

冯奔伟,王 勇. 基于宅基地置换的新型集中社区建设类型及其实践逻辑——以江苏省太仓市为例[J]. 江苏农业科学,2016,44(6):570-575.  
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2016.06.163

# 基于宅基地置换的新型集中社区建设类型 及其实践逻辑 ——以江苏省太仓市为例

冯奔伟,王 勇

(苏州科技学院建筑与城市规划学院,江苏苏州 215000)

**摘要:**结合江苏省太仓市新型集中社区建设实践,依据宅基地置换的空间尺度、宅基地使用权分配方式等,将太仓市新型集中社区划分为 3 种类型,即宅基地选择权市场化类型、宅基地村内置换类型、宅基地跨村置换类型。在对 3 类社区类型特征进行解析的基础上,结合社区调研,从动力机制、土地运作方式、社区建设模式等方面详细探讨了基于宅基地置换的社区建设的实践逻辑,并对其进行比较分析。

**关键词:**新型农村集中社区;宅基地置换;建设类型;实践逻辑

**中图分类号:**TU982.29 **文献标志码:**A **文章编号:**1002-1302(2016)06-0570-06

2014 年 12 月 2 日,中央全面深化改革领导小组第七次会议审议了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》,会议指出,在坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损 3 条底线的基础上,探索农民住房保障在不同区域户有所居的多种实现形式<sup>[1]</sup>。近年来,苏南地区在农民收入非农化、农村保障不断完善、村庄无序建设和城镇建设指标短缺等因素影响下,不断创新农村土地制度,大力推进集中社区建设<sup>[2]</sup>,走出一条农村宅基地制度由无偿、无流动向有偿、有流动的制度改革之路<sup>[3]</sup>。江苏省太仓市在“三集中”政策的引领下,结合地方具体情况,探索多条以宅基地置换为核心的新型集中社区建设道路。至 2013 年底,太仓市已实现 4.3 万户农民集中居住,占总农户的 49.9%,其中,以宅基地异地置换方式实现集中居住的农户占总集中居住农户的 58.7%<sup>[4]</sup>。在此过程中,太仓市较好地兼顾了“农民-村集体-政府”三者的利益,实现了居住条件改善、村级新型经济壮大和城镇发展等多目标共同推进的良性互动局面。由于具体的约束条件不同(背景、区位、村集体经济强弱等),基于宅基地置换的新型集中社区存在类型的多样性和实践的差异性。本研究基于宅基地置换的空间尺度(村内置换和跨村置换)、宅基地使用权分配方式,将集中社区划分为宅基地选择权市场化类型、村内置换以及跨村置换等类型。结合太仓市紫薇苑三区、东仓小区、牌楼社区的典型案例调研,从“社会环境-实践探索”耦合互动

的实践逻辑出发<sup>[5]</sup>,对每个类型社区产生的实践逻辑(基本动力、土地运作、社区建设)进行解析与比较,以期为其他地区新型集中社区建设提供借鉴。

## 1 宅基地选择权市场化社区建设

### 1.1 类型特征

此种社区建设类型主要集中在城镇边缘区,镇区农民都可以通过宅基地的置换,把农村宅基地转换为城镇宅基地(城镇土地未被征用为国有)。首先政府进行集体用地不同形态、大小、区位的宅基地空间规划,进而通过宅基地优先选择权市场化拍卖,置换不同宅基地的使用权。紫薇苑 3 期是这类社区的典型代表。

紫薇苑 3 期位于太仓市浏河镇规划区内的新闻行政村(图 1),享受城镇的基础设施和公建配套。社区 2008 年开工建设,占地 23.33 hm<sup>2</sup>,共 314 户。社区整体上呈自由式的空间形态。宏观上,曲折路网、水系和韵动的居住布局形成较为自由的图底关系(图 2);微观上,社区已建有个性化洋房,且形态、朝向、大小等具有明显的差异性,房前屋后通有柏油路且绿化已全部到位,具备高品质的城镇社区配套设施(图 3)。

### 1.2 实践逻辑

**1.2.1 基本动力:快速城镇化的外部拉动** 从苏州市乡镇企业异军突起时期的乡镇建设,到新建开发区时期的城镇建设,再到城乡一体化时期的城镇集群建设,苏州市的城乡建设用地急剧扩张,截至 2013 年,苏州市土地开发强度已达 28%,逼近 30% 的省控线<sup>[6]</sup>。土地的高强度开发伴随着农村人口快速城镇化,但是土地资源的紧缺导致政府日益紧缩的年度土地供应计划,不同程度制约了城镇化的步伐。因此,太仓市政府从集体土地整理入手,通过占补平衡机制,在镇规划边缘区提供了一些集体建设用地用于农民集中社区建设,此举形成了集中社区“土地还未城镇化(集体土地未被征收为国有土地)”但“人口已经城镇化(农村人口已经进城镇居住)”的情

收稿日期:2015-05-14

基金项目:国家自然科学基金(编号:51278319);江苏省高校哲学社会科学基金项目(编号:2014SJB567);江苏省研究生培养创新工程项目(编号:KYLX1290)。

作者简介:冯奔伟(1990—),男,浙江瑞安人,硕士研究生,主要从事城市规划设计与理论研究。E-mail:335609459@qq.com。

通信作者:王 勇,副教授,主要从事城市规划设计与理论研究。E-mail:brave\_king@163.com。

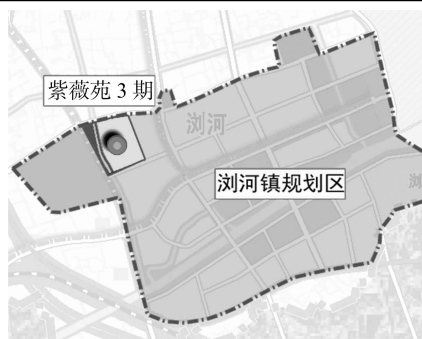


图1 紫薇苑3期区位



图2 紫薇苑3期总平面



图3 农民现代别墅

境,一定程度上突破了城市扩张拆迁与农民建房安置困难的瓶颈。快速城镇化下的土地制度创新,形成一种城镇化的无形拉力,引导了大量农民“带地(宅基地)进城”,改善了农民居住和生活质量。一些社区如紫薇苑3期还采用市场机制,通过宅基地选择权的市场化优化城乡及社区空间的合理配置。在此过程中,权衡了政府与农民的利益关系,引导了有条件农民的城镇集聚。

**1.2.2 土地运作方式:宅基地选择权的市场化运作** 为了维护公平和减少矛盾,农村集中社区规划往往采用整齐划一的“兵营式”布局方式,以减少宅基地前后间距、绿化景观、道路出行等微观区位差异。宅基地优先选择权的市场化打破了住宅“兵营式”布局的困局,采用灵活方式布局<sup>[7]</sup>。紫薇苑3期的土地运作模式中采用宅基地优先选择权的市场化方式,解决宅基地分配的矛盾(图4)。首先政府在规划上提供不同区位、大小、拼接方式等多样化的宅基地,进而在运作上委托拍卖委员会对314个宅基地进行编号,对镇区内有意愿申请该社区宅基地的农户实行宅基地使用权拍卖。如1号宅基地,从底价12万选择费起拍,价高者得到1号宅基地的使用权。成功者退出竞拍,失败者进入下一轮宅基地拍卖,直到拍得所需宅基地。所有宅基地优先选择权以不低于12万,不高于35万完成拍卖。宅基地优先选择权拍卖所得用于补充政府基础设施及绿化投入。宅基地优先选择权的市场化不仅打破了“兵营式”农村社区空间布局的困境,减轻了政府的财政压力和建设责任,而且优化了社区环境品质,提高了居住质量。

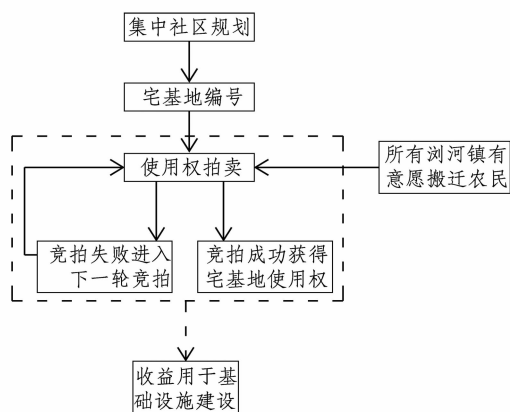


图4 宅基地选择权拍卖

商品”的选择、建设和管理的自主性,进而使农民建设的主体性得以体现。农民自主性的实现,不仅影响到农民自身的利益,更影响到农民参与建设管理的积极性。(1)资金的自主性担负。3期的农民在12万~35万不等的宅基地选择费上还需要补贴30万左右建房费和40万以上的装修费,甚至在2012年政府物业过渡合同到期后还需缴纳245元/(户·月)的物业费,社区建设对农民的投资需求极高,可以说紫薇苑3期建设类型是先富农民“用脚投票”选择的城镇集中社区安置路径。(2)住宅的自主性建设。农民可按规划提供的12种单体和2种双拼户型,再根据自己拍得的宅基地大小自行选建,建筑的质量和进度可以自行把控,待政府验收后方可交付使用。在农民对宅基地、户型、建设方式等多样化的选择与建设下,塑造小区“移步换景”式的建筑外部空间。(3)社区的自治组织管理。在太仓市政府自上而下对基层自治组织的简政放权政策——“政社互动”的背景下,紫薇苑3期隶属的自治组织(紫薇苑社区居民委员会、新闻村居民委员会)不断发展自下而上的自主性社会管理(图5)。创新了政府指导下,以社区自治组织为基础、以社会组织为载体、以社会工作专业人才为骨干的“三社联动”工作运行机制。社区“市民社会”的涌动不仅创新了农民自组织的管理方式,而且培育了农民的民主意识和社区认同,为未来社区的稳定与发展奠定了基础。

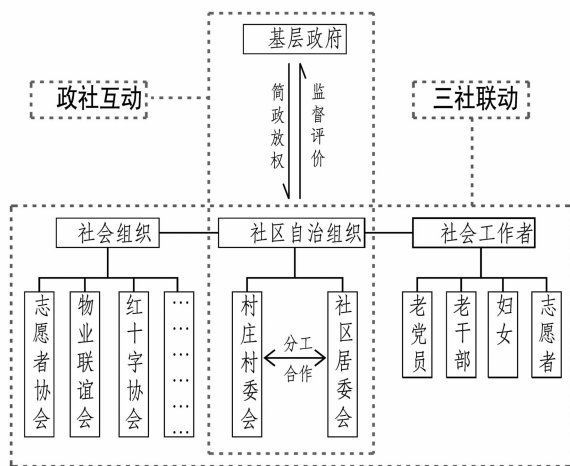


图5 自我管理模式

**1.2.3 社区建设模式:农民为主体的自主性建设** 宅基地使用权作为一种用益物权,所有权不属于农民,但市场机制带来的土地产权的变迁无形中增强了农民对购置的所谓“宅基地

## 2 宅基地村内置换社区建设

### 2.1 类型特征

这种社区建设类型主要集中在城镇周边,只允许村内农

民放弃原有宅基地,置换村内集中社区的宅基地。首先村庄通过内部的新农村建设规划,布局集中社区标准宅基地,进而通过公平分配的形式,置换标准宅基地使用权。东仓小区就是这类社区的典型代表。

东仓小区位于浏河镇第一经济强村东仓村内,紧邻镇规划区,受乡镇功能辐射较强(图6)。社区2003年开工建设,占地13.33 hm<sup>2</sup>,共224户。社区空间整体上呈现一种片状、碎化的空间形态。宏观上,社区空间具有较为明显的分区结构,空间形态较为碎化(图7);微观上,社区建有均质化的组团建筑形态、宅前屋后道路设施齐全,但部分公共绿地变成成为农民的“自留地”空间,是一种城乡交融的空间形态(图8)。



图6 东仓小区区位



图7 东仓小区总平面



图8 农民现代别墅

## 2.2 实践逻辑

**2.2.1 基本动力:经济内生型推动** 苏南乡镇企业经历了“市场化”改制浪潮之后,一些城镇周边村庄依托自身区位优势,通过建设标准厂房、商铺等新型物业经济,实现村集体经济由工业向服务业的转型升级,依然延续了传统“内生”的公

司型村庄发展模式。随着村企关系的演进,村企在短缺经济下的“占地”发展模式已近不复存在,村企转型发展需要大量生产设施用地,加之村庄受城镇扩张建设的倒逼,一些地方能人(村支书+村企董事长)遂通过村内生产、生活、生态等功能空间的重组,积极盘活村内存量建设用地,进而推动村内集中社区的建设。这些社区如东仓小区通过村庄内部土地的“换地流转”,保证村企用地和镇区发展用地的集中供给,拓展村企和城镇的经济发展空间,进而村企和城镇发展带来的福利性建设和生活便利性又加速了村内集中社区建设的步伐,实现了村庄内生型的发展。

**2.2.2 土地运作方式:宅基地村内置换流转** 从20世纪80年代苏州市发展乡镇企业时的“占地”模式,90年代兴起开发区时的“圈地”模式,到现在以土地流转、置换为路径的“换地”模式,土地利用逐步转向农村存量用地的开发整理<sup>[8]</sup>。东仓小区223户拆迁居民中政府项目拆迁(基础设施等)78户、村集体项目(厂房等)拆迁76户、自行拆建69户,三者遵循不同的“换地”路径,拆迁平整的土地分别用于政府项目、村企项目、规模农业建设。道路等设施拆旧节约的指标和房屋拆旧置换的土地指标用于村内集中社区建设,在此过程中,实现了“土地资源”到“指标资源”再到“土地资源”的转变(图9),政府、村集体、农民的多方利益在“换地”流转下得以实现,同时加速了村内“居住、生产、生态”空间的分离,优化了城乡空间资源配置。

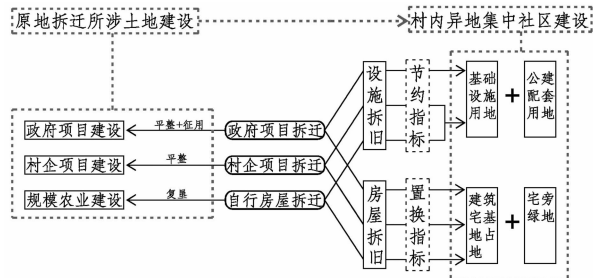


图9 换地流转路径

**2.2.3 社区建设模式:村集体主导的社区投资与建设** 在“公司型村庄”里,村集体企业担负起了社区发展的角色,“村企互动”提高了社区以公共物品供给为主的福利待遇水平,福利性建设带来的经济关联性决定了公司型村庄具有内在的稳定性<sup>[9]</sup>。福利水平的提高不仅增强了社区农民的认同、降低了拆迁的难度,而且加速了村内集中社区建设的步伐。

(1) 配套的村集体支撑。“村企互动”为社区基础设施建设提供了重要的经济支撑。在村企项目拆迁和自行房屋拆迁下,村集体对东仓小区各项基建、公建配套一次性完成,同时每年投资200万元人民币不断提升社区的硬件配套和环境品质。东仓小区由于村企的资金支持,建立了“内生”的设施配套资金供给机制,弥补了地方财政的不足。

(2) 住宅的福利性建设。由于村集体项目比政府项目的拆迁补偿标准高,因此带来的政府项目拆迁难度较大。村集体通过与政府的协商谈判,抬高了政府拆迁的补偿标准,均实行“拆一还一”的面积置换标准,农民多补少贴房屋建设成本价,并加补拆迁房装修评估价,总补偿比周边政府拆迁多出5万~10万元人民币。在小区建设过程中,政府与村集体项目拆迁方均实行代建住房的福利形式。福利性的补偿和建设一定程度上有利于增加

拆迁补偿的公平性、减少拆迁难度及建房成本、周期等。但由于拆迁存在不同的时序,小区的组团空间形态和建筑空间形态就显得较为碎化和均质。(3)“经管分离”的公司化管理。作为地方能人(村支书+村企董事长)代表的仇仕良通过经济事务与管理事务相分离的做法,建立了以经济建设为主导,以分权化层级管理为核心的“村企合一”式公司化管理模式,使村干部从村内事务中解脱出来,集中精力谋发展,村集体经济的发展又为村民谋取了更大的福利,实现一种良性循环。

### 3 宅基地跨村置换社区建设

#### 3.1 类型特征

此种社区建设类型主要集中在远郊农村,被拆迁农民可通过自身宅基地置换大型规划集中点标准宅基地。首先政府通过统筹市域的村镇布局规划,在农村地区规划大型集中点(一般设在单个行政村内部),进而通过公平分配的形式,置换大型集中社区标准宅基地的使用权。牌楼社区就是这类社区的典型代表。

牌楼社区位于太仓市浮桥港区城镇规划范围外的牌楼村,远离城镇规划区,受城镇的影响较弱(图10)。社区2003年开工建设,占地73 hm<sup>2</sup>,共1521户。社区整体上呈现一种“兵营式”的空间形态。宏观上,社区空间由建筑矩阵式的排列方式和水域纵横的外部环境组成,形成一种紧凑式空间布局(图11);微观上,社区已建有大量均质、刻板的独栋及双拼别墅。社区还配备社区服务中心等满足基本生活功能的配套公建,但由于社区规模太大,道路硬化和绿化还在逐步铺开建设(图12)。



图10 牌楼社区区位



图11 牌楼社区总平面



图12 农民现代别墅

#### 3.2 实践逻辑

##### 3.2.1 基本动力:政府规划引导和基层制度创新双轮驱动

21世纪以来,随着农村经济结构的不断调整,企业的“用脚投票”使村企在更大空间尺度上集聚<sup>[10]</sup>,村庄发展动力因“去工业化”浪潮而快速弱化。近年来在苏州市“三集中”政策的引领下,苏州市乡村的工业、居住、农业的功能加速分异(表1)。太仓市政府在此基础上以镇村布局规划为统领,合理安排好被拆迁农民公寓房上楼与新型集中社区安置的流向,给予农民选择的自由。在基层制度上,政府通过社区股份合作社、土地股份合作社、专业合作社、富民合作社等政策创新,加速推动了农村土地的规模化流转。此类社区如牌楼社区在政府农村规划集聚政策与基层制度创新的多轮驱动下,建立了跨村集中社区建设的规划与制度安排,并通过政府行政村利益边界的协调、财政的转移支付等手段,让“权力-资本-空间”完美联姻,使之在远郊形成一个独立的、功能齐备的大型社区。

表1 2009—2013 苏州市三集中完成情况

年份	工业企业进园 区率(%)	农民集中居住 率(%)	土地规模经营 率(%)
2009	75	33	56
2010	83	38	70
2011	88	43	80
2012	90	48	88
2013	92	52	91

资料来源: <http://www.zfxxgk.suzhou.gov.cn/sxqzf/szsrmlf/sz/zf-gb/>; 根据2009—2013年苏州政府公报整理。

3.2.2 土地运作方式:宅基地跨村置换整理 2006年太仓市村庄建设用地达239 m<sup>2</sup>/人,远高于江苏省100 m<sup>2</sup>/人、国家标准上限的150 m<sup>2</sup>/人的规定,因此,太仓市农村土地整理可以释放大量建设空间<sup>[11]</sup>。因此,2010年太仓市发布《太仓关于加快城乡发展一体化推进农民进城(镇、区)集中居住的实施意见》(太委发[2010]19号)(以下简称《意见》),《意见》提出“农村危房改造集中一批、10户以下自然村落整合集中一批、其他需要进城(镇、区)的农户集中一批的实施重点”,逐步开始了“撤村并居”的大范围试验。2010年太仓市还通过制定镇村布局规划,村庄撤并力度由城内逐步转向城外,集中点的规划建设不断加快(表2)。

苏州市建立了严格的耕地平衡机制和质量评价标准,针对新增建设确需占用耕地的,必须首先补充数量、质量相当的耕地,确保不因建设占用造成耕地质量下降。在严格的耕地

表 2 2005—2013 年太仓村庄及集中居住点数量

年份	自然村 (个)	行政村 (个)	集中居住点 (个)
2005	3 483	126	—
2010	2 021	89	48
2013	1 028	74	141(31 个规划区外大型集中点)

资料来源:2005—2014 年苏州统计年鉴及 2005、2010、2014 太仓三版《镇村布局规划》整理。

保护机制下,集中社区用地首选二、三类基本农田,在此基础上,《意见》还提出,可预支拆旧复垦面积的 30% 先期用于集中社区建设。至此,宅基地置换集中社区可以不受拆旧复垦→验收通过→异地建房的流程约束,一定程度上缓解了农民安置的时间差问题,加速了社区建设。

3.2.3 社区建设模式:政府主导的社区建设与管理 政府在大型集中社区建设中扮演了积极能动者和行动主体的角色。首先政府的权力渗透打破了村庄、村组界限,建立了推进集中社区建设的政策与制度安排,进而通过资本注入和规划调控,有效地动员、引导和推动了跨村大型集中社区的建设。(1)政府的资本注入。太仓市政府在人力、物力、财力上提供了牌楼社区所有的基础设施、公建配套、绿化养护等的投入,且在社区建房拆迁补偿上按照“房屋重置价(按合法面积)、装修物评估价、区位价”等,提供 22 万~25 万不等的补偿费用,基本能填补农民的建房成本。政府资本的转移支付一定程度上

减轻了农民住房建设的压力,同时也增加了政府自身的投资压力,致使社区基建配套跟进缓慢。(2)建设的规划控制。为集约利用土地,社区在建设上受严苛的建设用地指标控制,社区规划上严格按照农户均住宅占地 433.55 m<sup>2</sup>/户、宅基地 200.1 m<sup>2</sup>/户、建房占地按不大于宅基地的 65% 这一标准控制,并且规划只提供 3 种单体和 1 种连体的房型,农民选择的余地小。指标的严格控制和单一性的户型选择是一种公平的资源分配形式,农民容易接受,但是造成了社区“兵营式”的呆板空间形态。(3)科层制的管理体系。牌楼社区外来人口的不断流入导致社区治理规模极大拓展,因此政府引导社区设立一个党总支,下设 10 个支部实行层级化管理。并在社区居民委员会下设了若干个管理片区,由片区直接行使对村民小组的管理,使得大社区的工作在科层制治理下进一步务实。政府主导的大型社区催生了新型治理要素,引起村庄治理结构的适应性转变。

4 类型比较与研究启示

4.1 类型比较

太仓市新型农村集中社区的建设上兼具宅基地置换的内在逻辑,但是在社区实践中基本动力、土地运作、社区建设存在较为明显的差异(表 3)。结合效益理论关于经济效益、社会效益、环境效益与人类活动密切关联性的论述<sup>[12]</sup>,从 3 种效益作为切入点,从“成本—收益”的经济效益,“外部—内部”的社会、环境效益对 3 类社区进行简要的比较分析(表 4)。

表 3 基于宅基地置换的集中社区类型及其实践逻辑比较

项目 1	项目 2	项目 3	宅基地选择权市场化类型	宅基地村内置换类型	宅基地跨村置换类型
类型特征力	宅基地置换形式	宅基地置换的受众	全镇域有宅基地的农民	村域内农民	受政府项目拆迁农民
		宅基地置换空间尺度	带宅基地进城镇	村内异地置换	跨村异地置换
		宅基地重新分配方式	选择权市场化	抓阄选择	抓阄选择
社区实践逻辑	社区空间形态	建筑空间形态	自由式	碎片化、均质化	兵营式
	基本动力	环境品质	优美	一般	一般
	土地运作	基本动力	快速城镇化的外部拉动	经济内生型推动	政府规划引导和基层制度创新双轮驱动
社区建设	土地运作	土地运作	镇区宅基地优先选择权市场化拍卖,所得用于社区基建投入	村内换地流转,拓展村企与城镇发展空间	政府政策与制度安排下跨村尺度的居住、生产、生态空间集聚
	资金平衡	资金平衡	农民承担为主	村集体承担为主	政府承担为主
	建设方式	建设方式	农民自建	代建为主自建为辅	农民自建
社区建设	管理方式	管理方式	自下而上的自主性管理	“经管分离”式管理	科层制的现代化管理

第一,从整体效益上看,定性评价结果认为村内置换整体综合效益最优,与刘旦 Logistic 模型的分析结论“群体性福利的大小决定宅基地置换绩效的大小”<sup>[13]</sup>相一致;宅基地选择市场化选择类型的经济效益较差,但社会、生态效益表现最优;宅基地跨村置换类型综合效益差强人意。第二,从个体评价上看,宅基地选择权市场化类型为主动式城镇化提供了不同于土地城镇化(国有化)的中间路线,但是对农民本身经济条件、社区区位、规划布局的要求较高;宅基地村内置换类型拓展了村庄与城镇的发展空间,但属于集体主义延续下来的

运作模式,对社区所在村庄的区位和经济条件的要求比较严苛;宅基地跨村置换类型加速了城乡功能空间的分异,但对加强政府的决策、执行力与资本转移支付提出较高要求。

4.2 研究启示

宅基地作为城乡二元的体制性产物,在市场经济不断渗透下正面临全面转型。有学者认为当前城乡二元结构,正面临体制性城乡二元结构向市场性城乡二元结构转变,其中宅基地仍需作为一种农民生活和社会稳定的保障<sup>[14-15]</sup>。通过以上 3 个宅基地置换为主要特征的新型集中社区的案例研

表 4 3 种类型的效益比较分析

效益类型	项目 1	项目 2	宅基地选择权市场化类型	宅基地村内置换类型	宅基地跨村置换类型
经济效益	置换成本	户均建设成本	很高	较低	高
		户均货币补偿	无补偿	补偿较高	补偿一般
		拆旧损失	损失不大	损失一般	损失较大
	置换收益	结余建设用地指标	置换结余指标较少	置换结余指标较多	置换结余指标很多
		新增用地收益	收益较小	收益较好	效益较好
社会效益	经济综合效益	较差	好	一般	
	外部效益	就业机会	就业机会大增	就业机会不变	就业机会少
		社会保障	部分购置社保进城落户	村庄高福利的农保投入	耕地置换新型农保
		生活方式	完全融入城镇	部分融入城镇	农村基本居住方式为主
	社区建设	住宅个性化更新、基础设施全面改善	福利性为主的住房、基础设施建设	住房得到更新,但政府公建配套不到位	
环境效益		农民认同	社区认同在自主性参与下快速重构	身份认同随村庄的福利性建设而变得更为牢固	脱离了原有的住所,社区认同随之需要通过重新建构
	社会综合效益	好	较好	较差	
	外部效益	增加农地面积	增加较多	增加较多	增加较少
		住宅更新	主动式住宅更新,资源利用较为集约	主动 + 被动式住宅更新,资源利用比较集约	被动式住宅更新,资源较为浪费
	生态综合效益	绿化建设	社区环境较好	社区环境一般	社区环境一般
		好	较好	较差	

究,由此可以看出:(1)诱致性土地制度创新是推进集中社区建设的核心。在国家对土地制度没有太大变更的情况下,自下而上的诱致性土地制度创新就成为推进集中社区建设的核心<sup>[16]</sup>。所以,太仓市自发地提供多宅基地置换途径相结合的土地创新模式,很大程度上化解了拆迁的矛盾与纠纷,推动了农民集中社区的建设。(2)土地要素的市场化是土地制度改革的关键。产品的市场化终究要导向要素的市场化,其中也包括土地要素的市场化<sup>[17]</sup>。宅基地使用权拍卖优化了城乡空间资源的配置,村内换地流转使土地向利益最大化方式使用。在利益博弈常态化的今天,市场无疑成为协调“政府-农民”利益关系的无形之手。(3)农民主体性的培育是集中社区发展的保障。农民主体性的构建不是自身单方面的构建,而是政府、市场、社会主体性交互构建的过程<sup>[18]</sup>。只有把公平、效率、参与作为社区生活的价值取向才是社区发展的保障。(4)“乡愁”特色的打造是集中社区还需加强的重要内容。太仓农民集中社区普遍存在农村特色迷失的现象,“乡愁”特色作为乡村文化的重要载体,绝不是城市文化对农村文化的“殖民”<sup>[19]</sup>。如何在集中社区建设过程中保护传统邻里关系、空间特色等是未来农民集中社区建设须要加强的重要内容。

参考文献:

[1] 国土资源网. 关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见[EB/OL]. [2015-04-20]. <http://www.guotuzi.cn/html/1501/n-210621.html>.

[2] 王勇,李广斌. 苏南农村土地制度变迁及其居住空间转型——以苏州为例[J]. 现代城市研究,2011(4):60-65.

[3] 朱新华. 农村宅基地制度创新与理论解释——江苏省江都市的实证研究[J]. 中国人口·资源与环境,2012,22(3):19-25.

[4] 苏州生活网. 镇村布局规划通过论证[EB/OL]. [2015-04-

20]. <http://news.139life.com/zixun/suzhou/tc/20141110/19405894.shtml>.

[5] 孙建伟. 农村宅基地置换中的法律逻辑与实践逻辑——以安徽省为例[J]. 社会学研究,2010(4):92-97.

[6] 姑苏晚报. 苏州土地开发强度已达28%新增建设用地不超过45万亩[EB/OL]. [2015-04-20]. <http://news.suzhou.fang.com/2013-01-07/9321221.htm>.

[7] 杨忠伟,岳晓群. 新农村居民点规划及宅基地市场化分配模式[J]. 城市规划·学刊,2009(6):68-71.

[8] 蒋宏坤,韩俊. 城乡一体化的苏州实践与创新[M]. 北京:中国发展出版社,2013.

[9] 郑风田,阮荣平,程郁. 村企关系的演变:从“村庄型公司”到“公司型村庄”[J]. 社会学研究,2012(1):52-77.

[10] 王勇,李广斌. 苏南乡村聚落功能三次转型及其空间形态重构——以苏州为例[J]. 城市规划,2011(7):54-60.

[11] 王荣,韩俊,徐建明. 苏州农村改革30年[M]. 上海:上海远东出版社,2007.

[12] 李克国,等. 环境经济学[M]. 2版. 北京:中国环境科学出版社,2007.

[13] 刘旦. 基于Logistic模型的农民宅基地置换意愿分析——基于江西的调查和农户视角[J]. 首都经济贸易大学学报,2010(6):43-48.

[14] 贺雪峰. 城市化的中国道路[M]. 北京:东方出版社,2014.

[15] 仇保兴. 简论我国健康城镇化的几类底线[J]. 城市规划. 2014,38(1):9-15.

[16] 蔡立雄,何炼成. 诱致性制度变迁与农村发展——兼论社会主义新农村建设[J]. 经济评论,2007(6):60-65.

[17] 周其仁. 城乡中国(下)[M]. 北京:中信出版社,2014.

[18] 张文静. 农村社区建设进程中农民主体性缺失与建构研究[D]. 武汉:华中师范大学,2013.

[19] 曹恒德,王勇,李广斌. 苏南地区农村居住发展及其模式探讨[J]. 规划师,2007,32(2):18-21.