

经济发达地区农民宅基地退出意愿的影响因素分析

——以浙江省湖州市长兴县为例

朱佳瑶 王小雨 钱子怡¹

（南京农业大学 公共管理学院，江苏 南京 210095）

【摘要】在经济发达地区浙江省湖州市长兴县开展抽样调查，选取农户较多的向阳村、石英村以及上狮村共获得 200 份有效问卷，运用二元 Logistic 回归模型，从基本情况、经济状况、耕地情况、政策认识、传统情况以及进城落户思想六方面对农民宅基地退出意愿的影响因素进行实证分析。研究结果显示，对宅基地退出意愿有显著影响的因素包括年龄因素、受教育程度、个人年收入、家庭收入主要来源、耕地面积、家乡感情深厚程度、政策了解程度以及政策宣传程度。据此，以农户意愿视角对宅基地退出政策、加强宅基地退出相关政策的宣传工作等方面提出了对策建议。

【关键词】经济发达地区 宅基地退出 Logistic 回归模型

【中图分类号】F301.3 **【文献标识码】**A

“三农”工作一直是党关注的重点，农业农村农民问题也引起越来越多学者的关注。中国城镇化水平不断提高，大量农村人口向城镇涌入，随之导致农村宅基地空置的现象越发普遍；再加上农村房屋布局混乱、住宅占地面积超标以及一户多宅的现象，宅基地利用效率低下，土地资源浪费严重。

随着政策不断完善，宅基地退出问题已经成为学界关注的热点。学者们通过研究江苏、福建等经济发达地区以及一些经济欠发达和偏远地区，如：乌鲁木齐市的宅基地退出意愿研究，探究农户认知与宅基地退出意愿的关联。欧阳安蛟、单金海等则着重讨论农户宅基地退出补偿机制的研究与构想，希望通过宅基地退出机制的探索，有效推进宅基地退出工作。

但总体来看，农村宅基地退出的研究主要是从宏观角度对机制进行总结并提出制度框架，而以农户角度出发的微观层面的分析较少。因此，基于浙江省湖州市长兴县向阳村、石英村以及上狮村的农村宅基地使用情况调查，分析了农户宅基地退出意愿及其与相关影响因素的关系，并提出相关政策建议。

1 研究区概况、数据来源以及研究方法

1.1 研究区概况

浙江省湖州市长兴县，与苏州、无锡相邻，是中国百强县之一。下辖 4 个街道 9 个镇 2 个乡，县域面积 143025.18hm²，共有农村人口 277856 人，占总人口的 43.62%，截至 2020 年。耕地面积为 44365.12hm²，占该地区 31.02%；林地面积为 48461.73hm²，占该地区的 33.88%，土地利用率 92.99%。

作者简介：朱佳瑶（2000-），女，浙江湖州人，本科在读。

本文选取调查地点为浙江湖州长兴县向阳村、石英村和上狮村。

向阳村位于林城镇东部，人口 3137 人，耕地面积 382.2hm²；石英村，共 43 个承包组，1020 户，耕地面积 519.47hm²，在 2009 年农民人均纯收入 12190 元，村集体经济收入 226.13 万元；上狮村，共 19 个承包组，520 户，1820 人，耕地面积 329.2hm²，林地 143.87hm²，绿化苗木 112hm²，2009 年农民人均纯收入 13467 元，村集体经济收入 53.56 万元。

1.2 数据来源与样本农户特征

1.2.1 数据来源。

采用实地调查并结合随机抽样调查和阶段重点调查的方法，以确保样本具有代表性及典型性。首先，在研究区随机选择三个村作为调查区域；其次，对三个村的村委会发放调查问卷，并现场解释填写。之后，入户访问，每户人家只访问一位成年人，从个人基本信息、宅基地数量、闲置情况等对宅基地进行详细调查，并填写问卷。共发放调查问卷 224 份，剔除无效问卷 24 份，回收有效问卷 200 份，问卷的有效回收率为 89.3%。

1.2.2 样本农户特征。

本次调研样本中，男女比例大致上各占半数。从年龄结构看，20 岁到 50 岁这部分受访者占总样本量的 68.6%，属于青壮年劳动力，家庭总人口 4 人到 5 人占比 55.70%，；从文化程度来看，大部分受访者受教育程度偏低，集中在初中以下，其中初中文化程度占比 45.80%；从个人年收入来看，主要集中在 6 到 18 万元这个区间，收入水平较高，并且该地区 74.7%的农户认为没有城镇购房压力或是已经拥有城镇住房，农户经济条件较好。

1.3 研究方法

1.3.1 模型选择。

本文研究的重点是农民宅基地退出意愿的影响因素分析，其中“农民是否愿意退出宅基地”是一个二值变量，分为愿意和不愿意两种情况，因此采用二元 Logistic 回归模型。表达式如下：

$$P = \frac{\text{Exp}(Z)}{1 + \text{Exp}(Z)}$$

将上式进行对数转换，得到：

$$Y = \text{Logistic}(P) = \ln(P/1-P) = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$$

其中， $X_1, X_2, \dots, X_n$ 为影响农民退出意愿的自变量， $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$ 为各自变量所对应的回归系数 ($n=1, 2, \dots, 17$)， α 为与 X_n 无关的常数项。

1.3.2 变量选择。

调查问卷内容主要包含六个方面，为受访农民的基本情况、经济情况、耕地情况、政策认知情况、传统观念情况以及农民进城落户意愿，具体变量见表 1。

2 结果与分析

运用 SPSS20.0 软件将因变量和所选取的 16 个自变量引入二元 Logistic 回归模型，并查看显著性检验结果，得出对农民退出宅基地意愿有显著性影响的因素，其中回归结果显著的自变量。具体回归结果如表 2 所示。

总体来看，年龄、受教育程度、个人年收入、家庭收入主要来源、耕地面积、对家乡的感情深厚程度、是否了解宅基地退出政策以及当地政府对宅基地退出政策的宣传程度有显著影响；性别、职业、家庭人口数量、宅基地数量、城镇落户意愿、宅基地在养老保障中的作用以及家乡情感深厚程度无显著影响。

2.1 基本情况

年龄与受教育程度对宅基地退出意愿影响显著，农民越年迈，受教育程度越低，越不愿退出宅基地。原因可能是年纪大的农民思想更保守，基本不外出务工，并且乡土情节可能更加浓厚；受教育程度高的农民，则看待问题更加客观，能够更加全面地了解政策。

2.2 经济情况

个人年收入和家庭收入主要来源对自变量影响显著。以非农业为家庭主要收入来源、年收入水平高的农户，往往不依赖于农村生产生活；并且从事非农职业的成员普遍存在宅基地闲置、不依赖于宅基地得到收入的情况，因此退出宅基地的意愿更高。

2.3 耕地情况

农民拥有的耕地面积对于农户是否愿意退出宅基地的影响显著。可能的原因是农户拥有耕地面积越大，通过务农获得的收入越多，更加乐于以务农为主业，因此，他们往往不愿意退出宅基地。

2.4 政策认识

政策认识程度对农民退出宅基地意愿有显著正向影响，农民对政策越了解，越明白政策对于自己居住、收入等的保障，越乐于退出宅基地；政府对宅基地退出政策宣传较多的地区，农民越有机会更深入地理解政策，减少担忧，响应国家政策。

2.5 传统情况

家乡感情深厚程度对农民退出意愿有显著的正向影响。虽然浙江湖州地区经济发达，但随着农民收入水平的提高，“恋土”情结并没有减弱，虽然许多农户有家庭成员在城市中生活，但他们对生活节奏快的城市不太适应，回乡养老是其退休后的愿望。

表 1 模型变量简表

变量定义		变量名	赋值与说明	预计影响方向
被解释变量	农民退出宅基地意愿	Y	是=1，否=0	/

解释变量	基本情况	性别	X1	男=1, 女=0	/
		年龄	X2	20~30 岁=1, 31~40 岁=2, 41~50 岁=3, 51~60 岁=4, 60~70 岁=5, 70 岁以上=6	-
		受教育程度	X3	小学及以下=1, 初中=2, 高中或中专=3, 大专或本科=4	+
		家庭总人口数量	X4	实际人口数量	-
	经济情况	个人年收入	X5	0~6 万元=1; 6~12 万元=2; 12~18 万元=3; 18~24 万元=4; 24~30 万元=5	+
		目前从事职业	X6	纯农户=1; 以农为主兼业=2; 非农为主兼业=3; 非农业=4	+
		家庭收入主要来源	X7	农产品收入=1, 非农收入=0	-
		城市购买住房压力	X8	是, 无法负担=1; 否, 但无压力=2; 否, 已拥有=3	+
	耕地情况	家庭现有耕地数	X9	小于 0.67hm ² =1; 0.67~1.33hm ² =2; 1.33~2hm ² =3; 2~2.67hm ² =4; 2.67hm ² 以上=5	-
		政策了解程度	X10	很=5; 相对=4; 一般=3; 较差=2; 不=1	+
	政策认识	政策宣传程度	X11	很=5; 相对=4; 一般=3; 较差=2; 不=1	+
		宅基地产权了解程度	X12	非常=4; 一般=3; 听说过=2; 没听过=1	+
	传统观念	家乡感情	X13	很=5; 相对=4; 一般=3; 较差=2; 不=1	-
		居住环境评价	X14	很=5; 相对=4; 一般=3; 较差=2; 不=1	-
		宅基地养老作用	X15	是=1; 不清楚=2; 否=3	+
	进城落户	城镇居住意愿	X16	是=1; 不清楚=2; 否=3	-

表 2 浙江湖州分析结果

变量	B	S. E.	Wals	df	Sig.	Exp (B)	EXP (B) 的 95% C. I.	
							下限	上限
性别	0.302	0.39	0.601	1	0.438	1.353	0.63	2.906
年龄	-0.039	0.019	4.063	1	0.044	1.04	1.001	1.08
目前从事职业	0.038	0.231	0.027	1	0.869	1.039	0.661	1.633
受教育程度	0.734	0.273	7.236	1	0.007	2.084	1.22	3.558
个人年收入	0.351	0.174	4.082	1	0.043	1.421	1.011	1.998

家庭收入主要来源	-1.192	0.559	4.546	1	0.033	3.295	1.101	9.862
家庭人口数量	0.183	0.211	0.748	1	0.387	1.2	0.794	1.816
耕地面积	-0.37	0.183	4.059	1	0.044	0.691	0.482	0.99
家庭拥有宅基地数量	0.191	0.289	0.44	1	0.507	1.211	0.688	2.132
是否愿意在城镇居住	0.054	0.229	0.055	1	0.815	1.055	0.673	1.654
城镇购房压力	0.147	0.28	0.274	1	0.6	1.158	0.669	2.004
宅基地的养老保障作用	0.353	0.31	1.294	1	0.255	1.423	0.775	2.612
对家乡的感情深厚程度	-0.427	0.196	4.724	1	0.03	0.653	0.444	0.959
居住环境的满意程度	-0.144	0.34	0.18	1	0.671	1.155	0.593	2.248
宅基地退出政策的认识	0.489	0.233	4.396	1	0.036	1.631	1.032	2.575
政府对政策的宣传程度	0.362	0.178	4.162	1	0.041	0.696	0.491	0.986

2.6 进城落户思想

进城落户意愿思想对农民退出宅基地的意愿影响不显著。原因可能是在浙江湖州地区，农户年收入较高，大多数农户有能力在城市买房，加上农村配套设施逐渐完善以及交通的便利，农民进城较为方便，对城市的生活向往较少，愿意留在农村，从事农业生产工作。

3 结论与政策建议

3.1 结论

本文通过综合性的分析和研究得出以下结论：①所选择研究区域的长兴县 3 个村庄 200 份数据中存在的闲置宅基地相对较多，超过半数的农户不愿意退出宅基地；②相比于经济不发达和偏远地区，该地区农户宅基地退出意愿的影响因素具有本地区典型的特征，由于研究区域风景优美，经济发展水平较高，农民生活水平较高，影响显著的因素有年龄、受教育程度、个人年收入、家庭收入主要来源、耕地面积、对家乡的感情深厚程度、政策了解程度以及政府宣传程度；③农户的年龄越大，受教育程度越低，个人年收入越低，务农收入越高，耕地面积越大，政策认识越薄弱，故土情节越深，并且政府宣传程度越底的地区，农民的宅基地退出意愿越低。

3.2 政策建议

3.2.1 提高农民文化素质，加强宅基地退出政策宣传。

应当大力开展农民教育。通过教育、培训、宣讲等方式提高农民文化素质，提高农民的理解能力和政策分析水平。同时，针对农户对宅基地退出及其相关政策了解程度不够的问题，通过宣传栏、村民会议等方式向农民传播宅基地退出相关政策，并督促基层干部了解和把握宅基地退出相关政策，并将其转化成通俗易懂的信息传达给广大农民，提高扩大农民对宅基地退出相关政策的知晓率。

3.2.2 加快城乡一体化进程，增强城市牵引力。

在调研区域，农民生产生活条件较好，城市对农民的吸引力较低，城市牵引力弱，大多数农户进城落户的意愿较低，引起宅基地退出意愿低的问题。应当改善农户的就业条件，增加对进城农民的有效就业培训，增加就业岗位，打破农民就业壁垒；重视提高宅基地退出的农户补偿标准，从货币补偿、工作安置、社会保障等方面探索多元的补偿形式，提升城市牵引力。

3.2.3 依据不同地区的经济情况，合理制定差别化的宅基地退出政策。

从调研结果可知，农民的个体特征、心理特征等均会对宅基地退出意愿产生影响，所以政府在引导农民退出宅基地时，应考虑到不同农民个体的特征和偏好，在此基础上制定差别化的退出政策，以给农民更多样、灵活的选择。比如，结合宅基地的区位和村庄的规划发展类型，对农户在宅基地退出时提供货币补偿、集镇公寓房或集中居住区分配宅基地等多种补偿安置方式，以有效满足不同农户的差异化需求。同时，随着宅基地三权分置改革不断推进，宅基地使用权的经济价值逐渐凸显，综合考虑宅基地流转与退出政策，有利于提高宅基地的利用效率。

参考文献：

- [1]郭贯成，杜鹏.江苏省农户宅基地退出意愿影响因素分析[J].农业与技术，2020,40(24):154-159.
- [2]刘丽惠.经济发达地区农村宅基地退出的模式选择研究[D].厦门：华侨大学，2020.
- [3]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.
- [4]马长发，文婷婷.西部地区城郊农户宅基地退出意愿与影响因素——以乌鲁木齐市为例[J].开发研究，2020(1):115-122.
- [5]郝莲梅.农户宅基地退出意愿与补偿机制研究[D].石河子：石河子大学，2019.
- [6]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.
- [7]单金海.对农村宅基地有偿退出机制的构想[J].中国国土资源报，2010(6):1-3.
- [8]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(10):6-30.
- [9]付文凤，郭杰，欧名豪，等.基于机会成本的农村宅基地退出补偿标准研究[J].中国人口·资源与环境，2018,28(03):60-66.
- [10]徐玉婷，黄贤金.经济新常态下农村宅基地退出机制研究[J].中国土地，2015(9):18-21.
- [11]尹兵，马玉勤，刘向南，等.改革试点区农户宅基地退出意愿实证研究[J].河南农业大学学报，2021,55(2):379-386.