

推拉理论视角下的农村宅基地退出机制研究

——基于南京市栖霞区农户意愿调查*¹

郭贯成 戈楚婷*

(南京农业大学 土地管理学院, 江苏 南京 210095)

【摘要】: 以推拉理论为视角, 分别从农村宅基地作为资源和资产属性以及拥有农村宅基地使用权的农民迁移到城市这两个角度, 重新梳理影响农户宅基地退出意愿的因素, 建立了农村宅基地退出影响因素的推拉分析框架。在理论分析的基础上, 利用在南京市栖霞区农村实地调查得到的数据, 建立二元 Logistic 模型归纳主要影响农户退出意愿的推力和拉力因素。研究发现, 受教育水平、农户年总收入、家庭居住人口数和农户是否参加农村养老保险是宅基地退出的主要推动因素; 而非农业收入占比、外出务工人口数、是否参加城镇养老保险、是否拥有城镇住所、是否有宅基地产权证书以及宅基地抵押权认知情况是影响宅基地退出的主要拉力因素。基于以上的影响因素分析, 提出完善农村宅基地退出机制的政策建议。

【关键词】: 推拉理论; 宅基地退出; 农户退出意愿

【中图分类号】: F301.1 **【文献标识码】**: A **【文章编号】**: 1004-8227(2017)06-0816-08

DOI: 10.11870/cjlyzyyhj201706003

土地是民生之本, 发展之基, 财富之源。人类社会的进步、财富的累积和经济的发展, 无不与土地息息相关。伴随着中国经济快速发展, 农村外出打工人数不断增加, 加之传统农民住宅居住零散, 居住面积大且层数低, 多为独家独户居住, 甚至一户多宅, 造成大面积的宅基地闲置, 土地资源浪费严重^[1]。同时, 中国面临坚守 18 亿亩耕地红线和城市建设用地面积不断外延式扩张的矛盾^[2], 迫切需要合理配置和集约高效利用农村土地资源。2015 年 1 月, 中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》, 明确提出了宅基地制度改革试点的内容, 其中包括探索宅基地自愿有偿退出机制。2016 年中央一号文件进一步强调, 推进农村宅基地制度改革试点, 完善宅基地权益保障和取得方式。由此可见, 农村宅基地退出已成为当前亟需研究的一个重要问题。从现有的研究文献来看, 目前的农村宅基地使用制度造成了农村宅基地废弃、闲置和无序利用^[3]。因此, 研究建立宅基地退出机制, 培育和规范农村宅基地退出的市场机制, 逐步发挥市场在农村土地资源配置中的主导作用, 是提高农村宅基地的土地利用效率、促进农村非农经济发展的必然方向^[4~7]。近年来许多学者都高度关注与宅基地退出相关的研究。研究内容主要集中在宅基地退出必要性^[8~10]、宅基地退出意愿影响因素^{[11~}

¹ 收稿日期: 2016-11-23; 修回日期: 2017-02-14

基金项目: 国家自然科学基金项目(71003052) [Fund Project of National Natural Science(71003052)]; 中央高校基本科研业务费人文社科基金创新项目(SKCX2015008) [Innovation Project of Humanities and Social Sciences Fund of Basal Scientific Research Expenses of Central University(SKCX2015008)]

作者简介: 郭贯成(1977~), 男, 教授, 博士生导师, 主要研究方向为土地经济与管理。E-mail: ggc@njau.edu.cn

***通讯作者** E-mail: gechuting@163.com

^{13]}、宅基地退出机制^[14~16]和宅基地退出补偿方式^[17~19]，并且在宅基地流转的各种模式试点的基础上进行了积极的分析，提出了理想化的改革模式^[20, 21]。但是缺乏在有效的理论支撑下所建立的清晰的逻辑分析框架，也很少对宅基地退出的推动和拉力因素以及农户意愿缺乏主要的分析。另一方面，众多学者在研究农村宅基地退出机制中多是处于政府角色或从城市发展建设上进行分析^[22, 23]，很少从农民意愿的角度加以探讨。因此，建立农村宅基地退出机制的理论框架，着重从农民的角度上看待农村宅基地退出及农民意愿对宅基地退出政策的反应^[24, 25]，将成为今后研究的重要方向。

1 理论分析框架

“推拉理论”最早可以追溯到 19 世纪 80 年代，英国社会学家和经济学家拉文斯坦在其著作《人口转移规律》中提出了这一理论的基本框架。到了 20 世纪 50、60 年代，美国学者唐纳德·博格又相继在此基础上提出了系统的“推拉理论”，认为在同一个地方，存在导致人口迁入和迁出的两方面原因，而人口最终的迁移和流动方向，就要看是迁入和迁出各种因素中，哪种因素占主要作用。如在人口迁出地，自然资源的匮乏、农业生产成本的增加、较低的经济收入水平、农村劳动力过剩导致的失业和就业不足等因素成为了推力因素，把原居民推出其原居住地；而在人口迁入地，较好的生活水平、较高的工资收入、较多的就业机会、较多的受教育机会、较完善的文化设施和交通条件、较好的气候环境等成了拉力因素，吸引外来人口的迁入。

从“推拉理论”的视角来看，农村宅基地退出实际上是受着两种主要力量的作用。这两种力量分别作用于农村宅基地这种客体以及作为使用权主体的农户上。一种是推动农村宅基地退出的力量，即推力。农村土地资源的无序利用，公共资源的粗放经营以及农村宅基地价值不能得到具体体现，这种状况导致农村经济组织对土地资源的管治力下降，利益受到损失；同时，农村中一些不好的生产生活条件，农业收入低以及后代农村人口不熟悉农业技能、不适应农村生活，促使农村人口向城镇转移，这些都是农村宅基地退出的推动力量。另一种就是拉动农村宅基地退出的力量，即拉力。从农民角度来看，增加农民融资性渠道、保障农户财产权益是从资产角度上分析拉动宅基地退出的主要力量，同时城镇中更好的生活生产条件，更多的就业机会等也是吸引农民向城镇迁移，成为农村宅基地退出的拉力。

2 研究区概况、数据来源与样本基本特征

2.1 研究区概况

栖霞区位于南京“东大门”，是南京重要的交通枢纽区，西接主城，南依钟山，北临长江。栖霞区是南京市重要的现代工业集中区，拥有国家级南京经济技术开发区、南京综合保税区、国际航运枢纽港区，2014 年规模工业产值排在南京各区第一位；国内生产总值达到 772.71 亿元，同比增长 23%。栖霞区下辖 9 个街道，82 个社区居民委员会，30 个村民委员会，户籍人口约 44.38 万人，其中农村人口 7.72 万人；土地总面积为 395.44 km²，其中建设用地 172.71 km²，农用地 146.77 km²，未利用地 75.96 km²。

2.2 数据来源

为了深入研究栖霞农村宅基地使用管理工作中的问题，南京农业大学公共管理学院教师、研究生深入南京栖霞区西岗、栖霞、八卦洲等街道进行深入调研和实地考察，共访谈农户家庭 635 户，有效问卷 629 份，有效率达 99.06%。为确保本次调研数据的代表性与有效性，课题组对调研样本进行了认真筛选，综合考虑了样本区经济社会发展水平、工业化城镇化水平、农民非农就业、地理区位、群众基础、农村宅基地矛盾状况及其管理水平等情况。

2.3 样本基本特征

目前，南京市栖霞区农村宅基地利用主要存在以下基本特征：

(1) 改革开放以来绝大部分农户宅基地面积维持原状。目前,南京市栖霞区共有 35 387 宗宅基地,面积 29.44 km²,占全区整个建设用地面积的比例为 17.05%。栖霞地处南京近郊地区,土地资源尤其是建设用地资源十分紧张,政府对农村宅基地的管理也较为严格,大部分农户改革开放以来宅基地面积均维持在原有水平。在 629 个有效调查样本中,79.01%的农户的宅基地面积多年来没有变化,有 1.75%的农户的宅基地面积还有所减少,宅基地面积有所增加的农户只有 117 户,占比只有 18.60%。宅基地面积增加主要的原因是人口增加、子女成家、继承父母的宅基地或邻居搬走转让。

(2) 农村房屋较为陈旧,农户合理的宅基地需求很难得到满足。调查显示,70%的农民住房建于 20 世纪,有的使用年限超过 60 年,2010 年以后建设的农村住房比例只有 7%。符合农村宅基地申请条件但没有获批的农户比例达到 42.13%,主要原因是基本农田保护压力大,土地资源紧张,无地可批;也有农户反映,农村宅基地审批程序过分复杂,老百姓办事难。从整个栖霞来看,各街道(主要是龙潭、八卦洲)2004 年以前宅基地申请数量较少,在 200 户左右;2004 年 5 月~2005 年 5 月因土地管理体制调整暂停审批宅基地,申请数量减少;2005 年恢复后,宅基地申请审批数量有所回升;2007~2009 年因受拆迁影响,出现了宅基地申请的高峰,2010 年后有所回落;2012 年规划调整后,因部分村庄不符合规划停止宅基地审批,申请数量进一步下降。

(3) 宅基地超标、空闲现象较为普遍,集约利用水平较低。根据现行的政策规定,栖霞每个农户宅基地的面积不得超过 135 m²。根据南京市国土资源局栖霞分局的统计,宅基地面积超过 135 m²的占宅基地总宗地数的 64.4%;一户多宅的占 11.6%。样本区农户调查结果显示:44.67%的农户宅基地面积超标,宅基地空闲或部分房屋空闲的比率为 18.92%,10.17%的农户存在一户多宅情况。这些数据表明栖霞农村宅基地超标、空闲较多。此外,农村宅基地的集约利用水平还不高,79.17%的农村房屋为二层建筑,三层建筑的比例仅为 5.09%,还有 14.15%的农村住宅是砖瓦平房,只有一层建筑。

(4) 宅基地发证率较低,农民宅基地权属意识较强。根据南京市国土资源局栖霞分局的统计,栖霞区农村宅基地确权登记发证的比例在 35%左右,未发证原因主要是用地手续不完备和一户多宅。但是,在本次实地调查中,83.15%的农户拥有宅基地有产权证书,83.62%的农户拥有房屋产权证书。在宅基地权属认知上,69.95%的农户认为宅基地归自己所有,11.29%的农户认为归集体所有;13.99%的农户认为归国家所有。另有 97.13%的农户认为宅基地应有继承权,41.81%的农户认为宅基地可以到银行进行抵押,认为宅基地能够买卖的农户的比例达到了 43.72%,认为宅基地能够以租赁等方式流转的农户的比例为 24.32%,而且 74.72%的农户认为宅基地流转的收益应该归自己。这表明农民对宅基地具有较强的权属意识,认为自己对宅基地应该具备较为充分的权益。

3 变量选取与计量模型构建

3.1 变量选取

本研究在选取数据时剔除了部分关键变量缺失的农户的数据,共余 589 份,有效利用率为 93.64%。被解释变量是南京市栖霞区农户对闲置宅基地退出的意愿,分为愿意和不愿意两类,问卷以“您是否愿意退出宅基地到中心村或城镇居住?”调查农户的宅基地退出意愿。解释变量是影响农户宅基地退出意愿的影响因素。根据前面的理论分析,结合有关参考文献和问卷调查的实际情况,具体选取的变量定义及赋值等详细情况说明如表 1 所示。

表 1 解释变量定义及赋值等详细情况说明

Tab.1 Description of Explanatory Variables' Definition, Assignment and Other Situation

因素类型	名称	定义及赋值	类型	均值	标准差
推力因素	年龄	单位：岁	连续变量	56.426	13.671
	受教育水平	小学及以下=1；初中=2；高中=3；大学及以上=4	分类变量	1.973	1.022
	农户年总收入的对数	单位：万元	连续变量	1.439	1.059
	家庭居住人口数	单位：人	连续变量	4.339	1.670
	是否参加农村养老保险	是=1；否=0	分类变量	0.657	0.560
	宅基地使用情况	闲置=1；不闲置=2	分类变量	1.823	0.407
	农业收入占比	单位：%	连续变量	0.121	0.240
拉力因素	外出务工人数	单位：人	连续变量	0.816	1.249
	是否参加城镇养老保险	是=1；否=0	分类变量	0.553	0.498
	是否拥有城镇住所	是=1；否=0	分类变量	0.141	0.348
	是否有宅基地产权证书	是=1；否=0	分类变量	0.837	0.369
	宅基地所有权认知情况	可以=1；不可以=0	分类变量	0.698	0.459
	宅基地抵押权认知情况	可以=1；不可以=0	分类变量	0.440	0.497
	宅基地继承权认知情况	可以=1；不可以=0	分类变量	0.973	0.163

在各类影响因素中，农户年总收入反映农户家庭总收入对迁移决策的影响，通常归类为推力因素；农户家庭是否参加农村养老保险反应农村社会福利基本情况，在一定程度上对农户向城镇迁移产生推动影响，因此归类为推力因素；宅基地使用情况反映农户对实现宅基地价值的期望程度，对宅基地退出产生推力影响，归为推力因素；而年龄和受教育水平是农民自身的状况，对退出决策产生推动作用，故归为推力因素。

非农业收入占总收入的比例对迁移决策的影响表明非农收入对农户的影响，对宅基地退出产生拉动作用，因此归类为拉力因素；农户家庭是否参加城镇养老保险反应城镇社会福利的基本情况，在一定程度上对农户向城镇迁移产生拉动作用，因此归类为拉力因素；外出务工人数和是否拥有城镇住所反应农户能否在城市生活下去，对农户向城镇迁移产生拉动作用，归为拉力因素；拥有宅基地产权证书使得宅基地退出时能够保证农户得到相应的住房或经济补偿，对农户向城镇迁移产生拉动作用，因此归类为拉力因素；而对宅基地产权认知情况反映的是农户认为自己能够享有的权利，对退出决策起拉力作用，故归为拉力因素。

3.2 计量模型构建

由于被解释变量为农户宅基地退出意愿，其分为愿意和不愿意两种情况，因此被解释变量是离散变量，无法采用一般的直接线性模型估计，故采用建立 Logit 模型对农户宅基地退出意愿的影响因素进行实证分析。

二元选择模型的矩阵表达为：

$$Y = \beta X + \varepsilon \quad (1)$$

式中：被解释变量用 Y 来表示，当 $Y=1$ 时表示农户愿意退出宅基地， $Y=0$ 表示农户不愿意退出宅基地； X 表示影响农户宅基地退出的因素； β 表示影响因素的回归系数； ε 为随机扰动项。

逻辑分布(Logit distribution)公式为：

$$P(Y = 1 | X = x) = \frac{\exp(\beta X)}{1 + \exp(\beta X)} \quad (2)$$

式中 P 表示农户愿意退出宅基地的概率。

4 实证结果与分析

本文运用 stata11.0 软件, 选择 Logit 模型进行实证分析, LR 估计量的 p 值为 0.000 0, 故 LR 估计量非常显著, 说明该模型可以很好地拟合样本数据。模型回归变量的详细显著情况见表 2。

表 2 模型估计结果
Tab.2 Estimated Results of the Model

因素类型	解释变量	系数	边际效应(均值处)	标准差	p 值
推力因素	年龄	0.002 042 7	-0.064 1	0.008 469 2	0.809
	受教育水平	-0.091 577 5*	-0.045 9	0.117 964 8	0.097
	农户年总收入的对数	-0.260 346 9**	-0.031 0	0.113 375 1	0.022
	家庭居住人口数	0.204 233 1***	0.033 5	0.064 299 3	0.001
	是否参加农村养老保险	-0.082 589 1*	-0.262 2	0.156 634 5	0.098
	宅基地使用情况	-0.453 857 5**	-0.115 6	0.223 849 8	0.043
	非农业收入占比	-1.285 472***	-0.277 5	0.442 943 9	0.004
拉力因素	外出务工人数	0.063 749 5**	0.045 6	0.080 771 3	0.030
	是否参加城镇养老保险	-0.214 250 3*	-0.138 4	0.200 896 8	0.086
	是否拥有城镇住所	-0.513 574 1*	0.112 4	0.264 092 1	0.052
	是否有宅基地产权证书	0.406 289 8*	-0.106 7	0.244 815 3	0.097
	宅基地所有权认知情况	-0.207 629 5	-0.021 7	0.189 699 9	0.274
	宅基地抵押权认知情况	0.652 499 8***	0.107 1	0.189 253 2	0.001
	宅基地继承权认知情况	-0.546 666 7	-0.143 3	0.542 096 4	0.313
Prob>chi2		-	-	-	0.000 0

注: ①*、**、***分别表示通过显著性水平为10%、5%和1%的统计检验; ②边际效应指的是在样本均值处的边际效应。

4.1 推力因素影响

从计量分析的结果可以看出, 户主年龄对宅基地退出的决策影响并不显著, 在调查中, 由于年轻一代在外打工, 被调查农户大都是老年人, 因此数据存在较强的一致性, 对决策的影响也就不明显。

受教育水平对农户退出宅基地意愿在 10%的显著性水平下通过显著性检验。受教育水平变量的系数为 -0.091 577 5, 说明受教育水平对宅基地退出意愿具有负影响, 即受教育水平越高, 农户宅基地退出的意愿越弱。原因可能是栖霞区位于南京市主城区北部, 受教育水平高的农户对本地区宅基地的市场价值了解更多, 更加看重自己宅基地资产价值, 不愿轻易退出宅基地, 宅基地退出意愿较低。

农户年总收入的对数在 5%的显著性水平下通过显著性检验, 系数为 -0.260 346 9, 说明农户年总收入对宅基地退出意愿具有显著的负影响, 即农户收入水平越高越不希望退出宅基地。

家庭居住人口数变量在 1%的显著性水平下通过显著性检验且系数为 0.204 233 1, 说明家庭居住人口数对宅基地退出意愿具有显著的正影响, 即家庭居住人口数越多农户退出宅基地的意愿越强。栖霞区(龙潭街道和八卦洲街道)因为基本农田保护, 土地资源紧张等原因, 符合农村宅基地申请条件但没有获批的农户较多, 家庭人口数多的农户很难申请到新的宅基地, 人均居住面积小, 对现在住房的满意程度低, 希望通过宅基地退出改善当前居住状况。这对宅基地退出产生重要推动作用。

农户参加农村养老保险在 10%的显著性水平下通过显著性检验, 系数为 -0.082 589 1, 说明农户是否参加农村养老保险对宅基地退出意愿具有负影响, 即参加了农保, 有了基本生活保障, 农户越不愿意退出宅基地。

宅基地使用情况在 5% 的显著性水平下通过显著性检验，系数为 -0.4538575 ，说明宅基地使用情况对宅基地退出意愿具有显著的负影响。这是因为农户宅基地现状为闲置、自住和出租等流转形式，其中农户宅基地为闲置时的社会保障功能和资本功能最弱，其退出意愿会增强。

4.2 拉力因素影响

调查发现，非农业收入占比对宅基地退出意愿具有非常显著的负影响，系数为 -1.285472 ，即家庭非农收入比例越低的农户宅基地退出的意愿越高。究其原因可能是从事农业经济活动的收入较低，家庭非农收入低的农户更需要宅基地退出的补偿功能或是通过宅基地退出改善居住条件，宅基地退出意愿越高。

外出务工人口数变量在 5% 的显著性水平下通过显著性检验，系数为 0.0637495 ，说明外出务工人口数对宅基地退出意愿具有一定的正影响，即外出务工人口数越多农户退出宅基地的意愿越强。这说明家庭外出务工人员越多，其受外界社会影响会越多，越愿意外出生活，且越具有外出生活的能力，对宅基地退出的意愿可能就会越强。

是否参加城镇养老保险在 10% 的显著性水平下通过显著性检验，系数为 -0.2142503 ，说明是否参加城镇养老保险对宅基地退出意愿具有一定的负影响，即家庭有参加社保的农户退出宅基地的意愿更弱。因为这部分家庭多有非农工作，其家庭富裕程度可能相对较高，宅基地退出成本大，担心宅基地退出补偿后生活质量降低而不愿意退出宅基地。

是否拥有城镇住所所在 10% 的显著性水平下通过显著性检验，系数为 -0.5135741 ，说明这个变量对宅基地退出意愿具有一定的负影响，即拥有城镇住所的农户退出宅基地的意愿更弱。原因可能是这部分家庭多已在城镇立足，其家庭富裕程度可能相对较高，宅基地退出成本大，担心宅基地退出补偿后生活质量降低而不愿意退出宅基地。

是否有宅基地产权证书在 10% 的显著性水平下通过显著性检验，系数为 0.4062898 ，说明宅基地是否有产权证书对宅基地退出意愿具有较显著的正影响，即拥有宅基地产权证书的农户退出宅基地的意愿较强。究其原因，宅基地确权使得宅基地退出时能够保证农户得到相应的住房或经济补偿，因而这部分农民的宅基地退出意愿较强。

从计量模型的结果可知，宅基地抵押权认知情况在 1% 的显著性水平下通过显著性检验，系数为 0.6524998 ，说明宅基地抵押权认知情况对宅基地退出意愿具有显著的正影响，即认为宅基地可以抵押的农户宅基地退出的意愿更强。约 41.81% 的农户认为宅基地可以到银行进行抵押，这部分农民的认知情况与现实法律相悖，但说明这部分农民能够关注农村宅基地的融资功能，更加重视宅基地的价值，在实际调研中发现现在希望用宅基地抵押贷款的农户很少，农户还是希望通过宅基地退出获得直接的利益。

5 结论与建议

本文以“推拉理论”为主线，通过对南京市栖霞区农户意愿的调查，运用二元 Logistic 模型分析了影响农民宅基地退出意愿的因素。结果表明：受教育水平、农户年总收入、家庭居住人口数和农户是否参加农村养老保险是宅基地退出的主要推动力，即受教育水平越低、家庭收入状况越不好、家庭人口数越多、未参加农村养老保险的农民，越具有宅基地退出意愿；而非农业收入占比、外出务工人口数、是否参加城镇养老保险、是否拥有城镇住所、是否有宅基地产权证书以及宅基地抵押权认知情况是影响宅基地退出的主要拉力，即非农收入占比越高、外出务工人口数越少、参加城镇养老保险、拥有城镇住所、没有宅基地产权证书、越不清楚宅基地抵押权认知情况的农户，越不具有宅基地退出意愿。

基于以上结论，政府在制定和完善宅基地退出的相关政策时，应注意以下几点：

(1) 应充分考虑到农民的个体特征和偏好。据调查分析,农户文化程度越高,农户获取信息的能力越强,对退地制度供给认识程度相对比较熟悉,在对政策认识的同时也会加深农户对退地收益与风险的了解,造成了农户文化程度越高退出宅基地意愿越低。私营业主一般是农村中家庭较富裕的群体,住房面积相对较大,住房质量相对较好,他们退出宅基地的成本较高,普遍不愿意退出宅基地,造成农户家庭收入越高越不愿意退出宅基地的现象。因此,针对具有不同特征的农民群体制定相应的政策,优先构建对农村“空巢老人”等特殊群体的宅基地退出激励机制。

(2) 完善宅基地节约集约利用机制。通过多种形式开发整理闲置宅基地、空心村、城中村,盘活现有存量建设用地资源,推进农村环境综合整治,促进土地节约集约利用,实现农村公共服务设施达标、内部交通配套完善、基础设施齐全、村容环境卫生整洁。对于农户由于人口增加或改善性居住需求的情况,在不影响城乡规划和农村生态景观的前提下,应允许农户利用原有的宅基地扩大容积率,增加农村住房面积。本次调查中,对于调查者提出的是否有必要允许农户利用原有的宅基地扩大容积率,增加农村住房面积的想法,61.5%的农户表示有必要,他们认为由于社会经济的发展,宅基地用地紧张可以理解,集体没有多余的宅基地分配给他们以满足他们的刚性需求也可以接受,但是应该允许可以在原有的宅基地上多盖几层,这样既可以满足农户的生产生活需要,又可以集约利用土地,应该大力提倡。

(3) 就业和社会福利保障要先行于宅基地退出。从本次对农户的调查来看,有很大一部分农户对宅基地退出的态度较为犹豫,当问及原因时,养老和就业是主要原因,这说明针对农村宅基地的退出不能急于求成,也不是安置补偿就能彻底解决的。最近几年在各地出现的“被上楼”也正说明此问题的严重性,只要农户的就业还在土地上,集中居住就会给农民造成更大的负担。因而,在大规模的宅基地退出之前,各地需要优先考虑的是这部分农民的非农就业问题,只有这一问题解决了,宅基地退出才能顺利推行。另外,随着集中居住成本以及物价水平的不断上升,地方政府要充分考虑到这些问题给农民养老增加的成本,各地要逐渐建立完善社会保障机制,以解除农民的后顾之忧。

(4) 完善拆迁住房保障机制。从住房保障角度理解,中国现行的农村宅基地制度只是给予农民居住权一种最低层次的保障,农户只是无偿获得了一处可用于建造住房的土地,而不是提供可供直接居住的住房,这项保障政策并不能为农户尤其是最贫困农民群体提供真正有效的居住保障。随着中国经济社会水平的不断提升,建立多元化的农村住房保障体系,切实提高对农村居住保障的层次和水平,是从源头上健全农村宅基地退出机制的重要方面。从完善农村住房保障政策体系出发,应当改变现行单一的宅基地实物保障模式,建立起农村宅基地实物保障、农村住房实物保障和货币化保障相结合的多元化、多层次的农村住房保障政策体系。

参考文献:

[1] 韦波,熊凯,高明,等. 中国农村闲置宅基地治理研究进展[J]. 农村经济, 2011(12): 17 - 19.

【WEI B, XIONG K, GAO M, et al. The research progress of rural idle homestead management in China[J]. Rural Economy, 2011(12):17 - 19. 】

[2]武力超,陈曦,顾凌骏. 中国快速城市化进程中土地保护和粮食安全[J]. 农业经济问题, 2013(1): 57 - 62.

【WU L C, CHEN X, GU L J. The land protection and food security in the process of the rapid urbanization in China[J]. Agricultural Economic Problems, 2013(1): 57 - 62. 】

[3] 杨一介. 农村宅基地制度面临的问题[J]. 中国农村观察, 2007(5):32 - 37.

【YANG Y J. The problems of the rural homestead system[J]. China Rural Survey, 2007(5): 32 - 37. 】

-
- [4] 欧阳安蛟, 蔡锋铭, 陈立定. 农村宅基地退出机制建立探讨[J]. 中国土地科学, 2009, 23(10): 26 - 30.
- 【OUYANG A J, CAI F M, CHEN L D. Discussion on establishment of exit mechanism for rural residential land[J]. China Land Science, 2009, 23(10): 26 - 30.】
- [5] 张恩碧, 徐杰. 宅基地置换对上海市郊农民消费生活的影响分析[J]. 消费经济, 2008, 24(4): 3 - 6, 9.
- 【ZHANG E B, XU J. Analysis of the impact of homestead replacement on the consumption life of the farmers in shanghai suburb[J]. Consumer Economics, 2008, 24(4): 3 - 6, 9.】
- [6] 卢艳霞, 胡银根, 林继红, 等. 浙江农民宅基地退出模式调研与思考[J]. 中国土地科学, 2011, 25(1): 3 - 7.
- 【LU Y X, HU Y G, LIN J H, et al. A survey and an analysis on the modes of rural residential land readjustment in Zhejiang Province[J]. China Land Science, 2011, 25(1): 3 - 7.】
- [7] 傅介平. 宅基地退出机制解析-以江苏省为例[J]. 中国土地, 2012(12): 55 - 57.
- 【FU J P. Analysis of the exit mechanism of homestead-taking Jiangsu province as an example[J]. China Land, 2012(12): 55 - 57.】
- [8] 朱焯辛. 城市郊区宅基地置换模式实证研究[D]. 上海: 上海交通大学硕士学位论文, 2008.
- 【ZHU Y X. Empirical research on the mode of homestead exchange project in suburban area in China[D]. Shanghai: Master Dissertation of Shanghai Jiaotong University, 2008.】
- [9] 罗伟玲, 刘禹麒. 基于产权的宅基地退出机制研究[J]. 国土资源科技管理, 2010, 27(3): 122 - 126.
- 【LUO W L, LIU Y Q. A research on rural residential land exit mechanism based on property right[J]. Scientific and Technological Management of Land and Resources, 2010, 27(3): 122 - 126.】
- [10] 张恩碧, 徐杰. 宅基地置换对上海市郊农民消费生活的影响分析[J]. 消费经济, 2008, 24(4): 3 - 6, 9.
- 【ZHANG E B, XU J. Analysis of the impact of homestead replacement on the consumption life of the farmers in shanghai suburb[J]. Consumer Economics, 2008, 24(4): 3 - 6, 9.】
- [11] 黄贻芳. 农户参与宅基地退出的影响因素分析-以重庆市梁平县为例[J]. 华中农业大学学报(社会科学版), 2013(3): 36 - 41.
- 【HUANG Y F. Analysis on influencing factors of farmer's participating in quittance of rural residential land-a case study in Liang Ping county, Chongqing[J]. Journal of Huazhong Agricultural University (Social Sciences Edition), 2013(3): 36 - 41.】
- [12] 彭长生. 农民宅基地产权认知状况对其宅基地退出意愿的影响-基于安徽省6个县1413户农户问卷调查的实证分析

[J]. 中国农村观察, 2013(1): 21 - 33.

【PENG C S. The influence of the cognition of the property right of the rural residential land on the withdrawal intention of the homestead: based on an empirical analysis of the questionnaire survey on the 1413 farmers of six counties in Anhui, China[J]. China Rural Survey, 2013(1): 21 - 33.】

[13] 朱新华. 户籍制度对农户宅基地退出意愿的影响[J]. 中国人口·资源与环境, 2014, 24(10): 129 - 134.

【ZHU X H. Effect of household registration system on farmers' willingness of exiting from rural housing land[J]. China's Population, Resources and Environment, 2014, 24(10): 129 - 134.】

[14] 张秀智, 丁锐. 经济欠发达与偏远农村地区宅基地退出机制分析: 案例研究[J]. 中国农村观察, 2009(6): 23 - 30.

【ZHANG X Z, DING R. The case study on the exit mechanism of residential land in economically underdeveloped and remote rural areas[J]. China Rural Survey, 2009(6): 23 - 30.】

[15] 卢艳霞, 胡银根, 林继红, 等. 浙江农民宅基地退出模式调研与思考[J]. 中国土地科学, 2011, 25(1): 3 - 7.

【LU Y X, HU Y G, LIN J H, et al. A survey and an analysis on the modes of rural residential land readjustment in Zhejiang Province[J]. China Land Science, 2011, 25(1): 3 - 7.】

[16] 傅介平. 宅基地退出机制解析-以江苏省为例[J]. 中国土地, 2012(12): 55 - 57.

【FU J P. Analysis of the exit mechanism of homestead: taking Jiangsu, China as an example[J]. China Land, 2012(12): 55 - 57.】

[17] 邵忠银. 构建农村宅基地房屋征收补偿利益公平分配机制的法律思考[J]. 中州学刊, 2011(5): 91 - 95.

【SHAO Z Y. Legal consideration on the construction of the fair distribution mechanism of the rural homestead housing expropriation and compensation interest[J]. Academic Journal of Zhongzhou, 2011(5): 91 - 95.】

[18] 许恒周. 基于农户受偿意愿的宅基地退出补偿及影响因素分析-以山东省临清市为例[J]. 中国土地科学, 2012, 26(10): 75 - 81.

【XU H Z. Compensation for quitting rural residential land and its influential factors based on farmers' willingness to accept: a case study of Linqing City in Shandong Province[J]. China Land Sciences, 2012, 26(10): 75 - 81.】

[19] 肖碧林, 王道龙, 陈印军, 等. 我国农村宅基地置换模式、问题与对策建议[J]. 中国农业资源与区划, 2011, 32(3): 37 - 41.

【XIAO B L, WANG D L, CHEN Y J, et al. Modes, problems and suggestions for China rural residential land exchange[J]. Chinese Journal of Agricultural Resources and Regional Planning, 2011, 32(3): 37 - 41.】

-
- [20] 张梦琳, 陈利根. 完善农村宅基地征收补偿制度[J]. 理论前沿, 2009(15): 38 - 40.
- 【ZHANG M L, CHEN L G. Improving the compensation system of the rural land expropriation[J]. Theory Front, 2009(15): 38 - 40.】
- [21] 肖碧林, 王道龙, 陈印军, 等. 我国农村宅基地置换模式、问题与对策建议[J]. 中国农业资源与区划, 2011, 32(3): 37 - 41.
- 【XIAO B L, WANG D L, CHEN Y J, et al. Modes, problems and suggestions for China rural residential land exchange[J]. Chinese Journal of Agricultural Resources and Regional Planning, 2011, 32(3):37 - 41.】
- [22] 张秀智, 丁 锐. 经济欠发达与偏远农村地区宅基地退出机制分析:案例研究[J]. 中国农村观察, 2009(6): 23 - 30.
- 【ZHANG X Z, DING R. The case study on the exit mechanism of residential land in economically underdeveloped and remote rural areas[J]. China Rural Survey, 2009(6): 23 - 30.】
- [23] 夏 鸣. 有效集聚潜在资源有序统筹城乡发展-“万顷良田建设工程”试点综述[J]. 学习与研究, 2010(2): 56 - 59.
- 【XIA M. Effective Collection of the potential resources to orderly coordinate the urban and rural development-summary of the pilot project of “ten thousand fertile farmland construction project”[J]. Learning and Research, 2010(2): 56 - 59.】
- [24] 夏 敏, 林庶民, 郭贯成. 不同经济发展水平地区农民宅基地退出意愿的影响因素-以江苏省7个市为例[J]. 资源科学, 2016, 38(4):728 - 737.
- 【XIA M, LIN S M, GUO G C. Influential factors of farmers’ willingness in rural residential land quittance in different economic developed areas in Jiangsu Province[J]. Resources Science, 2016, 38(4): 728 - 737.】
- [25] 王 静, 于战平, 李 卉. 农户宅基地退出意愿及其影响因素分析-基于王口镇和独流镇的调查[J]. 农村经济, 2015(1): 33 - 37.
- 【WANG J, YU Z P, LI H. Analysis of the intention of the farmers’ homestead exit and its influencing factors[J]. Rural Economy, 2015(1):33 - 37.】
- [26] 朱新华. 户籍制度对农户宅基地退出意愿的影响[J]. 中国人口·资源与环境, 2014, 24(10): 129 - 134.
- 【ZHU X H. Effect of household registration system on farmers’ willingness of exiting from rural housing land[J]. China’ s Population, Resources and Environment, 2014, 24(10): 129 - 134.】