

农户层面农村宅基地流转研究进展与述评

周 婧, 杨庆媛

(西南大学地理科学学院, 重庆 400715)

摘 要:农户层面研究对解析人地关系特别是农户与地理环境的相互作用所凸显的优越性与实践性收到学界的广泛推崇,成为当前学者研究农村发展与土地利用问题的重要手段。采用文献回顾法、归纳法,本文对国内外农户层面农村宅基地流转研究进行了归纳与对比分析。研究表明,国内外学者对宅基地流转的讨论对象与研究热点差异明显,研究方法 with 视角等也略有差异。国外学者对宅基地流转研究的关注度尚不多,已有成果主要集中在20世纪80年代以前,研究多基于农户层面的问卷调查展开,偏重对流转过程中农户流转行为,流转区位选择,流转与逆城市化带来的影响展开;国内学者对宅基地流转的关注日益提升,研究内容涉及流转中农户权益保障的政策讨论,农户心理与行为响应分析,农户需求与收益分配研究,流转政策实施评价等方面,研究以经济地理学、行为经济学、社会学等理论为指导,以探求农户需求与保障农户权益为出发点展开讨论,大量运用调查数据展开实证讨论。今后研究应加强对流转过程中各个主体需求的讨论,并注重对农户生存与经济、社会与精神等需求层面关注,加强地理空间信息与社会经济环境相结合的研究,加强对农户模型与计量经济学方法的系统运用与校验。

关 键 词:宅基地流转;农户层面;研究进展;述评

1 引言

转型期中国城乡人口与用地结构的矛盾正深刻地影响着中国社会经济的发展。随着城镇化水平的逐年提高,农村剩余劳动力大量涌入城镇,他们的就业与生活大部分依赖城镇,却在农村继续保有住宅,有的甚至“旧房未倒,新房照立”。尽管逐年的城市化缩小了农村土地面积,但在不少地区农村宅基地却呈现增长之势,这不仅对耕地保护带来了压力,更对建设用地的“乡村补给城镇”造成了阻力。在统筹城乡发展,实现城乡一体化的过程中,通过引导宅基地合理流转,将废弃、闲置的宅基地纳入市场配置,是提高农村宅基地利用效率、保护耕地资源的有效途径,也是缓解当前城乡建设用地供需矛盾的有力手段,还可为帮助农民通过土地价值变现获得财产性收益,降低其进入小城镇和工业小区的支付成本提供契机,受到学界的普遍认同与广泛关注。不少法学家、政治学家、经济学家和社会学家分别从完善立法、健全制度、市场配置与收

益分配、社会公平的角度对中国现行的宅基地流转展开了激烈的讨论。地理学家亦从农户地理学的角度对宅基地流转问题展开了各种讨论,取得了一定的成果。综合国内外相关农户层面宅基地流转研究发现,国内外乡村住宅用地流转的发展阶段不一致,学者关注的视角、讨论的重点亦各有千秋,不乏可借鉴性与对比价值。

2 国内外研究内容

2.1 国外研究内容

长期以来,国外学界对乡村住宅用地流转研究的关注不够,仅有的研究多将乡村住宅用地市场看作是城市住宅用地市场的一部分,针对性的研究不多见。研究偏重于政策角度的定性描述^[1-3],如住宅用地供应政策、住宅用地发展等;而对住宅用地市场的定量分析很少,且多集中在房产价格及其影响因素的分析^[4],如:区位因素^[5]、邻里环境^[6]、空气污染^[7]和住房舒适度^[8-9]、外部性^[10]和对住宅价格的影响。从微观角度,从乡村居民的层面探讨住宅用地

收稿日期:2011-05; 修订日期:2011-07.

基金项目:教育部人文社会科学研究项目(07JA630024);重庆市哲学社会科学规划项目(2009JJ29)。

作者简介:周婧(1986-),女,四川冕宁人,硕士,主要从事国土资源管理与区域开发研究。E-mail: exam@swu.edu.cn

通讯作者:杨庆媛(1966-),女,云南腾冲人,博士生导师,教授,主要从事国土资源管理与区域开发、区域经济研究。

E-mail: yizyang@swu.edu.cn

流转问题的研究主要集中在以下3个方面:

2.1.1 乡村农户住宅用地流转行为决策分析

主要涉及转入者的决策需求,转出方的行为动机两方面。从决策需求的角度,学者分析了转入方选择乡村住宅作为流转对象的主要因素:①舒适的居住环境。Healy等^[1]指出,一些城市居民出于渴望逃离犯罪、拥堵、空气与噪声污染、空间狭小、缺乏私有空间等城市外部不经济效应,而选择乡村住房;也有居民由于渴望乡村自助式生活和乡村文化而选择乡村住房。Coleman等^[11]对海边乡村居民的调查发现,乡村或海边气候与风景的吸引,战后乡村汽车保有量和高速公路建设速度的增长,促使更多居民希望在乡村落户。②低成本的生活。Dueker等^[12]指出,较城市而言,乡村对公园、休闲场所和文化中心等基础设施,以及救火、治安和教育等社会服务的要求偏低,这正好大大减轻了在乡村生活的成本,受到中产阶级的欢迎。Dutt等^[13]指出年龄、家庭结构、收入情况都会影响到居民对乡村住宅的选择,住宅投资的低成本是很多单身家庭或低收入家庭选择居住在乡村的主要原因。③方便工作。Chaney等^[14]对370户乡村移民工作情况、家庭经济状况和搬迁与住房历史进行了调查,了解到年轻的和具有城乡双重职业的居民租用乡村住宅的可能性更大。Cervero^[15]指出,城郊企业的发展也在一定程度上增加了城市居民在乡村的入住率。但是,作为一种投资行为,居民的决策行为必然也遵循风险投资理论。Hargitay等^[16]在对农村住宅用地投资的理性决策探讨中就考虑到了风险对决策的影响,并对决策目标与标准进行了量化。Byrne^[17]的分析进一步表明,风险以及不确定性对乡村住宅投资有较大影响。当然,其他因素也会影响乡村住宅的流转。Newby等^[18]指出,住宅的所有权是个人或集体,以及住宅作为消费品或生产品,对于解释住宅流转的认知体系与行为分异有重要作用。

也有学者就住宅用地流转转出方的态度与行为动机做出探讨。Perdue等^[19]运用社会交换理论,证实了乡村居民是否参与户外休闲活动对其乡村旅游观念和态度没有影响;Allen等^[20]指出,当经济水平与旅游业发展水平相匹配时,农户对于旅游业的态度更积极,且居民对休闲活动的态度受到当地经济活动的影响,却与地方旅游发展水平关系不大。Laquatra^[21]调查了大都市区乡村出租房屋业主的能源储存观点与行为,指出不同的业主对激励机

制的响应有所不同。Shucksmith^[22]调查了乡村住宅所有者对于住宅发展的态度与目标,并认识到这当中可能存在的“经济”与“不经济”动机。Forrest等^[23]指出,住宅的类型(独栋房屋还是连片的住宅)、家庭特征(年龄、成员结构、就业等)都会影响到户主对住宅转出的决策。

2.1.2 乡村农户住宅用地流转的区位选择

居民住宅流转的区位选择主要体现在与城市距离的差异和南北位置的差异。大都市边缘地区作为城乡社会、经济、信息与文化交流最密切的区域,是非都市区与乡村地区的居民流转行为最为密切的区域,成为大多数研究者的关注焦点^[1,24-27]。Healy等^[1]通过对土地利用变化的研究表明,为了满足城市居民对大都市边缘区住宅的需求,这些地区的住宅用地被农户细碎化,农户纷纷将具有乡村风格的小屋出租给城市居民。Dueker等^[12]运用空间可达性解释了产生这种区域差异的原因。他指出,对于城市移民来说,空间可达性是制约城市居民入住乡村的主要原因之一,居民在选择乡村住宅时会将换乘的时间与投资计入住宅投资中。Chaney等^[14]对乡村住宅的流转与距离差异的研究表明,1970年初90%的流转在同一教区内进行,跨教区或郡的流转很少,随着市场逐步开放,到1980年教区内流转下降到不足50%,远距离流转兴起。Forrest等^[23]指出英国乡村住宅流转行为的区域差异体现在,郡的流转高于城市的流转,南部的流转高于北部,郊区住宅受到较大欢迎。Nelson^[25]则运用地租理论,探讨了城市中心距离、城市发展边界对住宅用地价格影响,揭示居民的流转选择。Cloke等^[26]通过对英国乡村的普查发现,大城市边缘可达性较高的村庄住宅用地的流转高于偏远乡村。

2.1.3 乡村住宅用地流转与逆城市化影响

20世纪60年代以来,英国、美国等相继出现逆城市化(Counter Urbanization)现象,城市移民大量涌向乡村,对乡村社会、经济和人口环境造成深远影响,乡村公共住宅也在经历着由此带来的挑战^[28]。逆城市化为乡村发展带来的消极与积极扰动,均受到学界的广泛关注,其中以乡村住宅用地流转带来的城—乡发展冲突最受关注。Chaney等^[14]通过对500户乡村居民的调查显示,乡村本土居民将曾经受到地方当局保护的乡村公共住宅推向市场,出租或出售给外来移民,将对乡村社会与人口结构重组产生深远影响。Newby等^[29]的调查

将入住乡村公共住宅的外来移民分为两类:一类是城市移民和城市中产阶级;一类是富足的乡村居民。前者大多数具有战胜城乡远距离工作和乡村基础设施缺乏的能力,后者则以工作需求为由必须依赖乡村公共住宅。Shucksmith等^[30]对英国乡村的调查发现,城市退休中产阶级租用乡村住宅以获得第二住宅的行为与乡村本土居民获取住宅的行为存在竞争关系,且竞争正在进一步加剧。面对移民引入所带来的住宅压力,Shucksmith发现部分乡村本土居民由于无力抵御这种压力,不得不长期与父母聚居,或者住在远离家乡的过冬房和房车里。这种由于城市居民在乡村寻找第二住宅而对乡村住宅供应造成的压力,受到了一些学者的关注^[31-32]。Cloke等^[33]通过对不同中产阶级乡村生活的调查指出,乡村居住空间的竞争和乡村阶层的两极化加重了传统的本土居民与先进的外来居民的碰撞。Hawke^[34]也指出,部分搬迁乡村本土居民表达出希望留在家乡的强烈愿望。Keeble等^[35]的调查显示,外来移民的涌入不仅对乡村人口结构造成了影响,还对当地的就业结构产生了深远影响。Liu等^[36]的研究表明,农业、采矿业、林业等传统的乡村产业正在受到威胁,农户对出租住宅发展乡村旅游的兴趣高涨。Lowe等^[37]进一步指出,造成乡村本土居民住宅短缺的原因除了外来人口对住宅的出租与购买行为,还有随着乡村人口增加所带来的其他经济活动所占用的土地剧增。居民对乡村出租住宅的需求不断上升,可出租房对住宅需求的供应率从1981年的39%下降到1990年的26%^[38]。有学者呼吁加强乡村本地居民公共住宅保障,确保本土居民在乡村的生存权益^[39-40]。Brougham等^[41]指出,在乡村旅游中本地居民所付出的社会与环境代价并没有得到平等体现,亟待得到政府与房屋中介等机构的进一步关注。

在大多数学者关注外来移民对乡村带来冲突与竞争时,一些学者认识到这种冲突与竞争可能对乡村社会、经济和文化发展所产生推动作用^[42-45]。Murdoch等^[43]指出,在乡村的社会分异过程中,住房改革的中心是对其所有与使用期限的灵活化,特别是对居民拥有新建住房的开放,这些将促使中产阶级逐步主导农村经济的发展。Lonsdale等^[44]的调查显示,随着乡村产业化的加快,居民生计非农化显著,由此导致了大城市郊区住宅市场的繁荣,也为郊区农户提供了更多就业机会。Rothman^[45]指

出,季节性的度假虽然对本地居民的生活带来了扰动,却带动了乡村本土商业与房地产的发展。

2.2 国内研究内容

近年来,随着城乡用地矛盾的凸显,宅基地流转研究受到地理学、管理学、法学等众多学科学者的关注,成为一大热点研究话题。但是,基于农户层面的研究尚不居主流,不足总文献数的4%。从研究内容上看,以农户层面开展的农村宅基地流转研究主要涉及以下4个方面:

2.2.1 流转中农户权益保障的政策讨论

政策制定问题围绕市场机制、流转政策、就业与社保配套政策、土地管理、农户宣传与教育等方面展开。市场机制方面,韩清怀等^[46]对比了完全引入市场机制对传统型与现代型农村宅基地使用权流转可能产生的影响,指出市场机制在稀缺性资源的配置上所具有的局限性同样存在于宅基地使用权的配置,提出在坚持“一户一宅”原则的前提下,坚持“禁止城里人购买农村宅基地,允许宅基地在本集体成员间流转”。张恩碧等^[47]提出宅基地置换必须坚持以和谐理念为指导,运用市场机制,遵循公平原则,让农民从宅基地置换中真正得到实惠,享受到土地增值带来的收益。胡运霞^[48]考察了流转政策实施以来案例区农户居住环境、就业机会、社会保障等方面的转变,提出要完善农村民主体制,做好失地农民的安置工作,并加强对农民今后生活的指导。徐倩等^[49]从土地管理和提高农户生活质量的角度指出,应加大国家政策的宣传教育,通过宅基地流转提高农民文化水平和生活水平,控制宅基地闲置,节约集约利用土地。刘旦等^[50-51]从农户的角度探讨了宅基地置换工程的成本—收益问题,提出要健全利益表达机制、加强村庄规划,发挥规划的引导调控作用、建立和完善农民基本的社会保障体系。邱道持等^[52]指出,土地所有制度和户籍制度对阻碍宅基地流转的作用,提出应推进土地制度创新,发挥市场基础作用,推进户籍制度改革,完善社会保障制度,鼓励土地换社保等。袁丰等^[53]对比了城镇化模式、项目带动模式、新农村建设模式的宅基地流转,从农民、村委会和市、县、镇政府之间利益冲突的视角,提出运用农民主导政府支持的模式来解决流转中的矛盾。

另外,学者还围绕物权法展开了法律讨论:徐波等^[54]结合当地“一户多宅”和宅基地闲置等宅基地利用情况与农户相应意愿,分析了农村宅基地使

用权抵押与转让的可行性,并指出应该完善法律体系,明确宅基地流转的相关条款,为宅基地流转提供法律保障;耿宏儒^[55]提出应完善配套的法律法规,赋予农村宅基地流转的合法性,积极鼓励试点地区完善农村宅基地流转的相关制度,探索农村宅基地使用权流转抵押的途径,破解新农村建设中农民融资难的难题等。

2.2.2 流转中农户心理及行为响应分析

主要针对农户宅基地流转的障碍与驱动力分析,并对农户流转意愿的大小、强弱和方式选择作出回答。流转障碍与驱动力分析可分为3个层面:

(1) 流转的需求层面。几乎所有研究都注意到了农户对经济补偿的期望和经济利益的需求,除此之外,很多其他需求也受到重视。赵亚萍等^[56]从多主体利益需求的角度分析了农户宅基地流转行为;徐倩等^[49]从社会意识、经济意识和思想意识3个方面分析了农民宅基地流转的意愿及其影响因素;周婧等^[57]从农户兼业行为的角度分析了农户宅基地流转决策在生存、经济和社会3个层面的需求。

(2) 影响因子的作用关系。农户宅基地流转的影响因素可分为外因和内因两部分。外因可进一步细分为宏观外因与微观外因。宏观外因包括:土地法规制度约束^[58]、城市环境污染^[59]、区域经济发展水平^[60]、农村发展的地区特色^[56,61]、市场经济发展与人口城市化^[58]、城乡一体化政策、新农村建设与宅基地流转政策^[56-57],其中政府财政投入与集体产权设置是影响宅基地流转的主要因素^[61],且土地法规制度约束与城市环境污染的影响为负,其余为正。微观外因主要为宅基地的保障功能^[57,62]、农户距县城距离^[17],二者的影响均为负。微观内因包括:农户乡土情结^[57-58]、家庭经济收入状况、技能培训状况、家庭赡养人口状况^[62]、农民就业模式、农民土地依赖度、子女教育^[58]等;其中乡土情结与土地依赖度的影响为负,其余为正。

(3) 影响因子的作用强弱。赵亚萍等^[56]提出非农就业率>乡镇企业总产值>农民人均收入>宅基地和房屋交易比率的排序。周婧等^[57]提出非农收入水平>老龄人口比重>与城镇距离>地质灾害数量>户主职业稳定度的排序。南亚刚等^[60]、赵国玲等^[62]提出非农收入占总收入的比重>距县城距离>对政策了解程度>户主年龄>户主学龄的排序。

农户宅基地流转意愿大小方面,赵国玲等^[62]的研究表明,目前愿意将自家宅基地进行流转的农户

所占比例略高于50%。南亚刚等^[60]、赵国玲等^[63]对不同经济发展水平农户宅基地流转意愿的对比发现,经济发达地区农户非农收入居主导地位,农户的流动性较强,愿意流转高于社会经济欠发达地区。周婧等^[57]的研究应证了此结论,指出贫困山区农户宅基地流转意愿普遍偏低,且山区农户的流转意愿会随着农户非农生计的增加呈递减趋势。另外,在对具体流转方式的研究中,周婧等^[57]指出,基于“一户一宅”的政策限制和宅基地保障功能的考虑,农户普遍倾向于“以房换房”的置换流转,其次是“以房换钱”入股流转,转让与出租等方式较少;章波等^[64]的研究表明:农村宅基地流转方式主要有售卖、出租和征收等,近郊以出租为主,远郊以售卖为主,并形成了以自发流转为特征的农村宅基地隐形市场。

2.2.3 流转中农户需求与收益分配研究

张恩碧等^[47]调查了宅基地置换对于促进市郊农民消费升级的重要意义,宅基地置换不仅与农户居住相关,还影响着农户收入增加。刘旦等^[51]从农户的角度探讨了江西都昌县宅基地置换工程的成本—收益问题,认为:未统一建设中心村,公共设施配套滞后,补偿标准低,社会保障制度不健全,农户对宅基地置换后的家庭生活状况不满,农民“以地为生”的观念根深蒂固等是造成该县农户以“择地新建”为置换的主要方式,而太不选择进住中心村或城镇的原因。耿宏儒等^[55]剖析了当前农村宅基地流转中存在的问题,提出了转变观念,用市场经济的观点看待农村宅基地流转的必要性。朱新华等^[65]从制度经济学的角度,以“外部利润—同意一致性—宅基地制度创新”为研究主线,对江都市宅基地流转的制度经济学的诠释表明:当前宅基地使用制度的外部利润显著增加,流转制度具有强烈的现实需求,这不仅能够有效弥补现行农村土地制度的不足,壮大集体经济组织实力,而且能够实现地方政府、集体经济组织和农民的共赢,达到一致同意。伍振军等^[66]对宅基地置换的实现条件和收益分配进行了理论分析,计算出政府和农民的行为界限,并利用J市“宅基地换房”的实践,对宅基地置换中地方政府—农民的宅基地置换决策理论进行了验证,认为农民按照面积获得的补偿价格比例是宅基地收益分配的关键所在。

2.2.4 农户层面宅基地流转实施评价研究

实施评价研究运用农户理论与管理学、制度

学、经济学等的交叉,主要涵盖了公平与效率、农户满意度、福利效果、实施目标的评价等。①福利效果评价。刘旦等^[51]从宅基地补偿、社会保障完善程度、中心村规划情况以及宅基地置换后农户的生活状况等方面分析了农户宅基地置换前后的福利变化。②制度绩效评价。诸培新等^[67]分析现行的禁止农村宅基地流转制度对农村宅基地利用效率与公平性的制度绩效,表明该制度导致了农村宅基地超标利用、居民点布局分散和村容村貌差,存在严重的宅基地利用效率损失;同时在城乡居民市场主体地位、城乡土地产权地位、农民土地权益等方面也存在严重的不公平性。③农户满意度评价。周京奎等^[68]对天津市华明镇宅基地换房的调查表明,该项目实施中,总体坚持了民主、政府主导与市场化相结合的原则,但是承包责任制不改变、耕地不减少的承诺没有实现。华明镇的居住环境、保障体系有所完善,但没有得力措施保障农民就业,最终导致农民对宅基地换房政策是同意但不满意。杨秀等^[69]针对我国已经成功规划建设的宅基地置换小区,结合驱动—状态—响应指标选取方法,围绕政策对自己是否有利、小区的居住环境怎么样、原来的生活方式和邻里关系是否能延续以及宅基地安置后生活能否可持续发展等,构建了一套宅基地置换小区居民满意度评价体系。④实施目标评价。不少研究充分肯定了宅基地流转对于盘活土地资源,提高土地利用效率,促进农村经济发展,打通资金流通渠道,改善农民生活的推动作用;提出应当鼓励和积极推进宅基地流转^[55]。但是,也有人提出当前农民被排除在金融与土地两个市场之外的情况下,农户宅基地流转权益无法得到保障^[64],认为应该限制性地推广宅基地流转,如:对城里人进入宅基地市场实行限制^[46],对不同生计类型农户宅基地流转实行政策区别^[70]。

2.2.5 规划学在农户层面宅基地流转的运用

张恩碧等^[47]指出安置区的建设要充分尊重农民的自主选择权,广泛征求意见,细化置换方案,引导农民自愿置换宅基地;小区规划和住房建设要体现以人为本的理念。主要体现在安置房的规划,即新农村规划方面。王新军等^[59]从总体功能结构、交通组织、绿化与景观规划、建筑外部空间对安置区农户需求进行了分析,指出规划方案以人与自然的协调和均好性为原则,力求创造适宜的新型农村居住环境。张文忠等^[71]以金山区万春村作为宅基地

试点村,分析了规划选址、编制、征求意见的全过程,指出小区规划方案体现了水系丰富的汇南特色,农民在置换中拥有了房地产权证,并得到了实际的经济实惠。

3 国内外研究对象、尺度和地域比较

3.1 研究对象

国外的乡村住宅管理体系与中国农村宅基地不同,分为公共住宅和私有住宅。公共住宅由政府或地方非营利性组织建造,其修建初衷是出租给低收入家庭、老年人、独居者等经济收入微薄人群,居民仅享有住宅的使用权,住宅及住宅用地的所有权均归政府或地方非营利性组织所有。如英国和爱尔兰农村的 Council House,奥地利的 Municipality Building,德国的 Modernist Housing Estates,美国和加拿大等国的 Public House 或 Social House。二战时期至 20 世纪 80 年代初,国外乡村住宅以政府公共住宅为主导,约占 80% 以上,其住宅用地的流转也经历与中国现行农村宅基地发展类似的过程。以英国的乡村住宅体系为例^[23]:1960 年以前,乡村公共住宅主要提供给当地的种、养殖和渔业农户。这些家庭大部分来自私人出租房或单位借住房,自我建房与购房能力较弱,只能靠租房满足居住。由于居民租房的目的基本为自居,所以虽然没有严格限制住宅的租期,居民依然会终身租用乡村公共住宅,很少有居民会将房屋流转。政府或地方当局也严格限制着居民再次出租、交换或出售住宅,只有少量住宅会在亲戚间转租,几乎没有住宅销售与互换行为。60-70 年代,乡村公共住宅除了提供给种、养殖和渔业农户外,还提供给一些孤老人群。这些居民除了来自私人出租房或单位借住房外,有些曾经居住在房车中,居民住宅自建与购买能力依然较弱。此间,乡村公共住宅明确了住宅租赁期限,基本为终身制。但是,政府和地方当局开始允许居民之间小规模住宅转租与交换行为,这种行为多限于亲戚之间,也有少量非亲缘农户之间,城市移民与农户之间的住宅流转行为。这种流转在一定程度上减少了乡村公共住宅的新建。1980 年以来,乡村公共住宅的供应对象进一步多元化,一些单亲家庭或离婚的单身人士也开始青睐乡村公共住宅。住房购买权(right to buy)政策出台以后^[14],住宅用地私有化比例剧增,乡村公共住宅数量呈戏剧化

减少趋势,政策实施仅10年时间其比重就下滑至仅占英国住房的10%,远低于城市廉租房21%的比重。期间,政府对住宅的租期也做了进一步调整,可以有终身制、也可以中途进行流转。住宅的流转更加放开,除无房居民可参与乡村公共住宅的购买、出租和交换以外,一些已经拥有住宅的城市居民(退休人群或中产阶级)和乡村居民也开始参与。乡村公共住宅不只是一些居民的长久居所,也成为一些居民寻找更好住宅的过渡住宅,短期居住的临时住宅,或应对特殊情况的备用住宅。

基于以上国外住房理念的差异和住宅用地供需矛盾相对较小等特点,国外学者们主要针对乡村公共住宅用地的出租与互换行为展开研究^[14],主要包括四种形式:①乡村本地农户之间的住宅转租或互换,②本土居民向乡村异地居民出租住宅,③乡村本地农户以乡村度假旅游的方式向城市居民出租临时住宅,④乡村本地农户以长期出租富余住宅的形式向城市居民出租住宅,满足其对“第二住宅”的需求,研究对象很少涉及住宅用地的买卖或置换。而中国学者则更加关注宅基地的置换^[50]、抵押与转让^[54]、退出^[61]等问题。其中,宅基地置换因其普遍适用性,受到学者的广泛关注,不少学者针对典型案例区“宅基地换房”的实施进行了调查和分析,如:其政策实施情况^[48]、收益分配^[66]、模式创新^[68]、土地与资本运行机制^[72]等。

3.2 调查尺度与区域

国外的调查多以社区(community)^[19]或州郡^[21]为单元展开,也有部分基于全国大尺度的流转政策与制度的研究^[73]。国内的调查则多以市级^[64]、区、县域^[54]为研究单元,学者多通过对县内代表镇或村农户情况的抽查,反映全市、区或县情况;以村为单位研究相对较少^[61];针对全国性研究亦不多^[46]。村域或社区单元的研究能够更为真实地反映区域农户行为特征,在此基础上开展村/社区对比,有助于理解不同自然、社会经济环境下农户行为的差异性。但是,由于同一区、县或市中,各个村/社区社会经济发展水平差异可能较大,运用小尺度调查数据推演更大尺度水平的区域农户特征,可能造成数据与研究区实际情况的不吻合。

从农户调查的区域上看,国外乡村住宅用地流转研究主要集中在英国^[14],偶有涉及美国^[36]与加拿大^[73];农户调查的区域多为大都市区边缘^[24],而对城市远郊或农村郊区^[21]的关注较少。国内农户调查

有着类似特点,研究总体对经济发达地区的关注度较高,而经济不发达地区甚至贫困地区没有得到足够重视。其中,东部及沿海地区宅基地流转研究的关注度较大,如:上海^[47]、山东^[49]、北京^[64]、江苏^[65]、天津^[72]等,中西部仅江西^[51]、陕西^[55]、重庆^[57]、湖北^[62]有一定关注。

4 国内外研究视角、方法与数据获取比较

4.1 研究视角

从研究视角来看,可分为内生视角研究与外部视角研究。内生视角研究以宅基地流转行为决策者农户为中心,交叉应用行为经济学、社会学与农户理论展开讨论。该视角能更直观真实地反映农户行为心理,是国内外学者开展农户宅基地流转行为过程研究^[5]、农户流转意愿与需求^[8],流转影响因素分析^[57,62]主要方法。外部视角研究则以农户需求与农户行为为出发点,应用农户理论与制度学、经济学、管理学和地理学等多学科交叉展开研究。国外学者多将该视角用于住宅用地流转价格讨论^[8],流转的区域差异讨论^[10];国内学者则多关注于宅基地流转中制度创新^[46]、行为“经济”与“不经济”^[65]、公平与效率^[67]、新农村规划^[71]等问题。两种研究均关注宅基地流转过程中农户的心理与行为响应,但是内生视角研究偏重于农户对流转行为本身的响应,外部视角研究则侧重于农户在流转过程中对外部政策、社会经济环境的响应。

4.2 研究方法 with 数据获取

从研究方法来看,国内外学者较常用的农户层面宅基地流转的研究方法有统计分析、案例分析、计量经济分析、模型模拟等。统计分析最常见,包括对农户基本特征、宅基地利用状况、家庭收入情况、农户宅基地流转意愿的统计等。案例分析多用于具体事例的分析或就某一问题讨论的具体举例中^[61];除单一应用统计分析与案例分析外,不少研究还将计量经济模型引入到研究当中,主要有相关分析模型^[7]、利益相关者沟通矩阵SCM^[53]、Probit模型^[56]、Logistic模型^[57]等。其中线性规划与各类回归模型在国外的研究中运用较多^[8],Logistic模型在国内研究的运用较广泛^[57,62],均主要用于分析农户宅基地流转影响因素与农户意愿的相关性。除了数理模型,国外学者还尝试借鉴历史学分析方法对50

年以上的长时段流转问题展开调查^[23],也有学者借鉴社会学交换理论分析住宅用地流转在乡村旅游中带来的影响^[19]。国内学者也尝试运用一些概念模型研究农户层面宅基地流转的评价与决策。如:地方政府—农民宅基地置换决策模型^[64],宅基地置换小区居民满意度评价体系^[69]等。

在数据的获取方面,国内外学者普遍采用分层随机抽样调查法选取被调查农户,具体调查方法主要有农户问卷调查和参与式农村评估(PRA)两种,PRA法以半结构式访谈为主。数据获取的时段可分为单次调查与多次调查。国内外研究均以单次调查较为常见,所获数据为截面数据,如:农户宅基地利用现状^[54]、农户宅基地流转意愿^[62]等。相比较而言,国外学者强调过程调查,注重流转双方认知的调查^[14],国内调查多侧重于单一对象的认知调查。多次调查能够获得多组前后对比数据,有助于修正数据,更有利于对比分析,但是在目前均运用不多,主要为非连续性调查。

国内外学者数据获取的区域性方面较为一致,可分为典型区域调查与对比区域调查两种。典型区域调查是指选取能够代表调查大区域的典型样本村进行抽查,以反映更高区划单元(县、市、全国)的全域特征^[21]。对比区域调查,是指针对性地选取在社会经济发展水平或城市化水平相对立或处于不同发展阶段的区域为调查区域。如:传统型与现代型农村的对比^[46],城中村、城乡结合部、边远农村地区的对比^[58]。

5 国内外乡村住宅用地流转研究述评

综上所述,国内外学者均基于农户层面对农村宅基地流转问题做了大量的研究和探讨。对已有研究成果的解读、分析和评价,对于推动我国农村宅基地流转工作的进一步发展大有裨益。通过对上述文献的分析不难发现,国内外宅基地流转特点不同,学者的关注热点、研究成果等也有所差异。可归纳为如下:

(1) 国内外宅基地流转在转出形式与对象、流转目标、流转调控机制特点各异:①转出形式与对象上,出租和住宅互换是国外乡村住宅用地流转的主要形式,转出对象面向城市与乡村居民;而国内宅基地流转多以置换或转让为主,出租和入股较少,转出对象仅为村集体和农户。②流转目标上,

国外农户会将资金投入于住宅的修缮中,通过向他人盘活住宅的房产价值或居住价值获取经济效益,流转过程中只涉及住宅使用权的流转,不会涉及住宅用地位置或性状的变化,这也许跟国外地广人稀的土地利用特征有关;国内宅基地流转的核心是土地的重新规划与整理,流转通过规范农村宅基地超标、散乱和闲置等利用现象,优化宅基地利用,既要达到节约集约用地的目标,又要实现土地的盘活与增值。流转过程中住宅的位置与性状等多发生变化,农户或保存部分住宅用地的使用权用于自身居住,或完全不保留,将部分或全部的宅基地所有权退还集体,集体则以“地票”交易、城乡建设用地增减挂钩等形式将其用于城镇建设或乡镇企业建设,农户以此获得就业、社保或货币等收益。③调控机制方面,国外流转基本仅受市场的调控,而国内流转受政策与市场双重调控,且市场为不完全开放市场。

(2) 国内外学者对流转主体、主体权益保障、流转绩效的关注角度亦不同。①流转主体方面:国外学者多将研究中心放在对乡村住宅转入者的需求分析上,包括对乡村宜人环境、低成本生活方式等的追求。这可能与国外乡村的发展主要受乡村工业化与逆城市化的影响,出现了资本与劳动力向乡村转移的现象,住宅转入者在流转过程中主动性较高有关。与之相反的是,国内学者则将研究重心转向宅基地转出者,专注农户的流转意愿与影响因素分析。这可能与国内乡村发展受城市化与工业化的影响较大,乡村资本和劳动力大量向城市转移,宅基地流转的内在动力是乡村居民渴望对现有生活的改变有关。②流转主体权益保障方面:国内外学者均对流转过程中双方权益的保护给予了较多关注,但是关注的重心有所不同。国外学者主要关注外来移民的引入对乡村本土居民住宅供应造成的压力,城乡文化的碰撞与冲突,外来居民对乡村生态环境的破坏等。国内学者则多关注农户在流转中是否在法律、收益、社会保障等方面获得平等对待。这种关注的差异和中国与国外的农村社会经济发展水平差异有密切关系。长期以来,中国农村居民生活环境与生存质量一直处于落后水平,所以宅基地流转过程中农户首先关注的就是生存层次的需求。而在国外,乡村宜人的居住环境反而成为城乡居民共同的向往,所以在对乡村住宅流转的研究中居民对精神、社会与环境层面的需求也

受到学界的广泛关注。③流转绩效的关注方面:国内外学者均认识到农村宅基地的流转会对乡村发展起到较好的推动作用,如:就业机会增加、乡村工业发展、乡村经济带动等,国内学者还特别强调了流转对农户生活环境的改善,特别是住房质量与居住环境的改善作用。此外,城乡二元土地制度作为中国的特殊国情,其对宅基地流转的深远影响也受到国内学者的关注,如何在政策与制度创新,保障农户合法权益成为国内学者关注的重点,这一点在国内外的研究中则未涉及。

尽管当前的研究取得了一定的成绩,获得了对农户层面宅基地流转的一些理解,但是依然有许多问题亟待进行进一步讨论和发展。①农村宅基地流转是一个农户、村集体、企业等多主体共同参与的复杂过程,需要对各个行为主体的心理、行为等需求进行深入分析,才能建立多主体互利合作的流转模式与政策。②农户宅基地流转决策是一个集生存、消费、生产、社会认同等心理为一身的行为过程,当前的研究多专注于农户生存与经济利益的需求,讨论多基于单一需求展开,而对农户的全方位需求的综合考虑尚需进一步展开。③农户的生计类型、所处地区社会风气,经济发展水平、社会保障能力均会对其宅基地流转行为产生影响,应该更多针对不同生计主体,不同流转环境下农户宅基地流转进行对比与分类讨论。④数据分析方面,当前已有不少学者基于深入的入户调查,对农户宅基地流转展开了定性与定量的研究,但是大部分定性研究尚停留在一般性的描述和汇总上,从描述中实现系统理论提升的研究尚不多见;实证分析中虽多引入模型分析,但是在模型推导与校验上尚待进一步严谨。⑤数据运用方面,不少研究所获取的问卷调查数据仅关注了微观经济主体的社会经济属性,并没有将这些属性与微观经济主体的空间信息数据对接,如何在调查中将两种数据对接,并运用到农户宅基地流转的研究中,是一个值得深入探讨的问题。

参考文献

- [1] Healy R G, Short J L. The market for rural land. Washington, D C: Conservation Foundation, 1981.
- [2] Buttel F H. The political economy of part-time farming. *Geojournal*, 1982, 6: 293-300.
- [3] Daniels T L, Nelson A C. Is oregon's far land preservation program working? *Journal of the American Planning Association*, 1986, 52: 22-32.
- [4] Grether D M, Mieszkowski P. Determinants of real estate values. *Journal of Urban Economics*, 1974, 1: 127-145.
- [5] Cobb S. The impact of site characteristics on housing cost estimates. *Journal of Urban Economics*, 1984, 15: 26-46.
- [6] Li M M, Brown H J. Micro-neighborhood externalities and hedonic housing prices. *Land Economics*, 1980, 56: 125-141.
- [7] Ridker G R, Henning J A. The determinants of residential property values with special reference to air pollution. *Review of Economics and Statistics*, 1967, 49: 246-257.
- [8] Diamond D B, Jr. The relationship between amenities and urban land prices. *Land Economics*, 1980, 56: 21-32.
- [9] Blomquist G, Worley L. Hedonic prices, demands for urban housing amenities, and benefit estimates. *Journal of Urban Economics*, 1981, 9: 212-221.
- [10] Goodman A. Externalities and non-monotonic price-distance functions. *Journal of Urban Economics*, 1979, 6: 21-328.
- [11] Coleman D, Salt J. The British Population. New York: Oxford University Press, 1992.
- [12] Dueker K J, Strathman J G, Levin I P, et al. Rural residential development within metropolitan area. *Computers, Environment and Urban Systems*, 1983, 8: 121-129.
- [13] Dutt A K, Achmatowicz-Otok A, Mukhopadhyay A, et al. Urban and rural housing characteristics of Poland. *Landscape and Urban Planning*, 1992, 22(2-4): 153-160.
- [14] Chaney P, Sherwood K. The resale of right to buy dwellings: A case study of migration and social change in rural England. *Journal of Rural Studies*, 2000, 16(1): 79-94.
- [15] Cervero R. Managing the traffic impacts of suburban office growth. *Transportation Quarterly*, 1984, 38: 533-550.
- [16] Hargitay S E, Yu S M. Property Investment Decisions: A Quantitative Approach. London: Spon, 1993.
- [17] Byrne P. Risk, Uncertainty and Decision-making in Property Development. London: Spon, 1996.
- [18] Newby H, Bell C, Rose D, et al. Property, Paternalism and Power: Class and Control in Rural England. London: Hutchinson, 1978.
- [19] Perdue R R, Long P T, Allen L. Rural resident tourism perceptions and attitudes. *Annals of Tourism Research*, 1987, 14(3): 420-429.
- [20] Allen L R. Rural residents' attitudes toward recreation and tourism development. *Journal of Travel Research*, 1993, 31: 27-33.
- [21] Laquatra J. Rural landlords and rental housing energy efficiency. *Energy Policy*, 1992, 20(9): 815-824.
- [22] Shucksmith M. House Building in Britain's Countryside.

- London: Routledge, 1990.
- [23] Forrest R, Murie A. Change on a rural council estate: An analysis of dwelling histories. *Journal of Rural Studies*, 1992, 8(1): 53-65.
- [24] Ryan R L. Preserving rural character in new England: Local residents' perceptions of alternative residential development. *Landscape and Urban Planning*, 2002, 61(1): 19-35.
- [25] Nelson A C. Towards a theory of the American rural residential land market. *Journal of Rural Studies*, 1986, 2(4): 309-319.
- [26] Cloke P J, Edwards G. Rurality in England and Wales 1981: A replication of the 1971 index. *Regional Studies*, 1986, 20(4): 289-306.
- [27] Forrest R, Murie A. The affluent homeowner: Labour market position and the shaping of housing histories. *Sociological Review*, 1988, 35: 370-403.
- [28] Hoggart K, Paniagua A. What rural restructuring? *Journal of Rural Studies*, 2001, 17: 41-62.
- [29] Newby H. Urbanisation and the rural class structure: Reflections on a case study//Butte F, Newby H. *The Rural Sociology of the Advanced Societies*. London: Croom Helm, 1980.
- [30] Shucksmith M. No Homes for Locals. Gower: Farnborough, 1981.
- [31] Boyle P. Rural in-migration in England and Wales 1980-1981. *Journal of Rural Studies*, 1995, 11: 65-78.
- [32] Gallent N, Tewdwr-Jones M. Rural Second Homes in Europe: Examining Housing Supply and Planning Control. Aldershot: Ashgate, 2000.
- [33] Cloke P, Thrift N. Class and change in rural Britain//Marsden T, Lowe P, Whatmore S. *Rural Restructuring: Global Processes and Their Responses*. London: David Fulton, 1990.
- [34] Hawke N. The right to buy in rural areas: An investigation of section 19 of the housing act 1980. Leicester Polytechnic Law School, Leicester, 1985.
- [35] Keeble D E, Owens P L, Thompson C. The urban-rural manufacturing shift in the European community. *Urban Studies*, 1983, 20: 405-418.
- [36] Liu J C, Var T. Resident attitudes toward tourism impacts in Hawaii. *Annals of Tourism Research*, 1986, 13: 193-214.
- [37] Lowe P, Clark J, Seymour S, et al. *Moralizing the Environment: Countryside Change, Farming and Pollution*. London: UCL Press, 1997.
- [38] Department of the Environment. *Housing and construction statistics (annual)*. London, 1991.
- [39] Sherwood K B. The local authority and local needs housing: A case study from south northamptonshire//Lewis G J, Sherwood K B. *Proceedings of Institute of British Geographer's Rural Study Group Annual Conference*. Leicester: University of Leicester, 1991: 95-113.
- [40] Bramley G, Smart G. Rural Incomes and Housing Affordability. Salisbury, Wilts: Rural Development Commission, 1995.
- [41] Brougham J E, Butler R W. A segmentation analysis of resident attitudes to the social impact of tourism. *Annals of Tourism Research*, 1981, 13(4): 569-590.
- [42] Cloke P J, Thrift N. Intra-class conflict in rural areas. *Journal of Rural Studies*, 1987, 3: 321-333.
- [43] Murdoch J, Marsden T. Reconstituting rurality: Class, community and power in the development process. London: UCL Press, 1994.
- [44] Lonsdale R E, Seyler H L. *Non-metropolitan industrialization*. New York: John Wiley, 1979.
- [45] Rothman R A. Residents and transients: Community reaction to seasonal visitors. *Journal of Travel Research*, 1978, 16(3): 8-13.
- [46] 韩清怀, 王海军. 论市场机制在宅基地使用权流转中的限度. *经济问题*, 2010(6): 75-78.
- [47] 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.
- [48] 胡运霞. 农村宅基地换房流转绩效研究: 以天津市华明镇宅基地换房为例. *小城镇建设*, 2008(4): 77-81.
- [49] 徐倩, 夏敏. 农户宅基地使用权流转意愿及其影响因素研究: 以山东省齐河县为例. *安徽农业科学*, 2010, 卷(21): 11394-11396.
- [50] 刘旦. 江西省宅基地置换模式研究: 以都昌县四乡镇为例. *江西农业大学学报: 社会科学版*, 2009(4): 33-37.
- [51] 刘旦, 陈赢. 农村宅基地置换模式及其效益评估: 基于江西的调查和农户视角. *湖南农业大学学报: 社会科学版*, 2009(6): 43-46.
- [52] 邱道持, 赵亚萍, 石永明, 等. 农村宅基地流转激励机制研究: 以重庆市璧山县为例. *西南大学学报: 自然科学版*, 2008(10): 136-140.
- [53] 袁丰, 陈江龙, 黄天送, 等. 基于SCM的经济发达地区农村宅基地置换研究: 以海门市为例. *资源科学*, 2009, 31(8): 1378-1385.
- [54] 徐波, 莫小龙. 农村宅基地流转模式探究: 以陕西省武功县为例. *甘肃科技纵横*, 2010(3): 65-67.
- [55] 耿宏儒. 对农村宅基地使用权流转及抵押问题的调查与思考: 以陕西省西乡县为例. *西部金融*, 2009(3): 54-55.
- [56] 赵亚萍, 邱道持, 石永明, 等. 农村宅基地流转驱动力分析: 以重庆市璧山县为例. *经济研究导刊*, 2008(7): 52-53.
- [57] 周婧, 杨庆媛, 张蔚, 等. 贫困山区不同类型农户对宅基地

- 地流转的认知与响应: 基于重庆市云阳县 568 户农户调查. 中国土地科学, 2010(9): 11-17.
- [58] 张竞竞. 城乡统筹背景下河南省农村宅基地流转问题研究. 特区经济, 2010(9): 186-188.
- [59] 王新军, 罗继润, 宋俊. 农村居住模式的新探索: 奉贤青村镇农民宅基地置换试点规划. 上海建设科技, 2004(6): 12-13.
- [60] 南亚刚, 陈景升. 农户宅基地使用权流转意愿分析: 以吉林市为例. 商业经济, 2010(22): 14-16.
- [61] 张秀智, 丁锐. 经济欠发达与偏远农村地区宅基地退出机制分析: 案例研究. 中国农村观察, 2009(6): 23-30.
- [62] 张怡然, 邱道持, 李艳, 等. 农民工进城落户与宅基地退出影响因素分析: 基于重庆市开县 357 份农民工的调查问卷. 中国软科学, 2011(2): 62-68.
- [63] 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.
- [64] 章波, 唐健, 黄贤金, 等. 经济发达地区农村宅基地流转问题研究: 以北京市郊区为例. 中国土地科学, 2006(1): 34-38.
- [65] 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.
- [66] 伍振军, 张云华, 孔祥智. 宅基地置换增值收益分配: 基于 j 市的案例研究. 江汉论坛, 2010(9): 11-16.
- [67] 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.
- [68] 周京奎, 吴晓燕, 胡云霞. 集体建设用地流转模式创新的调查研究: 以天津滨海新区东丽区华明镇宅基地换房为例. 调研世界, 2010(7): 24-26.
- [69] 杨秀, 勇应辉, 王新军. 宅基地置换小区居民满意度评价体系研究. 华中建筑, 2010(1): 54-56.
- [70] 钟太洋, 黄贤金, 马其芳, 等. 区域兼业农户水土保持行为特征及决策模型研究. 水土保持通报, 2005, 25(6): 96-100.
- [71] 张文忠. 金山区廊下镇万春苑农民宅基地置换试点实例介绍. 上海城市规划, 2005(6): 6-9.
- [72] 崔宝敏. 天津市“以宅基地换房”的农村集体建设用地流转新模式. 中国土地科学, 2010(5): 37-40.
- [73] Furuseth O J, Pierce J T. A Comparative analysis of farmland preservation programmes in North America. Canadian Geographer, 1982, 26: 191-200.

Review of the Researches on Rural Housing Land Transfer at Farm Household Level

ZHOU Jing, YANG Qingyuan

(School of Geographical Sciences, Southwest University, Chongqing 400715, China)

Abstract: The advantages and practical value that farm household researches have in explaining human-land relationship, especially in household-environment interaction, have been widely noticed, and household has been a key research method in rural development and land use study. This paper compared international with domestic academic researches on rural housing land transfer at the farm household level. There are evident differences in the focus on housing land transfer at home and abroad, due to the inconformity of the rural development stages. Rural housing land transfer which wildly happened before the 1980s did not draw much attention from the scholars. Most of the foreign literatures looked at household transfer behavior and transfer location choosing and the impact of counter-urbanization from the view of farm households using farm household models through some econometrics methods. The domestic scholars have paid an increasing attention to the household housing land transfer. The existing progresses are found in the political discussion on households' right protection, analysis of household behavior and psychological response, household need and income allocation, and evaluation of policy implementation based on some basic statistical analyses from the views of economic geography and behavioral economics and sociology. It is recommended that the future researchers should pay more attention to the requirements including surviving, economic, social and spiritual needs, and the social and geographical environment in rural housing land transfer studies.

Key words: rural housing land transfer; farm household level; research progress; review

本文引用格式:

周婧, 杨庆媛. 农户层面农村宅基地流转研究进展与述评. 地理科学进展, 2012, 31(2): 139-148.