

推进乡村治理现代化： 基于宅基地改革视角的实证分析

庞亚君¹

【摘要】乡村治理是国家治理现代化的薄弱环节，农村宅基地作为乡村治理的“短板”“枢纽”和“利器”，对撬动乡村治理现代化至关重要。基于浙江义乌和德清、江西余江、陕西高陵等全国宅基地改革试点实践，从三权分置、扁平管理、有偿使用、扩展权能等维度，对宅基地改革推动乡村治理权力、能力、实力、活力进行实证分析，并围绕扩大试点范围、集体土地整备、土地“三资”转化、城乡要素流动、清理遗留问题等方面，探索建立宅基地改革驱动乡村治理现代化的长效机制。

【关键词】乡村治理 三权分置 集体土地 城乡要素流动

【中图分类号】:F019.6 **【文献标志码】**:A **【文章编号】**:1007-9092(2021)04-0111-007

2006年，中共中央、国务院印发《关于推进社会主义新农村建设的若干意见》，提出要“完善建设社会主义新农村的乡村治理机制”，这是政府文件中首次出现“乡村治理”概念。党的十九届四中全会强调，“推进乡村治理体系创新，就要进一步深化乡村社会治理体制改革，提高乡村治理资源整合度”。乡村治理作为国家治理在基层社会的实践，我国一贯强调加强乡村基层党组织建设和坚持党的领导是乡村治理所必须坚持的首要原则。同时，乡村治理又是为乡村提供公共物品的活动，涉及乡村治理主体、组织机构、治理资源及治理机制等内容。¹基于此，本文在党建引领、加强基层民主政治建设贯穿乡村治理全过程的框架下，以农村宅基地改革为切入点，重点就乡村治理中的公共管理和服务领域对推进乡村治理现代化作一探讨。

一、宅基地改革撬动乡村治理现代化的内在逻辑

我国改革从农村起步，农村改革从土地制度开始。当前农村各项土地制度安排中，宅基地制度是“最落后”的一项，也是最需要突破的一项土地制度。^②这是因为：

第一，宅基地利用乱象丛生，成为乡村治理现代化的“短板”。

宅基地是由村集体无偿分配并长期使用，可用来建造住房及附属设施的农村集体建设用地。^①由于种种原因，当前农村宅基地利用乱象丛生，可概括为“多、乱、低”。“多”即违章建筑多，主要表现为宅基地面积超占、一户多宅现象比较普遍，占用耕地、未经审批不在少数，农房违法违规建设时有发生；“乱”即空间布局乱，突出表现在村庄规划缺失、管理失范，功能布局散乱、建设秩序混乱，公共空间不足、基础设施不完善，建新不拆旧、乱搭乱建司空见惯，乡村人居环境亟待改善；“低”即利用效率低，集中表现为宅基地（农房）闲置废弃多，既有长年累月空心村、空巢房的常态化闲置，也有外出务工经商的季节性闲置，还有猪栏、牛圈、厕所等附属建筑的功能性废弃，不少已破败、损坏甚至倒塌，严重影响村容村貌。与此同时，不少乡村还存在建房审批难问题，宅基地资源极其稀缺，许多符合建房条件的农户由于无地可用而不能解决“居者有其屋”问题。宅基地管理是乡村治理的题中之义，依法依规使用宅基地，促进宅基地有序高效利用，确保农户家庭“住有所居”，是当前乡村

¹作者简介：庞亚君，浙江省发展规划研究院副研究员。

基金项目：浙江省农业自然资源区划项目“浙江省农村宅基地制度改革政策研究”（编号：NQ2019-02）

治理现代化亟需补齐的“短板”。

第二，宅基地多重功能叠加，成为乡村治理现代化的“枢纽”。

乡村作为一种聚落形态，是一定范围的自然地理空间、经济活动空间和社会公共空间的集合体；宅基地作为一种乡村土地利用形式，也是由自然、经济和社会多种因素共同决定的综合体。^②换言之，宅基地在承载生产、生活、生态空间的一般性功能之外，还具有经济、社会、文化等功能属性。从产生历史看，国家对宅基地的制度安排初衷，就是给农村居民解决生活居住问题，兼顾农林牧渔业生产及家禽养殖等附属用房需要，在制度性的社会保障体系尚未建立之前，带有较强的住房、养老乃至就业保障等社会功能。从演进过程看，宅基地(农房)是农民安居乐业的主要场所，也是农户家庭最重要的财富积累，加上家族代际交替、家风传承、情感交流等功能交织，成为农村居民安身立命的根植性家园。从发展趋势看，随着城镇化快速推进和农村产权制度改革的深入，宅基地(农房)的经济功能逐渐凸显，特别是其中的财产增值功能进一步显现，事关农户家庭的切身利益，成为各界关注的焦点和利益平衡的难点。总而言之，宅基地(农房)集多重功能于一体，是各类要素、各种矛盾的聚集体，抓住宅基地(农房)这一“牛鼻子”，有效破解农村宅基地(农房)的“枢纽”问题，乡村治理现代化中的诸多难题自然会迎刃而解。

第三，宅基地具有“三资”属性，成为乡村治理现代化的“利器”。

在市场经济条件下，土地具有资源、资产、资本的属性，作为日益稀缺的农村宅基地，也应集“三资”属性于一体。作为一种资源，宅基地具有天然的空间承载力，是经济社会发展不可或缺的基本要素，其作用既可以是实物形态的土地资源，也可以是建设用地指标，还可以是复垦后的耕地资源。作为一种资产，宅基地(农房)的一个重要特征是确权登记后产权明晰，能够为拥有者带来经济价值和收益，主要表现为土地实物、土地权益等不动产价值，土地的级差地租和增值预期，以及征地拆迁、安置补偿等财产溢价。作为一种资本，宅基地(农房)以进入市场流通为前提，土地权属关系的转让、出租或自行经营，在运行中能够给所有者带来预期收益，突出表现在土地经济价值的增殖属性，如土地可用来融资、作价入股等。在发达的市场经济体制下，土地资本与金融资本结合还会衍生出很多土地金融产品，从而促成土地资本经营的复杂化。^③在一定条件下，土地资源、资产和资本是可以转化的。乡村治理现代化要充分利用宅基地“三资”转化这一“利器”，为乡村振兴提供足够的建设资金支持。

二、宅基地改革推动乡村治理现代化的实证分析

2015年3月，我国在33个县(市、区)启动开展农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点，其中宅基地制度改革试点有15个；2017年11月，宅基地制度改革扩展到全部试点地区；2020年9月，新一轮宅基地制度改革试点扩大到104个县(市、区)和3个地级市。本文重点就浙江义乌和德清、江西余江、陕西高陵的农村宅基地改革试点进行实证分析。

(一)三权分置：落实乡村治理权力

各地开展农村宅基地改革试点，总体上按“落实宅基地所有权、保障农户宅基地资格权、适度放活宅基地使用权”思路推进，将乡村宅基地治理权力落到实处。

1. 落实宅基地所有权。

浙江德清明确规定宅基地所有权归村集体经济组织所有，村集体经济组织有权对宅基地分配、收回、有偿使用等事项进行决策，有权参与宅基地空间规划和功能布局，有权对超标占用、改变用途、使用权流转等收取有偿使用费和调节金。陕西高陵规定闲置农房出租收益，按照农户和村经济合作社9:1的比例进行分配，将10%收益划归集体所有，以彰显宅基地所有权的价值。可以看出，落实宅基地集体所有权，其实质是保障村集体对宅基地依法享有占有、使用、收益和处置权利，强化村集

体经济组织对宅基地的管理职责，⁽⁴⁾保障宅基地集体所有权在经济上的价值体现。

2. 保障宅基地资格权。

浙江德清出台《村股份经济合作社社员身份认定办法》，将宅基地资格权以“宅基地资格权登记簿”“宅基地资格权登记卡”的形式明确，规定资格权可以申请落实宅基地、申请城镇公共保障住房和申请居住补贴等，同时允许退出宅基地资格权并获得补偿。浙江义乌也专门制订《农村经济组织成员资格界定指导意见》，认定 10 类村集体经济组织成员的资格条件，规定成员资格按“一人一处”原则确认，防止“两头占”和“两头空”，并严格按照程序进行公示、初审、登记，从而相对固化宅基地农户资格权。这种固化使农户资格权保持稳定且长期不变，是对农户取得宅基地的一种资格权益保证，能够形成比较稳定的未来预期。⁽⁵⁾

3. 放活宅基地使用权。

陕西高陵将农村闲置宅基地和农房使用权，以出租形式与社会资本合作，为承租人颁发《不动产权证书》，赋予宅基地承租人新建权、改建权、转让权及自主经营权。同时规定，如遇国家政策调整、重大项目、重点工程原因需要拆迁或双方协议终止合同时，承租人与原房屋所有权人的资产交割原则，有效保障租赁双方的合法权益。浙江德清在保障基本居住条件的基础上，允许农户将一定年限的宅基地使用权转让、出租、抵押，农户仍然保留集体经济组织成员权利和剩余年限宅基地使用权。之所以要适度放活宅基地使用权，其目的是鼓励农户或集体经济组织通过出租、自营、联营、入股等多种方式，盘活农村闲置宅基地(农房)，在符合规划和用途管制的前提下，发展乡村旅游、精品民宿、度假康养、文化创意等新业态。

(二)扁平管理：提升乡村治理能力

当前，我国宅基地管理的权能模式为“政府行政管理权+村集体自治”，其中政府主要行使的是宅基地审批权、国土管理权和建设规划权，村集体行使管理权则是基于基层自治模式，属于乡村内部的自我管理范畴。⁽⁶⁾尽管各地宅基地改革没有突破这一模式，但在制度设计、组织实施、管理方式上都进行了创新。

1. 注重制度设计。

江西余江在宅基地改革之初，就精心研究设计政策制度，并在实践中不断修改完善，形成了区级层面 22 项制度机制、乡镇层面 11 个运行办法、村级层面 9 个实施细则的制度体系。浙江义乌则从宅基地取得置换、明晰产权、抵押担保、入市转让、有偿使用、自愿退出及民主管理等 7 个方面，系统建立了宅基地改革 1 个指导意见、7 个暂行办法，9 个实施细则的制度体系。这些制度安排使农村宅基地改革有依据、有标准、有参照，有效保证了宅基地改革实践的规范、有序推进。

2. 村民自主组织。

江西余江在基层党组织的领导下，由群众民主推荐、民主协商，在全区 1040 个自然村组建了村民事务理事会，并赋予理事会 12 项权力清单和 15 项职责清单，按照“一房管一房”的方式进行职责分工，充分发挥村民事务理事会的主导作用，坚持共商、共识、共建、共担、共享，让群众在资金使用上有知情权、在村庄规划上有话语权、在村庄建设上有表决权、在项目招标上有监督权。浙江义乌也制定了农村土地民主管理办法，建立了涉及集体土地管理的议事决策、民主监督、财产管理、纠纷调处等机制，特别是将村庄规划、宅基地有偿使用和退出、土地收益分配、违法用地管控等 14 项内容纳入民主决策范畴，⁽⁷⁾通过村规民约、民主协商等形式，推动建立符合实际的农村土地长效管理机制。从实践来看，宅基地管理服务于乡村建设与发展，强化村集体自主规划、自主分配、自主处置和自主管理，是基层自治的必然选择，也是乡村治理的有效手段。

3. 加强审查监管。

江西余江由村民事务理事会负责宅基地初审，严把建房主体资格关、规划关、面积关、公示关、地类关、退出关、收费关“七道关口”，坚持审批流程、申请条件、建房名单、审批结果“四个公开”，实行建房信息挂牌公示制度，⁽⁸⁾彻底改变了农村建房的各种乱象，试点以来没有出现一起新建违章建筑。浙江德清在坚持“一户一宅、拆旧建新”的前提下，实行宅基地批后管理“四到场”，即建筑放样、基槽验线、施工过程、竣工验收四个环节到场，强化宅基地审批后的建房监管，在规范农户建房管理行为的同时，有效落实宅基地的保障功能，全县无房户、危房户宅基地保障率 100%。事实证明，突出农民主体地位，有利于激发农民治理土地的主动性、积极性，能够实现守“土”有责、守“土”尽责。

(三)有偿使用：增强乡村治理实力

长期以来，我国农村宅基地使用是“无偿、无期限、无流动”，⁽⁹⁾这是宅基地利用低效、无序的历史成因。由此，农村宅基地改革的一个重要导向就是“有偿”，包括有偿取得、有偿调剂、有偿退出。

1. 有偿取得。

浙江义乌推行有偿选位，即在城镇规划红线范围外，根据宅基地的区位条件不同，建立农村宅基地基准地价体系，农户以竞价方式取得宅基地使用权，试点以来累计收取有偿选位费 43.4 亿元，主要用于村庄基础设施配套建设。江西余江对宅基地使用权的取得及流转，按照集体土地基准地价的一定比例提取收益，同时对历史上形成的违建问题，由村民事务理事会组织制定具体办法、收取有偿使用费。各地在推进宅基地改革实践中，严格遵循“一户一宅、面积法定”原则，按照“使用者付费”的制度设计，妥善处理宅基地历史遗留问题，一次性收取有偿使用费后允许办理不动产权证，并将有偿使用费等收益划归村集体所有，有效解决村集体经济不足问题，夯实乡村治理的经济基础。

2. 有偿调剂。

浙江义乌试点探索出两种调剂方式，一种是同一村集体内的有偿调剂，即农户取得的宅基地资格权在落地前，如权利人自愿退出或部分退出，由村集体经济组织统一回购，再通过市场公开竞价方式，有偿调剂给本村集体经济组织成员；⁽¹⁰⁾另一种是跨村跨镇街调剂，即在宅基地所有权和资格权保持不变的前提下，允许宅基地使用权在一定期限内转让给其他集体经济组织成员，同时设立镇街农村土地整备公司，接受农村未利用宅基地使用权委托，以市场化方式实现宅基地农户资格权的跨村跨镇街调剂。2019 年 1 月首批 3 个村 79 间宅基地跨村跨镇街配置成功，安置农户 28 户，总成交价款 3636.61 万元，村集体收益 1540 余万元，其余收益归土地整备公司统筹，用于乡村基础设施和共用事业建设。⁽¹¹⁾实践表明，在宅基地所有权和资格权的刚性约束下，通过宅基地使用权“有偿、有期限、有限流动”的弹性配置，能够更大范围调剂宅基地资源，更大程度解决“居有所居”问题，实际上也是乡村治理实力的一种表征。

3. 有偿退出。

浙江义乌积极探索宅基地有偿退出方式，将农户自愿退出的宅基地进行复垦，以“集地券”形式进行回购或交易，也可根据土地级差有序参加城乡新社区集聚建设，还可采用货币化方式进行补偿，腾退的宅基地用于集体经济组织内部再分配。⁽¹²⁾浙江德清通过拆迁安置、置换城镇住房、货币化补偿等途径，鼓励农户退出宅基地，探索宅基地换“地票”“地息”等多种形式，多途径建立宅基地退出补偿机制，累计退出宅基地共 3571 户 3213 亩。江西余江针对一户多宅、少批多占等违建情况，采取有偿退出和无偿退出等方式，解决宅基地历史遗留问题，共收取有偿使用费 7968 户 1133 万元；同时对有条件自愿进城的农户，可享受宅基地退出补偿按规定标准上浮 20%，经核准符合城镇住房保障对象的，可优先申请公租房等保障性住房，在县城购买首套新建商品房可享受 8% 的政府补贴，契税据实征收并由收益财政返还等政策，并预留农户退出宅基地 15 年的缓冲期，共有 320

户农户退出宅基地进城购房落户。这样，有效盘活了农村存量建设用地，使“人、地、钱”诸要素在城乡之间流动起来，通过市场机制实现优化配置，乡村治理现代化开始显现成效。

(四)扩展权能：激发乡村治理活力

宅基地改革的一项重要内容，就是适度放活宅基地使用权，即在保障农民基本居住权力的条件下，赋予宅基地(农房)更充分的财产权益，允许农户通过转让、互换、赠予、继承、出租、抵押、入股等方式流转宅基地使用权。⁽¹³⁾

1. 使用权转让。

浙江义乌在宅基地初始分配环节，规定宅基地人均使用面积 33 平方米，其中 3 平方米由村民自愿流转给村集体经济组织统一运营。在实际操作中，这部分宅基地视同集体经营性建设用地，由村集体自行联建经营，或与社会资本合作经营，或以市场竞争方式进行转让。同时，还探索尝试更多的有条件转让方式，即按照自愿、有偿原则，在不改变宅基地所有权性质和集体经济组织成员资格的前提下，允许宅基地使用权通过买卖、赠予、互换或其他合法方式“入市”流转。目前全市办理转让登记 311 宗，其中跨集体经济组织 37 宗，集体经济组织内部转让 274 宗。⁽¹⁴⁾基于宅基地制度的敏感性，在放活宅基地使用权转让试点中，试点地区严格限定了转让范围、期限、用途等条件，以维护农村土地市场秩序，保障广大农民土地权益。

2. 使用权抵押。

浙江义乌在推进宅基地不动产登记的基础上，积极拓展宅基地使用权能，允许依法持有宅基地使用权证和房屋所有权证的农户，可以农村住房抵押担保方式申请贷款。同时建立农村住房抵押贷款风险补偿机制和抵押农房司法处置办法，缓释抵押贷款风险。目前全市 27 家金融机构累计发放农民住房抵押贷款 21848 笔，贷款金额合计 95.37 亿元。⁽¹⁵⁾浙江德清也创新宅基地和农房财产权益实现形式，制定了农村住房抵押贷款相关规定，鼓励金融机构积极开展农村综合产权抵押贷款，激发农民创业热情，累计发放农房抵押贷款 1473 户共 3.5 亿元。适度放活宅基地抵押权能，有利于释放农村土地价值潜能，能够使农户家庭原先“沉睡的资产”，变成可流动、可增殖的资本，为乡村振兴注入金融活力。

3. 使用权租赁。

陕西高陵以出租农民闲置宅基地和闲置农房使用权形式，推出“共享村落”，并出台财政金融支持、科技创新激励、税费减免等多项扶持政策，鼓励开办创新空间，架起工商资本参与乡村建设的桥梁。同时，明确闲置宅基地及农房可用于乡村旅游、民宿、文化创意等产业，具有休闲居住、健康养老及创新创业等功能。首批出租房源发布后，受到社会各界的广泛关注，目前已成交 6 宗。浙江义乌积极探索闲置宅基地和农房盘活利用，大力实施“百村电商”工程，农民每年获得的财产性租金收益超过 40 亿元。2018 年全市农村居民可支配收入、人均财产性收入由改革前的 25963 元、3063 元增加至 36389 元、4306 元，分别增长 40.2%和 40.6%。实践表明，放活宅基地租赁权能的关键，是在依法保护集体所有权和农户资格权的前提下，平等保护承租人依流转合同取得的宅基地使用权，保障其经营预期和合法收益，这就要求在乡村治理中平衡好利益关系。

三、宅基地改革驱动乡村治理现代化的长效机制

学界对乡村治理现代化虽未明确界定，但对其应包含的内容已基本达成共识，即疏通体制，实现政府治理与社会治理的无缝对接；多元自治，实行多方共同治理的村治格局；协同发展，与城镇化、法治文明进程相适应。⁽¹⁶⁾基于此，推进农村宅基地改革，必须顺应我国城镇化和工业化快速发展趋势，既要变革历史上形成的不合理现象，更要为新时代乡村振兴注入新的动力，从而持续有效地驱动乡村治理现代化。

第一，以扩大宅基地改革试点范围积累乡村治理实践经验。

我国推进农村宅基地改革试点，坚持顶层设计与基层探索的良性互动，形成了一批可复制、可推广的制度性成果。在新《土地管理法》修订过程中，已将各方面认识比较一致、经过实践检验比较成熟的制度和经验，上升为法律制度固定下来；对认识还不一致、试点尚未取得明显成效的，也预留了法律空间，⁽¹⁷⁾有待于改革实践的深入探索和创新迭代。因此，有必要继续推进农村宅基地改革试点。一方面是进一步延长 33 个县(市、区)推进农村土地制度改革三项试点期限，并结合不同地区实际，适度拓展试点内容，即在流动人口密集地区，允许开展租赁住房“租售同权”试点；另一方面，根据需要扩大试点覆盖范围，在全国再遴选一批条件具备的县(市、区)开展改革试点，甚至可在沿海市场经济比较发达地区，选择若干条件成熟的省或直辖市，将农村土地改革有序扩大到全省(市)范围，开展宅基地改革省域试点的实践探索，为全国宅基地改革提供省级示范经验。

第二，以设立集体土地整备机构整合乡村治理有生力量。

新《土地管理法》规定，在符合规划、依法登记的前提下，允许集体经营性建设用地直接入市，并可以转让、互换、出资、赠予或者抵押，从而结束了集体建设用地不能与国有土地同权同价同入市二元体制，为城乡一体化发展扫清了制度障碍。⁽¹⁸⁾这一制度的重要突破，意味着集体建设用地入市将成为一种常态，而占集体建设用地总量 70% 的宅基地，特别是其中废弃闲置部分，需要进行先期整理开发。为此，可设立农村土地整备机构，代表政府参与农村集体土地整备工作，作用类似于国有土地储备中心，系统开展整个辖区范围的集体土地整理、储备、入市及资金管理、运作，即承担集体建设用地整合清理、前期开发、土地入市乃至产业规划、招商引资、物业管理等职责。⁽¹⁹⁾这样，既可扩大宅基地资格权异地安置的范围，更大程度上保障农户“户有所居”，又可盘活各类农村闲置用地，最大限度利用存量农村建设用地资源，为乡村振兴提供空间和要素保障。

第三，以拓展宅基地“三资”转化通道夯实乡村治理经济基础。

农村土地是属于农民集体所有的主要资源，也是农民生活生产的空间载体和增收致富的核心资产，还是农民创新创业和创造未来的重要资本，改革最关键的是要打开土地资源、资产、资本转化通道。我国宅基地制度改革的顶层设计，已从“强管制、弱产权”转向“管制下的财产权有限开放”——赋予宅基地和农房用益物权权益，在流转、抵押、交易等方面拓展产权权能。⁽²⁰⁾下一步需要进一步明晰盘活利用宅基地的可操作路径，在宅基地的抵押融资、有偿使用、有偿腾退、适度流转之间架起自由转换的制度通道。利用方式既可以是指标交易，也可以是实物载体的自主开发、共建共享和入股开发，还可以是宅基地及其房屋的抵押融资。⁽²¹⁾同时，应有序扩大宅基地使用权的交易范围与对象，建立健全宅基地流转和“三资”转化机制，通过市场竞争充分显化宅基地的应有价值，确保农民的土地财产权益不受侵蚀。

第四，以促进城乡要素双向流动形成乡村治理良性循环。

“人、地、钱”始终是农村改革的关键。当前实施乡村振兴战略，推进乡村治理现代化，必须紧扣人、地、钱诸要素，特别是具有关键枢纽作用的“地”——人地挂钩、地能生钱，加强制度性供给，促进城乡要素双向流动、市场配置。一方面，在确保农户基本住房条件的前提下，鼓励农民自主利用、村集体统一开发，或将宅基地(农房)通过有限年期转让、入股、合作等途径租赁给工商企业、城镇居民等主体，盘活利用闲置宅基地和闲置农房，发展乡村旅游、养老养生、农村电商、特色民宿等农村新产业；另一方面，坚持自愿、有偿原则，允许进城落户农民退出农村宅基地，直接安置在本地城镇规划新社区，或异地优先纳入城镇住房保障体系，建立健全农业转移人口“推拉”机制，统筹城乡资源配置，促进新型城镇化健康良性发展。

第五，以清理宅基地历史遗留问题解决乡村治理后顾之忧。

新《土地管理法》第六十二条规定，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。为此，在当前农村宅基地(农房)确权颁证中，必须严格遵循“一户一宅、面积法定”原则。对历史形成的农村违法

违规用地,可进行分类处置:对于因用地指标限制等原因未经审批但实际已建成使用的农民住房,在农户宅基地资格权面积内、且符合村庄建设规划的,允许补办农房建房审批手续并确权颁证;对于轻微违法用地建成并实际使用的宅基地(农房),允许通过一次性缴纳宅基地有偿使用费的方式,确认超占面积的宅基地有限期使用权和农房财产权;对于严重违法用地造成实际使用的宅基地(农房),应当依法依规拆除房屋退回宅基地。^[22]此外,对于通过继承、赠予等形成的“一户多宅”及畜棚、厕所等合法附属建筑,可按照一定比例进行折算后,累计归并到一处住宅,予以确认宅基地使用权和农村房屋财产权。

注释:

- 1 党国英:《中国乡村社会治理现状与展望》,《华中师范大学学报》(人文社会科学版),2017年第3期。
- 2 刘守英:《中国土地制度改革:上半程及下半程》,《国际经济评论》,2017年第5期。
- 3 关江华、黄朝禧、胡银根:《不同生计资产配置的农户宅基地流转家庭福利变化研究》,《中国人口·资源与环境》,2014年第10期。
- 4 杨丽霞、李胜男、苑韶峰、申屠楚宁、唐奕钰:《宅基地多功能识别及其空间分异研究——基于嘉兴、义乌、泰顺的典型村域分析》,《中国土地科学》,2019年第2期。
- 5 冯现学:《城乡统筹中的土地资源、资产、资本综合管理初探——以四川成都地区为例》,《城乡规划》,2011年第1期。
- 6 岳永兵:《宅基地“三权分置”:一个引入配给权的分析框架》,《中国国土资源经济》,2018年第1期。
- 7 周江梅:《农村宅基地“三权分置”制度改革探索与深化路径》,《现代经济探讨》,2019年第11期。
- 8 印子:《农村宅基地管理的现状、模式构成与优化路径》,《中共宁波市委党校学报》,2017年第1期。
- 9 叶红玲:《“宅改”造就新农村——大理、义乌宅基地制度改革试点探析》,《中国土地》,2018年第5期。
- 10 张乃贵:《完善“一户一宅”的“余江样板”——江西省余江县宅基地制度改革的启示与建议》,《中国土地》,2017年第11期。
- 11 诸培新、曲福田、孙卫东:《农村宅基地使用权流转的公平与效率分析》,《中国土地科学》,2009年第5期。
- 12 毕云龙,王冬银,蒙达,巩中来,杨飞,冯丽:《农村土地制度改革三项试点工作的成效与思考——以浙江省义乌市、德清县为例》,《国土资源情报》,2018年第7期。
- 13 胡建兵:《“首个农村宅基地跨村交易”开了个好头》,《贵州日报》,2019年1月10日第四版。
- 14 陈彬:《农村宅基地制度改革的实践及问题分析——基于浙江省义乌市的实践》,《中国土地》,2017年第8期。
- 15 董祚继:《“三权分置”——农村宅基地制度的重大创新》,《中国土地》,2018年第3期。
- 16 张黎明:《义乌市农村土地制度改革与乡村振兴的十大契合点》,《浙江国土资源》,2019年第1期。

-
- 17 徐幸、庞亚君：《农村宅基地“三权分置”的实践探索》，《浙江经济》，2019年第24期。
- 18 张才行：《新时代推进乡村治理现代化的路径研究》，《乡村科技》，2019年第6期。
- 19 魏莉华：《新〈土地管理法〉的精神实质及其贯彻实施》，《中国土地》，2019年第11期。
- 20 乔思伟：《农村土地制度实现重大突破——自然资源部法规司司长魏莉华解读新土地管理法》，《中国自然资源报》，2019年8月27日第1版。
- 21 杜小刚, 卓妮：《集体建设用地整备制度下的土地产权权益实现——以广东省佛山市南海区为例》，《中国土地》，2019年第3期。
- 22 刘守英, 熊雪锋：《产权与管制——中国宅基地制度演进与改革》，《中国经济问题》，2019年第11期。
- 23 胡新艳, 罗明忠, 张彤：《权能拓展、交易赋权与适度管制——中国农村宅基地制度的回顾与展望》，《农业经济问题》，2019年第2期。
- 24 沈国明, 章鸣, 蒋明利：《关于省级层面引导地方规范开展宅基地“三权分置”改革的建议——从闲置农房激活看浙江宅基地“三权分置”改革》，《浙江国土资源》，2018年第8期。