

国家社会科学基金资助项目

全国哲学社会科学规划办公室鉴定等级“优秀”

四川省首批社会科学高水平研究团队科研成果

农村宅基地退出与补偿 机制研究

NONGCUN ZHAIJIDI TUICHU YU BUCHANG

JIZHI YANJIU



杜伟 黄敏 曹代学
曾令秋 杨爱民 郑涛

著



科学出版社

国家社会科学基金资助项目

全国哲学社会科学规划办公室鉴定等级“优秀”

四川省首批社会科学高水平研究团队科研成果

农村宅基地退出与 补偿机制研究

杜 伟 黄 敏 曹代学 著
曾令秋 杨爱民 郑 涛

科 学 出 版 社

北 京

内 容 简 介

本书以近年来我国农村宅基地使用制度的实施现状以及农村建设用地资源集约利用情况为研究背景,对农村宅基地退出与补偿机制的系列理论与实践问题进行系统研究。全书由三个部分组成。第一部分包括农村宅基地退出与补偿的理论基础和制度背景研究;第二部分系统探讨农村宅基地退出与补偿制度改革的具体路径;第三部分系统研究农村宅基地退出与补偿制度改革的基本框架和配套机制。全书以系统研究方法贯穿始终,并根据理论与实证分析的需要,采用系列研究方法,力求对我国不断发展的农村宅基地退出与补偿机制的探索做出贡献。

本书内容具有理论性和实践性,适合土地资源管理研究领域和管理部门的学者、专家以及相关领域师生学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

农村宅基地退出与补偿机制研究 / 杜伟等著. — 北京:科学出版社, 2015.10
ISBN 978-7-03-046106-3

I. ①农… II. ①杜… III. ①农村-住宅建设-土地制度-研究-中国
IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 253515 号

责任编辑:张 展 / 责任校对:陈 靖

责任印制:余少力 / 封面设计:墨创文化

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

成都煤田地质制图印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2015年10月第 一 版 开本:32 (890×1240)

2015年10月第一次印刷 印张:19

字数:510 000

定价:89.00 元

前 言

本成果是国家社会科学基金项目“农村宅基地退出与补偿机制研究”（编号 13BJY094）的最终研究成果，本成果被全国哲学社会科学规划办公室鉴定为“优秀”。

土地资源是人类社会赖以生存和发展的物质基础，是社会生产活动的第一劳动资料，土地资源的集约高效利用关乎我国新一轮经济转型的成败。随着我国城乡壁垒的逐渐打破，城乡土地资源利用“冰火两重天”的现象愈发凸显。一方面，为坚守十八亿亩耕地红线不突破，城市建设用地供求矛盾日益紧张；另一方面，随着城市化进程的不断推进，农村房屋大量闲置，“空心村”问题普遍存在，农村宅基地资源浪费严重。在当前全面推进“四化同步”、“五位一体”的政策背景下，人地资源结构和产业布局结构的调整将不断推进，客观上要求必须最大限度整合城乡土地资源，提高土地资源包括农村宅基地资源的使用效率。2013 年 11 月，十八届三中全会明确了农村宅基地改革的基本方向：“赋予农民财产权利，保障农户的宅基地用益物权”。2015 年，中央一号文件再次关注全国农村宅基地制度改革。2015 年 1 月，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发的《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》指出，“农村宅基地制度改革应该按照所有权关系，在集体组织内部探索宅基地有条件有偿使用和自愿有偿退出机制，稳妥审慎推进农民住房财产权抵押担保”。

本书以近年来我国农村宅基地使用制度的实施现状以及农村

建设用土地资源集约利用情况为研究背景,对农村宅基地退出与补偿机制的系列理论与实践问题进行了系统研究。为广泛收集第一手资料,确保研究的现实针对性和准确性,课题组在我国东部、中部、西部地区各自选择了具有代表性的江苏、浙江、江西、四川、重庆、云南等6省市开展调研活动,先后组织了两轮覆盖40余个县区、100余个乡镇、300余个自然村的实地考察和问卷调研,接受访谈和问卷调查人群包括基层政府工作人员、村镇干部和普通群众。在此基础上,作者以宅基地退出与补偿主体的利益分配和宅基地退出的补偿标准为主线,从公平补偿的角度出发,提出了科学设计和系统优化农村宅基地退出与补偿机制的具体建议。

本书主要内容由三个部分组成。第一部分(第2章~第4章)包括农村宅基地退出与补偿的理论基础和制度背景研究。本书在科学界定农村宅基地退出与补偿所涉及相关概念的基础上,对包括土地价值理论和西方补偿理论在内的经典指导理论进行了梳理,旨在借助斯卢茨基(Slutsky)替代补偿理论、希克斯(Hicks)-卡尔多(Kaldor)补偿理论、萨缪尔森(Samuelson)超额补偿理论等,为研究农村宅基地退出与补偿问题提供理论基础。关于农村宅基地退出与补偿的制度背景的研究,则包括国内制度背景考察和国外制度背景考察。在国内制度背景考察部分,本书对我国农村宅基地制度变迁的历程进行了回顾,重点考察了改革开放以来我国农村宅基地使用制度的改革情况和实际实施进程。在国际制度背景考察部分,本书对世界典型国家的乡村土地流转制度和乡村建设用地制度进行了考察和比较,并结合当前我国人多地少、经济体制转型的现实背景,对适合我国发展需求的农村宅基地制度改革思路进行了借鉴分析。

本书第二部分(第5章~第7章)系统探讨了农村宅基地退出与补偿制度改革的具体路径。首先,理清相关驱动与障碍因素是完善农村宅基地退出与补偿机制的前提。本书从宏观层次与微观层次、总体分析与个案研究、理论分析与实证研究相结合的视

角，全面系统地分析了影响我国农村宅基地退出与补偿工作实施绩效的主要因素。其次，完善农村宅基地退出与补偿机制的关键在于建立科学合理的价值补偿标准，通过实地调研深入分析和客观评价了农民对当前宅基地退出与补偿制度的满意度，提出了以宅基地功能价值和地上房屋及附属设施价值为基准进行补偿的方案设计思路。再次，完善农村宅基地退出与补偿机制的保障在于建立农村宅基地补偿资金的内生循环机制，宅基地退出类型的差异决定了宅基地退出补偿的资金来源也各不相同，但各类补偿金的筹集渠道均存在一定的局限性，应着手开拓新的融资渠道进一步丰富宅基地退出的补偿资金来源；同时，借助科学的资金管理模式和激励约束制度提高补偿资金的使用效率也至关重要，本书对如何建立农村宅基地补偿资金的内生循环机制进行了深入分析。

本书第三部分(第8章~第9章)系统研究了农村宅基地退出与补偿制度改革的基本框架和配套机制。首先，农村宅基地退出与补偿机制必须以保障农民的核心权益和促进农村土地集约利用为前提，构建农村宅基地退出与补偿机制的基本框架既要保证制度的完备性，又要保证可操作性。本书深入分析了农村宅基地退出与补偿的模式、程序，补偿的主体、范围、标准、形式等基本内容，探讨了构建科学合理的宅基地地价评估机制和规范有序的宅基地退出与补偿程序的基本思路和具体举措。其次，农村宅基地退出与补偿机制的实施需要各级政府进一步完善和优化相关配套制度。其中，农村土地确权登记制度是完善农村宅基地退出与补偿机制的前提；构建科学的农村集体土地征收补偿制度可以为保障退地农民的核心权益提供法律依据；借助农村土地规划和整理工作可以逐步推进农村宅基地退出后农村土地的集约利用；进一步完善城乡户籍、就业和社会保障制度可以为农民自愿申请退出宅基地创造条件。本书对相关配套制度的改革与创新进行了深入系统的思考。

创新是每一个理论研究者虽孜孜以求、却不敢轻言实现的目

标,尤其在这样一个各类成果可谓“汗牛充栋”的研究领域。本书力求在相关研究领域已有研究基础之上,在理论研究与政策建言两个方面都取得突破性成果。作者在以下方面进行了积极探索,进行了一定的创新性研究。

(1)改革开放以来,农村建设用地制度在一定程度上保障了农民享有充分的居住权,为农村社会经济的稳步发展提供了基础条件。然而,随着城镇化、工业化进程的不断推进,农村宅基地的使用暴露出诸多问题:“一户多宅”、“超标占地”、“侵占农地”、“非法流转”等违规用地现象凸显;农村建设用地无序扩张、土地资源过度不合理利用导致农村生态功能退化;农村居住建设用地与公共设施建设用地比例失衡,生产生活环境日益恶化,乡村环境难以保持。在新的历史时期,我国农村宅基地使用制度再次面临严峻挑战,有必要进一步进行改革与创新。

(2)从国际研究视角出发,在比较不同社会制度背景国家的乡村土地流转制度和乡村建设用地制度的基础上,归纳了发达国家乡村建设用地制度改革的成功经验。研究发现,世界各国均以保障农民基本居住权利为前提,以土地资源的高效利用为原则制定宅基地管制制度。一方面,即便是奉行土地私有制的国家,也没有允许土地所有者对土地实施完全私有权利,国家通过强大的政治干预和完善的法制体系,严格规划设计,努力降低负外部效应,着力稳定地价,避免土地资源的过度利用。另一方面,世界上大多数发达国家的乡村建设用地制度并非停留在土地利用本身的制度层面,无论是土地资源相对丰富的国家,还是土地资源相对贫乏的国家,都非常重视乡村建设用地的规划、农地资源的保护和自然景观的维持,通过各种法律法规提高土地资源的利用效率。

(3)通过不同的分析视角,梳理了影响当前农村宅基地退出与补偿工作实施推进的各种因素。农村宅基地本身存在着较大的开发潜力,农村生产生活方式的转变也驱使农村建设用地方式转变,但土地价格上涨预期、土地产权不清晰、补偿资金瓶颈等因

素又抑制了农村宅基地的退出和有效利用。本书通过 Probit 二元选择模型研究发现,农户个体特征、收入和就业特征、土地资源禀赋特征以及退出宅基地的补偿标准、补偿方式等因素,也对农户的宅基地退出意愿产生了重要影响。

(4)结合访谈和问卷调研成果,利用因子分析方法研究了影响农户关于宅基地退出与补偿满意度的影响因素。实证研究结果显示,补偿标准不合理是影响农户宅基地退出与补偿满意度的关键因素。因此建议,对农村宅基地的功能价值体系进行重构,凸显农村宅基地的居住保障功能价值、生产要素功能价值、财产功能价值,并根据制度嵌入性原理,结合农民退出宅基地的补偿需求,科学设计补偿标准。

(5)完善农村宅基地退出与补偿机制的核心在于补偿标准的制定。在充分尊重“房地一体”原则的前提下,引入收益还原法、当量因子法和替代(恢复)成本法,选定测算指标和区域样本数据,分别测算了农村宅基地的住房保障功能价值、生产要素功能价值、财产功能价值,其中,在财产功能价值测算方面,创新性地引入了 Black-Scholes 定价模型、二叉树定价模。在对地上房屋及附属设施的补偿问题上,强调应用市场比较法和重置成本法评估其价值,并以此为据制定相应的补偿标准。

(6)资金问题是制约我国农村宅基地退出与补偿有效推进的主要屏障。作者提出,应积极创建农村宅基地退出补偿资金的内生循环机制。补偿资金的筹集可以采取政府主导型、市场主导型、综合化的融资模式,融资模式的选择应充分考虑区域经济社会发展水平、生态保护目标、规划要求、地域特征、群众特征等差异,在特定时期、特定区域选择适合的融资渠道,通过科学合理的资金管控方式,保证农村宅基地退出补偿资金的良性循环。

(7)农村宅基地退出与补偿机制包括宅基地退出的模式、程序,补偿的主体、范围、标准、形式等。作者认为:应该按照“谁受益谁补偿”的原则,划分宅基地退出补偿的给付主体和受偿主体;补偿标准的制定,应该以宅基地的功能价值为依据,以

规范的土地评估制度为依托，因地制宜地制定补偿标准；各地区可以因地制宜，采取“宅基地换住房”、“宅基地换社保”、“宅基地换资金”等多种补偿形式相结合的方式；补偿的时间上，可以在充分征求农户意见的基础上采取一次性补偿或分期补偿方式；在宅基地退出与补偿的程序上，凡是具有合法稳定住所的农民退出宅基地，都可以按照申请、审核、审批、实施的程序规范进行。

(8)鉴于制度环境对于政策实施的重要性，对完善农村宅基地退出与补偿机制的配套制度进行了研究。作者建议：优化农村土地确权登记制度，强化和细化农村土地确权制度为宅基地高效利用服务的理念与举措，为农村宅基地合法流转创造条件；改革和完善农村集体土地征收补偿制度，为有效保障农民土地权益、推进农村宅基地退出与补偿，奠定扎实的制度基础；改革和完善农村土地规划制度和土地整理制度，认真贯彻土地增减挂钩制度，以土地规划制度为指导确保新农村建设用地的科学合理性，以土地开发整理制度为依托展开农村宅基地的集约利用工作，以土地增减挂钩制度为抓手优化合理利用退出的宅基地；构建和完善城乡对接的户籍、就业、教育、医疗、养老、居住制度，形成有效的引力机制，引导农民自愿退出宅基地。

作者认为，在当前推进“四化同步”、“五位一体”的背景下，完善农村宅基地退出和补偿机制必须大力推进体制和机制创新：一是动力机制创新，建立农村宅基地退出过程中各利益主体之间的均衡利益驱动机制，协调市场动力与行政动力的作用边界和协同；二是运转机制创新，完善农村宅基地退出的引力机制、推力机制、动力机制，构建宅基地补偿标准核算机制和补偿资金的内生循环机制；三是监管机制创新，加强农村宅基地退出和补偿的法制建设，完善行政监管和社会监督机制。

本书以系统研究方法贯穿始末，并根据理论与实证分析的需要，采用了系列研究方法，包括：①多学科融合法：融合生态经济学、资源环境经济学、计量经济学、法学等相关理论，有

效构建农村宅基地退出与补偿机制研究的理论支撑体系。②比较分析法：在比较世界主要国家乡村建设土地使用制度的基础上，从国际视角为完善我国农村宅基地退出与补偿机制提供现实借鉴；同时，通过比较天津、重庆、江苏、四川等地农村宅基地退出与补偿机制的制度创新与实践工作，分析当前宅基地退出与补偿工作中存在的主要问题，为进一步完善农村宅基地的退出与补偿提供参考。③访谈法和问卷调查法：在我国东部、中部、西部地区各自选择了具有代表性的省市进行调研，在前期访谈成果的基础上，根据课题研究需要设计问卷，接受访谈和问卷调查的人群总计上千人。④收益还原法：通过与所测算地区相关的收益和费用数据，计算测算时间范围内的年净收益，将净收益进行贴现以还原宅基地当期的经济价值。⑤替代/恢复成本法：通过计算替代/恢复外部性价值的成本来估算外部价值，本书研究利用该方法计算宅基地的社会保障价值。⑥当量因子分析法：依据待评估生态系统的区域和生物生长量特征（即当量因子），进行修正得到需要评估宅基地的生产要素功能价值。⑦Black-Scholes 模型、二叉树定价模分析法：通过解析方法和数值方法求期权价格期望，本书将其引入农村宅基地作为农民财产的不确定价值补偿标准的测算当中。⑧Probit 二元选择模型分析法：分析各微观因素对农户退出宅基地决策的影响方向和影响程度，以期为构建农村宅基地退出与补偿机制提供理论支撑和政策借鉴。

项目获得立项批准之后，先后召开课题论证会 9 次，于 2013 年在××省、××市等 6 省市的广大农村先后组织了两轮覆盖 40 余个县区、100 余个乡镇、300 余个自然村的实地考察和问卷调查，在 2014 年开展系统研究，在 2015 年 1 月严格按照预期研究计划完成课题研究任务。先后向××省人民政府提交课题研究建议报告 3 部，公开发表学术论文 5 篇，2 项阶段性研究成果分别获××省第十六届哲学社会科学优秀成果奖二等奖。具体包括：在《人民日报》（理论版）、《理论探讨》等 CSSCI 来源期刊和核心期刊公开发表阶段性研究论文《农村宅基地使用监管动力机制

的经济学分析》等6篇；政策咨询报告《构建农村宅基地退出与补偿的多元化模式》、《四川省农村宅基地退出意愿分析与建议》、《构建农村宅基地退出补偿资金循环机制的建议》在2014年被××省人民政府采用；阶段性研究成果《统筹城乡发展与农村土地流转制度变革——基于成都“实验区”的实证研究》于2014年获××省第十六届哲学社会科学优秀成果奖二等奖。

本书的完成，既得益于课题人员、高校和地方政府的精诚合作，也得益于学界前辈、专家、同行的潜心研究。本书报告中的数据资料以及案例，除少部分引用他人研究成果以外，绝大部分来自于调研。在本书的完成过程中，研究人员参阅了大量专家学者的研究成果，均以脚注等形式予以注明，谨向各位专家学者致谢。由于我国农村宅基地退出与补偿机制的研究还在进一步深入推进中，囿于研究能力和视野，作者对不断发展的农村宅基地退出与补偿机制的探索还不够全面和深入，本书仅在力所能及的范围之内提出观点与建议，敬请各位专家学者予以斧正。

目 录

第1章 导论	1
1.1 研究背景	1
1.1.1 现实研究背景	1
1.1.2 理论研究背景	7
1.2 研究目的和意义	12
1.2.1 研究目的	12
1.2.2 研究意义	12
1.3 研究方法与技术路线	14
1.3.1 研究方法	14
1.3.2 研究技术路线	16
1.4 研究内容与主要观点	17
1.4.1 研究内容概况	17
1.4.2 主要观点	21
第2章 农村宅基地退出与补偿的基础理论研究	24
2.1 关于农村宅基地问题研究的基础理论	24
2.1.1 农村宅基地的基本定义	24
2.1.2 农村宅基地退出与补偿的分类研究	28
2.1.3 农村宅基地退出与补偿研究的政策背景和法律依据	29
2.1.4 中国农村宅基地退出与补偿问题的研究成果	34
2.2 关于农村宅基地集约利用问题研究的基础理论	43
2.2.1 土地集约利用的基本内涵	43
2.2.2 土地集约利用的分类与评价	44
2.2.3 农村居民点集约用地的基本内涵	47

2.3 关于补偿问题研究的基础理论	48
2.3.1 补偿需求与效用补偿函数	48
2.3.2 西方补偿理论及其应用成果	53
2.3.3 资源价值补偿理论	62
2.4 关于土地价值问题研究的基础理论	69
2.4.1 西方古典经济学的土地价值理论	69
2.4.2 马克思政治经济学土地价值理论	76
2.4.3 现代经济学土地价值理论	80
2.4.4 土地价值问题研究的其他辅助理论	84
第3章 中国农村宅基地制度的历史变迁与绩效评价	92
3.1 中国农村宅基地制度的历史变迁	92
3.1.1 新中国成立时期:农民享有宅基地的完整产权	92
3.1.2 合作社时期:农村宅基地所有权与使用权分离	95
3.1.3 改革开放时期:两权分离的农村宅基地制度 进一步强化	100
3.1.4 经济转轨时期:集约用地和福利保障理念的集中 体现	107
3.2 中国农村宅基地使用过程中存在的主要问题	113
3.2.1 农村宅基地使用现状的数据描述	113
3.2.2 农村宅基地的使用情况与城镇化进程相悖	128
3.2.3 农村宅基地占用农业用地的现象依然存在	134
3.2.4 农村宅基地布局演变造成土地资源浪费严重	139
3.2.5 农村宅基地隐形流转市场普遍存在	143
3.2.6 农村配套设施建设不到位不利于乡村环境保持	146
3.3 中国农村宅基地制度的绩效评价	157
3.3.1 “两权分离”的产权制度缺乏激励约束功能	157
3.3.2 “无偿获取、永久使用”的供给机制与资源集约 利用理念相悖	162

3.3.3	“受限制”的流转制度抑制宅基地交换价值的实现	166
3.3.4	法律效力不足导致宅基地回收制度缺乏现实操作性	168
3.3.5	监管动力不足加剧了“一户多宅、违规超标用地”现象	171
第4章	部分国家农村宅基地退出制度的比较研究	183
4.1	世界典型国家关于乡村土地流转的理论与制度比较	183
4.1.1	国外关于乡村土地流转的理论研究比较	183
4.1.2	世界典型国家乡村土地流转制度的比较	189
4.1.3	世界典型国家乡村土地流转中农民利益补偿制度比较	200
4.2	部分国家乡村建设用地制度比较	206
4.2.1	欧美典型国家的乡村建设用地制度研究	206
4.2.2	亚洲典型国家的乡村建设用地制度研究	213
4.2.3	部分国家乡村建设用地制度的特征分析	218
4.3	国际经验对中国构建农村宅基地退出与补偿机制的启示	224
4.3.1	构建和完善农村宅基地使用的法律法规体系	224
4.3.2	深化农村宅基地整理工作体现集约用地思想	225
4.3.3	加强农村自然景观建设和环境保护	227
4.3.4	完善宅基地退出补偿机制充分体现土地的保障功能	228
第5章	构建农村宅基地退出与补偿机制的前提	231
5.1	农村宅基地退出与补偿的宏观驱动因素	231
5.1.1	农村宅基地具有较强的利用潜力	231
5.1.2	城市(镇)化建设需求驱使农村居民点改变用地格局	235
5.1.3	农业生产方式与农民生计的转型驱使农村居民点重新布局	241

5.1.4 耕地保护的严峻形势要求集约利用农村宅基地	246
5.2 农村宅基地退出与补偿机制的宏观障碍因素	249
5.2.1 土地要素价格上涨预期抑制农村宅基地退出	249
5.2.2 产权外部效应抑制农民退出宅基地的积极性	255
5.2.3 利益主体的追租动机对农村宅基地合理退出形成阻力	260
5.2.4 农村宅基地退出与补偿机制的实施存在资金瓶颈	265
5.3 农民退出宅基地意愿的调研案例分析	267
5.3.1 调研案例所在区域概况	267
5.3.2 调查过程与调查数据检验	269
5.3.3 农村宅基地退出意愿的调查结果反馈	270
5.3.4 农村宅基地退出意愿调研案例的结果解析	280
5.4 农村宅基地退出与补偿机制实施的微观影响因素	286
5.4.1 研究方法简介	286
5.4.2 农村宅基地退出与补偿意愿的微观影响因素	288
5.4.3 农村宅基地退出与补偿意愿的实证研究	294
5.4.4 研究结论	299
第6章 构建农村宅基地退出与补偿机制的关键	301
6.1 我国现行农村宅基地退出与补偿方案的评价	301
6.1.1 农村宅基地退出补偿机制的地方实践总结	301
6.1.2 农村宅基地征收的补偿满意度调查分析	308
6.1.3 集体建设用地整理中退出宅基地的补偿满意度调查分析	310
6.1.4 农民对宅基地退出补偿满意度的影响因子分析	313
6.2 农村宅基地的功能价值体系与农民的补偿需求	320
6.2.1 农村宅基地的居住保障功能价值	321
6.2.2 农村宅基地生产要素功能价值	323

6.2.3	农村宅基地财产功能价值	326
6.2.4	农民退出宅基地的补偿需求	329
6.3	农村宅基地功能价值补偿标准的测算	332
6.3.1	农村宅基地退出补偿标准的设计思路与测算方法研究	332
6.3.2	基于农村宅基地居住保障功能的补偿标准测算	333
6.3.3	基于农村宅基地生产要素功能的补偿标准测算	341
6.3.4	基于农村宅基地财产功能价值的补偿标准测算	348
6.3.5	“房地一体”原则下农村房屋及附属建筑的补偿 标准测算	356
6.4	农村宅基地功能价值补偿的实施路径思考	360
6.4.1	提升宅基地功能价值补偿的制度约束作用	360
6.4.2	采取多元化的宅基地功能价值补偿形式	361
6.4.3	积极开辟农村宅基地功能价值补偿评估业务	364
6.4.4	建立完善的宅基地功能价值补偿制度	366
第7章	构建农村宅基地退出与补偿机制的保障	369
7.1	现阶段农村宅基地退出补偿资金的主要来源	369
7.1.1	征收导致宅基地退出的补偿资金来源	369
7.1.2	农村土地综合整治中宅基地退出的补偿资金来源	372
7.1.3	社会主义新农村建设中宅基地退出的补偿资金来源	375
7.1.4	现阶段各类宅基地退出补偿资金来源的局限性 分析	377
7.2	构建农村宅基地退出补偿资金循环机制的融资渠道分析	382
7.2.1	政府主导型的农村宅基地退出补偿资金整合渠道	382

7.2.2	依靠农村宅基地退出中利益链条关系的补偿资金 市场化融资渠道	385
7.2.3	综合化的农村宅基地退出补偿资金投融资模式	390
7.2.4	农村宅基地退出补偿资金融资渠道的差异化选择	393
7.3	构建农村宅基地退出补偿专项资金的科学管理模式	397
7.3.1	农村宅基地退出补偿专项资金运作的基本原则	397
7.3.2	农村宅基地退出补偿专项资金的管理程序	401
7.3.3	农村宅基地退出补偿专项资金的运作风险控制	408
7.3.4	农村宅基地退出与补偿资金管理人员的引进与培养	413
7.4	优化农村宅基地退出与补偿资金管理机制的运行环境	414
7.4.1	完善农村宅基地退出与补偿项目的预算与审查制度	414
7.4.2	健全农村宅基地退出补偿资金循环体系的机构设置	418
7.4.3	积极构建农村宅基地退出补偿资金循环体系的 公众参与和监督机制	422
第8章	构建农村宅基地退出与补偿机制的框架	426
8.1	构建农村宅基地退出与补偿机制的基本思路	426
8.1.1	以保障农民的核心权益为前提构建宅基地退出 与补偿机制	426
8.1.2	以土地集约利用思想为指导确定宅基地退出的 补偿范畴	430
8.1.3	以公平合理为原则确定宅基地退出补偿的给付 主体和受偿主体	434