王俊龙，张艳梅．农户参与宅基地使用权流转调查与实证研究［J］．山西农业大学学报（社会科学版），2022，21（3）：82-89.
WANG Junlong，ZHANG Yanmei. Investigation and empirical study on farmers′ participation in the transfer of land use right［J］. Journal of Shanxi Agricultural University（Social Science Edition），2022，21（3）：82-89.
DOI：10.13842/j.cnki.issn1671-816X.2022.03.009

农户参与宅基地使用权流转调查与实证研究

王俊龙[1]，张艳梅[2]
（1.南京农业大学 公共管理学院，江苏 南京 210095；2.江南大学 人文学院，江苏 无锡 214122）

摘 要：利用江苏省实地调研所获得的调查数据，采用描述性统计分析和Logistic模型对农户参与宅基地使用权流转意愿的影响因素进行实证分析。研究发现户主的政治面貌、农业性经营收入、农房建筑总面积、建筑年代4个因素与农户宅基地使用权流转意愿具有显著的正向关系；户主的年龄、户主的性别、是否在城镇购房、是否允许拆除重建、建造成本5个因素与农户宅基地使用权流转意愿具有显著负向关系。结果表明，影响农户宅基地流转意愿的因素具有多样性、复杂性的特点，同时由于宅基地对于不同群体作用不同，农户流转宅基地所考虑的问题具有明显的偏向性。最后根据结论提出几条合理建议，以便更好地推进农村宅基流转工作，也为政府制定相关政策提供决策参考。

关键词：宅基地；使用权流转；Logistic模型；影响因素
中图分类号：F031.2 **文献标识码：**A 文章编号：1671-816X（2022）03-0082-08

一、研究背景

改革开放以来，随着城市化的加速发展，农村人口大量城市涌向，农村宅基地闲置、荒废等现象特别严重；而城市人口拥挤，住房、用地紧张。为了缓解这种现象，促进农村宅基地流转、提高宅基地配置效率，实现城乡统筹发展、增加农村农民的财产收入，党中央、国家领导人给予高度重视，党的十八大以来十分重视农村宅基地制度改革力度，不断加强农村宅基地管理规范。在文件中也明确要求：农村宅基地只能分配给本村村民，而本村以外的城镇居民不允许购买本村农户宅基地，更不能建设农村小产房。2013年党的十八届三中全会明确提出，要保障农户宅基地用益物权，完善改革农村宅基地制度，探索增加农民财产性收入渠道。基于农村现代化发展的视角，宅基地在法律上并不具有资本属性和市场属性，是“沉睡的资产”，即农民虽拥有潜在的“巨大财产”，却带不来任何的资产收益。不论是政府、市场还是宅基地拥有者，都希望能够打破这块“坚冰”。宅基地作为农民主要的资产之一，利用与盘活这份隐性资产，对于广大农民精准脱贫和增收致富具有重要的现实意义。

宅基地使用权是中国特有的法律制度，历史上起源于农民的土地私有制，是土地的私人所有权“消灭后以使用权形式对土地产权的重建”[1]。宅基地使用权能否流转是当前的热议话题，争论的焦点在于当前农村社会保障还不健全的情况下，宅基地使用权是否可以市场化。在当前中国农村，宅基地确实承担了社会保障的功能，如果完全放开宅基地使用权流转，有可能造成失地农民的社会问题。由于农村社会保障体系的健全不是短期能做到的事，而一直让宅基地承担社会保障之责，而忽视其资本功能显然也不是明智之举，如果能找到一种方式，既让宅基地继续承担社会保障功能，同时又赋予宅基地以资本功能，无疑是最好的选择。为此，近年来很多学者对于宅基地使用权流转进行了多种探索，如赵弈涵分别以深圳市和天津市“宅基地换房”为例，认为政府主导宅基地流转既能发挥市场的基础配置作

收稿日期：2022-01-04 **修回日期：**2022-02-24
基金项目：国家社科基金重点项目乡村振兴背景下农村宅基地流转梗阻及其治理研究（20AGL024）
作者简介：王俊龙，研究方向：土地经济与政策，不动产评估与管理。

用也能保障农民权益[2]；张英男等认为宅基地流转和空心村整治可以有效实现耕地保护[3]；欧国良认为完全竞争市场上的宅基地自由流转是同时实现宅基地资源配置和提高农民福利水平的有效途径[4]；与此同时，我国多地如陕西、重庆和安徽等省（市）积极探索居民点整治及闲置宅基地流转模式，涌现了“宅基地换房”、“村改社”、“废弃宅基地整治”和“农村城镇化整理”等一批典型的居民点整治模式[5]，取得了一定的社会经济效益，对于乡村转型、耕地资源保护起到了积极的作用。已研究的内容涉及到宅基地使用权流转的现状分析[6]、宅基地使用权流转的障碍[7]、区域差异[8]、流转中农民权益的保障[9-10]、宅基地使用权流转模式差异[11-13]、流转中的制度创新[14]和收益分配[11]等宏观层面；也有学者从微观层面研究了宅基地使用权流转过程中农户的意愿和行为方面的影响因素[15-18]。由于我国不同的地区经济社会发展状况、文化习俗不同，农户对宅基地使用权依赖程度、思想观念也不尽相同，从而导致农户在参与宅基地使用权流转意愿方面也有很大的差异。为了确切了解我国农村居民在参与宅基地使用权流转意愿和行为上的差异，找出其影响宅基地使用权流转意愿方面的主要因素，在借鉴已有研究的基础上，以江苏省典型地区农户为调查对象，了解农户参与宅基地使用权流转意愿的真实状况，从而解析宅基地使用权在流转中影响农户参与的主要因素，有针对性地提出下一步推进宅基地使用权流转工作的主要建议，为宅基地使用权的流转机制与农村宅基地制度改革以及该领域的研究学者提供借鉴。

二、模型设计与变量描述

Logistic模型是对随机误差概率分布的一种有效方法，适用于被解释变量为分类变量的分析，是对微观个体意愿及影响因素的最佳模型，特别是应对变量因素较多的情况下，能够有效的探究自变量和各类变量之间的内在关系[19]。对于本研究而言，其中农户是否愿意宅基地使用权流转就是一个定性的二分类变量问题，因此，本研究选用Logistic模型，它能克服线性方程受统计假设约束条件的局限性，通过对农户宅基地使用权流转意愿的各种影响因素进行分析，尝试找出最主要影响农户宅基地使用权流转意愿的关键因素。

（一）Logistic模型

假设Y_i和解释变量X_i间存在着一种线性关系，即：$Y_i=\partial+\beta X_i+\varepsilon_i$，则：

$$P(Y_i=1\mid X_i)=P\left[\left(\partial+\beta X_i+\varepsilon_i\right)>0\right]=P\left[\varepsilon_i>\left(-\partial-\beta X_i\right)\right]$$

假设误差项ε_i服从Logistic分布，则$P(Y_i=1\mid X_i)=P[\varepsilon_i>(-\partial-\beta X_i)]=\frac{1}{e^{-\varepsilon_i}+1}=P(\varepsilon_i\leqslant\partial+\beta X_i)$，其值域为［0，1］，形状为$S$形曲线，这一类函数为Logistic函数；将$\varepsilon_i$定义为一系列导致事件发生概率的线性函数，则有：$\varepsilon_i=\partial+\beta X_i$。事件发生的概率为：

$P(Y_i=1\mid X_i)=P_i=1/(1+e^{-(\partial+\beta X_i)})=e^{\partial+\beta X_i}/(1+e^{\partial+\beta X_i})$；事件不发生的概率为：

$P(Y_i=0\mid X_i)=1-P_i=1/(1+e^{\partial+\beta X_i})=1-[e^{\partial+\beta X_i}/(1+e^{\partial+\beta X_i})]$；事件发生与不发生的概率之比为：$P_i/(1-P_i)=e^{\partial+\beta X_i}$，这个比率为事件的发生比，对其取自然对数，可以得出：$\ln(P_i/1-P_i)=\partial+\beta X_i$，记为Logit(P)。当有n个解释变量时，回归模型为：$\mathrm{Logit(P)}=\ln[P_i/(1-P_i)]=\partial+\sum_{n=1}^{n}\beta_n X_{ni}$，其中$P_i=P(Y_i=1\mid X_{1i},X_{2i},X_{3i},\cdots,X_{ni})$表示为在给出的各个解释变量$X_{1i},X_{2i},X_{3i},\cdots,X_{ni}$的值时发生的概率[20]。

（二）变量的选择与说明

为了进一步探讨农户宅基地使用权流转的意愿影响因素，本研究的被解释变量Y为农户宅基地使用权意愿选择，被解释变量的取值为0或1，0代表“农户不愿意流转宅基地使用权”，1代表“农户愿意流转宅基地使用权”。

本研究中设定了13个不同的影响变量，影响农户宅基地使用权意愿流转的主要因素包括户主年龄（X1）、户主性别（X2）、受教育程度（X3）、政治面貌（X4）、农业经营收入（X5）、农地总面积（X6）、农房总建筑面积（X7）、建筑年代（X8）、建造成本（X9）、是否自住（X10）、是否拥有不动产统一权证（X11）、是否

允许拆除重建（X12）、是否在城镇购房（X13） 等，各个具体变量含义见表1所示。

表1 变量选择与说明

变量	变量代码	取值范围	变量说明
是否意愿流转	Y	0～1	不愿意=0，愿意=1
年龄	X1	1～5	35岁及以下=1，36～45岁=2，46～60岁=3，61～70岁=4，71岁以上=5
性别	X2	1～2	男=1，女=2
受教育程度	X3	0～4	文盲=0小学及以下=1，初中=2，高中（含中专）=3，大专及以上=4
政治面貌	X4	1～2	群众或其他=1，中共党员=2
农业经营收入	X5	0～2	3000元及以下=0，3000～5000元=1，大于5000元=2
农地总面积	X6	0～3	0.2公顷及以下=0，0.2～0.33公顷=1，0.33～0.47公顷=2，大于0.47公顷=3
农房总建筑面积	X7	0～3	小于100平方米=0，100－200平方米=1，200－300平方米=2，大于300平方米=3
建筑年代	X8	1～4	1949年及以前=1，1949～1997年=2，1997～2013年=3，2013年至今=4
建造成本	X9	0～3	5万及以下=0，5～15万=1，15～25万=2，25万及以上=3
是否自住	X10	0～1	否=0，是=1
是否拥有不动产统一权证	X11	0～1	否=0，是=1
是否允许拆除重建	X12	0～1	否=0，是=1
是否在城镇购房	X13	1～2	可以=1，不可以=2

（三）模型构建

本研究利用SPSS 24软件，选用Logistic回归模型，对农户是否愿意流转宅基地使用权的13个影响因素进行回归分析。因变量取值为0或者1，是虚拟的二分变量，且受多因素影响，Logistic模型在此种情况下适用性最佳。具体模型如下：

$$P_i = F(Y) = \mathrm{F}(\partial + \sum_{j=1}^{n} \beta_j X_j) = \frac{1}{1 + e^{-\partial - \sum_{j=1}^{n} \beta_j X_j}} \quad (1)$$

公式中，P_i为第i个农民愿意宅基地使用权流转的概率，∂为（截距项）常数，β_j为回归系数，X_{ij}为影响农户i宅基地使用权流转意愿的第j个自变量，n为解释变量个数。$1-P_i$为不愿意流转的概率，$\frac{P_i}{1-P_i}$愿意流转发生的比。对上述（1）公式取对数，得到Logistic回归方程如下：

$$ln(\frac{P_i}{1-P_i}) = \partial + \sum_{j=1}^{n} \beta_j X_{ij} \quad (2)$$

三、数据来源及样本的特征

（一）调查样本基本情况

数据来源于2019年7月，南京农业大学土地管理学院团队在承担的国家社科基金重点项目资助下，课题组成员利用暑假大学生社会实践的时间，以直接入户调查的方式，分别赴江苏省的13个地级市或区发放调查问卷。其中宜兴市有113个农户，占比11.4%；常熟市94个农户，占比9.4%；惠山区55个农户，占比5.5%；江阴市82个农户，占比8.2%；昆山市89个农户，占比8.9%；六合区84个农户，占比8.4%；太仓区84个农户，占比8.4%；吴江区82个农户，占比8.2%；吴中区87个农户，占比8.7%；锡山区53个农户，占比5.3%；相城区79个农户，占比7.9%；张家港88个农户，占比8.8%。剔除无效问卷，最后一共收回990份有效样本农户的调查问卷。从被调查的农户地域分布来看，常熟、昆山、太仓、吴江、吴中、相城区和张家港属于苏州，惠山、江阴、宜兴和锡山属于无锡，六合区属于南京；选取的苏南区域具有一定的代表性，在实际随机调研中，接受访谈的为农户户主。

其中，年龄25岁及以下的有3人，所占比例为0.3%，26～35岁的有22人，所占比例为2.2%，36～45岁的有83人，所占比例为8.4%，46～60岁的有368人，所占比例为37.2%，60岁以上的有514人，所占比例为51.8%；性别为男性的有920人，为女性的有70人，各占比例分别为92.9%和7.1%；受教育程度为文盲的45人，所占比例为4.5%，小学的为255人，所占比例为

25.6%，初中的400人，所占比例为40.4%，高中的201人，所占比例为20.3%，大专及以上的89人，所占比例为8.9%；政治面貌为党员的有339人，非党员的651人，各占比例为34.2%和65.8%。从本次调研中来看，农户平均年龄为59.5岁，说明了目前在农村从事农业生产活动的主要为老年人；他们的受教育程度多数为初中水平，占总样本的40.4%；在调查农户中，政治面貌为党员的占到总样本的34.2%，说明当地居民政治觉悟比较高，积极学习新思想、领悟新时代向党中央看齐。从性别上看，男性户主普遍多于女性户主，男性户主占到总样本的92.9%，也同时说明了，受中国传统思想的影响，家庭户主主要以男性为主，这与该区域的实际情况相符合，基本上验证了数据的可靠性。

（二）基本评价

在本次调查中，为了摸清被调查农户个人的基本情况，进一步分析农户参与宅基地使用权流转意愿的影响因素，以下主要从户主年龄、性别、受教育程度三个方面进行分析比较。本次调查发现，男性户主达到了92.9%，而女性户主为7.1%；参与问卷调查户主为男性的一共920人，其中有340人表示愿意参与宅基地使用权流转，580人不愿意参与宅基地使用权流转，男性愿意参与宅基地使用权流转率达到了36.9%；参与问卷调查户主为女性的一共70人，其中1人表示愿意参与流转，69人表示不愿意参与流转，则女性愿意参与宅基地使用权流转率为1.4%。具体情况见表2。

表2 户主性别与宅基地使用权流转意愿交叉表

性别	总计	不愿意	愿意	合计
男	计数	580	340	920
	占性别比	63.1%	36.9%	100%
女	计数	89	1	70
	占性别比	98.6%	1.4%	100%

由表2可以清晰的看出，男性相比女性来说，参与宅基地使用权流转意愿的程度要更强烈些，产生这种结果的可能原因是男性相比女性对于宅基地使用权流转的相关政策比较关注，从而心理上对其认同度也比较高，而女性平时对宅基地使用权流转相关政策关注度比较少，对其流转方面的意愿比较弱[18]。

除了探究农户性别对宅基地使用权流转意愿是否有影响外，本次调查中还对农户不同的年龄阶段是否愿意参与宅基地使用权流转状况进行了一定量的统计对比分析，由表3可以看出，其中年龄为60岁以上的农户留守在农村数量最多，该阶段占比达到了全部调查人数的51.8%，可能原因是大多数家庭的青壮年都外出打工，虽然46～50岁的农户在农村的留守率也占到了一定的比率（37.2%），但基本上也属于中壮年时期，调查发现大多数处于此阶段外出打工的农户，外出务工大都从事建筑施工、装潢装修、搬运、环境保护、电子电器等行业。这就造成了农户年龄与宅基地使用权流转意愿大致呈现出反比的关系，对于60岁以上的农户群体，他们虽然拥有一定量的闲置宅基地，但部分受到“怕变求安”传统思想的影响，担心子女外出务工回家没地方居住，对宅基地使用权流转意愿参与度不是很强烈；25岁及其以下的农户，由于年龄较小，很多人处于工作、生活不太稳定或刚趋于稳定的阶段，对宅基地使用权流转意愿参与的程度也是有限。从调研农户的其它三个年龄阶段层次也可以看出，年龄越大的农户对宅基地使用权流转意愿的参与程度就越低。具体情况见表3。

表3 年龄层次与宅基地使用权流转愿意交叉表

年龄	总计	不愿意	愿意	合计
25岁及以下	计数	1	2	3
	占比	33.3%	66.7%	100%
26～35岁	计数	18	4	22
	占比	81.8%	18.2%	100%
36～45岁	计数	40	43	83
	占比	48.2%	51.8%	100%
46～60岁	计数	244	136	368
	占比	66.3%	33.7%	100%
60岁以上	计数	355	159	514
	占比	69.0%	31.0%	100%

影响农户参与宅基地使用权流转意愿的另外一个因素可能与农户的受教育程度有关，由表4可以看出，大多数农户的受教育程度为小学和初中，处于这两个教育阶段的农户占到参与调查农户的总数的66.4%，占比处于第二位的为高中（含中专）阶段（20.3%），并在调查中发现，年龄越大受教育程度越低。在本次调查中，大专及

其以上受教育程度的农户有89个，占到总被调查人数的8.9%，农户学历为文盲的人数为45个，占比为4.5%；从农户是否愿意参与宅基地使用权流转来看，受教育程度为高中（含中专）的农户愿意参与宅基地使用权流转率达到了42.3%，而受教育程度为大专以及以上学历的农户愿意宅基地使用权流转参与率为34.8%。同时表明随着受教育程度的增加，农户参与宅基地使用权流转的意愿不一定增加，反而呈减少的趋势。说明受教育程度与参与宅基地使用权流转意愿不一定存在明显的相关性，可能原因是，随着农户的学历提升，则对宅基地使用权流转的意识也越高，更多地愿意从事非农业生产行业，但有些学历较高的农户更愿意用自己所学的知识来经营管理土地，这也说明文化程度的高低在一定程度上对农户宅基地使用权流转意愿的影响并不大[15]。具体情况见表4。

表4 户主受教育程度与宅基地使用权流转愿意交叉表

受教育程度	总计	不愿意	愿意	合计
文盲	计数	34	11	45
	占比	75.6%	24.4%	100%
小学	计数	180	75	255
	占比	70.6%	29.4%	100%
初中	计数	270	130	400
	占比	67.5%	32.5%	100%
高中（含中专）	计数	116	85	201
	占比	57.7%	42.3%	100%
大专及以上	计数	58	31	89
	占比	65.2%	34.8%	100%

在此次调查中，多数农户家庭成员数为4～5名，占到总样本的49.7%，而6人及以上的农户家庭和3人的农户家庭分别占到样本总量的17.8%和18.5%，表明当前情况下，农户家庭人口数多数在4～5人，农户家庭人口数为3人的或6人以上大家庭的普遍减少，这也是农村家庭普遍存在的人口数量。调查结果发现，农户家庭人口数和其要参与宅基地使用权流转的意愿联系并不大，因此，两者之间的关系需要进一步的研究。

四、计量结果及其分析

（一）模型结果分析

为了使模型更加合理，首先对模型中的解释变量检验是否存在多重共线性，变量间存在多重共线性会使模型估计失真或极不准确。朱钰等（2020）[21]指出判断是否存在多重共线性的经验规则是：方差膨胀因子（VIF）不应该超过10或容差大于0.1；表5中的VIF分别是1.433、1.065、1.568、1.114、1.189、1.206、1.056、1.713、1.573、1.200、1.067、1.042、1.009，所有的VIF值均在2以下，表明多元线性回归模型中不存在多重共线性问题。

表5 多重共线性诊断分析

变量	容差	VIF	1/ VIF
X1	0.698	1.433	0.698
X2	0.939	1.065	0.939
X3	0.638	1.568	0.638
X4	0.898	1.114	0.898
X5	0.841	1.189	0.841
X6	0.829	1.206	0.829
X7	0.947	1.056	0.947
X8	0.584	1.713	0.584
X9	0.636	1.573	0.636
X10	0.833	1.200	0.833
X11	0.937	1.067	0.937
X12	0.960	1.042	0.960
X13	0.991	1.009	0.991

本次调研数据在结果分析时主要利用SPSS24.0统计软件，对上述自变量和因变量进行二分类Logistic回归，并对回归中的系数进行显著性检验，其中具体分析结果见表6。回归结果显示，P值小于0.05，说明回归模型整体上是显著的。

表6 方差结果分析

模型	平方和	自由度	均方	F	显著性
回归	27.255	13	2.097	10.397	0.000***
残差	206.883	1026	0.202		
总计	234.138	1039			

注：*、**、***表示在10%、5%、1%的显著水平

（二）影响因素结果分析

根据上述回归结果，最终得出Logist模拟回归方程如下：

$$Logist(P)=4.712-0.145X_1-4.026X_2+0.465X_4+0.192X_5+0.161X_7+0.249X_8-0.474X_9-0.350X_{12}-0.368X_{13}$$

表7 农户宅基地使用权流转意愿影响因素回归结果

Y	B	S.E	Wald	Df	Sig	Exp (B)
X1	−0.145*	0.087	2.786	1.000	0.095	0.865
X2	−4.026***	1.012	15.836	1.000	0.000	0.018
X3	−0.059	0.087	0.423	1.000	0.515	0.944
X4	0.465***	0.151	9.355	1.000	0.002	1.591
X5	0.192**	0.098	3.869	1.000	0.049	1.212
X6	−0.064	0.080	0.631	1.000	0.427	0.938
X7	0.161*	0.093	3.005	1.000	0.083	1.174
X8	0.249*	0.132	3.565	1.000	0.059	1.283
X9	−0.474***	0.079	35.929	1.000	0.000	0.623
X10	0.152	0.198	0.595	1.000	0.441	1.165
X11	−0.194	0.118	2.688	1.000	0.101	0.824
X12	−0.350**	0.155	5.080	1.000	0.024	0.705
X13	−0.368**	0.156	5.590	1.000	0.018	0.692
（常量）	4.712	1.288	13.385	1.000	0.000	111.292

注：*、**、***表示在10%、5%、1%的显著水平

对农户宅基地使用权流转意愿影响比较显著的因素有户主年龄（*X1*）、户主性别（*X2*）、户主政治面貌（X4）、农业经营收入（*X5*）、农房总建筑面积（*X7*）、建筑年代（*X8*）、建造成本（*X9*）、是否允许拆除重建（*X12*）、是否在城镇购房（*X13*）等，其中最为显著的为户主性别、户主政治面貌、建造成本等三个方面。主要表现出男性相比女性更愿意参与农村宅基地使用权流转工作，可能原因是由于男性相比女性更为关注宅基地使用权流转时政政策；当今农村大量男性青壮年外出就业，接触的时政新闻较广，心理上对宅基地使用权的流转政策认同度比较高，而女性往往留守家庭照顾父母、孩子上学等，相比男性而言接触的有关宅基地流转的政策较少，担心流转后会失去原有的宅基地，又加上女性普遍趋于对生活的稳定性赞同，对于宅基地使用权流转方面的意愿相比男性较为薄弱。农户对于政策的关注度和了解程度以及农户政治面貌对于他们参与宅基地使用权流转意愿有着很大的影响，一般情况下，在对农村宅基地流转政策越关注和理解程度越深的农户，他们往往参与宅基地使用权流转意愿的程度就越高。调研中发现，平时较为关心时政的农户比起那些平时不太关心时政的农户参与宅基地使用权流转的意愿较高；但是，在当今国家政策条文还对宅基地流转表现出还不健全不完善的情况下，大多数人担心在宅基地流转过程中丢失这份应有的社会保障，人们对宅基地使用权的流转仍存在着一定的顾虑和困惑。

农业经营性收入、是否允许拆除重建和是否在城镇购房对农户参与宅基地使用权流转意愿也有很大的影响，主要原因是以农业经营收入为主要来源的农户，一家人的主要收入来源都来自于农村，一家人把宅基地作为基本的生活保障，往往对宅基地的依赖程度较高，则该部分农户对于宅基地使用权流转意愿方面的参与度较为薄弱；而那些以非农业经营性收入为主要来源的农户，对于宅基地的依赖程度较低些，他们平时往往生活在城市，对于农村宅基地依赖性不是很强，从而参与宅基地使用权流转意愿更强些。在村集体和政府允许拆除重建的情况下，农户参与宅基地使用权流转的意愿程度较高，这是因为随着时代的变迁，一些年限较长的房屋已经受损，这些破旧房屋已经不能遮阳避雨，满足农民居住的需要，农户更愿意拆除重建；另一方面，更多的农户外出务工已经积累了一定的资金，受荣归故里的思想以及攀比的心理，都希望把自家房屋建设的更为豪华美观，他们往往不愿意居住在拥挤的大城市内，把家里的房屋重建后居住的更舒心些。一般情况下，农户家庭在城镇有购房的，并且购房好几处的，那么此家庭对宅基地地依赖程度较低，因此，农户拥有的宅基地量越多，相应的宅基地闲置的机率大，也更有强烈的愿望参与到宅基地使用权意愿流转中，把宅基地流转出去。

一般而言，农户户主的年龄、建筑年代和农户宅基地总面积对于农户宅基地使用权流转的参与有着一定的影响。这是因为年龄越大的农户对于农村宅基地使用权流转方面的意愿认可度就越弱，主要因为年龄比较大的农户担心自己年纪太大了，流转宅基地使用权可能会失去一部分生活保障功能；另外一方面受中国较强家庭传统观念的影响，认为宅基地是祖祖辈辈留下来的财产，不愿在自己的手上丢失。除此之外，一些具有年代意义的建筑物往往承载着几代人的青春，能深深牵动着人们的回忆、怀旧的心灵，也是人类美好生活的见证，因此，此类农户对宅基地依赖程度较高，往往不愿意参与宅基地使用权的流转。但也有一部分年龄较大的农户，由于自身拥有的

闲置宅基地较多，更希望能把多余的宅基地流转出去，来积累自己以后的养老资金或支持自己的子女外出求学或支持子女在城市购买安家立命的住宅[22]。拥有的宅基地总面积越大的农户，可能相应的人均面积也就越大，这些拥有大面积宅基地的农户往往都比较富裕，一般都生活在城市中或即将生活规划在大城市中，从而导致他们对农村宅基地的依赖程度较低，更愿意参与到宅基地使用权的流转过程中。

五、结论与建议

本研究着重以尊重农户的意愿为基础，以努力提高农户宅基地使用权流转参与意愿为目标，从农户的自身特征、家庭条件、政策约束、房屋建筑状况、认知等多方面运用Logistic回归模型实证分析了影响农户宅基地使用权流转意愿的因素，研究发现户主年龄、户主性别、户主政治面貌、农业经营收入、农房建筑总面积、建筑年代、建造成本、是否允许拆除重建、是否在城镇购房对农村农户宅基地使用权流转意愿有显著的影响。结果表明影响农户宅基地流转意愿的因素具有多样性、复杂性的特点，同时由于宅基地对于不同群体作用不同，农户流转宅基地所考虑的问题具有明显的偏向性。有两处及以上住房的农户流转宅基地的意愿更加强烈。一般农户家庭中主要收入来源对其意愿影响最为强烈，对于以农业收入为主的农户来说宅基地流转意愿明显减弱。

全面考虑农户需求，根据以上结论，提出建议如下：要促进农村宅基地流转，提高农村建设用地效率，就要在尊重农户意愿的前提下多维度考虑影响因素。首先，要深入农村举办农村宅基地流转相关知识的宣讲会，鼓励并组织农户积极参与学习，特别是针对年龄较大、文化程度较低的农户进行全面讲解，确保农户能够正确、积极地看待农村宅基地流转。其次，派遣专业技术培训人员进村，针对不同农户群体进行差别化非农技能培训，提高农户的非农就业能力，再引进与农户非农技能相关的企业，为农户量身提供岗位。最后，建立农村宅基地相关配套管理制度，完善就业政策，保障农户收入水平，确保农户非农就业后能够获得相应的就业保障，给予农户一颗“定心丸”，以促进农户能长期稳定的就业，加强农村环境建设，最大程度的提高农村宅基地利用率。

参 考 文 献

[1] 李凤章，李卓丽．宅基地使用权身份化困境之破解——以物权与成员权的分离为视角[J]．法学杂志，2018，39（3）：68-76.

[2] 赵弈涵．我国城市化中农村土地新增价值再分配问题研究——“城中村”模式与“宅基地换房”模式的比较分析[J]．产经评论，2016，7（6）：133-144.

[3] 张英男，屠爽爽，龙花楼，等．平原农区空心村整治潜力测算模型构建及应用——以山东省禹城市为例[J]．农业资源与环境学报，2017，34（4）：335-342.

[4] 欧国良．农村宅基地流转收益分配研究[D]．武汉：华中科技大学，2017.

[5] 曲衍波，姜广辉，张凤荣，等．基于农户意愿的农村居民点整治模式[J]．农业工程学报，2012，28（23）：232-242.

[6] 钱忠好，冀县卿．中国农地流转现状及其政策改进——基于江苏、广西、湖北、黑龙江四省(区)调查数据的分析[J]．管理世界，2016（2）：71-81.

[7] 董新辉．宅基地使用权流转制度的困境、出路与重塑[J]．学术交流，2018（9）：104-111.

[8] 高瑞，费罗成．农户农地流转行为与宅基地退出行为的悖离失调研究——以安徽省金寨县为例[J]．中国土地科学，2019，33（8）：71-78.

[9] 于水，王亚星，杜焱强．农村空心化下宅基地三权分置的功能作用、潜在风险与制度建构[J]．经济体制改革，2020（2）：80-87.

[10] 彭小霞．农民权益保护视角下农村宅基地退出机制之完善[J]．农村经济，2015（4）：9-13.

[11] 杨丽霞，苑韶峰，李胜男．共享发展视野下农村宅基地入市增值收益的均衡分配[J]．理论探索，2018（1）：92-97.

[12] 倪静，杨庆媛，鲁春阳．重庆市江津区农村宅基地流转收益分配探析[J]．西南大学学报，2010（12）：150-153.

[13] 欧阳安蛟，蔡峰铭，陈立定．农村宅基地退出机制建立研究[J]．中国土地科学，2009（10）：26-30.

[14] 崔江红．农村宅基地使用权有限市场化流转改革研究——从利益相关群体利益冲突治理的视角[J]．云南社会科学，2017（5）：95-100.

[15] 钟涨宝，寇永丽，韦宏耀．劳动力配置与保障替代：兼业农户的农地转出意愿研究-基于五省微观数据的实证分析[J]．南京农业大学学报(社会科学版)，2016，16（2）：84-92.

[16] 马贤磊，仇童伟，钱忠好. 农地流转中的政府作用：裁判员抑或运动员——基于苏、鄂、桂、黑四省(区)农户农地流转满意度的实证分析[J]. 经济学家，2016（11）：83-89.
[17] 马贤磊，仇童伟，钱忠好. 农地产权安全性与农地流转市场的农户参与——基于江苏、湖北、广西、黑龙江四省(区)调查的实证分析[J]. 中国农村经济，2015（2）：22-37.
[18] 张桂颖，吕东辉. 乡村社会嵌入与农户农地流转行为——基于吉林省936户农户调查数据的实证分析[J]. 农业技术经济，2017，(8)：57-66.
[19] 李振杰，韩杰. 基于Logistic回归模型的农户土地流转意愿实证分析[J]. 统计与决策，2019（13）：23-27.
[20] 王济川，郭志刚. Logistic回归模型——方法与应用[M]. 北京：高等教育出版社，2001.
[21] 朱钰，郑屹然，尹默. 统计学意义下的多重共线性检验方法[J]. 统计与决策，2020，36（7）：34-36.
[22] 王伊帆，HoPeter. 农民对宅基地权利认知及影响因素研究——以河北省新乐市为例[J]. 中国农业资源与区划，2020，41（12）：66-75.

Investigation and empirical study on farmers´ participation in the transfer of land use right

WANG Junlong[1]，ZHANG Yanmei[2]
（1. *School of Public Administration*，*Nanjing Agricultural University*，*Nanjing* 210095，*China*；
2. *School of Humanities*，*Jiangnan University*，*Wuxi* 214122，*China*）

Abstract：Based on the survey data obtained by field research in Jiangsu Province，this paper uses descriptive statistical analysis and Logistic model to empirically analyze the influencing factors of farmers′ willingness to participate in the transfer of homestead use rights. The study found that the householder′ s political outlook，agricultural operating income，total area of rural housing construction and construction age have a significant positive correlation with farmers′ willingness . The age of the householder，the gender of the householder，whether to buy houses in cities，whether to allow demolition and reconstruction，and the construction cost have a significant negative correlation with farmers'willingness. The results show that the affecting factors have the characteristics of diversity and complexity. At the same time，due to the different roles of homestead for different groups，the problems considered by farmers in transferring homestead have obvious bias. Finally，some reasonable suggestions are put forward in order to better promote the homestead transfer and provide decision-making reference for the government to formulate relevant policies.

Keywords：Homestead circulation；Rural revitalization；Logistic model；Influencing factors

（编辑：程俐萍）