林超，吕萍. 宅基地改革对农户所有权认知转变影响作用研究——以余江试点为例［J］. 山西农业大学学报（社会科学版），2023，22（5）：42-52.
LIN Chao，LYU Ping. On the influence of homestead reform on the change of farmer's ownership cognition based on Yujiang pilot［J］. Journal of Shanxi Agricultural University（Social Science Edition），2023，22（5）：42-52.
DOI：10.13842/j.cnki.issn1671-816X.2023.05.006

宅基地改革对农户所有权认知转变影响作用研究
——以余江试点为例

林超[1,2]，吕萍[3]
（1.山西财经大学 公共管理学院，山西 太原 030006；2.山西财经大学 乡村振兴与土地发展研究中心，山西 太原 030006；3.中国人民大学 公共管理学院，北京 100872）

摘 要：基于余江调研数据，运用Mlogit模型分析宅基地制度改革试点对于农户所有权认知转变的影响作用，为强化宅基地所有权认知提供理论参考。研究结果表明，农户越是觉得宅基地审批建房难，就越不容易转变认知。农户越是感觉到村集体对违规宅基地处罚力度大，就更容易实现宅基地个人所有向集体所有转变。同时，是否是党员、家庭常住人口比、家庭年收入、村庄人口流动性、村庄是否为单一姓氏等个体与村庄特征同样对农户宅基地所有权认知具有显著影响。通过调节效应分析，农户是否在城镇购房、家庭宅基地面积的个体特征会对上述作用机制产生强化作用。基于上述分析认为，宅基地改革试点确实对农户宅基地所有权认知转变发挥了显著作用，但是要完全实现对所有权认知重塑仍需要一个长期过程。在这个过程中，需要充分保护农民的合法权益，消除村民对未来权益的担心，增强改革结果的公平性，采取差异化工作方案，这样才能使村民更加信任集体组织的权威性，更加容易实现产权认知转变。

关键词：农村宅基地；产权认知；宅基地所有权；心理参照点；宅基地改革
中图分类号：F301.1 **文献标识码：**A 文章编号：1671-816X（2023）05-0042-11

2020年宅基地“三权分置”改革试点在全国104个县（区）和3个地级市全面展开，落实宅基地所有权不仅是本轮改革的重点内容，也是我国农村土地制度改革需要坚守的三条底线之一。由宅基地制度变迁过程可知，计划经济时代国家为了解决农村居民的住房保障问题，对宅基地实施了集体化[1]，但是这种宅基地集体化的产权改造，只解决了“由公转私”的法律困境并未影响到农户对于宅基地的实际占有和使用[2]，因此宅基地“集体观”的产权观念并未完全贯彻，“祖产”“家宅”等“准私有化”观念仍然在广大农村社会中不断实践，造成农户对宅基地所有权权属观念的模糊与混乱，使得地方政府推动宅基地退出、宅基地有偿使用等改革时面临诸多障碍[3-9]，同时也容易引发宅基地隐形流转、一户多宅、侵占耕地建房等宅基地利用乱象[10-11]。因此，强化宅基地所有权观念不仅可以推动宅基地“三权分置”改革顺利开展，而且也是提升乡村治理水平，实现乡村振兴的内在要求[12]。

对于宅基地所有权认知的研究认为，虽然法律规定宅基地属于集体所有，但是这种法律规定的正式产权是计划经济时代国家政治权力强制改造的产物，由国家自上向下授权集体向农民福利分配宅基地，农民与国家之间建立了生存保障的契约关系[13]，国家承诺提供农民最基本的生存保障，以获得农民对国家是“土地产权终极所有者”的公有产权观念认可，建立了起国家、集体、村民之间的差序化圈层认知观念[14]。这种认知观念不同于西方经济学视角下的权利产权，而是中国农村社会不同主体在具体实践场景中按照“规则不确定性”所进行的社会建构[15]，是政治、经济和社会三重复合维度的土地产权认知[16]。

收稿日期：2023-05-18 **修回日期：**2023-06-09
基金项目：国家社会科学基金一般项目“共同富裕背景下宅基地资格权对异质性农户福利影响研究”（22BGL163）
作者简介：林超，研究方向：土地制度与经济。

伴随着改革开放，一方面，国家公权力不断强化对宅基地规划、审批、处分等权力的管制[17]，使得农民与集体之间的权责关系不断被削弱，造成集体所有权逐步虚化[18]，宅基地成为农户私权的标的物[19]。另一方面，面对市场化、城镇化冲击，农村土地正从“合约性产权”向“利己性产权”转换[20]，市场经济因素成为农民对集体土地产权认知转为私有产权倾向的重要原因[21]。农民以“实际占用”为界定标准以及对宅基地的长期投入与付出，形成对宅基地心理所有权[22]。在这一过程中，集体所有权观念不断被削弱，特别是在我国南方农村地区，宗族观念浓厚，以“祖业观”为代表出现的非正式产权观念仍然挥之不去[23]，造成农民土地产权观念的“语言混乱”[24]，引发了正式产权与非正式产权的矛盾[25]。所以，宅基地制度改革试点的重要目的就是重新形塑宅基地所有权的观念认知。余江作为南方农村宗族社会典型地区代表，从2015年“三块地”改革试点以来，在宅基地产权塑造、乡村治理等方面进行了许多探索，因此本研究将以余江为研究区域，分析余江宅基地改革对所有权观念形塑的影响作用并进行实证研究，以期为宅基地所有权改革提供理论参考和借鉴。

一、宅基地改革对农户所有权认知转变的理论分析

农村宅基地制度是以国家信用为背书，为实现广大农村居民保障，建立的带有很强计划色彩与政治权利意识的制度[13]，因此，制度改革的外部冲击作用必然会影响到农民对宅基地的产权认知[26-27]。自2015年余江承担农村土地制度改革试点以来，为顺利推动宅基地改革，通过广泛的宅基地政策宣传、党员干部的模范带头以及培训教育等方式在思想意识方面削弱了村民私有产权观念的合法性，进一步加强了村民宅基地集体所有的产权观念[28-31]。更重要的是投入大量资金，编制村庄规划，建立宅基地有偿使用、退出等制度，拆除和腾退大量闲置、废弃、“超面积”“一户多宅”宅基地。通过建立宅基地管理信息系统，严格执行宅基地审批及过程管理制度，监督实现农民建房的规范化管理，避免再次出现“未批先建”“批少建多”“一户多宅”等违规土地利用行为，从事实上加强了集体对农村宅基地的管理职能，重建集体产权权威[32]。所以，余江改革试点对农户宅基地所有权认知转变产生重要影响。

对于农户宅基地所有权认知转变，除了舆论宣传所发挥的作用，更重要的是一系列制度改革所产生的影响，那么，对农户来说，是否真正接受这些制度改革，既是一个现实的利益衡量问题，也是一个主观感受问题。本研究运用前景理论和相对剥夺感理论来进行理论分析。前景理论是由Kaneman和Tversky于1972年提出的关于风险决策的描述性模型[33]。该理论认为个人在决策时，不取决于自我效用最大化，而是相对于某个参照点的主观效用函数。参照点的选择是影响主观感受效用的重要变量，可以是现状、历史或预期。同时，前景理论认为个体对相对损失的主观感受要强于等量的相对收益的感受，存在着损失厌恶效应。而相对剥夺感则是个人或家庭认为自身境况比照某个参照点差的一种主观感受，这种相对剥夺感会影响到个人对制度改革成果的满意度和权利信念[34]。本研究将结合两者来分析宅基地改革试点对农户宅基地所有权认知转变的作用（见图1）。

一方面，余江宅基地改革过程中严格宅基地资格权认定，充分运用宅基地管理信息系统，坚持“天上看、地上巡、网上查”综合手段规范申请审批及批后监管，坚决落实“三到场”制度，严格执行“八不准”，杜绝违法违规建房行为。可以看出这些制度措施主要是对要审批的新增宅基地进行约束，农户的心理参照点为未来预期，那么，农户看到村集体对农户宅基地申请建房审批越来越严，不能再像过去那样通过继承、私下交易、甚至占用耕地建房等方式轻松获得宅基地。与未来的建房农户相比，农户更加珍视自己手中已经长期占有使用并投资建设的宅基地及农房，加之“祖业”“家宅”等传统观念的影响，更不容易接受所有观念转变，这样从实物价值和与村庄感情联系上都会产生较强的剥夺感，产生对试点改革不满和抵触情绪，所以，不容易接受改革，心理上更难以实现认知转变。

另一方面，余江通过宅基地改革建立并实施宅基地退出、有偿使用等制度，有效解决了一户

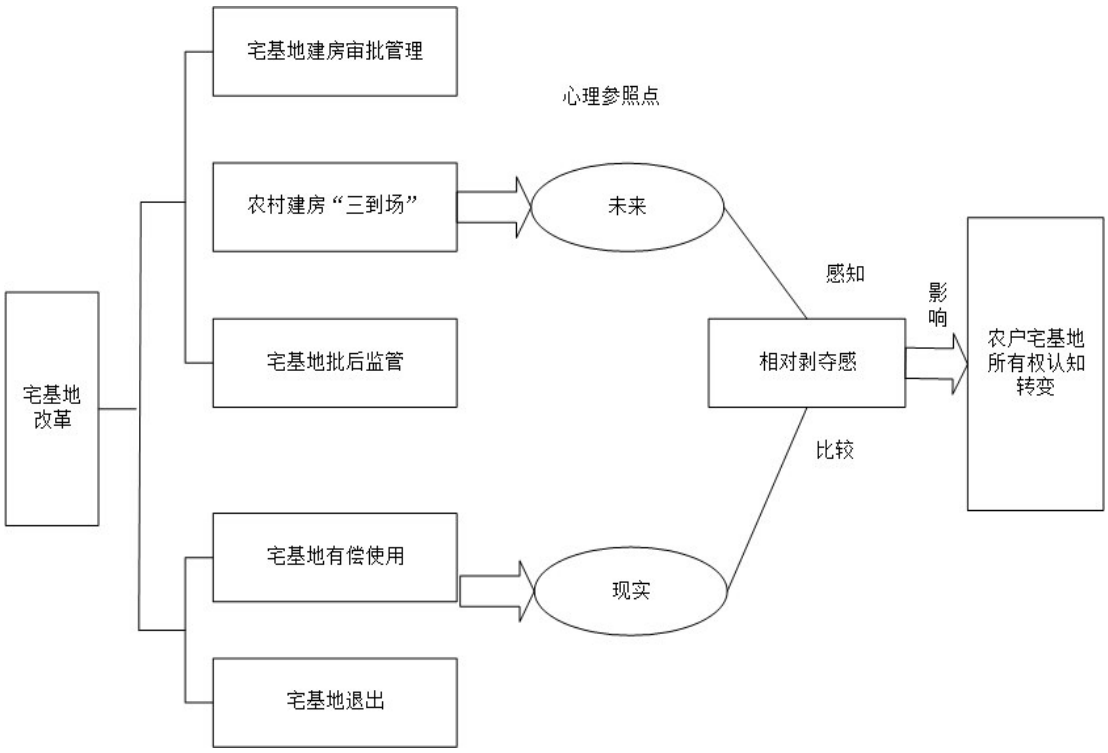


图1 宅基地所有权认知转变

多宅、超占面积、低效闲置等历史遗留问题，盘活农村宅基地及农房资源，提高土地利用效率。因此，对于这部分已经事实上存在的宅基地来说，农户的心理参照点为现状，村集体对宅基地中的违规违法利用行为的处罚越重，表明村集体对宅基地利用的干预力量越强。通过拆除、退出、收费措施，严格落实“一户一宅”，减少了历史形成的部分村民强占、多占等问题，提高了普通村民对公共资源分配的公平感，削弱了弱势村民心中的相对剥夺感，使村民能够更强地感受到村集体对宅基地管理的主体性和公正性，所以农民也更愿意支持改革，心中更容易转变产权认知。基于上述分析，提出本文假说：

假说1：农户感觉宅基地建房申请审批难度越大，越难以实现所有权认知转变。

假说2：农户感觉村集体对违规宅基地处罚力度越大，越容易实现所有权认知转变。

二、农户宅基地所有权认知转变实证研究

（一）数据来源与样本描述

课题组2021年6月赴江西余江开展问卷调查。调查按照分层抽样与随机抽样相结合原则，结合区位、地形随机抽取5个乡镇，每个乡镇抽取10个村，每个村随机抽取10名村民进行，共收集问卷509份，剔除无效问卷60份，剩余449份，问卷有效率88.21%。

问卷中通过设计“2015年改革之前您认为宅基地所有权属于谁”和“当前您认为宅基地所有权属于谁”两个问题，用以表征改革前后农户宅基地所有权认知（见表1），可以看出，宅基地制度改革前，余江绝大多数农民认为宅基地属于个人所有，私有观念浓厚。因为对于类似余江这样的宗族型农村社会，农民对宅基地产权不是简单地由法律规定的集体产权认知，而是由法律制度、社会关系、观念习俗等不同维度构成的“混合产权”认知[35-36]，在过去农村宅基地管理较为松散、落后的时代，这种宅基地的“事实产权”具有一定的历史性和社会性[37-38]。宅基地改革开始后，农户对宅基地所有权认知变化明显，认为属于个人所有的大幅减少38.31%，认为属于村集体、国家等公有形式的分别增加25.61%和12.7%。由此可见，余江宅基地改革对于重新塑造农民宅基地所有权观念发挥出巨大作用。

表1 农户宅基地所有权认知

	2015年改革之前您认为宅基地所有权属于谁	占比（%）	当前您认为宅基地所有权属于谁	占比（%）
个人所有	315	70.16	143	31.85
村集体所有	94	20.94	209	46.55
国家所有	40	8.90	97	21.60

为了进一步研究农民宅基地所有权认知，特别是农户传统的“私产”“祖宅”等私有观念转变，本研究将村集体所有和国家所有认知合并为宅基地所有权公有认知，重点研究农户所有权认知由个人所有转为公有问题。由表2可知，由个人所有认知转变为土地公有认知约40%，但仍有将近三分之一农户坚持个人私有，表明重塑宅基地所有权认知是一个渐进的过程[39]，仍需要努力。

表2 农户宅基地所有权认知转变

	宅基地产权认知转变数	占比（%）
一直坚持个人所有认知	143	32.72
由个人所有转变为公有认知	172	39.35
一直坚持公有认知	134	30.66

（二）模型选择及变量设置

本研究探究农户宅基地所有权认知转变，将其划分为“一直坚持个人所有认知”为1，“由个人所有认知转变为公有认知”为2，“一直坚持公有认知”为3，被解释变量为多元变量，所以选择多元logistic回归模型。Mlogit模型公式为：

$$\mathrm{Mlogit}(Y)=\ln\left(\frac{P_i}{P_j}\right)=\alpha_i+\sum_{k=1}^{n}\beta_{ik}x_k+\mu_i \quad (1)$$

根据上文理论分析可知，试点中对农村宅基地制度进行了许多改革，这些改革会对农户所有权认知产生重要影响，农户根据心中不同的参照点，会产生不同的认知变化，本研究以“您觉得现在申请宅基地难度如何”和“您觉得现在本村对违规占用宅基地处罚力度如何”作为核心解释变量。除此之外，农户宅基地所有权观念还受到年龄、教育程度、政治身份等个体与家庭特征，以及村庄环境影响[40-42]。基于此，构建本研究的自变量体系，如表3所示。

（三）实证结果及分析

1. 多重共线性检验

为避免多重共线性造成模型估计偏误，在进行正式回归前，先对各自变量进行共线性检验。结果显示，方差膨胀因子（VIF）最大值均未超过10，因此自变量之间不存在显著共线性问题。

2. 回归结果

对于Mlogit模型来说，系数β并不是边际影响，因为其符号、大小并不能直接反映x对y的影响，因此在模型结果汇报时，系数β的参考价值有限。一般汇报相对风险比的变化倍数（*RRR*），也就是exp（β）的值[43]。模型（1）是OLS基准回归，结果仅仅作为参照。Mlogit模型估计出的参数，尤其是RRR更为有效。因此本研究重点关注列（2）—（7）的结果，其中，（2）（3）汇报的只加入核心解释变量后的*RRR*，（4）（5）汇报的是加入全部控制变量后的回归系数，（6）（7）汇报的是RRR，即x增加一个微小量引起风险比的变化倍数。

3. 实证结果分析

由实证结果可以看出（见表4），核心解释变量*Application*和*Punishment*是比较显著的，从（6）和（7）结果来看，*Application*均在1%水平下显著且RRR＜1，表明农户认为宅基地申请审批建房越难，心理更倾向于认为宅基地属于个人所有，那么要实现从个人所有认知转变为公有认知就越难，假说1得到验证。在余江宅基地改革试点中，建立了三级联动监管机制，农民要申请建房

表3 变量定义与描述

	变量及符号	定义	均值	方差
核心解释变量	您觉得现在宅基地申请审批难度如何 Application	难度很大=5，难度较大=4，难度一般=3，难度较小=2，难度很小=1	3.409	1.325
	您觉得现在本村对违规占用宅基地处罚力度如何 Punishment	很重=5，较重=4，一般=3，较轻=2，很轻=1，没听说过=0	3.668	1.730
个体及家庭特征	年龄 age	实际数据	54.385	12.799
	户主 household	是=1，否=0	0.724	0.448
	党员 CPC member	是=1，否=0	0.272	0.445
	学历 education	高中及其以上=1，高中以下=0	0.261	0.439
	常住人口比 population	常住人口/户籍人口	0.684	0.291
	家庭年收入 income	10万元以下=1，10万元～20万元=2，20万元以上=3	1.363	0.615
	是否在城镇购房 urban_house	是=1，否=0	0.374	0.484
	宅基地面积 size_rrl	实际数据	147.576	61.069
村庄特征	村庄人口流动性 mobility	村庄常住人口/村庄户籍人口	0.554	0.191
	全村耕地面积 size_fl	实际数据	283.102	190.107
	宗族网络规模 scale_clan	村庄是否是单一姓氏，是=1，否=0	0.731	0.444
	宗族网络强度 strength_clan	村内是否有宗祠或牌楼，是=1，否=0	0.316	0.466

必须通过村小组、村委会、乡镇政府三级管理，建筑面积、建筑风貌要严格按照规定，建设过程坚决落实三到场制度，因此，想要获得新增宅基地更加困难，面积也被限定，农户更多的是选择在原址翻建。调研中，几乎都是已有住房农户且平均年纪较大，这些住房是农户自己建设且长期使用，甚至许多还是继承的祖宅，所以，出于对自身财产的占有心理和传统农村“家”的观念，很多农户心中天然地认为房屋和宅基地都属于个人所有，并不认同宅基地属于集体所有。*Punishment*则是至少在5%水平下显著，RRR＞1，表明农户对当前违规宅基地处罚力度的感受越是严格，心中越倾向于认为土地公有认知，那么，实施这样的制度更容易转变农户的所有权认知，假说2得到验证。余江宅基地改革中，通过建立阶梯式有偿使用收费、有偿与无偿退出制度，将大量违规超占面积、一户多宅等宅基地进行拆除、退出。2020年余江开启宅改“回头看”工作，对全区所有村庄宅基地改革工作进行巡查督导，推动所有村庄完成宅基地应退尽退工作，截至2021年6月，共退出宅基地4.12万宗329.7公顷。在这一过程中，村集体充分行使了宅基地所有权的处分权利，使广大农户感受到了实实在在的管理和约束。调研中，许多村民表示“一户一宅”政策好，不能让老实人吃亏，让有些人多吃多占。通过拆除猪舍、牛栏等附属设施，确实美化了村庄环境，方便了大家，因此，农户心理上更容易实现所有权认知转变。

从个人和家庭特征来看，党员（*CPC member*）、家庭常住人口比（*population*）和家庭年收入水平（*income*）至少在10%水平显著。村民中党员人数虽然少，但是作为乡村内部具有政治身份性质的少数人群，通过党组织学习和宣传，相比较普通村民，一般对于国家政策理论学习渠道较多，更了解政府对于农村土地管理的各项政策，所以，容易转变宅基地所有权认知，同时他们作为村内的先进代表，也是宅改政策宣传的重点对象，在宅基地退出与有偿使用等方面起到带头作用[44]。家庭常住人口占比越高，表明实际居住在农村的家庭成员越多，因此对于宅基地的居

表4 实证结果

	OLS	Mlogit					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	认知转变	个人转公有	一直公有	个人转公有	一直公有	个人转公有	一直公有
	coef	RRR	RRR	coef	coef	RRR	RRR
Application	−0.066**	0.663***	0.728***	−0.358***	−0.262**	0.699***	0.769**
	(0.027)	(0.061)	(0.071)	(0.097)	(0.105)	(0.068)	(0.081)
Punishment	0.063***	1.229***	1.357***	0.159**	0.236***	1.172**	1.267***
	(0.021)	(0.081)	(0.103)	(0.070)	(0.082)	(0.081)	(0.103)
age	−0.005			0.006	−0.017	1.006	0.983
	(0.003)			(0.012)	(0.013)	(0.012)	(0.012)
household	0.096			0.490*	0.388	1.632*	1.474
	(0.086)			(0.295)	(0.316)	(0.482)	(0.466)
CPC member	0.336***			0.562*	1.217***	1.755*	3.378***
	(0.087)			(0.333)	(0.336)	(0.584)	(1.136)
education	0.199**			0.470	0.755**	1.600	2.127**
	(0.091)			(0.338)	(0.342)	(0.541)	(0.727)
population	−0.126			−0.964**	−0.554	0.381**	0.574
	(0.135)			(0.481)	(0.518)	(0.184)	(0.298)
income	0.044			0.406*	0.241	1.500*	1.272
	(0.061)			(0.227)	(0.241)	(0.341)	(0.307)
urban_house	−0.038			−0.410	−0.227	0.664	0.797
	(0.080)			(0.283)	(0.296)	(0.188)	(0.236)
size_rrl	0.000			0.003	0.002	1.003	1.002
	(0.000)			(0.002)	(0.002)	(0.002)	(0.002)
mobility	0.306			1.959***	1.202	7.089***	3.328
	(0.209)			(0.740)	(0.782)	(5.248)	(2.601)
size_fl	−0.000			−0.001	−0.001	0.999	0.999
	(0.000)			(0.001)	(0.001)	(0.001)	(0.001)
scale_clan	−0.146*			−0.677**	−0.654*	0.508**	0.520*
	(0.086)			(0.313)	(0.335)	(0.159)	(0.174)
strength_clan	−0.106			0.011	−0.407	1.011	0.666
	(0.083)			(0.287)	(0.314)	(0.290)	(0.209)
常数	2.027***	2.435**	0.951	−0.293	0.291	0.746	1.337
	(0.309)	(0.950)	(0.417)	(1.069)	(1.160)	(0.798)	(1.552)

注：回归结果是以“一直坚持个人所有=1”为参照组；***、**、*分别表示在1%、5%和10%水平下显著，括号内数值为标准误

住保障更加依赖，因此更倾向于认为宅基地属于个人所有。家庭收入越高的村民，收入渠道多元，很多从事非农就业，与外界思想接触较多，对农村的就业和住房保障依赖性减弱，因此，政府通过加强政策舆论宣传，他们相对较为容易转变产权认知。

从村庄环境特征来看，村庄人口流动性（*mobility*）和宗族网络规模（*scale_clan*）都至少在5%水平显著。两者都是衡量村庄的开放程度，村庄人口流动性显著且*RRR*＞1，表明村庄流动性越高，村庄与外界的接触较多，人口流动较为频繁，那么，这些来往于外界的村民更容易接触国家管理政策，思想相对较为开放，所以，更容易实现宅基地所有权认知转变。反之，单一姓氏的村庄显著且RRR＜1，也充分表明了余江地区农村的宗族特征，许多村庄“一村一姓”，较为封闭，长期的乡土意识和祖先崇拜，使得农民的土地所有权认知更加依赖于农村内部的“祖业权”等传统地权观念，更不容易接受宅基地转变为公有的观念。

4. 稳健性检验

为了检验回归结果的稳健性，首先，采用部分样本法，将被解释变量中认为宅基地属于国家所有这部分数据剔除，考察农户宅基地个人所有向村集体所有认知转变的回归结果，见表5结果中（8）（9），核心解释*Application*和*Punishment*仍然在10%水平显著。其次，替换控制变量，将全村耕地面积换为全村宅基地面积，结果见表5中（10）（11），核心解释变量仍然显著，因此说明实证结果具有稳健性，有力地支持了假说1、2，表明余江的宅基地退出等处罚措施、严格宅基地审批监管的制度，确实对农户的宅基地所有权认知转变发挥了作用，有助于建立正确的宅基地所有权认知观念。

表5 稳健性回归结果

	（8）	（9）	（10）	（11）
	个人转集体	一直集体	个人转公有	一直公有
	RRR	RRR	RRR	RRR
Application	0.620***	0.767**	0.689***	0.762**
	（0.066）	（0.093）	（0.068）	（0.080）
Punishment	1.147*	1.363***	1.177**	1.272***
	（0.089）	（0.145）	（0.083）	（0.105）
个体和家庭特征	控制	控制	控制	控制
村庄特征	控制	控制	控制	控制
常数	0.492	0.646	0.564	1.057
	（0.615）	（0.933）	（0.610）	（1.231）

注：回归结果是以“一直坚持个人所有＝1”为参照组；***、**、*分别表示在1%、5%和10%水平下显著，括号内数值为标准误

（四）进一步分析

通过实证研究可以看出，余江一系列的宅基地改革措施，确实影响到农户所有权认知转变。那么，为了进一步探究不同个体特征的农户是否会对农户所有权认知转变的影响发挥差异作用，本研究引入农户是否在城镇购房与宅基地申请难度感知交互项（*Application***urban_house*），农户家庭宅基地面积与违规宅基地处罚力度感知交互项（*Punishment***size_rrl*），分析见表6中（12）—（15）。由（12）（13）可以看出，农户对于宅基地建房申请难度感知显著，RRR＜1，且农户建房申请难度感知与是否在城镇购房交叉项在个人所有转变为公有认知（12）显著，同样RRR＜1，这表明在城镇购买有住房的农户，认为如果宅基地建房审批越难，他们更加珍视已有的农村宅基地及住房，更倾向于个人所有，难以

接受认知转变，这种心理作用更加明显。因为调研中多数农民年纪较大，在城镇购房主要是为了子女结婚或上学，而农村的住房才是自己的“家”，是自己的真正归宿[45]，所以，对于农村的老宅更具有心理依赖，更不愿意退出，更不容易转变土地产权认知。由（14）—（15）可以看出，农户对于违规宅基地处罚力度感知显著，RRR＞1，且农户对违规宅基地处罚力度感知与农户家庭宅基地面积交叉项显著，同样RRR＞1，这表明宅基地面积越大的农户，认为如果违规宅基地处罚力度越大，他们更容易感受到集体所有权权威，更容易由个人所有转变为公有产权认知，这种心理作用更加明显。因为家庭宅基地面积越大的农户，很多都已经是经过了部分退出或附属房拆除的农户，已经感受到此次改革试点中村集体的处罚力度，所以会比较容易发生所有权认知转变。

表6　交叉项回归结果

	（12） 个人转公有	（13） 一直公有	（14） 个人转公有	（15） 一直公有
	RRR	RRR	RRR	RRR
Application	0.811* （0.094）	0.795* （0.101）	0.676*** （0.067）	0.746*** （0.080）
Punishment	1.176** （0.820）	1.269*** （0.104）	1.214*** （0.087）	1.310*** （0.110）
Application*urban_house	0.625** （0.134）	0.875 （0.197）		
Punishment*size_rrl			1.005*** （0.002）	1.005** （0.002）
其他个体与家庭特征	控制	控制	控制	控制
村庄特征	控制	控制	控制	控制
常数	0.498 （0.542）	1.165 （1.371）	10.383* （14.076）	14.943* （22.222）

注：回归结果是以“一直坚持个人所有＝1”为参照组；***、**、*分别表示在1%、5%和10%水平下显著，括号内数值为标准误

三、结论与建议

（一）结论

运用Mlogit模型和调节效应模型，基于余江区调研数据，实证分析了宅基地改革试点对于农户宅基地所有权认知转变的影响作用。结果表明，其一，从2015年以来的宅基地改革试点，除了舆论宣传等软性环境氛围的塑造，实施宅基地退出、有偿使用制度，建立宅基地审批系统，加强宅基地日常管理等刚性制度措施对于农户所有权认知转变也发挥了重要作用。其二，不同的宅基地改革试点措施对于所有权认知转变具有不同的作用。诸如加强宅基地审批，严格落实“三到场”等管理制度越严格，那么，对于农户来说心理预期值降低，会更加珍惜已获得的宅基地与农房，更愿意坚持个人所有，这些农户难以转变认知。而通过宅基地拆除、有偿使用收费、退出等措施对违规宅基地的处罚力度越大，对于农户来说更容易体会到集体、政府的公权力影响，所以更容易发生由个人所有转变为公有认知的转变。由此可见，农户既肯定集体作为所有权主体对于“一户多宅”、超占等不公平的处罚行为，但又不愿意接受将自己宅基地产权变为集体所有，形成了认知转变的矛盾，这也是造成宅基地所有权观

念认知至今仍未完全建立的原因。其三，在城镇是否购买有住房、家庭宅基地面积等不同个体特征农户对于宅基地改革影响农户所有权认知具有调节作用。

（二）建议

1. 对于余江这样的宗族型社会，农村宅基地产权是内嵌于经济、社会、文化的复合型产权，所以其所有权认知转变是一个漫长复杂的过程。通过三五年的宅基地改革试点难以完全重塑农民的产权认知，需要从宣传教育、制度措施等方面久久为功才能逐步实现宅基地集体所有权观念。

2. 宅基地改革试点要充分保障农民的合法权益。在严格宅基地建房审批的同时，不能剥夺农民合法权利，要积极探索宅基地资格权的不同实现形式，建立农民住房保障制度，消除村民对于未来居住保障权益的担心，增强村民的改革信心，从内心接受改革，理解改革。而在宅基地违规违法利用行为的处罚过程中，要对处罚过程和结果做到公开公正，减少村民心中的相对剥夺感，使普通村民获得更强的公平感，使集体与村民关系更加和谐。同时也应看到农户对宅基地所有权认知中还存在着相当比例的国家所有认知，说明改革中政府的强势作用削弱了村集体所有权在村民心中的主体地位，因此后续要加强村集体的能力建设，选配强有力的领导干部，减少政府对村庄内部事务的直接干预，避免使村集体组织主体被虚化，造成村民宅基地所有权认知的模糊。

3. 宅基地改革试点的各项制度与措施对于不同类型村庄、不同个体特征的农户所发挥的作用不同。从村庄类型来说，越是开放程度较高，流动人口较多的村庄，其所有权观念认知越容易转变。因为外部经济利益渗透、对外思想接触、生产生活方式转变等因素会逐渐消解因血缘、地缘等形成的封闭农村社会产权观念，所以更容易转变所有权认知。对于不同农户来说，所有权认知的转变既受到村庄环境的影响，同时也会根据自身家庭收入、住房情况等差异来判断不同产权认知下的得失，从而产生不同的心理预期，对认知转变产生影响，因此在推动宅基地所有权认知观念转变时不同类型村庄应当搭配政策宣传、经济激励、违规惩戒、社会舆论、村规民约等不同工具，差异化开展工作，探索具有本地特色的改革方案。

参 考 文 献

[1] 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.

[2] 田传浩. 宅基地是如何被集体化的[J]. 中国农村经济，2020（11）：29-46.

[3] 彭长生. 农民宅基地产权认知状况对其宅基地退出意愿的影响——基于安徽省6县1413户农户问卷调查的实证分析[J]. 中国农村观察，2013（1）：21-33，90-91.

[4] 陈会广，赵雪程，张耀宇. 农民宅基地财产权利实施能力的影响因素研究——基于江苏省7市53个村的调查数据[J]. 中国土地科学，2014，28（10）：83-90.

[5] 魏后凯，刘同山. 农村宅基地退出的政策演变、模式比较及制度安排[J]. 东岳论丛，2016，37（9）：15-23.

[6] 李荣耀，叶兴庆. 退出与流转：农民宅基地处置选择及影响因素[J]. 农村经济，2019（4）：10-20.

[7] 陈柏峰. “祖业”观念与民间地权秩序的构造——基于鄂南农村调研的分析[J]. 社会学研究，2020，35(1)：194-217，246.

[8] 邹秀清，李致远，谢美辉. 农民产权认知冲突对宅基地退出意愿的影响[J]. 江西社会科学，2021，41(2)：228-239.

[9] 严金海，王彬，郑文博. 乡土依恋、城市融入与乡城移民宅基地退出意愿——基于福建厦门的调查[J]. 中国土地科学，2022，36（1）：20-29.

[10] 朱明芬，范正宇，邓容. 农村宅基地使用权隐性流转的归因分析与规范引导对策建议[J]. 甘肃行政学院学报，2016（1）：92-104，129.

[11] 陈胜祥. 农村宅基地“三权”分置：问题导向、分置逻辑与实现路径[J]. 南京农业大学学报(社会科学版)，2022，22（2）：147-158.

[12] 李怀，陈享光. 乡村振兴背景下宅基地“三权分置”的权能实现与深化路径[J]. 西北农林科技大学学报(社会科学版)，2020，20（6）：28-34.

[13] 林超，陈卫华，吕萍. 乡村振兴背景下农村宅基地功能分化机理、规律及治理对策研究——基于资产专用性视角[J]. 湖南师范大学社会科学学报，2021，50（5）：38-45.

[14] 黄鹏进. 农村土地权属认知中的差序化圈层结构[J]. 湖北社会科学，2018（9）：36-45.

[15] 曹正汉．产权的社会建构逻辑——从博弈论的观点评中国社会学家的产权研究[J]．社会学研究，2008(1)：200-216，246.
[16] 黄鹏进．农村土地产权认知的三重维度及其内在冲突——理解当前农村地权冲突的一个中层视角[J]．中国农村观察，2014（6）：14-24；94.
[17] 冯小．宅基地权属观念的地方性建构——基于皖北S村宅基地制度实践的分析[J]．西北农林科技大学学报(社会科学版)，2014，14（5）：1-7.
[18] 崔超．逻辑与进路：农村宅基地集体所有权实现与集体经济发展——基于马克思所有权理论的视角[J]．山东社会科学，2022（3）：135-142.
[19] 杨青贵．落实宅基地集体所有权的实践探索与制度因应[J]．法治研究，2021（5）：130-140.
[20] 刘建，吴理财．农村公地产权制度的结构性脱耦与重构——基于赣南G村的案例分析[J]．西北农林科技大学学报(社会科学版)，2018，18（4）：18-25.
[21] 张富利．中国乡土社会的地权表达——以“祖业权”为视角[J]．求索，2017（9）：93-104.
[22] 张慧利，夏显力．心理所有权对农户宅基地退出行为的影响研究——基于相对剥夺感的中介效应和社会质量的调节效应分析[J]．中国土地科学，2022，36（1）：37-46.
[23] 陈锋．从“祖业观”到“物权观”：土地观念的演变与冲突——基于广东省Y村地权之争的社会学分析[J]．中国农村观察，2014（6）：25-36，94-95.
[24] 黄家亮，郑昭杰．集体产权下农民的土地观念及形成机制——基于定县米村的个案考察[J]．开放时代，2020（3）：80-89，7.
[25] 谢小芹，简小鹰．“祖业权”：作为一种非正式产权的地方表达与实践——基于对广西宗族性村落的调查[J]．广西师范大学学报(哲学社会科学版)，2014，50（1）：56-62.
[26] 陈胜祥．农民土地所有权认知与农地制度创新——基于1995—2008年实证研究文献的统计分析[J]．中国土地科学，2009，23（11）：21-26.
[27] 仇童伟，李宁．国家赋权、村庄民主与土地产权的社会认同——基于农户的土地产权合法性、合理性和合意性认同[J]．公共管理学报，2016，13(3)：71-88，157.
[28] 王向阳．因地制宜：当前农村宅基地闲置类型分析及其有效治理——基于江西余江宅改实践的考察[J]．四川行政学院学报，2020（6）：87-96.
[29] 吕萍，胡元瑞．人情式政策动员：宗族型村庄中的国家基层治理逻辑——基于江西省余江县宅改案例的分析[J]．公共管理学报，2020，17（3）：150-163，176.
[30] 吴帅．“宅改奇迹”：政治系统支持中的价值、规范与权威结构——基于江西余江宅基地制度改革试点的调查[J]．地方治理研究，2020（2）：51-61，80.
[31] 邱丽．从“祖业观”到“集体观”：宅基地制度改革与地权观念演变——基于江西余江的考察[J]．南京农业大学学报(社会科学版)，2021，21（3）：167-178.
[32] 刘锐．地权界定中的宗族与国家[J]．思想战线，2018，44（1）：155-163.
[33] Kahneman D，Tversky A．Prospect theory：an analysis of decision under risk[J]．Econometrica，1979，47(2)：263.
[34] 陈卫华，吕萍，钟荣桂．基于宅基地制度改革推进中国农村住宅制度建设[J]．中国土地科学，2017，31（12）：69-76.
[35] 杨磊，刘建平．“混合地权”的制度分析及其实践逻辑——基于Z村村民小组的个案分析[J]．社会，2015，35（2）：218-240.
[36] 林超，吕萍．农村宅基地资格权实现形式及其理论解释——基于义乌、湄潭、余江改革案例[J]．中国土地科学，2022，36（1）：30-36.
[37] 吴秋菊．宅基地产权型塑：市场、制度与惯习——一种“事实产权”的分析[J]．人文杂志，2014(12)：30-37.
[38] 印子．农村宅基地地权实践及其制度变革反思——基于社会产权视角的分析[J]．中国农村观察，2014(4)：52-62，83.
[39] 钟文晶，韩璐琦，陈婷．正式制度与非正式制度：地权交易中的互动逻辑[J]．学术研究，2021，(4)：87-94.
[40] 吴明发，杜盛珍，欧国良．农民宅基地产权要素认知与流转意愿调查——基于广东省农户调查[J]．调研世界，2013（8）：35-40.
[41] 付振奇，陈淑云．政治身份影响农户土地经营权流转意愿及行为吗？——基于28省份3305户农户调查数据的分析[J]．中国农村观察，2017（5）：130-144.
[42] 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.
[43] 张在冉，杨俊青．居住条件、子女就学与农民工城市定居意愿——基于2017年流动人口动态监测数据的实证分析[J]．现代财经(天津财经大学学报)，2020，40（3）：84-98.
[44] 王蔷，郭晓鸣．乡村转型下的农村宅基地制度改革[J]．华南农业大学学报(社会科学版)，2020，19(5)：39-46.

[45] 晋洪涛，郭秋实，史清华.村庄里的“家”与“面子”：农户为何不愿退出宅基地——基于非正式制度嵌入性的一个解释[J].中国农村观察，2022(4)：42-57.

On the influence of homestead reform on the change of farmer´s ownership cognition based on Yujiang pilot

LIN Chao[1,2]，LYU Ping[3]

（1. *School of Public Administration*，*Shanxi University of Finance and Economics*，*Taiyuan* 030006，*China*；2. *The Research Center of Rural Revitalization and Land Development*，*Shanxi University of Finance and Economics*，*Taiyuan* 030006，*China*；3. *School of Public Administration and Policy*，*Renmin University of China*，*Beijing* 100872，*China*）

Abstract：Based on the survey data of Yujiang，with Mlogit model，it analyzed the influence of homestead reform on the change of farmers′ ownership cognition in pilot areas，which can provide a theoretical reference for strengthening the cognition of homestead ownership. It found that the more difficult farmers find it to appply for homestead，the less likely it is to change their perceptions on homestead ownership. The more powerful of punishment of illegal construction，the easier for farmers to switch from private to collective ownership. Meanwhile，the membership of CPC，the living people ratio，the annual household income，the floating people ratio and the single family name of village influence significantly. By moderate effect model，the individual characteristics of whether farmers buy houses in urban areas and the area of homestead have a strengthing influence. It concluded that Yujiang pilot definitely played an important role in changing farmer′s ownership cognition but it still requires a long-term process to fully realize the reshaping of ownership cognition. In this process，it is necessary to fully protect farmers′ legal rights and interests，eliminate villagers′ worries about future rights and interest，enhance the fairness of reform results and adopt the differentiated work plans so that villagers can trust on authority of collective community more easily and realize the change of property rights cognition.

Keywords：Homestead；Property right cognition；Homestead ownership；Psychological reference point；Homestead reform

（编辑：牛晓霞）