

基于家庭生命周期视角的宅基地退出与再利用路径研究

——以淮南市盱眙县穆店镇为例

张静¹, 张文², 张丽芳^{2*}

(1. 江苏苏地行土地房产评估有限公司, 江苏南京 210019, 2. 南京财经大学公共管理学院, 江苏南京 210023)

摘要 新《土地管理法》明确允许农村集体经营性建设用地入市, 探索宅基地自愿有偿使用退出机制。随着农民生活水平不断提高、农村产业化发展, 宅基地管理出现了新情况、新问题。基于家庭生命周期视角, 探索形成期、初创期、成熟期、满巢期、衰老期不同阶段下农户宅基地退出意愿差异, 提出不同家庭生命周期类型下“货币化+政策化”“集中安置”“以地养老”等宅基地退出模式, 并明确差异化再利用的路径和政策建议。

关键词 家庭生命周期; 宅基地; 退出; 再利用

中图分类号 F321.1 **文献标识码** A

文章编号 0517-6611(2023)10-0235-06

doi: 10.3969/j.issn.0517-6611.2023.10.053



开放科学(资源服务)标识码(OSID):

Study on the Path of Homestead Exit and Recycling Based on the Perspective of Family Life Cycle—A Case Study of Mudian Town, Xuyi County, Huai'an City

ZHANG Jing¹, ZHANG Wen², ZHANG Li-fang² (1. Jiangsu Sudihang Real Estate Evaluation Co., Ltd., Nanjing, Jiangsu 210019; 2. School of Public Administration, Nanjing University of Finance & Economics, Nanjing, Jiangsu 210023)

Abstract The new *Land Management Law* explicitly allows rural collective commercial construction land to be put on the market, and explores a voluntary and compensated withdrawal mechanism for the use of residential land. With the continuous improvement of farmers' living standard and the development of rural industrialization, the management of homestead appears new situations and new problems. Based on the family life cycle perspective, to explore the formation and initial, maturation and full nest stage, size of peasant household land under different phase exit will difference, put forward some homestead exit mode under different types of family life cycle such as “monetization + policy” and “concentrated placement”, “land based elderly care the pension”, and clarify the path and policy recommendations for differentiated reuse.

Key words Family life cycle; Homestead; Exit; Recycling

改革开放以来, 随着城镇化水平的快速提升, 中国农村经济社会的发展取得了巨大的成就^[1], 农村的社会经济结构也发生了明显的变化^[2]。伴随着农民对生活 and 居住条件改善需求日益增加, 大量农村人口进入城市工作生活, 农村的居住用地却不减反增^[3]。如何引导闲置宅基地有序退出, 促进土地要素的合理流动, 促进乡村振兴战略的有效实施, 是目前深化农村土地制度改革的重要内容之一^[4-5]。

淮南市地处经济发达的江苏省, 农用地占比较高, 从2012年开始, 全市就启动了土地使用制度改革调研, 2017年新型城镇化土地使用制度改革得到了原国土资源部批复, 全市有序开展农村宅基地有偿退出试点工作。新修订的《土地管理法》和《江苏省土地管理条例》完善了农村宅基地制度, 允许在城市定居的农村村民自愿有偿退出宅基地, 并打破了集体建设用地入市法律壁垒^[6], 为市场化推进农村改革提供了制度保障^[7]。宅基地有偿退出已在各地探索实践多年, 但实施过程中部分农户权利得不到有效保障^[8-9]、补偿标准难统一、有偿退出机制不健全^[10-11]等问题, 导致宅基地退出难度大, 粗放利用现象仍较为突出。笔者基于家庭生命周期视角, 从农户家庭这个微观单位出发, 探讨农户对于宅基地退出的意愿态度, 据此不同家庭生命周期阶段宅基地差异化退出路径, 以期在农村建设用地合理可持续利用提供新的

思路。

1 理论分析框架

1.1 家庭生命周期理论及阶段划分 家庭生命周期最早是由美国人类学家 Glick 提出, 他认为家庭生命周期是一个家庭从初创、发展直至消亡的全过程, 具体分为单身、新婚、满巢、空巢、退休和鳏寡6个阶段。

由于中国乡村人口数量仍然占到比较大的比重, 而且农村家庭观念较为浓厚, 因此家庭生命周期也广泛应用于在农村问题研究上。根据已有研究, 笔者借鉴吴立珺^[12]对家庭生命周期的划分方法, 结合该研究特点和目的, 将农村家庭生命周期划分为5个阶段, 详见表1。

表1 农村家庭生命周期划分及主要特征

Table 1 Life cycle division and main characteristics of rural families

序号 No.	家庭生命周期 Family life cycle	家庭状态主要特征 Main characteristics of family status
1	形成期	年轻, 新婚, 未生育无子女
2	初创期	已婚, 育有子女且最小的子女小于16岁
3	成熟期	家庭成员年龄均在17~60岁这一年龄段
4	满巢期	家庭成员中同时有60岁以上老人且有16岁以上的子女
5	衰老期	夫妻健在, 成年子女离家

1.2 家庭生命周期与农户宅基地退出意愿理论关系 中国是家庭本位的国家, 由于农村地理分布的特征, 容易形成小规模的小团体, 因此农户决策时通常是从家庭目前的状态特征出发。家庭生命周期实质上是家庭人力资源的综合体现, 随着生命周期阶段演变, 家庭人口数量和人口结构也将随之发

作者简介 张静(1974—), 女, 江苏宿迁人, 高级工程师, 博士, 从事城乡土地可持续利用与评价研究。*通信作者, 副教授, 博士, 硕士生导师, 从事城乡土地利用与可持续发展研究。

收稿日期 2022-06-21

生变化,相应地在不同家庭生命周期的农户家庭的状态特征不同,如劳动力数量、经济状况、家庭供养情况、兼业情况等有所不同,从而导致农户家庭对于宅基地的价值认知和依赖程度不同,随之影响了其对于宅基地退出意愿的决策(图1),根据李敏等^[13]的研究,其家庭生命周期与宅基地退出意愿之间存在如图1所示的理论关系。

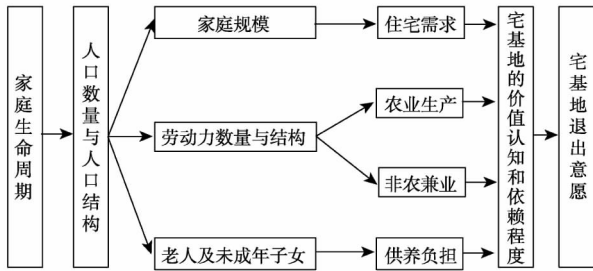


图1 家庭生命周期对于宅基地退出农户意愿的影响

Fig.1 The influence of family life cycle on farmers' intention to withdraw homestead

农户宅基地的退出实质是家庭资产的重新配置,追求的是家庭生命周期内福利最大化^[9],因此家庭结构不同,对于宅基地退出的决策和意愿有所不同。家庭生命周期是根据家庭人口结构的不同而进行的划分,因此随着家庭规模结构的扩大或者减小,都将引起家庭对于宅基地退出意愿的变化。

形成期家庭的主要特征是有2个年轻的家庭成员并且没有需要抚养的小孩。夫妻双方比较倾向于外出就业,而外出就业的机会更多,就业面也更广,促使年轻夫妻更加愿意留在城市,回到农村从事农业生产活动的意愿较低,因此这类家庭宅基地退出意愿往往会较高。

初创期的家庭特征是夫妻育有未成年的子女,这类家庭相比较形成期家庭而言,已经具有了一定的资本积累,也有需要抚养的子女,因此更希望能有稳定的居所,这类家庭与形成期家庭相比,对于宅基地退出的意愿更低一些。

成熟期家庭的主要特征是家庭的未成年子女已经长大成人,更希望能够安居乐业,具有较强的恋土恋乡情节,更倾向于留在家乡或者家乡周边地区就业,大多数这类农户会通过兼营的形式,为家庭获取更多的经济资本。宅基地是家庭重要的居住保障,可见与初创期的家庭相比较,成熟期家庭退出宅基地的意愿更低。

满巢期家庭的主要特征是家庭人口增多,家庭结构更为复杂,承担着抚养子女和赡养老人的义务,供养负担和经济压力逐渐增重,大多数青年夫妻外出打工,以提高收入,改善生活。因此比较依赖宅基地的居住保障功能及其提供的低廉的生活成本,从而降低了宅基地退出的意愿。

衰老期家庭的主要特征是家中仅有老人独居,其对于宅基地的资产属性以及认知都在减退,而更加希望能够居住在医疗便捷、与子女距离比较近的地方,甚至有子女在城市定居的老人,更希望能够将宅基地的资产显化,可以进城与子女同住或者进入条件更好的社区中心。这一类型的家庭其宅基地退出的意愿又会增大。

由此可见,不同家庭生命周期类型的农户其对于宅基地

退出的意愿认知和行为决策存在一定的差异。根据上述家庭结构的差异、劳动力差异以及供养负担的变化等,即家庭生命不同周期与宅基地退出意愿之间呈现出以下特征:形成期、衰老期退出意愿>初创期退出意愿>成熟期退出意愿>满巢期家庭退出意愿。

2 研究区概况与数据来源

以江苏省淮安市穆店镇为研究区。穆店镇是宅基地改革的重点区域,是实施城乡建设用地增减挂钩的重要参与主体、穆店镇宅基地退出可以满足城市建设用地的需求,地方政府推动宅基地退出的积极性较高。因此选择淮安市穆店镇为研究区,搞清楚农户不同的家庭类型对宅基地退出的影响,能够更好地推动地方改革实践和政策实施。

2.1 研究区概况

2.1.1 自然地理位置。穆店镇地处江苏省中西部、淮安市盱眙县城东南、淮河下游,洪泽湖南岸(图2),紧邻县经济开发区,该镇对外交通便利,G334、G235、新扬高速、盱明高速等公路过境而过,区位优势优越。镇域内耕地资源丰富,境内有特色果蔬种植,“虾稻共生”“虾莲共生”种养基地面积已达66.67 hm²,形成以高效农业发展区为主的产业结构布局;山水资源丰富,生态基底优质,共有水库8座,主要水系4条,构建“一源聚翠,两轴贯绿,四廊交汇,蓝绿成网”的生态安全格局。

2.1.2 研究区农村宅基地现状分析。

(1)农村宅基地在建设用地上占比较高。穆店镇镇域总面积为15 586.41 hm²;其中农用地13 945.01 hm²,89.47%;建设用地1 331.50 hm²,占8.5%;其余为未利用地309.90 hm²。在建设用地中,其中以农村住宅用地面积规模最大,为568.84 hm²,占建设用地的42.72%(图3)。

(2)户均宅基地面积较大,宅基地整理潜力大。据统计,穆店镇下辖8个行政村共有农户1.06万户,平均宅基地占用面积为500 m²,户均宅基地面积最大的是大圣村,其户均宅基地面积达到1 014.61 m²,除了大圣村之外,桃源村和龙王山的户均宅基地面积分别位居第二、三位,分别高达787.72、708.32 m²;永华村的户均宅基地面积为356.31 m²,是所有行政村中户均宅基地面积最小的村,其户均宅基地用地面积仍然大于江苏省200 m²的标准。因此,若按照宅基地的标准面积进行整治和再布局,将能释放出大量的村镇建设用地,进一步提高土地利用效率。

2.2 数据来源 为进一步探究不同家庭生命周期类型对于农户宅基地退出意愿的影响,针对淮安市盱眙县穆店镇及江苏省宅基地改革试点地区开展农户问卷调查。此次调查问卷主要包含以下4个方面内容:①农户的个体特征与家庭结构;②农户的经济收入与支出;③农户宅基地状况和房屋特征;④农户对政策的了解程度。通过实地走访调查,共获得有效调查问卷241份。

3 不同家庭生命周期类型农户宅基地退出意愿分析

3.1 模型设定 由于宅基地退出意愿是一个二分类变量,因此采用对数线性模型中的二项Logistic回归模型。定义农户

愿意退出宅基地的概率为 P , 则不愿意退出宅基地的概率为 $1-P$, 以宅基地退出的农户意愿作为因变量, 以家庭生命周期

作为特征变量, 还包括家庭改善住宅需求、劳动分工和供养负担, 以及控制变量, 包括个体特征、政策和环境因素。

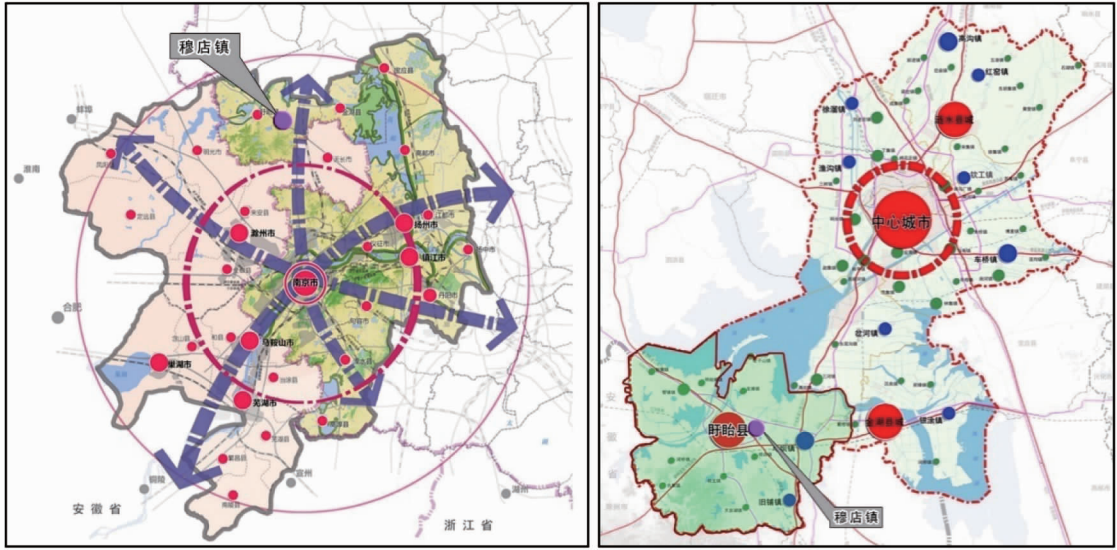


图 2 穆店镇区位

Fig.2 Location map of Mudian Town

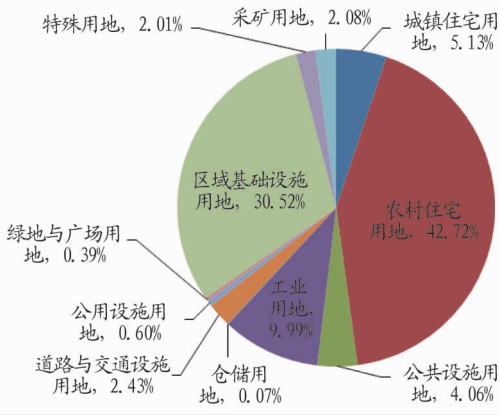


图 3 穆店镇建设用地结构

Fig.3 Construction land structure map of Mudian Town

3.2 影响因素指标体系构建及分析 根据不同家庭生命周期对于农户宅基地退出意愿的影响机理, 该研究中对于影响因素的指标体系构建主要围绕 4 个方面构建: 不同家庭生命周期类型、改善住宅的需求及住房特征、个人及家庭特征、对政策认知, 具体内容详见表 2。

根据指标体系的构建以及定义说明, 基于 241 份农户调查问卷, 对其各指标的分布情况及特征进行描述性统计分析, 详见表 3。

从家庭生命周期来看, 此次调查样本中形成期家庭类型家庭为 0, 也就是说所调查样本的家庭生命周期只体现了初创期家庭、成熟期家庭、满巢期家庭以及衰退期家庭 4 种类型, 且在这几类家庭类型中, 以满巢期家庭数量最多, 其平均值达到了 0.431 535, 其次为成熟期家庭, 平均值为 0.278 008。

表 2 不同家庭生命周期农户宅基地退出意愿影响因素指标体系

Table 2 Index system of influencing factors of household homestead withdrawal intention in different family life cycle

变量类型 Variable type	变量名称 Variable	变量定义与赋值 Variable definition and assignment
因变量 Dependent variable	宅基地退出意愿	愿意退出=1, 不愿意退出=0
家庭生命周期 Family life cycle	形成期	形成期家庭=1, 其他类型=0
	初创期	初创期家庭=1, 其他类型=0
	成熟期	成熟期家庭=1, 其他类型=0
	满巢期	满巢期家庭=1, 其他类型=0
	衰老期	衰老期家庭=1, 其他类型=0
个体特征 Individual characteristics	性别	男=1, 女=0
	年龄	18 岁以下=1, 18~25=2, 26~30=3, 31~40=4, 41~50=5, 51~60=6, 60 以上=7
	受教育程度	小学以下=1, 小学=2, 初中=3, 高中或大专=4, 大专及以上=5
	从事职业	农业=1, 非农业=0
家庭特征 Family characteristics	家庭总人数	实际人数, 单位: 个
	家庭供养系数	家庭非劳动力/家庭总人数
	家庭劳动力人数	实际人数, 单位: 个
	家庭户口类型	农业户口=1, 非农业户口=2
	家庭是否有村干部	是=1, 否=0
	是否有产权证书	是=1, 否=0

续表 2

变量类型 Variable type	变量名称 Variable	变量定义与赋值 Variable definition and assignment
房屋特征和外部经济政策因素 Housing characteristics and external economic policy factors	对宅基地退出有关政策是否有了解 乡镇经济水平发展程度 房屋建筑成本 宅基地数量 家庭年消费支出 家庭农业收入 经济状况满意度 房屋建筑年代 房屋类型	是=1,否=0 好=0,不好=1 单位:万元 单位:块 实际支出,单位:万元 实际收入,单位:万元 非常不满意=1,不满意=2,一般=3,满意=4,非常满意=5 已建成年数,单位:年 平房=1,独栋楼房(2~3层)=2,连排楼房(2~3层)=3,多层住宅(4~8层)=4,高层住宅(8层以上)=5

表 3 具体指标变量描述性统计

Table 3 Descriptive statistics of specific indicator variables

变量类型 Variable type	变量名称 Variable	均值 Mean	标准差 Standard deviation	最小值 Min	最大值 Max
因变量 Dependent variable	宅基地退出意愿	0.763 486	0.425 826	0	1
家庭生命周期 Family life cycle	形成期 初创期 成熟期 满巢期 衰老期	0 0.161 826 0.278 008 0.431 535 0.120 332	0 0.369 057 0.448 950 0.496 321 0.326 026	0 0 0 0 0	0 1 1 1 1
个体特征 Individual characteristics	性别 年龄 受教育程度 从事职业 家庭总人数	0.937 759 5.756 349 3.190 871 0.452 282 4.841 660	0.242 095 1.114 050 1.035 253 0.498 754 1.959 999	0 2 1 0 1	1 7 5 1 13
家庭特征 Family characteristics	家庭供养系数 家庭劳动力人数 家庭户口类型 家庭是否有村干部 是否有产权证书	0.391 903 1.700 415 1.448 133 0.207 469 0.734 440	0.283 998 1.384 031 0.815 480 0.406 338 0.442 550	0 0 1 0 0	1 6 2 1 1
房屋特征和外部经济政策因素 Housing characteristics and external economic policy factors	对宅基地退出有关政策是否有了解 乡镇经济水平发展程度 房屋建筑成本 宅基地数量 家庭年消费支出 家庭农业收入 经济状况满意度 房屋建筑年代 房屋类型	0.734 440 0.029 047 16.082 200 1.519 668 5.610 913 1.973 610 3.529 170 25.861 330 1.597 510	0.442 550 0.168 284 21.945 790 1.539 645 6.136 577 2.235 139 0.805 698 12.599 670 0.853 323	0 0 0.08 0 0.5 0 1 2 1	1 1 150 16 60 10.5 5 80 5

从个体特征和家庭特征来看,此次调查的农户其年龄均值为5.756 349,即以40~60岁的中年人群体为主,同时其调查农户的受教育程度均值为3.190 871,大部分被调查者的文化程度为初中及高中水平。几乎有一半的农户从事非农业职业,且家庭规模较大,平均为4.841 660人,在农村老人与子女同住现象还是比较普遍。

从房屋特征和外部经济政治因素来看,对于宅基地改革政策的了解程度调查相对较高,其平均值为0.734 440。在宅基地消费支出的调查显示,调查结果显示的差异化程度较高,尤其是最大值和最小值的差异较高,说明被调查农户的生活状况存在的差异化程度较高。

3.3 家庭生命周期与农户宅基地退出意愿回归分析 为了进一步探讨家庭生命周期对于农户宅基地退出意愿的影响

程度以及他们之间存在的因果关系,该研究应用STATA 13.0软件对处于不同阶段家庭生命周期的农户是否愿意退出宅基地进行了Logistic分析。首先进行联合显著性检验,检验结果为 $Lr \chi^2(23) = 267.10$,模型中的 $Prob > \chi^2 = 0.000$,卡方检验的 P 值在0.03的显著性水平上拒绝原假设,即模型的系数显著不等于0。模型的 R^2 (Pseudo2)的结果基本较好,说明模型总体估计效果较好,自变量均能较好的解释因变量,即不同阶段的家庭生命周期确实会影响农户宅基地的退出意愿。模型估计结果见表4。

回归结果表明,形成期家庭类型没有入选模型,其他4个阶段家庭生命周期回归系数显著。呈现出以下特征:

(1)不同生命周期阶段的家庭与宅基地的退出意愿之间呈现负相关关系,也即家庭生命周期的 Z 值越显著,宅基地

退出意愿越低。不同生命阶段的家庭宅基地退出的意愿大小排序为衰老期家庭>成熟期家庭>满巢期家庭>初创期家庭,可见在宅基地退出过程中,衰老期的家庭更加倾向与宅基地的退出,其意愿最为强烈;而对于初创期的家庭由于有

需要抚养的小孩,生活的经济压力较大,更希望能够有稳定的生活,其退出意愿最低。可见不同生命周期阶段的家庭宅基地退出的意愿呈现出倒“U”型的规律。

表 4 模型回归结果
Table 4 Model regression results

变量类型 Variable type	变量名称 Variable	系数 Coef.	稳健性标准差 Standard deviation of robustness	z
家庭生命周期 Family life cycle	初创期	-11.422 170	1.764 683	-6.47***
	成熟期	-10.386 180	1.810 617	-5.74***
	满巢期	-10.579 350	1.798 897	-5.88***
	衰老期	-10.466 810	2.212 621	-4.73***
个体特征 Individual characteristics	性别	3.569 604	1.227 929	2.91***
	年龄	0.139 712	0.313 955	0.45
	受教育程度	0.103 236	0.348 328	0.30
	从事职业	1.505 447	0.863 404	1.74*
	家庭总人数	0.304 842	0.213 440	1.43
家庭特征 Family characteristics	家庭供养系数	0.610 280	1.572 893	0.39
	家庭劳动力人数	0.505 490	0.301 825	1.67*
	家庭户口类型	-1.526 691	0.373 349	-4.09***
	家庭是否有村干部 是否有产权证书	-1.974 482 0.530 908	0.575 578 0.728 974	-3.43*** 0.73
房屋特征和外部经济政策因素 Housing characteristics and external economic policy factors	对宅基地退出有关政策是否有了解	-0.355 128	0.575 396	-0.62
	乡镇经济水平发展程度	0.750 334	1.062 208	0.71
	房屋建筑成本	-0.012 276	0.018 051	-0.68
	宅基地数量	0.054 902	0.138 511	0.40
	家庭年消费支出	0.025 322	0.040 178	0.63
	家庭农业收入	-0.329 965	0.154 310	-2.14**
	经济状况满意度	-0.794 509	0.489 950	-1.62
	房屋建筑年代	0.006 649	0.021 541	0.31
	房屋类型	-1.648 060	0.493 919	-3.34***
	_cons	常数项	14.015 400	2.963 845

注: *、**、*** 分别表示在 0.10、0.05 和 0.01 的置信统计水平上显著。

Note: *, **, and *** indicate significant differences at confidence statistical levels of 0.10, 0.05, and 0.01, respectively.

(2) 性别与宅基地退出意愿之间的关系呈现出极其显著的关系,该研究性别赋值中,男性为 1,女性为 0,即在男性比例较高的家庭更倾向于退出宅基地。

(3) 家中是否有村干部和家庭户口类型与宅基地退出意愿之间呈现极显著的负相关,根据表 2 的赋值可知,农村户口的家庭宅基地退出意愿较低,根据现实调查,这样的家庭往往对土地的依赖程度会更高,宅基地是其生活保障,因此宅基地退出意愿越低。

(4) 家庭农业收入与宅基地退出意愿呈现负向相关的关系。说明农业收入越高,其宅基地退出意愿就越低,证明农户对乡村土地的经济依赖性就越大;反之,若农业收入越低,农户更希望能够进城务工或从事其他非农产业来提高家庭收入,宅基地退出意愿就会降低。

(5) 房屋类型与宅基地退出意愿之间同样呈现出极其显著的负相关关系,根据对房屋类型的赋值定义,可知若房屋的类型赋值越高,其宅基地退出的意愿概率就越低。其赋值具体表现为平房=1,独栋楼房(2~3 层)=2,连排楼房(2~3 层)=3,多层住宅(4~8 层)=4,高层住宅(8 层以上)=5,当

住宅类型取值越低,宅基地退出的概率就越高,反之就越低,由此可见,居住平房的农户其居住条件略差于独栋或者联排楼房,农户对改善居住环境需求更为强烈,宅基地退出意愿则相对更大。

综上所述,不同生命周期阶段的家庭对于宅基地的退出意愿有着极显著的影响关系,且个体特征、家庭特征以及房屋特征等也对退出意愿有着一定的影响,但影响程度有所差异,其中性别、户口类别、家中是否有村干部、家庭农业收入和房屋类型都对宅基地退出意愿有着不同程度的影响。

4 不同家庭周期阶段宅基地退出与再利用路径建议

4.1 不同家庭周期阶段宅基地退出模式探索

4.1.1 初创期家庭宅基地可采用“货币化+政策化”模式退出。初创期家庭城镇化转化的意愿较为强烈。该类型家庭整体成长力较强,家庭主要劳动力的生产能力较强,文化水平相对较高,对农村土地的经济依赖性相对较低,进城务工比例相对较大;对于家中有未成年子女的家庭,对于良好教育资源、优质生活品质的追求,也将越来越成为驱动此类家庭在城镇定居的意愿。

此类家庭应以“货币化补贴”“镇区房屋置换”作为宅基地有偿退出的主要模式,以吸引和激励此类家庭进城定居,同时为了保障该类家庭在城镇能够更好地适应和生活,还应在初期配套一定的落户城市的优惠政策,比如保障性住房的申请条件、社保以及医疗的保障,尤其是子女教育的解决路径,将极大地推动该类家庭退出。

此类家庭宅基地的地上建筑物较新、配套设施较为齐全,宅基地退出后,可由村集体统一补偿后收回,作为农家乐或者民宿统一经营。

4.1.2 成熟期和满巢期家庭可采用“集中安置”模式退出。该2类家庭在务农和经济水平上都处于中等水平,家庭规模也较大,对于农村土地的经济依赖性相对较强,在村庄居住的稳定性较强。

这2类家庭应以“集中安置”作为宅基地退出的主要模式。借助苏北农房居住条件改善、国土空间全域综合整治、美丽乡村建设等政策契机,通过宅基地换房,将以整治零星分散且面积较大的宅基地,不仅能够帮助稳定型农户改善农村居住环境,提升农户的幸福感和满意度,还能促进农村家庭土地规模化经营。

退出后的宅基地可以整治为农用地(耕地),作为城乡建设用地增减挂钩新增耕地主要来源;若宅基地建筑较新、周边设施较为齐全,可结合当地的山水资源,推行市场化模式如民宿产业、农家乐模式,以盘活宅基地的开发利用。

4.1.3 衰老期家庭可采用“集中安置”或“以地养老”的市场化运作模式。衰老型家庭的主要特点是以独居老人为主,子女在新的宅基地或城市居住,此类型家庭宅基地面积大,利用率低,建筑年代相对久远,其最基本的需求是养老。此类家庭可采用“集中安置”的方式退出宅基地,也可结合市场主体的运作模式,通过“以宅作资”的方式,依托乡村振兴产业发展的契机,结合穆店镇宜居的自然环境,引入“养老地产”的发展,不仅解决当地农户养老的问题,同时还能推动养老产业的发展。退出后的宅基地可以整治为农用地(耕地),作为城乡建设用地增减挂钩新增耕地主要来源。

4.2 不同家庭周期阶段宅基地退出后再利用路径及政策建议

4.2.1 再利用率建议。初创期家庭宅基地的地上建筑物较新、配套设施较为齐全,宅基地退出后,可由村集体统一补偿后收回,作为农家乐或者民宿统一经营。

成熟期和满巢期家庭退出后宅基地可以统一整治或由村集体统一收回经营。退出后的宅基地可以整治为农用地(耕地),作为城乡建设用地增减挂钩新增耕地主要来源;若

宅基地建筑较新、周边设施较为齐全,可结合当地的山水资源,推行市场化模式如民宿产业、农家乐模式,以盘活宅基地的开发利用。

衰老期家庭退出后宅基地可以统一整治为农用地(耕地),作为城乡建设用地增减挂钩新增耕地主要来源。

4.2.2 宅基地退出与再利用政策建议。

(1)明晰权能,厘清关系。做好集体建设用地确权登记工作,明晰农户宅基地权利边界。充分借鉴宅基地“三权分置”试点经验,厘清宅基地所有权、资格权、使用权之间的关系。

(2)完善宅基地有偿退出机制。宅基地问题涉及权属界定、村庄规划布局、农业、户籍、村民自治等多个环节,需要建立宅基地问题协调机制。建议城镇规划范围外严格落实“一户一宅”政策,加快推进实用性村庄规划编制工作,因地制宜推进村庄建设适度集中,探索宅基地有偿使用及退出机制,探索超标准宅基地处置办法。

(3)完善全链条管理机制。探索完善宅基地分配、流转、抵押、退出、使用、收益、审批、监管等制度的方法路径。构建“宅基地+”数据库,将闲置宅基地和其他农村闲置资源纳入数据库统一管理,健全市场交易机制,探索搭建农村宅基地数字化管理(交易)系统,建立健全动态管理和监管机制。

参考文献

- [1] 何静.乡村振兴战略与农村区域经济协调发展[J].人民论坛,2019(11):62-63.
- [2] 李婷婷,龙花楼,王艳飞,等.黄淮海平原农区宅基地扩展时空特征及整治潜力分析:以禹城市5个村庄为例[J].自然资源学报,2020,35(9):2241-2253.
- [3] 李婷婷,龙花楼,王艳飞.中国农村宅基地闲置程度及其成因分析[J].中国土地科学,2019,33(12):64-71.
- [4] 黄砾.农户隐性占地行为与宅基地改革路径[J].资源科学,2020,42(2):298-310.
- [5] 吕萍,于淼,于璐源.适应乡村振兴战略的新型农村住房制度构建设想[J].农业经济问题,2020,41(1):17-27.
- [6] 方先明,胡丁.乡村振兴中的集体经营性建设用地入市的经济增长效应[J].江苏社会科学,2022(2):117-128.
- [7] 韩冬,韩立达,张懿,等.市场化视角下农村宅基地有偿退出研究[J].农业现代化研究,2018,39(1):19-27.
- [8] 任平,吴涛,周介铭.城乡建设用地增减挂钩制度实施绩效分析与评价[J].中国农业资源与区划,2014,35(6):25-31.
- [9] 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.
- [10] 黄健元,梁绍.农村宅基地退出制度的源起、现实困境及路径选择[J].青海社会科学,2017(6):132-139.
- [11] 孙雨婷.基于农户意愿角度的农村宅基地退出机制探究:以山东省禹城市4个空心村为例[J].安徽农业科学,2018,46(1):210-214.
- [12] 吴立珺.家庭因素对农户宅基地退出的影响研究[D].赣州:江西理工大学,2020.
- [13] 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.

(上接第234页)

- [5] 山东省老科学技术工作者协会,山东财经大学,中国科协创新战略研究院.全国老科技工作者作用发挥现状与人才资源开发研究[M].北京:科学出版社,2021.
- [6] 沈理平.退休人才服务乡村振兴战略的问题与对策[J].社会与公益,2019(5):22-24.
- [7] 国务院.国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见[J].中华人民共和国

国国务院公报,2019(19):21-26.

- [8] 张洪松,陈松柏,孙小丽.鼓励退休科技人员参与乡村振兴[N].重庆科技报,2020-12-31(06).
- [9] 严晶.乡村振兴战略背景下农业科研单位退休人员的人力资源开发探究[J].中国集体经济,2021(34):126-127.
- [10] 孙晨光.“候鸟人才”开发的可行性分析与对策建议:以海南为例[J].行政管理改革,2018(4):57-61.