

农户非农化、利益唤醒与宅基地流转： 基于浙江农户问卷调查和有序 Logit 模型

黄忠华¹, 杜雪君²

(1. 浙江工业大学经贸管理学院, 浙江杭州 310023;

2. 浙江科技学院经济管理学院, 浙江杭州 310023)

【摘要】研究目的:实证分析农户宅基地流转需求的影响因素及其作用规律。研究方法:计量经济学方法。研究结果:(1)农户非农化因素对宅基地流转需求影响显著,非农收入比重较低的农户更希望宅基地可进行流转;(2)利益唤醒是促进农户宅基地流转意愿的重要因素,办证意愿越高的农户更希望通过宅基地流转来增加资产的变现能力和融资能力;(3)借贷需求是驱动农户宅基地流转的重要因素。研究结论:(1)农户非农化和利益唤醒是解释农户宅基地转让意愿和抵押需求的关键逻辑主线;(2)应对宅基地进行确权赋能,促进宅基地流转,显化宅基地价值。

【关键词】土地管理;农户非农化;利益唤醒;宅基地流转;浙江;Logit

【中图分类号】F301.2

【文献标识码】A

【文章编号】1001-8158(2011)08-0048-06

1 引言

随着农户非农化进程加深和利益意识的日渐唤醒,宅基地流转的需求日益凸显。宅基地流转将显化农房的资产价值、优化农地资源配置、促进城乡统筹协调发展,因此引起了政府和学界的广泛关注。

国内外学者就宅基地流转问题在多层面上展开研究:(1)宅基地管理、流转现状与困境:低效利用根源在于不可流转性。“地大房多收入低”是中国不少农民的真实写照^[1],而经济发达地区宅基地流转大量以自发的隐形市场出现^[2]。现行宅基地流转限制、产权模糊和失衡埋下寻租、加剧城乡二元分割、导致低效利用和阻碍农村金融发展等隐患^[3-5]。(2)宅基地流转的驱动机制:缺乏逻辑主线和经验支持。许多研究认为宅基地流转的主要驱动因素包括经济利益^[6]、农村劳动力转移^[7]、城镇化和工业化推进^[8]等。然而,这些研究缺乏对因素间内在联系的把握,多为理论和观点探讨,缺乏实证支持。(3)宅基地流转制度改革方向:尊重农民的理性选择,赋予宅基地流转权利^[9]、建立宅基地流转制度和办法^[6]探索宅基地流转市场和统筹城乡土地要素配置^[10-11]。此外,一些学者还对宅基地流转效果^[12]、土地增值收益形成及分配机制^[8, 13]等问题进行研究。总体而言,已有研究取得了丰硕成果,然而尚存在两方面可进一步研究:第一,宅基地流转驱动机制尚待深度解析;第二,宅基地流转的内在逻辑等缺乏深入实证分析。

近年来,中国农村改革和发展在统筹城乡发展的背景下取得了不少新进展,如各地正在积极应对宅基地确权和探索宅基地流转模式等,这些是否顺应了当前农村发展形势和农户利益诉求?本文在追踪现有研究的基础上,以农户非农化和利益唤醒为内在

收稿日期:2010-09-20

修稿日期:2010-12-30

基金项目:浙江省自然科学基金资助一般项目(Y7100223);教育部社会科学研究一般项目(IOYJC790053);浙江省教育厅科研计划一般项目(Y201017966)。

第一作者:黄忠华(1981-),男,浙江绍兴人,博士,讲师。主要研究方向为土地管理。E-mail:zhonghuahuang2006@vahoo.com

逻辑主线,并基于浙江的调查数据,解析宅基地流转的驱动机制,为宅基地流转制度改革提供经验证据支持。

2 研究方法和数据说明

2.1 研究方法

本文选择有序多元 Logit 模型,被解释变量农户宅基地流转(转让或抵押)意愿为排序特征的离散选择变量,其中农户宅基地转让的可能性赋值情况为:不可能为 1,不太可能为 2,很难说为 3,有可能为 4,很有可能为 5;农户宅基地抵押的可能性赋值情况为:不会为 1,可能会为 2,会为 3。最终构建的多元有序 Logit 模型如式 1 所示:

$$\text{Prob}(Y_i=j)=\alpha+\sum_{j=1}^J\beta_{1,j}X_{1,j}^i+\sum_{k=1}^K\beta_{2,k}X_{2,k}^i+\cdots+\sum_{n=1}^N\beta_{p,n}X_{p,n}^i+\varepsilon \tag{式 1}$$

式 1 中, Y_i 为农户宅基地流转需求选择; $X_{1,k}^i, X_{2,k}^i, \cdots, X_{p,k}^i$ 分别表示影响农户宅基地流转意愿的多层面因素。

2.2 变量选择

根据现有研究文献,结合式 1,基于当前发展情势和调查情况,本文拟进一步从农户这一微观主体出发,将影响农户宅基地流转意愿的因素分为个体与家庭特征、观念特征、地区特征、保险、社会资本、非农化特征、利益和需求等 8 个层面,各变量说明见表 1 所示。

表 1 变量说明
Tab.1 Variables' description

类型	变量	说明
个体与家庭特征	年龄	30 岁以下=1,31—40 岁=2,41—50 岁=3,51—60 岁=4,61 岁以上=5
	婚姻	丧偶=1,未婚=2,离异或分居=3,已婚=4
	性别	男性=0,女性=1
	教育程度	小学以下=1,初中=2,高中=3,大专以上=4
	农房面积	80 m ² 以下=1,80—120 m ² =2,120—160 m ² =3,160—200 m ² =4,200 m ² 以上=5
	家庭收入	1 万以下=1,1—3 万元=2,3—5 万元=3,5—10 万元=4,10—15 万元=5,15 万元以上=6
观念特征	流转给非本村农民	不可以=1,不清楚=2,无所谓=3,可以=4
	流转给城市居民	不可以=1,不清楚=2,无所谓=3,可以=4
	流转后无家可归风险	很担心=1,不清楚=2,没想过=4,不担心=4
	对抵押态度	不赞成=1,无所谓=2,赞成=3,很赞成=4
地区特征	近远郊	远郊=0,近郊=1
	经济发达水平	人均 GDP 在 5000 元以下=1,5000—10000 元=2,大于 10000 元=3
社会保险	参加社会保险	有=1,未=2
社会资本	加入组织	中国共产党=1,其他党派=2,无=3
农户非农化	居住非农化	在城镇购房为 1,否则为 0
	就业非农化	家务=1,务农=2,当地企业工作=3,外出打工=4,经商=5,办企业=6,其它=0
	非农迁移	无到城镇工作和居住可能=1,不清楚=2,有到城镇工作和居住可能=3
	收入非农化	非农就业收入比重
利益唤醒	办证意愿	不愿意=1,无所谓=2,费用较低则愿意=3,愿意=4
需求驱动	借贷需求	没有=1,偶然有=2,经常有=3

2.3 数据说明

文中问卷数据调研对象为浙江乐清市、临安市、上虞市、诸暨市、镇海区、秀洲区、平湖区、淳安县、开化县、松阳县共 10 个县(市、区)、14 个乡镇、26 个村,共回收有效村民问卷 619 份。

3 模型估计结果分析

3.1 宅基地转让需求影响因素分析

表 2 显示宅基地转让需求影响因素的 Logit 模型估计结果。

表 2 宅基地转让需求影响因素的估计结果
Tab.2 Estimated results of rural housing land transferring demand impact factors

类型	变量	模型 1		模型 2		模型 3	
		系数	Z 值	系数	Z 值	系数	Z 值
个体与家庭特征	年龄	-0.20***	-2.81	-0.19***	-2.48	-0.18**	-2.26
	婚姻	-0.13	-1.20	-0.17*	-1.62	-0.19*	-1.80
	性别	-0.12	-0.70	-0.07	-0.40	-0.07	-0.38
	教育程度	0.10	1.04	0.06	0.55	0.04	0.36
	农房面积	0.07	1.25	0.06	1.06	0.07	1.21
	家庭收入	0.00	-0.04	0.03	0.30	0.05	0.57
观念特征	流转给非本村农民	0.11	1.35	0.14*	1.75	0.15*	1.82
	流转给城市居民	0.10	1.27	0.09	1.15	0.09	1.07
	流转后无家可归风险	0.04	0.55	0.05	0.70	0.06	0.90
	对抵押态度	0.07	0.81	0.07	0.81	0.02	0.25
地区特征	近远郊	0.27*	1.69	0.24	1.44	0.22	1.31
	经济发展水平	-0.34***	-3.40	-0.25**	-2.25	-0.19*	-1.71
社会保险	参加社会保险			0.02	0.15	0.03	0.20
社会资本	加入组织			0.08	0.86	0.08	0.86
农户非农化	居住非农化			0.34	1.43	0.34	1.45
	就业非农化			0.07	1.25	0.06	1.09
	非农迁移			0.20*	1.83	0.20*	1.87
	收入非农化			-0.01***	-4.18	-0.01***	-4.28
利益唤醒	办证意愿					0.17*	1.60
需求驱动	借贷需求					0.23**	2.00

注:***、**、* 分别表示在 0.01、0.05、0.1 的水平上显著(以下同)。

(1)个体与家庭特征变量中,与黎霆等的研究^[14]相似,年龄的影响为负,越年长者越不愿意转让宅基地,表明其资产运营需求和接受风险能力有限,在一定程度上也意味着农业经营者已有老龄化现象。婚姻的影响为负,表明未婚者更希望转让宅基地以激活他们的资产,促进消费或投资能力的提高。性别、教育程度、农房面积、家庭收入的影响不显著。

(2)观念特征变量中,可流转给非本村农民这一观念的影响显著,即表明农户赞成宅基地可流转给非本村农民,而流转给城市居民、宅基地流转后无家可归风险及宅基地抵押观念的影响不显著。

(3)地区特征变量中,经济发展水平的影响显著为负。经济越不发达地区的农户越希望允许宅基地转让,从而增加其资本以满足潜在的消费和投资需求。近远郊变量的影响不显著,即表明区位因素对农户宅基地转让需求的影响不显著。

(4)社会保险变量的影响不显著,其原因可能是当前农村基本社会保险保障水平较低,无法替代宅基地的基本保障功能。

(5)社会资本的影响不显著,表明参加党派或组织未能影响农户宅基地转让的意愿与决策。

(6)农户非农化变量中,非农化迁移的影响为正,表明希望向城镇迁移的农户更渴望能转让和变现宅基地资产,以提高自身向城镇迁移的资本和能力。收入非农化的影响为负,表明非农收入比重较高者(较富裕)越不倾向于转让宅基地,原因是他们并不缺少生存和发展资本,且对宅基地价值和功能预期较高。而就业非农化和居住非农化程度的影响不显著。

(7)利益唤醒变量中,办证意愿的影响显著为正(显著性水平 0.109),表明农户的宅基地财产权意识已被唤醒,希望实现宅基地的变现能力。

(8)需求驱动变量中,借贷需求驱动变量中,借贷需求的影响显著为正,表明现阶段农户具有通过宅基地转让来满足借贷需求的欲望。

3.2 宅基地抵押需求影响因素分析

表3显示宅基地抵押需求影响因素的Logit模型估计结果。

表3 宅基地抵押需求影响因素的估计结果
Tab.3 Estimated results of rural housing land mortgaging demand impact factors

类型	变量	模型1		模型2		模型3	
		系数	Z 值	系数	Z 值	系数	Z 值
个体与家庭特征	年龄	-0.02	-0.88	-0.03	-1.05	-0.06*	-2.11
	婚姻	0.22***	5.47	0.14***	3.35	0.06	1.36
	性别	0.00	0.00	-0.01	-0.15	-0.08	-1.12
	教育程度	0.16***	4.15	0.13***	2.94	0.08*	1.72
	农房面积	0.02	0.83	0.02	0.65	0.01	0.42
观念特征	家庭收入	-0.02	-0.56	-0.02	-0.44	0.00	0.12
	流转给非本村农民	0.16***	4.53	0.15***	4.48	0.15***	4.41
	流转给城市居民	-0.02	-0.65	-0.03	-0.92	-0.04	-1.08
	流转后无家可归风险	-0.03	-1.12	-0.06*	-1.92	-0.06**	-1.97
	对抵押态度	0.27***	7.57	0.24***	6.82	0.17***	4.87
地区特征	近远郊	0.005	0.06	-0.05	-0.72	-0.04	-0.63
	经济发达水平	-0.04	-1.03	0.00	0.07	0.03	0.57
社会保险	参加社会保险			0.27***	4.29	0.21***	3.45
社会资本	加入组织			0.07*	1.68	0.05	1.30
农户非农化	居住非农化			-0.02	-0.22	0.02	0.26
	就业非农化			0.08***	3.56	0.07***	3.01
	非农迁移			0.001	0.02	-0.03	-0.66
	收入非农化			-0.003***	-2.69	-0.003***	-2.97
利益唤醒	办证意愿					0.15***	3.81
需求驱动	借贷需求					0.21***	4.52

(1)个体与家庭特征变量中,年龄的影响为负,越年长越不希望宅基地抵押,由于其抵押需求和接受风险能力较低。教育程度的影响为正,教育程度越高者,越希望实现宅基地的抵押融资能力,满足其更高的消费和投资需求。性别、农房面积、家庭收入的影响不显著。

(2)观念特征变量中,可流转给非本村农民、宅基地流转后无家可归风险认知及赞成宅基地抵押等观念影响显著,而流转给城市居民观念影响不显著。这表明现阶段农户风险接受能力逐渐在增强,对宅基地抵押的认同度较高,然而尚未认同宅基地可流转给城市居民。

(3)地区特征变量中,经济发展水平和近远郊变量影响均不显著,即表明区位因素和经济发展因素对农户宅基地抵押需求的影响不显著。

(4)社会保险变量的影响显著,其原因可能是参加农村基本社会保险有助于增强农户抵御风险的信心和能力,从而促进其宅基地抵押的意愿。

(5)社会资本影响不显著,表明现阶段参加党派或组织未能激发农户宅基地抵押需求。

(6)农户非农化变量中,就业非农化的影响为正,非农就业化程度越深的农户,越希望宅基地可实现抵押。收入非农化的影响为负,非农收入比重较低农户的宅基地抵押融资意愿较强,因为农村地区融资渠道匮乏,渴望通过宅基地抵押来满足其建房、农业投资等借贷需求。居住非农化和非农化迁移变量的影响不显著,原因是现阶段宅基地限制流转使其价值功能弱化,因而即使宅基地可抵押,其抵押值也较小,对向城镇居住和迁移的影响较小。

(7)利益唤醒变量中,力、证意愿的影响显著为正,表明现阶段农户具有通过宅基地抵押来满足融资需求的欲望。

(8)需求驱动变量中,借贷需求的影响显著为正,表明当前农户希望通过宅基地抵押来满足其借贷需求。

3.3 讨论

首先,农户对建立宅基地产权交易市场的态度被进一步用来捕捉利益唤醒因素的影响,结果发现赞成的农户更倾向于宅基地抵押,而其转让的意愿并不一定显著。这可能表明现阶段由于宅基地资本未被完全唤醒,农户对宅基地的价值功能有基本认识,表现为办证意愿已被激发,抵押需求较强烈;但由于对宅基地流转后各种潜在利益的计量并不清晰,由此导致农户的利益唤醒程度还不够强烈。

其次,为进一步检验利益唤醒因素对宅基地流转需求的影响,文中将利益唤醒与未被“唤醒”农户的宅基地转让与抵押需求行为进行对比分析,结果如表4所示。t检验值和方差分析F统计量均表明两组样本存在显著差异,无论是宅基地的转让需求还是抵押需求,唤醒样本组均值要大于未唤醒样本组。

表 4 利益唤醒与非唤醒因素影响的对比分析

Tab.4 Comparative analysis of interest arousing or non-arousing factors impact								
类别	转让需求				抵押需求			
统计量	样本量	均值	均值相等 t检验值	方差分析 F 统计量	样本量	均值	均值相等 t 检验值	方差分析 F 统计量
未唤醒	547	2.02	2.15**	4.64**	547	1.72	3.45***	11.91***
唤醒	72	2.37			72	2.09		

上述分析较稳健地论证了利益唤醒的显著作用。其背后机制是:农户在面临当前农地、农户和农村非农化情形下,能逐渐发现宅基地的财产价值和流转后可能带来的各种潜在利益,并做出比较和理性选择。

4 结论和建议

本文实证研究发现,农户非农化和利益唤醒是解析宅基地流转意愿的逻辑主线,并得出以下结论:(1)农户非农化因素对宅基地流转需求的影响显著,非农收入比重较低的农户更希望宅基地可进行流转,希望向城镇迁移的农户更偏好能转让宅基地这一资产,以增加向城镇迁移的资本和能力,非农就业化程度越深的农户更希望宅基地可实现抵押,从而可实现其更强烈的融资需求;(2)利益唤醒是影响农户宅基地流转意愿的重要因素,办证意愿越高的农户越希望通过宅基地流转来增加资产的变现和融资能力;(3)年长的农户受其资产运营和风险能力限制,不希望宅基地流转;(4)借贷需求也是驱动宅基地流转意愿的重要因素;(5)社会资本的影响不显著,社会保险对宅基地抵押起促进作用,而对宅基地转让的影响不显著;(6)现阶段农户普遍认同宅基地可流转给非本村农民;(7)宅基地抵押需求不受近郊地区 and 经济发展水平的影响,而宅基地转让受地区经济发展水平影响,经济越发达地区农户反而不倾向于宅基地转让。

本文的政策含义为:(1)随着农户宅基地财产权意识逐渐被唤醒,政府应对宅基地进行确权,为宅基地流转奠定工作基础;(2)顺应农户非农化程度日益加深的趋势,应对宅基地赋能,允许农户在基本居住得到保障的前提下流转其它基地;(3)应积极推进宅基地抵押,唤醒宅基地这一沉睡资本,满足农户融资需求,促进农村金融发展。

需指出的是,本文以浙江省为例,其结论是否适用于全国或其他区域,有待进一步检验,本文为进一步的相关研究提供了基础和方向。

参考文献:

- [1]韩康.启动中国农村宅基地的市场化改革[J].国家行政学院学报,2008,(4):4-7.
- [2]王小映.全面保护农民的土地财产权益[J].中国农村经济,2003,(10):9-16.
- [3]韩俊.中国农村土地制度问题调查[M].上海:上海远东出版社,2009:301-315.
- [4] Brandt L, Huang J K, Li G, et al. Land rights in China: facts, fictions, and issues[J]. China Journal, 2002, 47(1):67-97.
- [5]Ho S P S, Lin G C S. Emerging Land Markets in Rural and Urban China: Policies and Practices[J]. The China Quarterly, 2003, 175 (3):681-707.
- [6]章波,唐健,黄贤金,等.经济发达地区农村宅基地流转问题研究——以北京市郊区为例[J].中国土地科学,2006,(1):34-38.
- [7]赵亚萍,邱道持,石永明,等.农村宅基地流转驱动力分析——以重庆市璧山县为例[J].经济研究导刊,2008,(7):52-53.
- [8]李文谦,董祚继.质疑限制农村宅基地流转的正当性——兼论宅基地流转试验的初步构想[J].中国土地科学,2009,(3):54-58.
- [9]廖洪乐.中国农村土地制度六十年——回顾与展望[M].北京:中国财政经济出版社,2008:211-213.

-
- [10] 诸培新, 曲福田, 孙卫东. 农村宅基地使用权流转的公平和效率分析[J]. 中国土地科学, 2009, (5):26-29.
- [11] 北京大学国家发展研究院综合课题组. 还权赋能: 奠定长期发展的可靠基础——成都市统筹城乡综合改革实践的调查研究[M]. 北京: 北京大学出版社, 2010:125-134.
- [12] 朱新华, 柴涛修, 陈利根. 宅基地使用权流转制度改革的制度经济学解析[J]. 中国土地科学, 2009, (4):34-37, 42.
- [13] 周其仁. 农地产权与征地制度——中国城市化面临的重大选择[J]. 经济学季刊, 2004, (1):193-210.
- [14] 黎霆, 赵阳, 辛贤. 当前农地流转的基本特征及影响因素分析[J]. 中国农村经济, 2009, (10):4-11.