

杨 子,刘新平,马 东,等.农村宅基地使用权入市的农户意愿调查分析[J].江苏农业科学,2014,42(11):476-478.
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2014.11.166

农村宅基地使用权入市的农户意愿调查分析

杨 子,刘新平,马 东,潘文汇,麻少鹏

(新疆农业大学管理学院,新疆乌鲁木齐 830052)

摘要:依据新疆新源县 6 个行政村 180 份农户调查问卷数据,采用 Logistic 回归模型分析法,对农村宅基地使用权入市的意愿进行调查分析。结果表明,愿意参与农村宅基地使用权入市的农户占调查农户总数的 61.90%,影响因素主要是农户宅基地特征及农户家庭特征;宅基地宗数、农户家庭年均纯收入、户主学历、农户对政策的认知度、农业依赖度及户主族别对农户宅基地使用权入市意愿都有重要影响。

关键词:宅基地;农户;入市;意愿;Logistic 模型;农村

中图分类号: F321.1 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2014)11-0476-03

我国实行土地用途管制以来,一方面城市化和工业化发展迅猛,城市、工业建设用地供不应求;另一方面农村剩余劳动力快速转移,大量农村集体建设用地出现闲置现象,土地要素导致不能实现城乡统筹的优化配置^[1]。城市发展综合征是我国城市化进程中的遗留问题,而解决部分城市发展综合征的有效途径是推动农村宅基地入市^[2]。党的十八届三中全会明确指出,在符合规划和用途管制前提下,建立城乡统一的建设用地市场,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。2013 年 1 月,全国国土资源工作会议指出,围绕农村集体土地流转和宅基地管理,以最大的改革共识保障宅基地的取得和退出,推动集体土地有序进入市场,在保护农户合法权益、尊重农户意愿的前提下,推进土地管理制度改革。尊重农户意愿是开展农村工作的基础,了解农户意愿和诉求是维持农村稳定的关键,分析农户宅基地使用权入市意愿影响因素,有利于促进农村宅基地的市场发展和农村集体建设用地的节约集约利用。

1 现阶段宅基地制度特征

现阶段农村宅基地制度是我国城乡二元结构的产物,具有 4 个特征:一是主体确定性,仅限农村集体经济组织内部成员;二是取得无偿性,农村集体经济组织对符合条件的集体内部村民无偿分配宅基地;三是使用无期性,宅基地属于农村集体土地,使用年限无限期;四是权能限制性,宅基地使用权人对集体所有的土地享有占有和使用的权利,但宅基地不能买卖,仅允许在本村集体经济组织内部流转。

2 研究区域概况及数据来源

2.1 研究区域概况

收稿日期:2014-02-13

基金项目:新疆维吾尔自治区社会科学基金(编号:11BJY024)。

作者简介:杨 子(1989—),女,江苏南京人,硕士,从事土地利用与管理研究。E-mail:yz_4@qq.com。

通信作者:刘新平,教授,博士生导师,主要从事土地利用与管理研究。E-mail:lxping16@163.com。

新源县位于新疆维吾尔自治区西北部,属于伊犁哈萨克自治州,天山北麓,伊犁河谷东端,巩乃斯河谷地带,东起艾肯达坂,南与巩留县、和静县为邻,东北与尼勒克县、沙湾县、和静县为界。新源县城距乌鲁木齐市西线 900.00 km、东线 500.00 km,全县总面积 7 583.43 km²,有汉族、维吾尔族、回族等 28 个民族。

2.2 数据来源

数据主要来自 2013 年 7—8 月期间对新疆维吾尔自治区新源县 6 个行政村村委会农户的调查,为充分体现宅基地问题,选择宅基地闲置问题突出、宅基地市场活跃的区域作为调研样本。本次调研共收回调查问卷 180 份,剔除重要信息缺失或回答前后冲突问卷 12 份,有效问卷 168 份,占问卷总数的 93.33%。

3 指标选取与模型建立

3.1 因变量的确定

调查问卷中,将问题设为“您是否愿意参与宅基地使用权入市交易”,选择“愿意”的定义为 $y=1$,选择“不愿意”的定义为 $y=0$ 。在受访的 168 个农户中,选择愿意参与宅基地使用权入市的农户有 104 户,选择不愿意的农户有 64 户,分别占有效问卷总数的 61.90%、38.10%。

3.2 解释变量的选取与方向假设

(1)户主族别。汉族与少数民族的生产、生活方式有较大差异,部分汉族农户不拘于农业生产,选择外出务工,向往城市生活,对土地依态度较低;较大部分的少数民族农户主要依靠农业生产,对宅基地和农村土地的依态度较高,即汉族更愿意参与宅基地使用权入市。研究中将汉族定义为“1”,少数民族定义为“2”,假定族别对宅基地使用权入市意愿具有反向作用。

(2)户主学历。农户学历是反映农户文化程度的变量,农户文化程度越高,越能贴合新时代的发展,也较易接受新的改革思想,对城市生活的诉求越强^[3-4]。假定农户学历越高,参与宅基地使用权入市的意愿越强。

(3)家庭年均纯收入。农户家庭年均纯收入越高,表示农户家庭的经济实力越强,对生活基础设施条件的要求会较

高,也更具有城市住宅房屋的购买力,脱离农村生活的愿望也更为迫切^[5]。假定农户家庭年均纯收入越高,参与宅基地使用权入市的意愿越强。

(4)农业依赖度。农业依赖度依据家庭收入主要来源确定,农业收入占家庭收入的比重越大,该家庭对农业的依赖度越高,对农村宅基地的依附性就越强^[6]。假设农业依赖度与农户宅基地使用权入市意愿呈反向作用,即农业依赖度越高,农户宅基地使用权入市的意愿越弱。

(5)宅基地的宗数。家庭拥有宅基地数量越多,宅基地空闲和浪费就越多,如果能够入市交易,其盘活资本的意愿会比较强。假设宅基地宗数对农户宅基地使用权入市意愿具有正向作用。

(6)农户对宅基地政策的认知度。对宅基地政策的认知度从“是否认为宅基地是私有的”“是否认为宅基地可以自由

处理”“变更宅基地是否去国土局登记”及“是否接受过宅基地普法宣传”4 个问题的得分总和进行衡量。农户对现行农村宅基地政策越了解,越容易判断政策导向,也越能在宅基地使用权入市中保护自身合法利益。假设农户对宅基地政策的认知度越高,农户宅基地使用权入市意愿越强。

3.3 自变量分析与描述

对宅基地使用权入市影响因素从户主特征、家庭特征、宅基地特征及农户对宅基地政策了解度 4 个方面选择,具体变量为户主特征选取户主族别(x_1)、户主学历(x_2),家庭特征选取家庭年均纯收入(x_3)、农业依赖度(x_4),宅基地特征选取宅基地的宗数(x_5),宅基地政策状况主要选取农户对宅基地政策认知程度(x_6),其中宅基地的宗数为连续型随机变量,其余均为虚拟变量(表 1)。

表 1 变量名称及赋值定义

变量类型	变量名称	变量定义	均值	方差	预计影响方向
因变量		农户是否愿意宅基地使用权入市(y)	愿意 = 1; 不愿意 = 0		
自变量	族别(x_1)	汉族 = 1; 少数民族 = 2	1.41	0.24	+
	学历(x_2)	初中或以下 = 1; 中专或高中 = 2; 大专或本科 = 3; 本科以上 = 4	1.89	0.64	+
	家庭年收入(x_3)	1 万元及以下 = 1; 1 万 ~ 5 万元 = 2; 5 万 ~ 10 万元 = 3; 10 万元以上 = 4	2.79	0.65	+
	农业依赖度(x_4)	农业生产 = 4; 务农兼务工 = 3; 长年外出务工 = 2; 有稳定收入 = 1	3.16	0.90	-
	宅基地数量(x_5)	单户宅基地数	1.35	0.31	+
	宅基地政策认知程度(x_6)	宅基地政策认知度综合得分值: 0 ~ 5 分	1.62	1.87	+

3.4 模型构建

Logistic 回归模型作为一种非线性分类统计方法,以事件发生概率的形式提供结果,被广泛用于事物影响因素的分析中,尤其是当因变量为二分类变量时,它是研究因变量与自变量关系的常用方法^[7]。根据农户对于宅基地使用权入市意愿的作答,采用二项 Logistic 模型分析农户对宅基地使用权入市意愿的影响因素。Logistic 模型如下:

$$P_i = P(y_i = 1 | x_1, x_2, x_3, \dots, x_m) = \frac{\exp(\beta_0 + \sum_{i=1}^m \beta_i x_i)}{1 + \exp(\beta_0 + \sum_{i=1}^m \beta_i x_i)}$$

经对数变化,模型转换为:

$$\ln\left(\frac{P_i}{1 - P_i}\right) = \beta_0 + \sum_{i=1}^m \beta_i x_i$$

式中: P_i 为农户愿意宅基地使用权入市的概率; $1 - P_i$ 为农户不愿意宅基地使用权入市的概率; x_i 为解释变量; β_i 为第 i 个解释变量的影响系数; β_0 为常数项。

4 结果与分析

4.1 模型拟合度检验

选取 Omnibus 检验和 Hosmer and Lemeshow (H - L) 检验 2 种方法进行拟合度检验,结果表明,由 6 个变量建立的回归模型, Omnibus 检验其整体模型适配度检验卡方值为 74.564, $P = 0.000 < 0.05$, 达到显著水平,表示投入的 6 个自变量中至少有 1 个自变量可以有效地解释与预测样本在宅基地使用权入市意愿中有无关联的分类结果; H - L 检验其回归模型整体适配度检验值为 8.863, $P = 0.354 > 0.05$, 未达到显著水平,表示回归模型的适配度佳^[7],自变量可以有效预

测因变量。因此,2 种检验方法均说明建立的 Logistic 模型拟合度好,其回归效果能够较好地反映农户对宅基地使用权入市的意愿。

4.2 模型回归结果

运用 SPSS 19.0 软件进行 Logistic 回归,由表 2 可知,对农户宅基地使用权入市意愿影响比较显著的因素主要有家庭年均纯收入 (0.012)、宅基地宗数 (0.028)、户主学历 (0.048)、农户对政策的认知度 (0.053)、农业依赖度 (0.056)、户主族别 (0.083),影响系数由大到小依次是宅基地宗数 (2.822)、家庭年均纯收入 (1.473)、户主学历 (0.964)、农户对政策的认知度 (0.667)、农业依赖度 (-1.029)、户主族别 (-1.331)。

4.3 模型回归分析

(1)农户家庭宅基地宗数对农户宅基地使用权入市意愿具有正向作用。农户具有的宅基地宗数越多,其宅基地闲置现象越严重,在宅基地使用权可以入市交易的情况下,农户更愿意用闲置的宅基地来盘活资本,用于农业生产和其他经营活动。

(2)家庭年均纯收入对农户宅基地使用权入市意愿具有正向作用。家庭年均纯收入越高,城镇生活的压力相对较小,农户考虑到城镇基础设施完备度高于农村,选择城镇生活的可能性更大,也意味着农户非农转移的意愿更强,农户参与宅基地使用权入市的可能性要大一些。

(3)户主学历对农户宅基地使用权入市意愿具有正向作用。农户的学历越高,适应新变化、新改革的能力越强,更易接受宅基地使用权入市;农户学历越高,掌握更多职业技能能力越强,在城镇就业的机会越大,收入越稳定,为在城镇稳定

表 2 Logistic 回归模型结果

变量	系数	标准误	Wald 值	显著性	优势比	95% 置信区间	
						下限	上限
x_1	-1.331	0.767	3.011	0.083	0.264	0.059	1.188
x_2	0.964	0.487	3.923	0.048	2.623	1.010	6.811
x_3	1.473	0.587	6.292	0.012	4.362	1.380	13.791
x_4	-1.029	0.538	3.655	0.056	0.357	0.125	1.026
x_5	2.822	1.282	4.844	0.028	16.807	1.362	207.389
x_6	0.667	0.345	3.735	0.053	1.949	0.991	3.835
常量	-4.071	3.165	1.655	0.198	0.017		

居住提供了比较好的经济基础,自然会不拘于农业生产,更希望通过宅基地使用权入市让“死产”转换,投入于其他经营活动。

(4)农户对政策的认知度对农户宅基地使用权入市意愿具有正向作用。在农户对宅基地政策不了解的情况下,农户担心在宅基地使用权入市交易过程中无法保障自身利益,而选择不愿意参与宅基地使用权入市交易。只有农户充分了解宅基地政策,才能保证农户在宅基地使用权入市交易中没有压力。

(5)农业依赖度对农户宅基地使用权入市意愿具有反向作用,这与假设相符。一般情况下,农户的农业依赖度越高,意味着家庭农业收入比重越大,家庭对种植土地和宅基地的依赖性越强,在城镇工作和定居的可能性较小,对宅基地使用权入市的意愿越低;随着非农收入的提高,农户对土地的依赖性逐渐减弱,农户参与宅基地使用权入市意愿变强。

(6)族别对农户宅基地使用权入市意愿具有反向作用。汉族农户比少数民族农户更愿意宅基地使用权入市;少数民族由于生活习惯、宗教信仰与汉族有很大区别,少数民族农户生活主要依靠农业生产,对宅基地和农村土地的依恋度较高。

5 政策建议

5.1 增加农户家庭年均总收入,提高农户生活水平

农户家庭年均纯收入越高,其它宅基地使用权入市的积极性越高。经济收入是硬指标,经济收入越高,农户的心里越踏实,追求更好生活环境的意识越强,也越能引导农户参与到宅基地使用权入市中来。建议政府以提高农户家庭年均纯收入水平为基本目的,多渠道、多方式进行扶农、支农、富农,只有提高经济收入,才能增强农户对政府的信任程度,加大农户对政府新农村建设和旧村改造的支持度。

5.2 制定宅基地入市法律政策,加大法律政策宣传力度

(上接第 253 页)

[7]卫 玮. 大黄鱼对鳃弧菌减毒活疫苗免疫应答差异表达基因的筛选与鉴定[D]. 上海:华东理工大学,2010:58-60.
[8]覃映雪. 养殖青石斑鱼(*Epinephelus awoara*)溃疡病细菌病原及其 DNA 疫苗的研究[D]. 厦门:厦门大学,2005:15-17.
[9]夏小安,吴清洋,李远友,等. 锯缘青蟹混合感染症致病菌的分离鉴定与感染治疗[J]. 热带海洋学报,2010,29(5):103-110.
[10]邱德全,蔺红苹,谭龙艳. 一株副溶血弧菌噬菌体生理特性的研究[J]. 微生物学通报,2007,34(4):735-739.
[11]丁云娟,彭 勇,林 洪,等. 一株副溶血弧菌噬菌体的分离鉴

定及生理特性[J]. 微生物学通报,2011,38(11):1639-1646.
[12]钟琳红,陈吉祥,姜莹安,等. 非可培养状态哈维氏弧菌(*Vibrio harveyi*)复苏后生理特征及毒力相关基因表达[J]. 海洋与湖沼,2010,41(3):435-439.
[13]Holt J G. Bergey's manual of determinative bacteriology[M]. Ninth edition. Baltimore:Williams and Wilkins,1993:345-367.
[14]Austin B,Austin D A. Bacterial fish pathogens:diseases of farmed and wild fish[M]. 4th ed. Chichester:Springer-Praxis,2007:189-202.

5.3 进行宅基地确权登记,为宅基地入市做基础

调查中有部分农户拥有不止 1 处宅基地。应进一步推进农村宅基地确权登记发证工作,将宅基地确权政策落到实处,明晰宅基地产权归属,细化宅基地产权结构,增强农户对宅基地使用权稳定性预期,为流转市场的建立打好基础,也为下一步建立城乡统一的土地市场做好准备。

参考文献:

[1]张志强. 农村集体建设用地“入市”研究[D]. 北京:中共中央党校,2010.
[2]顾永才,顾丽媛. 宅基地入市是解决城市发展综合症的重要途径[J]. 经济师,2013(2):72-75.
[3]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[J]. 长江流域资源与环境,2009,18(12):1121-1124.
[4]陈秋分,刘彦随,翟荣新. 基于农户调查的东部沿海地区农地规模经营意愿及其影响因素分析[J]. 资源科学,2009,31(7):1102-1108.
[5]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[J]. 中国软科学,2011(2):62-68.
[6]刘新平. 新疆新农村建设用地流转模式研究[M]. 北京:中国大地出版社,2009.
[7]陈胜可. SPSS 统计分析从入门到精通[M]. 北京:清华大学出版社,2010.