
开展农村“三权”依法自愿有偿退出的实践与思考

方志权¹ 张晨¹ 王常伟² 楼建丽¹¹

(1. 上海市农业农村委员会 200003;

2. 上海财经大学 200433)

【摘要】在依法、自愿、有偿的前提下鼓励有条件的农民退出“三权”，不仅满足了农民的诉求，而且过程平稳有序，达到了政策的预期目标。当前和今后一个时期，应当积极鼓励已进城落户、有条件的农民退出“三权”。要加强顶层设计、推进理论创新、支持先行地区开展试点，努力探索制度清晰、补偿合理、风险可控的“三权”退出机制，为全面推进这项改革探好路、把好脉。

【关键词】土地承包权 宅基地使用权 集体收益分配权 有偿退出

【中图分类号】:F303. 51 **【文献标识码】**:A **【文章编号】**:1005—1309(2021)12—0102—007

党的十八届五中全会、十九届五中全会以及2021年中央一号文件都明确提出了维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权(以下简称“三权”),支持引导其依法自愿有偿退出这些权益的要求。在迈向现代化新征程重要转折和“三农”工作重心历史性转移之际,探索“三权”市场化退出机制、配套政策和具体办法,是健全城乡融合发展体制机制,推进以人为核心的新型城镇化和全面推进乡村振兴的目标要求。上海作为全国社会经济发展水平最高的地区之一,既有条件也有需求开展农村“三权”有偿退出的探索。

一、开展农村“三权”有偿退出的地方实践以及上海的基础

(一)地方的实践与讨论

农村“三权”退出,最初源自承包地退出。所谓农村承包地退出,本质上退出的是农村土地承包权。而这项权利,实际是从农村集体经济组织成员权转化而来的。同样性质的,还有农村宅基地资格权和集体资产股权等农村权益。2014年,全国第二批农村改革试验区中的四川省成都市、重庆市梁平县、四川省内江市市中区等三地开展了“农村土地承包经营权自愿有偿退出”试验。此后几年间,农业农村部又陆续组织上海、山东、宁夏、湖北等地的部分县(市、区),开展了农村土地承包权退出试点。2019年底,国家发展改革委等18部门印发的《国家城乡融合发展试验区改革方案》提出,建立进城落户农民依法自愿有偿转让退出农村权益制度,探索其向农村集体经济组织退出承包地农户承包权、宅基地资格权、集体资产股权的具体办法。从这一部署

作者简介:方志权,管理学博士,上海市农业农村委员会秘书处处长,研究员。张晨,上海市农业农村委员会秘书处干部。王常伟,上海财经大学财经研究所研究员。;楼建丽,上海市农业农村委员会秘书处干部。

看，农村权益的“一揽子”退出将会成为未来农村改革的一个重要趋势。

目前，农村“三权”有偿退出主要有两种路径：一是强制性退出，国家或地方政府以公共利益的名义征收，使部分农民被动市民化而丧失相关权益。二是引导性退出，地方政府制定激励政策，引导有条件地方的农户自愿退出，并换取一定形式的补偿。^[1]以土地承包权为例，从现阶段各地的探索实践看，有的是二轮承包期内土地经营权的退出，属于部分退出；也有的是承包经营权完全退出，即农民将土地承包经营权退还给集体经济组织，彻底割断与土地的联系，真正融入城市化进程。然而，无论是部分退出还是全部退出，都存在一定的制度缺陷：一是土地收储制度会给地方财政带来压力。二是退地农民落户制度与2014年7月国务院颁布的《关于进一步推进户籍制度改革的意见》中“现阶段不得以退出土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权作为农民进城落户的条件”相冲突。三是农民退地后各利益主体权益盲点较多，容易给农户、经营业主、村集体经济组织埋下土地纠纷隐患。究其原因，农村土地承包权、宅基地资格权、集体资产股权的退出，本质上是农村集体经济组织成员权的退出，这就涉及农村集体所有制内在属性的更新。因为现行的农村土地集体所有制在民法框架中属于“总有制”，理论上是一种不可分割、不可解体、不可退出的集体制度。但严格意义的“总有制”，仅适用于简单社会的农业共同体，很难适应现代化经济体系的要求。

对实践中发生的情况和问题，学界、官方都有相关讨论和回应。学者一般从新制度经济学、政治学、法学和社会学等角度进行论述，认为我国农村土地产权的设定是一种“制度模糊”，导致了事实正义的判定标准不清晰，以及土地相关利益主体对于其产权界定的认识不清，为社会强势集团侵占农民权益留下制度空间，也使得相关改革存在高度的复杂性。^[2,3,4,5]黄延信认为，2014年开始的农村宅基地制度改革试点没有取得预期成果，今后的改革应在坚持不重新分配宅基地、不大面积调整宅基地、不新增宅基地面积、不造成农村新的不稳定原则基础上，按照尊重历史、承认现实、确权登记、锁死总量、盘活存量、鼓励复垦、民主决策的思路推进宅基地制度改革。^[6]陈明认为，四川、重庆等地土地承包权退出改革难破题有三方面原因：一是试点地区普遍采取了“长期退出”模式，而非“永久退出”模式。二是试点中土地承包权只能退还村集体，而不允许农户之间进行转让。三是试点中只对土地承包权退出进行了部署，未对宅基地资格权、集体资产股权的退出统筹作出安排。对此，他建议要大胆探索农村权益“永久退出”机制，明确农村权益承接主体的资格范围，建立农村权益退出改革的市场化框架。^[7]2021年8月，农业农村部在对十三届全国人大四次会议第6672号建议的答复中表示，将积极组织开展土地承包权退出试点，鼓励各地在充分尊重农民意愿的前提下，在有偿退出的基本程序、补偿标准、退出土地利用管理和退地农民生活保障等方面积极探索，根据土地区位、地块属性、地力等级等因素，研究探索补偿标准的确定办法。

综合各方观点可知，农村“三权”退出并不是市场机制的简单模仿，而是在全面考察我国农村土地制度实践的基础上，所作出的一种包括农村集体成员身份进入和退出机制、农民权益有效维护、农地“三权分置”改革以及市场评估价值为核心的嵌入式制度的全面创新设计。^[8]

（二）上海开展农村“三权”退出的基础

上海是全国最早自觉推进城镇化的城市，按现有统计口径，2020年上海的城镇化率达90%左右，在全国各省份中最高。然而，由于受传统行政管理体系和农村集体土地管理方式的影响，且国家层面缺乏针对解决超大城市问题差异化的法律法规基础等，使得长期以来解决上海城镇化发展问题的思维受限、操作路径缺乏针对性、政策实施落地难等，进而形成了“不完全城镇化”（或称为“半城镇化”）现象。在上海，这种“不完全城镇化”现象主要是指发生在中心城区以外的一种在经济结构、社会形态和空间景观上介于农村与城市之间的现象。这种现象显然不符合新发展阶段国家对上海国际化大都市发展的期许和目标要求。值得指出的是，上海这种“不完全城镇化”现象与全国面上的有着很大不同，全国面上的这种“不完全城镇化”现象，更多地表现为户籍与常住人口之间统计上的差异，转移农民市民化是问题解决的关键；而上海的特点则主要表现为：传统意义上的本地农民大多已进城务工经商，实现了职业转变，其身份和居住地也已转变（上海早在2001年前后已率先取消农业户口），实现了完全迁移；剩余的留守老年农民，也随着社会保障制度的逐步完善，享有养老金（虽然目前仍有很多值得进一步改进的地方）。因此，上海“不完全城镇化”要解决的主要问题是“不完全土地城镇化”。即：一方面拥有“三权”的本地农民与农业、农村的距离越来越远；另一方面，这些农民受到集体成员身份背后模糊权益的吸引，而难以主动退出“三权”，导致长期“离农”但不“离土”，

进而制约了上海城镇化的发展，阻碍推进超大城市的“完全城镇化”。

笔者曾于 2017 年对上海率先探索农村土地承包权有偿退出时就撰文提出，完善相关机制应采取 5 个方面的措施：^[9]

一要因地制宜确定选择退出模式。在试点开展农民土地承包经营权有偿退出过程中，建立多元化的退出模式，是当前和今后一段时期需要不断探索研究的重点。在推进过程中，既要考虑“二轮”承包期内农民所拥有土地承包权和经营权的退出，还要研究“二轮”承包期满后的土地承包经营权归属问题，要统筹兼顾，不能搞一刀切。辩证地看，未来上海开展农民土地承包经营权有偿退出的重点，应放在引导完全退出上。

二要充分尊重农民意愿。政府部门在探索推行退出土地承包政策时，必须因地制宜，在条件成熟的地区先行试点；应尊重农户的个人意愿，并充分考虑不同农户群体的诉求；政策设计要有弹性，分类制定补偿方案供农户选择，从而保障政策实施的公平性，提高施政满意度。

三要加快户籍制度配套改革。建议建立健全完整的社会保障体系，即从激励农户主动退出承包地及农户长远生计考虑，为农民建立一个“福利包”，主要包含社会保障，包括失业、养老、医疗、工伤等保险；教育保障，让完全退出承包经营权的农户子女能享受在城市公立学校平等入学的权利；住房保障，将完全退出承包经营权的农户纳入政府住房保障体系等。

四要继续提高非农就业水平。农民只有拥有稳定的工作和社会保障才可能会放弃土地。要帮助农民提高非农就业能力，开展多层次、多领域、多形式的职业教育、技能培训，提升其融入城市的能力。

五要完善土地承包经营权证。目前全国各地正在开展的土地承包经营权确权登记颁证工作，颁发的权证是承包权和经营权合一的。需要探索颁发土地经营权证，为今后分阶段有步骤实现不完全退出经营权和完全退出承包权提供支撑。在此基础上，还应加快对《农村土地承包法》的修改完善，从而在法律上对探索土地承包经营权退出机制予以保障。

二、上海开展农村“三权”有偿退出的实践与探索

（一）依法有据推进“三权”退出

2014 年，习近平总书记在中央全面深化改革领导小组第二次会议强调，“凡属重大改革都要于法有据。在整个改革过程中，都要高度重视运用法治思维和法治方式，发挥法治的引领和推动作用”。

相关国家法律和地方性法规对保障“三权”退出的权利和义务作出了明确规范。2018 年 12 月修订的《土地承包法》规定，“承包期内，承包农户进城落户的，引导支持其按照自愿有偿原则依法在本集体经济组织内转让土地承包经营权或者将承包地交回发包方，也可以鼓励其流转土地经营权”。同时，上述法律对设定次级用益物权、经营权或者次级使用权依法自由流转在法理上予以保障。2019 年 8 月修订的《土地管理法》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”。2020 年 5 月审议通过的《民法典》规定，“土地承包经营权人有权将土地承包经营权互换、转让”，“通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权”。2021 年修订的《土地管理法实施条例》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”。2018 年 4 月实施的《上海市农村集体资产监督管理条例》对退出集体收益分配权也予以了规范，明确“农村集体资产份额可以在本集体经济组织成员之间转让、赠与，也可以由本集体经济组织赎回。”

截至 2021 年上半年，上海经过近 6 年的农村“三权”退出探索实践，取得了较好成效。在承包地退出方面，全市约有 154 万亩农地实现经营权依法流转，流转率接近 90%，远高于全国 35% 的水平。在宅基地退出方面，上海自 2019 年起采用上楼、货币

化置换等方式实施农民相对集中居住，已有约 2.27 万户农民退出了宅基地使用权。在集体收益分配权退出方面，上海镇、村两级集体产权制度改革完成“应改尽改”的目标(村级改革累计完成 99%，镇级改革累计完成 97%)。其中，闵行区作为全国改革试点，已有 2980 人自愿有偿退出股权。

从总体上看，上海退出“三权”的实践是在法律框架下稳妥有序推进的。通过这些依法有据的制度通道，上海推进“三权”退出，既保护了农民的合法利益，又促进了要素的自由流动，受到了欢迎，至今全市无一起上访事件发生。

(二) 尊重农民意愿推进“三权”退出

上海推进“三权”退出，始终树立底线思维，坚持公有制性质不改变、农民利益不受损、耕地面积不减少，不搞强制退地、强制上楼、强制退股。

1. 退出土地承包权的情况

上海的城镇化水平处于全国领先水平，常住人口城镇化率超过 88%，农村居民大多以非农就业为主，工资性收入在总收入的占比达到 70%。2017 年，上海在全国率先基本完成承包地确权登记颁证，为农户签订合同将土地经营权退给集体经济组织统一流转打下了坚实基础。据统计，上海约有 95% 的农户(54 万户)有退出土地经营权的意愿。松江区从 2015 年起，探索开展老年农民(60 岁以上)完全退出土地承包权的实践；2021 年，全区已有 32192 名老年农民退出承包权(退出承包地 38556.7 亩)，只有 5 位老年农民不愿退出，退出率几乎达到 100%。

2. 退出宅基地使用权的情况

2019 年起，上海对纳入保留保护村空间规划的村启动了农民相对集中居住工作，采用“上楼”、货币化置换等方式实施了推进工作。所谓“上楼”就是农民自愿有偿退出宅基地，在城镇化地区换取商品房，有产权、可交易，但今后不再主张农村宅基地权利，即退出宅基地使用权。货币化置换与之本质相同。在工作推进的实践过程中，农民对“上楼”(包括货币化置换)和平移的意愿，由一开始的 50：50，转变为当前的 84：16，普遍倾向于“上楼”。

3. 退出集体收益分配权的情况

闵行区作为全国 29 个农村产权制度改革试验区之一，通过加强制度谋划和创新，出台了《闵行区农村集体经济组织股权管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》)，率先开展赋予农民对集体资产股份有偿退出权能试验。《暂行办法》规定，转让人或其家人遇重大疾病、意外伤害等急需现金支出或其他特殊情况经村集体经济组织同意等情况下，允许其自愿进行股权转让。据统计，这项工作主要在七宝、莘庄、梅陇、虹桥、颛桥、马桥等 6 镇 29 个改革村开展，退出类型主要有岗位股、受让股、知青份额、死亡退出、主动退出 5 种，退出金额合计 1.39 亿元。

(三) 合理推进“三权”有偿退出

上海在“三权”退出的实践中，较好地回答了补多少、谁来补、怎么补 3 个问题，做到了合理有偿，农民的接受度普遍较高。

1. 退出土地承包权的补偿

上海农村承包地流转过程中，农户退出的经营权，由流入方根据所在涉农区的政府指导价，按年缴付流转费。其中，奉贤区

为鼓励农户退出经营权，从2017年起，在获得流入方支付流转费的基础上，由区财政专门列支资金，对承诺将承包地流转出的老年农民，每月给予100元的退养补贴。据了解，全区58737名老年农民中，有46995人符合退出条件并自愿退出。松江区对老年农民退出土地承包权的补偿(期限为到第二轮土地延包期满)，区政府在每人每月860元农村养老保障金的基础上，由区财政每月再补贴784元，使老年农民月收入达到上海镇保水平1644元(2020年)，进而巩固了家庭农场的长期稳定经营。

上述两区虽然鼓励退出权益的着眼点不同，但效果是一样的，都促进了农业规模化经营，补偿费则由市场化的经营主体和政府共同承担。

2. 退出宅基地使用权的补偿

上海以农民相对集中居住工作为代表的宅基地使用权退出探索，“上楼”的补偿标准是在城镇化地区换取有产权、可交易的商品房，资金主要来源于市、区、镇三级财政补贴，平均每户补贴280万元左右；货币化置换主要在崇明区内实施，在住户已有一套商品房的前提下，按照批准的宅基地面积，非农户以7000元/平方米，农户以7280元/平方米，房屋继承户以4500元/平方米的价格，由财政资金进行一次性货币补偿。

3. 退出集体收益分配权的补偿

上海闵行区对退出集体收益分配权作出了制度性安排，在占股比例上，规定股权转让的受让人总持股额不得超过受让时本集体经济组织成员平均持股额的5倍；超过5倍的部分，优先由上一级或本集体经济组织按上年度末审计的账面净资产赎回。在退出金额上，规定可按上年度末审计的账面净资产进行计退，也可按章程规定计退。

三、深化农村“三权”有偿退出的思考与建议

实践表明，在依法、自愿、有偿的前提下鼓励有条件的农民退出“三权”，这不仅满足了农民的诉求，而且过程平稳有序，达到了政策的预期目标。从总体看，当前和今后一个时期，应当积极鼓励已进城落户、有条件的农民退出“三权”。要加强顶层设计、推进理论创新、支持先行地区开展试点，努力探索制度清晰、补偿合理、风险可控的“三权”退出机制，为全面推进这项改革探好路、把好脉。

(一)从目标导向和问题导向出发，积极推动有条件的农民退出“三权”

乡村振兴与“三农”发展的目标在于破解城乡二元结构。当前，国家已明确允许有条件的农民退出“三权”，很多地方也进行了相应探索，但从现实情况看，仅靠农民的自发行为退出“三权”的进程相对缓慢，必然会影响城乡融合发展目标的实现。因此，应通过相应的措施鼓励有条件的农民退出“三权”。

“三农”问题仍然是我国发展中的短板，鼓励有条件的农民退出“三权”有利于解决城乡发展中存在的问题。一是“三权”退出是乡村振兴应有之义，乡村振兴要求城乡要素重组与空间重构，“三权”退出可为乡村振兴提供更多的资源与条件。二是“三权”退出是解决城镇化“最后一公里”问题的重要抓手，“三权”退出将促进进城落户农民的城镇融入，解决新型城镇化中人的城镇化问题。三是“三权”退出是破解城乡要素流通不畅的重要举措，“三权”退出将进一步推动人、地、资金在城乡之间流动，特别是激活乡村“沉睡”资源。

总体来看，我国目前已到了鼓励有条件农民退出“三权”的窗口期。上海通过近年实践积累了一定的经验，已充分证明“三权”退出有利于乡村振兴的实施、有利于新型城镇化的推进、有利于要素的流动，是破解城乡二元结构、促进城乡融合发展的重大举措。我国城乡进一步发展以及部分地区的实践表明，“三权”退出不能等、不能拖，要通过理论创新、试点探索进一步完善

相应政策，鼓励有条件的农民退出“三权”。

（二）遵循发展规律、区分不同类型，因地制宜确定“三权”退出路径

中国不同地区的发展条件不同，不同的农户诉求也存在差异，在鼓励“三权”退出的过程中，要遵循发展规律、正视地区差异、尊重农民意愿。要鼓励而不能强迫，要充分发挥市场的作用而不能行政独揽，要因地制宜而不能全国一刀切。针对不同地区、不同农户，采取不同的鼓励举措。

在推进“三权”退出改革过程中，要充分考虑不同地区的发展条件。对于城镇化水平较高、相对发达的地区，“三权”退出的紧迫性更加突出，国家要允许并支持这类地区积极开展试点探索，加快推进“三权”退出。对于传统农业地区，重点要明晰产权、夯实基础，建立并完善“三权”退出通道。既要有历史耐心，也要在充分考虑农民条件与意愿的基础上稳妥推进“三权”退出；对于介于两者之间的地区，则要根据具体情况，以精细化举措鼓励有条件的农民逐步退出“三权”。

在鼓励农民退出“三权”过程中，特别要正视农民的差异：一是针对退出条件成熟，如拥有城镇住房、经济条件好、对承包地已无依赖且愿意退出“三权”的农民，要因势利导，做好服务，尽快实现其“三权”退出愿望。二是针对符合退出条件但对政策不了解或是存有疑惑的农民，要通过政策宣讲、典型示范等，让农民对“三权”退出有准确的认知，提高其退出的积极性。三是针对具有退出条件但暂时将“三权”作为投资性资产持有的农民，应通过完善市场化补偿机制，使农民对退出“三权”的补偿有理性预期，从而减少长期持有而不愿退出“三权”的比例。四是针对虽已符合退出条件但在城镇就业尚不稳定的农民，应立足自愿性原则，通过提供保障性补偿等多样化补偿模式，完善社保体系等配套措施，降低退地农民的风险，使其做出理性的抉择。

（三）加强顶层设计，完善支持体系，协同推进“三权”退出

“三权”退出改革的目标存在一致性，要加强顶层设计，树立整体性、系统性思维，促进“三权”退出改革的联动性。应抓住“自愿”“有偿”两大关键原则，从政府与农民两个视角做好相关工作，鼓励有条件的农民退出“三权”。

政府要主动作为，为“三权”退出改革创造可行条件。一要建立并完善“三权”退出平台。建立并完善农村资源权益转让与退出交易平台，通过市场化平台实现“三权”退出的供需匹配。建立资源收储机制，履行“三权”退出过程中的蓄水池作用，为愿意退出“三权”的农民提供可行通道。二要优化补偿机制。政府应设立专项基金，对“三权”退出进行必要的财政支持。三要明确补偿原则。可以引入市场化手段，进一步完善补偿机制，如对农村土地承包权的补偿，可以以30年的流转费再加对农民生活的适当补助作为补偿依据；对于宅基地使用权的补偿，可以按照在户户籍人口、现有合法宅基地面积计算补偿面积，然后以对应镇区的房价标准确定补偿依据；对于集体收益分配权的补偿，可以根据集体经营性资产总额与农户份额进行计算。

农民可选择适合的退出方式。要了解相关政策，在评估自身条件的基础上做出合理决策。要让已进城落户农民认识到退出“三权”是一种必然性趋势，应在政府政策指引下做出理性决策，避免盲目退出或是虽已具备退出条件但长期守着“三权”不放。二要选择适合的补偿模式。不同类型的农户可以根据自身情况选择适合的补偿模式，如低收入农户可以考虑保障性补偿等。

（四）注重坚持底线思维，探索土地再配置模式，促进退出土地的高效利用

在鼓励有条件的农民退出“三权”的过程中，既要坚持底线思维，确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，又要优化要素配置、提高土地资源利用效率、支持农业农村用地需求，激活发展动能。

1. “三权”退出过程中要明确权利再配置的主体问题

首先,从承包地来看,“三权”包括所有权、承包权以及经营权,农户退出的是经营权和承包权。经营权的退出是农户承包地使用权的暂时性退出,如上海奉贤区的实践,是土地收益处置问题,权利再配置过程中涉及的主体利益关系可由合同清晰界定。承包权的退出则是永久性的退出,涉及土地权利的不可逆变更,如上海松江区的实践,根据所有人原则和出资人原则,农户退出承包地的承接主体可分为两种情况:一是将承包权退还集体经济组织,集体经济组织给予农户一定的补偿。二是在集体经济组织同意的情况下可将承包地退给政府,政府给予退地农户以及原集体经济组织相应补偿,获得土地所有权及其衍生权利。其次,对于宅基地主要涉及所有权、资格权和使用权,农户宅基地退出可分为两种情况,一是放弃资格权将使用权退还给集体经济组织并获得相应补偿。二是经集体经济组织同意将土地所有权及其衍生权,或者建设用地指标转让给政府,政府给予农户以及集体经济组织相应的补偿。三是对于集体收益分配权,根据出资人原则,若由集体经济组织提供退出补偿金则应退还给集体经济组织,若由集体内部成员提供退出补偿金,相关权益则应转让给集体内部成员。

2. “三权”退出过程中还要解决退出资源的管理和使用问题

在土地资源的管理和使用中,一要坚持用途管制原则。农民退出的承包土地无论由谁所有及经营,都要保持农业用地的性质不改变。农民退出的宅基地,在符合规划条件下建设用地指标仍可用于相应的建设。二要探索农业农村用地的保障机制。在承包地退出过程中,要保证耕地面积不减少、质量不降低,要通过承包土地的退出与再配置,推进农地适度规模化经营,完善农业基础设施,发展现代农业。在宅基地退出过程中,要探索完善农业农村用地指标的保障机制,有利于宅基地退出节约的建设用地指标,为乡村振兴项目建设以及农业发展点状用地需求提供指标资源,支持农业项目建设以及乡村非农产业发展。在集体收益分配权退出过程中,探索完善集体经济的长效发展机制。要通过集体收益分配权的退出促进集体资产改革,完善集体经济治理结构,探索集体经济发展模式,促进集体经济保值与增值。

参考文献:

- [1]王丽双,王春平.实现农地承包经营权退出制度的路径选择[J].学术交流,2015(11):155-159.
- [2]何·皮特.谁是中国土地的拥有者?——制度变迁、产权和社会冲突[M].北京:社会科学文献出版社,2008.
- [3]文贯中.市场畸形发育、社会冲突与现行的土地制度[J].经济社会体制比较,2008(2):45-51.
- [4]马良灿.地权是一束权利关系[J].中国农村观察,2009(2):25-33.
- [5]黄鹏进.农村土地产权认知的三重维度及其内在冲突——理解当前农村地权冲突的一个中层视角[J].中国农村观察,2014(6):14-24.
- [6]黄延信.破解农村宅基地制度改革难题之道[J].农业经济问题,2021(8):83-89.
- [7]陈明.农村土地承包权退出改革为何迟迟难以破题?[N].澎湃新闻,2021-09-01.
- [8]韩立达,韩冬.市场化视角下农村土地承包经营权有偿退出研究——以成都市为例[J].中州学刊,2016(4):43-48.
- [9]方志权,张晨,张莉侠,楼建丽.农村土地承包经营权退出意愿与影响因素——基于上海四区1255份农村调查问卷的分析[J].科学发展,2017(8):37-43.