

doi:10.3969/j.issn.1674-8131.2011.03.003

我国农村土地流转预期价格影响因素分析^{*}

骆东奇^{a,b}, 任海钰^a

(1. 重庆工商大学 a. 长江上游经济研究中心; b. 经济管理实验教学中心, 重庆 400067)

摘 要:我国现阶段土地流转规模较小, 农村土地定价理论与实践尚不完善; 而农村土地流转价格与流转行为人的意愿密切相关, 因此, 研究流转行为人(农户)的预期土地流转价格, 对完善我国农村土地定价理论和推进土地流转实践具有积极意义。基于重庆市农民土地流转调查, 从流转主体农户的属性出发, 分析影响农村土地流转预期价格的因素, 结果表明农村土地流转预期价格与被调查者据场镇距离、被调查者家庭人均年农作物经济收入正相关, 与被调查者家庭在校学生数负相关; 这些结论可以为我国农村土地流转价格的确定提供一定的理论依据和参考。

关键词:农村土地流转; 预期价格; 农村土地定价理论; 流转主体; 农户属性; 家庭人均经济收入

中图分类号:F321.1 **文献标志码:**A **文章编号:**1674-8131(2011)03-0012-06

Analysis of Influencing Factors of Expected Price in China's Rural Land Transfer

LUO Dong-qi^{a,b}, REN Hai-yu^a

(a. Yangtze Upriver Economic Research Center; b. Economics & Management Experiment Teaching
Center, Chongqing Technology and Business University, Chongqing 400067, China)

Abstract: The scale of land transfer is small at present stage of China, the theory and practice in rural land pricing are not complete, however, rural land transfer price is closely related to the willing of the transfer behaviorists, thus, the research on expected land transfer price of the transfer behaviorists (rural households) is of active significance to completing China's rural land pricing theory and pushing forward land transfer practice. Based on the survey of land transfer of the farmers in Chongqing, this paper analyzes the influencing factors of expected price of rural land transfer from the perspective of the attribute of the main body of land transfer—farmers, and the result shows that the expected price of rural land transfer is positively related to the distance from subjects' residence site to a town and per capita annual agricultural production income of a family of the subjects and is negatively related to the number of schooling students of a subjects' family. These conclusions can provide theoretical basis and reference for the pricing of China's rural land transfer.

Key words: rural land transfer; expected price; rural land pricing theory; the man body of transfer; the attribute of a rural household; per capita economic income of a family

^{*} 收稿日期:2011-03-02; 修回日期:2011-04-22

基金项目:国家社会科学基金项目(07XJY014); 教育部人文社会科学青年项目(06JC630032); 重庆市教委科技项目(KJ080721); 重庆市社科联青年基金项目(2007-JJ26); 重庆科委软科学项目(CSTC, 2008CE0210); 重庆工商大学研究生创新型科研课题(yjscxx2010-10)

作者简介:骆东奇(1972—), 男, 四川大竹人; 教授, 博士, 在重庆工商大学经济管理实验教学中心工作, 主要从事土地资源规划与管理、区域经济等研究; Email: luodong200@yahoo.com.cn。

任海钰(1986—), 男, 甘肃靖远人; 硕士研究生, 在重庆工商大学长江上游经济研究中心学习, 主要从事区域经济发展战略与规划研究; Email: renhaiyu_w@163.com。

一、引言

土地的稀缺性和不可再生性决定了土地的价值,我国人多地少、农业又是相对的弱质产业(葛云伦等,2004)、农民属于相对弱势群体(欧阳爱权,2009),导致农村土地的价值作用没有充分发挥。但随着区域城镇化和工业化发展,农民在城市寻找工作的成本降低,且城市就业收益相对于农业生产高,这一高一低间的差值,刺激农民放弃农业生产,将土地流转出去。农村劳动力大量外出,农村土地向大户、企业等多种主体流转,对于推进传统农业向现代农业转化、加快社会主义新农村建设、统筹城乡等具有重大意义。同时,实现农村土地流转,可以提高农村土地利用效率,提高农民收入,还利于农业生产集约化、产业化发展。

目前对农村土地流转的研究主要集中在土地流转模式、土地流转制约因素、土地流转意愿等方面,对影响土地流转价格因素的研究较少。党的“十七届三中全会”通过的《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中允许农民流转土地承包权,按照依法自愿有偿原则,允许农民以转包、出租、股份合作等形式流转土地承包经营权,发展多种形式的适度规模经营。因而现有的土地流转模式主要有股田制、股份合作制、出租和反租倒包、转包、转让、拍卖、互换、代耕八种形式(杨德才,2005)。各地区土地流转均为上述各模式的应用或综合,基于不同的模式国内学者还进行了优劣比较分析(石霞等,2003;朱新芳,2003)。对土地流转制约因素主要是从我国现有的土地制度和土地流转市场等方面研究(覃美英,2007;钱忠好,2002),认为农村土地产权不明晰及农地使用权流转市场有效需求不足制约了土地流转。农民的土地流转意愿则受经济、社会等多种因素的影响(乐章,2010;骆东奇等,2009;何国俊等,2007)。

科学、合理地评估土地价格,有利于土地资源优化配置,利于土地有偿使用制度改革,亦利于促进农村土地流转。成本法、市场法、收益法等虽对土地价格定价提供了一定的理论基础,如因因素修正法和收益还原法分析了地租量变动、贴现率变动、供求变动、通货膨胀率变动对农村土地流转价格变化的影响(喻瑶等,2009),但大都是以流转对象——农村土地为研究对象,而较少考虑流转主体——农户在农村土地流转过程中的主观判断能

力和自主性。虽然现阶段农村土地流转较多的发生在相关组织之间,但农户仍是流转的行为主体。同时,我国现阶段土地流转市场不完善,土地权属相对模糊,土地流转价格难以定性理论化,这就阻碍了土地流转的规模。本研究通过对重庆市农村土地流转调查,分析农村土地流转主体农户对土地流转的预期价格影响因素及作用规律,可以帮助我们更好地认识影响土地流转价格的农户要素,指导农村土地流转实际定价工作。

二、土地流转预期价格的影响因素

农地价格形成理论可分为农地价格市场形成论、农地价格成本效益论、农地价格价值决定论等(车裕斌,2004)。农地价格的市场形成论又称为均衡价格论,该理论认为农地的价格是市场上的供给与需求所确定的一个均衡点上供求双方共同确认的价格;农地价格成本效益论认为,农地的价格是农地未来收益的资本化或地租的资本化;农地价格的价值决定论的理论来源是马克思的劳动价值论,马克思指出,土地价格是出租土地的资本化的收入,是土地所提供的地租的购买价格,表征为土地资源的价格(周诚,1992),可以表示:

土地资源价格 = 土地绝对价格 + 土地极差价格 + 土地垄断价格

土地绝对价格是评估区内最劣地的价格;极差地租是由土地自然肥力和位置以及对土地的相关投入决定的;土地垄断价格主要在一些特殊用地地区有限范围内存在。

现阶段我国农地使用权流转价格偏低,农地流转价格与价值的偏离使得价格调节功能失灵,使得农地的长期供给和短期需求不足,引致农地使用权流转不畅,资源得不到合理有效配置,也不利于农地流转价格的合理确定。因此以农地价格市场形成论来确定农地使用权流转价格缺乏合理、规范的市场环境,难以体现农地的真正价值。而农地价格的成本效益论以农地的收益能力为价格基础,由于土地生产力、生产成本、利用方式的差异,导致土地纯收益的差异,即使是同块土地亦因作物种类不同等而使生产水平有很大的差异,并且受条件限制,收益计算很难做到精确。

而土地流转预期价格区别于土地价格,强调流转行为——农户在流转价格形成中的预期作用,农户的文化、年龄及家庭结构等均会对这一预期价

格有所影响。借鉴马克思土地价格理论,可将影响土地流转预期价格的因素分为三类:(1)自然环境因素,主要包括气候、水文、土壤品质、土地区位、土地规模、土地基础设施等方面,这些方面影响土地的自然肥力和位置,决定了土地绝对价格及部分极差地租;(2)经济社会因素,主要包括经济发展水平等,反映一定的土地供需状况;(3)流转行为人属性因素,这一因素主要体现农地流转主体——农户自身属性对土地流转预期价格的影响,毕竟土地流转行为发生在农户这一行人身上。

农村土地流转预期价格是自然环境因素、社会经济条件、农户属性等因素不同程度量化的结果。设自然环境因素为 u ,社会经济因素为 w ,农户属性因素为 x ,其中各影响因子为 $u_1、u_2、u_3\cdots,w_1、w_2、w_3\cdots,x_1、x_2、x_3\cdots$,根据各因子影响权重,可建立农村土地预期流转价格函数 $f(u,w,x)$ 。因本文仅针对

流转后用途不变的农用地,不考虑垄断价格,同时仅从农户的相关属性这一因素出发,故剔除自然环境因素和社会经济因素,建立农村土地流转预期价格函数 $f(x)$,分析农户相关属性对农村土地流转预期价格的影响。

三、研究变量与方法

一般的线性回归分析中,因变量常常以连续型变量或分类变量形式存在。本文中土地流转预期价格为被解释变量,是一个多分类有序变量,解释变量依次为 $X_1 \sim X_{11}$ (在构建模型时,将分类变量做虚拟化处理,各变量具体解释见表 1),故而一般的线性回归方法不能用于分析农户主体相关属性对土地流转预期价格的影响。在此选取有序多分类 Logistic 回归模型(张文彤,2004)来分析土地流转预期价格与农户主体相关属性间的相关关系。

表 1 变量选取及解释

变量名	解释	赋值
Y^*	土地流转预期价格(元/每亩)	0 = 200 元以下;1 = 200 ~ 400 元;2 = 400 ~ 600 元; 3 = 600 ~ 800 元;4 = 800 元以上
X_1^*	被调查者性别	1 = 男;0 = 女
X_2	被调查者年龄	—
X_3	被调查者据场镇距离	—
X_4^*	被调查者文化程度	0 = 文盲;1 = 小学;2 = 初中;3 = 高中;4 = 高中及以上
X_5^*	被调查者家庭人均年经济收入	0 = 1 000 元以下;1 = 1 000 ~ 2 000 元;2 = 2 000 ~ 4 000 元; 3 = 4 000 ~ 8 000 元;4 = 8 000 ~ 20 000 元;5 = 20 000 元以上
X_6	被调查者家庭在校学生数	—
X_7	被调查者家庭外出务工人员数	—
X_8	被调查者家庭劳动力人数	—
X_9	被调查者家庭人口数	—
X_{10}^*	被调查者家庭人均年农作物经济收入	0 = 1 000 元以下;1 = 1 000 ~ 2 000 元;2 = 2 000 ~ 3 000 元; 3 = 3 000 ~ 5 000 元;4 = 5 000 元以上
X_{11}^*	被调查者家庭所在区县	0 = 重庆两翼区县;1 = 重庆一圈内区县

注:带*变量为虚拟变量,其它变量均为连续变量

有序多分类 Logistic 回归模型基本原理为:记 $\pi_i = P(Y = i)$ 为每亩土地流转预期价格属于第 i 级($i = 0, 1, 2, 3, 4$)的概率,根据调查实际情况建立模型,其中 α_j ($j = 0, 1, 2, 3$) 是截距项, β ($\beta_1,$

$\beta_2, \cdots, \beta_{11}$) 是回归系数, $X = (X_1, X_2, \cdots, X_{11})$ 为解释变量,且 $X_1、X_{11}$ 为无序分类变量, $X_4、X_5、X_{10}$ 为有序分类变量,其余 $X_2、X_3、X_6、X_7、X_8、X_9$ 为连续变量。被解释变量(因变量)是每亩土地流转预期价格 Y

属于 k 级及 k 级以下的概率与属于 k 级以上概率之比的自然对数。这两个概率之比称为优势比 (Odds Ratio, OR)。若 x_j 的回归系数为 β_j 则 OR 值为 e^{β_j} 。因此,以该变量级别最高的取值作为比较的基准,回归系数 β_j 的含义是:其他条件不变,当 x_j 从最高级别的取值改为另一级别的取值时,优势比 (OR 值)将变为原来取值的 e^{β_j} 倍。

$$\ln \frac{\pi_0}{\pi_1 + \pi_2 + \pi_3 + \pi_4} = \alpha_0 + X\beta$$

$$\ln \frac{\pi_0 + \pi_1}{\pi_2 + \pi_3 + \pi_4} = \alpha_1 + X\beta$$

$$\ln \frac{\pi_0 + \pi_1 + \pi_2}{\pi_3 + \pi_4} = \alpha_2 + X\beta$$

$$\ln \frac{\pi_0 + \pi_1 + \pi_2 + \pi_3}{\pi_4} = \alpha_3 + X\beta$$

通常来看,农户主体的文化程度对其土地流转预期价格可能存在两方面的影响:一方面农户主体文化程度越高,其从事其他行业的机会就越大,从事农业生产的可能性就越小,获取非农收入较多,对土地的依赖性降低,在土地流转时收益期望不大,预期价格可能会偏低;另一方面农户主体文化程度越高,其获取信息的能力就越强,对土地价值的认知能力越大,在土地流转过程中对土地的预期价格就越高。但哪方面因素占主导未有定论。同样,农户居住离场镇距离的远近与其获取信息的能力及从事非农产业的机会有关。一方面,距离场镇近,农民易于获取市场信息,对土地价值的认知可能较大,土地流转时预期价格可能较高;另一方面,据场镇近,农民从事非农产业的机会大,对土地依赖就相对弱,土地流转价格可能较低。一高一低的价格预期,使得被调查者居住离场镇距离对土地流转预期价格的影响也是由正反因素共同作用。而农户的年龄越大,身体健康程度越低,其从事其他行业工作的机会较小,加之年龄越大的农民恋土情节越重,农户流转土地的意愿较弱,若要流转土地,其预期价格将越高。此外,马克思地租理论认为,经济发达区的土地价格较偏远地区土地价格要高。根据上述解释及相关理论,对农户主要属性对土地流转预期价格影响作出下述假设:

假设 1:农户年龄越大,土地流转预期价格越高;

假设 2:农户据场镇距离越近,土地流转预期价格越高;

假设 3:农户文化程度越高,土地流转预期价格越高;

假设 4:农户家庭人均年农作物经济收入越高,土地流转预期价格越高;

假设 5:处于重庆市一小时经济圈区县 of 的农户土地流转预期价格较高。

四、实证分析

本文数据源于 2007 年重庆市农村土地流转调查,调查对象同一村民小组不超过 2 户,同村不超过 4 户,调查有效问卷 482 份,问卷调查的范围涉及重庆市 28 个区县。482 份问卷中,重庆一小时经济圈 23 个区县 290 份,占比为 60.2%;渝东北 155 份,占比为 32.2%;渝东南 37 份,占比为 7.6%。

农村土地流转预期价格设 5 个区间,分别为每亩 200 元以下、200~400 元、400~600 元、600~800 元和 800 元以上。在调查结果中,土地流转预期价格在 200 元以下的占比最高,达 32%,其次是 200~400 元这一价格区间,占比为 21%,其它 400~600 元、600~800 元、800 元以上三个预期价格区间所占比例相差不大,分别为 16%、13% 和 18%。整体来说,重庆市农村土地流转预期价格偏低,农村土地流转市场的不健全及缺乏合理的土地定价依据可能是造成流转价格较低的主要原因。

1. 模型回归分析

本文运用 SPSS16.0 进行数据处理。由模型拟合信息表(略)知,在模型中未引入自变量时 $-2\ln(L)$ 为 1501.081,引入自变量后减少至 1428.104, χ^2 (Chi-Square) = 72.977, $P(\text{Sig.} = 0.000) < 0.05$,表明至少有一个自变量的偏回归系数不为 0,本模型具有显著性意义。同时,由拟合优度检验结果知, Pearson 和 Deviance 值分别为 0.349 和 1, Deviance 值较大主要是由于自变量中年龄、被调查者据场镇距离等连续性变量的存在致使检验值较大,总体来看拟合优度较好。

根据表 2 参数估计及相应的检验结果,在 5% 显著水平下与农村土地流转预期价格 (Y) 显著相关的有被调查者据场镇距离 X_3 、被调查者家庭在校学生数 X_6 、被调查者家庭人均年农作物经济收入 X_{10} 、被调查者家庭所在区县 X_{11} ,而其他变量的影响显著性较弱。

表2 参数估计值

		Estimate	Std. Error	Wald	df	Sig.	95% Confidence Interval	
							Lower Bound	Upper Bound
Threshold	Y: [每亩期望收益 = 0]	-1.070	0.990	1.168	1	0.280	-3.010	0.870
	[每亩期望收益 = 1]	-0.114	0.989	0.013	1	0.908	-2.052	1.824
	[每亩期望收益 = 2]	0.644	0.989	0.424	1	0.515	-1.295	2.582
	[每亩期望收益 = 3]	1.453	0.991	2.148	1	0.143	-0.490	3.395
Location	X ₂ : 年龄	0.010	0.009	1.448	1	0.229	-0.007	0.027
	X ₃ : 被调查者据场镇距离	0.079	0.022	12.605	1	0.000	0.035	0.123
	X ₆ : 家庭在校学生数	-0.343	0.145	5.606	1	0.018	-0.627	-0.059
	X ₇ : 家庭外出务工人员数	-0.039	0.098	0.156	1	0.693	-0.230	0.153
	X ₈ : 家庭劳动力人数	-0.143	0.104	1.900	1	0.168	-0.347	0.060
	X ₉ : 家庭人口	0.054	0.099	0.295	1	0.587	-0.140	0.248
	X ₁ : [性别 = 0]	0.484	0.276	3.062	1	0.080	-0.058	1.026
	[性别 = 1]	0 ^a	0.000	0.000	0	0.000	0.000	0.000
	X ₄ : [文化程度 = 0]	-0.994	0.708	1.971	1	0.160	-2.382	0.394
	[文化程度 = 1]	-0.859	0.507	2.866	1	0.090	-1.853	0.135
	[文化程度 = 2]	-0.567	0.488	1.346	1	0.246	-1.524	0.391
	[文化程度 = 3]	-0.119	0.531	0.050	1	0.823	-1.159	0.921
	[文化程度 = 4]	0 ^a	0.000	0.000	0	0.000	0.000	0.000
	X ₅ : [家庭人均经济收入 = 0]	-0.802	0.568	1.995	1	0.158	-1.916	0.311
	[家庭人均经济收入 = 1]	-0.399	0.555	0.516	1	0.472	-1.486	0.689
	[家庭人均经济收入 = 2]	-0.609	0.542	1.260	1	0.262	-1.671	0.454
	[家庭人均经济收入 = 3]	-0.678	0.541	1.569	1	0.210	-1.739	0.383
	[家庭人均经济收入 = 4]	-0.734	0.579	1.608	1	0.205	-1.869	0.400
	[家庭人均经济收入 = 5]	0 ^a	0.000	0.000	0	0.000	0.000	0.000
	X ₁₀ : [家庭人均农作物经济收入 = 0]	1.215	0.730	2.767	1	0.096	-0.217	2.646
	[家庭人均农作物经济收入 = 1]	0.889	0.746	1.418	1	0.234	-0.574	2.351
	[家庭人均农作物经济收入 = 2]	1.273	0.780	2.659	1	0.103	-0.257	2.802
	[家庭人均农作物经济收入 = 3]	2.344	0.904	6.730	1	0.009	0.573	4.115
	[家庭人均农作物经济收入 = 4]	0 ^a	0.000	0.000	0	0.000	0.000	0.000
	X ₁₁ : [所在区县 = 0]	-1.083	0.188	33.035	1	0.000	-1.452	-0.714
	[所在区县 = 1]	0 ^a	0.000	0.000	0	0.000	0.000	0.000

Link function: Logit.

2. 农户属性对土地流转预期价格影响分析

由上述模型结果可以看出,农户在进行土地流转时,被调查者据场镇距离 X_3 、被调查者家庭在校学生数 X_6 、被调查者家庭人均年农作物经济收入 X_{10} 、被调查者家庭所在区县 X_{11} 四个属性对土地流转预期价格的影响较大,而农户年龄 X_2 、文化程度 X_4 对土地流转预期价格的影响较弱,假设 1、3 也不成立。

(1)被调查者据场镇距离 X_3 的偏回归系数 $\beta_3 > 0$,表明农户家庭距离场镇越远,其预期的土地流转价格越高,这与假设 2 相反。据场镇距离的远近在一定程度上反映了农民对土地依赖性的强弱,据场镇近,其获取信息及就业机会多,对土地的依赖性较弱。故在进行土地流转时,被调查者据场镇距离越远,预期的土地流转价格越高。

(2)被调查者家庭在校学生数 X_6 的偏回归系

数 $\beta_6 < 0$,这表明农户家庭在校学生数越多,其预期的土地流转价格越低。原因在于家庭在校学生数越多,迫于较大的经济压力,在流转过程中为满足家庭生活资金需求,不得不以较低的价格流转土地,这就扭曲了农地的合理价格形成。

(3)被调查者家庭人均年农作物经济收入 X_{10} 的偏回归系数 $\beta_{10} > 0$ ($\beta_{10} = 1.215/0.889/1.273/2.344$,分别对应于 $X_{10} = 0/1/2/3$, $X_{10} = 4$ 的系数已被模型设定为0), $OR_{10} = e^{\beta_{10}} > 1$ 。这说明,随着被调查者家庭人均年农作物经济收入的降低,土地流转预期价格属于较低级别的概率将增大。也就是说,土地流转预期价格与被调查者家庭人均年农作物经济收入正相关,被调查者家庭人均年农作物经济收入越高,在土地流转过程中其预期的流转价格越高,假设4成立。这也与经验相符,农户从土地上获取农业收入较高时,在转让土地的过程中其必然要求较高的流转价格。

(4)家庭所在区县 X_{11} 的偏回归系数 $\beta_{11} < 0$ ($\beta_{11} = -1.083$,对应于 $X_{11} = 0, X_{11} = 1$ 的系数已被模型设定为0), $OR_{11} = e^{\beta_{11}} < 1$ 。这说明,与被调查者处于重庆市一小时经济圈内相比,重庆市两翼区县农民在进行土地流转时,土地流转预期价格处于较低级别的概率将减小,就是说,重庆市两翼区县农民在进行土地流转是预期的流转价格高于一小时经济圈内的农民,这与假设5相反,同时也不符合马克思的地租理论。出现这一结论的原因主要在于调查对象的选取上,如重庆市一小时经济圈内区县的被调查对象可能处于经济不发达地区,而两翼区县的被调查对象可能处于发展核心区的边缘地带,这样就造成了土地流转预期价格与理论的不符。不可否认的是,区位因素对农村土地流转预期价格的影响是客观存在的。

(5)其他变量与土地流转预期价格间的关系:虽然其它变量 $P > 0.05$,在统计学意义上不显著(这可能在由模型运用及变量设定引起),但其偏回归系数在一定程度上也说明了相关变量对土地流转预期价格的影响。比如:男性在土地流转时其预期价格高于女性(OR 值为 $e^{0.551} = 1.73$);文化程度与家庭人均年经济收入越低,预期的土地流转预期价格越高(偏回归系数均小于0);年龄越大、家庭人口越多,其预期的土地流转价格越高(偏回归系数均大于0);而家庭外出务工人员越多、家庭劳动力人数越多,其预期的土地流转价格越低(偏回归系数

均小于0)。

五、结语

我国现阶段土地流转规模较小,主要是受限于土地流转市场,土地流转价格难以公平合理化。但土地流转更多的涉及流转行为人的意愿,故如何满足流转行为人的预期土地流转价格,对在农村土地定价理论尚不完善情形下推进我国农地流转进程意义重大。本文针对这一问题,对流转行为人的农户相关属性进行分析,结果表明土地流转预期价格同农户据场镇距离、家庭人均年农作物经济收入正相关,与农户家庭在校学生数负相关。同时,位于重庆一小时经济圈内区县的土地流转预期价格低于两翼区县的价格,这一结论与事实和理论相反,但证实了土地流转预期价格受农户所在区位及其他等因素影响。

同时,在进一步的研究中须注意到以下几方面:(1)农村土地流转价格影响因素复杂。土地价格受多方面因素影响,涉及经济、社会、理念等各方面,这就要求我们从方方面面去考虑。而作为农地流转主体的农户的相关属性也一定程度上影响农村土地流转价格,因此在制定土地流转价格时须将这一因素考虑在内。(2)应充分认识到农村土地流转价格制定工作的复杂性。农村土地流转价格与多种因素相关,是一个较为复杂的系统,在确定农村土地流转价格时既要考虑到市场因素,还需要类似城市土地基准地价等的定价依据;同时,不同的社会发展阶段、不同的流转主体、不同的流转客体对土地流转价格的认知也不同。因此应认识到土地流转价格确定的长期性、动态性、复杂性。(3)要加快农村土地流转价格研究,为农村土地流转提供依据和参考。我国农村土地流转服务体系日趋完善,但价格制定相对滞后于流转服务体系,制约了农村土地的流转速度及规模。因而需要加大土地流转价格研究力度,寻求土地流转价格确定的一套系统的理论与方法,从而服务农村土地流转市场,推进农业发展。(4)应努力缩小农村土地流转价格预期与现实的差异,这样不仅有利于维护农村经济发展和社会稳定,同时在保障农民土地合法权益的前提下,可以提高农民保护自身土地的积极性,保证土地数量、质量安全,维系国家经济健康发展。