集体资产不被流失。明确组织边界的排他性是健全集体收益分配制度、把农民集体资产股份收益分配权落到实处的要求。二是完善市场流转平台，提升要素配置效率。针对政府定价的低效率和双边市场交易的规模不经济性，探索政府支持的企业化运作交易平台是促进组织化交易的有效手段，也是实现组织化交易对接市场化平台的要求。

第三，资源活化是畅通要素流动、促进城乡融合的手段。其中，组织化托底以集体经济组织代行集体经济组织成员权的方式，成为契约权属的最终责任人，保障了成员权利，规范了流转秩序。资源资本化过程中的股份有偿退出是保证资源活化的前提，应保障村集体经济组织对要素股份的托底回购权。一是不以放弃集体成员身份作为回购条件，保留享受除经营性资产以外的集体资产所带来的利益以及基于集体成员身份享有的福利待遇。二是优先有偿退出股份内部转让，由集体组织托底保障实现生产要素的优化组合，体现农民所持集体资产股份的价值。三是探索未来集体经济从封闭走向开放、从固化走向流动的自组织化方案，以此促进城乡要素的自由流动。

参考文献

1. 蔡昉，2018：《农业劳动力转移潜力耗尽了吗？》，《中国农村经济》第9期，第2-13页。
2. 陈锡文，2023：《当前农业农村的若干重要问题》，《中国农村经济》第8期，第2-17页。
3. 程建、朱道林、赵江萌、张晖，2022：《中国土地资本化问题研究综述》，《资源科学》第2期，第221-231页。
4. 程令国、张晔、刘志彪，2016：《农地确权促进了中国农村土地的流转吗？》，《管理世界》第1期，第88-98页。
5. 丰雷、胡依洁、蒋妍、李怡忻，2020：《中国农村土地转让权改革的深化与突破——基于2018年“千人百村”调查的分析和建议》，《中国农村经济》第12期，第2-21页。
6. 傅联英、骆品亮，2013：《双边市场的定性判断与定量识别：一个综述》，《产业经济评论》第2期，第1-18页。
7. 贾蕊、陆迁，2018：《土地流转促进黄土高原区农户水土保持措施的实施吗？——基于集体行动中中介作用与政府补贴调节效应的分析》，《中国农村经济》第6期，第38-54页。
8. 罗必良，2012：《合约理论的多重境界与现实演绎：粤省个案》，《改革》第5期，第66-82页。
9. 罗必良，2016：《农地确权、交易含义与农业经营方式转型——科斯定理拓展与案例研究》，《中国农村经济》第11期，第2-16页。
10. 罗建章、马黎、马荟、周立，2024：《村体企用：迈向共同富裕的村企关系——基于陕西省袁家村的纵向案例分析》，《农业经济问题》第3期，第89-102页。
11. 罗建章、周立，2024：《强人强村：选优配强促进强村富民的实践逻辑——来自浙江“千万工程”乡村人才队伍建设的案例分析》，《中国农村经济》第6期，第94-116页。
12. 罗千峰、罗增海，2022：《合作社再组织化的实现路径与增效机制——基于青海省三家生态畜牧业合作社的案例分析》，《中国农村观察》第1期，第91-106页。
13. 马良灿，2012：《农村社区内生性组织及其“内卷化”问题探究》，《中国农村观察》第6期，第12-21页。

- 14.潘璐, 2021: 《村集体为基础的农业组织化——小农户与现代农业有机衔接的一种路径》, 《中国农村经济》第1期, 第112-124页。
- 15.钱文荣、朱嘉晔、钱龙、郑淋议, 2021: 《中国农村土地要素市场化改革探源》, 《农业经济问题》第2期, 第4-14页。
- 16.钱忠好, 2002: 《农村土地承包经营权产权残缺与市场流转困境: 理论与政策分析》, 《管理世界》第6期, 第35-45页。
- 17.曲颂、朱铁辉、郭君平, 2024: 《演进中的农地“三权”分置: 来自中国化时代化马克思主义土地理论的检视》, 《中国农村经济》第5期, 第21-39页。
- 18.王成军、张旭、李雷, 2024: 《农村集体经济组织公司化运营可以壮大集体经济吗——基于浙江省的实证检验》, 《中国农村经济》第8期, 第68-87页。
- 19.魏后凯, 2024: 《准确把握统筹新型城镇化和乡村全面振兴的科学内涵》, 《中国农村经济》第1期, 第2-5页。
- 20.吴一恒、徐砾、马贤磊, 2018: 《农地“三权分置”制度实施潜在风险与完善措施——基于产权配置与产权公共域视角》, 《中国农村经济》第8期, 第46-63页。
- 21.夏方舟、杨雨濛、严金明, 2020: 《城乡土地银行制度设计: 一个新型城乡土地资本化制度探索》, 《中国土地科学》第4期, 第48-57页。
- 22.杨广亮、王军辉, 2022: 《新一轮农地确权、农地流转与规模经营——来自 CHFS 的证据》, 《经济学(季刊)》第1期, 第129-152页。
- 23.姚树荣、陈锴民、崔耀文, 2022: 《土地要素市场化配置与畅通国民经济循环》, 《政治经济学评论》第6期, 第35-53页。
- 24.姚洋, 2000: 《中国农地制度: 一个分析框架》, 《中国社会科学》第2期, 第54-65页。
- 25.岳晓文旭、王晓飞、韩旭东、周立, 2022: 《赋权实践如何促进乡村新内源发展——基于赋权理论的多案例分析》, 《中国农村经济》第5期, 第36-54页。
- 26.张海鹏、逢锦聚, 2016: 《中国土地资本化的政治经济学分析》, 《政治经济学评论》第6期, 第3-24页。
- 27.张同龙、张丽娜、胡新艳、罗必良, 2023: 《地权制度的持久性影响——来自雷州半岛60村的经验观察》, 《中国经济史研究》第5期, 第129-141页。
- 28.张文明、张孝德, 2019: 《生态资源资本化: 一个框架性阐述》, 《改革》第1期, 第122-131页。
- 29.周立、王晓飞, 2021: 《城乡中国时代的村庄再组织化》, 《江苏社会科学》第5期, 第40-46页。
- 30.周立、汪庆浩、罗建章, 2022: 《工农城乡关系的历史演进、时代特征与未来展望》, 《福建论坛(人文社会科学版)》第9期, 第54-62页。
- 31.周立、奚云霄、马荟、方平, 2021: 《资源匮乏型村庄如何发展新型集体经济? ——基于公共治理说的陕西袁家村案例分析》, 《中国农村经济》第1期, 第91-111页。
- 32.周其仁, 2004: 《农地产权与征地制度——中国城市化面临的重大选择》, 《经济学(季刊)》第4期, 第193-210页。
- 33.朱述斌、申云、石成玉, 2011: 《农地流转市场中介平台与定价机制研究——基于双边市场理论的视角》, 《农业经济与管理》第3期, 第39-46页。

34. Acemoglu, D., S. Johnson, and A. Robinson, 2005, "Institutions as a Fundamental Cause of Long-run Growth", *Handbook of Economic Growth*, 1(6): 385-472.
35. Alchian, A., 1965, "Some Economics of Property Rights", *Politico*, 30(4): 816-829.
36. Alchian A. A., and H. Demsetz, 1972, "Production, Information Costs, and Economic Organization", *American Economic Review*, 62(5):777-795.
37. Armstrong, M., 2006, "Competition in Two-sided Markets", *The RAND Journal of Economics*, 37(3): 668-691.
38. Arrow, K. J., 1969, "The Organization of Economic Activity: Issues Pertinent to the Choice of Market versus Nonmarket Allocation", *The Analysis and Evaluation of Public Expenditure: the PPB System*, Vol.1: 59-73.
39. Bardhan, P., and D. Mookherjee, 2000, "Capture and Governance at Local and National Levels", *American Economic Review*, 90(2): 135-139.
40. Barzel, Y., 1982, "Measurement Cost and the Organization of Markets", *Journal of Law and Economics*, 25(1): 27-48.
41. Barzel, Y., 1989, *Economic Analysis of Property Rights*, Cambridge University Press.
42. Besley, T., and M. Ghatak, 2009, "Property Rights and Economic Development", *Social Science Electronic Publishing*, 39(1): 51-65.
43. Binswanger, H. P., and M. R. Rosenzweig, 1986, "Behavioural and Material Determinants of Production Relations in Agriculture", *The Journal of Development Studies*, 22(3): 503-539.
44. Coase, R. H., 1937, "The Nature of the Firm", *Economica*, 4(16): 386-405.
45. Deininger, K., and G. Feder, 2001, "Land Institutions and Land Markets", *Handbook of Agricultural Economics*, Vol.1: 287-331.
46. Demsetz, H., 1967, "Towards a Theory of Property Rights", *American Economic Review*, 57(2): 61-70.
47. Demsetz, H., 1988, "The Theory of the Firm Revisited", *The Journal of Law, Economics, and Organization*, 4(1): 141-161.
48. Grossman, S., and O. Hart, 1986, "The Costs and Benefits of Ownership: A Theory of Vertical and Lateral Integration", *Journal of Political Economy*, 94 (4): 691-719.
49. Hart, O., 1995, *Firms, Contracts, and Financial Structure*, Oxford University Press, 446-452.
50. North, D. C., 1990, "A Transaction Cost Theory of Politics", *Journal of Theoretical Politics*, 2(4): 355-367.
51. Platteau, J. P., and A. Abraham, 2002, "Participatory Development in the Presence of Endogenous Community Imperfections", *Journal of Development Studies*, 39(2): 104-136.
52. Riordan, M. H., and O. E. Williamson, 1985, "Asset Specificity and Economic Organization", *International Journal of Industrial Organization*, 3(4): 365-378.
53. Rochet, J. C., and J. Tirole, 2006, "Two-sided Markets: A Progress Report", *The RAND Journal of Economics*, 37(3): 645-667.
54. Williamson, O. E., 1985, "Employee Ownership and Internal Governance: A Perspective", *Journal of Economic Behavior & Organization*, 6(3): 243-245.

Govern Contracts by Organization: Theory and Practice of Organizational Promotion to Land Resource Capitalization

ZHOU Li¹ WANG Qinghao¹ LUO Jianzhang^{2,3}

(1. School of Agricultural Economics and Rural Development, Renmin University of China;

2. School of Public Policy and Management, Tsinghua University;

3. China Institute for Rural Studies, Tsinghua University)

Summary: Given the incomplete property rights and the dilemma of market circulation faced by the capitalization of land resources, existing studies have put forward two theoretical explanations: one is the theory of clear property rights, which, based on the transaction cost theory, puts forward that clear property rights can realize the circulation of resources. The other is the market perfection theory. Based on the two-sided market theory, it holds that reasonable pricing can promote resource trading and realize resource capitalization. Against the institutional background of insisting that the nature of collective ownership of rural land will not change, the above two theoretical viewpoints have encountered many challenges in practice. In essence, under the premise of lacking effective contract subjects, it is impossible to improve the core contract with incomplete property rights by adding external contracts, so it is impossible to ensure the effectiveness of the contract. “Govern contracts by organization” is an important means for an organization to promote the capitalization of resources, and rural collective economic organizations are the key governance subjects. Therefore, clear property rights and a perfect market are only two necessary conditions to realize the capitalization of land resources. On this basis, it is necessary to add the necessary condition of effective organizations to form a sufficient condition for the capitalization of land resources.

Compared with existing research, this paper has the following two marginal contributions. On the one hand, it talks about “govern contracts by contract” with “govern contracts by organization” and solves the problem of the absence of contract subject in the situation of incomplete contract. It believes that the organizational mode of replacing collective membership rights with collective economic organizations is the third necessary condition for the capitalization of land resources, and demonstrates how effective organization, clear property rights, and a perfect market constitute sufficient conditions for the capitalization of land resources. On the other hand, based on the theoretical mechanism of “govern contracts by organization”, this paper constructs the analytical framework of “stock confirmation quantification–value manifestation–resource activation” and the theoretical mechanism of “organizational confirmation–organizational transaction–organizational backing”. It reveals the process of realizing “govern contracts by organization” by collective economic organizations to promote the capitalization of land resources through the practical exploration of “one economic cooperative, four departments” in Linyuan Village, Inner Mongolia.

This paper proposes the following policy implications. First, it clarifies the legal nature of “share”, “equity”, and “stock” in the reform of the rural collective property rights system, expanding the power of assets and shares of rural collective economic organizations. Second, it is necessary to strengthen the function of collective economic organizations to act as members of collective economic organizations and improve the property rights trading platform. Third, it is essential to ensure that the collective economic organization is the ultimately responsible person for the contract ownership and the right to buy back the essential shares.

Keywords: Rural Revitalization; Capitalization of Land Resources; Organization; New Collective Economy; Rural Collective Economic Organizations

JEL Classification: Q15; P24

(责任编辑：小林)