

毕影,赵凯.我国农村宅基地退出研究综述及其取向[J].江苏农业科学,2014,42(3):389-392.

我国农村宅基地退出研究综述及其取向

毕影,赵凯

(西北农林科技大学经济管理学院/西北农林科技大学应用经济研究中心,陕西咸阳 712100)

摘要:根据国内现有的关于农村宅基地退出的研究文献,从实行农村宅基地退出的必要性、难点、影响因素、模式、运行机制、补偿标准、补偿方式、补偿机制以及政策建议等方面进行归纳和总结,最后提出了今后研究的方向。

关键词:农村宅基地退出问题;影响因素;模式;补偿;取向

中图分类号: F301.2 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2014)03-0389-04

近年来,经济发达地区城镇建设用地增长呈明显加快趋势,但耕地总量动态平衡等政策严格控制建设用地增量,以城镇建设用地短缺为表征的土地供需矛盾越来越成为城市化和工业化的瓶颈^[1]。城镇建设用地和农村耕地的巨大需求与农村宅基地大量闲置共存状况催生了农村宅基地退出的隐形市场^[2]。我国在计划经济体制下形成的农村宅基地使用制度并不能适应城市化、市场化的社会经济发展需要,也不能适应农村产业结构改革的客观要求^[3]。近些年,农户非农收入比重逐步增加,部分农户的收入日益提高,有的甚至已经在其所在地的城市或乡镇购买了住房,存在退出宅基地的意愿。因此,引导农村居民实现宅基地有序退出既是我国城市化发展的客观要求,也是提高农村宅基地使用效率和改善农民生活的必然选择。目前,学者对我国农村宅基地退出的相关问题进行了较广泛的研究。本研究主要是在梳理和归纳现有相关研究文献的基础上,将关于我国农村宅基地退出问题的研究归纳为实行农村宅基地退出的必要性、农户退出宅基地的难点、农户退出宅基地的影响因素、农村宅基地退出的模式、农村宅基地退出的补偿标准及其补偿方式、农村宅基地退出的补偿机制以及促进农村宅基地退出的政策建议等,在此基础上提出现有研究的不足之处及今后研究的方向。

1 实行农村宅基地退出的必要性

纵观现有文献,有关实行农村宅基地退出必要性的研究主要是从现行农村宅基地利用中的突出问题来展开的,具体表现在:(1)宅基地大面积闲置,资源浪费严重。严金海认为,在经济发达的东部沿海地区,农村宅基地用地面积超标问

题严重,闲置用地过多^[4]。施建刚等认为,农村居民点布局分散、建筑容积率低^[5]。龙花楼等的研究结果也表明,由于存在闲置宅基地和“一户多宅”甚至“空心村”现象,从而导致土地资源严重浪费,土地节约、集约利用的潜能巨大^[6-7]。(2)宅基地隐形交易,市场秩序混乱。张晓阳认为,政策对宅基地流转的限制使得宅基地使用权的流转多方受阻,从而导致“隐形市场”大量存在^[8]。俞文华等在研究中发现,农村宅基地产权纠纷、非法占用宅基地、非法转让宅基地等现象十分普遍,加剧了城乡二元分割的体制^[9-11]。

具体来讲,实行农村宅基地退出的必要性可以概括为以下 3 个方面:(1)有利于推进城市化进程和提高建设用地集约利用水平。朱烨辛认为,加强宅基地的整理改造,可以缓解土地资源的紧缺问题,推进城市化及郊区工业化进程,也是实施“三个集中”战略的重要举措^[12]。罗伟玲等认为,实现农村宅基地退出对保护耕地资源、统筹城乡生产生活及生态空间、建设社会主义新农村、提高建设用地节约集约用地整体水平至关重要^[13]。(2)有利于提高农村土地资源配资效率和促进农村经济发展。赵侠认为,农村宅基地流转可以激发农村经济发展的内在活力,充分调动农民创业、致富的积极性,是发展农村经济、提高农村土地资源配资效率、建立统一市场经济体制、实现土地使用权平等保护的必然要求^[14]。(3)有利于提高农民的生活质量。张恩碧等认为,宅基地置换对促进市郊农民消费升级、改善农民的居住环境和生活质量具有重要意义^[15]。王军也认为,流转农民的合法自有房屋及宅基地可以充分享城市化的红利,逐步消除城乡二元分割^[16]。

2 农户退出宅基地的难点及其影响因素

2.1 农户退出宅基地的难点

现有研究对于农户退出宅基地的难点主要集中在以下几个方面:(1)退出机制缺失。罗伟玲等认为,在我国农村宅基地退出过程中基于使用、收益及处分权的宅基地资产价值丧失,在宅基地实行福利性分配和无偿占用的巨大利益驱动下,要村民无偿退出宅基地更难做到^[13,17]。张世全等认为,农村宅基地退出机制的缺失是导致目前农村宅基地在利用、置换或退出的过程中存在问题的根本原因^[18]。(2)宅基地退出补偿标准偏低。王娟指出,我国现行的农村土地征用法定补偿安置标准低,土地征用制度的实施机制缺失,直接侵犯农民的土地财产权^[19]。杨魏欣也认为,相对于宅基地换房后,农民

收稿日期:2013-07-17

基金项目:国家自然科学基金(编号:71173174);教育部人文社会科学研究规划基金(编号:13YJA630141);陕西省社会科学界联合会重大理论与现实问题研究项目(编号:2013Z031);陕西省社会科学基金(编号:12D253);西北农林科技大学基本科研业务费科技创新专项一般项目(编号:QN2011166)。

作者简介:毕影(1989—),女,辽宁沈阳人,硕士研究生,从事区域经济方面的研究。E-mail: b.ying89@163.com。

通信作者:赵凯(1971—),男,宁夏固原人,博士,副教授,硕士生导师,从事资源经济与环境管理方面的研究。E-mail: xinongzhaokai@sina.com。

生产、生活成本增加,而当前的宅基地退出补偿标准偏低^[20]。(3)宅基地产权不清晰。韩立达等认为,我国农村宅基地确权滞后,相关农村宅基地产权的法律法规不完善且效力低,法律对农村宅基地使用权流转又有一定的限制,很容易造成农村宅基地或房屋的产权纠纷^[21]。(4)观念传统。刘旦等认为,农民“以地为生”的观念根深蒂固,是推动宅基地退出的一大难点^[22]。刘双良也认为,农户受传统观念制约,具有浓重的恋地情结,所以不愿退出农村宅基地^[23]。

2.2 影响农户退出宅基地的因素

从现有研究结果来看,学者们对影响农户宅基地流转及退出因素进行了大量的研究,然而各学者在研究中所选择的研究方法及影响因素并不一致。周婧等运用 Logistic 回归模型选取家庭基本特征、务工情况、劳动力投入、家庭收入、生存因素、经济因素、社会因素、流转方式等 8 个方面的因素对重庆市云阳区的宅基地退出进行研究,认为宅基地流转决策中不同类型农户对生存、经济和社会效益的关注不同,而总体上保障性心理大于经济利益是宅基地流转缓慢的原因^[24]。陈美球等利用 Logistic 回归模型对江西省宅基地退出情况进行研究时,选取农民自身特征、农户家庭特征、农户现有居住特征、区域社会经济等 4 个方面的因素进行实证分析,结果表明,在这 4 类指标中,农民文化程度、常年居住在家人口数量、人均年收入、与邻院的最近距离、人均宅基地面积和离县城的距离 6 个因素对农户集约利用农村居民点用地的意愿具有显著影响^[25]。陈霄对影响重庆市“两翼”地区农村宅基地退出的因素利用 Probit 模型进行分析时,选取的因素主要有农民个人特征、农民家庭特征、宅基地资产状况、农民对宅基地退出补偿及生存保障状况的预期,结果表明,农民的年龄和受教育程度、家庭收入状况、家庭需赡养的老人数量、宅基地退出补偿方式的多样性选择对农民宅基地退出意愿有正向影响;家庭成员务工工作变换频率、家庭需抚养的子女数量、现有住房面积、宅基地面积对农民宅基地退出意愿有负向影响;同时,主要从事农业经济活动、宅基地退出后以低价租住廉租房、公租房以及将宅基地用于出租等非自住用途的农民,更可能不具有宅基地退出意愿;而家庭外出务工人数、在城镇购房的情况没有通过显著性检验,对农民宅基地退出意愿没有显著影响^[26]。袁丰等则选择利用利益相关者沟通矩阵 SCM 对江苏省海门市农村宅基地退出的影响因素进行分析,其中选取的因素主要有村宅基地的利用现状、政府的财政投入能力、当地农民的社会风俗等,结果表明,农民、村委会和县(市、区)、乡(镇)政府之间利益冲突是农村宅基地置换的主要矛盾,在利益一致的基础上,政府和农民通过交易方式来解决利益冲突^[27]。

3 农村宅基地退出方案的设计

3.1 农村宅基地的退出模式及运行机制

随着对现有土地资源的珍视,受实现其价值的强烈愿望驱使,各地纷纷展开了农村宅基地使用权流转及退出的探索,并且出现了众多不同的模式。大量学者从不同角度开展了针对宅基地退出模式的研究。刘双良认为,在宅基地流转与退出的具体形式上,日益呈现出多样化的特征,其中尤以“宅基地换资金”“宅基地换住房”“宅基地换保险”“宅基地换社

保”更引人注目^[23]。高燕等认为,有公寓化或社区化的整理模式、村庄整体搬迁、异地改造的整理模式和缩并自然村、建设中心村的农村居民点整理模式^[28]。林坚等将我国农村居民点整理大致分为公寓化、村内改造、小村并点和异地搬迁等 4 种模式^[29]。施建刚等从制度变迁的角度将宅基地置换分为自下而上村集体推动和自上而下政府推动模式^[5]。张祎娴从运作方式角度将现有宅基地置换划分为行政指令推进、近期规划结合置换、已有项目套用置换和遗留问题借用置换等 4 种模式^[30]。刘卫柏等则将农村宅基地流转划分为村集体经济组织内部转让模式、村集体经济组织外部转让模式、农户主导自由租赁模式、地方政府主导转让模式^[31]。其中,地方政府主导转让模式还有天津的宅基地换房模式^[32]、重庆九龙的宅基地换住房模式^[33]、四川成都及其温江区的双放弃模式^[34]、浙江嘉兴的两分两换模式^[35]、深圳宅基地入股模式^[36]、上海宅基地置换模式^[37]。张建华总结出在浙江省出现的 2 种农村宅基地流转模式为温州模式和义乌模式^[38]。刘亨等总结了义乌农村宅基地置换中的园中村改造置换模式、土地整理置换模式和下山移民置换模式等 3 种模式^[39]。

3.2 农村宅基地退出的补偿标准及其补偿方式

许多学者对农村宅基地流转以及退出的补偿标准进行了具体分析,具体可以归纳为以下几种观点:观点一,农村宅基地退出补偿只应包括对地上建筑物的补偿。韩娜等认为,政府只需对宅基地流转者的建筑物进行合理补偿,不需对宅基地进行补偿,因为村民是无偿从村集体处获得宅基地的^[3]。观点二,农村宅基地退出补偿应包括对宅基地和地上建筑物两部分的补偿。邵忠银认为,征收宅基地房屋应按照房地分离的原则进行补偿,房屋价格按照重置成本价或其他方法确定,宅基地价格参照农用地被征收后出让给建设单位的价格确定^[40]。朱明芬认为,应按农地最佳用途土地净收益的贴现之和来确定土地补偿标准,同时增加征地补偿的内涵,不仅要包含土地本身补偿及农民的生活安置补偿,还应考虑征地获得所引起的外部不经济的补偿^[41]。观点三:农村宅基地退出补偿应包括多方面的内容。罗伟玲等认为,宅基地退出的经济补偿价值即为因退出宅基地带来的宅基地社会保障价值及资产价值的损失^[13]。王娟认为,土地补偿应当考虑土地功能和所包含的经济、政治权利,根据不同区域的经济水平,以解决失地农民的基本生活来源和基本社会保障为标准,确定补偿标准^[19]。

对于农村宅基地退出补偿方式,学者们普遍认可的主要有货币补偿和产权置换 2 种。罗伟玲等发现,宅基地退出的经济补偿可采取货币补偿、产权置换等方式进行。在保护和尊重宅基地使用者合法权益的基础上,采取土地换社保、提供就业培训、廉租房或给予住房补贴、享受城镇最低生活保障等多种政策措施,或者按其退出的宅基地面积给予一次性货币补偿或养老生活补助^[13]。朱烨辛也认为,目前置换农民宅基地使用权主要有 2 种方式,一是在集中居住小区中补贴相应居住面积的住房给农民;二是根据农民房屋的评估给予农民相应的现金补贴,同时给予农民购买集中小区住房的权力,由农民自由选择购买小区住房^[12]。张梦琳也认为,农民宅基地使用权的消失可采取重新为被拆迁人安排宅基地和货币补偿的方式,综合考虑宅基地面积、区位等因素对宅基地使用权补

偿,并将补偿费用支付给被拆迁人,但被拆迁人不得申请安排宅基地^[42]。黄兴国等将宅基地流转的补偿方式分为“宅基地换资金”“宅基地换住房”“宅基地换保险”“宅基地换社保”等多种形式^[43]。

3.3 农村宅基地退出的补偿机制

学者们对农村宅基地退出补偿机制构建主要有以下 2 种观点:一种观点认为应启动农村宅基地市场化改革。韩康等提出,应在“复合所有制”的前提下,赋予农民永久的土地使用权,建立“区域性、扩散性的宅基地市场”制度。在小区域进行定价、交易后,交易双方在更大区域范围内对价格合理性进行比较,进而在更大区域范围内形成更合理的价格机制^[44]。另一种观点则认为应建立宅基地有偿退出机制。欧阳蛟等主张实施农村宅基地有偿使用制度,提出了通过引力机制、压力机制、推力机制三力协同的退出机制^[45]。卢艳霞等通过对浙江省农村宅基地退出模式的调查发现,应赋予农民多样化的选择权利,因地制宜,分步推进宅基地退出,并提出应严格控制宅基地退出后节余建设用地指标的使用和分配^[46]。

3.4 促进农村宅基地退出的政策建议

众多学者在对农村宅基地退出问题进行研究后,提出了促进宅基地顺利退出的政策建议,主要有以下几个方面。

3.4.1 健全农村宅基地退出法律,加强监督管理 完善《土地管理法》和《物权法》关于农村宅基地管理方面的规定,进一步提高其地位和作用,使其成为我国土地法律体系的核心和基础。进一步制定、完善同《土地管理法》相配套的各种单行法律、法规、实施细则等,加强宅基地立法体系建设,尽快出台《农村宅基地管理办法》《集体建设用地流转管理办法》及《土地登记条例》等,明晰宅基地产权,明确宅基地流转、宅基地登记发证、违规批地建房的处理等具体规定,指导土地管理部门的具体工作^[31]。

3.4.2 改革户籍制度,妥善安置有能力脱离土地并居住于城镇的农民 改革户籍制度,对有能力脱离土地并居住于城镇的农民,只要有固定住所、有比较稳定的职业、有生活来源,就应允许落户,能够永久定居在城镇,并且在子女入托、入学、就业、参军、社会保障等方面,均享受与城镇居民同等的权利。为进城农民提供务实的住房保障,在公租房租赁、安置房及商品房购置等方面给予自愿退出宅基地的农民更多的优惠政策支持,实现“退有所居”“居有所产”,彻底免除他们的后顾之忧^[47]。

3.4.3 加强农村宅基地退出政策及观念的宣传 针对有意愿的农户开展退出宅基地政策培训,使农户通过了解国家政策,以正确的方式维护自身在宅基地退出时的利益,提高农户退出宅基地的积极性。另外通过“一户一宅”等节约土地的政策宣传,形成退出宅基地的政策推力,促进闲置宅基地退出。由于“重农轻商”“离土不离乡”等传统思想的影响,很多农民把躬耕田亩看作是勤劳的传统美德,要做好宣传工作和耐心教育工作,首先要转变年轻人的观念,同时还要做好老人的思想工作,为农民进城离开农村宅基地创造条件^[48]。

3.4.4 强化产业支撑,建立促进退出宅基地农户稳定就业的长效机制 大力发展城镇二、三产业,为农民进城提供高于农业收入的稳定就业岗位,有比农村更舒适的居住环境,农民才

会放心、安心地退出农村宅基地而在城镇居住。通过加强对退出宅基地农民的就业培训、提供招聘信息咨询服务和启动对进城农民子女在其父母打工所在城镇入学与教育的补贴计划等,提高进城农民的经济收入并增强其在城镇工作和生活的稳定性,减少农户退出宅基地后生活的不确定性风险,形成退出宅基地的引力^[26]。

3.4.5 完善退出宅基地人员的社会保障 现在有相当部分的农民不愿向城镇集中,主要是被征地农民安置难,农民普遍担心无稳定职业,生活无保障,因此应建立和完善养老、失业、医疗等社会保障制度。凡在城镇各类企业就业者和个体劳动者,均能享受养老、失业和工伤医疗等保险。这样不仅可以解除脱离土地进城镇落户农民的后顾之忧,而且可以吸引越来越多的农民向城镇集中,加快农村城市化步伐^[47]。

4 对现有研究的评述及今后的研究方向

国内众多学者对农村宅基地利用中的突出问题、实行农村宅基地退出的必要性、农户退出宅基地的难点、农户退出宅基地的影响因素、农村宅基地退出模式及运行机制、农村宅基地退出的补偿标准及其补偿方式、农村宅基地退出的补偿机制以及促进农村宅基地退出的政策建议等方面进行了研究,并且取得了一定的成效,但仍存在一些不足之处,具体表现在以下方面:第一,现有对解决农村宅基地利用问题的研究中,将宅基地流转与宅基地退出合为一体,未加以区分。而农村宅基地流转与宅基地退出有很大的区别,宅基地退出只是宅基地流转的一种形式,将两者混为一谈不利于农村宅基地市场的完善。第二,目前对农村宅基地退出补偿的研究中,虽然对农户退出宅基地的意愿及影响因素的研究取得了一些理论成果。但是在影响因素的选择方面存在很大的差异,不能够全方位加以考虑,因此仍然没有形成统一的、适用于多数地区并得到学者一致认可的指标体系。第三,现存宅基地退出研究多为宏观层面,对于微观层面的研究较少,重理论、轻实践。退出模式及运行机制的研究主要集中在宏观层面机制的构建上,基本上是对宅基地的退出提出一些宏观的制度框架,结合微观农户层面的制度构建较少,要真正指导各级政府制定针对性政策还需进一步深化研究。第四,学术界关于在政府主导下宅基地退出补偿内容、补偿标准、补偿方式及补偿机制构建等方面的研究仍然比较少,且不够深入,各学者的观点也存在较大的差异,目前还没有形成统一的认识,有待于进一步研究。因此,笔者认为今后应主要从微观层面研究满足农户需要的宅基地退出补偿标准、补偿方式,构建出适当的宅基地退出补偿模式及其运行机制。

参考文献:

- [1] 陈利根,陈会广,曲福田,等. 经济发展、产业结构调整与城镇建设用地规模控制[J]. 资源科学,2004,26(6):137-144.
- [2] 王权典. 农村集体建设用地使用权流转法律问题研析——结合广东相关立法及实践的述评[J]. 华南农业大学学报:社会科学版,2006,5(1):131-139.
- [3] 韩娜,曹君,褚茜. 关于宅基地回购制度的构建设想[J]. 重庆科技学院学报:社会科学版,2008(2):77-78.
- [4] 严金海. 农村宅基地整治中的土地利益冲突与产权制度创新研

- 究——基于福建省厦门市的调查[J]. 农业经济问题, 2011(7): 46-53.
- [5] 施建刚, 黄晓峰, 王万力. 对发达地区农村宅基地置换模式的思考[J]. 农村经济, 2007(4): 26-28.
- [6] 龙花楼. 中国农村宅基地转型的理论与证实[J]. 地理学报, 2006, 61(10): 1093-1100.
- [7] 谷晓坤, 陈百明, 代兵, 等. 经济发达区农村居民点整理驱动力与模式——以浙江省嵊州市为例[J]. 自然资源学报, 2007, 22(5): 701-708.
- [8] 张晓阳. 农村宅基地使用权流转的问题与对策研究[D]. 上海: 上海师范大学, 2008.
- [9] 俞文华. 小城镇建设中用地违法现象分析及其政策含义——以浙江、山东两省的个案为例[J]. 中国农村经济, 1997(7): 41-45.
- [10] 谢正峰, 董玉祥. 我国城市土地优化配置研究演进与展望[J]. 经济地理, 2011, 31(8): 1364-1369.
- [11] 马智利, 先静. 基于城乡统筹背景下宅基地置换住房券制度设计[J]. 农村经济, 2012(1): 65-67.
- [12] 朱烨辛. 城市郊区宅基地置换模式实证研究[D]. 上海: 上海交通大学, 2008: 1-91.
- [13] 罗伟玲, 刘禹麒. 基于产权的宅基地退出机制研究[J]. 国土资源科技管理, 2010, 27(3): 122-126.
- [14] 赵侠. 农户宅基地使用权流转意愿及影响因素实证分析——以浙江省湖州市为例[D]. 杭州: 浙江大学, 2008.
- [15] 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[J]. 消费经济, 2008(4): 3-6, 9.
- [16] 王军. 宅基地有限自主流转的可行路径[J]. 农村经济, 2009(3): 13-15.
- [17] 张德松. 关于建立健全宅基地退出机制的探讨[J]. 浙江国土资源, 2009(10): 35-37.
- [18] 张世全, 彭显文, 冯长春, 等. 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, 105.
- [19] 王娟. 地租收益分配及农民土地权益保护研究——以长三角地区为例[D]. 南京: 南京财经大学, 2008.
- [20] 杨魏欣. “宅基地换房”问题与对策分析[J]. 现代商贸工业, 2010, 22(4): 146-147.
- [21] 韩立达, 李谱. 四川省农村宅基地问题调查与思考[J]. 农村经济, 2009(8): 3-7.
- [22] 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[J]. 湖南农业大学学报: 社会科学版, 2009, 10(6): 43-46.
- [23] 刘双良. 农村宅基地使用权的流转与退出机制[J]. 重庆社会科学, 2010(6): 25-29.
- [24] 周婧, 杨庆媛, 张蔚, 等. 贫困山区不同类型农户对宅基地流转的认知与响应——基于重庆市云阳县 568 户农户调查[J]. 中国土地科学, 2010, 24(9): 11-17.
- [25] 陈美球, 何维佳, 刘桃菊, 等. 当前农户农村居民点用地集约利用意愿的实证分析——以江西省为例[J]. 中国农村经济, 2009(8): 63-69.
- [26] 陈霄. 农民宅基地退出意愿的影响因素——基于重庆市“两翼”地区 1012 户农户的实证分析[J]. 中国农村观察, 2012(3): 26-36.
- [27] 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[J]. 资源科学, 2009, 31(8): 1378-1385.
- [28] 高燕, 叶艳妹. 农村居民点用地整理的影响因素分析及模式选择[J]. 农村经济, 2004(3): 23-25.
- [29] 林坚, 李尧. 北京市农村居民点用地整理潜力研究[J]. 中国土地科学, 2007, 21(1): 58-65.
- [30] 张祎娟. 上海郊区宅基地置换试点模式及案例研究[J]. 城市规划, 2010, 34(5): 59-65, 96.
- [31] 刘卫柏, 贺海波. 农村宅基地流转的模式与路径研究[J]. 经济地理, 2012, 32(2): 127-132.
- [32] 崔丽娟. 天津“宅基地换房”与重庆“双交换”模式比较与借鉴[J]. 天津经济, 2010(3): 43-47.
- [33] 杨莞姣. 重庆地票制度研究[J]. 农村经济与科技, 2011, 22(4): 81-83.
- [34] 张永辉, 谭正. 统筹城乡发展过程中创新宅基地制度的实践模式及比较分析[J]. 农业经济, 2011(2): 78-80.
- [35] 仇恒喜, 汪雷. “两分两换”助推农村土地制度变迁: 基于嘉兴经验的理论分析[J]. 经济社会体制比较, 2010(6): 89-93.
- [36] 李丽红, 么贵鹏, 张光文. 宅基地作价入股——农村房地产发展的新思路[J]. 城市开发, 2007(12): 70-71.
- [37] 苟滢华. 上海市郊农民宅基地置换与城市化再推进[D]. 上海: 华东师范大学, 2005.
- [38] 张建华. 农村宅基地使用权流转模式探讨[J]. 中国房地产, 2005(3): 11-15.
- [39] 刘亭, 庞亚君, 赖华东, 等. 农村宅基地置换问题探讨——以义乌、松阳为例[J]. 浙江社会科学, 2009(10): 119-122.
- [40] 邵忠银. 构建农村宅基地房屋征收补偿利益公平分配机制的法律思考[J]. 中州学刊, 2011(5): 91-95.
- [41] 朱明芬. 浙江失地农民利益保障现状调查及对策[J]. 中国农村经济, 2003(3): 65-70, 80.
- [42] 张梦琳, 陈利根. 完善农村宅基地征收补偿制度[J]. 理论前沿, 2009(15): 38-40.
- [43] 黄兴国, 王丹. 农村宅基地流转探讨——以江苏省扬州市邗江区为例[J]. 湖北财经高等专科学校学报, 2009, 21(6): 14-16.
- [44] 韩康, 肖钢. 积极探索建立有中国特色的农村宅基地市场——启动农村宅基地市场化改革研究[J]. 理论前沿, 2008(13): 5-9.
- [45] 欧阳安蛟, 蔡锋铭, 陈立定. 农村宅基地退出机制建立探讨[J]. 中国土地科学, 2009(10): 26-30.
- [46] 卢艳霞, 胡银根, 林继红, 等. 浙江农民宅基地退出模式调研与思考[J]. 中国土地科学, 2011(1): 3-7.
- [47] 林德萍. 建立农村宅基地新机制的思考[J]. 农村经济, 2004(9): 33-34.
- [48] 赵强军, 赵凯. 农户退出宅基地意愿影响因素分析——基于陕西杨凌、武功 214 家农户的调研[J]. 广东农业科学, 2012, 39(6): 193-196.