

河西地区农户耕地流转现状及对策

——以武威市凉州区为例

李 薇, 陈秉谱

(甘肃农业大学经济管理学院, 甘肃 兰州 730070)

摘要:从河西地区农地流转这一视角出发,以武威凉州区 38 个乡镇、101 个农村土地流转示范点为主要调研样本点,在深入调研及广泛收集、整理相关调研资料和调查问卷的基础上,借鉴国内外相关研究成果,归纳和总结了凉州区农地流转的发展现状,较为详细地分析了凉州区农地流转存在的问题,并结合凉州区的实际情况提出了相关对策。

关键词:农地流转;流转形式;流转主体;流转期限;流转价格

中图分类号:F301.0

文献标识码:A

文章编号:1001-0629(2013)09-1462-07

* 1

凉州区地处甘肃省河西走廊东部,是以种养业为主的农业大区,全区辖 38 个乡镇,448 个行政村,3 766 个村民小组,农业总人口 76.9 万,耕地面积 146 万亩(约合 9 733 hm^2)。在家庭联产承包责任制的推动下,该区农地流转取得了一定的进展,但随着农业产业化、现代化的推进,农村现有生产力水平较低,农户风险意识差、市场观念淡薄,对农地流转认识相对缺乏,导致凉州区农地流转工作进展缓慢,农地流转程序不规范、农村人地矛盾等问题日益突出,成为阻碍凉州区农村经济发展、农业增收的巨大障碍。如何对凉州区农地流转问题进行深入研究,解决凉州区农地流转过程中存在的问题,对凉州区农业规模化经营的实现具有重要意义。

1 凉州区农地流转现状分析

由凉州区农业局的统计数据可知,2012 年凉州区流转农地 10.4 万亩(约合 0.69 万 hm^2),占二轮承包面积[136.6 万亩(约合 9.1 万 hm^2)]的 7.6%,涉及农户 3.4 万户,占农户总数的 18.3%。以互换形式流转农地 3.71 万亩(约合 0.25 万 hm^2),以出租形式流转农地 4.94 万亩(约合 0.329 万 hm^2),以转包形式流转农地 0.99 万亩(约合 0.066 万 hm^2),以其它形式流转农地 0.76 万亩(约合 0.051 万 hm^2)。

1.1 农地流转规模不断扩大 近年来,随着农业结构的战略性调整、农业产业化和新农村建设的

推进,凉州区农地流转规模不断扩大,扩大速度有所加快。据实地调研资料显示,凉州区农地流转面积 2007 年为 0.51 万亩(约合 0.034 万 hm^2),截止到 2012 年 5 月已增加至 10.4 万亩(约合 0.69 万 hm^2)。农地流转户数 2007 年为 0.27 万户,截止到 2012 年 5 月已增加至 3.4 万户(图 1)。

1.2 农地流转形式多样,以出租和互换为主

实地调研资料显示,2007 年凉州区农地流转方式以互换和转包为主,互换和转包占有所有农地流转方

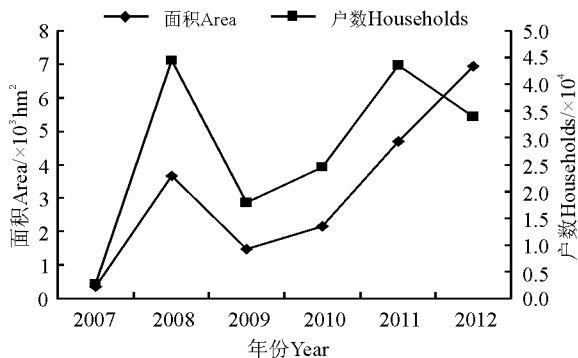


图 1 2007—2012 年凉州区农地流转面积和流转户数分布

Fig. 1 Areas and numbers of circulation of farmland in Liangzhou District during 2007—2012

注:数据来源于凉州区农牧局。图 2 同。

Note: The data source is Liangzhou Agriculture and Animal Husbandry Bureau. The same in Fig. 2.

收稿日期:2012-10-16 接受日期:2012-11-13

基金项目:甘肃省 2010 年哲学社会科学规划项目“农业专业化趋势下河西绿洲农地规模化流转的经济性倾向与生态化导向问题研究”;

甘肃农业大学盛彤笙科技创新基金项目“河西地区农户耕地流转现状及绩效评价”(GSAU-STS-1201)

作者简介:李薇(1981-),女,甘肃庆阳人,讲师,硕士,研究方向为农业经济学。E-mail:liw@gsau.edu.cn

通信作者:陈秉谱(1965-),男,甘肃环县人,副教授,硕士,研究方向为农业经济学。E-mail:155364413@qq.com

式的 62.47%，其中，互换所占比重达 35.29%，转包所占比重达 27.45%。2008—2010 年凉州区农地流转方式以互换和出租为主，其中互换所占比重由 2008 年的 83% 上升到 2010 年的 91.61%，出租所占比重由 2008 年的 12.25% 下降到 2010 年的 8.39%。2011—2012 年凉州区农地流转方式以出租和互换为主，其中出租所占比重由 2011 年的 49.50% 下降到 2012 年的 47.50%，互换所占比重由 2011 年的 41.56% 下降到 2012 年的 35.67% (图 2)。从相关数据变化可看出，凉州区农地流转形式比较丰富，出租和互换是目前流转的主要形式，出租流转方式代表了未来凉州区农地流转的发展方向。

1.3 农地流转用途合理，以经济作物种植为主 实地调研资料显示，凉州区农地流转用途主要用于日光温室、养殖暖棚、特色经济林和经济作物 4 个方面。截止到 2012 年 5 月，凉州区农地流转用于

日光温室面积 5 331.01 亩 (约合 355.4 hm²)，用于养殖暖棚面积 7 360.15 亩 (约合 490.68 hm²)，用于特色经济林面积 26 422.71 亩 (约合 1 761.514 hm²)，用于经济作物面积 60 392.54 亩 (约合 4 026.169 hm²)，分别占凉州区农地流转总面积的 5.12%、7.07%、25.39% 和 58.03% (图 3)。

1.4 农地流转主体多元，以流入农户为主 实地调研资料显示，凉州区农地主要流转给农户、合作社、企业等对象，这些经营主体流转面积大，资金投入较多。其中，农户承包农地流转面积 71 071.3 亩 (约合 4 738.1 hm²)，合作社承包农地流转面积 5 855 亩 (约合 390.3 hm²)，企业承包农地流转面积 6 800.71 亩 (约合 453.4 hm²)，其他主体承包农地流转面积 20 343.4 亩 (约合 1 356.2 hm²)，分别占凉州区农地流转总面积的 68.29%、5.63%、6.53% 和 19.55% (图 4)。从调研数据看，农户依然是凉州

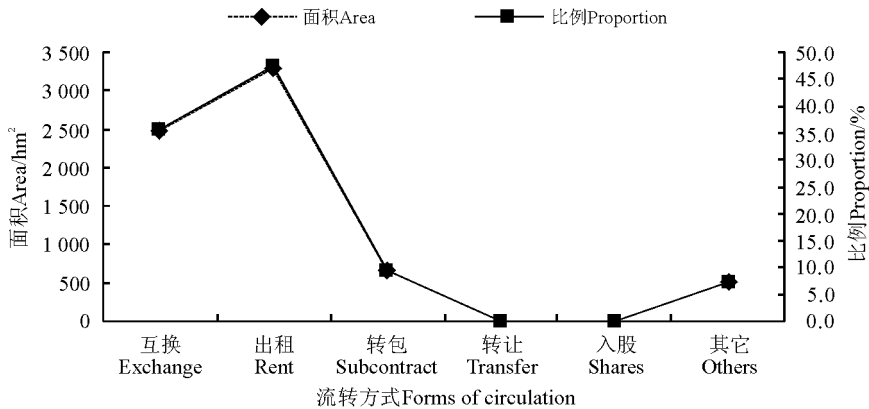


图 2 2012 年凉州区农地流转形式分布

Fig. 2 Forms of circulation of farmland in Liangzhou District in 2012

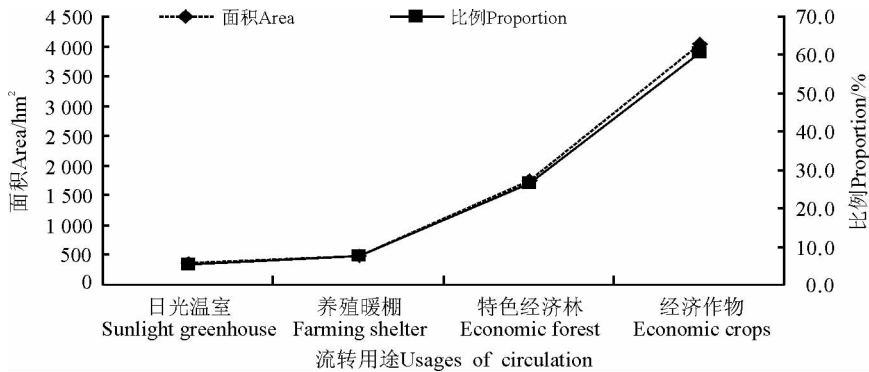


图 3 2012 年凉州区农地流转用途分布

Fig. 3 Usages of circulation of farmland in Liangzhou District in 2012

注：数据来源于凉州区农村经济经营管理站。下同。

Note: The data source is Liangzhou Rural Economic Management Station. The same below.

区农地流转的主要对象。

1.5 农地流转期限长短不等,以短期流转为主 凉州区农地流转示范点共计 101 个,流转期限基本分布在 1~30 年,流转期限为 1 年的流转农地面积达 18 364.8 亩(约合 1 224.32 hm²),2~5 年的达 6 743 亩(约合 449.5 hm²),6~10 年的 2 619.75 亩(约合 174.65 hm²),11~20 年的 3 114.01 亩(约合 207.6 hm²),21 年以上的 340 亩(约合 22.7 hm²),分别占有所有示范点流转总面积的 58.90%、21.62%、8.40%、9.99%和 1.09%(图 5)。1 年和 2~5 年为主要流转期限,占有所有示范点流转总面积的 80.52%。由此可见,凉州区农地流转的期限以短期流转为主。

1.6 农地流转价格不等,乡镇间流转价格差异较大 截止到 2012 年 5 月,农地流转价格在 200 元(包括 200 元)以下的流转农地面积为 110 亩(约合 7.3 hm²),价格在 201~500 元的流转面积为 15 052.5 亩(约合 1 003.5 hm²),价格在 501~800

元的流转农地为 12 999.81 亩(约合 866.654 hm²),价格在 801~1 000 元的流转农地为 2 094 亩(约合 139.6 hm²),价格在 1 001~1 200 元的流转农地为 52 亩(约合 3.5 hm²),分别占有所有示范点流转农地总面积的 0.36%、49.66%、42.89%、6.91%和 0.71%(图 6)。可以看出,凉州区土地流转的价格主要集中在 201~500 元和 501~800 元两个价位段,占有所有示范点农地流转总面积的 92.56%。但各乡镇之间价格不等,凉州区怀安乡驿城平均流转价格最高,每亩达 1 200 元,而丰乐镇怀西村七组平均流转价格最低,每亩仅 200 元,其余各乡镇每亩流转价格基本介于 200~1 200 元。

2 凉州区农地流转存在的问题

2.1 农户小农意识根深蒂固,政策认识不到位 受小农思想影响,农户自给自足,缺乏合作互助意识^[5],小富即安、风险意识差、市场观念淡薄,这在凉州区农村特别突出。部分农户经营观念是自家经营自家地,不愿改现有的经营模式,长期单独经

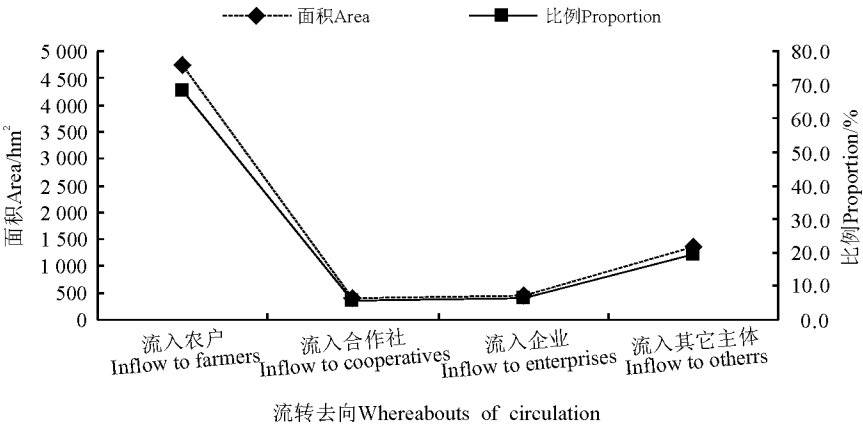


图 4 2012 年凉州区农地流转主体分布

Fig. 4 Subjects of circulation of farmland in Liangzhou District in 2012

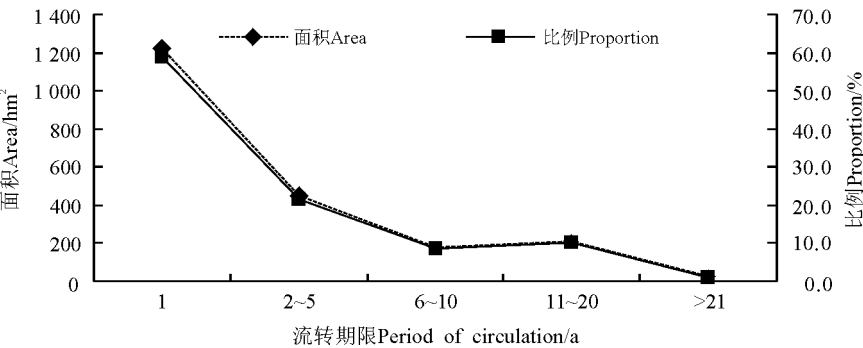


图 5 2012 年凉州区农地流转期限分布

Fig. 5 Time limit of circulation of farmland in Liangzhou District in 2012

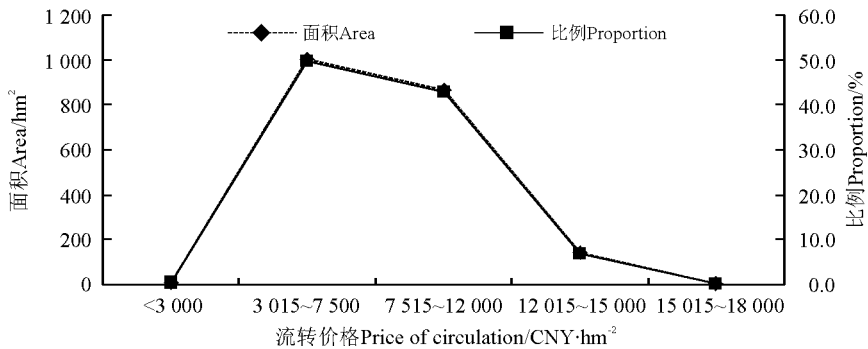


图 6 2012 年凉州区农地流转价格分布

Fig. 6 Price of circulation of farmland in Liangzhou District in 2012

营,满足于自给自足的田园变生活,阻碍了农地流转的发展。尽管我国 2006 年取消了农业税,并且还实行许多惠农政策,但依然有部分农户不愿流转。虽然外出务工农户的工资性收入在人均纯收入中的比重逐年上升,但仍有一部分农户存在怕政策变化和“小富即安”的心理。实地调研发现,93%的农户认为自己有能力耕种不需要流转,“恋土”情结严重,对土地的依赖程度高,这在一定程度上制约了凉州区农地的顺利流转。另外,相关政策、法规宣传不到位,致使农户对土地流转认识不足。实地调研数据显示,凉州区有近 60%的农户对国家倡导农地流转的具体政策并不了解,25%的农户有一定的认识,但自身的行为却没有变化,仅 15%的农户对相关政策有所了解。这也在一定程度上制约了凉州区农地

流转的发展。

2.2 农地流转程序不规范 凉州区部分地区农地流转程序不规范,有 37.07%的农户通过口头协议流转农地,未纳入合同的管理。实地调研资料显示,截止到 2012 年 5 月,凉州区签订合同的农地流转面积达 65 494.36 亩(约合 4 366.3 hm²),占凉州区农地流转农地总面积的 62.93%,其中,互换签订合同流转农地面积为 12 216.51 亩(约合 814.434 hm²),出租签订合同流转农地总面积为 47 535.35 亩(约合 3 169.0 hm²),转包签订合同流转农地面积为 4 666.2 亩(约合 311.08 hm²),其他签订合同流转农地面积为 1 076.3 亩(约合 71.75 hm²),分别占签订合同总农地面积的 18.65%、72.58%、7.12%和 1.64%(图 7)。

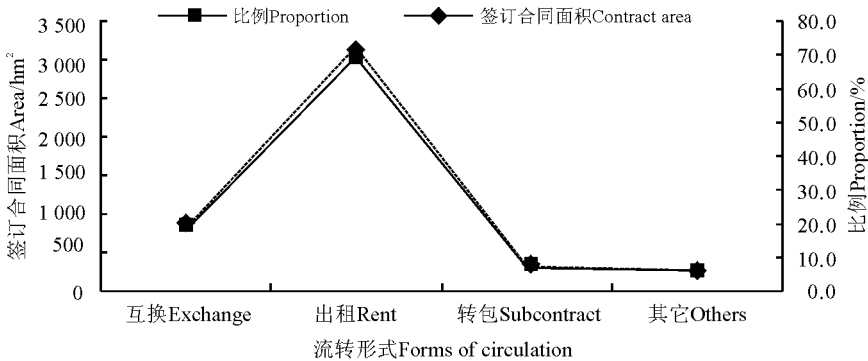


图 7 2012 年凉州区农地流转合同签订分布

Fig. 7 Signing of the contracts of circulation of farmland in Liangzhou District in 2012

农户通过口头协议流转土地,未登记手续,也未报合同主管部门备案,加上部分乡镇承包地的调整、成员的变动、户主的变更以及农户家庭的分立,凉州区农地流转出现了“人、证、地不符”的情况。农地流转盲目性、随意性和自发性较大,容易引发很多问

题,具体体现为 3 个方面:1)土地正常流转受到限制。农地流转的主要目的是让土地在市场经济中发挥巨大的资源配置作用,让土地能够根据当地的气候、地理位置等因素流转,使农村经济产业化、集约化。如果农地流转双方不登记,利益就很难得到保

护。在这样的情况下,农地使用方即使得到土地,也会无视对土地的投资,农地流转的效用不能得到很好的发挥,非常不利于农村经济的发展。2)容易产生纠纷。凉州区农地包产到户后,为了处理彼此的乡邻关系,方便彼此的生活,部分农户在自愿协商的基础上以口头协议达成农地流转,且未到相关部门登记。一旦双方关系恶化或农地价值上涨时,双方便开始反悔。实地调研资料显示,截止到2012年5月,凉州区农地承包纠纷共计96件,其中,农地承包纠纷38件,农地流转纠纷57件,农户之间产生的农地流转纠纷56件,农户与其他主体之间产生的纠纷1件,其他纠纷1件,分别占农地承包纠纷的39.58%、59.38%、58.33%、1.04%和1.04%。从常见纠纷解决方式的调研结果来看,当出现农地流转纠纷后,43.16%的农户选择乡镇调解的方式,56.84%的农户选择村民委员会调解的方式。这表明,虽然农地流转程序的不规范会引发很多矛盾和纠纷,但解决的过程中,村级行政单位的参与度比较高。3)容易使土地撂荒。实地调研发现,凉州区存在部分农户放弃土地,长期不进行耕种的现象,造成这一现象的原因主要有两个,第一,由于流转农地发生纠纷,双方互不相让,不准对方耕种,造成土地撂荒;第二,部分农户在外务工,甚至迁入城市,造成土地撂荒。

2.3 农村人地矛盾突出 目前,凉州区人均耕地1.9亩(约合0.13 hm²),人多地少的矛盾突出。为稳定土地承包关系,中央于1998年出台了土地承包期再延长30年不变的政策,并普遍实行了“增人不增地,减人不减地”的作法,这一持续稳定的农地承包政策,为稳定土地经营制度,促进凉州区农村经济社会的全面发展发挥了巨大作用,但也出现了部分农户新增人口没有承包地的现象,造成农村集体经济组织内部成员土地占有不均衡的问题,并随着时间的推移问题日益突出。有的农户人口较多,但承包地较少,生活十分困难,而有的农户人口较少,承包地却较多,无力耕种造成撂荒。这些问题都会影响凉州区农地的正常流转。

2.4 农地流转期限较短,集约化经营受限 凉州区农户对土地依赖性很强,大部分倾向于农地的短期流转,对于中长期农地流转心存顾虑。相当一部分农地流转是因外出打工无人耕种或劳动力缺乏形成的暂时性流转,流转后的农地多以经营农业为

主。因为农业经营过程的高风险性、未来收益的不确定性以及比较收益的低效性,转入主体对投资农业开发极为慎重,对农地的短期经营行为较为普遍,从而导致农地没有确定的流转期限或流转期限较短。尽管凉州区农地流转期限1~30年不等,但主要集中在1~5年,其中流转期限为1年的居多。家庭联产承包责任制的特点导致凉州区集中的农地较少,农地零星分散,大规模农地流转难以成功,农地集中规模经营难以实现,很难形成集约化经营。

2.5 农地使用权价格缺乏计量和考核标准,农户权益很难保障 凉州区农地流转尚未形成统一的价格参照体系,缺乏相应的价格评估机构,农户常常将往年一般性收入作为自己土地流转价格的主要参考依据。部分农户甚至通过双方协商来自主确定价格,农地流转价格确定偶然行为比较普遍,并且随着国家取消粮食征购任务、减免农业税等优惠政策的出台,农地大幅增值,土地承包权益方面潜伏的矛盾日益凸现,成为影响农村经济发展和农村社会稳定的极大隐患。凉州区农地流转价格每亩200~1 200元(3 000~18 000元·hm⁻²)不等,这种价格确定方式让农户在土地流转中很难得到应有的收益。而农户的土地利益和土地紧密捆绑在一起,减免税、各种补贴、土地征用补偿等都以农户仅有的耕地为对象,这也成为农户仅有的财产支配权力,因此,农户利益很难得到保障,影响农地的顺利流转。农地流转机制的种种缺陷以及社会保障体系的不完善,让进城农户转让土地非常困难,农户进城后即便找到稳定的工作,也必须要兼顾农地,这样不但造成对农地的粗放经营,弱化了人口城市化的农村基础,而且也让这部分农户成为奔波于农村和城市的“两栖人口”,无法成为真正市民。

3 促进凉州区农地流转对策

3.1 加大政策法规宣传力度,提高农户对农地流转的认识 凉州区应继续加强对农地流转的正确引导,通过宣传资料、新闻媒体、宣传栏、座谈会、培训班、日常咨询等多种形式宣传与农地流转相关的政策和法规,转变农户的“恋土”情结,树立正确的农地流转观念,提高农户对土地流转作用和意义的认识,让农户意识到土地流转与土地承包权的长期稳定并不矛盾,它是增加收入、提高土地经营规模的有效手段^[7]。而凉州区在加大对农户政策法规宣

传力度的同时还应意识到农地在流转过程中不应只限于流转数量的增加,更应注重流转质量的提高。政府,特别是基层行政部门应在充分掌握农户对土地流转各方面的实际需求之后,通过召开大会的方式了解农户真实想法,以确保农户是在充分了解相关政策的情况下自愿进行土地流转,同时也可以通过对转包经营的典型,让农户看到土地流转的前景和积极作用。

3.2 不断规范农地流转程序,健全农地流转服务体系 凉州区应建立健全农地流转的资格审查、法律咨询、合同签订鉴证和登记备案等制度,通过及时指导和督促促使农地流转双方签订合同,避免私下流转、口头协议等问题的出现,不断规范农地流转程序,健全农地流转机制,建立完善的农地流转服务体系,拓展土地流转的服务平台^[8]。通过区农地流转管理办公室实现对农地流转政策法规的研究和咨询、供求信息收集发布、土地流转规划以及方案的设计,乡镇则以经管站为依托,通过农地流转服务中心实现对农地流转政策的咨询和业务的指导,并定期对农地流转进行登记备案。全区应根据农地流转的实际情况,对不耕种的农户给予训诫、罚款等处罚,引导农户依法、规范、有序、合理地流转农地承包经营权,对未纳入合同的流转农地进行补充,对转移农地和变更农地的农户及时进行登记和更新,进一步深化和推进农地流转工作,实行农地流转动态监测制度,继续加强对农地流转过程和行为的监督、管理,及时掌握农地流转的情况。

3.3 完善农地流转纠纷调处机制,加强纠纷处理 凉州区应建立健全乡村调解、区仲裁的土地承包经营纠纷调解仲裁体系,继续完善农地流转纠纷调处机制,配合司法部门协调处理和仲裁农地流转矛盾和纠纷,保护参与方的合法权益。对农地仲裁给予经费支持,使各乡镇仲裁庭能正常运行,维护农地承包关系,促进农地流转的顺利开展。依照《农村土地承包法》等有关法规政策,制定目前解决农地承包纠纷的具体措施,按照“分级负责,归口管理”的原则,及时化解矛盾,努力将矛盾化解在基层。在继续做好农户土地承包信访工作的同时,选择群众基础比较好,乡镇政府有积极性,土地承包纠纷较多的地方开展农户土地承包纠纷调解、仲裁试点,探索依法维护农户土地承包经营权益的保障机制和有效途

径。选择若干严重侵害农户土地承包经营权益的典型案件进行公开处理,配合有关方面依法追究有关人员的责任。

3.4 制定优惠扶持政策,促进农地流转 凉州区应通过技术服务指导、农业项目优先政策倾斜、财政奖补、信贷支持等措施为农地流转创造良好的政策环境。加强对农地流转服务的支持力度,提高农户参与土地流转的积极性,对有一定经营规模、从事农业生产的经营户和实施产业化经营的种养大户在农地流转方面给予资金和政策的扶持。鼓励种养大户、农民合作经济组织、龙头企业通过租赁农户土地的方式实现规模化经营;按照农业产业化布局规划,对引导农户土地流转规模较大、增收效果明显的村、乡镇给予奖励。对从事特色产业的种植业,且流转面积达到一定规模的经营户,应从技术指导、税收政策、资金扶持等方面予以倾斜,并给予适当补助。支持并鼓励各类农业服务组织开展代管、代种、代耕等多种形式的服务,通过农业社会化服务水平的提高来推进农地的季节性流转,对运作规范、服务面积达到一定规模且成绩明显的服务组织予以奖励,积极采用各种扶持政策促进农地的流转。

3.5 规范农地流转价格,保障农户收益 凉州区应以有偿流转的方式建立一套科学合理的农地使用权流转价格体系^[6],由专业评估机构根据区域资源条件和发展环境,在充分考虑各种影响土地价格因素的基础上,建立一套符合凉州区发展特点的农地流转价格模型和农地价格评估指标体系,科学评估土地价格,分级确定农地的基准价格,并依据影响农地流转的各项变动因素来确定相应的价格修正系数。发生农地流转时,可根据不同情况,通过基准价格和修正系数来估算流转价格,以此作为农地流转的交易价格。

3.6 围绕特色产业和主导产业开展农地流转试点 根据凉州区农村劳动力转移的实际情况,紧紧围绕日光温室、养殖暖棚、玉米、制种、马铃薯、蔬菜、经济作物等特色产业和主导产业,积极开展农地流转试点工作。在遵循“依法、自愿、有偿”原则的基础上,将农地流转基础较好,有农民专业合作经济组织、龙头企业、经营大户、种养能手的乡镇作为农地流转示范点。各乡镇也可以选择农户参与土地流转积极性程度高的村组成立乡镇土地流转试点,鼓

励农户积极采用出租、互换、转包、股份合作等多种方式流转土地承包经营权。尝试建立农村土地专业合作社,促进农地向农民专业合作经济组织、龙头企业、经营大户、种养能手集中,开展多种形式的规模化经营。通过典型农地流转试点的示范引导,以点带面,促进凉州区农地流转的向前发展。

参考文献

- [1] 钟涨宝,汪萍. 农地流转过程中的农户行为分析——湖北、浙江等地的农户问卷调查[J]. 中国农村观察, 2003(6):55-64.
- [2] 杨德才. 论我国农村土地流转模式及其选择[J]. 当代经济研究, 2005(12):49-52.
- [3] 陈卫平,郭定文. 农户承包土地流转问题探讨[J]. 经济问题探索, 2006(1):70-74.
- [4] 张斌,唐家锦,陶小培. 对当前农村土地流转问题的调查与思考[J]. 现代金融, 2009(3):29-30.
- [5] 刘勇,张建韬,牛振明,等. 农户土地流转的调查与思考——以甘肃省新农村建设科技示范点为例[J]. 华中农业大学学报(社会科学版), 2010(2):113-116.
- [6] 王鹏,陈秉谱. 当前农地流转中存在的问题与对策——基于 2011 年永昌县农地流转示范点的调研[J]. 山东农业科学, 2012, 44(4):133-134.
- [7] 郭荣朝,宋双华. 中国农村土地流转探析[J]. 科学经济社会, 2012(2):2-6.
- [8] 刘融. 浅谈农村土地流转问题[J]. 中国科技投资, 2012(24):114-115.
- [9] 赵建成. 农村土地流转问题与对策分析[J]. 安徽农业

科学, 2009(24):11732-11735.

- [10] 杜朝晖. 我国农村土地流转制度改革——模式、问题与对策[J]. 当代经济研究, 2010(2):48-52.
- [11] 刘莉君. 农村土地流转与适度规模经营研究[J]. 求索, 2010(3):72-73.
- [12] 李江. 农地制度、土地规模与农业生产绩效[J]. 西安财经学院学报, 2009(05):79-84.
- [13] 郑景骥,葛云伦. 中国农村土地使用权流转的理论基础与实践方略[M]. 成都:西南财经大学出版社, 2006:147-149.
- [14] 蔡志荣,张志刚. 农村土地流转中的十大关系探讨[J]. 安徽农业科学, 2010(6):3159-3161.
- [15] 李珂,高晓巍. 发达国家农村土地流转的经验及对中国的启示[J]. 世界农业, 2009(6):14-16.
- [16] 傅晨,刘梦琴. 农地承包经营权流转不足的经济分析[J]. 调研世界, 2007(1):22-30.
- [17] 陈和午,聂斌. 农户土地租赁行为分析:基于福建省和黑龙江省的农户调查[J]. 中国农村经济, 2006(2):42-48.
- [18] 余鹏翼,李善民. 中国发达地区农地使用权流转性问题探讨:以广东省南海市为例[J]. 中国农村经济, 2004(12):22-26.
- [19] 张文秀,李冬梅,邢殊媛,等. 农户土地流转行为的影响因素分析[J]. 重庆大学学报(社会科学版), 2005(1):14-17.
- [20] 夏显力,甘奇慧,张华,等. 农户农地流转行为及其发生动因的实证研究[J]. 华中农业大学学报(社会科学版), 2010(3):79-85.

Analysis on current situations and countermeasures of farmland circulation in Hexi

——Taking the Liangzhou District in Wuwei as an example

LI Wei, CHEN Bing-pu

(College of Economics and Management, Gansu Agricultural University, Lanzhou, Gansu 730070, China)

Abstract: From the view of farmland circulation in Hexi, 38 villages and towns, and 101 exemplary farmland circulation sites were taken as research projects. Based on researches in and abroad, the development status of farmland circulation in Liangzhou District was summarized, through the methods of deeply investigation, collecting and sorting data, and doing survey. Problems existed in farmland circulation in Liangzhou District were analyzed in detail, in this study. Besides, according to farmland circulation conditions in Liangzhou District, some countermeasures were also raised to solve those problems.

Key words: circulation of farmland; forms of circulation; subjects of circulation; time limit of circulation; price of circulation