

2014年中国土地学会学术年会

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

南京农业大学公共管理学院

提纲

- 1 选题背景
- 2 农村建设用地流转交易属性分析
- 3 农村建设用地流转交易费用分析
- 4 农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响
- 5 对策建议

一、选题背景

❖ 交易费用的重要性

- 交易费用从根本上影响着—个经济体系的运行 (Alexandra et al, 1998)
- 交易费用概念是任何可被接受的关于市场经济实际运行方式解释的关键 (Furubotn et al, 2005)

❖ 中央文件允许农村建设用地流转

- 十七届三中全会：建立城乡统一的土地市场，允许集体建设用地进行流转
- 十八届三中全会：在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

❖ 交易费用过高制约农村建设用地流转的发展

二、农村建设用地流转交易属性分析

❖ 资产专用性

- 地理区位的专用性：由于农村建设用地的稀缺性及其地理区位的独一无二性，某块农村建设用地一旦被流转用于某种用途，就拥有了专有的地理区位，在研究中用流转后的价值对地理区位的依赖程度来表示；
- 人力资本的专用性：在农村建设用地流转交易中，需要培养和雇佣专业人才（如土地估价师、土地测绘人员等），这些人力资源在社会其他方面的用处可能不大，这部分人力资源的投入可能导致农村建设用地流转的人力资本专用性增加，研究时用这些人力资源的收入水平来衡量人力资本专用性的大小；

二、农村建设用地流转交易属性分析

❖ 资产专用性

- 实物资产的专用性，农村建设用地流转需要用到一些特殊设备、基础条件，比如土地测量的仪器、价格体系的研发等，这些实物资产投入的大小从某种意义上就代表了实物资产专用性的高低。

二、农村建设用地流转交易属性分析

❖ 不确定性

在农村经建设用地流转交易过程中，交易双方既要面临来自环境（包括经济环境、制度环境等）的不确定性，还要面临来自交易对方行为的不确定性。前者通过经济发展速度和制度政策的稳定性衡量，后者则按照交易合同的详尽程度来确定。

❖ 交易频率

用某段时间内农村建设用地流转发生的次数来表示。

三、农村建设用地流转交易费用分析

❖ 交易费用的内涵与组成

➤ 内涵

- 指在完成一笔交易时，交易双方在买卖前后所产生的各种与此交易相关的成本。

➤ 组成

✓ 信息搜寻成本

- 为找到某物品市场最低价而支付的各种费用、时间、精力及各种风险的总和。

✓ 谈判成本

- 为达成交易所做的议价、协商、谈判并做出决策所产生的成本。

三、农村建设用地流转交易费用分析

✓ 缔约成本

当交易双方达成协议准备进行交易时，通常会订签订契约，并对契约内容进行磋商所产生的成本

✓ 监督成本

交易双方订定契约之后，为了预防对方由于投机主义产生违背契约的行为，故在订定契约之后，会在执行过程中相互监督所产生的成本。

三、农村建设用地流转交易费用分析

❖ 农村建设用地流转中的信息搜寻成本

- 欲交易者需要获得有关农村建设用地流转意愿的信息；
- 需要了解有流转意向的农村建设用地的自然条件、区位、使用情况、地租、地价等方面的详细信息，用于比较这些建设用地的成本和收益；
- 参与农村建设用地流转的主体还需要搜寻交易对方和潜在竞争者可能会采取的行动的信息、农村建设用地使用权市场的供求信息。

三、农村建设用地流转交易费用分析

❖ 农村建设用地流转中的谈判成本

交易双方需要对是否进行流转，流转的面积、价格等进行谈判，这种谈判过程有时是艰难的，需要成本的。

由于我国农村建设用地流转市场还不发达，交易信息不完全，特别是尚未形成统一的农村建设用地流转的定价体系，交易双方在流转价格的确定上需要花费大量的时间进行讨价还价，增加了谈判成本，导致了农村建设用地流转的交易费用过高，从而制约了集体建设用地流转市场的发展。

三、农村建设用地流转交易费用分析

❖ 农村建设用地流转中的缔约成本

- 农村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。

三、农村建设用地流转交易费用分析

❖ 农村建设用地流转中的监督成本

由于农户和其他经济主体获取信息的途径有限，得到的信息有限，因而在农村建设用地流转中理性选择空间也有限。有限理性会为合约留下很多空白，这为机会主义行为提供了便利，在签订合约时一方可能策略性地隐瞒、掩盖或扭曲信息，特别是当市场条件变得对交易的某一方不利时，他可能在不违反法律的情况下借口约定条件改变而停止执行合同，从而给合约的另一方带来损失。

目前我国农村建设用地流转主要是在熟人间采用简单的书面协议或口头协议，交易双方订立流转合约以后，需要监督和检查合约的执行情况，防止违约行为的发生，在这个过程中就要耗费大量的人力、物力和财力，从而产生监督成本。

三、农村建设用地流转交易费用分析

❖ 农村建设用地流转交易费用及其组成分析

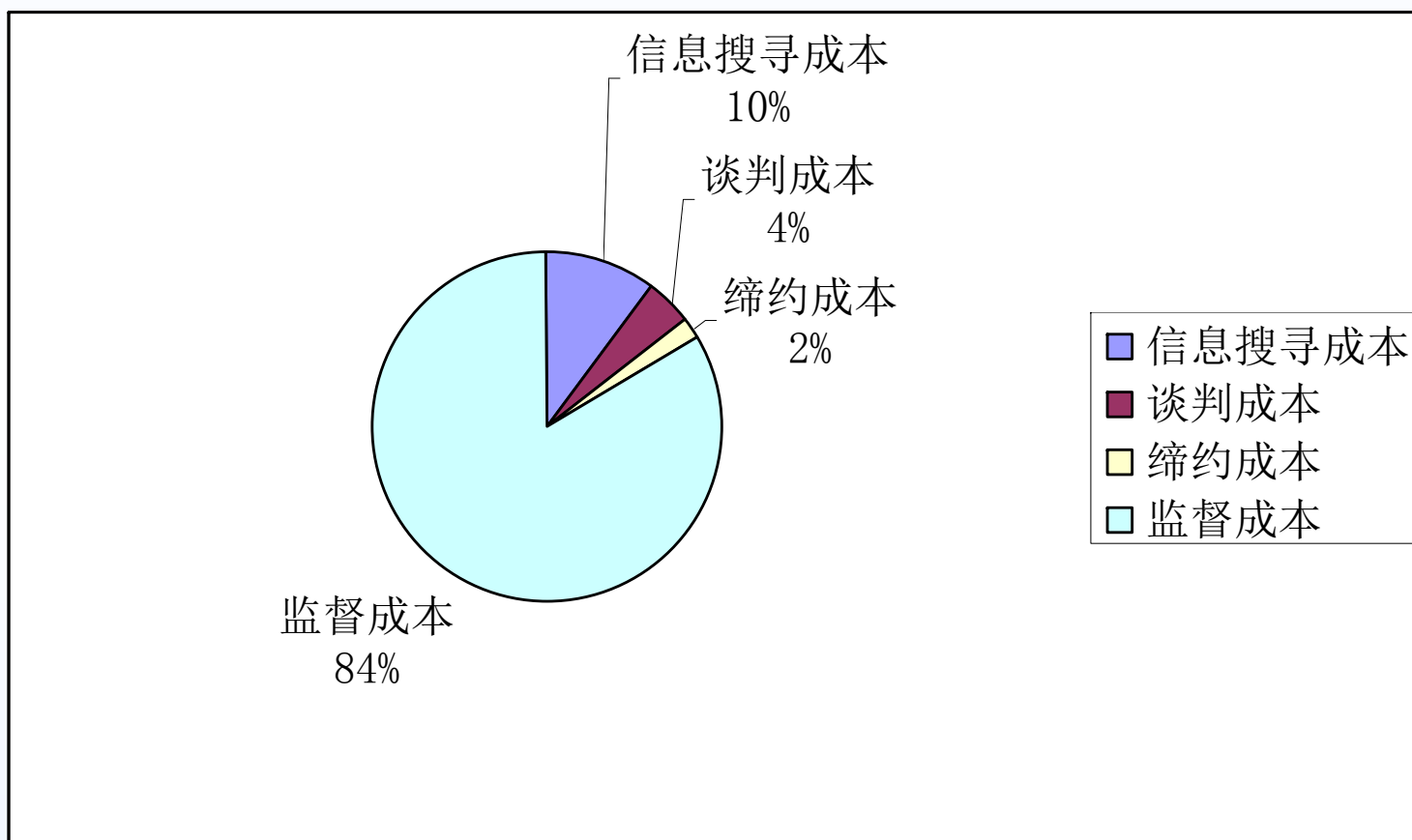


图1 交易费用各组成部分占总成本的百分比

三、农村建设用地流转交易费用分析

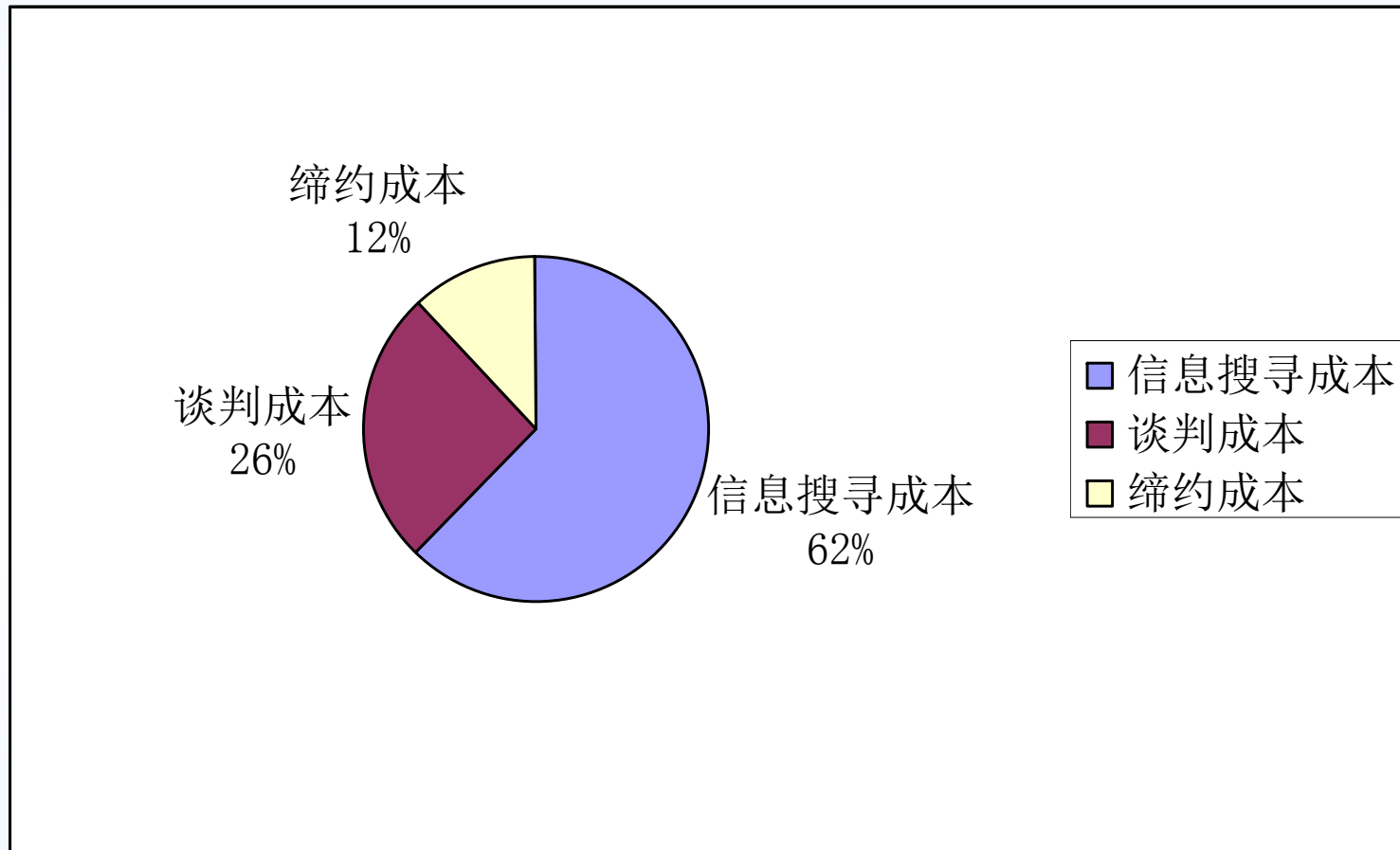


图2 事前成本的百分比分布

三、农村建设用地流转交易费用分析

- 无论是否有违约情况，缔约成本对整个交易费用影响都不大。影响交易费用高低的因素主要是信息搜寻成本、谈判成本和监督成本。
- 一旦产生违约情况，监督成本为影响交易成本高低的主要因素。若不发生违约，信息搜集成本和谈判成本成为影响交易费用的主要因素。
- 时间成本在各项成本中占据主要地位。

四、农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响

❖ 交易属性对交易费用影响分析的计量模型

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

其中，Y为因变量，表示农村集体建设用地流转的交易费用； X_1 表示资产专用性，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_2 表示不确定性，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_3 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_1 、 X_2 、 X_3 的系数；

ε 代表误差估计项。

四、农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响

❖ 计量模型估计结果与分析

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 [†]	1.734	0.086
样本量		100	
F检验值		14.207	
Adjusted R ²		0.286	

注：表中的*表示5%的显著水平；[†]表示10%的显著水平。

四、农村建设用地流转交易属性对交易费用的影响

- 在农村集体建设用地流转交易中，交易属性对交易费用都有正面的影响；资产专用性越高，交易费用越大；不确定性越大，交易费用越高；交易频率越大，交易费用也将增加。
- 在这三个交易属性中，不确定性对交易费用的影响程度最高，交易频率的影响程度最低。
- 为了减少交易属性对农村集体建设用地流转的不利影响，应当设法降低交易过程中的不确定性。

五、对策建议

- ❖ 完善农村土地的权利界定
- ❖ 集体建设用地直接入市
- ❖ 完善农村集体建设用地价格机制
- ❖ 明确集体建设用地流转收益分配原则
- ❖ 发展中介服务组织
- ❖ 进一步转变政府职能

谢谢

敬请批评指正