

# 农户参与宅基地退出的影响因素分析

——以重庆市梁平县为例

黄贻芳

(华中农业大学 经济管理学院,湖北 武汉 430070)

**摘要** 利用在重庆市梁平县实地问卷调查所得的农户数据,通过建立二元 Logistic 模型分析了影响农户参与宅基地退出行为的影响因素。研究表明:农户参与宅基地退出的意愿不高,参与程度偏低;而农户家庭需抚养的小孩数、拥有的宅基地数量、农户对农村宅基地退出政策的了解程度、是否支持农村宅基地退出改革、农户对参与退地收益的认知是影响宅基地退出的主要因素。提出了推动农户宅基地退出的 3 点建议:加大宣传力度,确保农户对政策充分理解的基础上,自主决策、积极参与;加大对农村宅基地退出配套设施的财政投入,制定合理和公平的补偿标准;充分考虑不同农户年龄和家庭的特征,由目前单一化的退地补偿方式向多元化转变,以满足不同农户的退地需求。

**关键词** 宅基地退出;农户;城镇化;土地制度;宅基地流转

**中图分类号:**F 301.2    **文献标识码:**A    **文章编号:**1008-3456(2013)03-0036-06

改革开放 30 多年,我国经历了快速的工业化、城镇化发展阶段。持续加快的工业化、城镇化导致了大量农地非农化,使得耕地保护和城镇化用地的冲突日益严重。与此同时,伴随着大量农村劳动力的非农转移反而出现了农村人口减少与农村宅基地增加的悖论<sup>[1]</sup>,农村宅基地闲置浪费、粗放利用等现象日益突显。为了化解城镇用地扩张的需求与耕地保护红线的刚性矛盾,作为存量建设用地的农村集体建设用地的使用与管理逐渐受到重视。2005 年底,国土资源部开始推行“城乡建设用地增减挂钩”“土地置换”等农村土地综合整治试点工作,通过对农村集体建设用地尤其是宅基地的内部挖潜和整理,以促进土地节约集约高效利用。在此过程中,就涉及到如何通过引导农户退出原有宅基地,来解决城镇建设用地供给紧张和农村建设用地利用效率低下的问题。

目前,全国各地已探索出多种农村宅基地退出模式,如天津、上海的“宅基地换房”、重庆的“地票交易”和九龙坡的“双交换”、成都的“拆院并院”和温江的“双放弃”等。归纳起来主要是 2 种思路:一是政府和村集体经济组织通过支付一定的对价或采用集中安置办法推动农村人口向城镇集中,引导农户退

出其所占用的宅基地,这是目前试点中的普遍模式;二是政府用城镇户口与相应的城镇公共服务实现农民向市民的转化,在自愿、有偿的前提下引导农户退出其土地。随着各地改革试点的深入推进,学术界对农村宅基地退出实践给予了密切关注。目前关于宅基地退出的研究主要集中在 5 个方面:①农村宅基地退出必要性的研究<sup>[2-3]</sup>;②农村宅基地退出机制的研究<sup>[4-6]</sup>;③农村宅基地退出模式的研究<sup>[7]</sup>;④各地农村宅基地退出模式的分析与评价研究<sup>[8-10]</sup>;⑤农户宅基地退出意愿的研究<sup>[11-13]</sup>。

总体而言,学界从理论和实践层面对农村宅基地退出关注较多,但对农户参与行为的研究比较少。鉴于此,本文以农村宅基地退出实践的第二种思路为背景,以重庆市为研究区域,从分析农户经济行为的角度出发,运用计量经济方法对影响农户参与宅基地退出行为的因素进行分析。

## 一、理论分析

从新制度经济学的理论来分析,农村宅基地退出是地方政府在外部利润的诱导下进行的一项制度创新。随着工业化、城镇化的发展,建设用地指标越来越稀缺。与此同时,中央政府基于“粮食安全”而

制定的耕地保护政策越来越严格。作为地方政府既要实现中央政府的目标,又要实现地方经济利益最大化。这就需要通过内涵挖潜、农村土地整治等途径增加土地供给推进地方经济发展。其中,农村宅基地整理和重新配置是一种有效途径。因而,农村宅基地流转制度的创新成为了地方政府推动下的政府主导型制度创新的形式。农村宅基地整理和重新配置首先需要农户把自己的宅基地退出,然后流转给政府。也就是说只有农户的积极参与,制度创新才有可能实现。而农村宅基地作为农村居民的住宅用地,具有无偿性、长期性与保障性。农户退出宅基地需要付出很大的成本和承担巨大的风险。因此农户宅基地退出行为的发生需要政府采取诱致性制度变迁战略来实施:政府通过退地优惠政策和利益补偿政策双重激励来诱导农户退出。

农民作为宅基地退出中最大的利益主体,从理论上讲,农户退出宅基地的目的在于追求经济社会效应最大化。只有当退出宅基地的风险在农户的承受范围内,并且退地收益大于保有成本,农户才会将退地行为选择具体付诸实践,否则他们就不会参与。因此,农户参与宅基地退出的决策过程可理解为农户在对政府提供的激励政策及自身的内部资源进行分析的基础上并对退出的成本、收益和风险予以评估后所做出的理性选择。

## 二、变量选择与模型设定

### 1. 数据来源

重庆市自2007年被批准成为中国统筹城乡发展综合配套改革试验区以来,针对城乡二元结构突出的市情,在体制机制领域进行了一系列的改革与尝试,试图探索一条“民生导向、内需动力”的发展之路。针对全市按常住人口与户籍人口分别计算的城镇化率存在较大差距以及城乡间要素流动不畅的现状,自2010年8月开始在全市启动了“农村户籍制度和农村土地制度”的联动改革,此次重庆市的改革是我国城乡统筹发展进程中实现人地要素自由流动的典型实践。因此,本文选取重庆市首批城乡统筹改革试点县梁平县为调查区域,梁平县自2010年8月启动户籍制度改革以来,截至2012年4月,自愿申请退出宅基地的户数接近5 022户。调查依据区位条件、经济发展状况、户籍改革和农村宅基地退出工作推进状况等因素选取了位于远郊的屏锦镇和近郊的金带镇为调查镇,在两镇各抽取了3个典型村,

每村抽取30~40户典型农户进行调查。为了保证调查数据的质量、数据的准确性和完整性,调查时采用一对一对访谈,随时解答调查中农民的疑惑。此次调查共发放问卷250份,收回问卷250份,剔除不合格问卷31份,有效问卷为219份,问卷有效率为88%。其中屏锦镇104份,金带镇115份。调查内容涉及到农户基本情况、农户土地利用及宅基地基本情况、农户对户改退地政策的看法,农民在参与退出过程的担忧和建议等。

### 2. 变量选择

根据前述理论分析,参照前人的研究成果<sup>[14-15]</sup>,结合农村宅基地退出的具体实践和调研,本文把农户参与宅基地退出行为的影响因素归结为农户的个体特征、家庭特征、宅基地资源禀赋特征、对有关政策认知特征4个方面。

(1)反映农户个体特征的变量。包括户主年龄、受教育程度。一般而言,农民年龄越大,对土地的感情越深厚,且思想越趋于保守,其参与宅基地退出行为可能会越弱。然而,年龄越大,从事农业生产的的能力会越差,而在城镇获得工作的机会也越少,为获得较农村社会保障水平更高的城镇社会保障,他们更愿意选择退出宅基地。因此其影响方向不确定。农村宅基地退出受地方政策的影响,农户文化程度越高,在理论上讲,更有利于对政策的认识,但其指向不明确。因为户主受教育程度越高,对退地制度安排认识也越深,在对政策认识的同时也会加深对农民对退地收益与风险的了解。但是,农户受教育程度越高,学习和掌握非农技能会更容易,从事非农职业的可能性会越大,这会使农户较为容易放弃拥有的土地权利。

(2)反映农户家庭特征的变量。主要包括农户家庭总人口、劳动力人口数、家庭年收入、家庭年总支出、家庭要赡养的老人数和需抚养的小孩数。具体而言,农户参与宅基地退出是家庭决策,家庭规模越大,形成一致决策的概率越低,农户越倾向不愿意参与宅基地退出。农业劳动力人数越少,外出务工人数越多,非农收入越高,整个家庭脱离农村的意识和能力可能会越强,其参与宅基地退出的可能性就越大。家庭收入状况越好的农民,可能越具有更高层次的住房需求和购买力,因而参与宅基地退出的可能性会越强。相反,家庭总支出越大,在同等收入水平下,退出宅基地进城后农民的家庭经济压力会增大,农户越不愿意退出宅基地。一般来说,家庭需

赡养的老人数量和需抚养的子女数量越多,农民家庭的经济负担就越重,农民预期进城后生活成本会增加,农户参与宅基地退出的意愿就会越弱。

(3)反映农户宅基地资源禀赋特征的变量。主要包括宅基地面积的大小、宅基地数量、家庭是否在外购房。具体而言,宅基地面积越大、宅基地数量越多、获得补偿越多,越倾向于退出。如果农民已经在城镇购置了住房,宅基地对他提供的“住房保障”功能就弱,其宅基地退出意愿可能更强。

(4)反映农户对政策认知特征的变量。主要包

括农户对宅基地退出补偿政策的了解程度、农户对宅基地退出改革的态度、农户对参与退地补偿收益的认知。在理论上,农户对农村宅基地退出政策的了解程度越深,对政策越支持,农户宅基地退出的参与行为就越强;作为理性的农户在参与退地之前会根据自己所掌握的信息对参与退地可能存在的风险、成本和收益状况进行判断。退地补偿收益越高,农户参与意愿可能会越强。为了分析区域间农户在参与宅基地退出上是否存在差异,还设置了地区虚拟变量。变量说明及赋值如表 1 所示。

表 1 变量说明与赋值

变量名称	变量含义及取值	均值	标准差
因变量(y)	是否参与了宅基地退出:是=1;否=0	0.22	0.42
自变量(x)			
1. 个体特征			
户主年龄( $x_1$ )	实际观测值	52.09	11.83
户主文化程度( $x_2$ )	小学及以下=1;初中=2;高中及以上=3	1.54	0.70
2. 家庭特征			
家庭人口总数( $x_3$ )	实际观测值	3.61	1.29
劳动力人数( $x_4$ )	实际观测值	2.58	1.17
需赡养的 60 岁以上的老人数( $x_5$ )	小于等于 1 人=1;2 人=2;3 人及以上=3	1.17	0.40
需抚养的 16 岁以下的小孩数( $x_6$ )	小于等于 1 人=1;2 人=2;3 人及以上=3	1.12	0.34
2011 年家庭毛收入( $x_7$ )	1 万元及以下=1;1 万元~2 万元=2;2 万元~3 万元=3; 3 万元~5 万元=4;5 万元及以上=5	2.82	1.51
2011 年家庭总支出( $x_8$ )	1 万元及以下=1;1 万元~2 万元=2;2 万元~3 万元=3; 3 万元~5 万元=4;5 万元及以上=5	2.00	1.02
3. 宅基地资源禀赋			
宅基地面积( $x_9$ )	100 m <sup>2</sup> 及以下=1;100~150 m <sup>2</sup> =2;150~200 m <sup>2</sup> =3;200 m <sup>2</sup> 及以上=4	2.02	0.84
宅基地数量( $x_{10}$ )	1 处=1;2 处=2;3 处及以上=3	1.44	0.58
是否在外购房( $x_{11}$ )	已购房=0;未购房=1	0.93	0.26
4. 农户对政策的认知			
对退出政策的了解度( $x_{12}$ )	不了解=1;一般了解=2;很了解=3	1.93	0.62
对退出改革是否支持( $x_{13}$ )	支持=1;不支持=0	0.55	0.49
对退地补偿收益的认知( $x_{14}$ )	收益降低=1;差不多=2;收益提高=3	1.55	0.61
5. 虚拟变量( $x_{15}$ )	金带镇=0;屏锦镇=1	0.53	0.50

### 3. 模型选择

由于因变量农户是否参与了宅基地退出的结果是个二分变量,适宜采用非线性概率模型 Logistic 回归模型,本文利用 Logistic 模型分析影响农户农民参与宅基地退出的因素。Logistic 模型采用的逻辑概率分布函数<sup>[16]</sup>,具体如下:

$$P = \frac{e^z}{1 + e^z} \quad \text{其中: } Z = \alpha_0 + \beta_1 \chi_1 + \beta_2 \chi_2 + \dots + \beta_n \chi_n \quad (1)$$

(1)式中,  $n$  为自变量的数量,  $\beta_n$  为回归系数,  $\alpha_0$  为常数项。

在数量统计分析过程中,把农户发生宅基地退出行为的概率设为  $P$ (因变量  $Y=1$ ),则农户没有发生宅基地退出行为的概率设为  $1-P$ (因变量  $Y=0$ ),将比数  $P/(1-P)$  取自然对数  $\ln[P/(1-P)]$ ,即对  $P$  做 Logit 转换如下:

$$\ln\left(\frac{P}{1-P}\right) = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i \chi_i \quad (2)$$

这样就得到了概率的函数与自变量之间的线性表达式。

## 三、实证分析

### 1. 样本描述性分析

从样本基本特征来看,调查农户平均年龄为 52.09 岁,文化程度以小学和初中为主;户均人口规模为 3.61 人,户均劳动力人数为 2.58 人;户均宅基地数为 1.44 处,“一户多宅”现象比较多,其中拥有 2 处及以上宅基地的农户有 50 户,占比为 22.80%,有 77.20% 的家庭仅有一处宅基地,且大部分家庭的宅基地面积在 150 m<sup>2</sup> 以下。从总体上看,样本点农户对农村宅基地退出政策了解程度一

般,量表均值为1.93,支持度较高,量表均值为0.55,受访农户对退出宅基地带来的预期收益认知较低,量表均值为1.55,表明农户对参与宅基地退出所获得补偿认知较为清楚。从农户的参与意愿来分析,占样本总数29.70%的农户愿意退出宅基地,70.30%的农户不愿意退出宅基地。从农户参与程度来看,已经参与宅基地退出的农户有49户,占总样本22.40%,有多达77.60%的农户未参与退出宅基地,农户参与程度不高,量表均值为0.22。在参与

宅基地退出的农户中,拥有单宅的农户退出户数为24户,拥有多宅的农户退出户数为25户。由此可见,尽管农户支持和拥护这项政策,但在涉及到自身利益时,农户逐渐变得越来越有理性,在参与宅基地退出时都持谨慎态度。农户愿意退出宅基地主要是因为能获得退地补偿以及退地后的优惠政策如城镇购房补助、退地“农转城”人员基本养老保险等优惠政策;而农户不愿意参与宅基地退出主要是由于对退地补偿的不满意等因素,详见表2。

表2 农户参与宅基地退出的动因和障碍

动因	比例/%	障碍	比例/%
退出后能享受政府优惠政策	34.80	退地经济补偿不划算	45.80
宅基地闲置退出能获得补偿	75.80	对政策了解不透	29.40
想进城镇发展或投靠家人	13.60	文化水平低担心退地后的就业问题	15.00
村干部宣传动员	16.70	预期土地会增值	3.30
在城镇已买房或有稳定收入	4.50	城市买房压力大	32.00
城镇居住条件更好	6.10	农村就是自己的根	22.90
其他	7.60	其他	13.70

注:在农户愿意参与或不愿意参与宅基地退出原因的回答有多选。

## 2. 计量模型结果分析

利用SPSS17.0软件,采用最大似然估计法对模型进行回归分析。回归方程经检验,模型的Hosmer-lemeshow拟合优度指标值为9.330,自由度为8,该指标值与 $\chi^2$ 分布对比概率值为0.315,统计不

显著,说明模型能较好地拟合观测数据。模型的Nagelkerke  $R^2$ 值为0.383,模型自变量对因变量的解释度较为显著,模型通过统计检验,见表3。根据模型估计结果,将影响农户参与宅基地退出的因素分析如下。

表3 计量模型的估计结果

变量	系数	标准差	Wald值	显著性概率	发生比率
常数项	-4.199	1.654	6.444	0.011	0.011
家庭抚养的小孩数	-0.727	0.406	3.205	0.073*	0.484
宅基地数量	0.735	0.352	4.372	0.037**	2.086
对政策的了解程度	0.701	0.364	3.698	0.054*	2.016
是否支持宅基地退出政策	2.383	0.567	17.639	0.000***	10.832
对参与退地收益的认知	0.842	0.330	6.500	0.011**	2.322
地区虚拟变量	-0.724	0.425	2.911	0.088*	0.485
-2倍对数似然值		169.640			
Nagelkerke $R^2$		0.383			

注:\*, \*\*, \*\*\*, \*\*\*\*分别表示10%、5%、1%的显著性水平。

(1)农户家庭需抚养的小孩数对农户参与宅基地退出具有显著的负向影响,回归系数为-0.727,说明家庭需要抚养的子女越多,农户越不倾向于退出宅基地。这与前文的理论预期一致。产生这一结果的原因可能是,一方面,由于家庭需抚养的子女较多,农户家庭支出会相应增加,使他们预期在城镇生存生活成本会提高。另一方面,他们预期子女在成年后可能存在不确定的、多样化的生存方式,他们希望继续持有宅基地(房屋)这一重要资产,以应付其子女未来发展中可能存在的风险。

(2)农户家庭拥有的宅基地数量与农户参与宅基地退出具有显著的正向作用,回归系数0.735,与理论预期一致。回归结果显示,农户家庭拥有的宅

基地数量越多,农户越愿意参与宅基地退出。长期以来,我国一直实行农村宅基地限制流转的政策,尽管农村宅基地和房屋的流转的隐形交易市场十分活跃,也仅仅局限在经济发达地区或城镇近郊区。对于大部分农村地区宅基地流转缺乏有效的市场需求。在经济利益机制的诱导下,农户就会通过资源的优化配置来实现个人或家庭效用的最大化。

(3)对农村宅基地退出政策的了解程度对农户参与宅基地退出具有正向影响,回归系数为0.701,与理论预期一致。说明对农村宅基地退出政策了解程度较高的农户相对于了解程度较低的农户来说,参与宅基地退出的可能性就越大。从对幂指数的分析可以发现,是否了解宅基地退出政策的发生比为

2.016,这意味着农民对退地政策的了解程度每增加一个单位,其参与的可能性就提高 2.016 倍,其主要原因在于:在宅基地退出政策中,重庆市政府采取了现金和较高的社会保障相结合的补偿政策,在了解农村宅基地退出的系列优惠政策后,农户参与积极性会得到很大提高。

(4)农户是否支持农村宅基地退出改革与农户参与宅基地退出具有显著的正向作用,回归系数为 2.383,与预期方向一致。说明农户农村宅基地退出改革的态度在很大程度上影响着其退出决策行为。调查数据显示,回答“支持”的农户家庭,参与宅基地退出的比例占 37.20%。回答“不支持”的农户家庭,参与宅基地退出的比例仅占 4.10%。同时支持这项改革却不愿意参与退出的部分观望型农户主要担心的是:目前宅基地退出工作处于起步阶段,政策会不会发生改变或补偿以及补助能否落实的问题。如果政策兑现不及时、不足量的话,农民会对政府缺乏信任,对政策产生怀疑和抵触,这将直接影响他们参与宅基地退出的行为。

(5)农户对参与退地收益的认知与农户参与宅基地退出具有显著的正向作用,回归系数为 0.842,与理论预期一致。说明农户参与宅基地退出实际上是追求利益的过程,农户在市场经济下变得越来越理性,当他们有选择制度的自由,就必然会计算他在各种制度下的成本收益,并形成自己的偏好,当农户认为参与宅基地退出会得到较高的收益时,农户就会愿意参与。从调查数据上来看,在当前的补偿标准下认为退出宅基地基本划算的农户占总样本的 48.90%,其中参与宅基地退地的比例高达 63.20%。也可看出,在当前退地过程中,有超过一半的农户认为退地补偿标准不合理,退地收益不划算。

(6)地区虚拟变量对农户参与宅基地退出具有显著的负向作用,回归系数为 -0.724。从所调查的 2 个乡镇来分析,屏锦镇实际退地有 33 户,占 31.7%;金带镇实际退地有 16 户,占 13.9%。屏锦镇位于城市远郊区,金带镇位于城市近郊区。城镇周边的农户参与宅基地退出的意愿低于远郊区农户参与宅基地退出的比例。主要原因在于:城镇周边的农户可能处在城镇规划区范围内,有可能涉及到征地补偿。由于位于城镇规划范围内的宅基地被征收后的补偿标准高于农户转变为城镇居民退出土地的补偿标准,与转户退地的收益比较,农民更愿意选择等待征地补偿。即使不在城镇建成区规划范围

内,由于距离城镇较近,就业就会相对较多,很多农户选择了农闲时外出打工、农忙时务农或早出晚归的务工方式。他们认为现有生活方式、居住方式已与城镇并无太大的差异。因此偏向于保留宅基地。远郊区从事非农的农户偏多,且宅基地流转以及征地的预期都比较弱,考虑到退地补偿激励,更愿意参与宅基地退出。

## 四、结论与政策建议

利用重庆市梁平县 219 份农村宅基地退出农户参与问卷调查数据,对农户参与宅基地退出的影响因素进行了实证分析,得出如下结论。

(1)对农民参与现状分析表明,农户参与宅基地退出的意愿不高,实际参与程度偏低。仅有 29.70% 的农户愿意在现有补偿政策下退出宅基地,仍有高达 70.30% 的受访者缺乏参与的意愿。实际参与宅基地退出的农户仅占 22.40%。

(2)对农民参与宅基地退出影响因素的计量分析表明:家庭需抚养的小孩数、对政策的了解程度、地区虚拟变量皆在 10% 的显著水平上影响农户参与行为。对农村宅基地退出改革的态度在 1% 的显著水平上影响农户参与程度。农户家庭拥有的宅基地数量、农户对宅基地退出补偿收益认知在 5% 的显著水平影响农户参与行为。

根据研究结论提出 3 点政策建议。

(1)加大宣传力度,弥补目前农户对农村土地退出相关政策的了解不足或存在的理解偏差,确保农户对政策充分理解的基础上,自主决策、积极参与。

(2)加大对农村土地退出配套设施的财政投入,制定合理和公平的补偿标准,保证退地补偿兑现的及时性,以保障退地农户的利益。

(3)充分考虑不同农户年龄和家庭的特征,由目前单一化的退地补偿方式向多元化转变,以满足不同农户的退地需求。政府可考虑设计 2 种补偿方式:一是养老补偿方式,即实行以宅基地退出补偿款自愿缴纳农转城的养老保险补偿方式来替代土地养老。这种补偿方式主要针对 60 岁以上的空巢家庭,他们的收入主要来自于农业,他们逐渐丧失或已经丧失了劳动力,无法在依靠土地为生,退出宅基地后一般与子女共同居住,退地补偿款用来缴纳城镇养老保险,免除他们的养老之虑。目前这种补偿方式实践效果较好。调研地区,退地户有 28.3% 来自于 60 岁以上的老年家庭。二是实行住房补偿方式,发

放住房券作为保障凭证<sup>[17]</sup>。调查中我们了解到农户普遍关心的是退地后在城镇买不起住房的问题或申请不到公租房,这是退地农户关心的核心问题。目前,重庆市各区县正在大力建设公租房、廉租房,政府可提供给退地户能体现原宅基地价值的住房券,农户在购买政府规定的户型、面积和价格的商品房时,用住房券冲抵一部分面积的购房款,或者通过住房券置换公租房的形式享受住房保障,实现“退有所居”“居有所产”,彻底免除他们的后顾之忧。

## 参 考 文 献

- [1] 韩康.宅基地制度存在三大矛盾[J].人民论坛,2008(7):38-39.
- [2] 陈小君,蒋三省.宅基地使用权制度:规范解析、实践挑战及立法回应[J].管理世界,2010(4):1-12.
- [3] 龚涛.基于城乡统筹发展视角的农村宅基地使用权流转问题分析[J].农村经济,2011(4):15-18.
- [4] 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(10):26-30.
- [5] 张秀智,丁锐.经济欠发达地区与偏远农村地区宅基地退出机制分析——案例研究[J].中国农村观察,2009(6):23-30.
- [6] 蔡继明.统筹城乡发展中的土地制度改革[J].重庆工商大学学报:西部论坛,2009(6):1-6.
- [7] 卢艳霞,胡银根,林继红.浙江农民宅基地退出模式调研及思考[J].中国土地科学,2011(1):4-7.
- [8] 龚映,米红.经济发展与农村土地制度创新[J].农业经济问题,2010(2):70-75.
- [9] 王瑞雪.“双放弃”:游走在现行制度边缘的创新[J].调研世界,2009(9):6-9.
- [10] 伍振军,张云华,孔祥智.宅基地置换增值收益分配——基于J市的案例分析[J].江汉论坛,2010(9):11-16.
- [11] 张怡然,邱道持,李艳.农民工进城落户与宅基地退出影响因素分析——基于重庆市开县375份农民工的调查问卷[J].中国软科学,2011(2):62-68.
- [12] 魏凤,于丽卫.农户宅基地换房意愿影响因素分析——基于天津市宝坻区8个乡镇24个自然村的调查[J].农业技术经济,2011(12):79-86.
- [13] 徐汉明,刘春伟.农户宅基地使用权流转意愿及影响因素研究——基于武汉市江夏区210户调查问卷分析[J].西北农林科技大学学报:社会科学版,2012,12(6):44-49.
- [14] 王兆林,杨庆媛,张佰林,等.户籍制度改革中农户土地退出意愿及其影响因素分析[J].中国农村经济,2011(11):49-60.
- [15] 陈宵.农民宅基地退出意愿的影响因素——基于重庆“两翼”地区1012户农户的实证研究[J].中国农村观察,2012(3):26-36.
- [16] 薛薇.SPSS统计分析方法及应用[M].2版.北京:电子工业出版社,2009.
- [17] 叶晓甦,牛元钊.户籍制度改革政策下“农转非”居民住房保障体系研究[J].建筑经济,2012(4):79-82.

## Analysis on Influencing Factors of Farmer's Participating in Quittance of Rural Residential Land

——A Case Study in Liang Ping County, Chongqing

HUANG Yi-fang

(College of Economics and Management, Huazhong Agricultural University, Wuhan, Hubei, 430070)

**Abstract** Based on the survey data in Liangping county, Chongqing, this paper analyzes the influencing factors of peasant's participating behavior in quittance of rural residential land by building binary logistic model. The result shows that willingness of peasants' participation is not high and the extent of peasants' participation is relatively low. The main factors affecting peasants' participation include the following aspects: number of children to be raised in the family, quantity of residential land, peasants' cognition on quittance policies, peasants support of quittance reform and peasants' cognition on quittance profits. Therefore, this paper points out that first, governments should increase the propaganda in order to enhance the extent of peasants' participation based on their full understanding of quittance policies; second, government should increase the financial investment in quittance facilities and formulate rational and fair compensation standards; finally, diversified options of compensation mode from simplified land quittance to pluralistic land quittance should be carried out so as to meet the need of different peasants.

**Key words** rural residential land quittance; farmer; urbanization; land system; rural homestead conversion

(责任编辑:陈万红)