华南农业大学学报(社会科学版)
2012年第2期 JOURNAL OF SOUTH CHINA AGRICULTURAL UNIVERSITY No. 2 2012
(第11卷) (SOCIAL SCIENCE EDITION) (Vol. 11)

欠发达地区农地流转中农民意愿与村集体决策

秦 雯

(华南农业大学 经济管理学院,广东 广州 510642)

摘 要: 强调农地承包经营权流转中村集体决策对农民意愿的影响,旨在解释欠发达地区村集体在村务中的角色定位及功能发挥直接影响到农户农地流转意愿。不同村庄的资源禀赋差异决定其村集体决策作用空间,而农地流转中农民意愿则受到村集体决策的推动和约束。因此,农地流转中农民意愿取决于村集体决策及其所处场域的资源状况。研究通过对粤东两个村庄案例的对比性分析,解读欠发达地区村集体影响农户农地流转意愿的行动逻辑及作用机理。

关键词: 农地流转; 村集体; 欠发达地区

中图分类号: F321.1 **文献标识码:** A **文章编号:** 1672-0202(2012)02-0044-07

一、问题的提出

自1988年宪法修正案明确了农村土地流转的合法地位后,农村土地承包经营权流转逐步活跃。农民为什么愿意流转①? 一般理论认为,农户是理性的,选择农地流转可能基于以下四个前提:一是通过土地交易可以获得直接好处[1];二是流出农地可获得预期稳定的收益,而且远远高于农地可能带给农户的各种收益[2];三是交易费用足够低[3];四是农户的个性与背景特征有利于做出弃地决定。国内主流观点认为中国农户的行为由于受到外部经济条件、信息搜寻成本和主观认识能力等因素的限制,表现出的是有限理性,这种理性是效用最大化而非物质利益最大化,还包括精神的、情感的和心理的等多种因素[4-5]。那么,如果农民不愿意流转土地,是否就意味着不可能引导土地朝规模化、效率化的方向发展,无法实现土地的合理流动和优化配置?

随之而来的另一个问题是,影响农民土地流转意愿的主要因素是什么? 帕金斯[6]认为,在长江中下游和其他高度商品化的地区如福建沿海一带以及主要的产米的富足有余的地方如湖南中部等地,长期和永久的租佃契约是通常和主要的形态。依此逻辑,欠发达地区土地流转应该较活跃。但与其相反,史清华、贾生华[7]根据对沿海苏、鲁、浙三省农地流转情况的实证分析,证实经济发达程度与其家庭的农地经营规模呈相反趋势。随着农户经济非农化程度加快,收入水平的提高,农地流转明显增强。据此,可以得到一个相反的结论:欠发达地区农地流转相对滞缓。可见,不能仅凭经济发展水平来评判农民土地流转意愿。那么,欠发达地区农民土地流转意愿的主要影响因素是什么? 究竟如何实现欠发达地区的农地规模经营?

目前学界对农户土地流转意愿的研究多基于一个假设前提,即只有通过土地流转进行规模化、集约化的耕种和市场化、规范化的经营方能成就致富之路。这一假设前提忽视了土地集体所有权下,村集体对土地资源的利用决策也能够实现规模经营。由此可能导致的一种情形是:可能即

收稿日期: 2011-11-25

作者简介: 秦 雯(1972—),女,广东普宁人,华南农业大学经济管理学院博士研究生,主要研究方向为经济组织与制度经济.

① 文中的农地流转皆专指土地承包经营权的流转。

使农户不用流转土地,村集体也能实现规模经营,村集体土地资源利用的收益会刺激村经济持续发展。另一种情形是:如果集体经济能提供足够的福利,即使农户经济非农化程度加快,收入水平提高,农户也不愿流转土地。据此,农户是否愿意流转农地? 如何流转? 村集体可能更有决策权。

本文以广东揭阳两个村庄——大东山村与姑山村的个案研究来具体分析以上问题,以期阐明大东山村与姑山村同处欠发达地区,村民的主要收入结构、劳动力性别比例、年龄、文化素质结构相似,但为什么在土地流转的意愿方面,两个村的村民选择相反? 大东山村与姑山村的村集体在土地流转中发挥什么样的作用? 我们的目的是通过深入细致的个案对比性观察探索村集体与农民农地流转意愿之间的关系,从而帮助我们理解村集体在村务中的角色定位及功能发挥如何直接影响到农户农地流转意愿。

二、欠发达地区村集体决策对农户土地流转意愿影响的案例分析

(一)村庄背景及农地流转现状

大东山村是普宁市梅塘镇的一个行政村,人口共有 3505 人,土地面积共 2480 亩,其中,耕地为 800 亩,山地为 1500 亩,鱼塘为 180 亩,村里外出打工的人数占总人口数的三分之一,农户主要收入来源为种水稻、果树(橄榄)、承包鱼塘、外出做工,村里有 20 户贫困户。村集体年收入有 50 多万元,主要来源是鱼塘和山地橄榄树承包,多数村民并没有流出农地的愿望。

大东山村的农地有流转现象,但主要是在亲戚、朋友等村民间流转,没有书面合同,都是口头协商,也没有收取租金。大东山农地流转主要部分是村集体出租,村民与外人合伙经营养鸡场,占地 13 亩,就是向村集体租赁。村农地承包村集体不向村民收费。承包地主要情况为:(1)水田,10 年一调整,解决人口增长问题;(2)山地,属集体所有并经营,每年由村集体(主要是干部和雇工)统一除虫、施肥、喷药,从挂果到收成后以竞标方式承包给农户,一年一次;(3)荒林山地,一包 25 年,开荒种植由个人负责;(4)鱼塘,按面积一包 10 年。

姑山村是揭东县玉湖镇的一个行政村,人口共有 4504 人,土地面积共 8400 亩,其中,耕地为 1900 亩,山地为 2500 亩,鱼塘为 130 亩,其他类型土地为 3870 亩。村里外出打工的人数占总人口数的 43%,农户主要收入来源为种水稻、淮山、果树(龙眼、荔枝)、承包鱼塘、外出做工,村里有 27 户贫困户。村集体年收入有 10 多万元,村集体收入来源为鱼塘承包每年 7000 元、水田按每年每亩 50 元收费,旱地 2 亩多相当于一亩水田收费。大多村民对农地流出有强烈的愿望。

姑山村的农地也有流转现象,除了在亲戚朋友间流转外,村民还与台湾老板合资向村租地 250 亩种植木瓜,但没有工商税务登记,也没有书面合同,双方协商解决土地租金及向集体交款部分的金额。村民承包村农地,村集体向村民收费,并作为主要村集体经济收入来源。水田按每年每亩 50 元收费,旱地两亩按一亩水田的标准收费。承包地主要情况为:(1)水田,30 年承包;(2)山地,主要种植龙眼、荔枝,承包期 10 年;(3)鱼塘,按面积每年 1000 元,一包 4 年。

(二)村集体决策与山地经营

由于大东山村集体收入的主要来源是山林、青榄、鱼池,而姑山村集体收入的主要来源是鱼池与土地收费,所以山地的效益差距是决定两个村集体收入差距的重要因素之一,也分别决定了两个村集体村务决策的效用空间。

对于山地,大东山村集体既是管理主体也是经营主体,该村把全村 1500 亩山地和 400 亩果园统归集体生产经营,只是把生产的某个阶段承包给农户,其他经营环节由村集体经营。

这种做法的特点在于:

(1)村集体承担生产风险。在一定程度上,果树比蔬菜、渔业、水稻具有更强的锁定性,一旦投

入种苗,在一定生产周期具有不可逆性,分离挂果前的选种育苗、林间管理等经营环节,村集体承担了大量生产风险。

(2)村集体化解农户市场风险。挂果时产品即期价格已经可以预期,此时,农户以竞标形式承包果林,产品市场价格高,承包价格就高,反之,承包价格自然低,农户承包经营的市场风险非常小,所以不存在农户是否愿意流转土地的问题。

(3)村集体通过经营进行资本与技术两方面的融资。一是资本融资,每年村集体(主要是干部和雇工)统一除虫、施肥、喷药,所用经费主要来源于村集体收入,村集体的生产投入实际上就是果树经营的内源融资;二是技术融资,村民的文化技术水平有限,村集体先经过实验耕种,再向专业人员寻求技术支持,邀请市、镇农业部门技术人员到村里向农户提供信息、技术培训服务,保证病虫防治与果树栽培技术的科学性,村集体成为实现技术资本化的价值形成中心。

(4)村集体实现规模经营。村集体统一种植"长穗"等优质青榄和其他优质水果,见果时由村统一招标,品种规模化生产。

对于山地,姑山村集体像多数村集体一样,主要扮演管理者角色,主要特点在于:所有风险由农户承担,而农户收益则取决于产品的市场价格。目前,农户主要种植龙眼、荔枝等传统果树,近三年大东山村种植的"长穗"青榄价格是龙眼、荔枝的10倍左右。

这种经营状况导致的后果主要有:

(1)承包山地收益不高,转出土地愿意强烈。大东山村种植的"长穗"青榄去年收购价每斤20元左右,姑山村种植的龙眼和荔枝近几年收购价走低,去年每斤龙眼2.3元,荔枝每斤仅为1.5元。农民承包经营无利可图,转出土地至少还可以获得稳定的土地租金。

(2)山地管理粗放,果林效益低下。近几年,受龙眼、荔枝的市场影响,经营农户连年亏本,产生的直接后果就是农户减少生产的投入成本,而粗放经营的果林挂果必然越来越少,山地经营产出的价值低下,山地生产经营管理形成一种恶性循环。

(三)村集体决策与鱼塘耕地经营

在山地、鱼塘的承包方面,大东山村村集体收入是姑山村的3倍多。

对于鱼塘,大东山村与姑山村一样,村集体都是管理者。大东山村沿着371乡道两侧围了180亩鱼塘,多数鱼塘归村集体经营,由村集体向外承包。由于大东山村靠近普宁市区,而普宁市有大规模的水产专业批发市场,生产地靠近销售地,所以大东山村水产品的经济效益较高。所以,即使每亩1000多元,一包10年,也有专业户愿意承租。相对应,大东山村来自于鱼塘承包的集体经济收入较高。

姑山村四面环山,榕江北河绕村而过,有130亩鱼塘。但姑山村交通不便,目前尚无中巴或公交到市区。由于水产品鲜活易腐,所以姑山村的水产品只能供应附近市场,销售量及价格都有限。村集体通过按每亩(包括蓄水池)近1000元,一包4年的形式承包给个人,由此获得的村集体收入不高,村民承租的热情也不高。

对于耕地,一方面,在水田经营方面,大东山村按粮食收购价除去成本后每亩可实收400多元。另一方面,大东山村集体推行"公司+农户"合作模式,与香港四洲集团签订了农业订单,发动80%以上的农户种植"大西洋"马铃薯,仅此一项村民人均收入每年增加300元左右。马铃薯的枝叶还可埋入土中,作为春耕的肥料,进一步提高土地的利用率、创值率。

大东山村农户的土地不用流转同样可以在全村范围实现规模化经营。目前,村里40岁以下的农户基本出去打工了,外出打工平均每月收入1500元,村民打短工每天收入60-70元,但不是经常有。留在村里的农户可以自给自足,生活地离市区较近,生活方便,认为没必要转出土地。

姑山村由于农民种植自食尚不足,大概每年每户可收不到2000 斤。村集体鼓励农户发展规模种植或合股开发,村里创建了“千亩淮山基地”,村民种淮山后,人均年纯收入从原先的 1200 元增到 3000 元以上。但榕江北河涨水,曾淹没姑山村河沿岸的淮山地,造成淮山种植损失。村民与台湾老板合资向村租地 250 亩种植木瓜,建了木瓜基地。农产品都以出售鲜品为主,虽然比种水稻增收,但绝对收入不很高。

姑山村耕地规模经营难度较大,主要原因:一是由于姑山村为丘陵地形,土地分散,插花地比较多;二是村里青壮劳力出外打工,农村务农劳动力严重不足,难以提供农地规模经营的人力资本。较低的耕地经营效益与窘迫的经济收入,促使姑山村村民有转出土地的意愿,对“村民转居民”也很感兴趣。

三、欠发达地区农户农地流转意愿:村集体决策的行动逻辑

通过案例分析,本文认为,除了自然资源、社会资源、政治资源外,在土地流转中,村集体决策还必须考虑村庄的特殊性。大东山村为何会选择集体经济的规模经营? 又如何得到村民认同? 承包地可以通过“用手投票” 流入,但并不一定能通过“用脚投票”流出,尤其是当村民有转出土地的意愿,政策也鼓励,但当土地流出困难(缺乏转入主体,或者土地规模经营难度较大)时,村集体应如何决策?

(一)乡村精英:吸引到强制

乡村精英是指农村中在政治、经济、文化、社会关系等方面享有较高地位和影响力的村民,他们具有较强的自我意识与参与意识,德高望重,可以影响和左右村民思想与行为。在村公共决策上,村级社区的公共决策权主要掌握在少数人特别是“一把手”手里[8],大东山的村书记张建明和姑山村的村书记黄俊强既是这样的“乡村精英”,又是“一把手”。

大东山的村书记张建明当了近 20 年的村主任,他自己就是种田的好把式,他向村里承包下八亩耕地,定为大东山村的试验田。用试验田试种夏稻、马铃薯,用“试验林”种植“长穗”青榄等优质水果,成功后请村民到田头观摩、鉴别,介绍自己耕作的经验。实行家庭联产承包责任制后,农户有了生产和经营的自主权,但缺少市场意识,缺乏技术支持。欠发达地区几乎没有乡镇企业,集体经济处于瘫痪状态。利益的驱动使村民们越来越把眼光吸引到经济收入较高的乡村精英身上,村民的“认同”与“顺从”自然水到渠成。当每一次的效仿都能带来农业增收时,当这种认同达到一定程度时,便形成一种强制力量,即乡村精英推动的事村民必须支持配合。如果有村民敢挑战这种“权威”,就说明你处于大东山群体意识之外,就会承受强大的舆论压力。正是如此,大东山村在村集体经济的经营中得到村民的支持。

姑山村的村书记黄俊强 2003 年以前在广州做生意,原来打算应政府号召回村整治半年,但一直做到现在。黄俊强曾经贩卖农产品、包山林、办蛙场、修铁路、开超市,见多识广。黄俊强是市场意识较强,经济条件较好的经济能人,加上“一把手”官方话语权威和权力手段,在村民中威信很高。当时,姑山村是远近闻名的后进村。姑山村自土改分田至 2003 年,以 15 个小生产队为范围的土地划分没变,遇到人口增减,由生产队各自调整。因此有的生产队人均 7 分地,而有的生产队人均只有 2 至 3 分地,黄俊强对全村土地重新丈量,重新规划调整。黄俊强仅用了 3 个月就解决了拖了几十年的土地问题,得到村民的信任。他上任后获得了林业局无偿提供的 34000 株树苗,带领村民绿化山岭、建设灌溉站、修机耕路、扩建小学校舍、修缮大桥以及通往外界的水泥大道等。他在修建逾 13 公里长的公路时,沿线砍掉的果树、截掉的农作物及土地,没有一家要求赔偿,占地一百多亩,总成本才 2.5 万元。村民看到自己的生活质量在提高,传统落后的乡风在改变,自然拥护村

集体决策。所以由需求吸引到认同强制,乡村精英的价值观影响着村民农地流转的意愿。

(二)乡村"两委":一事一议

取消了乡统筹和改革村提留后,原由乡统筹和村提留中开支的"农田水利基本建设、道路修建、植树造林、农业综合开发有关的土地治理项目,村民认为需要兴办的集体公益事业项目"所需资金,不再固定向农户收取,采取"一事一议"的筹集办法,"量力而行、群众受益、民主决策、上限控制、使用公开"。以上两个村的村集体决策都基本上按"一事一议"制度安排。

大东山村共有党员68人,"两委"干部7人。对涉及全村经济、社会发展、人民群众根本利益的重大问题,广泛征求群众意见,实行班子集体讨论决定;对村重大事务先召开村民代表会议或党员大会进行表决或征集意见,再将初步意见提交村"两委"联席会议研究决定。同时,坚持每周开展1次村民"民主活动日",每月召开一次党员、村民代表议事会议,通过民情登记本与村民沟通。

姑山村建立健全村"两委"干部和村民代表《议事、民主决策制度》、《三个民主日活动制度》和《财务管理制度》等民主议事决策机制和财经管理制度,每周六为"村民接访日",村"两委"班子集中在村办公室听群众的意见建议,答复、记录、研究落实;每月10日为"村民代表、党员大会议事日",解决落实村里所有大事;每月15日为"村务、财务公开日",村务、财务公布上墙,接受群众监督咨询。根据这些制度,村里的农地流转项目等,均采取"两委扩大会议"的形式,集体讨论决策。

通过"一事一议",一方面村集体基层权力被强化,另一方面村民的选择权也被尊重,村集体与村民的利益行为及偏好选择走向合理化与合法化。所以,大东山村橄榄生产规模化,虽然是村集体经济,但享受到利益好处的村民积极拥护。而姑山村推广淮山、木瓜的规模化种植,由于受到丘陵地带土地经营规模小,土地零碎,流转价值低等限制,国家又没有给旱地农业机械的补贴政策,大规模垦田还有可能导致水土流失,所以即使村集体再有影响力,对承包地流转的影响有限。

(三)乡村管理:政府引导

大东山村在家务农者人均年收入3942元,在外打工者人均年收入6800元;姑山村在家务农者人均年收入仅3000元左右,而在外打工者人均年收入达到5320元。如果仅依靠村民收入,很难进行新农村改造建设。大东山村是揭阳市和普宁市社会主义新农村建设示范点。姑山村是市级建设新农村示范村,又是市、县、镇三级"固本强基工程"示范点、省文明村。省、市、县各级领导都曾亲临视察,指导工作。

欠发达地区集体经济薄弱,政府财政投资是这些农村地区基础设施的投资主体,村集体在政府财政支持下,新农村建设、旧村改造进展顺利。而基础设施投资建设成果无形中也变成了"形象"与"政绩",上级领导的肯定与推广会进一步放大这种效果。在乡村的局部范围内,原本在长期实践中就已积累下来的被默认的村集体权力就更有权威性,这种权威性会蔓延到村集体的所有村务工作中,包括农地流转。

四、欠发达地区农地流转机制:村集体决策的作用空间

(一)村集体"权威"与市场机制

农村土地的使用权已经以法定形式均分到户,农民在获得生产经营自主权的同时,也获得了自由选择就业的权利。以上案例分析与靳相木[9]的观点相反,这两个村庄的农地流转基本上是受村庄组织内"权威"的行政协调,市场机制调节很少。

虽然伴随着城市化、市场化的发展,国家对农村社会的控制弱化,但在欠发达地区,村庄制度、村集体权威仍然是调节土地资源配置的内在力量。

当然,村庄精英人物所发挥的作用也不容忽视,村党支部对村庄事务决策具有最高权威。长

期生活在村庄主持村务的村支书不仅有一种正式权力,更有一种基于人际情面等社会资源衍生出的非正式权力,由乡村精英主持农地流转工作,村民不会提出过分的异议,可以减少农地流转的交易费用。

所以,就欠发达地区而言,如果没有村集体“权威”,市场机制不可能促进农地流转。欠发达地区农地顺利流转必须基于这样三个前提:(1)村集体执行得力;(2)政府财政支持;(3)流转有利于土地集约使用。

(二)“村集体经济”与村庄资源

村庄通过向其成员征收公积金、公益金与管理费“三提”,收取承包费及村办企业上缴利润等渠道获得村集体收入。大东山村集体经济收入远高于姑山村,主要原因之一是:商品率较高的鱼塘与山地归集体所有。180 亩鱼塘多数归集体所有,按每亩 1000 多元承包费算,每年收入为 18 万以上,且一包 10 年,收入稳定。山地规模经营,每年挂果后以竞标方式承包给农民,农民得到实惠的同时促进村集体增收。

大东山村的成功模式是否能复制给姑山村呢? 回答是除非姑山村有其他充裕的村集体收入,否则难度很大。因为姑山村偏僻的地理位置,不可能从鱼塘承包渠道获得理想的村集体收入,没有殷实的村集体收入,村集体就没有实力进行品种示范生产,并从事果林育苗、除虫、施肥、喷药等统一的农事活动,只能由缺乏技术与市场经验的农户,在分散的承包地内进行小规模的生产管理,承担所有生产经营风险,显然不利于生产性积累。

可见,“村集体经济”可以实现对村经济结构调整与农地分配的控制。除了促进农户进行农地流转之外,通过壮大“村集体经济”也可以实现农户的组织化与土地经营的规模化,而“村集体经济”发展也并非一蹴而就,可能会受到村庄资源等各方面的约束。

(三)农技推广主体与农地流转效率

一般认为,土地规模经营后,需要使用新技术、新品种,以提高产量及效益,从而会使得农技部门推广新技术、新品种、新机械的对象少了、难度小了,但规模和面积却会成倍数增加。然而,实际情况是,由于成本约束可能会导致农机推广主体缺失。如果像姑山村这样的村庄能得到政府对新品种、新技术的培育、研发和引进的直接支持,不用仅仅依靠村集体或农户个人不断试错提高农业生产技术,发展适销对路的特色经济,那么,就不会困囿于相对落后的村集体经济举步维艰,大东山村的经验则完全可以复制。

所以,为了弥补农机推广中村集体力量薄弱的不足,政府在推广高产高效农业新技术的同时,可以引导和扶持农民走上新型组织化道路,农户对土地的规模经营,至少对品种的规模经营的需求会进一步增加。政府除了支持农村基础设施建设,还必须要根据欠发达地区各地的地域特征、资源禀赋、经济收入等方面的差异,着力帮助农户增加收入,调动农民的主动性和积极性,把农村发展建立在农民的需要上。

对欠发达地区,政府除了对新农村建设拨款支持外,重点应该投资于能直接增加农民收入的项目,加大对农业的科技创新、技术推广及教育培训投入,促进生产力的均衡分布,从根本上提高农地流转效率。

五、结论与讨论

上述分析表明,在以下条件被满足的情况下,农户不愿流转土地:

第一,村集体经济足够强大,集体经济扮演类似“企业”的角色实现规模经济,农户不用流转土地,直接为“企业”定制生产,或做“企业”的“生产车间”;

第二,村集体经济收入来源稳定并且可预期,村集体经营所使用的农业技术,村民容易模仿学习;

第三,村集体管理到位,农户在居住环境、福利保障、交通便利等方面都可以享受到居民待遇。

当然,如果土地收益不高,农村劳动力缺乏,或者合作经济组织、产业化龙头企业和种植大户缺乏,村集体经济又经营能力有限的话,即使村集体再有权威,村居环境虽然可以得到改善,但农户的土地增收有限,农户流出土地的愿望依然强烈。对这样的欠发达地区农村,村集体不仅面临承包地流转,更要面对经济发展的压力。所以,政府除了支持农地流转外,还应着力支持农业新技术的示范与推广,提高欠发达地区农户收入,引导与激励品种规模化生产。

参考文献:

[1] 亚当·斯密. 国民财富的性质和原因的研究[M]. 郭大力,王亚南,译. 北京:商务印书馆,2002:56-70.
[2] DONG, Xiao-yuan. Two-tier Land Tenure System and Sustained Economic Growth in Post-1978 Rural China[J]. World Development,1996,24(5):915-928.
[3] 刘 凡,刘允斌. 产权经济学[M]. 武汉:湖北人民出版社,2002:122-130.
[4] 宋圭武. 农户行为研究若干问题述评[J]. 农业技术经济,2002,(4):59-64.
[5] 秦 晖. 传统与当代农民对市场信号的心理反应——也谈所谓"农民理性"问题[J]. 战略与管理,1996,(2):18-27.
[6] 帕金斯. 中国农业的发展(1368—1968年)[M]. 宋海文,等,译. 上海:上海译文出版社,1984:135-150.
[7] 史清华,贾生华. 农户家庭农地流转及形成根源——以东部沿海苏鲁三省为例[J]. 中国经济问题,2003,(5):41-53.
[8] 卢福营. 现阶段农村村级社区公共决策探析[J]. 社会科学,2002,(7):53-61.
[9] 靳相木. 中国乡村地权变迁的法经济学研究[M]. 北京:中国社会科学出版社,2005:132-140.

Farmers' Will and the Village's Collective Decision on Farmland Circulation in Underdeveloped Areas

QING Wen

(*College of Economics and Management*, *South China Agricultural University*, *Guangzhou* 510642, *China*)

Abstract: We emphasize the influence of the village collective decision on farmers' will in the farmland circulation process, aims to explain how the village collective role and function affect farmland circulation. Different village resources endowment decided the function space of village collective decision. and the farmers' will in land circulation is constrained by the village collective decision. Therefore, the farmers' will depends on the village collective decision and its environment. Through comparative case analysis of the two villages, we illustrate the action logic and mechanism of village collective affecting the farmers' will in the farmland circulation process.

Key Words: land circulation; village collective; underdeveloped areas