

农民产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响

邹秀清 李致远 谢美辉¹

【摘要】：现行农村宅基地使用制度下，农民对宅基地产权的错误认知引发了宅基地产权认知冲突，最终影响农民宅基地退出意愿。在理论剖析农民宅基地产权认知冲突形成的基础上，比较分析试点区和非试点区的农民宅基地产权认知冲突差异，实证分析非试点区农民宅基地产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响，研究表明：试点区和非试点区农民对宅基地所有权和使用权均存在产权认知冲突；试点区农民退出宅基地的意愿高于非试点区农民；宅基地所有权、抵押权能和继承权能的认知冲突都对宅基地退出意愿产生显著负向影响，宅基地流转权能认知冲突对宅基地退出意愿存在显著正向影响。因此，防范和化解农民宅基地产权认知冲突有利于正确引导广大农村居民退出宅基地的意愿，有助于提高农村土地利用效率。

【关键词】：农民宅基地 产权认知 冲突 Logistic 回归模型

【中图分类号】 F301.1 **【文献标识码】** A **【文章编号】** 1004—518X (2021) 02—0228-12

一、引言

自 2015 年以来，全国宅基地制度改革试点工作持续推进，宅改试点区已收获阶段性成效，并归纳总结出一些具有地方特色的宅基地制度改革办法。但是，在广大非试点区，不少农民固有的宅基地私有观念与法律规定的宅基地产权权利内涵存在偏差。部分农民错误的宅基地产权认知仍未得到完全修正，致使一户多宅、宅基地隐性交易等现象常有发生。农民自愿退出宅基地的意愿不强，如何引导和推进更多地区的农村宅基地有序退出存在现实困局。^[1]因此，系统探究农民宅基地产权认知与法律规定内涵之间的冲突，实证分析其对农民宅基地退出意愿的影响，对于化解农民宅基地产权认知冲突、正确引导农民自愿退出宅基地具有重要作用。

近年来，学者对农民宅基地退出意愿与影响因素、农民宅基地产权认知与法律规定的差异等方面进行了积极探索与研究。^[2-5]基于生计、农民分化、产权等视角，运用计划行为、目标设置等理论，结合 Logistic 回归、结构方程等计量模型进行实证分析，探寻影响农民宅基地退出意愿的因素。^[6-12]农民宅基地退出意愿的影响因素可分为内部因素和外部因素，年龄、受教育程度和职业种类等内部因素对宅基地退出意愿具有显著影响，户籍制度、退出补偿标准等制度因素是影响宅基地退出意愿的外部因素。^[13-15]此外，吴明发等研究发现 56% 的农民对宅基地所有权归属存在认知错误，农民年龄、受教育程度等内部因素正向影响农民宅基地产权认知。^[16]王子坤等认为农民对宅基地产权相关法律规定知之甚少，农民产权认知滞后。^[17]晋洪涛等指出，宅基地私有化的错误观念导致农民产权认知滞后。^[18]彭长生经过比对发现，农民对宅基地所有权、处置权和抵押权的认知均与法律规定有一定程度的相悖^[3]，冯小把这种相悖定义为“农民意识层面偏差”^[5]。徐忠国等指出产权认知偏差，源自农民的土地价值观念、土地利用观念与其实际可实施权利的不对称。^[19]

综观文献可知，多数研究选用宅基地改革试点区作为研究区域，较多关注宅基地退出意愿的影响因素，鲜有文献深入探究

¹作者简介：邹秀清，上海电力大学经济与管理学院教授；（上海 200090）

江西财经大学旅游与城市管理学院硕士生导师。（江西南昌 330032）

李致远，江西财经大学旅游与城市管理学院硕士生，通讯作者。（江西南昌 330032）

谢美辉，江西财经大学经济学院博士生。（江西南昌 330032）

基金项目：国家社会科学基金一般项目“多利益主体视角下土地财政风险形成机理及预警防控研究”（19BGL214）；江西省研究生创新项目“农户宅基地产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响研究——来自江西省余江区的经验证据”（YC2019-S219）

宅基地产权法律内涵与农民认知的偏差和冲突，未发现农民宅基地产权认知冲突对宅基地退出意愿影响的公开成果。本文系统剖析宅基地产权法律内涵与农民认知的偏差和冲突形成，基于江西省农民问卷的调研数据，采用 Logistic 回归模型，实证分析宅基地产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响，以期防范和化解农民宅基地产权认知冲突，引导农民自愿、有序退出宅基地提供经验证据和政策支持。

二、理论分析与研究假说

（一）农民宅基地产权认知冲突的形成

农民宅基地产权认知冲突，是指因宅基地所有权和使用权的法律规定内涵与农民的产权认知之间存在偏差而形成的冲突。为明确农村宅基地权属关系和权能范围，纠正部分农民对宅基地产权的错误认知，我国中央政府与地方政府相应出台了一系列政策措施。但是，由于区域资源禀赋、农民文化素养、村落传统习俗等的异质性，纠正农民宅基地产权认知错误并非一日之功。^[20]一方面，农民生活在熟人社会中，对宅基地产权的认知深受日常乡村邻里间知识互通、传统观念与农村非正式制度的长期影响，知法、用法意识薄弱；另一方面，我国的宅基地无偿使用制度在一定程度上固化了农民宅基地私有或能够随意处置宅基地的错误认知。因此，在宅基地有偿自愿退出过程中，易形成农民宅基地产权认知与法律相关规定相冲突的局面。^[21]

1. 所有权认知冲突。

《土地管理法》第 9 条规定：农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。然而，乡风民俗中很多农民将宅基地视为祖业，认为宅基地为农民个体所有，或者认为宅基地为国家所有。^[22]同时，《土地管理法》第 62 条规定：农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。但是，部分农民对名下宅基地数量限制不清晰，更不了解所属地区的宅基地面积标准，因而其认知也与法律规定存在偏差。因此，法律上宅基地所有权的规定内涵与现实中部分农民对所有权权属的认知存在偏差，从而形成宅基地所有权认知冲突。

2. 使用权认知冲突。

现实中农民对宅基地使用权的认知主要体现在继承权能、抵押权能和流转权能等方面，本文从这三个维度分析宅基地使用权认知冲突。

继承权能认知冲突。当前，《物权法》《土地管理法》《继承法》等相关法律均未对农村宅基地继承问题提供解释依据，还有待进一步完善。^[23-24]《继承法》第 3 条规定：公民对个人合法所有的房屋可以行使继承权，意味着农民对宅基地上房屋享有房屋财产权。现实中很多农民依照传统的乡村社会习俗，世代继承祖业。由于房屋与宅基地不分离，他们在继承房屋时，误认为自己同时继承了宅基地，这实际上是对宅基地继承权能的错误认知。依照《不动产登记暂行条例》，继承者获取原使用者所使用的宅基地需要经过土地变更登记申请和宅基地使用权变更登记，这与农民固有观念中直接自动继承宅基地的错误认知存在冲突。

抵押权能认知冲突。《担保法》第 37 条明确禁止宅基地使用权抵押；2016 年印发的《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》允许抵押农村宅基地上住房财产权，虽然该办法已在 2018 年 12 月停止实行，但是现行法律规定并未禁止抵押宅基地上房屋。一旦农民抵押住房财产权，出于“房地一体”原则，宅基地使用权也会被一并抵押，但是农民没有意识到宅基地抵押行为与法律规定相违背，最终形成宅基地抵押权能认知冲突。

流转权能认知冲突。《土地管理法》第 62 条规定：国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。但现实中，很多农民不愿意放弃即使是废弃或空置的宅基地，他们认为“守

住祖业”是基本的为人之道。还有部分农民认为宅基地可以自由转让，也有农民不清楚是否可以转让。这些对宅基地流转权能的错误认知与法律规定内涵之间，均存在一定程度的冲突。

（二）农民宅基地产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响

1. 农民宅基地所有权认知冲突对宅基地退出意愿的影响。

具有宅基地所有权认知冲突的农民，会很少考虑退出宅基地带来的公共利益，而更为重视拥有宅基地衍生的私人收益。一旦农民持有宅基地私有的错误观念，便会把宅基地退出视作拆除祖业，而极少考虑退出宅基地。认为宅基地国有或不清楚宅基地权属的农民，担心国家收回宅基地失去住房保障，因此也消极应对宅基地退出。据此，本文提出假说 H1：宅基地所有权认知冲突对宅基地退出意愿有显著负向影响。

2. 农民宅基地使用权认知冲突对宅基地退出意愿的影响。

按照前文对农民宅基地使用权认知冲突的分类，从继承权能、抵押权能和流转权能三个维度，理论分析宅基地使用权认知冲突对宅基地退出意愿的影响。

具有继承权能认知冲突的农民，不能正确甄别宅基地和房屋的产权内涵，认为宅基地和房屋同样属于可继承的私人财产。他们将宅基地退出视为可继承财产的损失，子女会失去继承宅基地的权利，因此不愿退出宅基地。据此，本文提出假说 H2：宅基地继承权能认知冲突对宅基地退出意愿有显著负向影响。

具有抵押权能认知冲突的农民，希望抵押宅基地可以换取经济利益，如贷款、工程担保等。他们看重抵押财产所带来的个人收益，认为退出宅基地会影响他们获取经济利益的途径，因此不愿意退出宅基地。据此，本文提出假说 H3：宅基地抵押权能认知冲突对宅基地退出意愿有显著负向影响。

流转权能认知冲突对农民的影响主要表现在两方面：部分农民坚持认为应该守住祖业，不愿流转和退出宅基地；部分农民希望通过持有宅基地获取隐性市场财产收益，认为退出宅基地会造成财产损失。这些看重个人私利的农民，不愿意退出宅基地。^[8]据此，本文提出假说 H4：宅基地流转权能认知冲突对宅基地退出意愿有显著负向影响。

3. 宅基地所有权认知冲突与使用权认知冲突，对宅基地退出意愿的交互影响。

根据实地调研我们发现，农民对宅基地所有权的认知与其对使用权的认知之间存在关联。具有宅基地所有权认知冲突的农民，对宅基地使用权的认知也常常是错误的。^[3]一方面，他们往往认为后代可以继承宅基地，有的甚至突破法律规定私下买卖或扩建宅基地；另一方面，宅基地使用权认知冲突易导致农民越界处置宅基地，加深其宅基地所有权私有的观念。^[25]据此，本文提出假说 H5：宅基地所有权认知冲突和宅基地使用权认知冲突交互影响宅基地退出意愿。

三、模型、变量与数据

（一）模型构建

本文选择二元 Logistic 模型，实证分析农民宅基地产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响。宅基地退出意愿分为“愿意”和“不愿意”两种情况，当农民退出意愿为“愿意”时，赋值为 1，反之将“不愿意”赋值为 0。模型的函数表达式为：

$$p_i = F(y) = F(a + \sum_{i=1}^n \beta_i x_i) = \frac{1}{1 + e^{-(a + \sum_{i=1}^n \beta_i x_i)}} \quad (1)$$

将式（1）取对数，可得原模型的线性表达式：

$$\ln\left(\frac{p_i}{1-p_i}\right) = a + \sum_{i=1}^n \beta_i x_i \quad (2)$$

其中， p_i 表示农民的宅基地退出意愿， a 为常数项， x_i 为农民宅基地退出意愿的第 i 个解释变量， n 是变量个数， β_i 表示解释变量的回归系数， $\frac{p_i}{1-p_i}$ 为农民愿意退出宅基地的概率与农民不愿意退出宅基地的概率之比。

（二）数据来源

试点区农户调查数据，来自 2019 年 8 月在江西省鹰潭市余江区进行的农村问卷调查。余江区是江西省唯一的宅基地改革试点区，也是全国宅基地改革效应较好的试点区之一。由于试点区内大部分农户已退出宅基地，因此实地调查选择余江区锦江镇未开展宅基地退出的村庄。以入户访谈的形式获取农民相关信息，并依照访谈信息填写问卷，共发放问卷 143 份，剔除对宅基地改革政策完全不了解的调查问卷，最终获得 135 份有效问卷。

本文使用的非试点区农户数据来源于 2019 年 11—12 月在江西省九江市柴桑区组织的实地调研，以及 2020 年 4—5 月在江西省南昌市南昌县、江西省赣州市南康区展开的问卷调查。选取这三个县（区）作为研究区域，主要是考虑到：一是三个县（区）都是非宅基地改革试点区；二是三个地区的农村宅基地管理工作进展各有不同，在不同政策环境下，农民对宅基地产权认知也会相异；三是地理位置上的代表性，江西省的北、中、南部地区都有分布；四是农村劳动力离乡务工的现象较为突出，导致三个县（区）普遍存在农村宅基地闲置问题。根据各县（区）乡镇资源禀赋和社会经济发展水平差异，采用分层随机抽样分别从柴桑区江洲镇、岷山乡和涌泉乡，南昌县泾口乡、塘南镇和昌东镇，南康区镜坝镇、龙岭镇和太窝镇，各选取 3 个行政村，共 27 个行政村作为此次调查地点。在村内以随机走访的形式，进行基于调查问卷内容的半结构访谈，调查内容主要包括农民基本特征和农民对宅基地产权认知情况，访谈形式、调查问卷均与试点区调查工作采用的内容一致。根据访谈内容整理问卷信息 1620 份，经后期检验，将信息质量偏低和内容前后冲突的问卷剔除，获得有效问卷 1478 份。

（三）变量设置及描述性统计

基于宅基地产权认知冲突影响宅基地退出意愿的理论分析，借鉴彭长生、吴明发等的研究，同时考虑样本数据的可得性，本文识别了被解释变量、关键变量和农民个人特征。^{[4][16]} 具体变量的选取如下：

被解释变量。本文的被解释变量是“农民是否愿意退出宅基地”，问卷设置相关问题——“您是否愿意退出宅基地”，选择项为“愿意退出”（赋值为 1）或“不愿意退出”（赋值为 0）。

解释变量。本文主要解释变量是宅基地所有权认知冲突和宅基地使用权认知冲突。具体变量说明为：一是宅基地所有权认知冲突。《土地管理法》第 9 条规定宅基地为农民集体所有，据此设置相关问题——“您认为宅基地归谁所有”，选择项为“国家”“祖业（个人）”和“村集体”。当农民选择“村集体”时，不存在认知冲突（赋值为 0）；当农民选择其他两个选项时，

说明存在宅基地所有权认知冲突（赋值为 1）。二是宅基地使用权认知冲突。宅基地使用权认知冲突包括宅基地继承权能认知冲突、抵押权能认知冲突和流转权能认知冲突。《继承法》第 3 条规定公民个人合法财产可被继承，但农村宅基地属于集体所有，因此不能继承，据此设置问题——“您认为宅基地是否可以继承”，选择项为“可以继承”和“不可以继承”。当农民选择“不可以继承”时，表明农民对宅基地继承权能的认知符合法律规定，不存在认知冲突（赋值为 0）；当农民选择“可以继承”时，存在宅基地继承权认知冲突（赋值为 1）。《担保法》第 37 条规定农民不能抵押宅基地使用权，据此设置相关问题——“您会抵押自己的宅基地吗”，选择项为“可以抵押”和“不可以抵押”。当农民选择“不可以抵押”时，表明不存在宅基地抵押权能认知冲突（赋值为 0）；当农民选择“可以抵押”时，表明存在宅基地抵押权能认知冲突（赋值为 1）。《土地管理法》第 62 条规定农村宅基地可以在同一集体内流转，据此设置相关问题——“您会转让自己的宅基地吗”，选择项为“不可以转让”“可以转让给外集体成员”“可以转让给任何人”和“可以转让给同集体成员”。当农民选择“可以转让给同集体成员”时，表明不存在宅基地流转权能认知冲突（赋值为 0）；当农民选择其他三个选项时，说明存在宅基地流转权能认知冲突（赋值为 1）。

控制变量。除上述关键解释变量外，本文参考相关文献，引入控制变量，主要包括农民性别、年龄、子女是否定居城镇、受教育程度、家庭人均年收入水平和收入来源。

农民样本数据的描述性统计分析如表 1 所示。试点区受访者中，91.85%的农民愿意退出宅基地。由于余江区宅基地改革政策的普及度较高，具有产权认知冲突的农民比例较低，所有权认知冲突和流转权能认知冲突的人数比例均低于 7%，有 23.7%的受访者存在抵押权能认知冲突，继承权能认知冲突的人数仅占受访者的 11.11%。受访者中男性居多，年龄大多高于 50 岁，只有 11.85%的受访者年龄低于 40 岁，88.15%的受访者受教育程度不高于初中；子女定居城镇的人数略高于未定居的人数；受访者家庭人均年收入水平集中在 8000~15000 元的区间（51.11%），绝大多数受访者主要的家庭收入来源是务工。

非试点区样本农民中男性占比明显高于女性，大多数的户主或者对家中事务明晰的都是男性；65.49%的受访者年龄在 50 岁以下；67.19%的受访者的受教育程度在小学及小学以下；32.21%的受访者的家庭人均年收入水平集中在 4000~8000 元；55.07%的受访者的家庭主要收入来源依靠务工。四类宅基地产权认知中，仅有流转权能认知冲突的人数少于无冲突人数。

基于试点区和非试点区的农户调查数据可知，解释变量和核心被解释变量的统计数据都具有显著的差异。试点区愿意退出宅基地的农民的比例远高于非试点区，主要原因在于试点区的宅基地退出工作已大部分完成，同时也产生了相应的退出效益，未退出宅基地的农民能够真实地观测到宅基地退出政策的好处。并且，根据实地调研可知，余江区宅基地改革重点是退出超标宅基地和拆除私建违规建筑物，不退出的农户家庭会遭到经济处罚，为避免处罚，他们愿意退出宅基地。在非试点区，农民对宅基地退出政策了解程度不高，对宅基地退出的认识停留在拆除宅基地上房屋等单一层面，因此存在一定程度抗拒退出宅基地的心理。

表 1 样本数据描述性统计

变量 类型	变量 名称	代 码	变量含义	样本数		比例（%）		均值		标准差	
				A 区	B 区	A 区	B 区	A 区	B 区	A 区	B 区
被解释变量	宅基地退出 意愿	%	0=不愿意	11	1168	8.15	79.03	0.919	0.210	0.274	0.373
			1=愿意	124	310	91.85	20.97				
解释变量											
宅基地所有 权认知冲突	所有权认知 冲突	X1	存在冲突=1	8	935	5.93	63.26	0.059	0.633	0.236	0.451
			无冲突=0	127	543	94.07	36.74				
宅基地使用 权认知冲突	继承权能认 知冲突	X2	存在冲突=1	15	1035	11.11	70.03	0.111	0.700	0.314	0.425
			无冲突=0	120	443	88.89	29.97				

控制变量	抵押权能认知冲突	X3	存在冲突=1	32	849	23.70	57.44	0.237	0.574	0.425	0.318
			无冲突=0	103	629	76.30	42.56				
	流转权能认知冲突	X4	存在冲突=1	9	580	6.67	39.24	0.067	0.392	0.249	0.447
			无冲突=0	126	898	93.33	60.76				
	性别	X5	男=1	86	967	63.70	65.43	0.637	0.654	0.481	0.360
			女=0	49	511	36.30	34.57				
	年龄	X6	40岁及以下=1	16	546	11.85	36.94	2.681	2.063	0.875	1.542
			41~50岁=2	32	422	23.70	28.55				
			51~60岁=3	66	381	48.89	25.79				
			61岁及以上=4	21	129	15.56	8.72				
	子女是否定居城镇	X7	是=1	77	1063	57.04	71.92	0.570	0.719	0.495	0.295
			否=0	58	415	42.96	28.08				
	受教育程度	X8	小学以下=1	42	402	31.11	27.20	2.163	2.177	1.069	1.359
			小学=2	50	591	37.04	39.99				
			初中=3	27	367	20.00	24.83				
			高中=4	11	58	8.15	3.92				
			高中以上=5	5	60	3.70	4.06				
	年收入水平	X9	4000元以下=1	10	141	7.41	9.54	2.978	3.201	1.043	1.863
			4000~8000元=2	28	476	20.74	32.21				
			8000~15000元=3	69	120	51.11	8.12				
			15000~25000元=4	11	427	8.15	28.89				
			25000元以上=5	17	314	12.59	21.24				
	收入来源	X10	务农=1	6	108	4.44	7.31	2.348	2.518	0.648	0.936
			务工=2	83	814	61.48	55.07				
			兼业=3	39	239	28.89	16.17				
			其他途径=4	7	317	5.19	21.45				

注：A区为试点区，B区为非试点区，下同。

农民四类产权认知冲突的比例也具有地域差异。试点区农民宅基地产权认知冲突的比例显著低于非试点区。在宅基地政策推广力度更强的地区，居民拥有多途径、多层面正确认识宅基地产权权属规定的机会，有助于试点区农民树立正确的宅基地产权认知，同时消除原有的农民宅基地产权认知冲突；在广大的非试点地区，由于未开展宅基地改革相关措施，政策宣传广度、力度均弱于试点区，导致农民对宅基地产权没有契合法律内容的认识，仍停留在农村传统宅基地使用制度的范围内，从而形成宅基地产权认知冲突。

（四）信度检验

由于地域差异导致样本农民对宅基地改革政策的认知程度有显著差别，因此为保证问卷可靠性与有效性，对问卷数据进行信度检验。检验结果发现，问卷数据内部一致性较弱，可能的原因为试点区宅基地改革措施落实效果好、信息宣传到位，致使

农民退出宅基地意愿较高、对宅基地产权认知更加完备；非试点区农民由于接触宅基地改革信息较少，退出意愿偏低、对宅基地退出政策不了解，从而导致数据内部缺乏一致性。因此，分别对试点区、非试点区农民样本数据进行信度检验。由表 2 可知，试点区与非试点区的农民退出意愿、所有权认知冲突、继承权能认知冲突、抵押权能认知冲突和流转权能认知冲突的克朗巴哈信度系数(Cronbach' s α) 均达到 0.8 以上，各变量对应的测量题项的因素负荷量均在 0.7~0.95，说明问卷数据划分为试点区和非试点区后，各自具有较好的内部一致性，通过了信度检验。

表 2 信度检验结果

变量	因素负荷量 Std		题目信度 SMC		Cronbach' s α 系数	
	A 区	B 区	A 区	B 区	A 区	B 区
宅基地退出意愿	0.728	0.822	0.562	0.434	0.859	0.927
所有权认知冲突	0.834	0.771	0.670	0.519	0.836	0.848
继承权能认知冲突	0.866	0.892	0.882	0.633	0.839	0.846
抵押权能认知冲突	0.915	0.769	0.659	0.751	0.870	0.872
流转权能认知冲突	0.740	0.843	0.692	0.508	0.864	0.839

四、实证分析及检验

因试点区与非试点区样本同时投入模型分析时会出现数据信度和效度较低的情况，并且试点区与非试点区样本容量差距较大，所以本文实证分析环节均采用非试点区农民样本数据。

（一）实证分析结果

根据式 2，本文采用 Eviews7.2 软件对模型进行参数估计，估计结果见表 3。经 VIF 共线性检验，VIF 值为 8.5（小于 10），故断定各变量之间不存在多重共线性问题。Chi-Square 检验结果表明，sig. 值为 0.032（小于 0.05），表明模型通过方程的显著性检验。同时，Hosmer-Lemeshow 检验结果显示 sig. 值为 0.571（大于 0.05），表明模型拟合情况良好。

表 3 非试点区农民宅基地退出意愿的 Logistic 模型估计结果

变量	系数	标准误	T 值	P 值
所有权认知冲突	-0.397455	0.064	4.624	0.000
继承权能认知冲突	-0.205555	0.032	3.086	0.005
抵押权能认知冲突	-0.36455	0.178	5.283	0.042
流转权能认知冲突	0.58655	0.412	-2.705	0.037
性别	0.143	0.149	3.966	0.158
年龄	-0.409	0.163	-1.778	0.163
子女是否定居城镇	0.331 ⁵⁵⁵	0.085	3.925	0.000
受教育程度	0.246 ⁵⁵⁵	0.102	4.260	0.000
年收入水平	0.175 ⁵⁵	0.197	3.714	0.034

收入来源	0.129	0.126	4.921	0.157
R ²	0.762			

注：***、**和*分别表示在 1%、5%和 10%的统计水平上显著，下同。

（二）农民宅基地所有权认知冲突对宅基地退出意愿的影响

由表 3 可知，宅基地所有权认知冲突在 1%的显著性水平下负向影响农民宅基地退出意愿，与研究假说 H1 相符。样本数据显示，63.26%的被调查农民具有宅基地所有权认知冲突，并且所有权认知冲突变量的系数为-0.397，表明错误的所有权认知会抑制农民自愿有偿退出宅基地。这可能是因为农民没有认识到宅基地为村集体所有，认为退出宅基地会导致房屋、宅基地等财产损失，而忽略退出宅基地有利于提高农村土地利用效率、维护合法的宅基地使用制度等公共利益。

（三）农民宅基地使用权认知冲突对宅基地退出意愿的影响

宅基地继承权能认知冲突在 1%的显著性水平下对宅基地退出意愿具有负向作用，与研究假说 H2 相符。样本数据显示有 70.03%的被调查农民认为宅基地可以继承，宅基地继承权能认知冲突的系数为-0.205，相较于所有权认知冲突和抵押权能认知冲突，影响程度较轻。具有宅基地继承权能认知冲突的农民，认为退出宅基地不仅破坏了祖业，还让子孙后代失去了生计保障。继承祖业对于农民意义重大，为保证宅基地可以作为家族财产世代相传，农民可能不愿意退出宅基地。

宅基地抵押权能认知冲突在 5%的显著性水平下对宅基地退出意愿的影响系数为-0.364，接受假说 H3。农民可能担心一旦退出宅基地，不仅会失去以宅基地或房屋抵押获取贷款或其他融资的权利，而且会面临居无定所的风险，所以会更消极对待宅基地退出政策。

宅基地流转权能认知冲突在 5%的显著性水平下对宅基地退出意愿具有显著的正向影响，拒绝假说 H4。流转权能认知冲突的系数为 0.586，是核心变量中唯一对宅基地退出意愿具有正向影响的变量。拥有恋地情结以及对退出宅基地有恐慌心理的农民若非迫不得已，一般不会流转房屋、处置祖上传下来的宅基地，但在宅基地有偿退出的前提下，58%的被调查农民愿意退出宅基地 1，期望获得经济补偿和房屋置换。不愿意流转宅基地的农民在有偿退出政策引导之下，对流转收益具有更清晰的认识，并且政府主导的宅基地退出形式使农民感知到公平交易，这将促使愿意城市化的农民自愿退出宅基地。

（四）宅基地所有权认知冲突与宅基地使用权认知冲突的交互作用对宅基地退出意愿的影响

为了进一步分析宅基地所有权认知冲突与宅基地使用权各项权能认知冲突的交互作用对宅基地退出意愿的影响，笔者依次将“宅基地所有权认知冲突×宅基地继承权能认知冲突”“宅基地所有权认知冲突×宅基地抵押权能认知冲突”和“宅基地所有权认知冲突×宅基地流转权能认知冲突”交互项引入式（2），得到表 4 的回归结果。依次引入交互项的目的在于分别讨论所有权认知冲突与宅基地各项使用权能认知冲突，是否交互影响宅基地退出意愿。

表 4 非试点区农民宅基地所有权认知冲突和使用权认知冲突对宅基地退出意愿的交互影响

变量代码	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4
X1	-0.508***	-0.287***	-0.236***	-0.185**
	(0.000)	(0.000)	(0.000)	(0.022)

X2	-0.217***	-0.217***	-0.217***	-0.217***
	(0.006)	(0.004)	(0.007)	(0.008)
X3	-0.251**	-0.251**	-0.251**	-0.293**
	(0.028)	(0.039)	(0.029)	(0.029)
X4	0.431**	0.431**	0.431**	0.432**
	(0.032)	(0.035)	(0.025)	(0.057)
X1×X2	-0.452***			-0.446***
	(0.009)			(0.009)
X1×X3		0.015		0.018
		(0.281)		(0.228)
X1×X4			-0.176**	-0.175**
			(0.012)	(0.005)
R ²	0.650	0.713	0.796	0.734

模型 1 引入宅基地所有权认知冲突与宅基地继承权能认知冲突的交互项,回归结果显示交互项 $x_1 \times x_2$ 对宅基地退出意愿产生显著负向影响,表明二者之间会交互影响宅基地退出意愿。并且,所有权认知冲突的系数从原模型中的-0.397 降至-0.508,这表示继承权能认知冲突加剧了所有权认知冲突对宅基地退出意愿的抑制作用,其原因可能是农民默认宅基地可以继承,会将宅基地视为私有财产,因此固化了宅基地私有化观念。

模型 2 引入宅基地所有权认知冲突与宅基地抵押权能认知冲突的交互项,回归结果显示交互项 $x_1 \times x_3$ 对宅基地退出意愿的影响不显著,说明这两个变量对宅基地退出意愿没有产生交互影响。其可能的原因是,持宅基地私有观念的农民不愿意承担失去宅基地的风险,从而拒绝抵押宅基地。

模型 3 引入宅基地所有权认知冲突与宅基地流转权能认知冲突的交互项,回归结果显示交互项 $x_1 \times x_4$ 对宅基地退出意愿有显著负向影响。并且,流转权能认知冲突对所有权认知冲突起到拮抗作用,所有权认知冲突的系数从原方程的-0.397 升至-0.236。导致所有权认知冲突负向影响变弱的原因可能是,认为宅基地不可以流转的农民注重宅基地的居住保障功能,不轻易退出宅基地。

模型 4 引入已建立的全部交互项,以此表示所有权认知冲突与使用权认知冲突的交互作用,回归结果表明交互项 $x_1 \times x_2$ 和 $x_1 \times x_4$ 会对宅基地退出意愿产生显著影响,而与抵押权能认知冲突交互的交互项 $x_1 \times x_3$ 不显著,并且交互项系数与模型 1、2、3 中交互项系数相比,均变化较小。总体而言,假说 H5 得到证实。

(五) 稳健性检验

由于 Logistic 模型为单方程模型,在回归分析过程中可能出现内生性问题和变量遗漏问题,并且考虑到宅基地退出意愿是双因变量,因此本文将使用 Biprobit 模型替换 Logistic 模型,对原样本数据进行回归分析,以检验 Logistic 回归分析结果的稳健性。

运用 Biprobit 模型对原变量进行回归分析,输出模型 5。使用“是否知道‘一户一宅’政策”替代宅基地所有权认知冲突变量,“子女使用宅基地是否要缴纳费用”替代宅基地继承权能认知冲突变量,“是否能使用宅基地作为债务担保”替代宅基地

地抵押权能认知冲突变量，“是否能将宅基地转交给亲友使用”替代宅基地流转权能认知冲突，以上取值办法均为：是=1，否=0。模型 5 和替换变量后的模型 6 估计结果如表 5 所示。

表 5 非试点区农民宅基地退出意愿的 Biprobit 模型估计结果

变量	模型 5	模型 6
X1	-0.385**	-0.374**
X2	-0.229***	-0.237***
X3	-0.340*	-0.369**
X4	0.576**	0.508**
X5	0.106	0.157
X6	-0.362	-0.317
X7	0.308	0.353
X8	0.263	0.248
X9	0.178	0.215
X10	0.143	0.219
Wald 检验值	0.000	0.001
Prob> χ^2	0.000	0.000
R ²	0.677	0.752

表 5 结果显示，宅基地所有权认知冲突、宅基地继承权能认知冲突和宅基地抵押权能认知冲突均对宅基地退出意愿有显著的负向影响，宅基地流转权能认知冲突对宅基地退出意愿存在正向影响。替换变量前后的两个 Biprobit 模型所得到的回归分析结果较之 Logistic 回归分析结果，显著性水平虽有所变化，但影响方向未产生变化，证明研究结论具有稳健性。

五、结论与政策启示

本文基于宅基地产权法律内涵与农民产权认知的偏差，理论剖析农民宅基地产权认知冲突的形成。同时，根据试点区与非试点区农民宅基地退出意愿和宅基地产权认知冲突的差异情况，实证分析非试点区农民宅基地产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响，最后得出结论：试点区农民较之非试点区农民，更愿意退出宅基地，并且具有宅基地产权认知冲突的概率更小；宅基地所有权认知冲突对农民退出宅基地意愿有显著负向影响；宅基地使用权认知冲突对宅基地退出意愿存在影响，其中宅基地继承权能认知冲突和宅基地抵押权能认知冲突对农民退出意愿有显著负向影响，而宅基地流转权能认知冲突对农民退出意愿有显著正向影响；宅基地所有权认知冲突和宅基地使用权认知冲突形成的交互作用对宅基地退出意愿存在显著负向影响。

为了促进农村居民自愿有序退出宅基地，笔者提出以下三点对策建议：

一是推广试点区宅基地改革经验。宅基地改革试点工作已经收获一定成效，在现有的宅基地改革试点经验基础之上，归纳总结各试点区的宅基地退出办法，形成体系化的宅基地退出策略。制定符合退出宅基地农户利益的补偿标准和补偿方式，依照区域发展水平，按照不同资源禀赋的宅基地进行差异化补偿；建立退出宅基地的保障体系，构建完善的城乡社会保障对接机制，

解除农民退出宅基地的后顾之忧。

二是完善宅基地用益物权权能。农民宅基地产权认知冲突的存在,说明农民对宅基地产权相关法律规定认识不足,其根源在于相关法律没有明确界定宅基地用益物权权能。因此,要从根本上消除法律规定的模糊性,为农民宅基地产权认知提供确切的法律根据。在完善法律内容的过程中,适度考虑农民使用宅基地的非正式制度和传统习惯,将法律的规范性和农村自发的宅基地使用秩序相结合,保障农民对宅基地的用益物权,创建新型农村宅基地使用制度。建议拓展农村宅基地的财产功能,赋予农民流转宅基地等用益物权权能;分离农村宅基地使用权与房屋使用权,农民可行使单独抵押房屋使用权的权利。

三是重视并化解宅基地退出过程中的农民产权认知冲突。地方政府和村民自治组织应通过政策宣传、相关法律普及和产权知识教育等途径,采用农民易于理解的方式纠正宅基地产权认知错误。例如搭建以村民事务理事会为核心的基层自治制度,克服宅基地退出过程中宗族势力、传统思想等问题的困扰,使农民正确认识宅基地权属关系和宅基地用益物权的法律内涵,从而化解农民宅基地产权认知冲突。

参考文献:

- [1]刘守英,熊雪锋.产权与管制——中国宅基地制度演进与改革[J].中国经济问题,2019,(6).
- [2]刘裕,刘俊俊,李缙缙.农村大学生宅基地换房意愿及影响因素研究[J].农村经济,2017,(3).
- [3]彭长生.农民宅基地产权认知状况对其它宅基地退出意愿的影响——基于安徽省6个县1413户农民问卷调查的实证分析[J].中国农村观察,2013,(1).
- [4]彭长生.农民对宅基地产权认知情况及其差异——基于安徽省6县1413个农民的问卷调查[J].华南农业大学学报(社会科学版),2012,(2).
- [5]冯小.宅基地权属观念的地方性建构——基于皖北S村宅基地制度实践的分析[J].西北农林科技大学学报(社会科学版),2014,(5).
- [6]王静,朱琳.基于可持续生计分析框架的农户宅基地流转意愿研究[J].中国农业资源与区划,2018,(6).
- [7]彭长生,王全忠,钟钰.确权、农民分化与宅基地处置意愿——基于安徽、湖南两省农民调查数据的实证分析[J].南京农业大学学报(社会科学版),2019,(5).
- [8]邓梅娥,张安录,陈红兵.基于集体土地产权权能的农户宅基地退出意愿:上海松江、金山区的实证分析[J].中国生态农业学报,2017,(9).
- [9]李佩恩,杨庆媛,范焱,等.基于SEM的农村居民点整治中农户意愿影响因素——潼南县中渡村实证[J].经济地理,2016,(3).
- [10]朱新华,蔡俊.感知价值、可行能力对农户宅基地退出意愿的影响及其代际差异[J].中国土地科学,2016,(9).
- [11]杨丽霞,朱从谋,苑韶峰.基于供给侧改革的农户宅基地退出意愿及福利变化分析——以浙江省义乌市为例[J].中国土地科学,2018,(1).

[12] 万亚胜, 程久苗, 吴九兴. 基于计划行为理论的农民宅基地退出意愿与退出行为差异研究[J]. 资源科学, 2017, (7).

[13] 朱新华, 陆思璇. 风险认知、抗险能力与农户宅基地退出[J]. 资源科学, 2018, (4).

[14] 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, (4).

[15] 朱新华. 户籍制度对农民宅基地退出意愿的影响[J]. 中国人口·资源与环境, 2014, (10).

[16] 吴明发, 杜盛珍, 欧国良. 农民宅基地产权要素认知与流转意愿调查——基于广东省农民调查[J]. 调研世界, 2013, (8).

[17] 王子坤, 邹伟, 王雪琪. 农民宅基地退出的行为与意愿悖离研究[J]. 中国土地科学, 2018, (7).

[18] 晋洪涛, 史清华. 农村土地权属: 农民的“非集体化”认知与根源——基于河南的调查[J]. 农业经济问题, 2011, (1).

[19] 徐忠国, 卓跃飞, 吴次芳. 农村宅基地三权分置的经济解释与法理演绎[J]. 中国土地科学, 2018, (8).

[20] 仇童伟, 李宁, 邹宝玲. 公共治理与村庄自治视角下农民土地产权认知的形成[J]. 中国人口·资源与环境, 2016, (9).

[21] 罗光宇, 欧阳晨. 农村宅基地使用权流转的合法性探析[J]. 西北农林科技大学学报(社会科学版), 2013, (2).

[22] 印子. 农村宅基地地权实践及其制度变革反思——基于社会产权视角的分析[J]. 中国农村观察, 2014, (4).

[23] 刘露. 解释论视角下宅基地使用权的继承性研究[J]. 华东政法大学学报, 2019, (1).

[24] 黄砺. 农户隐性占地行为与宅基地改革路径[J]. 资源科学, 2020, (2).

[25] 江帆, 李苑玉. 宅基地“三权分置”的利益衡量与权利配置——以使用权为中心[J]. 农村经济, 2019, (12).

注释:

1 “在宅基地有偿退出的前提下, 58%的被调查农民愿意退出宅基地”是调查结果显示, 读者如有兴趣, 可向作者索取。