

# 农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响研究

——以江苏省苏州市为例

郭贯成 薛婷

(南京农业大学公共管理学院, 江苏 南京 210095)

摘要: 随着我国的城市化、工业化的迅速推进和农村小城镇建设的快速发展, 建设用地日趋紧张, 国有土地已满足不了这一客观需要, 于是农村集体建设用地交易活动在土地市场中越发活跃。农村集体建设用地流转在一定程度上能盘活集体土地, 缩小经济增长中的土地需求缺口、缓减城市建设用地供需矛盾、满足工业化推进和城市化发展的用地需求, 对于严守 18 亿亩耕地红线有着极为重要的现实意义。但是, 目前交易费用过高制约了我国农村土地流转市场的发展。本文对农村集体建设用地流转交易属性和交易费用组成进行理论分析。同时, 以江苏省苏州市为例, 通过具体实例调查与分析, 研究农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响, 并在此基础上提出了相关建议。

关键字: 集体建设用地; 流转; 交易属性; 交易费用

近年来, 随着农村城市化和工业化的迅速推进, 农村集体建设用地的资产性质日益凸显。党的十七届三中全会就明确要求建立城乡统一的土地市场, 并且构建农村土地政策改革方针允许集体建设用地进行流转。农村集体建设用地流转, 可以盘活集体土地, 缩小经济增长中的土地需求缺口、缓减城市建设用地供需矛盾、满足工业化推进和城市化发展的用地需求, 在“严守 18 亿亩耕地红线”这一政策上也具有极为重要的现实意义。然而, 集体建设用地流转过程中存在着自发无序流转、成本过高、效率低下、收益分配缺乏规范、法律体系不完善等诸多问题。其中, 交易费用过高极为突出。制约着集体建设用地流转的发展。切实降低交易费用, 对于集体建设用地流转的健康发展, 实现土地集约利用和规模经营具有至关重要的作用。本文对集体建设用地流转交易属性和交易费用进行理论分析, 通过对苏州市进行实地调查, 研究农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响, 并在此基础上提出了相关建议。

## 一、农村建设用地流转交易属性分析

### (一) 交易属性的组成

#### 1. 资产专用性

本杰明·克莱因、阿尔曼·阿尔钦和罗伯特·克劳福德三人最早提出了“资产专用性”这一术语。专用性资产具体是指用于特定用途后即被锁定而难以转为他用性质的资产, 如果改作他用价值就会降低, 甚至可能变为毫无价值的资产, 即具备资产专用性特征、具有特殊用途的资产。在不同的行业中有不一样的要素结构、要素品质和特征。由此在不一样

的行业间资产要素的再分配必然因为涉及一定的费用而产生一定的成本。具体而言，倘若一个行业的要素资产专用性越高，那么要实现原来旧资产的转变成本也就越高，则行业壁垒及垄断性也就相应变高<sup>[1]</sup>。相反地，倘若一个行业的同质性越强，那改变其经营领域的成本也就越低。对于农村集体建设用地流转交易来说，其资产专用性主要由以下几个方面构成：①地理位置的专用性。由于农村集体建设用地具有稀缺性和独一无二的地理位置，在研究中用流转后的价值对地理位置的依赖程度的大小来表示地理位置的专业性。②人力资本的专用性。在农村集体建设用地流转交易过程中，需要培养及雇佣专业人才（如土地测绘人员、土地估价师等），而这些特定的人力资源在社会的其他方面用处并不大，那这部分人力资源的投入可能造成农村集体建设用地流转的人力资本专用性增强。在研究时，用这些人力资源的收入水平来衡量该人力资本专用性的大小。③实物资产的专用性。农村集体建设用地流转过程中需要用地某些特殊的设备、基础条件，比如价格体系的研发、土地测量的仪器等，在某种意义上，这些实物资产的投入程度就代表着实物资产专用性的大小。

## 2. 不确定性

任何交易都具有不确定性。在市场经济活动中，如何减少交易双方面临的不确定性，是一个极为关键的问题<sup>[2]</sup>。交易不确定性是指与交易特性有关的各种内部和外部条件的不确定性质。在农村集体建设用地流转的交易过程中，交易双方一方面要面临来自环境或市场（包括制度环境、经济环境等）的不确定性，同时还要面临来自交易双方的行为的不确定性。由于农村集体建设用地的成本和收益受地理位置的环境变化、政府政策力度和方向等各种因素的影响较大，因此农村集体建设用地流转市场未来状况具有不确定性。交易行为的不确定是指由于在农村集体建设用地流转的交易过程中，交易双方策略性地隐瞒、掩盖或者曲解信息等带有机会主义的行为而引发的不确定性<sup>[3]</sup>。具体而言，前者主要是通过制度政策的稳定性和经济发展速度来衡量，后者主要通过交易合同的详尽程度不同来确定。在调查同一个地区时，我们通常认为该地区企业所面临的制度政策的稳定性和经济发展速度具有相似性，因此在这种情况下，我们用交易合同的详尽程度来衡量交易的不确定性。

## 3. 交易频率

交易频率是指同一类交易重复发生的次数，是影响交易的成本和收益的一个极为关键的因素。交易的规制结构的费用因为交易频率变大而得到补偿。具体到农村集体建设用地流转交易中，用某段时间内该地区农村集体建设用地流转发生的次数来衡量。交易的议价成本和管理成本因为交易频率的增加相应增加，使得政府或者农村集体为了节约交易成本而将该交易的经济过程内部化。

### （二）农村建设用地流转交易属性的实证分析

苏州高新区通安镇位于苏州高新技术产业开发区西部，京杭运河以南，南依阳山，西临太湖，东与浒墅关镇相邻，南与东渚镇接壤，面积 54 平方公里，人口 4.1 万人，设 25 个行政村。

笔者走访了江苏省苏州市通安镇的 18 个村庄，采集了 100 个农村集体建设用地流转交易样本。样本的交易属性具体信息如附表 1 所示。

## 二、农村建设用地流转交易费用分析

### （一）交易费用的内涵

在经济学研究领域中，交易费用向来是一个具有争议性的话题，即便它在实际中已经得到广泛应用，但是至今也未有一个权威公认的概念，并且在交易费用测度方面也相应地缺乏统一的理论框架<sup>[4]</sup>。一般而言，我们认为交易费用也叫作交易成本，指在完成交易时，交易双方在买卖前后所产生的与交易相关的各种费用，一般可分为广义和狭义两种交易费

用。广义交易费用是指在鲁滨逊世界里不存在的那些费用，即为了冲破一切阻碍，以达到交易目的所需要的各种有形和无形的成本<sup>[5]</sup>。而狭义交易费用主要是指市场交易费用，即为外生交易费用，包括：搜寻信息费用、谈判费用、缔约费用与监督费用和合约义务履行费用。

## （二）交易费用的组成

### 1. 信息搜寻成本

信息搜寻成本主要是指为了找到某件物品在市场中的最低价而支付的各种时间、精力、费用和风险的总和<sup>[6]</sup>。在农村集体建设用地流转交易过程中，信息的搜集成本主要由以下几个方面构成：首先，农户和其他相关经济主体为了获得有关的农村集体建设用地流转意向的信息而付出的成本；其次，农户和其他经济主体需要了解有关具有流转意向的农村集体建设用地的区位、自然条件、使用状况、地租、地价等方面的各方面详细信息，用于对这些建设用地进行成本和收益的比较；再次，参与集体建设用地流转的经济主体还需要掌握有关村集体和国家的政策情况，农村集体建设用地使用权市场的供需情况，潜在竞争者和交易对方可能会采取的各种行动的信息。目前我国农村集体建设用地流转市场还不发达，对于流转市场对相关信息的强烈需求还不能加以满足。同时，政府目前所能提供的建设用地流转信息渠道相对狭窄，所起的作用也十分有限。传统的信息传播方式信息量不足、覆盖面也十分有限。这些原因导致集体建设用地流转市场信息的不完全性，经济主体需要花费大量的时间和金钱来搜集相关的信息。同时过高的信息搜寻成本造成经济主体倾向于在村集体内部进行建设用地的流转，这对于农村集体建设用地资源的充分配置具有不利影响。

### 2. 谈判成本

谈判成本主要是指企业或者其他经济主体为了找寻交易对象和同交易对象谈判过程中在相关的交易条例的确定、合同的起草等各个方面投入的时间、人力、物力和财力。交易双方对是否进行建设用地流转、流转的价格、面积等做出决策，这也是农村集体建设用地流转过程中的利益和成本的分割进行如何分担达成一致的过程。然而，由于一方面我国农村集体建设用地流转市场还不够完善，集体建设用地流转市场的中介服务组织还不发达，信息沟通存在问题，特别是目前我国的农村集体建设用地流转交易的定价尚未形成统一的体系，交易双方需要通过大量的时间来确定相应的交易价格<sup>[3]</sup>，从而增加了谈判成本；另一方面，由于经济主体需要估量交易对手的机会主义行为而难以快速做出交易决策，也增加了决策费用。这些都导致了集体建设用地流转过程中的谈判成本过高，对于集体建设用地流转市场的发展具有不利影响。

### 3. 缔约成本

缔约成本是指在交易双方达成协议并进行交易时，通常需要签订相应的合约，并对合约进行商榷的过程所需要的成本。集体建设用地流转交易双方就流转达成共识，然后在进行交易时，采用口头约定或者是书面合同的方式订立契约。契约的内容通常包括：交易双方姓名、地块概况、流转方式、流转的价格、流转后用途、违约责任等。交易双方为了保证合同的合理、准确性，为了争取更多对自己有利的条件，会对契约的具体内容进行磋商，最后在双方满意的情况下，订立合同，由此产生了由时间成本和合同文本成本等组成的缔约成本。

### 4. 监督成本

监督费用是指在交易双方签订合约后，为了监督对方可能发生的因为投机主义而产生违背合约的行为而进行相互监督，由此产生的费用<sup>[7]</sup>。由于农户和其他经济主体信息获取的渠道极为有限，得到的信息自然也有限，因此在集体建设用地流转中农户和经济主体进行理性选择空间也有限。同时，合约的有限理性也为机会主义行为的发生带来的便利<sup>[3]</sup>。交易的一方在签订合同时可能因为自身利益而策略性地掩盖、隐瞒抑或是扭曲相关信息，尤其是当交易进行过程中某些条件变得可能对某一方不利时，该方就可能在违背法律条

约的情况下借口说条约条件已经改变而需要停止履行合约，由此给另一方带来损失。由此，交易双方在签订合同以后，需要来监督和检验合同的执行情况和质量，以此制止可能发生的违约情况，在这过程中需要耗费大量的时间、人力、物力和财力，并产生相关的监督费用<sup>[3]</sup>。目前，我国农村集体建设用地流转过程中常常存在着口头约定、简单书面协议等行为，这也为监督带来了一定的困难。

### （三）农村建设用地流转交易费用的实证分析

#### 1. 交易费用样本数据

笔者对江苏省苏州市通安镇采集的 100 个样本的交易费用进行了实地调查，调查结果如附表 2 所示。

#### 2. 交易费用及其组成分析

对照附表 2，从横向可以得到每个样本的交易费用及其组成部分；从纵向可以得到交易费用及每项组成部分的平均值。笔者对交易费用各项组成部分占总成本的百分比进行测算表明，监督成本所占比例最高，而缔约成本的比例最低（图 1）。

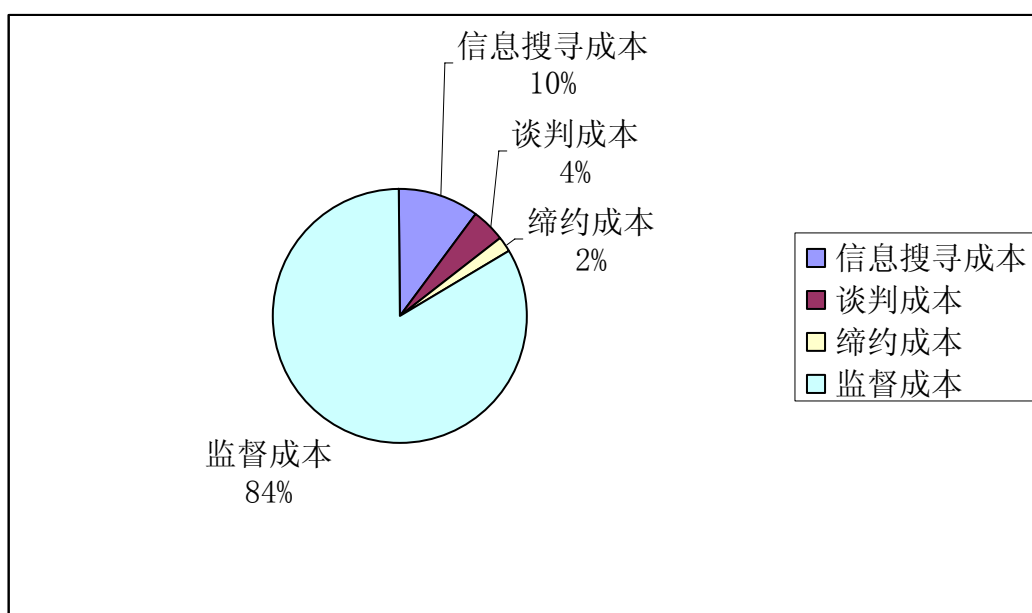


图1 交易费用各组成部分占总成本的百分比

由于调查的样本中没有明确的监督成本，所以本文的监督成本就采取违违约成本按违约金 20% 计算。对此，分两种情况来讨论：（1）流转双方存在违约情况。此时由图 1 可以看出，监督成本占比重最大，达到 84%，而缔约成本最少，只有 2%。此时对交易费用的影响从大到小依次为监督成本、信息搜集成本、谈判成本、缔约成本。由此可知，我们要规范集体建设用地流转制度，加强管理监督，减少不必要的监督费用，从而降低交易费用。

（2）流转双方不存在违约情况。此时我们只需要考虑事前成本，无需考虑事后的监督成本。由图 2 可知，在这种情况下谈判成本占 26%，信息搜寻成本占 62%，而缔约成本占 12%。此时对交易费用的影响从大到小依次为信息搜集成本、谈判成本、缔约成本。

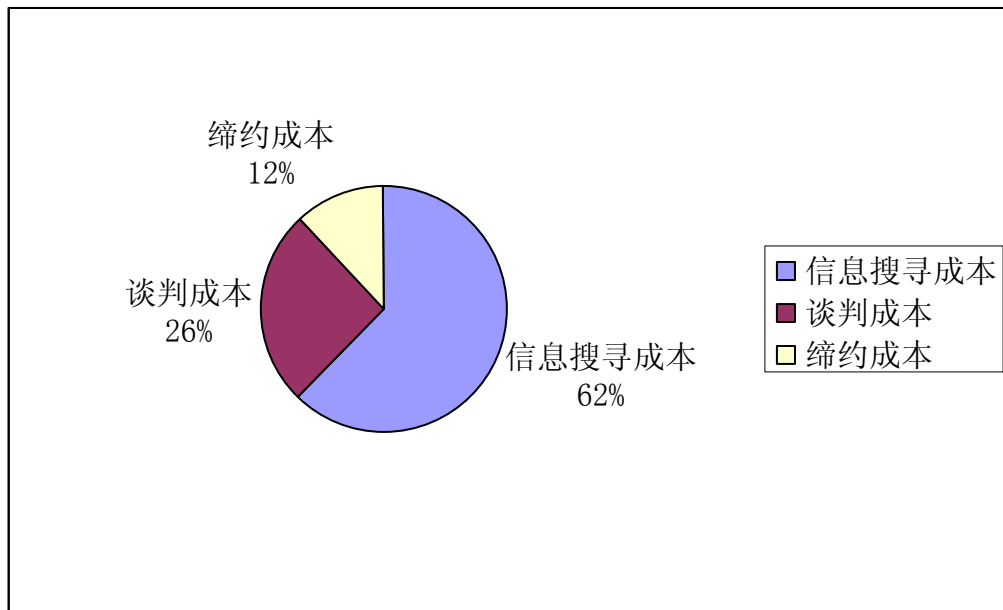


图2 事前成本的百分比分布

从图 1、图 2 中我们可以发现，无论是否交易双方是否存在违约现象，缔约成本对于交易费用的影响都是相对较小的。影响交易成本的都要是监督成本、信息搜集成本和谈判成本。在这三种主要影响因素中，监督成本是具有不确定性。一旦发生违约现象，监督成本成为交易费用的主要因素。倘若不发生违约现象，信息搜集成本和谈判成本成为影响交易费用的主要因素。在该实例中，信息搜集费用和谈判成本分别占 62% 和 26%。从表 2 中我们可以得到，时间成本在各项成本中占据主要地位。因此我们有必要通过措施来减少时间浪费。例如，我们可以建立中介服务组织，完善农村集体建设用地价格机制，减少讨价还价时间、信息搜集沟通时间，以此来提高资源配置效率，从而促进集体建设用地流转。

### 三、农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响研究

#### （一）交易属性对交易费用影响分析的计量模型

这里选择 OLS（最小二乘法）模型来计量估计交易属性对交易费用的影响，根据因变量与自变量之间的关系，构建以下模型：

$$Y = a + bX_1 + cX_2 + dX_3 + \varepsilon$$

其中，Y 为因变量，表示农村集体建设用地的流转交易费用；

X<sub>1</sub> 表示资产专用性，考虑到在各个交易样本中，农村集体建设用地流转过程中的实物资产专业性和人力资产专用性极为相似，没有明显区别，因此本文主要考虑地理位置专用性，并以样本距离县城的距离来衡量；

X<sub>2</sub> 表示不确定性，考虑到各个交易样本中，农村建设用地流转的制度政策和经济发展速度的稳定性没有差异，因此本文主要按照交易合同的详尽程度来衡量交易的不确定性，具体来说，采取了赋分的原则，“详尽”赋 4 分，“一般”赋 3 分，“小”赋 2 分，“口头约定”赋 1 分；

X<sub>3</sub> 表示交易频率，本文用该地区农村经营性建设用地的流转发生次数来衡量；

a 代表常数估计项，b、c、d 分别为 X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub>、X<sub>3</sub> 的系数；

ε 代表误差估计项。

#### （二）计量模型估计结果与分析

根据附表 1、附表 2 的数据，得到的 OLS 模型的计量估计结果如表 1 所示。模型估计基本上可以通过显著性检验，结果表明：在农村集体建设用地流转交易中，交易属性的三

个方面对交易费用都具有正面的影响；不确定性愈大，交易费用愈高；资产专用性愈高，交易费用愈大；交易频率愈大，交易成本也将增加。在这三个交易属性中，对交易费用的影响程度从小到大依次为：不确定性、资产专用性、交易频率<sup>[8]</sup>。由此可知，降低交易过程中的不确定性可以减少交易费用，也就是可以减少交易属性对农村集体建设用地流转的不利影响。

表1 OLS 模型估计结果

交易属性	系数	t 检验值	Sig
资产专用性	364.492*	3.334	0.001
不确定性	1425.632*	4.371	0.000
交易频率	219.439 <sup>†</sup>	1.734	0.086
样本量		100	
F 检验值		14.207	
Adjusted R <sup>2</sup>		0.286	

注：表中的\*表示 5% 的显著水平；<sup>†</sup>表示 10% 的显著水平。

## 四、农村建设用地流转的对策建议

### （一）完善农村土地的权利界定

当交易费用为正时，权利的界定不能所带来的资源配置的效率也不相同<sup>[9-10]</sup>。农村集体建设用地的产权关系的界定对于切实保障农民能够分享到工业化和城市化带来合法的权益<sup>[11]</sup>，制止基层政府因自身利益盲目卖地冲动，保护农村土地，实现集约利用具有主要的意义。由此，在农村集体建设用地的流转过程中，应该切实将集体建设用地产权完整地交付给集体和农民，并且建立相应的农村集体经济组织，真正做到让集体和农民成为农村土地产权的主体<sup>[11]</sup>。而农民集体经济组织的代表，既可以是村经济合作社，也可以是以村民小组或村之间组成的股份合作公司，真正地确保其法人地位，使其能依法行使农村集体建设用地的使用权，从而根据市场规律和市场需要，独立地进行集体土地经营等活动。完备的产权能在一定程度上消除外部性，促进集体土地流转市场的发展，其中集体建设用地经营权中处分权和收益权的明确尤为重要，这对于减少交易风险、商榷土地交易价格也是极为有益的<sup>[12]</sup>。

### （二）确定集体建设用地流转模式

目前，我国的农村集体建设用地流转模式大致可以分为两类：直接流转及间接流转。直接，是指农村集体建设用地直接通过出让、转让等方式上市交易，这也被称为实物流转。间接流转，目前而言，主要是指通过“地票”的形式来进行集体建设用地的流转，也可以成为指标流转，目前最典型的便是重庆探索并且实施的“地票”交易行为<sup>[13]</sup>。当前，农村集体建设用地直接入市是极为主要的也是极为有效的流转形式。伴随着土地资源价值的日益凸显，农村集体作为土地的所有者也应当享有一定份额的增值收益，实现其所有者的权益。然而现如今的征地制度暂时无法满足农村集体的这一合理要求，因此农村集体将集体建设用地私下出现现象屡见不鲜。如果仅借助征用来变相推进农村集体建设用地流转，必然会使农业、农村、农民成为城市化、工业化进程中的利益牺牲者。而将农村集体建设用地直接入市，在很大程度上能保障农村集体的所有者权益，使农村集体享受增值收益应有的份额；其次，将农村集体建设用地直接入市，能够实现信息的公开化，保障交易结果的确定性，这也就减少了交易双方的风险性、减少交易信息的获取成本，从而减少交易费用；最后，将农村集体建设用地直接入市，也有利于建立统一的城乡建设用地流转市场，从而实现同地、同权、同价，带动农村的经济发展<sup>[14]</sup>。

### （三）完善农村集体建设用地价格机制

目前，我国的农村集体建设用地流转过程中所需要用到的价格评估体系尚未健全<sup>[15]</sup>。如同任何商品市场一样，如果集体建设用地的价格不能得到合理的定位，那么其价值也不能得以真正实现。随着农村集体建设用地流转市场的发展，这种需求会愈加明显。对集体建设用地进行合理的价值评估，在一方面可以做到为集体建设用地流转市场的真正建立和

健康发展提供宏观的导向和合理的地价标准<sup>[16]</sup>；另一方面这对于实现集体建设用地交易的公平实现以及合理征收土地税费具有极为重要的意义。建立一个合理的农村集体建设用地价格评估体系，实施农村集体建设用地价格信息的定期公布制度等一系列措施，对于农村集体建设用地流转市场的发展具有积极的推动意义，也是有序流转的重要条件之一。因此，要在总结现有估计的实践经验的基础上，建立与当前我国国有建设用地的定级估计技术规范与规程相适应的估计规则体系<sup>[17]</sup>，以期为城乡统一的土地市场的建立奠定基础。在农村集体建设用地流转时，应当由具备估价资格的地价评估机构进行评估定价<sup>[16]</sup>。根据特定的评估标准，推进同地、同权、同价，促进集体建设用地的直接入市，以此实现城乡建设用地一体化。

#### （四）明确集体建设用地流转收益分配原则

要发展好集体建设用地流转市场，就必须理顺集体建设用地的流转分配关系，合理处理好政府、土地使用者、集体经济组织三者之间的利益关系。集体建设用地流转的收益分配理论上应该按照保护农民利益的原则，合理地向农民倾斜<sup>[18]</sup>。首先，在流转收益分配的关系上，必须加强对集体经济组织所获得的土地收益资金的管理，合理界定土地流转收益的分配比例<sup>[19]</sup>。当土地的流转是以市场价值为基础时，政府应当只是收取土地交易税额，而不应从中获利；农村集体农民作为土地的所有者应当公平地享有土地流转的收益，以此保障其所有权权益。其次，确立平等的交易主体。作为组织者，地方政府应该退出土地征购市场，逐步向市场交易的仲裁者以及交易弱势方的保护者转变<sup>[20]</sup>。收益分配机制的优化和利益相关者收益的共享，对于调动各利益相关者的积极性，推进集体建设用地规范和有序流转至关重要。

#### （五）发展中介服务组织

党的十七届三中全会《决定》提出，“对依法取得的农村集体建设用地，必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权”。成立中介服务组织是一种有效的实现方式。在集体建设用地流转市场中，中介服务组织发挥着搜寻信息、组织谈判、签订合约和监督合约执行情况的作用，从而可以降低交易费用。流转价格公正合理的反映市场的供求关系是农村集体建设用地流转市场合理运行的重点，也是难点。建立集体建设用地流转的中介服务组织，可以实现土地流转的委托管理，是充分发挥农村建设用地的资源优势，优化土地资源配置，实现农村集体建设用地有序合理流转的有效途径。从各地的做法看，一些地方成立了农村土地交易所，用来专门管理农村土地交易，有些地方则直接纳入国有土地交易市场，即初步建立了城乡统一的交易平台。以上两种做法各有优势与不足，从建立城乡统一的土地市场体系的这一特定要求看，归根结底应当将国有建设用地与集体建设用地纳入统一平台，积极寻找实现国有建设用地和集体建设用地的“两种产权、同一市场、统一管理”新途径。

#### （六）进一步转变政府职能

当前，政府常常利用其垄断条件对集体土地流转市场进行经济干预，既担任参与着又担任裁判者，这对于市场经济的有序运行造成了极为不利的影响。事实上，政府应当回归其公共服务的角色，加强对集体建设用地流转市场的监督和服务，充分发挥服务公众和社会的职能。政府应当积极组织建立健全统一的市场和服务体系，完善市场管理和交易规则，建立相应的集体建设用地流转信息网络系统<sup>[20]</sup>，为集体建设用地使用权流转提供信息发布、政策咨询、交易代理、地价评估、纠纷仲裁等相关服务<sup>[21]</sup>，以此提高农村集体建设用地流转交易的成功率。另一方面，政府应当推进政策法规、资格认证、代理委托等中介服务体系的建立，从而促进集体建设用地流转市场有序进行。与此同时，政府应当加强土地利用规划和管理监察，加强对集体建设用地总量的控制，防止大量集体土地无序化进入市场，禁止擅自将农地进行流转和流转的土地违反土地用途管制<sup>[22]</sup>。

参考文献：



- [1] 钱忠好. 农地承包经营权市场流转:理论与实证分析——基于农户层面的经济分析[J]. 经济研究, 2003, (02): 83-91.
- [2] Williamson, Oliver E. Transaction-cost economics: the governance of contractual relation .The Journal of Law and Economics, 1979, 22 (2) :233-261 .
- [3] 关艳. 从交易费用谈我国农村土地流转市场的发展[J]. 商业时代, 2010, (21): 115.
- [4] 罗必良, 汪沙, 李尚蒲. 交易费用、农户认知与农地流转——来自广东省的农户问卷调查[J]. 农业技术经济, 2012, (01): 11-21.
- [5] 许宇鹏. 关联交易的法理分析[J]. 大庆师范学院学报, 2010, (1): 65-69.
- [6] 张五常. 交易费用的范式[J]. 社会科学战线, 1999, (01): 23 .
- [7] 陈林, 桂学文. 论信息商品的交易成本[J]. 图书馆学研究, 2009, (9): 2-5.
- [8] 李国学, 何帆. 全球生产网络的性质[J]. 财经问题研究, 2008, (9): 88-89.
- [9] 王永莉. 国内土地发展权研究综述[J]. 中国土地科学, 2007, (03): 69-72.
- [10] Shouying Liu, Michael R Carter, Yang Yao. Dimensions and Diversity of Property Rights in Rural China:Dilemmas on the Road to Further Reform .World Development, 1998, 26 (10) :1789-1806 .
- [11] 兰晓红. 加快农村集体建设用地流转的对策研究[J]. 中国经贸导刊, 2010, (11): 35-36.
- [12] 藏俊梅, 王万茂. 农地发展权的设定及其在中国农地保护中的运用——基于现行土地产权体系的制度创新[J]. 中国土地科学, 2007, (03): 44-50.
- [13] 蔡顺明. 规范农村集体建设用地流转的几点思考[J]. 上海房地, 2011, (7): 29-32.
- [14] 周京奎, 吴晓燕, 胡云霞. 集体建设用地流转模式创新的调查研究——以天津滨海新区东丽区华明镇宅基地换房为例[J]. 调研世界, 2010, (7): 24-26.
- [15] 张歌, 纪晓岚. 明确农民集体主权为前提的集体建设用地流转探析——以上海市 T 村为例[J]. 中国房地产金融, 2011, (2): 34-37.
- [16] 张传新, 李世平. 关于农村集体建设用地流转的思考[J]. 商业时代, 2009, (3): 48-49.
- [17] 肖瑛, 王满银. 农村集体建设用地流转支撑体系探讨[J]. 国土资源科技管理, 2005, (2): 42-45.
- [18] 陈利根, 龙开胜. 我国农村集体建设用地流转的发展历程及改革方向[J]. 中国农史, 2008, (2): 79-84.
- [19] 衣大庆. 农村集体建设用地使用权流转中的问题与对策[J]. 中共青岛市委党校. 青岛行政学院学报, 2011, (2): 105-108.
- [20] 王艳玲. 我国农村集体建设用地使用权流转的制度变革[J]. 北方经济, 2008, (4): 3-4.
- [21] 金励, 梁彤. 集体建设用地使用权流转绩效之探索——以广东省的改革实践为视角[J]. 理论月刊, 2011, (1): 173-176.
- [22] 郭勇, 欧名豪. 浅析土地发展权与土地利用规划[J]. 广东土地科学, 2007, (4) :9-12.



附录:

样本编号	所在乡镇	流转前用途	流转后用途	流转方式	资产专用性			交易合同的详尽程度 (不确定性)	2010年全村农村建设用地流转发生的次数 (交易频率)
					距离县城的距离(公里)	土地估价人员工作量(人数、天数)	土地测量用的设备		
1	北窑村	村里龙骨厂	废品收购站	出租	6.00	2、1	皮尺	小	3
2		废品收购站	五金加工厂	出租	3.00	2、2	皮尺	小	3
3		废弃农田	陶土厂	出租	2.50	3、2	皮尺	口头约定	3
4	北河村	村里老厂房	冲件加工厂	出租	10.00	2、2	皮尺	详尽	6
5		废旧工厂	曲轴厂	出租	9.00	2、2	皮尺	一般	6
6		荒地	机械厂	出租	7.00	2、2	皮尺	小	6
7		宅基地	服装厂	出让	9.00	1、2	皮尺	一般	6
8		农用地	商业区	出让	4.50	2、2	皮尺	小	6
9		废旧工厂	配件厂	出租	10.00	2、1	皮尺	一般	6
10		航船浜	宅基地	商品房(刺绣厂)	出让	5.00	2、1	皮尺	小
11	通安中心小学		钢铁厂	出租	8.00	2、1	皮尺	一般	5
12	宅基地		商品房(工艺品厂)	出让	5.00	1、2	皮尺	小	5
13	闲置厂房		丝绸饰品厂	出租	4.00	2、1	皮尺	小	5
14	荒地		合金材料厂	出租	3.00	2、2	皮尺	小	5
15	钱家村	化工厂	机械配件厂	出租	3.00	2、1	皮尺	一般	2
16		光明小学	材料厂	出租	2.50	2、1	皮尺	小	2
17	华山村	村委会	紧固件厂	出租	7.00	2、2	皮尺	详尽	6
18		废旧厂房	水泥制管厂	出租	5.00	2、2	皮尺	小	6
19		荒地	紧固件厂	出租	2.50	2、2	皮尺	一般	6
20		村里小学	碗口租赁站	出租	3.00	2、2	皮尺	一般	6
21		废旧工厂	气动元件厂	出租	5.00	2、2	皮尺	详尽	6
22		化纤厂	纺织厂	出租	3.00	2、2	皮尺	小	6
23	青峰村	羽毛球加工厂	工具厂	出租	5.00	2、2	皮尺	口头约定	1
24		旧村委会	服饰品厂	出让	3.00	2、2	皮尺	一般	4
25		村里幼儿园、小学	金属收购站	出租	7.00	2、2	皮尺	小	4
26		村建厂房	塑料化纤材料厂	出租	7.00	2、2	皮尺	详尽	4
27		废旧荒地	化纤厂	出让	5.00	2、1	皮尺	小	4
28	同心村	村建厂房	空调床厂	出租	6.00	2、2	皮尺	详尽	3
29		化工厂	瓷土厂	出租	4.00	2、2	皮尺	小	3
30		旧村委会	包装材料厂	出租	3.00	2、2	皮尺	口头约定	3
31	金市村	荒地	并铁厂	出租	5.00	2、1	皮尺	小	10
32		村建厂房	机械公司	出租	7.00	2、2	皮尺	详尽	10
33		村里花房	电子厂	出租	6.00	2、1	皮尺	小	10
34		村建厂房	刺绣厂	出租	7.00	2、1	皮尺	一般	10
35		并铁厂	服饰品厂	出租	4.00	2、1	皮尺	一般	10
36		村建厂房	废品收购站	出租	5.00	2、2	皮尺	小	10
37		荒地	清洁用品厂	出租	3.00	2、1	皮尺	小	10
38		荒地	金属材料厂	出租	7.00	2、2	皮尺	详尽	10

39		服装厂	五金机电厂	出租	10.00	2、1	皮尺	一般	10
40		化工厂	服装厂	出租	11.00	2、2	皮尺	小	10
41	颜家村	荒地	气动元件厂	出租	4.00	2、2	皮尺	小	6
42		荒地	纺织厂	出租	5.00	2、2	皮尺	一般	6
43		化工厂	工具厂	出租	4.00	2、2	皮尺	一般	6
44		旧村委会	服饰品厂	出租	3.00	2、2	皮尺	详尽	6
45		荒地	金属收购站	出租	5.00	2、2	皮尺	口头约定	6
46		村建厂房	塑料化纤材料厂	出租	7.00	2、2	皮尺	小	6
47		横锦村	村里花房	化纤厂	出租	6.00	2、2	皮尺	详尽
48	村建厂房		空调床厂	出租	8.00	2、2	皮尺	一般	3
49	化工厂		瓷土厂	出租	11.00	2、2	皮尺	一般	3
50	柳家村	旧村委会	包装材料厂	出租	12.00	2、2	皮尺	详尽	6
51		荒地	清洁用品厂	出租	5.00	2、1	皮尺	小	6
52		村建厂房	金属材料厂	出租	6.00	2、2	皮尺	小	6
53		村里花房	五金机电厂	出租	13.00	2、2	皮尺	详尽	6
54		村建厂房	服装厂	出租	7.00	2、2	皮尺	一般	6
55		并铁厂	气动元件厂	出租	7.00	2、1	皮尺	一般	6
56		杨巷	化工厂	纺织厂	出租	5.00	2、2	皮尺	详尽
57	旧村委会		工具厂	出租	4.00	2、1	皮尺	一般	7
58	荒地		服饰品厂	出租	5.00	2、1	皮尺	小	7
59	村建厂房		丝绸饰品厂	出租	5.00	2、1	皮尺	小	7
60	村里花房		合金材料厂	出租	11.00	2、2	皮尺	一般	7
61	村建厂房		机械配件厂	出租	12.00	2、1	皮尺	口头约定	7
62	村委会		材料厂	出租	12.00	2、2	皮尺	一般	7
63	吴家村	废旧厂房	紧固件厂	出租	6.00	2、1	皮尺	口头约定	8
64		荒地	水泥制管厂	出租	7.00	2、2	皮尺	一般	8
65		村里小学	紧固件厂	出租	9.00	2、2	皮尺	一般	8
66		废旧工厂	碗口租赁站	出租	5.00	2、2	皮尺	一般	8
67		化纤厂	废品收购站	出租	4.00	2、2	皮尺	小	8
68		村委会	五金加工厂	出租	7.00	2、2	皮尺	详尽	8
69		废旧厂房	陶土厂	出租	12.00	2、2	皮尺	小	8
70		荒地	冲件加工厂	出租	13.00	2、2	皮尺	小	8
71	谈家滨	村里小学	废品收购站	出租	5.00	2、2	皮尺	详尽	5
72		废旧工厂	五金加工厂	出租	6.00	2、2	皮尺	小	5
73		化纤厂	陶土厂	出租	4.00	2、2	皮尺	小	5
74		羽毛球加工厂	冲件加工厂	出租	6.00	2、2	皮尺	小	5
75		旧村委会	曲轴厂	出租	9.00	2、1	皮尺	一般	5
76	下山村	村委会	合金材料厂	出租	3.00	2、2	皮尺	小	5
77		村建厂房	机械配件厂	出租	4.00	2、2	皮尺	一般	5
78		废旧荒地	材料厂	出租	2.00	2、2	皮尺	详尽	5
79		村里花房	紧固件厂	出租	8.00	2、1	皮尺	口头约定	5
80		村建厂房	水泥制管厂	出租	9.00	2、2	皮尺	详尽	5
81	曹家泾	村委会	瓷土厂	出租	5.00	2、1	皮尺	详尽	6
82		废旧厂房	包装材料厂	出租	7.00	2、1	皮尺	一般	6
83		荒地	并铁厂	出租	8.00	2、1	皮尺	小	6

84		村里小学	机械公司	出租	9.00	2、2	皮尺	一般	6
85		废旧工厂	电子厂	出租	6.00	2、1	皮尺	一般	6
86		化纤厂	刺绣厂	出租	3.00	2、2	皮尺	口头约定	6
87	朱家里	村委会	机械公司	出租	3.00	2、1	皮尺	详尽	4
88		村里花房	电子厂	出租	5.00	2、2	皮尺	一般	4
89		村建厂房	刺绣厂	出租	4.00	2、2	皮尺	小	4
90		村委会	瓷土厂	出租	3.00	2、2	皮尺	小	4
91	长康村	废旧厂房	包装材料厂	出租	5.00	2、2	皮尺	一般	10
92		荒地	并铁厂	出租	6.00	2、2	皮尺	小	10
93		村里小学	机械公司	出租	8.00	2、2	皮尺	一般	10
94		村建厂房	紧固件厂	出租	6.00	2、2	皮尺	小	10
95		废旧荒地	碗口租赁站	出租	2.00	2、2	皮尺	详尽	10
96		村建厂房	废品收购站	出租	4.00	2、2	皮尺	详尽	10
97		化工厂	五金加工厂	出租	6.00	2、2	皮尺	一般	10
98		旧村委会	陶土厂	出租	4.00	2、2	皮尺	详尽	10
99		荒地	冲件加工厂	出租	3.00	2、1	皮尺	小	10
100		村建厂房	废品收购站	出租	5.00	2、2	皮尺	一般	10

附表 1 样本交易属性数据

样本编号	所在乡镇	流转前用途	流转后用途	流转方式	信息搜寻成本（元）			谈判成本（元）		缔约成本（元）			监督成本（元）	交易成本（元）
					时间成本	交通费	电话费	时间成本	交通费	时间成本	交通费	合同文本成本	违约责任	
1	北窑村	村里龙骨厂	废品收购站	出租	160	25	20	160	20	40	20	5	4000	4450
2		废品收购站	五金加工厂	出租	240	20	60	160	20	40	20	5	2000	2565
3		废弃农田	陶土厂	出租	480	50	50	160	30	80	80	5	0	935
4	北河村	村里老厂房	冲件加工厂	出租	1200	200	200	1200	200	160	40	5	20000	23205
5		废旧工厂	曲轴厂	出租	500	70	100	160	40	40	20	5	6000	6935
6		荒地	机械厂	出租	240	40	40	160	50	40	40	5	4000	4615
7		宅基地	服装厂	出让	480	70	90	80	50	160	20	5	6000	6955
8		农用地	商业区	出让	560	10	50	240	10	80	10	5	4000	4965
9		废旧工厂	配件厂	出租	800	200	50	160	20	80	10	5	6000	7325
10	航船浜	宅基地	商品房（刺绣厂）	出让	160	200	20	80	40	200	40	5	6000	6745

11		通安中心小学	钢铁厂	出租	1200	50	150	560	30	80	5	5	4000	6080
12		宅基地	商品房 (工艺品厂)	出让	640	80	50	200	40	80	40	5	2000	3135
13		闲置厂房	丝绸饰品厂	出租	240	50	20	80	10	40	5	5	2000	2450
14		荒地	合金材料厂	出租	480	60	50	160	10	80	40	5	1700	2585
15	钱家村	化工厂	机械配件厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	2300	2845
16		光明小学	材料厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	800	1565
17	华山村	村委会	紧固件厂	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	6100	6815
18		废旧厂房	水泥制管厂	出租	480	40	40	80	30	80	5	5	3600	4360
19		荒地	紧固件厂	出租	400	100	50	160	40	80	10	5	6000	6845
20		村里小学	碗口租赁站	出租	240	50	40	400	30	40	20	5	8000	8825
21		废旧工厂	气动元件厂	出租	560	50	140	240	20	80	10	5	10000	11105
22		化纤厂	纺织厂	出租	240	60	10	160	30	80	15	5	2000	2600
23	青峰村	羽毛球加工厂	工具厂	出租	240	20	30	160	10	80	10	5	0	555
24		旧村委会	服饰品厂	出让	320	40	60	160	40	80	30	5	4000	4735
25		村里幼儿园、小学	金属收购站	出租	320	50	50	160	20	40	10	5	2000	2655
26		村建厂房	塑料化纤材料厂	出租	400	100	50	160	40	80	10	5	6000	6845
27		废旧荒地	化纤厂	出让	360	50	50	240	40	40	30	5	2000	2815
28	同心村	村建厂房	空调床厂	出租	400	70	50	80	40	80	40	5	4000	4765
29		化工厂	瓷土厂	出租	160	20	20	160	20	20	10	5	2000	2415
30		旧村委会	包装材料厂	出租	240	100	40	160	80	80	40	5	0	745
31	金市	荒地	并铁厂	出租	240	30	30	160	40	80	40	5	5000	5625

32	村	村建厂房	机械公司	出租	480	60	50	160	10	80	40	5	7000	7885
33		村里花房	电子厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	6000	6545
34		村建厂房	刺绣厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	7000	7765
35		并铁厂	服饰品厂	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	3000	3715
36		村建厂房	废品收购站	出租	480	40	40	80	30	80	5	5	6000	6760
37		荒地	清洁用品厂	出租	320	50	40	80	20	80	30	5	4000	4625
38		荒地	金属材料厂	出租	640	20	50	240	30	40	10	5	6000	7035
39		服装厂	五金机电厂	出租	640	20	20	160	10	80	20	5	10000	10955
40		化工厂	服装厂	出租	540	30	30	160	10	80	20	5	9000	9875
41		颜家村	荒地	气动元件厂	出租	160	200	20	80	40	200	40	5	2000
42	荒地		纺织厂	出租	1200	50	150	560	30	80	5	5	9400	11480
43	化工厂		工具厂	出租	160	200	20	80	40	200	40	5	1600	2345
44	旧村委会		服饰品厂	出租	1200	50	150	560	30	80	5	5	2000	4080
45	荒地		金属收购站	出租	640	80	50	200	40	80	40	5	0	1135
46	村建厂房		塑料化纤材料厂	出租	240	50	20	80	10	40	5	5	600	1050
47	横锦村	村里花房	化纤厂	出租	400	50	40	40	30	80	30	5	1500	2175
48		村建厂房	空调床厂	出租	480	60	50	160	10	80	40	5	1400	2285
49		化工厂	瓷土厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	4000	4545
50	柳家村	旧村委会	包装材料厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	9000	9765
51		荒地	清洁用品厂	出租	480	60	50	160	10	80	40	5	2500	3385
52		村建厂房	金属材料厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	700	1245
53		村里花房	五金机电厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	3800	4565

54		村建厂房	服装厂	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	3800	4515
55		并铁厂	气动元件厂	出租	1200	50	150	560	30	80	5	5	6600	8680
56	杨巷 吴家村	化工厂	纺织厂	出租	640	80	50	200	40	80	40	5	3400	4535
57		旧村委会	工具厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	2900	3445
58		荒地	服饰品厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	9000	9765
59		村建厂房	丝绸饰品厂	出租	480	60	50	160	10	80	40	5	6700	7585
60		村里花房	合金材料厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	3000	3545
61		村建厂房	机械配件厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	0	765
62		村委会	材料厂	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	3800	4515
63		废旧厂房	紧固件厂	出租	1200	50	150	560	30	80	5	5	0	2080
64		荒地	水泥制管厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	7700	8245
65		村里小学	紧固件厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	10400	11165
66		废旧工厂	碗口租赁站	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	1800	2345
67		化纤厂	废品收购站	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	500	1265
68		村委会	五金加工厂	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	13800	14515
69		废旧厂房	陶土厂	出租	480	40	40	80	30	80	5	5	6800	7560
70	荒地	冲件加工厂	出租	320	50	40	80	20	80	30	5	5000	5625	
71	谈家滨	村里小学	废品收购站	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	4600	5315
72		废旧工厂	五金加工厂	出租	1200	50	150	560	30	80	5	5	1970	4050
73		化纤厂	陶土厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	3000	3545
74		羽毛球加工厂	冲件加工厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	4200	4965
75		旧村委会	曲轴厂	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	4800	5515
76	下	村委会	合金材	出	320	50	50	160	20	40	10	5	1600	2255

			料厂	租										
77	山村	村建厂房	机械配件厂	出租	400	100	50	160	40	80	10	5	2600	3445
78		废旧荒地	材料厂	出租	360	50	50	240	40	40	30	5	3400	4215
79		村里花房	紧固件厂	出租	400	70	50	80	40	80	40	5	0	765
80		村建厂房	水泥制管厂	出租	160	20	20	160	20	20	10	5	7000	7415
81	曹家泾	村委会	瓷土厂	出租	240	100	40	160	80	80	40	5	1700	2445
82		废旧厂房	包装材料厂	出租	240	30	30	160	40	80	40	5	3800	4425
83		荒地	并铁厂	出租	480	60	50	160	10	80	40	5	4700	5585
84		村里小学	机械公司	出租	480	70	90	80	50	160	20	5	8300	9255
85		废旧工厂	电子厂	出租	240	40	50	80	30	80	20	5	2300	2845
86		化纤厂	刺绣厂	出租	360	30	30	240	10	80	10	5	0	765
87	朱家里	村委会	机械公司	出租	360	30	20	160	40	80	20	5	8000	8715
88		村里花房	电子厂	出租	320	50	50	160	20	40	10	5	5700	6355
89		村建厂房	刺绣厂	出租	400	100	50	160	40	80	10	5	6700	7545
90		村委会	瓷土厂	出租	360	50	50	240	40	40	30	5	1900	2715
91	长康村	废旧厂房	包装材料厂	出租	400	70	50	80	40	80	40	5	1600	2365
92		荒地	并铁厂	出租	160	20	20	160	20	20	10	5	6100	6515
93		村里小学	机械公司	出租	240	100	40	160	80	80	40	5	6900	7645
94		村建厂房	紧固件厂	出租	240	30	30	160	40	80	40	5	4100	4725
95		废旧荒地	碗口租赁站	出租	480	60	50	160	10	80	40	5	1300	2185
96		村建厂房	废品收购站	出租	640	80	50	200	40	80	40	5	3500	4635
97		化工厂	五金加工厂	出租	240	50	20	80	10	40	5	5	4800	5250
98		旧村委会	陶土厂	出租	400	50	40	40	30	80	30	5	3600	4275



99		荒地	冲件加 工厂	出 租	480	60	50	160	10	80	40	5	2500	3385
100		村建厂 房	废品收 购站	出 租	240	40	50	80	30	80	20	5	1800	2345
平均值					421.20	55.55	49.60	187.20	30.60	78.20	22.25	5.00	4256.70	5106.30
平均值合计					526.35			217.80		105.45			4256.70	5106.30

附表2 样本交易费用数据

备注：（1）计算时间成本时以80元/天 计算；（2）违约成本按违约金20%计算，即作为监督成本。