

On Farmland Marketization
With A Double Security

双重保障型农地 市场流转机制研究

农地产权比例化市场流转的理论与政策设计

李录堂 ◎ 著

陕西出版传媒集团
陕西人民出版社

On Farmland Marketization With A Double Security

双重保障型农地市场流转机制研究

——农地产权比例化市场流转的理论与政策设计

李录堂 著

陕西出版传媒集团

陕西人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

双重保障型农地市场流转机制研究:农地产权比例化
市场流转的理论与政策设计/李录堂著. —西安:陕西人
民出版社,2014

ISBN 978 - 7 - 224 - 11248 - 1

I. ①双… II. ①李… III. ①农业用地—土地使用权—土
地流转—研究—中国 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 188007 号

双重保障型农地市场流转机制研究

——农地产权比例化市场流转的理论与政策设计

作 者 李录堂

出版发行 陕西出版传媒集团 陕西人民出版社

(西安北大街 147 号 邮编: 710003)

印 刷 杨凌三和印务有限公司

开 本 787mm × 1092mm 16 开 17.5 印张

字 数 265 千字

版 次 2014 年 9 月第 1 版 2014 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 224 - 11248 - 1

定 价 39.00 元

内 容 简 介

根据国家现行法律法规对农地的三项要求和农民对农地的三项要求,本书提出了农地产权比例化市场流转的创新思路。该思路遵照“以公有制为主体,多种经济成分并存”的《宪法》原则,借鉴国有企业划分国有股、企业股和企业全员持股的经验及城镇住房公积金改革的做法,将农地产权(农地承包经营使用权等)在集体和农民之间按集体占51%、农民占49%的比例分配后再市场化流转,当然该比例划分不是绝对的,也可借鉴“金股”制度等灵活处理。并主张集体所占农地产权及收益总额的51%主要用于农民土地社会保障金和农地规模化公积金,以解决农地市场流转过程中失地失业农民的生存和就业保障问题,其余49%的收益归农民个人所有,进而形成既能保证农地集体所有制主导地位,又具有双重保障和稳定性的农地产权市场流转机制,最终科学地解决了人多地少条件下农地产权市场化所产生的社会震荡问题及农地产权自由进入和退出问题。本书对农地产权比例化市场流转所需的配套措施,如农民利用土地实现生存保障和就业保障、农地金融支持和户籍制度改革等方面进行了系统探讨,这些探讨对农村其他产权改革具有重要的启示意义。

本书在理论上适合各级领导干部(特别是农村土地改革试验部门的领导)、学者和土地制度研究爱好者阅读。从实践角度看,本书所研究设计的农地产权比例化市场流转实施方案、政策、条例和办法极具操作性,具有资料性和实际应用价值。

威廉·配第说：“劳动是财富之父，土地是财富之母”，其实农地则是财富母亲的母亲，因为它养育着地球上所有人类生命，故研究农地优化利用机制具有生命意义。

——作者题录

科学是由事实构成的，正如房子是用石头建造的一样，一堆事实不是科学正如一堆石头不是房子一样。

——〔法〕亨瑞·庞加莱

前 言

在新形势下，为什么要进行农地制度改革？因为“好的制度能使坏人干好事，坏的制度能使好人干坏事。”如果我们把这句话应用在农地制度改革上或在此推理一下则会有：“好的农地制度能使不爱农业的人干好农业，坏的农地制度能使热爱农业的人干不好农业”；进一步推理则会有：“好的农民能使差的土地增产，不好的农民能使优质土地减产”；再进一步推理则会有：好的农地制度能够产生优秀的农场主和家庭农场，优秀的农场主和家庭农场能够培育出优秀的职业农民，优秀的职业农民能够产出优质农产品和优质服务，优质农产品和优质的服务能给农民带来高额收入回报。”此外，经济理论和实践都一再表明，在一定技术和市场条件下，能够有效激发农民积极性的农地产权制度和农业经营组织制度创新，是推动现代农业发展的根本所在。

由此逻辑推理可见，建立科学合理的农地制度多么重要！那么，现行以农地家庭联产承包为基础的农村双层经营制度有哪些不足呢？

●规模小，不利于现代科技使用，不利于良种化和机械化，不利于农艺技术与机械技术结合；不利于农业专业化和标准化，不利于农产品质量保重；不利于农民增产增收，不利于农村劳动力向非农转移；这些弊端显而易见，无需太多论证。

●规模小，产权不清，纠纷不断。就农地产权不清而言，如农地集体所有，其所有的具体内容是什么？是仅仅为实物性的土地、还是土地上的各种具体功能？不清楚。农地集体所有的主体边界在哪里？近年来讨论较多，但无定论。如果有边界，该边界是静态的？还是动态的？几乎没人研究。实行农地集体所有，据此相关法律法规从定性的角度规定集体拥有农地统一经营权，农民拥有农地承包经营使用权，如果把这两种权利都理解为财产权利，那么，它们两者之间是否有科学合理的数量比例关系？仍有待研究。党的十八届三中全会后不少人主张土地所有权、承包权和经营权三权分离，同理这三者之间是否有科学合理的数量比例关系呢？这三种产权各自的具体内容和功能是什么？则无人回答。所有这些不

清楚、无人回答和待研究的问题都成为现实中土地纠纷的根源，尤其是成为城镇化过程中农民土地权益被屡屡侵蚀的根源。本文所提出的“双重保障型农地产权比例化市场流转机制研究”就是试图回答上述问题。

●“以公有制为主体，多种经济成分并存”的《宪法》原则在农地集体所有权中如何体现？土地集体所有农民家庭承包经营使用是否是实现“以公有制为主体，多种经济成分并存”的《宪法》原则的最佳途径？现在，党和国家倡导发展混合所有制经济，土地产权在集体和农民之间按一定比例混合后再市场化是否符合《宪法》原则？还有相关政策要求农村土地家庭承包关系长久不变，那么，它具体指什么？是指土地家庭承包实物关系长久不变系，还是指土地家庭承包货币关系长久不变？或二者兼有？现行农地制度都没有明确回答这些问题。因为农地市场化后，农民与村集体之间的土地家庭承包关系，有时会表现为土地家庭承包实物关系，有时会表现为土地家庭承包货币关系。

●现行农地制度至今没有找到农地市场化的突破口，在农村几乎所有生产要素都市场化了，唯有土地例外。其结果造成：一方面农地资源的优化配置无法通过市场手段来实现，而不得不依赖户籍制度、人口数量、血缘关系、30年不变政策和农村行政权力等非市场力量来流转配置农用地，这完全不符合党的十八届三中全会提出的发挥“市场决定性作用”的理论主张；另一方面，现行农地制度至今没有找到如何建立科学合理的农地承包经营使用权自由进入和退出的途径与方法（党的十八届三中全会和2014年中央农村工作一号文件也未提及此问题），导致农民一次性流出土地容易，再次流入土地难。作为农民，他只能强制被动地选择一个其出生地的农村集体经济组织，不利于农村集体经济组织管理水平的提高。如果农民能够自由地选择进入和退出集体农地承包经营使用权，那么，他就可以通过自由选择进入管理水平高的农村集体经济组织和退出管理水平低的农村集体经济组织的农地承包经营使用权，进而对管理不善和水平低的农村集体经济组织形成压力和优胜劣汰机制。

●现行农地制度使农地的融资功能至今没有普遍发挥作用，如农地抵押贷款、农地证券化等几乎处于空白，导致农业经济发展主要依赖财政金融而银行商业性金融被严重弱化的局面。党的十八届三中全会虽然明确农地家庭承包经营使用权为用益物权，可以抵押担保贷款等，但如何操作？农民不能履行抵押担保合

同时，农地家庭承包经营使用权变现执行程序、执行成本如何解决？金融担保机构取得农民土地承包经营使用权后如何在不改变土地使用性质的前提下处置这些土地？还有待研究。城镇职工住房有公积金贷款，农民住房为什么就不能有？有人说农民有宅基地使用权，但它是实物性的，与货币化的财产权利不可同日而语，很明显，这是改革开放后新形成的城乡二元结构政策，迫切需要改革。

●现行农地制度至今没有把农地的社会保障功能和就业保障功能及生产经济功能分开。当非农经济形势好时，农地的生产经济功能发挥作用；当非农经济形势不好时，农地的社会保障功能和就业保障功能发挥作用，对农民工就是如此。因为当非农经济形势不好时，农民工要返回农村利用土地维持生存和就业。农民工年老体衰时同样要返回农村利用土地维持生存和就业。从另外一个角度看，这反映了与农地制度相关的我国农民社会保障和就业保障功能缺失，由此形成了农村劳动力无保障转移和农地的无保障流转格局，于是，农民和农民工不得不依赖土地进行自我保障，严重制约了农地流转的深度和广度。

●现行农地制度是一种实物性制度，农地无法自由地转化为货币，货币也无法自由地转化为农地。这种状况就决定了它无法给农民提供货币化的社会保障，只能以农地实物形式给农民提供生存和就业保障，因此当前的农地流转是一种弱保障或实物性保障的农地流转。农地流转的另一重要条件是农村劳动力转移，但大多数农村劳动力转入城镇后，缺乏长期稳定的货币化社会保障和就业保障，他们不得不把农地作为在城镇生活和就业的实物性保障手段，农地市场优化配置利用难以实现。最近有人主张土地所有权、承包权和经营权三权分离，三权分离改革思路的一个致命问题是只有经营权可以商品化、货币化，而土地所有权、承包权仍然是实物化的，故其局限性显而易见。

●现行农地制度绕过村民集体经济组织成员权镶嵌到户籍制度之中，导致户籍制度直接影响农村土地资源及其相关利益的配置。由此可见，改革现行农地制度涉及村民集体经济组织成员权的法律界定，需要明确村民集体经济组织成员权的具体内容，这样农地制度与户籍制度脱钩才有客观基础。当然城镇方面，也要使“五险一金”等社会福利政策与户籍制度相分离。

●现行农地制度最大的不足是：超小规模的土地不能给热爱和有志于农业的优秀农民提供人生的终身事业追求。现行农地制度导致想转出土地的农民由于种

种后顾之忧不敢转出，而想转入土地的优秀农民则由于缺乏资金支持无力转入，造成农业产业竞争对农村人力资源的逆淘汰现象，热爱和有志于农业的优秀农民离开农业和农村，素质较低的农民留在农业和农村。因此，从总体看现行农地制度使我国农业现代化缺乏优秀人才及其个人事业目标基础。

现行农地制度又有哪些成功之处呢？它最大的成功之处在于解决了中国人的温饱和农村社会稳定问题。当然，也许有人会问：当前农地制度下中国粮食产量连续 11 年增产又怎么解释？的确如此，但我们必须清楚地看到，我国粮食产量的连续 11 年增产，是一种小规模生产引起的数量型产量增加，而非大规模专业化生产带来的质量型产量增加且稳定差，绿色环保的高质量标准化、专业化的农产品增加还是非常有限的。退一步讲即使小农的潜力在我国仍没有发挥殆尽，但也到了应该逐步加快减少小农在我国农业经济总量中所占比例的阶段。另外，从城乡产权改革比较来看，城镇国有企业产权改革已由两权分离发展到企业产权在国家、企业和员工之间股份化（含企业法人之间和个人之间的产权股份化），而农村土地产权改革仍停留在两权分离或三权分离阶段，这不能不说农村产权改革落后于城镇。

由上述对比分析可见，现行农地制度已经在总体上弊大于利，且农村产权改革远落后于城镇，已到了非改不可的程度！那么，如何改？从国内外土地制度研究动态来看：学术界已探讨了国内外各种各样的土地制度，并提出了一些关于我国农地制度改革理论主张，如农地国有论、农地国有私用论、农地私有论、农地按份共同所有和农地股份合作所有论等。与本研究理论观点最接近的看法有：如林毅夫（1992）就提出我国农村应建立部分土地由国家所有，部分土地由集体所有，部分土地由个体所有的国家、集体、个体多层次土地所有制。江怡、郑善文（2004）认为“国家和个人土地共同所有制”是发展混合所有制经济的模式，明晰产权，即土地的所有权，“耕者有其田”，国家和农户个人的产权各占一半。土地的所有权明确界定部分为个人所有，土地产权在土地上部分体现为“个人所有制”。徐国元（2006）主张土地产权的多元化，即土地所有权分为国家、集体、个人三个层次，建立全民土地国有制、集体土地农民共有制和农户家庭所有制。实行土地的国家、集体、个人三元所有制。但我国学者和实际工作者至今都没有沿着这些思考方向找到最适合中国当前国情的、系统性的、相互配套的、可操作

的农地改革制度方案。假如实行土地国家、集体、农民个人三者共同所有制，那么，三者共同所有制后各自的具体功能是什么？如何进行配套性市场流转等无人研究，大量研究只停留在观点、概念性理论阶段，缺乏配套性的操作化实施方案。其实，中国当前在农地问题上最大的国情体现为：国家现行法律法规对农地的三项要求和农民对农地的三项要求，以及人多地少、农地流转集中要与农村劳动力转移和工业化城镇化同步等方面，综合我们对这些国情的理解和认识，或者根据这些国情所产生的约束，初步形成了对“如何改革现行农地制度？”这一问题的配套性可操作的答案，即让农地承包经营使用权遵照“以公有制为主体，多种经济成分并存”的原则在集体和农民之间按集体占 51%、农民占 49% 比例分配后再市场流转，其中集体所占农地承包经营使用权总额的 51% 主要用于设立农民土地社会保障基金和农地规模化公积金，以解决农地市场化流转过程中失地失业农民的生存和就业保障问题，进而保证社会稳定，其余农民所占 49% 归农民个人所有，以增加农民财产收入。

遵照“以公有制为主体，多种经济成分并存”的原则，将农地使用权在集体和农民之间按集体占 51%、农民占 49% 比例分配后再市场流转有哪些好处呢？

遵照“以公有制为主体，多种经济成分并存”的原则，实行农地承包经营使用权在集体和农民之间按集体占 51%、农民占 49% 比例分配后再市场流转（“国有农场农地使用权在国家、农场和农工之间按国家、农场占 51% 和农工占 49% 比例分配后再市场流转”以及“农村宅基地使用权在集体和农民之间按集体占 51% 和农民占 49% 比例分配后再市场流转”）的好处：（1）通过农地承包经营使用权的“比例化市场流转配置”可以切实把农地的社会保障功能和就业保障功能及生产经济功能分开，既坚持了农地集体所有制和家庭联产承包制不变，又有利于农地市场化和农村社会稳定。现行农地制度的一个重要弊端就是没有把农地的社会保障功能和就业保障功能及生产经济功能分开，如果农地这些功能不做恰当的区分，在人多地少的条件下农地市场化流转就会形成少部分人拥有较多土地，而大部分人拥有较少土地或失去土地，容易导致农村社会动荡，中国封建社会和新中国成立前的旧中国就曾多次发生这种情况。通过农用土地承包经营使用权的“比例化市场流转配置”让农民获得产权明晰、可自由流转的农地承包经营使用权，既能促进土地市场化流转，形成土地规模化，盘活沉睡几十年的农地资产，

吸引各种资本流向农业保值增值，又能实现农民的社会保障和就业保障，且从土地产权数量的角度清晰界定了国家、集体和农民之间的关系（现行土地家庭承包制是从土地产权性质的角度区分为农地所有权和经营使用权）。假定一个农民转出他所获得的比例化土地承包经营使用权，支持了土地规模化，他或她既得到了这块土地的部分财产收益，增加了农民个人收入，又通过土地社会保障金和土地规模化公积金得到了来自国家和集体的社会保障和就业保障，这就避免了一部分农民因土地相对集中获得经济效益，而另一部分农民却因土地相对集中而失地失业最终失去生活保障的悲惨局面，彻底消除了农民转出土地的后顾之忧。中国农民最大的资产和最后的保障就是土地，但现行制度下，这部分资产成为沉睡资本，有人估计其价值高达数万亿，这是增加农民财产收入基础，也是农业现代化的重要资金来源之一。更为重要的是农地承包经营使用权在集体和农民之间按集体占 51%、农民占 49% 比例分配后再市场流转的思路中，前者 51% 从财产意义上体现了“以公有制为主体，多种经济成分并存”的原则和农村双层经营体制“统”的原则，而后者 49% 则从财产意义上体现了农村双层经营体制“分”的内涵，从而保证了土地集体所有的主导性质不变和农村双层经营体制稳定。（2）农用地承包经营使用权的“比例化市场流转”，有利于建立集体农地家庭承包经营使用权的自由进入和退出机制。如果通过农用地承包经营使用权的“比例化流转”，进而建立农地市场，可以唤醒这部分沉睡的农地资本，将有助于利用农地抵押贷款、农地证券化等融资机制吸引各种闲散资金向农地产业聚集，最终有助于实现农地的货币化和资本化。土地财产在城乡之间和农民间（含不同集体经济组织农民之间）的市场化自由转换，有利于农地资源的优化配置。比如当一个农民打算进入城市时，他或她就可以通过农地市场将在农村积累的农地等财产出售变现，然后再转换为在城市的生产和生活资料，这样农民转变成市民就有了物质条件支持，这将有助于农村劳动力向非农产业转移和农民退出农地产业转变为市民，同时土地规模化公积金的融资贷款功能给转入非农产业经营或就业失败的农民再次进入农业购买土地提供了政策性金融制度保障，也为热爱农业转入土地的农民扩大土地经营规模开辟了新的融资渠道，进而可以形成集体农地家庭承包经营权的自由进入和退出机制。一方面，它将极大地推进我国农业现代化、农村城市化和城乡一体化进程；另一方面，它将在农村不同集体经济组织之间形成优

胜淘汰机制，如果一个村集体经济组织经营管理不善，对村民不好，那么，村民就可以选择转出其集体农地家庭承包经营权而退出该集体经济组织，要么进城，要么进入其他村集体经济组织，这会对经营管理不善的村集体经济组织形成压力。这样一来有人会担心会不会出现农民竞相低价出售土地进城而又无法返回呢？回答是否定的。因为农用土地承包经营使用权“比例化市场”是具有双重保障的——农民土地社会保障和土地规模化公积金保障，也就是说农民进入和退出农地以及进入和退出城镇都是自由和有经济保障的。只有在农民进入和退出农地无经济保障的情况下，才会出现农民竞相低价出售土地进城而又无法返回的问题。由此可见，农地承包经营使用权的“比例化市场流转”，不仅可以保证农业内部农地流转中农民的土地权益，而且可以保证城镇化过程中或征地过程中农民的土地权益。（3）农地承包经营使用权的“比例化市场流转”，可以显著地降低土地规模化的交易成本，提高土地利用率。因为实行农用土地承包经营使用权“比例化市场流转”后，农地的规模化主要依赖市场机制，市场机制配置土地资源可显著减少行政干预和人为的土地纠纷。关于提高土地利用率，在现行土地承包制下，有的农民外出打工宁愿让土地荒芜，也不愿让他人耕种，实行农用土地承包经营使用权的“比例化市场流转”后，农地有了市场价格，农民会更加珍惜土地，而不会轻易撂荒。（4）农地承包经营使用权的“比例化市场流转”，使农地在市场化流转中以完整独立的所有权或承包经营使用权主体进行，这就避免了现行土地承包制下土地承包经营权侵蚀集体土地所有权的情况，以及集体土地承包经营权在实践中所遇到的抵押和入股经营失败清算时的法律障碍和矛盾，如农地抵押后出现风险时金融机构无法处置农地抵押权——农地抵押权无人接收、入股后公司经营失败清算时农地变现困难等。（5）农地承包经营使用权“比例化市场流转”改革思路符合党的十七大报告首次提出的“创造条件让更多群众拥有财产性收入”和十八大报告再次提出“多渠道增加居民财产性收入”、“城乡发展一体化，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置”等政策主张，有利于增加农民的财产性收入，从城乡居民目前拥有财产性收入对比看，农村居民是最低的。（6）农地承包经营使用权的“比例化市场流转”改革操作简单，易于实施，符合农村和农民实际。按农用土地承包经营使用权“比例化市场流转”的改革思路，国家和政府只需确定好农地使用权当中集体和农民之间的比例关系及其权利要求

(如社会保障、就业保障和耕地用途不变等),其余就让市场机制发挥作用即可,如果本研究与政策设计被付诸实践,可以预期它会如同早期的农村改革一样带动整个国民经济新一轮繁荣和发展。因为当前我国经济又站在了历史新的十字路口,产能过剩,环境资源性结构失衡,内需不足,经济下行的压力增大,我国几乎所有资源要素都已市场化,唯有农村中农民最重要最大的资源——土地没有市场化。出路何在?只有加快土地产权制度改革,积极推进农村土地产权比例化市场流转,盘活农村土地资源,激发作为国民经济基础——农业的内生动力,才能再次推动国民经济走上新的繁荣和发展道路。

总之,遵照“以公有制为主体,多种经济成分并存”的原则,实行农地承包经营使用权在集体和农民之间按集体占51%、农民占49%比例分配后再市场流转,既能满足国家法律法规对农地的三项要求或底线(①土地集体所有制性质不变;②土地承包关系不变;③土地用途不变),又能满足农民对农地的三项要求或底线(①农民对土地在国家层面和集体层面的货币化社会保障要求;②农民利用土地实现生存就业和发展就业的要求;③农民利用土地作为商品实现其财产收入的要求)。上述两个方面共六点要求正是现阶段中国农地市场化的关键国情所在、特色所在,换句话说,在将来相当长时期全国范围的农地市场化必须满足上述两方面的六点要求,否则,一切都是空谈。当然,农地流转集中还要注意与农村剩余劳动力转移及城镇化同步问题。通过实行农地承包经营使用权在集体和农民之间按比例分配,清晰化了集体土地产权市场流转收益的用途和功能,彻底解决了我国现阶段愿意转出土地农民的后顾之忧,同时还解决了打算转入土地农民无资金购买土地的难题。最终可以在我国建立起对农民既有土地生存保障、土地就业保障和土地财产收益保障,又有非土地社会医疗养老等保障的“双重保障型”或多重保障的土地流转市场,它既能实现土地合理流转和规模化,又能消除农地产权市场化可能产生的社会震荡问题,长久保证农村社会稳定。

李录堂

于2014年6月

目 录

第一章 农地产权比例化	1
1. 农地产权比例化的概念	1
1. 1 国家全比例拥有农地产权	2
1. 2 集体全比例拥有农地产权	3
1. 3 农民全比例拥有农地产权	3
1. 4 国家与集体按比例拥有农地产权	3
1. 5 国家与农民按比例拥有农地产权	4
1. 6 国家与集体及农民按比例拥有农地产权	4
1. 7 集体与农民按比例拥有农地产权	5
2. 农地产权在集体和农民之间比例化的理论依据	6
2. 1 农地产权在集体和农民之间比例化分配的法律依据	6
2. 2 农地产权在集体和农民之间比例化的股份制理论依据	7
2. 3 农地产权在集体和农民之间比例化的现实依据	8
2. 4 集体所有制下, 农地市场建立的劳动经济学依据	9
3. 农地产权在集体和农民之间比例化的要求和原则	10
3. 1 农地产权在集体和农民之间比例化的要求	10
3. 1. 1 国家现行法律法规和政策对农村土地的要求	10
3. 1. 2 农民对土地的各项要求	10
3. 2 农地产权在集体和农民之间按比例分配的原则	11
3. 2. 1 农村社会稳定原则或农民社会保障原则	11
3. 2. 2 效果与效率相结合的原则	11
4. 农地产权在集体和农民之间分配比例的确定及各自比例部分的具体 内容和功能	12
4. 1 农地产权在集体和农民之间分配比例的确定	12
4. 2 农地产权在集体和农民之间按比例分配时各自所占比例部分的 具体内容和功能	13

4. 2. 1 农民土地社会保障基金和农地规模化公积金（后者类似 于住房公积金的作用和功能）的作用和功能	14
4. 2. 2 农民出售农地承包权及其衍生权利的个人财产所得	15
5. 农地产权比例化市场流转的数学逻辑证明	17
5. 1 人多地少的条件下，农地产权比例化市场流转的数学逻辑分析	17
5. 2 人少地多的条件下，农地产权比例化市场流转的数学逻辑分析	19
5. 3 城乡社会保障一体化条件下，农地产权比例化市场流转的数学 逻辑分析	19
第二章 农地产权比例化市场流转	27
1. 农地产权比例化市场流转的概念	27
2. 农地产权比例化市场流转的类别	27
3. 集体农地和宅基地产权比例化市场流转	29
3. 1 集体农地产权及其衍生权利的比例化市场流转	29
3. 1. 1 农户对农户的农地产权比例化市场流转——以利于农业 专业大户的逐步形成	29
3. 1. 2 农户对村集体经济组织或家庭农场的农地产权比例化市场 流转——以利于快速形成专业化的家庭农场	30
3. 1. 3 农户对农民合作经济组织的农地产权比例化市场流转 ——以利于形成农民专业合作社	31
3. 1. 4 农户对涉农工商企业农地产权比例化市场流转 ——以利于农业公司化	31
3. 2 农村集体宅基地产权及其衍生权利比例化市场流转	32
4. 农地产权比例化市场流转的各种可能过程、后果和应注意的问题及 对策	34
4. 1 农村中最有可能转出和转入农地的人群	34
4. 1. 1 农村中最有可能转出农地的人群	34
4. 1. 2 农村中最有可能转入农地的人群	35

4. 2 农村最有可能发生土地市场流转的区域	35
4. 3 农地承包经营使用权比例化市场流转的可能过程	35
4. 3. 1 农地承包经营使用权比例化市场流转的交易价格及其 分配测算	35
4. 3. 2 农地承包经营使用权比例化市场流转后, 它对农民市民 化的作用过程	36
4. 3. 3 农地承包经营使用权比例化市场流转后, 其对非农民身份 的各类人员 (含市民) 进入农业产业领域的作用过程	37
4. 3. 4 农地承包经营使用权比例化市场流转后, 农地融资功能的 作用过程	37
4. 4 农地承包经营使用权比例化市场流转的可能后果及应注意解决 的问题	37
5. 实现农地产权比例化市场流转的对策	38
5. 1 建立农地产权比例化市场流转秩序	39
5. 2 调节农地市场总供给与总需求	40
5. 3 通过农民土地社会保障金和土地规模化公积金保证农村社会 稳定	41
5. 4 加快支撑农地产权比例化市场流转的基础设施建设	41
5. 5 发展土地教育和科技事业	41
5. 6 支持农地基础产业发展	41
5. 7 推动地区间农地市场平衡发展	42
附件 1 集体农地产权比例化市场流转的实施方案设计	42
附件 2 杨陵区推进农村土地比例化流转试点工作实施方案	49
附件 3 农村集体成员资格的认定办法	55
附件 4 农村土地流转交易工作流程	57
第三章 农民就业、农村社会保障与农地流转	59
1. 农民就业、农村社会保障与农地流转的相关研究动态	59
2. 农地流转的自给自足结构和分工结构模型分析	60
2. 1 非农就业产生的农民工为土地流转提供可能	60

2. 1. 1 专业化和农民外出打工	60
2. 1. 2 交易效率与农民外出打工	63
2. 2 土地的实物性社保功能阻碍了土地流转	65
2. 3 样本说明和数据来源	67
3. 实证结果	68
3. 1 农村土地流转的区域变化	68
3. 2 单位根检验	68
3. 3 协整检验	70
3. 4 模型估计	71
3. 5 结论：土地实物化社会保障功能与其生产功能相剥离并给农民 提供就业保障是农地流转的前提	72
第四章 农地产权比例化市场流转的农民社会保障：农民土地社会保障金	75
1. 土地社会保障金的概念、功能和作用	75
1. 1 社会保障的概念	75
1. 2 土地社会保障金的概念	76
1. 3 土地社会保障金的功能和作用	77
2. 土地社会保障金的资金来源、运营和使用及其与农村社会保障体系 的关系	78
2. 1 土地社会保障金的资金来源	78
2. 2 土地社保基金的运营和使用	79
2. 3 土地社会保障与农村社会保障体系的关系	80
3. 农地市场化后失地失业农民面临的生活问题及保障的必要性	82
3. 1 建立能够保障农民生存和就业的农地市场是未来农业的必然 趋势	82
3. 2 农民自愿转出土地后将会面临的实际生活状况	82
3. 3 农地市场化后对农民实行最低生活保障制度的必要性	82
3. 4 保障失地失业农民基本生活是加快农地市场化的保证	83
4. 城乡最低生活水平的调查方法及其分析	84