



浙江大学 房地产研究中心学术文库

ZHEJIANG DAXUE
FANGDICHAN
YANJIU ZHONGXIN
XUESHU WENKU

丛书主编 / 贾生华
樊文兴

农地制度、农地租赁市场与 农地配置效率

——理论与来自苏、浙、鲁地区的经验

NONGDI ZHIDU NONGDI ZULIN SHICHANG YU NONGDI PEIZHI XIAOLV

田传浩 / 著



经济科学出版社



浙江大学房地产研究中心学术文库

ZHEJIANG DAXUE
FANGDICHAN
YANJIUZHONGXIN
XUESHUWENKU

丛书主编 / 贾生华
樊文兴

农地制度、农地租赁市场与 农地配置效率

— 理论与来自苏、浙、鲁地区的经验

田传浩 / 著



经济科学出版社

责任编辑：纪晓津 范 莹

责任校对：王肖楠

版式设计：代小卫

技术编辑：董永亭

农地制度、农地租赁市场与农地配置效率

——理论与来自苏、浙、鲁地区的经验

田传浩 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：(010) 88191217 发行部电话：(010) 88191540

网址：[www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件：[esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京欣舒印务有限公司印刷

永明装订厂装订

880×1230 32 开 8.75 印张 210000 字

2005 年 4 月第一版 2005 年 4 月第一次印刷

ISBN 7-5058-4699-X/F·3971 定价：17.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

序

经过 20 余年的改革开放，中国经济转轨和社会转型带来的巨大变化在 21 世纪初催生了中国房地产业的繁荣。尽管人们对房地产市场发育有不同的感受和认识，它所带来的财富效应也很不均匀，但这个产业所表现出来的巨大能量已经有目共睹，其广阔发展前景无可置疑。

从战略上高度重视中国房地产业，主要基于对中国社会经济发展阶段的整体把握。我们看到，中国正在快速进入小康社会，发达区域和城市已经率先进入富裕社会。这样一个新的发展阶段伴随着深刻的社会经济结构变革，正是这些结构变革，为房地产业发展提供了历史性机遇。

第一，经济结构升级的机遇。2002 年统计显示，中国 GDP 的产业结构是第一产业 15.4%，第二产业 51.1%，第三产业 33.5%。当年中国的就业结构是第一产业 50%，第二产业 21.4%，第三产业 28.6%。与此形成鲜明对照的是，2000 年美国的就业结构是第一产业 2.6%，第二产业 22.9%，第三产业 74.5%。这一年日本的就业结构是第一

产业 5.1%，第二产业 20.1%，第三产业 56.5%。在中国成为“世界工厂”以后，第三产业比重逐步提高将成为今后经济结构升级的必然趋势，并且空间十分广阔。第三产业的发展对物质资本的投资以各类商业房地产为主，会创造出巨大的市场需求。

第二，消费结构升级的机遇。从发达国家的情况看，居民消费支出中用于食物、衣物和家庭用具的比例会逐步下降，用于住房、交通以及保险、教育、旅游等现代服务消费的比例不断提高。到 2003 年，我国人均国内生产总值突破 1000 美元，进入了全面建设小康社会的新阶段，住房消费已经成为新的消费热点，直接带动了住宅产业的发展。在经济发达的东部，人均 GDP 更高，消费升级的动力更强。如 2003 年浙江省人均 GDP 达 19730 元，约合 2400 美元。杭州市区人均 GDP 32700 元（户籍人口计算），折合 3950 美元。宁波市区人均 GDP 也达到 3400 美元。正是雄厚而广泛的家庭经济实力，加上消费结构的快速调整，刺激浙江房地产市场从 1999 年开始进入繁荣周期。

第三，财富结构调整的机遇。据估计，1991 年美国社会财富的 38.9% 为不动产，世界财富中不动产的比例更是高达 48.8%。房地产市场在一定意义上就像社会财富的蓄水池，为社会财富积累提供对象、渠道和场所。

在富裕阶段以前，家庭收入主要用于短期消费和使用，节余和积累有限，住房条件差，价值低。家庭增量财产十分有限，波动性大，主要形态为存款。进入小康和富裕阶段后，家庭积累快速增加，居民投资意识、能力和要求提高，增量财产不可能全部以存款形式放在银行，房地

产投资必然成为重要的财富途径。浩浩荡荡的“温州炒房团”不过是这股财富洪流中的一朵浪花而已。

除了家庭财富向房地产集聚外，企业也是社会财富的重要拥有者。在市场经济大潮中涌现出的成千上万企业，在企业进入持续成长阶段后，房地产必然成为企业资产重要的存在方式和投资重点。以浙江为例，越来越多的成功企业把总部迁往上海、杭州、宁波、温州等大城市，投资房地产已经成为它们的战略重点。对于更多的中小企业来说，适当投资房地产则是企业资产组合的理性选择。正是大批完成创业的企业积极参与，才推动了房地产市场轰轰烈烈的“浙江现象”。

第四，社会结构转型的机遇。上述三个方面的结构变革，集中表现为乡村社会向城市社会的转型。城市化是现代化的重要标志和产物，现代社会是以城市社会为主要形态的，这为房地产业发展提供了最重要的市场空间。根据国际经验，城市化速度在城市化水平低于30%的时期十分缓慢，城市化水平达到70%以后也会稳定下来，快速城市化发生在30%~70%的时期。参考这个标准，中国社会经济发展正处于城市化加速阶段。在今后15~20年内，城市人口比例可能达到60%左右，城市基础设施建设和城市各产业发展，加上城市人均居住水平的提高，将会形成源源不断的房地产市场需求，支撑房地产业的长期繁荣。

上述结构变革发生在信息化、全球化的时代背景下，发生在拥有13亿人口的中国，并伴随着从计划经济向市场经济的转轨，交织着古老传统文化与现代文明的碰撞，更

显得快速、深刻、复杂、剧烈，发展中的不平衡、不协调、不完善具有必然性，也给这个时代应运而生的房地产业和房地产市场打上了时代的特征。

在欣欣向荣的房地产业背后，我们无法忽视它所带来的矛盾和问题。在土地和房屋产权残缺基础上，城市政府强力推进农地征用和城市房屋拆迁，导致房地产开发中的利益分配关系严重失调。房地产业发展的巨大经济利益驱动着城市政府、开发商、银行、各类投资者和各类中介机构前赴后继，演绎了众多的违法占地、违规操作、信息误导等案例。农田被大量侵占危及国家粮食安全和生态环境，投资快速增长带动经济过热，房价快速上涨凸现住房保障体系薄弱，金融风险不断积累考验金融系统能力，中央政府的宏观调控也举步维艰。

面对房地产业发展中出现的各种矛盾和问题，社会舆论的争论十分激烈，但客观、深入的学术研究显得十分薄弱。在中国现阶段，房价与收入的比例到底多少合理？房租与房价的关系如何分析？农地征用和房屋拆迁的补偿标准怎样确定？房地产业发展中宏观、中观、微观之间的目标如何协调？房地产开发中的整体利益与局部利益、短期利益与长远利益、经济效益与社会效益和生态效益等关系如何协调？住房保障体系如何有效运作？正确分析和解决这些问题还缺少有效的理论工具和科学方法。

可见，中国房地产业发展的历史机遇和时代特征呼唤着中国房地产领域的学术发展，并为我们提供了丰富的素材和充足的动力。

浙江大学房地产研究中心是2000年成立的一个跨学科

交叉研究中心，旨在发挥浙江大学多学科综合优势，联合房地产业相关的政府部门、企业界和其他机构，开展房地产领域的学术研究，促进高层次人才培养。经过5年的努力，中心已经与国内外许多单位建立了协作关系，开展了一系列重要课题研究，10名博士研究生和一批硕士研究生完成学业并获得学位。为了记录我们的努力，积累我们的知识，及时把研究成果呈献给社会，为中国房地产领域的学术发展增砖添瓦，我们决定编辑出版浙江大学房地产研究中心学术文库。

文库第一批由八本专著组成，其中有些是博士论文基础上整理的，有些是根据我们完成的课题研究报告整理的。在这些成果的形成和编辑出版过程中，我们从房地产业界聘任的各位高级研究员积极参与和支持研究工作，为学术研究做出了贡献。特别是杭州市房屋建设开发总公司总经理樊文兴先生，积极推进房地产发展实践与学术理论研究的战略合作，亲自主持研究项目，长期提供课题经费，参与领导文库编辑，对文库最终出版起了关键作用。经济科学出版社纪晓津女士十分重视学术著作出版，对文库的编辑和出版给予热情支持，并提出了许多宝贵建议。

相对于中国房地产业发展的宏伟画卷，一个单位、一个学者、一本著作的确是微不足道的。如果每本著作都能够在作者自己研究的问题上，为同行提供有益的启发，为社会留下值得参考的学术资料，或者能够为政府和企业的有关决策提供有益帮助，也就达到文库的目标了。

由于当代中国房地产业发展的特殊性和复杂性，单有

良好的愿望和辛苦的努力并不能保证研究成果的正确性。对于文库中有关著作可能存在的不足和错误，我们真诚希望读者提出批评意见。

贾生华

2004 年 12 月 30 日于杭州浙江大学求是村

前 言

发展中国家的经验表明，当农村金融市场不完善时，土地买卖市场无助于效率和公平的提高，土地租赁市场比土地买卖市场更有效率（Dininger and Feder, 1998）。在中国的农地制度下，农户不能对土地进行买卖，但是法律已经允许农户出租农地。随着经济发展和城市化进程的加快，农地使用权市场得到了初步的发育。从总体上来说，中国农地使用权市场仍然不活跃，不同地区存在较大的差异。

对中国农地使用权市场的研究已经成为理论界的热点，然而现有的研究存在较大的缺陷。首先，已有的文献忽视了集体供给型农地使用权市场。在“集体所有，家庭经营”的农地制度框架下，村集体和农户都可以出租农地，并且集体出租农地与普通农户之间的农地市场交易有许多不同的特点。其次，许多学者关心土地调整对农地使用权市场发育的影响，然而已有的讨论都将重点放在土地调整对农地使用权市场需求的影响上，忽视了土地调整对农地使用权市场中供给的影响。再次，农地使用权市场对耕地配置效率的影响仍然存在很多争论，但是基于中国的经验研究十分匮乏。

根据农地使用权市场中供给主体的不同，本书将农地使用权市场分为两种交易模式：集体供给型农地使用权市场和农户供给型农地使用权市场，并以笔者 2000 年和 2001 年在中国苏、浙、鲁三省

收集的村庄和农户数据对农地使用权市场进行了实证研究。其中, 2000 年的实地调查取得了 1083 个农户和 54 个村庄基本情况的有效问卷, 2001 年的调查取得了 574 个农户、83 个农业经营大户和 30 个村庄基本情况的有效问卷。本书的主要结论和创新点如下:

(1) 在苏、浙、鲁三省, 集体出租农地是农地使用权市场中最主要的供给来源。与农户供给型农地使用权市场相比, 集体出租农地有更大的土地规模、更长的租赁期限、更规范的交易方式和更低的交易费用, 是农业规模经营大户的主要交易对象。

(2) 由于集体供给型农地使用权市场和农户供给型农地使用权市场都能够提高资源配置效率, 因此两者具有互相替代的作用。在集体供给型农地使用权市场发育比较活跃的地区, 农户供给型农地使用权市场的发育受到了压制, 一个农户如果已经从集体租入了农地, 那么他从其他农户租入农地的可能性就会降低。对山东省两个相邻村庄的个案比较和 2000 年苏、浙、鲁 1083 个农户数据的统计分析都验证了这一点。

(3) 农户对地权稳定性的预期越低, 其租入农地的可能性越小, 租入农地的面积也越小。土地调整虽然降低了农户对地权稳定性的预期, 但是它促进了农村劳动力的外出流动 (Yao, 2002), 增加了农地使用权市场中的供给。因此, 需要权衡土地调整对农地使用权市场供给和需求两方面的影响。在人地矛盾紧张的地区, 农地供给量的缺乏是农地使用权市场发育的主要障碍。在这些地区, 土地调整促进了农地使用权市场的发育。更进一步, 集体出租农地并没有受到土地调整的阻碍, 因此即使不考虑土地调整对农地使用权市场供给的影响, 它对整个农地使用权市场的发育也难以确定。这与以往认为土地调整会阻碍农地使用权市场发育的观点是完全不同的。基于 2000 年苏、浙、鲁三省 1083 个农户数据基础上的计量分析结果验证了以上的假说。

(4) 集体出租农地可以被看成是一种农地制度安排, 村领导在这种农地制度安排中起到了关键性的作用。本书构建了一个村领导

的效用函数,分析了村领导的角色、约束、目标和在农地使用权市场中的行为,将村领导看成集体出租农地这种制度安排的决策者和实行者。同时,在村领导的约束条件中考虑了村民的反应,这意味着村领导的行为不能不顾村民的意见而随心所欲。从三个实地调查的案例来看,可以利用这个分析框架对村集体出租农地的行为进行有效的解释。

(5) 农地使用权市场对耕地细碎化程度和土地配置的影响究竟如何,还没有基于中国农地使用权市场的经验证据。因此,本书利用2001年苏、浙、鲁三省574个农户和83个农业经营大户的资料分析了农地使用权市场对耕地细碎化程度的影响。通过分析农户租赁耕地前后家庭经营地块数的变化和不同面积农场的耕地细碎化程度,本书指出农地使用权市场虽然没有进一步加剧苏、浙、鲁三省的耕地细碎化程度,但是对降低耕地细碎化程度的影响也十分有限。与农户供给型农地使用权市场相比,集体出租农地更容易降低耕地细碎化程度。

(6) 2000年苏、浙、鲁三省18个乡镇的分析结果表明,农地使用权市场的发育促进了土地集中和规模经营。在农地使用权市场发育程度较高的乡镇,土地资源分配的不平均程度也较高。对农业经营大户的调查表明,他们在租入土地后,改善了土地质量,优化了种植结构。此外,对农户的调查也表明,出租农地的农户主要是因为有更好的非农就业机会,租入农地的农户也主要是处于经济方面的计算,因此可以认为,农地使用权市场发育提高了资源配置效率。

本书结论所蕴涵的政策意义有以下几点:(1) 如果禁止土地调整的制度得到了确实的执行,那么还要完善农村社会保障体系和农村金融市场,否则农地使用权市场的发育可能受到阻碍。(2) 通过在村庄引入民主决策机制,能够对村领导的行为进行约束和规范,在保障农户土地产权的前提下促进农地使用权市场的发育。(3) 通过进一步培育和规范农地使用权市场,能够提高土地资源的配置

效率。

受到数据、研究时间和笔者能力的限制，本书还有许多不足，需要进一步展开研究。一个比较好的研究方向是，通过理解村庄内行政权力的分配和相关法规制定制度的结构，以此来解释集体出租农地使用权市场发育程度。

目 录

前言	1
第一章 绪论	1
第一节 选题背景	1
第二节 研究目标、研究对象和研究范围	2
一、研究目标	2
二、研究对象和研究范围	4
第三节 研究方法与技术路线	6
一、规范分析	6
二、实证研究	7
三、技术路线	10
第四节 研究思路与内容安排	12
第二章 国内外农地制度、农地市场与农业绩效 文献综述	14
第一节 农地产权制度的几种框架	15
第二节 地权稳定性与土地投资	18

一、土地授证与土地投资：基于国外的经验	19
二、土地调整与土地投资：基于中国的经验	22
三、经验研究结果冲突的原因	24
第三节 农地市场、农地配置与农业绩效	26
一、地权配置的几种情况及其隐含的意蕴	26
二、市场完善条件下农地市场与农地配置的逻辑关系	28
三、多重市场失灵对农地配置的影响	30
四、影响农地市场的其他因素	34
五、土地租赁市场与农业绩效	35
第四节 论文理论起点和学术意义	37
一、已有研究的不足	37
二、本书研究的学术意义	39
第三章 中国农地产权制度与农地使用权市场	41
第一节 解放后中国农地制度的变迁	41
一、土地改革运动	41
二、从互助组到人民公社	42
三、“三级所有，队为基础”	44
四、家庭联产承包责任制与土地“延包”	44
第二节 中国不同利益群体所享有的农地产权现状	46
一、国家享有的农地权利	47
二、集体享有的农地权利	48
三、农户所享有的农地权利	49
第三节 与农地使用权市场发育有关的农地制度安排创新	50
一、两田制	52
二、反租倒包	53
三、土地股份合作制	54
第四节 中国农地使用权市场交易的两种模式：农户供给 型和集体供给型	56

一、农户供给型农地使用权市场交易模式	57
二、集体供给型农地使用权市场交易模式	60
三、两种农地使用权市场交易模式特点比较	62
第五节 农户供给型与集体供给型农地市场交易模式的 替代关系：来自山东两个村庄的经验	65
一、样本村的基本情况	66
二、样本村农地制度安排的差异	67
三、假说与推论	69
四、对假说的检验	70
本章小结	72
第四章 苏、浙、鲁三省农地使用权市场发育的 现状与特点	74
第一节 调查方式和数据来源的说明	74
一、第一次抽样调查	74
二、第二次抽样调查	75
第二节 被调查地区的基本情况	76
一、2000 年和 2001 年被调查地区的基本情况	76
二、2000 年被调查地区农户的基本情况	80
第三节 苏、浙、鲁三省农地使用权市场化配置情况	83
一、农户家庭经营耕地的来源与出租情况	84
二、不同来源耕地的使用期限和取得费用	86
三、农户家庭经营其他农地的情况	89
四、农业经营大户农地租赁的基本情况	92
第四节 农户对农户之间农地使用权交易情况的认知	95
一、对农户之间农地使用权交易的费用支付情况的认知	95
二、对自发交易合同签署和租赁期限的认知	97
三、对农地流转难易程度的认知	98
第五节 不同利益主体对农地使用权市场发育的	

态度和意愿	100
一、农户对农地使用权市场发育的态度和意愿	100
二、农业经营大户对农地市场发育的态度和意愿	104
三、村干部对农地使用权市场发育的态度和意愿	107
第六节 对苏、浙、鲁三省农地使用权市场现状的	
初步评价	108
一、集体分配农地仍然是家庭经营农地的主要来源	108
二、农地使用权市场运行中存在较大的阻碍	109
三、集体出租耕地是耕地使用权市场的主要供给来源	109
四、从集体租赁耕地对扩大家庭经营规模的	
作用更加显著	110
五、集体出租农地比农户之间农地交易更加规范	111
六、不同来源耕地的取得费用差距不大	111
七、农地使用权市场发育已经具备群众基础	112

第五章 农地制度、地权稳定性 与农地使用权市场发育

114

第一节 中国的农地制度安排与农地使用权市场发育	
之描述	116
第二节 假说与推论	118
一、地权稳定性与农户租入农地行为	118
二、土地调整与农户自发交易农地使用权市场发育	120
三、集体出租土地、土地调整与农地使用权市场发育	122
第三节 研究方法	123
一、控制变量的选择与说明	123
二、模型的选择与说明	128
三、数据的来源与说明	131
第四节 检验结果及对结果的讨论	135
一、检验结果	135