



国土资源管理研究丛书（一）

农村土地市场运行机制研究

● 黄贤金 方 鹏 周建春 等 著



中国大地出版社

国土资源管理研究丛书（一）

农村土地市场 运行机制研究

黄贤金

江苏工业学院图书馆

国家自然科学基金 (40101007)

教育部文科基地重大项目 (2000701M790012C) 联合资助

藏书章

中国大地出版社
· 北 京 ·

内 容 提 要

本书主要论述了我国农村土地市场的形成与发展,沿海地区农村土地流转的市场结构、形式、运行特征及其市场发育所受的制度障碍,研究了基于农户行为的农用地流转运行机理,并提出了农村集体非农建设用地流转管理政策建议及创新土地征用制度建议。

图书在版编目(CIP)数据

农村土地市场运行机制研究/黄贤金等著. - 北京: 中国大地出版社, 2003.8
(国土资源管理研究丛书; 1)

ISBN 7-80097-523-1

I. 农… II. 黄… III. 农村 - 土地管理: 经济管理 - 研究 - 中国 IV. F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 070702 号

责任编辑: 叶 丹 赵学涛

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区大柳树路 19 号 100081

电 话: 010—62172932 (发行部) 010—62173164 (编辑部)

传 真: 010—62183493 (发行部)

印 刷: 北京纪元彩艺印刷厂

开 本: 880mm × 1230mm 1/32

印 张: 99.5

字 数: 2800 千字

版 次: 2003 年 8 月第 1 版

印 次: 2003 年 8 月第 1 次印刷

印 数: 1—1000

书 号: ISBN 7 - 80097 - 523 - 1/K·97

定 价: 240.00 元 (全 12 册)

(凡购买中国大地出版社的图书, 如发现印装质量问题, 本社发行部负责调换)

出版者的话

国土资源是人类生存和社会可持续发展的物质基础，是国家安全和社会稳定的战略保障。为加强国土资源管理的系统研究，加大科研成果的交流和转化力度，更好地为国土资源管理工作服务，我们组织出版了《国土资源管理研究丛书》（以下简称《丛书》）。

土地是万物之源，土地是财富之母。在一切自然资源中，土地是最基本的资源，是人类生存发展的必要条件。土地问题是政治问题，是国家存在的根基；土地问题是经济问题，人类生产、生活的一切物质要素均源于土地，经济活动的空间依附于土地；土地问题也是环境问题，环境质量的好与坏，其结果最终都要落在土地这个载体上。鉴于此，《丛书》的第一辑出版了以土地管理研究为主要内容的11本专著，1本译著。其中有探索新形势下土地管理对策及办法的《WTO与中国土地管理》、《与入世接轨》；有介绍国外动态的《国外地籍管理发展趋势》；有研究农村土地市场和经济发展的《农村土地市场运行机制研究》、《农村生态经济建设研究》；有研究不动产业管理和城市动态信息采集技术的《不动产管理制度研究》、《房地产经纪业规范化管理研究》、《城镇居民住房消费研究》、《数字城市空间管制动态信息采集研究》；有回顾与总结新中国土地管理事业发展史的《新中国的土地管理研究》；还有研究土地管理实践中存在的具体问题及其解决办法的《土地管理实践探索》、《矿区土地破坏与复垦整治研究》等。

国土资源管理工作责任重大，国土资源管理系统研究方兴未艾。以服务国土资源管理工作为己任的出版者，就是要为作者搭起一个交流成果、阐释观点的平台，为读者及时提供可资借鉴的新成果、新经验。惟愿专家、读者们都来关心、支持和参与《丛书》的出版工作，共同为繁荣国土资源事业，推进国土资源管理工作而努力。

2002年10月

前 言

诺贝尔经济学奖得主西奥多·M·舒尔茨教授的研究表明：西方社会自李嘉图时代以来特有的经济发展改善了生产可能性和增加了社会选择，这使得自然不像先前那样吝啬了。作为这种发展的结果，农业土地的经济重要性显著下降了。这种状况会持续下去吗？美国现有环境给出了有力的肯定性回答——这一状况并没有终结。^①

西奥多·M·舒尔茨教授论述的是从“高食物消耗社会”进入到“低食物消耗社会”所出现的土地生产性服务价值在社会中所占份额不断下降的一种现象。虽然从人类社会的发展来看，这是一个规律，但是就我国当前而言，目前正处于“高食物消耗社会”向“低食物消耗社会”的过渡时期，不仅是城市土地价值增值速度快于经济增长的深度，而且加入 WTO 后，农业土地的生产性服务价值在农业产业结构调整中也在相应地增值。因此，研究这一特定阶段的农村土地市场运行问题具有十分重要的现实意义。

国内外的研究都表明，农村土地市场的发展通常被认为是农业增长的一个重要条件。本书第一章通过对我国农村土地市场形成与发育历史的研究表明，农村土地市场的发育能使农民在土地利用决策方面获得更多博弈的权利，从而更有利于实现农村土地资源的优化配置，而最终更为有效地提高农村土地资源的生产力。而农村土地细碎化状况以及工业化、城市化发展带来的农村剩余劳动力的转移、农业产业结构的调整、社会经济发展不同时期农村土地功能的转变等都是当前农村土地市场迅速发育的重要原因。由此可见，当前我国沿海地区更加具备农村土地市场发育的条件。

① 西奥多 M 舒尔。姚志勇，刘群艺译校。报酬递增的源泉。北京：北京大学出版社，2001。104 ~ 105

那么当前我国沿海地区农村土地市场呈现什么样的结构特征、运行方式以及市场特征呢?第二章的研究结论揭示,我国农村土地市场存在着土地所有权市场和土地使用权市场二元结构,而且政府或社区、企业和农户三个主要农村土地流转主体之间都存在着土地流转关系,当然在不同的地区以及同一地区的不同阶段三者的主次地位是不一样的。当前沿海地区农村土地市场运行方式主要有租赁、两田制、转让、转包、入股、“四荒”拍卖、互换、信托等方式,对于不同的运行方式其相应的权利内容也是不一样的。由于我国没有对不同流转方式的权利内容作统一的规定,因此,即便是同样的流转方式,在不同地区其权利内容也不尽相同。当前沿海地区农村土地流转的主要特征表现为:土地流转速度的加速性、土地流转规模的地域差异性、土地流转主体的多元性、土地流转方式的多样性、土地流转中介的成长性、土地流转的政府引导性、土地流转效益的显著性及交易地块的分散性。

农户是农村土地流转的主体,为了更为准确地把握沿海地区农用地流转市场的运行状况,第三、四章以江苏省为例,在农户调查的基础上,通过建立数量经济模型来分析沿海地区农用地流转的规律及其发展态势。实证研究结果表明:农业劳动力的转移促使农用地的流出,并使农用地流转率增大,而且随着经济发展水平的提高,其对农用地流转的影响程度也不断增加;农业产业结构调整所带来的农用地利用效益的提高对农用地的流转起到一定的促进作用;政府行为对农用地市场的发育有良好的促进作用,但必须随着市场的发育逐步从具体的市场运作中退出;农户受教育水平越高,对农用地流转的影响也越大;当前农用地流转主要是“反租倒包”,它有利于土地市场的发育,但其制度体系有待重构。从分析中还可以看出:“四荒拍卖”作为一种独特的农用地流转类型,其市场运行中,由于受到土地市场信息不对称的影响,土地购买者的行为十分复杂。

针对上述实证分析所提出的农村土地流转市场中存在的问题,第五章着重从土地市场制度建设方面进行进一步的阐述。根据综合分析,当前我国农村土地流转与市场发育存在的制度障碍主要在

于：政府不当行为造成的农村集体土地所有权的不安全性、集体土地分配制度欠合理所产生的农户土地使用权的不安全性、农村地区社会保障体制的缺乏而带来的农用地产权的固化以及农用地合同有效执行机制、土地市场信息组织的缺乏等方面的问题。据此，我国农村土地流转与市场发育制度建设需要从以下几个方面着手，即：明晰农村土地流转的权利内容；完善农村土地流转制度的建设；建立农村土地流转的中介市场；强化基层各级政府对农村土地流转的科学管理；规范土地流转程序；健全农村土地流转的经济补偿机制；科学制订用地规划；以循环经济理念实现流转土地的高效利用；培养农民企业家等。

随着我国城市化进程的加快，城郊结合部土地利用变化十分迅速，同时土地市场也出现迅速发展的势头，尤其是以自发性为主的农村非农用地流转市场发育迅速。第六章在着重分析城郊结合部农村非农用地流转现状的基础上，结合理论分析，提出了推进我国农村非农用地流转市场制度改革的政策建议。

由于城郊结合部处于城市化发展的“前沿阵地”，这一特定区域的土地市场既不同于纯粹的农村土地市场，也不同于纯粹的城市或城镇土地市场，而政府的强制性权利在这一区域起着至关重要的作用。当然，基础设施建设所带来的土地征用也十分普遍。而当前人们已经普遍认识到现行土地征用制度中存在的滥用土地征用权、农民的土地权益得不到合理补偿等一些问题，这在一定程度上也是农业用地不当减少的重要原因，也在很大程度上（尤其是在城郊地区）妨碍了农村土地流转尤其是农村非农建设用地流转制度的建立。因此，第七章着重阐述如何通过土地征用制度创新，营造农村土地市场发育的环境。通过对历史档案的分析研究发现，清末及民国时期的土地征收制度呈现用地方式的多元化、土地征用市场化、土地补偿公平化、政府管制行为强制化、产权登记制度完善化的特征，这为我国当前开展土地征用制度改革提供了诸多有益的启示。当前我国可以借鉴土地金融机制来完善现行征地制度，如通过土地权益证券化，为城市建设节约征地成本，为企业发展提供土地供应保障，为农户提供长期的收益保证。为此，研究成果还设计了土地

证券化的若干方案，并对有关案例进行分析。我国农村土地具有社会保障的功能，农民失去土地后，如何为农民提供必要的社会保障呢？为此，有必要在实施土地征用的过程中，加强社会保障制度的建设研究成果分析了这一制度实施中存在的问题，并提出了推进改革的政策建议，供决策参考。

在本研究进行的过程中，《中华人民共和国农村土地承包法》（以下简称《农村土地承包法》）已经颁布，并已于 2003 年 3 月 1 日实施，这将为我国农村土地流转提供更为有效的制度保障。该法实施中，也将产生新的问题有待研究。因此，我国农村土地流转问题的研究并不能一蹴而就，有必要在较长一段时期内进行跟踪分析和研究。而且，农村土地流转问题也将与农村农产品市场运行、农村金融市场的建设乃至农村妇女地位的变化、农村贫困问题等存在更多的关联，当然，这也将激励我们今后在这方面做更多、更深入的研究。

该项研究成果得到了国家自然科学基金（40101007）、教育部文科基地重大项目（2000ZDM790002C）（浙江大学农业现代化与农村发展中心主持的“东南沿海地区农业现代化模式与实现途径”子课题）、国土资源部“征地制度改革研究”、“农村非农建设用地流转制度建设”等项目的联合资助。

参加该项研究的有：南京大学黄贤金、杨洁、陈涛、周青，南京农业大学方鹏、张笑寒、郭春华、宗仁、陈志刚、郭善民、刘方启、梁亚荣，国土资源部中国土地勘测规划院总工程师周建春、副总工程师张晓玲，扬州大学钱忠好，苏州大学尚贵华，江苏省国土资源厅王志宏，江苏省农林厅蒋金泉，江苏农业银行曹全胜，南京市国土资源局胡承泉，南京市人大常委会农业委员会毛新平，江苏省扬州市宝应县农村工作部王其龙，江苏省苏州市常熟市农村工作部薛静芬，江苏省泰州市农业委员会智俊忠，江苏省张家港市杨舍镇政府郁池。南京农业大学土地管理学院 97 级、98 级实习生徐萍、范黎等同学参与了课题问卷调查工作。

各章节主要执笔人分别为：第一章：黄贤金；第二章：黄贤金；第三章：方鹏、黄贤金；第四章：第一、二、四节：方鹏、黄

贤金、陈志刚；第三节：宗仁、胡承泉、黄贤金；第五章：黄贤金、方鹏、智俊忠、郭善民；第六章：周建春；第七章：第一节：黄贤金、郭春华、张晓玲；第二节：黄贤金、王志宏、曹全胜、张晓玲；第三节：黄贤金、郁池、杨洁、陈涛、张晓玲；第四节：刘方启、梁亚荣。

同时，本项研究过程中还得到了江苏省国土资源厅王明祥副厅长、南京大学彭补拙教授、南京农业大学曲福田教授、周曙东教授、中国第二历史档案馆曹必宏先生等的帮助与指导，在此一并致以衷心感谢。

目 录

第一章 我国农村土地市场的形成与发展	(1)
第一节 1978 年前的农业体制与农村土地市场	(2)
第二节 1978 年后农村土地市场及其驱动机制分析	(4)
第二章 农村土地流转的市场结构、主要形式与运行特征	
——以我国沿海地区为例	(14)
第一节 农村土地流转的市场结构	(15)
第二节 农村土地流转形式比较	(21)
第三节 农村土地流转的主要特征	(30)
第三章 基于农户行为的农用地流转实证研究 (I): 研究	
过程及区域概述	(35)
第一节 调查内容及研究方法	(36)
第二节 样本村基本情况及农用地内部流转现状分析 ..	(37)
第三节 农户土地流转行为分析	(41)
第四章 基于农户行为的农用地流转实证研究 (II): 模型	
构建与运行	(49)
第一节 农用地流转的农户决策模型的构建及运行	(49)
第二节 农用地流转过程中农业土地利用变化的驱动力	
模型计算与评价	(64)
第三节 “四荒”拍卖的土地购买者行为分析	
——以南京市为例	(72)
第四节 区域农村土地流转市场形成机理分析	(77)
第五章 农村土地流转与市场发育的制度障碍及政策建议 ..	(81)
第一节 农村土地流转与市场发育的制度障碍	(81)
第二节 农村土地流转与市场发育的制度建设	(87)

第六章 农村集体非农建设用地流转现状分析及其管理政策研究

——以沿海地区城乡结合部为例 (93)

第一节 城乡结合部集体非农建设用地流转及管理现状
调查与分析 (93)

第二节 农村集体非农建设用地流转中存在的主要
问题 (103)

第三节 农村集体非农建设用地流转理论分析 (113)

第四节 农村集体非农建设用地流转制度改革及政策
..... (123)

第七章 创新土地征用制度，营造农村土地市场发育环境

..... (130)

第一节 我国清末及民国时期的土地征收制度及其
启示 (130)

第二节 土地权益证券化与征地制度改革 (144)

第三节 征地制度改革中社会保障制度建设研究 (155)

第四节 《中华人民共和国农村土地承包法》对土地征用
补偿的影响 (165)

第一章 我国农村土地市场的形成与发展

农村土地市场的发展通常被认为是农业增长的一个重要条件。Binswanger 等指出,持续存在的土地、劳力、信用以及商品市场的扭曲是资源利用率下降和经济发展迟缓的主要原因。土地所有权和使用权的转移会使资源配置更有效,并刺激对土地资源开发利用的深度投资(如进行水土保持等生态环境建设),减少农户的风险规避行为。土地资源获取的限制往往会降低农户的收益率,因而也会降低农业劳动力的保留价格。土地市场失败也会限制农民的供给反应,并对农民造成刺激,使得农民在商品化产品上的合约更不具效率。^①土地市场的建立也受其他要素和商品市场变化的影响。Carter 和 Mesbah 认为,农村非农劳动力市场的产生使得农业人力资本要素处于边际生产状态的农民放弃土地。此外,当金融市场承认土地的担保功能时,可生育家庭的农民将变得重要(因为他们的后代将使得其农业经营得以延续)。^②Feder 坚持认为产权清晰的土地资源对提高农业投资和农场生产力的重要性。安全的土地租赁将可能增加土地开发和基本建设投资,从而提高农场集约经营程度。^③明确地权还会降低交易成本,从而通过将生产要素配置给更有效率的农

① Binswanger H P, K Deininger & F Feder. Power, Distortions, Revolt and Reform in Agricultural Land Relations. In: J. Behrman & T.N. Srinivasan, Eds, Handbook of Development Economics, Vol. IIIB. Amsterdam, Elsevier, 1994. 2661 ~ 2772

② Carter M R & D Mesbah. Can Land Market Reform Mitigate the Exclusionary Aspects of Rapid Agro - export Growth? World Development, Vol. 21, No. 7, 1993. 1085 ~ 1100

③ Feder G, T Onchan & Y Chalamwong. Land Policies and Farm Productivity in Thailand. Baltimore and London, The Johns Hopkins University Press. 1988

户，最终提高农业生产力。^①我国尤其是我国沿海经济发达地区，正处于工业化、城市化快速发展时期，在这一时期，土地要素在空间以及产业布局方面，都在发生相应的转移，由此将在一定程度上影响我国农业生产的发展。

区域农村土地市场是依赖于特定的社会经济制度背景的，这里在主要介绍 1949 年以来我国农村土地市场的形成与发展以及其依存的社会经济背景的基础上，着重分析我国尤其是沿海地区农村土地市场发展的驱动机制。

第一节 1978 年前的农业体制 与农村土地市场

独立的家庭农场，尽管小且分散，但几千年以来，一直是中国农村的传统耕作模式。在被社会主义革命唤醒之前，中国农村近半数的耕作土地为地主所有，这些人将土地租赁给农户，并收受作物价值的 50% 作为租金。1950 年 6 月 28 日由我国中央政府颁布的《中华人民共和国土地改革法》规定，耕地要根据居地距离及土地肥力分配给每个人。这样，农民便拥有了耕作土地的所有权。但社会经济的发展导致农民间贫富差距的扩大，富有的农民需要更多的土地去扩大农作物生产，而贫穷的农民则不得不卖掉部分土地以维持生计。例如，在山西省兴县，1949 年，土地资源还没有分配给农民时，土地市场交易率只有 4%，实行土地资源农民占有后的 1950~1952 年，土地买卖增加，这主要是因为虽然每一个农民家庭都有土地，但是并不是每一个家庭都有农业生产的经验，或者有农业生产的经验，但是却缺乏农业生产资料，因而也无法开展农业生产活动，因此，土地买卖十分频繁，农户年耕作土地出售率在 30% 至 50% 之间。由于分得土地的多数农民想独立进行农业生产活动，所以，1950 年的土地交易率相对较低，经过一年的耕作，

^① Feder G & D Feeney. The Theory of Land Tenure and Property Rights. World Bank Economic Review. Vol. 5, 1993. 135 ~ 153

没有农业生产能力或农业生产资料支持的农民，又开始出售土地。结果导致 1951 年的土地出售率高达 51.15%。通过土地市场的配置，使得农业土地资源在一定程度上各得其所。于是，1952 年土地出售率又开始降低，仅为 13.09%，分别比 1950 年、1951 年低 17.90% 和 38.06%。在这种情况下，将土地租给佃户也是很正常的。1953 年，在华北地区和江西省，有 12.5% 的农户出租了他们的土地，而有 18.7% 的农户租赁了土地，地租大约占土地年产量的 35% 至 45%，最高可达 60%。随着农用地市场的发展，劳力与资金市场也在迅速发展。根据有关研究对湖北、湖南、江西和广东等四省 16 个乡的调查，1953 年有 10% 的农户提供贷款，在山西，20% 的农户雇佣劳力。^①

为了建设社会主义新农村，并帮助那些没有足够农产品的贫穷的农户，从 1950 年起，根据自愿原则，由中央政府组建了互助组。每一个互助组包括 2 到 9 名农户不等。1954 年，58.3% 的农户加入了互助组，在大多数互助组，土地或其他生产资料仍为农户私人所有，但其生产行为是集体性的。在某些互助组，成员们将所得产品放在一起，这种方式称为小型集体经济组织，富有的小组从其他小组购买土地或其他生产资料以扩大再生产。

中央政府将这种单独的生产看作是孤立、倒退、保守与分权的经济体制，是没有效率的。为将这种小型、单独的经济体制转变为一种大型、合作性的经济体制，自 1953 年 12 月，要求农民加入初级农业合作社，由 10 到 30 个农户组成，所有的产品都被转变为股份，但大多数产品仍为农户个人所有，因此，称其为“半社会主义”。为鼓励农户耕作，政府规定土地使用费不得超过付给劳动力的报酬，这样，土地的价格被界定在年产值的 14% ~ 25% 之间，仅为影子地租的一半，在有些地区，根据地方政府规定，其他生产方式的产品（甚至家畜）都要被合作社收为公有。大多数初级社比单独的农户或生产组更有效率，这是因为他们有更为有效的管理和生产组织。

① 王琢，许浜．中国农村土地产权制度论．北京：经济管理出版社，1996.33

之后, 1956~1957年间初级社转变为农业生产高级社, 1958年建立了农村人民公社。直至1978年, 农村土地资源主要通过行政方式进行配置。到1978年, 农村集体土地95.9%属于生产小队, 3.0%属于生产大队, 而仅有1.1%属于人民公社。^①除这些土地以外, 有5%~15%的地分给农民作为自留地。显然, 属于人民公社、生产大队、生产小队的农村土地资源是通过行政方式进行配置的, 农村土地市场是被严格禁止的。即便对于农村土地征用, 由于要求农村集体要为社会主义现代化建设作贡献, 其补偿只有每公顷3000~6000元,^②少数农民可以成为城镇居民, 并在城市取得工作, 所以市场化程度很低。但是, 农民私下的自留地交换、宅基地买卖和交换仍然在一定的范围内存在。

第二节 1978年后农村土地市场 及其驱动机制分析

经济的快速增长和对市场供给商品需求的不断上升促进了农业政策的实质性改革, 随着家庭承包责任制的实施, 耕地利用的分散化被认为是进一步提高效率的一种束缚。在其他方面, 农业劳动生产率的提高和非农业劳动雇佣的强劲增长, 确保了土地市场的进一步发育。^③

一、农村土地市场的形成背景

贫穷促进了中国的农村经济体制改革。1979年春天, 迫于生存的压力, 安徽省凤阳县小岗村率先进行了农村家庭联产承包责任制改革。1981年, 家庭联产承包责任制被正式承认并在全国范围内推广, 到1983年底, 中国大陆几乎所有的农户都采用了家庭联

① 郭书田. 中国农村市场制度. 中国农村经济, 1993 (1)

② 黄贤金, 陈龙乾, 王洪卫等. 土地政策学. 徐州: 中国矿业大学出版社, 1998. 127~128

③ 黄贤金, 尼克·哈瑞柯, 鲁尔特·卢本, 曲福田. 中国农村土地市场运行机制分析. 江海学刊, 2001 (2). 9~15

产承包责任制。家庭联产承包责任制将土地承包给农户经营 15 年，在履行协议即交足契约中暗示的租金后，农民可以卖掉剩余产品或留作家用。1993 ~ 1998 年间，中国政府又将土地契约延长至 30 年。

农业改革的成功也极大地促进了中国政府在城市和农村实行更市场化的改革。因此，公正地说，农村改革是中国大陆市场化改革的原动力，中央调控和政府计划被逐步取消，市场机制被引入中国各经济部门的生产、交换与分配过程。曾由政府控制的价格、由计划调配的商品配额、国有企业的产品分配和政府财政投资的重点都被大大减弱。自 1992 年确立社会主义市场经济体制以来，中国已开始逐步全面实施生产要素的市场化，尤其是从 2001 年 11 月中国已经成为 WTO 成员，这将对农村土地市场的完善和发展产生巨大的推动作用。因此，市场经济的环境，为农村土地市场的发育创造了有益的社会经济环境条件。

二、农村土地细碎化与农村土地市场

在实施农村家庭联产承包责任制时，农村土地资源通常按家庭大小、土地肥力、居地远近分配给农户。由于人地比率较高，这种土地分配方式往往导致地块分散。1984 年的数据显示，71% 的土地是根据家庭大小而定的，8% 的土地按家庭中劳动力数来定，每个家庭分有同等土地的相同部分。平均每户有 0.56 公顷土地，并被分割为 9.7 块，每块平均 0.06 公顷。^①20 世纪 80 年代初期，在中国最富有的城镇无锡市，农户平均分得土地 0.21 公顷，并分成 9.6 片。^②农户通常会耕作几片转租的土地，例如，在江苏金坛市，一个种田大户耕作 9.87 公顷的土地，共有 140 ~ 150 片，另一个种田农户耕作大约 100 片、5.45 公顷的土地，这是在 1997 年从 8 ~ 9 个村组中流转得到的。^③2001 年，在浙江省进行的一次农户调查结果

① Qu F, N Heerink & W Wang. Land Administration Reform: Its Impact on Land Allocation and Economic Development. Land Use Policy. Vol. 12, No. 3, 1995. 193 ~ 203

② 谭立军. 苏南地区种植业适度规模经营及其相应种植制度研究. 南京农业大学博士论文. 1996, 6

③ 黄贤金. 论农用地产权安全与农业持续发展. 不动产纵横, 1998 (3)

也表明, 945 户有效样本的耕地面积共计 239.05 公顷, 分散为 4182 块, 每块地的面积为 0.057 公顷。^① 这种土地分配制会导致大量土地的荒置, 根据对江苏省金坛市的调查, 新增加的田埂与排水渠就占用了 5% 的耕地, 若据此来测算全国情况, 就意味着 1978 ~ 1983 年由于实施这种土地分配方式, 全国 1.33 亿公顷耕地中, 有 665 万公顷被占用。

根据金陵大学卜凯教授的研究, 20 世纪 30 年代土地细碎化现象十分严重, 将 0.34 公顷的土地平均分为 5.6 片,^② 这意味着中国农业在 20 世纪 30 年代最重要的特征—土地细碎化, 在经历了 20 世纪 80 年代的改革后反而更为严重。一些地区经过第二轮农村土地承包制度改革后, 土地细碎化程度有一定改善, 但是, 大部分地区农村土地细碎化程度仍然没有多大的改观。有关研究表明, 土地细碎化分配提高了使用农业机械的物质费用, 降低了粮食生产的劳动生产率、土地生产率和成本产值效率。从表 1-1 可以看出, 根据有关研究的农户调查资料分析, 随着每个农户拥有地块数的增加, 其土地利用的边际效益在递减, 而且递减比率在不断增加。例如, 地块数从 1 块增加到 2 块, 单位面积净产值减少了 142 元/公顷; 从 2 块增加到 3 块, 单位面积净产值减少数增加到 533 元/公顷; 从 3 块增加到 4 块, 单位面积净产值减少数增加到 104 元/公顷。这一问题早已为土地经营者所认识, 一项在山东省莱西市的农户调查表明, 80% 以上的农户认为土地细碎化给农业生产带来不便, 70% 以上的农户希望拥有一整块土地, 50% 的农户支持实行土地归整政策^③。因此, 虽然农村家庭承包责任制刺激了每片农用地的利用, 但耕地的分块也降低了农业生产效率, 于是扩大农用地经营规模的需求一定程度上促成了农村土地市场的产生。

① 刘红梅, 王克强. 浙江省农村土地市场实证研究. 中国农村经济, 2001(2). 37

② Buck J L. Land Utilisation in China. London, Oxford University Press. 1937. 181

③ 王秀清, 苏旭霞. 农用地细碎化对农业生产的影响. 农业技术经济, 2002(2). 2 ~ 7