# 农村土地流转主体的成本 - 收益分析

石冬梅[1], 王 健[2], 许月明[1], 胡 建[1]
(1.河北农业大学商学院,河北 保定 071001;2.河北农业大学经济贸易学院,河北 保定 071001)

**摘 要**:随着我国城市化、工业化进程的加快,大量的农村劳动力持续向第二、第三产业转移,农村土地流转现象逐年增加,但是由于土地流转市场不健全,土地流转缺乏市场信息和中介服务,致使土地流转信息不对称,流转带有明显的自发性、盲目性与随意性,侵权行为时有发生,农户的土地流转收益不能保障,成为农村不稳定现象的主要因素之一。对农村土地流转主体的利益进行分析,在此基础上针对目前农村土地流转中存在的问题,从加强土地流转中介组织建设、加快信息平台建设、建立土地财富银行加强信贷支持等方面提出对策建议。

**关键词**:农地流转; 流转主体; 流转收益
**中图分类号**:F301.1 **文献标识码**:A **文章编号**:1004-874X(2013)03-0211-03

# Analysis on rural land circulation subject interests

SHI Dong-mei[1], WANG Jian[2], XU Yue-ming[1], HU Jian[1]
(1.School of Business, Agricultural University of Hebei, Baoding 071001, China;
2.College of Administration, Agricultural University of Hebei, Baoding 071001, China)

**Abstract**: With the acceleration of China's urbanization and industrialization process, a large number of rural labor force continued transfer to urban, rural land circulation is widespread and increasing year by year. However, the rural land transfer market is not sound, there is lack of circulation information and intermediary services, and land circulation information is asymmetry. The land transfer appeared spontaneity, blindness and randomness, infringement behave have occurred and become one of the main problem of the rural instability. The article analyzed the main transfer's interests and direct at problems of rural land circulation, puts forward countermeasures scheme from strengthen land circulation intermediary organizations, and speeding up the construction of information platform, establishes the land bank credit support to strengthening wealth and so on.

**Key words**: transfer of agricultural land; main of agricultural land circulation; transfer income

农地既是农业生产的基本要素，也是农民生存的基本保障,但由于农地的比较收益过低,农业生产的收益难以满足农民日益增长的物质文化需求，大量的农业劳动力转移到城镇从事非农产业，农村土地流转现象日益增多,截至 2011 年上半年,全国土地承包经营权流转总面积达 1 380 亿 $m^2$,占承包耕地总面积的 16.2%。大规模的农地流转有利于土地实现规模经营，但也在流转主体间产生了诸多纠纷和矛盾,对农村和谐、粮食安全等产生了影响[1]。因此,有效合理流转农地就成了一个需要迫切研究的新“三农”问题。

## 1 农村土地流转的内涵及现状

### 1.1 农村土地流转的内涵

我国的农村土地流转是建立在农地家庭承包经营制度基础上的。完整的农地产权应该包括农地的所有权、使用权、收益权、处置权以及由这些权利细分和组合的权利束,而我国的农村土地承包经营权是指土地使用权,即在一定年限内使用、收益和有限处分的权利[2]。我国 2005 年 3 月 1 日起实行的《农村土地承包经营权流转管理办法》规定,流转土地要坚持农户自愿的原则,采用的流转方式为土地互换、出租、入股、转包、合作等,并经过乡级土地管理部门备案,签订流转合同[3]。本文所研究的农村土地流转是指农村家庭承包的土地通过合法的形式,将土地的经营权转让给其他农户或经济组织的行为。

### 1.2 农村土地流转的现状

美国农村发展研究所(Rural Development Institute)2008 年夏季的调查数据显示，由于农民外出打工 42%的家庭农业劳动力不足,59% 的农户由于农业的收入过低而选择了流转土地(其中认为“农业成本过高或亏损”的占 25%,对农业不感兴趣的占 15%,认为“转让条件很有吸引力”的占 9%),9%的农户到城市居住,不能耕种土地[4]。农业比较效益低造成了农村劳动力大规模的向非农产业转移成为农村土地流转的原因。据国家统计局 2012 年的统计数据显示,2011 年,农民人均纯收入为 6 977 元,不足城镇居民的 1/3,务农无利可图,使大批农民向城市迁徙,截至 2011 年末,农村劳动力转移数量达到 2.10 亿,是 1996 年农业劳动力转移数量的 2.15 倍。土地细碎化也是我国农村土地流转的重要原因。我国农户平均承包土地 5 000.25 $m^2$,分为 5.7 块,农地的收益由此受到制约,不能满足日益增长的物质需要。

随着土地流转政策的落实，农村发展研究所发现,土

收稿日期:2012-11-26
基金项目:国家社会科学基金(12BJY089);教育部人文社会科学项目(12YJAZH138);河北省社科联项目( 201203289 );河北省人力资源和社会保障厅项目(JRS-2012-1063)
作者简介:石冬梅(1974-),女,在读博士生,E-mail:shidongmeide@126.com
通讯作者:许月明(1956-),女,博士,教授,E-mail:xymbd@126.com

地流转的时间也在延长，一份由朱可亮和杰弗·瑞丁格（Jeffrey M·Riedinger）执笔的报告显示，2008年已有超过15%的土地转让合同期限在3年以上，比2001年时的6%明显上扬（图1）。

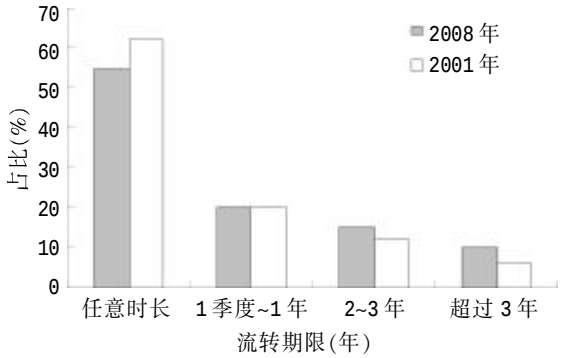



图1　土地流转转让时长

由于农村生产力水平的不断提高和劳动力转移速度的加快，土地流转规模也不断扩大[5]。根据农业部农村经营管理统计资料，自2002年《农村土地承包法》颁布实施以来，我国农村土地承包经营的耕地数量逐年增加，年均增长1%左右。到2011年，我国家庭承包耕地8 514亿$m^2$，比2002年增加了433亿$m^2$，增长率达到5%（图2）。

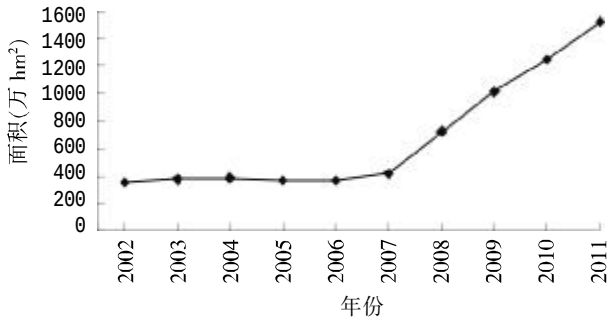



图2　2002—2011年我国家庭承包耕地的流转面积

从农业部的统计数据来看，土地流转主要有同村内转包、对外转让、土地互换、出租、以土地承包经营权作价入股等5种模式，此外，一些地方还有分季流转、土地托管等细分模式[6]。其中转包仍然是我国土地流转的主要方式，2011年土地转包的面积占总流转面积的53%，出租的面积占总流转面积的29%（图3）。土地的集中造就了众多种粮大户、规模农场，也吸引了更多工商资本下乡种地，农地的经营主体日益多元化。

从2011年与2010年的情况来看，2011年农村耕地承包经营的面积数量、农户数量和颁发的承包经营权证的数量均有所增加，到2011年共颁发承包经营权证2.08亿份，家庭承包经营农户达2.29亿户，共签订土地承包合同2.22亿份，分别比2010年增长25%、14%、28%和38%。同时，分配的承包经营耕地面积也进一步增加，增加比例达25%，可见在加强土地利用利用政策的作用下，各级政府部门加大了对农村土地使用权利的保护。

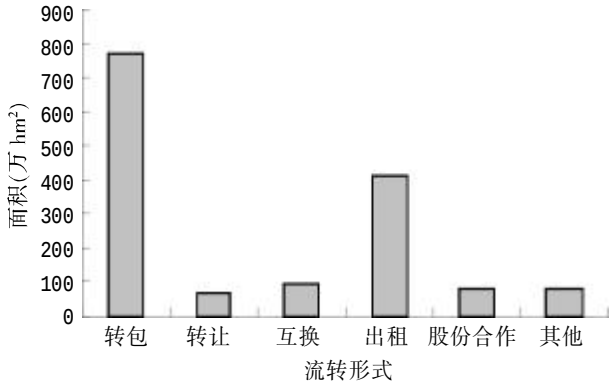



图3　2011年我国农村土地流转的形式

## 2　土地流转主体的利益分析

冯玲玲[7]的研究显示，农地是否合理、规范地流转主要取决于流转的价格和收益，因此，对农地流转主体的成本收益分析是研究农地流转的前提条件，只有了解农地流转的收益分配，才能更好地促进农村土地的合理规范流转，减少流转过程中和流转后的农地经营风险和社会风险。

### 2.1　农村土地流出方的成本、收益分析

农村土地承包经营权流转的土地流出方指具有土地承包经营权的农户（即土地发包方）。对土地供给方来说，其土地转出的总收益（$Y_1$）包括农地预期租金收益（$Y_Z$）和劳动力转移的预期年收益（$Y_L$）。设贴现率为r，转出的土地使用权年限为i=1…，n，则土地的转出收益（$Y_1$）为：

$$Y_1=\sum_{i=1}^{n}\frac{Y_Z+Y_L}{(1+r)^i}+C_{P1}$$

土地流出方的流转的成本主要包括为寻找土地转入方并与之进行谈判而产生的交易费用（$C_0$）和转出方土地转出前的经营收益（$Y_{P1}$），则转出成本$C_1$为：

$$C_1=C_0+\sum_{i=1}^{n}\frac{Y_{P_1}}{(1+r)^i}$$

通过农地流转，土地流出方的净收益$R_1$为：

$$R_1=Y_1-C_1=\sum_{i=1}^{n}\frac{Y_Z+Y_L}{(1+r)^i}+C_{P_1}-\left[C_0+\sum_{i=1}^{n}\frac{Y_{P_1}}{(1+r)^i}\right]$$

### 2.2　农村土地流入方的成本、收益分析

农地流入方的收益为从事农业规模经营的直接收益，其价值量的大小由农产品的产量和价格决定。农产品的价格为v，由市场价格决定，产量由柯布-道格拉斯（C-D）生产函数f（L、N、K、T）决定，L、N、K、T分别表示农地经营的土地、劳动力、资本、技术投入量，则土地流转后的经营收益$Y_2$为：

$$Y_2=\sum_{i=1}^{n}\frac{v\times f(L,N,K,T)}{(1+r)^i}$$

流入方的成本主要包括以下4个部分：一是农地经营过程中所花费的生产性成本，如人工、农药化肥费用C（N、K、T）；二是支付给普通农户的土地租赁成本$Y_Z$（即农地流转租金）；三是流入农地进行农业生产所需承担的自然生产和市场经营风险成本$A_d$；四是获得农地所花费的交易成本$C_j$（包括支付给转出方的补偿成本$C_{P_1}$和谈判等花费

的成本)。则转入的成本 $C_2$ 为:

$$C_2=\sum_{i=1}^{n}\left(\frac{C(N,K,L)+Y_Z}{(1+r)^i}\right)+A_d+C_j$$

通过农地流转,农地需求方的净收益 $R_2$ 为:

$$R_2=Y_2-C_2=\sum_{i=1}^{n}\left(\frac{v\times f(L,N,K,T)-C(N,K,L)-Y_Z}{(1+r)^i}\right)-A_d-C_j$$

### 2.3 中介组织的成本、收益分析

农地流转中介服务组织对于农地供给和需求双方起着媒介和桥梁的作用,可以大大降低交易成本和防范交易风险[5]。中介平台的收益来自买方和卖方两个市场,其双边市场模型如图 4 所示。

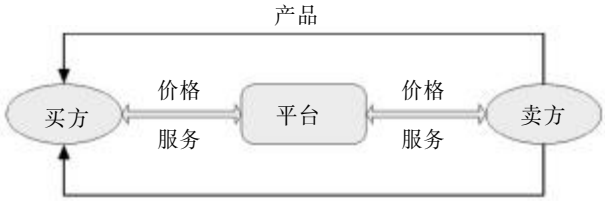



**图 4 中介信息平台的双边市场模型**

中介组织是促进农地流转的第三方,其收益主要是收取土地转出方的中介费用 $Z_1$ 和土地流入方的中介费用 $Z_2$,其成本为 $C_3$,主要包括企业人员的工资、办公费用、土地的鉴定费用等企业运营成本,其收益 $R_3(Q)=Z_1(Q)+Z_2(Q)-C_3$。

### 2.4 政府部门的成本、收益分析

政府部门的利益包括社会效益和经济效益两部分:社会效益主要是农村经济的繁荣、剩余劳动力的就业指数提高、环境改善、生态保持良好等;经济效益包括土地流转的收益 $Y_4$ 和经济发展后税收 $r_i$ 的提高,成本主要指政府部门监管和组织土地流转的成本 $C_4$,则政府部门的收益 $R_4=Y_4+r_i-C_4$。

## 3 政策建议

根据农地流转主体的利益分析可知,农地流转是否合理、规范,主要取决于农地流转后各个参与主体的利益博弈,当博弈参与人满足各自的博弈均衡时,农地流转才能形成[8]。首先,在我国农村,农地流转尚不能形成市场,流转信息不对称,因此必须加强促进农地流转的中介组织建设,建立农地流转的信息平台,方便农地流转的双方查阅流转信息,减少信息不对称的状况,降低交易费用,提高土地流转的效益。其次,应该大力发展土地银行。我国的农村家庭承包地块细碎、零散,平均每户有 7~8 块土地,流转 3.334 $hm^2$ 的土地就需要跟几十户谈判,消耗了大量的人力和物力[9-10]。对土地的转出方来说,要想将自己的土地全部转出也非常不容易。土地银行的建立有助于将分散的土地集中起来,采取零存整取的办法,实现土地的规模经营。第三,目前制度条件下的我国农村,融资难是制约农村经济发展的瓶颈。赋予农户土地承包权完整的物权性质,为农地金融制度奠定产权基础。放宽农村土地承包经营权抵押的客体范围,逐步将家庭土地承包经营权、宅基地使用权等纳入抵押设定,从法律上创新土地抵押权制度,实现土地财产权益,发展农村金融,活跃农村土地市场。

**参考文献:**

[1] 许月明.土地家庭承包经营制度绩效与创新研究[M].北京:中国农业出版社,2007:12-56.
[2] 王健.农业生产经营生产管理的理论与方法[M].深圳:中国教育文化出版社,2005:5-41.
[3] 郜亮亮,黄季焜.不同类型流转农地与农户投资的关系分析[J].中国农村经济,2011(4):9-17.
[4] 石冬梅,河北省城郊失地农民分异化实证研究[D].保定:河北农业大学,2009.
[5] D·盖尔·约翰逊著.经济发展中的农业、农村、农民问题[M].林毅夫,赵耀辉译.北京:商务印书馆,2005:24-47.
[6] 李霄.农村土地使用权流转的博弈分析[J].农业经济问题,2003(12):2-7.
[7] 冯玲玲.农地流转中二维主体的博弈研究——以重庆市璧山县为例[J].农村经济,2008(11):18-21.
[8] 汤琦瑾.农地流转中多维主体权益实现的博弈及效果分析[J].生产力研究,2006(3):44-47.
[9] 曲福田.土地价格及分配关系与农地非农化经济机制研究[J].中国农村经济,2001(12):54-60.
[10] 周飞.我国农地流转的现状、问题及对策研究[J].经济师,2006(5):11-12.