

行政院國家科學委員會補助專題研究計畫成果報告

從尋租觀點探討經濟改革開放後地方空間發展的動力機制—以上海及北京為例

計畫類別： 個別型計畫 整合型計畫

計畫編號：NSC 89-2415-H-002-031

執行期間： 88年8月1日至89年7月31日

計畫主持人：華昌宜

共同主持人：李君如

本成果報告包括以下應繳交之附件：

赴國外出差或研習心得報告一份

赴大陸地區出差或研習心得報告一份

出席國際學術會議心得報告及發表之論文各一份

國際合作研究計畫國外研究報告書一份

執行單位：台灣大學建築與城鄉研究所

中 華 民 國 90 年 2 月 1 日

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

計畫編號：NSC 89-2415-H-002-031

執行期限：88年8月1日至89年7月31日

主持人：華昌宜 台灣大學建築與城鄉研究所

共同主持人：李君如 靜宜大學觀光事業學系/所

一、中文摘要

由以往對上海與北京的研究經驗顯示，中國的地方發展與國家發展具有不同的取向，其與權力下放、企業改革等制度變遷密切相關，尤其是土地價值的重新被認知與利用，使其成為地方發展的動力機制。接續前二年的研究，我們試圖在本年的計畫中，強化經驗研究的理論探討，並回顧與修正既有的理論。根據我們對大陸的經驗及相關研究得知，中國實際上已逐漸演變為以土地為特權的運作模式。其可透過當代政治經濟學領域之尋租及其他的制度理論被適當的檢驗。但是依我們在中國所觀察到的現象，這些理論所提出來的負面效應，並未如我們所想像的影響到地方發展的速度。故我們將試圖解釋此一矛盾現象。透過回顧尋租及相關的理論作為經驗研究的分析基礎，然後實際踏勘上海與北京，以檢核我們的研究發現與結論。並與當地學者專家的互動式討論，以更進一步加深我們對於中國發展的瞭解，重新審視既有的制度理論，並視需要修正之。

關鍵詞：上海、北京、尋租、空間發展

Abstract

Our previous studies on Shanghai and Beijing are concluded with the following observations. The local urban area developments in China should be examined in an approach different from the national development. It is the combination of decentralization of control, reform of public enterprise, and, above all, the utilization of land value that the local authorities invented a powerful engine for development. In this sequel of our studies, we intend to complete our three -years research program with a theoretic inquiry of our empirical findings as well as a review and reevaluation of the currently received theories. Our previous experience in China has collaborated with many other studies that China has indeed become a land of privileges. It can therefore be properly examined in the framework of rent-seeking and other

institutional theories in contemporary political economics. But the negative implications of these theories have not hindered the galloping local developments in China as we witnessed. The main task in our third study is to resolve this paradox. We shall review thoroughly the rent-seeking and related theories in the light of our empirical findings of China, and conclusion in the light of theoretical interpretations. We expect these interactive efforts will deepen our understanding of the Chinese development, and to reevaluate certain institutional theories and revise them if necessary.

Keywords: Shanghai、Beijing、Rent-Seeking

二、緣由與目的

擁有九百六十萬平方公里土地、十二億人口及五千年歷史的中國大陸，顯示其居於世界政治和經濟地圖上一個非常重要的位置。尤其自1978年開始經濟改革開放以來，城鎮的經濟與社會發展異常快速；面對這樣舉世少見的變局，研究者亟欲探究的問題是多重的。而吾人所感興趣的是城市之空間發展在此變化過程中的相應演變為何？影響空間變遷的機制又為何？尤其是，地方政府在此體制轉軌中扮演了何種角色？是國家的代理者亦或是地方利益的保護者？中央的政策或計畫落實到特定地域執行時，產生何種變異？影響因素為何？選擇上海及北京的原因在於其為中國大陸的首要都市，不惟在政治、經濟、社會等方面，應都具有相當的代表性。而延續與累積以往申請者對中國大陸之空間發展相關制度的研究成果，從上海的經驗研究顯示(華昌宜,1998；李君如,1998)：透過制度變遷及地方政府政策執行的作用，我們發現改革的實際進程並非完全遵循著最初動機的指向。舊體制與舊結構本身的危機所造成的實際壓力一方面迫使改革向市場化的新體制推進；另一方面，體制轉軌卻也使得社會出現種種的異化現象。而城市空間之所以不斷地被改造、重塑，其背後的動力除了特有的歷史、區位與政策所

帶動的國內、外投資意願之外，主要即是地方政府出於尋租動機的積極作為，亦即，地方政府在成為經濟利益主體後，隨之而來的經濟利益與地方財政需求的必然連結，尤其是作為土地使用權的最初擁有者及土地價值實踐的管理者，使其同時也成為龐大土地租隙產生的媒介。而從北京的經驗研究亦初步顯示(華昌宜,1999)，儘管城市特性不同，但在某些層面仍具有相同的運作邏輯。然而，吾人近兩年的研究亦呈現出由於城市空間發展的課題涉及政治、經濟、社會、與都市發展各種層面，使得雖然田野調查內容極其豐富，但亦正由於其複雜性，使得撰寫後之成果缺少了一些明確一致的主題與論點。更由於過份看中探索真相，其結果是在報導與詮釋之間落筆，對於原先企圖達致的理論貢獻較為不足。本年度計畫則將在此基礎上強化理論的建構，此舉對於向來匱乏的社會主義市場化國家空間發展之論述，將可提供另外一種觀看的視野與角度。

本研究的基本假設為：1. 由計劃體制到市場化過程產生的土地龐大租隙，是使得中國大陸現階段的尋租行為未如其他開發中國家造成經濟負成長的重要因素之一；但若以一個長期的觀點來看，租隙的產生及消失將與經濟發展形成一種複雜的關連，其未來的互動模式為何？不僅為吾人所關切，更為中國經濟成長的制約性因素，更深入的探討將有助於地方政府在地方發展過程中角色調整與政策制定的參考。2. 目前的中國仍是處於計劃經濟向市場經濟的過渡期，政府的功能與角色也正置於不斷的變化與調整當中，其行為模式一方面對地區發展形成衝擊，一方面又為因應地方發展而改變；持續地觀察政府與市場之間的互動性，是社會主義市場經濟理論建構不可或缺的一環。故，本年度將以前兩年的田野調查資料為基礎，為進一步探究改革開放後地方政府作為經濟利益主體之積極性來源，乃以尋租理論來檢驗制度變遷過程中相關作用者之行為動機，並據以檢討或建立「尋租」在社會主義市場化國家的理論意涵。

三、結果與討論

(一)研究基礎

我們之前研究可歸結為三個主要論點：1. 「漸進式」的體制改革擴大了地方政府制度創新的機會。2. 「分權」誘發地方官員發展地方經濟；土地作為發展的工具之一，空間變化的速度與性質則為其表徵。3. 「制度變遷」是原有資源潛能釋放的關鍵，並成為促動經濟成長

的媒介，制度創新所創造的價值彌補了部分因尋租所導致的社會損失。以此環環相扣的邏輯思維，解釋了地方政府在空間發展中的動機與行為模式。

1. 漸進式的體制改革擴大了地方政府制度創新的機會

在體制既定的情況下，政策運用的收益是相對穩定的。但在體制變革中，由於政策調整所帶來的政策特性，如：1. 新舊政策之間的抵觸或「裂痕」、2. 處於調整過程中，故有明顯的多變性或不確定性、3. 邊界模糊性等，會使得政策運用的彈性更大，其就有可能出現新增收益。換言之，在政策運用具有超常彈性，同時又存在政策運用新增收益的情況下，最大限度利用此特性來獲取新增收益就成為政策執行者的目標函數。所以，不論是地方政府或是基層組織作為政策執行者，便會從政策體系的不均衡結構中尋找重新獲利的機會，利用新舊政策的矛盾，在政策運用上追求其效用的最大化滿足。打政策「擦邊球」，即是對政策制定方的一種博弈下的策略行為。上述分析過程中城市規劃的變異或是土地開發過程中的行為模式，很多均是以此邏輯可以解釋的：甚至，若是地方政府與基層組織目標趨於一致的情況下，兩者之間會有「合謀」行為，地方政府將更多地默許、鼓勵和保護基層組織打「擦邊球」。

2. 「分權」誘發地方官員發展地方經濟

分權不僅是「行政管理權」，更重要的是「市場管理權」：此舉改變了中央統治地方和地方法向中央負責的傳統互動關係，創造了一種制度性條件和環境，導致「發展型地方主義」的興起。地方從中央政府的代理機構而變成相對獨立的行為主體，地方政府的權力有了很大的擴張。新的發展變化主要表現在(吳國光,1996:30)：1. 發展型地方主義推動了地方經濟的發展；2. 地方發展為地方政府的權力提供了雄厚的經濟基礎；3. 隨著地方經濟實力的擴張，地方政府由原來單純做為中央政府的工具而變成一個相對獨立的實體，其決策中的地方利益傾向日益強化；4. 地方居民因為從地方經濟發展中受益匪淺而發展出強力的地方認同感，這反過來又為地方主義創造了文化和心理的基礎；5. 由於地方政府從原來的工具變成一級真正的政府，中央政府過去靠地方政府來貫徹自己意志和政策的方式就不再有效，實際上失去了貫徹其意志的工具。此凸顯現階段的政策執行，強烈帶有「由下而上」的導向，中央許多的政策制定實際上是為了「反映」或「控制」地方的「既成」發展而採

取的因應。傳統「由上而下」的計劃方式已無法抗禦地方在市場為基礎下的種種追求利益的行為。換言之，地方積極發展的動力就在於「利益」，強調經濟發展的策略給予制度性尋租的空間，而體制的缺陷又使其得以優游其中。當各級部門和地方單位無不以達成「財政收入最大化」為目標時，中央的計畫或政令所能被執行的程度是頗令人懷疑的。地方政府與企業的雙「急功近利」造成的宏觀失控，表現出投資、消費雙膨脹，之所以會於 90 年代初期出現「經濟過熱」的現象，是可以被充分理解的。改革開放後的上海，城市基礎建設投資規模年年往上突破，並不僅僅是改革前的「欠帳」所致，另外一層的原因即在於與中央爭取有限的資源。

3. 「制度變遷」是原有資源潛能釋放的關鍵，並成為促動經濟成長的媒介

在探討中國大陸經濟改革開放的相關論述中，對於改革造成的負面影響，無可避免的均會提及「貪污」或「腐敗」的問題(李志文,1996;葉永烈,1995;李明,1994;江振昌,1993;程超澤、吳前進,1993)。多位學者均提出，此種行為使得國家付出極大的代價。從政治學看，腐敗是指公職人員為實現其私利而違反公認規範的行為，其基本形式是政治權利與經濟利益之間的交換(Huntington, 1968)。而從經濟學看，腐敗的本質即為一種尋租活動，意指利用手段牟取租金的經濟活動或行政活動。許多學者以尋租理論來分析新舊體制轉軌時期中國的現實(Fung, 1987; 邱澤奇, 1995; 胡鞍鋼, 1995; 毛壽龍, 1996)。他們認為正是因為在雙軌制條件下，計劃經濟體制與市場經濟體制並存，前者的行政定價系統與市場經濟的定價系統同時發揮作用，於是隱藏的租金破籠而出；而且，體制轉軌使得傳統體制中的強控制部分地失去了效用，於是尋租活動就有了運作的空間和機會。

透過我們對北京及上海的研究經驗顯示(華昌宜, 1998, 1999; 李君如, 1998)，90 年代初期的房地產熱，實際上即是在體制轉軌背景的「權錢交易」帶動下蓬勃發展起來的，一方面房地產經營在一定程度上市場化了，但土地的出讓仍然按計劃體制的方式運行。政府(地方政府)控制著計劃價格，就相當於控制了與市場價格之間的巨額差價(就是租金)，於是房地產投資者為了在市場中賺取利潤，就千方百計尋求低價土地；於是就不免出現賄絡，或衍生出多樣難以判斷合法與否的尋租行為。我們可以說，正是因為對「尋租」活動的定義，使其本身就具有「惡」的特質。幾乎論及「尋

租」的討論均難以否定其本身(競逐租金的過程)即是一種社會成本，所以尋租對經濟成長是「負面的」。有趣的是，我們卻在轉軌期的中國看到因為「尋租」而使得地方呈現前所未有的活力，在「租」的誘使下，激發了地方政府被壓抑許久的積極性，進而帶動了地區的經濟成長。我們認為，正是因為體制變遷給予了地方政府及基層組織制度創新的空間，試圖釋放擁有資源的潛能追求效用極大化，使得中國的體制改革過程中的尋租透過制度創新而創造了價值，替代了一部份社會損耗，故在短期間並未劣化經濟成長(但就長期觀點而言，則需進一步評估)。另一課題則是，特有的「關係」究竟是增加抑或降低了交易成本，亦是可以再被後續研究探討的。

(二) 研究設計-案例研究

本年度我們做了三個案例的深入研究：一般的房地產開發模式-北京 WS 家園的開發；2. 公部門的開發-北京大學 清華大學藍旗營教師住宅建設項目-政府行為化的單位合作和舊區改造的案例；3. 公部門轉為私部門的開發-M 城的開發。

針對每個案例，我們的主要研究內容有：

1. 建設項目背景描述
2. 開發經營過程
3. 開發過程中所涉及的相關作用者分析

詳細分析請參考「赴大陸地區出差考察報告」。

(三) 研究結果

1. 土地開發過程中的尋求租隙

我們可以大致區分為兩種開發模式：新區開發與舊區改造。以對舊區改造的案例分析來看，投資商的利潤來自於開發後的經濟效益與開發成本之間的差距。前者取決於市場所決定的使用價值(如參考周圍地塊的樓面售價或租金，與用地區位與性質有關)及開發後的規模(受容積率影響)；而後者則與原地塊的使用強度(原住戶數或單位數)及未來開發強度有關(市政配套費以建築面積為基數計算)。開發商的投資決策一定是朝向成本最低、效益最高的地區。在市場價值並未普遍反映成本的現階段，不同地塊的利潤率差異巨大(亦即，各地塊的“租隙”差異巨大)；有些居住環境較好的傳統里弄，因原住戶少、區位好，就先被「改造」了；而有些居住環境破敗的危棚簡屋，卻因住戶太多而使得開發商望之卻步；若要吸引投資，則必須提高容積率，然高密度開發極可能又形成新的環境與公共設施負荷問題；這是依市場邏輯性推動都市更新時必然面臨的困難，反映了資本與都市規劃的結構性矛盾。

在完全市場化的土地開發模式中，為取得土地所支付的成本應趨近其市場使用價值，此關係使得穩定的房地產市場不會出現過高的利潤率，此種相對穩定的獲利率是決定進入房地產市場之資金流量的重要條件。以此觀點來解釋何以 1990 年至 1993 年上海的房地產會產生“過熱”的現象，重要的原因之一應是前段提及的巨大「租隙」現象普遍存在，引起土地開發商的高度興趣，進而膨脹了市場對土地的需求。而巨大「租隙」存在的原因，在城市方面，一方面是由於當時市場對高檔樓宇的需求增加，市場地租水準上升；另一方面則應是目前仍佔都市土地絕大部份的行政劃撥土地，在從無償、無限期使用、無交易(因而無市場價格)的「非商品」轉變為商品的過程中，迄今猶缺乏一個公開、透明、充分競爭的價格決定機制(招標與拍賣之未能普遍實施應為關鍵之一)，於是在資訊不足、“非市場”因素充斥的議價過程中，難以形成合理的市場價格。

由於行政劃撥土地的管用單位基於各種動機(預算短缺、福利包袱、甚或台面下的個人利益等)，而急於將土地的交易價值兌現的心態，形成巨大的土地供應量。另一不可忽視的影響土地(或空間)供給的因素，是開發者中很大比例是劃撥土地管用單位自身或其所屬的房地產公司；此等機構的決策者在盈虧均由國家承受的認知及上述的動機下，常產生投資的冒進心態(此心態與資本主義制度下投資者的風險意識大異其趣，應是土地所有權制度不同所造成的最明顯的決策行為差異)。

就新區開發依然是同樣的運作邏輯，尤其新區所在大多原為農業使用的集體土地，透過劃為開發區，身價即不可同日而語，加上引進企業帶動的經濟成長(包含就業機會、生產產值、地方福利提供等)，更使得地方政府趨之若鶩；以種種方式「招商引資」，而土地就成為過程中的談判籌碼。換言之，在農村的「集體土地」方面，透過「徵用」後的處置過程與城市土地相同，亦面臨同樣的課題。此外，農地價格在地方政府急於求成的情況下，可談判空間又較市地為高；而「開發區」的劃設，給予了地方政府操控土地更大的彈性(可以利用「優惠政策」引入資金建設)，此外尚有鄉鎮企業與地方政府的“掛靠關係”，上述因素均使得郊縣土地存在“租隙”發展的空間。

2. 特有的操作主體-政企多重特質的開發公司

這是現階段中國城市空間急遽發展的重要因素，特有的政企多重特質，使得組織的運作在土地開發過程中扮演舉足輕重的角色。從我們的案例研究中，不論是開發區的推動主體

(開發區管理委員會)或是房地產開發公司的組成，都難免帶有雙重色彩。正是這種特有的組織性格，激化了土地價值，由於涉入的作用者，從政府部門到企業單位再到被拆遷的住戶均分享了部分價格差所帶來的利潤；而傳統認為「尋租」所造成的價格扭曲或負面效應，一部份並未被考量在內，一部份則被概括承受。此亦反映了以「土地」為基底的「尋租」與一般企業或物料的尋租，其本質上的差異。

四、計畫成果自評

台灣目前對於大陸地區關於城市發展的研究並不多見，且較為分散，由其對於地區性尺度之空間發展更是相當稀少。本研究累積了三年的研究經驗，持續對大陸地區的重要城市，如上海及北京做了深入的資料蒐集與基礎分析的工作。不惟能清楚指陳大陸城市空間發展的脈絡及影響因素，更對於空間變遷機制有獨特並具創意的論述建構。此等寶貴經驗，可作為台灣相關領域欲對大陸進行相關研究的基礎。在本年度的計畫我們重新檢視了尋租理論在中國大陸的特有意涵與變異，對於社會主義的空間建構開啟了新的理論視野。

五、參考文獻

- 中國房地產市場年鑑編委會 (1996)《中國房地產市場年鑑》，北京：中國計劃出版社。
- 中國統計年鑑編委會 (1998)《1997 中國統計年鑑》，北京：中國統計出版社。
- 中國社科院財貿經濟所、美國紐約公共管理研究所 (1994)《中國城市土地使用與管理(總報告)》，北京：經濟科學出版社。
- 王鴻楷、李君如 (1998)《改革開放後上海地方政府之空間開發角色》，武漢，海峽兩岸學者研討會--邁向二十一世紀的長江流域可持續發展會議。1998 年 8 月 14 日-20 日。
- 毛壽龍 (1996)《中國政府功能的經濟分析》，北京：中國廣播電視出版社。
- 北京房地產年鑑 (1998)《北京房地產年鑑 (1998-1999)》，北京：中國計劃出版社。
- 北京市城市規劃設計研究院編印 (1992)《北京市城市總體規劃》，北京。
- 北京市房屋土地管理局 (1996)《北京市國有土地使用權出讓和轉讓指南》。
- 北京建設史書編輯委員會編輯部 (1995)《建國以來的北京城市建設資料：第一卷城市規劃》，北京：第二版。
- 同濟大學城市規劃教研室 編 (1987)《中國城市建設史》，北京：中國建築工藝出版社。
- 李君如、王鴻楷 (1997) 海峽兩岸城市規劃的

- 作用與執行：上海與台北規劃體制之比較，「1997 國土規劃實務論壇」，1997 年 11 月 7 日，台南市：國立成功大學都市計畫系。
- 李君如 (1998) 《改革開放後上海地方政府在空間發展中的角色》，台北：國立台灣大學建築與城鄉研究所博士論文。
- 李君如 (1999a) 《北京與上海之發展概況與城市特性定位》，國科會專題研究計畫博士後研究報告，北市：國立台灣大學建築與城鄉研究所。
- 李君如 (1999b) 《制度變遷對城市空間發展的影響》，國科會專題研究計畫博士後研究報告，北市：國立台灣大學建築與城鄉研究所。
- 李英明 (1995) 《中國大陸學》，北市：揚智文化。
- 李明 (1995) 中國社會分層，李思名、邵一鳴、莫泰基主編《中國社會發展—香港學者的分析》，香港：香港教育圖書公司，頁 2-16。
- 吳國光、鄭永年 (1995) 《論中央-地方關係：中國制度轉型中的一個軸心問題》，香港：牛津大學出版社。
- 何清漣 (1998) 《現代化的陷阱-當代中國的經濟社會問題》，北京：今日中國出版社。
- 同濟大學城市規劃系 (1996) 《上海城市規劃實施情況調查論文》，上海：同濟大學。
- 周雪光 (1992) 論「一管就死，一放就亂」，李少民主編《中國大陸的社會、政治、經濟》，北市：桂冠圖書公司，頁 139-157。
- 周雪光 (1994) 中央集權的代價 《當代中國研究》，Princeton, 1994(2):54-59
- 胡鞍綱 (1995) 《挑戰中國：後鄧中南海面臨的機遇與選擇》，北縣：新新聞文化事業股份有限公司。
- 邱澤奇 (1995) 代理、交換與尋租 《中國社會科學季刊》，香港：香港社會科學服務中心，1995(秋)(11): 17-40。
- 程超澤、吳前進 (1993) 中國大陸的「地下經濟」剖析 《中國大陸研究》，北市：36(7): 30-42。
- 樊綱 (1992) 漸進式改革與中國的現代化 《中國社會科學季刊》，香港：香港社會科學服務中心，1992(1): p5-11。
- 鄭永年 (1994) “分權戰略”與半聯邦制的演進 《當代中國研究》，Princeton, 1994(2):46-53。
- 鄭時齡與曹嘉明 等人 (1996) 立足國際大城市的規劃與管理，鄭時齡 主編 《上海城市的更新與改造》，上海：同濟大學出版社，頁 31-42。
- 清華大學房地產研究所 (1996) 《北京市土地出讓計劃管理研究》，北京：北京市計劃委員會委託清華大學房地產研究所。
- 華昌宜 (1998) 《大陸地區制度變遷對上海空間發展的影響》，國科會專題研究計畫報告，北市：國立台灣大學建築與城鄉研究所。
- 華昌宜、李君如 (1999) 《經濟改革開放後大陸地區的城市空間規劃、發展與體制變遷之研究-上海與北京之比較》，國科會專題研究計畫報告，北市：國立台灣大學建築與城鄉研究所。
- Bater, J.H. (1980) *The Soviet City*, Edward Arnold, London.
- Buchanan, J.M. (1980) “Rent Seeking and Profit Seeking,” in Buchanan, J.M. & Tollison, R.D. & Tullock, G. eds. *Toward a Theory of Rent-seeking Society*. Texas A & M University Press. pp3-15.
- Buchanan J.M. (1986) *Liberty, Market and State Political Economy in The 1980s*. Wheaesheaf Books Ltd.
- Byad, William and Lin Qingsong, eds. 1990 *China's Rural Industry: Structure, Development, and Reform*. New York, Oxford University Press.
- Cohen, P.A. (1988) “The Post-Mao Reforms in Historical Perspective,” *The Journal of Asian Studies*, Vol.47(3), pp.294-334.
- Krueger, A.D. (1974) “The Political Economy of the Rent-Seeking Society,” *American Economic Review*. (64):291-303.
- Nee, Victor (1989) “A Theory of Market Transition: From redistribution to Markets in State Socialism”. *American Sociological Review* (54):663-681.
- North, Douglass C. (1990) *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. New York: Cambridge University Press.
- Oi, Jean C. (1992) “Fiscal Reform and the Economic foundations of local State Corporatism in China”. *World Politics*(45):99-126.
- Pressman, Jeffrey L. and Wildavsky, Aaron (1984) *Implementation*. Berkeley, Calif.: University of California Press. Third Edition.
- Rowley, C.K. (1988) “Rent-Seeking Versus Directly Unproductive Profit-Seeking Activities,” in Rowley, C.K. & Tollison, R.D. & Tullock, G. (eds) *The Political Economy of Rent-Seeking*. Boston : Kluwer Academic Publishers. pp15-26.
- Smith, N. (1979). “Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement

- by Capital, not People, " *Journal of the American Planning Association*, vol.45(4) : 538-548.
- Tullock, G. (1980) "Rent Seeking as a Negative Game" in Buchanan, J.M. & Tollison, R.D. & Tullock, G. eds. *Toward a Theory of Rent-seeking Society*. Texas A & M University Press. Pp16-36.
- Walder, Andrew G. (1995) *Local Governments as Industrial Firm: An Organizational Analysis of China's Transitional Economy*. *American Journal of Sociology* (101):263-301.
- Wang, H.K. & Li, C.J. (1997a) "Shanghai's Land Development: A View from the Transformation of Mainland China's Administrative Systems since 1978", Paper presented at the 5th Asian Urbanization Conference, August 26th~30th, London, U. K.
- Wang, H.K. & Li, C.J. (1997b) "Modes of Real Estate Development in Shanghai and the Roles of Local Governments," Paper presented at the 2nd AsRES Annual Conference, October 20-22,1997, Hong Kong.
- Wang, H.K. & Li, C.J. (1997c) "The Yu-yuan Project: a View from the Functions and Strategies of a Shanghai Local Government in Current Urban Redevelopment," Paper presented at the International Symposium on Marketization of Land and Housing in Socialist China, 31 October - 1 November 1997, Hong Kong Baptist University.
- Weitzman, Martin L. & Xu, Chenggang (1994) "Chinese Township-Village Enterprises as Vaguely Defined Cooperatives." *Journal of Comparative Economics* (18):121-145.
- Wong, Christine "Between Plan and Market: The role of the Local Sector in Post-Mao China", in *Journal of Comparative Economics*, Vol.11,1987,pp.385-3⁹⁸.