

农村宅基地盘活利用研究进展与展望

张勇¹ 周丽¹ 贾伟^{2*}

(1. 安徽财经大学 财政与公共管理学院,安徽 蚌埠 233030;

2. 中国农业科学院 农业经济与发展研究所,北京 100081)

摘要 为完善农村宅基地利用管理政策及盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅提供支撑,采用文献分析与归纳概括等方法,通过对国内农村宅基地盘活利用研究进展进行系统总结和梳理,并提出未来农村宅基地盘活利用研究若干重点方向。结果表明:1)现有研究主要从农村宅基地利用现状、农村宅基地盘活利用的影响因素、农村宅基地盘活利用的模式、农村宅基地盘活利用的路径及农村宅基地盘活利用的实践样态等方面开展;2)已有研究主要采用了农户问卷调查方法、统计分析方法与计量分析方法、典型案例研究方法及其他相关研究方法。基于已有研究进行评述,并结合现有研究的不足提出了未来重点研究方向,包括:1)农村宅基地利用定量测度和问题诊断研究;2)农村宅基地盘活利用的基础理论问题研究;3)典型地域农村宅基地盘活利用模式提炼研究;4)农村宅基地盘活利用的整体制度设计研究。

关键词 农村宅基地; 盘活; 利用; 研究进展; 展望

中图分类号 F301.24

文章编号 1007-4333(2020)06-0129-13

文献标志码 A

Research progress and prospects on revitalization and utilization of rural residential land

ZHANG Yong¹, ZHOU Li¹, JIA Wei^{2*}

(1. School of Finance and Public Management, Anhui University of Finance and Economics, Bengbu 233030, China;

2. Institute of Agricultural Economics and Development, Chinese Academy Agricultural Science, Beijing 100081, China)

Abstract To provide support to improving the management policy of rural residential land utilization and make full use of rural idle residential land and idle residence, researches on revitalization and utilization of rural residential land were summarized, and several future key research point and direction were put forward in this study. Literature synthesis, summarization and induction methods were employed in this study. The results showed that: 1) Present researches were mainly focused on the current status of rural residential land utilization, influence factors, model, route and practical form of revitalization and utilization of rural residential land. The main research methods included questionnaire survey, statistical and econometric model, typical case study method and other related research methods. 2) Meanwhile, based on the existed research, the future research fields on revitalization and utilization of rural residential land were as follows: The quantitative measurement and problem diagnosis of rural residential land utilization; The basic theoretical problems research on revitalization and utilization of rural residential land; The model refinement research on revitalization and utilization of rural residential land in typical regions; The overall system design research on revitalization and utilization of rural residential land.

Keywords rural residential land; revitalization; utilization; research progress; prospect

收稿日期: 2019-09-23

基金项目: 安徽省高等学校人文社会科学研究重点项目资助(SK2019A0510);安徽省社科规划项目资助(AHSKQ2019D104);中国农业科学院科技创新工程(ASTIP-IAED-2015-04);安徽财经大学研究生科研创新基金项目(ACYC2019195)

第一作者: 张勇,副教授,主要从事土地资源管理研究,E-mail:happy5401260@126.com

通讯作者: 贾伟,研究员,主要从事农业经济管理研究,E-mail:jiawei@caas.cn

自改革开放尤其是 21 世纪以来,我国工业化、城镇化进程加快推进,中国正在实现从“乡土中国”向“城乡中国”的历史转型^[1],伴随着乡村转型发展,大量农村人口向城镇转移,从理论上讲,随着农村人口转移进城,农村宅基地面积理应减少,但现实情况并非如此。数据显示,2000—2016 年,我国农村常住人口由 8.08 亿减少到 5.89 亿,但宅基地规模反而由 0.16 亿 hm^2 增加到 0.2 亿 hm^2 ,导致农村建设用地规模在农村常住人口减少的同时不减反增^[2]。究其原因,一方面是由于长期以来我国实行无偿、无期限及限制流转的宅基地使用制度,加上农民在申请使用宅基地的过程中重批轻管、缺少监督和约束机制,导致很多地方农民“建新不腾旧”,加上家庭分户、从原住宅搬迁及村庄改造等多方面原因,广大农村地区“一户多宅”现象十分普遍^[3];另一方面则由于近年来外出务工、进城定居的农民不断增加,进城农民“人地分离”“进城留宅”现象愈演愈烈,导致农村宅基地及农房闲置、废弃及低效利用呈加剧态势,这显然违背了土地节约集约利用的原则^[4-5]。如何盘活利用农村宅基地、挖掘农村存量建设用地利用潜力,以实现农村建设用地集约高效利用、保障城乡发展用地需求,已成为社会各界关注的热点^[6]。2017 年 10 月,党的 19 大提出实施乡村振兴战略^[7-8]。2018 年 1 月,中共中央国务院印发《关于实施乡村振兴战略的意见》,指出要“盘活农村存量建设用地,完善农民闲置宅基地和闲置农房政策”,并首次提出“探索宅基地所有权、资格权、使用权‘三权’分置”^[9-10]。2019 年 9 月 11 日,中央农村工作领导小组办公室和农业农村部联合印发《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》,明确指出“鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅”。2019 年 9 月 30 日,农业农村部印发《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》,指出“积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作,为激发乡村发展活力、促进乡村振兴提供有力支撑”。因此,在实施乡村振兴战略及探索宅基地“三权分置”改革背景下,如何通过深化农村宅基地制度改革,进一步完善宅基地利用管理体系,探索盘活利用闲置宅基地和闲置住宅的有效途径和政策措施,为激发乡村发展活力、助力乡村振兴提供有力支撑,针对以上问题国内部分学者展开了有关研究。但是,在新型城镇化战略和乡村振兴战略双轮驱动的背景下,面对城乡发展不平衡、农

村发展不充分及全面建成小康社会的乡村短板亟待弥补的发展形势,农村宅基地盘活利用的理论研究与实践探索面临着一些挑战,亟需继续深入开展研究,进而为农村宅基地利用管理政策调整与科学调控、积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用提供依据^[11-13]。

目前,中国农村宅基地盘活利用研究的归纳总结性成果还较少,尤其是缺乏反映农村宅基地盘活利用的研究现状与发展趋势的综述性研究成果。鉴于此,本研究基于中国知网(CNKI)近年来收录的相关研究成果,采用文献分析与归纳概括等方法,重点从研究内容和研究方法两个方面对国内农村宅基地盘活利用研究进展进行系统总结和梳理,并提出重点研究方向,以期今后该领域研究方向凝练和相关研究工作提供参考。

1 研究的主要内容

近年来,盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅、盘活农村存量建设用地、利用收储农村闲置建设用地、完善农民闲置宅基地和闲置农房政策等概念被政界和学界相继提起,中国农村宅基地盘活利用研究内容逐渐丰富,尤其是在地理学、经济学、管理学、社会学、法学等学科相关理论指导下逐步深化,学术界围绕农村宅基地利用现状及农村宅基地盘活利用的影响因素、模式、路径、实践样态等领域进行了探究,主要研究内容包括以下方面:

1.1 农村宅基地利用现状

随着中国乡村社会经济加快转型,广大农民的生产生活方式发生了剧烈变革,尤其是伴随着快速推进的工业化、城镇化进程,在中国现行宅基地制度框架下,农村宅基地的功能与利用样态发生显著变化。与此同时,为农村居民提供生产生活的乡村生活空间及农村居民点样态也在发生演变,尤其是伴随着大量农业人口向城镇转移,农村居民点内的宅基地和住宅闲置现象愈演愈烈,很多农村地区都存在大量闲置宅基地及空置农房,“空心村”数量也呈现上升趋势^[14]。文献梳理结果显示,学术界针对不容乐观的农村宅基地闲置问题,主要从宅基地闲置成因、闲置现状等方面展开了研究。

通过对已有研究进行分析,宅基地闲置现象产生的原因主要包括以下方面:一是由于宅基地上房屋继承及“一户一宅”政策难以严格执行,导致广大农村地区普遍存在“一户多宅”现象,使得占有多处

宅基地的农户家庭大多都有闲置宅基地^[15]；二是由于农民进城后在城镇落户定居，但由于现行法律禁止宅基地对外流转致使其处于闲置状态^[16]；三是长期以来农民新建住宅时宅基地审批不严，加上村庄规划长期缺失，农民更倾向于沿村庄外围并紧邻交通要道附近建新房，导致农村居民点用地规模不断扩大，而基层政府对宅基地管理缺乏有力调控措施，造成农村建房无序扩张，建了新房后旧房大多处于闲置甚至废弃状态^[17]；四是由于现阶段相关政策法规对闲置宅基地的管理和退出没有具体规定，对农民违法违规占地建房行为缺乏约束，造成农民使用宅基地“只占不退”，加上目前因宅基地退出制度缺失导致农村居民“人走地留”^[18]，随着农业转移人口非农化，宅基地“季节性”闲置和长期闲置现象均呈不断加剧态势^[19]。

分析研究宅基地闲置现状，有助于加深对宅基地闲置现象形成的认识及进一步掌握农村土地利用状况，从而为盘活利用宅基地提供有益参考。从文献检索结果来看，目前国内学术界针对全国的宅基地闲置比例尚无定论，但也有学者测算出我国农村宅基地闲置比例约为15%^[20-22]。从区域层面来看，宇林军等^[23]对我国华北、华东和华中地区宅基地闲置情况进行了调查，研究发现上述区域宅基地闲置比例均超过了9%；也有学者以地级市为研究区域进行研究，如张世全等^[24]研究发现商丘市约有30%的宅基地长期处于闲置状态。从微观的村庄层面来看，选择典型村庄进行实地调研更能直观地反映出宅基地闲置状况，如陈玉福等^[25]对山东省禹城市48个典型村庄进行调查发现村庄内部房屋空置现象非常普遍，且村庄内的老宅成片闲置。另外，也有学者研究发现宅基地闲置时间和农村劳动力转移进城时间长短存在一定的关系，主要是就当前城乡劳动力转移的现状来看，源于城市户籍制度的限制^[26-27]、城市劳动力市场分化^[28-29]以及我国土地产权制度等问题会影响我国城乡劳动力的转移，导致农民建房意愿仍然强烈，农民新增住房需求十分旺盛，多占多用宅基地的内生动力不减反增^[30]，这也成为当下盘活利用农村宅基地的主要阻力^[19,31]。尤其是一些没有能力留在城镇落户安居生活的农村劳动力大多会选择在城市务工若干年之后再返回农村，农村的宅基地依然是这些返乡劳动力的最后归宿，这种农村劳动力转移导致农村宅基地闲置是短期性和阶段性的，而非永久闲置。

1.2 农村宅基地盘活利用的影响因素

农村宅基地是农民的安身立命之基，保障了亿万农民实现“居者有其屋”，维护了农民在农村的居住权权益。因此，宅基地主要担负着保障农民住有所居、维护农村社会稳定的功能。但是，随着我国工业化、城镇化进程加速推进，大量农村劳动力转移进城导致乡村人口结构、传统农业生产方式及农民家庭生计方式等均发生深刻变化，这也使得宅基地功能随之发生演变，具体表现为宅基地的住房保障功能逐渐弱化而财产功能不断强化。近年来，农村新产业新业态蓬勃发展、乡村一二三产业呈加快融合发展态势，尤其是随着乡村振兴战略的提出和实施，为宅基地从单一的居住功能向生产、经营、商服等多功能拓展提供了契机，也为推进闲置宅基地盘活利用创造了有利的条件。但是，现阶段实现农村宅基地盘活利用还受到诸多因素影响，分析相关影响因素有助于加深对农村宅基地盘活利用动力机制、农村宅基地盘活利用的必要性与可行性的理解，也有助于对农村宅基地盘活利用进行有效调控，从而为探索可操作的模式与路径提供有益参考。文献梳理发现，学术界主要从经济与社会、制度与政策等层面对相关影响因素进行了探究。

关于经济与社会因素，郭欢欢等^[32]认为随着城镇人口向乡村回流创业、就业，城镇的资本、技术也会流向农村并与土地资源相结合，随着农民与土地的“人地分离”会增强宅基地流转的意愿，从而为盘活利用农村宅基地提供了契机。但是，近年来随着农民家庭收入的持续增长，受到传统的“多一处宅基地、多一份家业”“宅基地是祖上留下来”的小农思想的长期影响，以及客观存在的农民相互之间的盲目攀比心理、农村特定的社会观念与文化习俗等，尤其是伴随着农业转移人口市民化进程，在客观上加剧了宅基地空置化、废弃化及村庄“空心化”态势，形成了农村人口“人走房空”、村庄“外扩内空”的不良演化现象。

关于制度与政策因素，部分学者研究认为目前不合理的宅基地制度是影响和制约宅基地盘活利用的主要因素。例如，从主体层面来看，赵之枫^[33]认为宅基地产权的不完整性难以激发村集体和农民盘活利用宅基地的内在动力和积极性；翁一峰等^[34]认为现行制度框架下的宅基地产权关系不能有效鼓励和引导村集体、农民等主体参与闲置宅基地和闲置住宅盘活利用；朱凤凯等^[35]认为正是由于宅基地产

权的不完整与农民对住房财产权价值实现之间的冲突导致了宅基地及农房的空置现象。从制度设计层面来看,吴郁玲等^[36]认为现行宅基地制度设计中流转主体的限制性是影响和制约宅基地盘活利用、提升农村存量建设用地利用效率的重要因素;陈利根等^[37]认为由于宅基地权利体系的不完善及宅基地要素的市场化流动被限制,导致农民土地收益难以增加,在一定程度上制约了农村闲置宅基地和闲置住宅的盘活利用。近年来,随着农业转移人口数量逐年增加,农村宅基地和住宅闲置浪费问题日益突出并引起社会高度关注。积极探索农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的有效途径和政策措施,对于提高农村土地资源利用效率、增加农民收入、促进城乡融合发展和推动乡村振兴均具有重要现实意义。随着2018年中央首次提出探索宅基地“三权分置”及2019年提出“鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅”,探索和推进宅基地“三权分置”、放活宅基地和农民房屋使用权、有序开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作,是今后深化宅基地制度改革、加强宅基地管理和乡村治理及实施乡村振兴战略的重要任务。显然,上述相关文件的出台为推进宅基地盘活利用、提高宅基地利用效率提供了坚实的政策基础,也得到了学术界的认可和支持,如刘圣欢等^[38]认为通过放活宅基地和地上房屋使用权,拓展了宅基地使用权权能,扩大了宅基地使用权主体范围,有利于盘活闲置宅基地和农房资源以及推动农村闲置宅基地和农房资源的优化配置,从而有效解决当下宅基地利用效率低下的结构性失衡问题;韩文龙等^[39]认为落实宅基地“三权分置”政策可以提高农村土地要素配置效率,有利于盘活闲置宅基地资源,拓展宅基地使用功能,从而为实施乡村振兴战略提供用地保障。

1.3 农村宅基地盘活利用的模式

盘活利用宅基地无论是对于提高农村土地利用效率,为实施乡村振兴战略提供用地保障,还是对于激活农村土地资源资产、增加农民财产性收入均有着积极的意义。在实践中,实施的模式不同,盘活利用宅基地的具体做法也不同。近年来,学术界针对盘活利用宅基地的模式进行了理论分析和实证研究。在理论分析层面,韦波等^[40]认为农民的参与度和积极性直接影响宅基地盘活利用模式的实施成效。翁一峰等^[34]认为宅基地盘活利用模式的选择应基于村庄功能转型和增强乡村空间生命力。朱凤

凯等^[41]认为随着宅基地居住功能边际化程度的增加,宅基地多功能利用的可能性会增加,农户倾向于通过出租或入股经营等模式将宅基地用于生产经营性用途以实现收益最大化。宋志红^[42]依据法律关系和农户权利变动方式的差异,对实践中不同宅基地盘活利用模式的法律内涵及其特征进行了比较。在实证研究层面,龙开胜等^[43]通过对全国9省551户农户进行实地调研,研究发现东部地区农户更愿意接受流转方式,而中部地区农民则更倾向于选择有偿收回和撤村并点的方式;也有学者对部分省份开展的闲置宅基地盘活模式进行了总结,如陈利根等^[44]认为集体推动的宅基地流转模式最有利于保障农民实现福利最大化;曾芳芳等^[45]认为在城乡融合发展背景下,依托发展农村新产业新业态挖掘土地的生态、社会、文化及教育价值,可有效解决宅基地和住房的闲置问题;斯达威等^[46]结合北京市周边山区调研,研究了由村集体、地方政府、企业和外籍人员四类主体主导的宅基地盘活模式;赵明月等^[47]结合典型案例,从“空心村”整治视角研究构建了城乡一体型、中心社区型和就地改良型三种模式;黄兴国等^[48]认为需要根据宅基地的自然条件及区域经济发展水平,探索由地方政府、企业和农村集体经济组织实施的多种盘活模式;亢德芝等^[49]结合宅基地“三权分置”背景研究提出政府主导的宅基地二次流转开发模式和宅基地流转平台链接的供求双方自由交易模式;苏康传等^[50]针对山区闲置废弃宅基地应结合“空心村”综合整治采取宅基地复垦模式,一方面实现增加有效耕地面积,另一方面实现宅基地发展权转移、增加农民财产性收益。

1.4 农村宅基地盘活利用的路径

在实践中,探索合理可行的盘活利用路径是避免闲置宅基地增加及有效激活存量闲置宅基地的关键。文献检索表明,近年来国内学术界围绕宅基地盘活利用的具体路径展开了研究,例如,张水峰等^[51]提出在城乡结合部可探索用农民宅基地换城镇商品房及社保的盘活路径;李科蕾^[52]结合农民分化情况,提出对不同类型农民采取不同路径,如针对“一户多宅”农户,其中多出规定面积标准的依法无偿收回,针对已进城落户农民采取有偿收回方式;刘宇等^[53]提出探索利用互联网建立闲置宅基地出租再利用平台;郑红玉等^[54]提出在自上而下的镇域分区和自下而上的村庄分类基础上,按照一定时序采取整理、储备及保留的渐进式盘活路径;王梅等^[55]

认为针对远郊“空心村”可以通过“增减挂”进行复垦整理,针对具有旅游资源且有开发价值的村庄可以以“地+房”入股、联营等途径引入社会资本发展新产业新业态;张坦坦^[56]提出针对“一户多宅”和村内空置宅基地可通过制定激励措施回收,对废弃的危房和闲置附属用房可统一拆除就地复垦为耕地,对其他分散农房在归并整合后再进行置换;张劲松^[57]认为通过引入社会资本下乡发展乡村新产业新业态可以推动宅基地和农房流转,既可以促进宅基地盘活利用、助推乡村振兴战略,又有利于增加农民财产性收入。

1.5 农村宅基地盘活利用的实践样态

自2015年以来,我国部分地区在宅基地制度改革试点政策框架下,积极探索宅基地盘活利用实践,取得了较好的改革成果,有效盘活了农村存量建设用地、拓展了农村土地功能、激活了农村土地资源资产。国内部分学者结合典型试点地区改革对盘活利用宅基地的实践样态进行了案例研究,研究发现不同地区实践做法及样态特征差异较大。例如,针对东部发达地区的试点县区,危薇等^[58]通过对福建省晋江市3个村开展案例调查,研究提出应基于问题导向并通过宅基地制度改革试点推进宅基地盘活利用,提出探索利用存量宅基地资源解决新增宅基地需求;张靖^[59]研究了天津市蓟州区空闲宅基地盘活的潜力,总结了盘活利用宅基地的主要模式及配套政策;李风^[60]研究发现浙江省绍兴和衢州市探索的盘活利用闲置农房和宅基地的模式差异较大;刘红梅等^[61]以上海市为例,对大都市郊区宅基地利用现状及演变规律进行分析,提出从多重功能视角加大盘活力度,并探索和建立城乡一体的居住制度和农民宅基地权利的多元实现机制;阮梅洪等^[62]以浙江省义乌市城乡新社区集聚建设为例,提出基于“同地同价同权”培育宅基地市场价值形成机制并释放出农民的宅基地权能,进而实现存量宅基地的盘活利用。针对中西部欠发达地区的试点县区,郭晓鸣等^[63]基于四川省的调研,提出盘活利用农村闲置宅基地需要构建自愿有偿退出机制、退地多元利用机制及农村改革协同推进机制;张勇^[64]通过比较分析,提出安徽金寨县“置换式”、宁夏平罗县“收储式”等典型盘活模式可以在实践中借鉴;曾旭辉等^[65]基于江西省余江区和四川省泸县2个试点地区改革经验,提出通过市场化运作机制及以有偿使用为抓手促进传统农区宅基地盘活利用的实现路径。

2 主要研究方法

从研究方法来看,国内学术界围绕农村宅基地盘活利用相关问题展开研究涉及到的研究方法主要包括:农户问卷调查方法、统计分析与计量分析方法、典型案例研究方法及其他研究方法。

2.1 农户问卷调查方法

近年来,问卷调查方法在农村宅基地盘活利用研究中应用较多,如农户家庭特征与宅基地闲置的相关性研究^[66]、农户闲置宅基地的界定与分类^[67]、农户宅基地利用效率及空置率研究^[23,68]、闲置宅基地产生原因及影响因素研究^[22,35,53,69]、农户退出空闲宅基地意愿调查研究^[51]、农户接受闲置宅基地盘活利用意愿及影响因素研究^[43]、农户宅基地有偿使用决策行为影响因素研究^[70]和农户愿意退出宅基地以提高宅基地利用效率的意愿及影响因素分析等^[71-73]。

2.2 统计分析与计量分析方法

近年来,利用统计分析和计量分析手段描述宅基地利用状况、开展宅基地利用效率定量评价、实证分析农户参与宅基地盘活利用的意愿及影响因素并探究宅基地盘活利用的驱动机理的研究较多。统计分析方法在实证研究中被许多学者采用,主要是基于对样本农户进行问卷调查以获取相关统计数据并进行描述性统计分析,考察样本农户的闲置宅基地比例^[66]、村庄内低效利用宅基地的数量和宅基地空心化率^[23]、村庄宅基地建筑密度^[74]、样本农户宅基地利用综合效益^[75]、农户腾退宅基地与获得补偿的意愿^[68]及宅基地闲置的影响因素和作用机制^[35]等。统计分析方法通常与计量分析方法结合使用,如运用Tobit模型^[76]、二元Logistic回归模型^[77-79]、Probit模型^[80]对宅基地利用效率的影响因素、农户宅基地腾退动机的影响因素、农户闲置宅基地退出意愿的影响因素等进行实证分析。

2.3 典型案例研究方法

农村社会学的典型案例研究方法是以典型个案或多个案例为研究对象,通过实地调查及具体分析,对设定的相关主题进行案例研究,并探寻解决实际问题的一种定性研究方法。从已有文献来看,近年来该方法在宅基地盘活利用研究领域得到了应用。例如,危薇等^[58]对晋江市3个典型村庄开展案例调查,分析了宅基地流转与退出过程中存在的障碍,并提出了促进宅基地节约集约利用的若干建议;

商国富等^[26]对山西晋城市12个典型村庄进行深入调查,研究提出通过改革完善宅基地制度实现盘活存量宅基地资源;朱凤凯等^[37]基于对北京市下辛堡村的调查,通过研究农户宅基地利用形态的演变分析农户行为变化过程及其原因,认为农村经济的多元化发展驱动了宅基地功能转变及多元利用;张天柱等^[81]以河北省东马营村为例,对该村宅基地利用演变规律进行了探寻;叶剑平等^[82]以浙江省象山县为例,对象山的宅基地“三权分置”实践样态进行了分析,并提出了盘活宅基地的相关启示;魏程琳等^[83]以广西富县的典型“空心村”为案例,采用案例研究和定性分析方法,对“空心村”治理与宅基地制度变革内在逻辑进行了分析,提出在强化村集体宅基地所有权的前提下采用村集体自主治理闲置宅基地的盘活路径。

2.4 其他研究方法

从已经掌握的文献来看,通过设计问卷、采用问卷调查和访谈的方法开展农户宅基地退出的行为决策意向研究是目前农村宅基地盘活利用研究中重点关注的方向。有学者采用条件价值评估法(Contingent valuation method, CVM)^[84]研究农户宅基地退出意愿及能够接受的补偿方式、补偿价格,进而对其实际行为进行模拟。在实践中,受自然条件和经济社会发展水平的影响,宅基地盘活利用存在一些障碍因子,为了更好地解决宅基地闲置低效利用问题,有效克服障碍因子的制约,有学者通过构建宅基地集约利用评价指标体系,运用障碍因子诊断模型测算障碍度及探寻影响宅基地集约水平的主要障碍因子^[77-78]。GIS(Geographic information system)空间分析方法为宅基地盘活利用研究中大量基础数据的处理、统计和分析提供了很好的平台支持,目前GIS空间分析方法多被运用在中观层面的地域分区利用空间差异分析及微观层面的利用动态变化分析上,如郑红玉等^[54]基于GIS平台并结合层次分析法(Antalytic hierarchy process, AHP)研究上海市奉贤区宅基地盘活潜力进行镇域分区及模式选择;张坦坦^[56]在乡村聚落层面构建了基于GIS的宅基地利用动态监测系统,实现实时掌握宅基地利用变化情况;张天柱等^[81]运用GIS矢量化方法对村庄内部宅基地地块进行勾绘并对其利用现状进行分类。另外,参与式农村评估方法(Participatory rural assessment, PRA)^[5]是农村社会经济研究中常用的一种方法,主要是在研究区域村民的参与和协助

下进行实地调研的一种方法,该方法也为从农户视角对宅基地盘活利用进行研究提供了数据来源和途径,如冉逸箫等^[85]采用PRA方法对农村衰落情况进行了调查,从微观尺度分析了贫困山区宅基地利用演变特征及宅基地内部各类用地情况。

3 研究评述与未来重点研究方向

3.1 研究评述

国内众多学者运用了农户问卷调查方法、统计分析与计量分析方法、典型案例研究方法及其他研究方法,围绕农村宅基地利用现状、农村宅基地盘活利用的影响因素、模式、路径及实践样态等方面进行了探究,并且取得了一些研究成果,但已有研究仍存在一些不足之处,主要表现在:

1)农村宅基地盘活利用涉及到乡村人口、土地利用、乡村空间重构及乡村可持续发展等各个方面。农村宅基地盘活利用所面临的诸多现实问题,为地理学、社会学、经济学、法学和管理学等多学科学者深入开展相关理论研究和实践探索提出了迫切要求。然而,从已有研究来看,目前该研究领域的相关基础理论与方法体系尚不完善,特别是在实施乡村振兴战略和新型城镇化战略双轮驱动背景下,围绕农村宅基地为何要盘活、怎么盘活、如何保障盘活等方面的理论研究成果还较少。

2)现有研究大多集中在微观主体即农户层面,主要基于管理视角围绕农户的宅基地利用效率、宅基地利用的障碍因素、宅基地流转与有偿退出开展的,而实际上宅基地利用属于典型的公共事务治理问题,治理主体是多元而非单一的,且在一定范围内多元主体共同承担宅基地治理职责、实现提升宅基地治理的整体效益。从现有文献来看,目前基于多元主体治理视角对相关主体如政府、集体经济组织、投资企业、农户等研究还较少,尤其是研究构建相关利益主体共同参与、实现多元共治的宅基地治理模式的研究成果鲜有报道。

3)目前学者结合农户问卷调查并围绕农户宅基地退出意愿及影响因素开展了较多的实证研究,并取得了一些成果,但是在研究过程中影响因素的选择往往会受到研究人员主观因素的影响,导致研究结论可能会和现实不一致;实际上,在目前的宅基地政策框架下,农户并非全部愿意退出宅基地,实现宅基地盘活利用也并非只有通过退出这一路径,也可以通过流转、出租、置换等多种途径实现盘活利用,

而现有成果中针对农户宅基地流转、出租、置换意愿及影响因素的实证研究还较少。

4)已有研究大多关注的是如何盘活闲置宅基地,而实际上宅基地与其上的房屋之间的天然联系,决定了在研究宅基地利用的同时必然要关注宅基地上的房屋如何实现盘活,况且在实践中往往关注更多的是如何盘活房屋。2018年中央一号文件提出“完善农民闲置宅基地和闲置农房政策”“适度放活宅基地和农民房屋使用权”,在上述政策背景下,如何结合深化宅基地制度改革背景及探索宅基地“三权分置”,将放活农民宅基地使用权与盘活利用农民房屋作为一个整体系统进行理论探究与实践探索,特别是在实施乡村振兴战略背景下,对于增加农民收入、促进城乡融合发展均具有重要意义,目前上述领域的研究还较少。

5)通过盘活利用农村宅基地以增加农民财产性收入是宅基地制度改革的核心要义。已有的研究成果缺乏对作为宅基地使用权及房屋所有权主体农民权益的关注,尤其是针对如何通过盘活利用宅基地促使农民获得更多财产性权益的研究还较少,从市场角度开展闲置宅基地及农房盘活激励研究以及探索建立宅基地盘活利用的市场化运作机制的研究也较少。

6)在乡村振兴战略下,优化乡村生产生活生态空间、分类推进乡村振兴成为构建乡村振兴新格局、促进城乡融合发展的主要方面。按照《乡村振兴战略规划(2018—2022年)》的要求,宅基地盘活利用应结合村庄的发展现状、区位条件、资源禀赋等,按照集聚提升类村庄、城郊融合类村庄、特色保护类村庄、搬迁撤并类村庄分类推进。在实证研究层面,现有的研究中结合上述不同类型村庄分类推进的案例研究较少,尤其是结合不同类型村庄发展规律和演变趋势,对实践中的典型模式与实现路径进行系统梳理以及对不同类型案例进行研究的成果较少。

7)现有的研究方法总体呈现定量化与集成化的特点,地理学、经济学、管理学、社会学和法学等多学科研究方法相结合。在微观层面上,统计分析和计量经济模型分析相结合成为一种常用的研究方法。综合来看,GIS空间分析方法在该研究领域仍有待进一步深入,在数据处理、空间分析方面还存在一定的局限性,与统计学、经济学等其他研究方法相结合的综合型研究方法有待于探索和深化。

3.2 未来重点研究方向

基于上述研究进展的评述,本研究认为,未来结合实施乡村振兴与新型城镇化战略,并将其置于宅基地制度改革背景下,该领域研究可遵循“定量评价—问题诊断—理论梳理—模式提炼—制度设计”的研究范式,以农村宅基地利用定量测度和问题诊断为切入点,系统探究相关基础理论问题、总结提炼典型地域模式以及进行整体制度设计。鉴于此,本研究提出未来重点突破的研究方向包括:

3.2.1 农村宅基地利用定量测度和问题诊断研究

通过实地调研,开展农村宅基地利用定量测度和问题诊断研究,分析宅基地利用现状、存在问题及闲置宅基地形成机理和地域类型,为促进宅基地盘活利用提供基础支撑。

研究重点:①构建农村宅基地利用评价指标体系,定量刻画宅基地节约集约利用的衡量指标;②基于不同地域农村实地调研,分析诊断宅基地闲置形成机理和演进机制,对典型农村地区闲置宅基地盘活利用潜力进行测算;③从闲置宅基地形成的区位差异和发展特征,研究划分典型闲置宅基地的地域类型;④突出行为地理学行为决策空间分析方法的应用,不同的自然地理环境和社会经济条件下农户行为决策方式不同,分析研究不同类型农户、不同地域空间农户盘活利用宅基地行为决策的差异性及其影响因素。

3.2.2 农村宅基地盘活利用的基础理论问题研究

在实施乡村振兴战略和新型城镇化战略双轮驱动背景下,农村宅基地盘活利用“是何—为何—如何”等基础理论问题的阐释有利于实现宅基地有效治理及促进宅基地盘活利用。

研究重点:①按照“是何—为何—如何”的逻辑主线,在识别宅基地利用现状的基础上,梳理宅基地盘活利用的理论基础,研究构建宅基地盘活利用的整体理论体系框架;②基于协同实施乡村振兴战略与改革完善宅基地制度视角,对宅基地盘活利用战略进行顶层设计;③从经济、社会、政治层面分析研究宅基地盘活利用的驱动力机制,揭示盘活利用宅基地的必要性与可行性及其对社会经济的积极影响。

3.2.3 典型地域农村宅基地盘活利用模式提炼研究

基于优化乡村发展布局与分类推进乡村振兴,深入开展典型地域宅基地盘活利用模式的研究是指导宅基地盘活利用理论创新与实践应用的重要环

节。因此,需要综合考虑不同地域自然资源条件、社会经济发展水平、资源环境承载能力等因素,总结提炼典型地域不同空间尺度宅基地盘活利用的模式。

研究重点:①采用案例比较研究方法,对比分析典型地域宅基地盘活利用模式的实践背景、主要内容、具体成效与问题以及适宜性;②按照“识别—提炼”的逻辑主线,在识别现有模式的基础上,探索宅基地盘活利用的途径与方向,按照集聚提升、城郊融合、特色保护、搬迁撤并的思路分类提炼典型地域模式;③基于现代治理视角,依据多中心治理理论,研究构建宅基地盘活利用治理路径模式,立足于转型政府治理、推动市场治理和创新社会治理的大背景,构建“政府—市场—社会”共同参与的多元主体共治模式,从而为指导宅基地盘活利用实践提供理论支撑。

3.2.4 农村宅基地盘活利用的整体制度设计研究

农村宅基地盘活利用是一项系统工程,在实施乡村振兴战略背景下,无论是闲置宅基地的流转,还是宅基地退出、租赁等,都需要基于系统的视角设计一整套完善的制度作保障。因此,未来应加强宅基地盘活利用的整体制度设计研究,加快相关制度建设步伐,从源头上为促进宅基地盘活利用提供保障。

研究重点:①加强宅基地盘活利用相关法律研究,尤其是宅基地“三权分置”改革如何从政策语言转变为法律条文,使“三权分置”政策转向可运作的法律机制,实现依法保护农民权益;②以“拓展权能、交易赋权和适度管制”为线索,研究构建宅基地使用权的初始取得制度、宅基地使用权的转让制度及宅基地使用权的持有制度联动机制;③基于“同地、同价、同权”和实现城乡土地市场一体化的思路,研究如何实现盘活利用宅基地与集体经营性建设用地入市改革联动推进;④顺应城乡融合发展趋势,加强与宅基地制度改革相关的配套政策体系研究。

参考文献 References

- [1] 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[J]. 中国农村经济, 2018(6): 2-20
Liu S Y, Xiong X F. Changes in economic structure, village transformation and changes in homestead system: A case study of homestead system reform in Luxian County, Sichuan Province[J]. *Chinese Rural Economy*, 2018(6): 2-20 (in Chinese)
- [2] 秦志伟. 宅基地改革将进入破冰期[EB/OL]. (2018-06-06) [2020-01-13]. <http://news.sciencenet.cn/htmlnews/2018/6/413879.shtm>
Qin Z W. The reform of homestead will enter the ice-broken period[EB/OL]. (2018-06-06) [2020-01-13]. <http://news.sciencenet.cn/htmlnews/2018/6/413879.shtm>
- [3] 张勇. 农村宅基地制度改革的内在逻辑、现实困境与路径选择:基于农民市民化与乡村振兴协同视角[J]. 南京农业大学学报:社会科学版, 2018, 18(6): 118-127
Zhang Y. The internal logic, realistic predicament and path choice of the rural homestead system reform: Based on the coordination perspective of peasant's citizenship and rural revitalization[J]. *Journal of Nanjing Agricultural University: Social Sciences Edition*, 2018, 18(6): 118-127 (in Chinese)
- [4] 刘彦随. 中国东部沿海地区乡村转型发展与新农村建设[J]. 地理学报, 2007, 62(6): 563-570
Liu Y S. Rural transformation development and new countryside construction in eastern coastal area of China[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2007, 62(6): 563-570 (in Chinese)
- [5] 张勇,汪应宏. 农村宅基地退出补偿研究综述[J]. 中国农业大学学报, 2016, 21(3): 151-160
Zhang Y, Wang Y H. A review on withdraw and compensation of rural residential land[J]. *Journal of China Agricultural University*, 2016, 21(3): 151-160 (in Chinese)
- [6] 朱会义,孙明慧. 土地利用集约化研究的回顾与未来工作重点[J]. 地理学报, 2014, 69(9): 1346-1357
Zhu H Y, Sun M H. Main progress in the research on land use intensification[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2014, 69(9): 1346-1357 (in Chinese)
- [7] 刘彦随. 中国新时代城乡融合与乡村振兴[J]. 地理学报, 2018, 73(4): 637-650
Liu Y S. Research on the urban-rural integration and rural revitalization in the new era in China[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2018, 73(4): 637-650 (in Chinese)
- [8] 张军. 乡村价值定位与乡村振兴[J]. 中国农村经济, 2018(1): 2-10
Zhang J. Village value orientation and rural revitalization[J]. *Chinese Rural Economy*, 2018(1): 2-10 (in Chinese)
- [9] 张勇. 乡村振兴背景下农村宅基地盘活利用问题研究[J]. 中州学刊, 2019(6): 37-42
Zhang Y. Research on vitalization and utilization of rural homestead under the background of rural revitalization[J]. *Academic Journal of Zhongzhou*, 2019(6): 37-42 (in Chinese)
- [10] 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[J]. 中国土地科学, 2018, 32(8): 16-23
Xu Z G, Zhuo Y F, Wu C F, Li G. Economic interpretation and jurisprudence deduction of tripartite entitlement system of rural residential land[J]. *China Land Science*, 2018, 32(8): 16-23 (in Chinese)
- [11] 刘彦随,严斌,王艳飞. 新时期中国城乡发展的主要问题与转

- 型对策[J]. 经济地理, 2016, 36(7): 1-8
- Liu Y S, Yan B, Wang Y F. Urban-rural development problems and transformation countermeasures in the new period in China[J]. *Economic Geography*, 2016, 36(7): 1-8
- [12] 刘彦随. 中国新农村建设地理理论[M]. 北京: 科学出版社, 2011
- Liu Y S. *Geographical Theory of New Rural Construction in China*[M]. Beijing: Science Press, 2011 (in Chinese)
- [13] 龙花楼. 中国乡村转型发展及土地利用[M]. 北京: 科学出版社, 2012
- Long H L. *China's Rural Transformation Development and Land Use*[M]. Beijing: Science Press, 2012 (in Chinese)
- [14] 龙花楼. 中国农村宅基地转型的理论及证实[J]. 地理学报, 2006, 61(10): 1093-1100
- Long H L. Rural housing land transition in China: Theory and verification[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2006, 61(10): 1093-1100 (in Chinese)
- [15] 宋伟, 陈百明, 杨红, 陈曦炜. 我国农村宅基地资源现状分析[J]. 中国农业资源与区划, 2008, 29(3): 1-5
- Song W, Chen B M, Yang H, Chen X W. Analysis on the status quo of residence base resources in rural areas of China[J]. *Journal of China Agricultural Resources and Regional Planning*, 2008, 29(3): 1-5 (in Chinese)
- [16] 龙花楼, 李秀彬. 长江沿线样带农村宅基地转型[J]. 地理学报, 2005, 60(3): 179-188
- Long H L, Li X B. Rural housing land transition in transect of the Yangtse River[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2005, 60(3): 179-188 (in Chinese)
- [17] 龙花楼, 李婷婷. 中国耕地和农村宅基地利用转型耦合分析[J]. 地理学报, 2012, 67(2): 201-210
- Long H L, Li T T. Analysis of the coupling of farmland and rural housing land transition in China[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2012, 67(2): 201-210 (in Chinese)
- [18] 郑小玉, 刘彦随. 新时期中国“乡村病”的科学内涵、形成机制及调控策略[J]. 人文地理, 2018, 33(2): 100-106
- Zheng X Y, Liu Y S. Connotation, formation mechanism and regulation strategies of rural disease in the new epoch in China[J]. *Human Geography*, 2018, 33(2): 100-106 (in Chinese)
- [19] 刘彦随, 刘玉, 翟荣新. 中国农村空心化的地理学研究及整治实践[J]. 地理学报, 2009, 64(10): 1193-1202
- Liu Y S, Liu Y, Zhai R X. Geographical research and optimizing practice of rural hollowing in China[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2009, 64(10): 1193-1202 (in Chinese)
- [20] 李剑阁. 新中国农村建设调查[M]. 上海: 上海远东出版社, 2007
- Li J G. *Survey on New Rural Construction*[M]. Shanghai: Shanghai Far East Publishers, 2007 (in Chinese)
- [21] 吴春岐. 中国土地法体系构建与制度创新研究[M]. 北京: 经济管理出版社, 2012
- Wu C Q. *Research on the Construction of Land Law System and System Innovation in China*[M]. Beijing: Economic Management Press, 2012 (in Chinese)
- [22] 祁全明. 我国农村闲置宅基地的现状、原因及其治理措施[J]. 农村经济, 2015(8): 21-28
- Qi Q M. Current situation, reasons and control measures of unused rural homestead in China[J]. *Rural Economy*, 2015(8): 21-28 (in Chinese)
- [23] 宇林军, 孙大师, 张定祥, 郑博, 韩乐然, 宇振荣. 基于农户调研的中国农村居民点空心化程度研究[J]. 地理科学, 2016, 36(7): 1043-1049
- Yu L J, Sun D S, Zhang D X, Zheng B, Han L R, Yu Z R. Rural household survey based analysis of hollowing of rural residential land in China[J]. *Scientia Geographica Sinica*, 2016, 36(7): 1043-1049 (in Chinese)
- [24] 张世全, 彭显文, 冯长春, 张震, 刘效龙, 郭焕. 商丘市构建农村宅基地退出机制探讨[J]. 地域研究与开发, 2012, 31(2): 82-85
- Zhang S Q, Peng X W, Feng C C, Zhang Z, Liu X L, Guo H. Research on construction of exit mechanism of rural residential land in Shangqiu City[J]. *Areal Research and Development*, 2012, 31(2): 82-85 (in Chinese)
- [25] 陈玉福, 孙虎, 刘彦随. 中国典型农区空心村综合整治模式[J]. 地理学报, 2010, 65(6): 727-735
- Chen Y F, Sun H, Liu Y S. Reconstruction models of hollowed villages in key agricultural regions of China[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2010, 65(6): 727-735 (in Chinese)
- [26] 魏万青. 户籍制度改革对流动人口收入的影响研究[J]. 社会学研究, 2012, 27(1): 152-173
- Wei W Q. A study on the income effects of hukou reform on the floating population[J]. *Sociological Studies*, 2012, 27(1): 152-173 (in Chinese)
- [27] 汪立鑫, 王彬彬, 黄文佳. 中国城市政府户籍限制政策的一个解释模型: 增长与民生的权衡[J]. 经济研究, 2010, 45(11): 115-126
- Wang L X, Wang B B, Huang W J. The balance between growth and people's livelihood: A model for household restriction policy of Chinese city government[J]. *Economic Research Journal*, 2010, 45(11): 115-126 (in Chinese)
- [28] 程名望, 史清华, 徐剑侠. 中国农村劳动力转移因与障碍的一种解释[J]. 经济研究, 2006, 41(4): 68-78
- Cheng M W, Shi Q H, Xu J X. From Malthus to Solow: An explanation for the motivation and obstacles effecting farmer labor emigration in China[J]. *Economic Research Journal*, 2006, 41(4): 68-78 (in Chinese)
- [29] 曲玥, 都阳, 贾朋. 城市本地家庭和农村流动家庭的消费差异及其影响因素: 对中国城市劳动力市场调查数据的分析[J]. 中国农村经济, 2019(8): 36-53
- Qu Yue, Du Y, Jia P. Differences in consumption patterns between local and migrant households and their determinants: An analysis of Chinese urban labor survey data[J]. *Chinese Rural Economy*, 2019(8): 36-53 (in Chinese)
- [30] 李怡, 刘正佳, 李裕瑞. 边境贫困县建设用地变化特征与驱动

- 因素:以广西龙州为例[J]. 自然资源学报, 2018, 33(8): 1291-1303
- Li Y, Liu Z J, Li Y R. Spatio-temporal features and driving forces of construction land change in typical poverty-stricken border counties: A case study of Longzhou County in the Guangxi Zhuang Autonomous Region[J]. *Journal of Natural Resources*, 2018, 33(8): 1291-1303 (in Chinese)
- [31] 刘彦随, 刘玉. 中国农村空心化问题研究的进展与展望[J]. 地理研究, 2010, 29(1): 35-43
- Liu Y S, Liu Y. Progress and prospect on the study of rural hollowing in China[J]. *Geographical Research*, 2010, 29(1): 35-43 (in Chinese)
- [32] 郭欢欢, 郑财贵, 牛德利, 陈晓军, 冯晓红. 不同情景下的人口迁移及其对农村土地利用影响研究:以重庆市为例[J]. 长江流域资源与环境, 2014, 23(7): 947-952
- Guo H H, Zheng C G, Niu D L, Chen X J, Feng X H. Research on the population flowing and its impact on rural land use in the different scenario: Chongqing as an example[J]. *Resources and Environment in the Yangtze Basin*, 2014, 23(7): 947-952 (in Chinese)
- [33] 赵之枫, 张建. 城乡统筹视野下农村宅基地与住房制度的思考[J]. 城市规划, 2011, 35(3): 72-76
- Zhao Z F, Zhang J. Thoughts over rural homestead and housing system from perspective of urban-rural integration[J]. *City Planning Review*, 2011, 35(3): 72-76 (in Chinese)
- [34] 翁一峰, 吕斌, 鲁晓军. “产权关系”视角下的乡村空间发展探究:以无锡市阳山镇为例[J]. 城市规划, 2014, 38(10): 51-58
- Weng Y F, Lv B, Lu X J. Research on rural spatial development in the view of property right relationship: A case study on Yangshan Town in Wuxi City, Jiangsu Province[J]. *City Planning Review*, 2014, 38(10): 51-58 (in Chinese)
- [35] 朱凤凯, 张凤荣. 城市化背景下宅基地利用的租值消散与农户行为研究:以北京市朝阳区下辛堡村为例[J]. 自然资源学报, 2016, 31(6): 936-947
- Zhu F K, Zhang F R. Study on rent dissipation and land use behavior of suburban rural housing land under the background of urbanization[J]. *Journal of Natural Resources*, 2016, 31(6): 936-947 (in Chinese)
- [36] 吴郁玲, 侯娇, 周勇, 姜艳. 中国城市化发展与农民宅基地租放利用的动态关系研究[J]. 中国土地科学, 2015, 29(11): 63-69
- Wu Y L, Hou J, Zhou Y, Jiang Y. Study on the co-intergration relationship between urbanization rate and extensive farmers' residential land use in China[J]. *China Land Science*, 2015, 29(11): 63-69 (in Chinese)
- [37] 陈利根, 龙开胜. 新中国70年城乡土地制度演进逻辑、经验及改革建议[J]. 南京农业大学学报:社会科学版, 2019, 19(4): 1-10
- Chen L G, Long K S. Evolution logic and experience of urban and rural land institution of P R China in the past 70 years and its reform suggestion[J]. *Journal of Nanjing Agricultural University: Social Sciences Edition*, 2019, 19(4): 1-10 (in Chinese)
- [38] 刘圣欢, 杨砚池. 农村宅基地“三权分置”的权利结构与实施路径:基于大理市银桥镇农村宅基地制度改革试点[J]. 华中师范大学学报:人文社会科学版, 2018, 57(5): 45-54
- Liu S H, Yang Y C. The rights structure and implementary path of rural homesteads' 'three rights division': An experimental study of Yinqiao Town in Dali City[J]. *Journal of Central China Normal University: Humanities and Social Sciences*, 2018, 57(5): 45-54 (in Chinese)
- [39] 韩文龙, 谢璐. 宅基地“三权分置”的权能困境与实现[J]. 农业经济问题, 2018, 39(5): 60-68
- Han W L, Xie L. The plight of power and realization of the power for the three rights division of the homestead in countryside[J]. *Issues in Agricultural Economy*, 2018, 39(5): 60-68 (in Chinese)
- [40] 韦波, 熊凯, 高明, 殷帅. 中国农村闲置宅基地治理研究进展[J]. 农村经济, 2011(12): 17-20
- Wei B, Xiong K, Gao M, Yin S. Research progress on the governance of idle residential land in rural China[J]. *Rural Economy*, 2011(12): 17-20
- [41] 朱凤凯, 柯新利, 张凤荣. 转型期农村宅基地边际化的内涵、特征与诊断指标[J]. 地理科学进展, 2017, 36(5): 549-556
- Zhu F K, Ke X L, Zhang F R. Characteristics and diagnostic criteria of rural residential land marginalization in the urban-rural transformation development period in China[J]. *Progress in Geography*, 2017, 36(5): 549-556 (in Chinese)
- [42] 宋志红. 宅基地“三权分置”的法律内涵和制度设计[J]. 法学评论, 2018, 36(4): 142-153
- Song Z H. Legal connotation and system design of “three-rights-separation” in homestead[J]. *Law Review*, 2018, 36(4): 142-153 (in Chinese)
- [43] 龙开胜, 刘澄宇, 陈利根. 农民接受闲置宅基地治理方式的意愿及影响因素[J]. 中国人口·资源与环境, 2012, 22(9): 83-89
- Long K S, Liu C Y, Chen L G. Analysis on peasants' willingness-to-accept and its influencing factors of governance patterns about rural idle residential land[J]. *China Population · Resources and Environment*, 2012, 22(9): 83-89 (in Chinese)
- [44] 陈利根, 程成. 基于农民福利的宅基地流转模式比较与路径选择[J]. 中国土地科学, 2012, 26(10): 67-74
- Chen L G, Cheng C. Comparison and path choice of rural residential land transfer from the perspective of farmers' welfare[J]. *China Land Science*, 2012, 26(10): 67-74 (in Chinese)
- [45] 曾芳芳, 朱朝枝. 休闲农业视野下闲置宅基地开发合理意蕴探析[J]. 东南学术, 2013(3): 116-124
- Zeng F F, Zhu C Z. Exploration on the reasonable implication of the development of unused homestead in the perspective of leisure agriculture[J]. *Southeast Academic Research*, 2013(3): 116-124 (in Chinese)

- [46] 斯达威,季虹,左停.北京市及周边山区闲置宅基地盘活模式及启示[J].北京农业职业学院学报,2015,29(3):62-68
Si D W, Ji H, Zuo T. Utilization models of idle residential land in mountainous villages in Beijing and peripheral areas and the enlightenment[J]. *Journal of Beijing Vocational College of Agriculture*, 2015, 29(3): 62-68 (in Chinese)
- [47] 赵明月,王仰麟,胡智超,宋治清.面向空心村综合整治的农村土地资源配探析[J].地理科学进展,2016,35(10):1237-1248
Zhao M Y, Wang Y L, Hu Z C, Song Z Q. Comprehensive consolidation of hollowing village oriented rural land resource allocation[J]. *Progress in Geography*, 2016, 35(10): 1237-1248 (in Chinese)
- [48] 黄兴国,王占岐.基于土地影响因素的农村宅基地退出宅基地再利用的模式探索[J].世界农业,2018(11):59-64
Huang X G, Wang Z Q. Exploration on the model of rural homestead withdrawal from homestead reuse based on land influencing factors[J]. *World Agriculture*, 2018(11): 59-64 (in Chinese)
- [49] 亢德芝,黄月恒,李皓晟.“三权分置”背景下的宅基地利用模式探析[J].中国土地,2019(3):46-47
Kang D Z, Huang Y H, Li H S. Exploration on the utilization model of homestead under the background of “separation of three powers”[J]. *China Land*, 2019(3): 46-47 (in Chinese)
- [50] 苏康传,杨庆媛,张佰林,张忠训.山区农村土地利用转型与小农经济变迁耦合机理[J].地理研究,2019,38(2):399-413
Su K C, Yang Q Y, Zhang B L, Zhang Z X. The coupling mechanism between rural land use transition and small-scale peasant economy change in mountainous areas [J]. *Geographical Research*, 2019, 38(2): 399-413 (in Chinese)
- [51] 张水峰,金兆怀.中国农村宅基地使用权有效利用机制研究:基于江西省八个县农村宅基地使用权利用现状的分析[J].当代经济研究,2015(9):69-73
Zhang S F, Jin Z H. Study on the effective utilization mechanism of rural residential land use rights in China: Based on the analysis of the present situation of rural residential land use rights in eight counties of Jiangxi Province [J]. *Contemporary Economic Research*, 2015(9): 69-73 (in Chinese)
- [52] 李科蕾.进城人口农村闲置宅基地处理的现有法规及其调整[J].农业经济,2015(6):50-52
Li K L. Existing regulations and adjustments on the treatment of unused rural homestead for urban population [J]. *Agricultural Economy*, 2015(6): 50-52 (in Chinese)
- [53] 刘宇,项亚楠,赵映慧.农村闲置宅基地成因及综合处置建议:基于富锦市向阳川镇永太村的调查[J].国土与自然资源研究,2016(2):41-44
Liu Y, Xiang Y N, Zhao Y H. A survey of Yongtai Country, Fujin city, Heilongjiang Province: The cause and the disposition of rural idle homestead [J]. *Territory&Natural Resources Study*, 2016(2): 41-44 (in Chinese)
- [54] 郑红玉,卓跃飞,吴次芳,张晓滨,罗文斌.基于减量化目标的农村宅基地整理分区及模式优选[J].农业工程学报,2017,33(12):270-277
Zheng H Y, Zhuo Y F, Wu C F, Zhang X B, Luo W B. Zoning and mode selection of rural residential land consolidation based on construction land reduction [J]. *Transactions of the Chinese Society of Agricultural Engineering*, 2017, 33(12): 270-277 (in Chinese)
- [55] 王梅,乔亮亮,徐防.农村集体建设用地的利用和规划管理:以湖北省武汉市为例[J].中国土地,2018(6):44-46
Wang M, Qiao L L, Xu F. Utilization and planning and management of rural collective construction land: A case study of Wuhan City, Hubei Province [J]. *China Land*, 2018(6): 44-46 (in Chinese)
- [56] 张坦坦.宜居乡村空间集约化利用研究[J].建筑科学,2018,34(6):109-114
Zhang T T. The research of livable rural space intensive utilization[J]. *Building Science*, 2018, 34(6): 109-114 (in Chinese)
- [57] 张劲松.农房流转:推进乡村振兴的新业态[J].社会科学战线,2019(2):181-189
Zhang J S. Rural housing circulation: A new form to promote rural revitalization [J]. *Social Science Front*, 2019(2): 181-189 (in Chinese)
- [58] 危薇,杜志雄.稳步推进问题导向的农村宅基地制度改革:对晋江三个村庄的调查[J].江淮论坛,2015(4):12-19
Wei W, Du Z X. Steady promotion of problem-oriented reform of rural homestead system: A survey of three villages in Jinjiang [J]. *Jianghuai Tribune*, 2015(4): 12-19 (in Chinese)
- [59] 张靖.盘活利用农村空闲宅基地的几点思考:以天津市蓟州区为例[J].中国土地,2017(6):13-15
Zhang J. Some thoughts on activating the utilization of rural free house land: Taking Jizhou District of Tianjin as an example [J]. *China Land*, 2017(6): 13-15 (in Chinese)
- [60] 李风.唤醒“沉睡”的资产:浙江省探索盘活利用农村闲置农房和宅基地[J].国土资源,2018(8):14-15
Li F. Awakening the “sleeping” assets: Zhejiang Province to explore the revitalization and utilization of rural idle farm houses and homesteads [J]. *Land & Resources*, 2018(8): 14-15 (in Chinese)
- [61] 刘红梅,刘超,王克强,尚俊松,邢学艳.大都市郊区农村宅基地利用动态变化及驱动力研究:兼论上海郊区宅基地多功能与制度创新[J].城市发展研究,2018,25(7):74-83
Liu H M, Liu C, Wang K Q, Shang J S, Xing X Y. A study on the dynamic change and driving forces of rural homestead utilization in metropolitan suburbs, also on the multi-functionization of rural homestead and its innovation in Shanghai, China [J]. *Urban Development Studies*, 2018, 25(7): 74-83 (in Chinese)
- [62] 阮梅洪,陈希周,马永俊.宅基地价值化与宅基地制度改革:以义乌市城乡新社区集聚建设为例[J].规划师,2019,35

- (10): 67-72
Ruan M H, Chen X Z, Ma Y J. Market value and institutional reform of homestead: Yiwu case[J]. *Planners*, 2019, 35(10): 67-72 (in Chinese)
- [63] 郭晓鸣, 虞洪. 建立农村宅基地自愿有偿退出机制的现实分析与政策构想: 基于四川省的实证研究[J]. *农村经济*, 2016(5): 3-10
Guo X M, Yu H. Realistic analysis and policy conception of establishing the voluntary and paid exit mechanism of rural homestead: Based on the empirical study of Sichuan Province [J]. *Rural Economy*, 2016(5): 3-10 (in Chinese)
- [64] 张勇. 农村宅基地有偿退出的政策与实践: 基于2015年以来试点地区的比较分析[J]. *西北农林科技大学学报: 社会科学版*, 2019, 19(2): 83-89
Zhang Y. Policy combing and practice comparison of the rural homestead withdraw with compensation since 2015 [J]. *Journal of Northwest A&F University: Social Science Edition*, 2019, 19(2): 83-89 (in Chinese)
- [65] 曾旭晖, 郭晓鸣. 传统农区宅基地“三权分置”路径研究: 基于江西省余江区和四川省泸县宅基地制度改革案例[J]. *农业经济问题*, 2019, 40(6): 58-66
Zeng X H, Guo X M. The path of “separation of three rights” on rural homestead in traditional rural areas: On the homestead system reform in Yujiang District and Luxian County[J]. *Issues in Agricultural Economy*, 2019, 40(6): 58-66 (in Chinese)
- [66] 寇婉君, 段建南, 贾金田, 杨威, 周毅琦. 农户家庭特征与农村主要闲置地相关性研究[J]. *中国农学通报*, 2017, 33(26): 159-164
Kou W J, Duan J N, Jia J T, Yang W, Zhou Y Q. Relationship between farmers’ household characteristics and mainly vacant land in rural areas [J]. *Chinese Agricultural Science Bulletin*, 2017, 33(26): 159-164 (in Chinese)
- [67] 张容军. 农村闲置宅基地的界定与分类[D]. 长沙: 湖南农业大学, 2017
Zhang R J. Definition and classification of the rural vacant homestead [D]. Changsha: Hunan Agricultural University, 2017 (in Chinese)
- [68] 吕军书, 刘颖莹. 关于农户宅基地的利用状况、腾退意愿的调查及政策建议: 基于河南省新乡市190个样本农户的实证研究[J]. *经济体制改革*, 2015(5): 105-109
Lv J S, Liu Y Y. On investigation and policy suggestion status, leases intention by farmers homestead: An empirical study based on a sample of 190 farmers in Xinxiang City of Henan Province [J]. *Reform of Economic System*, 2015(5): 105-109 (in Chinese)
- [69] 张容军, 段建南. 湖南农村闲置宅基地调查与分析[J]. *湖南农业科学*, 2017(5): 60-63
Zhang R J, Duan J N. Survey and analysis on rural vacant homestead land in Hunan Province [J]. *Hunan Agricultural Sciences*, 2017(5): 60-63 (in Chinese)
- [70] 胡银根, 吴欣, 王聪, 余依云, 董文静, 徐小峰. 农户宅基地有偿退出与有偿使用决策行为影响因素研究: 基于传统农区宜城市的实证[J]. *中国土地科学*, 2018, 32(11): 22-30
Hu Y G, Wu X, Wang C, Yu Y Y, Dong W J, Xu X F. The impact factors of rural household decision-making behavior of rural residential land paid-exit and paid-use: Evidence from the traditional agricultural regions of Yicheng City [J]. *China Land Science*, 2018, 32(11): 22-30 (in Chinese)
- [71] 刘虹吾, 赵怀威, 钱家乘, 马丁, 陈雪婷. 都市山区农户宅基地退出意愿的影响因素分析: 天津市蓟州区4个典型村的实证[J]. *河南大学学报: 自然科学版*, 2019, 49(4): 402-412
Liu H W, Zhao H W, Qian J C, Ma D, Chen X T. An analysis of factors affecting the withdrawal of rural homestead in metropolitan suburbs: Based on the demonstration of four typical villages in Jizhou, Tianjin [J]. *Journal of Henan University: Natural Science*, 2019, 49(4): 402-412 (in Chinese)
- [72] 龚宏龄, 林铭海. 推拉理论视域农民宅基地退出意愿及其影响因素: 基于重庆市的调查数据[J]. *湖南农业大学学报: 社会科学版*, 2019, 20(2): 24-30
Gong H L, Lin M H. Farmers’ willingness and its influencing factors to exit their homestead from the perspective of push-pull theory: Based on the empirical investigation of Chongqing City [J]. *Journal of Hunan Agricultural University: Social Sciences*, 2019, 20(2): 24-30 (in Chinese)
- [73] 孙鹏飞, 赵凯, 周升强, 贺婧. 风险预期、社会网络与农户宅基地退出: 基于安徽省金寨县626户农户样本[J]. *中国土地科学*, 2019, 33(4): 42-50
Sun P F, Zhao K, Zhou S Q, He J. Risk expectation, social network and farmers’ behavior of rural residential land exit: Based on 626 rural households’ samples in Jinzhai County, Anhui Province [J]. *China Land Science*, 2019, 33(4): 42-50 (in Chinese)
- [74] 朱永明, 李葛, 张慧, 赵丽. 生态宜居视角下农村居民点用地集约利用评价及障碍因子诊断[J]. *土壤通报*, 2018, 49(3): 525-531
Zhu Y M, Li G, Zhang H, Zhao L. Evaluation of rural residential land intensive use and diagnosis of its obstacle factors from the perspective of ecological livability [J]. *Chinese Journal of Soil Science*, 2018, 49(3): 525-531 (in Chinese)
- [75] 涂文国, 何多兴, 王慧敏, 唐傲, 廖好. 农村宅基地利用的综合效益评价研究: 以重庆市武隆区为例[J]. *广东农业科学*, 2018, 45(3): 165-172
Tu W G, He D X, Wang H M, Tang A, Liao H. Study on comprehensive benefit evaluation of rural homestead utilization: A case of Wulong district of Chongqing [J]. *Guangdong Agricultural Sciences*, 2018, 45(3): 165-172 (in Chinese)
- [76] 沈素素. 湖南省农村宅基地利用效率实证评价[J]. *经济地理*, 2017, 37(12): 190-195
Shen S S. Empirical evaluation of rural residential land use

- efficiency in Hunan Province[J]. *Economic Geography*, 2017, 37(12): 190-195 (in Chinese)
- [77] 杨玉珍. 城市边缘区农户宅基地腾退动机影响因素研究[J]. 经济地理, 2012, 32(12): 151-157
Yang Y Z. Study on influence factors for households' motivation to residential land exit in urban gringes [J]. *Economic Geography*, 2012, 32(12): 151-157 (in Chinese)
- [78] 杨玉珍. 农户闲置宅基地退出的影响因素及政策衔接:行为经济学视角[J]. 经济地理, 2015, 35(7): 140-148
Yang Y Z. Influencing factors and policy cohesion of households' idle homestead exiting: From the perspective of behavioral economics[J]. *Economic Geography*, 2015, 35(7): 140-148 (in Chinese)
- [79] 郭贯成, 戈楚婷. 推拉理论视角下的农村宅基地退出机制研究:基于南京市栖霞区农户意愿调查[J]. 长江流域资源与环境, 2017, 26(6): 816-823
Guo G C, Ge C T. Study on exit mechanism of rural housing land under the perspective of push-pull theory: Based on the investigation of farmers' willingness in Qixia District [J]. *Resources and Environment in the Yangtze Basin*, 2017, 26(6): 816-823 (in Chinese)
- [80] 黄敏, 杜伟. 基于Probit二元选择模型的农村宅基地退出意愿研究[J]. 四川师范大学学报:社会科学版, 2017, 44(5): 64-70
Huang M, Du W. Study on rural homestead exit willingness based on probit binary selection model[J]. *Journal of Sichuan Normal University: Social Sciences Edition*, 2017, 44(5): 64-70 (in Chinese)
- [81] 张天柱, 周建, 张凤荣, 谢臻, 张佰林. 工业化、城镇化背景下农村居民点内部土地利用演变[J]. 中国农业大学学报, 2018, 23(2): 147-157
Zhang T Z, Zhou J, Zhang F R, Xie Z, Zhang B L. Research on land use evolution in rural residential areas under the background of industrialization and urbanization[J]. *Journal of China Agricultural University*, 2018, 23(2): 147-157 (in Chinese)
- [82] 叶剑平, 陈思博, 杨梓良. 宅基地“三权分置”的实践样态:来自浙江省象山县的实践探索[J]. 中国土地, 2018(11): 32-33
Ye J P, Chen S B, Yang Z L. Practical mode of “separation of three powers” in homestead land: Practical exploration from Xiangshan County, Zhejiang Province[J]. *China Land*, 2018(11): 32-33 (in Chinese)
- [83] 魏程琳, 史明萍. “空心村”治理与宅基地制度变革:基于广西富县实地调研[J]. 城市规划, 2017, 41(1): 63-70
Wei C L, Shi M P. Governance and homestead system reform of “hollow villages”: Based on the investigation of Fuxian County in Guangxi Province[J]. *City Planning Review*, 2017, 41(1): 63-70 (in Chinese)
- [84] 朱永明, 李葛, 张慧, 赵丽. 生态宜居视角下农村居民点用地集约利用评价及障碍因子诊断[J]. 土壤通报, 2018, 49(3): 525-530
Zhu Y M, Li G, Zhang H, Zhao L. Evaluation of rural residential land intensive use and diagnosis of its obstacle factors from the perspective of ecological livability[J]. *Chinese Journal of Soil Science*, 2018, 49(3): 525-530 (in Chinese)
- [85] 冉逸箫, 张凤荣, 张佰林, 周建, 李超, 谢臻. 贫困山区农村衰落的特征及诊断:以重庆市酉阳县为例[J]. 资源科学, 2017, 39(6): 999-1012
Ran Y X, Zhang F R, Zhang B L, Zhou J, Li C, Xie Z. Characterization and diagnosis of rural decline in poor mountainous areas[J]. *Resources Science*, 2017, 39(6): 999-1012 (in Chinese)

责任编辑:王岩