

为什么土地流转中存在零租金？*

——人情租视角的实证分析

陈奕山^{1,3} 钟甫宁^{1,2} 纪月清^{1,2}

摘要：现阶段广泛存在着不收取实物与货币租的非正式土地流转，这种零租金流转有别于 20 世纪初期实物与货币租高昂的土地租佃。本文从土地价值、转出户的人情交换需求以及转出户找到亲友来承租土地的可能性 3 个方面，将零租金现象解释为城镇化背景下隐性的人情租替代了总额不高的实物与货币租。基于江苏省 8 市农户调查数据的对比分析，本文发现，零散土地流转中货币租与人情租的确存在替代关系：不收取货币租的土地流转更多地发生在亲属间，并且，在不收取货币租时，转入户给转出户的节日送礼、照看老弱、生产帮扶等人情交换内容增加。利用 Probit 模型分析影响租金形式选择的因素，结果显示：由村组土地流转的实物与货币租水平、流转地块面积和土壤质量等决定的流转地块潜在的实物与货币租水平负向影响转出户对流转地块采用人情租的可能性；举家外出或没有男性青壮年常住在村的转出户更可能采用人情租；村组内土地转出户与转入户的数量比越高，人情租发生的可能性越低。人情租是城镇化发展不完全的产物，有其存在的合理性，而城镇化进一步发展使租金朝货币化方向演变。相关政策需适应形势变化，为正规土地流转市场的发展提供必要的制度保障。

关键词：土地流转 城镇化 人情租金

中图分类号：F301.4 **文献标识码：**A

一、引言

中国当前的农村土地流转^①具有很强的非正式性。2008 年对 17 省的调查显示，土地流转关系中 82.6% 未签订合同，52.4% 未约定期限，38.6% 没有实物和现金补偿（叶剑平等，2010）；根据钱忠好、冀县卿（2016）2013 年对江苏、广西、湖北和黑龙江 4 省的调查，超过 30% 的土地流转关系是无偿

*本文研究得到国家自然科学基金国际（地区）合作与交流项目“人口变化、城乡人口流动和中国的农业与农村发展”（编号：71361140370）、国家自然科学基金面上项目“刘易斯拐点背景下耕地细碎化与农户非农劳动供给和粮食供给”（编号：71473125）以及江苏省高校优势学科建设工程资助项目的资助。本文通讯作者是纪月清。

^①本文所指农村土地流转只涉及农村土地经营权的转包、出租。

流转。土地非正式流转又被称作“不规范”流转^①，经常被认为是土地流转市场发育不健全的表现。土地非正式流转在现阶段为何能够广泛存在？其背后的原因值得深入思考。

特别值得指出的是，现阶段人们司空见惯的不提前约定而且不收取实物与货币租的零租金土地流转^②明显有别于 20 世纪初期及以前的土地租佃：土地租佃习惯以五成产出作为租金（赵冈、陈钟毅，2006a）；民国时期的租佃调查显示，各地的租金普遍高于四成产出（卜凯，1936；张心一，2014）。高租金是历史上土地租佃的常态，不收取实物与货币租非常罕见。研究零租金土地流转这一新现象的形成原因及变化，有助于理解土地流转的非正式性和发展正规土地流转市场的条件。现有相关研究已关注到土地流转中的低租金或零租金现象，注意到低租金或零租金流转更多地存在于亲友之间（Gao et al., 2012；张路雄，2012），并且低租金转入土地的亲友会为转出户提供一些帮助（贺雪峰，2011；田先红、陈玲，2013；杨华，2015）；还有学者认为，陌生承租人可能有事后机会主义行为（马元等，2009），农户为追求产权安全会在亲友之间进行低租金或零租金流转（刘芬华，2011；王亚楠等，2015）。根据这些解释，土地低租金或零租金流转都离不开所谓“熟人社会”“乡土性”这类中国社会特有的性质。但是，为何同样是熟人社会的背景，20 世纪初却租金高昂，即使承租者为亲友，也没有广泛出现零租金现象？日本满铁在这一时期对华北的调查显示，地主会优先将土地出租给亲友，但并无租金上的特别照顾（黄宗智，2013）。因此，“熟人社会”特质不能很好地解释现阶段广泛存在的零租金现象。

本文认为，可以从以下两条途径探寻现阶段零租金现象广泛存在的原因：首先，零租金既然是历史中的新现象，那就需要将其置于历史框架下来分析。如果决定租金的因素没有发生大的变化，现阶段依然会普遍存在高租金，不可能在一些地区广泛出现零租金现象；那么，哪些因素的改变导致了零租金广泛出现？其次，根据经济学理论，任何稀缺资源都不可能免费，因此，土地流转中的零租金应该是表面现象而非实质意义上的免费。很可能存在这样一种租金形式，它代替了提前明确约定的实物与货币租，只是其本身隐而不见。这种租金形式是什么？现阶段为什么会广泛出现这种租金形式？它未来是否还会存在？针对上述问题，本文尝试基于历史比较和实证分析阐述以下理论观点：零租金的实质是，在现阶段城镇化发展不完全的背景下，不明确约定的人情租替代了明确约

^①法律对土地的规范流转作了一些界定：《农村土地承包法》（见 http://www.mlr.gov.cn/zwgk/flfg/tdglflfg/200406/t20040625_572243.htm）第三十三条规定，土地承包经营权流转应遵循有偿原则；第三十七条规定，流转双方应签订书面合同，规定期限、流转价款、违约责任等。2016 年 7 月，农业部印发了《农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）》（见 http://www.moa.gov.cn/zwllm/zcfg/nybgz/201607/t20160704_5195156.htm），要求保障土地经营权流转的公开、公正、规范，要求流转双方订立合同，约定流转期限、用途、价款、违约责任。

^②需要说明的是，取消农业税后有些土地转出户不收取实物和货币租，与取消农业税前不收实物和货币租甚至“倒贴”钱给土地转入户是不同的。取消农业税前，部分土地转出户在明确将农业税负担转移给土地转入户后不收租甚至“倒贴”少量钱，综合计算土地转出户少缴的农业税负担和这一“倒贴”，他们仍有收益，这样的农户不能被视为不收租。为避免混淆两者，本文所分析的“零租金”专指取消农业税后土地流转中不收取实物和货币租的情形。

定的实物与货币租；随着城镇化的进一步推进，在大量农户转出土地的同时，只有少量规模经营农户转入土地，土地流转中的人情交易将减少，零租金现象也将减少。

相比于已有相关文献，本文首次从租金形式及其演变的角度考察零租金现象。结合不同时期土地流转特征的对比，本文试图讨论现阶段零租金现象广泛存在的原因及未来变化，并利用江苏省农户调查数据分析零租金土地流转中的交换内容和影响租金形式选择的因素。

二、分析框架和研究假说

（一）人情是一种土地租金形式

租金是土地所有权的经济实现形式，是超额利润的转化，只有在经营者同时是土地所有者的情况下，经营者才不用支付土地租金^①。现阶段，中国的土地归国家或集体所有，农户拥有排他性的土地承包经营权，土地经营权的流转也必然产生租金。租金有多种形式，中国历史上长期存在劳役、实物、货币 3 种租金形式，不同时期、不同地区占主导地位的租金形式不同（刘潇然，2012；赵冈、陈钟毅，2006b）。不同租金形式之间有演进和更替，土地转出者会选择最有利的一种形式。而且，不论是采取定额、分成还是其它合约方式（张五常，2000），也不论是以劳役还是实物或货币形式出现（钱俊瑞，2002），租金一般在土地交易前就会被约定好。

在现阶段，占主导地位的租金形式是货币租，采用实物租的土地流转发生比例非常小，有人身依附色彩的劳役租更是极为罕见。若假定现阶段租金只有实物与货币两种形式，则可以发现，实践中存在大量零租金现象。转入户既然转入土地，就说明这些土地仍有利用价值，仍可产生超额利润，并非无利可图。转出户在出租有价值的土地时不提前约定租金形式及其数额，这可以被理解为存在其它特殊形式的租金。现阶段，中国的土地流转多发生在亲友之间，由于人情交换更容易发生在有长期交往关系的亲友之间（应星，2010），而它具有长期性和隐蔽的特征（费孝通，1985；翟学伟，2004）。所以，有理由认为，亲友之间的土地流转可能以隐蔽的人情租代替了显性的实物与货币租。将人情视作一种特殊的交易媒介并从“理性人”的视角来审视，转出户将土地以零租金方式流转给亲友很可能是一种“还人情”，或是增加人情、以备后用的方式。转入户承租土地，就默认了“承情”，也需要在事后对转出户提供一些帮助或给予一些馈赠来“还人情”。由此，本文提出假说 1：

H1：没有实物与货币租的土地流转中包含有更多的人情交换内容。

（二）土地租金人情化的原因分析

中国社会长期以来是人情社会，为什么只在现阶段才广泛存在以人情租代替其它形式租金的情况？本文认为，现阶段许多土地流转中出现租金人情化的原因包括以下 3 个方面：一是土地的潜在租金水平降低，并且在土地均分制度下每户只有面积很小、总价不高的地块可供转出；二是城镇化发展的不完全使得转出户利用土地交换人情的需求增加；三是现阶段仍有大量农户愿意转入土地，转出户容易找到愿意并且能够“承情”的亲友来承租土地。

^①马克思，2003：《马克思恩格斯全集（第 46 卷）》，北京：人民出版社。

1.土地价值大小、土地分配格局与土地租金人情化。在传统农业社会，技术进步缓慢，社会缺乏非农就业机会，人口膨胀导致土地租金高昂。而在现阶段，农业技术进步、人口增长放缓以及国际贸易发展等因素使农产品的实际价格和土地的边际价值下降；非农就业机会增加使劳动力不必再局限在农业产业内部就业，劳动成本上升进一步降低了土地租金^①。对农产品生产成本的统计分析结果显示：2014年，水稻、小麦、玉米3种粮食的亩均土地成本（含自营地折租）占亩均总产值的比例为17.09%^②；根据农业部农村固定观察点2011年的调查数据，转出土地且收取租金的农户平均收取了占土地产值25.7%的租金。总体上看，现阶段，土地的潜在租金水平已经下降很多，一些缺乏利用价值的土地甚至被撂荒。潜在租金水平的下降使土地转出户放弃实物与货币租而选择人情租的机会成本降低。不过，如果农户转出的土地面积较大，则他们通常不会放弃实物与货币租，而完全可以综合采用不同租金方式来流转土地。因此，还需要考虑不同时期的土地分配状况。

20世纪初及以前，社会缺少其它就业和投资机会，购买土地是相对可靠的投资。对于这一时期的土地分配状况，学界比较一致的结论是少数地主、富农集中了大量土地，他们将土地租给众多土地不足的佃农或半自耕农（李金铮，2012）。若按地主和富农户数合计占农户总数10%（白寿彝，1999）的比例大体推算，土地转出户和潜在转入户的数量比为1:9。同时，20世纪初存在一定比例的“不在地主”，租佃双方陌生（珀金斯，1984；安宝，2013）。因此，这一时期土地流转的特征是：少数地主、富农将土地租给占多数的佃农、半自耕农，且双方很可能相互陌生。对于“不在地主”而言，土地供需双方陌生使得承租者不可能基于人情来免交租金；对于“在村地主”而言，他们面对大量潜在土地转入户，可能会给极少数关系密切的转入户提供基于人情的租金优惠，但在潜在租金水平居高不下的情况下仍可能收取高额实物与货币租。对比之下，在现阶段，家庭承包经营制以公平为原则，在村庄内对集体土地进行均分，承包经营权分散化。每家每户承包的土地面积小（地块面积更小），加之租金水平低，农户出租土地所能取得的实物与货币租的总额并不高^③。在这种情况下，人情租就可能替代实物与货币租。据此，本文提出假说2：

H2：流转地块潜在的实物与货币租水平越低，转出户越可能选择人情租并放弃实物与货币租。

2.城镇化发展的不完全性与土地租金人情化。以下分3个方面来阐述：

^①现阶段农产品实际价格和土地实际租金下降均是在与建国前或与传统农业社会的情况进行对比后得出的结论。

^②数据来源：国家发展和改革委员会价格司，2015：《全国农产品成本收益资料汇编2015》，北京：中国统计出版社。

^③2013年3种粮食（水稻、小麦、玉米）、蔬菜、苹果的亩均土地成本分别是181.36元、279.91元、337.97元（数据来源：国家发展和改革委员会价格司，2014：《全国农产品成本收益资料汇编2014》，北京：中国统计出版社），当年全国土地承包户的户均承包地面积为5.77亩（数据来源：农业部，2014：《中国农业年鉴2014》，北京：中国农业出版社），农村居民人均纯收入为6977.3元（数据来源：国家统计局农村社会经济调查司，2014：《中国农村统计年鉴2014》，北京：中国统计出版社）；农户户均人口规模为3.19人（数据来源：国家统计局人口和就业统计司，2014：《中国人口统计年鉴2014》，北京：中国统计出版社）。据此计算，如果农户将全部承包地出租给粮食、蔬菜、苹果种植户，所得租金占当年农户纯收入的比例分别为4.70%、7.25%、8.76%。

第一，在现阶段，农村外出务工人员的许多亲友仍留在农村，他们之间的人情交换可表现为农村亲友提供生产和生活帮扶、外出务工人员提供土地。人情交换具有情感交流与分散风险的功能，并非实物与货币交换所能完全替代。人情交换具有长期性、往复性，更容易发生在亲友间。在建立起就业地的社会关系网之前，农村外出务工人员多数仍需要与家乡亲友进行人情交换。后者可以为前者提供一些必要的帮助，前者却难以通过类似帮助来“还人情”，在此情况下，零租金土地流转便成为人情交换的重要内容。如果亲友有扩大土地经营规模的需求，而外出务工人员将土地流转给亲友以外的农户，将有损于双方已有的人情积累，不利于双方继续进行人情交换。

第二，在城镇化发展不完全的背景下，农村劳动力转移多遵循青壮年尤其是男性青壮年外出，老幼、妇女留守的模式。青壮年劳动力外出的农户面临留守人口的照看问题。而留守人口的照看需求具有不定时性，他们往往只在生病等特殊情况下才需要他人照看。同时，农村人口居住分散，农村没有形成专业的照看服务市场。因此，他们更需得到亲友的偶尔照看。除留守人口的照看需求外，仍从事农业生产的老年人、妇女因技术不足或相关社会化服务缺乏等，可能需要在某些生产环节接受帮扶。留守人口的这些需求较难通过雇佣服务来满足，亲友的照看和帮忙为他们这些需求的满足提供了有益的支持（叶敬忠、贺聪志，2008；叶敬忠、潘璐，2008）。在这种情况下，有老幼、妇女等留守人口的农户将土地以零租金方式流转给需要扩大土地经营规模的亲友，后者“承情”后会默契地对前者家中的留守人口提供必要的照看和帮助，这是符合中国人情社会情境的交换方式。

第三，在非农就业不稳定的状况下，农村外出务工人员保留土地使用权的需求加大了以土地经营权换人情的可能。在现阶段，大部分农村外出务工人员就职于非正规部门（万向东，2008）或制造业、建筑业、服务业的低技术岗位，其非农就业仍不稳定，土地为他们提供了外出务工的退路。虽然部分农户因外出务工而转出土地，但如果他们预期非农就业和获得非农收入的前景不可靠，或仍打算年老时返乡务农，或预期土地未来可能非农化从而有升值空间，他们就不会彻底转出土地。如果农户将土地流转给没有长期交往关系、缺乏信任基础的人，则可能会有产权保护方面的顾虑，出租土地（或撂荒）也可能被村集体视为不需要土地，在没进行土地确权的地区，土地承包权有可能被重新分配给其它农户；并且，农户将土地流转给陌生人会产生签约成本。相比之下，亲友之间存在“道义经济”（詹姆斯·斯科特，2001）：外出务工人员将土地以零租金方式流转给亲友，让其暂代经营，可以避免长期撂荒后土地板结、杂草丛生的问题，外出务工人员也可以在土地调整时再回村争取土地承包权，并在需要时随时收回土地经营权；此外，亲友之间的土地流转更为直接，能够节省签约成本。基于上述分析，本文提出假说3：

H3：举家外出或无男性青壮年常住在村的转出户选择人情租的可能性更高。

3.能够承租土地的亲友数量与土地租金人情化。人情交换是双方的。上文已指出，在现阶段城镇化发展不完全的背景下，转出户有拿土地经营权换人情的单方需求。那么，需进一步考虑的是，现阶段有多少转入户能够“承情”。人情交换不可能轻易地发生在陌生人之间，需要有血缘或前期交往关系作基础。对于某一土地转出户而言，如果他熟悉的亲友中没人愿意扩大土地经营规模，或这些亲友已“承情”转入其它农户的土地，无法再向其提供有效的人情帮扶，则不具备租金人情化的

条件。中国实行改革开放已有 30 多年，在这个进程中大量农村劳动力转移至非农产业，转出土地的农户数量逐渐增加。与此同时，农村仍然有大量农业经营户^①。现阶段土地流转的特征是：一定数量的转出户将土地流转给一定数量的有扩大经营需求的农户，转出户能够在一定数量的潜在转入户中选择。根据农业部农村固定观察点村级调查数据，2004~2011 年，村庄内土地转出户与转入户数量比的均值虽然由 1.2 : 1 上升至 2.5 : 1，但两者的户数对比并不悬殊。因此，现阶段转出户仍较容易找到能够承租土地的亲友^②。

但是，随着城镇化的进一步推进，村庄或村民小组（后文简称“村组”）内土地转出户与转入户的数量比将不断提高。转出户将越来越难以找到有前期交往基础的农户来承租土地。反过来而言，面对越来越多的转出户，转入户不可能与其中的大部分农户有前期交往的基础，进而提供基于人情的帮扶，也缺乏对多户人家提供人情帮扶的人力。衡量转出户找到能承租土地亲友（或衡量转入户对转出户提供人情帮扶）的难度的一个指标是村组内土地转出户与转入户的数量比，该比值越高，转出户越难以找到能够承租土地的亲友（或转入户越难以对转出户提供人情帮扶）。本文提出假说 4：

H4：村组内土地转出户与转入户的数量比越高，土地流转租金人情化的可能性越低。

以上 4 个假说的逻辑联系可归纳为：人情租和实物与货币租之间存在替代关系，转出户可能在潜在的实物与货币租总额不高时选择人情租。特别地，举家外出户或无男性青壮年常住在村的转出户有更强的动机选择人情租，但其选择受村组内土地转出户与转入户数量比的约束。

三、实证分析方法和数据来源

（一）变量选择和实证分析方法

为了检验实物与货币租和人情租之间的替代性，本文将对流转地块在有和没有实物与货币租两种情况下人情交换的差异，从而检验假说 1。人情交换具有长期、隐蔽和难以计算的特征，这使人情租难以得到衡量。出于简便、内容统一、结果可比的考虑，本次调查尝试观察部分人情交换的表现，询问转出户在固定一段时间内有关人情事项的发生情况，具体包括生产帮扶、照看老弱、节日送礼、延缓债务这 4 种。询问转出户的方式是：“最近 1 年土地转入户有没有无偿帮您家干过农活？”“最近 1 年土地转入户有没有帮您家照看过老人、儿童、病人？”“最近 1 年土地转入户有没有逢年过节送您家一些农产品或礼品？”“转出土地前您家有没有欠土地转入户钱？”

不可否认，某些收取低水平实物与货币租的土地交易也有人情交换的成分；只有不收取实物与

^①2013 年年底，转出土地的农户占全部承包户的比例只有 22.9%（数据来源：农业部，2014：《中国农业年鉴 2014》，北京：中国农业出版社）；2014 年年底，第一产业从业人数仍接近 2.3 亿（数据来源：国家统计局，2015：《中国统计年鉴 2015》，北京：中国统计出版社）。

^②不排除以下情况：在少数地区，转出户可能不容易找到愿意支付实物与货币租的转入户，因此只能把土地流转给不愿意出钱的亲友。但是，本文认为，这可能不是普遍情形。取消农业税以后，农业生产中的土地成本和土地流转租金呈上升趋势。现阶段，仍有大量农户愿意支付实物与货币租来转入土地，在本文研究区域——江苏省更是如此。

货币租时，租金才完全人情化。为简化起见，本文在数据处理时将流转地块没有实物与货币租的情形定义为农户对流转地块采用人情租；反之，则为采用实物与货币租。根据上文分析，潜在的实物与货币租水平、农户的人情交换需要、农户找到亲友承租土地的可能性是影响租金形式选择的3个方面因素。其中，流转地块潜在的实物与货币租水平越低，转出户选择人情租的机会成本越低。本文使用村组土地流转的实物与货币租水平(村组内土地流转中实物与货币租的中值)、流转地块面积、流转地块土壤质量3个解释变量来表示流转地块潜在的实物与货币租水平。转出户根据实际需要选择租金形式，在城镇化发展不完全的背景下，举家外出或虽未举家外出、但无男性青壮年常住在村的转出户更可能采用人情租。因此，本文在模型中加入转出户是否举家外出、是否无男性青壮年常住在村这2个农户类型变量。转出户最终是否选择人情租还要看其是否易于找到能够承租土地的亲友。为此，本文在模型中引入村组内土地转出户与转入户的数量比作为解释变量。除了上述变量，考虑到其它地区因素可能对租金形式选择有影响，本文在模型中控制了地区虚拟变量；考虑到在流转土地占承包地面积的比例较大时，农户可能综合采用不同租金形式，本文在模型中控制了农户流转土地所占比例。

本文使用 Probit 模型来实证分析影响农户对流转地块采用的租金形式的因素，建立模型如下：

$$P(y = 1 | x_1, x_2, \dots, x_k) = \Phi(\alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k) \quad (1)$$

(1) 式中，“ $y = 1$ ”表示农户对流转地块采用人情租，“ $y = 0$ ”表示采用实物与货币租； x_1 、 $x_2 \dots x_k$ 是影响土地流转租金形式选择的解释变量； α 是截距项； β_1 、 $\beta_2 \dots \beta_k$ 为回归系数，表示解释变量对被解释变量的影响程度。

(二) 数据来源和样本基本描述

本文研究采用南京农业大学“农村资源与人口流动”调查组于2015年7~8月期间在苏北4市(徐州、连云港、盐城、宿迁)、苏中2市(南通、扬州)、苏南3市(苏州、无锡、常州)的18个县(区、市)开展的调查。江苏省不同地区的就业条件、土地流转规模存在明显差异，有利于分析不同就业条件和土地流转规模下租金形式的差异。调查过程是：首先，根据经济总量排序选取样本县，在南京高校挑选并培训来自样本县农村的学生联络员作为“内部联络员”(每县3~4位联络员，每位联络员负责联系所在村民小组)。然后，在南京农业大学挑选并培训调查员，由联络员协助调查员前往65个样本村民小组(即联络员所在村民小组)开展入户调查。在每一个村民小组，调查员通过以地查户方式确定受访农户名单。具体做法是：以随机方式提前确定一大片土地，按照从左至右、从北往南的次序逐一列出这片土地上的承包户名单，选择排在前面的约25户转出户开展调查。这一名单在确定后就不再换户。若其中有农户因家庭成员外出务工、年老、因事外出等情况而无法开展调查，则通过调查其亲戚、邻居、村民小组组长的方式来采集相关信息，并对无法直接调查到的土地转出户进一步补充调查相应的土地转入户，对两方面采集到的信息进行对照以核实相关信息。此次调查共访问了1625户农户，采集到农户连片转出的1055块地块以及非连片转出的881块地块的信息。由于地块连片流转是多户联合决策或村干部主导决策的结果，无法反映农户的自主选择，

连片流转也基本收取实物与货币租，并不能体现租金形式的差异，因此，本文将集中分析农户自发和零散流转的地块。此次调查共得到分布于江苏省 8 个市^①、56 个村民小组的 446 户农户，涉及 881 块地块的流转信息，形成了 570 对转入户—转出户的流转关系。样本的地区分布情况见表 1。

表 1 样本农户、流转地块和流转关系的地区分布

地区	样本市	样本农户		流转地块数 (块)	比例 (%)	流转关系数 ^a (对)	比例 (%)
		户数(户)	比例(%)				
苏北	连云港	46	10.31	99	11.24	53	9.30
	徐州	38	8.52	84	9.53	55	9.65
	宿迁	83	18.61	207	23.50	112	19.65
	盐城	41	9.19	89	10.10	50	8.77
苏中	南通	42	9.42	66	7.49	50	8.77
	扬州	63	14.13	91	10.33	71	12.46
苏南	常州	77	17.26	138	15.66	100	17.54
	无锡	56	12.56	107	12.15	79	13.86
合计		446	100.00	881	100.00	570	100.00

注：a 如果转出户将不同地块转给同一户，则只计为一对流转关系。

样本农户户均承包地为 4.29 亩；有 20% 农户的承包地面积小于 2 亩，承包地面积不低于 2 亩但小于 4 亩、不低于 4 亩但小于 8 亩、不低于 8 亩的农户所占比例分别为 34%、35% 和 11%。样本农户的承包地平均被分成 3.33 块，地块数不多于 2 块、为 3~4 块和多于 4 块的农户所占比例分别为 39%、40% 和 21%。样本农户户均有 3.83 人，家庭人口数不多于 2 人、为 3~4 人和多于 4 人的农户所占比例分别为 24%、41% 和 35%；大于 16 周岁、小于 60 周岁且已不上学的青壮年劳动力平均每户有 2.2 人；在村居住半年以上的人口平均每户有 1.86 人，其中，平均每户有青壮年劳动力 0.84 人（男性 0.38 人、女性 0.46 人）。可见，江苏省样本农户的户均承包地面积小，土地细碎化特征明显，农村青壮年特别是农村男性青壮年多外出从事非农产业。

各变量的描述性统计结果列于表 2。根据表 2，可以看出，42% 的地块在零散流转中没有实物与货币租，说明零租金现象确实广泛存在。对样本的分析结果显示，流转地块细碎化特征明显，但土壤质量较好；土地转出户中举家外出户的比例较大；村组内土地转出户与转入户的数量比不高的事实表明，江苏省土地流转规模总体上仍不大。

表 2 主要变量的描述性统计分析结果

变量名称	变量含义与赋值	观测值个数	均值	标准差	最小值	最大值

^①调查范围原本包括 9 个市，其中，苏州市样本没有出现土地零散流转情况，因此，没能包含在本文分析中。

为什么土地流转中存在零租金？

流转地块的租金形式	实物与货币租=0，人情租=1	881	0.42	0.49	0	1
村组土地流转的实物与货币租水平	村组内土地流转中实物与货币租的中值（元/亩）	56	523.30	211.48	200	1000
流转地块面积	所流转地块的面积（亩）	881	1.37	1.14	0.05	10
流转地块土壤质量：好	其它=0，好=1	881	0.67	0.47	0	1
流转地块土壤质量：中	其它=0，中=1	881	0.26	0.44	0	1
流转地块土壤质量：差	其它=0，差=1	881	0.07	0.26	0	1
农户举家外出 ^a	否=0，是=1	446	0.34	0.47	0	1
未举家外出、但无男性青壮年常住在村 ^b	否=0，是=1	446	0.33	0.47	0	1
农户流转土地所占比例	流转土地面积占农户承包地面积的比例	446	0.76	0.30	0.05	1
村组内土地转出户与转入户的数量比	村组内土地转出户数与转入户数的比值	56	5.35	6.68	0.11	24

注：a 农户举家外出指一年中农户所有家庭成员在村居住时间都不超过半年。b 无男性青壮年常住在村指男性青壮年家庭成员一年中在村居住时间都不超过半年（包括家中没有男性青壮年的情况），其中，青壮年家庭成员指年龄大于 16 周岁、小于 60 周岁且在调查年份的上半年已不上学的家庭成员。

四、结果与分析

（一）关于两种租金形式间替代性的检验

根据本次调查结果，收取实物租的流转地块数量仅占 0.4%，所以，下文以“货币租”来统称实物租和货币租两者。表 3 列出了土地流转在收取与不收取货币租两种情况下 4 种形式人情租的分布。

表 3 土地流转是否收取货币租与 4 种形式人情租的分布情况

是否收取货币租	指标	流转地块	其中，转入户给转出户的人情租				指标	流转关系	其中，转入户给转出户的人情租			
			生产帮扶	照看老弱	节日送礼	延缓债务			生产帮扶	照看老弱	节日送礼	延缓债务
收取	地块数（块）	508	15	24	28	2	关系对数（对）	336	9	11	14	1
	比例（%）	—	2.95	4.72	5.51	0.39	比例（%）	—	2.68	3.27	4.17	0.30
不收取	地块数（块）	363	84	77	107	2	关系对数（对）	234	53	43	72	2
	比例（%）	—	23.14	21.21	29.48	0.55	比例（%）	—	22.65	18.38	30.77	0.85

注：由于 10 块流转地块的人情租信息缺失，表中的有效流转地块数为 871 块。不同形式的人情租可能同时出现。

表 3 显示，在收取货币租的流转地块或流转关系中，转入户给转出户生产帮扶、照看老弱、节日送礼的比例都低于 6%；在不收取货币租的流转地块或流转关系中，转入户给转出户生产帮扶、

为什么土地流转中存在零租金？

照看老弱的比例高于 20%，节日送礼的比例约为 30%。也就是说，如果土地流转不收取货币租，则出现上述 3 种形式人情租的比例将大幅度提高。另外，在不收取货币租的流转关系中，双方有债权债务关系的比例略高。表 3 表明，货币租和人情租两者之间存在替代性，但由于人情交换具有长期性和隐蔽性，因此，在 234 对不收取货币租的流转关系中，仍有 147 对（占 62.8%）没有出现上述 4 种形式的人情租。考虑到亲友之间更易发生人情交换，本文进一步考察在不同转出户与转入户的流转关系中上述 4 种形式人情租的分布（见表 4）以及在土地流转收取与不收取货币租两种情况下转入户的类型分布（见表 5）。

表 4 不同流转关系中 4 种形式人情租的分布情况 单位：%

转入户给转出户的人情租	双方关系			转入户身份类型		
	亲属	相交 10 年以上的朋友	非亲非故	本组农户	组外农户	组外农户且与转出户非亲非故
生产帮扶	25.65	0.88	0.45	15.19	3.83	0.66
照看老弱	22.17	0.88	0.00	12.89	3.35	0.00
节日送礼	33.33	5.31	1.37	21.61	4.81	1.32
延缓债务	1.32	0.00	0.00	0.87	0.00	0.00

注：非亲非故指既非亲属，也非相交 10 年以上的朋友，下同。

表 5 土地流转是否收取货币租以及流转双方关系与转入户身份类型的分布情况

是否收取货币租	指标	流转关系	双方关系			转入户身份类型		
			亲属	相交 10 年以上的朋友	非亲非故	本组农户	组外农户	组外农户且与转出户非亲非故
收取	关系对数 (对)	336	78	64	194	154	182	146
	比例 (%)	100.00	23.21	19.05	57.74	45.83	54.17	43.45
不收取	关系对数 (对)	234	152	50	32	201	33	7
	比例 (%)	100.00	64.95	21.37	13.68	85.90	14.10	2.99

表 4 显示，流转双方为亲属关系的土地流转中更可能出现上述 4 种形式的人情租；当流转双方为朋友关系时，出现人情租的流转地块比例大幅下降；当流转双方非亲非故时，则出现上述 4 种形式人情租的流转地块比例小于 2%。类似地，转入户为本村民小组成员时，出现上述 4 种形式人情租的流转地块比例最高；转入户是本村民小组外（简称“组外”）农户时，出现上述 4 种形式人情租的流转地块比例大幅下降；转入户是组外农户且与转出户非亲非故时，出现上述 4 种形式人情租的流转地块比例小于 2%。因此，人情租主要存在于熟悉的亲友或同一村民小组的农户之间，相互陌生或来自不同村组的农户之间出现人情租的情况非常少。

根据表 5，当土地流转收取货币租时，约 58% 的流转关系中转入户与转出户非亲非故，约 54% 的流转关系中转入户是组外农户；当不收取货币租时，只有 13.68% 的转入户与转出户非亲非故，只有 14.1% 的转入户是组外农户，只有约 3% 的转入户是组外农户且与转出户非亲非故。由此可以推断，转出户将土地以零租金方式流转给陌生农户的可能性非常低。转出户不收取货币租时，他们主要把土地流转给亲友。但是，当转出户将土地流转给亲友时，他们仍可能收取货币租。在此意义上，将不收取实物与货币租视同于收取人情租具有合理性。上述结果支持了假说 1。

（二）土地流转中租金形式选择的影响因素分析

表 6 中方程一和方程二分别是控制地区虚拟变量和地级市虚拟变量的模型回归结果。从结果看，模型整体显著，各主要变量的系数符号和显著性状况基本符合预期。

表 6 土地流转中租金形式选择的 Probit 模型回归结果

变量	方程一：控制地区虚拟变量			方程二：控制地级市虚拟变量		
	系数	标准误	边际效应	系数	标准误	边际效应
村组土地流转的实物与货币租水平	-0.0015***	0.0003	-0.0005***	-0.0013***	0.0004	-0.0004***
流转地块面积	-0.1179***	0.0444	-0.0396***	-0.0423	0.0468	-0.0134
流转地块土壤质量（参照组：好）						
中	0.0093	0.1087	0.0031	0.0738	0.1189	0.0237
差	0.5228***	0.1923	0.1796***	0.4547**	0.2051	0.1476**
农户举家外出	0.6009***	0.1224	0.2111***	0.5645***	0.1313	0.1874***
未举家外出、但无男性青壮年常住在村	0.3593***	0.1224	0.1191***	0.2737**	0.1299	0.0864**
农户流转土地所占比例	0.2284	0.1840	0.0767	0.4137**	0.1945	0.1318**
村组内土地转出户与转入户的数量比	-0.0350***	0.0102	-0.0117***	-0.0420***	0.0104	-0.0134***
常数项	0.3258	0.2373	—	0.1257	0.2589	—
地区虚拟变量（苏北、苏中、苏南）		已控制			—	
地级市虚拟变量		—			已控制	
卡方检验统计量		156.19			211.34	
伪 R ²		0.1305			0.1766	

注：**和***分别表示在 5% 和 1% 的统计水平上显著；限于篇幅，没列出地区和地级市虚拟变量的回归结果。

从流转地块潜在的实物与货币租水平相关变量的影响看，村组土地流转的实物与货币租水平越高、流转地块面积越大（控制地区虚拟变量时），转出户越不可能对流转地块采用人情租；相比于土壤质量好的地块，转出户对土壤质量差的地块采用人情租的可能性更高。在控制了地区虚拟变量后，村组土地流转的实物与货币租水平每提高 100 元，转出户对流转地块采用人情租的可能性降低 5%；流转地块面积每增加 1 亩，转出户采用人情租的可能性降低约 4%；相比于土壤质量好的地块，转出户对土壤质量差的地块采用人情租的可能性提高约 18%。在控制了地级市虚拟变量后，流转地块

面积的影响不再显著，这可能与不同地级市之间地块面积的整体大小存在系统性差异有关。总体来看，流转地块潜在的实物与货币租水平越低，人情租代替实物与货币租的可能性确实会越高，这验证了假说 2。这个结果显示，在流转地块价值较低的情况下，转出户采用人情租的可能性较高，反之则较低。20 世纪初期土地的价值较高，土地租佃中采用人情租的情况很少；而现阶段土地的价值下降，转出户可能采用人情租。

从转出户类型相关变量的影响看，举家外出户对流转地块采用人情租的可能性显著更高，高出约 20%；未举家外出、但无男性青壮年常住在村的转出户采用人情租的可能性也显著更高，高出约 10%。这验证了假说 3。在现阶段，举家外出户有农地产权保护需求，留守户有留守人口照看和帮扶需求，这两类农户可能借助土地流转进行人情交换，满足以上需求。

从村组内土地转出户与转入户的数量比的影响看，这一比值每增加 1，流转地块采用人情租的可能性下降约 1.2%。这验证了假说 4。随着转出户数量的增加和农业经营户数量的减少，转出户越来越难以找到可以承租土地和进行人情交换的亲友，因而采用人情租的土地流转交易会不断减少。

五、结论与进一步讨论

本文从人情租的视角分析了零租金土地流转现象，将其解释为在城镇化发展不完全的背景下，农户为满足土地产权保护、照看留守人口、生产帮扶等需求而把低价值土地“无偿”转让给亲友以交换人情。来自江苏省的农户调查数据验证了本文的假说。本文研究结论可用于解释零租金现象在各地分布的差异：例如，与东部地区相比，中西部地区土地流转中零租金现象更多，其原因之一是农村留守家庭主要分布在中西部地区；四川省土地流转中零租金现象较多，这与当地地形主要是丘陵且地块狭小有关；东北地区土地流转中零租金现象很少，这与当地地块面积较大有关；非农就业条件好、村组内土地转出户与转入户的数量比较高的地区，较少出现零租金现象。

本文结论的政策含义是：土地流转中零租金是农户之间的一种隐性人情交换，有其存在的合理逻辑，促进土地流转的政策不能强制性地要求流转租金货币化和显性化。土地流转中存在人情租的原因在于城镇化发展仍不完全，因此，需要继续促进农村劳动力转移和人口城镇化。通过合理方式整合地块、降低土地细碎化程度也可以促进流转租金货币化。随着城镇化的进一步推进，人情租将显性化为货币租，相关政策需要适应形势变化，为正规土地流转市场的发展提供必要的制度保障。

与本文研究相关的后续政策问题有两个方面：一是“不在地主”问题。城镇化的进一步推进将导致有承包地却举家定居城镇的小规模“不在地主”广泛出现。在什么条件下，未来的“不在地主”会更愿意彻底放弃土地？如果不愿意放弃土地，他们的土地流转方式和租金收取方式与现阶段相比可能有何不同？特别地，在城镇长大的“农二代”“农三代”务工者又会采用什么租金收取方式？二是农业经营主体问题。在传统社会，除家族整体迁移这一情况外，外来人口常住另一个村庄的方式往往是与当地人结婚或从事其它非农职业，而较少在当地经营土地^①。随着时代变迁，在现阶段，到

^①参见费孝通（2005）根据对江村的调查、日本满铁（安宝，2013）根据对华北乡村的调查所做的描述。

其它村庄转入土地来经营的外来户已经出现——虽然这类外来户依然占少数。未来的土地经营主体将主要是“本地户”还是“外来户”？外来土地经营者与本地土地转出户如何决定土地利用方式，双方如何在土地流转中进行权责界定、生产风险分担、产出分配？在大范围实现规模流转和规模经营之前，有必要进一步深入讨论这两方面问题。

参考文献

- 1.安宝，2013：《离乡不离土：二十世纪前期华北不在地主与乡村变迁》，太原：山西人民出版社。
- 2.卜凯，1936：《中国农家经济》，张履鸾译，上海：商务印书馆。
- 3.白寿彝，1999：《中国通史（第十二卷）》，上海：上海人民出版社。
- 4.费孝通，1985：《乡土中国》，上海：三联书店。
- 5.费孝通，2005：《江村经济》，北京：商务印书馆。
- 6.黄宗智，2013：《华北的小农经济与社会变迁》，北京：法律出版社。
- 7.贺雪峰，2011：《取消农业税后农村的阶层及分析》，《社会科学》第3期。
- 8.刘潇然，2012：《土地经济学》，郑州：河南大学出版社。
- 9.刘芬华，2011：《究竟是什么因素阻碍了中国农地流转——基于农地控制权偏好的制度解析及政策含义》，《经济社会体制比较》第2期。
- 10.李金铮，2012：《中国近代乡村经济史研究的十大论争》，《历史研究》第1期。
- 11.马元、王树春、李海伟，2009：《对农地转租中低地租现象的一种解释》，《中国土地科学》第1期。
- 12.珀金斯，1984：《中国农业的发展：1368-1968》，宋海文译，上海：译文出版社。
- 13.钱忠好、冀县卿，2016：《中国农地流转现状及其政策改进——基于江苏、广西、湖北、黑龙江四省（区）调查数据的分析》，《管理世界》第2期。
- 14.钱俊瑞，2002：《中国地租的本质》，载中国社会科学院科研局（编）《钱俊瑞集》，北京：中国社会科学出版社，第46-67页。
- 15.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。
- 16.王亚楠、纪月清、徐志刚、钟甫宁，2015：《有偿 VS 无偿：产权风险下农地附加价值与农户转包方式选择》，《管理世界》第11期。
- 17.万向东，2008：《农民工非正式就业的进入条件与效果》，《管理世界》第1期。
- 18.叶剑平、丰雷、蒋妍、罗伊·普罗斯特曼、朱可亮，2010：《2008年中国农村耕地使用权调查研究——17省份调查结果及政策建议》，《管理世界》第1期。
- 19.应星，2010：《“气”与中国乡土本色的社会行动——一项基于民间谚语与传统戏曲的社会学探索》，《社会学研究》第5期。
- 20.叶敬忠、贺聪志，2008：《静寞夕阳：中国农村留守老人》，北京：社会科学文献出版社。
- 21.叶敬忠、潘璐，2008：《中国农村留守人口之留守儿童：别样童年》，北京：社会科学文献出版社。
- 22.杨华，2015：《中国农村的“半工半耕”结构》，《农业经济问题》第9期。

- 23.张心一, 2014:《中国农佃问题的一点材料》,载李文海(编)《民国时期社会调查丛编:乡村经济卷(下)》,福州:福建教育出版社,第206-213页。
- 24.张五常, 2000:《佃农理论——应用于亚洲的农业和台湾的土地改革》,易宪容译,北京:商务印书馆。
- 25.赵冈、陈钟毅, 2006a:《中国经济制度史论》,北京:新星出版社。
- 26.赵冈、陈钟毅, 2006b:《中国土地制度史》,北京:新星出版社。
- 27.张路雄, 2012:《耕者有其田——中国耕地制度的现实与逻辑》,武汉:中国政法大学出版社。
- 28.翟学伟, 2004:《人情、面子与权力的再生产——情理社会中的社会交换方式》,《社会学研究》第5期。
- 29.詹姆斯·斯科特, 2001:《农民的道义经济学:东南亚的反叛与生存》,程立显、刘建译,南京:译林出版社。
- 30.Gao, L., J. Huang, and S. Rozelle, 2012,“Rental Markets for Cultivated Land and Agricultural Investments in China”, *Agricultural Economics*,43(4): 391-403.

(作者单位: ¹南京农业大学经济管理学院;
²南京农业大学中国粮食安全研究中心;
³中山大学华南农村研究中心)
(责任编辑: 薇 洛)

Why Does “Zero Rent” Exist in Farmland Transfer: An Empirical Analysis from the Perspective of Rent Type

Chen Yishan Zhong Funing Ji Yueqing

Abstract: Informal land transfer without cash rent (or rent in kind) is a new phenomenon in China. From the perspective of rent type, this article investigates the cause of “zero rent”. The main idea is the substitution between cash rent and “Renqing”. That means, given the small amount of potential rent, it would be reasonable for rural households to transfer land out to their relatives/friends without asking cash rent (or rent in kind) in return, since “Renqing” is a kind of alternative rent which can better satisfy the demand of some specific rural households. Based on rural household survey data from eight municipal cities in Jiangsu province, the study confirms the substitution relation between cash rent and “Renqing”, and further tests the determinants of choice on rent type. The findings are as follows: Firstly, an increase in cash rent level, in plot area and in soil quality can enhance the probability for households to prefer cash rent. Secondly, both migrant households and non-migrant households without young males at home tend to choose “Renqing”. Thirdly, as the ratio of households transferring land out to households transferring land in becomes larger, cash rent would be more likely to be the ultimate choice. The study indicates that with the further advancement of urbanization, “Renqing” rent will be gradually replaced by cash rent. Therefore, policy guarantee should be provided to develop the formal land transfer market in China.

Key Words: Land Transfer; Urbanization; “Renqing”; Rent