

农村产权流转交易市场嵌入如何促进农地流转“增效提质”

陈希 张锦华 钟钰

摘要：农村产权流转交易市场建设是深化农村要素市场化配置改革、盘活农村资源要素的重要抓手。本文基于新制度经济学契约理论分析框架，运用解释结果型过程追踪法，对配套线上平台的新型农村产权流转交易市场嵌入农村土地流转的动因、方式、效果及机制进行分析，试图解答县级农村产权流转交易市场嵌入如何促进农村土地流转“增效提质”。研究发现：第一，传统土地流转模式下的规模化流转困境、契约治理困境和政府政策引导是驱动农村产权流转交易市场嵌入土地流转的主要动因；第二，农村产权流转交易市场兼具信息中介和监督执行中介的职能，可促进土地流转交易秩序重塑和契约治理结构优化；第三，农村产权流转交易市场嵌入可通过降低新型农业经营主体事前交易成本、提高事后违约成本和抑制机会主义行为，促进农村土地流转“增效提质”。需要深化土地确权颁证工作，加快农村产权交易信息化平台建设，推动交易市场功能拓展。

关键词：土地流转 农村产权流转交易市场 契约治理 交易成本 适度规模经营

中图分类号：F321.1 **文献标识码：**A

一、引言

作为人地关系紧张的大国，中国农村土地配置不仅关系农民生计，还关系国家粮食安全和经济社会稳定（郜亮亮和纪月清，2022）。在中国小规模细碎化土地承包经营格局下，土地流转和适度规模经营被认为是提高农业生产效率、实现农业现代化的基础和前提（盖庆恩等，2023；郑志浩等，2024）。根据《中国农村经营管理统计年报（2006年）》和《中国农村政策与改革统计年报（2022年）》数据，中国农户家庭承包土地流转率从2005年的4.57%上升至2022年的36.73%。尽管土地流转面积有所扩大、农业适度规模经营水平逐步提高，但当下农村土地流转仍存在诸多低效率问题（郜亮亮和纪月清，2022；

【资助项目】 国家社科基金重大项目“新发展格局下我国粮食安全风险防范研究”（编号：23&ZD118）；上海市教委科研创新重大项目（编号：2023SKZD13）；中国农业科学院科技创新工程基础科学研究中心科学任务“粮食主产区利益补偿生成机理与机制构建”（编号：10-IAED-01-2025）。

【作者信息】 陈希，上海财经大学财经研究所、上海财经大学城乡发展研究院，电子邮箱：chenxi_alice@163.com；张锦华，上海财经大学财经研究所、上海财经大学城乡发展研究院，电子邮箱：zhang.jinhua@sufe.edu.cn；钟钰（通讯作者），中国农业科学院农业经济与发展研究所，电子邮箱：zhongyu@caas.cn。

袁士超和王健, 2023)。例如, 农村土地资源错配问题未明显解决(罗必良, 2017; 盖庆恩等, 2020)。由于信息不对称和交易成本约束, 大量土地流向亲友和小农户, 而非经营能力更强、生产效率更高的农业经营主体(陈奕山等, 2019)。缔约对象“差序化”、土地经营分散化特征依然明显(仇童伟和罗必良, 2022)。此外, 流转土地存在利用效率低下问题。一方面, 土地流转契约的口头化、短期化、活期化和强关系治理特征(崔益邻等, 2022), 造成土地经营权关系不稳定(郜亮亮和纪月清, 2022), 使经营者缺乏长期投资激励(徐志刚和崔美龄, 2021); 另一方面, 土地流转契约作为典型的不完全契约, 难以避免事后“敲竹杠”、违约等机会主义行为(威廉姆森, 2020; 于滨铜和王志刚, 2023), 阻碍经营者形成稳定预期, 导致长期专用性投资不足和效率损失(林文声和王志刚, 2018)。相较小农户, 新型农业经营主体的土地流转规模更大、经营风险更高, 其规模经营需求对土地流转活动的交易秩序和契约治理结构提出了更高要求。

引入中介组织被认为是降低交易成本、改善契约治理结构和优化履约效率的一种有效手段(Greif, 1993)。土地流转相关研究证明, 中介组织介入土地流转交易, 有助于降低土地流转交易成本、减少合约执行风险和打破流转交易的封闭性, 促进土地规模经营(王颜齐和郭翔宇, 2012; 裴艳和许媛婵, 2014; 蔡键等, 2023)。在此基础上, 中介组织的介入还能提高经营者长期投资的积极性(张建等, 2019)和农业生产效率(张建等, 2017)。近年来, 各地农村产权流转交易市场陆续建立了配套的线上平台, 以数字化、信息化为特征的农村产权流转交易市场^①成为土地流转的新型交易中介。在发挥传统中介功能的基础上, 农村产权流转交易市场配套线上平台可能会进一步提高土地配置效率, 更好地满足新型农业经营主体的土地流转需求。当前, 数字化技术在全行业加速渗透, 已有研究普遍认同平台接入对全面整合产业链、加速交易信息流通、提高资源配置效率和经济效益的积极意义(陈冬梅等, 2020; 杜勇等, 2022; 陈晓红等, 2022)。以农业信息化、数字化技术为支撑, 统筹农村产权流转交易信息化平台建设与新一轮农地确权数字化建设, 用信息技术探索解决复杂的农地交易和产权登记问题是国内外土地产权保护的发展趋势(Lehavi, 2020; 王健, 2022; Dawood et al., 2024)。此外, 现有研究强调线上声誉在线上平台接入影响经济活动中所发挥的重要作用(吴德胜, 2007; 李维安等, 2007; 刘诚等, 2023)。线上声誉与传统声誉本质相同, 均能发挥降低交易成本、促进供需匹配和约束交易主体行为的作用, 但线上声誉的信号作用更强、影响范围更广(陈冬梅等, 2020), 是线上市场优化资源配置的重要机制(刘诚等, 2023)。因此, 配套线上平台的农村产权流转交易市场, 在强化信息流通、促进供需匹配的同时, 可能通过线上声誉机制强化对交易主体的事后约束, 产生正外部性。

当前, 中国已迈向高质量发展阶段, 而实现高质量发展的关键是以改革促进生产要素流动和资源优化配置(王一鸣, 2020)。建立农村产权流转交易市场是中央政府完善农村产权制度和农村要素市场化配置机制的重要探索, 也是盘活农村资源要素、充分激发农村发展内生动力的重要措施(赵翠萍等, 2024)。近年来, 各地农村产权流转交易市场蓬勃发展, 发挥了信息传递、价格发现、交易中介

^①农村产权流转交易市场是指为各类农村产权依法流转交易提供服务的平台, 是经当地政府批准依法设立的法人组织, 其性质是政府主导、服务“三农”的非营利性机构。

和制度保障的基本功能，释放了农村要素资源价值（金文成等，2023）。现阶段，中国农村产权流转交易市场初具规模，交易流程日趋规范，呈现主体形式多元、交易标的多样、信息公开与交易服务并重的特征。根据《中国农村政策与改革统计年报（2022年）》数据，截至2022年末，中国共建设农村产权交易流转市场1345个，累计完成农村产权流转交易293.78万宗。其中，农村土地经营权流转是农村产权流转交易市场内最主要的交易类别，农户承包土地经营权流转交易面积占进场的土地经营权流转交易总面积的84.60%；在信息化平台建设方面，中国已建立农村产权流转交易线上平台875个，线上平台配套率达65.06%。配套线上平台的农村产权流转交易市场嵌入农村土地流转交易（以下简称“农村产权流转交易市场嵌入”），一方面可发挥信息传递和价格发现功能，拓展土地流转信息流动渠道，降低供需匹配的交易成本（周克等，2017），提高土地流转配置效率（冯兴元，2021）；另一方面可发挥交易中介和制度保障功能，规范土地流转交易行为（吴一恒和马贤磊，2021），降低交易事后违约风险，促进农业适度规模经营（宋浩楠等，2022），提升土地流转质量。

本文利用新制度经济学的契约理论分析框架，以不完全契约的交易成本和履约机制为分析视角，运用解释结果型过程追踪法，分析农村产权流转交易市场嵌入的动因、方式、效果和机制，厘清农村产权流转交易市场嵌入与农村土地流转“增效提质”^①的因果关系，探讨农村产权流转交易市场如何有效适应新型农业经营主体土地规模化经营的需求，实现土地经营权有序流转。

本文的主要边际贡献在于：第一，以往相关理论研究主要基于交易成本理论阐释农村产权流转交易市场嵌入对农村土地流转交易事前缔约环节的积极影响（裴艳和许媛婵，2014；周克等，2017），缺乏从事后治理视角探讨其优化契约治理结构、改善事后履约效率的作用，同时缺乏从线上平台视角考虑农村产权流转交易市场嵌入对土地流转中介组织的优化作用。本文从事前缔约和事后治理两个维度展开分析，有助于进一步理解农村产权流转交易市场嵌入影响农村土地流转的理论机理。第二，从效率和质量两个维度探讨外部因素对土地流转的影响，有助于拓展对农村产权流转交易市场与土地流转关系的认识。既有研究多关注土地流转效率的改善机制（郜亮亮和纪月清，2022），较少关注提升土地流转质量的路径机制。本文丰富土地流转质量提升视角的研究，提供农村产权流转交易市场嵌入促进农村土地流转质量提升的相关证据。第三，本文考虑农村产权流转交易市场嵌入这一前置因素对农村土地流转活动的影响。相关研究主要分析交易双方个体特征对土地流转效果的影响，较少关注制度环境等前置因素对土地流转活动的影响。

二、研究设计

（一）研究思路

过程追踪法是一种通过追踪具体案例分析和解释某一因果机制的定性研究方法（Bennett，2008）。本文聚焦农村产权流转交易市场嵌入如何促进土地流转“增效提质”这一目标问题，运用过程追踪法，

^①“增效”是指土地流转配置效率提高，具体包括拓展土地流转信息流动渠道、降低土地规模流转的交易成本；“提质”是指土地流转质量提升，具体包括规范土地流转交易行为、降低交易后违约风险。

提出如图 1 所示的研究思路。

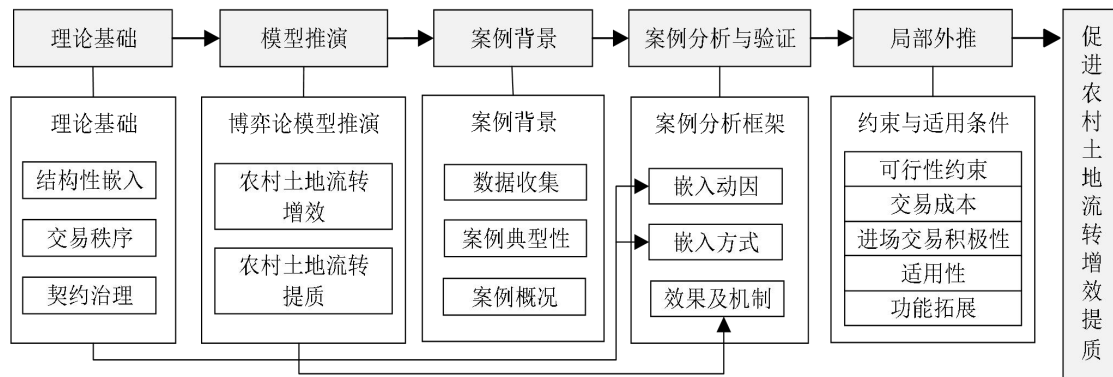


图 1 本文研究思路

首先，基于已有理论，建立基础性论断。结合既有理论研究成果，寻找能够解释目标结果的潜在理论机制，为深化因果机制分析奠定基础（马九杰等，2023）。具体地，本文从新制度经济学的契约理论分析框架出发，综合考虑结构性嵌入、交易秩序与契约治理的作用关系，建立研究的理论基础。进一步，本文从交易成本和履约机制的视角，尝试利用博弈论分析工具推演农村产权流转交易市场嵌入与农村土地流转“增效提质”的因果机制。其次，阐述案例选取合理性，提炼典型案例概况。案例背景部分包括数据收集过程介绍、案例典型性分析和案例概况，具体包括河北省石家庄市藁城区和邢台市新河县的农村产权交易服务中心发展概况、新型农业经营主体的土地流转情况。再次，结合调研案例，分析验证因果机制。具体来说，第一阶段解释农村产权流转交易市场嵌入的动因；第二阶段分析农村产权流转交易市场嵌入的方式；第三阶段则在前文基础上，探讨农村产权流转交易市场嵌入的效果及其内在机制。第一阶段是第二阶段的现实条件，第二阶段是第三阶段的实现方式，第三阶段则是第二阶段的充分结果。最后，根据现实情境，进行局部外推。该部分立足农业农村现代化对土地规模经营和新型农业经营主体培育的内在要求，从可行性约束、交易成本、进场交易积极性、适用性和功能拓展五个方面，探讨农村产权流转交易市场发挥优势的约束和适用条件。

（二）理论基础：中介组织嵌入、交易秩序与契约治理

1. 中介组织嵌入契约交易的动因。诺思（2008）指出，经济发展源于私人间的商业交换，并由此形成市场。信息不对称带来交易成本问题，会影响经济活动的经济收益和交易效率。Coase（1937）认为，买卖双方搜寻的无效率必然产生对专业分工的需求，当交易成本过高时，中介组织便具备了经济上的必然性。中介组织可在降低信息不对称、节约交易成本、规范交易秩序和优化资源配置效率等方面发挥积极作用（纪玉山等，2008）。

除此之外，私人秩序下的契约治理困境也推动中介组织嵌入契约交易。契约治理是指通过在交易关系中注入交易秩序实现互利的手段（Williamson，2000）。Williamson（2002）将交易秩序划分为公共秩序和私人秩序两大类：公共秩序依赖以法律为代表的第三方强制解决交易冲突；私人秩序则是指在没有或不能依靠公共秩序的情况下，借助社会规范、自我实施和信誉机制化解交易冲突的治理结构。

一般来说，私人秩序的自发实现需要满足一定条件，即需要社会规范、自我实施和信誉机制的约束。在小范围的熟人社会中，个体间的信息流动性较强，在信誉机制的作用下，人们更倾向于遵守社会规范、自发履行契约，以谋求长期利益。但在更大范围的流动区域内，由于缺乏约束条件，自发的私人秩序难以实现。针对这一问题，Greif（1993）认为，建立行业协会、成立中介组织等方式能够重建交易秩序、实现契约治理。这类中介组织嵌入的私人秩序被称为有组织的私人秩序（McMillan and Woodruff, 2000；吴德胜，2007）。

2. 中介组织嵌入契约交易的方式。McMillan and Woodruff（2000）将私人秩序分为自发实现的私人秩序和有组织的私人秩序两类。在维持契约关系的过程中，行业协会、市场中介等第三方组织嵌入契约交易主要有两方面的作用：一是充当信息中介，为内部成员提供交易信息和违约信息；二是充当监督、执行中介，协调各方对违约行为进行统一的惩罚或裁决（Greif, 1993；吴德胜，2007）。有组织的私人秩序改进了公共秩序失效或失调情况下的契约实施机制，第三方组织支持的声誉机制保证了交易的实施。相较于自发的私人秩序，有组织的私人秩序发挥了监督作用，增强了契约条款的可证实性和交易的可缔约性（McMillan and Woodruff, 2000）。

3. 农村产权流转交易市场、“准公共”交易秩序与契约治理。农村产权流转交易市场参与农村土地流转交易的过程实质上是中介组织实现职能嵌入的过程。作为一种政府主导的农村产权流转新型交易中介，农村产权流转交易市场嵌入推动建立的交易秩序介于有组织的私人秩序与公共秩序之间，实质上是一种有组织的“准公共”交易秩序（见图2）。一方面，农村产权流转交易市场作为交易中介，具有信息传递、监督执行功能，可发挥有组织的私人秩序的治理效能优势；另一方面，相较于其他第三方组织，农村产权流转交易市场是由政府主导建立的非营利性机构，有政府公信力背书，监督治理效能更强，可使交易秩序由私人秩序迈向“准公共”秩序。综上所述，农村产权流转交易市场建立的契约治理模式是在有组织的私人秩序的基础上，不以增加额外交易成本为代价^①，基于政府公信力形成的一种“准公共”交易秩序。

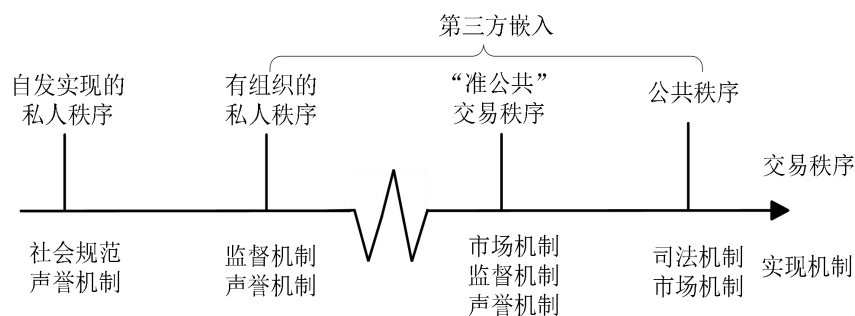


图2 第三方中介组织嵌入、交易秩序与契约治理结构

^①此处的交易成本是土地流转交易双方的交易成本。农村产权流转交易市场建设和运营需要付出一定成本，但这一成本主要由政府承担，因此，农村产权流转交易市场具有正外部性。

（三）理论模型：县级农村产权流转交易市场嵌入与农村土地流转“增效提质”

1. 县级农村产权流转交易市场嵌入推动农村土地流转“增效”：降低事前交易成本。本文利用博弈论理论刻画县域土地流转市场 M 。假定市场内存在 A 、 B 两处待流转土地，分别位于单位线性市场 M 的两端 0 和 1 处，两处待流转土地均有 n 个转出方。具有土地转入意愿的经营方均匀分布，可以转入任意土地。经营方土地流转决策依赖空间地理位置 x ，即地理位置 x 靠近 0 的经营方对土地 A 偏好更强，靠近 1 的经营方对土地 B 的偏好更强。地理位置为 x 的经营方进行土地流转的效用函数为 $\mu(\cdot) = v - c(x, n) - p$ ，其中， v 是消费者保留价格， $c(x, n)$ 是经营方达成土地流转交易所花费的除货币成本以外的交易成本， n 为该笔土地流转交易所涉及的转出方数量， p 为经营方支付的土地流转租金。假设 v 足够高，具有土地转入意愿的经营方总会选择转入土地，整个市场土地需求总量为 1。

土地流转交易双方存在信息不对称，通常需要承担搜寻成本、信息成本、协商成本、决策成本、监督成本和违约成本等一系列交易成本。在小范围的传统熟人社会中，个体以血缘姻亲、人情交换为纽带联结，个体间信息流动性强，信息不对称程度较低，个体的交易成本不高；随着交易半径扩大，熟人社会的优势不再发挥作用，交易成本随之增加。因此，空间地理位置影响经营主体土地流转偏好的假设具有合理性。靠近 0 的经营方对土地 A 的偏好更强，地理距离优势使得经营方更加了解土地 A ，流转交易成本 c 更小。交易成本 c 随着经营方与土地地理距离的增大而增加。此外，交易成本 c 还与该笔土地流转交易涉及的土地转出方数量 n 有关。流转交易涉及的转出方数量 n 越多，在事前组织协商过程中，经营方将承担更高的信息成本、协商成本和决策成本，其交易成本 c 越大。按照空间模型常见设定，本文考虑线性交易成本，地理位置为 x 的经营方流转土地 A 的交易成本为 $c_1(x, n) = n \cdot t_1' \cdot x$ ，流转土地 B 的交易成本为 $c_2(x, n) = n \cdot t_2 \cdot (1 - x)$ 。其中， t_1' 和 t_2 分别为流转土地 A 、土地 B 的单位地理距离的交易成本，满足 $t_1' = t_2$ 。

假设土地 A 在县农村产权交易服务中心信息平台挂牌交易。经营方可通过该平台获悉土地 A 的流转信息，并进行竞拍交易，由此土地 A 的单位地理距离的交易成本由 t_1' 下降为 t_1 ，满足关系： $t_1 < t_2$ 。此外，由于土地 A 在挂牌前已整合连片，经营方土地流转的信息成本、协商成本和决策成本大幅降低，交易成本 c 与土地转出方数量 n 不再相关。此时，流转土地 A 的交易成本 $c_1(x) = t_1 \cdot x$ 。显然， $c_1(x) < c_2(x, n)$ 。

进一步，在土地流转租金 p 不变的情形下，两处土地流转交易的分界点由经营方的净效用决定。在分界点 x_e 处，经营方流转土地 A 和土地 B 所获得的效用相等，满足以下关系：

$$x_e = \{x : v - c_1(x) - p = v - c_2(x, n) - p\} = nt_2 / (t_1 + nt_2) \quad (1)$$

根据 (1) 式， $x_e = nt_2 / (t_1 + nt_2)$ ，且 $t_1 < t_2$ ，易得 $x_e > 0.5$ ，土地 A 的流转交易半径由 $t_1' = t_2$ 时的 0.5 扩大至 x_e （见图 3）。可见，一方面，农村产权流转交易市场嵌入有助于改善交易双方的信息不对称，降低经营方尤其是不具有地理优势的经营方土地流转交易的搜寻成本和信息成本，扩大土地流转的交易半径，促进土地信息流通和供需匹配，并进一步提高资源配置效率；另一方面，农村产权流转交易市场嵌入可节约土地规模流转的交易成本，有效降低经营方土地流转的信息成本、协商成

本和决策成本，提高土地规模流转效率。

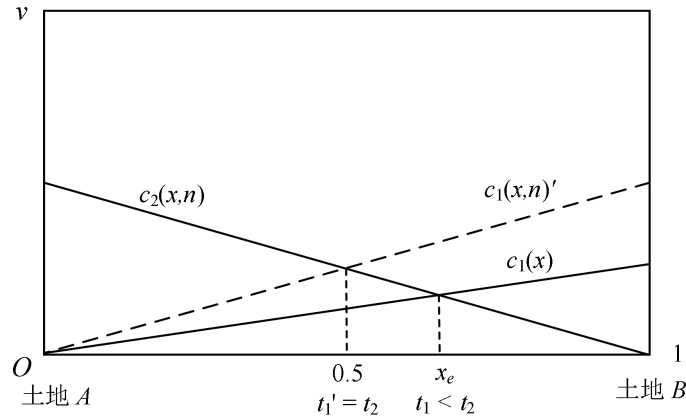


图3 农村产权流转交易市场嵌入前后土地 A 流转交易半径的变化

2. 县级农村产权流转交易市场嵌入推动农村土地流转“提质”：优化事后履约机制。土地流转契约是典型的不完全契约，缔约双方遵循经济人和有限理性假设，以利益最大化为决策目标。有限理性的存在不可避免地导致契约设计的不完全，进而为事后违约和机会主义行为的滋生提供空间（哈特，2016）。在现实中，由于农业生产的自然风险和市场风险、工商资本的逐利本质、基层政府的监管缺位，加之农业生产尤其是粮食生产周期长、投资回报率低，土地经营方遭受风险冲击时可能会拖欠土地流转租金，甚至撂荒跑路。在土地流转的重复博弈过程中，随着土地资产专用性增强，转出方可能会“敲竹杠”或者提前中止契约。缔约双方基于自身利益最大化的机会主义决策容易构成“囚徒困境”的纳什均衡，最终导致契约破裂、资源浪费和农业生产效率低下。

契约治理是抑制事后机会主义行为、促进契约关系可持续的有效手段（威廉姆森，2000）。本文从契约治理视角出发，构建土地流转交易的跨期博弈模型，剖析农村产权流转交易市场嵌入的治理模式如何通过改进自我履约机制，抑制违约行为、促进土地流转关系的可持续发展。

首先，分析经营方的事后行动策略。假设经营方与转出方签订了流转年限为 T 、土地流转租金为 p 、违约金额为 b 的土地流转契约。为简化模型，本文假定流转年限 T 年内的土地流转租金固定，且租金支付方式为一年一付。由于土地流转交易内嵌于乡土社会，一旦发生违约行为，违约方除了面临违约金外，还要承担相应的声誉损失。在小范围的熟人社会中，声誉机制发挥了重要的社会信任功能，人们依靠口碑和社会规范判断其交往对象的可靠程度。由于小社群的流动性较弱，人们往往更倾向于约束自身行为、避免行为失范，以谋求更长期的利益；但在更大范围的流动区域内，由于声誉受损所带来的成本或惩罚力度较小，声誉机制很难奏效。本文假设违约的声誉损失为 m ，且满足 $m = m(x)$ ，即声誉损失 m 是交易双方地理距离 x 的函数。由于经济人以利益最大化为决策目标，经营方的履约或违约决策本质上是对土地流转跨期博弈的权衡。根据上文，经营方履约的期望收益函数 $ER(1)$ 和违约的期望收益函数 $ER(0)$ 分别为：

$$ER_i(1) = (PQ - p - C - F)(1 + r^{t+1} + r^{t+2} + \dots + r^T) \quad (2)$$

$$ER_t(0) = c[(T-t+1)(p+C)] - qb - m(x) \quad (3)$$

(2) 式中： P 为经营方所生产农产品的市场价格， Q 为产量， C 为其他可变生产要素投入成本， F 为固定资产折旧， r 为跨期收益的贴现率， t 表示第 t 年。(3) 式中： $c[(T-t+1)(p+C)]$ 表示后续时间段内农业生产投入的机会成本， q 为经营方支付违约金 b 的概率。

当履约的期望收益高于违约的期望收益时，经营方更可能选择执行合约；当违约的期望收益高于履约的期望收益时，经济激励占主导，经营方更可能选择机会主义行为。假设履约意愿与经济激励之间存在线性关系，经营方的履约意愿取决于其履约收益与违约收益的相对大小 (Myerson, 1979; Castro et al., 2020)。由此，经营方的履约意愿函数 π 可以表示为：

$$\pi = (PQ - p - C - F)(1 + r^{t+1} + r^{t+2} + \dots + r^T) - c[(T-t+1)(p+C)] + qb + m(x) \quad (4)$$

基于 (4) 式，易证得 (5) 式：

$$\beta_q = \partial\pi / \partial q > 0, \beta_b = \partial\pi / \partial b > 0, \beta_m = \partial\pi / \partial m > 0, \beta_x = \partial\pi / \partial x < 0 \quad (5)$$

(5) 式中： β 分别表示赔付概率 q 、违约金额 b 、声誉损失 m 和交易地理距离 x 的边际履约意愿。(5) 式显示，经营方违约成本（包括违约罚金 qb 和声誉损失 m ）对其履约意愿的影响系数 β 为正，即违约成本的增加能够有效提升经营方的履约意愿，降低其事后机会主义行为的概率。

其次，分析转出方的事后行动策略。转出方选择履约，可获得收益为土地流转租金 p ；选择违约，会承担土地资源重新配置的机会成本 c 、可能赔付违约金 b 和声誉受损 m 。假设转出方跨期收益的贴现率为 γ ，转出方履约的期望收益函数 $ER'(1)$ 和违约的期望收益函数 $ER'(0)$ 分别为：

$$ER'_t(1) = p(1 + \gamma^{t+1} + \gamma^{t+2} + \dots + \gamma^T) \quad (6)$$

$$ER'_t(0) = c(al) - qb - m(x) \quad (7)$$

(7) 式中： al 表示转出方享有承包经营权的土地面积， $c(al)$ 表示转出方将协议流转的土地重新配置的机会成本。在此基础上，转出方的履约意愿函数 π' 为：

$$\pi' = p(1 + \gamma^{t+1} + \gamma^{t+2} + \dots + \gamma^T) - c(al) + qb + m(x) \quad (8)$$

基于 (8) 式，易证得 (9) 式：

$$\alpha_q = \partial\pi' / \partial q > 0, \alpha_b = \partial\pi' / \partial b > 0, \alpha_m = \partial\pi' / \partial m > 0, \alpha_x = \partial\pi' / \partial x < 0 \quad (9)$$

根据 (9) 式，转出方违约成本（包括违约罚金 qb 和声誉损失 m ）对其履约意愿的影响系数 α 为正，即违约成本的增加同样能够有效提升转出方的履约意愿，降低其事后机会主义行为的概率。

综合上文推导结果，本文可得到有关如何强化契约自我履行机制、提升交易双方履约意愿的几点启示：第一，违约成本和声誉机制是提升交易双方事后履约意愿、强化自我履约机制的有效手段；第

二，违约金对事后违约行为的约束作用与参与者对按约赔付违约金的概率预期有关，赔付违约金的概率越高，违约金的约束作用越强；第三，声誉机制的约束作用有赖于交易地理距离，交易双方的地理距离越近，声誉机制对违约行为的约束作用越强。

本文进一步分析农村产权流转交易市场嵌入如何优化契约自我履行机制，降低事后违约风险，提升土地流转质量，具体包括两方面：一是提高了违约方赔付违约金的概率；二是提高了违约方所付出的声誉损失，降低了声誉损失对交易地理距离的依赖性。就违约金及其赔付概率而言，在传统土地流转交易中，小农户间很少约定违约金，新型农业经营主体虽通常会在土地流转协议中拟定违约条款，并明确违约金数额，但由于种种原因，现实中违约方按照协议约定赔付违约金的概率很小。而在农村产权流转交易市场进行的土地流转交易已通过正规组织的鉴证及备案，其受到的法律和信用约束更强，违约方按协议赔付违约金的概率大幅增加。就声誉损失而言，对于传统的土地流转交易，声誉机制的约束作用受限于交易地理距离，即声誉下降所导致的违约方的潜在损失随着交易地理距离的增加而降低。而农村产权流转交易市场嵌入强化了声誉机制的约束作用，一方面，推动线下声誉转为线上声誉，拓展违约信息传播和影响范围，极大程度降低了声誉机制对交易地理距离的依赖性；另一方面，农村产权流转交易市场的“黑名单制度”可将违约行为与信用记录挂钩，给违约方带来更大的潜在损失。

三、案例背景

（一）数据收集与案例典型性

1.数据收集。本文案例及相关数据来自笔者所在课题组于2023年2月对河北省石家庄市藁城区、邢台市新河县的实地调研与访谈。调研对象包括藁城区和新河县农村产权交易服务中心（以下简称“服务中心”）工作人员、家庭农场负责人、农民专业合作社负责人和种粮大户等。调研内容包括服务中心的发展情况、交易规模、服务功能和发展方向等，以及新型农业经营主体土地流转交易的相关情况。课题组收集了汇报材料、报表数据、工作手册、合同样本等纸质材料，以及录音、照片等声像资料。笔者整理访谈录音与书面材料形成2万余字的调研记录，为案例剖析提供了坚实基础。

2.案例典型性分析。案例研究的底层逻辑在于案例的典型性，要求所选案例能够反映共性规律。遵循适用性和典型性原则，本文采用目的性抽样法选择河北省石家庄市藁城区、邢台市新河县的服务中心作为研究对象，主要基于以下3方面的原因：一是可体现农业产业发展的典型性。河北省是农业大省和粮食主产省，2023年河北省第一产业增加值在31个省（区、市）中位列第9，粮食产业总产值位列第10，粮食产量在13个粮食主产省份中排名第6^①，具有较强代表性。二是符合农村产权流转交易市场发展的典型性。河北省与全国其他大多数省份一样，其服务中心建设主要基于《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）和《农业部关于印发〈农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）〉的通知》等相关政策的引导。河北省在2019年初步建成功能多样和服务便利的农村产权流转交易市场体系。根据《中国农村政策与改革统计年报（2022

^①资料来源：国家统计局网站，<https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=E0103>。

年)》，截至 2022 年末，河北省共建设省、市、县(市、区)三级服务中心 159 个，数量居全国第 4，累计土地流转交易数量 32.53 万宗，位列全国第 3。三是符合土地经营权流转进程的典型性。根据《中国农村政策与改革统计年报(2022 年)》，2022 年中国农村土地经营权流转面积为 57627.69 万亩，约占家庭承包经营耕地面积的 36.73%，河北省农村土地经营权流转面积为 3349.48 万亩，约占家庭承包经营耕地面积的 40.56%。这表明，河北省土地流转情况可反映全国一般水平，具有较强典型性。

由于县(市、区)一级的服务中心是发布流转信息、组织交易和提供配套服务的实际运营单元，本文将研究对象进一步聚焦于河北省的 2 个农业大县(区)服务中心——石家庄市藁城区服务中心和邢台市新河县服务中心。同时，石家庄市和邢台市新河县分别为农村产权流转交易规范化整市试点和整县试点地区。

(二) 案例概况

1. 石家庄市藁城区服务中心。石家庄市藁城区地处太行山东麓、黄淮海平原腹地，位于河北省西南部。全区常住人口 73.90 万人，乡村人口占比为 41.55%^①。藁城区是传统农业大县、华北平原优质小麦主产区，曾多次获得全国粮食生产先进县称号。2020 年 5 月，藁城区服务中心建设工作正式启动。同年 6 月底，“区+镇+村”三级农村产权交易服务组织体系建设完成，实现农村产权交易服务网络 14 个乡镇 226 个行政村全覆盖。2020 年 7 月，服务中心按照“村提交、乡镇审核、区平台组织”的运行模式试运行。2021 年 7 月，服务中心开发的藁城区农村产权交易平台系统和“藁城区农村产权交易平台”公众号正式运行，真正实现“让信息多跑路、群众少跑腿”。2021 年 10 月，资源性和经营性资产交易率先实现网络电子竞价。

2. 邢台市新河县服务中心。邢台市新河县位于邢台市东部，地处黑龙港流域，地势平坦，属于暖温带大陆性季风气候。全县常住人口 13.30 万人，乡村人口占比为 51.06%^①。新河县是河北省农业大县、产粮大县，主要种植作物为小麦和玉米。2020 年 6 月，新河县服务中心成立，同年县政府出台了《新河县农村产权流转交易管理办法》《新河县农村产权流转交易实施细则》。2021 年，服务中心正式运行，2022 年农村产权交易服务网络实现了全县 6 个乡镇 169 个行政村全覆盖，并于同年建立了配套的线上平台。

3. 交易流程。《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》(国办发〔2014〕71 号)明确了农户承包土地经营权、林权、“四荒”使用权、农村集体经营性资产、农业生产设施设备等八类产权可入市交易。经调研了解，农村土地经营权流转交易是当前服务中心的核心业务。目前，流转土地多数为村集体预留机动地，少量为农户承包经营土地。《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省农村产权流转交易管理办法〉的通知》(冀政办字〔2019〕63 号)要求，农村集体资产流转交易必须通过农村产权交易平台进行公开交易，但对农户土地承包经营权的流转交易未做硬性规定，以“鼓励”“引导”为主。针对新型农业经营主体，新河县规定单个市场主体流转土地达 50 亩以上的，必须到服务中心公开交易，并进行鉴证备案。

^①资料来源：《河北统计年鉴 2023》，<http://www.hetj.gov.cn/hetj/tjnj/2023/zk/indexch.htm>。

服务中心的农村产权流转交易主要包括以下步骤：第一，申请人向县（区）服务中心递交相关材料，申请土地流转交易。第二，服务中心审核资质、材料，具体包括产权查档、确认权属和转让审批三个步骤。第三，审核通过后，服务中心在系统网站、官方公众号等线上平台发布流转土地信息，面向社会征集受让方，并审核受让方征信情况。第四，若仅存在一个合格的受让方，服务中心将组织交易双方协商流转协议内容；若存在两个及两个以上合格的受让方，交易中心将组织网络竞价或现场竞价。第五，确定最终受让方后，服务中心出具《成交确认书》，待公示后组织双方签订合同。第六，交易中心为交易双方出具交易鉴证书，并将材料留存备案。

4.典型案例。在实地调研中，笔者就土地流转交易内容对藁城区和新河县部分家庭农场负责人、种粮大户和农民专业合作社负责人进行访谈。基于访谈内容，本文选取典型案例，案例基本情况如下文所述。

案例1：传统土地流转模式。藁城区兴安镇西里村种粮大户张立华是该模式的一个典型案例。2022年，张立华经营土地规模为1100亩，主要种植小麦、玉米和大豆等作物。其所经营的土地全部为流转土地，涵盖本村900亩和邻村冯马村200亩，涉及200多户农户的承包经营土地。张立华与所有农户逐一签订书面合同，实行固定租金模式，一年一付，平均租金为700~800元/亩，流转年限为3~5年。

案例2：服务中心嵌入模式。新河县仁让里乡雅家寨村一新家庭农场是该模式的一个典型案例。2022年，家庭农场负责人陈一新经营土地规模为820亩（含自家承包经营土地30亩），主要种植小麦、玉米等作物。在790亩流转土地中，420亩土地流转自本村农户，涉及70多户农户的承包经营土地。陈一新与所有农户逐一签订书面合同，所用合同为县里统一模板，实行固定租金模式，一年一付，平均租金为每亩820元，流转年限为5年。另有370多亩流转土地是通过新河县服务中心流转，流转土地位于距离雅家寨村3千米的南冯召村，土地租金固定，且一年一付，流转年限为10年。

四、嵌入动因：县级农村产权流转交易市场缘何嵌入土地流转

（一）传统土地流转模式的规模化流转困境驱动

中国传统的土地流转市场具有封闭、无序、自发和分散的特征。由于信息不对称和交易成本约束，农村土地流转交易半径普遍较小、封闭性强（郜亮亮等，2011），大量土地流向亲友和小农户，而非经营能力更强、生产效率更高的农业经营主体，土地经营分散化特征明显。新型农业经营主体扩大土地经营规模的需求旺盛，但土地规模化流转面临困难：一方面，由于土地流转信息流动范围小、封闭性强、信息不对称程度高，新型农业经营主体难以获得合适的地源信息，阻碍其扩大经营规模、发挥最优规模效率；另一方面，由于农户承包经营土地具有小规模、细碎化特点，随着流转规模和交易半径扩大，新型农业经营主体承担的交易成本会大幅上升，缔约难度也将显著增加（陈东平和高名姿，2018）。

调研情况表明，受信息不对称和交易成本约束，土地流转交易多发生在本村范围内。新型农业经营主体也反映，在土地流转过程中确实存在难以获得合适地源、规模化流转交易成本高的问题。

“（我）预计以后流转规模达到1000亩，我想再拿点儿地。最好不跨县，机械过去方便，跨乡镇也没事。在我们县内，先打听打听村风，一般县城周边的地，我不去，招工不好找，人工也贵。如果

我们村有地的话，还是最好在我们村，管理也方便，但我们村机动地就只有140亩，现在没有合适的地源。”（20230204-YJZC-CYX^①）

“（我）2012年开始流转土地，最初承包同一个生产队的（农户的土地），这些流转户全部都认识。（随着流转规模的扩大）现在流转的土地涉及200多户人家，（其中）50%~60%的（农户）原来就认识，剩下的原来不认识，现在通过土地流转才认识。”（20230203-XLC-ZLH）

可见，传统土地流转模式下的信息不对称问题和交易成本的约束，阻碍了新型农业经营主体实现规模化经营和发挥最优生产效率。日益旺盛的土地规模经营需求和现实困境驱动了农村产权流转交易市场嵌入，以打破土地流转交易的封闭性，实现土地信息流通和供需匹配，提高土地资源配置效率。

（二）传统土地流转模式的契约治理困境驱动

中国传统自发性的土地流转活动普遍发生在乡土熟人社会中，关系治理和以自发的私人秩序为主导的治理结构是传统土地流转契约治理的主要特征。一般来说，关系治理和自发的私人秩序依赖于社会规范和声誉机制的约束作用，可在小范围熟人社会内发挥良好的治理效能，有效抑制事后机会主义行为。但随着“乡土中国”逐渐过渡到“城乡中国”，乡村人口流动性增强逐渐打破了传统乡村社会的稳态结构，在一定程度上诱发传统交易秩序出现结构性撕裂（刘守英和王一鸽，2018；罗必良和耿鹏鹏，2022）。新型农业经营主体的土地经营规模较大，土地流转交易涉及的转出方数量多，且土地资产专用性强。在传统土地流转模式下，新型农业经营主体遭遇事后“敲竹杠”等违约行为的风险更高，契约治理难度更大。

调研中，新型农业经营主体也反映：“土地流转初期农户（转出方）往往存在反悔违约的情况。”（20230203-XLC-ZLH）即使交易双方在本村进行土地流转交易并签订纸质协议，传统土地流转模式仍面临一定的事后违约风险。通过查阅新型农业经营主体所签订的土地流转协议，笔者发现合同总体设计规范、条款清晰，具备较强的法律效力，且均列明了违约赔偿事项。但调研中，新型农业经营主体普遍认为，违约惩罚对约束转出方的作用不大。所签订的外化的、条款明确的合同似乎变成了一种形式，或是一种协商谈判中“威慑吓退”对方的砝码，失去了契约的本质功能（罗必良和耿鹏鹏，2022）。例如，一位新型农业经营主体表示：“（在事后履约过程中）乡里乡亲的‘面子’起的作用更大，乡规民俗占七成作用，合同具有约束作用，但也是为了‘面子’服务。”（20230203-XLC-ZLH）若农户执意违约，碍于邻里乡村的“面子”，经营方通常不会要求对方按约赔偿，更不会采用法律手段捍卫自己的权益。可见，在乡土熟人社会中，外化的契约规则仍需依赖社会规范和声誉机制对违约方施加（非实质性的）违约惩罚，但这一机制的治理效能随着乡村人口流动性增强和交易半径扩大逐渐减弱。

以往研究认为，乡村法治建设不健全、诉讼成本较高和口头协议缺乏公共秩序介入是农民依靠私人秩序开展关系治理的主要原因。但本文案例表明，农民依靠私人秩序开展关系治理，很可能更多是

^①括号内为访谈资料编码，由访谈时间、访谈地点名称的汉语拼音首字母和访谈对象姓名的汉语拼音首字母组成，例如“20230204”代表访谈时间为2023年2月4日，“YJZC”代表访谈地点为雅家寨村，“CYX”为访谈对象姓名的汉语拼音首字母。

因为以“面子”“人情”为代表的私人秩序对法律等公共秩序介入的本能排斥。在这种情况下，现代契约制度的作用在传统人情关系中被弱化，法律权威和契约规范在乡村社会中的作用土壤相对薄弱。可见，在农村以乡土人情为主导的交易环境中，契约治理结构难以自发地从关系治理过渡为契约治理，必须借助第三方外力建立交易秩序、优化治理结构。

（三）政府政策引导

除传统土地流转模式面临的规模化流转和契约治理困境外，农村产权流转交易市场嵌入的核心驱动因素在于政府政策的推动。党中央高度重视农村产权交易市场建设，要求推进农村产权交易市场和管理信息平台建设。为引导农村土地经营权有序流转、加快农业现代化进程，2014年，《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》（中办发〔2014〕61号）提出，“加快发展多种形式的土地经营权流转市场”“依托农村经营管理机构健全土地流转服务平台”^①。2015年，《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）进一步指出，农村产权流转交易市场是各类农村产权依法流转交易的服务平台，明确了农户承包土地经营权、农村集体经营性资产等八类产权可入场交易。2023年，农业农村部等部门印发《农村产权流转交易规范化试点工作方案》（农政改发〔2023〕1号），以期通过试点示范提升农村产权流转交易发展质量，进一步畅通城乡要素流动。

为贯彻落实中央文件精神，地方政府纷纷响应，出台地方文件强化政策落实。河北省分别在2015年和2019年印发《河北省人民政府办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的实施意见》（冀政办发〔2015〕14号）和《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省农村产权流转交易管理办法〉的通知》（冀政办字〔2019〕63号）。2019年以来，河北省依托供销社系统，初步建成功能多样和服务便利的农村产权流转交易市场体系。根据笔者调研数据，截至2022年末，藁城区服务中心累计完成交易1355笔，交易额达11.43亿元，其中，完成农村集体经营性资产流转交易383笔，流转农村土地6480亩；新河县服务中心累计完成交易1058笔，交易金额达8445.3万元，其中，流转农村土地1.58万亩，为村集体增收197.3万元。

五、嵌入方式：县级农村产权流转交易市场如何嵌入土地流转

农村产权流转交易市场的本质是一种产权流转的中介组织，其通过信息中介和监督执行中介两条路径嵌入农村土地流转。一方面，农村产权流转交易市场可充当信息中介，为社会提供辖区内的土地流转信息；另一方面，农村产权流转交易市场可充当监督执行中介，在监督交易流程、保证交易规范性的基础上，对事后纠纷和违约行为进行协调或实施惩罚。

（一）职能嵌入：信息中介

信息发布功能是县级农村产权流转交易市场的核心功能之一。为推进农村产权交易全面开展，在

^①《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈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〉》，https://www.gov.cn/xinwen/2014-11/20/content_2781544.htm。

建设初期，新河县服务中心建立了农村产权交易工作微信群，将全县各乡镇主管副职和 169 名村支书拉入微信群，及时向村支书和新型农业经营主体传递产权流转信息，推动各项工作的开展。藁城区服务中心开发了藁城区农村产权交易平台网站，注册并开通了藁城区服务中心公众号。公众号与平台网站具有项目信息发布、政策咨询、资料下载、网络报名和网上竞价等功能。截至 2022 年末，藁城区服务中心公众号关注人数达到 1300 余人。线上信息化平台建设，打破了传统土地流转模式下土地流转交易的封闭性，拓宽了土地流转信息流通渠道，极大方便了村集体、新型农业经营主体等各类市场主体进行土地流转交易。全程无接触线上交易还减少了不必要的矛盾纠纷，大大提高了工作效率。同时，线上信息化平台的建设形成全面、高效和及时的线上交易数据系统，对县（区）域土地流转价格等数据的分析为当地政府相关决策提供了强有力的技术支持。

（二）职能嵌入：监督执行中介

除信息发布功能外，县级农村产权流转交易市场还承担组织交易、交易鉴证、资金结算和抵押登记等基础性综合服务工作。在土地流转交易中，县级农村产权流转交易市场充当监督执行中介，在监督交易流程、保证交易规范性的基础上，组织交易高效进行，并对事后纠纷和违约行为进行协调或实施惩罚。具体而言，首先，在申请人向县（区）服务中心递交土地流转交易申请后，服务中心需审核申请人资质、材料，确认土地承包经营权权属。其次，在面向社会征集土地受让方阶段，服务中心需对受让方征信情况进行审核。再次，在确保土地流转全过程公正、公开和规范的基础上，服务中心将为交易双方出具农村产权流转交易鉴证书，并将材料留存备案。农村产权流转交易鉴证书具有证明产权归属、维护交易双方利益和保障交易安全等多重作用，具有法律效力，对保障交易双方的合法权益具有重要意义。最后，若出现违约纠纷，《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省农村产权流转交易管理办法〉的通知》（冀政办字〔2019〕63 号）（以下简称《办法》）明确规定：“在流转交易中心进行的农村产权流转交易过程中发生纠纷的，当事人应依法解决，可以通过协商解决，也可以请求乡镇政府（街道办事处）、农村集体经济组织（村民委员会）等调解解决。当事人不愿协商、调解或协商、调解不成的，可以依据双方合同约定申请仲裁或依法向法院提起诉讼。”^①此外，《办法》强调：“流转交易中心应对市场主体从事农村产权流转交易活动的信用情况进行记录。推行农村产权流转交易‘黑名单’制度。”因此，具有政府公信力的农村产权流转交易市场发挥监督作用，在交易过程中建立“准公共”交易秩序，有效规范了土地流转交易行为；通过农村产权流转交易鉴证备案，强化了合同的“契约”属性，增强契约条款的可证实性，为事后依靠契约治理化解交易冲突提供了便利条件。

综上所述，农村产权流转交易市场嵌入通过信息中介和监督执行中介两条路径，促进农村土地流转交易秩序重塑和契约治理结构优化，具体表现为土地流转交易秩序从传统模式下自发的私人秩序转变为“准公共”交易秩序，契约治理结构从传统模式下的关系治理转变为契约治理。

^①《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省农村产权流转交易管理办法〉的通知》，<http://www.hebei.gov.cn/columns/77b5e58e-47e7-47ec-9464-83a9d7e0bdc7/202309/01/d898e02b-73ff-45cf-bbdc-4f69bbc3a553.html>。

六、嵌入效果及机制：县级农村产权流转交易市场嵌入与土地流转“增效提质”

（一）农村产权流转交易市场嵌入推动土地流转“增效”：降低交易成本

相较于传统土地流转模式，案例2的土地流转交易半径明显扩大，土地流转效率大幅提高。雅家寨村与南冯召村相距约3千米~4千米，两村之间地缘和亲缘联结较弱，交易双方缺乏信任基础和声誉机制保障，因而面临严重的信息不对称。若无服务中心嵌入，土地流转所需付出的搜寻成本、信息成本、协商成本和决策成本等交易成本会大幅提升，缔约难度也将显著增加。

综合来看，农村产权流转交易市场嵌入促进土地流转“增效”，主要体现在两个方面。一是降低了信息不对称带来的交易成本，提升了土地信息匹配效率。对于新型农业经营主体而言，交易地理距离越远，信息不对称问题越严重，搜寻成本和信息成本越高。案例2中的新型农业经营主体通过当地服务中心公众号公告，获悉南冯召村的土地流转信息，随后参与线上竞价达成交易。可见，服务中心的信息发布功能增强了土地流转信息的流动性，有效改善了信息不对称，降低了信息搜寻成本，促进了土地流转供需匹配，扩大了流转交易半径。二是降低了土地规模流转的交易成本，提升土地规模流转效率。由于中国农地细碎化、小规模的特征，土地流转规模越大，交易涉及的转出方数量越多，新型农业经营主体所要承担的协商成本和决策成本也越高（见表1）。但在案例2中，转出方的土地在挂牌前已经完成整合。这一过程的实质是将原本由经营方承担的交易成本转移给转出方，但转出方内部信息不对称程度低，交易成本也更低，因此这一模式的效率显然更高。案例2中的新型农业经营主体在本村以传统方式流转420亩土地，需要与70多户农户一一协商并签订合同，且协商谈判、合同拟定和签约等流程均需要本人操办。而通过服务中心流转的土地在挂牌前已完成整合连片，新型农业经营主体在参与竞价前只需与邻村负责人对接，即可实地了解所交易土地的相关信息。在签约时，服务中心负责提供合同模板，并组织签约交易，经营方只需要签订有限个数的土地流转协议，即可一次性实现成规模的土地流转。正如案例2的新型农业经营主体所言：

“（在服务中心进行土地流转）完全没有问题，我感到很省心、很公平，我现在时刻关注服务中心的线上公告，如果还有合适的土地，就交保证金参加竞拍。”（20230204-YJZC-CYX）

表1 两种土地流转模式的交易成本对比

土地流转模式	搜寻成本	信息成本	协商成本	决策成本	总交易成本
传统土地流转	$C_1(t_2x)$	$C_2(t_2x, n)$	$C_3(t_2x, n)$	$C_4(t_2x, n)$	$C_1(t_2x) + C_2(t_2x, n) + C_3(t_2x, n) + C_4(t_2x, n)$
农村产权流转交易市场嵌入	$C_1(t_1x)$	$C_2(t_1x, 1)$	$C_3(t_1x, 1)$	$C_4(t_1x, 1)$	$C_1(t_1x) + C_2(t_1x, 1) + C_3(t_1x, 1) + C_4(t_1x, 1)$

注： x 为交易半径； n 为土地流转交易涉及的转出方数量； t 为单位地理距离的交易成本，且满足 $t_1 < t_2$ 。

（二）农村产权流转交易市场嵌入推动土地流转“提质”：优化治理结构和履约机制

根据理论分析，服务中心这类第三方组织的嵌入有助于重新建立交易秩序、改进契约实施机制，实现契约的有效治理（吴德胜，2007），从而规范土地流转交易、减少机会主义行为，提升土地流转质量。据了解，截至目前，藁城区服务中心和新河县服务中心的土地流转交易违约率为0。案例2中

的新型农业经营主体也表示：“在服务中心流转土地很安心，经过交易鉴证后违约风险降低，减轻了对流转土地进行长期投资的顾虑。”（20230204-YJZC-CYX）

相较于传统模式，农村产权流转交易市场嵌入促进土地流转“提质”，主要是因为实现了治理结构和履约机制两方面的“升级”。一是治理结构的升级，契约治理结构由自发的私人秩序向“准公共”交易秩序转变。一方面，相较于传统土地流转交易模式，具有政府公信力的农村产权流转交易市场发挥了监督职能，有效规范了土地流转交易行为，降低了违约风险；另一方面，土地流转交易经服务中心鉴证备案，强化了合同的契约属性，增强了契约条款的可证实性。交易双方预期受到的法律和信用约束更强，违约方按协议赔付违约金的概率增加，违约成本增加提升了交易双方的履约意愿，从而抑制了事后机会主义行为。二是履约机制的升级，声誉机制的作用得到进一步强化。在农村产权流转交易市场嵌入模式中，契约的实施不再主要依赖内生于亲缘、地缘关系的乡土社会规范和声誉机制的自我实施，而是通过服务中心推动线下声誉转化为线上声誉。违约信息在线上平台被公开，降低了声誉机制对地理距离的依赖性，拓展了违约信息的传播范围和影响力。此外，服务中心建立“黑名单制度”，可将土地流转违约行为与社会信用记录挂钩，给违约方带来更大的潜在损失。因此，农村产权流转交易市场嵌入可通过提升交易双方履约意愿、增加交易双方违约成本，有效减少事后机会主义行为。

七、进一步的讨论

农村产权流转交易市场嵌入能够发挥优势，需要一定的条件和前提，即主要适用于规模经营的新型农业经营主体，尤其是当交易地理距离超出本村范围时。一般来说，随着交易风险增加，交易需要匹配更复杂的治理结构，而更复杂的治理结构往往以增加额外交易成本为代价。因此，有必要以综合的分析视角认识农村产权流转交易市场嵌入模式。本文存在以下问题有待进一步讨论。

第一，对可行性约束的讨论。在实践中，部分地区农户虽然通过服务中心进行土地流转交易，但仍可能面临可行性约束问题。这是因为，服务中心在受理业务前需审查核实转出方的产权资格，若当地有关部门在土地确权后未颁发确权证书，则农户无法通过服务中心挂牌并流转土地。在调研地区，部分农户承包经营土地存在历史遗留问题，当地相关部门在完成土地确权后选择暂缓颁证^①。此外，由于农户承包经营的土地面积较小且分布零散，单个农户的承包经营土地在服务中心难以完成交易。只有提前整合连片土地才能在服务中心挂牌交易，但这实际增加了转出方的交易成本。

第二，对交易成本的认识。针对新型农业经营主体，需要区分两类情形分别讨论农村产权流转交易市场嵌入的交易成本（见图4）。一类情形是服务中心嵌入依托熟人社会网络开展的传统土地流转交易。假设新型农业经营主体流转本村 n 户农户的百亩以上土地，根据当地服务中心的规定，新型农业经营主体需要到服务中心进行交易鉴证。此时，该新型农业经营主体的土地流转交易成本将在原交易成本的基础上，增加材料准备、提交审核等额外交易成本。另一类情形是依托服务中心开展的土地

^①当地暂缓颁发土地确权证书主要是受历史遗留问题影响，政府相关部门对存在土地纠纷隐患的地区实行暂缓颁证。

流转交易。假设新型农业经营主体通过服务中心竞拍流转百亩以上土地 ($n > n^*$)，此时，交易成本固定为 c ，与流转土地涉及的转出方数量 n 无关。在这一情况下，服务中心嵌入模式的经营方的交易成本（图 4 中的点阴影部分）明显低于传统土地流转模式，其节约了原本需要与农户协商签约的交易成本。该模式的本质是将原本由转入方承担的交易成本转移给土地转出方。若转入方依靠传统的乡村秩序已然能够以更低的交易成本达成稳定的契约关系（图 4 中的斜线阴影部分），则在第一类情形下，新型农业经营主体付出的额外交易成本可能高于流转土地进行交易鉴证的收益，导致其缺乏采用服务中心嵌入模式的积极性。

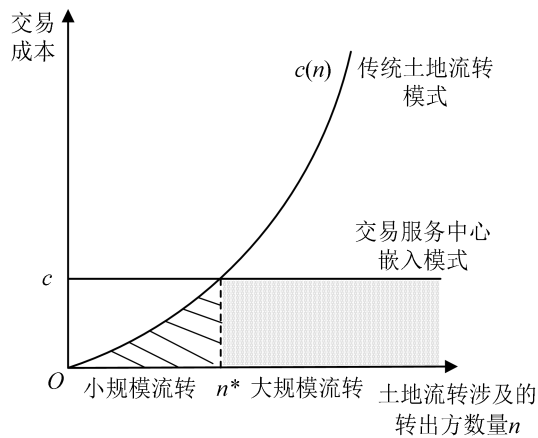


图 4 交易特征与交易成本

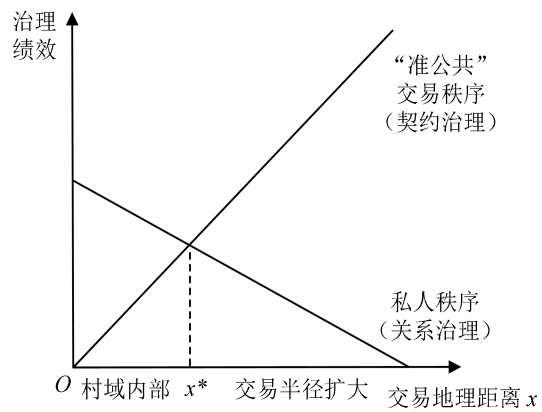


图 5 交易特征与治理绩效

第三，对新型农业经营主体进场交易积极性的讨论。在现实中，上述第一类情形更为普遍，需要重点关注如何提高第一类情形下新型农业经营主体进场交易的积极性。在第一类情况下，新型农业经营主体若主动到服务中心进行交易鉴证，则说明交易鉴证带来的增值收益超过其产生的额外交易成本。除稳定契约关系、降低违约风险外，土地流转交易鉴证的“增值”作用有待挖掘。经了解，服务中心出具的交易鉴证书是农业经营主体申请土地经营权抵押贷款的重要凭证，进场交易的增值收益之一是有助于新型农业经营主体获得土地经营权抵押贷款。比较遗憾的是，受资源和时间限制，调研地区并未开展类似业务，未来可以沿这一方向继续探索。

第四，对土地流转交易模式适用性的讨论。威廉姆森（2020）认为，不同的交易属性应该匹配与之对应的治理结构和契约类型，以实现交易成本最小化和治理绩效最大化。契约实施机制的匹配和形成是一个演进的过程。如图 5 所示，对于小半径 ($x < x^*$)、小规模的土地流转交易，关系型契约和以私人秩序为主导的治理结构可能是节约交易成本、保证交易灵活性和实现治理绩效最大化的最优抉择。随着交易地理距离的增加 ($x > x^*$) 和土地流转规模的扩大，乡村秩序、线下声誉的约束作用减弱，交易风险相应增加，关系治理不再具有成本优势，而契约治理和“准公共”交易秩序的单位治理成本不断下降，治理绩效将逐渐高于治理成本，形成“规模经济”。此时，“准公共”交易秩序可能就是降低信息不对称、节约交易成本和保证履约效率的最优抉择。

第五，对“黑名单”制度的讨论。目前，服务中心发展仍处在探索阶段，河北省的服务中心尚未建立“黑名单”制度。两县（区）的服务中心负责人均表示，国家和河北省出台的相关政策文件均明确了服务中心承担交易信用记录、建立交易“黑名单”的职能，但目前有一定操作难度（20230203-GCQ-ZGJ和20230203-XHX-BJQ）。据了解，建立土地流转交易“黑名单”制度需要对接金融行业信用体系，同时需要农业、金融和商务等多部门的协同配合，并由上级部门统筹规划，出台细化政策予以支持和指导。可见，服务中心发展尚处于起步阶段，许多延伸服务和功能还有待探索，未来需以农村产权流转交易规范化试点工作为抓手，进一步探索健全交易体系、拓展交易服务功能。

第六，对价格发现功能的讨论。价格发现是农村产权流转交易市场的基本功能之一。农村产权流转交易市场嵌入通过网络公开竞价，不仅降低了交易双方的协商成本，提高了流转效率，还进一步发挥价格发现功能，促进了土地经营权的溢价和增值。调研的两县（区）的服务中心负责人均表示，农户到农村产权流转交易平台流转连片土地，流转租金一亩至少要比传统土地流转模式的流转租金高200元~300元（20230203-GCQ-ZGJ和20230203-XHX-BJQ）。这一溢价主要来源于两方面：一是成规模的连片土地相较于单个农户小而分散的土地本身的价值差异。规模化流转溢价本质上是土地规模经营的规模效益。二是农村产权流转交易市场的价格发现功能。通过线上平台公开竞价，流转土地的价格更能反映当前市场供需水平下的竞争性价格。目前，藁城区服务中心的资源、资产类项目采用网络竞价的比例达到100%。农村产权流转交易市场嵌入不仅节约了交易成本，还有利于土地承包经营权财产价值的发现。

八、研究结论与政策启示

深化农村产权制度改革是深化要素市场化配置改革的关键内容，其中，建设农村产权流转交易市场是盘活农村资源要素、撬动农村发展内生动力的重要杠杆。本文基于新制度经济学契约理论分析框架，运用解释结果型过程追踪法，分析探讨了农村产权流转交易市场嵌入的动因、方式、效果及机制，以解答农村产权流转交易市场嵌入如何促进农村土地流转“增效提质”。

本文主要有如下5点结论：第一，传统土地流转模式下的规模化流转困境、契约治理困境和政府政策引导是驱动农村产权流转交易市场嵌入农村土地流转的主要动因。第二，农村产权流转交易市场兼具信息中介和监督执行中介的职能，有助于促进农村土地流转交易秩序重塑和契约治理结构优化。交易秩序由私人秩序向“准公共”交易秩序转变，治理结构由关系治理向契约治理转变，声誉机制则从线下转变为线上。第三，农村产权流转交易市场嵌入可降低新型农业经营主体的土地流转交易成本和交易双方的违约风险，促进土地流转“增效提质”。新型农业经营主体通过服务中心流转挂牌交易土地，一方面可降低事前信息搜寻、组织协商等交易成本，提高土地流转配置效率；另一方面可减少事后“敲竹杠”等机会主义行为，优化履约机制，降低契约事后治理难度。第四，契约治理结构的匹配过程是适应交易属性、交易风险的动态演进过程。对于小半径、小规模的土地流转交易，关系型契约和以私人秩序为主导的治理结构可能是节约交易成本、保证交易灵活性的最优抉择；当交易地理距离增加和土地流转规模扩大，第三方组织介入维系交易秩序就成为降低信息不对称、节约交易成本和

保证履约的最优模式。第五，当前的农村产权流转交易市场体系建设尚不健全、不充分。土地流转违约“黑名单”制度尚未建立，土地经营权抵押贷款等功能尚未广泛拓展，农村产权流转交易市场引导土地经营权有序流转、促进农业适度规模经营的功能有待进一步挖掘。

由此，本文提出如下5点政策启示：第一，加快农户土地承包经营权的确权颁证进程，依靠协商、调解和仲裁等渠道，妥善处理土地的历史遗留问题和群众信访问题，为土地承包经营权进场流转交易提供基础条件。第二，加快各地方农村产权流转交易市场体系建设和功能完善，通过线上信息平台，实现区域内土地流转信息共享，节约信息搜寻成本。健全省、市、县（市、区）三级土地流转信息共享体系，实现省域范围内的土地流转信息、违约信息互通。第三，完善农村产权交易市场政策支撑体系，加快制定土地经营权抵押贷款和“黑名单”制度的细化政策，联动银行、金融等相关部门支持农村信用体系建设，加大人才、资源和政策倾斜力度，提高农村产权交易市场“四有”建设水平和信息化服务水平。第四，推动农村产权流转交易市场功能拓展，鼓励有条件的地方探索土地经营权抵押融资、“黑名单”制度和土地经营权流转履约保证保险等金融服务，提高新型农业经营主体进场流转交易的增值收益。第五，加强对新型农业经营主体的宣传工作，增强新型农业经营主体进场交易的积极性。

参考文献

- 1.蔡键、刘雨竹、宁宾瑶、黄梓濠，2023：《村集体以中介身份参与是否有助于优化农地流转市场？——来自广东的实践证据》，《中国农业大学学报》第7期，第282-293页。
- 2.陈东平、高名姿，2018：《第三方促进农地抵押贷款缔约和履约：交易特征—嵌入视角——以宁夏同心县样本为例》，《中国农村观察》第1期，第70-83页。
- 3.陈冬梅、王俐珍、陈安霓，2020：《数字化与战略管理理论——回顾、挑战与展望》，《管理世界》第5期，第220-236页。
- 4.陈晓红、李杨扬、宋丽洁、汪阳洁，2022：《数字经济理论体系与研究展望》，《管理世界》第2期，第208-224页。
- 5.陈奕山、钟甫宁、纪月清，2019：《有偿VS无偿：耕地转入户的异质性及其资源配置涵义》，《南京农业大学学报（社会科学版）》第6期，第94-106页。
- 6.崔益邻、程玲娟、曹铁毅、邹伟，2022：《关系治理还是契约治理：农地流转治理结构的转型逻辑与区域差异研究》，《中国土地科学》第3期，第41-50页。
- 7.杜勇、曹磊、谭畅，2022：《平台化如何助力制造企业跨越转型升级的数字鸿沟？——基于宗申集团的探索性案例研究》，《管理世界》第6期，第117-139页。
- 8.冯兴元，2021：《农村产权交易平台现状、问题及其改革进路》，《社会科学战线》第10期，第64-70页。
- 9.郜亮亮、黄季焜、Rozelle Scott、徐志刚，2011：《中国农地流转市场的发展及其对农户投资的影响》，《经济学（季刊）》第4期，第1499-1514页。
- 10.郜亮亮、纪月清，2022：《中国城乡转型中的农村土地集体产权与流转配置效率》，《中国农村经济》第10期，第24-40页。

- 11.盖庆恩、程名望、朱喜、史清华, 2020: 《土地流转能够影响农地资源配置效率吗? ——来自农村固定观察点的证据》, 《经济学(季刊)》第5期, 第321-340页。
- 12.盖庆恩、李承政、张无垠、史清华, 2023: 《从小农户经营到规模经营: 土地流转与农业生产效率》, 《经济研究》第5期, 第135-152页。
- 13.哈特, 2016: 《不完全合同、产权和企业理论》, 费方域、蒋士成译, 上海: 上海人民出版社, 第170-171页。
- 14.纪玉山、钟绍峰、张忠宇, 2008: 《中介组织的经济学分析》, 《工业技术经济》第3期, 第84-87页。
- 15.金文成、翟雪玲、包月红, 2023: 《农村产权流转交易市场发展成效、问题与建议》, 《农业现代化研究》第3期, 第381-388页。
- 16.李维安、吴德胜、徐皓, 2007: 《网上交易中的声誉机制——来自淘宝网的证据》, 《南开管理评论》第5期, 第36-46页。
- 17.林文声、王志刚, 2018: 《中国农地确权何以提高农户生产投资?》, 《中国软科学》第5期, 第91-100页。
- 18.刘诚、王世强、叶光亮, 2023: 《平台接入、线上声誉与市场竞争格局》, 《经济研究》第3期, 第191-208页。
- 19.刘守英、王一鸽, 2018: 《从乡土中国到城乡中国——中国转型的乡村变迁视角》, 《管理世界》第10期, 第128-146页。
- 20.罗必良, 2017: 《科斯定理: 反思与拓展——兼论中国农地流转制度改革与选择》, 《经济研究》第11期, 第178-193页。
- 21.罗必良、耿鹏鹏, 2022: 《乡村治理及其转型: 基于人情关系维度的考察》, 《农业经济问题》第10期, 第6-18页。
- 22.马九杰、杨晨、赵永华, 2023: 《农产品电商供应链“最初一公里”为何仍然需要代办制? ——基于供应链治理框架与过程追踪法的分析》, 《中国农村经济》第6期, 第72-91页。
- 23.诺思, 2008: 《制度、制度变迁与经济绩效》, 上海: 上海人民出版社, 第38页。
- 24.裴艳、许媛婵, 2014: 《交易平台的构建与农村土地流转——基于交易费用理论的制度分析》, 《农场经济管理》第3期, 第43-46页。
- 25.仇童伟、罗必良, 2022: 《流转“差序格局”撕裂与农地“非粮化”: 基于中国29省调查的证据》, 《管理世界》第9期, 第96-113页。
- 26.宋浩楠、江惠、张士云、栾敬东, 2022: 《组织介入土地流转促进了地块整合吗? ——基于皖鲁两省规模农户的微观数据》, 《湖南农业大学学报(社会科学版)》第3期, 第41-50页。
- 27.王健, 2022: 《我国农用地交易数字化发展的困境及其出路》, 《中国土地》第9期, 第22-24页。
- 28.王颜齐、郭翔宇, 2012: 《中介组织介入土地承包经营权流转分析》, 《求是学刊》第3期, 第64-68页。
- 29.王一鸣, 2020: 《百年大变局、高质量发展与构建新发展格局》, 《管理世界》第12期, 第1-13页。
- 30.威廉姆森, 2020: 《契约、治理与交易成本经济学》, 陈耿宣编译, 北京: 中国人民大学出版社, 第36-38页。
- 31.吴德胜, 2007: 《网上交易中的私人秩序——社区、声誉与第三方中介》, 《经济学(季刊)》第3期, 第859-884页。
- 32.吴一恒、马贤磊, 2021: 《基于外部治理环境与内部治理结构视角的土地流转市场发育研究》, 《农业经济问题》第5期, 第66-77页。

- 33.徐志刚、崔美龄, 2021:《农地产权稳定一定会增加农户农业长期投资吗?——基于合约约束力的视角》,《中国农村观察》第2期,第42-60页。
- 34.于滨铜、王志刚, 2023:《关系治理、契约治理与农业产业生态系统演进》,《管理世界》第5期,第54-78页。
- 35.袁士超、王健, 2023:《农业要素市场关联与农地经营权流转效率损失》,《华南农业大学学报(社会科学版)》第3期,第95-106页。
- 36.张建、冯淑怡、诸培新, 2017:《政府干预农地流转市场会加剧农村内部收入差距吗?——基于江苏省四个县的调研》,《公共管理学报》第1期,第104-116页。
- 37.张建、诸培新、南光耀, 2019:《不同类型农地流转对农户农业生产长期投资影响研究——以江苏省四县为例》,《南京农业大学学报(社会科学版)》第3期,第96-104页。
- 38.赵翠萍、何燊炜、武朝夕、王瑾瑜, 2024:《农村产权流转交易市场:总体特征、运营困境与纾解策略》,《农业现代化研究》第1期,第43-51页。
- 39.郑志浩、高杨、霍学喜, 2024:《农户经营规模与土地生产率关系的再探究——来自第三次全国农业普查规模农户的证据》,《管理世界》第1期,第89-108页。
- 40.周克、李绍平、蔡颖萍, 2017:《交易平台能否活跃农地流转——基于交易成本的分析》,《江苏农业科学》第23期,第312-316页。
- 41.Bennett, A., 2008, "Process Tracing: A Bayesian Perspective", in J. M. Box-Steffensmeier, H. E. Brady, D. Collier (eds.) *The Oxford Handbook of Political Methodology*, Oxford: Oxford University Press, 217-270, 702-721.
- 42.Castro, L. I., M. Pesce, and N. C. Yannelis, 2020, "A New Approach to the Rational Expectations Equilibrium: Existence, Optimality and Incentive Compatibility", *Annals of Finance*, 16(1):1-61.
- 43.Coase, R. H., 1937, "The Nature of the Firm", *Economica*, (4): 386-405.
- 44.Dawood, H. M., C. Y. Liew, and M. E. S. Rajan, 2024, "Land Title Solutions Across The World With Blockchain: A Review", in A. Jreisat, M. Mili (eds.) *Blockchain in Real Estate*, Singapore: Palgrave Macmillan, 233-255.
- 45.Greif, A., 1993, "Contract Enforceability and Economic Institutions in Early Trade: The Maghribi Traders' Coalition", *The American Economic Review*, 83(3): 525-548.
- 46.Lehavi, A., 2020, "The Future of Property Rights: Digital Technology in the Real World", in A. Lehavi, R. Levine-Schnur (eds.) *Disruptive Technology, Legal Innovation, and the Future of Real Estate*, Switzerland: Springer Cham, 59-79.
- 47.McMillan, J., and C. Woodruff, 2000, "Private Order Under Dysfunctional Public Order", *Michigan Law Review*, 98(8): 2421-2458.
- 48.Myerson, R. B., 1979, "Incentive Compatibility and the Bargaining Problem", *Econometrica*, 47(1):61-73.
- 49.Williamson, O. E., 2000, "The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead", *Journal of Economic Literature*, 38(3): 595-613.
- 50.Williamson, O. E., 2002, "The Theory of the Firm as Governance Structure: From Choice to Contract", *Journal of Economic Perspectives*, 16(3): 171-195.

How the Integration of Rural Property Transfer Trading Markets Promotes the Efficiency and Quality Improvement of Agricultural Land Transfers

CHEN Xi^{1,2} ZHANG Jinhua^{1,2} ZHONG Yu³

(1. Institute of Finance and Economics, Shanghai University of Finance and Economics;

2. Institute of Urban and Rural Development, Shanghai University of Finance and Economics;

3. Institute of Agricultural Economics and Development, Chinese Academy of Agricultural Sciences)

Summary: The allocation of rural land in China is not only critical to the livelihoods of hundreds of millions of farmers but also to national food security. Due to the severe issue of land fragmentation, agricultural scale operations in China face constraints such as low transaction efficiency and high transaction costs in land transfer markets. However, the construction of rural property rights transfer markets is a significant initiative to make effective use of rural land resources. Under the analytical framework of the contract theory of new institutional economics, this paper employs an explanatory process-tracing method to examine the drivers, methods, effects, and mechanisms of embedding online-enabled rural property rights transfer markets into rural land transfers. This paper focuses on how rural property rights transfer markets established at the county level in China improve transaction efficiency and optimize the governance structure of rural land transfer activities.

The study draws the following conclusions. (1) First, the main drivers for embedding rural property rights transfer markets into land transfer activities include the challenges of traditional land transfer models in achieving scale operations, governance difficulties in contractual arrangements, and policy guidance from the government. (2) Second, rural property rights transfer markets function as both information intermediaries and supervisory intermediaries, which can reshape transaction order and optimize contractual governance structures. (3) Third, embedding rural property rights transfer markets into land transfer activities can reduce ex-ante transaction costs, increase post-transaction default costs, curb opportunistic behavior, and ultimately enhance the efficiency and quality of rural land transfers. (4) Fourth, the current rural property transfer and transaction market system is not fully developed. Based on the findings, we suggest that China should further advance rural land rights confirmation and certification, accelerate the development of digital platforms for rural property transactions, and expand the functions of rural property rights transfer markets to include mortgage financing, credit blacklists, and more.

The main contributions of this paper are as follows. (1) First, while previous studies mainly focus on transaction cost theory and the impact of rural property rights transfer markets on the pre-contracting phase, this paper analyzes both pre-contracting and post-governance dimensions, thereby broadening the understanding of how rural property rights transfer markets optimize contractual governance structures and affect rural land transfer activities. (2) Second, existing research often emphasizes mechanisms for improving land transfer efficiency but pays less attention to the pathways for enhancing land transfer quality. This paper enriches the perspective on land transfer quality improvement and provides evidence for how embedding rural property rights transfer markets enhances land transfer quality. (3) Third, this paper considers the impact of embedding rural property rights transfer markets as a contextual factor on rural land transfer activities. Most existing studies focus on the effects of individual characteristics of transaction parties, with limited attention to institutional environments as contextual factors influencing land transfer activities.

Keywords: Land Transfer; Rural Property Rights Transfer Market; Contractual Governance; Transaction Costs; Appropriate Scale of Agricultural Management

JEL Classification: Q15; L30

(责任编辑：光明)