

李晓云

著

农地城市流转 参与者决策研究

Participants' Decision on
Land Rural-urban Conversion



中国农业大学出版社

ZHONGGUONONGYEDAXUE CHUBANSHE

农地城市流转 参与者决策研究

李晓云 著

中国农业大学出版社

• 北京 •

内 容 简 介

本书从参与者类型、决策特征、决策变量和一般过程等角度提出了农地城市决策的理论框架。从私人决策与社会决策的不同角度,对农地城市流转过程涉及的土地所有者、土地需求者、地方政府和社会理性决策者,进行决策变量的考量和成本收益的经济分析,探讨农地城市流转私人决策与社会决策耦合的相互关系与机理。作者从公平与效率、经济发展与资源保护、城乡统筹发展与新农村建设的角度出发,由参与者个体制度需求得出了城乡交错区农地城市流转管理的3个制度创新的领域和具体内容。

图书在版编目(CIP)数据

农地城市流转参与者决策研究, 李晓云著. —北京: 中国农业大学出版社, 2015. 6

ISBN 978-7-5655-1222-3

I. ①农… II. ①李… III. 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(2015)第 085565 号

书 名 农地城市流转参与者决策研究

作 者 李晓云 著

策划编辑 孙 勇

封面设计 郑 川

出版发行 中国农业大学出版社

社 址 北京市海淀区圆明园西路 2 号

电 话 发行部 010-62818525, 8625

编辑部 010-62732617, 2618

网 址 <http://www.cau.edu.cn/caup>

经 销 新华书店

刷 涿州市星河印刷有限公司

版 次 2015 年 6 月第 1 版 2015 年 6 月第 1 次印刷

规 格 787×980 16 开本 13.5 印张 237 千字

定 价 38.00 元

责任编辑 张 玉

责任校对 王晓凤

邮政编码 100193

读者服务部 010-62732336

出 版 部 010-62733440

e-mail cbsszs@cau.edu.cn

图书如有质量问题本社发行部负责调换

前言

城乡交错区农业用地向城市用途流转(农地城市流转)是伴随经济发展、人口增长和城市化进程加速而发生的社会现象,是现阶段社会经济发展不可避免的环节。农地城市流转一定程度上体现了城市的发展和乡村社会经济的进步,但同时农地的城市流转也影响着土地的利用结构、国家的粮食与生态安全,并产生失地农民的生存和城市就业压力等现实问题。农地城市流转的影响广而深远,流转决策应当慎之又慎。

对农地城市流转决策的特征、决策变量、参与者行为与偏好、未来不确定性的影响等方面进行研究,有利于深入了解农地城市流转的内外压力,寻找农地保护与开发的平衡点,并从不同主体角度推导出完善我国农地城市流转相关制度的切入点。

本研究对农地城市流转的各参与者决策进行分析论证,以武汉市城乡交错区的农地流转为例,从私人决策和社会决策、确定性和不确定性决策、理论和实证研究相结合 3 个方面展开探讨。

首先,回顾了与农地城市流转有关的驱动力、机制、政策调控与绩效,以及流转决策等方面已有的研究进展和成果,从流转参与者类型、决策特征、决策变量和一般过程等角度提出了农地城市决策的理论框架。

其次,从私人决策与社会决策的不同角度,对农地城市流转过程涉及的土地所有者、土地需求者、地方政府和社会理性决策者,进行决策变量的考量和成本收益的经济分析,探讨农地城市流转私人决策与社会决策耦合的相互关系与机理。利用期望净现值模型和选择价值模型对农地所有者进行决策实证研究,探讨在不确定环境中两种决策方法的差异;从土地区位与房地价、开发商利润的关系角度,研究农地需求者的用地选择;从地方政府推动农地城市流转的原因、驱动力、土地农用于城市用途对地方政府的效用角度,研究地方政府在农地城市流转中承担的角色及其行为取向,在各主体利益博弈中,引出社会决策,公共管理者的更改思考与不确定条件下的决策选择。



最后,作者从公平与效率、经济发展与资源保护、城乡统筹发展与新农村建设的角度出发,由参与者个体制度需求得出了城乡交错区农地城市流转管理的3个制度创新的领域和具体内容。

本研究各章节由于分析对象不同,研究重点和采用的分析方法也有所不同。在决策方法上,尝试建立一个以资源价值评估为基础的、考虑资源价值增长不确定性的价值模型方法,即价值量达到多少时,农地发生流转才是合理的。这可能是本研究的一个主要创新点。

本研究是张安录教授的国家自然科学基金项目“不确定条件下农地城市流转决策研究”的一部分。张教授对农地城市流转原因、流转方式、规律、流转机制等方面的研究为本文奠定了很好的理论基础;课题组成员在农地城市流转规律、流转机理、农地价值评估等方面的工作为本研究提供了良好的前期工作基础;课题支撑的城乡交错区农户与村集体、用地单位的野外调查为本研究提供了很好的实证材料与数据基础。在这些前期研究和实证数据的基础上,本研究拟考察农地城市流转相关变量不确定性和流转不可逆性对农地城市流转的私人决策和社会决策的影响。

编 者

2015年5月

目 录

绪论	1
一、研究背景	1
二、研究意义	7
三、研究内容与思路	9
四、研究方法与可能的创新	9
第一章 农地城市流转相关研究进展	12
一、农地城市流转界定	12
二、农地城市流转的驱动力与流转机理研究	13
三、农地城市流转的政策调控机制与绩效研究	17
四、农地城市流转的决策研究	20
第二章 农地城市流转决策的理论基础	25
一、决策的一般性理论与方法	25
二、农地城市流转决策的参与者类型	30
三、农地城市流转决策特征	32
四、农地城市流转决策框架构建	36
第三章 农地所有者农地城市流转决策	46
一、土地、农民与农地城市流转	46
二、农户农地城市流转决策理论框架	51
三、农户农地城市流转决策实证研究	62
四、农户土地城市流转意愿的影响因素分析	73
五、农户农地城市流转决策研究的政策启示	80



第四章 农地开发的需求者决策——以房地产开发商为例	85
一、土地开发的区位与地价理论	86
二、开发商用地决策理论探讨	94
三、以武汉市为例研究开发商的用地选择	100
四、城乡交错区开发商面临的市场环境与市场构建	108
第五章 地方政府农地城市流转决策	114
一、地方政府与现行农地城市流转制度	114
二、地方政府推动农地城市流转的驱动因素	117
三、地方政府农地城市流转决策分析	121
四、地方政府农地城市流转决策的问题与对策	139
第六章 农地城市流转的社会理性决策探讨	145
一、农地城市流转社会决策的引进	145
二、农地城市流转决策模型与方法	157
三、不确定条件下农地城市流转社会决策实证研究	171
四、农地城市流转社会决策的其他视角	178
第七章 基于农地城市流转参与者决策研究的制度创新	181
一、农地城市流转参与者决策研究结论	181
二、基于农地城市流转参与者决策的政策切入点	184
第八章 研究讨论与展望	191
一、论文讨论	191
二、未来研究展望	192
参考文献	194

绪 论

一、研究背景

土地问题向来是关系国计民生的大事。1949—1952年的土地改革,彻底消灭了封建土地所有制,实现“耕者有其田”,建立了农民土地所有制,标志着人民真正意义上成为国家的主人,社会经济呈现出蓬勃生机;1953—1957年,建立了农村集体土地所有制和城市国有土地所有制,实行农业合作化,起初也极大地激发了人们大公无私,一心一意发展经济的热情;1978年以后土地的家庭联产承包政策,将人们从合作社的经济困境解脱出来,很快地解决了大多数农民的吃饭问题;1987年第一宗土地拍卖在深圳举行,我国房地产业由此起步,并引发了我国土地使用权制度的革命。所以,土地是人们赖以生存和发展的基础,土地问题总是与社会、经济发展紧密相关。

农村土地使用制度改革、农村土地产权、城市土地需求与供给、城市地价与房价、土地征用、农业土地的城市用途流转等是当前土地问题的焦点。其中,农业土地的城市用途流转(农地城市流转)是伴随经济发展、人口增长和城市化进程而发生的社会现象,是经济发展和城市化进程在现阶段不可避免的环节。农地城市流转一定程度上体现了城市和乡村社会经济发展进步的侧面,但同时农地的城市流转也影响着土地的利用结构、国家的粮食与生态安全,并产生失地农民的生存和城市就业压力等现实问题。

1. 农地城市流转与经济发展、人口增长

农地城市流转是指农业用途的土地从农业领域流出,转变成为居住、工业、交通、商服业等城市用途的土地,是地在农业用途与城市用途之间,依据土地产出效益竞争的结果。

从当前农用地总量看,截至2004年底,全国农用地98.55亿亩,约为土地总面积的66.7%,低于美英等国的70%水平。据专家估计我国1995—2005年10年间,农地非农化的水平大约为0.28%。



农用地城市流转,以耕地为例,1978—2004年,耕地转为城市建设用地数量为484.84万公顷。其中第一个用地高峰出现在1984—1987年,1986年达到高峰。目前,从建设占用耕地的数据看,基本上趋于平稳,年占用耕地数量基本稳定在17万~23万公顷之间(图1)。

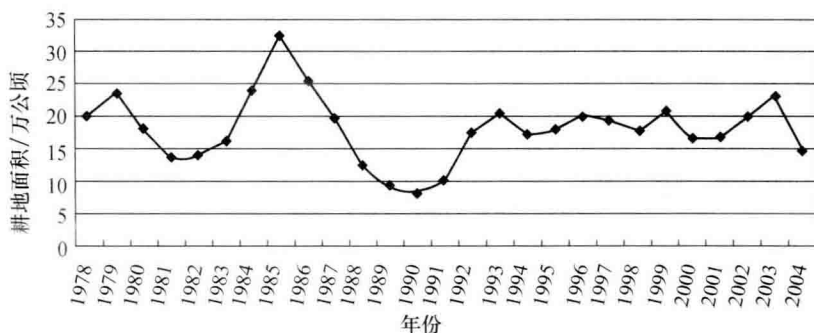


图1 1978—2004年全国建设占用耕地数量

同时期,城市建设用地,以建成区面积为例,增加的幅度是惊人的。1978年我国城市建成区面积仅为6 000千米²,22年后1990年增加到12 856千米²,1996年为20 214.18千米²,2003年底,我国建成区面积28 308千米²,是1978年的4.72倍。城市数量也有1978年的61个增加到2003年的660个。

农用地面积减少,土地的城市用途配置数量增加与经济发展和人口增长密切相关。对于土地城市流转影响因子的研究,前人做了很多有益的尝试(陈佑启,2000;黄贤金等,2004;张小波,Mount和Boisvert等,2004;Ho and Lin,2004),他们的研究都表明经济发展和人口增长是农地城市流转的主要推动力。

随着经济的发展,人们生活水平的提高,农地城市流转的规模也会越来越大。黄宁生(1999)研究表明,在不同地区,人均GDP和耕地减少面积成正比,即耕地减少面积越大的地区,其人均GDP越高,二者的相关系数为0.99。贾绍风等(1997)对全国的资料研究也表明,土地非农化和经济建设有着很强的相关性。当年全国建设用地新增面积与国民生产总值增长速度的相关系数为0.758,累计建设用地面积与国民生产总值指数的相关系数高达0.98。另外,当年国家建设用地与当年第二产业发展速度、工业发展速度、建筑业发展速度的相关系数分别为0.835、0.817和0.774。当年耕地减少面积与第三产业发展速度的相关关系为0.826。因此随着经济的发展,将有大量的农用地转化为建设用地。表1列出了建设用地面积与经济发展GDP的数量关系。



人口增长,尤其是城市化进程进一步推动农地的城市流转。人口增加会增加对土地相关产品的需求,1978年以来虽然人口增长的速度在下降,但由于基数大,还是增加了3.2亿人,人口增长的趋势将延续到2040年前后。在未来的几十年内人口增加必然将引致建设用地需求的增加。城市化率以城镇人口比例衡量,城镇人口比例以居住在城镇的人口数量除数人口总量得到。随着中国城市化进程的加速,人口城镇迁移趋势明显,城镇人口比例已经由1978年的17.92%上升为2003年的40.5%,而根据国际经验,当一国的城市化进入30%~70%水平时,标志着该国的城市化进程进入加速发展阶段。城镇人口的增加进一步刺激了城镇发展对土地的需求,促进农地流转面积的增加。人口增长与建设用地面积的数量关系见表1。

表1 历年建设用地、GDP与人口城市化率

年份	全国建成区面积	建成区面积增长	GDP/亿元	GDP增长率	城镇人口比重/%	城市化增长率
1978	6 000	—	3 624.1	—	17.92	—
1980	7 438	1.24	4 517.8	1.25	19.39	1.08
1985	9 386.2	1.26	8 964.4	1.98	23.71	1.22
1990	12 856	1.37	18 547.9	2.07	26.41	1.11
1995	20 214.18	1.57	58 478.1	3.15	29.04	1.10
2000	22 439.28	1.11	89 442.2	1.53	36.22	1.25
2003	28 308	1.26	116 694	1.30	40.53	1.12

注:表中增长率均以上一栏年份为基期计算,数据来源于土地统计年鉴和中国统计年鉴。

2. 农地城市流转与城乡要素的融合

用发展经济学的“区域二元结构”理论来形容许多发展中国家和地区的城乡二元经济结构是十分恰当的。过去,我们的城市集聚着现代工业和服务业,农村则汇聚了传统的农业,这种经济结构的存在,导致了城市在自我封闭、自我循环的环境里发展,丧失农村空间的依托和支撑,系统配置受到局限,城市功能难以提升和扩散,农村集聚的庞大剩余劳动力又无法转移,农业收入也难以增加。繁荣的城区与相对落后的农村形成鲜明的反差。

随着我国城乡经济的发展,城市化战略的实施,城乡之间在人流、物流、资金流、信息流等要素交流及社会生活和文化交流都更加活跃,城乡间总体上呈现出融



合的趋势。这种改观主要体现在:①经济的交流频繁。城市和乡村是两类性质相异、唇齿相依的经济单元。城市经济实力雄厚,文化科技教育水平先进,经济建设的基础设施较完善,但经济发展空间较狭小。乡村经济发展水平相对落后,建设资金相对不足,文化科技和教育水平不高,但发展空间广阔。随着城乡经济交往的密切,城市和乡村在经济发展上表现出鲜明的依存性。乡村为城市提供扩展的土地,廉价劳动力,无污染的、新鲜的、廉价的农副产品,为城市工业和其他企业提供燃料和原料,并且提供城乡生产生活垃圾的自净场所。城市为乡村经济发展提供各种工业品和机械设备,提供先进的科技、资金和现代化管理,提供农副产品巨大的消费市场。②生活文化的交流频繁。城乡之间社会文化生活的相互作用是通过社会传媒、政治力量、交通等基础服务设施、人口流动等而得以实现的。城市文明的进步,先进文化和思想正在以各种方式影响着广大的农村,而农村淳朴的民风民俗也给喧闹的城市和嘈杂的城市居民带来了宁静和祥和。除此之外,城乡体制的改革,尤其是城乡土地管理制度、户籍管理制度、乡镇企业产权制度、城乡统筹的社会保障制度等一系列体制和制度的改革也为正在消除的城乡二元差异提供了条件。“十一五规划”社会主义新农村建设目标的提出为城乡统筹发展指明了方向。

农地城市流转大多是在城乡交错区发生的,主要是农业用地向城市用地的转变。也即农村为城市发展提供土地要素的过程,是农村土地要素与城市资本融合的过程,也是农村前沿的居民接受城市文化生活熏陶的过程。反之,也是城市向农村腹地推进的过程。然而实践证明在这一过程中,也出现了农村剩余劳动力和失地农民转移及转移受阻的问题,城市农民工问题(“四农”问题),城乡自然景观破坏问题及城乡居民收入差距扩大等问题。随着城乡进一步融合,城市化加快,短期内这些问题可能会更加突出,但从长远的观点来看,如果城乡实现了真正的无差异,那么这些问题也自然会因为城乡差异的消除得到改善或消失。

3. 农地城市流转与耕地保护

农地城市流转的土地大部分是城市周边的肥沃粮田,这部分高产出水平的土地的流失引起了广泛的关注。我国人多地少,耕地资源稀缺的国情决定了保护耕地作为一项长期基本国策的重要性。1996—2004年,全国耕地面积由19.52亿亩下降到18.37亿亩,8年间,减少了1.15亿亩,而且目前我国宜耕后备资源只有1.2亿亩,按照60%的垦殖率计算,可增加耕地仅为7200万亩。然而我们建设占用耕地的趋势还在继续,如果按照《中国的粮食问题》白皮书提出的目标,按粮食自给率95%计算,到2010年,耕地保有量必须达到18.24亿亩,2030年必须达到



18.50 亿亩,而目前我国耕地的保有量只有 18.37 亿亩,土地资源瓶颈制约非常突出。世界观察所所长布朗先生的“谁来养活中国”的研究报告,虽然让人觉得危言耸听,但却提醒了我们在经济飞速发展,城市化加速的过程中,理性的决定土地供给和土地资源环境的保护,保障“土地—粮食—生存”战略目标的重要性。

然而,“发展才是硬道理”,改革开放以来,我国经济飞速发展,取得了举世瞩目的成就,国家地位和政治形象得到很大改善。但是从国内看,离全面小康的目标还有很大差距,从国际看,各国都在加紧发展本国经济,我们发展经济的任务还很重,城市化和工业化在 21 世纪相当长时间里将是社会经济发展的主要战略,加速发展的城市化和工业化进程,必然会导致建设用地扩张,要占用农地,并且农地的流转必将随着城市化的加速而扩大。可以预见,农地保护,尤其是耕地保护与农地城市流转的矛盾还将更加尖锐。

4. 农地城市流转与生态环境保护

随着经济社会的高速发展和资源问题的日趋严重,人们在重视资源环境的经济、社会价值的同时,也越来越重视资源的生态价值。从资源与环境的角度看,农用地在承担生产和承载功能的同时,也提供着保护生物多样性,提供休闲开敞空间、调节气候、涵养水源等生态功能。所以农地资源也是一种具有利益外溢性的公共物品,能够给社会公众带来巨大的外部效益。

农地流转多发的城乡交错区一方面是土地后备资源丰富、生物多样性的天然生境地带;另一方面又是生态环境的脆弱地带。若不采取恰当的管理和控制措施,土地开发,城市蔓延会引起不可逆转的生态经济问题(张安录,1996,1999)。

5. 农地城市流转决策现状

现行农地流转决策是由地方政府根据农地需求者的申请或城镇基础设施建设需要,结合土地利用规划和年度土地供给计划,对用地申请予以批准或不予批准,并对农地原所有集体和农户给予一定的补偿。这种农地流转决策更多考虑的是开发商开发项目的利益需求,或政府产业发展和城市建设的用地需求,对原土地所有单位,农村集体和农户的意愿需求考虑较少。

在农地城市流转产生的收益分配上,土地征用实践调查(吕彦彬,2004;高珊等,2004),各利益主体在土地征用收益中的分配比例大致为:农民 5%~10%,农民集体组织 20%~25%,县市政府 50%~60%,县市级以上政府 10%~15%。县市政府通过土地征用不仅成为了土地的所有者,还凭借这一所有者地位获得了全部的土地出让金,从而占据了土地征用总收益的一半以上,而作为集体土地原来的



所有者和使用者,农村集体经济组织和农民仅从让渡土地产生收益中获得 25%~35% 的利益。由于地方政府在农地城市流转中获利过大,失地农民获利太低,而且政府及土地开发企业许多利益的获取是以失地农民权益的大量流失为代价的,这种主体利益分配关系严重失衡,政府与农民、农民集体的矛盾较为突出。

在决策依据上,无论是开发商、地方政府还是土地所有者自己,由于私人决策的特性(地方政府,依据公共选择理论的观点,也是理性的经济人,追求社会福利的同时,也要追求薪金、津贴、声誉和升迁等自身利益的最大化,从某种程度上看地方政府也具有私人决策的特征),都主要是考虑经济成本与收益变量,如农地农用产值、土地补偿额、土地取得成本与土地开发成本、土地产品相关价值、土地出让金等等,对农地城市流转的外部性价值和决策变量的未来的不确定性考虑较少。

未被市场交易包括在内的额外成本和额外收益称作外部性,外部性问题产生的原因在于经济活动中的个体成本与社会成本、个体收益与社会收益之间的差异。土地利用的外部性十分明显。农地资源在城市转用过程中体现的仅仅只是土地作为生产要素的经济价值,而实际上,农地资源的价值内涵有很多,其中,很大部分是微观农业生产和农地开发等经济活动的外部性效益和成本,比如农业用地在参加农业生产的同时,会产生对农户的社会保障价值和对社会粮食安全的贡献,并且提供开敞空间、涵养水源、调节气候、降解污染和保护生态多样性等方面的生态价值,这是土地农业利用正的外部性(外部收益),土地农业利用也会产生土地污染、土质退化等外部成本农地城市流转意味着上述外部收益的丧失,并且土地城市用途的开发还具有一部分反映代际成本的,被称为“使用者成本”的外部成本(钱忠好,2003)。当然,土地的城市用途也为社会经济发展提供了土地要素,解决了城市居民生产、生活对土地产品的需求,而且城乡交错区的农地流转还很可能为农户带来就业、基础设施改善等福利,具有一定的正的外部性。

农地城市流转的不确定性主要指的是决策变量未来可能出现的波动。经济决策总是对未来经济活动做出的选择和安排,相关的成本和收益也是对未来的预期成本和收益。预期是对未来的预测,资源决策的影响时间往往很长,而未来收益受政策、经济、技术等多种因素的影响,任何一种因素的改变都可能对未来收益造成调整。小的变化可以忽略,但是当决策变量会有较大变化且变化方向不确定时,当期进行决策就可能会产生较大偏差,造成决策损失。农地价值增长、农地城市流转预期收益的不确定和社会成员对资源偏好的改变都会给社会决策带来困难。



二、研究意义

农地城市流转是在经济发展、人口增长,城乡二元结构融合,耕地保护形势严峻的时代背景下发生的土地事件,并且受这一事件影响的人口众多,影响的面广泛而深远。诚如前述,当前农地流转决策更多的是一种政府的政策性行为,是一般执行层面的操作,缺乏对农地城市流转和流转决策本身,理论基础的深层探讨,对农地城市流转决策的特征、决策变量、参与者行为与偏好、不确定性条件的影响等方面的研究才刚刚起步。

农地城市流转研究是土地经济学与土地制度学研究的范畴。人口膨胀、粮食安全、经济发展、城市用地需求扩展、农地外部价值评估滞后,构成了农地城市流转决策研究的背景。同时在现阶段,经济增长预期的偏差、资源价值评估的偏颇、土地政策的不稳定性,加之农地城市流转的不可逆性与不确定特征,使得农地城市流转决策研究显得意义重大。

1. 从私人决策和社会决策的不同角度,将不确定性引入农地城市流转决策模型

私人决策是以实现私人收益最大化为目标的决策,首先确定一系列备选的方案或项目,分别计算各方案或项目的全部预期收益和预期成本的现值;其次通过比较选择出净收益现值最大的方案或项目。社会决策是以实现社会收益最大化为目标,在资源总量既定的条件下,确保资源在各方案或项目之间的有效配置。农地城市流转决策的参与者包括开发商、农户、地方政府和社会理性决策者(国家)。开发商和农户是典型的私人决策,他们决策的变量主要是土地产品价格、土地产品成本和土地用途转换的成本(钱忠好,2003)。也就是他们以农地与城市用地的转换中能够获得多少净收益作为决策标准,决定是否流转和流转多少农地,从而决定土地在城市用途与农业用途之间的配置。地方政府追求社会福利的同时也要追求薪金、津贴、声誉和升迁等自身利益的最大化,这决定了地方政府在某种程度上也具有私人决策的特征。社会理性决策者是真正公共利益的代表,实现社会效益的最大化目标,必然要考量经济活动产生的各种结果,兼顾内部与外部,成本与收益。

资源与环境经济学家很早就开始关注不确定性与不可逆性对资源与环境的开发与保护决策的影响,并建立经济模型的方法来进行论证(Arrow 和 Fisher,1974; Henry,1974; Hanemann,1989; Conrad,1980; Coggins 和 Ramezani,1998)。农地



城市流转是土地资源在农业用途与城市用途间配置的结果,在不可逆条件下,究竟怎样才能将未来收益的不确定性契入农地城市流转的社会理性决策中,减少决策可能造成的损失。本研究在农户决策与社会决策部分引入了不确定性的影响,期望能对土地资源社会决策的不确定性研究有一点点益处。

2. 寻找保障粮食安全的农地数量和城市增长用地需求的均衡点

一方面,中国人口增长迅速,保障人口高峰年 16 亿人口的粮食需求最保守估计就需要 16 亿亩耕地。农用地中大部分是可耕地资源,园地、牧草地、养殖水面和部分林地很大程度上可以保护土地的耕地生产能力,在需要时能够迅速转化为耕地。而农用地若转化为非农用地即建设用地,这部分土地的可耕地将永久地失去或者说回复的可能几乎为零。另一方面,目前中国城市化水平仅为 40.5%,21 世纪中叶将达到 65%(中国社会科学院城市与环境研究中心,杨重光,2003),城市化进程加速不可避免要占用城镇周围的农地资源。如何确定城市增长的最佳规模,以社会总成本最低的代价达到既保护农地资源又能促进城市良性增长的目的,这需要兼顾农地资源的在农业与城市用途中的贡献,兼顾当前与长远利益确定。

3. 实践资源价值评估的某些方法

农地城市流转决策的决策变量不仅要考虑农地作为生产要素的功能价值,还要考虑农地作为资源的生态与环境的价值功能。过去对资源价值的认识和评价多局限于资源的现时经济价值,对资源社会价值、生态价值和未来的价值认识较浅,评估方法也多是定性的描述。近年来各种对资源非市场价值评估的方法也逐步发展起来,如资源价值国民账户核算法(REA)、旅行成本法(TCA)、资产价值法(HVM)、意愿调查法(CVM)等等。农地资源价值评估可以更好地理解这些评估方法的精髓,并尝试改进这些方法的不足与缺陷。

4. 丰富学科内容,促进交叉学科发展

任何社会现象背后都有其深刻的经济学原理,农地城市流转涉及诸多经济要素,参与者角色与行为特征,土地公共资源的管理,不确定条件对流转决策的影响,流转的制度经济学基础,这些内容的探讨将拓展农地流转研究的新领域。

城乡生态经济交错区的生态与社会经济特征明显地异质于城市和乡村,是城市和乡村研究的边缘区。对于这一区域生态特征、经济要素、土地利用方式、利用行为、管理技术与手段的探讨,不仅在理论上丰富土地利用学、生态学、资源学、管理学等学科内容,促进经济学、生态学、地理信息学、管理学等学科的交叉与发展,也在实践上为交错区土地利用的规划、开发、保护提供依据。



三、研究内容与思路

1. 研究内容

主要对农地城市流转的各参与者决策进行分析论证,从私人决策和社会决策、确定性和不确定性决策、现行制度或政策分析等3个方面展开探讨。由于分析对象的不同,各章节的研究重点和采用的分析方法也有所不同。在考察了农地城市流转私人决策特征基础上,尝试建立一个以资源价值评估为基础的,考虑资源价值增长不确定性的价值模型决策方法,即价值量达到多少时,农地发生流转才是比较合理的。论文内容和思路重要从以下方面展开:

(1)从私人决策与社会决策的不同角度,对农地城市流转过程涉及的土地所有者、土地需求者、地方政府和社会理性决策者,进行决策变量的考量和成本收益的经济分析,探讨农地城市流转私人决策与社会决策耦合的相互关系与机理。

(2)利用传统期望净现值模型和选择价值模型对农地所有者进行决策实证研究,探讨在不确定环境中两种决策方法的差异;从土地区位与房地价、开发商利润的关系角度,研究农地需求者的用地选择;从地方政府推动农地城市流转的原因、驱动力、土地农用与城市用途对地方政府的效用角度,研究地方政府在农地城市流转中承担的角色及其行为取向。在各主体利益博弈中,引出社会决策,公共管理者的理性思考与不确定条件下的决策选择。

(3)由个体制度需求推出最后的政策改进建议或制度构建。从我国土地制度的历史沿革看,土地制度的产生总是落后于土地生产和土地社会关系的现实,是一种需求诱导性的制度变迁。研究从制度需求着手,研究微观私人决策的利益机制如何产生不同的制度安排,从而实现新制度的效率与公平。从土地需求者角度探讨农地城市流转制度安排是一种有益的尝试。

2. 研究技术路线

研究技术路线见图2。

四、研究方法与创新

1. 研究方法

(1)调查方法。①问卷调查;②典型开发案例调查;③部门咨询与相关资料收集。本研究初步拟定以武汉市城乡交错区为实证区域,农户对农地城市流转的态

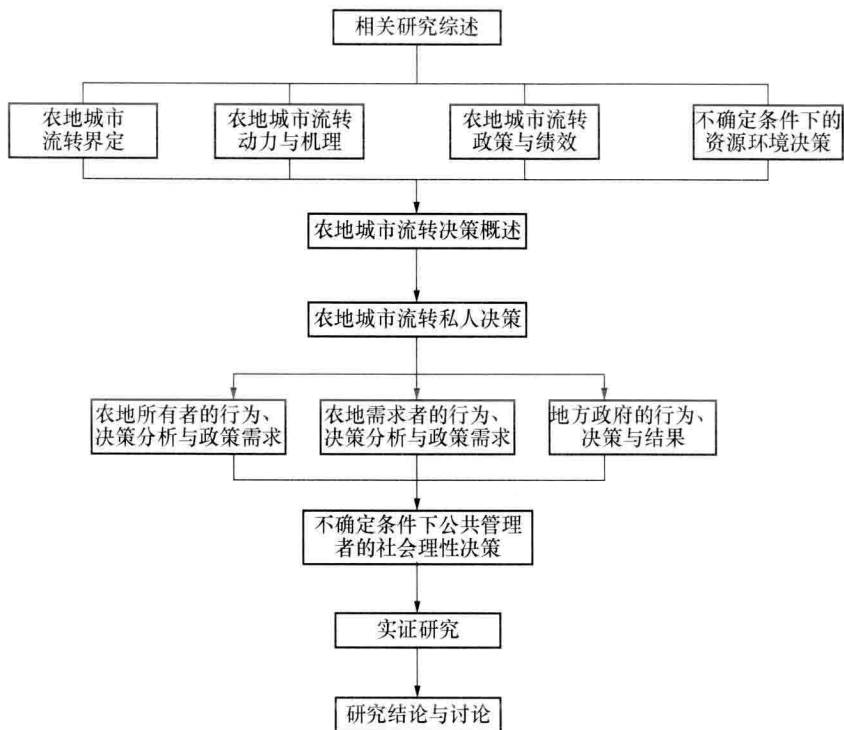


图2 论文研究技术路线

度与意愿问卷大多在这一区域完成;农地需求者,开发商土地需求与决策实证选择不同区位典型开发项目进行数据与资料收集。对土地流转收益与历年地价、流转数量等资料则主要通过武汉市土地相关部门协助获得。

(2)数理方法:①成本收益分析。分析各方案或模式的成本与收益状况,取其净收益最大者为最佳方案。②相关因素分析法。因素分析法是研究中常用的基本方法。分析决策变量与相关因素的关系和决策者决策选择的影响因素。③经济计量模型。选择合适的经济计量模型对农地城市流转决策进行计量,尝试建立决策的价值判断标准。

(3)文献阅读整理分析方法,对国内外学者农地城市流转的相关研究成果进行了论述。

(4)实证研究与规范研究相结合的方法。利用实证研究方法,对村干部和农民进行问卷调查,调查其对农地城市流转的态度和意愿、对国家耕地保护政策的了解