

# 土地经营权流转中预付租金的实现逻辑\*

王晓睿

(中国人民大学农业与农村发展学院,北京 100872)



**摘要:**预付租金<sup>①</sup>在为土地经营权转户提供收入保障的同时,也提高了土地经营权转入户的资金压力,从而可能为规模经营的实现带来负面影响。预付租金在规避风险方面具有优势,并与合约缔约对象、合约形式、租金水平等合约安排相互影响,共同保证土地经营权流转的顺利完成。土地经营权流转合约不能仅以一般市场规律进行理解。促进土地经营权流转,形成规模经营,培育新型经营主体,推进农业现代化,需要对目前预付租金对土地经营权流转产生的负面影响加以重视,无追索权的抵押贷款可能是解决这一问题的途径之一。

**关键词:**土地经营权;土地经营权流转;预付租金;规模经营

**中图分类号:**F301.4

**文章编号:**1007-4074(2019)06-0152-09

**基金项目:**国家自然科学基金项目(71673289);中国人民大学重大规划项目(15XNLG01)

**作者简介:**王晓睿,女,中国人民大学农业与农村发展学院博士研究生。

20世纪70年代末80年代初,家庭联产承包责任制的实行,使我国形成了“人均一亩三分地,户均不过十亩田”农业,农户经营的土地规模小,地块多,土地细碎,已成为我国农业生产的基本特征之一。扩大土地经营规模成为了促进我国农业生产现代化、提高我国农业竞争力的重要方式。其中,土地经营权流转是目前推动适度规模经营、培育新型农业经营主体最为主要的方式。进入新世纪后,我国土地经营权流转发展迅速,截至2017年底,参与流转的家庭承包地面积达到了家庭承包土地总量的37%<sup>[1]</sup>。土地流转飞速发展的同时,也存在着流转程序不规范和承包人违约等现象。特别在经济增速放缓、下行压力大的情

况下,经常出现承包人因缺乏资金违反合约的现象<sup>[2]</sup>。在土地经营权流转合约中,租金条款是最为重要的合约内容之一,它直接影响着参与土地经营权流转的双方的收益。在实地调研中可以发现,目前的土地经营权流转中,大多数时候需要转入方在签订合同时、或是农作物收获前支付当年的租金,这为土地经营权转入方带来了很大的资金压力,特别是转入土地面积较多的经营者。虽然2018年新修正的《中华人民共和国农村土地承包法》(下文简称《土地承包法》)认可了流转而来的土地经营权的融资担保功能,规定土地转入者可在经承包方书面同意的基础上,以土地经营权向金融机构申请贷款。但是,因为通过流转而来

\* 收稿日期:2019-05-14

<sup>①</sup> 本文所讨论的预付租金,均为预付当年土地租金全款。封建社会时期,预付租金以预付当年全部租金为主,有少量佃农为预付当季土地租金。在目前的土地经营权流转中,预付租金少有预付部分租金的情况出现。

的土地经营权本身不产生收入流,所以此时的土地经营权在大多数时候并无融资担保价值<sup>[3]</sup>,如果以流转而来土地经营权融资担保作为预付租金为土地经营者带来的资金短缺问题的途径,则可能产生更加严重的问题。本文将对目前土地经营权流转过程中的预付租金普遍存在的逻辑进行讨论,并对未来土地经营权流转进行展望。

## 一、已有研究回顾

随着土地经营权流转的不断发展,土地经营权流转合同的各个方面,例如缔约对象、流转期限、流转租金等均受到了研究者的重视。其中,流转租金条款包括租金的各个方面,如租金的计算方式(固定租金、分成租金、保底+分成)、租金的水平、租金的形式(劳役租金、实物租金、现金租金),以及本文所关注的租金的支付时间等。不同租金计算方式下农户的生产效率是研究者关注的焦点,其中张五常在其《佃农理论》中对分成合约有效率的证明是这方面的经典研究之一。在租金水平方面,目前研究重点关注了租金水平的差异<sup>[4]</sup>,租金水平的影响因素<sup>[5-8]</sup>及租金水平的高低所产生的影响<sup>[9-10]</sup>等。而在租金形式方面,已有的研究多关注从实物租金到货币租金的变化<sup>[11]303-312</sup><sup>[12]</sup>;目前绝大多数土地经营权流转合约租金均以货币支付,有研究开始关注“货币+实物”的组合形式,并指出此时土地转出户对土地经营权流转的满意度将更高<sup>[13]</sup>,相比而言,土地经营权流转租金的支付时间与土地经营权流转间的关系受的关注较少。

根据租金支付时间的不同,可将租金分为预付租金与后付租金。预付租金,顾名思义,即指在收获前缴纳土地经营权流转租金,也称“上打租”或“上期租”。在实践中大多数预付租金表现为土地经营权转入者在土地经营权流转合同签订时,需支付当年的租金,也有部分预付租金是在合同签订时一次性支付多年的租金。后付租金则是指土地经营者在当年的农作物生产结束后再缴纳土地租金。在土地租佃产生初期,佃农便是在作物收获后,向地主缴纳固定重量的作物或按照提前约定好的分成比例与地主分粮。实物租金向货币租金的转化,分成租金向固定租金的转化,为预付

租金的出现提供了可能<sup>[11]303-312</sup>。自清代以来,预付租金逐渐发展起来<sup>[14]</sup>。租金支付时间的改变与租金的形式、租金计算方式的变化有着密切的关系。因为固定货币形式的租金更加适应预付租金对于租金支付的时间要求。封建社会末期,城居地主、不在地主逐渐增多,地主对佃农的超经济强制逐渐松解,二者间关系逐渐开始向市场契约转化<sup>[15]</sup>,土地租金成为了地主通过土地获得的唯一收益,预付租金既可以保证地主的租金收入,又可以降低地主的收租成本,极大地降低了地主参与土地租佃的风险。

不仅预付租金需要在使用土地前向土地所有者支付租金,押租制也有同样的特点。清代初期,由于土地在向地主、官僚与权贵手中集中的同时,国家人口不断增加,土地与人口间匹配的矛盾也逐渐加深,这使得土地租佃广泛发展。在租佃制发展的过程中,佃农与地主的人身依附关系逐渐松解,佃农欠租、抗租的情况增多,地主为了保障自身的租金收入,开始向佃农收取押租金<sup>[15]</sup>。此为最基本的押租制度。此外,押租制还可与出典土地相结合。此时佃户向地主交纳押租,田主获得押租并出让其土地使用权,有利息的押租相当于田主获得佃农的借贷资金,约定期限后地主可将土地原价赎回,即出典人用货币向贷款方支付利息<sup>[16]57-62</sup>。还有研究者指出,押租制的实行,意味着地权与佃权的分离,佃农在交纳押租金后,可在不影响原地主地租收入的前提下,将土地再出租,自己收取押租和地租<sup>[17]</sup>。此时的押租制具有长期改良收益分配、稳定租佃关系的作用。押租制与预付租金有相似之处——保证地主的租金收入、防止佃农欠租。但是,二者又不相同。预付租金的产生还有其他的原因,在租佃制度与商品货币经济有一定发展的背景下,佃户间为争夺佃田,城居地主为节省收租的成本等均促进了预付租金的发展。而在目前土地集体所有制下的土地经营权流转中,押租金仅保留了其“保证金”功能。

总体而言,相比于土地经营权流转合约中的租金水平、租金形式、租金计算方式等,关于租金的支付时间的讨论多建立在封建土地租佃制背景之上。而在目前我国仍以超小土地规模农户经营农业为主的大背景下,土地经营权流转在培育家庭农场等新兴农业经营主体、深化农村改革、激发

乡村发展活力具有极其重要的作用,是我国农户经营土地规模的重要途径。而根据前述与预付租金相关的研究,可以发现虽然预付租金将降低土地经营权转出方在流转过程中的风险,但是会提高土地经营权转入方因转入土地而产生的资金压力,所以租金的支付时间将会对土地经营权的流转产生影响。因此,有必要对目前土地经营权流转中预付租金的情况进行关注。

## 二、预付租金普遍存在的解释

### (一) 预付租金是土地经营权流转参与者的理性选择

对于土地经营权转出户而言,预付租金有效的降低了转出者参与土地经营权流转时所面对的风险。在土地经营权流转中,相比于土地经营者如何生产、经营何种作物而言,土地经营权转出户更为关心的是其是否可以获得相应的租金收入。预付租金“一手交租金,一手交土地”的交易模式,为土地经营权转出户获得租金提供了保障。不仅如此,如果土地经营权转入户不能按照约定在签约时或生产前支付相应的租金,土地经营权转出户还有足够的时间重新寻找土地转入者,或是将土地进行托管,或自行耕种土地,依旧可以保证其土地可以获得相应的收益。

对于土地经营权转入户而言,预付租金可以降低其失去土地经营权的风险。土地经营权转入户的失地风险有两层含义,一是在流转合约期内失去土地经营权,二是在进行土地经营权流转时,因无法获得土地经营权而导致的失地。相比于生产结束时再支付土地经营权流转租金,预付租金使土地经营权转入户获得了一定时期内的土地经营权,为转入户租期内的土地经营权占有提供了保障。如果此时土地经营权转出户失去其他收入,也可以利用租金支付其生活成本,从而降低了土地经营权转出者在租期内收回土地的可能,同样为经营权转入户租期内的土地经营权提供了保障,并且,预付租金还可能是土地经营权转出户扩大土地经营规模,实现土地集中连片的必然选择。这首先是由于土地具有天然的不可移动性,在此基础上土地转入户为了将因为承包到户而分散、细碎的土地集中起来,通常需要转入多户农户的

承包土地,其中当某一土地经营权转出户提出预付租金时,土地经营权转入户为了实现土地的集中连片,往往会选择在生产开始前支付租金。其次,由于大规模经营土地的土地经营权转入户往往为农业生产进行了机械设备等资产专用性较高的投资,此时若因为不预先支付租金,无法获得土地经营权,对于土地经营权转入者而言则是得不偿失。所以,预付租金也成为了转入户的必然选择。

可见,预付租金是土地经营权流转双方规避风险的一种选择。除预付租金外,缔约双方还可通过设定担保人(中间人)、设置押租、选择熟悉信赖的缔约对象、使用书面合约等方法规避土地经营权流转中的风险,以保证流转合约的顺利进行。其中,担保人制度、押金条款是土地经营权流转合约的非必需内容,在一定程度上,其他租约条款的设置、缔约对象、合约形式的选择等可以对它们进行替代。其中,预付租金便可以在一定程度上代替合约中的担保人与押租,并且预付租金在交易成本方面更有优势。不论是对于土地经营权转入方还是土地经营权转出方而言,预付租金在实践中操作难度不高。有研究者指出,在宋元时期,保人中介制是主要的风险控制方式,佃农获取土地的经营权需要通过保人(中人);而当佃农在生产结束后出现了欠租不交的情况,土地经营权转出者可以向保人(中人)讨要租金<sup>[18]</sup>。押租(定金)这一方式是如何降低土地经营权转出户无法获得相应租金的风险的,前文已进行了解释。这两种方式与预付租金相比,交易成本更高。在保人中介制中,寻找中间人需要支付一定的成本;如果确实出现了土地经营权转入户欠租的情况,经营权转出户在向中间人讨要土地租金时,还有出现推诿扯皮的风险。在押租(定金)这一方式中,当土地经营权转入户支付的押租与当年的租金金额一致时,其实与预付租金的差异不大,而当押租金额高于当年的租金金额时,将占用土地经营权流入户更多的流动资金,为其带来更强的资金压力。所以预付租金相比于保人中介制与押租而言,更加受到缔约双方的欢迎。

相比于担保人、押租等合约的非必需内容,租金的水平、何时支付、与何人签订合同、选择什么样的合约形式,均是缔约双方在签订土地经营权

流转合约时所必须考虑的内容。正是它们的共同配合,才保证了土地经营权流转合约的顺利进行。这也就意味着,租金何时支付,是生产开始前支付的预付租金,还是收获结束后支付的后付租金,会受到合约其他方面的影响,也会对影响到合约的其他内容,后文将专门讨论预付租金与合约其他内容间的关系。

## (二) 预付租金与土地经营权流转合约其他方面的关系

上文指出,土地经营权流转中,预付租金可以为土地经营权流转缔约双方起到降低风险的作用,相比于担保人制度、押租制度,交易成本更低,同时也与缔约对象、租金水平、合约形式等土地经营权流转合约的其他方面共同作用,为合约的顺利进行提供保障。所以本节将重点关注租金支付时间与合约其他方面间的关系。

预付租金与合约缔约双方间的关系。按照双方缔约关系的不同,可将土地经营权流转分为熟人间的土地经营权流转与陌生人间的土地经营权流转。亲缘关系与地缘关系共同编织了我国农村地区的熟人社会。亲缘关系自不必多言。地缘关系的形成与我国农村社会基本制度的发展变迁历史有关,现有的行政村、自然村或村民小组,均是由过去集体生产阶段的人民公社、生产队等转化而来,同村的农户即使不是熟识,互相间也多有了解。另外集体间的各种事务、权益也将农户相互联系起来。费孝通先生在其《乡土中国 生育制度》中提出:“我们的社会结构本身和西洋的格局是不相同的,我们的格局不是一捆一捆扎清楚的柴,而是好像把一块石头丢在水面上所发生的一圈圈推出去的波纹。每个人都是他所在的社会所推出的圈子的中心。”<sup>[19]26</sup> 这使得熟人社会间的土地经营权流转不能完全以市场规律来理解。借助法律保证合约的顺利执行往往不是最好的选择<sup>[20]</sup>。在利润与安全间权衡后,由于乡土社会天然的人际关系网,农户选择亲友邻居进行土地流转是农户规避土地流转风险的理性选择。熟人、亲邻之间不仅关注直接利益,声誉、口碑,彼此间的互惠期望、信任、忠诚也是合约双方关注的焦点。此时,土地经营权流转中,缔约双方间的亲缘、地缘关系,可能与预付租金条款呈现出一定的替代,例如转入户将顾及对方的收益与自身的声

誉,即使不是预付租金,也不会拖欠地租;转出户则会考虑到对方的资金压力或经营需要,不一定要要求要预付租金。

预付租金与土地经营权流转合约的形式。按照合约形式的不同,可将土地经营权流转合约可分为口头合约与书面合约两种形式。理论上书面合约具有正规化、可视化、保障性高等特点,相比之下口头合约更加不完全,也有更高的履约风险。虽然近年来书面合约有增加的趋势<sup>[21-22]</sup>,但是仍有大量的口头合约存在。口头合约之所以可以长期存在,是因为在我国的农村社会,某一类交易总是与其他类交易相关联并互相制约,即亲密社群既无法不欠人情,也最怕“算账”<sup>[19]73</sup>。甚至在土地经营权流转中,“空合约”也并不鲜见。“空合约”是指那些合约内容没有任何文字表达,甚至也不存在任何的语言意思表达的土地经营权流转关系。“空合约”并不因其无成文规定而无法执行,此种合约基于声誉机制的多重效应实现自我履约<sup>[23-24]</sup>。也就是说,不论是书面合约,还是口头合约,在规避土地经营权流转过程中可能出现的各种风险上,各有其优势。在此情况下,并不能确定预付租金与何种合约形式在降低风险方面将形成互相替代的关系。

预付租金与土地经营权流转合约的租金水平。由于利率的存在,若将在不同时间支付的相同数额的租金进行折现,那么后付租金(土地经营权流转到期时才支付的租金)的现值将更低。所以,对于土地经营权转入者而言,当租金水平不随支付时间变化而变化、仅仅考虑租金成本时,后付租金将更加划算。同样的,在土地经营权转出者的角度,预付租金将更加划算。正是因为土地经营权转出户与转入户对于租金支付时间的偏好有所不同,才使得租金的支付时间与租金水平间可能产生一定的互动。当土地经营权转出户认为选择后付租金为他们带来的不能获得租金的风险高于为了实现预付租金而降低租金水平所带来的损失时;当土地经营前转入户认为选择后付租金获得的利息收益不足以弥补后付租金可能产生的土地经营权流转期间可能出现的失地风险时,双方将倾向于选择预付租金。可以发现,预付租金可能使土地经营权流转过程中的租金水平降低,但是由于缔约双方存在的风险规避需求,租金支付

时间所导致的租金水平波动可能并不明显。

### 三、预付租金与租约安排关系的实证研究

#### (一) 土地经营权流转中预付租金的现状

在近年来的多次实地调研中发现,预付租金在土地经营权流转中普遍存在。不论是在农户与农户间的土地经营权流转中,还是在四川省崇州市“崇州模式”的土地股份合作社、湖南省鹤山村发展的家庭农场中,土地经营权的流转均实行预付租金制度。

2015年7—8月笔者所在的课题组选取了我国农业大省中的北京市、黑龙江省、四川省、山东省、河北省、河南省、江苏省等7省,进行了实地调研。在确认了调研省份后,通过分层随机抽样,进一步确定了具体的调研乡镇与农户,通过问卷访谈的形式,对农户进行了调研。其中土地经营权流转合约安排是此次调研的重点之一。此次调研中共收集了477户农户问卷,对农户2014年的家庭情况、农业生产、信贷情况等进行了详细的了解。2014年参与土地经营权流转的农户共221户,占样本农户的近一半(46.33%),涉及土地经营权流转合约277份,其中土地经营权转入合约157份,土地经营权转出合约120份。在这近300份土地经营权流转合约中,涉及土地面积最小的仅有0.5亩,最大的则为上千亩。这说明上述土地经营权流转合约中,不仅有小规模的土地经营权流转,也涉及到了种粮大户、家庭农场等以农户为经营主体的新农业型经营主体,覆盖面较广,结果具有一定的普遍性。

对农户调研中土地经营权流转合约的租金支付时间进行观察,在所有的277份土地经营权流转合约中,实行预付租金的共有223份,占到土地经营权流转合约总量的80.51%。在没有预付租金规定的土地经营权流转合约中,有15份为零租

金合约,也就是说真正在收获后缴纳土地经营权流转租金的仅有39份。可见,预付租金在目前的土地经营权流转中相当普遍。

#### (二) 土地经营权流转合约安排的基本情况

表1将调研中观察到的土地经营权流转合约分为土地经营权转入与土地经营权转出合约分别进行了说明。在流转合约的缔约对象方面,更多转入合约发生在亲友之间,占到转入合约总量的7成。所有近300份土地经营权流转合约中发生在亲友间的为57.4%。不论是在土地经营权转出合约还是在转入合约中,均有超过7成发生在本村,这与土地的不可移动性有很密切的关系。由此也可以发现目前土地经营权流转中的亲缘地缘关系还十分明显。而在土地经营权流转的合约形式方面,书面合约占多数,达到6成,这与过去土地经营权流转中口头合约占多数有所不同,可以说明土地经营权流转正在向规范化、市场化发展。

除上述合约安排外,表1中还列明了土地经营权流转合约中是否有担保人、流转纠纷等内容。目前土地经营权流转中有担保人的情况不多见,在转入合约中仅有不到2成有担保人,这一比例在转出合约中稍高。即便如此,受访农户参与的土地经营权流转合约中出现纠纷的也十分少见,在所有样本中发生纠纷的合约仅有10份,其中经营权转出合约中较多。另外,从表1中还可发现,近9成土地经营权转出户不认为其土地质量会因土地经营权转出而降低。经典产权理论认为,土地流转特别是短期土地流转时,土地转入者将不注重土地保护,暴力开采地力,导致土地质量降低。但是,在实践中土地经营权转出户并不认为土地经营转入户在经营过程中会导致土地质量的下降。这从侧面说明土地经营权流转双方的关系并不能完全按照市场逻辑理解,我国乡土社会中的土地市场有其自身运行逻辑。

表1 土地流转合约安排描述性统计

		土地经营权转入( $n=157$ )	土地经营权转出( $n=120$ )	合计( $n=277$ )	%
是否预付	是	91.72	65.83	80.51	
	否	8.28	34.17	19.49	
是否亲友	是	70.70	40.00	57.40	
	否	29.30	60.00	43.60	

表1(续)

		土地经营权转入( $n=157$ )	土地经营权转出( $n=120$ )	合计( $n=277$ )
是否本村	是	77.71	77.50	77.62
	否	23.29	22.50	23.38
是否书面	是	60.51	60.00	60.29
	否	39.49	40.00	39.71
是否有担保人	是	19.11	32.50	24.91
	否	80.89	67.50	76.09
是否发生纠纷	是	2.54	5.00	3.61
	否	97.46	95.00	96.39
土地质量是否会变差	是	—	12.50	—
	否	—	87.50	—

通过对土地经营权流转合约安排的观察发现,目前的土地经营权流转大多数仍是发生在由亲缘、地缘关系组成的熟人社会中,但是亲戚朋友间的“代耕代种”已不多见,书面形式的合约与预付租金的合约占大部分,几乎不需要担保人为土地经营权转入方提供担保,并且极少产生纠纷。这说明土地经营权流转的市场的的发展是较为顺利的,虽然土地经营权仍以熟人社会间的流转为主,但是其市场化程度也已经不断提高。更进一步的,也可以初步发现预付租金对于土地经营权流转中的风险有控制作用——极少有担保人与土地经营权流转纠纷出现;同时,预付租金与缔约对象、合约形式等合约安排间是否呈现出在降低风险方面的互相替代,还需要进一步进行观察。

### (三) 预付租金与合约安排其他条款的关系

前文已经对于土地经营权流转中租金的支付时间与其他主要合约安排条款间的关系进行了讨论,并对样本中土地经营权流转合约的基本情况进行了整理与总结。按照上文的讨论,流转合约中的各项条款间存在相关关系,而不是因果关系,下文将利用统计软件,使用单因素方差分析方法,对租金支付之间与其他条款间的相关关系进行进一步的探究。

租金支付时间与缔约对象。亲缘和地缘关系构建的熟人社会为土地经营权流转的顺利进行提供了保障,降低了流转过程中各种风险出现的可能。此时,土地流转合约中为了降低流转风险而存在的条款可能会减少,因为熟人社会为合约的自我履约提供了保障。表2为租金支付时间与缔约对象亲缘关系的统计表。表2显示,在预付租

金组中,有6成流转合约是与亲友签订的,而在后付租金组中,与亲友签订的租金数量不足一半。

表2 先付租金与缔约对象间的亲缘关系统计

是否先付租金	缔约对象是亲友	
	均值	标准差
否	0.4630	0.5033
是	0.6009	0.4908
合计	0.5740	0.4954

表3则是租金支付时间与缔约双方地缘关系的统计表,地缘关系以缔约双方是否是同村村民衡量。其中有75%的预付租金合约是在同村间发生的,89%的后付租金发生于同村农户间。所以,相比于预付租金,后付租金在同村农户间的可能性更高。

表3 先付租金与缔约对象间的地缘关系统计

是否先付租金	缔约对象是同村村民	
	均值	标准差
否	0.8889	0.3172
是	0.7489	0.4346
合计	0.7762	0.4176

通过单因素方差分析,在亲缘方面,预付租金合约中,缔约双方是亲朋好友的概率显著高于非预付租金合约( $P$ 值为0.07);在地缘方面,预付租金合约中是非同村农户的概率显著低于是同村农户的概率( $P$ 值为0.03),分别在10%与5%水平上拒绝预付租金组与非预付租金组在缔约对象上没有明显差异的假设。说明与亲朋好友签订租约倾向于预付租金,而在与同村村民签订租约时倾向于选择非预付租金合约。

租金支付时间与缔约对象间的关系呈现出不同的特点,预付租金只与缔约对象间的地缘关系

表现出了明显的替代关系。这样的结果可以解释为,缔约双方是亲友关系比来自同村更为亲密,非同村的农户间签订流转合约,还需要预付租金来规避风险,同村农户间则可用地缘关系保证合约的履行。而预付租金在亲友间发生的概率更高,则是因为当租金支付时间的差异不会导致租金水平的明显波动时,土地经营权转入户不会因为后付租金而更加节省成本,也不会因为后付租金而提高了租期内失地的风险,反而因为后付租金欠了人情。

租金支付时间与合约形式。对于土地经营权流转合约形式与风险规避间的关系,存在两种不同的观点,一种观点认为书面合约更加正式,并且使缔约双方发生纠纷时有据可依,更能保证合约的顺利进行;另一种观点认为在乡土社会声誉机制的作用下,口头合约反而有助于土地经营权流转的顺利进行。在样本合约中,预付租金组中有更高比例的合约为书面形式(见表 4),而且预付租金组与后付租金组中书面合约的比例有显著的差异( $P$  值为 0.09),即预付租金与书面合约形式没有表现出相互替代的关系。这一结果说明,在目前大多数土地经营权流转合约仍发生在熟人社会中时,合约即使是口头的形式,也不会为合约的履行带来风险,这与罗必良(2017)对土地经营权流转合约研究后所提出的正式合约在乡土社会中反而表现为一种不信任的观点相一致。

表 4 先付租金与合约形式统计

是否先付租金	是书面合约	
	均值	标准差
否	0.5000	0.5047
是	0.6278	0.4844
合计	0.6029	0.4902

租金支付时间与租金水平。当只考虑租金本身时,土地经营权转出户更倾向于预付租金,而土地经营权转入户则相反。但是若考虑土地经营权流转的其他方面,例如风险的规避,不论是经营权转出户还是经营权转入户,均可能在租金支付时间和租金水平上做出一定的让步。表 5 显示,以均值表示的预付租金组的租金水平低于后付租金组,二者相差 30 余元。利用单因素方差对二者间的差距进行进一步的检验,计算得  $P$  值为 0.51,即不能拒绝预付租金组的租金水平与后付租金组

的租金水平相同的原假设。这与前文的猜测相一致,即租金的支付时间对于租金水平将产生影响,但是这一影响并不显著。

表 5 先付租金与租金水平统计

是否先付租金	租金(元/年/亩)	
	均值	标准差
否	556.30	487.18
是	522.14	292.17
合计	528.80	338.26

总的来说,租金的支付时间与土地经营权流转合约的其他安排间存在一定的联系。在缔约双方的亲缘地缘关系方面,相比于后付租金合约,更多的预付租金合约为亲友间签订的合约,但同时预付租金合约出现在非本村农户间的比例也更高;在经营权流转的合约形式方面,相比于后付租金,预付租金中书面合约的比例更高;在租金水平方面,预付租金与后付租金合约的租金水平没有明显的差异,但是前者略高于后者。上述情况说明预付租金在土地经营权流转中可以起到一定的规避风险的作用。还可以发现,土地经营权流转不能完全以市场化的视角审视,需要考虑乡土社会在土地经营权流转中的作用。乡土社会的存在有使得土地经营权流转合约两极分化的趋势。所谓两极分化指的是,土地经营权流转合约在熟人社会的保护下,会向“空合约”发展,而另一方面,随着土地经营权流转的增多,市场化的特征也会增强,两种趋势均在目前的土地经营权流转中存在,并无一方向另一方转化的趋势。在乡土社会的信任、声誉机制可以有效制约与规范缔约双方的行为时,预付租金条款的存在更多的是一种双方都认可的支付习惯,或是转入户减少所欠人情的方式,而不是转出户为了规避欠租风险的选择。在更加市场化的土地经营权流转关系中,预付租金代表着“一手交钱、一手交地”的承诺,起到保障土地经营权转出方租金收入和土地经营权转入方租期内的经营权的作用。

## 四、结论与展望

### (一) 结论

目前的土地经营权流转中,不论是农户与农户间小规模的土地经营权流转,还是新型农业经营主体大量的转入土地经营权,预付租金均十分

常见。

在目前土地经营权流转合约中,预付租金可以从两方面降低土地经营权转出户参与土地经营权流转的风险,第一是保证了其土地租金收入,第二是如果无法按约定时间收到租金,转出户还有时间将土地经营权重新流转,或是采取托管、自耕的方式,保证依旧获得土地收益。对于土地经营权转入户而言,预付租金不仅可以降低其租期内失去土地的风险,同时也会降低其流转不到土地,无法扩大土地经营规模、实现土地集中连片经营的风险。此外,相较其他降低土地经营权流转中风险的安排,预付租金的交易成本更低。而预付租金与土地经营权流转的其他方面,如缔约双方的关系、合约形式、租金水平的关系,反映出了预付租金确实有规避风险的作用,同时也受到了农村地区乡土社会的影响。不论未来土地经营权流转市场会向市场化方向发展,还是依旧受到乡土社会的严重影响,可以预见,预付租金的现象将会更加普遍。

## (二)对未来土地经营权流转的展望

2019年初出台的《关于促进小农户和现代农业发展有机衔接的意见》指出,发展多种形式适度规模经营,培育新型农业经营主体,是增加农民收入,提高农业竞争力的有效途径,是建设现代农业的前进方向和必由之路。而从日本、美国等国家农业发展历程中可以发现,农业的规模经营最终将向土地的规模经营发展,因为只有这样才能将技术、土地等的规模效应发挥出来,并且有助于加强农民在农产品销售市场的议价能力,全面的提高农业经营者的竞争力。所以,在我国农村土地集体所有制的制度背景下,进一步促进土地经营权流转,将是实现适度规模经营,促进新型经营主体发展,增强农业竞争力的主要途径。

土地经营权流转对于我国农业现代化的重要性不言而喻。而在未来土地经营权流转中,预付租金也将是主流。虽然,预付租金对于土地经营权转出户与土地经营权转入户而言,均是理性选择。但是,预付租金可能带来的负面影响,也同样值得关注。在研究封建时期土地租佃制度的文献中,已有研究者注意到了预租制为佃农带来了资金压力。在实地调研中同样也可以发现,规模经营者在转入大量土地时,一年的土地租金也可达

到数万元之多。此时,预付租金往往为土地经营权转出户带来巨大的资金压力,不仅容易导致土地经营权转入户难以扩大其土地经营规模,还会占用其大量流动资金,甚至还会降低其在经营亏损时承担风险的能力,不利于规模经营户的健康发展。基于此,本文认为,可以借鉴美国农业部与相关信用企业为农民提供的无追索权抵押贷款政策。此种贷款主要针对种植小麦、水稻、饲料粮、油料作物的农户<sup>[25]</sup>,主要为种植粮食作物的农户。相比于水果、蔬菜等经济作物,粮食作物具有亩均利润较低,更加适合大规模机械化生产的特点,所以往往需要流转大量土地,才可以获得足够的收益。农户以未来土地可能收获的农产品作抵押,获得贷款以用于支付土地租金、农场的生产运营。当农产品价格低于约定价格时,农户可以选择以产品偿付贷款;若售价高于约定价格,农户则销售产品,以所得收入归还贷款。无追索权的抵押贷款与可追索的区别在于,当借款人选择以其抵押物偿还贷款时,放款方必须承接其抵押物,并且不能向借款人索取抵押物实际价值与借款数额之间的差价<sup>[25]</sup>。此种贷款在缓解土地经营权转入户资金压力、促进土地经营权流转、为农户提供收入保证的同时,还可以避免土地经营权转入户因缺少资金,以转入的经营权进行农地抵押贷款而产生的风险。

## 参考文献:

- [1] 关于政协十三届全国委员会第一次会议第0297号(农业水利058号)提案答复的函[EB/OL]. [2019-01-26]. [http://www.moa.gov.cn/govpublic/NCJJTZ/201808/t20180831\\_6156619.htm](http://www.moa.gov.cn/govpublic/NCJJTZ/201808/t20180831_6156619.htm).
- [2] 杨艺,朱翠明,张洪.农村土地经营权流转中政府与市场的关系研究[J].西南民族大学学报(人文社会科学版),2017(10):208.
- [3] 唐忠,王晓睿.深化农村土地制度改革完善承包地“三权”分置制度[J].农业经济与管理,2017(5):15-17.
- [4] 王亚辉,李秀彬,辛良杰,谈明洪,蒋敏.中国土地流转的区域差异及其影响因素——基于2003—2013年农村固定观察点数据[J].地理学报,2018(3):487-502.
- [5] 王亚运,蔡银莺.不同主体功能区农户家庭耕地利用功能对土地流转行为的影响[J].中国人口·资源与环境,2017(7):128-138.
- [6] 李太平,聂文静,李庆.基于农产品价格变动的土地流转双方收入分配研究[J].中国人口·资源与环境,

- 2015(8):26-33.
- [7] 纪月清,顾天竹,陈奕山,徐志刚,钟甫宁.从地块层面看农业规模经营——基于流转租金与地块规模关系的讨论[J].管理世界,2017(7):65-73.
- [8] 胡新艳,洪炜杰.农地租约中的价格决定——基于经典地租理论的拓展分析[J].南方经济,2016(10):1-11.
- [9] 张兰,冯淑怡,陆华良.农地规模化经营的形成机理:基于农户微观决策视角[J].江海学刊,2016(5):63-77.
- [10] 夏岩磊.农产品利润如何影响农户土地流转意愿——基于政府和农户目标一致性视角[J].统计与信息论坛,2018(9):106-112.
- [11] 周诚.土地经济学原理[M].北京:商务印书馆,2003.
- [12] 王玉贵.货币地租在近代苏南的历史命运[J].苏州大学学报(哲学社会科学版),2008(6):94-97.
- [13] 沈琼,李家家.土地流转对我国家庭农场发展影响实证分析[J].南方农业学报,2018(9):218-224.
- [14] 江太新.论预租制的发生和发展[J].中国经济史研究,1988(2):39-57.
- [15] 李文治.明清时代封建土地关系的松解[M].北京:中国社会科学出版社,2007.
- [16] 龙登高.中国传统地权制度及其变迁[M].北京:中国社会科学出版社,2018.
- [17] 杨德才,陆蕾.论中国历史上的押租制——新制度经济学的视角[J].福建师范大学学报(哲学社会科学版),2014(5):121-128.
- [18] 樊树志.农佃押租惯例的历史考察[J].学术月刊,1984(4):61-67.
- [19] 费孝通.乡土中国 生育制度[M].北京:北京大学出版社,1998.
- [20] 邹宝玲,钟文晶,张沁岚.风险规避与农地租约期限选择——基于广东省农户问卷的实证分析[J].南方经济,2016(10):12-22.
- [21] 叶剑平,丰雷,蒋妍,罗伊·普罗斯特曼,朱可亮.2008年中国农村土地使用权调查研究——17省份调查结果及政策建议[J].管理世界,2010(1):64-73.
- [22] 叶剑平,丰雷,蒋妍,郎昱,罗伊·普罗斯特曼.2016年中国农村土地使用权调查研究——17省份调查结果及政策建议[J].管理世界,2018(3):98-108.
- [23] 罗必良.合约短期化与空合约假说——基于农地租约的经验证据[J].财经问题研究,2017(1):10-21.
- [24] 洪名勇,钱龙.声誉机制、契约选择与农地流转口头契约自我履约研究[J].吉首大学学报(社会科学版),2015(1):34-43.
- [25] WOMACH J. Agricultural marketing assistance loans and loan deficiency payments[EB/OL]. [2019-01-28]. [https://digital.library.unt.edu/ark:/67531/metacrs1073/m1/1/high\\_res\\_d/98-744enr\\_2000Sep15.pdf](https://digital.library.unt.edu/ark:/67531/metacrs1073/m1/1/high_res_d/98-744enr_2000Sep15.pdf). (责任编辑:朱磊)

## The Realization Logic of the Prepaid Rent in the Circulation of Land Management Right

WANG Xiaorui

(School of Agriculture and Rural Development, Renmin University of China, Beijing 100872, China)

**Abstract:** The prepaid rent discussed in this paper is the full payment of the land rent in the present year. In feudal society, the rent paid in advance was mainly the total rent of that year, and a small number of tenant farmers paid land rent in advance for the season. In the current circulation of land management rights, it is rare to pay part of the rent in advance. While providing income security for the transfer of land management rights, it also increases the financial pressure of the transfer of land management rights to households, which may have a negative impact on the realization of scale operation. The prepaid rent has the advantage in avoiding the risk, and affects each other with the contract object, contract form, rent level and so on, to ensure the smooth completion of the land management right circulation. The contract of land management right transfer cannot be understood only by the general market law. To promote the circulation of land management rights, form large-scale management, cultivate new business subjects, and promote agricultural modernization, we need to pay attention to the negative impact of the current prepaid rent on the circulation of land management rights. Non-recourse mortgages may be one way to solve this problem.

**Key words:** land management right; land management right circulation; prepaid rent; scale operation