

农村宅基地问题研究综述*

徐忠国 卓跃飞 (浙江大学土地科学与不动产研究所 杭州 310029)

吴次芳 (浙江大学土地与国家发展研究院 杭州 310029)

李冠 (浙江大学土地科学与不动产研究所 杭州 310029)

内容提要:通过文献调查法和计量分析法,系统梳理和检视农村宅基地问题研究的源起及演变,并展望其发展趋势,以期发现研究空白及探寻新的科学问题提供基础。研究发现,农村宅基地研究可划分为综合性研究和专题性研究。其中,综合性研究包括宅基地制度变迁和产权制度两个子领域。专题性研究包括宅基地取得、流转、抵押、退出、置换等五个子领域。目前阶段,研究资源过度集中于宅基地的产权制度和宅基地的流转、退出、置换等领域,宅基地的制度变迁和宅基地的取得、抵押等领域是研究中的薄弱环节,有待进一步深化。

关键词:土地利用;农村宅基地;文献综述

DOI:10.13246/j.cnki.iae.2019.04.004

一、引言

农村宅基地是农民建设住宅所占用的土地。狭义的农村宅基地是指农村住宅的主房、附房及其它附属物的地基所占用的土地。广义的农村宅基地除包括狭义的农村宅基地外,还包括房前屋后的庭院和晒场等所占用的土地(关江华,2014)。农村宅基地是一个政策用语,还没有成为规范的法律用语(陈小君等,2010)。农村宅基地制度是指为调节因宅基地的占有和使用所发生的人际关系规则的总和。狭义的农村宅基地制度仅指农村宅基地使用权制度。广义的宅基地制度除使用权制度外,还包括所有权制度、用途管制制度和收益调节制度等。我国农村宅基地制度脱胎于计划经济,为了适应市场经济发展进行了必要的改革,具有半计划半市场的混合性质。从计划经济属性来看,农村宅基地制度保留了基于身份取得、无偿无期限占用和限制流转的划拨用地方式。从市场经济属性来看,对农村宅基地实行登记发证和用途管制,具有用益物权的法律地位。这种半计划半市场的机制,

虽然解决了我国农村地区的住房保障问题,但也带来了不少其他方面的负面影响。突出表现在宅基地闲置粗放利用,一户多宅现象频发,农民取得宅基地困难以及宅基地的财产权益难以实现等。概括地说,就是宅基地利用效率较低、财产功能不足。如何改革?学者们提出了迥异的观点。有学者主张实行市场经济导向的改革,建立“产权清晰、流转顺畅”的宅基地市场(陈小君等,2010;刘守英等,2018)。但也有学者认为目前制度总体合理,只需要做小的修改(孟勤国,2005;桂华等,2014)。哪种答案正确?改革的现实基础和理论逻辑又是什么?农村宅基地既是农民实现安居乐业的基本物质保障,同时又是农民手中最重要的实物资产。前者具有防止农民流离失所的社会保障功能,后者是实现农民取得更多财产性收入的财产基础。搞好宅基地制度改革,一方面是要提高宅基地利用效率,另一方面是要更有效地促进农民安居乐业、增收致富。因此,宅基地改革对于解决好我国“三

* 项目来源:国家社会科学基金重大项目(编号:14ZDA039)。李冠为本文通讯作者

农”问题,落实精准扶贫、乡村振兴和新型城镇化战略具有十分重要的作用和意义。从这个意义上来说,十分有必要对现有的宅基地研究进行全面系统的梳理,总结研究取得的重要成果,发现研究的空白点和薄弱环节,展望研究发展趋势,发掘具有科学价值的研究领域和研究问题。做好宅基地研

究的理论总结,一方面可以为后续宅基地研究提供知识基础,另一方面也可以为理论研究更好地服务于农村改革实践提供知识储备,对于科学认识我国“三农”问题和合理制定政策举措具有十分重要的意义。

二、研究方法与数据来源

(一) 研究方法

本研究采用结构化的文献调查与计量分析方法。文献调查采用可重复的数据调查方法,在中文社会科学引文索引(CSSCI)和中国知网(CNKI)获取文献资料。具体的数据源及获取方法详见数据来源。文献计量分析的方法是使用 Python、RE、Pandas、SciKit-Learn、MatPlotLib 等软件进行计量分析,统计文献的作者、机构、期刊、关键词、学科、被引情况等数据。在统计作者、研究机构、关键词、文献被引情况时,每条索引中的频数按同权方式进行计量。各个工具的作用是:Python,通用计算;RE,数据提取;Pandas,汇总分析;SciKit-Learn,聚类分析;MatPlotLib,数据可视化。在形成计量分析结果以后,由作者整理分析成果形成研究结论,并进一步通过文献评述寻找研究方向和研究问题。

(二) 数据来源

以“宅基地”为关键字,“2005—2017年”为发

文年代*,“论文”为文献类型,在 CSSCI 数据库中检索题录,并将之下载导入到 NoteExpress 中。获得的文献索引数据包括:来源篇名、来源作者、基金、期刊、机构名称、中图分类号、关键词、参考文献等。在 NoteExpress 中,通过连接 CNKI 数据库补充“摘要”和“全文”数据。然后,通过人工阅读标题、摘要、关键词等信息剔除重复和关联不紧密的题录。最后将 NoteExpress 中的题录导出,作为文献计量分析的数据源。采用 CSSCI 数据库作为主要的索引检索数据库的原因是该领域知识含量较高的研究文献基本包含在该数据库中,且该索引数据库提供参考文献数据,而 CNKI 数据库不提供参考文献数据。采用 CNKI 数据库作为补充数据源的原因是 CSSCI 数据库不提供摘要和全文数据。通过组合两个数据库中的数据,可以获取既权威又完整的研究文献**。

三、研究结果概况

(一) 计量分析结果

1. 历史变化。在剔除重复和相关性不强的文献后,得到期刊论文 475 篇,论文发表随时间动态变化情况见图 1。图 1 显示,随着我国土地(商品房)市场的逐步发育,农村宅基地的潜在财产价值日益显现,宅基地管理问题日渐升温,得到了越来越多学者的关注。从 2008 年开始,关于宅基地问

题的论文开始涌现,并在后续时期保持研究热度。在 2014 年和 2015 年,论文发表数量达到峰值。

2. 学科分布。从学科分布情况来看,宅基地问题主要得到了经济学和法学学者的关注,有一小部分社会学和政治学的学者加入到了这个研究领域(见图 1)。经济学的学者主要来自土地经济学(189 篇)和农业经济学(125 篇),法学的学者主要

* 作者在使用 CSSCI 进行本文的文献信息检索时发现,CSSCI 索引库当时能够提供的最早文献时间可追溯到 2005 年 1 月,最晚文献时间截止为 2017 年 12 月

** 为了结构化地进行文献计量分析,本文采用了组合 CSSCI 和 CNKI 两个数据库的方式获取数据。这样做的益处是,一方面可以经济地得到宅基地的科研动态,另一方面也能较充分地获取宅基地的科研情报。基于上述考虑,本文将研究范围限定在 2005—2017 年在 CSSCI 以“宅基地”为关键字检索出的研究文献。2005 年以前的重要期刊论文和重要的研究著作,通过 CSSCI 中的参考文献予以追踪。根据文献计量学的一般理论,研究文献的被引情况可以体现该研究文献对学术社区的知识贡献。因此,作者可以这样推论,基于知识投入产出的边际报酬递减规律,本文的研究范围虽然有限,但涵盖了该领域的最有价值的科研信息,从知识的获取方式来看是经济有效的

来自土地法(28篇)和民法(16篇)。该领域载文排序情况见表1。计量分析结果表明,发表宅基地研究论文最多的学者是经济学方面的学者,法学也

有两位学者积极参与(见表1)。陈利根、朱新华、王明成、王崇敏、刘锐是各学科在该领域最为活跃的学者。

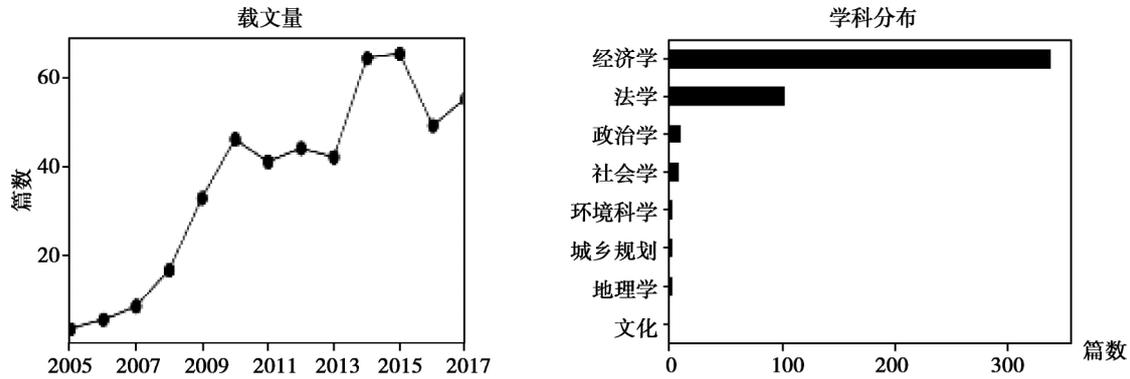


图1 农村宅基地问题研究的时间分布与学科分布

3. 研究机构与学术期刊。活跃的学术机构主要是公共管理、经济学和法学的大专院校,南京农业大学公共管理学院和华中农业大学公共管理学

院在该领域担当引领角色。关注该领域的期刊也主要是经济学类的期刊及大学学报(见表1)。

表1 农村宅基地问题研究文献发文计量分析结果

排名	发文作者	发文机构	发文期刊
1	陈利根 (11 土地经济学)	南京农业大学公共管理学院(23)	中国土地科学(57)
2	朱新华 (10 土地经济学)	华中农业大公共管理学院(15)	农村经济(47)
3	吕军书 (10 经济学)	河海大学公共管理学院(11)	农业经济问题(15)
4	龙开胜 (7 土地经济学)	华中科技大学中国乡村治理研究中心(9)	经济体制改革(14)
5	杨玉珍 (6 区域经济学)	四川大学经济学院(8)	资源科学(11)
6	杨璐璐 (6 土地经济学)	中国人民大学公共管理学院(8)	现代经济探讨(11)
7	胡银根 (5 土地经济学)	海南大学法学院(7)	西北农林科技大学学报(10)
8	王明成 (5 法学)	中国社会科学院农村发展研究所(6)	中国农村观察(9)
9	王崇敏 (5 法学)	西南大学地理科学学院(6)	国家行政学院学报(8)
10	刘锐 (5 社会学)	四川大学法学院(5)	南京农业大学学报(8)

注:表中括号内数字为发文或被引数量

4. 引用情况。从被引作者、被引期刊论文和被引著作的排名情况来看,法学学者的发文量虽然较少但更能引起学术社群的关注和认可。陈小君、

高圣平、许恒周、朱新华、贺雪峰等是各学科在该领域产生重要影响的学者(见表2)。从高被引著作的内容来看,法学类的著作以宅基地使用权的法理

解释及物权重构为主,经济学的著作以宅基地的制度变迁的事实描述及理论解释为主。无论是法学还是经济学类的研究,研究的焦点是宅基地的流转权问题。

表 2 农村宅基地问题研究文献被引计量分析结果

排名	被引作者	被引期刊论文	被引著作
1	陈小君(74,法学)	《物权法开禁农村宅基地交易之辩》(孟勤国,46)	《中国农村土地问题调查》(韩俊,14)
2	高圣平(65,法学)	《农村宅基地退出机制建立探讨》(欧阳安蛟,45)	《中国土地权利研究》(王卫国,12)
3	孟勤国(61,法学)	《宅基地使用权初始取得制度研究》(高圣平,25)	《中国土地法理论研究》(刘俊,11)
4	王利明(59,法学)	《农村宅基地限制交易的正当性》(陈柏峰,24)	《中国农村宅基地制度研究》(王旭东,8)
5	许恒周(52,土地经济)	《农村宅基地使用权流转的公平与效率分析》(诸培新,21)	《中国农村土地流转问题研究》(孟勤国,8)
6	朱新华(52,土地经济)	《农村宅基地制度面临的问题》(杨一介,20)	《中国土地权利的法制建设》(王卫国,8)
7	彭长生(48,农业经济)	《农户宅基地流转意愿的影响因素分析》(赵国玲,20)	《完善与改革农村宅基地制度研究》(张云华,7)
8	欧阳安蛟(48,经济地理)	《农民工进城落户与宅基地退出影响因素分析》(张怡然,19)	《转型期宅基地使用权制度研究》(喻文莉,7)
9	贺雪峰(46,农村社会学)	《经济发达地区农村宅基地流转问题研究》(章波,18)	《农村土地问题立法研究》(陈小君,6)
10	韩康(45,经济学)	《农村宅基地使用权制度研究》(刘俊,18)	《地权的逻辑 II:地权变革的真相与谬误》(贺雪峰,5)

注:表中括号内数字为发文或被引数量

(二) 研究领域划分

对关键词进行探索性非监督分类和导向性监

督分类,结果发现可将宅基地研究划分为两大领域(见图 2)。

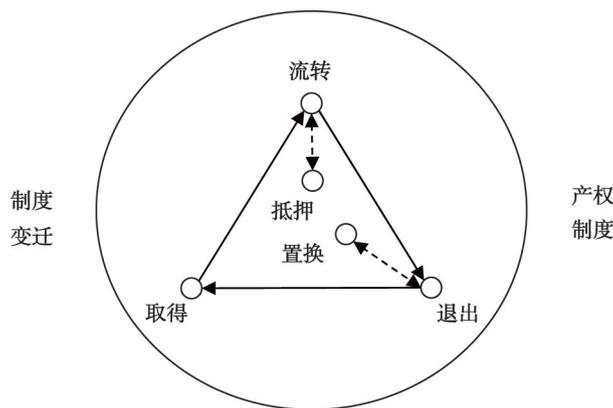


图 2 宅基地问题研究领域聚类分析结果

1. 综合性研究。它是对宅基地利用问题进行整体性思考和分析,可进一步细分制度演化和产权制度两个子领域。制度演化研究通过分析宅基地制度在经济社会背景影响下的演化,为产权建构提供历史基础。产权制度研究通过解释产权界定的经济学机理和物权构造的法学逻辑,提供产权设计的解决方案。制度演变与产权界定形成土地制度

的大循环。

2. 专项性研究。根据产权的生命周期,可进一步划分为取得、流转、抵押、退出、置换等五个子领域。抵押与流转密切相关,可视为某种形式的流转,流转处分权是抵押发生的前提条件。置换与退出密切相关,可视为某种形式的退出。宅基地取得、流转、抵押、退出、置换共同构成宅基地产权的

生命循环。

根据分类结果进行文献计量分析,形成统计结果如表3。表3表明,大量科研资源投入到了宅基地产权制度、宅基地取得、宅基地流转和宅基地退

出等问题领域,经济学家为这些研究贡献了主要力量,法学家则把关注点聚焦到了物权的逻辑构造与法理论证。宅基地制度演进、宅基地取得和宅基地抵押等得到的关注较少,有待进一步加强。

表3 宅基地问题研究领域文献计量分析结果 (篇)

一级主题		二级主题		学科分类				
名称	数量	名称	数量	经济学	法学	社会学	政治学	其它
综合	108	制度演进	9	7	1	0	0	1
		产权制度	99	53	40	1	4	1
		取得	12	3	8	0	1	0
		流转	126	92	29	2	1	2
专项	269	抵押	21	8	10	1	0	2
		退出	84	73	7	2	0	2
		置换	26	23	2	0	0	1

四、综合研究

(一) 制度变迁

制度变迁的研究可以分成三类。(1) 结合经济社会背景描述制度变迁的历史过程。丁关良(2008)把1949年以来宅基地制度的历史演变划分为四个历史阶段,系统地梳理和分析了每个阶段的里程碑式法律或政策文件,剖析了宅基地所有权从私有变为公有、使用权从无到有的演变过程和使用权主体及权能扩大和缩小的历史变化,提供了一份详实的描述性研究。喻文莉等(2009)延伸了丁关良的研究,在四个阶段划分的基础上,从宅基地制度与经济社会互动的角度,详细刻画了政治因素、经济因素、社会因素作用于宅基地制度的历史过程,提出改革开放前政治因素作用为主、改革开放后经济因素为主的观点。曾芳芳等(2014)开展了补充性研究,提出了改革开放以前是以政治因素为主的强制性制度变迁、改革开放以后是以经济因素为主的诱致性制度变迁的观点。(2) 结合经济社会的变化描述宅基地社会功能的变迁。林超等(2013)通过文献回顾和历史回顾的方式,总结出宅基地具有政治稳定、社会保障和经济财产的功能,政治稳定和社会保障是宅基地制度变迁的不变基底,经济财产显化是制度变迁的历史方向。罗江龙等(2016)总结历史变化得出宅基地具有居住保障、政治稳定和经济财产功能的结论。张克俊等(2017)结合历史变迁分析,提出宅基地的功能由

基本居住保障性向资产性转变,保障功能逐步削弱,财产功能逐步增强的判断。(3) 结合经济社会环境解释宅基地制度历史变迁的动力机制。罗瑞芳(2011)将改革开放以来的宅基地制度变迁区分为农民推动的诱致性制度变迁和政府推动的强制性制度变迁,并进一步讨论了制度变迁应坚持公平正义的政治原则和效率开放的经济规律。朱新华等(2009; 2012)从历史发展的角度提出,土地要素相对价格的变化作为外生性变量是宅基地制度变迁的根本动力,利益集团的博弈结构作为内生性变量决定了制度的有效供给,对制度变迁给出了一个严谨的理论解释。张义博(2017)开展了延伸研究,构建了一个路径依赖与制度变迁的分析框架,并应用该框架对各个阶段的制度变迁进行了逻辑解释,提出农民是社会弱势群体,社会博弈的结果不利于有效制度的形成,建议开展中央政府推动的强制性制度建构。

(二) 产权制度

对现行宅基地产权制度合理性的分析存在着两种截然对立的观点。(1) 大部分学者认为现行宅基地导致了农村土地粗放利用和财产权益的损失(刘守英等,2018; 诸培新等,2009),不利于乡村的可持续发展(赵树枫,2009; 李文谦等,2009)。陈小君等(2010)通过对宅基地取得、行使、转让、消灭和登记等五个方面系统的法律文本解析和社

会实践评价,认为现行宅基地制度滞后于社会发展需求,不符合农民对财产完整权能诉求的需要,规则相互冲突导致法律实践混乱等问题。制度改革需要在尊重农民创造的基础上进行国家法律建构,包括充实经营性用益物权、明晰取得条件和程序、细化因财产继承和户口转出的转让规定、建构有前提的收回制度和完善便民的登记确权制度等。李宁等(2014)提出了一个不完全产权分析框架,通过分析发现农民、集体、国家等行为主体围绕宅基地产权中非专有性价值利益开展的行为选择,导致了宅基地资源在资源配置、资源利用和非生产性用途三个层面的租值耗散。市场主体通过各自的行为在不同的方向上探索着减少租值耗散的有效措施,但由于国家的过度产权管制和农民、集体自身行为能力的不足,未能实现有效的制度变革。

五、专项研究

(一) 宅基地取得

大多数学者认为,现行宅基地取得制度存在所有权人主体虚位、权能缺失、程序不合理、取得方式相互矛盾等问题(刘震宇等,2011),造成宅基地使用权的取得比较混乱,一户多宅等现象比较突出,土地资源粗放利用(唐俐,2009),引发“分男不分女”、不认可分户等社会纠纷(孙永军等,2012)。改革宅基地取得制度需要从权利的主体、客体、内容和程序上进行系统性完善(谭峻等,2013;汤文平,2015)。(1) 产权主体。在宅基地取得主体的设定上,初始取得以户为主体的管理方式造成诸多社会纠纷(高圣平等,2007),因此,应以“人”为主体配给相应数量的宅基地用地指标,以“户”为单位申请以获得实际的占有与使用,保护老人、妇女、儿童等社会弱势群体的合法权益(谭峻等,2013)。在继受取得主体上,为保障房产所有权的完整性,遗产继承的继受取得主体不应限于集体组织成员,但非集体成员的继受取得要采取有偿取得的方式(陈小君等,2010)。(2) 产权客体。在取得客体的设置上,现行政策规定粗疏,导致各种社会纠纷(孙永军等,2012),应出台政策规定和技术标准予以明确。(3) 权利义务。在宅基地取得的权利义务内容上,“一户一宅”的规定和无偿无限期的规定考虑了节约用地的要求和社会性福利安排,具有

(2) 另有一小部分学者认为现行宅基地制度总体合理,只需要局部改良。比如,孟勤国(2005)认为现行宅基地制度有效维系亿万农民基本生存权利,开禁农村宅基地交易的主张不过是强势群体的利益诉求,不具有正当性和公平性。陈柏峰(2007)通过田野调查发现,宅基地对于农民而言是一种社会保障福利,允许其自由交易,农民会是最终的受损者,各种社会强势群体才会成为真正的受益者。桂华(2015)认为现行制度是一套相对完善的制度体系,实现了地利共享、保护耕地与地尽其利三项目标。吕军书(2015)指出宅基地使用权具有鲜明的社会保障属性,物权立法的价值取向是平等、安全而非效率,表现在土地立法上就是重视土地的社会保障作用。

一定的合理性(孙永军等,2012)。谭峻等(2013)通过问卷调查发现,经济发达地区农民有强烈的通过有偿有期限的方式取得权能完整的使用权的意愿,而欠发达地区农民的意愿不是很强烈。所以,可以参照国有土地使用权的办法,不同地区采用不同的取得方式来获得不同权能的使用权(高圣平等,2007)。继受取得的主体不是集体组织成员时,可以通过有偿使用的方式取得较为完整的使用权(陈小君等,2010)。(4) 法律程序。在取得程序的设计上,现有规定行政程序繁琐,且公法干预私法过多,不利于居住权益的实现(陈小君等,2010)。改革应以简化行政审批程序、并按私法的“合意+公示”的方式规范使用权取得程序(王崇敏,2012)。农民在与农村集体经济组织签订使用合同并在登记系统登记公示后产生法律效力(高圣平等,2007;蔡立东,2007)。

(二) 宅基地流转

宅基地流转研究包括流转方式、流转风险、流转模式和流转意愿等四个方面的内容。(1) 流转方式。是否应当限制宅基地的流转?学术界产生了激烈争鸣,大致形成三种观点。第一种观点认为应该自由流转。限制宅基地流转造成土地闲置和粗放利用,不利于土地要素的有效配置,也限制了农民的财产权的实现,不利于三农问题的解决(李

文谦等 2009; 陈小君等 2010; 周文等 2017)。第二种观点认为应该限制流转。宅基地是基于身份取得的居住保障,具有福利性质,不应当上市交易。宅基地流转,有可能造成社会弱势群体剥夺弱势群体、农民流离失所而埋下社会隐患(孟勤国 2005; 陈柏峰 2007; 桂华等 2014)。第三种观点认为应该实施有限流转。在当前农村社会保障不健全的情况下,许可继受取得的方式尝试转让,再逐步在具备条件的地区推行流转(吕军书等 2013)。(2) 流转风险。宅基地流转可能带来的风险引起了学术界的关注。吕军书等(2013)将流转可能的风险划分为宅基地抵押风险、农民利益受损风险、耕地流失风险、乡村伦理破坏风险和流转失误社会稳定破坏风险等五类风险。林超等(2014)将风险源划分为农村社会可能受到的风险、粮食安全的风险、农民权益受侵害的风险、宏观调控被削弱的风险、政府管理效益受损的风险等五个方面。(3) 流转模式。宅基地流转的地方实践涌现了多种模式,陈利根等(2012)通过案例研究发现,存在着政府主导模式、集体推动模式与农民自发模式等三种流转模式,集体推动模式最有利于增加农民福利,其他模式由于存在政府垄断和隐形流转致使农民损失较多福利。张梦琳(2017)通过基于比较制度分析和逻辑归纳等方法发现,农村宅基地形成了一条从农民自发流转到政府探索主导流转、从实物流转到指标(发展权)流转的演进路径。(4) 流转意愿。宅基地流转意愿的影响因素研究成为研究热点,学者广泛使用多元分类回归模型(黄忠华等 2011)、分位数回归模型(张梦琳 2017)、结构方程模型等方法(杨应杰 2014),探查和检验个人因素(黄忠华等 2011)、住房因素(张振勇等 2014)、区位因素(赵国玲等 2009)、社会因素(杨应杰 2014)、政策因素(周文等 2017; 胡方芳等 2014)对流转意愿的影响。

(三) 宅基地抵押

宅基地使用权抵押受到法律制度、担保市场体系、价值评估体系、风险缓释机制不完善等问题限制,导致在实施中面临种种困境,需要进行综合改革(何承斌 2014; 陈霄等 2010)。总体上来看,大多数经济学家和法学家赞成逐步有条件放开宅基地使用权抵押市场,并通过产权理论或物权理论的

逻辑演绎论证了市场开放的必要性和合理性(马国辉 2016; 高圣平 2016)。实证研究也得到了有效开展,陈霄等(2010)通过问卷调查发现宅基地抵押符合社会需要,但还需要建立风险缓释机制。邹伟等(2017)通过有序 Probit 模型计量分析后发现,职业分化、经济分化等农户分化特征对抵押意愿产生显著影响。惠献波(2017)通过结构方程模型的计量分析发现,农户个体特征、信贷政策的了解情况、社会保障是否完善等变量对抵押意愿产生显著影响。在制度建构的具体主张上,学者们纷纷提出自己的见解,基本达成了以下共识:(1) 抵押人。抵押人可以是集体组织成员,也可以不是集体组织成员,这要根据使用权是初始取得还是继受取得而定(胡建 2015)。(2) 抵押权人。抵押权人目前限定在金融机构比较稳妥(房绍坤 2015)。(3) 抵押程序。抵押权的设定采取“合意+登记”的方式,不需要本集体经济组织同意,抵押贷款用途亦不受其限制(孟光辉 2016)。(4) 抵押范围。抵押期限、反担保主债权数额、超额抵押等问题属于民事意思自治,行政权不应越界干涉(孟光辉 2016)。(5) 抵押权实现。抵押权的实现,可以采取折价、拍卖、变卖和强制管理等多种实现方式(高圣平 2016; 房绍坤 2015)。(6) 优先购买权。农民住房抵押物处置时的受让人不限于本集体经济组织成员,但其在同等条件下享有优先购买权(高圣平 2016; 房绍坤 2015)。

(四) 宅基地退出

宅基地退出研究包括动力机制、价格形成机制、退出模式和退出意愿等四个方面的内容。(1) 动力机制。张勇等(2017)基于人口迁移推拉理论提出宅基地退出的推拉机制。推力包括土地高效利用、空间整合、宅基地功能变迁、宅基地财产权价值实现和宅基地制度演变等因素。拉力包括建设用地需求、人口转移、居住需求层次提高、城乡体制改革和宅基地退出政策实施等因素。欧阳安蛟等(2009)提出了“引力—压力—推力”三力机制模型。引力包括宅基地退出收回补偿制度和农村住房保障体系。压力包括违法取得、面积超标存量宅基地的有偿使用制度。推力包括宅基地整理、置换、复垦等制度与措施。将进城农民市场化与宅基地退出挂钩起来,是实现新型城镇化的一条可行之

路(张勇等 2016),可以为农民市民化提供资本支持,也可以为宅基地退出提供动力,有效化解进城农民购房能力不足的问题(刘灵辉 2017)。(2)价格形成机制。宅基地退出的价格形成机制是退出制度的核心(邹伟等,2017)。庄开明等(2017)通过宅基地退出要价博弈模型发现,贝叶斯纳什均衡的要价博弈策略并不能使参与者的福利状况达到最大化,农村宅基地自愿退出制度还存在帕累托改进的空间。刘庆乐(2017)通过对部分公益、部分经营、完全公益、完全经营等四种宅基地退出理想类型的分析发现,与耕地产值标准相比较,基准地价标准显示出良好的适用性与可行性。在不同退出情形中,兼顾了宅基地资源的稀缺性与产权转让的公平性,区分了公益性用地与经营性用地的差异。(3)退出模式。由于制度匮乏,地方在实践中形成了丰富多样的退出模式。魏后凯等(2016)通过比较研究发现,现行宅基地退出模式主要有宅基地换房、宅基地收储和市场化交易三种。比较而言,市场化交易能够发现宅基地价值、实现供需平衡。刁其怀(2015)在成都的案例研究中发现,成都宅基地退出有“双放弃”、土地综合整治、地票交易、货币化补偿及宅基地收储等五种模式。卢艳霞等(2011)在浙江调研时发现,农民拆除原有宅基地,可以按统一规划在原址重建、异地重建新房,也可以选择入住统一建设的公寓房,到县或镇购买经济适用房,或者直接获得现金补偿,存在丰富多样的退出方式。(4)退出意愿。宅基地退出意愿影响因素研究是这个领域的研究热点,众多学者应用多元离散变量回归模型,探查和检验个人因素、房产因素、区位因素、心理因素、政策因素、社会因素(梁发超 2017;彭长生等 2012;杨玉珍 2013;杨玉珍 2015;朱新华,2014;魏凤等,2012)等对农户意愿的影响。

(五) 宅基地置换

宅基地置换研究包括动力机制、置换模式和置换意愿等三个方面的内容。(1)动力机制。在宅基地置换经济机制方面,胡芬等(2015)和蒲方合(2015)分别通过建构地方政府与农民的博弈模型以

及开展利益平衡机制分析,共同得出提高补偿标准有助于提高农户置换意愿的论断。现有利益分享机制的研究表明,宅基地置换中需要加强对地方政府行为偏差的约束(吴远来等 2014),对集体经济组织的不定期抽查(思维等 2014)和维护农户的合法权益(冯双生等 2013)等措施,以形成利益更为平衡的博弈结构。(2)置换模式。在地方丰富的实践中,涌现了许多置换模式,带来了学术界的积极思考。天津的宅基地换房是一个典型代表,现有研究证明宅基地换房模式是发达地区解决三农问题、统筹城乡发展的一条可行之路,但该模式的推广受到经济发展水平、区位条件和用地指标的制约(杨成林 2013;吴苓 2007;王瑞雪等 2009;何崑健等 2011)。上海在郊区实行了宅基地置换和村庄归并两种模式,案例研究表明宅基地置换适用于城郊地区、由政府主导推进,村庄归并适用于农区、由集体组织推进(张正峰等 2012)。江苏在实践中,出现了置换商品房、置换小产权房以及置换宅基地三种模式,从发达地区到欠发达地区适宜选择不同的置换模式,以节约治理结构的交易费用(上官彩霞等 2014)。从宅基地置换效应的研究来看,宅基地置换有利于改善居住环境、促进用地集集中和改善对外交通条件(张正峰等 2015),也有利于提高生活满意度(胡小芳等 2014)和促进生活消费(张恩碧等 2008),但也降低了农村地区景观的多样性(张正峰等 2015)。在提高农户收入方面目前还具有不确定性,不能给出确定性结论(龙开胜 2015;易小燕等 2017)。(3)置换意愿。众多学者开展了影响置换意愿的经济机理与实证检验的研究。离散回归模型(魏凤等 2013;张正峰等 2013;周小平等 2015;刘裕等 2017)和结构方程模型(魏凤等 2011)是检验研究假设的常用计量方法。经过实证计量检验后发现,个人及家庭特征、安置房特征、生活条件特征(周小平等 2015),农户的行为态度、主观规范、感知行为控制,政策相关特征、政策认知状况以及对生活成本的接受程度(魏凤等 2011),土地登记确权情况(范建双等,2016)等因素,对宅基地置换意愿产生显著影响。

六、研究述评及趋势展望

综观农村宅基地研究,已形成了综合研究(制

度演化和产权制度)和专项研究(取得、流转、抵

押、退出和置换)体系化的成果,具备了经济学、法学为主的多学科视角,理论性的逻辑建构和实证性的计量检验得到了丰富的发展,为后续开展宅基地问题研究提供了扎实基础。为实现宅基地有效配置,宅基地产权制度、流转、退出、置换等研究领域围绕宅基地转让处分权和意愿影响因素等焦点问题展开充分讨论,形成了丰富的研究成果。但也应该看到,在近期研究中过多的研究资源涌入这些领域,产生知识生产边际报酬递减效应,特别是在宅基地流转、退出、置换的地方模式和意愿影响因素的研究中,近期研究的知识增量显著下降。宅基地的制度演化、使用权取得及抵押研究,虽取得了较丰富的研究成果,但还存在着较多具有潜在价值的科学问题,有待进一步发掘。比如,进一步深入研究宅基地取得的主体、客体、权利义务和程序的实践需求,宅基地抵押权实现的有效渠道和方式等。这些问题应成为后续宅基地问题研究的重点。从

近期宅基地研究的发现趋势来看,研究的焦点已经从宅基地是更多地保留社会保障功能还是更多地实现产权财产功能,转向如何通过理论创新和制度创新为统筹协调好宅基地的这两项功能提供新方案和新路径。比如,2018年中央“一号文件”提出的宅基地“三权分置”的新政策,就是在地方实践和理论研究的基础上提出统筹保障功能(资格权)和财产功能(使用权)的重大理论创新。自文件发布以来,地方政府已经开始了“三权分置”试点探索,学术界也给予了高度关注,对“三权分置”的逻辑建构和实践总结正在积极开展。根据对CNKI数据库的检索,宅基地“三权分置”问题的研究成果正在大量涌现(徐忠国等,2018),已经成为宅基地问题研究的新热点和新风向。可以预见,后期会有更多的研究成果就协调宅基地的保障功能和财产功能进行理论解释和实证检验。

参考文献

1. 关江华. 基于风险能力评价的农户宅基地流转福利变化研究. 华中农业大学博士学位论文, 2014: 14~15
2. 陈小君, 蒋省三. 宅基地使用权制度: 规范解析、实践挑战及其立法回应. 管理世界, 2010(10): 1~12
3. 刘守英, 熊雪锋. 经济结构变革、村庄转型与宅基地制度变迁——四川省泸县宅基地制度改革案例研究. 中国农村经济, 2018(6): 2~20
4. 孟勤国. 物权法开禁农村宅基地交易之辩. 法学评论, 2005(4): 25~30
5. 桂华, 贺雪峰. 宅基地管理与物权法的适用限度. 法学研究, 2014(4): 26~46
6. 丁关良. 1949年以来中国农村宅基地制度的演变. 湖南农业大学学报(社会科学版), 2008(4): 9~21
7. 喻文莉, 陈利根. 农村宅基地使用权制度嬗变的历史考察. 中国土地科学, 2009(8): 46~50
8. 曾芳芳, 朱朝枝, 赖世力. 法理视角下宅基地使用权制度演进及其启示. 福建论坛(人文社会科学版), 2014(8): 12~16
9. 林超, 谭峻. 农村宅基地制度改革研究——基于宅基地功能演变分析的视角. 经济体制改革, 2013(5): 69~72
10. 基于农村空心化背景的农村宅基地制度研究课题组. 城镇化过程中农村宅基地的功能重构. 农村经济, 2016(4): 15~19
11. 张克俊, 付宗平. 基于功能变迁的宅基地制度改革探索. 社会科学研究, 2017(6): 47~53
12. 罗瑞芳. 农村宅基地产权制度变迁的方向和路径分析. 农村经济, 2011(9): 11~14
13. 朱新华, 柴涛修, 陈利根. 宅基地使用权流转制度改革的制度经济学解析. 中国土地科学, 2009(4): 34~37
14. 朱新华, 陈利根, 付坚强. 农村宅基地制度变迁的规律及启示. 中国土地科学, 2012(7): 39~43
15. 张义博. 我国农村宅基地制度变迁研究. 宏观经济研究, 2017(4): 35~42
16. 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(5): 26~29
17. 赵树枫. 改革农村宅基地制度的理由与思路. 理论前沿, 2009(12): 10~12
18. 李文谦, 董祚继. 质疑限制农村宅基地流转的正当性——兼论宅基地流转试验的初步构想. 中国土地科学, 2009(3): 55~59
19. 李宁, 陈利根, 龙开胜. 农村宅基地产权制度研究——不完全产权与主体行为关系的分析视角. 公共管理学报, 2014(1): 39~54
20. 陈柏峰. 农村宅基地限制交易的正当性. 中国土地科学, 2007(4): 44~48
21. 桂华. 制度变迁中的宅基地财产权兴起——对当前若干制度创新的评析. 社会科学, 2015(10): 55~64
22. 吕军书. 论社会保障性物权立法的价值取向及改革走向. 理论与改革, 2015(5): 60~65
23. 刘震宇, 张丽洋. 论农村宅基地使用权的取得. 海南大学学报(人文社会科学版), 2011(2): 47~51
24. 唐俐. 社会转型背景下宅基地使用权初始取得制度的完善. 海南大学学报(人文社会科学版), 2009(6): 635~640
25. 孙永军, 付坚强. 论农村宅基地取得纠纷的表现、原因和处理. 中国土地科学, 2012(12): 16~21

26. 谭峻,涂宁静.农村宅基地取得制度改革探讨.中国土地科学,2013(3):43~46
27. 汤文平.宅基地使用权之法理重塑.兰州学刊,2015(5):114~119
28. 高圣平,刘守英.宅基地使用权初始取得制度研究.中国土地科学,2007(2):31~37
29. 谭峻,涂宁静.农村宅基地取得制度改革探讨.中国土地科学,2013(3):43~46
30. 王崇敏.我国农村宅基地使用权取得制度的现代化构建.当代法学,2012(5):81~88
31. 蔡立东.宅基地使用权取得的法律结构.吉林大学社会科学学报,2007(3):141~148
32. 陈小君,蒋省三.宅基地使用权制度:规范解析、实践挑战及其立法回应.管理世界,2010(10):1~12
33. 周文,赵方,杨飞,李鲁.土地流转、户籍制度改革与中国城市化:理论与模拟.经济研究,2017(6):183~197
34. 桂华,贺雪峰.宅基地管理与物权法的适用限度.法学研究,2014(4):26~46
35. 吕军书,张文贇.农村宅基地使用权流转的风险防范问题分析.河南师范大学学报(哲学社会科学版),2013(2):102~105
36. 林超,陈泓冰.农村宅基地流转制度改革风险评估研究.经济体制改革,2014(4):90~94
37. 陈利根,成程.基于农民福利的宅基地流转模式比较与路径选择.中国土地科学,2012(10):67~74
38. 张梦琳.农村宅基地流转模式演进机理研究.农村经济,2017(5):13~18
39. 黄忠华,杜雪君.农户非农化、利益唤醒与宅基地流转:基于浙江农户问卷调查和有序Logit模型.中国土地科学,2011(8):48~53
40. 张梦琳.农村宅基地流转前后农户福利差异及其影响因素分析——以河南四市为例.南京农业大学学报(社会科学版),2017(2):92~101
41. 杨应杰.农户分化对农村宅基地使用权流转意愿的影响分析——基于结构方程模型(SEM)的估计.经济经纬,2014(1):38~43
42. 张振勇,杨立忠.农户宅基地流转意愿的影响因素分析——基于对山东省481份问卷调查.宏观经济研究,2014(6):124~131
43. 赵国玲,杨钢桥.农户宅基地流转意愿的影响因素分析——基于湖北二县市的农户调查研究.长江流域资源与环境,2009(12):1121~1124
44. 胡方芳,蒲春玲,陈前利,马贤磊.欠发达地区农民宅基地流转意愿影响因素.中国人口·资源与环境,2014(4):116~126
45. 何承斌.我国农村宅基地使用权抵押贷款的困境与出路.现代经济探讨,2014(12):70~72
46. 陈霄,鲍家伟.农村宅基地抵押问题调查研究.经济纵横,2010(8):88~91
47. 马国辉.农民住房财产权抵押贷款问题探讨.河海大学学报(哲学社会科学版),2016(5):40~45
48. 高圣平.农民住房财产权抵押规则的重构.政治与法律,2016(1):111~125
49. 邹伟,徐博,王子坤.农户分化对宅基地使用权抵押融资意愿的影响——基于江苏省1532个样本数据.农村经济,2017(8):33~39
50. 惠献波.农户参与农村宅基地使用权抵押贷款意愿及其影响因素分析.现代经济探讨,2017(5):56~60
51. 胡建.农村宅基地使用权抵押的立法嬗变与制度重构.南京农业大学学报(社会科学版),2015(3):93~100
52. 房绍坤.农民住房抵押之制度设计.法学家,2015(6):15~24
53. 孟光辉.农户语境下的住房财产权与抵押登记问题.中国土地科学,2016(9):90~97
54. 张勇,包婷婷.农村宅基地退出的驱动力分析——基于推拉理论视角.农村经济,2017(4):18~23
55. 欧阳安蛟,蔡锋铭,陈立定.农村宅基地退出机制建立探讨.中国土地科学,2009(10):26~30
56. 张勇,汪应宏.农民工市民化与农村宅基地退出的互动关系研究.中州学刊,2016(7):43~48
57. 刘灵辉.提高进城农民购房能力的有效举措——农村宅基地退出与城市购房相挂钩.西北农林科技大学学报(社会科学版),2017(5):1~6
58. 邹伟,王子坤,徐博,张兵良.农户分化对农村宅基地退出行为影响研究——基于江苏省1456个农户的调查.中国土地科学,2017(5):31~37
59. 庄开明,黄敏.农村宅基地自愿退出中的要价博弈均衡分析.经济体制改革,2017(5):83~87
60. 刘庆乐.农户宅基地使用权退出价格形成机制探究.中国人口·资源与环境,2017(2):170~176
61. 魏后凯,刘同山.农村宅基地退出的政策演变、模式比较及制度安排.东岳论丛,2016(9):15~23
62. 刁其怀.宅基地退出:模式、问题及建议——以四川省成都市为例.农村经济,2015(12):30~33
63. 卢艳霞,胡银根,林继红,戴勇毅.浙江农民宅基地退出模式调研与思考.中国土地科学,2011(1):3~7
64. 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.中国土地科学,2012(10):75~81
65. 王兆林,杨庆媛.重庆市不同类型农户土地退出决策的影响因素分析.中国土地科学,2014(9):32~38
66. 梁发超.闽南地区农村宅基地退出的影响因素.西北农林科技大学学报(社会科学版),2017(1):46~52
67. 彭长生,范子英.农户宅基地退出意愿及其影响因素分析——基于安徽省6县1413个农户调查的实证研究.经济社会体制比较,2012(2):154~162
68. 杨玉珍.城市内层边缘区农户宅基地腾退影响因素研究——基于河南省6地市33个自然村的调查.中国土地科学,2013(9):

44~50

69. 杨玉珍. 农户缘何不愿意进行宅基地的有偿腾退. 经济学家, 2015(5): 68~77
70. 朱新华. 户籍制度对农户宅基地退出意愿的影响. 中国人口·资源与环境, 2014(10): 129~134
71. 魏凤, 于丽卫. 基于 Logistic 模型的农户宅基地换房意愿影响因素分析——以天津市宝坻区为例. 经济体制改革, 2012(2): 90~94
72. 胡芬, 何象章. 宅基地换房利益相关者的博弈均衡分析. 湖北社会科学, 2015(3): 148~153
73. 蒲方合. 宅基地使用权置换中的利益平衡机制研究. 经济体制改革, 2009(4): 92~96
74. 吴远来, 梅雨. 宅基地置换实践中政府行为偏差分析. 农业经济问题, 2014(11): 104~108
75. 思维, 曹渝, 齐广旭, 马世昌. 宅基地置换进程中村级集体经济组织的行为监管. 统计与决策, 2014(18): 49~52
76. 冯双生, 张桂文. 宅基地置换中农民权益受损问题及对策研究. 农业经济问题, 2013(12): 31~39
77. 杨成林. 天津市“宅基地换房示范小城镇”建设模式的有效性和可行性. 中国土地科学, 2013(2): 33~38
78. 吴苓. 以宅基地换房——解决大城市近郊区城市化建设中资源瓶颈的新探索. 宏观经济研究, 2007(2): 41~43
79. 王瑞雪, 赵秀红. 应冷静审慎地看待宅基地换房制度. 调研世界, 2009(9): 30~32
80. 何崑健, 马健, 刘洋, 李芳, 张蓉. 天津小城镇建设的“华明模式”评析. 城市问题, 2011(1): 52~56
81. 张正峰, 杨红, 吴沅箐, 郭碧云. 上海两类农村居民点整治模式的比较. 中国人口·资源与环境, 2012(12): 89~93
82. 上官彩霞, 冯淑怡, 吕沛璐, 曲福田. 交易费用视角下宅基地置换模式的区域差异及其成因. 中国人口·资源与环境, 2014(4): 107~115
83. 张正峰, 王晓莉, 郭碧云, 孟昭霞. 大城市郊区农村居民点整治效应研究. 中国土地科学, 2015(11): 18~24
84. 胡小芳, 刘凌览, 张越, 祁凌云. 新型城镇化中农村宅基地置换满意度研究——基于湖北省彭墩村的调查. 中国土地科学, 2014(12): 63~70
85. 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. 消费经济, 2008(4): 3~6
86. 龙开胜. 集体建设用地指标交易能否增加农民收入——一个整体性框架及初步经验证据. 南京农业大学学报(社会科学版), 2015(5): 87~94
87. 易小燕, 陈印军, 袁梦. 基于 Shapley 值法的农村宅基地置换成本收益及分配分析——以江苏省万顷良田建设工程 X 项目区为例. 农业经济问题, 2017(2): 40~47
88. 魏凤, 于丽卫. 天津市农户宅基地换房意愿影响因素的实证分析——基于 3 个区县 521 户的调查数据. 中国土地科学, 2013(7): 34~40
89. 张正峰, 吴沅箐, 杨红. 两类农村居民点整治模式下农户整治意愿影响因素比较研究. 中国土地科学, 2013(9): 85~91
90. 周小平, 王情, 谷晓坤, 钱辉. 基于 Logistic 回归模型的农户宅基地置换效果影响因素研究——以上海市嘉定区外冈镇宅基地置换为例. 资源科学, 2015(2): 258~264
91. 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. 农村经济, 2017(3): 116~121
92. 魏凤, 于丽卫. 农户宅基地换房意愿影响因素分析——基于天津市宝坻区 8 个乡镇 24 个自然村的调查. 农业技术经济, 2011(12): 79~86
93. 范建双, 虞晓芬. 浙江农村“三权”改革背景下农户宅基地空间置换意愿的影响因素. 经济地理, 2016(1): 135~142
94. 徐忠国, 卓跃飞, 吴次芳, 李冠. 农村宅基地三权分置的经济解释与法理演绎. 中国土地科学, 2018(8): 16~22

Review on Rural Homestead Studies

XU Zhongguo, ZHUO Yuefei, WU Cifang, LI Guan

Abstract: The purpose of this paper is to systematically review the origin and evolution of researches on rural homestead and to figure out its development trend in order to provide a basis for discovering research gaps and new research problems. Literature survey method, literature bibliometric analysis method are employed. Research results show that rural homestead researches can be divided into two parts: comprehensive researches and thematic researches. Comprehensive researches are composed with two sub-fields of homestead institutional change and property right system. Thematic researches can be

关于信息化影响农业市场化问题研究

张兴旺 (农业农村部农业机械化推广司, 北京, 100026)

孟 丽 杜绍明 尹国伟 (农业农村部信息中心, 北京, 100026)

内容提要: 信息化对市场机制作用发挥、农产品和农业要素市场、农业市场主体、农业市场环境等产生重要影响。信息化将对农业产业链再造、农业线上线下融合、深化农业要素市场改革、分享农业市场发展、农业公共服务能力提升等发挥促进作用。要进一步提高信息技术基础装备水平, 提高通用型农业信息软件研发水平, 培育基于信息化的农业市场新业态, 加强市场信息服务能力建设, 不断从“互联网+”中汲取“三农”发展新动能, 更好发挥政府作用推进农业市场化发展, 同时助力更好发挥市场配置资源的作用。

关键词: 信息化; 互联网; 农业市场化

DOI:10.13246/j.cnki.iae.2019.04.005

习近平总书记在党的十九大报告中指出, 要着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制, 要善于运用互联网技术和信息化手段开展工作。市场化是农业现代化发展到一定阶段的必然要求, 是农业现代化的重要动力机制, 市场化水平直接关系农业现代化发展进程。但是目前我国农业市场化进程仍面临市场配置资源作用不充分、市场体系不完善、市场价格波动频繁、农

民在市场竞争中处于不利地位等诸多难题。当今世界发达国家的农业市场化在其工业化进程中已经完成, 而目前我国农业市场化发展则处于信息化驱动工业化、城镇化和农业现代化的历史进程中, 互联网和实体经济将实现深度融合发展, 信息化对于破解农业市场化自身发展中的困境与缺陷、探索中国特色的农业市场化道路具有独特作用与意义。

一、信息化影响农业市场化的主要表现

从 1946 年世界上第一台电子计算机诞生至今, 网络信息技术发展大致经历了三个阶段, 目前这三个阶段都还没有结束, 处于叠加发展状态。

IT1.0 和 IT2.0 阶段本质上以工业化发展为主, 而自 2010 年左右开始的 IT3.0 阶段, 工业化、农业现代化都和信息化密不可分, 信息流将带动技术流、

further divided into five sub-sections, including homestead acquisition, circulation, mortgage, withdraw, and exchange. Currently, scientific researches in this field are over-concentrated in topics of homestead property right system, circulation, withdraw, exchange and so on. While the research directions on homestead institutional change, acquisitions, mortgages and so on have not been received enough attention and need to be further explored.

Key words: Land utilization; Rural homestead; Literature review

责任编辑: 李玉勤