

市场交易中的产权界定：基于农地经营权流转合同的分析*

徐亚东¹ 张应良²

摘要：产权理论的核心观点——产权清晰界定是市场交易的先决条件——引出两个问题：什么是产权清晰界定，产权界定的内容框架包括哪些；在不完全产权情况下，如何理解该核心观点。基于产权概念的共识，本文构建包含“‘产’—权能—权限—权属”四个方面的产权界定内容框架，并通过分析农地经营权流转合同对上述问题进行讨论。研究表明：第一，农地经营权的“经济权利”界定相较于“法律权利”界定而言并不清晰，后者是前者初始界定的重要参照。第二，在市场交易前，农地经营权的“产”、权属、流转权能和生产权能的界定在所有流转合同中均是明确的，因而不完全产权情况下的产权清晰界定包括对“产”、权属和基础权能的清晰界定。第三，当“法律权利”界定清晰时，“经济权利”界定可通过市场交易实现。市场交易是权能与权限的交易，也是权能与权限的权属关系的重新界定。另外，市场交易的过程也是各主体缔约的过程。因此，未来的理论和政策研究不仅要注重产权界定，更要重视产权交易，降低各主体缔约的交易费用，实现缔约自主自由。

关键词：产权界定 市场交易 经营权流转合同 权属 权能 权限

中图分类号：F321.1 **文献标识码：**A

一、问题提出与文献脉络

产权理论源自 Coase 对外部性问题的重新思考，是新制度经济学的重要理论。Coase (1960) 在《社会成本问题》中批判了“庇古传统”——通过政府干预解决外部性问题，并提出通过重新界定产权，在市场机制中解决社会成本与私人成本分离的问题，这为解决外部性问题提供了另一种思路。阿尔钦 (2014) 认为：“经济学是对稀缺资源产权的研究”“市场机制中的资源或商品价格如何确定问题，

*本文是“研究阐释党的十九届五中全会精神”国家社会科学基金重点项目“深入实施藏粮于地、藏粮于技战略的路径与政策研究”（编号：21AZD032）、国家社会科学基金重点项目“新形势下提升中国粮食产业战略竞争力的重点方略与路径选择研究”（编号：20AGL023）和重庆市研究生科研创新项目“‘有效衔接—有能集体—有为政府’框架下促进城乡融合发展的关键桎梏及其破解途径”（编号：CYB2022086）的阶段性研究成果。

实质上是资源或商品产权如何界定与交易以及采用什么形式的问题”。自此，产权界定及其交易方式对资源配置的影响成为产权理论的研究范畴。

产权经济学家认为，产权清晰界定是市场交易的先决条件，这也是产权理论的核心观点（以下简称“核心观点”）。由此，引出的问题是：什么是产权清晰界定，产权界定的内容框架包括哪些？产权经济学家们就产权的内涵、结构、分类、功能、属性、形成和保护等进行了系统研究（例如，Demsetz, 1967；折晓叶和陈婴婴，2005）。但是，现有研究并没有对“什么是产权清晰界定，产权界定的内容框架包括哪些”问题进行系统的分析和阐述^①，这一问题是个有待进一步研究的“黑箱”。

早期经济学家在研究产权问题时，一般的假设是产权要么完全得到清晰界定，要么完全没有得到界定（Gorden, 1954），从而产权界定的基本逻辑是由完全不清晰到完全清晰，即认为产权是完全的。然而，产权界定需要消耗资源，存在交易费用（巴泽尔，1997）。所以，在现实中产权不可能完全被清晰界定，即产权始终处于不完全界定下。没有被清晰界定的产权就留在“公共领域”中，因市场竞争而发生租值耗散（洪名勇，2016）。除了交易费用外，资源或商品属性的多样性、无限性和变化性（例如，技术进步或基础设施建设会导致资源或商品属性变化）与产权分割、认知储备和初始界定的有限性之间的矛盾（巴泽尔，1997；罗必良，2005），以及“法律权利”和“经济权利”的不完全匹配性（巴泽尔，2006；罗必良，2019）也会导致产权界定不完全。由此，引出的问题是：如果产权不能完全被清晰界定，那么，如何理解产权理论的核心观点——产权清晰界定是市场交易的先决条件。基于产权界定的不完全性，市场已经被交易的资源或商品的产权并没有被清晰界定，这似乎与核心观点相悖。产权理论由完全产权分析发展到不完全产权分析后，核心观点在逻辑上似乎被否定了，或者说需要重新思考不完全产权情况下的核心观点。

综上所述，研究中有以下两个问题尚未得到有效解决：其一，什么是产权清晰界定，产权界定的内容框架包括哪些；其二，在产权界定不完全的情况下，如何理解核心观点。现有研究主要聚焦在产权清晰的经济作用方面，证明了产出与产权清晰度之间存在稳定的正相关关系（Gongbuzeren et al., 2021）。推进产权清晰界定的产权制度改革主要有两类：政府主导的“产权私有化”（Damonte et al., 2019）和基于公共池塘资源理论的配额制（Qi and Li, 2021）。同时，部分学者讨论了产权实施问题，认为产权实施受到法律赋权、社会认同和行为能力三个层面因素的影响，且会影响资源要素配置（仇童伟和罗必良，2018；罗必良，2019）。另外，部分学者讨论了产权清晰的判断标准问题，他们均将各产权主体之间权责利是否一致作为判断标准，并认为产权主体越多，清晰界定产权的困难越大（潘永，2005；袁庆明和吕翔翔，2013）。但是，权责利一致的表述并没有打开产权清晰界定的“黑箱”，

^①罗必良（2005）主编的《新制度经济学》、弗鲁博顿和芮切特（2006）所著的《新制度经济学》、卢现祥和朱巧玲（2012）主编的《新制度经济学》（第2版）均没有关于“什么是产权清晰界定，产权界定的内容框架包括哪些”问题的系统论述。黄少安（1995）所著的《产权经济学导论》提出：“清晰地界定产权……。这里的‘界定’，包括产权的初始界定和重新界定。所谓‘清晰界定’，是指不同产权或不同主体的产权，其边界尽量明确，这是产权交易的前提。”黄少安（1995）讨论了什么是产权清晰界定，但是并没有指出产权界定的内容框架包括哪些。

属于“套套逻辑”，相关研究需要进一步给出明确的产权清晰界定的内容框架。

不完全产权理论更符合中国农地制度改革的实践。改革开放之后的农地制度改革过程，就是农地产权界定逐步清晰的过程（徐亚东，2021）。但是，农地产权始终处于不完全界定状况下。农地^①“三权分置”改革将原有的承包经营权分为承包权和经营权，期望通过经营权流转实现农地适度规模经营。经营权流转（市场交易）是市场配置资源的过程。根据核心观点，经营权需要被清晰界定才能实现市场交易。然而，经营权属于“法律权利”层面的产权表达，不属于“经济权利”层面的产权表达。“经济权利”是主体能够处置资源或商品各种属性的能力（巴泽尔，2006）。“法律权利”界定是“经济权利”界定的重要参照，市场机制的稳定运行依赖有效的制度供给（杨博文，2021）。但是，两者并不表现为谁是谁的充分条件或者必要条件。如果“法律权利”没有被清晰界定，那么“经济权利”被清晰界定的可能性就很低；而“法律权利”被清晰界定，并不意味着“经济权利”也被清晰界定。从“法律权利”层面看，经营权的界定是相对清晰的；而从“经济权利”层面看，经营权的界定并不清晰。然而，现实中已经有大量的经营权交易^②，这一经济现象背后的经济学逻辑有待进一步分析。

鉴于此，本文基于产权概念的共识，构建包含“‘产’—权能—权限—权属”四个方面的产权清晰界定的内容框架，探究产权清晰界定的特征，并通过分析农地经营权流转合同，挖掘农地经营权流转现象背后的经济学逻辑——市场交易中的产权界定，回答“在产权界定不完全的情况下，如何理解核心观点”的问题。与现有研究相比，本文的边际贡献和特色体现在以下三个方面：其一，有别于现有研究关于权责利一致的表述，本文将产权界定的内容框架明确归纳为“产”的清晰界定、权能清晰界定、权限清晰界定和权属清晰界定四个方面，以期打开产权清晰界定的“黑箱”，并在此基础上讨论产权清晰界定的特征，完善和深化产权理论中产权界定概念的研究；其二，基于国家法律文本和中央层面的相关政策文本，本文从“法律权利”和“经济权利”两个层面分析农地经营权产权界定情况，以期丰富和深化对农地经营权产权界定的认识；其三，基于农地经营权流转合同，本文对比分析农地经营权在不同类型市场交易（出租、入股和托管）中的产权界定状况，为在不完全产权情况下重新思考核心观点提供现实依据。

二、“‘产’—权能—权限—权属”内容框架下的产权界定

（一）产权界定的内容框架

关于产权的研究存在如下共识：“产权是由于物的存在以及使用引致的人与人之间的关系，一束权利的集合”；“产权重心是‘权’，是主体关于‘产’的一系列行为许可与限制”（阿尔钦，2014；张五常，2019）。这两个表述的内涵是相同的，“物的存在”刻画的是“产”；“使用引致的关系”

^①《中华人民共和国农村土地承包法》第二条规定，农村土地是指“农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地”。在本文的分析中，除了特别说明外，农地均指耕地。

^②根据《中国农村政策与改革统计年报（2020年）》，2020年全国农户家庭承包农地面积为10411.08万公顷，农地流转面积为3547.93万公顷，农地流转面积占农户家庭承包农地面积的比重为34.08%。

“一束权利”刻画的是“一系列行为许可与限制”；“人与人”刻画的是“主体”。基于产权概念的共识，以下三个名词可以构成产权界定的内容框架，分别是“产”、“权”和“主体”。其中，“权”包括许可和限制两个方面。由此，产权界定的内容框架包含“产”的界定、权能界定、权限界定和权属界定四个方面（见图1）。产权清晰界定即在当前经济发展水平和科技水平下，基于“产”的权能和权限的权属安排明确且合理。产权界定分为“法律权利”界定和“经济权利”界定，本文重点讨论产权界定与市场交易之间的关系，所以，除特殊说明外，本文的产权界定指“经济权利”界定。

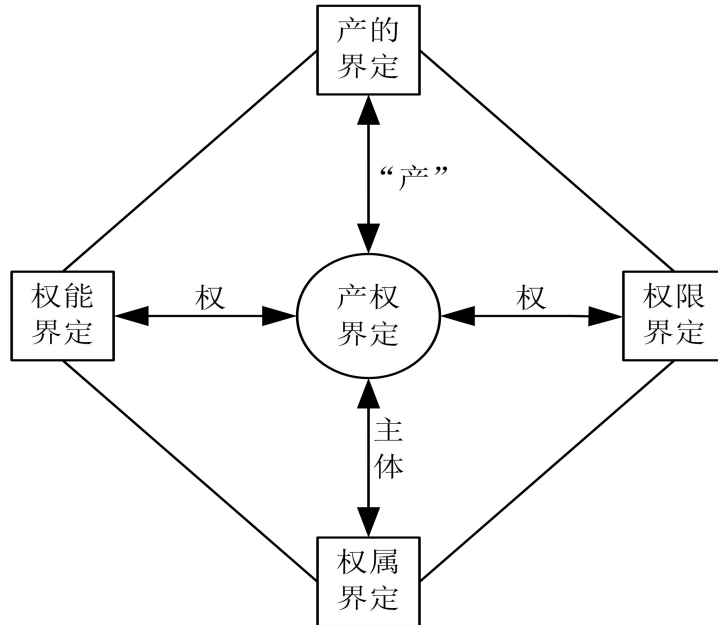


图1 产权界定的内容框架

首先是“产”的界定。在讨论竞争性使用资源或者市场交易问题时，首先需要明确使用对象或者市场交易对象是什么。这一对象可能是巴泽尔（1997）所讨论的“资产”，是埃格特森（2004）所讨论的“资源”，是阿尔钦（2014）所讨论的“经济物品”，是杨博文（2021）所讨论的“碳排放”，抑或是严宇和孟天广（2022）所讨论的“数据”。由此，任何产权都是基于特定客体而存在的，“产”即特定客体。特定客体包括资源（有形资源和无形资源）和商品（产品和服务）两类，具有稀缺性。当特定客体由于某种原因消亡时，在逻辑上产权将不再存在。同时，特定客体的属性是多维的，具有不同的质量水平和度量维度。不同维度的同类商品可以被视为不同商品（Malinvaud, 1988），从而商品的产权界定需要考虑商品的多维属性。

其次是权能界定。产权是可分割的，将权利分为所有权、使用权、收益权和转让权就是对产权权利的初步分割（罗必良，2005）。产权可分割是产权发挥激励功能、约束功能和资源配置功能的基础，没有可分割和可转让的产权，就没有市场。从资源配置角度看，需要明确界定使用权、收益权和转让权的边界。然而，如果不考虑特定客体的具体功能，仅从理论上界定使用权、收益权和转让权的边界并没有多少经济意义。特定客体的具体功能体现了权能的价值，而权能体现了主体在实现权利时的意志自由和制度约束，是实现价值的具体形式集合。因此，要从特定客体的具体功能出发对产权的权利边界进行界

定。同时，权能界定不是静态的，而是随着经济发展和科技进步而不断发展并重新被界定的。

再次是权限界定。“权”包括许可和限制两个方面，权能是“行为许可”的论述，权限则为“行为限制”的论述。权限界定源自产权的有限性。任何产权本身都必须要有明确的权限，同时与其他产权之间也要有明确的界限（Coase, 1960）。产权不是万能的，拥有某特定客体的产权并不意味着可以随意处置该特定客体，即“经济权利”受到限制，特别是受国家法律文本的限制。唐代《唐律疏议》记载：“诸故杀官私牛马者，徒一年半”“主自杀马牛者，徒一年。”可以看出，在中国封建王朝时期，农户即使拥有牛的所有权，也不能私自杀牛（处置权受限）。另外，权限并不是静态的，是随着经济发展和科技进步而不断发展并重新被界定的。例如，清代对私自杀牛的惩罚力度下降了。

最后是权属界定。产权界定除了需要明确客体外，还需要明确主体，明确“产”的各项权利属于产权所有人，即权属界定。权属界定源自产权排他性和可转让性。排他性要求产权只能由产权所有人使用，除了产权所有人之外，其他人使用会受到限制；而可转让性则要求“产”的各项权利能够由一个产权所有人让渡给另一个产权所有人（Demsetz, 1967）。其中，产权所有人必须是明确的，否则，产权将不能充分发挥作用。特别是在产权分割背景下，各项权利的权属界定必须明确和合理。例如，假设农地使用权属于产权所有人 A，收益权属于产权所有人 B，转让权属于产权所有人 C。在此情境下，产权的权能界定和权属界定虽然是明确的，却是无效的产权界定。产权所有人 A 和产权所有人 C 没有收益权，因此，产权所有人 A 缺乏投资农地的动力，产权所有人 C 缺乏寻找有更高生产效率的市场经营主体的动力；产权所有人 B 没有使用权和转让权，因此拥有收益权也得不到任何收益。由此可知，产权权属界定既要明确也要合理。

（二）产权清晰界定的特征

基于上述分析，产权清晰界定包括以下四个特征：首先，产权清晰界定包括“产”、权能、权限和权属四个方面被清晰界定，而不是某一方面被清晰界定，即清晰界定是全面的而不是单一的。所以，潘永（2005）、袁庆明和吕翔翔（2013）提出的产权清晰界定的重点在于将产权权属界定为明确自然人的观点是有偏颇的。当产权权属的主体界定明确时，“产”可能是不明确的。例如，部分地区的农地允许“确权确股不确地”，此时产权权属明确为承包农户，而具体的“产”则是不确定的。其次，产权清晰界定是各主体基于“产”的合理权利结构（包括权能结构和权限结构）安排。不合理的权利结构会导致资源利用效率低下（Gongbuzeren et al., 2021），最典型的例子就是人民公社时期自留地和归集体所有的农地的产出差异^①，2分自留地的产出等于1亩归集体所有的农地的产出，前者的亩均粮食产量是后者的两倍以上（杜润生，2005）。再次，产权清晰界定并不是产权完全界定，而是产权不完全界定，存在界定的最优边界，即清晰是相对的而不是绝对的。产权界定具有成本，当产权界定没有收益时，各主体缺乏动机对产权进行界定（张五常，2019）。所以，讨论产权界定的最优边界需要比较产权界定的成本与收益，产权界定的最优边界是界定产权的边际收益等于边际成本之处（埃格特森，2004）。最后，产权清晰界定不是静态的，而是动态变化的，随着经济发展和技术进步而不断调

^①在人民公社时期，农地的使用权在农户手中，收益权在农民集体手中，而自留地的使用权和收益权均在农户手中。

整。经济发展和技术进步会影响界定产权的边际收益和边际成本，从而影响产权界定的最优边界。例如，当盐碱滩没有产出收益时，界定盐碱滩产权的边际收益低于边际成本，从而各主体缺乏界定盐碱滩产权边界的动力。但是，如果通过生物工程、生物技术改造，以及种植耐盐碱牧草，将盐碱滩改造为可耕地，则界定产权的边际收益提高了。那么，各主体将会有动力界定盐碱滩的产权边界。综上所述，产权清晰界定是全面的、结构合理的、不完全的和动态的。

三、农地经营权的“法律权利”和“经济权利”界定情况

产权界定成本包括三个方面，分别是自身保护的 effort 成本、他人掠夺的 effort 成本和第三方组织保护的 effort 成本（巴泽尔，1997；罗必良，2019）。一般而言，他人掠夺的 effort 成本越高，自身保护的 effort 成本就越高；第三方组织保护的 effort 成本越高，自身保护的 effort 成本就越低，而且他人掠夺的 effort 成本就越高。第三方组织保护的主要形式是法律层面的产权界定，即“法律权利”界定。“法律权利”界定是“经济权利”初始界定的重要参照。本部分将基于国家法律文本，分析农地经营权的“法律权利”界定情况，并在此基础上结合中央层面的相关政策文本判断农地经营权的“经济权利”界定情况。

（一）农地经营权的“法律权利”界定

农地经营权“法律权利”界定的重要依据是《中华人民共和国农村土地承包法》（以下简称《土地承包法》）和《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）。考虑后文需要对比分析农地经营权的“法律权利”界定和“经济权利”界定情况，以及“经济权利”界定的重要依据是“法律权利”界定，本文参考产权界定的内容框架分析农地经营权的“法律权利”界定情况。首先，根据《土地承包法》第二十二条规定，承包合同需要明确“承包土地的名称、坐落、面积、质量等级”等。如果该条款被严格实施，那么农地经营权流转涉及的具体地块（“产”）的界定是明确的。其次，根据《土地承包法》第十七条规定，承包方享有承包地限制性的使用权、收益权和转让权。同时，根据《土地承包法》第三十六条、第三十七条、第四十六条、第四十七条、第五十三条和第五十四条规定，农地经营权的权能包括流转、生产、再流转、担保、抵押和继承等。再次，《土地承包法》第十五条和第十八条分别规定了发包方和承包方的义务，禁止承包方更改农地性质和破坏农地。农地经营权流转涉及流转对象、流转地块、流转期限、流转用途、流转方式和流转租金等内容。根据《土地承包法》第三十八条和第四十二条规定以及《土地管理法》第三十条、第三十五条和第三十八条规定，农地经营权的权限包括对流转用途、流转期限和流转对象的限定。所以，农地经营权的权能和权限是明确的。最后，根据《土地承包法》第二条、第三条、第五条和第九条规定以及《土地管理法》第九条和第十三条规定，农地所有权的赋权主体为农民集体，农地承包权和经营权（当没有发生农地流转时，“两权”统称为农地承包经营权）的赋权主体为承包农户。因此，农地所有权、承包权和经营权的权属关系是明确的。综上所述，如果严格执行《土地承包法》《土地管理法》的法律规定，那么，农地经营权的“法律权利”界定是比较清晰的。

（二）农地经营权的“经济权利”界定

“法律权利”和“经济权利”并不相同，对产权实施和市场交易而言，“经济权利”的重要性高

于“法律权利”（巴泽尔，2006）。上文分析表明，农地经营权的“法律权利”界定比较清晰，但是，这并不意味着“经济权利”界定也比较清晰。农地经营权的“经济权利”界定需要承包农户支付成本，当收益低于成本时，承包农户会放弃界定权利。同时，中央层面的相关政策文本与国家法律文本的不一致也会导致“经济权利”界定不明确。根据“经济权利”界定的内容框架，仅有农地经营权权属界定是明确的，初始赋权主体为承包农户，其他三个方面均存在界定不明确的情况。

首先，农地经营权“产”的界定不明确的主要原因是历史渊源、中央层面的相关政策文本与国家法律文本之间的不严格匹配，以及农村农地整治导致农地原有“四至”被打破。早期，农民集体与承包农户为了少缴农业税，在丈量农地时将超过1亩的农地记录为1亩，存在“实亩”（“小田亩”）和“虚亩”（“大田亩”）之分；在农户承包农地时，由于农地有肥瘦之分，农民集体秉承公平原则将超过1亩的瘦田视同于1亩肥田，并记录为1亩（倪坤晓和谭淑豪，2017；田甜等，2017）。各地农地分配方式复杂且模糊（田甜等，2017），历史渊源导致农地的实际面积与农民集体的台账面积并不吻合。虽然新一轮的农地确权解决了农地实际面积与台账面积不吻合的情况，但是，这一政策也带来了新的问题。例如，《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》提出：“在尊重农民意愿的前提下，也可以确权确股不确地。”^①这与《土地承包法》的要求并不严格匹配。另外，农村农地整治特别是高标准农田建设，会导致农地原有“四至”被打破，需要重新界定农地的“四至”边界（梁志会等，2021）。

其次，农地经营权权能界定不明确的主要原因是农地经营权与承包权不对称，前者受到后者的约束（徐亚东和张应良，2019）；同时，承包农户与农地经营权人行使经营权抵押、担保权能的交易费用较高。农地经营权的生产和继承权能是明确的，农地经营权人可以自主开展农业生产经营活动并获得经济利益，承包权和经营权可依照《中华人民共和国民法典》的规定由继承人继承；而抵押、担保和再流转权能并不明确，受到承包农户和流转方式的约束。《土地承包法》明确规定，行使上述权能需要“经承包方书面同意并向发包方备案”^②。同时，农业生产的地理条件、生产成本、技术采纳情况和经济效益等差异较大，导致农地经营权的价值较难评估，影响承包农户与农地经营权人行使抵押、担保权能（张龙耀等，2015）。

最后，农地经营权权限界定不明确的主要原因是农地“非农化”和“非粮化”的经济利润远远高于种植粮食作物，以及严格执行《土地承包法》《土地管理法》中与权限相关规定的交易费用较高。《土地承包法》《土地管理法》对农地经营权权限的界定是明确的，但是监督成本较高且“非农化”“非粮化”的经济利润较高，部分地区突破了农地用于种植粮食作物的权限（黄祖辉等，2022）。《全国农产品成本收益资料汇编（2021）》数据显示，三种粮食作物（稻谷、小麦和玉米）平均的亩均产值为1166.73元，亩均成本为1119.59元，亩均净利润为47.14元；而大中城市蔬菜平均的亩均产值为9296.25元，亩

^①参见《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》，http://www.gov.cn/gongbao/content/2014/content_2786719.htm。

^②参见《中华人民共和国农村土地承包法》，http://www.moa.gov.cn/gk/zcfg/fl/202007/t20200716_6348744.htm。

均成本为 5165.08 元，亩均净利润为 4131.17 元，远高于粮食种植的净利润。除了蔬菜以外，甘蔗、苹果、烤烟等经济作物的亩产净利润也高于三种粮食作物，利润差驱动了农业生产“非粮化”。同时，实践中存在的“以租代征”也是突破农地经营权权限的行为（朱明芬和常敏，2011）。另外，限定农地经营权流转对象的相关规定并没有被严格执行，这是因为《土地承包法》中“受让方须有农业经营能力或者资质”的规定并不明确，严格审查受让方农业经营能力或者资质的信息搜寻成本较高。

产权结构包括所有权、使用权、收益权和转让权四个方面。张五常（2019）认为，在市场交易中主要考虑后三个权利。农地经营权是“法律权利”层面的表达，从“经济权利”层面看，农地经营权理论上是一个产权结构，或者表述为一个“经济权利”的集合，包括部分的使用权、收益权和转让权，而这里的“部分”是不明确的。所以，农地经营权的“经济权利”界定相较于“法律权利”界定而言并不清晰。就农地经营权流转而言，经营权是一个相对产权——所有者能够施加于一个或多个特定人身上的权利，可通过市场交易（农地经营权流转）实现重新界定。

四、农地经营权流转合同中的产权界定

产权界定和产权交易是产权理论的两大重要部分，两者之间的逻辑关系是产权理论研究的重中之重。部分文献将产权交易称为“产权实现”或者“产权实施”（罗必良，2019）。本部分依据农业农村部统计数据研究农地经营权流转（市场交易）的主要形式，进而选择出租合同、入股合同和托管合同展开对比分析，总结归纳农地经营权在不同合约下产权界定的“同”与“不同”。

（一）农地经营权流转的主要形式和合同来源

根据《中国农村政策与改革统计年报（2020 年）》，2020 年全国农户家庭承包农地面积为 10411.08 万公顷，家庭承包经营的农户数为 22040.98 万户，家庭承包合同份数为 21643.80 万份，农地承包经营权证颁发份数为 21008.82 万份，新一轮农地确权工作基本完成。截至 2020 年底，农地流转面积达到 3547.93 万公顷，占农户家庭承包农地面积的比重为 34.08%；农地主要流转给农户（包括家庭农场），流转给农户（包括家庭农场）的农地面积占农地流转面积的比重为 60.14%。随着农地经营权流转的规范性不断增强，农地承包及流转纠纷受理总量逐步下降，2020 年比 2019 年下降了 26.9%。《土地承包法》讨论了三种流转方式，分别是出租（转包）、入股和其他形式。根据《中国农村政策与改革统计年报（2020 年）》，以出租（转包）方式流转的农地面积为 3166.48 万公顷，占农地流转总面积的比重为 89.25%；以入股方式流转的农地面积为 195.11 万公顷，占农地流转总面积的比重为 5.50%；以其他形式流转的农地面积为 186.34 万公顷，占农地流转总面积的比重为 5.25%。在其他形式中，本文选择托管方式进行分析，其原因如下：一方面，托管是农业生产社会化服务发展中的重要形式创新，也是未来农地经营权流转的主要形式之一。《农业农村部 财政部关于做好 2022 年农业生产发展等项目实施工作的通知》明确提出“支持各类服务主体集中连片开展单环节、多环节、全程托管等服务”^①。

^①参见《农业农村部 财政部关于做好 2022 年农业生产发展等项目实施工作的通知》，http://www.moa.gov.cn/nybg/2022/202206/202206/t20220630_6403812.htm。

另一方面，以托管方式流转农地与以出租和入股方式流转农地的形式差异较大。从合约类型来看，出租类似固定合约，入股类似分成合约，而托管类似雇工合约。

本文所分析的农地经营权流转合同资料来源于“地权改革与现代农业发展”协同创新团队2016—2021年在全国11个省（市）、22个市（区）^①、35个县、76个乡镇、121个村开展的调查，该调查共收集75份农地经营权流转合同。由于农地经营权流转合同为格式合同，且较多是以县为单位制定的，所以，本研究团队将相同的格式合同视为一份合同。调研数据显示，承包农户与农地经营权人之间的合同约定形式多为书面约定（这一形式占样本合同总量的76.21%）。《中国农村经营管理统计年报（2018年）》数据显示，流转出承包农地的农户数为0.72亿户，签订农地流转合同的有0.57亿户，占全部流转出承包农地的农户的比重为78.47%。团队的调研结果与这一结果相似。下文将基于所收集的流转合同分析农地经营权在市场交易中的产权界定情况。

（二）出租合同中的农地经营权产权界定

在出租合同中，农地经营权“产”的界定和权属界定是明确的，且在市场交易之前就是明确的。在权属界定方面，出租合同有明确的转出方（甲方：承包农户）和受让方（乙方：农地经营权人），部分出租合同还有监督方（丙方：第三方组织）。在农地出租过程中，农地经营权的权属主体由承包农户转变为农地经营权人。

在“产”的界定方面，绝大部分出租合同要求提供出租农地地块的坐落“四至”（东南西北）、面积、质量等级和性质等信息。部分出租合同虽然没有提供具体的地块信息，但是监督方为村民委员会，且农地流转对象多为本村集体组织成员，因此，其具体地块信息实质上是明确的。

在权能界定方面，流转权能和生产权能是农地经营权市场交易中最重要两个权能。其一，甲方的流转权能是明确的，出租合同所规定的甲方权利的第一条就是“要求乙方按合同约定支付租金”。租金支付方式包括现金和实物两类。其二，出租合同均有农地流转用途方面的规定，即生产权能的界定，但是仅有小部分合同明确规定了农地流转的具体用途。大部分出租合同的规定较为模糊：“农地用于种植”“农地用于农业生产”“农地用于从事××区××大道美丽乡村产业和乡村旅游项目建设”等。小部分出租合同的规定较为清晰：“农地用于种植经济林、设施蔬菜大棚建设及其他农业调产项目建设”“农地用于从事水稻蔬菜种植生产经营”“农地用于果树生产，包括果树生产示范基地、苹果品种对比实验、新技术实验示范基地建设等。”由此，出租合同均限定了农地经营权的生产权能，

^①协同创新团队结合经济社会发展水平、区位特征、农地流转开展时间、农地资源禀赋、农作制度等多方面因素，计划在西南地区、华东地区和华中地区展开重点调研，每个地区选择2~3个省份。同时，考虑到以上三个地区均处长江流域，存在代表性不足的问题，增加了西北、东北和华北地区作为补充调研区域，每个地区选择1个省份。具体而言，受调查市（区）包括：华东地区的江苏省苏州市、连云港市、宿迁市，安徽省宿州市以及山东省枣庄市、济宁市；华中地区的湖南省张家界市、岳阳市以及河南省新乡市、信阳市；华北地区的山西省长治市；东北地区的黑龙江省齐齐哈尔市；西南地区的重庆市江津区、大足区、潼南区、梁平区，四川省眉山市、成都市以及贵州省遵义市、贵阳市；西北地区的陕西省延安市、西安市。

要求流转农地必须用于农业生产经营活动。其三，仅有极少部分出租合同明确了农地经营权的抵押和担保权能，以及再流转权能。例如，“合同期内，对农地进行再流转，需经得甲方书面同意”“合同期内，有权用流转的农地‘经营权’进行抵押融资”。整体而言，受让方不具有自主的再流转权能（徐亚东和张应良，2019），且仅有极少数受让方拥有抵押和担保权能。现有研究已证明抵押和担保权能有助于缓解农户信贷约束（张龙耀等，2015），但是，新型农业经营主体开展抵押在理论上不可行，存在较大的金融风险。所有出租合同均没有涉及农地经营权的继承权能界定问题，而按照《土地承包法》的相关规定，这一权能界定是明确的，不需要在市场交易中界定。《土地承包法》是农地经营权的“法律权利”界定的依据，是国家公约（张五常，2019），而农地经营权流转合同是承包农户与农地经营权人之间的私约。私约缔结受到国家公约的影响，就农地经营权的继承权能界定而言，明确的国家公约避免了承包农户与农地经营权人关于这部分内容的商讨，从而降低了私约缔结成本。

在权限界定方面，出租合同的权限界定以合同对双方义务的规定为依据。甲方的义务主要包含两个方面，分别是“按照合同约定交付出租土地，协助乙方按照合同规定使用农地经营权”和“不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动”。当然，甲方也有其他的义务，例如，“合同生效后15日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十六条的规定向发包方备案”。而乙方的义务则较多，包括支付租金、生产行为限制和变更农地性质限制等。例如，“按照合同约定及时接受出租土地并按照约定向甲方支付租金”“在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境”“依据有关法律法规保护出租土地，禁止改变出租土地的农业用途，禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。”上述分析表明，农地经营权的权限界定较为明确，同时出租合同的具体内容是对《土地承包法》《土地管理法》相关规定的补充。然而，乙方的生产权能界限存在被突破的可能性，即乙方不严格履行合同规定的义务。例如，实施美丽乡村产业和乡村旅游项目以及建设果树生产示范基地均有农地硬化需求和建房需求。黄祖辉等（2022）的研究发现，整体而言，中国农地“非农化”呈扩大态势，特别是城郊县域乡村农地的“非农化”更为突出。

（三）入股合同中的农地经营权产权界定

入股合同中的农地经营权“产”的界定和权属界定是明确的，且交易后农地经营权权属主体由承包农户转变为农地经营权人。在权能界定方面，甲方的流转权能是明确的，其权利的第一条就是“要求乙方按合同约定支付股份分红”。股份分红有两种类型：一类是“按股分红”，另一类是“保底收益+按股分红”。由于监督成本较高，甲方难以实现“按股分红”的权益，从而“保底收益+按股分红”逐渐成为主要的股份分红类型（马彦丽，2019）。入股合同中的生产权能与出租合同中的生产权能相似，都要求合同中有关于农地流转用途的规定，且入股合同中关于农地流转具体用途的规定是明确的。例如，“农地用于水稻种植”“农地用于蔬菜等经济作物种植”。与出租合同不同的是，承包农户属于股份合作社成员或者股东，因而，受让方拥有农地的抵押、贷款和再流转权能。在权限界定方面，相较于出租合同，入股合同中乙方的义务多了一条：“保障甲方按照合同约定和章程规定行使成员或

者股东权利”。但是，由于信息不对称和监督成本较高，乙方不遵守合同约定或者章程规定的可能性较大，即道德风险较高（张浩等，2021）。同时，股份合作社规章制度的形式化问题也较为突出，可能导致管理者对农民监事会权力的架空（张建等，2016）；机会主义行为也会导致入股合同中的权限制约定被突破。

（四）托管合同中的农地经营权产权界定

托管合同中的农地经营权“产”的界定和权属界定是明确的，不过在托管合同中不存在农地经营权权属关系的变化，即农地经营权权属始终属于承包农户。在权能界定方面，托管合同下甲方仅仅让渡了部分生产权能给乙方（甲方仅将使用权流转给乙方，收益权依旧归甲方），保留了其他权能（抵押、贷款、再流转和继承权能），而且托管合同中关于生产权能的规定非常明确。例如，在托管合同中，托管方式进一步分为半托管方式（可以勾选整地服务、施底肥服务、种子服务、播种服务、除草服务、追肥服务、“一喷三防”服务、灌溉服务和其他农业生产专项服务）和全托管方式。在权能界定方面，托管合同中乙方除了有生产行为限制和变更农地性质限制外，还有降本义务、增产义务和保量义务，乙方义务比出租合同和入股合同中的乙方义务多。具体而言，降本义务是“同等质量条件下，按照低于市场价格10%的价格供应农资”，增产义务是“推广新品种、新模式、新服务，实现增产增收”，保量义务是“除发生重大自然灾害及不可抗力等情形外，保证托管农地每亩产量达到600公斤以上”。而且，上述义务的监督成本较低，从而整体而言托管合同的农地经营权权能界定较为明确。现有研究也表明，农地托管不仅能够通过机械替代和技术引进降低化肥使用量，还能够增加农业产出（李忠旭和庄健，2021）。

（五）小结：农地经营权在不同合约下产权界定的“同”与“不同”

在“经济权利”层面，权能是包含部分使用权、收益权和转让权的权利结构组合。例如，生产权能是包含部分使用权和收益权的权利结构组合——市场主体投资并进行农业生产从而获得收益，流转权能则是包含部分流转权、使用权和收益权的权利结构组合——承包农户转让生产权能从而获得收益。所以，农地经营权也是一个包括部分使用权、收益权和转让权的权利结构组合，是“经济权利”的集合。与此对应，农地所有权和农地承包权也是一个“经济权利”的集合，从而“三权分置”改革是产权解构与重构的过程（徐亚东和张应良，2019）。在不同合约安排下，“部分”的范围具有明显的差异。本文总结了出租合同、入股合同和托管合同中农地经营权产权界定的“同”与“不同”（见表1）。

表1 在不同流转合约下农地经营权产权界定的“同”与“不同”

流转方式	“产”的界定	权属界定	权能界定						权限制定	
			流转权能	生产权能	抵押权能	担保权能	再流转权能	继承权能	甲方权限	乙方权限
出租	明确	明确	明确	明确	协商	协商	协商	不涉及	协商	协商
入股	明确	明确	明确	明确	协商	协商	协商	不涉及	协商	协商
托管	明确	明确	明确	明确	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及	协商	协商

在出租合同中，农地经营权“产”的界定明确，权属界定明确，流转和生产权能界定明确。市场交易后农地经营权权属由甲方变为乙方，权属关系依然明确。大部分乙方不拥有农地经营权的抵押和担保权能，也没有再流转权能。出租合同不涉及继承权能转让。另外，乙方和甲方的权限界定较为明确，但是乙方在利润驱动下可能突破权限（黄祖辉等，2022）。

在入股合同中，农地经营权“产”的界定明确，权属界定明确，流转和生产权能界定明确。市场交易后农地经营权权属由甲方变为乙方，权属关系依然明确。乙方和甲方属于股份合作关系，所以，乙方拥有农地经营权的抵押、担保和再流转权能的可能性较大。入股合同不涉及继承权能转让。另外，乙方和甲方的权限界定虽较为明确，但是甲方的信息成本较高，这导致履约监督较难（张浩等，2021）。

在托管合同中，农地经营权“产”的界定明确，权属界定明确，流转和生产权能界定明确。市场交易后农地经营权的权属不变，依然是甲方，乙方仅拥有生产权能。托管合同不涉及农地经营权的抵押、担保、再流转和继承权能转让。乙方和甲方的权限界定较为明确，且履约监督成本较低。

综上所述，在不同合约安排下，“部分”的范围既有相同之处，也有不同之处。其相同之处表现为：农地经营权在市场交易前“产”的界定、权属界定、流转权能界定和生产权能界定是明确的。

五、对“产权清晰界定是市场交易的先决条件”的再思考

本部分将上文分析结论一般化，讨论“产”的界定、权属界定、流转权能界定和生产权能界定明确与市场交易之间的逻辑关系，即在不完全产权情况下重新思考核心观点——产权清晰界定是市场交易的先决条件，重点思考产权清晰界定的经济学含义。在此基础上，本部分进一步讨论“法律权利”界定与“经济权利”界定之间的关系，以及“经济权利”界定与市场交易（缔约的合约结构）之间的关系。

（一）市场交易中农地经营权产权界定的一般化论述

上文分析指出，在市场交易前，农地经营权“产”的界定、权属界定、流转权能界定和生产权能界定是明确的。其中，流转权能和生产权能只是权能界定的一部分，其他权能界定并不明确。权限界定虽然不明确，但是受到“法律权利”界定的约束。下文对“产”的界定、权属界定、流转权能界定和生产权能界定展开一般化论述。

其一，“产”的界定是首要的。无论是基于自主使用的目的，还是基于市场交易的目的，均需要明确使用的特定客体或交易的特定客体是什么。当然，特定客体的目的不同，“产”的界定维度也不相同（Malinvaud, 1988）。就农地经营权而言，生产权能需要明确农地的地理区位、生产条件和农地质量等，流转权能则需要进一步明确农地的“四至”边界和农地性质。明确“四至”边界也是新一轮农地确权的重要工作（田甜等，2017）。非农地经营权的一般化特定客体的具体功能不同，“产”的界定维度也就不同。例如，在数字时代，数字成为生产要素，从而数字的产权界定需要依据数据要素类型进行分类讨论（严宇和孟天广，2022）。

其二，权属界定是必要的。在市场交易时，特定客体的某项权能由市场主体 A 让渡给市场主体 B，这是因为市场主体 B 的效率更高或效用更大。如果市场主体 A 并不明确，那么，市场主体 B 可以不

通过市场交易而直接使用特定客体的该项权能，即不存在特定客体使用的排他性。同时，市场主体 A 不明确也导致缺乏主体在市场中搜寻市场主体 B，因为搜寻需要支付费用。有必要指出的是，权属界定是权能和权限的归属界定，而不仅仅是“产”的归属界定。例如：在法律层面，英国农地的所有权属于英国皇室，但是英国皇室并不具备农地的相应权能和权限（王晓颖，2013）。在市场交易中，农地所有权属于英国皇室不具备经济意义。

其三，农地经营权流转权能的实现是市场交易的结果，前者是后者的必要条件。流转权能并不是单独存在的，必须与其他权能匹配。就农地经营权而言，最基础的就是流转生产权能。当农地经营权不具备生产权能时，期望向农地投资并进行农业生产从而获得收益的农地经营权人（乙方）就没有动力流转农地经营权。所以，在市场交易中，对农地经营权的流转权能和生产权能进行权属界定是必要的，两者缺一不可。对非农地经营权的一般化特定客体而言，具有要素性质的特定客体需要进行流转权能和生产权能的权属界定，而具有商品性质的特定客体则需要进行流转权能和消费权能的权属界定。本文将不同性质的特定客体最基础的生产或消费权能（在当前经济发展和科技水平下，特定客体的主要功能）和流转权能统称为基础权能，即基础权能源自受让方对特定客体最基本的功能需求。那么，在市场交易中，进行特定客体基础权能的权属界定是必要的。

综上所述，产权理论的核心观点中“产权清晰界定”是不完全界定的意思，不完全界定的主要原因是产权完全界定需要消耗大量资源，以及技术进步、基础设施建设会导致资源或商品属性发生变化（罗必良，2005；张五常，2019）。但是，上述分析表明，市场交易前需要清晰界定“产”、权属和基础权能——清晰界定基于“产”的基础权能的权属。换言之，在不完全产权理论下，“产”、权属和基础权能被清晰界定是市场交易的先决条件。另外，在不同合约安排下，农地经营权的权能范围界定和权限范围界定不同。这表明：市场交易是权能与权限的交易，也是权能与权限的权属关系的重新界定，即市场交易中的产权界定。合约视角下的市场交易是拥有不同资源的产权主体之间缔约的过程，即产权界定可通过缔约实现。这一结论与张辉等（2019）认为产权是重要的合约安排，合约可以界定产权的研究结论相似。

（二）“法律权利”界定、“经济权利”界定与市场交易的关系思辨

“法律权利”界定的交易费用由政府支出，且“法律权利”界定是“经济权利”初始界定的重要参照。当然，社会习俗和地方性知识也是重要参照（折晓叶和陈婴婴，2005）。就农地经营权而言，“法律权利”界定是“经济权利”初始界定的唯一参照。通过对国家法律文本的分析，本文发现，农地经营权的“法律权利”界定是相对清晰的。农地经营权“经济权利”的清晰界定需要承包农户承担交易费用，而承包农户不愿负担这一费用会导致农地经营权的“经济权利”初始界定不完全。当然，农地经营权的流转权能和生产权能的权属界定是明确的。通过对农地经营权流转合同的分析，本文还发现：在不同流转合同下，农地经营权“经济权利”的界定是相对清晰的。由此，当特定客体的“法律权利”界定清晰时，只要特定客体的基础权能的权属界定是清晰的，特定客体的“经济权利”就可以在市场交易中进一步被清晰界定。即使“经济权利”在合约中被不完全界定，从而导致合约不稳定，也可以通过缔结后续合约来进一步界定“经济权利”（万江红和杨柳，2018），实现清晰界定“经济

权利”的目的。

市场交易的过程是特定客体“经济权利”再界定的过程，同时也是各主体缔约的过程。缔约的合同结构是“经济权利”再界定的核心依据。“经济权利”的界定不一定导致市场交易，而市场交易必然导致“经济权利”被重新界定。同时，“经济权利”的界定无穷无尽，市场交易的先决条件也不是“经济权利”被完全界定。所以，未来的理论研究和政策研究不仅要注重产权界定，更要重视产权交易（产权实施），即降低各主体缔约的交易费用，实现缔约自主自由。现有研究发现，过多关注产权界定加剧了农地的禀赋效应，从而对市场交易产生抑制作用（罗必良，2019）。同时，对合同的结构内容加以限制的国家政策也会增加缔约的交易费用（张五常，2019），从而对产权交易产生负向影响。

六、结论与政策含义

本文基于产权理论的核心观点和文献脉络，提出以下两个问题：其一，什么是产权清晰界定，界定的内容框架包括哪些；其二，在产权界定不完全的情况下，如何理解核心观点。基于产权概念的共识，本文构建包括“产”的界定、权能界定、权限界定和权属界定的产权清晰界定内容框架，并通过分析农地经营权流转合同，回答“在产权界定不完全的情况下，如何理解核心观点”的问题。研究表明：第一，农地经营权是“法律权利”层面的表达，从“经济权利”层面看，农地经营权理论上是一个“经济权利”的集合，包括部分的使用权、收益权和转让权，而这里的“部分”是不明确的。所以，农地经营权的“法律权利”界定是比较清晰的，而“经济权利”界定并不清晰。前者是后者初始界定的重要参照，不是唯一参考。第二，本文基于对农地经营权流转合同的分析发现，在不同合同（出租合同、入股合同和托管合同）安排下，农地经营权“经济权利”的集合范围既有不同之处，也有相同之处。相同之处表现为：农地经营权在市场交易前“产”的界定、权属界定、流转权能界定和生产权能界定是明确的。流转权能和生产权能是农地经营权的基础权能，因而，在不完全产权理论下，产权清晰界定包括“产”、权属和基础权能的清晰界定。由此，在产权界定不完全的情况下，核心观点表述可以修改为：“产”、权属和基础权能被清晰界定是市场交易的先决条件。第三，当特定客体的“法律权利”界定清晰时，只要特定客体的基础权能的权属界定是清晰的，“经济权利”就可以在市场交易中被清晰界定。市场交易是权能与权限的交易，也是权能与权限的权属关系的重新界定，产权界定可以通过市场交易实现。另外，市场交易过程是各主体缔约的过程，缔约的合同结构是“经济权利”再界定的核心依据，从而产权界定可通过缔约实现。

上述结论有着重要的理论与政策含义。一方面，虽然中国已经基本完成了新一轮农地确权工作和农村集体产权制度改革的阶段性任务，但是，部分地区为了便于实现农业规模经营，通过“确权确股不确地”的方式进行确权工作。这一方式良好运行的条件是该地区承包农户的诉求相同。随着承包农户的分化，承包农户的诉求将发生变化，“确权确股不确地”的方式可能带来纠纷。因此，在巩固提升改革成果过程中，农村集体经济组织可以与承包农户签订补充合约，以进一步完善“确权确股不确地”的确权方式。补充合约应该围绕承包农户在退股或退地时如何确定具体地块位置展开，即明确“产”的界定。另一方面，未来的理论研究和政策研究不仅要注重产权界定，更要重视产权交易或者产权实

施。如何增强各主体的缔约能力和降低缔约的交易费用应该成为未来研究的重点，特别是需要关注国家政策（国家公约）对主体缔约（主体私约）的限制。另外，中国农民集体作为农村资源要素所有权的拥有者，参与农村经济治理具有天然的合法性，所以，未来还需要研究农民集体的合约性质及其降低交易成本的功能。

参考文献

- 1.阿尔钦, 2014:《产权:一个经典注释》,载科斯、阿尔钦、德姆塞茨、张五常、菲吕博腾、平乔维奇、舒尔茨、戴维斯、诺思、拉坦、林毅夫(编)《财产权利与制度变迁》,刘守英、陈剑波、胡庄君、邱继成译,上海:上海人民出版社、上海三联书店、格致出版社,第121-129页。
- 2.埃格特森, 2004,《经济行为与制度》,吴经邦、李耀、朱寒松、王志宏译,北京:商务印书馆,第35-41页。
- 3.巴泽尔, 1997:《产权的经济分析》,费方域、段毅才译,上海:上海人民出版社,第86-92页。
- 4.巴泽尔, 2006:《国家理论》,钱勇、曾咏梅译,上海:上海财经大学出版社,第213-250页。
- 5.杜润生, 2005:《杜润生自述:中国农村体制变革重大决策纪实》,北京:人民出版社,第112页。
- 6.弗鲁博顿、芮切特, 2006:《新制度经济学》,姜建强、罗长远译,上海:上海人民出版社,第93-154页。
- 7.黄少安, 1995:《产权经济学导论》,济南:山东人民出版社,第66-80页。
- 8.黄祖辉、李懿芸、毛晓红, 2022:《我国耕地“非农化”“非粮化”的现状与对策》,《江淮论坛》第4期,第13-21页。
- 9.洪名勇, 2016,《巴泽尔产权不完全理论探析》,《河北经贸大学学报》第1期,第33-36页、第85页。
- 10.李忠旭、庄健, 2021:《土地托管对农户家庭经济福利的影响——基于非农就业与农业产出的中介效应》,《农业技术经济》第1期,第20-31页。
- 11.梁志会、张露、张俊飏, 2021:《土地整治与化肥减量——来自中国高标准基本农田建设政策的准自然实验证据》,《中国农村经济》第4期,第123-144页。
- 12.卢现祥、朱巧玲, 2012:《新制度经济学》(第2版),北京:北京大学出版社,第113-133页。
- 13.罗必良, 2005:《新制度经济学》,太原:山西经济出版社,第234-264页。
- 14.罗必良, 2019:《从产权界定到产权实施——中国农地经营制度变革的过去与未来》,《农业经济问题》第1期,第17-31页。
- 15.马彦丽, 2019:《农地股份合作社的固定租金契约优于分成契约——兼论农地股份合作社的功能定位和发展空间》,《农业经济问题》第3期,第108-120页。
- 16.倪坤晓、谭淑豪, 2017:《农地确权纠纷的类型、特点和解决之策——以河北省PX县为例》,《农村经济》第2期,第46-51页。
- 17.潘永, 2005:《略论产权清晰标准》,《前沿》第1期,第47-50页。
- 18.仇童伟、罗必良: 2018,《农地产权强度对农业生产要素配置的影响》,《中国人口·资源与环境》第1期,第63-70页。
- 19.折晓叶、陈婴婴, 2005:《产权怎样界定——一份集体产权私化的社会文本》,《社会学研究》第4期,第1-43、

第 243 页。

20.田甜、李博、左停, 2017: 《农地确权中政府目标与乡土惯习的冲突与调适——以江西 A 村为例》, 《湖南农业大学学报(社会科学版)》第 1 期, 第 42-48 页。

21.万江红、杨柳, 2018: 《补充与补偿: 以合约治理合约的双层机制——基于鄂中楚香家庭农场农业经营合约的分析》, 《中国农村观察》第 1 期, 第 53-69 页。

22.王晓颖, 2013: 《英国土地制度变迁史及对我国的启示》, 《经济体制改革》第 1 期, 第 152-155 页。

23.徐亚东, 2021: 《建党百年中国农地制度变迁: 动态演进与逻辑》, 《农业经济问题》第 12 期, 第 16-36 页。

24.徐亚东、张应良, 2019: 《农村承包地“三权分置”: 产权结构、逻辑悖论与产权重构》, 《农村经济》第 7 期, 第 10-17 页。

25.严宇、孟天广, 2022: 《数据要素的类型学、产权归属及其治理逻辑》, 《西安交通大学学报(社会科学版)》第 2 期, 第 103-111 页。

26.杨博文, 2021: 《“资源诅咒”抑或“制度失灵”? ——基于中国林业碳汇交易制度的分析》, 《中国农村观察》第 5 期, 第 51-70 页。

27.袁庆明、吕翔翔, 2013: 《产权清晰与交易费用——以广州垃圾收费制度为例》, 《江西财经大学学报》第 6 期, 第 5-12 页。

28.张五常, 2019: 《经济解释》(卷四), 北京: 中信出版社, 第 63 页、第 131-139 页、第 155-159 页。

29.张辉、王杰、周慧颖、康峻琿, 2019: 《隐形合约与农民专业合作社产权——基于贵州 N 村茶叶合作社的个案分析》, 《农业经济问题》第 2 期, 第 63-72 页。

30.张建、诸培新、王敏, 2016: 《基于内生交易费用的农村集体资产股份制改革》, 《华南农业大学学报(社会科学版)》第 5 期, 第 11-19 页。

31.张龙耀、王梦珺、刘俊杰, 2015: 《农地产权制度改革对农村金融市场的影响——机制与微观证据》, 《中国农村经济》第 12 期, 第 14-30 页。

32.张浩、冯淑怡、曲福田, 2021: 《“权释”农村集体产权制度改革: 理论逻辑和案例证据》, 《管理世界》第 2 期, 第 81-94 页、第 106 页、第 7 页。

33.周燕, 2017: 《政府的合约性质及其经济治理——基于中国地方政府若干实践的交易费用考察》, 《管理世界》第 8 期, 第 81-94 页。

34.朱明芬、常敏, 2011: 《农用地隐性市场特征及其归因分析》, 《中国农村经济》第 11 期, 第 10-22 页。

35.Coase, R. H., 1960, “The Problem of Social Cost”, *Journal of Law and Economics*, 3(10): 1-44.

36.Demsetz, H., 1967, “Toward a Theory of Property Rights”, *American Economic Review*, 57(5): 347-373.

37.Damonte, G., T. Njagi, L. Kirimi, M. Glave, and S. Rodríguez, 2019, “Land Tenure and the Sustainability of Pastoral Production Systems: A Comparative Analysis of the Andean Altiplano and the East African Savannah”, *Nomadic Peoples*, 23(1): 28-54.

38.Gorden, H. S., 1954, “The Economics of a Common Property Resource: The Fishery”, *Journal of Political Economy*, 62(2): 124-142.

39.Gongbuzeren, J. Zhang, M. Zhuang, J. Zhang, and L. Huntsinger, 2021, “Mitigating the Impacts of Fragmented Land

Tenure Through Community-Based Institutional Innovations: Two Case Study Villages from Guinan County of Qinghai Province, China”, *Ecology and Society*, 26(2): 15-26.

40. Malinvaud, E., 1988, *Lectures on Microeconomic Theory*, Amsterdam: North Holland Publishing, 32-35.

41. Qi, Y. J., and W. J. Li, 2021, “A Nested Property Right System of the Commons: Perspective of Resource System-Units”, *Environmental Science & Policy*, 115(1): 1-7.

(作者单位：¹西南大学经济管理学院

²西南大学农村经济管理研究中心)

(责任编辑：光明)

Definition of Property Rights in Market Transactions: An Analysis of the Transfer Contracts of Farmland Management Rights

XU Yadong ZHANG Yingliang

Abstract: The core idea of property rights theory — clear definition of property rights is the prerequisite for market transactions — leads to two questions, a) what a clearly defined property right is and what the framework of property rights definition includes, and b) how to understand the core idea in the case of incomplete property rights. Based on the broadly-accepted concept of property rights, this paper constructs a framework of property rights definition including four aspects: “‘property’ – power – authority - ownership”, and discusses the above questions by analyzing the transfer contracts of farmland management right. We find that: first, the definition of “economic rights” of farmland management rights is not clear compared with that of “legal rights”. The latter is an important reference for defining the former. Second, before the market transaction, the definition of “property”, ownership, transfer right and production right of farmland management right is clear in all the transfer contracts. Therefore, the clear definition of property rights in the case of incomplete property rights includes the clear definition of “property”, ownership and basic power. Third, when the “legal rights” are clearly defined, the definition of “economic rights” can be realized through market transactions. A market transaction is the transaction of power and authority, and also the redefinition of the ownership relationship between power and authority. In addition, the process of market transactions is also the process of contracting of each subject. Therefore, the future theoretical and policy studies should not only pay attention to the definition of property rights, but also the property rights transaction, reducing the transaction costs of each subject and realizing the freedom of contracting.

Keywords: Definition of Property Rights; Market Transactions; Management Rights Transfer Contracts; Ownership; Power; Authority