

契约形式、契约条款与农地流转租金

——来自地块数据的经验证据

黄庆华, 卢秀玲

(西南大学 经济管理学院, 重庆 400715)

摘要:在农地流转交易中,从口头约定到书面合同的契约形式正式化会推动契约条款的合理化,从而通过提升定价的市场化程度和市场定价效率改善农地流转租金价格形成机制,使租金更能反映土地经营权的真实价值。采用2022—2025年共七个调查轮次的地块层面土地流转面板数据,分析发现:相比口头约定,签订书面合同产生了显著的租金提升效应;签订书面合同有助于延长流转期限并降低超长期流转的概率,推动租金支付方式由一次性结清向按年结算转变,提高租金随市场调整的概率,表明契约形式正式化能够通过契约条款合理化促进租金形成的公允化,其租金提升效应是农地流转租金价格趋向土地经营权真实价值的反映;签订书面合同对农地流转租金的影响存在经营主体和流转面积的异质性,即当转入方为新型经营主体和流转地块面积较大时,签订书面合同的租金提升效应更强。因此,应推动农地流转契约正规化,完善农地流转合同模板,规范租金支付方式,建立合理的租金动态调整机制。

关键词:契约形式;书面合同;契约条款;农地流转租金;流转期限;租金支付方式;租金调整规则

中图分类号:F321.1;F301.4 **文献标志码:**A **文章编号:**1674-8131(2026)04-0169-16

引用格式:黄庆华, 卢秀玲. 契约形式、契约条款与农地流转租金——来自地块数据的经验证据[J]. 西部论坛, 2026, 36(4): 169-184.

Huang Qinghua, Lu Xiuling. Contract form, contract terms, and farmland transfer rent: evidence from plot-level data[J]. West Forum, 2026, 36(4): 169-184.

* 收稿日期:2026-07-14;修回日期:2026-08-13

基金项目:2025年国家自然科学基金面上项目(72573132);西南大学中央高校交叉学科前沿探索创新团队专项(SWU2609101,SWU2609108)

作者简介:黄庆华(1971),男,重庆大足人;教授、博士生导师,主要从事产业升级与新质生产力发展研究;E-mail:hqh@swu.edu.cn。卢秀玲(2000),女,云南曲靖人;硕士研究生,主要从事产业集群与产业布局研究。

一、引言

农地优化配置是提高农业全要素生产率的重要途径,农地流转则是推进农业适度规模经营、优化农地配置效率的重要制度安排(马婕等,2023)^[1]。近年来,国家对农地流转规范化的要求不断加强。2021年农业农村部发布《农村土地经营权流转管理办法》,强调加强流转审查与风险防范;2025年和2026年中央一号文件进一步提出规范承包地经营权流转,并加强风险监测预警。可见,农地流转的规范化已成为当前政策的着力点。农地流转作为一种农村要素市场的产权交易,其契约形式是交易规范化程度最直观的体现。当前,我国的农地流转实践仍然较多地嵌入亲缘、地缘和熟人关系网络(仇童伟等,2019;朱莉芬等,2022)^[2-3],交易双方往往依靠关系信任完成信息识别、协商定价和履约监督,口头约定、短期流转等非正式交易现象较为普遍。基于此,从口头约定到书面合同的契约形式正式化成为推动农地流转规范化的重要切入点和有效路径。农地流转的根本目的是提高土地资源的配置效率,而价格则是市场配置资源的关键因素。农地流转租金作为土地经营权交易的价格表现,既关系转出方能否获得合理的土地财产性收益,也影响转入方的经营成本、要素投入和长期生产决策,其能否充分反映地块质量、农业经营收益、市场供求状况以及经营权保障程度等决定了农地流转的资源配置效率。因此,深入研究签订书面合同能否以及如何促进农地流转租金合理化具有重要的理论价值和实践意义。

由于口头约定在农地流转实践中广泛存在,其与农地流转租金的关系受到部分学者关注。农地租赁合约可分为“关系型合约”和“要素型合约”(罗必良等,2015)^[4],农户会根据承租对象采取差异化租金收取方式,熟人交易的定价逻辑往往不同于市场化交易,形成了一种嵌入社会关系网络的价格形成机制(唐旺等,2025;许庆等,2024)^[5-6]。口头约定实质上是“关系型合约”的表现,其基于社会关系、互惠义务和非正式规则形成“人情租”(陈奕山等,2017)^[7],虽然能够节约信息搜寻、谈判和监督成本,但也可能使租金偏离土地的实际经营价值。王亚辉等(2019)^[8]基于重庆市永川区、忠县和酉阳县的地块调查发现,零租金转出地块占比高达78.62%,其中75.47%是转给亲友;陈甲等(2022)^[9]的研究也证实关系越紧密,租金越可能低于市价。当然,农地流转中的“人情租”并不能被简单地理解为租金普遍过低。农地流转租金受土地质量、区位条件、农业收益和市场供求等因素共同影响,不同地区和地块之间存在较大差异是正常现象。真正值得关注的问题是,在熟人交易、口头约定等非规范化的土地流转中,租金可能因人情互惠、关系维护和权责边界模糊而低于具有相似生产条件地块的市场化交易价格,形成关系型低租金或非市场化折价(李星光等,2021)^[10],导致租金不能充分反映农地经营权价值(Chen et al., 2022)^[11]。这种“关系型合约”不仅会降低转出方的财产性收益,还使农地难以流向能力更强、效率更高的经营主体,从而不利于农地的价格发现和稳定经营。

正式契约(书面合同)为解决上述问题提供了治理机制。农地流转并非一次性完成的商品交换,而是包含经营权让渡、租金持续支付和未来条件调整的长期交易(徐亚东等,2023;许庆等,2024)^{[12][6]}。相较于口头约定,书面合同能够将原本依靠熟人信任维持的非正式约束转化为可以识别、执行和追责的正式规定(陈甲等,2022)^[9]。一方面,书面合同能够降低信息不对称和履约不确定性,增强转出方的权利保障及议价基础,减少社会关系造成的非市场化价格让步(陈甲等,2021)^[13];另一方面,书面合同能够降低土地被提前收回、合同条件被随意变更和专用性投入难以收回等风险,提高转入方对经营权价值的认可和支付意愿(Gao et al., 2012)^[14]。由此,签订书面合同产生的租金提升效应,总体上具有改善土地价格形成机制的积极意义,其增强权利保障、降低履约风险、减少非市场化折价所形成的制度性溢价,有助于农地流转租金更加充分地反映农地经营权实际价值(陈甲等,2021)^[13]。但这并不意味着农地流

转租金越高越好,租金超过土地生产能力和农业经营收益,同样会降低资源配置效率并增加履约风险。正式契约的作用在于推动租金“合理化”,而非推动租金无约束上涨(安海燕等,2015)^[15]。

从口头约定到书面合同只是契约形式的变化,真正起作用的是契约内容(尤其是交易条款)变化带来的交易条件转变。已有文献分别探讨了流转期限、租金支付方式、租金调整规则等交易条件对农地流转租金产生的影响。首先,流转期限会改变交易双方对经营稳定性和未来机会成本的权衡。较长的流转期限能够稳定经营预期、降低频繁谈判和提前解约等风险,但过长的锁定期也可能限制转出方根据土地市场变化重新定价的能力。因此,流转期限对租金的影响并非简单的线性关系,而是取决于土地经营权保障与价格调整弹性之间的平衡(邹宝玲等,2016)^[16-17]。其次,租金支付方式会影响资金时间价值、支付风险和交易双方的流动性约束。一次性结清能够降低后续催收和违约风险,但会增加转入方的当期资金压力;按年结算则与农业生产和土地收益实现周期较为一致,有助于分散资金压力,但也可能增加后续履约的不确定性(Fukunaga et al., 2009)^[18]。最后,租金调整规则决定了市场风险在交易双方之间的分配方式。固定租金可以降低交易过程中的协商成本,但难以及时反映土地市场和土地经营权收益的变化;随市场调整或定期协商能够增强租金对市场变化的适应性,却可能增加重新谈判成本(Allen et al., 1992)^[19]。然而,鲜有文献将流转期限安排、租金支付方式和租金调整规则纳入统一的分析框架,考察三者如何共同影响农地流转租金形成,更缺乏关于契约形式通过影响契约条款作用于租金形成的机制探究。

总体来看,现有研究从土地禀赋(柳建玲等,2025)^[20]、交易对象(仇童伟等,2019)^[2]和社会关系(娄磊等,2024)^[21]等方面解释了农地流转租金差异,也从交易费用(洪名勇等,2016)^[22]、家庭禀赋(韩晓宇等,2013)^[23]等角度考察了契约形式的选择。前者关注租金差异来源,后者关注契约形式选择的影响因素,但两类文献尚未在“契约形式如何影响农地流转租金”这一问题上实现衔接。基于此,本文利用2022—2025年七个调查轮次的全国地块级农地流转调查数据,考察从口头约定到书面合同的契约形式正式化对农地流转租金的影响,并进一步分析契约形式正式化通过促使契约条款(包括流转期限、租金支付方式、租金调整规则)合理化完善农地流转租金价格形成机制,进而使农地流转租金更能反映土地经营权真实价值的作用路径。本文的边际贡献主要体现在两个方面:第一,利用地块级交易数据,将租金、契约形式和具体交易条件对应到单个流转地块,能够更加细致地刻画和识别契约形式与租金之间的关系;第二,将契约形式与具体契约条款纳入统一分析框架,考察“契约形式正式化—契约条款合理化—租金形成公允化”的作用逻辑,深化了对农地流转契约治理与价格形成机制的认识,并为相关研究提供了理论借鉴和方法参考。

二、理论分析与研究假说

1. 签订书面合同对农地流转租金的影响

由于农村土地所有权、承包权和经营权相分离,农地流转的实质是农地经营权在不同主体之间的再配置(周波等,2023)^[24]。在市场经济条件下,农地流转租金的形成实质上是市场对农地经营权的价格发现,其越能反映农地经营权的真实价值,越能优化土地资源配置,越具有合理性。基于此,本文将农地流转契约形式分为非正式的口头约定和正式的书面合同两类,进而探究相比口头约定,签订书面合同能否带来农地流转租金的合理化(即更能反映农地经营权的真实价值)。

农地流转租金的价格形成机制具有复杂性,其改善主要体现在定价的市场化程度和市场的定价效

率两个方面。从定价的市场化程度来看,非正式契约(口头约定)往往是关系型交易的表现形式,而关系型交易的租金通常处于非市场化折价状态。从市场的定价效率来看,产权和交易成本是决定市场效率的两大关键因素。一方面,农地流转过程中最重要、最关键的问题在于土地经营权在一定期限内能否被稳定、排他、有效地使用(韩学平,2016)^[25];另一方面,根据交易成本理论,市场交易的交易双方在信息搜寻、谈判议价、签订协议、监督履约和处理纠纷等过程中都会产生交易成本(沈满洪等,2013)^[26],而农地流转交易具有地块差异大、交易频率低、信息不对称和履约周期长等特点,容易产生较高的交易成本。若农地流转交易仅通过口头约定达成,对土地经营权的界定往往较为模糊,且对相关交易条件缺乏明确的记录,转入方可能担心土地被提前收回、租金随意变动或经营权利难以保障,转出方则可能担心租金拖欠、地块用途改变和权益受损。这些不确定性不仅会削弱交易双方的信任基础,也会因产权不够明晰和交易成本过高使市场定价效率低下。因此,口头约定下的农地流转租金价格形成机制存在市场化程度和市场定价效率不高的弊端,导致农地流转租金难以反映土地经营权的真实价值。

而契约形式的正式化(签订书面合同)则会改善租金的价格形成机制,促使农地流转租金向更能反映农地经营权真实价值的方向调整。市场经济是契约经济,相比非正式契约,正式契约能够为市场交易提供更好的制度保障。一方面,签订正式的书面合同能够使农地流转交易摆脱熟人关系的束缚,依据市场规则开展交易,并扩大交易范围,进而显著提升租金定价的市场化程度。另一方面,签订书面合同,以书面方式明确土地位置、面积、流转期限、用途限制以及违约责任等,不仅增强土地经营权的稳定性与排他性(程令国等,2016)^[27],也使土地经营权边界更加明晰;同时,签订书面合同还能够降低交易双方的信息不对称和履约不确定性(关晨等,2025)^[28],显著减少市场定价的交易成本。因此,签订书面合同能够有效克服口头约定下农地流转租金价格形成机制的弊端,通过提升定价的市场化程度和市场定价效率推动农地流转租金趋向合理化。

基于以上分析,本文提出假说 H1:相比口头约定,签订书面合同能够改善农地流转租金价格形成机制,使租金更能反映土地经营权的真实价值。

2. 签订书面合同影响农地流转租金的机制

(1) 流转期限合理化机制。资产专用性理论认为,当交易涉及较强的专用性投入时,交易双方更需要通过稳定契约来防止机会主义行为(罗必良等,2022)^[29]。农业生产经营具有明显的资产专用性特征。在土地流转后,转入方通常需要进行土地平整、土壤改良、水利设施维护、机械适配、作物结构调整等投入,这些投入一旦发生,难以转移到其他地块,投入的沉没成本巨大。如果契约不稳定或流转期限过短,转入方会担心投入尚未得到相应回报土地就被收回,不愿进行具有长期效应的专用性投入,进而导致流转的农地不能得到充分利用,其租金也就不能反映农地经营权在充分利用状态下的长期价值。相比口头约定,书面合同具有更高的稳定性,并往往会约定更长的流转期限,可以显著提高转入方的经营稳定预期和长期投资(尤其是专用性投资)意愿。而经营稳定和专用性投资增加能够提高转入方经营土地的效率和收益,并使其可以接受相对较高的租金水平(罗明忠等,2018;许庆等,2024)^{[30][6]}。因此,签订书面合同有助于农地流转期限的合理化,从而增强转入方的经营稳定性预期和专用性投资意愿,并在市场机制作用下形成农地流转租金溢价,使租金价格更接近农地经营权充分利用的长期价值。

基于以上分析,本文提出假说 H2:相比口头约定,签订书面合同通过流转期限合理化增强转入方的经营稳定预期和专用性投资意愿,进而促使农地流转租金更能反映土地经营权的长期价值。

(2) 租金支付方式合理化机制。租金支付方式直接关系交易双方的现金流安排和履约风险,如果租

金支付方式不合理,容易产生拖欠、争议和违约问题(马亚飞等,2025)^[31]。在农地流转交易中,租金一次性结清虽然可以减少后续支付风险,但也会加剧转入方的资金压力和经营风险,使其因流动性约束压低租金水平;而非按年结算等其他支付方式则缺乏明确的支付节点和追索依据,使履约不确定性显著上升。相比之下,按年支付既能缓解转入方的短期资金压力,也可保障转出方的稳定收益,并保留了在转入方违约时及时终止合同的纠错弹性。因此,采用按年支付的租金支付方式不仅降低了交易摩擦和履约风险,也与农业生产的周期性相适应,并能够较好地保障交易双方的权益,促使转入方和转出方都愿意以相对合理的租金维持交易的稳定性。相比口头约定,签订书面合同通过明确支付时间、支付频率和支付责任等显著提升了租金支付方式的规范性,并更多地采用按年支付的方式,从而使租金趋于合理化。

基于以上分析,本文提出假说 H3:相比口头约定,签订书面合同通过租金支付方式合理化降低履约风险和现金流摩擦,进而促使农地流转租金更能反映土地经营权的市场价值。

(3) 租金调整规则合理化机制。由于未来状态难以完全预见,交易双方不可能在契约中事先规定所有可能情形(杨瑞龙等,2006)^[32]。农地流通常具有一定期限,在流转期内,农产品价格、土地供求关系、农业补贴政策、经营收益和外部市场环境都可能发生变化(王倩等,2020;公茂刚等,2023)^[33-34]。如果农地流转契约仅约定固定租金而缺乏调整机制,当市场条件变化时,交易双方容易产生价格争议,甚至诱发违约或重新谈判。口头约定往往采用固定租金的方式,即使约定可以调整租金,但何时调整、怎样调整等具有很大的不确定性。在此情境下,转出方为弥补未来可能的价格损失而倾向于在签约时设定一个偏高的初始租金,转入方则会因担心未来租金不能随市场调整而倾向于压低租金报价,双方博弈的结果往往是租金偏离市场价格,不能真实反映土地流转市场的供求关系。签订书面合同可以通过明确约定“随市场调整”“每年协商”或其他灵活的租金调整规则,使整个流转期的租金水平能够随市场变化进行调整。此时,转出方和转入方均倾向于基于当时的市场供求关系确定租金价格,使初始租金更贴近土地流转市场的真实均衡价格。

基于以上分析,本文提出假说 H4:相比口头约定,签订书面合同通过租金调整规则合理化强化市场机制作用,进而促使农地流转租金更能反映市场供求关系。

三、实证研究设计

1. 模型设定

为检验签订书面合同能否影响农地流转租金,本文构建基准回归模型如式(1)所示;为进一步识别书面合同影响农地流转租金的作用机制,借鉴 Chen 等(2020)^[35]、江艇(2022)^[36]的研究,构建机制检验模型如式(2)所示:

$$\ln Rent_{ict} = \alpha_0 + \alpha_1 Contract_{ict} + \gamma X_{ict} + \mu_c + \lambda_t + \varepsilon_{ict} \quad (1)$$

$$Mec_{ict} = \beta_0 + \beta_1 Contract_{ict} + \gamma X_{ict} + \mu_c + \lambda_t + \varepsilon_{ict} \quad (2)$$

其中,下标 i 、 c 、 t 分别代表地块、县域、调查轮次,被解释变量($\ln Rent_{ict}$)“流转租金”为 c 县 i 地块在 t 调查轮次租金的自然对数值,核心解释变量($Contract_{ict}$)“签订书面合同”为 c 县 i 地块在 t 调查轮次流转交易是否签订书面合同的虚拟变量(签订书面合同取值为 1,否则取值为 0), X_{ict} 表示控制变量集, μ_c 表示县域固定效应, λ_t 表示调查轮次固定效应, ε_{ict} 为残差, Mec_{ict} 代表机制变量。

(1)被解释变量。本文的被解释变量“流转租金”为地块单位面积的流转租金,根据调查年度和上一年的农地流转租金计算(单位为元/公顷/年),考虑到农地流转租金分布存在右偏和极端值问题,对其取自然对数。

(2)核心解释变量。根据原始数据集中的“是否签订书面合同”字段,构造虚拟变量“签订书面合同”:若地块流转交易签订了书面合同赋值为1,若未签订书面合同则赋值为0。该变量用于刻画农地流转交易的契约正式化程度。

(3)控制变量。为尽可能缓解遗漏变量偏误,本文从地块特征、经营主体特征、交易方式特征等方面选取以下控制变量。第一,地块特征变量。不同类型的土地在灌溉条件、作物适宜性和收益能力上存在差异,会直接影响租金水平;较大面积的地块更有利于规模经营,可能提高转入方支付意愿;地块所在的地理位置、地形、土壤肥力以及市场通达性等自然禀赋和区位条件均可能通过影响农业生产成本与收益预期,进而作用于租金定价。因此,本文选取土地类型(包括水田、水浇地、旱地3类)、流转面积、地块所处经度和纬度、地块的海拔和坡度、土壤有机碳密度、地块到县域和市域中心的距离等作为地块特征控制变量。第二,经营主体(转入方)特征变量。新型经营主体通常规模经营能力更强、农业经营更稳定,其租金支付意愿和签约倾向异于普通农户;本村经营主体与转出方之间通常具有更强的熟人关系和信息优势,与非本村经营主体面临不同的租金议价条件。因此,本文选取是否属于新型经营主体和是否属于本村经营主体的虚拟变量作为经营主体特征控制变量。第三,交易方式特征变量。交易方式能够反映农地流转市场的组织化程度和交易匹配方式。村委会集中流转能够提高交易组织化程度和转出方议价能力,中介机构参与能够改善价格发现机制和提高签约概率,二次转租在受到原合同约束的同时反映了更复杂的经营权配置关系。因此,本文选取是否由村委会集中流转、是否有中介机构参与、是否发生二次转租的虚拟量作为交易方式特征控制变量。

(4)机制变量。其一,流转期限。包括2个变量:一是“流转期限”,即农地流转合同约定的流转期限(单位为年);二是“超长期流转”,若流转期限大于等于10年赋值为1,否则为0。其二,租金支付方式,包括“按年结算”“一次性结清”“其他支付方式”3个虚拟变量(是则赋值为1,否则赋值为0)。其中,其他支付方式包括除按年结算和一次性结清之外的半年结算、多年结算或其他不规则支付方式。其三,租金调整规则。包括“租金固定不变”“租金灵活调整”“租金随市场调整”“租金每年协商”4个虚拟变量。首先,将租金调整方式划分为固定不变和灵活调整两类,再将灵活调整进一步细分为随市场调整和每年协商调整两类,随市场调整是指随市场条件变化调整租金,每年协商调整是指交易双方逐年协商确定租金。

2. 样本选择与数据处理

本文分析样本来自中国农地流转租金时空数据集(Spatiotemporal Dataset of Farmland Rent)。该数据集由中国农业大学土地政策与法律研究中心(Center for Land Policy and Law)在其开展的全国农地流转租金调查项目(Farmland Rent Survey Project)框架下开发并发布,属于全国范围内的地块级、多轮次农地经营权流转租金调查数据,覆盖27个省份和9个主要农业生态区;其基本观测单元为农地流转交易地块,调查方式为受过培训的大学生调查员在寒暑假期间在其家乡开展实地问卷调查。在数据质量方面,该数据集经过问卷内控制、采后检查、跨轮次变量统一、空间筛查、数据清洗和空间有效性检验等多阶段处理,具有较高的可信度。本文采用该数据集公开发布的1.0.0版,其数据覆盖2022年夏季至2025年夏季共七个调查轮次,主要变量的描述性统计结果见表1。

表 1 主要变量描述性统计结果

变量类型	变量	观测值	均值	标准差	最小值	最大值
被解释变量	流转租金	7 218	8. 755	0. 574	5. 704	10. 714
核心解释变量	签订书面合同	7 237	0. 350	0. 477	0	1
地块特征控制变量	水田	7 237	0. 107	0. 309	0	1
	水浇地	7 237	0. 362	0. 481	0	1
	旱地	7 237	0. 530	0. 499	0	1
	流转面积	7 237	2. 155	1. 357	0. 693	9. 433
	经度	7 237	110. 613	5. 961	108. 334	133. 259
	纬度	7 237	31. 026	5. 339	28. 805	48. 949
	海拔	7 237	0	1	-1. 121	4. 864
	坡度	7 237	1. 126	0. 865	0	3. 176
	土壤有机碳密度	7 237	8. 249	0. 677	0	9. 175
	到县域中心距离	7 237	2. 211	0. 822	0. 004	4. 56
	到市域中心距离	7 237	3. 598	0. 74	0. 723	5. 435
经营主体特征控制变量	新型经营主体	7 237	0. 162	0. 369	0	1
	本村经营主体	7 237	0. 844	0. 363	0	1
交易方式特征控制变量	村委会集中流转	7 237	0. 244	0. 429	0	1
	中介机构参与	7 237	0. 035	0. 184	0	1
	二次转租	7 237	0. 004	0. 062	0	1
机制变量	流转期限	5 538	5. 842	5. 356	1	50
	超长期流转	5 538	0. 221	0. 415	0	1
	按年结算	7 218	0. 774	0. 418	0	1
	一次性结清	7 218	0. 212	0. 409	0	1
	其他支付方式	7 218	0. 014	0. 116	0	1
	租金固定不变	7 237	0. 751	0. 432	0	1
	租金灵活调整	7 182	0. 243	0. 429	0	1
	租金随市场调整	7 237	0. 08	0. 272	0	1
	租金每年协商	7 237	0. 112	0. 315	0	1

注:流转面积单位为亩,并取自然对数;经度和纬度采用十进制度;海拔单位为米,并进行标准化处理;坡度单位为度,并进行对数化处理;土壤有机碳密度单位为 kg C/m²,为 1 km 分辨率栅格数据,基于全国土壤剖面实测,采用分气候区随机森林模型预测得到;到县域和市域中心的距离单位为公里,并进行对数化处理;流转期限单位为年;其余变量均为虚拟变量,满足相应条件赋值为 1,否则为 0。

进一步对签订书面合同样本与未签订书面合同样本进行比较分析,如图 1 所示:第一,签订书面合同地块的每公顷农地流转租金为 8 833. 4 元,明显高于未签订书面合同地块的 6 586. 8 元,表明正式契约

形式与更高的租金具有一定相关性;第二,签订书面合同样本的租金分布更平缓,较少出现过高或过低的极端情况,初步表明签订书面合同有助于促使租金合理化;第三,无论水田、水浇地还是旱地,签订书面合同地块的租金均高于未签书面合同地块(其中水浇地的组内差异最为明显),表明签订书面合同的租金溢价具有普遍性;第四,签订书面合同地块的平均流转期限为 6.30 年,长于未签订书面合同地块的 5.46 年,表明签订书面合同与更长的流转期限具有一定相关性,为从经营稳定性角度理解租金形成机制提供了经验线索。图 1 所展示的典型事实说明,农地流转租金可能受到契约形式的影响。

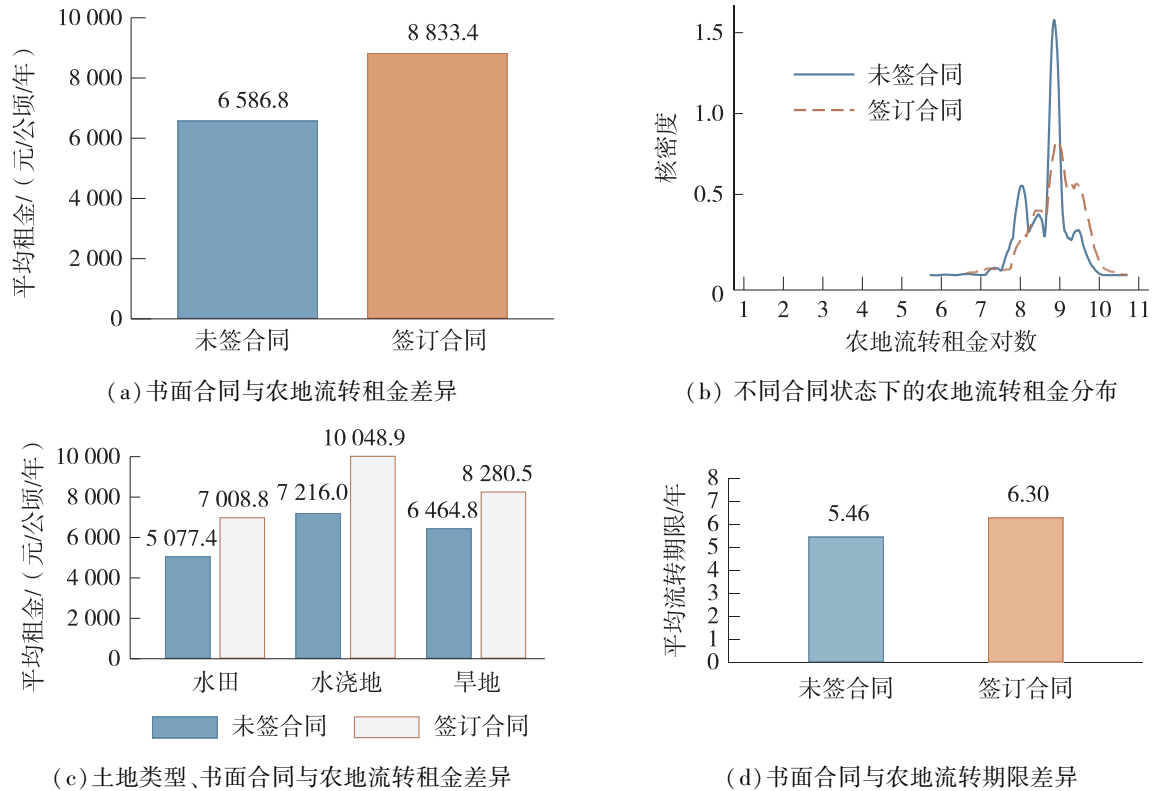


图 1 契约形式与农地流转租金的典型事实

四、实证结果分析

1. 基准回归

表 2 为基准回归结果。无论是否加入控制变量,“签订书面合同”的回归系数均在 1% 的水平上显著为正,表明签订书面合同的农地流转租金显著高于口头约定的农地流转租金。农地流转租金由多重因素共同作用,零租金或租金过低往往意味着土地经营权价值未被充分体现。正式契约(书面合同)通过明确权利义务、强化履约保障,减少了非正式契约(口头约定)因人情互惠、关系维护和信息不对称等导致的农地价格低估甚至零租金。因此,契约形式正式化的租金提升效应的本质在于其改善了租金的价格形成机制,使租金从非市场化折价状态向更能反映土地经营权实际市场价值的方向调整。这与王术坤等(2024)^[37]的研究结论一致,即书面契约显著减少了零租金或低租金现象,使农地流转价格更能反映土地经营权的真实价值。由此,本文提出的假说 H1 得到验证。

表 2 基准回归结果

变量	流转租金	流转租金
签订书面合同	0.142 *** (0.011)	0.072 *** (0.019)
水田		-0.022 (0.040)
水浇地		-0.026 (0.032)
流转面积		0.076 ** (0.035)
经度		0.005 (0.077)
纬度		0.100 (0.091)
经度平方		0.016 * (0.008)
纬度平方		0.026 ** (0.012)
经纬度交互项		-0.036 * (0.021)
海拔		0.039 (0.035)
坡度		-0.020 (0.013)
土壤有机碳密度		-0.001 (0.012)
到县域中心距离		0.013 (0.010)
到市域中心距离		-0.012 (0.028)
新型经营主体		-0.040 (0.045)
本村经营主体		0.007 (0.020)
村委会集中流转		0.032 (0.032)
中介机构参与		0.072 * (0.042)
二次转租		-0.036 (0.120)
常数项	8.701 *** (0.005)	5.557 *** (0.295)
县域和调查轮次固定效应	控制	控制
观测值	7 087	7 087
调整 R^2	0.771	0.785

注: *、**、***分别表示 10%、5%、1% 的显著性水平,括号内为聚类到县级层面的稳健标准误,下表同。

2. 稳健性检验

(1) 增加交互固定效应。传统个体与时间固定效应仅能控制不随时间变化的个体特征与全局时间冲击,无法捕捉随组别及随时间变化的不可观测混杂因素。为缓解遗漏变量导致的内生性问题,本文在基准双向固定效应的基础上,加入“县域×调查轮次”和“县域×调查轮次×土地类型”交互固定效应,检验结果见表 3 的 Panel A,“签订书面合同”的回归系数依然显著为正。

(2) 逆概率加权回归(Inverse Probability Weighting Regression)。农地流转的契约形式可能受农户特征、地块特征等因素的影响,从而导致样本产生选择性偏差。为缓解这一问题,本文进行逆概率加权回归。首先以是否签订书面合同为被解释变量,以控制变量为协变量进行 Logit 回归,估计每个地块签订书面合同的倾向得分(即概率),然后以倾向得分的倒数构造权重,对样本进行加权,从而使签订书面合同组与未签订书面合同组在可观测特征上达到均衡,近似模拟随机化试验条件。逆概率加权回归结果

见表3的Panel B,“签订书面合同”的回归系数在1%的水平上显著为正,表明在缓解样本选择性偏差后,基准回归结论依然成立。

表3 稳健性检验结果1

变量	Panel A:增加交互固定效应		Panel B:逆概率加权回归	
	流转租金	流转租金	流转租金	流转租金
签订书面合同	0.093*** (0.019)	0.108*** (0.023)	0.082*** (0.021)	0.106*** (0.028)
县域和调查轮次固定效应	控制	控制	控制	未控制
县域×调查轮次固定效应	控制	控制	未控制	控制
县域×调查轮次×土地类型固定效应	未控制	控制	未控制	未控制
观测值	7 021	6 921	7 087	7 021
调整 R^2	0.822	0.832	0.825	0.855

注:模型均控制了控制变量(加入三维固定效应的模型未控制土地类型),控制变量和常数项估计结果略,下表同。

(3)工具变量法。为进一步缓解基准模型可能存在的遗漏变量、反向因果等内生性问题,采用工具变量法进行内生性处理。选择以“同县其他地块的书面合同签订率”作为“签订书面合同”的工具变量。一方面,县域内部在制度环境、政策执行、村庄治理方式以及契约观念上往往具有较强的一致性,其他地块的书面合同签订情况会对本地块的契约形式选择产生影响,该变量满足工具变量的相关性要求;另一方面,其他地块的合同签订率并不会直接影响本地块的流转租金,该变量也满足工具变量的外生性要求。两阶段最小二乘法的估计结果见表4的Panel A。Kleibergen-Paap rk Wald F统计量和Kleibergen-Paap rk LM统计量拒绝模型识别不足和弱工具变量原假设,第一阶段的回归结果显示工具变量与“签订书面合同”显著正相关,表明工具变量选取有效;第二阶段的回归结果显示,工具变量拟合的“签订书面合同”回归系数显著为正,表明在控制模型潜在内生性后,签订书面合同具有租金提升效应的结论依然成立。

表4 稳健性检验结果2

变量	Panel A:工具变量法		Panel B:替换被解释变量		
	签订书面合同	流转租金	流转租金1	流转租金2	流转租金3
工具变量	0.466*** (0.064)				
签订书面合同		0.220* (0.130)			
签订书面合同			0.109*** (0.028)	596.077*** (142.107)	0.068*** (0.019)
Kleibergen-Paap rk LM statistic	10.26***				
Kleibergen-Paap rk Wald F statistic	51.10				
观测值	7 021	7 021	7 104	7 104	7 087
调整 R^2	0.529	-0.024	0.610	0.763	0.787

注:模型均控制了县域和调查轮次固定效应,下表同。

(4) 替换被解释变量。采用以下方法重新测算租金水平:一是采用租金加 1 后取自然对数的方法计算得到“流转租金 1”,以保留零租金样本;二是直接使用租金作为变量“流转租金 2”;三是对原被解释变量进行 1% 和 99% 分位的缩尾处理,得到“流转租金 3”,以消除极端值影响。分别以上述 3 个变量为被解释变量的检验结果见表 4 的 Panel B,“签订书面合同”的回归系数均在 1% 的水平上显著为正,进一步表明本文的基准回归结果是稳健的。

3. 机制检验

(1) 农地流转期限合理化机制。根据表 5 的 Panel A,相比口头约定,签订书面合同对农地流转期限产生了显著的正向影响,同时也显著降低了进行超长期流转的概率,说明契约形式的正式化有助于农地流转期限的延长,但并非无限度地延长,而是促使交易双方选择相对适中的流转期限并在合同中予以明确。签订书面合同通过明确并合理延长流转期限降低了土地经营权被临时收回的不确定性,稳定了土地的权利边界和经营预期,为转入方通过充分利用土地经营权获取收益提供了保障,并避免超长期合同造成价格锁定和调整困难,从而促使流转租金更能反映土地经营权的长期价值。由此,假说 H2 得证。

(2) 租金支付方式合理化机制。根据表 5 的 Panel B,签订书面合同显著提高了租金按年结算的概率,同时显著降低了租金一次性结清的概率,表明契约形式正式化会推动租金支付由一次性结清转向按年结算,即促进了农地流转租金支付方式的合理化。按年结算与农业生产收益的年度周期相匹配,既能缓解转入方一次性支付租金的资金压力,也便于转出方定期确认租金支付情况,提高了租金支付的周期性和可预期性,降低了农地流转的履约风险和交易摩擦,从而促使租金更能反映土地经营权的市场价值。由此,假说 H3 得证。

表 5 机制检验结果

变量	Panel A: 流转期限合理化机制		Panel B: 租金支付方式合理化机制		
	流转期限	超长期流转	按年结算	一次性结清	其他支付方式
签订书面合同	0.091*** (0.013)	-0.027** (0.013)	0.028* (0.015)	-0.030** (0.012)	0.003*** (0.001)
观测值	5 413	5 413	7 087	7 087	7 087
调整 R ²	0.490	0.409	0.448	0.465	0.195

变量	Panel C: 租金调整规则合理化机制				Panel D: 对实际租金变动的影响	
	租金固定不变	租金灵活调整	租金随市场调整	租金每年协商	租金上涨	租金变化
签订书面合同	-0.019* (0.011)	0.020** (0.009)	0.019** (0.009)	-0.010* (0.006)	0.029** (0.013)	0.009*** (0.003)
观测值	7 108	7 051	7 108	7 108	5 226	5 209
调整 R ²	0.422	0.430	0.349	0.385	0.369	0.266

(3) 租金调整规则合理化机制。根据表 5 的 Panel C,签订书面合同显著降低了租金固定不变的概率,同时显著提高了租金可灵活调整的概率;进一步比较随市场调整和每年协商两种灵活调整方式,签订书面合同显著提高了租金随市场调整的概率,显著降低了租金每年协商的概率。每年协商虽然为租金调整提供了渠道,但调整时间较为固定,可能跟不上市场变化的节奏;而随市场调整具有更大的灵活性,且与市场的实际变化相契合。因此,契约形式正式化推动了租金调整规则的合理化,而这种与市场波动相匹配的合理化会促使租金更能反映农地流转市场的供求关系。由此,假说 H4 得证。为进一步检验签订书面合同能否带来实际租金的变动,分别以“租金上涨”(若本年度租金高于上年度赋值为 1,否

则赋值为 0)和“租金变化”(本年度与上年度租金的对数差)作为被解释变量进行补充检验,回归结果见表 5 的 Panel D。签订书面合同显著提升了租金上涨的概率,并对租金变化幅度具有显著正向影响,说明契约形式的正式化不仅增加了租金动态调整的可能性,实际上也提高了租金调整的频率,并扩大了租金调整幅度。

4. 异质性分析

本文采用以异质性虚拟变量为调节变量的调节效应模型,从土地类型、经营主体类型、交易方式和流转面积等方面进行异质性分析,检验结果见表 6。其中,“组织化交易”为交易方式虚拟变量,村委会集中流转和中介机构参与的地块赋值为 1,否则赋值为 0;“大面积流转”为基于样本流转面积中位数(约为 0.4 公顷)构建的虚拟变量(郭阳 等,2019)^[38],大于或等于 0.4 公顷的地块赋值为 1,否则赋值为 0;其他变量同前。

表 6 异质性分析结果

变量	土地类型异质性	经营主体异质性		交易方式异质性	流转规模异质性
	流转租金	流转租金	流转租金	流转租金	流转租金
签订书面合同	0.094 *** (0.029)	0.071 *** (0.020)	0.023 (0.045)	0.095 *** (0.027)	0.095 *** (0.027)
签订书面合同×水田	-0.027 (0.090)				
签订书面合同×水浇地	0.046 (0.052)				
签订书面合同×新型经营主体		0.051 ** (0.022)			
签订书面合同×本村经营主体			0.061 (0.047)		
签订书面合同×组织化交易				-0.071 (0.064)	
签订书面合同×大面积流转					0.035 * (0.020)
交互项联合检验 P 值	0.673	0.021	0.199	0.267	0.072
观测值	7 087	7 087	7 087	7 087	7 087
调整 R ²	0.785	0.785	0.785	0.786	0.785

“签订书面合同×水田”和“签订书面合同×水浇地”的回归系数均不显著,表明签订书面合同对农地流转租金的影响在不同类型的土地之间不存在显著差异,即不存在土地类型异质性。签订书面合同对农地流转租金的影响并不局限于某一类型土地,而是在不同土地自然属性条件下具有普遍性。从口头约定到书面合同的契约形式正式化主要通过降低交易不确定性、明确权利义务和稳定经营预期等影响租金形成,而这一作用与土地类型无关。

“签订书面合同×新型经营主体”的回归系数显著为正,且交互项联合检验 P 值为 0.021,表明签订书面合同的租金效应在新型经营主体和其他经营主体之间存在显著差异。这一差异源于新型经营主体对契约稳定性的依赖程度更强;其经营规模更大、投资周期更长、专用性资产投入更多,对经营权期限保障和权责明确的需求远超普通农户,因而通过签订书面合同降低不确定性和保障预期收益对其边际价值更高。因此,当转入方为新型经营主体时,签订书面合同能够更大程度地释放被关系型交易抑制的价格信号,从而对农地流转租金产生更大影响,使租金更能反映土地经营权的真实价值。“签订书面合同×本村经营主体”的回归系数不显著,说明签订书面合同的租金效应在本村经营主体与非本村经营主体之间不存在显著差异。虽然本村经营主体与转出方之间存在更强的熟人关系和信息优势,但这种社会关

系并未显著改变签订书面合同对农地流转租金的影响。

“签订书面合同×组织化交易”的回归系数不显著,说明签订书面合同的租金效应在组织化交易和非组织化交易之间不存在显著差异。交易组织化的核心功能在于降低流转双方的信息搜寻成本与缔约谈判成本,从而提高签订书面合同的概率。然而,这种由组织化带来的签约便利性并不必然转化为租金溢价,租金水平更多受市场供需与地块特征等因素的影响。因此,组织化交易更可能影响流转双方是否签订书面合同,而不是显著改变租金溢价。

“签订书面合同×大面积流转”的回归系数在 10% 的水平上显著,且交互项联合检验 P 值为 0.072,说明签订书面合同的租金效应会因流转地块面积的不同而产生一定差异。面积较大的地块流转涉及更高的租金总额、更复杂的经营安排和更强的长期投入需求,口头约定等非正式契约在协调各方权责、保障各方利益等方面的不足更为突出,交易双方对权利边界、租期稳定、支付方式和违约责任等的正式化需求更强。因此,当流转地块的面积较大时,签订书面合同能够更有效地降低履约风险和不确定性,使租金定价更大程度地摆脱关系型交易的制约,从而对租金形成产生更大的影响,使农地流转租金能充分地反映土地经营权的真实价值。

五、结论与启示

本文利用中国农业大学土地政策与法律研究中心发布的地块层面农地流转租金调查数据,实证检验从口头约定到书面合同的契约形式正式化对农地流转租金的影响及其内在机理,研究发现:相比口头约定,签订书面合同的农地流转租金更高,该结论在经过一系列稳健性检验后依然成立;签订书面合同能够通过促使契约条款合理化,包括流转期限合理化(设定适中的流转期限)、租金支付方式合理化(更多地采用按年结算方式)、租金调整规则合理化(更多地采用随市场调整规则),改善农地流转租金价格的形成机制,因此其租金提升效应是农地流转租金价格趋向土地经营权真实价值的反映;签订书面合同的租金效应存在经营主体(转入方)和流转面积异质性,表现为当转入方为新型经营主体和流转面积较大时,签订书面合同对农地流转租金的影响更强。上述结论为理解农地流转市场的契约选择与价格形成机制提供了微观经验证据,并为改善农地流转租金价格形成机制以进一步优化农地资源配置,提供了以下启示:

第一,推动农地流转契约规范化,提高书面合同签订率。依托乡镇经管站或司法所设立合同指导服务点,为流转双方提供标准化的合同签订指导服务,并推广电子合同签约渠道,降低农户签约的制度门槛。将规范签约行为作为转入方申请涉农项目支持的优先考量因素,并对书面合同签订率较高、履约记录良好的行政村,在村级公共服务运行维护等方面给予适当倾斜。同时,建立农地流转合同备案制度,及时掌握流转动态,为合同纠纷调解和履约监督提供基础信息支撑。

第二,完善农地流转合同模板,明确关键契约条款。省级农业农村部门会同司法部门,制定《农地流转标准合同示范文本》,明确流转起止年限、租金金额及计价单位、支付方式、租金调整机制和违约责任等内容。合同模板可采用填空式与选项式相结合的设计,兼顾规范性与灵活性。乡镇经管站负责审核合同条款的完整性,并建立合同电子档案库,实现可追溯管理。此外,还应建立合同模板定期修订机制,根据基层反馈和司法实践及时更新完善。

第三,规范农地流转租金支付方式,减少支付环节的履约风险。推行“按年预付、银行转账”为主导的支付模式,依托村集体或乡镇经管站开设土地流转专用结算账户,转入方按合同约定将租金汇入该账户,由村集体统一发放给转出方,并以银行流水作为履约凭证。对于以实物折价支付的情形,须在合同

中明确折价基准并约定支付日期,且需有第三方见证人签字。乡镇经管站应建立农地流转租金支付跟踪制度,对拖欠租金超过约定期限的转入方实施信用约束。

第四,建立合理的租金动态调整机制,减少长期流转中的价格争议。推广“基准地价+浮动比例”或“粮价联动”等调整模式,为长期流转合同的价格调整提供可操作的技术路径。县级农业农村部门可定期发布农地流转指导价格,为租金条款的设定和租金调整提供参照基准。乡镇层面可设立由村干部、农经专业人员与交易双方代表共同组成的租金调整争议调解小组,对租金调整分歧进行及时协调,降低因价格僵化引发的交易纠纷和契约中断风险。

参考文献:

- [1] 马婕,蔡荣.农地流转背景下地块生产率差异及成因——基于中国土地经济调查数据[J].资源科学,2023,45(5):1034-1043.
- [2] 仇童伟,罗必良,何勤英.农地流转市场转型:理论与证据——基于对农地流转对象与农地租金关系的分析[J].中国农村观察,2019(4):128-144.
- [3] 朱莉芬,李敏,石永明.农地确权、土地流转与农户最大地块利用效率[J].西部论坛,2022,32(6):111-122.
- [4] 罗必良,林文声,邱泽元.农地租约以及对象选择:来自农户问卷的证据[J].农业技术经济,2015(9):4-16.
- [5] 唐旺,米运生,陈风波.农户风险偏好与农地租金的形成——基于农地流转方式选择的视角[J].农业技术经济,2025(12):22-40.
- [6] 许庆,饶清玲,张宽.集中流转与农地租金:效应及机理[J].中国农村经济,2024(7):35-54.
- [7] 陈奕山,钟甫宁,纪月清.为什么土地流转中存在零租金?——人情租视角的实证分析[J].中国农村观察,2017(4):43-56.
- [8] 王亚辉,李秀彬,辛良杰.山区土地流转过程中的零租金现象及其解释——基于交易费用的视角[J].资源科学,2019,41(7):1339-1349.
- [9] 陈甲,徐静文,张红霄.关系治理、第三方介入对农地流转租金的影响——基于 CLES 的经验证据[J].湖南农业大学学报(社会科学版),2022,23(1):33-43.
- [10] 李星光,霍学喜.农地确权和非正式规则如何影响农地流转租金[J].江西财经大学学报,2021(6):88-97.
- [11] Chen J, Xu J, Zhang H. Explanation of the phenomenon “different prices on the same land” in the farmland transfer market: evidence from China’s farmland transfer market[J]. Agriculture, 2022, 12(12): 2087-2087.
- [12] 徐亚东,张应良.市场交易中的产权界定:基于农地经营权流转合同的分析[J].中国农村观察,2023(3):44-60.
- [13] 陈甲,张红霄,何文剑.组织介入对农地流转租金的影响研究——来自江苏省地块层面的经验证据[J].农村经济,2021(1):54-61.
- [14] Gao L, Huang J, Rozelle S. Rental markets for cultivated land and agricultural investments in China[J]. Agricultural Economics, 2012, 43(4): 391-403.
- [15] 安海燕,洪名勇.农户农地流转契约形式选择及其影响因素分析——基于 545 份问卷调查数据[J].湖南农业大学学报(社会科学版),2015,16(5):12-17.
- [16] 邹宝玲,罗必良,钟文晶.农地流转的契约期限选择——威廉姆森分析范式及其实证[J].农业经济问题,2016,37(2):25-32,110.
- [17] 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.
- [18] Fukunaga K, Huffman W E. The role of risk and transaction costs in contract design: evidence from farmland lease contracts in U. S. agriculture[J]. American Journal of Agricultural Economics, 2009, 91(1): 237-249.
- [19] Allen D W, Lueck D. Contract choice in modern agriculture: cash rent versus cropshare [J]. Journal of Law and Economics, 1993, 36(1): 182-211.

- Economics, 1992, 35 (2): 397-426.
- [20] 柳建玲, 彭开丽, 李胜鹏, 等. 农地禀赋对农户土地流转福利的影响路径研究[J]. 中国农业资源与区划, 2025, 46 (3): 171-182.
- [21] 娄磊, 洪名勇. 关系强度对农地流转契约选择影响的研究——来自贵州省4县(市)1108户农户的经验证据[J]. 经济经纬, 2024, 41 (2): 41-52.
- [22] 洪名勇, 龚丽娟, 洪霓. 农地流转农户契约选择及机制的实证研究——自贵州省三个县的经验证据[J]. 中国土地科学, 2016, 30 (3): 12-19.
- [23] 韩晓宇, 王芳. 经济欠发达地区农户农地流转行为影响因素实证分析[J]. 长安大学学报(社会科学版), 2013, 15 (2): 47-52.
- [24] 周波, 张琦. 农地流转行为的空间依赖性及影响因素研究——基于学习效应视角[J]. 财经问题研究, 2023 (11): 101-114.
- [25] 韩学平. “三权分置”下农村土地经营权有效实现的物权逻辑[J]. 社会科学辑刊, 2016 (5): 58-65.
- [26] 沈满洪, 张兵兵. 交易费用理论综述[J]. 浙江大学学报(人文社会科学版), 2013, 43 (2): 44-58.
- [27] 程令国, 张晔, 刘志彪. 农地确权促进了中国农村土地的流转吗? [J]. 管理世界, 2016 (1): 88-98.
- [28] 关晨, 赵一夫, 迟成媛, 等. 农机社会化服务市场发育能否带动农地流转市场转型——基于流转交易半径的考察[J]. 中国农村经济, 2025 (4): 106-125.
- [29] 罗必良, 耿鹏鹏. 乡村治理及其转型的产权逻辑[J]. 清华大学学报(哲学社会科学版), 2022, 37 (3): 188-204, 219-220.
- [30] 罗明忠, 黄晓彤. 农地确权会提高农地流转契约的稳定性吗? [J]. 农业现代化研究, 2018, 39 (4): 617-625.
- [31] 马亚飞, 张轶之, 路晓蒙. “三权分置”背景下农地流转市场化发展: 新近状况、驱动机制与政策建议[J]. 农业经济问题, 2025 (2): 95-110.
- [32] 杨瑞龙, 聂辉华. 不完全契约理论: 一个综述[J]. 经济研究, 2006 (2): 104-115.
- [33] 王倩, 余劲. 玉米价格下跌对华北平原农地流转的影响[J]. 资源科学, 2020, 42 (9): 1668-1679.
- [34] 公茂刚, 伊珂莹. 承包地确权、农业补贴与农户土地流转——基于CHFS数据的实证检验[J]. 当代经济研究, 2023 (3): 98-108.
- [35] Chen Y, Fan Z, Gui X, et al. Arrival of young talent: the send-down movement and rural education in China [J]. American Economic Review, 2020, 110 (11): 3393-3430.
- [36] 江艇. 因果推断经验研究中的中介效应与调节效应[J]. 中国工业经济, 2022 (5): 100-120.
- [37] 王术坤, 林文声, 刘长全, 等. “粮改饲”补贴政策对农地租金的影响及作用机制[J]. 中国人口·资源与环境, 2024, 34 (9): 182-192.
- [38] 郭阳, 钟甫宁, 纪月清. 规模经济与规模户耕地流转偏好——基于地块层面的分析[J]. 中国农村经济, 2019 (4): 7-21.

Contract Form, Contract Terms, and Farmland Transfer Rent: Evidence from Plot-Level Data

HUANG Qinghua, LU Xiuling

(School of Economics and Management, Southwest University, Chongqing 400715, China)

Summary: China's farmland transfer market has long been embedded in networks of kinship, geography, and acquaintance relations, where informal transactions such as oral agreements and zero- or low-rent transfers

are relatively common. In such contexts, rents often fall below market transaction prices due to reciprocal favors and ambiguous rights and responsibilities, failing to adequately reflect the true value of farmland management rights. Against the backdrop of the state's continued policy emphasis on regulating farmland transfer, whether the formalization of contract forms can improve the rent price formation mechanism has become an important issue facing the standardized development of the farmland transfer market.

Drawing on plot-level panel data from the 2022–2025 China Farmland Transfer Survey (seven rounds) conducted by the Center for Land Policy and Law, China Agricultural University, covering 27 provinces, this paper takes individual plots as the basic unit of observation and employs a two-way fixed effects model for empirical analysis. The findings reveal that plots with written contracts command higher rents than those with oral agreements. However, this effect does not imply that written contracts per se “inflate” rents; rather, formal contracts clarify the rights and obligations of both parties, reduce transaction uncertainty and friction costs, and thus align rental pricing more closely with the true market value of management rights. Mechanism tests indicate that written contracts affect rent formation through three primary channels: (1) specifying lease duration and breach penalties, which lowers the risk of premature termination and enhances operational stability; (2) shifting payment from lump-sum to annual settlement, which eases liquidity constraints and reduces default risk; (3) incorporating market-adjustment clauses linked to market conditions, which prevents rents from becoming rigidly fixed during the contract period and enables them to respond more flexibly to external market fluctuations. Heterogeneity analysis reveals that these effects are more pronounced among new agricultural business entities and in large-scale transactions, whereas no significant differences emerge across land types or geographical origins of the parties.

Relative to the existing literature, this paper makes two contributions. First, by using plot-level transaction data that link rents, contract forms, and specific terms to individual plots, it enables a more refined identification of the relationship between contract form and rent. Second, by incorporating contract form, duration arrangements, payment methods, and adjustment rules into a unified analytical framework, it not only tests the direct effect of written contracts but also reveals the logic of “formalization of contract form → standardization of contract terms → rationalization of rent formation” from three dimensions, thereby deepening the understanding of contract governance and price formation mechanisms in the farmland transfer market.

This study sheds light on the intrinsic logic of how contract forms affect rent price formation mechanisms in China's farmland transfer market. The findings can help government departments formulate more targeted policy measures for contract governance and price guidance in the process of promoting the standardized development of the farmland transfer market, and provide differentiated institutional support for the rationalization of farmland transfer rents across different transfer entities and transaction contexts, so as to foster a healthy and orderly development of the farmland transfer market.

Keywords: contract form; written contract; contract terms; farmland transfer rent; transfer duration; rent payment method; rent adjustment rules

JEL Classification: Q15, D23, Q12 **Document code:** A **Article ID:** 1674-8131(2026)04-0169-16

(编辑:朱德东;吴 倩)