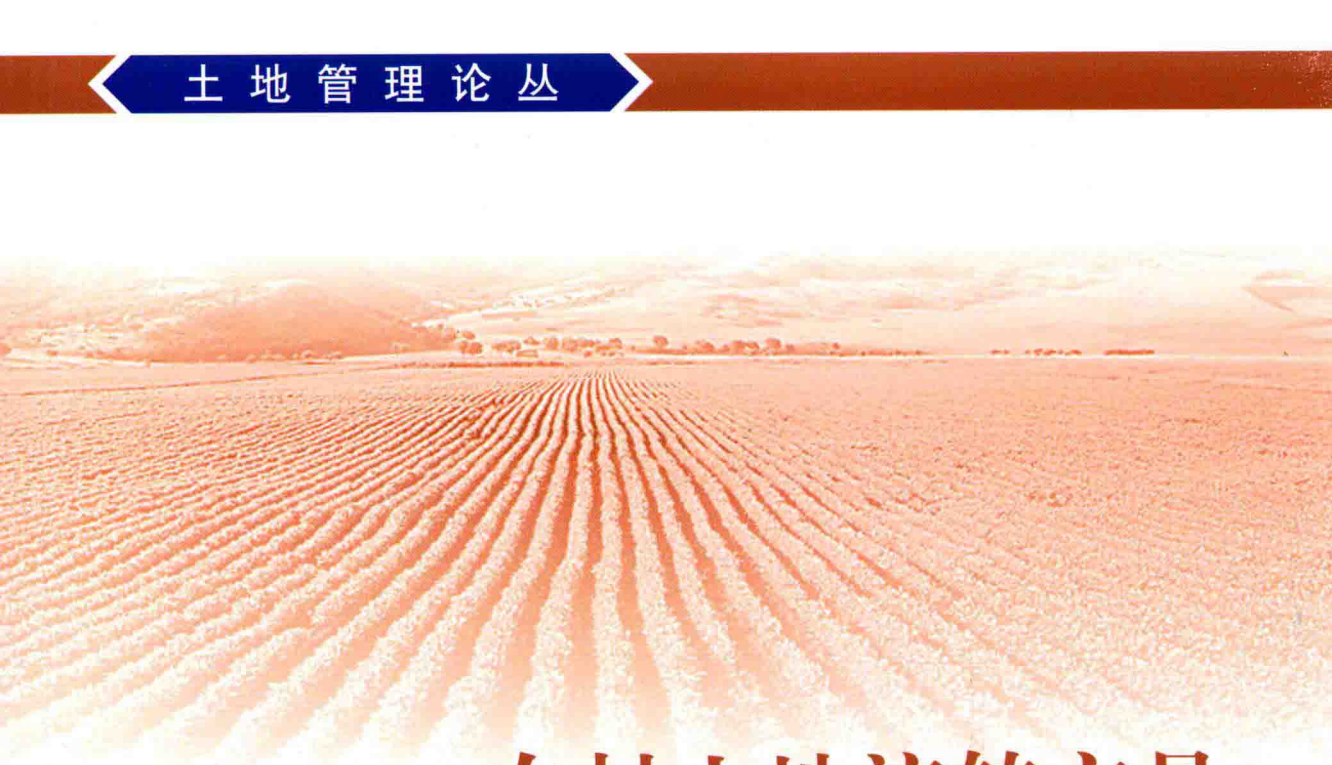


土地管理论丛



农村土地流转交易 机制与制度研究

陈银蓉 梅 昀 著



科学出版社

土地管理论丛

农村土地流转交易机制 与制度研究

陈银蓉 梅 昀 著

农业部软科学基金项目(201521)成果
华中农业大学公共管理学院建设经费

资助出版

科学出版社

北 京

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229;010-64034315;13501151303

内 容 简 介

本书基于土地流转交易的全过程,从流转意愿及影响因素、相关制度环境的影响、交易服务体系的作用、制度改革创新的模式等方面进行深入分析,并提出农村土地流转交易机制和制度的改进建议。根据分布式认知理论,构建结构方程模型,分析农地流转农户认知及影响因素;从科斯、威廉姆森的交易成本理论出发,通过因子分析模型定量分析农地流转交易成本构成及影响因素,解释交易服务平台建设的作用;分析不同集体建设用地流转交易途径中土地权利移转与增值收益分配的问题与制度缺陷,探讨入市中土地发展权公平交易价格的形成机理等,对农村土地权利保护与制度研究进行创新和改进。

本书可供土地可持续利用与管理相关的经济、管理、法律等学科领域的专家学者,相关专业的大学生、研究生,以及从事实际工作的相关人员,包括政府土地管理部门、农业经营管理部门及土地开发、房地产开发企业人员阅读使用。

图书在版编目(CIP)数据

农村土地流转交易机制与制度研究/陈银蓉,梅昀著. —北京:科学出版社, 2017.6

(土地管理论丛)

ISBN 978-7-03-053445-3

I. ①农… II. ①陈… ②梅… III. ①农村-土地流转-研究-中国
IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 129403 号

责任编辑:杨光华/责任校对:石娟娟

责任印制:彭 超/封面设计:苏 波

科 学 出 版 社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

武汉市首壹印务有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

开本:787×1092 1/16

2017 年 6 月第 一 版 印张:8 1/2

2017 年 6 月第一次印刷 字数:218 000

定价:48.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

“土地管理论丛”总序

土地既是重要的自然资源,又是不可替代的生产要素,在国民经济和社会发展中具有重要的作用。土地资源管理在推进工业化、农业现代化、新型城镇化、信息化和生态文明建设中的地位日益突出。土地资源管理作为管理学、经济学、法学、信息科学、自然资源学等交叉学科,成为管理学中不可替代的重要学科。

华中农业大学土地资源管理学科创办于1961年。1961年在两位留苏专家韩桐魁教授、陆红生教授的努力下创立了中国大陆第二个土地资源管理本科专业(前称为:土地规划与利用);1981年韩桐魁教授、高尚德教授、陈若凝教授、陆红生教授等在全国率先恢复土地规划与利用专业;1987年获得全国第一个土地资源管理硕士点(前称为:农业资源经济与土地规划利用);2003年获得全国第三批土地资源管理博士点;2012获批公共管理博士后流动站。历经五十余年,在几代土管人的努力下,华中农业大学已经成为中国大陆土地资源管理本科、硕士、博士、博士后教育体系齐全的人才培养重要基地。

华中农业大学于1960年建立土地规划系(与农业经济系合署办公),1996年成立土地管理学院(与农经学院合署办公),2013年土地管理学院从经济管理学院独立出来与高等教育研究所组成新的土地管理学院和公共管理学院。经过近六十年的积累,已经形成了土地资源经济与管理、土地利用规划和土地信息与地籍管理三个稳定的研究方向。近年来主持了国家自然科学基金项目27项,国家社会科学基金项目10项,教育部哲学社会科学重大课题攻关项目、博士点项目、中国博士后科学基金项目21项。

华中农业大学土地资源管理学科在兄弟学校同行的大力支持下,经过学院前辈的不懈努力,现在已经成为中国有影响的、重要的土地资

源管理人才培养、科学研究基地。《资源节约型与环境友好型社会建设土地政策研究》《粮食主产区农地整理项目农民参与机制研究》《农村土地流转交易机制与制度研究》《城市土地低碳集约利用评价及调控研究》《城乡统筹背景下建设用地优化配置的动力、绩效与配套机制研究》《基于生产力总量平衡的耕地区域布局优化及其补偿机制研究》《基于微观群体视角的农田生态补偿机制——以武汉城市圈为实证》《大都市郊区农村居民点用地转型与功能演变研究》为近年我院土地资源管理教师承担的国家自然科学基金、国家社会科学基金项目的一部分研究成果,组成“土地管理论丛”。

“土地管理论丛”的出版,一来是对过去我们在三个研究方向所取得成果的阶段性总结;二来用以求教、答谢多年来关心、支持华中农业大学土地资源管理学科发展的领导、国内同行和广大读者。

张安录

2017年6月6日

前 言

古语云“皇天后土”“厚德载物”；西方先哲威廉·配第则说“劳动是财富之父，土地是财富之母”。土地是人类社会生存和发展的基础，是一切生产和经营活动不可或缺的基本要素和空间基础。现代的土地，已经成为集资源、资产、资本于一体的经济要素。然而，几乎与所有的发展中国家类似，围绕土地资源产生的一系列社会问题已深刻地制约着我国工业化和城镇化进一步发展，与此同时，围绕土地问题展开的一系列改革也成为我国全面深化改革的重要内容。

根据土地管理法，目前我国已利用的土地可分为城市建设用地、集体农业用地和集体建设用地三类。改革开放以来，我国土地制度发生了重大的改革和变化。一是集体土地普遍地由农户长期承包经营，农业用途范围内的土地使用权、收益权和转让权合法地界定为农户（农民）权利；二是政府通过土地批租制度将国有土地的使用权长期出售给公司和私人，大体形成了一个批租使用权的土地市场。我国宪法规定城市土地均归国家所有，集体土地归集体所有。在城市化大背景下，集体土地自然地产生对级差地租的强烈反应。为了保护耕地，保证未来粮食供应，我国用“18 亿亩红线”来约束建设用地的扩张，加剧了建设用地短缺。但目前我国农业土地转为建设用地需要经过政府征用转为国有土地，政府垄断了土地的供应，并从中得到大量收益，而农民的土地由于存在产权残缺，利益经常受到侵犯。与此同时，由于农村剩余劳动力加快转移，农村经济社会结构不断调整，农村土地大量闲置、浪费，空心村、土地撂荒等现象相继出现。

显然，我国现行的土地制度暴露出一些问题。一方面，经济社会飞速发展，工业化、城镇化迅猛推进，城市、工业所需建设用地吃紧，“地荒”现象日益普遍。特别是在工业化、城镇化发展水平较高的东部沿海

地区,土地已然成为最吃紧的资源之一。另一方面,农村土地特别是农村集体建设用地未得到充分利用。由于缺乏“市场”,造成土地财产价值得不到应有表现,被“无市场化”贬损。同时,城乡矛盾以及政府、集体与农民土地权益冲突的产生与发展,一定程度上影响了社会稳定。在现行的国家垄断土地供应的制度下,一方面经济效率出现损失,另一方面土地拥有者的权利得不到保证。

正是在这种背景下,土地流转成为国家整合资源的重要民生工程和政策模式。中共十八届三中全会提出建立城乡统一的建设用地市场,明确了农村集体土地进入交易市场的国家整合方向。2015年中央一号文件进一步提出,要稳步推进农村土地制度改革试点,建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,完善对被征地农民合理、规范、多元的保障机制;解决农村土地“碎片化”生产,逐渐提升农地连片耕作的整体性效应。推进农村土地流转,深化农村土地制度改革,一方面可促进农地适度规模经营和高效利用,另一方面可开辟农村集体建设用地“入市”的新渠道,有利于构建城乡统一的建设用地市场,促进要素资源的合理、高效配置。

土地流转现有研究主要围绕土地流转的前提(条件)、农村土地产权制度状况、社会经济环境等影响因素,流转方式、流转过程及流转产生的原因分析,交易费用及相关制度的评价等方面。国内近年的研究也主要集中在流转现状、影响因素、流转方式、农地产权制度分析、制度创新的绩效分析等方面,采用制度经济学理论分析农村土地流转制度是近年的热点,但直接涉及农村土地流转机制和市场建设的研究不多。虽然土地流转涉及的因素众多,但从土地流转决策的产生到流转交易的完成,都需要相关的制度环境和规范影响权利主体的行为和利益分配,土地流转机制是农村土地实现流转交易的核心;但当前的研究对于影响流转交易决策行为的因素,相关制度影响的考察,交易平台作用等的研究不多。

本书的研究从机制内涵出发,分析土地流转决策的影响因素、交易成本的构成和降低途径,结合现实中相关土地流转市场产生和发展状况的分析,提出土地流转机制改进方向,探讨市场建设途径和制度建设。研究中,从农户流转决策角度构建农户土地流转认知的影响因素理论框架,证实不同农户认知群体之间存在不同流转认知偏好,更好地诠释农户流转意愿的影响因素;从科斯、威廉姆森的交易成本理论出发,结合实地,提出农地流转交易成本分析框架,构建因子分析模型,探讨降低交易成本的途径,从而验证流转交易服务平台的作用。从制度需求者与供给者协调的角度,分析农地制度、耕地保护制度、城乡增减挂钩政策等对土地流转交易中农民及权利主体的影响,比照相应制度创新情况,提出现有制度可以改进的方向,即:强调制度改进应建立在预期影响和利益冲突分析之上,是对现有政策制度选择和变迁研究的改进。本书选择武汉城市圈、湖北荆门、重庆、成都、浙江等地的农户、农村土地产权交易所、农业局、土地管理部门等,进行实地调研,通过采用模型分析、实证分析、案例分析等多种方法对我国农村土地流转交易机制和制度建设状况进行系统分析和研究。

第一,明确了相关概念和理论基础。辨析了农村土地流转和交易机制的内涵,归纳阐

述土地流转机制研究的相关理论基础。

第二,讨论农地流转影响因素与交易成本。在总结归纳农村土地制度历史沿革及土地流转动因的基础上,基于武汉城市圈的入户调查数据,根据分布式认知理论,构建结构方程模型,分析农地流转农户认知及影响因素;从科斯、威廉姆森的交易成本理论出发,从交易前的搜寻和信息成本、交易中的谈判和决策成本、交易后的监督成本和合约履行成本三阶段选取交易成本的衡量指标,通过因子分析模型定量分析农地流转交易成本构成及影响因素,探讨交易成本过高的原因。

第三,探讨集体建设用地流转交易途径、利益分配和公平交易机理。在总结归纳我国集体建设用地入市的制度变迁基础上,分析目前集体建设用地入市途径和制度依据;结合实地调查和相关案例,比较土地征收、城乡建设用地增减挂钩、地票交易等不同入市模式的交易价格、收益分配差异及合理性;基于土地发展权内涵,采用演绎推理与实证分析相结合的方法,运用补偿原理、讨价还价理论和土地供求规律,分析和提出集体建设用地入市中土地发展权公平交易价格形成机理。

第四,分析地方性制度创新的做法和成效。以成渝地区户籍与农村土地制度联动改革、重庆地票交易制度的创新、土地整理(复垦)折抵指标的“浙江模式”作为农村土地制度改革创新案例,通过分析归纳这些典型地区农村土地制度改革主要内容与作用点,总结其制度改革成效与经验。

第五,提出农村土地流转交易机制及制度改进建议。基于农村土地流转交易内涵,分别从影响农户土地流转意愿和行为决策、降低交易成本角度、建立市场公平交易规则和实现利益共享的角度出发,借鉴制度创新地区的改革经验,提出相应的政策建议与改革措施。

本书更为系统和全面地从流转决策、交易过程、相关制度考察等方面探讨土地流转机制的改进方向和制度建设,为健全我国土地流转机制,协调利益分配提供决策参考,同时为农业部在制定促进农地流转和健全交易市场的具体制度、明确相关运作方式时提供有关决策参考。研究成果有助于我们从本质上思考土地流转的限制因素,从权益保护与利益协调的角度探讨有关制度的创新,更好地保障社会的公平正义。

本书是根据作者所主持的农业部软科学委员会委托课题“农村土地流转交易机制与制度建设研究”(201521)的最终成果整理而成,该项目已于2016年6月通过农业部软科学委员会办公室组织的专家评审,并获得2015年度农业部软科学优秀成果二等奖。

关于农村土地流转及制度建设的研究是学术界的热点研究问题,众多学者都发表了他们的真知灼见,在本书中我们参阅、借鉴和引用了许多专家学者的研究成果,并尽可能地列入参考文献,但由于课题研究过程的繁复和研究人员的疏漏未能逐一列入,来自于新闻媒体的数据资料也未能注明出处和详尽解释内涵,在此特向所有被引用和参考的文献与数据的作者表示崇高的敬意和诚挚的谢意!向被本书引用却未能列入的参考文献的作者和数据来源致以深深的歉意!

本书是集体劳动的成果。电子科技大学的副教授刘灵辉博士,博士研究生甘臣林、任

立、张苗、吴萌、袁凯华,硕士生陈璐、孔星河、白昊男、兰梦婷、张思齐、谭永海、赵芸逸等参与了课题研究工作,并做出了重要贡献。华中农业大学公共管理学院的杨兴权、杨帆老师等积极参与和支持了课题的申报和调研工作,在此表示衷心的感谢!

由于作者水平有限,书中难免有疏漏之处,恳请广大读者批评指正。

陈银蓉 梅 昀

2016 年 11 月

目 录

第 1 章 导论	1
1.1 相关概念界定	1
1.1.1 农村土地	1
1.1.2 农村土地流转	2
1.1.3 农村土地流转与农村土地交易	3
1.1.4 农村土地流转交易机制	5
1.2 理论基础	5
1.2.1 制度变迁理论	5
1.2.2 产权理论	6
1.2.3 交易费用理论	7
1.2.4 农地规模经济理论	7
1.2.5 土地发展权理论	8
1.2.6 农户行为理论	8
1.3 研究进展	9
1.3.1 国外研究进展	9
1.3.2 国内研究进展	11
1.3.3 研究进展评述	20
1.4 本章小结	20
第 2 章 农地流转意愿的影响因素与交易成本分析	21
2.1 农村土地制度的历史沿革及土地流转动因分析	21
2.1.1 农村土地制度的历史沿革	21
2.1.2 当前形势下我国农地流转的动因分析	23
2.2 农户土地流转意愿影响因素的理论分析与结构方程模型	24

2.2.1 理论分析与研究假说	25
2.2.2 研究方法与结构方程模型	27
2.3 武汉城市圈典型地区实证分析	30
2.3.1 样本区域土地流转现状调查	30
2.3.2 农户农地转出意愿的实证分析	33
2.3.3 农地流转交易成本构成及因子分析	36
2.3.4 农地流转交易服务平台的作用分析	42
2.4 本章小结	44
2.4.1 农地流转的影响因素分析	44
2.4.2 农地流转交易成本与交易服务平台的作用分析	45
第3章 集体建设用地流转交易机制与制度分析	46
3.1 集体建设用地入市的制度变迁	46
3.1.1 农民土地自由交易时期	46
3.1.2 以农业合作社为主体的土地交易时期	46
3.1.3 农村集体建设用地入市交易严格管控时期	47
3.1.4 农村集体建设用地入市试点实践时期	48
3.2 集体建设用地入市的主要途径	49
3.2.1 土地所有权变更与土地征收制度	49
3.2.2 城乡建设用地空间置换与增减挂钩制度	50
3.2.3 新增建设用地指标与地票制度、土地整理复垦折抵指标制度	51
3.3 不同入市方式下的流转交易价格	52
3.3.1 土地征收与出让价格比较	52
3.3.2 城乡建设用地增减挂钩中土地流转收益及指标出让价格	59
3.3.3 重庆地票交易价格	61
3.4 不同入市方式下的土地收益分配	63
3.4.1 土地征收制度下的土地收益分配	63
3.4.2 增减挂钩样点项目区不同利益主体的土地收益	65
3.4.3 地票交易中的收益分配	69
3.5 本章小结	70
3.5.1 不同集体建设用地流转交易途径分析比较	70
3.5.2 集体建设用地不同入市途径的土地收益分配分析	71
第4章 集体建设用地入市中的土地发展权转移交易机制剖析	72
4.1 土地发展权概述	72
4.1.1 土地发展权的提出和内涵	72
4.1.2 我国土地发展权转移交易的历史背景	73

4.2 集体建设用地入市土地发展权转移途径及交易模式	74
4.2.1 耕地易地补充中的发展权转移	74
4.2.2 城乡建设用地增减挂钩中发展权利的空间置换	76
4.2.3 地票交易中的土地发展权转移	76
4.3 集体建设用地入市土地发展权公平交易价格形成机制剖析	77
4.3.1 交易特征	77
4.3.2 交易价格	78
4.3.3 土地发展权归属与增值收益分配	79
4.4 本章小结	84
4.4.1 集体建设用地入市土地发展权转移交易过程的分析	84
4.4.2 集体土地发展权公平交易与市场建设	85
第5章 典型地区农村土地制度改革的经验总结	86
5.1 成都市户籍与农村土地制度改革	86
5.1.1 成都市户籍与土地制度改革概述	86
5.1.2 成都市户籍制度与农地制度改革的作用点	90
5.2 重庆市户籍与农村土地使用权退出制度	92
5.2.1 重庆户籍与农村土地使用权退出改革概述	92
5.2.2 重庆户籍制度改革与农村土地使用权退出改革的作用点	95
5.3 城乡建设用地增减挂钩与重庆地票交易制度的创新	96
5.3.1 城乡建设用地增减挂钩制度概述	96
5.3.2 重庆地票交易制度概述	98
5.3.3 重庆“地票”制度的作用点	99
5.4 “浙江模式”与土地整理(复垦)折抵指标制度	100
5.4.1 浙江省土地整理(复垦)折抵指标有偿调剂概述	100
5.4.2 浙江省土地整理(复垦)折抵指标及有偿调剂制度的作用点	101
5.4.3 浙江耕地占补平衡的新探索:“补改结合”试点	102
5.5 典型地区农村土地制度改革的经验总结及借鉴意义	103
5.5.1 户籍制度改革和土地制度改革关联互动	103
5.5.2 推进城乡要素自由流动,盘活农村土地资产	103
5.5.3 户籍制度改革、土地制度改革与社会主义新农村相结合	104
5.5.4 健全完善的农村土地资产交易平台,为农地交易打下平台基础	105
5.5.5 坚持以人为本、切实保障农民土地财产权益的原则	105
5.6 本章小结	106
第6章 农村土地流转交易机制与制度建设的改进建议	108
6.1 规范农地交易行为,改善农地流转的内外制度环境	108

6.2	规范农地流转合同,建设农村土地流转交易平台·····	109
6.3	建立公平交易与利益共享的农村集体土地市场制度体系·····	110
6.4	借鉴制度创新地区的改革经验,推动农村土地流转相关制度建设·····	112
参考文献·····		113
附录 土地流转状况及影响因素调查问卷设计·····		120
第一部分	农户家庭基本情况调查·····	120
第二部分	农户土地流转及生活状况调查·····	121
第三部分	土地流转交易费用及契约选择·····	122
第四部分	农户土地流转意愿及影响因素调查·····	123

较为宽泛的概念,既包括集体所有也包括国家所有两种。我国《土地管理法》第八条规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。”

总体而言,农村土地包括已开发和尚未开发的农村土地两大类。已开发的农村土地是指已经投入物化劳动和活劳动的农村土地。这种农村土地按经济用途可分为农业用地和集体建设用地。农业用地是指直接用于农业用途,满足农业生产需要的土地;集体建设用地是指农民建设用途需要,用于建造建筑物、构筑物的土地,包括住宅、公共设施等,农民住宅用地,即用于农民建造住房的土地。未开发的农村土地是指纯自然物形态的土地,主要包括裸地、裸岩、沙地、沼泽、盐碱地,也包括荒山、荒沟、荒丘和荒滩。

依据研究目的,本书研究对象仅限于农民集体所有的农村土地,涵盖农业用地和集体建设用地两部分。

1.1.2 农村土地流转

所谓“流转(circulation)”,即流通周转,“农村土地流转”即农村土地的流通周转。我国《物权法》第128条规定“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定,有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准,不得将承包地用于非农建设。”显然,农村土地流转是农村土地产权在不同经济实体之间的流动。但是,关于农村土地流转的内涵,专家学者们并没有形成一个完全统一的意见,比较有代表性的有两类:一类持全面观点,一类持局部观点。

持全面观点的认为,农村土地流转可从狭义与广义两个方面理解。从狭义上讲,农村土地流转是指土地权利的流转,包含所有权和使用权全部或部分地从一个主体转移到另一个主体;从广义上讲,农村土地流转既包括土地权利的流转,又包括土地功能的流转,土地功能的流转是指土地用途的改变,例如农业用地改变成为非农建设用地。因此,流转对象既包括农业用地,也包括集体非农建设用地,内容既包括农业用地内部流转或非农建设用地内部流转,又包括农业用地向非农建设用地流转。

持局部观点的认为,农村土地流转必须坚持土地用途不改变为前提,拥有农村土地承包权的农户基于市场交换的原则将土地使用权、承包经营权流转给其他农户或经济组织,即土地承包户保留土地承包权,仅仅流转土地使用权,被称为“农村土地使用权流转”。农村土地使用权流转是我国目前农村土地流转的主要表现形式,也是农村经济与社会发展和家庭承包责任制进一步完善的客观要求。

从两种观点比较来看,前一种观点涵盖了后一种观点。用图框的形式较为清晰全面地展示了各种形式的农村土地流转,如图1.1所示。

根据农村土地流转内涵,结合研究目的,本书基于农村土地流转的全面观点进行研究。农业用地流转内涵在权利和功能方面主要限于不改变土地用途前提下农业用地使用权在农业内部流转;集体建设用地流转内涵在权利和功能方面主要涵盖土地征收形式的所有权流转和使用权在法律允许范围内的流转。其中,使用权在法律允许范围内的流转

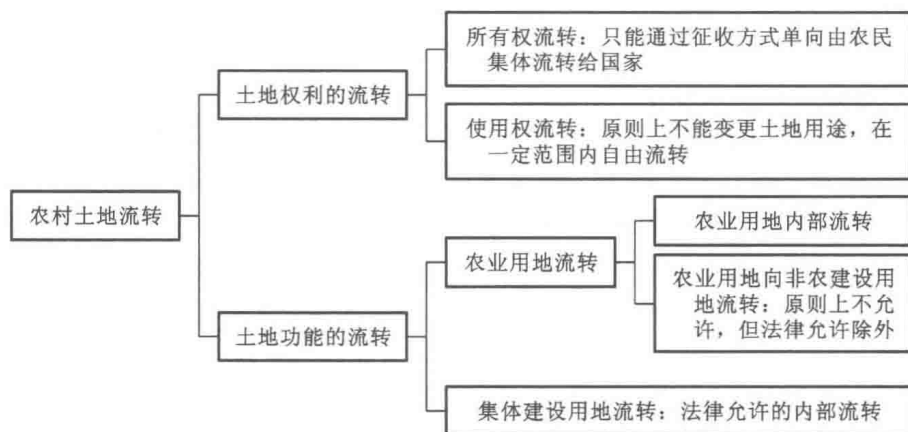


图 1.1 农村土地流转的内涵

按供需主体可划分为集体建设用地“内部流转”和集体建设用地“外部流转”两类。集体建设用地“内部流转”供需双方都是集体组织内部成员，流转规模一般较小，多为村民间建设用地使用权的零散流转、调剂、租赁等，或中小乡镇企业与村民、村集体关于农村集体建设用地使用权较零散的流转。集体建设用地“外部流转”供方是农村集体组织或其成员，需方来自集体组织外部，特别地，需方主要是城市资本或工业资本。“外部流转”按主要目的分两类：第一类是不以购买农村集体建设用地本身为目的，而是在土地管制的制度框架下，遵循“占补平衡，城乡建设用地增减挂钩”的原则，购买与异地（特指没有进入城市规划的远郊）农村集体建设用地同等面积的城郊农地转用为城市建设用地的权利，其本质是购买一种土地管制配额指标，可视为集体建设用地“指标流转”，本书着重研究这类集体建设用地流转。第二类是以直接在土地上开发建设为目的，城市资本和工业资本直接购买城郊（进入城市规划的近郊）农村集体建设用地，可视为集体建设用地“实物流转”。

1.1.3 农村土地流转与农村土地交易

所谓“交易(transactions)”，是指买卖双方对有价值物品及服务进行互通有无的行为，交易的根本目的是为了获利，交易原则为自愿平等。“土地交易”则是以土地作为商品在相对开放的平台下进行买卖、租赁、抵押和交换等的活动。从本质上讲，土地交易是土地权利和功能的交易。在土地发生交易时，转让方因让渡土地权利和功能而获得相应的货币补偿，受让方应支付相应的费用代价以获得土地权利与功能。从这个角度来看，土地交易价格对转让方来说就是对其让渡土地权利和功能的补偿，对受让方来说就是其取得土地权利和功能的代价。“农村土地交易”则可以理解为以农村土地作为交易对象的土地交易行为。

从本质上说，“农村土地流转”是农村土地权利和功能的流通周转。对比“农村土地流转”与“农村土地交易”内涵不难发现，“农村土地流转”与“农村土地交易”之间是一种包含

与被包含的关系,“农村土地流转”比“农村土地交易”具有更广的外延。

“农村土地交易”可以定义为,在自愿、平等的原则下,通过相对开放的平台,对农村土地权利和功能进行流通周转并获得一定流转收益的行为。根据这一定义,判断一宗“农村土地流转”行为是否属于“农村土地交易”需满足三个条件:第一,流转双方自愿、平等;第二,通过相对开放的平台;第三,为了获取既定收益的有偿流转。可根据这三个条件,将农村土地流转划分为如下 8 类,如图 1.2 所示。

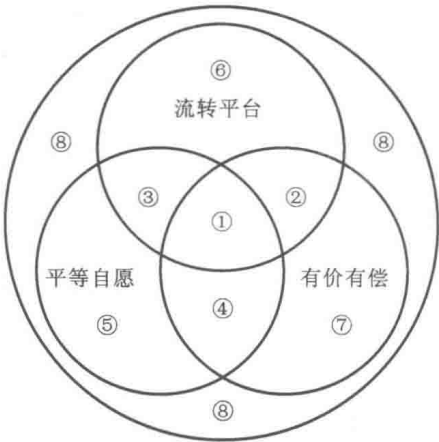


图 1.2 农村土地流转分类

根据图 1.2 的分类,各种农村土地流转内涵如表 1.1 所示。

表 1.1 各种农村土地流转内涵

区域	平等自愿	有偿有偿	流转平台	典型形式与说明
①	√	√	√	出租、入股、四荒拍卖等法定农用地流转方式;集体经营性建设用地直接入市、地票交易等
②	×	√	√	土地征收
③	√	×	√	无偿转让,自愿放弃土地承包经营权
④	√	√	×	双方平等协商有偿流转
⑤	√	×	×	农地代耕
⑥	×	×	√	土地荒芜被集体无偿收回
⑦	×	√	×	一方通过强权迫使另一方有偿流转
⑧	×	×	×	一方通过强权迫使另一方无偿流转

在“农村土地流转”8 种(合法和非法)流转类型中,只有类型①属于“农村土地交易”的范畴,根据这一分类,“农村土地流转交易”是指以交易方式进行的农村土地流转,结合研究目的,本书的研究对象主要涉及类型①和类型②。

1.1.4 农村土地流转交易机制

机制(mechanism)最早出自于希腊文,本义是指机械设备的组成、构造及其运动原理。包括两方面的含义,一是机械设备的组成原理,是由哪些部分组成及为什么只由这些部分构成;二是机械设备的工作原理及原因,概指一个复杂的工作系统或者某些自然现象发生的物理规律与化学规律,简言之机制就是制度化的方法或者是制度与方法之和。机制论认为世界上存在的事物都是相互影响、相互作用、相互联系的,其存在、发展与变化都是源于相互作用的结果。一般认为事物变化是内因和外因综合作用的结果,机制通常就属于内因,指的是事物的内部作用和关系,是一只隐形的,看不见的手。定义机制至少包括如下四个要素:事物运动变化的内部原因及其变化规律,影响事物变化的外部因素的作用机理,外部因素对事物变化的影响程度及事物变化的形态表现等。研究机制就是研究事物发展变化的内在规律,以及外部因素诸如制度或者人为作用由此产生的后果和影响程度。

农村土地流转交易机制是指农村土地流转交易中各相关要素间存在的相互作用、联系、影响的功能与关系。就本书具体研究内容而言,包括农村土地流转交易产生的内在原因与变化(发展)规律,外部因素影响与作用机理,交易价格形成与收益分配形式、交易成本与服务体系及相关制度影响与作用机理。

1.2 理 论 基 础

1.2.1 制度变迁理论

制度变迁理论是西方新制度经济学的核心部分,20世纪70年代前后,诺思(North)将制度因素引入经济增长的解释中,成为新制度经济学的代表人物之一。制度是在特定环境下由一系列正式和非正式规则组成的集合,它规定着产权的边界,是社会中所遵循的最基本的行为规则。制度变迁是新的制度对旧的制度进行替代的过程,是一个从制度均衡到非均衡再到均衡的循环往复的发展过程,制度变迁的深层次原因是利益因素。由于理性的局限性和资源的稀缺性,制度的供给是有限的,随着自身理性的提高和环境的变化,当已有的制度不能满足人们对制度的现有需求时,人们就会改革变迁现有的制度以期待获得预期的利润。但是,制度变迁本身是有成本的,当人们预期制度变迁所引起的交易费用高于变迁后所能取得的潜在利润时,人们就会被迫容忍现有制度;随着制度变迁条件的逐渐成熟,当制度变迁的预期收益大于制度变迁成本时,才会推动制度的变迁。诺思将产权理论与制度变迁结合起来,认为在资源稀缺和现有的技术条件及成本的预期约束下,制度变迁发生最小成本的产权形式是有效率的,当产权的边际成本与边际收益相等时才能界定为最优的产权,对产权的明晰界定有利于减少未来的不确定性,有利于形成新制度的均衡。