

农地价格幻觉：由价值评价差异 引发的农地流转市场配置“失灵”*

——基于全国9省（区）农户的微观数据

朱文珏¹ 罗必良²

摘要：农地流转价格的快速上涨并未显著促进农地流转市场规模的扩大。为什么生产效率较低的农户不选择将农地流转给生产效率较高的农业经营主体从而获得租金？对此，本文构建“依赖特征—价格幻觉—价格机制失效”分析框架予以解释，并利用全国6193个农户样本进行实证检验。研究发现，农地流转价格机制失效的根源在于流转双方对农地资源价值评价维度的不一致。其中，农户（作为农地潜在转出方）对农地的多重依赖以及对农地的多维价值评价引发的农地价格幻觉，大大降低了其参与农地流转的可能性。计量分析结果显示，对离地进城就业的忧虑、对农民外出就业扶持政策的不满意以及对承租户种植作物品种的控制意识，会显著增加农户存在农地价格幻觉的可能性；对于存在农地价格幻觉的农户，改善农民对进城政策的满意程度是降低其农地价格幻觉程度的关键因素。上述结论有助于深化学界对农地流转市场性质的理解。

关键词：农地流转 农地依赖 价值评价 价格幻觉

中图分类号：F301.4 **文献标识码：**A

一、问题的提出

农地流转价格是影响中国农地市场发育的关键因素，事关农地流转效率和农民权益保障等重大问题，已引起学界的普遍关注。代表性研究成果包括：①将农地流转市场视为一个同质的要素市场，探讨农地流转均衡价格的形成路径（例如焉香玲，2010）。此类研究基于超额利润分析框架探讨农地租金变化的原因，认为农地超额利润的增加是刺激转入户形成农地流转需求从而导致租金上涨的主要原因（朱奇云，2008）。②将农地流转视为一个产权交易问题，重点分析交易费用对农地流转价格形成的影

*本文研究受到国家自然科学基金重点项目“农村土地与相关要素市场培育与改革研究”（编号：71333004）、国家自然科学基金政策研究重点支持项目“农地确权的现实背景、政策目标及效果评价”（编号：71742003）和国家社会科学基金重点项目“地权界定方式与农地流转效应研究”（编号：18AJY017）的资助。本文通讯作者：罗必良。

响（例如田传浩等，2005；邓大才，2007；刘荣材，2010）。此类研究基于交易费用理论，探析中国农地流转市场存在的交易摩擦，认为可通过塑造农户产权主体地位、利用村集体介入农地市场等方法健全和完善农地流转市场（夏柱智，2014）。③将农地流转视为一种经济社会行为，讨论租金形成背后的乡土伦理规范等社会因素（例如钟涨宝、汪萍，2003；田先红、陈玲，2013）。此类研究从行为学角度关注农户的农地流转决策，将农地流转视为一个社会问题，指出其租金的形成应在经济因素的基础上强调社会因素的作用（程佳等，2014）。上述研究考量了中国农地流转市场的特殊性，分别从经济利润、交易成本、社会因素等方面探索并揭示了影响中国农地流转价格生成的因素。

一般来说，价格机制包括价格生成机制和价格响应机制。前者指价格是如何形成的，后者指价格是如何发挥作用的。对于农地流转市场而言，理解价格的生成机制是重要的，但深刻认识价格的响应机制至少是同样重要的。显然，已有文献未能对后者给予足够的关注。以下三个方面的现象值得重视：第一，2005~2015年，尽管中国农地流转率以平均每年20.53%的速度提升，但明显低于同期农地租金平均每年24.60%的上升速度^①。第二，尽管农地流转率逐年提升，但实际发生的农地流转总体上并非是由价格诱导的市场型流转。具体而言，农户的农地流转对象一般包括亲友邻居、同村普通农户、家庭农场、种养大户、龙头企业等，而发生于亲友邻居、同村普通农户之间的农地流转合约占全部农地流转合约的比例高达88.48%，即流转主要为“村落里的熟人”间的关系型流转（罗必良，2017）^②。第三，2010年，中国耕地经营规模在10亩以下的农户占农户总数的85.79%；到2015年，这一比例依然高达85.74%^③。可见，近几年农地市场的价格提升既未有效诱导农地的市场化流转，更未促进农地向具有比较优势的农业规模经营主体集中，以致农业小规模经营格局并未发生根本性改善。因此，理解农地流转不畅以及农地经营规模不经济的现实困境，有必要将研究范畴从价格生成机制研究进一步扩展到价格响应机制研究。

农地流转价格超过农户的自耕利润可表达为“高租金”，即“有价”；而农业规模经营主体在转入与集中农地方面的受阻，则可表达为“低流转”，即“无市”。可以说，如果以资源是否掌握在利用效率更高的主体手中作为市场运行效率判断的基准，那么，中国农地流转市场呈现的“高租金”与“低流转”表象的背后，则隐含着“有价无市”的市场失灵现象。传统理论认为，完全竞争市场结构是实现资源最优配置的最佳市场形式，它以市场价格作为反映资源利用价值的符号与载体，通过“价高者得”的自由竞价方式，引导资源配置于对其价值评价最高的主体，使整个经济实现最高效率。但是，在现实经济中，完全竞争市场结构只是一种理论上的假设。从对市场失灵原因的经典性判断来看，垄

^①根据《全国农村固定观察点调查数据汇编（2005~2015年）》（农业部农村固定观察点办公室编，北京：中国农业出版社，2017年）中的数据整理计算得到。

^②叶剑平等（2010）也证实了类似情形。他们在2008年对中国17个省（区）农户的调查表明，在农户的土地转出情况中，有79.2%的流转合约发生在农户与同村亲戚或其他村民之间；而在农户的土地转入情况中，有87.2%的流转合约发生在农户与同村亲戚或其他村民之间。

^③根据原农业部经管司编制的《全国农村经营管理情况统计资料》（2010年和2015年）中的相关数据计算得到。

断、外部性、信息不完全和物品公共性等因素往往被视为市场价格难以解决资源配置低效率问题的根源。与之不同，本文认为，导致中国农地流转市场失灵的关键因素是中国特殊的制度背景和农户对农地所持有的特殊态度。即尽管农地意愿转入主体具有更高的农地资源利用效率，甚至愿意支付较高的农地租金，但农地资源利用效率较低的分散农户却有着相对更高的农地租金要价。为此，本文将研究范畴从农地流转的价格生成机制进一步延伸至价格响应机制，基于不同主体对农地价值评价维度的差异，构建“农地依赖特征—价格幻觉—价格机制失效”的分析框架，以期揭示作为农地潜在转出方的农户高估农地租金以及由此导致农地流转市场失灵的根源。

二、农地流转价格机制失效：依赖特征引致价格幻觉

（一）价格生成及其响应的一般机理

价格的生成是市场发育的重要表征。其生成机理是，供求双方根据对资源价值的判断，分别形成供给曲线与需求曲线，交易市场应尽量维持物品的供需均衡，由此生成合理的市场定价（Marshall, 2006）。可见，物品的交易价格由其资源价值所决定。那么，资源价值又由什么决定呢？效用价值论提出，物品的价值由边际效用决定，包含“有用性”与“稀缺性”两个概念，假定稀缺性一定，则“有用性”和“效用”是同义的（罗必良，2001）。如此一来，均衡价格的形成依赖于众多的买者和卖者根据资源“有用性”对资源进行的价值评价。

价格的响应机制是买卖双方基于已经生成的市场价格所做出的行为选择。行为主体对价格的响应与以下两方面相关联：一是与其行为能力有关。一个有效的价格机制应该能够将资源配置给具有更高资源利用能力的主体，所以有“价高者得”。正如张五常（2014）所强调的，价格不仅应决定谁胜谁负，也应决定生产力高者胜。二是与行为主体对资源或物品的“有用性”评价有关。一般来说，物品往往具有多种有价值的功能属性，而参与市场交易的不同主体对其不同功能属性的“有用性”评价是不一样的。“有效均衡价格”隐含着一个重要的假设条件：资源的“有用性”必须且唯一地取决于交易双方的资源利用能力或资源利用效率，此时，市场形成的价格仅与资源利用效率有关，资源将流向利用效率更高的一方。在此基础上，当交易双方均根据其资源利用效率这一评价维度对资源进行价值评价时，市场形成的价格将能够引导资源配置给资源利用效率最高的主体，易于市场出清；而当交易双方根据资源的不同价值评价维度对资源进行效用评价时，评价维度的不一致与偏差将导致有利于改善资源配置效率的市场均衡难以达成。

显然，农地流转中存在的“有价无市”的市场失灵现象，不仅与农地流转参与主体的行为能力或农地资源利用效率有关，更是与参与主体对农地资源价值功能的评价维度密切关联。需要进一步讨论的问题是，在农地流转市场中，流转双方对农地的价值评价维度是不是都会统一到农地资源利用效率上呢？或者说，认为农地“更有用”的主体就是客观上农地资源利用“更有效率”的主体吗？

（二）农地流转双方不一致的价值评价

“有用”是指存在功效、作用和影响，本质上反映的是一种“人—物”关系，虽具有客观性，但亦与主体的生存境况、目标偏好及资源可替代性感知相关联。在分析企业行为时，由于企业目标的相

对单一性，效用最大化原则常常被转化为利润最大化原则。“利润”取代“效用”后，客观的经济收益目标得到重视，但其他目标或愿望往往会被忽略。在农地流转市场中，农地承租方相当于企业，因而会将农地视为生产要素并对其进行单维经济价值评价（程佳等，2014）；而农地转出者是依集体成员权而拥有农地承包权的农户，其长久以来对农地的依附性决定了其对农地的目标偏好是复杂的，特别是对农地不可替代性的感知是强烈的。由此，作为农地转出者，农户对农地做出的功能性价值评价必然是多维的。对于农户个体而言，一方面，农地可以满足其农业生产需要，即有地可耕种，这也是农地最为明显的价值体现；另一方面，不可忽视的是，农地还能满足农户的生存保障需要，即有地作保障，并能满足农户的身份承载需要，即“耕者有其田”。因此，农户对农地的目标偏好可以从经济、社会与心理3个维度来考察。

1. 经济价值。已有文献证明，资源稀缺的人比资源富有的人更为厌恶风险（Bardhan et al., 2000）。在不确定条件下进行经济行为决策时，风险厌恶程度更高的主体倾向于规避不确定性，只有在面对更高风险溢价时才会选择承担风险。农地是农业生产最主要的场所与最基本的生产资料，农户通常视农地为稀缺资源。掌握农地的实际使用控制权是农户保障家庭收入、实现家庭成员就业的最基本手段。对于农户而言，转出农地，一方面意味着在获得农地要素租金回报的同时，将丧失务农劳动力投入回报；另一方面在缺乏非农就业能力的前提下，则意味着面临较高的生存风险。可见，在做出农地转出决策时，农户对农地的经济价值评价，不仅取决于其自身的农地资源利用效率，还与其对农地的经济依赖程度有关。也就是说，越是以农为生，农户对农地的经济依赖特征越强，农地对于其生存的意义越大，农地的经济价值亦越大。农户对农地的经济依赖一般体现为两个方面：一是农户对农地的收入依赖，体现了其依赖农业获得经济来源的程度；二是农户对农地的劳动就业依赖，体现了其家庭成员依赖农业实现就业的程度。

2. 社会价值。倾向于转出农地的农民，往往务农机会成本较高、现阶段愿意且能够实现离地转移就业。然而，由于非农就业岗位对农村劳动力提出了越来越高的人力资本要求（罗明忠、刘恺，2015），纵使农村劳动力有大量剩余，真正符合非农就业岗位要求的农村劳动力仍然较少，从而使得中国农民外出务工具有鲜明的被动性和不确定性，离地农民无法完全稳定地转移到城市（游和远、吴次芳，2010）。此外，农村劳动力即使能够稳定地外出就业，也难以与城镇居民享有同等的社会保障。因此，农地依然是农户获得生存保障的基本手段，对外出务工的农民起着直接或间接的失业保障、医疗保障、养老保障等作用（杨婷、靳小怡，2015）。农户选择将农地转出，不但会使其在就业不稳定期间失去择业缓冲，还会改变其原有的收入结构，冲击农村传统的“家庭养老+土地保障”的风险规避模式（许恒周、金晶，2011）。可见，农户对农地的保障依赖特征更加凸显了农地的社会价值。农户对农地的保障依赖，主要取决于其家庭成员外出稳定就业的难易程度。一般来说，家庭成员的就业能力和城市融入能力越强，并且获得的政策支持越充分，他们越容易实现外出稳定就业，则农户对农地的保障依赖越弱，农地对于农户的社会价值就越低。

3. 身份价值。中国长期紧张的人地关系，造就了农户“恋地”“惜地”与“占有”的特殊偏好。“农户拥有农地天经地义”的观念表达了农户对农地具有强烈的心理所有权意识，并由此延伸成其对农地

的产权控制意识，进而使农民对农地产生了情感依恋（Pierce et al., 2003）。可见，农地于农民而言具有人格化财产特征（Alchian and Woodward, 1991）。加之中国农民农地赋权的身份化、确权的法律化、持有的长久化，使农地的人格化财产特征不断增强（钟文晶、罗必良，2013）。人格化财产与人格紧密相关，丧失人格化财产的痛苦难以通过替代物来弥补（罗必良，2014）。由此，农地的人格化及农民的情感依赖，将促使农地显现出身份价值。情感依赖引发的身份价值会诱导农户对农地形成强烈的产权控制意识。农户对农地的产权控制意识不仅局限于正在自耕的农地，还包括转出的农地；而对其转出的农地，其产权控制意识主要表现为对承租方处置行为的关心（如种植作物的选择、耕作规划及用途改变）。

概括而言，农地流转双方对农地要素的功能感知及可替代性感知存在差别，进而衍生出对农地不一致的价值评价维度：具有农地“产权身份垄断”特征的农户对农地存在“与生俱来”的经济依赖、保障依赖及情感依赖，由此形成的农地价值评价具有经济价值、社会价值与身份价值的多维性；而农地承租方作为经营者，其对农地进行价值评价时仅考虑自身的农地资源利用效率及农地所内含的经济价值（罗必良，2001）。因此，农地流转双方对农地价值评价维度上的差异，决定了农地流转市场的特殊性，进而导致价格机制失效。

（三）依赖特征、价格幻觉与价格机制失效

1. 数理推演。假设农地流转市场中只有两个主体，即作为农地潜在转出方的农户 A 与农地承租方 B，且 B 的农地利用效率 e_B 高于 A 的农地利用效率 e_A 。

首先，对农户 A 进行农地转出效用分析。根据前文的分析，具有农地“产权身份垄断”特征的农户 A，在做出农地转出决策时会基于农地的经济价值、社会价值及身份价值对农地进行多维价值评价。其效用 U_A 为：

$$U_A = U_{A经济} + U_{A社会} + U_{A身份} \quad (1)$$

（1）式中， $U_{A经济}$ 与农户的农地资源利用效率 e_A 以及（农户）对农地的经济依赖特征 j 有关， $U_{A社会}$ 与（农户）对农地的保障依赖特征 b 有关， $U_{A身份}$ 与（农户）对农地的情感依赖特征 q 有关。令 $U = u(x)$ 表示效用函数，因此， U_A 又可以表达为：

$$U_A = u(e_A, j, b, q) \quad (2)$$

农户 A 做出农地转出决策时所提出的租金要价所对应的效用水平，必然不会小于他拥有农地实际使用控制权时的效用水平。或者说，农户 A 提出的最低租金要价 P_A 所对应的效用 U_{PA} ，至少应与 A 所认为的拥有农地实际使用控制权时的效用 U_A 相等，即：

$$U_{PA} = u(P_A) = U_A = u(e_A, j, b, q) \quad (3)$$

（3）式中， $u(P_A)$ 为农户 A 提出的最低租金要价 P_A 的效用函数。

其次，对农地承租方 B 进行农地转入效用分析。B 仅考虑农地作为生产资料时的经济价值 $U_{B经济}$ ，

且 $U_{B\text{经济}}$ 仅与 B 的农地资源利用效率 e_B 有关。因此，B 转入农地后所获得的实际效用 U_B 为：

$$U_B = U_{B\text{经济}} = u(e_B) \quad (4)$$

农地承租方 B 做出农地转入决策时提出的租金出价所对应的效用水平，必然不会大于其转入农地后获得的实际效用水平。因此，农地承租方 B 转入农地时的最高租金出价 P_B 所对应的效用 U_{PB} ，必然与其转入农地后所获得的实际效用 U_B 相等，即：

$$U_{PB} = u(P_B) = U_B = u(e_B) \quad (5)$$

(5) 式中， $u(P_B)$ 为农地承租方 B 提出的最高租金出价 P_B 的效用函数。

最后，综合 (3) 式与 (5) 式，可得到市场上最低租金要价的效用水平与最高租金出价的效用水平的比值：

$$\frac{u(P_A)}{u(P_B)} = \frac{u(e_A, j, b, q)}{u(e_B)} \quad (6)$$

同时，交易形成的基本条件是最低租金要价不高于最高租金出价： $P_A \leq P_B$ ，即：

$$u(P_A) \leq u(P_B) \quad (7)$$

由此，农地流转达成的条件为：

$$\frac{U_A}{U_B} = \frac{u(e_A, j, b, q)}{u(e_B)} = \frac{u(P_A)}{u(P_B)} \leq 1 \quad (8)$$

从以上推导及 (8) 式可知：

第一，当农户 A 对农地不存在经济依赖、保障依赖及情感依赖，即 j 、 b 、 q 均为 0 时，由于 $e_A < e_B$ ，则 $U_A = u(e_A) < u(e_B) = U_B$ ，不等式成立，农地资源流向对其利用效率更高的农地承租方 B，价格机制的资源配置作用得到体现。

第二，当农户 A 对农地具有强烈的经济依赖 j 、保障依赖 b 及情感依赖 q 时，他拥有农地实际使用控制权时的效用 U_A 变大。当 U_A 逐渐变大至 $U_A > U_B$ 时，不等式无法成立，农地流转市场的价格机制失效。

2. 推论及假说。从以上分析可知，与农地承租方对农地进行单维经济价值评价相比，作为农地潜在转出方的农户对农地进行多维功能性价值评价必然导致其在做出农地转出决策时因对农地资源价值评价过高而提出一个偏高的租金要价。由于无法形成一个仅与农地资源利用效率有关的均衡价格，农地流转市场的资源配置功能失效。

本文将农户提出过高的租金要价视为农户存在农地价格幻觉。由于对农地具有多重依赖，农户的农地租金要价并不仅仅由其自身的农地资源利用效率所决定，而是会要求农地租金能够进一步弥补其转出农地后所预期的保障效用损失与情感效用损失。从农户效用最大化角度而言，农地价格幻觉的存在具有合理性。但是，如果以资源是否掌握在利用效率更高的主体手中作为判断市场运行效率的基准，农户过高的农地价格幻觉会致使农地无法向具有更高农地资源利用效率的农业经营主体流动，农地市

场运行效率将下降。

那么，如何判断农户对农地资源的价值评价是否过高（即存在农地价格幻觉）？其重点在于衡量农地的单维经济价值与多维功能性价值之间的差距。这一差距越大，越是表明农户对农地的租金要价来源于农地的非经济价值部分。据此，一个可行的操作办法是，询问农户“如果将土地租给别人，最低租金是多少”（即“意愿最低要价”，willingness to accept, WTA），由此了解农户对农地多维功能性价值的评价；询问农户“如果从其他农户租赁土地，最高的出价是多少”（即“意愿最高出价”，willingness to pay, WTP），由此可以得知农户对农地单维经济价值的评价。对于同一农户来说，农地流转的 WTA 与 WTP 的比值能够表达其对农地的多维功能性价值评价与单维经济价值评价的差异。若 $WTA/WTP = 1$ ，则农户对农地的总价值评价等于其基于农地资源利用效率进行的农地价值评价；若 $WTA/WTP > 1$ ，则农户对农地的总价值评价高于其基于农地资源利用效率进行的农地价值评价。WTA/WTP 的比值越大，表示农户对农地的总价值评价越偏离其基于农地资源利用效率进行的农地价值评价。WTA/WTP 的比值上升到一定程度，将抑制农地资源集中到利用效率更高的农业经营主体手中。

需要说明的是，将个体作为卖家的 WTA 与作为买家的 WTP 作比值的处理方法经常被应用在行为经济学中禀赋效应研究方面。研究人员通过实验设计发现，个体在参与交易时会对一个具体、同质的物品具有低估获得价值而高估损失价值的倾向（Coursey et al., 1987）。在本文研究中，笔者将农户农地流转的 WTA 与 WTP 的比值表达为农户的农地价格幻觉而非禀赋效应，其原因是：其一，对于禀赋效应产生的原因，广受认可的是“损失规避心理”解释范式。但是，人为什么会“损失规避”，已有研究主要着眼于心理层面的讨论，并认为多次经验或学习效应是缓解禀赋效应的重要因素（Shogren et al., 1994; Loomes et al., 2003）。与之不同，本文认为，在农地流转中，正是农户对农地价值的评价具有多维性，才会导致其失去农地的机会成本变高，这种“损失规避心理”并不仅仅来源于单纯的心理感受，而是更多地体现为风险规避的理性选择，且亦非交易经验可以消除。其二，考虑到农地的异质性（对于种植不同作物而言更是如此），想要了解农户对不同类型土地（土地质量、灌溉条件、地块大小与距离远近等）的禀赋效应是极其困难的，因此，本文研究从平均估价的角度来获得农户农地流转的 WTA 和 WTP 数据。

基于上述分析，本文提出以下假说：

假说 1：农户越以农为生，对农地的经济依赖特征越明显，越会存在农地价格幻觉。

假说 2：农户越以地规避风险，对农地的保障依赖特征越明显，越会存在农地价格幻觉。

假说 3：农户对农地的产权控制意识越强，对农地的情感依赖特征越明显，越会存在农地价格幻觉。

三、数据来源、变量选取与模型设定

（一）数据来源

本课题组于 2015 年初通过分层聚类方法对农户进行了抽样问卷调查。具体抽样过程是：首先，根据各省份总人口、人均生产总值、耕地总面积、耕地面积占国土面积比例、农业人口占总人口比例和农业增加值占地区生产总值比例这 6 个指标的聚类特征，并结合中国七大地理分区，按照聚类值得

分（高、中、低）分别抽取9个省（区）作为样本省份，包括东部地区的辽宁省、江苏省和广东省，中部地区的山西省、河南省和江西省，西部地区的宁夏回族自治区、四川省和贵州省；然后，根据上述6个指标对各省（区）的县级单位进行聚类分析，按照聚类值得分（高、中、低）在每个样本省（区）分别抽取6个县（合计54个县），在每个样本县按经济发展水平将乡镇分为最高、较高、较低、最低4组（将各乡镇按照地区生产总值由高到低排序后四等分），再在各组中随机抽取1个乡镇（其中，在广东省、江西省的每个样本县分别抽取了10个样本乡镇）；接着，在每个样本乡镇抽取1个代表性的行政村，在每个行政村随机抽取2个自然村；最后，在每个样本自然村按照农户年收入水平高低将农户分为5组，并在每组中随机挑选1户农户进行问卷调查。此次调查共发放问卷2880份，回收问卷2838份，其中有效问卷2704份。2015年9月和2016年2月，课题组利用同一套问卷对江西省与广东省再次进行了农户问卷调查（排除前述样本县域，按照前述抽样方法，在江西省再抽取25个县，在广东省再抽取18个县，在每个县抽取5个乡镇，在每个乡镇随机选取1个行政村，进而随机选取2个自然村，在每个自然村再依农户年收入水平高低选取10户农户），两省分别有2500户和1800户农户接受了调查，分别获得有效问卷2469份和1704份。将上述调查样本合并进而剔除部分缺失重要数据的样本，最终用于本文分析的样本农户为6193户。

对样本基本特征的描述如下：从被访者的个体特征来看，男性占63.25%；小学文化程度的占39.78%，初中文化程度的占36.81%，高中文化程度的占13.80%；从样本的家庭特征来看，家庭总人口数的均值为4.91人，家庭劳动力人口数的均值为3.26人，纯务农人口数的均值为1.09人，务农收入占总收入的比重平均为32.05%。

对样本农户的实际转出租金、WTA与WTP数据进行统计（见表1），可以发现：①全部样本农户的WTA（1030.76元）远高于WTP（745.90元）；②即使是有农地转出的农户，其WTA也比实际转出租金高出52.14%；③无农地转出的农户的WTA比市场上的实际转出租金更是高出84.23%。这初步验证了农户对农地的总价值评价明显偏离于其基于农地资源利用效率进行的农地价值评价。

表1 农地流转：实际转出租金、WTA与WTP的比较 单位：元/亩

	实际转出租金	WTA	WTP
有农地转出的农户(N=1428)	583.09	887.11	646.72
无农地转出的农户(N=4765)	—	1074.20	775.89
总样本(N=6193)	583.09	1030.76	745.90

（二）变量选取与统计描述

本文实证研究设计了两个不同的被解释变量，其一为农户是否存在农地价格幻觉，其二为农户的农地价格幻觉程度。本文将农户农地流转的WTA与WTP作比值处理，并根据不同的赋值原则将其表达为相关的被解释变量。具体的赋值原则为： $WTA/WTP=1$ ，表示农户不存在农地价格幻觉（这些农户在本文中被称作“不存在农地价格幻觉农户”）； $WTA/WTP>1$ ，表示农户存在农地价格幻觉（这些农户在本文中被称作“存在农地价格幻觉农户”）。显然，对于存在农地价格幻觉农户，WTA与WTP比值的增加能够表达其农地价格幻觉程度的提高。问卷数据显示，2849个样本农户存在农地价格幻觉，

占总样本的46%。

基于前文分析和有关假说，农户是否存在农地价格幻觉以及农地价格幻觉程度主要受经济依赖、保障依赖与情感依赖3个方面因素的影响：

一是经济依赖特征。依照前文的分析，本文选择农业收入占比（即农业收入占家庭总收入的比例）来测量农户对农地的收入依赖程度；选择农业劳动力占比（即农业劳动力占家庭劳动力总数的比例）来测量农户对农地的劳动就业依赖程度。表2显示，不存在农地价格幻觉农户的农业收入占比均值、农业劳动力占比均值相对较高^①。

二是保障依赖特征。可从两个维度来测度农户对农地的保障依赖程度。一方面，从农户能力角度来说，如果农户对自身能力的评估较低，进而对离地进城的忧虑心理较明显，则其对农地的保障依赖特征也较明显。本文用农户对城市住房的担忧程度、对城市就业的担忧程度、对城市医疗与养老的担忧程度及对后代教育的担忧程度4个变量来测度农户对离地进城的忧虑心理。另一方面，农户对农地的保障依赖也与其非农就业扶持政策紧密相关。一般来说，农户对农民非农就业扶持政策的满意程度越高，其家庭成员离地进城的难度越小，因而农户对农地的保障依赖程度越低。为此，本文用农户对农民外出就业扶持政策的满意程度、对农民自主创业扶持政策的满意程度及对农民进城政策的满意程度3个变量测度农户对农民非农就业扶持政策的满意程度。表2显示，不存在农地价格幻觉农户对农地的保障依赖程度相对较高。

三是情感依赖特征。农民对农地往往存在明显的心理所有权，因而即使在离地进城后，他们依然对农地的使用具有强烈的产权控制意识，从而表现出强烈的情感依赖特征。本文用农地转出后对承租户在农地上种植何种作物、承租户在农地上挖沟以及承租户改变农地用途的在意程度3个变量来测度农户对农地不同层面的控制意识。表2显示，不存在农地价格幻觉农户对农地的情感依赖程度相对较低。

此外，本文在模型中还引入了农地禀赋特征变量，包括农户承包地及农户所在乡镇农地的肥力条件和灌溉条件，以及农户所在村庄及所在乡镇的交通条件，以控制农户农地客观价值的影响。

上述变量的说明与描述性统计分析结果见表2。

表2 变量的含义与描述性统计分析结果

	变量名称	含义与赋值	不存在农地价格幻觉农户 (N=3344)		存在农地价格幻觉农户 (N=2849)		均值差
			均值	标准差	均值	标准差	
经济依赖	农业收入占比	农业收入/家庭总收入	0.326	0.351	0.314	0.320	0.013*
	农业劳动力占比	农业劳动人口数/家庭总劳动人口数	0.361	0.338	0.334	0.320	0.027***
保障	对离地进城的忧虑心理						

^①一般来说，以农为生和以农为业的农户应该具有更为明显的农地价格幻觉。这里的统计结果显然与人们通常的感受不一致。后文将对此做出解释。

农地价格幻觉：由价值评价差异引发的农地流转市场配置“失灵”

	对城市住房的担忧程度		3.844	1.094	3.879	1.040	-0.035
	对城市就业的担忧程度	不担心=1; 较不担心=2; 一般=3; 较担心=4; 很担心=5	3.791	1.091	3.839	1.039	-0.048**
	对城市医疗和养老的担忧程度		3.843	1.082	3.865	1.038	-0.022
	对后代教育的担忧程度		3.811	1.158	3.826	1.109	-0.015
	对农民非农就业扶持政策的满意程度						
	对外出就业扶持政策的满意度	不满意=1; 较不满意=2; 一般=3; 较满意=4; 很满意=5	3.125	1.071	3.088	1.038	0.038*
	对自主创业扶持政策的满意度		3.102	1.050	3.087	1.038	0.015
	对农民进城政策的满意度		3.036	1.047	3.040	1.026	-0.004
情感依赖	对承租户在农地上种植何种作物的在意程度		1.516	0.759	1.800	0.810	-0.285***
	对承租户在农地上挖沟的在意程度	不在意=1; 一般=2; 很在意=3	2.354	0.839	2.406	0.776	-0.052***
	对承租户改变农地用途的在意程度		2.510	0.783	2.538	0.728	-0.028*
农地特征	农户承包地特征						
	承包地的肥力条件	很差=1; 较差=2; 一般=3; 较好=4; 很好=5	3.218	0.828	3.300	0.826	-0.082***
	承包地的灌溉条件		3.171	0.988	3.241	0.942	-0.070***
	承包地的交通条件		3.456	0.920	3.388	0.899	0.068***
	所在镇农地的特征						
	所在镇农地肥力条件	将同乡镇样本农户对承包地的相应评价取平均值	3.184	0.580	3.237	0.572	-0.053***
	所在镇农地灌溉条件		3.455	0.683	3.383	0.680	0.072***
	所在镇农地交通条件		3.218	0.828	3.300	0.826	-0.082***

(三) 模型设定

在本文实证研究中，第一个被解释变量为农户是否存在农地价格幻觉，是二元离散变量，适合选择二元离散 Probit 模型来分析；第二个被解释变量为农户农地价格幻觉程度，若农户存在农地价格幻觉，其农地价格幻觉程度被赋值为农户的 WTA 与 WTP 之比，是大于 1 的数值变量，适合选择线性回归模型来分析。

农户是否存在农地价格幻觉的 Probit 模型的基本形式为：

$$I_i = X_i\beta + \varepsilon_i \quad (9)$$

(9) 式中， i 表示农户， $i=1, 2, \dots, n$ ； I_i 表示农户是否存在农地价格幻觉的结果变量； X_i 表示农户对农地的经济依赖、保障依赖、情感依赖特征变量以及影响农户是否存在农地价格幻觉的控制变量； β 表示回归系数向量； ε_i 为随机误差项。为了使 I_i 的预测值总是在 $[0, 1]$ 区间，在给定解释变量的条件下，考虑 I_i 的两点分布概率：

$$\begin{cases} p(I_i = 1 | X_i) = F(X_i, \beta) \\ p(I_i = 0 | X_i) = 1 - F(X_i, \beta) \end{cases} \quad (10)$$

(10) 式中, $I_i=1$ 表示农户存在农地价格幻觉, $p(I_i=1)$ 表示农户存在农地价格幻觉的概率; $F(X_i, \beta)$ 也称为“连接函数”, 因为它将解释变量 X_i 与被解释变量 I_i 连接起来。在 Probit 模型中, $F(X_i, \beta)$ 为标准正态的累积分布函数, 即:

$$p(I_i=1 | X_i) = F(X_i, \beta) = \Phi(X_i' \beta) = \int_{-\infty}^{X_i' \beta} \phi(t) dt \quad (11)$$

令 II_i 表示农户的农地价格幻觉程度, 其影响因素的线性回归模型可表示为:

$$II_i = \alpha + X_i \gamma' + \mu_i \quad (12)$$

(12) 式中, X_i 的含义与 (9) 式中一致, γ' 表示回归系数向量, μ_i 为随机误差项。

四、计量结果及分析

借助 Stata14 软件进行模型估计, 得到结果见表 3。Probit 模型的 LR 卡方检验值为 276.35, 线性回归模型的 F 值为 2.34, 均在 1% 的统计水平上显著, 表明两个模型的总体拟合效果较好。

1. 经济依赖特征的影响分析。从 Probit 模型的估计结果看, 农户的农业收入占比每增加 10%, 其存在农地价格幻觉的可能性减少 0.41%; 农户的农业劳动力占比每增加 10%, 其存在农地价格幻觉的可能性减少 0.54%。从线性回归模型的估计结果看, 对于存在农地价格幻觉农户, 上述两个变量不影响其农地价格幻觉程度。上述计量结果表明, 随着对农地的收入依赖程度与劳动就业依赖程度的增强, 农户存在农地价格幻觉的可能性降低, 这与本文假说 1 不符。可能的解释是: 以农业为主要收入来源和劳动就业保障的农户更倾向于理性地将农地视为生产资料, 将农地的生产性收益作为评价农地价值的依据, 因此, 他们存在农地价格幻觉的可能性不大。而对于不以农为生的农户, 由于非农产业是其家庭的主要经济来源, 他们更为重视农地的资产或财产价值, 而非生产价值。此时, 他们对农地的总价值评价可能偏离于其基于农地资源利用效率进行的农地价值评价, 表现为其存在农地价格幻觉的可能性增加。这意味着, 随着农户的转型, 特别是在从纯农户向非农业户(指收入主要来源于非农产业、家庭成员主要非农部门就业)转变的过程中, 农户存在农地价格幻觉的可能性有不断增强的趋势。可见, 通过农业劳动力的非农转移来推进农地流转, 并不具备逻辑上的必然性。

2. 保障依赖特征的影响分析。第一, 从 Probit 模型的估计结果看, 在“对离地进城的忧虑心理”相关测量变量中, 农户对城市就业的担忧程度每提高 1 个级别, 其存在农地价格幻觉的可能性增加 1.8%。第二, 在“农民非农就业扶持政策的满意程度”相关测量变量中, 农户对农民外出就业扶持政策的满意程度每提高 1 个级别, 其存在农地价格幻觉的可能性减少 1.9%。但是, 从线性回归模型的参数估计结果看, 对于存在农地价格幻觉的农户, 他们对农民外出就业扶持政策的满意程度每提高 1 个级别, 其农地价格幻觉程度增加 0.163。这表明, 对农民外出就业扶持政策的满意程度在总体上会降低农户存在农地价格幻觉的可能性, 但却会提高存在农地价格幻觉农户的价格幻觉程度, 与本文假说 2 不符。可能的解释是: 一旦农户具有农地价格幻觉, 其对农地的总价值评价就已经偏离于其基于农地资源利用效率进行的农地价值评价。他们对农民外出就业扶持政策感到满意, 表明其能够在城市稳定

就业。对于这类农户，农地的生产资料功能弱化而资产价值功能显现。因而，他们对农地的总价值评价可能进一步偏离于其基于农地资源利用效率进行的农地价值评价，表现为农地价格幻觉程度的增加。第三，从线性回归模型的估计结果看，对于存在农地价格幻觉的农户而言，他们对农民进城政策的满意程度每提高 1 个级别，其农地价格幻觉程度降低 0.171。农户对农民进城政策感到满意，表明其家庭成员不但能够在城市稳定就业，还能够融入城市生活并在城市获得足够保障。此时，农地对于农户而言的生产资料功能与资产价值功能皆弱化，使得农户对农地的保障依赖减弱，进而降低其农地价格幻觉程度。可见，从降低农户的农地价格幻觉以推进农地流转的角度来说，不仅要关注于农户如何从土地上“离得开”，还必须重视农户如何进城就业“融得下”的问题。

表 3 经济依赖、保障依赖与情感依赖对农户农地价格幻觉影响的模型拟合结果

变量名称	Probit 模型：是否存在农地价格幻觉				线性回归模型： 农地价格幻觉程度	
	参数估计		边际效应估计			
	系数	标准误	系数	标准误		
农业收入占比	-0.106**	-0.054	-0.041**	0.021	0.278	0.571
农业劳动力占比	-0.141**	-0.055	-0.054**	0.021	-0.405	0.316
对城市住房的担忧程度	0.011	-0.023	0.004	0.009	0.039	0.062
对城市就业的担忧程度	0.047*	-0.025	0.018*	0.010	0.054	0.072
对城市医疗与养老的担忧程度	-0.012	-0.025	-0.005	0.009	-0.033	0.082
对后代教育的担忧程度	-0.005	-0.020	-0.002	0.008	0.075	0.058
对农民外出就业扶持政策的满意程度	-0.049*	-0.027	-0.019*	0.010	0.163**	0.078
对农民自主创业扶持政策的满意程度	0.016	-0.028	0.006	0.011	-0.054	0.067
对农民进城政策的满意程度	0.012	-0.022	0.005	0.008	-0.171***	0.063
对承租户在农地上种植何种作物的在意程度	0.295***	-0.022	0.113***	0.008	0.188	0.256
对承租户在农地上挖沟的在意程度	-0.029	-0.029	-0.011	0.011	0.052	0.124
对承租户改变农地用途的在意程度	-0.020	-0.030	-0.008	0.011	0.064	0.095
承包地的肥力条件	-0.009	-0.028	-0.003	0.011	0.509	0.339
承包地的灌溉条件	0.009	-0.024	0.003	0.009	-0.474*	0.264
承包地的交通条件	0.004	-0.027	0.002	0.010	0.588	0.451
所在镇农地肥力条件	0.218***	-0.054	0.084***	0.020	-0.793	0.493
所在镇农地灌溉条件	-0.002	-0.045	-0.001	0.017	0.027	0.488
所在镇农地交通条件	-0.111**	-0.037	-0.042***	0.014	-0.311	0.585
常数项	-0.819***	-0.169	—	—	2.951**	1.165
调整的 R ²	—		—		0.007	
样本量	6193		6193		2849	

注：*、**和***分别表示在 10%、5%和 1%的统计水平上显著。

3.情感依赖特征的影响分析。从 Probit 模型的估计结果看，农户对承租户在农地上种植何种作物的在意程度每增加 1 个级别，其存在农地价格幻觉的可能性增加 11.3%。农户对承租户在农地上挖沟的在意程度以及对承租户改变农地用途的在意程度不会显著影响其是否存在农地价格幻觉，亦不会显

著影响存在农地价格幻觉农户的价格幻觉程度。可能的解释是，农户希望干预承租户的种植作物选择决策，以体现其对承包地强烈的心理所有权及产权控制意识，因此，其对应变量能够显著增加农户存在农地价格幻觉的可能性。但是，农户希望干预承租户在农地上挖沟以及改变农地用途可能是基于对承包权权属范围的理解做出的选择，与其产权控制意识关联不大。因此，相应解释变量没有显著影响农户的农地价格幻觉。当然，对于这一问题，还有进一步研究的必要。

五、结论与政策启示

本文关注农地流转市场中的一个重要现象：即使转出农地获得的租金收益高于自耕农地获得的生产收益，农户依然选择不转出农地。本文的贡献在于：第一，揭示农地流转双方对农地资源价值的评价维度具有不一致性，表明农地流转的价格生成及其响应逻辑与一般物品的市场逻辑存在差异；第二，强调农户对农地的依赖特征，并引入“农地价格幻觉”概念，揭示农地市场价格机制失效的内在机理。

本文的主要结论是：第一，理论分析表明，农地承租户重视农地的经济价值，对农地进行单维经济价值评价；而农户在转出农地时会综合考虑农地的经济价值、社会价值与身份价值，对农地进行多维功能性价值评价。农地流转双方对农地资源价值评价存在维度上的不一致，影响到市场价格机制作用的发挥。第二，从数理推导及逻辑推演可知，农户对农地的经济依赖、保障依赖与情感依赖特征越明显，就越可能存在农地价格幻觉，从而抑制其实际进入农地流转市场的可能性，使得市场价格的资源配置机能失效。第三，利用全国 6193 个样本农户的微观调查数据进行实证检验的结果显示，对城市就业的担忧程度越高，对农民外出就业扶持政策的满意程度越低，对承租户在农地上种植何种作物的在意程度越高，农户越可能存在农地价格幻觉；对于存在农地价格幻觉的农户，对农民外出就业扶持政策越满意，对农民进城政策越不满意，其农地价格幻觉程度越高，表明“离地”政策和进城政策具有不同的激励效果。第四，特别值得提及的是，农户对农地的依赖性及其价格幻觉，具有明显的情境依赖性。以农为生的农户对农地的依赖性主要表达为经济依赖，并不表现出明显的农地价格幻觉，但随着农户从纯农户向非农业户转变，其存在农地价格幻觉的可能性有不断增强的趋势。

审视本文的计量分析结果，可以得到一些有意义的政策启示：第一，农业劳动力的非农转移并不必然带来农地流转。对农地的收入依赖程度与劳动就业依赖程度不高、不以农为生的农户，往往更可能存在农地价格幻觉。这意味着，“有闲地可转”的农户反而具有过高的租金要价，这是阻碍中国农地流转市场发育的重要因素。第二，农户对农民外出就业扶持政策的满意程度在总体上会负向影响农户存在农地价格幻觉的可能性，但却会正向影响存在农地价格幻觉农户的农地价格幻觉程度。可见，若农村劳动力转移就业扶持政策仅限于帮助农民实现稳定的非农就业而无法引导外出就业农民融入城市，则可能致使存在农地价格幻觉农户的价格幻觉程度进一步提高。因此，构建农民工融入城市的长效机制，才能有效弱化农户对农地的社会保障依赖，促进农户降低农地价格幻觉程度；第三，为缓解农户对农地的情感依赖，降低农地价格幻觉对农地流转的抑制，有必要提高农户参与农地流转的风险规避意识。在规范农地交易双方参与农地流转的程序、构建合理的农地流转价格机制的同时，应以农地流转的“价格指数保险”开展配套的探索性试验。

参考文献

- 1.程佳、孔祥斌、李靖、张雪靓，2014：《农地社会保障功能替代程度与农地流转关系研究——基于京津冀平原区330个农户调查》，《资源科学》第1期。
- 2.邓大才，2007：《农地流转的交易成本与价格研究——农地流转价格的决定因素分析》，《财经问题研究》第9期。
- 3.刘荣材，2010：《产权、定价机制与农村土地流转》，《农村经济》第12期。
- 4.罗必良，2011：《合约的不稳定与合约治理——以广东东进农牧股份有限公司的土地承租为例》，载张曙光（编）：《中国制度变迁的案例研究（土地卷）第八集》，中国财政经济出版社。
- 5.罗必良，2001：《两种价值论：不可逾越的鸿沟？》，《南方经济》第9期。
- 6.罗必良，2014：《资源特性、产权安排与交易装置》，《学术界》第1期。
- 7.罗必良，2017：《合约短期化与空合约假说——基于农地租约的经验证据》，《财经问题研究》第1期。
- 8.罗明忠、刘恺，2015：《农村劳动力转移就业能力对农地流转影响的实证分析》，《广东财经大学学报》第4期。
- 9.田传浩、陈宏辉、贾生华，2005：《农地市场对耕地零碎化的影响——理论与来自苏浙鲁的经验》，《经济学（季刊）》，第2期。
- 10.田先红、陈玲，2013：《地租怎样确定？——土地流转价格形成机制的社会学分析》，《中国农村观察》第6期。
- 11.夏柱智，2014：《虚拟确权：农地流转制度创新》，《南京农业大学学报（社会科学版）》第6期。
- 12.许恒周、金晶，2011：《农地流转市场发育对农民养老保障模式选择的影响分析——基于有序Probit模型的估计》，《资源科学》第3期。
- 13.焉香玲，2010：《基于马克思地租理论的我国农民收益分配问题研究》，《经济纵横》第7期。
- 14.杨婷、靳小怡，2015：《资源禀赋、社会保障对农民工土地处置意愿的影响——基于理性选择视角的分析》，《中国农村观察》第7期。
- 15.叶剑平、丰雷、蒋妍、罗伊·普罗斯特曼、朱可亮，2010：《2008年中国农村土地使用权调查研究》，《管理世界》第1期。
- 16.游和远、吴次芳，2010：《农地流转、禀赋依赖与农村劳动力转移》，《管理世界》第3期。
- 17.张五常，2014：《经济解释》，北京：中信出版社。
- 18.钟文晶、罗必良，2013：《禀赋效应、产权强度与农地流转抑制》，《农业经济问题》第3期。
- 19.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》，《中国农村观察》第11期。
- 20.朱奇云，2008：《农地流转价格的新动向及研究——以江苏南通为例》，《中国集体经济》第8期。
- 21.Alchian, A. A., and S. Woodward, 1991, "Reflections on the Theory of the Firm", *Institutional Theoretical Economics*, 143(1): 110-136.
- 22.Bardhan P., S. Bowles, and H. Gintis, 2000, "Wealth Inequality, Wealth Constraints and Economic Performance", in Atkinson, Anthony B., and Francois Bourguignon(eds.), *Handbook of Income Distribution*, Vol.1, Amsterdam: North-Holland, pp. 541-603.
- 23.Coursey, D. L., J. L. Hovis, and W. D. Schulze, 1987, "The Disparity between Willingness to Accept and Willingness to

Pay Measures of Value”, *The Quarterly Journal of Economics*, 102(3): 679-690.

24.Loomes, G., C. Starmer, and R. Sugden, 2003, “Do Anomalies Disappear in Repeated Markets?”, *The Economic Journal*, 113(486): 153-166.

25.Marshall, A., 2006, *Principles of Economics*, New York: Cosimo Classics.

26.Pierce, J. L., T. Kostova, and K. T. Dirks, 2003, “The State of Psychological Ownership: Integrating and Extending a Century of Research”, *Review of General Psychology*, 7(1): 84-107.

27.Shogren, J. F., S. Y. Shin, D. J. Hayes, and J. B. Kliebenstein, 1994, “Resolving Differences in Willingness to Pay and Willingness to Accept”, *The American Economic Review*, 84(1): 255-270.

(作者单位：¹ 华南农业大学经济管理学院；

² 华南农业大学国家农业制度与发展研究院)

(责任编辑：陈秋红)

Rural Land Price Illusion: Farmland Market Failure Triggered by Differences in Value Evaluation: An Analysis Based on Survey Data from 9 Provinces

Zhu Wenjue Luo Biliang

Abstract: The rising rent of farmland does not significantly promote the expansion of market size. Why are small-scale farmers with lower productivity not willing to transfer farmland out to agricultural business entities with higher productivity and get a high profit? This article constructs an analytical framework of "Dependence characteristics - Price illusion - Failure of price mechanism", and conducts an empirical analysis based on 6193 sample data of households in China. The results show that the main reason of the failure of rural land transfer price mechanism lies in the inconsistency of farmland usefulness evaluation between the two parties. Farmers rely heavily on their farmland in varied ways, so that they value the farmland on the basis of its multidimensional value evaluation. This can lead to farmland price illusion, which may reduce the possibility of farmers' participation willingness in land transaction. The study finds that farmers' employment anxieties in cities, their dissatisfaction with the policies that support rural migrants in cities, and their awareness of controlling the crop varieties cultivated by farmland-tenants, can significantly increase the possibility of farmland price illusion. For farmers who have farmland price illusion, an increase in farmers' level of satisfaction with the policies aiming at facilitating rural migrants' integration into cities is a key factor to reduce their farmland price illusion. This article can help create a better understanding of the nature of farmland transfer market.

Key Words: Land Transfer; Farmland Dependence; Value Evaluation; Price Illusion