

# 城乡统一建设用市场土地交易价格模型初探

王 欢 杨学成

(山东农业大学经济管理学院,山东 泰安 271018)

【摘 要】就农村集体经济组织而言,其风险规避系数越高,讨价还价能力越低,土地成交价格就会越低,反之亦然。为了提高城乡统一建设用市场的效率,并形成较为公平合理的土地交易价格,需要采取的措施有:政府承担起信息供给的责任,建立专门的农村集体土地管理机构,充分发挥城乡统一的建设用地市场中介服务机构的积极作用,提高城乡统一建设用市场中交易主体的诚信水平。

【关键词】土地市场;土地价格;风险规避;讨价还价

【DOI 编码】10.13962/j.cnki.37-1486/f.2015.05.006

【中图分类号】F301.24 【文献标识码】A 【文章编号】2095-3410(2015)05-0042-06

## 一、引言

工业化、城市化的快速发展致使包括土地在内的各生产要素向城市集聚。据统计,中国集体建设用市场总量 17 万平方公里,相当于全部城市建设用地 7 万平方公里的 2.5 倍<sup>[1]</sup>。保守估计,通过村庄整治,我国可以节约 1 亿亩集体建设用市场,这个面积可以足够支撑未来几十年的经济建设。早在 2005 年,广东省针对城市建设用地困境以及农村集体建设用市场流转存在的一些问题,颁布了《广东省集体建设用市场使用权流转管理办法(草案)》,将建立城乡统一建设用市场中“同地、同权、同价”进行交易原则用法律予以确定<sup>[2]</sup>。与此同时,中国浙江、安徽、河南、重庆等地也对农村集体建设用市场入市进行了试点,为建立城乡统一的建设用市场积累了经验。党的十八届三中全会发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》为中国建立城乡统一的建设用市场提供了政策空间及相关制度的改革方向。在中国经济发展的现实需要和中央政策导向

的双重影响下,对城乡统一建设用市场的构建与运行机理研究成为理论界的研究热点。越来越多的学者达成共识,认为建立城乡统一的建设用市场不仅是发挥市场配置资源基础性作用的必然要求,也是规范土地市场,打破城乡二元结构,缩小城乡经济差距的现实需要<sup>[3]</sup>,有助于实现整个经济社会的公平与效率<sup>[4]</sup>。

国内文献中,关于建立城乡统一建设用市场的已有研究主要集中在以下几个方面:(1)关于建立城乡统一建设用市场的动因研究。例如刘永湘,杨明洪(2003)从中国农民土地发展权的角度进行了研究,认为农民对这种集体所有土地发展权的抗争诱发了自发的集体建设用市场流转的行为<sup>[5]</sup>。刘芳,钱忠好等(2007),戴伟娟(2011)认为外部利润的出现推动制度创新的快速发展<sup>[6][7]</sup>。(2)对建立城乡统一建设用市场模式的研究。吕萍(2003)认为不同地区和集体经济组织应根据本地区经济基础及所能获得的技术、资金等实际情况,采

【基金项目】本文是国家社会科学基金项目“农业土地制度的创新评估与改革取向研究”(项目编号:13BJY095)和国家自然科学基金青年科学基金项目“劳动力老龄化背景下外源性粮食生产技术的内生化学理研究”(项目编号:71303141)的阶段性成果。

【作者简介】王欢(1987-),女,山东聊城市人,山东农业大学经济管理学院博士研究生。主要研究方向:农业经济理论与政策土地经济。

取不同的流转模式<sup>[8]</sup>。蔡继明(2009),戴伟娟(2011)在具体分析了在土地制度创新过程中形成的不同的土地流转模式,认为要建立真正的城乡统一的建设用地市场,需要国家层面的制度改革<sup>[9][10]</sup>。(3)对建立城乡统一建设用地市场法律基础与制度创新研究。高圣平,刘守英(2007)认为应尽快修改《土地管理法》中禁止出租转让的条款,制定规范集体建设用地进入市场的条文,充分保障农民获得集体建设用地流转的土地基差收益<sup>[12]</sup>。刘俊(2009)认为应以土地管理权和土地所有权及其运行为基本线索,建立和完善我国土地法律体系<sup>[13]</sup>。(4)在对城乡统一建设用地市场土地交易的价格方面,郭爱请、葛京凤、梁彦庆(2004)以石家庄为例,对该地区土地进行定级,综合考虑城市用地与农用地估价的不同特点,采用收益还原法和成本逼近法测算城乡结合部土地价格,并在理论和方法上对城乡结合部的地价进行了一些探讨性的研究<sup>[14]</sup>。钱建平、周勇(2004)采用DSR模型和因果分析法,参考有关文献资料,构建城乡结合部土地价格影响因素体系,并将社会因素和环境因素纳入该体系中<sup>[15]</sup>。

构建城乡统一建设用地市场的关键在于将集体建设用地使用权配置市场化,农村集体经济组织、用地企业、政府这三块构成了城乡统一建设用地市场的主要参与主体。非农企业的用地需求是促进农村集体建设用地流转的根本,对农村集体经济组织和用地企业土地交易行为的研究有重要的实践意义。基于此,本文以效用最大化理论为基础,综合考虑交易双方的风险规避能力以及讨价还价能力,探讨城乡统一建设用地市场中的土地交易定价模型,并通过情景假设验证模型的可用性,为推动城乡统一建设用地市场的建立提供理论借鉴和现实指导。

## 二、城乡统一建设用地市场土地交易价格模型

(一)讨价还价能力与风险规避系数对城乡统一建设用地市场土地交易价格的影响

在城乡统一的建设用地市场中,价格谈判是土地交易中不确定性最大的一个环节。价格的确定受到交易双方的讨价还价能力和风险偏好的影响。

市场交易中,交易双方的讨价还价能力是定价谈判中的一个重要变量,这是由交易双方的特定技

能或资源导致的对交易溢价的索取能力,并且在整个交易过程中,交易双方的讨价还价能力是动态发展的<sup>[16]</sup>。在城乡统一的建设用地市场涉及农村集体建设用地的土地交易中,用地企业与农村集体经济组织的讨价还价能力主要是受到以下因素的影响:(1)对农村集体经济组织来讲,讨价还价能力主要来自于被交易土地固有的特性(地理位置、地貌等);另外,农村集体经济组织对用地企业信息获得的全面性,尤其是对用地企业发展战略重要性的认识以及用地企业的数量对增强其讨价还价能力也有重要影响。(2)用地企业的讨价还价能力主要受其强大的信息搜集能力、与企业自身的经济实力(盈利能力、市场前景等)和用地企业的可选择的交易土地的数量影响。

效用理论模型及博弈理论一致认为,风险偏好是交易双方价格谈判中的另外一个重要变量。风险偏好越强,风险规避系数越低,其在价格谈判中更有优势。风险偏好更强的一方能够承受更多的风险,以便获取更好的收益率。在城乡统一建设用地市场中,用地企业与农村集体经济组织均作为理性经济人进行农村集体建设用地的交易谈判,所以农村集体经济组织与用地企业都是风险规避型的交易主体<sup>[17]</sup>。

## (二)模型假设

本文引入讨价还价因子,把交易双方的主观偏好(风险规避系数)和客观能力(讨价还价能力)区分开来,并纳入同一模型。另外,在土地交易过程中,存在许多风险。就用地企业来讲,存在土地交易价格过高、拖延时间过长等风险;对农村集体经济组织来讲,则存在土地交易价格过低、失去经济来源等风险<sup>[18-19]</sup>。一般情况下,用地企业存在一个可以接受的最高价格 $P_{max}$ ,它是用地企业站在整个投资的角度,通过各项费用支出、利润率、投资回收期等参数计算出来的能够接受的最高价格;农村集体经济组织存在一个可以接受的最低价格 $P_{min}$ ,它是确保农村集体经济组织利益不受侵害的最低价格。在此,我们假定,不论交易双方讨价还价能力多大,风险规避系数多低,均能保证土地交易的另一方获得他们原有的价值。并且我们称 $P_{max}$ 和 $P_{min}$ 之差为交易溢价 $\Delta V$ ,所谓的讨价还价也就是用地企业与农

村集体经济组织对交易溢价的争夺<sup>[20]</sup>。假设：

1. 农村集体经济组织可以获得的交易溢价为  $\Delta V_{\text{农}}$ ；用地企业可以获得交易溢价为  $\Delta V_{\text{企}}$ ，则  $\Delta V = \Delta V_{\text{农}} + \Delta V_{\text{企}}$ ；

2. 假设农村集体经济组织与用地企业的效用函数分别为：

农村集体经济组织  $U_{\text{农}}(\Delta V_{\text{农}}) = 1 - \exp(-\gamma_{\text{农}} \Delta V_{\text{农}})$  (1)

用地企业  $U_{\text{企}}(\Delta V_{\text{企}}) = 1 - \exp(-\gamma_{\text{企}} \Delta V_{\text{企}})$  (2)

其中， $\gamma_{\text{农}}$  和  $\gamma_{\text{企}}$  是交易双方的风险规避系数，且是正的常数。

目标函数： $\text{Max} U_{\text{总}}(\Delta V_{\text{农}}, \Delta V_{\text{企}}) = 1 - \lambda_{\text{农}} \exp(-\gamma_{\text{农}} \Delta V_{\text{农}}) - \lambda_{\text{企}} \exp(-\gamma_{\text{企}} \Delta V_{\text{企}})$   
约束条件： $\Delta V_{\text{农}} \geq 0, \Delta V_{\text{企}} \geq 0; \Delta V_{\text{农}} + \Delta V_{\text{企}} = \Delta V; \lambda_{\text{农}} + \lambda_{\text{企}} = 1$

则将  $\Delta V_{\text{企}} = \Delta V - \Delta V_{\text{农}}$  代入 ⑤ 式，并令

$\frac{\partial U_{\text{总}}(\Delta V_{\text{农}})}{\partial \Delta V_{\text{农}}} = 0$ ，解得：

$$\Delta V_{\text{农}} = \frac{\gamma_{\text{企}}}{\gamma_{\text{农}} + \gamma_{\text{企}}} \Delta V + \frac{1}{\gamma_{\text{农}} + \gamma_{\text{企}}} \log\left(\frac{\lambda_{\text{农}} \gamma_{\text{农}}}{\lambda_{\text{企}} \gamma_{\text{企}}}\right)$$
 (6)

同理，可解得：

$$\Delta V_{\text{企}} = \frac{\gamma_{\text{农}}}{\gamma_{\text{农}} + \gamma_{\text{企}}} \Delta V + \frac{1}{\gamma_{\text{农}} + \gamma_{\text{企}}} \log\left(\frac{\lambda_{\text{企}} \gamma_{\text{企}}}{\lambda_{\text{农}} \gamma_{\text{农}}}\right)$$
 (7)

令  $\frac{\gamma_{\text{企}}}{\gamma_{\text{农}} + \gamma_{\text{企}}}$ ，表示农村集体经济组织在交易溢

价中所占的比例， $1 - a = \frac{\gamma_{\text{农}}}{\gamma_{\text{农}} + \gamma_{\text{企}}}$  表示用地企业在交

易溢价中所占的比例。 $b = \frac{1}{\gamma_{\text{农}} + \gamma_{\text{企}}} \log\left(\frac{\lambda_{\text{农}} \gamma_{\text{农}}}{\lambda_{\text{企}} \gamma_{\text{企}}}\right)$ ，表

示交易双方的转移交易溢价，当  $\frac{\lambda_{\text{农}} \gamma_{\text{农}}}{\lambda_{\text{企}} \gamma_{\text{企}}} \geq 1$  时， $\bar{b}$  表

示用地企业向农村集体经济组织转移的交易溢价，

反之，当  $\frac{\lambda_{\text{农}} \gamma_{\text{农}}}{\lambda_{\text{企}} \gamma_{\text{企}}} \leq 1$  时， $\bar{b}$  表示农村集体经济组织向

用地企业转移的交易溢价。则(式 6)、(式 7)可表示为  $\Delta V_{\text{农}} = a\Delta V + b, \Delta V_{\text{企}} = (1 - a)\Delta V - b$ 。

从(式 6)、(式 7)可以得出，在城乡统一建设用地市场中农村集体经济组织与用地企业所占有的交易溢价由两部分构成，一部分是农村经济组织和用地企业分得的交易溢价，其仅与交易双方的风险规避系数有关；另一部分是转移的交易溢价，与交易双方的风险规避系数与讨价还价能力均有关。

那么，总效用函数则为  $U_{\text{总}}(\Delta V_{\text{农}}, \Delta V_{\text{企}}) = \Delta V_{\text{农}} U_{\text{农}}(\Delta V_{\text{农}}) + \lambda_{\text{企}} \Delta V_{\text{企}} U_{\text{企}}(\Delta V_{\text{企}})$  (3)

其中， $\lambda_{\text{农}}$  和  $\gamma_{\text{企}}$  代表交易双方的讨价还价能力，并用

$\lambda_{\text{农}} + \lambda_{\text{企}} = 1 (\gamma_{\text{农}}, \gamma_{\text{企}} \geq 0)$  (4)

表示二者之间此消彼长的关系。

(三)模型求解

基于以上假设，将(式 1)、(式 2)、(式 4)代入(式 3)得

$$U_{\text{总}}(\Delta V_{\text{农}}, \Delta V_{\text{企}}) = 1 - \lambda_{\text{农}} \exp(-\gamma_{\text{农}} \Delta V_{\text{农}}) - \lambda_{\text{企}} \exp(-\gamma_{\text{企}} \Delta V_{\text{企}})$$
 (5)

要使目标函数最大化，即满足：

1. 农村集体经济组织与用地企业在交易溢价中所分得的份额与他们的风险规避系数  $\lambda_{\text{农}}$  和  $\lambda_{\text{企}}$  有关。风险规避系数大的一方所占的份额较小。如当  $\lambda_{\text{农}} > \lambda_{\text{企}}$ ，有  $a < 1 - a$ ，此时农村集体经济组织获得的交易溢价少于用地企业；相反，如果  $\lambda_{\text{企}} > \lambda_{\text{农}}$ ，则有  $1 - a < a$ ，用地企业所获得的交易溢价少于农村集体经济组织。

2. 转移交易溢价与交易双方的风险规避系数与讨价还价能力均有关，当  $\lambda_{\text{农}} \gamma_{\text{农}} > \lambda_{\text{企}} \gamma_{\text{企}}$  时，交易溢价会由用地企业向农村集体经济组织转移；反之，当  $\lambda_{\text{企}} \gamma_{\text{企}} > \lambda_{\text{农}} \gamma_{\text{农}}$ ，交易溢价则由农村集体经济组织向用地企业转移。

3. 当交易双方具有相同的风险规避系数时，用地企业与农村集体经济组织将平分交易溢价  $\Delta V$ ，而转移溢价由哪一方向另一方转移则只与讨价还价能力有关。比如，当  $\gamma_{\text{农}} = \gamma_{\text{企}}$  时，如果  $\lambda_{\text{企}} > \lambda_{\text{农}}$ ，则有  $a = \frac{1}{2}, \bar{b} < 0$ ，所以交易溢价由农村集体经济组织向用地企业转移，反之，如果  $\lambda_{\text{农}} > \lambda_{\text{企}}$ ，则有  $a = \frac{1}{2}, \bar{b} > 0$ ，即交易溢价由用地企业向农村集体经济组织转移。

4. 当农村集体经济组织和用地企业的风险规避系数和讨价还价能力相同时，他们将平分交易溢价。当  $\gamma_{\text{农}} = \gamma_{\text{企}}, \lambda_{\text{农}} = \lambda_{\text{企}} = 0.5$  时，有  $\Delta V_{\text{农}} = \Delta V_{\text{企}} = \frac{1}{2} \Delta V$ ，并且最终的成交价为  $\left(\frac{P_{\text{min}} + P_{\text{max}}}{2}\right)$ 。

5. 极端情况下的交易溢价的分配,即当用地企业拥有绝对的讨价还价能力时,用地企业将独占交易溢价,即当 $\lambda_{\text{企}}=1, \lambda_{\text{农}}=0$ 时,有 $\Delta V_{\text{企}}=\Delta V, \Delta V_{\text{农}}=0$ ,并且最终成交价为 $P=P_{\text{min}}$ ;反之,当农村集体经济组织有绝对的讨价还价能力时,即 $\lambda_{\text{农}}=1, \lambda_{\text{企}}=0$ 时,有 $\Delta V_{\text{农}}=\Delta V, \Delta V_{\text{企}}=0$ ,最终成交价为 $P=P_{\text{max}}$ 。

三、模型举例验证

价格谈判对城乡统一建设用地市场中土地交易有非常重要的影响,讨价还价能力与风险规避系数是价格谈判的两个基本参数。为验证基于效用理论的土地交易价格定价分析方法的有效性,我们将仿真一城乡统一的建设用地市场土地交易实例,并分析土地交易过程中农村集体经济组织和用地企业讨价还价的结果及其敏感性因素。

(一)情景假设

现在我们假设 A 村的一宗土地将被 B 公司购买。B 公司可以接受的最高价格是 $P_{\text{max}}=900$  万元, A 村集体经济组织能接受的最低价格为 $P_{\text{min}}=800$  万元。双方的风险规避系数分别为 $\gamma_{\text{农}}=4, \gamma_{\text{企}}=2$ , 并购双方的讨价还价能力 $\lambda_{\text{农}}=0.5, \lambda_{\text{企}}=0.5$ 。

(二)土地成交价格估算

根据模型计算可知:

交易溢价: $\Delta V=900-800=100$  万元;

农村集体经济组织获得的交易溢价为: $\Delta V_{\text{农}}=$

$$\frac{2}{2+4} * 100 + \frac{1}{2+4} \log\left(\frac{4 * 0.5}{2 * 0.5}\right) = 33.38 \text{ 万元};$$

用地企业获得的交易溢价为: $\Delta V_{\text{企}}=\frac{4}{2+4} * 100$

$$-\frac{1}{2+4} \log\left(\frac{4 * 0.5}{2 * 0.5}\right) = 66.62 \text{ 万元};$$

故成交价格为: $P=800+33.35=900-66.62=833.38$  万元。

在本假设情形下,由于农村集体经济组织与用地企业讨价还价能力相当,风险规避程度较小的用地企业将获得更多的转移溢价,导致最终的土地成交价为 833.38 万元,低于 850 万元的中间价。

(三)敏感性因素分析

现在假定其他参数不变,分别对参数 $\gamma_{\text{农}}、\gamma_{\text{企}}、\lambda_{\text{农}}、\lambda_{\text{企}}$ 进行敏感性分析。

1. 关于 $\gamma_{\text{农}}$ 的敏感性分析(见表 1)。从表 1 可以看出,在城乡统一的建设用地市场中,农村集体经济组织所获得的交易溢价与其风险规避系数的大小有相当大的关系。农村集体经济组织的风险规避系数 $\gamma_{\text{农}}$ 越大,其获得的交易溢价 $\Delta V_{\text{农}}$ 就越小,最终的土地成交价 P 也就越高。

表 1 $\gamma_{\text{农}}$ 的敏感性分析(单位:万元)				
$\gamma_{\text{农}}$	$\Delta V_{\text{农}}$	$\Delta V_{\text{企}}$	$\Delta V$	P
1	66.77	33.23	100	866.77
2	50	50	100	850
3	40.03	59.97	100	840.03
4	33.38	66.62	100	833.38
5	28.65	71.35	100	828.65

2. 关于 $\gamma_{\text{企}}$ 的敏感性分析(见表 2)。从表 2 可以看出。在城乡统一的建设用地市场中,用地企业所获得的交易溢价与其规避系数的大小也有相当大的关系。用地企业的风险规避系数 $\gamma_{\text{企}}$ 越小,其获得的交易溢价 $\Delta V_{\text{农}}$ 就越大,并且最终的成交价 P 也就越低。

表 2 $\gamma_{\text{农}}$ 的敏感性分析(单位:万元)				
$\gamma_{\text{农}}$	$\Delta V_{\text{农}}$	$\Delta V_{\text{企}}$	$\Delta V$	P
1	79.88	20.12	100	820.12
2	66.62	33.38	100	833.38
3	57.13	42.87	100	842.87
4	50	50	100	850
5	44.43	55.57	100	855.57

3. 关于 $\lambda_{\text{企}}、\lambda_{\text{农}}$ 的敏感性分析。由于 $\lambda_{\text{企}}+\lambda_{\text{农}}=1$ ,所以可以同时同时对 $\lambda_{\text{企}}、\lambda_{\text{农}}$ 进行敏感性分析(见表 3)。表 3 显示在城乡统一的建设用地市场中,农村集体经济组织和用地企业讨价还价的能力对土地成交价格有一定程度的影响。农村集体经济组织的讨价还价的能力 $\lambda_{\text{农}}$ 越大,其所获得的转移溢价 $\Delta V_{\text{农}}$ 越大,最终的土地成交价 P 也就越高;反之,用地企业的讨价还价能力 $\lambda_{\text{企}}$ 越大,其获得的转移溢价 $\Delta V_{\text{企}}$ 越大,导致成交价格 P 也就越低。

表 3 对 $\lambda_{\text{农}}、\lambda_{\text{企}}$ 的敏感性分析(单位:万元)					
$\lambda_{\text{农}}$	$\lambda_{\text{企}}$	$\Delta V_{\text{农}}$	$\Delta V_{\text{企}}$	$\Delta V$	P
0.3	0.7	32.99	67.01	100	832.99
0.4	0.6	33.35	66.65	100	833.35
0.5	0.5	33.38	66.62	100	833.38
0.6	0.4	33.41	66.59	100	833.41
0.7	0.3	33.45	66.55	100	833.45

四、总结与启示

在城乡统一的建设用地市场中,农村集体经济组织与用地企业作为交易双方,由于信息不对称,必然存在着交易溢价。交易双方的价格谈判就是交易

双方就分配交易溢价的讨价还价的合作博弈的过程。农村集体经济组织与用地企业最终能否顺利完成交易,与交易双方的出价高低有关,而出价的高低又与交易双方的风险规避系数和讨价还价能力有关。交易双方的风险规避系数和讨价还价能力是双方的私人信息,用地企业与农村集体经济组织都是根据自己估计的对方的风险规避系数和讨价还价能力出价,所以交易双方对彼此的风险规避系数和讨价还价能力的估计显得尤为重要。在这个过程中,用地企业会通过宣传或伪装措施干扰农村集体经济组织对其风险规避能力及讨价还价能力的判断;农村集体经济组织也会通过制造事端或企图以拒绝交易威胁用地企业使其错失商业良机之类的措施来提高自己的讨价还价能力<sup>[21]</sup>。从这一角度看,交易双方的诚信水平对土地交易能否顺利达成有重要的影响。

实践证明,市场透明度越高,交易双方关于对手的信息掌握的就越多;交易双方的诚信水平越高,交易双方关于对手信息掌握的就越准确,他们的出价就越来越合理。因此,提高城乡统一建设用地市场的市场透明度和交易主体的诚信水平,不仅可以增加用地企业和农村集体经济组织在讨价还价中达成合作的可能性,而且能够减少交易双方为辨别真假信息所造成的不必要的损耗,从而节约交易成本<sup>[22]</sup>。在这方面可采取的措施有:

(1)政府应该承担起信息供给的责任。政府部门应及时发布地方经济发展规划以及土地利用规划,提高土地政策的公开程度,通过政府信息平台发布与土地市场相关的客观信息<sup>[23]</sup>。同时,政府应加大对相关媒体的支持和监督,增加土地交易信息的传播渠道,并且确保土地交易信息的真实性。

(2)建立专门的农村集体土地管理机构。历来,中国农民一直处于社会最底层,状态分散,缺少组织机构,缺乏利益表达渠道,在各个利益集团中属于绝对弱势群体。想要实现城乡统一建设用地市场的顺利建立,农民必须有自己的组织机构来指导土地资产的交易,表达自己的利益诉求。付光辉(2008)认为应明确以村民小组为单位的农村集体经济组织为农地的所有者,代表村民行使土地所有权,并发给土地所有权证书,并以法律形式予以确

定<sup>[24]</sup>。张志勇(2014)认为可以仿照国有资产管理委员会,在每个农村集体经济组织内部组建农民集体土地的组织管理结构,统一负责该集体内土地的经营与管理工作<sup>[25]</sup>。

(3)充分发挥城乡统一的建设用地市场中介服务机构的积极作用。交易费用的高低很大程度上决定市场主体效用的大小,进而决定市场行为能否顺利达成。城乡统一建设用地市场服务体系的完善可大大降低农村集体经济组织、用地企业的信息搜寻成本及谈判成本,有利于市场主体的行为选择,提高市场效率。因此,应建立城乡统一建设用地市场交易服务中介(比如土地交易所),在土地市场信息、土地价值评估、交易服务、代理服务等环节提供专业的业务办理与咨询服务,做好城乡建设用地的衔接,有助于降低交易双方达成合作的成本。同时,培育建设用地市场中介服务组织的牵线搭桥作用,大大提高农村集体建设用地的交易效率<sup>[26-27]</sup>。

(4)提高城乡统一建设用地市场中交易主体的诚信水平。在城乡统一的建设用地市场中,可以从两个方面来降低交易主体失信行为发生的可能性。一是对失信行为及时曝光,使失信交易主体不仅在土地交易市场中,而且在其他任何经济领域无立足之地,付出惨重的失信成本;二是依法加大对失信行为的惩处力度,比如进行高额经济处罚、降低或撤销资质、吊销相关证照等。

#### 参考文献:

- [1] 刘守英. 中国二元土地权利制度与土地市场残缺——对现行政策、法律与地方创新的回顾与评论[J]. 经济研究参考,2008,(31):2-12.
- [2] 张合林,贾晶晶. 我国城乡统一建设用地市场构建及配套政策研究[J]. 地域研究与开发,2013,(05):119-122.
- [3] 韩俊. 中国城乡关系演变60年:回顾与展望[J]. 改革,2009,(11):5-14.
- [4] 张合林,郝寿义. 城乡统一土地市场制度创新及政策建议[J]. 中国软科学,2007,(02):28-40.
- [5] 刘永湘,杨明洪. 中国农民集体所有土地发展权的压抑与抗争[J]. 中国农村经济,2003,(06):16-24.
- [6] 刘芳,钱忠好,郭忠兴. 外部利润,同意一致性与昆山富民合作社制度创新——昆山富民合作社制度创新的

制度经济学解析[J]. 农业经济问题, 2007, (12): 54 - 60.

[7] 戴伟娟. 农村建设用地流转: 城乡统一市场并非全部[J]. 上海经济研究, 2011, (03): 56 - 64.

[8] 吕萍. 城乡经济一体化中集体土地流转问题研究[J]. 中国农业资源与区划, 2003, (03): 56 - 60.

[9] 蔡继明. 农村建设用地流转模式的比较与选择[J]. 经济学动态, 2009, (09): 64 - 67.

[10] 戴伟娟. 建设城乡统一的建设用地市场的模式比较——基于制度分析的视角[J]. 经济体制改革, 2011, (02): 11 - 15.

[11] 宋迎昌, 王建武等. 建立城乡统一的建设用地市场研究——基于北京若干案例的调查研究[J]. 杭州师范大学学报(社会科学版), 2014, (04): 108 - 112.

[12] 高圣平, 刘守英. 集体建设用地进入市场: 现实与法律困境[J]. 管理世界, 2007, (03): 62 - 72.

[13] 刘俊. 城市扩展加快背景下的征地制度改革[J]. 江西社会科学, 2009, (10): 154 - 159.

[14] 郭爱请, 葛京凤, 梁彦庆. 城乡结合部土地估价探讨[J]. 资源科学, 2004, (01): 9 - 13.

[15] 钱建平, 周勇. 基于 DRS 的城乡结合部土地价格影响因素体系的构建[J]. 地理与地理信息科学, 2004, (11): 57 - 60.

[16] 龙勇, 刘贤凯. 合作中的讨价还价能力. 企业改革与管理, 2004, (02): 18 - 19.

[17] 王培志, 杨依山. 被征农地增值分配的动态合作博弈研究——一个讨价还价理论的视角[J]. 财经研究, 2013, (03): 87 - 98.

[18] 张志强. 农村集体建设用地“入市”研究[D]. 北

京: 中共中央党校, 2010.

[19] 陈美球, 肖鹤亮, 龙颖, 等. 农户耕地流转意愿及驱动力研究进展及展望[J]. 中国农业资源与区划, 2008, (02): 70 - 73.

[20] 熊运莲, 熊中楷, 熊洪川, 金乐茹. 基于效用理论的企业并购价格谈判的讨价还价模型[J]. 统计与决策, 2005, (20): 18 - 20.

[21] 王刊良, 王嵩. 非对称信息下讨价还价的动态博弈: 以三阶段讨价还价为例[J]. 系统工程理论与实践, 2010, (09): 1636 - 1642.

[22] 付凤春, 周宝同, 梁开新. 集体建设用地使用权流转中的博弈分析——基于利益主体的问卷调查[J]. 中国农学通报, 2012, (08): 166 - 172.

[23] 张合林, 郝寿义. 城乡统一土地市场制度创新及政策建议[J]. 中国软科学, 2007, (02): 28 - 40.

[24] 付光辉, 刘友兆, 吴冠岑. 论城乡统筹发展背景下城乡统一土地市场构建[J]. 中国土地科学, 2008, (02): 36 - 41.

[25] 张振勇. 利益博弈、同意一致性与农村宅基地制度演化[J]. 西北农林科技大学学报(社会科学版), 2014, (02): 18 - 24.

[26] 陈燕. 中国城乡建设用地市场一体化研究[D]. 福州: 福建师范大学, 2012.

[27] 谷树忠, 王兴杰, 鲁金萍, 等. 农村土地流转模式及其效应与创新[J]. 中国农业资源与区划, 2009, (01): 1 - 8.

(责任编辑: 杨 磊)

## Research on Land Transactions Price Model of Unified Market of Construction Land between Urban and Countryside

WANG Huan, YANG Xuecheng

(School of Economy and Management, Shandong Agricultural University, Tai'an 271018, China)

**Abstract:** For the rural collection economic organization, the bigger the coefficient of risk aversion is, the weaker the ability of bargaining is, and thus the lower price of the trading land will be, vice versa. The paper concludes that the government should undertake the responsibility of information diffusion, set up a special - purpose governing body of the rural collection economic organization, speed up service system construction of unified market of construction land between urban and countryside to develop positive efforts from the integrity level of the dealers, and improve efficiency and form a fair and rational price in the unified market of construction land between urban and countryside.

**Key Words:** land market; land price; risk aversion; bargaining