

引用格式:张佰林,张凤荣,曲衍波,等.宅基地退出与再利用研究热点与展望[J].资源科学,2021,43(7):1277-1292. [Zhang B L, Zhang F R, Qu Y B, et al. Research hotspots and prospects of homestead withdrawal and reuse[J]. Resources Science, 2021, 43 (7): 1277-1292.] DOI: 10.18402/resci.2021.07.01

宅基地退出与再利用研究热点与展望

张佰林¹,张凤荣²,曲衍波³,姜广辉⁴,谢臻⁵,蔡为民¹

(1. 天津工业大学环境科学与工程学院,天津 300387;2. 中国农业大学土地科学与技术学院,北京 100193;3. 山东财经大学公共管理学院,济南 250014;4. 北京师范大学地理科学学部自然资源学院,北京 100875;5. 福建农林大学公共管理学院,福州 350002)

摘要:探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”,促进闲置宅基地退出与再利用是新时代农村宅基地制度改革的重要任务。本文运用Citespace工具和文献归纳法,系统梳理宅基地退出与再利用研究热点及发展脉络并剖析未来研究的重点领域。结果表明:①伴随农村人口转移和村庄空心化,农户宅基地退出意愿与行为研究成为热点,并逐步转向对两者关系及退出满意度的分析;退出机制与模式是宅基地退出研究的核心,当前研究构建了宅基地退出激励机制、约束机制、收益分配机制和保障机制,提炼了典型地区宅基地退出模式及其特征与成效;宅基地有偿退出及退地农户的生计与发展逐渐成为研究的重点。②退出宅基地的再利用是“三权分置”下宅基地制度改革的另一重点研究内容,集中在宅基地再利用方式、模式与途径。其中,再利用方式集中在复耕、复绿及流转后用于产业发展或居住;再利用模式可分为开发模式与组织模式;再利用途径包括指标交易、出租、入股和联合经营等。未来应以服务乡村振兴为目标,聚焦退出宅基地的价值评估、盘活利用模式及再利用效益评价等方面,推进宅基地“三权分置”改革,关注退地农户生计可持续性、与农村社会稳定,为完善宅基地退出与再利用政策体系,推动宅基地制度改革的顺利推进提供支持。

关键词:宅基地退出;宅基地再利用;宅基地制度改革;三权分置;热点与展望

DOI:10.18402/resci.2021.07.01

1 引言

农村宅基地按集体经济组织成员资格权进行分配,无偿获得、无限期使用^[1],是中国农村重要的福利性土地制度安排,为保障农民“居有定所”及农村社会稳定发挥了重要作用^[2]。改革开放以来,全国城镇化率从1978年的17.92%提升到2020年的60.65%,约有6.7亿农民转移到城镇^[1],农村地区的人地关系及土地利用需求发生了重大变化。一方面,在人口持续转移背景下,宅基地总规模不降反增,农户“超标占地”“一户多宅”和违规建设频发,引发宅基地闲置和低效利用^[3];另一方面,在耕地保

护和建设用地管控背景下,农村地区新产业、新业态发展以及村民建房缺乏建设用地指标支持,导致资源和要素难以被留在农村,引发乡村活力降低^[4]。因此,如何有效促进农村地区闲置宅基地退出并盘活利用,解决宅基地低效利用问题并满足农村发展建设需求,是当前宅基地制度改革的核心任务。

宅基地退出的相关机制缺失导致闲置宅基地无法被充分利用,成为引发宅基地利用问题的重要原因^[5,6]。如何盘活农村宅基地这一“沉睡”资产,创新宅基地再利用形式,激活农村地区“造血”功能,事关乡村振兴战略实施成效。对此,一系列宅基地

收稿日期:2021-04-21 修订日期:2021-07-10

基金项目:国家自然科学基金项目(41801193;42077434;42071249);天津市农业农村调查研究项目(TJNN2020005)。

作者简介:张佰林,男,山东沂水人,博士,副教授,硕士生导师,主要研究方向为农村居民点评价与规划、农村发展与土地利用转型。E-mail: zhangbailin135@163.com

通讯作者:张凤荣,男,河北沧州人,博士,教授,博士生导师,主要从事土地持续利用评价研究。E-mail: frzhang@cau.edu.cn

制度改革政策相继推出,各地也纷纷开展宅基地退出与再利用实践探索,形成了一批典型模式,如天津“宅基地换房”、重庆“地票”、安徽金寨“异地搬迁”等^[7]。2018年中央一号文件提出“探索宅基地所有权、资格权、使用权‘三权分置’”,2019年《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的一二三产业融合发展项目,支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅。可见,放活宅基地使用权,促进闲置宅基地再利用也是服务国家乡村振兴战略的客观要求。

尽管学者对宅基地退出和盘活作了有益探讨,各地也积累了许多实践经验,但系统梳理宅基地退出与再利用文献的研究仍较为欠缺,当前研究更多的是基于政策试点的典型案例分析,缺乏全面、连贯的研究脉络。基于此,本文以中国知网和Web of Science为数据平台,运用文献计量学工具Citespace对相关文献进行归纳和关键词共线分析,系统梳理宅基地退出与再利用研究热点及其取得的重要进展,并结合改革趋势提炼未来宅基地退出与再利用研究的重点领域,以期完善宅基地“三权分置”改革提供参考与建议。

2 研究方法数据来源

本文基于文献计量学和文献归纳法,全面梳理国内宅基地退出与再利用研究的热点及重点研究领域的成果,并利用Citespace进行可视化表达。中文文献数据来源于中国学术期刊网络出版总库,文章类别为期刊论文,检索条件以“宅基地退出”或含“宅基地再利用”或含“宅基地盘活利用”或含“宅基地制度改革”为主题词,来源类别选择“SCI来源期刊”“EI来源期刊”“北大核心”“CSSCI”“CSCD”,时间范围为2009—2021年4月(满足上述期刊来源的论文最早出现在2009年),共检索到550篇文献,经过逐一检查,剔除无作者文献、期刊会议征稿、卷首语等,实际得到541篇文献;英文文献数据来源于科学引文检索Web of Sciece核心合集,以“rural homestead”或含“homestead reuse”或含“homestead withdrawal”或含“homestead system reform”为主题词检索,文章类别为“article”,时间范围与中文相同,共

检索到14篇文献。由于英文文献数量偏少,无法发挥Citespace软件分析作用,因此,英文文献分析以文献归纳法为主。

使用Citespace 5.7软件对中文文献进行关键词共现分析,具体参数设置如下:分析时间范围为“2009—2021”,时间切片单位为1年,节点类型为“Keyword”,阈值设置为默认的TOPN50,代表每个时间切片提取排名前50位文献构成关键词共现网络。

3 2009—2021年宅基地退出与再利用研究演化过程

为直观显示宅基地退出与再利用研究热点动态,利用Citespace绘制关键词共现时区图(图1),中国宅基地退出与再利用研究大致经历了3个演变阶段,以十八届三中全会和乡村振兴战略提出的时间为转折点,可划分为2009—2013年、2014—2017年、2018—2021年3个演变阶段。第一阶段,城乡二元土地制度下城乡用地矛盾凸显,高速发展的城镇化和工业化造成城市建设用地供给紧张,农村人口向城市迁移导致大量宅基地闲置和低效利用,通过宅基地复垦等形式实现城乡建设用地布局优化成为解决上述矛盾的重要突破口,因此,宅基地退出意愿及影响因素、宅基地退出机制、农民工、宅基地流转等主题成为此阶段的主要研究热点,以国内学者发表在中文期刊的成果为主;第二阶段,随着十八届三中全会强调保障农户宅基地用益物权,各地区开始探索宅基地有偿退出试点工作,宅基地用益物权、一户一宅、宅基地有偿退出、宅基地制度改革等研究热点逐渐兴起,学者开始在国际期刊上介绍中国宅基地退出相关研究(表1);第三阶段,为扭转部分乡村衰落的演变趋势、实现城乡融合发展,国家正式提出实施乡村振兴战略,并纠正以城镇化为偏向的宅基地退出模式,亟待盘活农村存量宅基地显化宅基地资产价值,保障农户宅基地权益,三权分置、宅基地有偿使用、宅基地盘活、集体资产、利益相关者、演化博弈等主题逐渐兴起,国际期刊发表的宅基地退出与再利用研究成果显著增多,但仍以国内学者发表的中文成果为主,此阶段,“三权分置”下的宅基地盘活利用成为新的研究热点和政策关注的重点领域。

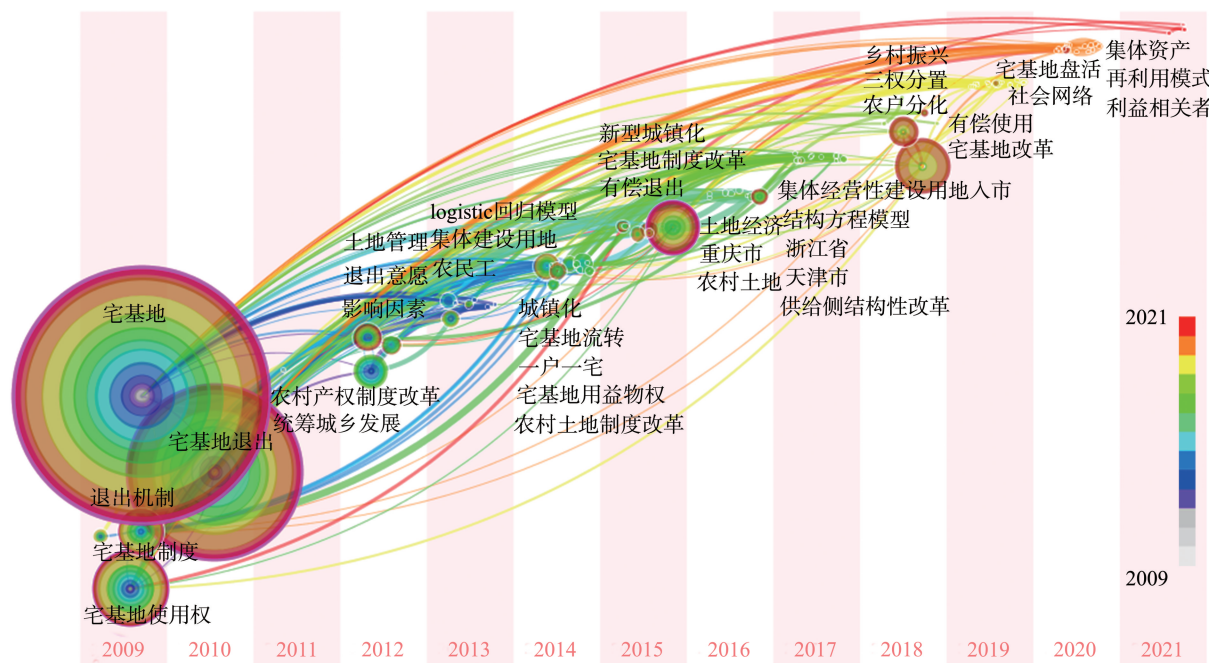


图1 2009—2021年宅基地退出与再利用关键词共现时区图

Figure 1 Time zone map of co-appearance keywords on withdrawal and reuse of rural homesteads, 2009-2021

表1 2009—2021年宅基地退出与再利用英文文献主要关键词

Table 1 Keywords of English literature on homestead withdrawal and reuse, 2009-2021

时间段	主要关键词	文献数量	主要研究内容	作者
2009—2013年	—	—	—	—
2014—2017年	宅基地退出意愿、农户差异、影响因素、农村户籍调查	2	利用实地调研和个案研究方法,分析影响农户宅基地退出意愿的因素	Chen等 ^[8] 、Zhong等 ^[9]
2018—2021年	宅基地制度改革、空心村重构、城乡移民、户口转移意愿、农民利益、宅基地调查、三权分置、演化博弈	12	利用无人机、深度学习监测宅基地利用状况,评估宅基地退出政策满意度和目标设置的合理性,分析宅基地对农村人口迁移、城乡住房权利平等化的影响,关注退出过程中利益相关者的动态博弈,探讨宅基地资本化的可行路径	Tian等 ^[10] 、Wu等 ^[11] 、Zhao等 ^[12] 、Zhang ^[13] 、Lu等 ^[14] 、Gu等 ^[15] 、Kong等 ^[16] 、Lyu等 ^[17] 、Zhang等 ^[18] 、Tang等 ^[19] 、Song等 ^[20]

4 宅基地退出研究热点及进展

Citespace 关键词共现聚类分析结果如图 2 所示,将含义和研究内容相近的关键词进行合并,2009—2021 年宅基地退出的主要研究热点领域按照时间演化顺序依次包括退出意愿及行为(#0 退出意愿、#1 代际差异)、退出机制(#3 退出机制、#7 宅基地管理)、退出补偿(#4 有偿退出、#6 宅基地制度改革)、退出模式(#2 退出模式)、退地后农户发展问题(#8 福利评估、#5 三权分置)等。

4.1 宅基地退出意愿及行为

(1)退出意愿及影响因素。农户宅基地退出意愿的影响因素可划分为正向因素和负向因素。根

据农户问卷调查和数理统计分析,户主特征(年龄、受教育水平)、家庭状况(生计结构、收入水平)、退出补偿标准和退出方式的多样性、社会保障体系的完备度等因素提升农户宅基地退出意愿^[21];家庭抚养子女数量、宅基地退出风险预期、区位条件、宅基地面积及使用收益、农户产权认知等阻碍农户宅基地退出意愿^[12,22]。此外,经济发展水平及农户所处家庭生命周期阶段也影响农户宅基地退出意愿,经济发展水平越高,农户退地时考虑的因素也越多,尤其是其家庭的资产和财产性收入状况^[23]。有学者将农户家庭按生命周期划分为夫妇核心家庭、成长核心家庭,成熟核心家庭、扩大家庭Ⅰ、扩大家庭Ⅱ

2021年7月

补偿方式,以及完善社会保障体系、制定就业优惠政策等^[28]。反向约束机制则通过较为严格的措施引导农户将闲置及违建宅基地退出^[12],例如增加农户闲置宅基地的持有成本,或以宅基地面积为标准采用递增收费法倒逼农户退出宅基地^[29]。

(2)收益分配机制。收益分配机制的构建包括设立宅基地发展权^[38]、提高农民的收益分配比重^[39]、引入收益分享机制^[40]、搭建“增值分配”宅基地整理机制^[41]、建立长期收益分配机制^[42]等措施,重点是基于农民、村集体和政府之间的博弈协调各主体之间的收益分配关系及比例^[18]。宅基地退出收益分配比例应与主体承担的风险成正比,在退地过程中农户的风险暴露度高于其他群体,在收益分配中应给予更高的比重,如王兆林等^[43]提出重庆市85:15的农户:村集体收益分配比例。

(3)保障机制。注重以人为本,退地农户的生计问题是宅基地退出后关注的焦点,因此,保障农户可持续生计能力和维系社会稳定构成了宅基地退出保障机制构建的核心目标^[44]。生计资产分析框架提供了完善宅基地退出保障机制的重要视角,通过建立多元化的住房保障体系和完善的宅基地收回补偿标准,实现向住房实物+货币保障相结合转型以增加农民物质和金融资产^[2];提供退地农户技能培训,提高其就业能力以提高农户人力资产;完善社会保障体系,促进退地农民融入新的生活环境,增加农户的社会资产,避免因宅基地退出引发的农村地区社会秩序混乱^[45]。

4.3 宅基地退出补偿

(1)补偿标准。当前研究多采用条件价值评估、模糊数学评价法、基于土地发展权的成本逼近法等方法测算宅基地价值,并将宅基地价值作为制定宅基地补偿数额的参考依据(表2),上述方法充分考虑了宅基地住房保障、土地资产等多功能性,并将其转化为可量化的价格,从而为宅基地退出补偿提供了较为科学的参考标准。

(2)补偿方式。随着宅基地制度改革不断推进,宅基地退出补偿方式逐渐多样化,包括货币补偿、实物补偿及非财产性福利补偿等^[53]。当前,货币补偿和实物补偿是宅基地退出补偿最直接的方式^[12]。货币补偿是将退出宅基地进行价值评估,并折算成现金补偿给农户^[12];实物补偿则是通过评估农户退出的宅基地,交换城镇住房或重新分配宅基地^[54]。除货币、实物等财产性补偿外,还存在非财产性福利补偿,如就业安置、养老保障、购房优惠等^[55]。实践中各地一般结合多种补偿方式以提升农户宅基地退出积极性^[11,56],例如安徽金寨“货币+宅基地”补偿、天津蓟州“货币+购房补贴”等,均为典型的组合型补偿方式^[57]。此外,有学者从地区差异角度,建议经济发展相对滞后地区以现金补偿为主,经济较发达地区以实物补偿为主^[58]。

4.4 宅基地退出模式

学者结合实地调研和农户问卷调查提炼各地实践的典型宅基地退出模式特征^[59,60],剖析了不同模式的功能及成效^[61]。

表2 退出宅基地价值测算

Table 2 Compensation value of withdrawn homesteads

测度方法/视角	价值构成与测算结果
宅基地功能视角	商丘市宅基地住房保障功能和生产要素价值分别为227.045元/m ² 和243.797元/m ² ^[46] ;镇江市西冯村宅基地退出住房保障功能价值、生产经营功能价值、经济财产功能价值、情感传承功能价值分别为206.91元/m ² 、16.13元/m ² 、164.69元/m ² 和15.22元/m ² ^[47]
机会成本视角	扬州市宅基地直接经济价值、农村生活方式保持价值、宅基地发展权价值和复垦的新增耕地经济价值分别为242.45元/m ² 、73.39元/m ² 、58.81元/m ² 和21.82元/m ² ^[48]
宅基地价值演变视角	成都市温江区宅基地假定未退出的宅基地价值为499.5万元/hm ² ,理论上补偿标准为1435.65万元/hm ² ,农民获取的土地增值为936.15万元/hm ² ^[49]
土地发展权视角	哈尔滨市宅基地退出经济财产价值、机会成本损失、增值价值、住房保障价值和副业生产价值分别为500元/m ² 、325.22元/m ² 、1763.13元/m ² 、114.41元/m ² 和257.19元/m ² ^[50]
其他	基于条件价值评估法的山东省临清市农户宅基地退出的平均受偿意愿为704.22元/m ² ^[51] ;基于成本逼近法的鄂州市蒲团乡宅基地价值约为212.51元/m ² ^[52]

(1)典型模式特征。各地开展的宅基地制度改革实践探索,形成了一批典型的退出模式,如天津“宅基地换房”、重庆“地票”、四川“双放弃”、浙江“集地券”等。“宅基地换房”模式是农户用宅基地换取小城镇的住宅^[62]。“地票”模式实质是土地发展权转移交易,村集体和农户将闲置宅基地复垦,经政府部门验收后发放“地票”并通过农村土地交易平台交易^[63]。“双放弃”模式是农户将宅基地使用权和耕地承包经营权分别换取城镇住房和城镇社会保障^[64]。“集地券”模式是将农村零星建设用地复垦,待验收后转为建设用地指标^[65]。

(2)典型模式功能及成效。“宅基地换房”模式将农户宅基地与小城镇住宅置换并将复垦宅基地取得的建设用地指标挂牌出让,实现了城乡建设用地优化布局,构建了新的建设用地流转与融资思路^[62]。“地票”模式极大盘活了边远地区农村闲置宅基地,对这些地区的农民有较大的吸引力,提升了农村土地价值和农民福利水平,但建设用地的减少制约了农村产业发展^[63]。“双放弃”模式给予农户一定的社会保障,但无法维持农户长期生计,由于政府干预较多,宅基地退出过程中农户的主体地位无法充分体现,其满意度和响应度普遍偏低^[64]。“集地券”模式通过多种途径收拢建设用地指标并由政府回购,转换了农村资产并使之流动,“集地券”具有金融功能,允许用于质押贷款,显化了闲置宅基地的资产功能^[65]。

4.5 宅基地退出后农户发展问题

(1)农户福利变化。农户退出宅基地后面临生计脆弱性增加、社会保障弱化等风险。当前研究多从差异化的补偿模式、农户所处区位等视角入手,量化分析农户福利水平变化^[66]。不同补偿模式下农户福利变化各异,宅基地退出货币补偿模式下农户综合福利下降^[46],住宅与货币综合补助下农户福利提升幅度最高^[67];不同区位条件下,远郊村相较于近郊村退地后农户对住房质量及生活环境的满意度更大,因此其综合福利水平提升也更大^[21]。此外,有研究认为政府主导的整村推进的“村改居”会提升农户综合福利水平,但其经济福利并未提高,农户融入城市的成本也将增加^[68]。

(2)农户发展能力变化。当前关于宅基地退出

后农户发展能力的研究较少。现有研究多从宅基地退出后农户的经济、社交、风险应对和学习能力等方面切入,认为宅基地退出后农户家庭发展能力是衡量宅基地退出效果的重要指标^[19],但实际退地后,农户发展能力却有待加强^[69]。有学者基于生态位视角对农户宅基地退出后的家庭发展能力进行研究,认为退出宅基地后农户虽然获得城镇居民资格,但其各方面能力与城市居民仍有较大差距^[70]。

5 宅基地再利用研究热点及进展

当前宅基地再利用研究成果相对偏少,现有文献主要是对各地方改革中有关宅基地退出和盘活利用的实践进行总结梳理,例如赵茜宇等^[71]深入分析了宅基地制度改革试点北京大兴区的宅基地再利用优化路径。总体而言,宅基地再利用研究主要涉及宅基地再利用方向、途径和模式等。

5.1 宅基地再利用方向

目前已有多个地区创新农村宅基地盘活利用方向,本文基于退出宅基地的用途和功能转化形式,将退出宅基地再利用方向总结为两类:①将宅基地复耕复绿,转化和变更宅基地用途;②将宅基地调整为农村产业用地或新的居住用地,调整丰富和优化宅基地功能(图3)。

5.1.1 宅基地用途转化

(1)宅基地复耕,加强耕地保护。在农村人口持续外流引发宅基地闲置的传统农区,人口转移使得农村人地关系冲突有所缓和,农村建设占用耕地的强度和规模下降,为耕地保护带来机遇^[72]。结合闲置宅基地与周边耕地的空间关系,对地形限制因素小、整体规模较大、分布相对集中、连接周边耕地较多的闲置宅基地集中复垦为耕地,从而提高耕地集中连片程度,改善农业经营条件,为耕地规模经营创造条件^[73]。

(2)宅基地复绿,增强生态保育。宅基地复绿主要适用于丘陵山地区。受制于多山的地形条件限制,丘陵山地区自然条件相对恶劣、土地贫瘠,宅基地分布零散,与平原农区相比复耕难度较大,加之劳动力外流严重,耕地抛荒现象十分普遍。另外,丘陵山地区地貌复杂,沟、渠、路等农业生产配套设施尚不健全,耕作不便,复耕后农业生产的投入成本较高、比较收益低^[74]。结合闲置宅基地与周

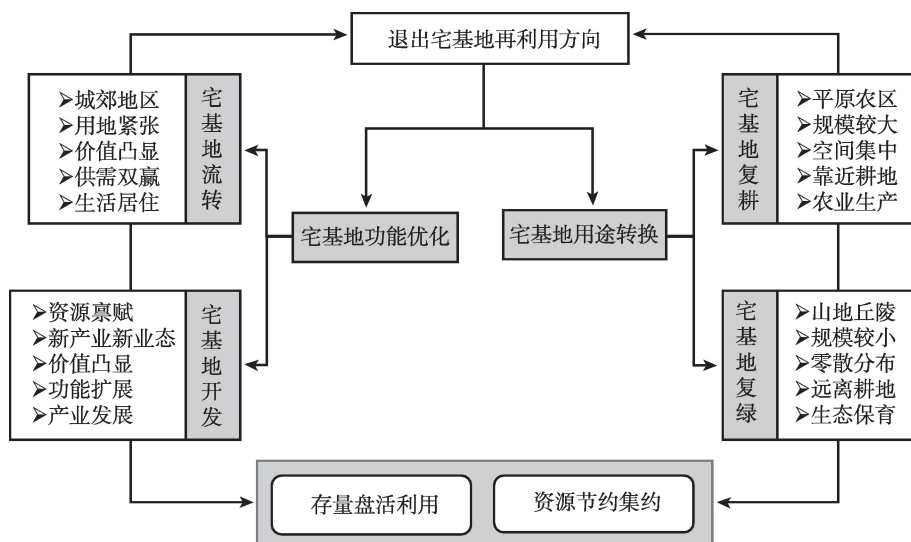


图3 退出宅基地再利用方向

Figure 3 Methods of reuse of withdrawn homesteads

边生态用地的空间关系,对地形陡峭、规模小、分散的闲置宅基地复垦为林地或草地,缓解人类活动对丘陵山区土地的扰动和胁迫,提升丘陵山区生态保育功能^[16]。

5.1.2 宅基地功能优化

(1)宅基地流转,保障住房需求。当前农户分化严重,部分农户通过非农就业的方式脱离农村,日常居住场所由农村转移到城镇,进城农户的宅基地及附着的住房均处于空置状态,加上“一户多宅”引发的闲置,宅基地的居住功能弱化^[10]。与此同时,部分农户建房缺少指标,宅基地居住权难以落实^[10]。此类低效利用问题通常出现在城中村、城郊村等区位条件较好的地区,居住建设需求强烈,土地资源价值凸显。鉴于宅基地资源利用的错配,将低效利用宅基地在本村集体经济组织内部流转,由本村无宅基地指标的农户有偿申请,解决了无地少地农户的住房需求,优化了宅基地居住功能并显化了宅基地资产价值^[75]。

(2)宅基地开发,满足产业发展需求。当前,农村地区涌现的新产业、新业态成为带动农村经济发展,实现乡村产业兴旺的重要力量,通常分布在区位优势较好的村庄或拥有独特自然、人文资源禀赋的村庄^[76]。新产业、新业态发展将城市居民消费需求与农村有形的土地资源与无形的文化景观资源相结

合,宜通过村庄规划,调整和丰富宅基地多功能性,将部分低效利用的宅基地调整为产业用地,将闲置农房进行改造,为农产品加工制造、民宿、乡村旅游产业发展提供用地支持^[77]。

5.2 宅基地再利用途径

结合各地宅基地制度改革实践,目前退出宅基地再利用途径包括指标交易、出租、入股、联合经营等。

(1)指标交易。包括“地票”和“宅基地换房”等,在耕地保护和建设用地需求双重驱动下,将闲置宅基地复垦形成的指标,或置换村集体内安置房或城镇住房后的结余指标,到指定的交易场所进行交易,显化宅基地资产价值并优化城乡建设用地布局^[78]。

(2)出租。农户或村集体将一定时期的宅基地使用权出租给本村无地少地农户、外来人员等宅基地承租人,用于居住或发展乡村产业^[79]。出租形式可分为两种:一种是村民作为出租人,与承租人签订合同;另一种是村集体出租,即由集体经济组织统一管理和出租村内的闲置宅基地^[80]。

(3)入股。在资源禀赋较好的村庄,企业与村集体和农户签订协议,将闲置宅基地整合后集体打包交给企业,企业在宅基地上经营产业或开发旅游获取收益,并和农户分红,实现宅基地再利用,村集

体凭借宅基地所有者身份,对宅基地资源进行整合,并可分享最终收益^[81]。

(4)联合经营。联合经营涉及农户、村集体、企业、政府等多方相关主体。村集体根据用地方的需求,组织村内宅基地使用权流转,实现宅基地的开发再利用,在此过程中,农户可参与项目的经营,企业出资和进行产业发展管理,而政府起到监督和引导作用,规范相关主体的用地和经营行为^[82]。

5.3 宅基地再利用模式

按开发模式,宅基地再利用模式可分为点状开发模式和成片开发模式;按组织模式可分为政府主导、村集体推动、农户自发和多主体联动4种模式(图4)。

5.3.1 开发模式

(1)成片开发模式。该模式主要包括两类:位于城市开发边界外的“迁村并点”“合村并居”等,在耕地保护和农村人居环境整治目标下,将成片宅基地复垦为耕地;城市开发边界内的城中村改造,宅基地被重新规划为产业用地、居住用地、公共服务用地等^[83]。例如,山东寿光借助“城乡建设用地增减挂钩”试点对83个村进行成片复垦,建设新小区,节

余土地指标615.23 hm²^[84]。该模式的不足在于土地开发成本高,农村宅基地面积普遍超标,需要付出较高的资金成本。此外,“成片开发”涉及农民数量多、开发规模大、建设周期长,容易引发社会稳定风险^[82]。

(2)点状开发模式。点状开发模式是按照“宜林则林、宜建则建”原则,以单个小斑块进行独立、灵活开发。边远山区零散的宅基地再利用宜采取“点状复绿”方式,将单个或零散宅基地复绿,与周边生态景观格局相适应。乡村新产业、新业态占地规模小,可通过“点状供地”形式,占用零散闲置的宅基地^[10]。例如,北京门头沟、浙江莫干山、重庆武隆等地的休闲旅游业依托点状供地,将主要的几宗宅基地转为产业用地,以“小而精”的特点带动当地经济发展^[85]。该模式也存在退出的宅基地规模小,宅基地复绿产生的生态价值不高等问题。

5.3.2 组织模式

(1)政府主导模式。以“政府为主、市场为辅”对宅基地统一规划,地方政府负责政策制定、基础设施建设,资金补贴和企业引进^[86],将闲置宅基地与闲置农房等按一定年限统一流转用于产业发展,或

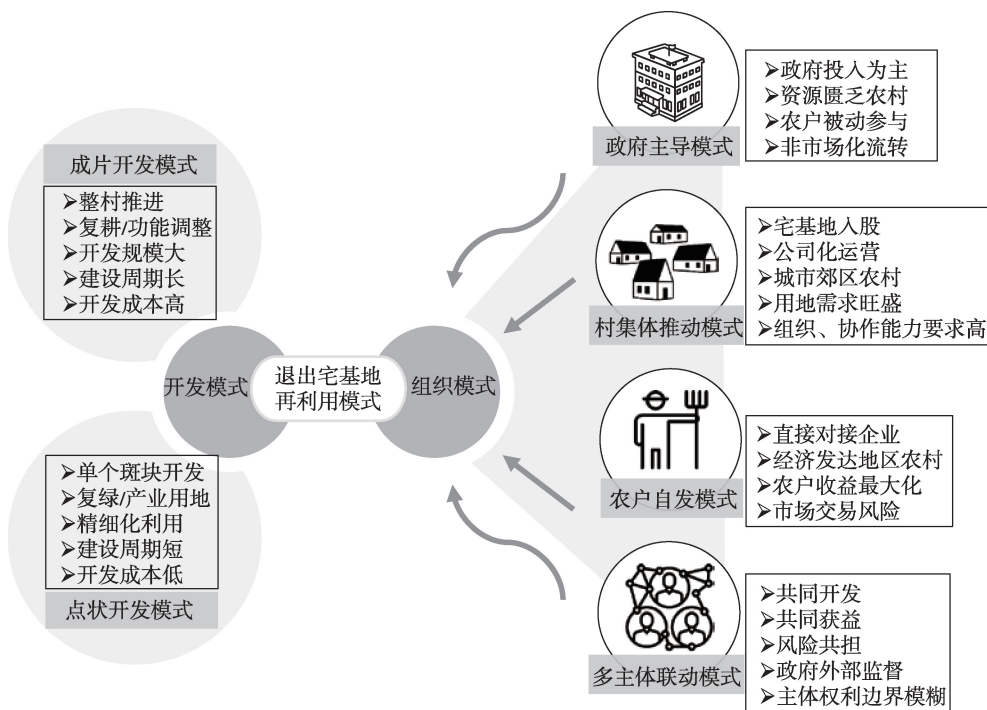


图4 宅基地再利用模式

Figure 4 Models of reuse of withdrawn homesteads

2021年7月

统一复耕复绿。该模式适用于对资本吸引不强、靠村集体很难实现振兴的乡村。例如,北京怀柔田仙峪村、天津蓟州区,受地形等因素限制,采用该模式既可促进土地节约集约利用,又能增加地方财政收入^[86,87]。同时,政府主导模式可发挥政府统筹协调优势,降低因信息不对称导致的交易风险,但也存在农民被动参与、非市场化流转、行政监督能力薄弱等问题^[88]。

(2)村集体推动模式。在不改变农村土地所有权的前提下,由村集体成立农村合作社和管理组织对宅基地资源整合利用,可对外招租,也可用于本村产业发展,该模式适用于城市郊区、有较大用地需求的农村^[88]。例如,北京平谷区挂甲峪村成立合作社对闲置农房统一修缮,兴建温泉度假村发展旅游业^[86]。该模式能最大限度地整合建设用地资源,满足农村产业发展用地需求,吸引外资和产业流入,但对村集体的组织协调和村民的协作配合有较高要求。

(3)农户自发模式。该模式以单点单户形式退出宅基地并与用地企业对接,流转一定年限的宅基地使用权进行再开发,交易主体分别为农民与其他单位或个人,具有较强的灵活性,适用于经济发达地区的农村。例如,外来人员对北京市怀柔区慕田峪村闲置宅基地进行开发再利用,促进产业发展^[86]。该模式下农户根据自身需求与用地企业或个人对接,充分保障了农户意愿和收益最大化^[89],不足之处在于该模式的规范性较差,交易双方面临一定的市场交易风险^[88]。

(4)多主体联动模式。此模式是引入地方政府、村集体、企业、农户等多元主体,调动多方力量协同参与宅基地流转与开发利用。农户、村集体、企业三者构成利益同盟,实现退出宅基地的共同开发、共同获益、风险共担^[14]。农户提供退出的宅基地及其住房等固定资产和劳动力参与开发;村集体传达并协调农户、企业和政府的利益诉求;企业提供资金、先进的技术和丰富的管理经验;地方政府起到外部监督作用。该模式不足之处在于多类主体之间容易产生模糊的权利边界和角色定位^[90]。

6 结论与展望

6.1 结论

基于Citespace文献计量工具对2009—2021年中国学术期刊网络出版总库和科学引文检索Web of Science核心合集收录的相关文献的计量分析,发现10多年来中国宅基地退出与再利用研究主要呈现以下特征:

(1)宅基地退出是宅基地制度改革关注的重点和研究的热点。伴随农村人口转移和村庄空心化,作为宅基地退出前提和基础的农户宅基地退出意愿与行为研究成为热点,并逐步转向对两者关系及退出满意度的分析;退出机制与模式是宅基地退出研究的核心,当前研究构建了宅基地退出的激励机制、约束机制、收益分配机制和保障机制,提炼了典型地区宅基地退出模式及其特征与成效;伴随着改革对农户宅基地用益物权的重视和对农户权益的保障,宅基地有偿退出及退地农户的生计与发展逐渐成为研究的重点。

(2)退出宅基地的盘活再利用是“三权分置”下宅基地制度改革的另一重点研究内容,集中在宅基地再利用方式、途径与模式。其中,根据退出宅基地的用途和功能转化形式,宅基地再利用方式集中在复耕、复绿,以及流转后用于产业发展或居住;宅基地退出再利用途径包括指标交易、出租、入股和联合经营等;宅基地再利用模式可分为开发模式与组织模式,其中,开发模式可分为点状开发模式和成片开发模式,组织模式包括政府主导模式、村集体推动模式、农户自发模式及多主体联动模式。

6.2 展望

宅基地退出与再利用是两个相互衔接的过程,也是宅基地“三权分置”改革的两个关键领域。未来研究应以服务乡村振兴为目标,聚焦退出宅基地的价值评估、盘活模式及再利用效益等方面,关注宅基地退出后的农户生计可持续性与农村社会稳定,助推宅基地“三权分置”改革,形成科学完善的宅基地制度改革研究框架,为优化宅基地退出与再利用政策体系,推动宅基地制度改革的顺利推进提供支持。

(1)退出宅基地价值评估

宅基地价值评估对宅基地退出补偿标准制定及宅基地资产价值显化具有重要指导意义。虽然当前对宅基地价值评估、宅基地补偿的研究较多,但缺乏明确的宅基地价值构成体系与理论支撑的相关研究。宅基地作为农户生活居住、生产和娱乐交往等的多功能复合用地,直接影响着宅基地价值构成^[13],宅基地价值及其构成随着宅基地功能的演变而变化。因此,需要充分认识并识别宅基地功能,据此科学测度宅基地价值及其构成^[9]。可在识别和测度宅基地多功能性基础上,按照宅基地退出时的功能损失,以及再利用后功能的新生,构建基于功能的价值测算思路与方法体系,按照“损失什么功能,补偿什么价值”“盘活什么功能,补偿什么价值”的原则进行宅基地价值评估,将评估结果作为农户补偿标准制定、宅基地流转及收益分配的直接依据。

(2)“三权分置”下宅基地盘活模式

乡村振兴实施过程中,宅基地使用权流转是“三权分置”改革的核心,是农村闲置资产盘活的前提,而宅基地盘活利用又是宅基地退出及使用权流转的最终目的。宅基地退出与再利用的有效衔接事关改革成效,现有研究多聚焦于宅基地退出,对宅基地退出后再利用,尤其是再利用模式研究较少。当前宅基地退出后主要借助“城乡建设用地增减挂钩”复垦为耕地,利用途径和模式较为单一。随着乡村新产业、新业态发展及农村人居环境质量提升需求,将宅基地转化为产业用地或流转给集体经济组织内部成员解决其居住需求,实现退出宅基地利用功能的多样化,是未来宅基地盘活与再利用的重要趋势^[75]。不同区位和经济发展水平下,农户对宅基地的功能需求不同,宅基地盘活模式也应有所差异,因此,宅基地盘活模式要遵循因地制宜原则。城市郊区及经济发达地区,农户对宅基地功能需求较为多样,宅基地资产价值显现,退出宅基地盘活模式应充分结合乡村产业发展需求,联合多方主体共同参与、共同开发,实现宅基地利用效益的最大化与利用功能的最优化;在传统农区或边远地区,农户宅基地利用及功能需求相对单一,应发挥政府的主动性,调动农户的积极性,宅基地盘活与耕地保护、建设用地优化以及农村人居环境整治相

结合,充分保障农户宅基地权益,提升农户生活福祉。

(3)宅基地再利用效益评价

宅基地再利用效益是评价宅基地制度改革成效的关键,是宅基地政策优化调整的重要依据。当前研究较少涉及宅基地退出后再利用效益评价及政策实施效果评估^[14]。宅基地再利用效益包括各类再利用模式是否达到预期的政策目标,农户的利益尤其是农户生计是否得到保障,土地利用绩效是否提升等。因此,宅基地再利用效益涉及经济、社会、生态、土地利用等,是一个综合的目标体系。

宅基地再利用效益评价,应体现以人为本的原则,注重对农户生计可持续性和农村社会稳定的考量,充分考虑宅基地再利用的方向与途径^[17]。不同的利用方向,效益评价的重点应有所区别。宅基地退出后复耕,需要重点评价再利用的社会效益和农业生产效益,关注宅基地退出后农户可持续生计能力变化、农村社会的稳定性,以及耕地生产效益,确保农户退出宅基地后的生计能力不降低、复垦的耕地有收益;宅基地退出后转化为产业用地,要重点评估其经济效益和农户福利水平,确保农户持续地分享经济收益,确保产业用地高效利用,并能带动农村经济社会可持续发展。

参考文献(References):

- [1] 刘守英. 农村宅基地制度的特殊性与出路[J]. 国家行政学院学报, 2015, 16(3): 18-24. [Liu S Y. The particularity and outlet of rural homestead system[J]. Journal of Chinese Academy of Governance, 2015, 16(3): 18-24.]
- [2] 欧阳安蛟, 蔡锋铭, 陈立定. 农村宅基地退出机制建立探讨[J]. 中国土地科学, 2009, 23(10): 26-30. [Ouyang A J, Cai F M, Chen L D. Discussion on establishment of exit mechanism for rural residential land[J]. China Land Science, 2009, 23(10): 26-30.]
- [3] 张勇, 周丽, 贾伟. 农村宅基地盘活利用研究进展与展望[J]. 中国农业大学学报, 2020, 25(6): 129-141. [Zhang Y, Zhou L, Jia W. Research progress and prospects on revitalization and utilization of rural residential land[J]. Journal of China Agricultural University, 2020, 25(6): 129-141.]
- [4] 高欣, 张安录, 李超. 社会保障, 非农收入预期与宅基地退出决策行为: 基于上海市金山区、松江区等经济发达地区的实证分析[J]. 中国土地科学, 2016, 30(6): 89-96. [Gao X, Zhang A L, Li C. Social security, expectation of the non-agricultural income and

2021年7月

- decision-making behavior of the rural residential land exit: Based on the empirical research on developed area of Jinshan District and Songjiang District in Shanghai[J]. *China Land Science*, 2016, 30(6): 89-96.]
- [5] 张勇, 汪应宏. 农村宅基地退出补偿研究综述[J]. *中国农业大学学报*, 2016, 21(3): 151-160. [Zhang Y, Wang Y H. A review on withdraw and compensation of rural residential land[J]. *Journal of China Agricultural University*, 2016, 21(3): 151-160.]
- [6] 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(新理论版)*, 2009, 24(4): 114-116. [Wang Y. Conflict and coordination of multiple functions of rural homestead use right: From the perspective of social security function and asset increase function[J]. *Social Sciences Review*, 2009, 24(4): 114-116.]
- [7] 汤爽爽, 郝璞, 黄贤金. 大都市边缘区农村居民对宅基地退出和定居的思考: 以南京市江宁区为例[J]. *人文地理*, 2017, 32(2): 72-79. [Tang S S, Hao P, Huang X J. Rural inhabitants' consideration of quitting rural housing land and settlement in the metropolitan fringe: A case study in Jiangning District, Nanjing[J]. *Human Geography*, 2017, 32(2): 72-79.]
- [8] Chen H X, Zhao L M, Zhao Z Y. Influencing factors of farmers' willingness to withdraw from rural homesteads: A survey in Zhejiang, China[J]. *Land Use Policy*, 2017, 68: 524-530.
- [9] Zhong L, Liu P F, Wang L Z, et al. A combination of stop-and-go and electro-tricycle laser scanning systems for rural cadastral surveys[J]. *International Journal of Geo-Information*, 2016, 5(9): 160. DOI: 10.3390/IJGI5090160
- [10] Tian C H, Fang L. The impossible in China's homestead management: Free access, marketization and settlement containment[J]. *Sustainability*, 2018, 10(3): 1-19.
- [11] Wu Y Z, Mo Z B, Peng Y, et al. Market-driven land nationalization in China: A new system for the capitalization of rural homesteads[J]. *Land Use Policy*, 2018, 70: 559-569.
- [12] Zhao Y Y, Cloutier S, Li H Q. Farmers' economic status and satisfaction with homestead withdrawal policy: Expectation and perceived value[J]. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 2020, DOI:10.3390/ijerph17197110.
- [13] Zhang X Y. Village-Level homestead and building floor area estimates based on UAV imagery and U-Net algorithm[J]. *International Journal of Geo-Information*, 2020, 9(6): 403. DOI: 10.3390/IJGI9060403.
- [14] Lu X, Peng W, Huang X, et al. Homestead management in China from the "Separation of Two Rights" to the "Separation of Three Rights": Visualization and analysis of hot topics and trends by mapping knowledge domains of academic papers in China National Knowledge Infrastructure (CNKI)[J]. *Land Use Policy*, 2020, 97: 104670.
- [15] Gu H Y, Ling Y K, Shen T Y, et al. How does rural homestead influence the Hukou transfer intention of rural-urban migrants in China?[J]. *Habitat International*, 2020, DOI: 10.1016/j.habitatint.2020.102267.
- [16] Kong X S, Liu Y L, Jiang P, et al. A novel framework for rural homestead land transfer under collective ownership in China[J]. *Land Use Policy*, 2018, 78: 138-146.
- [17] Lyu P, Yu M, Hu Y R. Contradictions in and improvements to urban and rural residents' housing rights in China's urbanization process[J]. *Habitat International*, 2020, DOI: 10.1016/j.habitatint.2019.102101.
- [18] Zhang Y C, Westlund H, Klaesson J. Report from a Chinese village 2019: Rural homestead transfer and rural vitalization[J]. *Sustainability*, 2020, 12(20): 8635. DOI: 10.3390/SU12208635.
- [19] Tang P, Chen J, Gao J L, et al. What role(s) do village committees play in the withdrawal from rural homesteads? Evidence from Sichuan Province in western China[J]. *Land*, 2020, 9(12): 477. DOI: 10.3390/land9120477.
- [20] Song L, Lyu P, Cao Y G. Multi-party game and simulation in the withdrawal of rural homestead: Evidence from China[J]. *China Agricultural Economic Review*, 2020, 13(3): 614-638.
- [21] 杨丽霞, 朱从谋, 苑韶峰, 等. 基于供给侧改革的农户宅基地退出意愿及福利变化分析: 以浙江省义乌市为例[J]. *中国土地科学*, 2018, 32(1): 35-41. [Yang L X, Zhu C M, Yuan S F, et al. Analysis on farmers' willingness to rural residential land exit and welfare change based on the supply-side reform: A case of Yiwu City in Zhejiang Province[J]. *China Land Science*, 2018, 32(1): 35-41.]
- [22] 邝佛缘, 陈美球. 风险预期、生计资本对农户宅基地退出意愿的影响及其代际差异: 基于江西省456份农户调查数据[J]. *农林经济管理学报*, 2021, 20(1): 92-101. [Kuang F Y, Chen M Q. Influence of risk expectation and livelihood capital on farmers' willingness to withdraw homestead and its intergenerational differences: Based on survey data of 456 households in Jiangxi Province[J]. *Journal of Agro-Forestry Economics and Management*, 2021, 20(1): 92-101.]
- [23] 夏敏, 林庶民, 郭贯成. 不同经济发展水平地区农民宅基地退出意愿的影响因素: 以江苏省7个市为例[J]. *资源科学*, 2016, 38(4): 728-737. [Xia M, Lin S M, Guo G C. Influential factors of farmers' willingness in rural residential land quittance in different economic developed areas in Jiangsu Province[J]. *Resources Science*, 2016, 38(4): 728-737.]
- [24] 李敏, 陈尧, 唐鹏, 等. 家庭生命周期对农户宅基地退出意愿的影响[J]. *资源科学*, 2020, 42(9): 1692-1703. [Li M, Chen Y, Tang P, et al. Influence of family life cycle on farming households' will-

- ingness to exit rural residential land[J]. *Resources Science*, 2020, 42(9): 1692–1703.]
- [25] 张婷, 张安录, 邓松林. 期望收益、风险预期及农户宅基地退出行为: 基于上海市松江区、金山区农户的实证分析[J]. *资源科学*, 2016, 38(8): 1503–1514. [Zhang T, Zhang A L, Deng S L. Expected return, risk expectation and residential land quitting behavior among farmers in Songjiang and Jinshan Districts, Shanghai[J]. *Resources Science*, 2016, 38(8): 1503–1514.]
- [26] 张慧利, 夏显力. 风险感知、制度信任与农户宅基地退出行为[J]. *西北农林科技大学学报(社会科学版)*, 2021, 21(1): 145–154. [Zhang H L, Xia X L. Impact of risk perception and institutional trust on farmers' behavior of quitting rural residential land [J]. *Journal of Northwest A&F University (Social Sciences Edition)*, 2021, 21(1): 145–154.]
- [27] 邹秀清, 武婷燕, 徐国良, 等. 乡村社会资本与农户宅基地退出: 基于江西省余江区522户农户样本[J]. *中国土地科学*, 2020, 34(4): 26–34. [Zou X Q, Wu T Y, Xu G L, et al. Rural social capital and rural residential land exit: Based on 522 rural households' samples in Yujiang District, Jiangxi Province[J]. *China Land Science*, 2020, 34(4): 26–34.]
- [28] 邹伟, 王子坤, 徐博, 等. 农户分化对农村宅基地退出行为影响研究: 基于江苏省1456个农户的调查[J]. *中国土地科学*, 2017, 31(5): 31–37. [Zou W, Wang Z K, Xu B, et al. Study on the impacts of rural household differentiation on the rural residential land exit: Based on the empirical research of 1456 rural households in Jiangsu Province[J]. *China Land Science*, 2017, 31(5): 31–37.]
- [29] 徐慧枫, 张琴. 农村宅基地退出模式比较及激励机制研究: 基于宁波市的分析[J]. *中共宁波市委党校学报*, 2018, 40(6): 110–117. [Xu H F, Zhang Q. Research on comparative of the exit mode of rural homestead and its incentive mechanism: Based on the analysis of Ningbo City[J]. *Journal of the Party School of CPC Ningbo Municipal Committee*, 2018, 40(6): 110–117.]
- [30] 王贺强. 农村宅基地有偿退出的困境与破局[J]. *农业经济*, 2020, (4): 107–109. [Wang H Q. The predicament and broken situation of paid withdrawal of rural homestead[J]. *Agricultural Economy*, 2020, (4): 107–109.]
- [31] 王子坤, 邹伟, 王雪琪. 农户宅基地退出的行为与意愿悖离研究[J]. *中国土地科学*, 2018, 32(7): 29–35. [Wang Z K, Zou W, Wang X Q. A study on the deviation of behavior and willingness of rural residential land exit[J]. *China Land Science*, 2018, 32(7): 29–35.]
- [32] 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. [Gao R, Fei L C. The unbalanced behavior between farmers' farmland transfer and rural residential land withdrawal: A case study of Jinzhai County[J]. *China Land Science*, 2019, 33(8): 71–78.]
- [33] 万亚胜, 程久苗, 吴九兴, 等. 基于计划行为理论的农户宅基地退出意愿与退出行为差异研究[J]. *资源科学*, 2017, 39(7): 1281–1290. [Wan Y S, Cheng J M, Wu J X, et al. Differences between rural homestead exit intention and exit behavior based on theory of planned behavior[J]. *Resources Science*, 2017, 39(7): 1281–1290.]
- [34] 胡小芳, 刘凌览, 张越, 等. 新型城镇化中农村宅基地置换满意度研究: 基于湖北省彭墩村的调查[J]. *中国土地科学*, 2014, 28(12): 63–70. [Hu X F, Liu L L, Zhang Y, et al. Satisfaction of the rural homestead readjustment in the context of the new urbanization: A survey of Pengdun Village in Hubei Province[J]. *China Land Science*, 2014, 28(12): 63–70.]
- [35] 刘润秋, 黄志兵, 曹骞. 基于乡村韧性视角的宅基地退出绩效评估研究: 以四川省广汉市三水镇为例[J]. *中国土地科学*, 2019, 33(2): 41–48. [Liu R Q, Huang Z B, Cao Q. Performance evaluation of rural residential land exit from the perspective of rural resilience: A case of Sanshui Town, Guanghan City, Sichuan Province [J]. *China Land Science*, 2019, 33(2): 41–48.]
- [36] 张梦琳. 农户宅基地退出方式差异及其影响因素研究: 基于分层模型的分析[J]. *湖南农业大学学报(社会科学版)*, 2020, 21(5): 44–51. [Zhang M L. Study on the difference and influencing factors of exit methods for farmers' homestead: Based on the hierarchical mode analysis[J]. *Journal of Hunan Agricultural University (Social Sciences)*, 2020, 21(5): 44–51.]
- [37] 张勇. 农村宅基地退出补偿与激励机制研究[D]. 徐州: 中国矿业大学, 2016. [Zhang Y. Study on The Compensation and Incentive Mechanism of Rural Homestead Exit[D]. Xuzhou: China University of Mining and Technology, 2016.]
- [38] 梁发超, 袁立虎. 土地发展权视角下农村宅基地退出机制的构建[J]. *资源开发与市场*, 2014, 30(6): 722–726. [Liang F C, Yuan L H. Establishment on exit mechanism for rural residential land under perspective of land development rights theory[J]. *Resources Development & Market*, 2014, 30(6): 722–726.]
- [39] 程春丽. 农村宅基地退出补偿与利益机制构建探析[J]. *农村经济*, 2014, (1): 13–17. [Cheng C L. Rural homestead withdrawal compensation and the construction of interest mechanism[J]. *Rural Economy*, 2014, (1): 13–17.]
- [40] 曾旭晖, 郭晓鸣. 传统农区宅基地“三权分置”路径研究: 基于江西省余江区和四川省泸县宅基地制度改革案例[J]. *农业经济问题*, 2019, (6): 58–66. [Zeng X H, Guo X M. The path of “Separation of Three Rights” on rural homestead in traditional rural areas: On the homestead system reform in Yujiang District and Luxian County[J]. *Issues in Agricultural Economy*, 2019, (6): 58–66.]
- [41] 杨璐璐. 农村宅基地制度面临的挑战与改革出路: 基于产权完

2021年7月

- 善的收益共享机制构建[J]. 南京社会科学, 2017, (11): 17-22. [Yang L L. The challenge and reform of the rural homestead system: The construction of revenue sharing mechanism based on improvement of property rights[J]. Nanjing Journal of Social Sciences, 2017, (11): 17-22.]
- [42] 李长健, 胡鹏. 我国农村宅基地退出困局及机制化弥合: 基于农民权益保护的视角[J]. 湖湘论坛, 2017, 30(3): 110-114. [Li C J, Hu P. The dilemma of rural homestead withdrawal in China and its institutionalization: Based on the perspective of protection of farmers' rights and interests[J]. Huxiang Forum, 2017, 30(3): 110-114.]
- [43] 王兆林, 谢晶, 林长欣. 基于动态联盟利益分配模型的宅基地退出增值收益分配研究[J]. 资源开发与市场, 2017, 33(11): 1300-1305. [Wang Z L, Xie J, Lin C X. Study on increment income distribution of rural homestead exit based on dynamic alliance profit distribution model[J]. Resources Development & Market, 2017, 33 (11): 1300-1305.]
- [44] 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. [Guan J H, Huang C X, Hu Y G. The affecting factors of farmers' willingness of rural residential land circulation based on logistic regression model under microscopic welfare perspective [J]. Economic Geography, 2013, 33(8): 128-133.]
- [45] 吕军书, 张誉戈. 供给侧结构改革视阈下农户宅基地有偿退出的实现路径: 以“百村调查”为样本[J]. 经济体制改革, 2017, (1): 76-80. [Lv J S, Zhang Y G. Realize homestead farmers paid lower quit sight of the supply-side structural reforms: Take “village of a hundred investigation” as a sample[J]. Reform of Economic System, 2017, (1): 76-80.]
- [46] 刘广明, 张俊慈. “适度放活”视阈下宅基地使用权流转的理路探索与制度重构[J]. 世界农业, 2021, (3): 26-35. [Liu G M, Zhang J C. Theoretical path exploration and system reconstruction on the use right of the homestead transfer from perspective of “moderately releasing”[J]. World Agriculture, 2021, (3): 26-35.]
- [47] 上官彩霞, 冯淑怡, 陆华良, 等. 不同模式下宅基地置换对农民福利的影响研究: 以江苏省“万顷良田建设”为例[J]. 中国软科学, 2017, (12): 87-99. [Shangguan C X, Feng S Y, Lu H L, et al. Impact of rural residential land replacement on farmers' welfare under different modes: Taking “ten-thousand-hectare fertile farmland construction” in Jiangsu Province as an example[J]. China Soft Science, 2017, (12): 87-99.]
- [48] 梁发超, 刘丽惠. 不同模式下农村宅基地退出的农户选择偏好及其影响因素: 基于福建省晋江市的实证分析[J]. 中国农业资源与区划, 2020, 41(9): 128-135. [Liang F C, Liu L H. Research on farmers' selection preference and influencing factors of rural residential land withdrawal under different patterns: Empirical analysis based on Jinjiang City, Fujian Province[J]. Chinese Journal of Agricultural Resources and Regional Planning, 2020, 41(9): 128-135.]
- [49] 刘卫柏, 李中. 宅基地制度改革的政策演变、模式比较与路径选择[J]. 中国行政管理, 2019, (9): 152-154. [Liu W B, Li Z. Policy evolution, model comparison and path selection of homestead system reform[J]. Chinese Public Administration, 2019, (9): 152-154.]
- [50] 郁俊莉, 孔维, 宗一鸣. 新型城镇化建设中“安居难题”解决的理念、机制与路径研究: 以天津华明示范镇“宅基地换房”实践为例[J]. 中国行政管理, 2015, (10): 119-123. [Yu J L, Kong W, Zong Y M. Research on pattern of solving new urbanization housing problem: A case study in Hua Ming Pattern: Changing houses with rural house-base[J]. Chinese Public Administration, 2015, (10): 119-123.]
- [51] 杨庆媛, 鲁春阳. 重庆地票制度的功能及问题探析[J]. 中国行政管理, 2011, (12): 68-71. [Yang Q Y, Lu C Y. An analysis of the land ticket trade system in Chongqing for balancing urban and rural construction allocation[J]. Chinese Public Administration, 2011, (12): 68-71.]
- [52] 刁其怀. 宅基地退出: 模式、问题及建议: 以四川省成都市为例[J]. 农村经济, 2015, (12): 30-33. [Diao Q H. Homestead withdrawal: Models, problems and suggestions: A case study of Chengdu, Sichuan Province[J]. Rural Economy, 2015, (12): 30-33.]
- [53] 鲍建平. 义乌“集地券”管理制度的探索与实践[J]. 中国土地, 2018, (3): 41-43. [Bao J P. Exploration and practice of Yiwu “collection land voucher” management system[J]. China Land, 2018, (3): 41-43.]
- [54] 胡银根, 张曼, 魏西云, 等. 农村宅基地退出的补偿测算: 以商丘市农村地区为例[J]. 中国土地科学, 2013, 27(3): 29-35. [Hu Y G, Zhang M, Wei X Y, et al. Measuring the compensation for quitting rural residential land: Take rural area of Shangqiu City as a case[J]. China Land Science, 2013, 27(3): 29-35.]
- [55] 刘丹, 巩前文. 功能价值视角下农民宅基地自愿有偿退出补偿标准测算方法[J]. 中国农业大学学报, 2020, 25(12): 173-183. [Liu D, Gong Q W. Calculation method of compensation criteria for farmers' voluntary withdrawal from homestead under the perspective of functional value[J]. Journal of China Agricultural University, 2020, 25(12): 173-183.]
- [56] 付文凤, 郭杰, 欧名豪, 等. 基于机会成本的农村宅基地退出补偿标准研究[J]. 中国人口·资源与环境, 2018, 28(3): 60-66. [Fu W F, Guo J, Ou M H, et al. Research on compensation standard of quitting rural residential land based on opportunity cost[J]. China Population, Resources and Environment, 2018, 28(3): 60-66.]
- [57] 陈丽娜, 尹奇. 宅基地退出: 兼顾效率与公平的补偿标准[J]. 中国人口·资源与环境, 2013, 23(S2): 380-383. [Chen L N, Yin Q.

- Rural residential land exit: Balance between efficiency and equality of the compensation standard[J]. *China Population, Resources and Environment*, 2013, 23(S2): 380-383.]
- [58] 宋戈, 徐四桂, 高佳. 土地发展权视角下东北粮食主产区农村宅基地退出补偿及增值收益分配研究[J]. *自然资源学报*, 2017, 32(11): 1883-1891. [Song G, Xu S G, Gao J. Value-added income distribution of homestead exit compensation in major grain producing areas in northeast China from the perspective of land development right[J]. *Journal of Natural Resources*, 2017, 32(11): 1883-1891.]
- [59] 许恒周. 基于农户受偿意愿的宅基地退出补偿及影响因素分析: 以山东省临清市为例[J]. *中国土地科学*, 2012, 26(10): 75-81. [Xu H Z. Compensation for quitting rural residential land and its influential factors based on farmers' willingness to accept: A case study of Linqing City in Shandong Province[J]. *China Land Science*, 2012, 26(10): 75-81.]
- [60] 徐小峰. 城乡建设用地增减挂钩区农村宅基地退出补偿研究: 以湖北省鄂州市为例[D]. 武汉: 华中农业大学, 2012. [Xu X F. Study on Exit Mechanism for Rural Homestead Land in the District of Increase or Decrease Link on Urban and Countryside Construction Land: Case in Ezhou City Hubei Province[D]. Wuhan: Huazhong Agricultural University, 2012.]
- [61] 龚宏龄, 林铭海. 农民的异质化特征对宅基地退出补偿偏好的影响: 基于大足和涪陵两地的调研数据[J]. *农村经济*, 2019, (2): 31-38. [Gong H L, Lin M H. The effect of farmers' heterogeneous characteristics on the preference of homestead withdrawal compensation: Based on the survey data of Dazu and Fuling[J]. *Rural Economy*, 2019, (2): 31-38.]
- [62] 岳永兵. 宅基地退出: 内涵、模式与机制建立[J]. *改革与战略*, 2016, 32(11): 135-138. [Yue Y B. Withdrawal of homestead: Connotation, pattern and mechanism[J]. *Reformation & Strategy*, 2016, 32(11): 135-138.]
- [63] 吴泽斌, 吴立珺. 农民家庭发展能力与宅基地退出模式双边匹配研究[J]. *农业技术经济*, 2020, (7): 93-105. [Wu Z B, Wu L J. Research on the bilateral matching between the development ability of peasant households and the withdrawal mode of the homestead[J]. *Journal of Agrotechnical Economics*, 2020, (7): 93-105.]
- [64] 毕影. 陕西农村宅基地退出补偿机制研究: 基于农户分层视角[D]. 咸阳: 西北农林科技大学, 2014. [Bi Y. Compensation Mechanism Research on the Rural Residential Land Exit in Shaanxi: Based on Farmers Stratifications[D]. Xianyang: Northwest A&F University, 2014.]
- [65] 胡银根, 王聪, 廖成泉, 等. 不同治理结构下农村宅基地有偿退出模式探析: 以金寨、蕲州、义乌3个典型试点为例[J]. *资源开发与市场*, 2017, 33(12): 1411-1416. [Hu Y G, Wang C, Liao C Q, et al. Study on mode of paid exit in rural homestead under different governance structures: Based on three typical pilot projects in Jinzhai, Jizhou and Yiwu[J]. *Resource Development & Market*, 2017, 33(12): 1411-1416.]
- [66] 王兆林, 杨庆媛, 王娜. 重庆宅基地退出中农民土地收益保护研究: 基于比较收益的视角[J]. *中国土地科学*, 2016, 30(8): 47-55. [Wang Z L, Yang Q Y, Wang N. A study of the protection of farmers' homestead exit revenue in Chongqing: Basing on comparative revenue[J]. *China Land Science*, 2016, 30(8): 47-55.]
- [67] 朱新华, 陆思璇. 风险认知、抗险能力与农户宅基地退出[J]. *资源科学*, 2018, 40(4): 698-706. [Zhu X H, Lu S X. Risk perception, ability of resisting risk and farmer willingness to exit rural housing land[J]. *Resources Science*, 2018, 40(4): 698-706.]
- [68] 李欢, 张安录. 农村宅基地退出前后农户福利测度及其动态变化: 以浙江省德清县201户农户为例[J]. *农业技术经济*, 2019, (7): 79-90. [Li H, Zhang A L. The measurement and dynamic changes of farmers' welfare before and after rural homestead withdrawal: An empirical analysis of 201 farmers in the homestead reform pilot, Deqing Country[J]. *Journal of Agrotechnical Economics*, 2019, (7): 79-90.]
- [69] 刘成铭, 王坤鹏, 欧名豪. 农户分化视角下农民退出宅基地集中居住后的福利水平研究[J]. *长江流域资源与环境*, 2020, 29(3): 748-757. [Liu C M, Wang K P, Ou M H. Study on the welfare level of farmers' exiting from homestead and living in concentration from the perspective of farmers' differentiation[J]. *Resources and Environment in the Yangtze Basin*, 2020, 29(3): 748-757.]
- [70] 吴泽斌, 吴立珺, 王宏挺. 生态位视角下宅基地退出后农户家庭发展能力研究[J]. *湖南农业科学*, 2018, (10): 115-119. [Wu Z B, Wu L J, Wang H T. Research on the rural household development ability after the withdrawal of homestead from the niche perspective [J]. *Hunan Agricultural Sciences*, 2018, (10): 115-119.]
- [71] 赵茜宇, 张占录. “三权分置”下大城市郊区宅基地退出与再利用优化路径[J]. *农村经济*, 2020, (12): 9-16. [Zhao Q Y, Zhang Z L. Optimized path for exit and reuse of homesteads in suburbs of big cities under the reform of “three rights separation”[J]. *Rural Economy*, 2020, (12): 9-16.]
- [72] 顾汉龙, 刚晨, 王秋兵, 等. 重庆市地票交易的空间分布特征及其影响因素分析[J]. *中国土地科学*, 2018, 32(2): 48-54. [Gu H L, Gang C, Wang Q B, et al. Study on the spatial distribution characteristics and impact factors of land ticket trading in Chongqing City[J]. *China Land Science*, 2018, 32(2): 48-54.]
- [73] 何潇. 河南省宅基地复垦券制度问题研究[J]. *农业经济*, 2020, (10): 80-83. [He X. Study on the system of housing land reclamation voucher in Henan Province[J]. *Agricultural Economy*, 2020, (10): 80-83.]
- [74] 刘燕, 杨庆媛. 地票制度下贫困地区土地生态功能的拓展: 以重庆的实践为例[J]. *中国土地*, 2020, (12): 36-38. [Liu Y, Yang Q

2021年7月

- Y. Expand of ecological functions of land in poverty-stricken areas under Dipiao system: A case study of Chongqing[J]. China Land, 2020, (12): 36-38.]
- [75] 林宣佐, 史修艺, 王光滨, 等. 农村三产融合与宅基地退出的协同作用机理及协调度研究[J]. 世界农业, 2020, (3): 28-35. [Lin X Z, Shi X Y, Wang G B, et al. Study on synergistic mechanism and coordination degree between the integration of three industries and the withdrawal of homestead in rural areas[J]. World Agriculture, 2020, (3): 28-35.]
- [76] 张勇. 乡村振兴战略下闲置宅基地盘活利用的现实障碍与破解路径[J]. 河海大学学报(哲学社会科学版), 2020, 22(5): 61-67. [Zhang Y. The realistic obstacles and resolute path of reusing the idle rural homestead under the strategy of rural revitalization [J]. Journal of Hehai University (Philosophy and Social Sciences), 2020, 22(5): 61-67.]
- [77] 祁全明. 乡村振兴战略与农村闲置宅基地的开发利用: 以休闲农业与互联网农业为例[J]. 理论月刊, 2018, (7): 123-129. [Qi Q M. Rural revitalization strategy and utilization of rural ideal homestead: Taking leisure agriculture and internet agriculture as an example[J]. Theory Monthly, 2018, (7): 123-129.]
- [78] 刘灵辉. 提高进城农民购房能力的有效举措: 农村宅基地退出与城市购房相挂钩[J]. 西北农林科技大学学报(社会科学版), 2017, 17(5): 1-6. [Liu L H. Effective measure to improve the migrant farmers' ability to buy house: Linking mechanism of rural residential land and buying house in the city[J]. Journal of Northwest A&F University (Social Science Edition), 2017, 17(5): 1-6.]
- [79] 赵保海, 张会萍. 浅谈农村宅基地有偿退出的途径[J]. 农业经济, 2019, (10): 96-98. [Zhao B H, Zhang H P. Talking about the way of paid withdrawal of rural homestead[J]. Agricultural Economy, 2019, (10): 96-98.]
- [80] 桂琳, 罗玲, 吴静, 等. 北京农村集体建设用地流转模式比较研究[J]. 经济师, 2017, (6): 165-166. [Gui L, Luo L, Wu J, et al. Comparative study on the circulation mode of rural collective construction land in Beijing[J]. China Economist, 2017, (6): 165-166.]
- [81] 黄兴国, 王占岐. 基于土地影响因素的农村退出宅基地再利用的模式探索[J]. 世界农业, 2018, (11): 59-64. [Huang X G, Wang Z Q. Research on the mode of rural exiting homestead reuse based on land influencing factors[J]. World Agriculture, 2018, (11): 59-64.]
- [82] 陈利根, 成程. 基于农民福利的宅基地流转模式比较与路径选择[J]. 中国土地科学, 2012, 26(10): 67-74. [Chen L G, Cheng C. Comparison and path choice of rural residential land transfer from the perspective of farmers' welfare[J]. China Land Science, 2012, 26(10): 67-74.]
- [83] 叶斌. 空间规划视角下土地征收“成片开发”类型界定及标准研究[J]. 中国土地, 2020, (11): 13-16. [Ye B. Study on the type definition and standard of land expropriation “parcel development” from the perspective of spatial planning[J]. China Land, 2020, (11): 13-16.]
- [84] 曲衍波, 展凌云, 平宗莉, 等. 基于供需均衡的农村建设用地板活利用潜力、类型与路径[J]. 农业工程学报, 2021, 37(8): 269-278. [Qu Y B, Zhan L Y, Ping Z L, et al. Revitalization potential, type and path of rural construction land based on supply and demand balance[J]. Transactions of the Chinese Society of Agricultural Engineering, 2021, 37(8): 269-278.]
- [85] 宋丹妮, 白佳飞, 罗寒. “点状供地”解决休闲旅游用地问题: 以重庆市武隆区“归原小镇”为例[J]. 中国土地, 2018, (10): 53-54. [Song D N, Bai J F, Luo H. Solving the problem of land use for leisure tourism by “point-form land supply”: A case study of “Guiyuan Town” in Wulong District, Chongqing City[J]. China Land, 2018, (10): 53-54.]
- [86] 斯达威, 季虹, 左停. 北京市及周边山区闲置宅基地盘活模式及启示[J]. 北京农业职业学院学报, 2015, 29(3): 62-68. [Si D W, Ji H, Zuo T. Utilization models of idle residential land in mountainous villages in Beijing and peripheral areas and the enlightenment[J]. Journal of Beijing Vocational College of Agriculture, 2015, 29(3): 62-68.]
- [87] 张靖. 盘活利用农村空闲宅基地的几点思考: 以天津市蓟州区为例[J]. 中国土地, 2017, (6): 13-15. [Zhang J. Considerations on the revitalization and utilization of rural idle homestead: Taking Jizhou District of Tianjin City as an example[J]. China Land, 2017, (6): 13-15.]
- [88] 薛珂. 农村宅基地流转模式比较分析与路径选择研究: 基于农民福利视角的实证分析[J]. 世界农业, 2016, (8): 197-203. [Xue K. Comparative analysis and path selection of rural homestead transfer mode: An empirical analysis from the perspective of farmers' welfare[J]. World Agriculture, 2016, (8): 197-203.]
- [89] 亢德芝, 黄月恒, 李皓晟. “三权分置”背景下的宅基地利用模式探索[J]. 中国土地, 2019, (3): 46-47. [Kang D Z, Huang Y H, Li H S. Exploration on the homestead utilization mode under the background of “Separation of Rights”[J]. China Land, 2019, (3): 46-47.]
- [90] 彭华, 何瑞翔, 翁时秀. 乡村地区旅游城镇化的多主体共治模式: 以福建泰宁水际村为例[J]. 地理研究, 2018, 37(12): 2383-2398. [Peng H, He R X, Weng S X. Collaborative governance model of tourism urbanization in rural areas: A case study of Shuiji Village in Taining County, Fujian[J]. Geographical Research, 2018, 37(12): 2383-2398.]

Research hotspots and prospects of homestead withdrawal and reuse

ZHANG Bailin¹, ZHANG Fengrong², QU Yanbo³, JIANG Guanghui⁴, XIE Zhen⁵, CAI Weimin¹

(1. School of Environmental Science and Engineering, Tiangong University, Tianjin 300387, China; 2. College of Land Science and Technology, China Agricultural University, Beijing 100193, China; 3. School of Public Management, Shandong University of Finance and Economics, Jinan 250014, China; 4. School of Natural Resources, Faculty of Geographical Science, Beijing Normal University, Beijing 100875, China; 5. School of Public Management, Fujian Agriculture and Forestry University, Fuzhou 350002, China)

Abstract: Exploring the separation of ownership, qualification right, and use right of homestead and promoting the withdrawal and reuse of idle homesteads is an important task for land system reform. In this study, CiteSpace and document analysis method were used for the bibliometric analysis to identify hotspots of homestead withdrawal and reuse research and analyze its progress. The results show that: (1) With the transfer of rural population to urban areas and village hollowing, the willingness and behavior of farmers' homestead withdrawal became a hot research topic, and relevant studies gradually focus on the relationship between them and satisfaction of farmers in the process; the mechanism and models of withdrawal are the core of homestead withdrawal research. In existing research scholars have constructed the incentive and constraint mechanism of homestead withdrawal and income distribution and guarantee mechanism, and extracted and analyzed the homestead withdrawal models and their applicability in typical areas; the compensation of homestead withdrawal and farmers' interest after withdrawal have also become the focus of research. (2) Under the background of "Separation of Three Rights", research on the reuse of homesteads after withdrawal became the key and hotspots of reform of the homestead system, which focuses on the ways of reuse, models, and approaches. The ways of homestead reuse focus on reclamation for farmland and green land, and transfer to other farmers for the same use or as land for new industries and commercial activities; the models of homestead reuse can be divided into development model and organization mode; the approaches of homestead reuse include trading, leasing, equity, and joint operation. (3) In the future, the research of homestead withdrawal and reuse should aim at rural revitalization, focusing on homestead value evaluation, models of reuse, and benefits of reuse, promoting the reform of rural homestead "Separation of Rights". Future research should also focus on sustainable livelihoods of farmers and rural social sustainability to improve the homestead withdrawal and reuse policy system, and promote land system reform.

Key words: homestead withdrawal; homestead reuse; reform of the homestead system; Separation of Three Rights; hotspots and prospects