

引用格式:苑韶峰,干欣怡,唐奕钰.基于联盟利益分配的宅基地退出增值收益共享研究:以浙江省典型县市为例[J].资源科学, 2021, 43(7): 1361-1374. [Yuan S F, Gan X Y, Tang Y Y. Increment income sharing of rural homestead withdrawal based on alliance interest distribution: A case of typical counties and cities in Zhejiang Province[J]. Resources Science, 2021, 43(7): 1361-1374.] DOI: 10.18402/resci.2021.07.07

基于联盟利益分配的宅基地退出增值收益共享研究 ——以浙江省典型县市为例

苑韶峰,干欣怡,唐奕钰

(浙江工商大学公共管理学院,杭州 310018)

摘要:建立科学合理的宅基地退出增值收益分配机制是有效调动各方积极性以促进宅基地退出的有效途径。本文在联盟利益分配机制下构建基于贡献的宅基地退出增值收益分配模型,对浙江省典型县市进行测算,探讨了宅基地退出中各主体的贡献和增值收益分配比例的区位差异。结果表明:①以宅基地退出中农户与集体的机会成本和政府的投资成本为依据,测算得到的宅基地退出增值收益分配比例接近于改革试点地区的地方政策标准和典型实践案例;②宅基地退出增值收益中各主体的贡献具有显著的区域差异性和城乡梯度性。农户和集体的贡献均呈现慈溪>义乌>嘉兴>泰顺>云和的分异特征和城中村>近郊型>远郊型>边远型的递减规律,政府的贡献呈现嘉兴>慈溪>义乌>泰顺>云和的分异特征。③不同地域和村域区位对应不同的宅基地退出增值收益分配格局。不同地域下,嘉兴、慈溪、义乌的农户增值收益分配比例较高,泰顺、云和的政府和集体分配比例较高;不同村域下,城中村、近郊型村庄的农户和集体增值收益分配比例较高,远郊型、边远型村庄的政府和农户分配比例较高。基于此,应根据区位差异,关注各方利益损失,遵循“按贡献分配”原则构建兼顾公平与效率的宅基地退出增值收益分配机制。

关键词:宅基地退出;增值收益分配;联盟利益分配机制;土地发展权;样带;浙江省

DOI: 10.18402/resci.2021.07.07

1 引言

引导农户合理有效退出宅基地是盘活存量农村建设用地、为城镇发展腾挪空间并推动乡村振兴的重要途径^[1]。在宅基地退出过程中,供求变化、用途改变和土地投资等因素引起的土地增值,会牵动各主体利益,科学合理分配增值收益成为推进农村宅基地顺利退出的关键^[2]。由于中国土地产权制度处于改革转型期,权利主体的多元与模糊导致各利益方围绕宅基地的“土地隐形溢出效益”彼此争夺,补偿标准过低、增值收益分配不公等问题一直制约着宅基地退出机制的构建与优化^[3]。党的十八大报告提出要“改革征地制度,提高农民在土地增值收益中的分配比例”。十八届三中全会提出要“建立

兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,合理提高个人收益”。如何建立合理的收益分配机制、平衡调控各方主体利益、保障退地农户权益,是推进宅基地退出过程中亟需解决的重要问题。

当前,国内学者主要是基于增值贡献^[4]、地租形态^[5]、产权归属^[6]和公平正义^[7]4种视角进行土地增值收益分配研究。土地增值收益归属主体可分为“涨价归公”“涨价归私”“公私兼顾”3种观点^[8]。针对宅基地退出过程中的土地增值收益分配,多立足于宅基地财产性收益现值视角,集中于对农户补偿标准的测算^[9,10]。现行实践中各地政府部门制定的宅基地退出补偿办法中,较少考虑到农户和集体土地增值部分的收益。另外,宅基地退出产生的增值收益

收稿日期: 2021-04-12; 修订日期: 2021-07-21

基金项目: 国家自然科学基金项目(41871181); 教育部人文社会科学规划基金项目(18YJA630136; 19YJA630099)。

作者简介: 苑韶峰,男,山西繁峙人,教授,博士生导师,西湖学者,研究方向为土地经济与政策。E-mail: shaofengyuan1975@163.com

具有显著的区域差异性和城乡梯度性。不同经济发展水平、不同城乡区位的宅基地退出增值收益受到地域环境、社会经济发展、距城镇中心距离、交通条件等宏观因素的影响,各主体对增值收益的贡献差异较大。然而,很少有研究涉及构建兼顾区域之间、城乡之间、短期长期之间各利益方平衡的宅基地退出增值收益分配机制。

浙江省的经济发展不均衡,县(市)之间存在较大差距,调研发现收益补偿多采取一刀切的形式。在建立共同富裕示范区的背景下,构建兼顾区域、城乡的增值收益分配对于缩小区域、城乡差距具有重要意义。基于此,本文依据贡献分配理论,运用联盟利益分配机制构建以农户、农村集体经济组织和地方政府为分配主体的宅基地退出增值收益分配模型,并以浙江省的典型县市为例,测算不同地域和村域区位下的分配比例,以期丰富宅基地增值收益分配的理论研究,为地方建立兼顾公平和效率的土地增值收益分配机制提供借鉴。

2 理论分析

2.1 基于联盟利益分配的宅基地退出增值收益分配思路

联盟利益分配机制即联盟成员遵循“谁投资,谁受益,按贡献分配,按需调节”原则,对共同活动产生的收益进行分配^[11]。按贡献分配土地增值收益,有利于各主体所得利益达到帕累托最优^[12],从而取得更加公平合理的分配效果。已有研究中对于贡献的测算主要有投入端切割和收益端切割2种思路,由于从收益端切割会在一定程度上忽视收益来源^[13],为保障客观性,本文从成本投入端进行贡献的测算。

宅基地退出存在多种实践模式,本文主要探讨退出的宅基地通过复垦为耕地形成的建设用地指标,经“增减挂钩”进行空间置换后成为城市建设用地并产生土地增值^[14],增值收益体现为城市建设用地出让价格与腾退区宅基地价值之差,扣除腾退区旧房拆除费用、土地复垦费用和建新区对农用地征地补偿等土地取得费用、前期开发费用后的余额。在宅基地退出增值收益的产生与分配过程中,主要参与的利益主体有农户、集体、政府等,利益主体通过投入不同成本对土地增值收益的形成产生贡

献。按照贡献分配原则,退地农户与集体作为宅基地产权主体应按照失去宅基地的机会成本分享增值收益,地方政府作为旧宅基地拆除与复垦、建新区地块取得与前期开发等环节的投资主体,应按照各环节投资成本之和分享增值利益(图1)。

2.2 宅基地退出增值收益分配模型设定

本文拟构建基于贡献的宅基地退出增值收益分配模型,从成本投入端进行切割,通过测算退地农户与集体的机会成本和政府的投资成本之间的比值,从而确定增值收益分配比例。机会成本指因宅基地退出而放弃的该地块作为宅基地的最大价值^[15],退出一般意味着产权主体放弃对宅基地权益的直接持有和未来发展,因此机会成本可体现在宅基地功能价值和土地发展权价值2个方面。考虑到中国城乡户籍壁垒下农村保障不健全因素,宅基地具备资产、居住、就业等保障功能。土地发展权一般是指组织或个体通过改变土地用途或提高利用强度等方式获得相应收益或补偿的权利^[16],农村集体土地的发展权,在法律意义上或政策文件中,主要是指农地或农村存量建设用地直接进入土地一级市场而获益的权利,而事实上的集体土地发展权则指通过正式或非正式的途径,改变土地用途或强度并从中获益的权利^[17],结合中国农村土地利用实践,宅基地上的土地发展权实现途径一般包含通过改建、扩建、重建等方式重构建筑物布局并提高相应宅基地地块容积率,或将宅基地由自住用途转变为经营性用途^[18]。宅基地退出复垦后仅用于农业耕作,意味着农户和集体失去了该地块作为集体建设用地性质在未来可能被用于建设、求得更大发展机会的权利。故设定退出的机会成本由宅基地经济财产价值、居住保障价值、副业生产价值和土地发展权价值构成,由农户和集体依据产权比例承担。考虑到现实中宅基地退出一般还涉及路网拆迁征收,为方便计算,设定农户的使用权和集体的所有权的退出分别体现在宅基地退出和包含住宅用地、道路用地等在内的农村居民点用地退出,以腾退区宅基地面积和农村居民点用地面积的比值作为使用权在所有权中的比重,以此作为农户承担机会成本的比例。则单位面积宅基地退出中农户和集体的贡献如下:

2021年7月

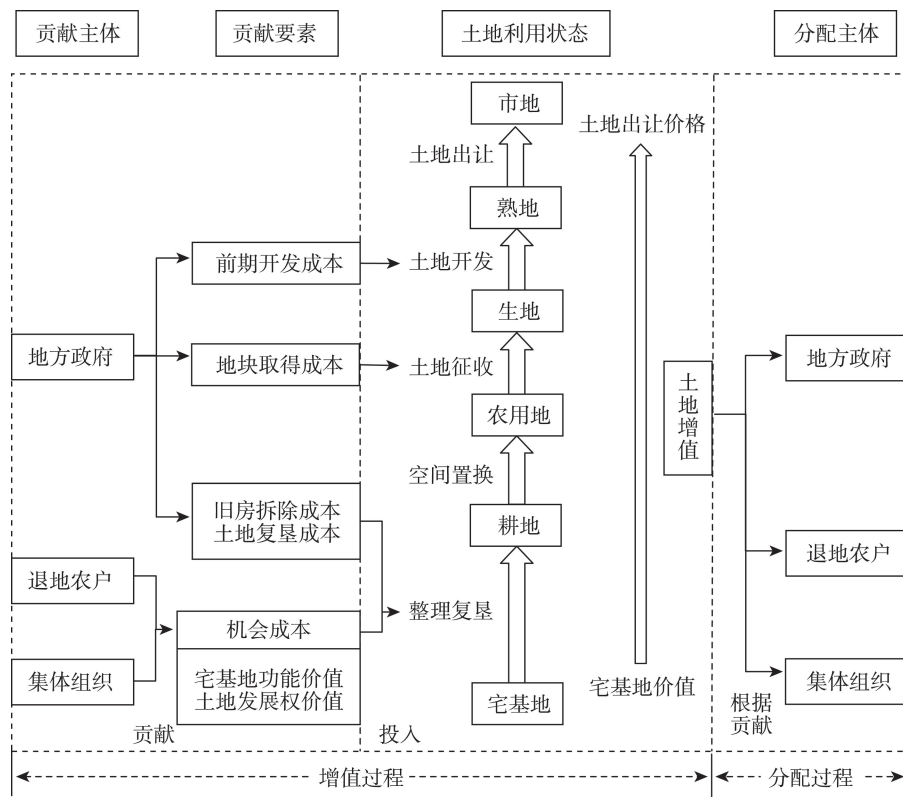


图1 宅基地退出增值的形成及分配主体的贡献

Figure 1 Formation of homestead withdrawal appreciation and the contribution of the parties

$$Y_f = Q \times (V_{ep} + V_{rc} + V_{sp} + V_{dr}) \quad (1)$$

$$Y_o = (1 - Q) \times (V_{ep} + V_{rc} + V_{sp} + V_{dr}) \quad (2)$$

$$Q = \frac{S_h}{S_{rr}} \quad (3)$$

式中: Y_f 、 Y_o 分别表示单位面积宅基地退出中农户、集体的贡献; Q 为农户承担机会成本的比例; V_{ep} 、 V_{rc} 、 V_{sp} 、 V_{dr} 分别表示单位面积宅基地经济财产价值、居住保障价值、副业生产价值和土地发展权价值; S_h 、 S_{rr} 分别表示腾退区的宅基地总面积和农村居民点用地总面积。

政府贡献包括投入在腾退区宅基地上的旧房拆除费用、土地复垦费用和投入在建新区农用地上的征地补偿等土地取得费用、前期开发费用, 则单位面积宅基地退出的政府贡献如下:

$$Y_g = C_{od} + C_{lr} + C_{la} + C_{pd} \quad (4)$$

式中: Y_g 表示单位面积宅基地退出中政府的贡献; C_{od} 为单位面积旧房拆除费用; C_{lr} 为单位面积土地复垦费用; C_{la} 为单位面积土地取得费用; C_{pd} 为单位面

积前期开发费用。

根据联盟利益分配机制, 宅基地退出的最终总增值收益由各利益主体按照贡献程度共享, 即增值收益分配比例应等于贡献率^[19]。各利益主体 i 的增值收益分配比例 α_i 为:

$$\alpha_i = R_i \left(\sum_{i=1}^n \alpha_i = 1, i = f, o, g \right) \quad (5)$$

$$R_i = \frac{Y_i}{\sum_{i=1}^n Y_i} \quad (6)$$

$$U_i = \alpha_i U \quad (7)$$

式中: α_i 为主体 i 的增值收益分配比例; R_i 为主体 i 的贡献率; Y_i 为主体 i 的贡献; n 为主体总数, 此处 $n=3$; U_i 为主体 i 的增值收益分配额; U 为总增值收益。

3 研究区域、数据来源与研究方法

3.1 研究区域

本文选取地处中国东南沿海经济发达区的浙江省作为样区, 2015年起浙江省在省域层面开展宅基地退出改革试点工作。研究采用样带梯度分析

法,选取浙江省内兼具“平原—丘陵盆地—山区”地形样带、“强—中—弱”经济样带和“两分两换—农房两改—集地券—复垦EPC—异地搬迁”改革样带^[20]的嘉兴市、慈溪市、义乌市、泰顺县及云和县5个典型县市为研究区。

在嘉兴市、慈溪市、义乌市、泰顺县和云和县分别选取16、15、14、14和13个典型乡村作为调研地

点(图2)。为对宅基地所处村庄区位类型进行划分,本文将调研村庄分为城中村、近郊型、远郊型和边远型4类。城中村指城市建成区内仍保留村民自治模式和土地集体所有制的村庄;近郊型是指邻近中心城区并处于城镇强辐射区的村庄。远郊型和边远型的划分运用时间距离法,综合考虑研究区村民在不同距离范围内的出行方式、平均速度等确

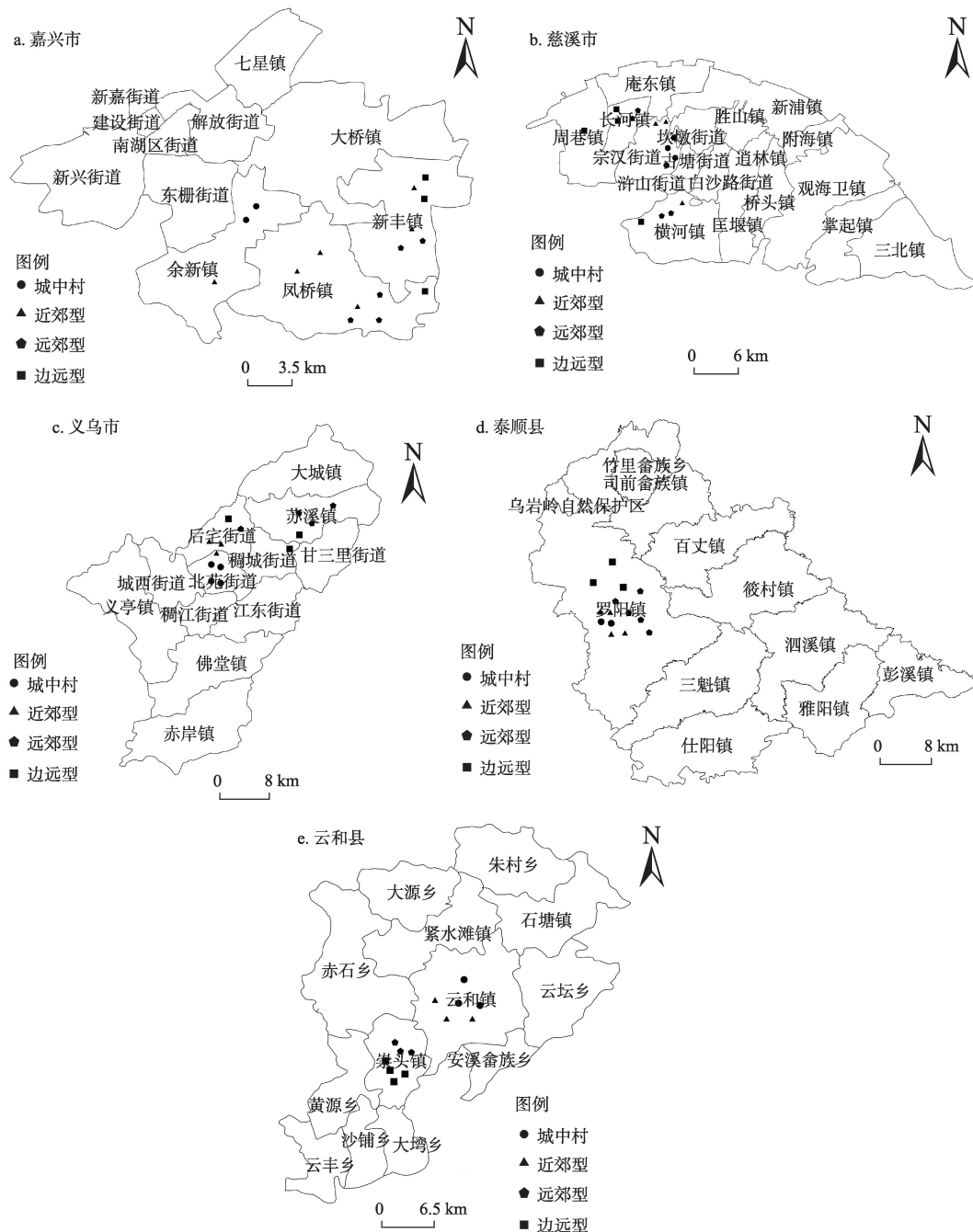


图2 调研村庄分布图

Figure 2 Distribution of the sampling villages

2021年7月

定。宅基地所属村庄到城镇中心的距离决定了村民的出行方式,调查得到研究区内距离城镇中心较近的村庄,其村民出行方式主要为电动车、共享单车甚至步行;距离城镇中心较远的村庄,其村民则主要使用摩托车、公交车和自驾汽车。各类交通工具的速度大致为:步行4 km/h,电动车20 km/h,公交车25 km/h,摩托车30 km/h,自驾汽车40 km/h。根据调研得到的各村民到城镇中心的常用出行方式及其所占比例,计算得到村庄至城镇中心的距离分别为[0, 1]、(1, 4]、>4 km时,村民出行的平均速度分别为16.1、23.9、31.5 km/h。以各村庄至城镇中心的距离除以平均速度即可得到时间距离。由于地形状况、社会经济和交通网络等因素的差异,嘉兴市、慈溪市、义乌市以距城镇中心的时间距离40分钟为界划分;泰顺县和云和县位于浙江西南山区,地形以山地丘陵为主,交通通达度较差,以距城镇中心的时间距离45分钟为界划分。具体时间距离测算方法参见文献[21]。

3.2 数据来源

宅基地功能价值测算数据来源于课题组2018年5月—2020年7月对研究区内72个行政村进行的实地调研。主要采用参与式农村评估法(PRA)对各地国土资源所、村镇办、村干部等访谈,获取宅基地退出相关成本费用和村庄社会经济数据等;并运用偶遇抽样法调查农户,深入宅基地内部获取宅基地面积、住宅建筑形态等信息,共获得问卷750份,有效问卷705份,有效率94%。有效问卷分布情况:嘉兴158份、慈溪151份、义乌143份、泰顺124份、云和129份。其他测算数据来源于各县市统计年鉴和政府网站等。宅基地和农村居民点用地面积来源于2020年中国30 m高精度土地利用现状、土地利用类型遥感监测数据。

3.3 宅基地退出增值中贡献要素的测算方法

3.3.1 机会成本的测算方法

宅基地退出的机会成本由宅基地经济财产价值、居住保障价值、副业生产价值和土地发展权价值构成。

(1) 宅基地经济财产价值

现状用途下宅基地经济财产价值可由区位体

现^[22]。部分地区探索了对宅基地进行单独补偿的模式,制定了宅基地的区位补偿价^[23],体现对被拆迁人的土地权益补偿。故本文以宅基地的区位补偿价衡量经济财产价值:

$$V_{ep} = \frac{(P_{gr} - P_m) \times S_{sd}}{S_{ah}} \quad (8)$$

式中: V_{ep} 表示单位面积宅基地经济财产价值(元/m²); P_{gr} 表示该村普通住宅指导价(元/m²); P_m 表示该村宅基地上房屋重置成新价(元/m²),等于房屋重置单价×(1-年折旧率×已使用年数); S_{sd} 、 S_{ah} 分别表示该村所处县市规定的户均安置面积(m²)和该村户均宅基地面积(m²)。

(2) 宅基地居住保障价值

借鉴已有研究采用的方法^[24],用公租房住房补贴衡量宅基地居住保障价值,主要依据各地颁布的公共租赁住房管理办法和所规定的人均公租房保障面积及人均月补贴金额。公式如下:

$$V_{rc} = \frac{P_{prh} \times M}{r \times S_h} \quad (9)$$

$$P_{prh} = 12 \times S_{prh} \times P_{rs} \quad (10)$$

式中: V_{rc} 为单位面积宅基地居住保障价值(元/m²); P_{prh} 为该县市人均公租房补贴(元/人); M 为该县市农村总人口(人); r 为该县市土地还原利率(%); S_h 为该村宅基地总面积(m²); S_{prh} 为该县市人均公租房保障面积(m²/人); P_{rs} 为该县市人均每月单位面积租金补贴(元/人·m²)。

(3) 宅基地副业生产价值

参考已有研究采用的方法^[22],以人均养老保险一次性缴纳金额测算宅基地副业生产价值,公式如下:

$$V_{sp} = \left[(I_a \times T_a + I_b \times T_b) \times \frac{I_{ps}}{I_{pb}} \right] \times \frac{M}{S_{ah} \times N} \quad (11)$$

式中: V_{sp} 表示单位面积宅基地副业生产价值(元/m²); I_a 、 I_b 分别为该县市男、女性公民的保险费一次性缴纳金额基数(元); T_a 、 T_b 分别为该县市男、女性人口所占比重(%); I_{ps} 为月保险费领取标准(元); I_{pb} 为月保险费基数(元); N 为该县市农户数(户)。

(4) 土地发展权价值

农户和集体对宅基地利用强度或用途变更后

价值的预期倾向于城镇建设用地。基于假设开发法,借鉴国外土地发展权定价模型^[25],结合国内研究经验^[26],确定土地发展权价值的测算方法为城镇建设用地出让价值扣除旧房拆除成本、土地取得成本和前期开发成本,公式如下:

$$V_{dr} = V_{ucl} - C_{la} - C_{pd} - C_{od} - C_{fi} \quad (12)$$

式中: V_{dr} 为单位面积宅基地的土地发展权价值(元/ m^2); V_{ucl} 为单位面积城镇建设用地出让价值(元/ m^2),根据已有研究采用的计算方法^[3],以城市土地加权平均基准地价衡量,因考虑到城市基准地价是根据城市土地市场及土地供求状况确定的待出让建设用地平均价格,可反映农民集体对当前宅基地开发的期望价格水平; C_{fi} 为投入资金的利息(元/ m^2),参考已有研究^[27],设土地开发周期为1年。

4 结果与分析

4.1 宅基地退出增值收益中各主体贡献的测算结果

4.1.1 农户和集体贡献的测算结果

(1)机会成本测算结果

①宅基地经济财产价值。本文以经济适用房均价作为各县市的普通住宅指导价,并采用自然断点分级方法,依据距离城镇中心的远近对普通住宅指导价进行分级,得到各县市不同类型村庄的普通住宅指导价 P_{gr} (表1)。房屋重置单价是由房屋所在地的市或县级政府部门根据被拆迁房屋的结构和等级,依照当前的建筑技术和物价水平所规定的重新修建费用。各县市规定的不同结构房屋重置单价标准如表2所示。嘉兴、慈溪、义乌各村庄类型的宅基地上房屋均以砖混结构为主。泰顺、云和的城中村和近郊型村庄宅基地上房屋主要为砖混结构,而泰顺的远郊型、边远型村庄的砖混结构房屋和砖木结构房屋分别约占80%和20%,云和的远郊型、边远型村庄的砖混结构房屋、砖木结构房屋及泥木结

表1 各县市不同村庄类型的普通住宅指导价

Table 1 Indicative prices of common house of different types of villages in the case counties and cities (yuan/ m^2)

	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	4399.2	4102.0	4406.8	3383.2	3114.8
近郊型	3299.4	3076.5	3305.1	2537.4	2336.1
远郊型	2199.6	2051.0	2203.4	1691.6	1557.4
边远型	1099.8	1025.5	1101.7	845.8	778.7

表2 各县市不同结构房屋重置单价

Table 2 Replacement prices of houses with different structures in the case counties and cities (yuan/ m^2)

房屋结构	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
钢混结构	-	1215	1715	1200	1061
砖混结构	1000	863	1092	960	850
砖木结构	770	633	643	600	614
泥木结构	-	613	543	-	494
简易结构	378	295	303	-	140

构房屋分别约占80%、10%及10%。各县市砖混结构房屋的建造时间多为20世纪初,而砖木结构、泥木结构的建造时间多为上世纪八九十年代。已知钢混、砖混、砖木、泥木以及其他类型房屋结构的房屋年折旧率分别为0.7%、1.0%、1.1%、1.2%、1.3%。据此计算得到各县市不同村庄类型的宅基地上房屋重置成新价(表3)。户均安置面积依据各县市的拆迁补偿办法等相关政策文件获取,义乌、嘉兴、慈溪、泰顺和云和的户均安置面积分别为108、110、110、95和95 m^2 。各县市不同村庄类型的户均宅基地面积根据实地调研得到(表4)。代入式(8)后得到各县市不同村庄类型的宅基地经济财产价值(表5)。

村域尺度下,宅基地经济财产价值呈现城中村>近郊型>远郊型>边远型的显著梯度递减规律。一方面,城镇建成区作为区域范围内商服繁华地带,对于周边地区的辐射作用随距离增大而递减,故距

表3 各县市不同村庄类型宅基地上房屋重置成新价

Table 3 Prices of housing replacement of homestead of different types of villages in the case counties and cities (yuan/ m^2)

村庄类型	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	850.00	793.05	928.20	816.00	722.50
近郊型	850.00	793.05	928.20	816.00	722.50
远郊型	850.00	793.05	928.20	733.20	650.75
边远型	850.00	793.05	928.20	733.20	650.75

表4 各县市不同村庄类型的户均宅基地面积

Table 4 Average areas of homestead of different types of villages in the case counties and cities (m^2)

	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	338.75	301.88	307.61	265.71	248.20
近郊型	349.19	328.27	321.40	328.65	338.05
远郊型	422.55	433.85	420.00	421.94	453.33
边远型	421.82	425.00	478.71	382.86	361.03

2021年7月

表5 各县市不同村庄类型单位面积宅基地经济财产价值

Table 5 Property economic values of homestead of different types of villages in the case counties and cities (yuan/m²)

村庄类型	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	1152.51	1205.75	1221.32	917.84	915.67
近郊型	771.59	765.17	798.70	497.59	453.46
远郊型	351.34	318.95	327.91	215.79	190.00
边远型	65.14	60.16	39.14	27.94	33.67

离城镇中心越近,土地价格水平越高,宅基地的潜在市场需求越强,宅基地能够为农户和集体带来的经济效益和资产保障功能价值就越高。另一方面,城中村、近郊型村庄的宅基地上农房多数结构完善、建筑材质好,故一般具有较高的宅基地区位补偿价。

地域尺度下,不同村庄类型的宅基地经济财产价值呈现不同的分异特征,具体来看,城中村和近郊型村庄的宅基地经济财产价值分异特征为义乌最高,慈溪、嘉兴较高,泰顺、云和较低;远郊型村庄为嘉兴最高,义乌、慈溪较高,泰顺、云和较低;边远型村庄为嘉兴最高,慈溪较高,义乌、云和、泰顺较低。义乌城中村和近郊型村庄的宅基地经济财产价值突出,义乌作为全世界最大的小商品市场所在地,传统商贸业和新兴电商业的快速发展吸引了大量外来人口流入,而义乌地处丘陵盆地,用地长期紧缺,需要大量土地资源用于容纳人口租住、产业发展和基础设施建设。为此义乌在城镇规划区范围内推行城乡新社区集聚建设模式,允许位于该区域的村民在自主自愿的基础上,通过退出宅基地,换取集中统建的高层公寓、标准厂房或仓储物流等楼宇物业,该模式促使城镇规划区内的农村宅基地价值大幅提升,稳步提高了租金水平,增加了农民财产性收益。嘉兴远郊型和边远型村庄的宅基地经济财产价值突出,嘉兴地处长三角核心的平原地带,与沪杭交界的农村地区虽远离本市市区,但受沪杭外溢影响,具有较高的土地价格和活跃的租赁市场,同时全境地势平坦还为远郊型和边远型村庄的基础设施建设改善提供了便利条件,因此即便是位于远郊型、边远型村庄的宅基地也具有相对较高的经济财产价值。

②宅基地居住保障价值。根据各地公共租赁

住房管理办法,嘉兴、慈溪、义乌、泰顺和云和的最低面积住房保障标准 P_{pri} 分别为18.00、18.00、18.00、18.00和15.00元/m²,公共租赁住房租金补贴标准 P_{is} 分别为9.00、5.57、4.35、7.00和5.36元/m²。2018年嘉兴、慈溪、义乌、泰顺和云和的农村总人口 M 分别为150.26万、28.29万、103.05万、24.84万和6.69万。土地还原利率 r 为风险调整下的安全利率,参考已有研究^[28],取浙江省连续3年的一年期定期存款利率并经过调整得到 r 为5.27%。代入式(9)、(10)得到嘉兴、慈溪、义乌、泰顺和云和的单位面积宅基地居住保障价值 V_{e} 分别为241.45、149.43、116.70、156.49和119.83元/m²。

测算结果显示,单位面积宅基地居住保障价值呈现嘉兴>泰顺>慈溪>云和>义乌的分布特征,嘉兴远高于其他县市。嘉兴是推进统筹城乡发展的先行之地,实行包含户籍制度、规划管理制度、公共服务均等化、新市镇建设等在内的“十改联动”改革和包含城乡规划一体化、基础设施一体化、公共服务一体化、社会治理一体化等在内的城乡融合“六个一体化”改革,有效地提升了农村人居环境,促进了宅基地使用率,使宅基地居住功能得到有效发挥;同时,在沪杭两大中心城市的强烈辐射作用下,嘉兴的城市商品房价格较高,使得以居住保障为主要功能的农村宅基地具备较大潜在价值。

③宅基地副业生产价值。根据浙江省养老保险缴费标准,男、女性公民保险费一次性缴纳金额基数 I_{a} 、 I_{b} 分别为10383元、11341元,月保险基数 I_{p} 为244.4元。2018年嘉兴、慈溪、义乌、泰顺和云和的男性人口比例 T_{a} 分别为49.06%、49.10%、50.48%、52.00%和51.52%,女性人口比例 T_{b} 分别为50.94%、50.90%、49.53%、48.00%和48.48%,农村村民月基本生活费用 I_{ps} 分别为796、720、775、664和552元,农村户数 N 分别为72.03万、10.73万、41.05万、6.86万和2.92万。代入式(11)测算得到各县市不同村庄类型的单位面积宅基地副业生产价值 V_{sp} (表6)。

如表6所示,村域尺度下,不同县市的宅基地副业生产价值呈现不同的分异特征。义乌的单位面积宅基地副业生产价值呈现城中村>近郊型>远郊型>边远型的显著梯度递减规律,嘉兴、慈溪、泰

表6 各县市不同村庄类型单位面积宅基地副业生产价值

Table 6 Non-cropping production values of homestead of different types of villages in the case counties and cities (yuan/m²)

村庄类型	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	37.09	47.59	47.86	68.48	38.53
近郊型	35.98	43.77	45.81	55.36	28.29
远郊型	29.74	33.12	35.05	43.12	21.09
边远型	29.79	33.80	30.75	47.52	26.49

顺、云和则呈城中村>近郊型>边远型>远郊型的特征。宅基地的副业生产功能一般体现在其作为辅助农业生产或非农经营等活动的场所,如禽畜养殖、农机具存放、商业经营等。邻近城镇中心或主干道的农村宅基地,多用于“居住—商住”用途,且农户可获取一定经济收益,因此体现较高的副业生产价值。由于浙江省严格管控农村庭院畜禽养殖经营,农户养殖家禽家畜多为自用,偶见远郊型、边远型地区所饲畜禽农产品等流入市场。相较于远郊型村庄,边远型与城镇中心距离更远,非农经济不发达,农户多采取农业生产作为生计策略,宅基地成为该类村庄农户种植养殖生产经营的重要辅助空间。

地域尺度下,不同村庄类型的宅基地副业生产价值呈现不同的分异特征,具体来看,城中村的单位面积宅基地副业生产价值分异特征为泰顺最高,义乌、慈溪较高,云和、嘉兴较低;近郊型和远郊型村庄为泰顺最高,义乌、慈溪较高,嘉兴、云和较低;边远型村庄为泰顺最高,慈溪、义乌较高,嘉兴、云和较低。泰顺位于浙南山区,“九山半水半分田”的地形特征增加了农村公共基础设施建设的难度,但当地生态环境优势明显,茶叶、水果、山地蔬菜、中药材、畜禽养殖等产业成为农户的主要收入来源,因此宅基地除提供居住功能外,还成为农机具存

放、来料加工、养殖经营的场所,农户退地后将面临较高的生计风险和宅基地副业生产价值损失。

④土地发展权价值。土地前期开发费用即建设用地供应前对其进行一级开发的成本投入,考虑到该费用在各地区间差别较小,因此根据实际案例统一设定各县市的单位面积土地前期开发费用 C_{pd} 为185元/m²,并按均匀投入计息,即半个开发期(0.5年);单位面积宅基地旧房拆除费用 C_{od} 和单位面积土地取得费用 C_{la} 从实地调研和各地政策文件中获得,并以整个开发期(1年)为计息期;利率取2018年一年期平均贷款利率4.75%。代入式(12)得到嘉兴、慈溪、义乌、泰顺及云和单位面积宅基地的土地发展权价值 V_d 分别为717.05、1440.36、876.27、426.79、118.94元/m²(表7)。

测算结果显示,单位面积宅基地的土地发展权价值慈溪>义乌>嘉兴>泰顺>云和,总体呈现浙北、浙中地区高于浙南地区的分异特征。慈溪市的规划定位为宁波市都市区副中心,与宁波主城共同承担区域中心职能,接受主城功能扩散,在城市更新进程中,产业集聚、住宅匹配、交通配套、商贸中心、教育医疗设施、文体娱乐场所等基础设施配套的升级完善,产生了对城市建设用地的旺盛需求,因此被纳入或邻近城市规划区的宅基地有较大可能通过征收方式进入土地市场,又因城市规划区内地价水平高,土地发展权价值由此可得到较大显化;另一方面,慈溪地形以平原为主,位于沪、杭、甬2小时交通圈,经济外向关联度高,电器、化纤、小家电、轴承等传统工业发达,且各个乡镇都有完备的产业基础,吸引大量外来劳动力租住,房屋租赁市场活跃,农户一般会通过正式或非正式途径提高宅基地容积率或变更用途,从中获取较高利益。

表7 各县市单位面积宅基地的土地发展权价值及测算依据

Table 7 Development right values and calculation basis of homestead in the case counties and cities (yuan/m²)

	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
单位面积城镇建设用地出让价值 V_{out}	1058.12	1762.37	1174.66	697.88	416.78
单位面积土地取得费用 C_{la}	112.30	116.59	96.00	72.00	99.30
单位面积土地前期开发费用 C_{pd}	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
单位面积宅基地旧房拆除费用 C_{od}	32.50	10.00	8.05	6.00	4.23
资金的利息 C_i	11.27	10.41	9.34	8.10	9.31
单位面积宅基地的土地发展权价值 V_d	717.05	1440.36	876.27	426.79	118.94

2021年7月

(2)农户与集体贡献的测算结果

根据土地利用类型遥感监测数据并结合式(3)计算得到农户在宅基地退出中应承担机会成本的比例 Q (表8)。代入式(1)、(2)分别测算得到各县市不同村庄类型宅基地退出增值收益中的农户贡献 Y_f (表9)和集体贡献 Y_c (表10)。

如表9、表10所示,村域尺度下,宅基地退出增值收益中农户和集体的贡献均呈现城中村>近郊型>远郊型>边远型的显著梯度递减规律。城中村和近郊型村庄邻近城镇中心或主干道,城镇化水平高,宅基地具备多种现实或潜在功能价值,其中经济财产功能因价值量高、梯度规律明显,显著影响着农户、集体贡献的城乡分异格局。

地域尺度下,宅基地退出增值收益中农户和集

表8 各县市不同村庄类型农户承担机会成本比例

Table 8 Proportion of farmers' opportunity cost in each location of different types of villages in the case counties and cities (%)

	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	96.98	82.83	30.49	29.37	41.86
近郊型	96.76	75.70	51.93	24.21	21.73
远郊型	96.98	82.11	55.05	63.47	66.39
边远型	85.14	96.04	89.66	23.21	45.66

表9 各县市不同村庄类型单位面积宅基地退出增值收益中的农户贡献

Table 9 Contribution of farmers in increment income of homestead withdrawal of types of villages in the case counties and cities (yuan/m²)

村庄类型	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	2768.10	4043.82	3015.41	2058.40	1748.77
近郊型	2235.65	3308.77	2412.47	1604.86	1267.11
远郊型	1703.13	2569.00	1800.44	1215.93	845.95
边远型	1167.12	1839.28	1177.92	806.90	409.53

表10 各县市不同村庄类型单位面积宅基地退出增值收益中的集体贡献

Table 10 Contribution of collective economic organizations in increment income of homestead withdrawal of different types of villages in the counties and cities (yuan/m²)

村庄类型	嘉兴	慈溪	义乌	泰顺	云和
城中村	83.04	121.31	90.46	61.75	52.46
近郊型	67.07	99.26	72.37	48.15	38.01
远郊型	51.09	77.07	54.01	36.48	25.38
边远型	35.01	55.18	35.34	24.21	12.29

体的贡献均呈现慈溪>义乌>嘉兴>泰顺>云和的分布特征。各县市的经济社会发展状况不同,形成了宅基地价值的地域分异格局。在区位优势、城区更新建设、外来人口庞大等因素影响下慈溪市农村宅基地增值潜力突出,因此农户和集体在宅基地退出复垦过程中可能损失较高的土地发展权价值。云和是典型的“九山半水半分田”的山区县,山多地少,旧村庄普遍缺乏规划管控,用地布局混乱、基础设施薄弱等问题广泛存在,整体居住品质低下,且由于当地非农经济落后,农户多选择外出务工、经商,宅基地上的经济财产价值、副业生产价值、土地发展权价值均低于其他县市,致使农户和集体在宅基地退出增值收益中的贡献较低。

4.1.2 政府贡献的测算结果

根据各地相关政策文件和调研数据,嘉兴、慈溪、义乌、泰顺和云和的单位面积土地复垦费用 C_k 分别为650.00、200.00、161.00、120.00、84.50元/m²,根据表7相关数据,代入式(4)测算得到嘉兴、慈溪、义乌、泰顺、云和的单位面积宅基地退出增值收益中政府贡献 Y_g 分别为979.80、511.59、450.05、383.00、373.03元/m²。

测算结果显示,宅基地退出中的政府贡献呈现嘉兴>慈溪>义乌>泰顺>云和的分布特征,嘉兴远高于其他县市。政府作为宅基地退出项目的管理者和投资者,提供项目审批、资金保障、土地流转等方面的支持。由于嘉兴市经济社会等各项事业发展迅速,对建设用地的需求量较大,但耕地后备资源不足,建设用地复垦产生耕地的潜力小、难度大、成本高,为此嘉兴市政府投入了较多资金用于农村宅基地置换复垦。

4.2 宅基地退出增值收益分配比例的测算结果

综合以上数据,最终测算得到各主体在宅基地退出增值收益中的理论分配比例(图3)。宅基地退出的土地增值收益在农户、集体、政府三者间分配的比例范围分别为:嘉兴44.11%~66.60%、1.74%~7.70%、31.32%~48.19%,慈溪62.40%~73.66%、3.03%~20.03%、15.25%~23.30%,义乌25.43%~62.99%、7.26%~57.98%、16.59%~29.75%,泰顺14.68%~43.63%、25.11%~56.78%、19.61%~36.77%,云和14.32%~36.30%、18.37%~51.27%、23.82%~

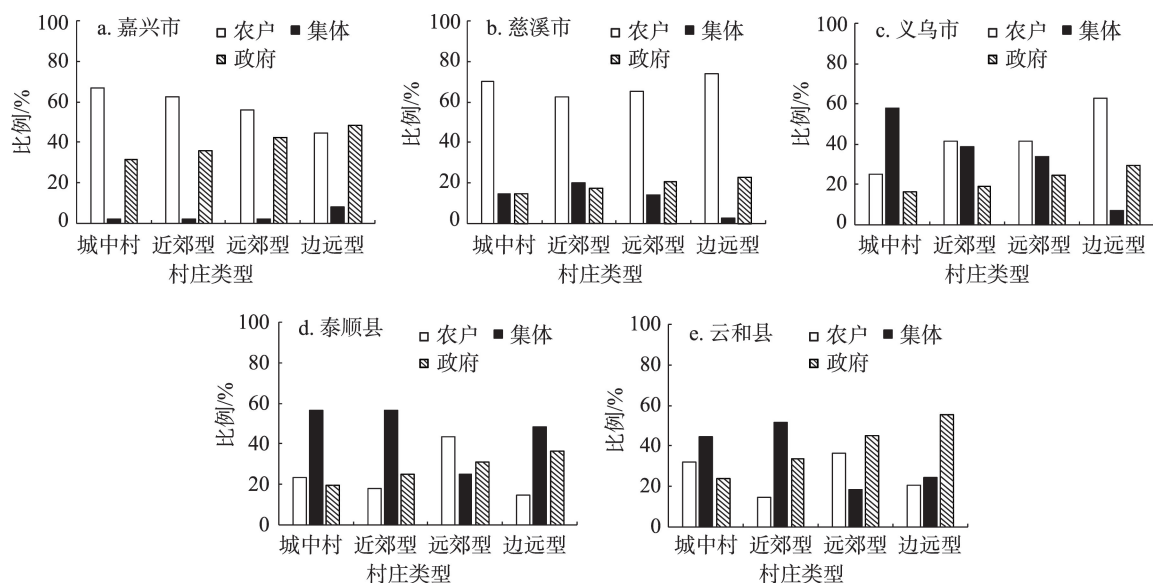


图3 各县市不同村庄类型的宅基地退出增值收益分配比例

Figure 3 Distribution of increment income of homestead withdrawal of different types of villages in the case counties and cities

55.51%。

从图3可见,宅基地退出增值收益分配理论比例具有显著的地域和村域区位分异特征。

不同地域下,嘉兴、慈溪、义乌地区的退地农户具有较高理论分配比例。嘉兴、慈溪、义乌属浙江省内经济发达地区,城乡一体化程度高,农村地区具有基础设施完善、传统产业基础稳固、新业态蓬勃发展等优势,致使宅基地功能构成复杂、潜在价值较高,且农户的资产管理意识更为强烈,对于退地往往具有更高的资产性利益诉求,故经济发达地区的宅基地退出中农户应当分配较高比例的宅基地退出增值收益。云和、泰顺地区政府、集体具有较高理论分配比例,云和、泰顺属于浙西南山区县,经济相对欠发达,地方政府出台易地扶贫搬迁等一系列政策鼓励宅基地退出,但宅基地分布分散、交通不便利、农户信息获取渠道窄、农户退出意愿不强烈等因素导致退地难度较大,需投入较高的腾退费用和补助资金。

不同村域下,城中村、近郊型退地村庄的农户与集体具有较高理论分配比例。在城镇化与城市更新的影响下,城中村、近郊型农户的非农化程度较高,对农业产业的生计依赖较低,相应对宅基地的利用方式也更灵活,宅基地商服、租赁功能得以显化,由居住功能为主导向多元复合功能转变,因

此农户和集体应分享较高比例的增值收益以补偿退地产生的宅基地经济财产价值和副业生产价值损失。远郊型、边远型村庄的农户与政府应分享较高比例增值收益,该类村庄农户的非农化程度较低,宅基地成为其重要的生活生产资料,农户应获得较高比例的增值收益以弥补退地带来的边际福利变化和生计风险;同时,该类村庄广泛存在宅基地分布零散、形状不规整以及农村道路路况差等问题,增加了拆迁复垦成本,整村整片集中复垦也存在一定难度,因此政府应分配较高比例的增值收益以减轻财政压力。

4.3 理论分配比例的验证

为验证现实可行性,以义乌市为例将测算结果与现行政策标准和典型实践案例进行比较。在宅基地制度改革中,义乌采取了“城乡新社区集聚”“集地券”“农村更新”等不同模式或组织方式。“集地券”模式中,就农户和集体而言,《义乌市“集地券”管理细则》规定“‘集地券’成交价款中扣除土地整治等成本后,集体可计提纯收益为10%”,本文测算的义乌农户、集体的理论分配比例在3.0:7.0~9.0:1.0范围内,其中边远型村庄的理论分配比例与义乌现行的分配比例9:1较吻合;就地方政府而言,比较《义乌市农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收和使用规定(试行)》规定的“政府对

2021年7月

土地增值收益按30%~50%比例征收调节金,调节金的40%由所在镇街安排使用”,可得出估算的义乌地方政府的理论分配比例范围16.59%~29.75%,接近于现行比例12%~20%。义乌市推行的另一种“城乡新社区集聚”模式中^[29],沿塘村、湖滨村的村集体与政府分别以75.83%:24.17%和94.96%:5.04%比例分享土地增值收益,本文估算的义乌村集体和政府的分配比例19.63%:80.37%~77.75%:22.25%与沿塘村的现实分配比例接近。比较结果说明,义乌现行的退地增值收益分配比例在不同模式中存在差异,但均能较好地兼顾各方收益,同时说明基于贡献分配的宅基地退出增值收益分配方法具较好的可行性。

5 结论与讨论

5.1 结论

本文依据贡献分配理论,运用联盟利益分配机制构建以农户、农村集体经济组织和地方政府为分配主体的宅基地退出增值收益分配模型,并以浙江省的典型县市为例,测算不同地域和村域区位下的各主体贡献和增值收益分配比例,得到结论如下:

(1)联盟利益分配机制在宅基地退出增值收益分配中的应用可为理论研究和实际操作提供新思路。基于宅基地退出增值收益形成过程的梳理,以宅基地退出中各主体的贡献为依据确定增值收益分配比例,农户和集体的贡献体现为退地的机会成本,包含宅基地经济财产价值、居住保障价值、副业生产价值和土地发展价值,政府的贡献体现为投入的资金成本,包含旧房拆除费用、土地复垦费用、土地取得费用和前期开发费用。测算得到的理论分配比例兼顾各方利益,接近于改革试点地区的实际政策标准和典型实践案例。

(2)宅基地退出增值收益中各主体的贡献具有显著的区域差异性和城乡梯度性。农户和集体的贡献总体呈现慈溪>义乌>嘉兴>泰顺>云和的分异特征和城中村>近郊型>远郊型>边远型的梯度递减规律,义乌、慈溪和嘉兴的宅基地经济财产价值、居住保障价值、土地发展权价值较高,泰顺的宅基地副业生产价值较高;政府的贡献呈现嘉兴>慈溪>义乌>泰顺>云和的分异特征。

(3)不同地域和村域区位对应不同的宅基地退出增值收益分配格局。不同地域下,嘉兴、慈溪、义乌地区农户的宅基地退出增值收益分配比例较高,农户对宅基地具有多样性需求,宅基地功能价值和未来土地发展权价值凸显;泰顺、云和地区政府和集体的宅基地退出增值收益分配比例较高,政府和集体需投入较高资金以调动农户退地积极性和推动退出。不同村域下,城中村、近郊型村庄农户和集体的增值收益分配比例较高,以补偿较高价值的宅基地资产性损失。远郊型、边远型村庄政府和农户的增值收益分配比例较高,以补偿退地农户较大的边际福利变化与生计风险并缓解当地财政压力。

5.2 讨论

通过本文的探索发现,基于贡献的宅基地退出增值收益分配模型能较好地兼顾区位之间各利益方平衡。在今后深化农村宅基地制度改革中,可以在以下方面加以关注:首先,应关注农村宅基地退出过程中各方主体利益损失,科学建立农村宅基地退出的贡献核算体系,显化土地发展权价值,为合理确定宅基地退出增值收益分配标准提供定量依据。其次,应按照区域经济发展水平、财政收入状况,以村域区位为依据,充分考虑农户对宅基地的利用和功能需求,制定差异化的宅基地退出增值收益分配方案,分类分级施策。再次,探索多元的补偿形式,保障农民长久分享宅基地退出增值收益,可以从城乡统一的社会福利保障制度、动态增值收益分配机制等方面加以完善,如预留部分收益款项作为基金,为农户购买失地保险,定期返还农户利息。此外,农村宅基地退出后的利用形式多样,宅基地具有多种隐性功能价值,未来需要获取农户精准的功能需求,并对其他形式下的分配方式作进一步探索。同时本文仅考虑了退出农户的增值收益分配需求,建新区被征地农户、集体的收益分配也需要进一步的研究。

参考文献(References):

- [1] 杨慧琳,袁凯华,陈银蓉,等.农户分化、代际差异对宅基地退出意愿的影响:基于宅基地价值认知的中介效应分析[J].资源科学,2020,42(9):1680-1691.[Yang H L, Yuan K H, Chen Y R, et

- al. Effect of farmer differentiation and generational differences on their willingness to exit rural residential land: Analysis of intermediary effect based on the cognition of the homestead value[J]. Resources Science, 2020, 42(9): 1680–1691.]
- [2] 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]. Resource Development & Market, 2014, 30(6): 722–726.]
- [3] 朱从谋, 苑韶峰, 李胜男, 等. 基于发展权与功能损失的农村宅基地流转增值收益分配研究: 以义乌市“集地券”为例[J]. 中国土地科学, 2017, 31(7): 37–44. [Zhu C M, Yuan S F, Li S N, et al. Study on incremental revenue distribution of rural residential land based on land development right and function loss: Taking the “land coupons” in Yiwu as an example[J]. China Land Science, 2017, 31(7): 37–44.]
- [4] 余慕溪, 王林秀, 袁亮, 等. 资源型城市矿区土地增值收益分配影响因素研究[J]. 中国软科学, 2019, (4): 152–159. [Yu M X, Wang L X, Yuan L, et al. The influence factor of abandoned mine land value increment distribution[J]. China Soft Science, 2019, (4): 152–159.]
- [5] 魏子博, 颜玉萍, 石晓平, 等. 城市棚户区改造土地增值收益分配机理研究: 基于吉林省松原市的改造案例[J]. 中国土地科学, 2017, 31(8): 24–31. [Wei Z B, Yan Y P, Shi X P, et al. Research on the land revenue distribution in the transformation of urban shanty towns: A case of Songyuan in Jilin Province[J]. China Land Science, 2017, 31(8): 24–31.]
- [6] 张军, 郑循刚. 基于使用权的农村土地增值收益分配改革思路[J]. 中国农业资源与区划, 2020, 41(1): 66–73. [Zhang J, Zheng X G. Approach to the distribution reform of rural land value-added income based on the right to use[J]. Chinese Journal of Agricultural Resources and Regional Planning, 2020, 41(1): 66–73.]
- [7] 姜海, 陈乐宾. 土地增值收益分配公平群体共识及其增进路径[J]. 中国土地科学, 2019, 33(2): 33–40. [Jiang H, Chen L B. Group consensus and its approaches to fairness of land incremental revenue distribution[J]. China Land Science, 2019, 33(2): 33–40.]
- [8] 苑韶峰, 李威, 彭文敏. 宅基地退出收益测算及分配策略研究综述[J]. 贵州大学学报(社会科学版), 2020, 38(2): 43–52. [Yuan S F, Li W, Peng W M. A review of the research on homestead exit income calculation and distribution strategy[J]. Journal of Guizhou University (Social Sciences), 2020, 38(2): 43–52.]
- [9] 胡银根, 余依云, 王聪, 等. 基于成本收益理论的宅基地自愿有偿退出有效阈值: 以改革试点区宜城市为例[J]. 自然资源学报, 2019, 34(6): 1317–1330. [Hu Y G, Yu Y Y, Wang C, et al. The effective threshold of compensation for the voluntary withdrawal from rural homestead: Empirical research based on the reform of pilot city in Yichang City[J]. Journal of Natural Resources, 2019, 34(6): 1317–1330.]
- [10] 苑韶峰, 李威, 李胜男, 等. 应用多主体复杂适应系统理论的宅基地退出补偿定价[J]. 农业工程学报, 2020, 36(3): 263–270. [Yuan S F, Li W, Li S N, et al. Compensation pricing of rural residential land exit based on multi-agent complex adaptive system theory[J]. Transactions of the Chinese Society of Agricultural Engineering, 2020, 36(3): 263–270.]
- [11] 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]. Resource Development & Market, 2017, 33(11): 1300–1305.]
- [12] 曹昭煜, 洪开荣. 基于博弈论的集体建设用地入市联盟利益分配机制研究[J]. 湖南社会科学, 2015, (5): 143–146. [Cao Z Y, Hong K R. Research on the interest distribution mechanism of collective construction land into the market alliance based on game theory[J]. Social Sciences in Hunan, 2015, (5): 143–146.]
- [13] 何芳, 龙国举, 范华, 等. 国家集体农民利益均衡分配: 集体经营性建设用地入市调节金设定研究[J]. 农业经济问题, 2019, (6): 67–76. [He F, Long G J, Fan H, et al. The balanced value distribution among state, collectives and farmers: A study on adjustment funds of collective construction land transaction[J]. Issues in Agricultural Economy, 2019, (6): 67–76.]
- [14] 徐进才, 徐艳红, 庞欣超, 等. 基于“贡献—风险”的农地征收转用土地增值收益分配研究: 以内蒙古和林格尔县为例[J]. 中国土地科学, 2017, 31(3): 28–35. [Xu J C, Xu Y H, Pang X C, et al. Study on land incremental value distribution based on contribution-risk analysis of farmland acquisition[J]. China Land Science, 2017, 31(3): 28–35.]
- [15] 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.]
- [16] 姚艳, 徐田田, 张雅婷, 等. 农村居民点整治中的土地发展权运作体系: 以宁波市余姚最良村村庄整治项目为例[J]. 中国农业资源与区划, 2020, 41(11): 209–217. [Yao Y, Xu T T, Zhang Y T, et al. The operation system of land development rights in rural residential area consolidation: A case study of the consolidation project of Zuiliang Village in Yuyao, Ningbo[J]. Chinese Journal of Agricultural Resources and Regional Planning, 2020, 41(11): 209–217.]
- [17] 张磊, 曾雪莹, 孙琳. 城镇化背景下村庄土地发展权的形成机制分析: 基于关系产权视角[J]. 公共管理与政策评论, 2021, 10

2021年7月

- (2): 91-101. [Zhang L, Zeng X Y, Sun L. Exploring residential land development right in urbanizing villages: From relational perspective of property right[J]. Public Administration and Policy Review, 2021, 10(2): 91-101.]
- [18] 王艳西. 宅基地发展权的均等化配置与市场化转移[J]. 福建农林大学学报(哲学社会科学版), 2021, 24(3): 11-20. [Wang Y X. The equal allocation and market-based transfer of homestead development right[J]. Journal of Fujian Agriculture and Forestry University (Philosophy and Social Sciences), 2021, 24(3): 11-20.]
- [19] 张安录, 胡越. 试论城乡建设用地增减挂钩中土地增值收益均衡分配: 以湖北省襄阳市尹集乡为例[J]. 华中科技大学学报(社会科学版), 2016, 30(4): 91-98. [Zhang A L, Hu Y. Research on equal distribution of land value increment in the balancing between increase and decrease of urban and rural construction land: A case study of demonstration in Yinji of Hubei Province[J]. Journal of Huazhong University of Science and Technology (Social Science Edition), 2016, 30(4): 91-98.]
- [20] 苑韶峰, 张晓蕾, 李胜男, 等. 基于地域和村域区位的宅基地价值测算及其空间分异特征研究: 以浙江省典型县市为例[J]. 中国土地科学, 2021, 35(2): 31-40. [Yuan S F, Zhang X L, Li S N, et al. Measurement and spatial differentiation of rural residential land value based on region and village location: A case of typical counties and cities in Zhejiang Province[J]. China Land Science, 2021, 35(2): 31-40.]
- [21] 杨丽霞, 李胜男, 苑韶峰, 等. 宅基地多功能识别及其空间分异研究: 基于嘉兴、义乌、泰顺的典型村域分析[J]. 中国土地科学, 2019, 33(2): 49-56. [Yang L X, Li S N, Yuan S F, et al. Multi-functional recognition and spatial differentiation of rural residential land: A case of typical rural area analysis in Jiaxing, Yiwu and Taishun[J]. China Land Science, 2019, 33(2): 49-56.]
- [22] 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.]
- [23] 顾大松. 论我国房屋征收土地发展权益补偿制度的构建[J]. 法学评论, 2012, 30(6): 17-25. [Gu D S. On the construction of compensation system for land development in China[J]. Law Review, 2012, 30(6): 17-25.]
- [24] 刘义. 城乡建设用地增减挂钩背景下农村宅基地退出补偿价格与周转指标价格评估研究[D]. 兰州: 甘肃农业大学, 2014. [Liu Y. Study on the Countryside Homestead Exit Compensation Value and Flow Index Price Evaluation under the Background of Increase or Decrease Link on Urban and Countryside Construction Land[D]. Lanzhou: Gansu Agricultural University, 2014.]
- [25] Plantinga A J, Miller D J. Agricultural land values and the value of rights to future land development[J]. Land Economics, 2001, 77(1): 56-67.
- [26] 陈维肖, 李春妍, 彭宏杰, 等. 基于土地发展权的征地补偿价格研究: 以河南省周口市为例[J]. 地域研究与开发, 2016, 35(3): 119-122. [Chen W X, Li C Y, Peng H J, et al. Research on land requisition compensation price based on land development right: A case study of Zhoukou City, Henan Province[J]. Areal Research and Development, 2016, 35(3): 119-122.]
- [27] 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[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[D]. Wuhan: Huazhong Agricultural University, 2012.]
- [28] 殷意晗, 刘刚, 唐建平. 土地还原利率确定的方法初探: 以湖南省永州市为例[J]. 北京农业, 2010, (3): 40-43. [Yin Y H, Liu G, Tang J P. The land to restore the rate-setting at the beginning of the method searches in Yongzhou City[J]. Beijing Agriculture, 2010, (3): 40-43.]
- [29] 浙江大学, 义乌市自然资源局. 改革中的农村土地增值收益分配关系重构: 以浙江省义乌市为例[J]. 中国土地, 2019, (2): 15-17. [Zhejiang University, Yiwu Municipal Natural Resources Bureau. The reconstruction of the distribution relationship of rural land appreciation income in the reform: Takes Yiwu City, Zhejiang Province as an example[J]. China Land, 2019, (2): 15-17.]

Increment income sharing of rural homestead withdrawal based on alliance interest distribution: A case of typical counties and cities in Zhejiang Province

YUAN Shaofeng, GAN Xinyi, TANG Yiyu

(School of Public Administration, Zhejiang Gongshang University, Hangzhou 310018, China)

Abstract: Developing a scientific and fair income distribution mechanism is an effective way to mobilize all parties in order to promote homestead withdrawal. This study constructed a contribution-based increment income distribution model of homestead withdrawal under the alliance interest distribution mechanism. It also measured the typical counties and cities in Zhejiang Province and discussed the spatial differences of the contribution and distribution proportion of increment income of each party in homestead withdrawal. Important results are as follows: (1) Based on the opportunity cost of farmers and collective economic organizations and the capitalized cost of governments, the theoretical distribution proportions of increment income in homestead withdrawal are close to local policy standards and typical cases in practice. (2) The contribution of each party in the increment income of homestead withdrawal has significant regional differences and exhibits an urban-rural gradient. The contributions of farmers and collective economic organizations show the pattern of Cixi > Yiwu > Jiaxing > Taishun > Yunhe and a trend of village in the city > suburban village > exsuburb village > remote villages. The contributions of increment income of the governments show the pattern of Jiaxing > Cixi > Yiwu > Taishun > Yunhe. (3) Different regions and village locations correspond to different homestead withdrawal increment income distribution patterns. At the regional level, the distribution proportions of increment income farmers are relatively high in Jiaxing, Cixi, and Yiwu, and the distribution proportions of governments and collective economic organizations are relatively high in Taishun and Yunhe. At the village level, the distribution proportions of increment income of farmers and collective economic organizations are relatively high in villages in the city and suburban villages, and the distribution proportions of governments and farmers are relatively high in exsuburb villages and remote villages. Therefore, it is necessary to develop a distribution mechanism of homestead withdrawal increment income following the principle of allocation fairness and efficiency, according to the location differences and the interest loss of all parties.

Key words: homestead withdrawal; increment income distribution; alliance benefit distribution mechanism; land development right; sample belt; Zhejiang Province