

NONGCUN XIANZHI ZHAJIDI
YOUCHANG TUICHU YU YOUHUA LIYONG

农村闲置宅基地 有偿退出与优化利用

——基于四川省农地改革与探索的实践

庄开明 彭 亮 黄 敏
任 平 黄 燕 郑 涛 著



人 民 出 版 社

NONGCUN XIANZHI ZHAJIDI
YOUCHANG TUICHU YU YOUHUA LIYONG

农村闲置宅基地 有偿退出与优化利用

——基于四川省农地改革与探索的实践

庄开明 彭亮 黄敏 著
任平 黄燕 郑涛



人民出版社

责任编辑:李之美

图书在版编目(CIP)数据

农村闲置宅基地有偿退出与优化利用:基于四川省农地改革与探索的实践/

庄开明等著. —北京:人民出版社,2017.6

ISBN 978-7-01-017838-7

I. ①农… II. ①庄… III. ①农村-住宅建设-土地制度-研究-四川

IV. ①F321.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第141362号

农村闲置宅基地有偿退出与优化利用

NONGCUN XIANZHI ZHAIJIDI YOUCHANG TUICHU YU YOUHUA LIYONG

——基于四川省农地改革与探索的实践

庄开明 彭亮 黄敏 著
任平 黄燕 郑涛

人民出版社 出版发行

(100706 北京市东城区隆福寺街99号)

北京中科印刷有限公司印刷 新华书店经销

2017年6月第1版 2017年6月北京第1次印刷

开本:710毫米×1000毫米 1/16 印张:18.5

字数:260千字

ISBN 978-7-01-017838-7 定价:52.00元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街99号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书,如有印制质量问题,我社负责调换。

服务电话:(010)65250042

目 录

导 论	1
一、全面改革创新背景下优化农村宅基地退出机制的重大意义	1
二、农村宅基地自愿有偿退出机制的研究基础	4
三、农村宅基地自愿有偿退出的辅助理论梳理	13
第一章 农村宅基地制度实施现状与绩效评价	26
第一节 农村宅基地使用的现状考察	26
一、农村宅基地总面积与人均使用面积持续增长	26
二、农村宅基地占用农业用地的现象普遍存在	29
三、农村宅基地布局演变造成土地资源浪费严重	34
四、农村宅基地隐形流转市场普遍存在	37
第二节 农村宅基地制度的实施绩效评价	40
一、农村宅基地制度缺乏土地集约利用的激励	40
二、农村闲置宅基地退出制度的现实操作性不强	47
三、农民对农村宅基地补偿制度的评价不高	50
第二章 国内农村宅基地退出政策梳理与经验总结	55
第一节 国内农村宅基地退出政策梳理	55
一、农村宅基地所有权转变	55
二、农村宅基地使用权设立与行使	56
三、宅基地使用权流转与强化管理	57

四、农村宅基地退出试点与探索	59
第二节 农村宅基地退地补偿模式的创新实践	62
一、宅基地置换补偿模式	63
二、宅基地资本化补偿模式	66
三、宅基地退出混合补偿模式	69
第三节 国内农村宅基地退出与补偿政策的总结	74
一、农村宅基地退出补偿缺乏技术指导	75
二、农村宅基地退出存在法律制度障碍	75
三、资金链条薄弱补偿资金来源不稳定	76
第三章 四川省农村宅基地退出模式创新的典型案例	79
第一节 以产业规划为引导的宅基地退出补偿模式创新	79
一、成都市青白江区宅基地退出概况	79
二、青白江区产业规划引导模式具体做法	80
三、青白江区产业规划引导宅基地退出的案例调研	81
第二节 以土地综合整治为依托的宅基地退出补偿模式创新	86
一、以集体建设用地流转与土地综合整治为依托的收储模式	86
二、以“院落整治”为主体的宅基地就地再利用模式	88
三、以“农村综合体”为途径的宅基地退出模式	104
第三节 以生态移民为契机的宅基地退出补偿模式创新	107
一、龙泉驿区生态移民的实施概况	108
二、龙泉驿区生态移民退地项目的案例分析	110
三、龙泉区政府实施生态移民退地项目的经验总结	111
四、农户对生态移民项目退出宅基地的评价	115
第四节 灾后重建中宅基地退出补偿模式创新	115
一、邛崃市农民有偿退出宅基地的实施概况	116
二、邛崃市灾后重建中宅基地退出项目的案例调研	118
三、邛崃市政府部门对灾后重建中农村宅基地退出 项目的评价	119

四、农户对邛崃市灾后重建中农村宅基地退出模式 创新的评价	123
第五节 以农民个体为单位的零星宅基地退出模式	124
一、温江区农村宅基地使用概况	124
二、温江区农村宅基地“双放弃”退出政策创新	125
三、温江区政府对“双放弃”政策总结的案例分析	126
第四章 农民退出宅基地意愿的关键影响因素	130
——基于四川省全面改革创新改革试验区的实证研究	
第一节 制度因素对农民自愿退出宅基地的影响	130
一、宅基地权属关系模糊难以激励农民自愿退地	130
二、宅基地使用制度未能有效抑制农民的“追租”行为	134
三、城乡土地剪刀差形成地价上涨预期阻碍农民退出宅基地	138
第二节 农民退出宅基地意愿的调研分析	143
一、调研区域与数据来源说明	143
二、农村宅基地退出意愿的调查结果反馈	145
三、农村宅基地退出意愿调研案例的结果解析	154
第三节 农民退出宅基地意愿的二元选择模型分析	157
一、变量选取、模型设定与数据描述	158
二、模型估计结果分析	161
三、研究结论与启示	163
第四节 农民自愿退出宅基地意愿的影响因素总结	165
一、地理位置与区位条件	165
二、农村产业发展阶段与水平	167
三、家庭人口就业、收入情况	167
四、宅基地退出政策保障水平	168
五、农户需求与传统观念	169

第五章 全面改革创新实践背景下农村宅基地退出机制的实施前提	171
——保障农民核心权益	
第一节 保障自愿退出宅基地农民的土地核心权益	171
一、土地承包中的农民土地权益问题	171
二、现行农村宅基地制度的权益结构分析	177
三、农村宅基地制度缺陷造成的影响	181
第二节 保障退地农民的基本劳动权益	183
一、劳动权益与就业问题	183
二、劳动权益与教育问题	185
三、劳动权益与健康问题	187
四、劳动权益与迁徙问题	188
第三节 保障农民宅基地财产融资权益	189
一、农村的金融压抑问题	189
二、宅基地流转受限抑制农民财产融资需要	190
三、保障农民宅基地财产融资权益的路径	193
第六章 全面改革创新实践背景下农村宅基地有效退出的实现路径	199
——完善农村宅基地退出与补偿制度	
第一节 完善农村宅基地退地申请与审批制度	199
一、深入推进农村土地确权工作为宅基地自愿退出创造条件	199
二、进一步细化农村宅基地退出的申请与审核程序	205
三、专门设置宅基地退出补偿的协商环节并赋予农户合法谈判权	207
四、完善农户自愿退出宅基地补偿协议的审批与备案工作	211
第二节 完善农村宅基地退地补偿模式	213
一、“置换式”的宅基地退地补偿模式	214
二、“流转式”的宅基地退地补偿模式	218
三、“虚拟化”的宅基地退地补偿模式	221
第三节 构建规范的农村宅基地价值评估制度	224

一、充分借鉴国际经验完善国内土地评估制度	225
二、构建农村宅基地价值评估制度的主要内容	229
三、构建农村宅基地价值评估制度的实施路径	232
第四节 完善宅基地退地补偿对象与补偿范围	235
一、以保障农民的核心权益为前提明确界定补偿对象与范围	236
二、以土地集约利用思想为指导确定宅基地退出的补偿范畴	240
三、以公平合理为原则确定退地补偿的给付主体和受偿主体	242
第五节 完善宅基地退地补偿资金的筹融资渠道	246
一、积极拓展农村宅基地退地补偿资金的融资渠道	246
二、宅基地退地补偿资金融资渠道的差异化选择	255
三、构建科学的宅基地退地补偿资金管理体系	259
四、强化宅基地退地补偿资金的风险控制机制	266
第六节 构建零散退出宅基地的收储与再利用机制	270
一、构建农村宅基地退出的指标体系	270
二、突破传统的土地指标管理意识	271
三、创新农村宅基地退出的指标管理技术手段	273
参考文献	275

导 论

一、全面改革创新背景下优化农村宅基地退出机制的重大意义

（一）农村宅基地退出机制的优化是“三农”领域实现改革创新的重要内容

2015年9月7日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于在部分区域系统推进全面改革创新试验的总体方案》，称：“破除体制机制障碍”是国家全面改革创新的主攻方向，目的在于全面“提升劳动、信息、知识、技术、管理、资本的效率和效益，进一步促进生产力发展，加快形成我国经济社会发展的新引擎，为建设创新型国家提供强有力支撑”。土地问题是我国“三农”问题的核心问题，是影响农村资源效率提升、农业效益显现的关键因素。我国国土资源以高原和山地为主，平原面积较少，生态脆弱区域覆盖面积广大，中度以上生态脆弱区域占全国国土空间的一半以上。不平衡的地形结构和脆弱的生态系统使全国适宜人居住和发展的空间并不大。据统计，全国适宜工业和城市建设及耕作的土地仅有180万平方公里，不到国土总面积的1/5。新中国成立以来，特别是改革开放以来，我国现代化建设全面展开，国土空间发生了深刻变化：土地城镇化快于人口城镇化，新城、新区低密度、分散化扩张态势明显；工业用地容积率仅为0.3—0.6；农村地区空心村、闲置废弃地普遍存在，空闲用地占村庄用地的比重为10%—15%；

耕地面积快速减少,从1996年的19.51亿亩,减少到现在的18.26亿亩。^①

未来一段时期是我国工业化、城镇化快速推进的重要时期,也是空间结构调整的关键时期。全面优化国土开发格局,既要满足人口增加、生活改善、经济发展对国土空间的巨大需求,又要保障粮食安全、生态安全。鉴于此,党的十八大报告强调,要优化国土空间开发格局,珍惜每一寸国土,控制开发强度,调整空间结构,促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀。可见,提高农村宅基地使用效率,引导农民集约用地、优化生产生活空间,是优化农村土地开发格局的主要内容,而构建农村宅基地的自愿有偿退出机制是实现这一目标的有效途径。

在工业化和城镇化的宏观背景下,包括宅基地在内的农村集体建设用地的增值预期明显,需要进一步完善农村建设用地流转市场,在保证农村集体建设用地利用效率的同时,充分保障宅基地所有者、使用者的权益。党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》进一步指出,要“推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置”,特别强调了要“保障农民公平分享土地增值收益”。农村宅基地属于集体所有,农民作为农村集体组织的成员依法享有对宅基地的使用权、收益权、抵押担保权。根据国土资源部姜大明的解读,未来农村宅基地资源的改革方向是在“确保农民住有所居前提下,赋予农民宅基地更完整的权能,并积极创造条件,将其逐步纳入城乡统一的建设用地市场”。^②现阶段,农村宅基地自发隐形无序流转十分普遍,这种“市场行为”不符合法律规定,缺少有效监管措施和办法,农民出让宅基地使用权的交易风险较大。建立科学合理的农村宅基地自愿有偿退出机制,保障农户宅基地用益物权,提高农民在土地增值收益中的分配比例,鼓励农民有偿退出闲置宅基地,不仅能盘活农村节余建设用地资源,还能降低农村劳动力的转移成本,为“四化同步”、“五位一体”的加速推进提供土地资源和人力资源保障。

① 参见国务院:《全国主体功能区规划:构建高效、协调、可持续的国土空间开发格局》
<http://www.gov.cn>,检索日期:2013年11月12日。

② 姜大明:《宅基地逐步纳入城乡统一市场》,《中国国土资源报》2013年11月22日。

（二）优化农村宅基地退出机制对四川省系统推进全面改革创新试验工作意义重大

四川省作为党中央关于全面改革创新驱动转型发展的改革试验区，承担“促进产业承东启西转移和调整、推进新型工业化进程”的重大任务。人多地少、人地关系紧张是四川省土地资源的基本省情，农村宅基地是农村建设用地的最主要组成部分，完善农村宅基地退出机制，畅通宅基地退出渠道，促进农村宅基地优化利用，突破全省资源“硬约束”，对四川省系统推进全面改革创新试验工作意义重大。

根据四川省统计局相关数据，2012年，四川省城镇化率为43.53%，全省共有农业转移人口1002.4万人，比2002年增长196.7%；全省农村宅基地闲置一年以上的面积达2.01万公顷，比2002年增长118.5%，闲置宅基地利用潜能巨大。农村宅基地退出机制的改革创新具有系统性、艰巨性和长期性的特点，在全面改革创新驱动转型发展的背景下，只有采用问题导向、顶层设计、综合优化的基本思路，系统开展理论研究和应用研究，从理论上找出路、找依据，从应用上想办法、想对策，才能形成系统改革的有效机制、模式和经验，才能促进农村经济体制改革创新与全省创新驱动发展战略的相互衔接与协调。本书正是着眼于我省社会经济经济发展的上述重大需求来进行研究的，具有重大理论意义和现实意义。

（三）全面改革创新背景下优化农村宅基地退出机制具有显著的学术价值与应用价值

城乡土地资源的优化利用问题、畅通农村宅基地退出渠道问题是当前我国全面创新驱动发展的难点和热点，事关城乡用地格局、农业安全、社会稳定和生态环境等重大问题。本书研究具有独到的学术价值和应用价值：在学术价值方面，本书将紧紧围绕四川省创新驱动发展的战略要求，从制度经济学的研究视角，对农村宅基地退出机制所涉及的理论问题和实践问题展开系统研究，客观评价四川省农村宅基地退地潜力，深入分析农村宅基地退出不畅的深层次原因，系统研究宅基地退出机制运行的引力机制、推力机制和

激励机制,找准农村宅基地退出机制改革的突破口,形成优化农村宅基地退出的有效机制,弥补现有研究的不足,通过理论创新丰富我国“三农”问题研究成果。在应用价值方面,本书将精准把握创新驱动发展战略布局对农村宅基地使用制度改革的现实要求,设计一套在高度上具有战略性、在视野上具有系统性、在操作上具有可行性的基于四川省全面改革创新实践的农村宅基地退出机制优化方案,增强农村宅基地退出机制的系统性、整体性、协同性,促使农村宅基地制度更加优化,最大限度释放农村土地“红利”,这将有利于认真落实党和国家提出的“提升资源利用效率,进一步促进生产力发展,加快形成经济社会发展的新引擎”的创新驱动发展目标,使农村宅基地使用管理制度更加完善,农民集体组织成员权利更好保障,农村经济社会发展更具活力,充分体现制度弹性和执政智慧,夯实四川省“系统推进全面改革创新改革试验”的底部基础。

二、农村宅基地自愿有偿退出机制的研究基础

(一) 农村宅基地自愿有偿退出的相关定义

1. 农村宅基地的基本定义

根据《现代汉语词典》对宅基地的解释:“宅基地是我国公民个人依法取得的农村集体所有的用于建造房屋并有居住使用权的土地。”根据国外土地手册对农村居民点用地的定义:“农村居民点用地是指乡镇管辖范围内(除了建制镇政府所在建成区以外)的所有村庄、集镇用地,包括农民居住区的主房用地、附房用地以及晒场、庭院、宅旁绿地、围墙等用地,也包括村内基础设施和公共设施用地。”^①不难界定,农村宅基地属于农村建设用地的基本范畴,是农民向所在村集体组织申请的用于建造住宅的土地,是住宅

^① Ciparisse. G.:《多语种土地词汇手册(中文版)》,中国财政经济出版社2005年版,第242页。

地基所占的土地。

2. 农村宅基地退出的基本类型

目前,学术界和实践工作者对农村宅基地的分类还存在一定的争议。本书在考察全国代表性区域农村宅基地退出工作实施情况的基础上,结合当前“四化同步”、“五位一体”的发展背景,认为农村宅基地退出具体包括以下几种类型。

(1) 按照宅基地取得情况进行划分

第一,符合规则、一户一宅,面积不超标的宅基地退出;第二,通过合法继承等方式获得的宅基地退出;第三,通过合法购买获得的宅基地退出(《土地管理法》第62条规定,农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准);第四,违规超标的宅基地退出(含非法扩建、占用农用地等其他土地形成的宅基地,包括超标和一户多宅等各种情况);第五,由于历史原因(如在新中国成立以来一段时间和《土地管理法》没有出台前)形成的超标宅基地退出等。

(2) 按照宅基地使用权性质变更情况划分

第一,国家通过征收土地将原来的农村宅基地权属关系转变为国有土地形成的原宅基地退出(宅基地的所有权和使用权均发生改变);第二,通过农村土地整理、增减挂钩(通过集体建设用地整理,这是目前原宅基地退出的主要形式)或者农民集中建房等方式形成的农村宅基地退出(原有的宅基地被复垦为农地或者留给集体作为发展用地,此时的退出只是土地类型、面积和位置的改变,宅基地的所有权并没有改变);第三,受到自然灾害导致的原宅基地退出。一般情况下,只要本村(组)不是全部受到自然灾害的影响,失去宅基地的农民会在本村(组)范围内重新划定宅基地,此时形成的宅基地退出也只是位置和面积的改变,其所有权和使用权未发生变化。另一种情况是,如果全村土地均受灾无法生产和生活,此时就转化为移民问题。

对于征收农民宅基地的情况则可以分为多种:通常情况下,城市规划区外农民宅基地(含房屋)被征收拆迁后,村(组)会在本村范围内,给失去

宅基地的农民重新划定宅基地并重建住房,由此形成的原宅基地退出对农民来说,仅涉及本村(组)范围内的重修房屋,只是位置上的变化;另一种情况,则是在城市规划区内,特别是整组或者整村土地全部被征收后形成的宅基地退出。课题组在调查中发现,此类宅基地退出(含承包地的退出)地区的农村绝大多数并没有改变农民的户籍,他们的宅基地(房屋)拆迁基本上是参照《国有土地上房屋征收和补偿条例》进行补偿,农民用征地获得的补偿参加社会保障(城保),并享受国家配置的安置房,同时他们依然享受原村(组)形成的集体资产福利等。

(3) 按照宅基地利用情况划分

第一,在农村中居住或者附属建筑物占地形成的宅基地;第二,与宅基地连接在一起的空白宅基地,包括院坝、林盘、堰塘等。

3. 农村宅基地补偿的基本类型

针对不同类型的宅基地退出,补偿资金来源也存在差异。例如,国家征收形成的宅基地退出和通过集体建设用地形成的宅基地退出的补偿资金来源完全不同。同时,不同类型的宅基地退出,农民失去的宅基地功能也完全不同,应该得到的补偿也就完全不同。

(二) 农村宅基地自愿有偿退出的理论研究成果回顾

1. 中国农村宅基地使用现状的研究成果

(1) 关于农村宅基地使用制度的研究成果

现行农村宅基地制度主要表现出以下特点:①取得主体特定性;②权益的福利性;③使用的无限期性;④权能的限制性;⑤非市场性;⑥非资产性;⑦产权主体虚设等。^①在制度设计上,农村宅基地制度存在如下缺陷:①审批职权重叠;②村委会权力过大越权划拨现象严重;③村民会议功能缺失;④地方政府宅基地垄断征收权和城市建设用地供给权,损害了农户的经济

^① 参见郭冠男:《城镇化背景下农村宅基地制度及其权益研究》,《宏观经济管理》2013年第11期;张振勇:《利益博弈、统一一致性与农村宅基地制度演化》,《西北农林科技大学学报》(社会科学版)2014年第3期。

利益等。^① 这些问题和矛盾集中体现于宅基地管制制度本身效力的低下,以及宅基地管制制度与财产权利规则及司法的冲突^②。改革农村宅基地使用制度,应该确定国有宅基地使用无偿续期的基本思想^③,正确处理农村宅基地的福利性和财产性的关系,厘清宅基地使用权与集体土地所有权之间的关系。^④ 具体做法上,学者提出:完善农村宅基地退出补偿机制,加强退出制度的操作性^⑤;支持农民利益集团的形成与发展,抑制强势利益集团对公共政策的过度渗透^⑥;同时,限制政府的行政渗透,县级土地行政管理部门对宅基地使用权审批行为应当是以依职权确认为主、依申请确认为辅的行政确认^⑦。

(2) 关于农村宅基地使用过程中存在的问题的研究成果

学术界关于农村宅基地使用中存在问题的研究成果较为丰富,总结众多研究成果,我国农村宅基地使用过程中主要存在以下问题:一方面,农村居民点用地存在严重的不合理利用现象:①村庄数量多、规模小;②用地粗放,空心村、闲置宅基地大量存在;③用地超标,人均用地量偏大,“一户多宅”普遍;④村庄缺乏规划,布局凌乱,用地混乱;⑤人居环境差;⑥占用耕地建房现象严重等。^⑧ 另一方面,随着城镇化进程的加速进行和农村劳

① 参见王崇敏:《宅基地使用权保障机制研究》,《河南财政政法大学学报》2013年第5期;孙秋鹏:《宅基地流转中的主体行为分析》,《经济评论》2013年第5期。

② 参见杨一介:《农村宅基地制度面临的问题》,《中国农村观察》2007年第5期。

③ 参见蔡继明:《我国土地制度改革的顶层和系统设计》,《经济纵横》2013年第7期。

④ 参见魏敏:《加强农村宅基地管理的若干思考》,《法学研究》2008年第8期;张国华:《宅基地使用权流转的经济学分析》,《经济研究参考》2013年第62期。

⑤ 参见刘慧芳、郭青霞:《农村宅基地制度问题分析》,《山西农业大学学报》2014年第5期。

⑥ 参见朱新华:《农村宅基地制度创新效率“短板”的判断与治理》,《经济体制改革》2012年第3期。

⑦ 参见申欣欣:《宅基地使用权审批制度研究》,《中国农业大学学报》(社会科学版)2006年第1期。

⑧ 参见胡进安、何铁城、杜建国:《湖南省农村宅基地使用和管理初探》,《国土资源导刊》2004年第5期;刘庆、张军连、张凤荣等:《解决城市化进程中农村宅基地问题——北京农村宅基地存在问题透视》,《国土资源》2004年第1期;朱红波:《湖北省农村居民点用地问题与对策》,《安徽农业科学》2005年第7期;刘志玲、张丽琴:《农村居民点用地发展驱动力研究——以安徽省为例》,《农村经济》2006年第3期。

动力的转移,农村宅基地使用凸显出许多新的问题:①户籍制度的松动在一定程度上扩大了农村宅基地使用权人的范围;①②实践中“一户一宅”规定难落实;③宅基地使用权限制流转与宅基地之上房屋所有权允许流转之间相互矛盾;④宅基地使用权“无偿、无期限、无流动”的缺陷与宅基地使用权退出、流转机制缺失之间存在矛盾。②

(3) 关于农村宅基地流转改革的研究成果

随着我国社会经济的发展,小城镇不断崛起,农村集体经济组织的成员和城镇居民产生了参与农村宅基地流转的需求,宅基地使用权自由流转合乎经济理性,农村集体宅基地使用权可以继承、转让、入股、出租、抵押,农民的住房连同宅基地可以出租和出让给农村集体所有制成员以外的人员。③总结现阶段各地区农村土地流转制度创新的参与主体包括地方政府、普通农户、农村集体经济组织以及农业规模经营主体。④从不同的研究视角,学者将宅基地使用权流转概括为:①继承方式、流转方式和买卖流转方式;⑤②实物流转方式和指标流转方式;⑥③物权流转和债权流转;⑦④环状蔓延式流转、蛙跳式侵占流转和轴式扩展流转等。⑧影响农民参与宅基地流转的因素包括:①土地流转收入;②土地流转的时间成本;③市民化能力;④权

① 参见黄彤:《浅析户改与宅基地使用权联动机制》,《甘肃科学学报》2013年第6期。

② 参见赵荣俊、王立兴、梁玲芳:《宅基地使用权制度研究》,《中国国土资源经济》2013年第7期。

③ 参见马智:《我国农村宅基地使用权流转的可行性分析》,《法制与社会》2013年第8期;张国华:《宅基地使用权流转的经济学分析》,《经济研究参考》2013年第62期;蔡继明:《我国土地制度改革的顶层和系统设计》,《经济纵横》2013年第7期。

④ 参见李勇、杨卫忠:《农村土地流转制度创新参与主体行为研究》,《农业经济问题》2014年第2期。

⑤ 参见周奥杰:《宅基地城乡间流转研究》,《四川理工学院学报》(社会科学版)2014年第2期。

⑥ 参见张梦琳:《农村宅基地流转模式分析与制度选择》,《经济体制改革》2014年第3期。

⑦ 参见陈明:《农地产权制度创新与农民土地财产权利保护》,湖北人民出版社2006年版,第86页。

⑧ 参见张安录、毛泓:《农地城市流转:途径、方式及特征》,《地理学与国土研究》2000年第16期。