

张文方,李 林. 广州市宅基地流转意愿的影响因素——基于宅基地功能演变视角[J]. 江苏农业科学,2017,45(3):299-302.
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2017.03.078

广州市宅基地流转意愿的影响因素 ——基于宅基地功能演变视角

张文方,李 林

(华南理工大学公共管理学院,广东广州 510000)

摘要:通过对广东省广州市 8 个区 26 个村农户的调查,基于宅基地功能演变视角,采用描述性分析和 Logistic 回归模型分析农户流转宅基地的行为及其与宅基地功能之间的关系。结果显示,农户宅基地“一户多宅”现象依然很严重,超 30% 农户拥有 1 处以上的宅基地,同时一半农户支持宅基地流转;文化程度、居住现状满意度、家庭宅基地数量对农户宅基地流转意愿影响较大,其中文化程度越高、居住现状满意度越低、家庭宅基地数量越多,农户宅基地流转意愿越强烈。说明宅基地功能研究有助于完善农户宅基地流转意愿研究,农村宅基地管理制度明显滞后于宅基地功能变迁,农村宅基地环境建设与农村教育有待加强。

关键词:农村宅基地;功能演变;宅基地流转;农户意愿;管理制度;变迁;环境建设;农村教育;农村宅基地管理制度

中图分类号: F201.4 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2017)03-0299-03

农村宅基地是农民作为农村集体经济组织成员而获得用于保障自身生活需要的土地,其管理制度是国家保障农民“有屋可居”的一项重要举措,因此严格限定其流转。随着城市化的发展以及农民收入结构的变化,宅基地居住保障功能弱化,经济财产功能越发凸显,由此引发“一户多宅”“小产权房”等一系列问题,宅基地流转制度改革刻不容缓。农户宅基地的流转是一个复杂的问题,能否流转、如何流转、流转范围一直是学术界讨论的热点问题,难以统一。近几年越来越多的学者农户层面对宅基地流转问题被研究,主要包含流转中农户权益的保障^[1]、农户心里与行为的研究^[2]、农户需求与收益分配^[3]等问题。同时,基于以上问题不同学者从不同角度进行了讨论,例如关江华等从微观福利的角度认为农户受教育程度与家庭非农收入比例对农户宅基地流转意愿起到正面作用^[4];钱龙等从农户分化的角度对温州试验区进行调研,提出宅基地量多的农户更愿意进行宅基地流转^[5]。总体来看,现有的研究多从农户的情况出发,对农户收入结构、经济环境、教育水平等情况进行研究,而对宅基地功能演变关注得较少。冯应斌等在对农户宅基地演变过程进行梳理后提出探讨宅基地功能演变及其对农户的影响能够对政府制定调控策略提供更有意义的参考^[6];王钰在研究中利用宅基地社会保障功能与资产增值功能之间的演变与矛盾,提出宅基地使用权应该向本集体以外的人放开^[7];林超等从宅基地功能演变时间对宅基地制度改革进行了讨论,提出实施差别化宅

基地制度设计^[8]。

宅基地并没有明确的定义,法律明确规定其所有权属于农民集体所有,农户只拥有使用权,其概念中体现出农户宅基地的福利保障性,这是与城镇建设用地最本质的区别之一,以往对宅基地流转意愿的研究,多从农户自身的角度考虑,忽略了宅基地社会保障功能弱化、经济财产功能凸显的转变是农户心理变化的重要因素,而已有的研究多从理论角度讨论,因此有必要尝试对宅基地功能进行定量评价。本研究对宅基地功能进行梳理,并通过对广东省广州市 8 个区 26 个村展开调研,对宅基地功能进行定量评价,并分析其对农户宅基地流转意愿的影响,以期对宅基地制度的完善提供经验借鉴。

1 研究区概况、数据的收集与处理

1.1 广州市概况

早期广州市政府对农村宅基地实行市区镇三级管理,管辖范围内宅基地仅限于自建住宅,禁止非法买卖、出租或其他变相买卖土地,允许集体经济组织内宅基地流转并严格实行 1 户 1 宅、不同地区限定最高建筑面积等政策。2009 年广州市出台相关意见,鼓励农民以宅基地换商品房,2012 年全面开展农村集体土地登记工作,截至最新政府公告已完成 90% 登记发证工作,2015 年广州市《关于土地节约集约利用的实施意见》中提出探索宅基地的有偿使用,建立宅基地退出和激励机制。

1.2 调查数据的收集与处理

本研究选择荔湾、海珠、天河、黄埔、白云、番禺、花都、南沙共 8 个区 26 个村展开调研,对城中村、近郊村、远郊村有选择地抽取典型村落进行调研,针对不同收入结构、年龄、性别、教育程度多方面询问,争取问卷覆盖农户各类情况,增加问卷有效性,共发放问卷 531 份,其中有效问卷 506 份,有效率为 95%。调研中宅基地流转方式主要包括宅基地买卖与出租。数据采用 SPSS 软件包中的克朗巴哈系数对原始数据进行信

收稿日期:2015-12-27

基金项目:国家自然科学基金(编号:51209095);中央高校基本科研业务费专项(编号:2014ZM0081)。

作者简介:张文方(1955—),男,广东梅州人,教授,博士生导师,主要从事土地制度变迁的研究。

通信作者:李 林(1991—),男,湖北荆州人,硕士研究生,主要从事土地利用管理研究。E-mail:443225958@qq.com。

度检测,检测系数达到 0.79,表明数据能够真实反映调研对象的情况。

2 研究方法 with 变量选择

2.1 宅基地功能的划分

农村宅基地是建设用地的一类,其功能既与土地功能有一定联系,又有一定区别。毕宝德在《土地经济学》中提出土地有“承载功能”“生产功能”与“资源功能”三大功能。刘锐在对荆门的调查中认为,宅基地介于耕地与城市土地之间,容易复垦,其生产功能不可忽视,同时强调农村宅基地具有住房保障功能^[9]。张德元通过调研发现,随着中国市场化与城市化的深入,农村宅基地功能在广大农村地区发生着不同程度的变化,宅基地保障性功能向资产性功能明显转变,这种变化是必然的,且必须及时制定相应制度避免未来导致的社会成本、制度成本和个人成本^[10]。综合来看,针对不同区域的研究文章关注的宅基地功能侧重点不同,但是均包含居住功能、生产功能、资产功能、社会保障功能 4 个功能。结合已有的研究与调研中农户与宅基地的特点,选择以上 4 个类型进行展开来衡量宅基地功能的变化。

2.1.1 居住功能 居住功能体现了宅基地作为住宅农户对其满意程度,其中包括房子大小、居住时间、结构等情况。由于农村普遍存在 1 户多宅、宅基地出租的现象,房子大小采用当前居住房屋建筑面积。居住功能指标选取居住现状满意度、居住建筑面积、居住年限、住宅质量等级等 4 个方面。其中,农村住宅质量与其住宅结构有关,砼类结构的农村住宅质量最好,其次是混合结构建筑住宅质量一般,砖木结构的住宅

质量较差,质量最差的是临时性建筑。居住年限根据最近建房子时间至 2015 年年份计算,分为 1978 年之前、1978—1997 年之间、1997—2015 年 3 个时间段进行赋值。

2.1.2 生产功能 宅基地的生产功能体现在其对生产生活提供的服务与便利,不同职业、不同收入结构对宅基地生产功能有不同的需求,本研究选取职业、宅基地利用情况等 2 个方面体现。其中,宅基地利用情况根据 1 年内农户在家中居住时间长短决定,最高为全年居住在家、最低为仅 1 个月在家,分为 5 个利用时段。

2.1.3 资产功能 宅基地的资产功能体现的是土地作为农户的不动产发挥的资产增值、金融等财产功能,其功能的发挥与农户认知水平、宅基地流转现状存在关系,指标选取文化程度、家庭基地数量、宅基地流转情况等。

2.1.4 社会保障功能 社会保障功能指的是宅基地在当前政策下所承载的生活、就业、养老等保障功能,表现为农户对宅基地管理、政策的预期,因此选取宅基地管理情况、政策了解情况等指标来反映。同时,不同年龄段的户主对宅基地的依赖程度不同,所以增加年龄指标进一步从农户角度反映宅基地的保障功能。

综合来看,宅基地功能演变对农户流转意愿的影响归纳为居住功能、生产功能、资产功能、社会保障功能等 4 个类型和居住现状满意度、居住建筑面积、居住年限、住宅质量等级、职业、宅基地利用情况文化程度、家庭宅基地数量、宅基地流转情况、年龄、宅基地管理情况、政策了解情况等 12 个指标(表 1)。

表 1 变量释义、赋值与说明

类型	变量	变量说明	平均值	标准差
居住功能(A ₁)	居住现状满意度 X ₁	满意=1,比较满意=2,一般=3,不太满意=4,很不满意=5	2.16	0.565
	居住建筑面积 X ₂	<100 m ² =1,100~<150 m ² =2,150~200 m ² =3,>200 m ² =4	3.09	0.708
	居住年限 X ₃	>37 年=1,18~37 年=2,<18 年=3	2.53	0.198
	住宅质量等级 X ₄	最好=1,一般=2,较差=3,临时=4	1.67	0.296
生产功能(A ₂)	职业 X ₅	农民=1,工人=2,个体户=3,企业主=4,其他=5	2.75	0.296
	宅基地利用情况 X ₆	最高=1,较高=2,一般=3,较低=4,很低=5	1.87	0.672
资产功能(A ₃)	文化程度 X ₇	初识字=1,小学=2,初中=3,高中(含中专)=4,大专及以上=5	3.01	0.631
	家庭宅基地数量 X ₈	0 处=1,1 处=2,2 处=3,3 处=4,≥4 处=5	2.45	0.164
	宅基地流转情况 X ₉	未流转=1,仅出租流转=2,仅买卖流转=3,出租且买卖流转=4	1.73	0.184
社会保障功能(A ₄)	年龄 X ₁₀	≤30 岁=1,31~40 岁=2,41~50 岁=3,51~60 岁=4,>60 岁=5	3.23	0.371
	宅基地管理情况 X ₁₁	满意=1,比较满意=2,一般=3,不太满意=4,很不满意=5	2.94	0.905
	政策了解情况 X ₁₂	不了解=1,较少了解=2,较多了解=3,了解=4	2.28	0.832

2.2 模型的构建与选择

Logistic 回归分析是处理因变量为两分变量状况下个体决策行为的理想模型,将调查的农户是否支持宅基地流转分为 2 个因变量 Y,宅基地功能指标定义为自变量 X,分析自变量与因变量之间的相关关系,可以反映农村宅基地功能对农户宅基地流转意愿的影响及其贡献值。用 P₁、P₂ 分别表示“是”和“否”的概率,X₁~X₁₂表示自变量因素,形成 Logistic 回归方程:

$$Y = \ln(P_1/P_2) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_{12} X_{12}。$$

公式变化可得:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_{12} X_{12}。$$

式中:X_i表示宅基地流转的影响因子;β_i为影响因子的回归

系数,i=1,2,⋯,12;β₀为常数项。

2.3 变量描述与赋值

宅基地功能演变对农户流转意愿的影响根据前面分析提出相应指标,除年龄采用实际值外,其他自变量均采用李克特 5 分量表法,将答案进行分类,分别从 1~5 进行赋值,详细赋值与说明见表 1。

3 研究结果与分析

3.1 描述性分析

被调查农户以男性居多,占 71%;年龄以 40 岁以上的中老年为主,占 64%,文化程度高中学历以下占 79%;职业构成以农民、工人为主,分别占 38%、18%,个体户占 9%。从家庭

拥有宅基地数量看,36.2%的农户拥有2处或2处以上的宅基地;宅基地占地面积主要在50~149 m²范围内,占66%;居住住宅的房屋建筑面积多大于200 m²,占53.56%。宅基地流转情况显示,多数被访农户反映没有宅基地购买、租赁、出租、出售情况,占72%;在有宅基地流转行为的农户中,买卖宅基地行为的人群占8.2%,宅基地租赁行为的人群占21.4%。宅基地流转意愿情况显示,有52.3%的农户希望宅基地上市流转,这部分农户认为宅基地上市流转可以“改善居住环境”和“完善公共服务设施”,分别占支持流转农户的43.5%和31.9%;有37.6%的农户反对宅基地上市流转,这部分农户中有超过3/4的农户担心自身利益受到损害,仅有不到24.3%的农户是出于其他原因的考虑。

3.2 模型结果与分析

运用统计分析软件SPSS对各变量进行显著性检验,模型回归似然率指数为0.153,说明模型拟合较好,可以反映出因变量与自变量之间的关系。各因素在回归模型中的系数与显著性见表2,具体分析如下。

表2 模型运行结果

变量	回归系数	标准差	Z 统计值	P 值
X ₁ (居住现状满意度)	1.280	0.115	1.823	0.209
X ₂ (居住建筑面积)	0.141	1.086	0.551	0.624
X ₃ (居住年限)	-0.347	0.226	-0.077	0.073
X ₄ (住宅质量等级)	0.850	0.251	1.434	0.213
X ₅ (职业)	0.391	1.155	0.138	0.062
X ₆ (宅基地利用情况)	0.720	0.068	0.013	0.054
X ₇ (文化程度)	1.536	0.087	1.292	0.060
X ₈ (家庭宅基地数量)	1.063	0.165	0.827	0.143
X ₉ (宅基地流转情况)	0.798	0.264	1.655	0.158
X ₁₀ (年龄)	-0.054	0.305	-0.192	0.243
X ₁₁ (宅基地管理情况)	-0.151	0.687	-0.212	0.502
X ₁₂ (政策了解情况)	0.093	0.337	0.223	0.817
常数	-4.572	2.515	-2.084	0.461

3.2.1 居住功能 农户对宅基地居住现状的不满意、期望改善自身生活条件的诉求是促使村民支持宅基地流转的一大因素,居住现状满意度系数与住宅质量等级系数均较大,对村民宅基地流转意愿影响较大。在被调查中,这类农户主要有2类情况:一是老住宅居住环境较差,想新建住宅而制度不允许申请新的宅基地,因此希望能够通过宅基地流转购买新的宅基地;二是农户想移居新的住处,对原来的宅基地希望能够出售以获得钱物。现行宅基地管理制度在一定程度上限制这2类村民的诉求。同时可以看到,居住面积与居住年限对宅基地流转意愿影响较弱,其中居住年限越短,流转意愿越低。调查中居住年限较短的往往有1处以上的宅基地,其主要关注的问题不在于改善居住环境,而在于考虑到宅基地的资产功能。

3.3.2 生产功能 宅基地的生产功能对农户宅基地流转意愿相比其他功能影响较少,其中宅基地利用情况相比于村民职业影响较大。宅基地利用情况反映了村民利用宅基地的时间,1年内宅基地闲置时间越长,村民对宅基地依赖越小,流转与否对其影响均不大。在调查中,接近90%的村民1年内居住宅基地时长超过半年,61%的村民从事非农行业,由此可以看出,宅基地对于保证农业生产作用已经弱化。

3.3.3 资产功能 宅基地的资产功能3个指标对农户宅基地流转意愿影响很大,其中农户的文化程度、宅基地数量指标的系数均大于1。农户文化程度越高,其对政策、经济形势的理解更为深刻,对新事物、新理念和新的政策更加理性,因此对宅基地流转支持度高。宅基地数量多的农户,拥有的房屋也多,闲置房屋较多,期望通过宅基地流转将部分宅基地进行交易换取资金,因此他们对宅基地流转也持支持态度。宅基地的流转情况对农户宅基地的流转意愿的影响也较高,一方面这部分农户多拥有1处以上宅基地,并已经有过出租房屋、出售宅基地的现象,对通过宅基地流转增加收入更有体会;另一方面,由于政策关系,出租、出售宅基地价格并不高,他们希望通过政策预期能够获得更多的收入。

3.3.4 社会保障功能 宅基地的保障功能对农户宅基地流转意愿的影响整体较弱。户主年龄较大,本应该对住宅更加依赖,但是分析发现多数年龄较大的户主多从子女的角度考虑,一方面多数子女进城读书工作,较少对农村宅基地有需求;另一方面户主希望通过宅基地流转变换资金为子女在城市买房分担一部分压力。宅基地管理、政策制度与宅基地流转意愿相关性并不强,正如上述分析多数农户从事非农行业,最初宅基地提供的社会保障功能已经不是现今农民最迫切需要的,他们更加在乎在商品经济高度发达的今天,宅基地生活环境的改善及其通过出租、买卖等流转方式宅基地具备的资产功能。

4 研究结论与建议

本研究从宅基地功能的视角,通过调研广州市8个区典型村落农户的基本信息与宅基地流转意愿的数据,运用Logistic回归模型分析当前广州市宅基地功能对农户宅基地流转意愿的影响。结果显示,“1户多宅”的情况依然严重,接近30%的村民有2处及以上宅基地,且30%的村民发生过宅基地流转;宅基地居住功能与资产功能凸显,对农户宅基地流转意愿影响较大,其中文化程度、居住现状满意度、家庭宅基地数量影响最为明显;农户宅基地社会保障功能与生产功能弱化,其中保障功能弱化明显,宅基地管理满意度、宅基地政策了解程度与农户宅基地流转意愿相关性较差。

为完善宅基地制度建设、深化农户宅基地流转意愿研究,笔者提出以下建议:(1)积极探索建立科学完善宅基地功能评价指标体系,宅基地流转意愿的研究仅农户视角有利于对农户个体意愿的研究,结合宅基地功能的视角,更有利于从地区层面整体评价宅基地功能变化,进而有的放矢;(2)农村宅基地管理制度滞后于宅基地功能变迁,宅基地资产功能凸显、社会保障功能弱化,一方面农村宅基地无偿取得、无留置成本,另一方面城市房地产市场不断升温,如若不尽快建立配套宅基地管理制度将会给社会带来多个问题;(3)加强农村环境建设,同时重视农村教育,对于推进宅基地制度建设能够产生积极的影响,并有助于提高宅基地利用效率。

参考文献:

- [1] 韩清怀,王海军. 论市场机制在宅基地使用权流转中的限度[J]. 经济问题,2010(6):75-78.
- [2] 周 婧,杨庆媛. 贫困山区不同类型农户对宅基地流转的认知与

吴菊安,祁春节. 家庭农场和小农户生产效率的比较[J]. 江苏农业科学,2017,45(3):302-305.
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2017.03.079

家庭农场和小农户生产效率的比较

吴菊安^{1,2}, 祁春节²

(1. 湖北工程学院经济与管理学院,湖北孝感 432000; 2. 华中农业大学经济管理学院,湖北武汉 430070)

摘要:坚持农业家庭经营是未来农业发展的大方向,未来我国农业发展应以小农户为主体还是走家庭农场为主体的规模化经营,其实质是农业经营主体与经营方式之争,背后反映的是不同主体的效率问题,本文从理论解释及实证检验 2 个方面来对此进行分析。结果表明,无论是小农户还是家庭农场,从某种意义上讲,生产都是有效率的,两者均有理论和实证支持;生产效率的差异主要受度量指标、方法以及农业内外部环境的特殊性等多个因素影响。结果还表明,家庭农场和小农户代表农业经营的二元变迁方向,在农业经营转型中两者不可偏废;农业经营主体和方式的选择应与区域农业发展实际相适应,绝不能一刀切。

关键词:家庭农场;小农户;生产效率;生产经营方式;文献综述

中图分类号: F302.2 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2017)03-0302-04

提高农业生产效率、增加农民收入,一直是我国农业政策的核心目标。不同的生产经营方式有不同的生产效率。当前,我国农业发展正处于从传统农业向现代化农业转型的关键时期,农业经营方式由传统小农生产向社会化生产快速演进。谁来种地、怎样种地、如何种好地,是现阶段农业发展进程中迫切需要解决的问题。2013 年中央一号文件提出构建以专业大户、家庭农场、专业合作社和龙头企业等为主体的新型农业经营主体。到底谁会成为农业发展的经营主体,是小农经营还是家庭农场?学术界一直有争论,主要有 2 种见解。一种认为小农户仍是现阶段农业发展的主体。贺雪峰认为现阶段我国农业要维持小农生产结构,并指出只有小农生产占主体,农业利益才能被广大小农分享,政策才能保护农民种粮积极性和提高农民弱势群体的利益^[1];宋亚平认为规模经营不是农业现代化的必由之路,小农生产方式非常实际有效地解决了农业劳动力的就业压力,支持了工业化和城镇化建设,

盲目规模经营不适合我国农业发展实情,不能放弃家庭小型生产这一传统的小农生产^[2]。另一种见解认为小农户生产难以适应大市场,未来农业的发展应该走适度规模的家庭农场经营之路。于金富等指出小农经营方式是我国“三农”问题的根源,因此,我国农业经营方式应扬弃小农经营模式,构建合作农场这一新型经营方式^[3]。

我国未来农业发展方式将从资源投入粗放型向资源节约型转变,其实质是提高资源利用率、土地产出率和劳动生产率。因此,我国农业经营主体之争,归根结底是农业生产效率之争,直接关系到农业发展动力和演进路径。目前,关于农业生产效率的研究主要集中在农业的技术效率、规模效率、全要素生产效率和资源环境效率等方面,也有学者从微观角度,对小农生产是否有效率进行了理论与实证研究。因此,有必要对小农与家庭农场生产效率研究进行梳理,对于制定与土地流转、家庭农场发展相关政策和农业现代化战略等有一定的政策指导与实践意义。

1 家庭农场与小农户发展主体之争

1.1 相关概念界定

农户是迄今为止最古老、最基本的集经济与社会功能于一体的单位和组织,是农民生产、生活、交往的基本组织单元。韩明谟认为,农户就是农民家庭^[4]。“小农”生产与农户是 2 个不同的概念,但国内学者经常将两者等同。因此,本研究的

响应:基于重庆市云阳县 568 户农民调查[J]. 中国土地科学, 2010(9):11-17.

[3] 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.

[4] 关江华,黄朝禧,胡银根. 基于 Logistic 回归模型的农户宅基地流转意愿研究——以微观福利为视角[J]. 经济地理,2013,33(8):128-133.

[5] 钱 龙,钱文荣. 农户分化,产权预期与宅基地流转[J]. 中国土地科学,2015(9):19-26.

[6] 冯应斌,杨庆媛. 农户宅基地演变过程及其调控研究进展[J].

资源科学,2015,37(3):442-448.

[7] 王 钰. 农村宅基地使用权多元功能的冲突与协调——以社会保障功能与资产增值功能为视角[J]. 社科纵横,2012(10):114-116.

[8] 林 超,谭 峻. 农村宅基地制度改革研究——基于宅基地功能演变分析的视角[J]. 经济体制改革,2013(5):69-72.

[9] 刘 锐. 农村宅基地性质再认识[J]. 南京农业大学学报(社会科学版),2014(1):75-82.

[10] 张德元. 农村宅基地的功能变迁研究[J]. 调研世界,2011(11):21-23,54.