基于产权视角的快速城镇化地区农村土地流转模式及其效益研究
——以湖北省熊口镇为例

郝丽丽[1],吴 箐[1],王 昭[1],王 伟[2]

(1. 中山大学地理科学与规划学院,广州 510275; 2. 湖北省潜江市熊口镇政府,湖北 潜江 433136)

摘 要:快速城镇化地区面临建设用地扩张和耕地资源保护的矛盾,农村土地流转已成为农业规模化、产业化和集约化发展、解决当前快速城镇化地区用地矛盾的重要举措。但由于土地权属不清、土地功能发生转变、流转各方利益冲突与保障措施等问题未能得到有效解决,土地流转推进受到阻碍。本文运用产权理论,以快速城镇化地区湖北省潜江市熊口镇为研究对象,通过访谈、问卷调查等方式研究不同土地流转模式中土地性质、运作机制、产权关系、流转收益变化等,并运用主成分分析法对问卷进行统计分析,定量评价土地流转各方满意度及满意要素需求。研究表明:熊口镇现存的4种土地流转模式中,"农户+政府+企业"模式由于流转规模大、推进速度快、各方收益得到保障等而成为比较容易接受的流转模式;满意度评价中,涉及农户流转满意要素重要性远远高于政府与企业的满意要素,但其满意度均比较低;在总共15个要素中,农户对土地流转的整体评价、企业对土地流转中风险控制、土地流转对地方经济带动等因素获得满意度最高。最后对推进农村土地流转制度建设提出了建议。

关 键 词:农村土地流转;产权;满意度;湖北省熊口镇

1 引言

农村土地流转是指土地所有权与使用权、收益权等在不同权利主体之间相互转移的过程或行为。目前学术界认为农地产权是由农地所有权、使用权、经营收益权等组成(陈志刚等, 2003)。通过土地流转,其实质是要实现规模化、集约化、现代化的农业经营模式。新中国成立后,中国农村土地制度经历了土地改革、农业合作化、人民公社和家庭联产承包责任制4个时期(罗云红, 2012),农村土地所有制从私有制逐渐转变为集体所有制,土地所有权经历了由私有到共有再到私有(个体农户承包权)的过程。伴随着土地所有权的变化,农地也经历了自发到规范、零散到规模、缓慢到快速的5个流转阶段,即:农民土地所有制下的自发流转,农业合作化时期的逐渐限制流转,人民公社时期的禁止流转,家庭联产承包责任制时期的逐渐放开流转和现阶段鼓励流转。

中国目前处于快速城镇化发展时期,面临建设用地需求量大与农地保护双重压力,按照2020年城镇化率60%的目标,需要新增1.5亿亩建设用地,而在18亿亩耕地"红线"限制下,未来可以增加的土地不足3000万亩,还有1.2亿亩的缺口有待解决(中国生产力学会, 2006);随着城镇化与乡村转型的快速发展,农村剩余劳动力向城镇转移,种地的比较经济效益低下,导致劳动力投入降低以及大量耕地利用/产出率低(龙花楼, 2012)。面对严峻的土地供需矛盾和耕地产值效益低等问题,2008年党的十七届

收稿日期:2014-11;**修订日期:**2015-01。

作者简介:郝丽丽(1989-),女,山西太原人,硕士研究生,主要研究方向为区域发展与土地利用,E-mail: honeybear_lily@163.com。

通讯作者:吴箐(1966-),女,云南昆明人,副教授,主要研究方向为区域发展与土地利用、城市生态规划与管理,E-mail: 987371436@qq.com。

引用格式:郝丽丽, 吴箐, 王昭, 等. 2015. 基于产权视角的快速城镇化地区农村土地流转模式及其效益研究: 以湖北省熊口镇为例[J]. 地理科学进展, 34(1): 55-63. [Hao L L, Wu Q, Wang Z, et al. 2015. Rural land circulation models and benefits based on property rights in rapid urbanization areas: a case of Xiongkou Town in Hubei Province[J]. Progress in Geography, 34(1): 55- 63.] DOI: 10.11820/dlkxjz.2015.01.007

三中全会通过《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》，允许农民以多种形式流转土地承包经营权，以促进农村土地资源节约集约、高效合理利用。

2000年以来，有关农村土地流转问题逐步成为研究热点，朱东亮(2003)、王景新(2004)、刘克春等(2005)、戴青兰(2006)从生产力发展、农村社会转型、工业化、城镇化、土地资源等宏观因素以及农户自身特征、家庭特征、当地人文习惯、家庭经营现状等微观因素对土地流转动因进行分析；黄祖辉等(2008)、王春超等(2008)从案例地土地流转现状及特征入手，研究了土地流转中存在的强制流转、功利化流转、流转后保障不足等问题；周先智(2000)、马晓河等(2002)、解安(2002)、杨雄芽等(2002)、林浩滨等(2003)、王瑞雪等(2003)、义旭东(2003)、张爱云(2003)从土地制度、政策环境、土地流转成本与收益等方面分析了农村土地流转制约因素；姚洋(1999)、杨德才(2002)从农村土地制度变迁、土地经营规模等角度研究农村土地流转的绩效评价，指出农村土地有序流转对农业生产效率及农民收入的提高都有显著的正面影响；钟涨宝等(2003)、田传浩等(2004)、刘克春(2007)、陈美球等(2008)从农户、土地流转市场、社会经济、制度等因素出发对农户流转行为和意愿进行研究；姚洋(2000)、梅琳(2011)从地域类型，董国礼等(2009)、洪战辉(2012)从土地流转推动力量，刘莉君(2010)、庞亮(2013)从流转形式对土地流转模式进行总结；还有学者从立法完善(李长健等, 2009)、土地流转主体体系完善(周玉, 2009)、农村土地流转市场建立(杜伟等, 2010)、保护农民权益(车裕斌等, 2007；黄爱学, 2008)等方面对土地流转策略和途径进行了总结。现有研究主要集中在土地流转动因、模式、制约因素、绩效以及土地流转策略等方面，较少从农地产权关系调整、收益变化与流转各方满意度来分析流转模式运作，也较少涉及流转后农地的规模化、集约化功能的变化；对参与流转行为主体的研究，也多是从农户一方角度出发，侧重于对农户流转行为、流转意愿的研究，对其他涉及到流转行为的主体关注较少；在土地流转效益研究方面，也缺少土地流转满意度的定量分析。本文以快速城镇化地区湖北省潜江市熊口镇为案例，实证调查熊口镇各种农地流转模式运作过程，通过产权变化与土地流转模式、流转收益关系探讨，选择土地流转的适合模式；通过问卷调查统计数据定量分析各参与主体满意度以及流转后农民的保障情况，从而对完善遵循市场规律和推进以人为本的土地流转制度提供实证支撑。

2 研究区域、数据与方法

2.1 研究区域概况

熊口镇(图1-2)地处湖北省潜江市中部，属江汉



图1 熊口镇在湖北省的位置图

Fig.1 Location of Xiongkou Town in Hubei Province

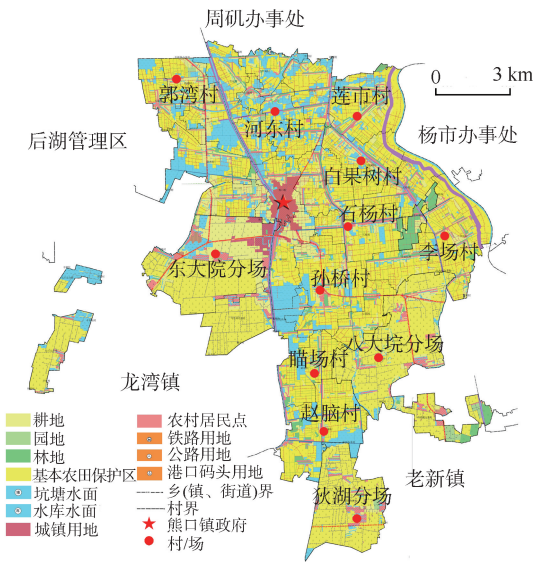


图2 熊口镇土地利用图

Fig.2 Land use of Xiongkou Town

平原水网湖区，农业基础条件良好，历来是重要的商品粮基地。截至2012年，全镇总人口6.26万，其中农业人口4.34万，城镇化率仅31%，低于全国平均水平，与城镇化标准曲线(即诺瑟姆曲线)相比较，该地区处于即将迈入快速城镇化的阶段。农业以传统的粮棉油种植业、渔业养殖为主。近年来，当地盛行小龙虾养殖加工出口，并在此基础上发展“虾—稻共生”生态农业种养方式，具有良好的经济价值和市场前景。

2.2 数据来源与方法

本文的数据和文字资料来源于现场访谈、问卷调查、地方规划、统计数据及文献资料。共发放问卷624份，回收有效问卷516份，有效率为82.69%，问卷对象涉及流转地的农户、政府部门、相关企业、学者。

本文运用SPSS 16.0软件对问卷数据进行统计分析和主成分分析。

3 土地流转模式分析

根据参与流转的主体不同，将流转模式分为“农户+农户”、“农户+经济组织”、“农户+政府”、“农户+政府+企业”4种类型。

3.1 “农户+农户”流转模式

“农户+农户”流转模式发生于个体农户之间基于血缘、亲缘、地缘之间的一种信任、契约关系的交换，出租人保留所有权(承包权)，将土地的使用权、全部或部分收益权转移给承租人，承租人将租金支付给出租人的一种自发流转行为(图3)。这种情况较为普遍，以代耕、出租、转包等方式进行，具有流转规模小、随机性、主体单一、流转达成方式简单、土地收益偏低等特征，同时农地使用权流转所带来的收益是固定或浮动于较低水平，在代耕的方式中甚至存在零收益情况。

3.2 “农户+经济组织”流转模式

“农户+经济组织”流转模式发生于农户和经济组织(包括合作社、企业等)之间的一种流转行为。农户在保留所有权(承包权)的前提下，通过土地托管或土地出租、入股等方式流转农地的使用权，从经济组织获得租金或分红；经济组织则获得农户的土地使用权，将农户的土地集中统一经营管理，从而逐步实现农地规模化经营(图4)。这种流转模式首先要求合作社具有一定的资金实力或机械化工具，如九牛观村的合作社从农机出租起步，逐步扩大到村小组60多户。在保留个体承包权的基础上，将土地使用权和部分收益权流转到合作社，农户与合作社签订10年的流转合同，农户每年可获得1100~1600元/亩不等的租金(具体租金根据上一年土地收成浮动制定)，土地使用权集中交由合作社统一经营管理。土地集并后，采取统一品种、统一肥水管理、统一机械收割、统一销售，提高了农业科技化利用水平，从而提高了种植效益。根据调研，农户从合作社获得的租金与自己耕种所得基本持平，但通过土地流转，农户可以获得外出务工不耽误农耕的时间和机会，并获得农耕之外的打工收入。其次，经济组织是有一定基础和规模的企业，如湖北原野蔬菜有限公司是一家集生产、加工、销售于一体的中型企业，主要从事供港蔬菜种植加工。该公司以每亩每年300~500元的价格一次性租用了农场2000亩左右农地作为种植基地，原土地上的农户，男性以每月2000元的工资安排到基地种植，女性安排到农场纺织服装厂工作，对所有工人均提供“五险一金”保障。这种流转模式下，承租人与出租人之间的流转行为比较规范，土地流转规模取决于经济组织实力，但农户的流转收益一般。

3.3 “农户+政府”流转模式

“农户+政府”流转模式是利用等级秩序、以领导权威和政府强制力为主导的土地流转，主要表现为“农转非”。在此过程中，农户放弃农地的所有权利，包括承包经营权、使用权和收益权(图5)，由于这种流转方式带有强制性，农户的农地流转收益较低

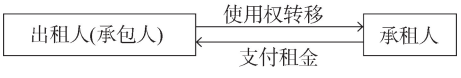


图3 “农户+农户”流转模式及产权关系示意图

Fig.3 Farmland use right transfer between farmers

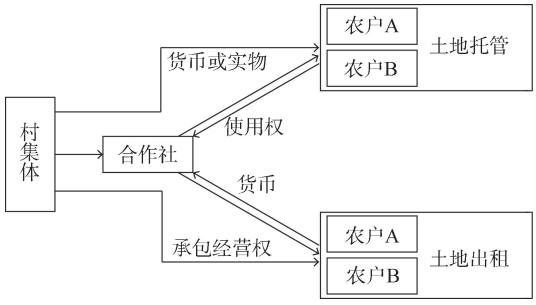


图4 “农户+合作社”流转模式及产权关系示意图

Fig.4 Farmland use right transfer between farmers and co-operatives

且通常为一次性支付，导致农户的长期收益经常得不到保障。

3.4 “农户+政府+企业”流转模式

“农户+政府+企业”流转模式为“政府搭台、企业带头、农户参与”，即通过产业化龙头大企业带动，政府充当桥梁，以信赖者身份有效沟通农户与企业，解决企业直接与农户对接沟通不便问题，农户在完成“集体保留土地所有权、农户保留承包权、流转经营使用权”确权基础上，坚持依法、有偿原则，将农地经营使用权按照“以小块并大块、多块并一块”空间置换方法统一流转给龙头企业，企业为农户提供安置房、尽力解决就业、并保障收益分红等(图6)。在此过程中，土地流转规模大，且未改变农地性质；农户、村集体、企业和政府均获得不同程度收益。由于农户转变为“股民式农民”或市民，通过获得的房产增值、土地租金、企业就业、外出务工等增加了个人收益；村集体通过分散宅基地等土地整理可新增耕地，获得建设用地指标，在规划区域建设经营性物业对外出租获取租金；企业通过土地流转拥有稳定的规模化生产基地，解决企业长期用地问题；镇政府通过土地流转推动了农业规模化、产业化、现代化发展，提升了城镇化水平和质量。

华山水产公司是熊口镇龙头企业，是一家集小龙虾、淡水鱼养殖，甲壳素及其衍生品深加工的农业生产加工企业，是全国最大的鲴鱼加工出口企业和小龙虾出口三强企业之一。熊口镇政府担当华山水产公司与农户流转沟通的中介，率先对赵脑村实行整村搬迁腾地及土地流转试点工作。在保留全村农民农地承包权不变的基础上，公司与农户按协议价格签订14年土地使用、经营权流转合同，除农用地外，村民宅基地也由村集体统一收回复垦，纳入农户农地流转。通过流转，新增耕地2600亩，建设用地指标590亩。公司对整村搬迁后的赵脑村1.2万亩土地进行土地整理，建设3万亩虾—稻共生水产养殖基地，解决了公司扩张后续的生产基地问题。华山水产公司按照“拆一补一”原则，投入1.6亿元进行村民安置房建设，村民全部迁入到镇区新社区集中居住，享受城镇的公共服务设施。由于镇政府多次思想动员工作，利益共享机制为各方所接受，土地流转工作推进较为顺利。

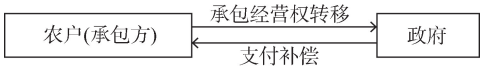


图5 “农户+政府”流转模式及产权关系示意图

Fig.5 Farmland use right transfer between farmers and the government

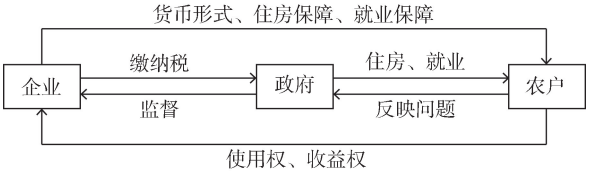


图6 “农户+政府+企业”流转模式及产权关系示意图

Fig.6 Farmland use right transfer among farmers, the government, and companies

4 土地流转各主体的满意度分析

4.1 满意度评价要素选择及分析方法

在了解“农户+政府+企业”流转模式运作机制基础上，对本次流转涉及到的各方主体，包括赵脑村村民、政府部门、华山水产公司等进行了半结构性访谈和发放问卷调查，探究不同主体对“农户+政府+企业”农地流转模式的满意度及满意要素需求。综合考虑各方主体土地流转诉求及流转利益最大化的期望，本次调查共设计了15个要素，每个要素在分析过程中采取打分方式，即1分代表“满意”，2分代表“一般”，3分代表“不满意”，相关变量的选择及统计基本特征见表1。

由于影响因子较多，本文运用主成分分析法对多个变量数据进行分析筛选。首先将特征值大于1作为成分选择标准，经过计算，选出6个主成分，其在总方差中累计贡献率达到了84.65%；其次对主成分载荷矩阵中的数据进行标准化处理，将得到的特征向量与标准化后的数据相乘，计算出主成分表达式，经过变换得到综合得分模型如下：

$$F=0.154N1+0.121N2+0.188N3+0.177N4+0.138N5+0.080Z1+0.085Z2-0.014Z3+0.121Z4+0.113Z5+0.046Q1+0.091Q2-0.113Q3+0.069Q4+0.132Q5$$

式中：$N1$-$N5$、$Z1$-$Z5$、$Q1$-$Q5$指代的指标见表1；每个要素所对应的系数代表每个要素的权重，即要素的重要性。

4.2 评价要素重要性分析

从满意度评价要素权重值排序图(图7)可知：$N3$、$N4$、$N1$、$N5$、$Q5$、$N2$、$Z4$、$Q3$、$Z5$ 9个要素的权重值大于平均权重(0.109)，其中涉及农户要素有5个，

表1　满意度评价要素选择及统计描述

Tab.1　Satisfaction evaluation indicators and descriptive statistics

主体	评价要素	要素解释			统计分析描述	
		满意—1分	一般—2分	不满意—3分	均值	标准差
农户	宅基地补偿*N*1	宅基地流转后补偿满意程度			2.09	0.891
	农户保障*N*2	对现有农民权益保障、社会保障等满意程度			2.80	0.453
	土地收益*N*3	对流转后的土地租金、分红及补偿的满意程度			2.11	0.768
	流转收入*N*4	土地流转前后收入变化满意程度			2.22	0.867
	总体评价*N*5	对土地流转的总体满意程度			1.93	0.930
政府	行政手段*Z*1	土地流转过程中使用行政手段满意程度			2.09	0.750
	意愿采纳*Z*2	流转过程中与农民沟通及其意见采纳程度满意程度			1.59	0.666
	农户配合度*Z*3	土地流转过程中农民配合的满意程度			1.82	0.795
	补偿资金*Z*4	实施过程中支付补偿资金满意程度			2.45	0.596
	经济带动*Z*5	流转对地方经济贡献的满意程度			1.45	0.671
企业	土地获得方式*Q*1	获得土地过程中的成本满意程度			2.33	1.386
	费用种类*Q*2	流转过程中需要支付费用的满意程度			1.67	0.951
	土地租金*Q*3	土地租金对企业经营影响的满意程度			2.33	0.951
	流转收益*Q*4	土地流转企业收益的满意程度			1.17	0.376
	流转风险*Q*5	企业土地流转风险控制的满意程度			1.67	0.752

分别为*N*3(土地收益)、*N*4(流转收入)、*N*1(宅基地补偿)、*N*5(流转评价)、*N*2(农户保障),可见在土地流转过程中,农户评价要素最重要,农户对土地流转满意对土地流转整体满意度影响最大,排在第一位的是*N*3;企业要素2个,分别为*Q*5(流转风险)、*Q*3(土地租金);政府要素2个,分别为*Z*4(补偿资金)、*Z*5(经济带动);小于平均权重要素有6个,分别为*Q*2、*Z*2、*Z*1、*Q*4、*Q*1、*Z*3,企业要素与政府要素均为3个。

4.2.1 与农户相关的土地流转评价要素的权重特征

从图7可见,5个农户要素的权重值全部高于平均权重值,重要性排序依次为:*N*3(土地收益)>*N*4(流转收入)>*N*1(宅基地补偿)>*N*5(流转评价)>*N*2(农户保障);可见农户对土地收益与流转收入关心大于宅基地补偿和农户保障,相对于保障情况,收益情况对土地流转满意度影响更重要。

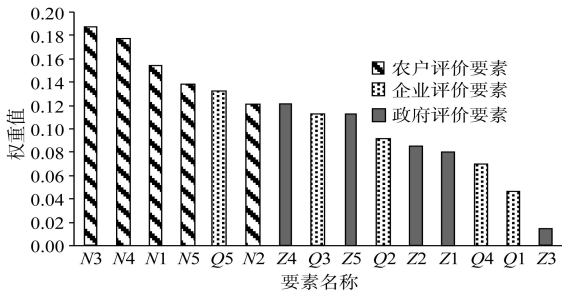


图7　满意度评价要素权重值排序图

Fig.7　Weights of satisfaction evaluation indicators

4.2.2 与政府相关的土地流转评价要素的权重特征

从图7可见,在5个政府要素中,重要性排序依次为:*Z*4(补偿资金)>*Z*5(经济带动)>*Z*2(意愿采纳)>*Z*1(行政手段)>*Z*3(农户配合度),*Z*3的得分在15个要素中最低;可见在土地流转中,政府对土地流转满意度整体重要性比农户低,且补偿资金来源、对地方经济贡献是重要的影响因素,农户的配合度考虑的较少。

4.2.3 与企业相关的土地流转评价要素的权重特征

从图7可见,在5个企业要素中,重要性排序依次为:*Q*5(流转风险)>*Q*3(土地租金)>*Q*2(费用种类)>*Q*4(流转收益)>*Q*1(土地获得方式);可见在土地流转中,企业对土地流转满意度整体重要性比农户低,对企业而言,更多考虑的是流转过程承担的风险、土地租金的高低和流转过程中需要支付的各种费用。

4.3 评价要素重要性与满意度关系分析

借助Excel软件,以要素重要性为*x*轴,以满意度均值为*y*轴绘制散点图(图8),进一步分析要素重要性与和满意度相互之间关系。

第一象限上的要素有重要性高、满意度低的特征。该象限包括6个要素:*N*1(宅基地补偿)、*N*2(农户保障)、*N*3(土地收益)、*N*4(流转收入)、*Q*3(土地租金)、*Z*4(补偿资金)。农户满意度5个要素中的4个要素处于该象限,说明赵脑村土地流转过程中,农

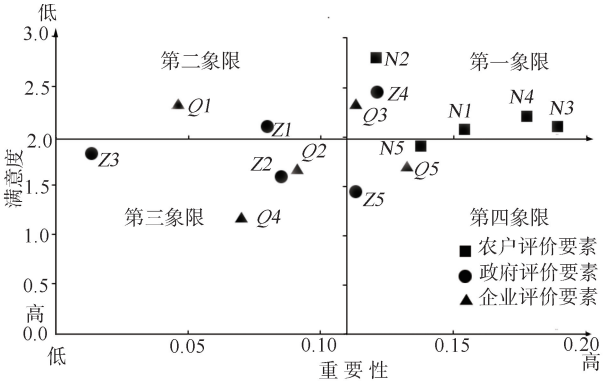


图8 要素重要性与满意度交互分析散点图

Fig.8 Scatter diagram of indicator importance and satisfaction level

户对涉及流转工作重要性的因素满意度均比较低；企业要素中，土地租金对企业经营影响的满意度低；政府要素中，对流转实施过程中支付补偿资金满意程度也低。

第二象限上的要素有重要性低、满意度低的特征。该象限包含有2个要素：*Z*1(行政手段)、*Q*1(土地获得方式)，虽然这两个要素在土地流转过程中重要性低，但反映出主体对要素的满意度不高，说明在实际工作中，政府应该减少行政手段的使用，帮助企业减少在土地流转过程中获得土地的难度。

第三象限要素有重要性低、满意度高的特征。有4个要素落在这个象限上，分别为：*Q*2(费用种类)、*Q*4(流转收益)、*Z*2(意愿采纳)、*Z*3(农户配合)，主要涉及到企业和政府，说明在赵脑村流转模式中，由于政府积极沟通工作，农户意愿被采纳，使得农民的配合程度比较高，企业对流转的收益也比较满意。

第四象限要素有重要性高、满意度高的特征。有3个要素落在这个象限上，分别为：*Q*5(流转风险)、*N*5(总体评价)、*Z*5(经济带动)，说明农户对土地流转的评价、土地流转过程中企业面临的流转风险、需要支付的费用及政府对土地流转给地方经济贡献在赵脑村流转模式中均获得满意度较高的评价。

5 结论与建议

(1) 在基于农户土地所有权(承包权)不变的前提下，通过土地托管或土地出租、入股等方式流转农地使用权的土地流转方式中，综合考虑土地流转运作机制、产权关系、流转收益变化等方面，“农户+政府+企业”模式由于各方收益可得到保障而成为比较容易接受的流转模式。该种模式既能发挥龙头企业的带动作用，使得分散的土地使用权集中，土地得以规模化、集中化、产业化经营，有利于农业调整种养结构；同时还有效解决了土地流转的部分资金难题，保障了农户个人的长期权益，在没有大量新增建设用地指标的情况下，农民实现了就地城镇化，符合新型城镇化的政策要求。

(2) 在推行土地流转过程中，农户对土地流转满意度影响最大，农户的流转意愿、流转后的收益、权益保障、以及农户对土地流转的总体评价等指标所占权重较高，是政府和企业推动土地流转时应该关注的重点；政府在土地流转过程中，应协调好各方利益，通过与各方协调，解决土地补偿资金的来源与支付问题，重视作好农户的思想工作，积极争取农户的配合，与农户、企业的意见协调一致；企业在流转过程中，流转风险、支付土地租金、支付各种费用、流转收益等对土地流转效用影响较大，应作好风险评估，加快资金流转，降低土地流转风险。

(3) 在选择的15个土地流转各方满意度评价要素中，重要性高、满意度低的要素主要集中于农户，包括农户宅基地补偿、农户保障、土地收益、流转收入等4个要素，政府补偿资金获取、企业土地租金等需求要素也在列；满意度高的要素主要表现在政府和企业方面，由于政府积极沟通工作，愿意采纳农户意见，农民的配合程度比较高，企业对土地流转过程中面临的流转风险、需要支付的费用及土地流转对地方经济带动均获得满意度较高的评价。

由此可见，对于大规模推进土地流转，“农户+政府+企业”土地流转模式由于产权关系明晰，政府的信赖作用，企业资金的依托作用，农户比较容易接受，整个工作进展比较顺利。从前面的讨论中可看出：在流转过程中，农户对土地流转后土地收益与流转收入要素等涉及个人因素的要素最关心；政府方面则较多考虑补偿资金来源及补偿支付金额多少；企业则更多考虑流转过程承担的风险、土地租金的高低和流转过程中需要支付各种费用等。在赵脑村土地流转过程中，农户对涉及个人因素满意度均比较低；企业对涉及土地租金对企业经营影响要素满意度低；政府对流转实施过程中支付补偿资金满意程度低等问题，本文建议在土地流转推行过程中注意以下几方面：

首先，要尊重农民的意愿，保障农民的权益。通过相关法律政策进一步完善，明确农民真正拥有

包含占有权、使用权、收益权和处分权为一体的承包经营权，保证30年承包期内农民享有自由、自愿使用土地的权利，任何个人和组织不得通过任何方式和手段剥夺农民拥有土地的权利，避免出现“强行流转”；流转过程中，明确落实农民的相关经济保障，这是该项工作能否顺利推进的基础。

其次，增加政府财政投入，设立财政专项经费，降低政府支付补偿资金筹集压力；完善农民保障制度，增大社保、养老保险的农村覆盖率，免除农民土地流转的后顾之忧。

最后，将市场机制充分引入到土地流转过程中。市场机制能够实现土地合理定价，避免出现土地价格的“二元”结构和恶意压低土地价格的行为，切实保护农民的土地收益；充分利用市场机制可以减少政府由于使用行政手段带来的成本增加；土地市场中介机构能够简化企业在土地流转过程中的行政程序，降低企业流转成本，同时扩大土地来源，优化土地资源配置。

参考文献(References)

车裕斌, 陈勇. 2007. 当代农地流转制度目标的变迁轨迹与启示[J]. 湖北社会科学, (9): 89-92. [Che Y B, Chen Y. 2007. Dangdai nongdi liuzhuan zhidu mubiao de bianqian guiji yu qishi[J]. Hubei Social Sciences, (9): 89-92.]

陈美球, 肖鹤亮, 龙颖, 等. 2008. 农户耕地流转意愿及驱动力研究进展及展望[J]. 中国农业资源与区划, 29(2): 70-73. [Chen M Q, Xiao H L, Long Y, et al. 2008. Research Progress on household willingness for arable land circulation and driving force and prospect[J]. Journal of China Agricultural Resources and Regional Planning, 29(2):70-73.]

陈志刚, 曲福田. 2003. 农地产权制度变迁的绩效分析: 对转型期中国农地制度多样化创新的解释[J]. 中国农村观察, (2): 2-9. [Chen Z G, Qu F T. 2003. Analysis on the performance of farmland institutional change: an explanation for diversiform innovations of China' s rural land tensure systems in transition[J]. China Rural Survey, (2): 2-9.]

戴青兰. 2006. 农村土地使用权流转中的农民权益保护[J]. 黑龙江教育学院学报, 25(2): 11-13. [Dai Q L. 2006. The protection of the peasant's rights and interests during the shift of the right to use rural land[J]. Journal of Heilongjiang College of Education, 25(2): 11-13.]

董国礼, 李里, 任纪萍. 2009. 产权代理分析下的土地流转模式及经济绩效[J]. 社会学研究, (1): 25-63. [Dong G L, Li L, Ren J P. 2009. The models of land leasing and economic performance in contemporary China: perspective from property rights and principal-agent theory[J]. Sociological Research, (1): 25-63.]

杜伟, 黄敏, 黄善明. 2010. 农村土地流转的理论研究综述与改革思考[J]. 四川师范大学学报: 社会科学版, 37(4): 55-60. [Du W, Huang M, Huang S M. 2010. Nongcun tudi liuzhuan de lilun yanjiu zongshu yu gaige sikao[J]. Journal of Sichuan Normal University: Social Science Edition, 37(4): 55-60.]

洪战辉. 2012. 我国农村土地流转模式研究[D]. 长沙: 中南大学. [Hong Z H. 2012. Woguo nongcun tudi liuzhuan moshi yanjiu[D]. Changsha, China: Central South University.]

黄爱学. 2008. 我国农村土地权利制度的立法思考[J]. 甘肃社会科学, (2): 164-167. [Huang A X. 2008. Woguo nongcun tudi quanli zhidu de lifa sikao[J]. Gansu Social Science, (2): 164-167.]

黄祖辉, 王朋. 2008. 农村土地流转: 现状, 问题及对策: 兼论土地流转对现代农业发展的影响[J]. 浙江大学学报: 人文社会科学版, 38(2): 38-47. [Huang Z H, Wang P. 2008. Farmland transfer and its impacts on the development of modern agriculture: status, problems and solutions[J]. Journal of Zhejiang University: Humanities and Social Sciences, 38(2): 38-47.]

李长健, 徐丽峰. 2009. 农村土地流转中基层权力主体的作用[J]. 长安大学学报: 社会科学版, 11(1): 5-10. [Li C J, Xu L F. 2009. Role of grass-root authority as main body in circulation of rural land[J]. Journal of Chang'an University: Social Science Edition, 11(1): 5-10.]

林浩滨, 何亦名. 2003. 农村土地流转问题初探[J]. 乡镇经济, (9): 15-16. [Lin H B, He Y M. 2003. Initial approach to problems of land transferability in rural areas[J]. Rural Economy, (9): 15-16.]

刘克春. 2007. 20世纪90年代以来国内有关农地流转的研究及启示[J]. 江西农业大学学报: 社会科学版, 6(3): 41-44. [Liu K C. 2007. Studies on farmland transfer since 1990s and their implications[J]. Journal of Jiangxi Agricultural University: Social Science Edition, 6(3): 41-44.]

刘克春, 林坚. 2005. 农村已婚妇女失地与农地流转: 基于江西省农户调查的实证研究[J]. 中国农村经济, (9): 48-55. [Liu K C, Lin J. 2005. Nongcun yihun funv shidi yu nongdi liuzhuan: jiyu Jiangxi nonghu diaocha de shizheng yanjiu[J]. Chinese Rural Economy, (9): 48- 55.]

刘莉君. 2010. 农村土地流转模式的绩效比较研究[D]. 长沙: 中南大学. [Liu L J. 2010. A comparative study on perfor-

mance of different rural land transfer modes[D]. Changsha, China: Central South University.]

龙花楼. 2012. 论土地利用转型与乡村转型发展[J]. 地理科学进展, 31(2): 131-138. [Long H L. 2012. Land use transition and rural transformation development[J]. Progress in Geography, 31(2): 131-138.]

罗红云. 2012. 中国农村土地制度研究: 1949-2008[M]. 上海: 上海财经大学出版社. [Luo H Y. 2012. Zhongguo nongcun tudi zhidu yanjiu: 1949-2008[M]. Shanghai, China: Shanghai University of Finance & Economics Press.]

马晓河, 崔红志. 2002. 建立土地流转制度, 促进区域农业生产规模化经营[J]. 管理世界, (11): 63-77. [Ma X H, Cui H Z. 2002. Jianli tudi liuzhuan zhidu, cujin quyu nongye shengchan guimohua jingying[J]. Management World, (11): 63-77.]

梅琳. 2011. 我国农村土地流转模式研究[D]. 福州: 福建师范大学. [Mei L. 2011. Study on the transfer model of agricultural land in China[D]. Fuzhou, China: Fujian Normal University.]

庞亮. 2013. 我国农村土地信托流转机制研究[D]. 哈尔滨: 东北农业大学. [Pang L. 2013. Study on land trust circulation mechanism in rural China[D]. Haerbin, China: Northeast Agricultural University.]

田传浩, 贾生华. 2004. 农地制度, 地权稳定性与农地使用权市场发育: 理论与来自苏浙鲁的经验[J]. 经济研究, (1): 112-119. [Tian C H, Jia S H. 2004. Land tenure, tenure security and the development of farmland rental markets: theory and evidence from Jiangsu, Zhejiang and Shandong Province[J]. Economic Research Journal, (1): 112-119.]

王春超, 李兆能. 2008. 农村土地流转中的困境: 来自湖北的农户调查[J]. 华中师范大学学报: 人文社会科学版, 47(4): 51-56. [Wang C C, Li Z N. 2008. The dilemma of farmland transfer[J]. Journal of Central China Normal University: Humanities and Social Science, 47(4): 51-56.]

王景新. 2004. 乡村现代化中土地制度及利益格局重构: 对江苏, 浙江发达地区的调研[J]. 现代经济探讨, (3): 3-7. [Wang J X. 2004. The land system and the re-construction of the benefits structure in rural modernization[J]. Modern Economic Research, (3): 3-7.]

王瑞雪, 陈银蓉. 2003. 农村土地使用权流转问题的经济学思考[J]. 农业经济, (9): 35-36. [Wang R X, Chen Y R. 2003. Nongcun tudi shiyongquan liuzhuan wenti de jingjixue sikao[J]. Agricultural Economy, (9): 35-36.]

解安. 2002. 发达省份欠发达地区土地流转及适度规模经营问题探讨[J]. 农业经济问题, (4): 38-41. [Xie A. 2002. Fada shengfen qianfada diqu tudi liuzhuan ji shidu guimo jingying wenti tantao[J]. Problems of Agricultural Economy, (4): 38-41.]

杨德才. 2002. 我国农地制度变迁的历史考察及绩效分析[J]. 南京大学学报: 哲学. 人文科学. 社会科学版, 39(4): 60-67. [Yang D C. 2002. Historical investigation and analysis of the efficiency of rural land institutional changes in China[J]. Journal Nanjing University: Philosophy, Humanities and Social Sciences, 39(4): 60-67.]

杨雄芽, 谢赟, 鄢剑晖. 2002. 关于农村土地流转中的金融支持问题调查与思考[J]. 金融与经济, (8): 49-49. [Yang X Y, Xie B, Yan J H. 2002. Guanyu nongcun tudi liuzhuan zhongde jinrong zhichi wenti diaocha yu sikao[J]. Finance and Economy, (8): 49-49.]

姚洋. 1999. 非农就业结构与土地租赁市场的发育[J]. 中国农村观察, (2): 18-23. [Yao Y. 1999. Feinong jiuye jiegou yu tudi zulin shichang de fayu[J]. China Rural Survey, (2): 18-23.]

姚洋. 2000. 中国农地制度: 一个分析框架[J]. 中国社会科学, (2): 54-65. [Yao Y. 2000. The system of farmland in China: an analytical framework[J]. Social Sciences in China, (2): 54-65.]

义旭东. 2003. 关于农村土地使用权合理流转的几点思考[J]. 遵义师范学院学报, (3): 19-20.[Yi S D. 2003. Pondering upon the problem of farmland usufruct conversion [J]. Journal of Zunyi Normal College, (3): 19-20]

张爱云. 2003. 关于推进农村土地使用权流转的思考[J]. 学习论坛, (7): 12-15. [Zhang A Y. 2003. Thinking on promoting transforming the right of using rural land[J]. Tribune of Study, (7): 12-15.]

中国生产力学会. 2006. 2005-2006中国生产力发展研究报告: (上)[M]. 北京: 中国统计出版社. [China Association of Productivity Science. 2006. 2005-2006 Zhongguo shengchanli fazhan yanjiu baogao: (shang) [M]. Beijing, China: China Statistics Press.]

钟涨宝, 汪萍. 2003. 农地流转过程中的农户行为分析: 湖北, 浙江等地的农户问卷调查[J]. 中国农村观察, (6): 55-64. [Zhong Z B, Wang P. 2003. Analysis of farmer households' behavior in the transfer of the rural land[J]. China Rural Survey, (6): 55-65.]

周先智. 2000. 影响我国农村土地流转的成因探析[J]. 理论月刊, (8): 59-60. [Zhou X Z. 2000. Yingxiang woguo nongcun tudi liuzhuan chengyin fenxi[J]. Theory Monthly, (8): 59-60.]

周玉. 2009. 农地流转中农民权益保障问题探析[J]. 广东土地科学, 8(1): 35-39. [Zhou Y. 2009. Study on the peas-

ants'rights and interests guarantee in the agricultural land transferring[J]. Guangdong Land Science, 8(1): 35-39.]
朱东亮. 2003. 社会变迁中的村级土地制度[M]. 厦门: 厦门大学出版社. [Zhu D L. 2003. Shehui bianqian zhong de cunji tudi zhidu[M]. Xiamen, China: Xiamen University Press.]

Rural land circulation models and benefits based on property rights in rapid urbanization areas: a case of Xiongkou Town in Hubei Province

HAO Lily[1], WU Qing[1], WANG Zhao[1], WANG Wei[2]
(1. School of Geography and Planning, Sun Yat-sen University, Guangzhou 510275, China;
2. Government of Xiongkou Town, Qianjiang 433136, Hubei, China)

Abstract: In rapid urbanization areas where construction-land expansion and arable-land protection compete for limited land resources, arable land circulation has become an important measure to solve this problem. However, the process of arable land circulation was heavily impeded by unclear land ownership, changes of land use designation, conflicts of interest of parties involved in land transfer, and the lack of security of land transfer arrangements. Based on the theory of property rights combined with field interviews and a questionnaire survey, this study examined different land circulation models with respect to land properties, operation mechanism, land tenure, and benefits of land transfer in Xiongkou Town, Qianjiang City. Meanwhile, principal component analysis was used to analyze statistically the importance of each satisfaction indicator and level of satisfaction of farmers, government, and companies. The results show that: because of its rapid development, large-scale application, and ability to secure the gains of various stakeholders, the "farmers + government + company" model is the most accepted one among all the four types of land circulation models in Xiongkou. Indicators of farmer satisfaction have higher importance but the satisfaction level was lower, as compared to that of government and companies. Farmers' overall evaluation of land circulation, companies' risk control in land circulation, and stimulation of the local economy by land circulation obtained higher satisfaction among all 15 factors. Finally, some suggestions to the rural land circulation system were proposed.

Key words: land circulation of rural area; property right; satisfaction; Xiongkou Town of Hubei Province