



# 土地产权安全对土地投资的影响:一个文献综述

吉登艳,马贤磊,石晓平\*

(南京农业大学 中国土地问题研究中心,江苏 南京 210095)

**摘要:**国内外学术界围绕土地产权安全对土地投资的影响展开了大量的理论与经验研究,但是已有研究特别是经验研究未能对两者间的影响机制和影响程度形成一致认识。本文采用归纳与比较分析方法对产权安全影响土地投资的理论机制及经验证据进行梳理与总结,剖析造成经验研究结果差异的原因。研究发现:产权安全的界定及衡量指标的差异、土地投资类型的不同,以及研究方法和数据方面的缺陷均可能对研究结果产生影响,从而导致已有研究之间获得不一致的研究结论。因此,政策制定者应该谨慎对待已有关于土地产权安全与土地投资间关系的研究结论,未来学术界应该从产权安全的定义和指标构建、投资类型的选取、研究模型与方法、数据选取等方面进行完善。

**关键词:**土地产权安全;土地投资;影响机制;文献研究

**中图分类号:**F301   **文献标志码:**A   **文章编号:**1671-7465(2014)03-0052-10

## 一、引言

在许多发展中国家,贫困、农业发展滞后和土地资源退化常常处于一种恶性循环状态<sup>[1]</sup>。土地投资,尤其是梯田建设、土壤腐蚀治理、有机肥采用等土壤保护性投资对于打破这种恶性循环,遏制土地资源退化具有重要作用<sup>[2-4]</sup>。在众多政策手段中,土地产权制度改革及改进土地产权安全是影响农户采取土壤保护性投资,可持续利用土地资源的重要政策手段。因此,研究土地产权安全<sup>①</sup>对土地投资的影响不仅是广大经济学家关注的热点问题,同时具有极为重要的政策含义。

已有研究认为,土地产权安全可通过确保投资收益获取(assurance effect)、提高信贷可获得性(collateralizability effect)以及允许通过交易的方式获取收益(realizability effect)三条路径激励土地投资<sup>[5-7]</sup>,大量的经验研究已经验证了这些激励作用的存在。但钟甫宁,Brasselle,Place等学者的研究发现产权安全与土地投资之间可能并无显著联系<sup>[6,8-9]</sup>。同样有研究表明即使产权安全对土地投资有影响,可能只是影响少数几种投资,而且实际影响并不显著或者边际影响微小<sup>[10-11]</sup>。综上可以看出,产权安全对土地投资影响的经验检验结果存在较大差异。目前只有 Arnot, van Gelder 等少数学者对产生差异的原因进行了分析<sup>[12-13]</sup>,而系统地

收稿日期:2014-03-02

基金项目:国家自然科学基金项目(71373127,71003051);教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目(13JZD014);江苏省普通高校研究生科研创新计划项目(CXLX12\_0307)

作者简介:吉登艳,女,南京农业大学中国土地问题研究中心博士生,主要研究方向为土地经济与政策。

石晓平,男,南京农业大学中国土地问题研究中心教授,博士生导师,主要研究方向为土地经济与政策、资源环境经济与政策。

\* 石晓平为通讯作者。

① 土地产权安全(land tenure security, security of land property rights 或 security of land tenure),包括土地所有权安全、土地使用权安全等。关于中国家庭联产承包责任制下农地产权的安全,目前研究主要集中在土地使用权的安全,即农地承包经营权的稳定。且对于中国家庭联产承包责任制下农地产权的安全性和稳定性,国内研究大多未对两者进行区分。因此,在本文所参考的文献及笔者个人的理解上,中国农地产权的安全性与稳定性通常是等同使用的。

探讨造成经验结果差异的原因对于准确把握两者间的关系、合理制定相关政策至关重要。<sup>[14]</sup>

鉴于此,本文将从产权安全与投资关系的理论机理出发,分析产权安全影响投资的理论机制,并从经验研究的角度,重点从土地产权安全定义及衡量指标选取、研究投资的类型、实证检验方法和数据五个方面,探析造成已有经验结果差异性的原因,并分析这些差异可能带来的影响。最后,本文提出对未来研究及政策制定的启示,以期为深入研究奠定基础,为政策制定提供依据。

## 二、土地产权与土地投资:理论影响机制

### 1. 保证效应

“保证效应”认为投资者只有在预期将来可获取投资收益时,才愿意进行投资<sup>[5]</sup>。当土地产权不安全时,即有可能在投资回收期间失去产权时,投资者只能享受投资的部分收益。此时,在同等条件下产权人可能会降低投资<sup>[15]</sup>。相反,安全的土地产权则可为投资者提供保证,保证其成果不被政府、其他机构或个人侵占,从而促使其放心投资。

中国农村长期存在的土地经常性和大范围的调整被认为是影响农地产权安全性的主要因素。它使农户未来有可能失去土地及附着的中长期投资(且通常这部分投资的价值难以获取完全补偿),进而导致土地使用者失去投资的信心,甚至从一开始就减少对土地的投资<sup>[16]</sup>。然而,随着土地调整受到限制、土地证书的颁发及赋予永久土地使用权等系列政策措施的落实,农民的土地产权逐渐稳定,土地投入也随之显著提高<sup>[17-18]</sup>。由此可见,在中国提高农地产权安全性可通过“保证效应”激励农户的农地投资行为。

### 2. 抵押效应

信贷是农民进行土地中长期投入并提高生产力的重要保障<sup>[17]</sup>。而安全的产权有利于土地成为抵押品获取信贷<sup>[5]</sup>。当土地产权安全时,金融机构预期到农户投资后土地价值上升及地上未来产出物的持续增加,会采取上调土地的担保价值和比例、降低贷款利率等措施,向农户提供更多、更优惠的土地相关的信贷,增加农民可用于土地投资或各种短期投入的资金<sup>[19-20]</sup>。并且某一地块的产权安全带来的信贷受益可以蔓延到同一经营者所经营的其他地块<sup>[7]</sup>,从而促进土地整体投资水平的提高。

在中国,地权不稳定、信贷不足一直是导致农户农业生产投资不足的主要原因。地权不稳定和缺乏法律支持限制了农地成为抵押品<sup>[18,21]</sup>。虽然部分地区进行了农地抵押试点,但现阶段农地抵押的普及仍是不太可能的<sup>①</sup>,加之农户规模小、农业用地价值低,即使进行土地产权和抵押制度改革,金融机构也极有可能不愿意接受农地为贷款抵押物<sup>[8,21]</sup>。因此,目前中国农地产权安全的“抵押效应”十分有限。为进一步促进我国农地产权安全“抵押效应”的发挥,迫切需要进一步的政策探索。

### 3. 实现效应

“实现效应”认为完善产权安全,一方面,使投资者可根据外部环境变化(如利润变化)适时地卖出或租出土地,回收投资,从而克服需要经历较长的回收期才能将投资收回的问题,减少了投资的风险<sup>[7,22]</sup>;另一方面,通过土地市场的资源配置效应,土地资源可以到达最有能力投资的人手中,从而促进土地投资。

我国《农村土地承包法》规定,土地承包经营权可以采取转包、出租、互换、转让或者其他方式进行流转,这为产权安全“实现效应”提供了法律依据。但也面临一个现实问题,即由于土地调整导致农户地权的不稳定,长期以来,我国农地市场发育缓慢,土地使用权流转发生率较低<sup>[17-18,23]</sup>。为此,国家出台了系列稳定土地产权的政策,如上文提及的限制土地调整、颁发土地证书和赋予农民永久土地使用权等,为农地承包经营权的市场流转提供了有利条件,加之城镇化过程中城市吸附效应的不断增强,农村赴城镇务工人员数持续增加等的助推,农村土地流转市场有了较大发展<sup>[17,24]</sup>。

## 三、土地产权与土地投资:经验结果的差异性及原因

尽管理论上产权安全可通过多种途径激励土地投资,但实证检验却发现两者的关系并非都如理论所预期。其原因可能来自多方面,如研究区域自身背景、产权安全的定义及衡量差异、研究方法问题等<sup>[12,25]</sup>。为此,以下将从产权安全界定及衡量、投资类型、研究方法与数据五个方面对现有的经验研究进行分析,探析其对实证结果可能产生的影响。

① 详情参阅: <http://house.focus.cn/news/2013-05-27/3355872.html>。

## 1. 产权安全的涵义

已有研究将产权(不)安全理解为失去产权或权利的风险或可能性<sup>[7,26]</sup>,或者产权或权利的(不)确定性<sup>[11,27]</sup>,甚至产权收益的稳定性<sup>[28]</sup>。不管是产权或权利失去的风险或可能性,还是确定性或稳定性,它们都是产权受到众多因素(如法律、规则和习俗)共同影响的结果。只是在不同的国家或地区主导影响因素可能不同,从而导致学者们从不同角度或层面理解产权安全的涵义。以下将对三个不同层面,存在较大差异的产权安全概念进行总结。

### (1) 法律产权安全

Feder 和 Onchan 两位学者认为产权在法律上的安全是投资的必要条件,从而关注产权法律上的安全<sup>[14,29]</sup>。产权法律上的安全主要涉及产权的法律状态和国家政策对其的保护两方面<sup>[13]</sup>。一种观点认为,产权安全主要依赖于产权的法律状态,于是将区分产权安全与否的标准定为是否赋予了正式的、法律上的权利,若是则安全,反之则不安全。如 Feder(1988)在对泰国的研究中将法律上的、正式的权利与产权安全相等同,从是否经过正式的土地登记判断产权安全与否<sup>[14]</sup>。这源于土地登记名义上可减少甚至消除产权的不确定性,带来产权安全<sup>[30]</sup>。但这种正式与不正式、合法与不合法的二元产权安全分类方式忽视了产权安排中法律的复杂性,无法全面反映产权安全程度<sup>[31]</sup>;另一种相似的观点认为,产权安全主要来源于法律层面的承认和保护。产权一旦从法律上进行规定,土地权利也就被法律所承认,当存在权利纠纷或非法征收时法律可以对其进行保护,此时产权即为安全的<sup>[32-33]</sup>。

然而,产权安全不仅仅受法律的影响,其他因素(如产权持有者的社会、经济和政策资源状况、地方规范)同样可能对其产生影响<sup>[34]</sup>。因此,法律上的产权安全可能无法反映实际的产权安全状况。实证检验中若将影响农户投资的产权安全等同于法律上的产权安全,检验结果就可能存在偏差。

### (2) 事实产权安全

鉴于法律上的产权安全可能无法反映实际的产权安全状况,Brasselle et al. (2002) 和 Place and Hazell(1993) 注重考查实际上的产权控制情况来理解产权安全,即事实上的产权安全(如持有权利束范围、占有土地期限长短、过去的土地调整经历等)。Brasselle et al. (2002) 认为产权安全是在不受外界强迫或干扰的情况下长期地持有与土地相

关的权利,同时伴有通过自己使用或转让他人使用获取劳动或投资收益的能力<sup>[6]</sup>;Place and Hazell (1993) 和 Place (2009) 则认为土地产权安全是指全面持有和土地相关的一系列权利,即从多个维度(如类型与范围、期限、行使的确定性)进行描述的土地权利组成的权利束<sup>[9,35]</sup>。

由于事实上产权安全是基于实际对产权的控制情况进行的产权安全定义,相对于法律上的产权安全,它被认为更能反映土地的产权安全状况<sup>[31]</sup>。

### (3) 感知的产权安全

Broegaard (2005) 认为产权安全感知形成了农户决策和行动的基础,只有将农户产权安全感知作为中心因素进行分析才能更好地理解农户的行为<sup>[30]</sup>。基于此观点,很多学者将产权(不)安全定义为一种(不)安全感,这种(不)安全感源于国家征收或是其他因素导致产权受威胁且可能在产权人非自愿的情况下失去土地权利的可能性评估<sup>[36]</sup>,或对产权安全的认知,持有此观点的如 Carter et al. (2003), Sjaastad and Bromley (1997) 等学者<sup>[37-38]</sup>。产权安全认知是一个复合的概念,它不仅包括当直接被问时产权人对其产权状态的评估,还包括产权人对产权将来冲突的担心(或者担心的消除),即从思考层面(a thinking state)和感觉层面(a feeling state)区分的失去土地可能性的认知(perceived probability of eviction)和失去土地的担心(the fear of eviction)。这两部分均被认为是产权安全认知的组成部分,都对农户的投资行为具有重要影响<sup>[30,36]</sup>。

事实上,感知层面的产权安全并未否定产权登记/产权法律制度保障对产权安全的作用,但认为由于农户的认识水平、偏好等因素差异的存在,不同农户在面对同样的法律上的产权安全状态时,感知的产权安全可能不一样。相对于法律上的产权安全,有时感知层面的产权安全对于激励农户的投资可能更重要<sup>[30,36]</sup>。

虽然以上三种产权安全定义来自于三个完全不同的层面,但在实际中三者却存在一定的联系,如产权安全感知可能与法律上的产权安全高度相关<sup>[31]</sup>,事实上的产权安全也可能因法律措施而改善,或影响产权安全感知。旨在提高法律层面产权安全的相关政策的制定,可能通过以上这种关系影响事实上的或感知的产权安全。因此,未来研究中可能需要综合多个层面全面理解产权安全的涵义,并兼顾考虑三种不同层面产权安全相互影响的机



理。而目前为止,学者们多从单个侧面定义产权安全并进行相应的实证研究,且缺乏对不同侧面土地产权安全的内涵和定义的深入比较,因此无法解释当前产权安全对投资影响研究结果存在的巨大差异。上述经验研究结果的差异也使相关的政策制定参考变得非常困难。因此政策制定时,除了要考虑改善法律层面的产权安全,同时也应该关注政策落实过程及之后的事实上或农户感知的产权安全状态,并需要考虑法律层面的改善和事实乃至农户的感知层面的改善之间的关系,来正确评估法律政策改善可能带来的效果。

## 2. 产权安全衡量指标

### (1) 法律产权安全衡量指标

鉴于非洲国家及中国广泛实施土地登记/确权项目,土地登记常用于法律产权安全的衡量。其中隐藏的一个重要假设是产权的正式化、法制化与产权安全之间具有正向关系。虽然大量经验研究均证实了这种正向关系的存在,但实际上,由于土地登记的高成本、土地权利能否公平执行等问题,土地登记可能只对部分农户(如大农户或经济实力较强的农户)的产权安全产生正向作用<sup>[37]</sup>。甚至在部分地区,产权的正式化和法制化对产权安全产生了负面影响<sup>[39]</sup>。因此,不经正式的法律层面的登记并不代表产权不安全,而正式登记的权利也并不意味会加强产权安全<sup>[30,40]</sup>。正因为如此,部分地区实证检验发现土地登记对农业投资基本没有影响或者影响相当小<sup>[32,41-42]</sup>。因此,若直接将法律层面的注册登记等同于产权安全,而忽视现实中的执行情况,产权安全对投资的促进作用与实际观察到的可能会有偏差。

产权类型被认为与产权安全高度相关,学者们频繁以产权类型(如自有土地与租入或借入土地、自留地与责任田等)设置虚拟变量衡量产权安全,采用此方法的如 Kassieal et al. (2012)、Abdulai et al. (2011)、何凌云等(2001)、Gavian et al. (1996)等学者的研究<sup>[27,43-45]</sup>。从实证结果可以看到,产权类型衡量的产权安全普遍影响土地投资。事实上,产权类型不仅包括了产权的安全性,同时还包括其他一系列具体的权利(如转让权、抵押权等)<sup>[46]</sup>,当用产权类型衡量产权安全时,得出的研究结果除了包括产权安全对投资的影响外,还囊括了附着于产权类型的其他一系列权利(是否拥有)对投资的影响。

### (2) 事实产权安全衡量指标

产权人实际持有的土地权利情况是常用的事实产权安全的衡量指标,如 Place et al. (1993)、Brasselle et al. (2002)根据权利拥有情况,对土地或农户进行分类,并以此作为产权安全的衡量指标<sup>[6,9]</sup>。此外,Besley (1995)对加纳、Birungi et al. (2010)对乌干达、Kabubo-Mariara (2007)对肯尼亚的研究都通过设置土地权利虚拟变量来衡量土地产权安全<sup>[4,7,47]</sup>。

Brasselle et al (2002)、Place and Hazell (1993)等学者在实证检验中发现,依据农户或地块的权利(农户所认为的或实际所具有的)情况设置指标所衡量的事实上的产权安全对土地投资影响不大<sup>[6,9]</sup>。对此,Qin and Xu (2013)认为权利的数量和强弱与产权安全之间并无强烈的相关关系,如在中国,当一个村决定将土地合同收回,无论农户认为其对土地具有多强的权利,他都将失去土地<sup>[46]</sup>。虽然 Qin and Xu (2013)的解释主要针对林地资源,但一定程度上也反映了人们对耕地的态度。

鉴于中国、埃塞俄比亚等国土地调整对土地产权安全的影响,土地调整经历也常被学者们用来衡量事实上的产权安全,如马贤磊(2009)、Ali et al. (2007)、Deininger and Jin (2006)等使用的农户经历的土地重新分配次数、上一次土地分配到现在的时间、以往土地调整中农户失地情况等指标<sup>[22,48-49]</sup>。值得注意的是,中国存在大、小两种农地调整方式,它们被认为对农民投资的影响是不同的<sup>[10]</sup>,因此,在实证研究中有必要对两者进行区分,如俞海等(2003)按照发生土地调整的类型将样本进行分组设置虚拟变量<sup>[2]</sup>;陈铁等(2007)则直接根据农户是否经历大、小调整分别设置虚拟变量<sup>[50]</sup>。另外,往年的土地调整经历并不能准确地衡量未来土地调整的概率。一方面,过去土地调整频繁的村庄,可能由于调整惯性,农户预期未来土地也会继续调整;但另一方面,由于频繁的土地调整,积累的人地矛盾相对较小,农户也可能预期未来的土地调整会更少。

大量实证研究中,根据土地调整情况设置的产权安全衡量指标基本上都对投资具有重要影响。虽然也有学者发现了不完全一致的结果,如陈铁等(2007)对中国江苏省的研究发现产权安全对田间投资并无显著影响<sup>[50]</sup>。究其原因,可能还要从投资类型上进行解释,对此后文将进一步说明。

### (3) 感知产权安全衡量指标

常用的感知产权安全指标有两大类:第一类是

对合同中断的可能性或保持同一地块的可能性的认识。如 Li et al. (2000) 使用农户是否知道合同即将到期虚拟变量<sup>[11]</sup>, 以及 Ma et al. (2013)、钟甫宁等 (2009)、Ali et al. (2007)、Deininger and Jin (2006) 等使用的土地调整预期变量<sup>[8,22,49,51]</sup>; 第二类是感知的或评估的失去土地的可能性, 如 Sjaastad and Bromley (1997) 使用的失去土地的可能性评估值<sup>[38]</sup>、Jacoby et al. (2002) 使用的失去土地风险的评估值<sup>[26]</sup>。除此之外, 根据被调查人对产权(不)安全的看法或对土地证书作用的认识设置的虚拟变量也被用于感知产权安全的衡量, 详见 Holden and Yohannes (2002) 与 Ma et al. (2013) 的研究<sup>[51-52]</sup>。

对于感知产权安全指标, Ma et al. (2013)、Ali et al. (2007)、Deininger and Jin (2006) 等学者主要采取设置虚拟变量的方式<sup>[22,49,51]</sup>。此外, 也有学者采取了不同的处理, 如钟甫宁等 (2009) 使用的产权安全指标: 未来土地调整发生的时间和土地调整时农户土地被调整的可能性, 分别用农户对未来土地调整时间的预期以及调查的投资期内发生土地调整的次数、上次土地调整中土地实际转手比重来衡量<sup>[8]</sup>; 再如 Sjaastad and Bromley (1997) 使用的失去土地的可能性评估值是 0 到 1 的数值<sup>[38]</sup>。

感知的产权安全被认为比法律上的或事实上的产权安全能更直接地反映产权安全情况<sup>[40,53]</sup>, 且研究普遍发现, 感知产权安全指标的确对投资具有重要影响<sup>[11,22,26,51]</sup>。

综上所述, 学者们选取了不同的指标来衡量产权安全并进行了大量的实证研究, 得出了不完全一致的结果。然而目前研究并未深入分析不同类型产权安全指标在衡量程度或特点上的差异, 从而无法更好地理解目前不同经验检验中产权安全对投资影响结果的差异, 研究结论也难以以为政府制定相关政策提供有效依据。

### 3. 土地投资的类型

不同类型的与土地相关的投资<sup>①</sup>存在的属性差异, 可能会导致产权安全对这些投资的影响结果不同。因此, 实证检验产权安全对土地投资影响时, 有必要对土地投资进行区分。在下文中按照土地投资收益的长短区分为长期投资和短期投资, 同时按照投资主体的差异, 将投资又分为了公共投资、自主投资和私人投资, 分别阐述了土地产权安全对上述不同类型投资的影响。

#### (1) 长期投资与短期投资

根据影响功效的长短可将与土地相关的投资划分为长期投资和短期投资。长期投资指功效超过一年的投资, 如建排水沟、平整土地、农家肥投入等; 相反, 短期投入则是功效在一年或一年以内的投资, 如劳动力、化肥、农药投入等。一般而言, 产权安全对长期投资具有促进作用, 却不影响劳动力、化肥等短期投资。大量的实证研究对此提供了丰富的实践证据。

鉴于众多发展中或不发达国家面临的主要环境问题是土地退化, 且主要表现为土壤腐蚀和营养物质消失, 学术界围绕产权安全对土壤保护性投资的影响展开了大量研究, 具有代表性的有 Ma et al. (2013)、Birungi et al. (2010)、Gebrenedhin et al. (2003) 等学者的研究<sup>[47,51,54]</sup>。学者们所关注的土壤保护性投资主要包括水渠建设与维护、梯田建设、肥料使用(如有机肥、磷肥或矿物肥投入、绿肥种植)、休耕、腐蚀控制等对土壤质量具有长期影响的投资。同时, 作为对照, 部分学者还增加了对土壤肥力提高具有短期影响投资的考察, 如能增加土地产量的劳动力、化肥、农药投入等。

中国、埃塞俄比亚、乌干达等众多国家的实证研究均证实土地产权安全对土壤保护性投资具有重要影响, 表现为土地产权安全对土壤肥力有长期影响的投资(如有机肥、磷肥投入)具有显著促进作用, 而对于土壤肥力有短期影响的投资(如氮肥投入)并无显著影响<sup>[5,11,47,54]</sup>。

其中值得注意的是, Birungi et al. (2010)、Kabubo - Mariara et al. (2007)、Deining and Jin (2006)、Gebremedhin et al. (2003) 等学者实证检验的产权安全对梯田投资的影响结果差异较大<sup>[4,22,47,54]</sup>, 这可能与选取的参照投资有关。如与种树这种效果立即可见、可加强产权安全但对生产率影响小的投资相比, 梯田建设是一项效果不容易看到、对产权安全影响小, 但对生产率影响较大的投资, 以土地重新分配经历或预期衡量的产权安全状况可能会减少梯田投资<sup>[22]</sup>, 但与土质堤岸相比, 石筑梯田(stone terraces)作用更长, 是一项长期投资, 安全的土地产权则可能会加强石筑梯田投资<sup>[54]</sup>。这种结论的不一致性很可能是由于农民是

<sup>①</sup> 国内研究还关注了产权安全对仓库、农用机械等与特地块地不相连的投资的影响(如钟甫宁等, 2009; 陈铁等, 2007; 许庆等, 2005), 这类投资一般不与特定地块的产权安全发生直接联系, 研究普遍发现产权安全对这类投资并不具显著影响。因此, 本综述中所指土地投资并不包括此类投资。

为了提高产权安全性而进行梯田投资的,即存在内生性,对此本文在“土地产权内生性偏差”部分将详细说明。

## (2) 公共投资、自主投资和私人投资

根据投资主体的不同,对土地的投资还可分为公共投资、自主投资和私人投资。公共投资一般是由政府提供,由国家公共项目提供资金,在中国,公共投资一般以村为单位实施;自主投资则是由自治管理组织进行的投资,如灌溉沟渠维持与改善投资;而私人投资是基于农户私人的决策进行的投资,如梯田建设、种树、土地平整等<sup>[51]</sup>。

由于公共投资、自主投资和私人投资的决策主体不同,其决策规则也不一样,产权安全对他们的影响也可能存在较大差异。Ma et al. (2013)在中国甘肃部分地区的研究发现,产权安全可显著影响自主治理方式的土地质量改善性投资,但对私人土地质量改善性投资并无影响<sup>[51]</sup>。此外,私人投资与公共投资还可能存在潜在的替代关系,如在埃塞俄比亚,私人地块上的公共投资可能使农户私人土壤保护性投资减少<sup>[54]</sup>。

目前学者们对中国的研究主要集中在农户可自主决策的、与土地相关的化肥、有机肥、绿肥等私人投资,如 Jacoby et al. (2002), Li et al. (2000), Yao (1995) 等的研究<sup>[11,26,55]</sup>。在中国,产权安全可能主要影响的也就是这部分投资,因为其他投资要么集体组织更有效,要么不直接取决于具体地块的产权状况<sup>[26]</sup>。如前面提及的陈铁等(2007)对中国江苏省的研究发现,产权安全对农户的田间投资无影响,可能就是因为在中国绝大多数田间投资(如灌溉沟渠投资)是由村集体自主进行的,而非农户私人投资<sup>[50]</sup>。

此外,还可按产生的效果是否可见,或是否具有产权安全加强作用进一步将投资细分为可见的投资(如种树)和不可见的投资(如有机肥投入),或具有产权加强作用与不具有产权加强作用的投资。由于不同类型投资的特征及作用各不相同,产权安全对他们的影响同样可能存在差异<sup>[22]</sup>。

## 4. 研究方法

### (1) 土地产权内生性偏差

在发现产权安全对投资具有激励作用的同时,部分可物化或显化的投资类型(如种树、围篱笆)也被发现可加强土地产权安全,表现为农户可能为了提高产权安全而投资<sup>[7,56]</sup>。因此,农户的投资可以分为两类:一类是生产力加强型投资;另一类是

产权安全加强型投资。部分投资可能同时具有生产力加强效应和产权安全加强效应,且这两种效应无法清晰剥离,因此研究中观察到的是两者的综合效应。随着时间或空间的不同,甚至同一地点投资类型的不同,综合效应可能会有所不同<sup>[22]</sup>。

纵使土地改善性投资被普遍认为可能加强产权安全,早期大量的研究可能都忽略了这一点,而更多地限于产权安全激励投资的单向关系的考虑,如 Gavian et al. (1996), Place et al. (1993), Feder et al. (1987) 等学者的研究<sup>[9,27,29]</sup>。Brasselle et al. (2002) 认为当忽视产权安全可能存在的内生性时,研究结果可能会有偏,表现为产权安全更有可能对投资具有激励作用<sup>[6]</sup>,如 Hayes et al. (1997) 和 Feder et al. (1987) 的研究<sup>[29,57]</sup>。此外,实证中对内生性问题的关注与否可能导致完全相反的结果,如 Besley (1995) 使用加纳的数据,控制了土地权利的内生性得出的结果与使用同一套数据而未控制内生性的世界银行的研究结果完全相反<sup>[7,41]</sup>。

部分学者开始尝试用不同的方法避免或消除内生性。如许庆等(2005)、Deininger and Jin (2006) 在指标选取上进行回避<sup>[10,22]</sup>; Deininger and Jin (2006), Kabubo-Mariara (2007) 在模型上进行控制<sup>[4,22]</sup>; Beekman et al. (2012), Braselle et al. (2002), Besley (1995) 用工具变量法消除<sup>[5-7]</sup>。但目前这些方法对内生性的处理可能仍然不够,可能存在产权安全指标仍受投资的影响、工具变量不完全外生等问题<sup>[22]</sup>,进而可能影响研究结果的准确性。

### (2) 投资决策间的关联性

由于获取投资的具体数量存在一定难度,大部分经验分析中土地投资变量均使用了 0/1 虚拟变量,一般采用 logit、probit 或 linear probability models 等估计产权安全对投资与否的影响,如 Kabubo-Mariara et al. (2007), Gavian et al. (1996), Besley (1995) 等的研究<sup>[4, 7, 27]</sup>,缺乏产权安全对投资强度影响的研究。理论上,投资与否与投资多少两项决策是基于不同的考虑,如是否投资可能主要取决于投资人的意识、计划及投资能力等,而投资多少更多是看边际的可能性因素<sup>[54]</sup>。

在埃塞俄比亚,有研究证实投资与否与投资多少两项决策的影响因素是不同的<sup>[54]</sup>,但也并不排除影响因素相同的可能性<sup>[58]</sup>。因此,当同时考察产权安全对投资与否及投资强度的影响时,首先需判断两项决策之间是联立的还是独立的,这决定了



是采用 Tobit 模型还是使用 double hurdles 组合模型<sup>[48]</sup>。而目前很多研究直接默认两项决策的影响因素是相同的,只有很少的学者对此进行了判断。

另一个在实证中需要考虑的是不同类型投资决策之间的关联性。很多学者简单地认为不同的土地投资之间是相互独立的、不相关的,从而将不同投资采用单方程估计。事实上,不同投资之间可能存在相互替代或补充关系<sup>[51,54]</sup>。这可能导致不同类型投资决策之间存在互动关联,单方程估计会产生估计误差,真正考虑到这一点的也只有 Kassie et al. (2012), Place and Hazell (1993) 等少部分学者<sup>[9,43]</sup>。而不同类型投资决策之间的关系,以及投资与否决策和投资强度决策之间关系的识别及处理的不同都有可能对产权安全和投资的关系的研究结果产生影响。

## 5. 研究数据

目前,很多检验产权安全与投资关系的研究采用了小范围内数据或小样本数据。如 Place and Hazell (1993) 在研究加纳、肯尼亚、卢旺达的土著产权系统对生产的影响时,虽然采用了来自三个国家八个区域的数据,但是在检验土地权利对投入(生产性投入和土地改善性投入)的影响时,由于无法收集到各种投入的具体数量而使投入分析受限,最终只对其中的两个区域进行了检验<sup>[9]</sup>;同样, Besley (1995) 的研究只是基于加纳的两个地区的数据<sup>[7]</sup>, Li et al. (1998) 的研究则仅仅是基于中国湖北省一个县中 130 户农户及地块信息进行的<sup>[11]</sup>。同样存在该问题的还有 Ma et al. (2013), Abdulai et al. (2011), 马贤磊 (2009), Gebremedhin et al. (2003), Brasselle et al. (2002) 等的研究<sup>[6,44,48,51,54]</sup>。另外,还有部分产权安全与投资关系的实证研究是基于短面板数据,如 Feder et al. (1987)<sup>[29]</sup>, Place and Hazell (1993)<sup>[9]</sup> 的研究,甚至 Kabubo-Mariara (2010), Besley (1995) 在实证检验产权安全对投资影响时使用的是截面数据<sup>[7,58]</sup>。

小样本数据不利于产权安全对投资影响的识别,小范围内数据可能存在样本代表性不足等问题,从而使产权安全的评估差异性太小。而截面或短面板数据不能很好地识别农业生产能力、管理能力等不可观察的异质性的影响。这些问题的存在都有可能对研究结果的不准确。

## 四、研究结论与启示

### 1. 研究结论

理论上,学者们对于产权安全的“保证效应”“抵押效应”“实现效应”已普遍认同。但在中国由于制度层面不允许农地抵押,产权安全的“抵押效应”十分有限。其他国家能够观察到的产权安全带来的效应也可能存在由于法律制度层面的原因无法实施,导致经验研究中无法观察到这样的效应。经验研究中,已有关于产权安全与土地投资间关系的研究取得了显著的成果,为今后的研究奠定了坚实的基础。但由于产权安全与投资变量界定、研究方法以及数据使用等方面存在较大的差异,两者间关系的实证检验变得异常复杂,实证检验的结果差异较大。

首先,准确地理解产权安全的涵义是研究的前提,但目前学者们对产权安全涵义的理解多为不同层面的,可能只是描述了产权安全的不同侧面,这在一定程度上导致实证检验中产权安全指标的多样性(片面性)。尽管人们构建了种类繁多的指标来衡量土地产权安全,但由于产权安全本身是无法直接度量的概念,且不同国家产权安全的界定与国家特有的土地产权制度、传统习俗有着很强的联系,从而难以对产权安全进行统一的、标准化的度量,而指标运用的差异可能会直接造成研究结果的差异。

其次,在实证研究中学者们选择了不同的投资类型进行验证,结果证实产权安全对不同类型投资可能具有不同的影响。这表明,产权安全对投资是否具有影响,不仅取决于产权安全的界定,同时也与投资类型有关系。

最后,在研究方法上,由于存在产权和投资的内生性,以及不同投资活动决策之间相互影响等问题,实证检验显得十分困难。而不同学者处理方法的不同,也可能导致研究结果的不一样,从而得出不一致的结论。此外,虽然根据前面的方法和指标,学者们通过各种抽样调查方式获取了一定的数据就产权安全对投资的影响进行了大量的实证检验,但不少研究是基于小样本、小范围内的数据,甚至是截面或短面板数据,使得实证中准确地识别产权安全对投资的影响变得非常困难。

鉴于产权安全与土地投资关系实证检验时存在的以上困难与不足,目前产权安全与土地投资间

关系的研究结论存在较大分歧,在制定相应的政策时就需要充分考虑上述分歧,避免政策失误。

## 2. 对未来研究与政策的启示

第一,未来研究需要科学地界定土地产权安全的内涵,并结合产权安全的定义及实际的制度环境和习俗构建产权安全衡量指标。例如,对中国的研究,一方面要结合中国《农村土地承包法》实施,城镇化进程加快等现实背景理解中国现在的土地产权安全,而不应只停留在土地调整影响下的地权稳定性;另一方面,鉴于中国法律上和农户感知的产权安全目前差距仍较大,在今后的研究中应加强感知产权安全对投资的影响探讨,表现为在构建中国农地产权安全指标时,增加感知产权安全指标。

第二,未来研究需要对土地投资进行合理的分类。鉴于土地产权安全对不同类型土地投资的影响可能不相同,合理的投资类型划分有利于得出更具意义的结论。将来对中国产权安全与投资关系的研究,有必要加强农地产权安全对土地具有长期保护作用的投资或自主投资(如灌溉沟渠修建与改善投资、土地平整、梯田建设投资)影响的研究。

第三,研究方法上,需要进一步在实证检验中考虑产权的内生性,尤其是当涉及到具有产权安全加强作用的投资时。此外,有必要对不同投资决策之间的关系进行合理地判断,在此基础上,收集和使用时序的面板数据检验产权安全对土地投资的影响。在中国,进行了土地投资的农户可能会反对土地调整,除非他们的投资被完全补偿(通常是不可能的)。因此,土地投资可能会影响农户对将来土地调整的预测。于是,在评估中国土地产权安全对投资的影响时需要考虑农户产权安全感知的内生性,且有必要结合不同的产权类型(如自留地、承包地、开荒地)进行关注。

最后,政策制定者应该谨慎看待目前土地产权安全与土地投资领域的研究结论。土地产权安全与土地投资间的关系可能取决于土地产权类型、土地投资类型、地区资源与环境特征等众多因素。不同地区可能需要采取差别化的土地产权政策来激励农户土壤保护性投资行为,尤其是正确识别不同地区土地产权制度政策与土地产权法律安全性、实际安全性与感知安全性间的联系。

## 参考文献:

[1] Development, W. C. o. E. a. Our Common Future[M]. Oxford: Oxford University Press, 1987.

[2] 俞海,黄季焜,Scott Rozelle,等. 地权稳定性、土地流转与农地资源持续利用[J]. 经济研究, 2003(9):82-95.

[3] 陈江龙,曲福田,陈会广,等. 土地登记与土地可持续利用——以农地为例[J]. 中国人口·资源与环境, 2003, 13(5): 46-51.

[4] Kabubo-Mariara J. Land conservation and tenure security in Kenya: Boserup's hypothesis revisited [J]. Ecological Economics, 2007 (64):25-35.

[5] Beekman G, Bulte E H. Social norms, tenure security and soil conservation: Evidence from Burundi [J]. Agricultural Systems, 2012, 108:50-63.

[6] Brasselle A S, Gaspart F, Platteau J P. Land tenure security and investment incentives: Puzzling evidence from Burkina Faso [J]. Journal of Development Economics, 2002, 67 (2):373-418.

[7] Besley T. Property rights and investment incentives: Theory and evidence from Ghana [J]. Journal of Political Economy, 1995, 103(5): 903-937.

[8] 钟甫宁,纪月清. 土地产权、非农就业机会与农户农业生产投资[J]. 经济研究, 2009(12):43-51.

[9] Place F, Hazell P. Productivity Effects of Indigenous Land Tenure Systems in Sub-Saharan Africa [J]. American Journal of Agricultural Economics, 1993, 75(1):10-19.

[10] 许庆,章元. 土地调整、地权稳定性与农民长期投资激励[J]. 经济研究, 2005(10):59-69.

[11] Li G, Rozelle S, Brandt L. Tenure, land rights, and farmer investment incentives in China [J]. Agricultural Economics, 1998, 19 (1/2):63-71.

[12] Arnot C D, Luckert M K, Boxall P C. What is tenure security? Conceptual implications for empirical analysis [J]. Land Economics, 2011, 87(2):297-311.

[13] Van Gelder J L. What tenure security? The case for a tripartite view [J]. Land Use Policy, 2010, 27(2):449-456.

[14] Feder G. Land Policies and Farm Productivity in Thailand[M]. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1988.

[15] Banerjee A, Ghatak M. Eviction threats and investment incentives [J]. Journal of Development Economics, 2004, 74:469-488.

[16] 姚洋. 中国农地制度:一个分析框架[J]. 中国社会科学, 2000(2):54-63.

[17] 叶剑平,蒋妍,罗伊 普罗斯特曼,等. 2005 年中国农村土地使用权调查研究——17 省调查结果及政策建议[J]. 管理世界, 2006(7):77-84.

[18] 叶剑平,丰雷,蒋妍,等. 2008 年中国农村土地使用权调查研究——17 省调查结果及政策建议[J]. 管理世界, 2010(1):64-73.



- [19]李体欣,朱蕾,伍海涛.地权稳定性与农村金融发展研究[J].经济问题探索,2011(7):150-155.
- [20]Feder G, Nishio A. The benefits of land registration and titling: Economic and social perspectives [J]. Land Use Policy, 1999, 15(1):25-43.
- [21]刘红梅,王克强.关于我国土地抵押贷款问题的研究[J].江西农业经济,2000(3):9-10.
- [22]Deininger K, Jin S. Tenure security and land-related investment: Evidence from Ethiopia [J]. European Economic Review, 2006, 50(5):1245-1277.
- [23]柳建平.中国农村土地制度及改革研究——基于土地功能历史变迁视角的分析[J].经济问题探索,2011(12):111-116.
- [24]叶剑平,田晨光.中国农村土地权利状况:合约结构、制度变迁与政策优化——基于中国17省1956位农民的调查数据分析[J].华中师范大学学报:人文社会科学版,2013(1):38-46.
- [25]Fenske J. Land tenure and investment incentives: Evidence from West Africa [J]. Journal of Development Economics, 2011, 95(2):137-156.
- [26]Jacoby H G, Li G, Rozelle S. Hazards of expropriation: Tenure insecurity and investment in rural China [J]. American Economic Review, 2002, 92(5):1420-1447.
- [27]Gavian S, Fafchamps M. Land Tenure and Allocative Efficiency in Niger [J]. American Journal of Agricultural Economics, 1996, 78(2):460-71.
- [28]Deininger K, Feder G. Land institutions and land markets In: B. L. Gardner and G. C. Rauser (eds.) [M]. Handbook of Agricultural Economics, Amsterdam: North-Holland, 2001.
- [29]Feder G, Onchan T. Land Ownership Security and Farm Investment in Thailand [J]. American Agricultural Economics, 1987, 69(2):311-320.
- [30]Broegaard R J. Land tenure insecurity and inequality in Nicaragua [J]. Development and Change, 2005, 36(5):845-864.
- [31]Van Gelder J L. Legal tenure security, perceived tenure security and housing improvement in Buenos Aires: an attempt towards integration [J]. International Journal of Urban and Regional Research, 2009, 33(1):126-146.
- [32]Domeher D, Abdulai R. Land registration, credit and agricultural investment in Africa [J]. Agricultural Finance Review, 2012, 72(1):87-103.
- [33]UN-Habitat, The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements [M]. London: Earthscan Publications, 2003.
- [34]Roquas E. Stacked Law: Land, Property and Conflict in Honduras [M]. Amsterdam: Rozenberg, 2002.
- [35]Place F. Land tenure and agricultural productivity in Africa: A comparative analysis of the economics literature and recent policy strategies and reforms [J]. World Development, 2009, 37(8):1326-1336.
- [36]Van Gelder J L. Feeling and thinking: quantifying the relationship between perceived tenure security and housing improvement in an informal neighbourhood in Buenos Aires [J]. Habitat International, 2007, 31(2):219-231.
- [37]Carter M R, Olinto P. Getting institutions "right" for whom? Credit constraints and the impact of property rights on the quantity and composition of investment [J]. American Journal of Agricultural Economics, 2003, 85(1):173-186.
- [38]Sjaastad E, Bromley D W. Indigenous Land Rights in Sub-Saharan Africa: Appropriation, Security and Investment Demand [J]. World Development, 1997, 25(4):549-562.
- [39]De Zeeuw F. Borrowing of Land, Security of Tenure and Sustainable Land Use in Burkina Faso [J]. Development and Change, 1997(28):583-595.
- [40]Jansen K, Roquas E. Modernizing insecurity: The land titling project in Honduras [J]. Development and Change, 1998, 29(1):81-106.
- [41]Migot-Adholla S E, Benneh G, Place F, Atsu S. Land, security of tenure, and productivity in Ghana [M]// Bruce J W, Migot-Adholla S E (Eds.), Searching for Land Tenure Security in Africa, Dubuque. Kendall/Hunt Publishing Cy, Iowa, 1994:97-118.
- [42]Barrows R, Roth M. Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence [J]. The Journal of Modern African Studies, 1990, 28(2):265-297.
- [43]Kassie M, Jaleta M, Shiferaw B A, et al. Interdependence in farmer technology adoption decisions in smallholder systems: Joint estimation of investments in sustainable agricultural practices in rural Tanzania [C/OL]. [2014-03-01]. Paper presented at 2012 Annual Meeting of Agricultural and Applied Economics Association, August 12-14, 2012, Seattle, Washington. <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/126791/2/kassie.pdf>.
- [44]Abdulai A, Owusu V, Goetz R. Land tenure differences and investment in land improvement measures: Theoretical and empirical analyses [J]. Journal of Development Economics, 2011, 96(1):66-78.
- [45]何凌云,黄季焜.土地使用权的稳定性与肥料使用——广东省实证研究[J].中国农村观察,2001(5):42-48.
- [46]Qin P, Xu J. Forest land rights, tenure types, and farmers' investment incentives in China [J]. China Agricultural

- tural Economic Review, 2013, 5(1):154-170.
- [47] Birungi P B, Hassan R M. Poverty, property rights and land management in Uganda [J]. Journal of Cooperatives, 2010, 4(1):48-69.
- [48] 马贤磊. 现阶段农地产权制度对农户土壤保护性投资影响的实证分析——以丘陵地区水稻生产为例[J]. 中国农村经济, 2009(10):31-41+50.
- [49] Ali D A, Dercon S, Gautam M. Property Rights in a Very Poor Country: Tenure Insecurity and Investment in Ethiopia[C]. Washington, D. C., World Bank, 2007.
- [50] 陈铁, 孟令杰. 土地调整、地权稳定性与农户长期投资——基于江苏省调查数据的实证分析[J]. 农业经济问题, 2007(10):4-11.
- [51] Ma X, Heerink N, van Ierland E, et al. Land tenure security and land investments in Northwest China [J]. China Agricultural Economic Review, 2013, 5(2):281-307.
- [52] Holden S, Yohannes H. Land redistribution, tenure insecurity, and intensity of production: A study of farm households in Southern Ethiopia [J]. Land Economics, 2002, 78(4):573-590.
- [53] Migot-Adholla S, Hazell P, Blarel B. Indigenous land rights systems in sub-Saharan Africa: a constraint on productivity? [J]. The World Bank Economic Review, 1991, 5(1):155-175.
- [54] Gebremedhin B, Scott M S. Investment in soil conservation in northern Ethiopia: the role of land tenure security and public programs[J]. Agricultural Economics, 2003, 29(1):69-84.
- [55] Yao Y. Institutional arrangements, tenure insecurity and agricultural productivity in post reform rural China[C]. Madison, WI: University of Wisconsin, Department of Agricultural Economics, 1995.
- [56] Place F, Otsuka K. Land tenure systems and their impacts on agricultural investments and productivity in Uganda [J]. Journal of Development Studies, 2002, 38(6):105-128.
- [57] Hayes J, Roth M, Zepeda L. Tenure security, investment and productivity in Gambian agriculture: A generalized probit analysis [J]. American Journal of Agricultural Economics, 1997, 79(2):369-382.
- [58] Kabubo-Mariara J, Linderhof V, Kruseman G. Does land tenure security matter for investment in soil and water conservation? Evidence from Kenya [J]. African Journal of Agricultural and Resource Economics, 2010, 4(2):123-139.

(责任编辑:刘浩)

## Impact of Land Tenure Security on Land Investment: A Literature Study

Ji Dengyan, Ma Xianlei, Shi Xiaoping\*

(China Center for Land Policy Research, Nanjing Agricultural University, Nanjing 210095, China)

**Abstract:** Secure land tenure is believed to motivate long-term investment in soil conservation. So according to the impact of land tenure security on land investment, both domestic and international academic circles have launched a large number of theoretical and empirical pursuits. However, previous researches, especially empirical researches, have failed to reach a consensus on the mechanism and extent of the impact. To explore the reasons, this paper conducts a comparative and comprehensive review on researches which have examined the relationship between land tenure security and land investment. The result shows that the differences in land tenure security definitions, land tenure security indicators and land investment types, and the defects of methods and data are likely to affect the results, which leads to inconsistent conclusions. Therefore, policy makers should treat the existing research conclusions about the relationship between land tenure security and land investment cautiously. Future research should be improved on the concept and indicator of security, the selection of the type of investment, research model and method, and the data selected.

**Key words:** Land Tenure Security; Land Investment; Impact Mechanism; Literature Study