

冯正阳,张 雯. 特色产业农区农户土地转出程度影响因素分析[J]. 江苏农业科学,2017,45(8):293-297.  
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2017.08.077

# 特色产业农区农户土地转出程度影响因素分析

冯正阳,张 雯

(沈阳农业大学农学院,辽宁沈阳 110866)

**摘要:**基于辽宁省丹东市 26 个行政村的 422 份调查问卷,通过 SPSS 软件,运用 Ordinal Logistic 模型研究特色产业过程中农户土地转出程度的影响因素。结果表明,随着农民年龄增大,农户土地转出程度不断增加;农民文化程度和年纯收入上升到一定程度后才会显著促进土地转出程度;农户从事工业和服务业可以显著提高土地转出程度;家庭人口数增加则会显著降低土地转出程度;特色产业的牵引作用以及建立特色产业土地流转咨询服务中心,能够有效刺激和促进土地转出程度。针对此分析结果,提出相应的政策建议。

**关键词:**特色产业;土地转出程度;Ordinal Logistic 模型

**中图分类号:** F321.1 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2017)08-0293-04

特色产业是目前各地发挥地区优势,发展现代化农业,实现规模经营及效益的重要形式和举措,而其发展的前提是土地规模化及其有效利用。因此土地转出成为能否实现这一目标的限制因素。土地转出与特色产业发展相辅相成,一方面土地转出消除了土地碎化,实现土地集群化和规模化<sup>[1-2]</sup>;另一方面,发展特色产业不仅增加了转入方的收益,而且通过转让租金、股份分红以及为农民提供就业岗位等形式,直接或间接地提高了转出方的收益<sup>[3-4]</sup>。目前,国内学者对特色产业中的土地转出研究,多是从定性角度进行分析,例如探寻土地转出与特色产业契合过程中出现的问题,并提出对策,探寻特色产业引导下的流转模式和形式的转变等<sup>[5-7]</sup>。辽宁省丹东市土地流转受到特色产业的影响,2015 年底该市农村土地流转面积达 5.33 万  $\text{hm}^2$ ,占家庭承包耕地总面积的 30% 以上,主要用于树莓、蓝莓、草莓、五味子、蔬菜以及养殖小区等特色产业的发展。为了便于农户流转土地,当地建立了多处土地流转政策咨询服务中心,主要提供土地转出价格参考、土地转入方详细情况等信息。本研究以丹东市特色产业为例,采用问卷调查法以及座谈访问法相结合,构建农户土地转出程度影响因素的 Ordinal Logistic 模型,探寻特色产业发展过程中农户土地转出程度的主要影响因素。

## 1 数据来源和模型选取

### 1.1 数据来源

2015 年 5 月,沈阳农业大学农村区域发展专业土地流转课题组对丹东市 26 个行政村开展抽样调查,共发出 450 份调查问卷,收回有效问卷 422 份,有效率为 94%,基本达到数据统计要求。样本基本统计情况见表 1。

收稿日期:2016-06-20

基金项目:辽宁省科学技术计划(编号:2014215031)。

作者简介:冯正阳(1989—),男,河南永城人,硕士研究生,从事农村土地流转研究。E-mail:2602783241@qq.com。

通信作者:张 雯,博士,副教授,从事持续发展与推广学研究。E-mail:294180669@qq.com。

### 1.2 模型选取

当因变量为二分类变量,服从二项分布时,可以选择二分类 Logistic 模型进行回归分析,但是生活中的变量水平数往往大于 2,例如本研究中的农户土地转出程度变量就有无转出、转出一半以下、转出一半以上以及全部转出 4 个水平,需要采用有序 Logistic 回归模型(Ordinal Logistic 模型)进行分析。

通常情况下,通过对多分类有序变量拟合  $(i-1)$  个( $i$  为因变量个数)Logistic 回归模型,成为累积 Logistic 回归模型。以三水平因变量为例,假设因变量的取值为 1、2、3,相应取值水平的概率为  $\pi_1$ 、 $\pi_2$ 、 $\pi_3$ ,对  $m$  个自变量拟合 2 个模型如下:

$$\text{Logit} \frac{\pi_1}{1-\pi_1} = \text{Logit} \frac{\pi_1}{\pi_2+\pi_3} = -\alpha_1 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_m X_m \quad (1)$$

$$\text{Logit} \frac{\pi_1+\pi_2}{\pi_3} = \text{Logit} \frac{\pi_1+\pi_2}{\pi_3} = -\alpha_2 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_m X_m \quad (2)$$

从上面模型可以看出,这种模型实际上是依次将因变量按不同取值水平分割成 2 个等级,对这 2 个等级建立因变量为二分类的 Logistic 回归模型。

## 2 自变量定义与赋值

本研究选取农户土地转出程度为被解释变量,即因变量  $Y$ 。结合实际情况并参考前人研究成果<sup>[8-11]</sup>,将解释变量即自变量  $X$  分为农户个体特征、农户家庭资源禀赋、农户法律认知、社会保障及特色产业因素。各项自变量的选择与定义见表 2。

## 3 模型检验和统计结果分析

### 3.1 模型检验

由表 3 可知,在似然比检验中,  $\chi^2 = 200.491$ ,  $\text{Sig} = 0.000$ ,  $\text{Sig} < P = 0.05$ ,说明模型中至少有 1 个自变量同因变量显著相关,即模型通过了似然比检验(likelihood ratio tests, LR Tests)。Pearson 值  $\text{Sig} = 0.234 > P = 0.05$ ,说明统计检验不显著,模型具有较好的拟合优度。同时还可以看到,模型的

表 1 样本基本情况

| 项目       | 项目内容      | 人数<br>(人) | 比例<br>(%) | 项目     | 项目内容          | 人数<br>(人) | 比例<br>(%) |
|----------|-----------|-----------|-----------|--------|---------------|-----------|-----------|
| 土地转出     | 无转出       | 252       | 59.7      | 家庭人口数  | 1~2 人         | 82        | 19.4      |
|          | 转出 50% 以下 | 66        | 15.6      |        | 3~4 人         | 205       | 48.6      |
|          | 转出 50% 以上 | 59        | 14.0      |        | 5~6 人         | 121       | 28.7      |
|          | 全部转出      | 45        | 10.7      |        | 7 人及以上        | 14        | 3.3       |
| 农民性别     | 男         | 226       | 53.6      | 家庭年纯收入 | 2 000 元以下     | 25        | 5.9       |
|          | 女         | 196       | 46.4      |        | 2 000~3 000 元 | 39        | 9.2       |
| 农民年龄     | <30       | 64        | 15.2      |        | 3 001~5 000 元 | 32        | 7.6       |
|          | 30~45     | 171       | 40.5      |        | 5 001~7 000 元 | 41        | 9.7       |
|          | 46~60     | 112       | 26.5      |        | 7 000 元以上     | 285       | 67.5      |
|          | >60       | 75        | 17.8      | 法律认知程度 | 非常不了解         | 34        | 8.1       |
| 农民婚姻状况   | 未婚        | 36        | 8.5       |        | 不了解           | 195       | 46.2      |
|          | 已婚        | 361       | 85.5      |        | 一般            | 107       | 25.4      |
|          | 离婚        | 12        | 2.8       |        | 了解            | 79        | 18.7      |
|          | 丧偶        | 13        | 3.1       |        | 非常了解          | 7         | 1.7       |
| 农民文化程度   | 未上过学      | 28        | 6.6       | 社会保障水平 | 无保障           | 10        | 2.4       |
|          | 小学        | 144       | 34.1      |        | 1 种保障         | 227       | 53.8      |
|          | 初中        | 172       | 40.8      |        | 2 种保障         | 174       | 41.2      |
|          | 高中或中专     | 63        | 14.9      |        | 3 种保障         | 8         | 1.9       |
| 农民主要从事职业 | 大专及以上     | 15        | 3.6       |        | 4 种保障         | 3         | 0.7       |
|          | 农业        | 236       | 55.9      | 参加养老保险 | 是             | 217       | 51.4      |
|          | 工业        | 29        | 6.9       |        | 否             | 205       | 48.6      |
|          | 服务业       | 87        | 20.6      |        |               |           |           |
|          | 其他        | 70        | 16.6      |        |               |           |           |

表 2 自变量定义与赋值

| 自变量选择  |                             | 自变量定义与赋值  |
|--------|-----------------------------|---|
| 农民个体特征 | 年龄 ( $X_1$ )                | <30 = 0; 30~45 = 1; 46~60 = 2; >60 = 3  |
|        | 婚姻 ( $X_2$ )                | 未婚 = 0; 已婚 = 1; 离婚 = 2; 丧偶 = 3  |
|        | 文化程度 ( $X_3$ )              | 未上过学 = 0; 小学 = 1; 初中 = 2; 高中或中专 = 3; 大专及以上 = 4  |
|        | 主要从事职业 ( $X_4$ )            | 农业 = 0; 工业 = 1; 服务业 = 2; 其他 = 3   |
| 农户家庭资源 | 家庭人口数 ( $X_5$ )             | 1~2 人 = 0; 3~4 人 = 1; 5~6 人 = 2; 7 人及以上 = 3   |
|        | 家庭年纯收入 ( $X_6$ )            | 2 000 元以下 = 0; 2 000~3 000 元 = 1; 3 001~5 000 元 = 2; 5 001~7 000 元 = 3; 7 000 元以上 = 4 |
| 法律认知   | 法律认知程度 ( $X_7$ )            | 非常不了解 = 0; 不了解 = 1; 一般 = 2; 了解 = 3; 非常了解 = 4  |
| 社会保障   | 社会保障水平 ( $X_8$ )            | 无 = 0; 1 种 = 1; 2 种 = 2; 3 种 = 3; 4 种 = 4   |
|        | 是否参加养老保险 ( $X_9$ )          | 未参加 = 0; 已参加 = 1  |
| 特色产业因素 | 特色产业对土地转出的牵引力度 ( $X_{10}$ ) | 无牵引 = 0; 略有牵引 = 1; 一般程度牵引 = 2; 较强牵引 = 3; 极强牵引 = 4                                     |
|        | 特色产业土地流转咨询服务中心 ( $X_{11}$ ) | 无作用 = 0; 有作用 = 1  |

表 3 农民土地转出行为模型拟合检验

| 参数                | 检验结果                            |
|-------------------|---------------------------------|
| LR 检验             | $\chi^2 = 200.491, Sig = 0.000$ |
| Pearson 值         | $\chi^2 = 149.971, Sig = 0.234$ |
| -2 倍的对数似然值        | 711.642                         |
| Cox & Snell $R^2$ | 0.378                           |
| Nagelkerke $R^2$  | 0.424                           |

Cox & Snell  $R^2$  和 Nagelkerke  $R^2$  相对较高,也说明模型的拟合效果较好,具备准确的预测性。

3.2 统计结果分析

3.2.1 主要影响因素分析 如表 4 所示,10 个自变量中与因变量显著相关的影响因素有农民年龄  $X_1$ 、文化程度  $X_3$ 、主要从事职业  $X_4$ 、家庭人口数  $X_5$ 、家庭年纯收入  $X_6$  和特色产业

因素  $X_{10}$ 、 $X_{11}$ 。以下逐一进行分析。

当  $X_1 = 0$  时,  $\beta_1 > 0$ ; 当  $X_1 = 1$  或 2 时,  $\beta_1 < 0$ , 表明年轻农民倾向于转出土地,而中年、老年农民倾向于保留土地,随着农民年龄增大,土地转出程度降低。青年农民精力充沛,文化素质普遍较高,适应能力也很强,并且他们较多是单身,拥有充分的去留自由;都市生活对他们很有吸引力,所以他们多愿意转出土地离开农村;对于中年农民来说,多数存在“上有老、下有小”的情况,愿意留在家中照料其他成员;老年农民土地转出程度依然不高,处于这个年龄段的农民选择不转出土地的原因主要有 2 个,首先他们受传统思想的影响,有着根深蒂固的“恋土情结”。土地不仅维持他们每日生活物质所需,而且也是他们的精神支柱,其次老年农民有着独立生活的心理需要,认为在自己“还能动”的时候去打搅子女的生活是

很不理智的。

$X_3$  的偏回归系数  $\beta_3 > 0$ , 表明文化程度对农户土地转出程度起着正向促进作用。接受过高中、中专或大专教育的农民普遍至少掌握 1 种就业技能。农民受教育程度越高, 掌握就业技能的概率就越大。文化程度较低的农民在城市找不到工作; 相反, 掌握了就业技能的农民有更强的适应能力以及学习能力, 从而受到企业欢迎。文化知识成为一种动力, 一方面将受教育程度较低的农民拉回农村继续种地, 从而影响了土地转出; 另一方面, 则是把部分文化程度较高的农民推向城市, 这部分农民倾向于把土地的承包权或使用权流转出去。

当  $X_4 = 0$  时, 偏回归系数  $\beta_4 < 0$ ; 当  $X_4 = 1$  或 2 时  $\beta_4 > 0$ , 并且在  $X_4 = 2$  时  $Sig = 0.026 < 0.05$ , 表明非农业会显著提高农民土地转出程度。调查表明, 农民从事第二、第三产业具有以下效应: 一是非农收入大大提高, 农民总体收入大大增加, 在获得较为可观的非农收入之后, 农业利益就显得微薄, 随之降低的就是传统上土地的生存载体作用; 二是一旦农民认识到相同用工量在农业和非农产业上获得的收入有着巨大的差异, 农民就会把分配在土地上的时间和精力缩减, 以便增加第二、第三产业用工量, 减少种地的机会成本, 这就大大增加了农民转出土地的概率。

当  $X_5 = 0$  时, 偏回归系数  $\beta_5 > 0$ ; 在  $X_5 = 1$  或 2 时  $\beta_5 < 0$ , 并且在  $X_5 = 2$  时  $Sig = 0.031 < 0.05$ , 表明当家庭人口数大于 5 人之后, 会显著降低农民土地转出程度。当  $X_5 = 0$  时, 即当家庭人口只有 1~2 人, 农民倾向于将土地流转出, 主要原因是缺乏劳动力。数据显示, 422 户农户中, 家庭人口数为 1~2 人的农户共有 82 户, 其中有 47 户农户流转出去超过一半的承包地, 说明家庭人口数不足能在一定程度上促进农民进行土地转出。当家庭人口数增加至 5 人之后, 农民显著倾向于留守土地。原因如下: 首先, 家庭人口较多通常意味着家庭劳动力充足, 即使是农民兼业在外, 家中农活可以由另外的家庭成员完成; 其次, 目前国内就业形势严峻, 农民一旦受到就业压力的影响, 就会有意保有土地以防失业; 再次, 随着城镇化的发展, 农民越来越意识到土地作为一种稀缺资源, 价值日益增加。

当  $X_6 = 0, 1$  时, 偏回归系数  $\beta_6 < 0$ ; 并且当  $X_6 = 0$  时, 自变量对因变量起着显著负作用; 当  $X_6 = 2, 3$  时  $\beta_6 > 0$ , 说明当家庭年纯收入增加到一定程度时, 农民转出土地的意愿会上升; 当  $X_6 = 3$  即农民家庭年纯收入超过 5 000 元时, 自变量与因变量呈现显著正相关关系。数据显示, 样本中年纯收入在 5 000 元之上的农民占 77.2%, 其中大多数从事第二、第三产业, 意味着目前农民家庭年纯收入增加的主要途径是非农产业。在家庭年纯收入超过 5 000 元的农民中, 或多或少转出土地的农民占 89.2%。多数家庭年纯收入在 5 000 元之上的农民反映种地收益较低, 他们认为, 在非农业收入较高的情况下, 土地转出不会对总收入造成较大影响, 非农收入增加量远远大于土地转出导致的损失。

特色产业对农民土地转出的牵引力度  $X_{10}$  和特色产业土地流转咨询服务中心  $X_{11}$  2 个因素的偏回归系数都为正, 并且各个  $Sig$  值都远小于 0.05, 说明二者对因变量显著正相关, 二者均能够显著促进当地土地转出。丹东市实行以高租金和提供产业岗位的方式补偿农民因为转出土地导致的损失。由此

可见, 特色产业有力地引导农民做出土地转出的决策。同时, 丹东市土地流转大部分信息都可以在特色产业土地流转服务中介组织中找到详细介绍, 有转出意愿的农民可以在服务中心得到较为完整的转入方以及市场估价信息。

3.2.2 其他影响因素分析 农民婚姻状况  $X_2$ 、相关法律认知程度  $X_7$ 、社会保障水平  $X_8$  以及是否参加养老保险  $X_9$  的  $Sig$  均大于 0.05, 说明在 5% 水平上各自变量对因变量的作用不显著。当  $X_2 = 0$  时,  $\beta_2 > 0$ ; 当  $X_2 = 1$  或 2 时,  $\beta_2 < 0$ , 表明未婚农民与已婚农民在转出土地抉择上截然相反。调查表明, 未婚农民更愿意放弃种地而常年在外打工; 已婚农民因为家庭责任而脱不开身, 无法外出, 要么在家中种地, 要么边务农、边在附近的建筑工地做临时工。农民为了保持稳定的生活和就业, 无意转出土地。调查结果显示, 85.5% 的已婚农民中有近一半的农民因为急需用钱等原因转出了土地, 这是婚姻状况不能够显著影响土地转出的原因。

$X_7$  在一定程度上能够促进农民土地转出。土地流转相关法律如《农村土地承包法》明确规定了转出土地农民的相关利益, 了解法律知识能增加农民转出土地的安全感, 降低发生欺骗和侵权行为的概率。但是从实际情况来看, 农民文化程度显著影响着农民对法律的了解程度。本次调研中, 40.7% 农民上过小学或未受过学校教育, 严重影响了农民对相关法律法规的认知。

$X_8$  偏回归系数  $\beta_8 > 0$ , 说明社会保障水平在一定程度上能提高农民土地转出程度。调查显示, 农民非农业收入虽然较高, 但是由于其缺乏专业技能、企业裁员、农忙返乡以及无法融入城市等因素, 其波动性也很大。加之目前我国农村与城市正在融合, 市场逐渐对接, 城市商品大量涌入农村市场, 一旦农民不能及时就业, 容易影响生活水平。这种情况下, 土地的就业保障、生存保障作用被凸显出来。养老保险  $X_9$  偏回归系数  $\beta_9 > 0$ , 表明该自变量同因变量之间有一定的正相关关系。调查显示, 当地农民养老方式主要有 3 种: 老人与子女一起生活, 由子女供给日常所需; 如果子女不在身边, 老人靠低保和养老保险等生活; 如果农民种地, 那么土地是经济来源。实际上这 3 种养老方式互有交叉, 养老保险的养老作用经常被另外 2 项养老方式所削弱。

#### 4 结论

本研究表明, 一方面, 农民个体特征以及农民家庭禀赋是影响农民土地转出程度高低的重要因素。农民年龄增大会显著阻碍农民转出土地的程度, 中老年农民往往因为文化水平低以及种种心理顾虑而无法舍弃土地另谋出路。文化水平越高, 农民掌握就业技能越好, 从事第二、第三产业更加容易, 第二、第三产业较高的收益会成为农民转出土地的动力。所以为了促进当地农民转出土地, 当地政府应该重视农民文化教育以及职业技能培训工作。当地政府可以聘请专业人员为农民讲课, 增强他们对市场的适应能力。积极为转出土地农民提供就业岗位, 增加产业培训项目, 将传统农民转化为具有专业精神和技术的产业工人, 借此稳定农民就业, 保障其生活来源, 从而打消其土地转出顾虑。另一方面, 为了鼓励农民大规模转出土地, 政府应制定相应的政策, 建立并完善土地流转信息咨询服务平台。

表 4 农民土地转出行为模型估计结果

| 变量       | 变量水平                  | 偏回归系数<br>( $\beta_i$ ) | 标准误<br>(SE) | Wald 检验 | df | 显著性<br>(Sig) | $\beta_i$ 的 95% 置信区间 |        |
|----------|-----------------------|------------------------|-------------|---------|----|--------------|----------------------|--------|
|          |                       |                        |             |         |    |              | 上限                   | 下限     |
| 截距       | [Y = 0]               | 15.546                 | 1.464       | 112.772 | 1  | 0.000        | 12.677               | 18.415 |
|          | [Y = 1]               | 16.667                 | 1.458       | 130.686 | 1  | 0.000        | 13.809               | 19.524 |
|          | [Y = 2]               | 17.970                 | 1.454       | 152.727 | 1  | 0.000        | 15.120               | 20.820 |
| 农民年龄     | [X <sub>1</sub> = 0]  | 4.434                  | 0.556       | 63.594  | 1  | 0.000 *      | -5.524               | -3.344 |
|          | [X <sub>1</sub> = 1]  | -3.226                 | 0.339       | 90.343  | 1  | 0.000 *      | -3.892               | -2.561 |
|          | [X <sub>1</sub> = 2]  | -1.382                 | 0.300       | 21.164  | 1  | 0.000 *      | -1.971               | -0.793 |
|          | [X <sub>1</sub> = 3]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 农民婚姻状况   | [X <sub>2</sub> = 0]  | 0.402                  | 0.859       | 0.091   | 1  | 0.640        | -1.282               | 2.085  |
|          | [X <sub>2</sub> = 1]  | -0.303                 | 0.791       | 0.147   | 1  | 0.702        | -1.247               | 1.852  |
|          | [X <sub>2</sub> = 2]  | -0.646                 | 1.181       | 0.299   | 1  | 0.585        | -2.962               | 1.670  |
|          | [X <sub>2</sub> = 3]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 农民文化程度   | [X <sub>3</sub> = 0]  | 0.672                  | 0.805       | 0.696   | 1  | 0.404        | -2.250               | 0.906  |
|          | [X <sub>3</sub> = 1]  | 1.067                  | 0.699       | 2.329   | 1  | 0.127        | -2.438               | 0.303  |
|          | [X <sub>3</sub> = 2]  | 0.779                  | 0.673       | 1.342   | 1  | 0.247        | -2.098               | 0.540  |
|          | [X <sub>3</sub> = 3]  | 0.601                  | 0.698       | 12.385  | 1  | 0.006 *      | -1.970               | 0.767  |
|          | [X <sub>3</sub> = 4]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 农民主要从事职业 | [X <sub>4</sub> = 0]  | -0.219                 | 0.362       | 16.368  | 1  | 0.044 *      | -0.489               | 0.928  |
|          | [X <sub>4</sub> = 1]  | 0.312                  | 0.519       | 16.362  | 1  | 0.048 *      | -0.705               | 1.329  |
|          | [X <sub>4</sub> = 2]  | 0.442                  | 0.397       | 17.240  | 1  | 0.026 *      | -0.336               | 1.221  |
|          | [X <sub>4</sub> = 3]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 家庭人口数    | [X <sub>5</sub> = 0]  | 0.131                  | 0.618       | 0.045   | 1  | 0.192        | -1.342               | 1.081  |
|          | [X <sub>5</sub> = 1]  | -0.120                 | 0.589       | 0.042   | 1  | 0.138        | -1.034               | 1.274  |
|          | [X <sub>5</sub> = 2]  | -0.066                 | 0.603       | 11.012  | 1  | 0.031 *      | -1.116               | 1.248  |
|          | [X <sub>5</sub> = 3]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 家庭年纯收入   | [X <sub>6</sub> = 0]  | -0.550                 | 0.537       | 12.050  | 1  | 0.006 *      | -1.603               | 0.502  |
|          | [X <sub>6</sub> = 1]  | -1.156                 | 0.469       | 0.087   | 1  | 0.114        | -2.074               | -0.238 |
|          | [X <sub>6</sub> = 2]  | 0.341                  | 0.427       | 0.638   | 1  | 0.424        | -0.496               | 1.179  |
|          | [X <sub>6</sub> = 3]  | 0.594                  | 0.400       | 8.203   | 1  | 0.038 *      | -1.378               | 0.190  |
|          | [X <sub>6</sub> = 4]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 相关法律认知   | [X <sub>7</sub> = 0]  | -1.818                 | 1.025       | 0.149   | 1  | 0.076        | -3.826               | 0.190  |
|          | [X <sub>7</sub> = 1]  | -0.464                 | 0.857       | 0.294   | 1  | 0.588        | -2.145               | 1.216  |
|          | [X <sub>7</sub> = 2]  | 0.689                  | 0.871       | 0.627   | 1  | 0.429        | -2.396               | 1.017  |
|          | [X <sub>7</sub> = 3]  | 0.475                  | 0.873       | 0.296   | 1  | 0.063        | -2.185               | 1.236  |
|          | [X <sub>7</sub> = 4]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 社会保障水平   | [X <sub>8</sub> = 0]  | 17.909                 | 1.362       | 0.888   | 1  | 0.181        | 15.239               | 20.578 |
|          | [X <sub>8</sub> = 1]  | 18.514                 | 0.875       | 0.625   | 1  | 0.135        | 16.799               | 20.229 |
|          | [X <sub>8</sub> = 2]  | 18.879                 | 0.842       | 0.030   | 1  | 0.170        | 17.229               | 20.529 |
|          | [X <sub>8</sub> = 3]  | 18.908                 | 0.902       | 0.230   | 1  | 0.095        | 17.214               | 20.635 |
|          | [X <sub>8</sub> = 4]  | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 参加养老保险   | [X <sub>9</sub> ]     | 0.298                  | 0.362       | 0.680   | 1  | 0.410        | 1.007                | 2.203  |
| 特色产业牵引力度 | [X <sub>10</sub> = 0] | 1.018                  | 0.303       | 12.257  | 1  | 0.000 *      | 0.435                | 1.344  |
|          | [X <sub>10</sub> = 1] | 1.069                  | 0.321       | 8.882   | 1  | 0.000 *      | 0.402                | 1.723  |
|          | [X <sub>10</sub> = 2] | 1.076                  | 0.342       | 9.923   | 1  | 0.002 *      | 0.407                | 1.746  |
|          | [X <sub>10</sub> = 3] | 1.025                  | 0.305       | 11.266  | 1  | 0.001 *      | 0.427                | 1.624  |
|          | [X <sub>10</sub> = 4] | 0a                     |             |         | 0  |              |                      |        |
| 土地流转咨询服务 | [X <sub>11</sub> ]    | 1.597                  | 0.269       | 35.193  | 1  | 0.000 *      | 1.069                | 2.124  |

注：“0a”表示因为该参数为冗余的,所以将其置为 0;“\*”表示在 5% 水平上显著。

56-61.

参考文献:

[1]廖集新,林群艳,林明龙.农村承包土地流转与现代农业发展[J].现代农业科技,2013(20):330-332.

[2]冯 逃,李冬梅,高蜀晋.农业产业形成及可持续发展的实证分析——基于一个村庄的实践案例[J].农业经济问题,2013(7):

[3]韦云凤.基于特色产业产业化的农村土地流转模式——关于广西富川农村土地流转实践的调查[J].农村经济,2009(8):35-38.

[4]郭玲玲,高建中.陕西省农户土地再流转意愿的影响因素[J].贵州农业科学,2014(10):279-283.

[5]胡平波.江西省特色产业产业集群发展动力因素的实证[J].华

杜荣华,范凌云. 新型城镇化背景下发达地区宅基地流转困境与对策——以苏州市为例[J]. 江苏农业科学,2017,45(8):297-302.  
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2017.08.078

# 新型城镇化背景下发达地区宅基地流转困境与对策 ——以苏州市为例

杜荣华, 范凌云

(苏州科技大学建筑与城市规划学院,江苏苏州 215011)

**摘要:**选择宅基地流转实践开始较早的发达地区——苏州市为研究对象,分析其宅基地退出与宅基地出租2种流转类型的现状实质,并通过解读宅基地退出与宅基地出租在宏观背景转变下的调整实践,提出在新型城镇化背景下宅基地流转形式将日益多元,流转实践的核心目标是构建新型城乡关系、提升农民利益。但当前苏州在政策制度、市场平台以及利益分配等方面未能对宏观背景的转变作出响应,导致宅基地流转陷入与目标相偏离的困境。基于此,本文从完善顶层设计、建设市场平台、健全分配机制等方面提出相应对策,以期促进苏州新型城镇化的发展,同时为其他地区宅基地流转提供参考与借鉴。

**关键词:**新型城镇化;发达地区;宅基地流转;苏州;问题;对策

**中图分类号:** F321.1    **文献标志码:** A    **文章编号:** 1002-1302(2017)08-0297-06

在传统城镇化快速发展背景下,城市空间急剧扩张,用地日益紧缺,为破解城乡空间发展的土地瓶颈,发达地区先行先试,积极探索宅基地流转实践,如重庆“地票交易”、浙江“两分两换”、成都“双放弃”<sup>[1]</sup>以及苏州“宅基地置换商品房”等,结合“城乡建设用地增减挂钩”政策,进行宅基地腾退流转,为城市建设提供增量土地。随着十八大新型城镇化的提出,城市空间由外延式扩张向内涵式发展转变,以增加城市建设用地为导向的宅基地流转模式不再适应新的发展要求,发达地区宅基地流转实践亟需在新型城镇化“以人为核心”“新型城乡关系”等核心要义与主要目标引导下做出重大转变。苏州作为快速城镇化地区与全国城乡一体化发展综合配套试点城市,凭借其经济社会发展优势与配套政策支撑,较早地进行了宅基地流转实践,是发达地区的典型缩影。因此,本研究以苏州为例,研究新型城镇化背景下宅基地流转实践的调整变化,探究其存在的流转困境,从而提出相应对策,为其他地

区与城市提供借鉴参考。

## 1 苏州宅基地流转实践

“宅基地流转”主要指宅基地使用权的流转<sup>[2]</sup>,苏州宅基地流转主要包括2种类型:宅基地退出和宅基地出租。在传统城镇化背景下,宅基地退出是地方政府主导下宅基地流转的主流方式,宅基地出租则是较为常见的农民自主探索实践。这2种实践具有不同的实质内涵,并在新型城镇化背景下均做出相应调整,呈现出新的发展趋向。

### 1.1 宅基地退出

**1.1.1 实质:土地资源重新配置** 苏州宅基地退出是通过宅基地置换商品房实现的,即按照城乡一体化发展要求,以土地利用总体规划、城镇村规划为依据,以将腾出的农村住宅用地复垦成耕地和落实城乡建设用地增减挂钩政策为重点,农户自愿将农村住宅同商品房进行交换<sup>[3]</sup>。在这一过程中,地方政府根据苏州各区实际,按照人口标准或面积标准补偿给农民城镇商品房,以“旧房换新房”的手段促使农民放弃宅基地使用权。

宅基地退出的实质是资源重新配置,通过对宅基地退出后的土地以指标形式在城乡间重新划分,实现资源的优化配置。宅基地退出后,原用地复垦为耕地,并结合“城乡建设用地增减挂钩政策”置换同等面积的城镇建设用地指标,这一指标除用于农民安置商品房建设外,被出让给开发商,最终实

收稿日期:2016-02-02

基金项目:国家自然科学基金(编号:51478281、51678380、51108290);苏州科技大学研究生培养创新工程项目(编号:SKCX14\_005)。

作者简介:杜荣华(1988—),女,河南焦作人,硕士研究生,主要从事城镇化研究。E-mail:760642998@qq.com。

通信作者:范凌云,教授,主要从事城镇化、城乡规划设计与理论等研究。E-mail:Yun1223@163.com。

东经济管理,2011,25(7):19-22.

[6] 邵景安,魏朝富,杨朝现,等. 城乡统筹区产业发展与土地流转协同路径创新[J]. 中国农业资源与区划,2014,35(5):13-19.

[7] 黄河,朱红梅,袁露影,等. 茶庵铺镇农户土地流转问题的调查研究[J]. 湖南农业科学,2012(6):37-38,43.

[8] 宁国强,兰庆高,于丽红,等. 农户外出就业、家庭经济结构与土地流转——基于辽宁沿海经济带的调查数据[J]. 江苏农业科

学,2015,43(11):555-558.

[9] 周春芳. 经济发达地区农户土地流转影响因素的实证研究[J]. 西北农林科技大学学报:社会科学版,2012,12(6):37-43.

[10] 翟研宁,梁丹辉. 传统农区农户土地转出行为影响因素分析[J]. 南京农业大学学报:社会科学版,2013,13(3):78-83.

[11] 蔡鹭斌,段建南,张雪靓. 农户土地流转意愿及其影响因素分析[J]. 四川理工学院学报:社会科学版,2013,28(5):28-33.