



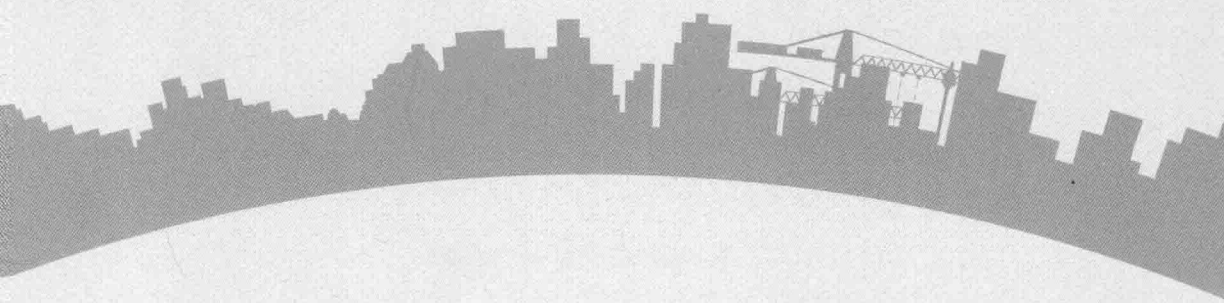
集体建设用地 使用权流转问题研究

JITI JIANSHE YONGDI
SHIYONGQUAN LIUZHUAN WENTI YANJIU

王俊沅 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press



集体建设用地 使用权流转问题研究

JITI JIANSHE YONGDI
SHIYONGQUAN LIUZHUAN WENTI YANJIU

王俊沅 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

集体建设用地使用权流转问题研究 / 王俊泮著.

—北京: 经济科学出版社, 2013. 9

ISBN 978 - 7 - 5141 - 3742 - 2

I. ①集… II. ①王… III. ①农业用地 - 土地流转 - 研究 - 中国 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 208885 号

责任编辑: 段 钢

责任校对: 刘 昕

版式设计: 代小卫

责任印制: 邱 天

集体建设用地使用权流转问题研究

王俊泮 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网站: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京万友印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 18.25 印张 360000 字

2013 年 9 月第 1 版 2013 年 9 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 3742 - 2 定价: 48.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 翻印必究)

前言

城镇化是工业化和农村经济社会现代化的必然趋势，农村土地利用是城镇化过程中的重要影响因素，而农村土地特别是集体建设用地的合理使用将能够有效解决城镇化过程中的土地需求矛盾。但是，当前的集体建设用地制度还存在着诸多问题，如集体建设用地权属不明，行使所有权的集体经济组织缺位，使用权流转受到政策和法律等限制，合理分配土地流转收益的机制尚未建立等。那么，目前集体建设用地使用权流转在实践中存在哪些模式，这些流转模式给当地带来了哪些影响？集体建设用地使用权流转过程中各行为主体的博弈关系如何？由于力量薄弱而有可能无法参与博弈的行为主体——农户的流转意愿如何，有哪些因素影响其流转意愿？通过集体建设用地流转获得的增值收益又是如何在这些行为主体之间分配的？其他国家地区有哪些土地管理经验值得我们借鉴？本书将对这一系列问题展开研究。

在第1章导论和第2章文献综述之后，第3章总结了我国集体建设用地流转实践中出现的城中村改造模式、宅基地置换模式、城乡建设用地增减挂钩模式、市场流转模式等四种主要模式，并分析了这四种模式的流转过程和主要特征，认为通过集体建设用地流转，实现了土地资本化，打破了城乡二元的土地利用结构，推动了城乡一体化发展。第4章通过建立地方政府、村集体和企业之间的三方

博弈模型和北京宋庄案例的分析,进行了集体建设用地使用权流转参与主体行为的经济学分析;研究显示,地方政府为了当地经济社会生态环境发展推进农村集体建设用地流转,集体经济组织为了村集体利益参与建设用地流转,企业进入集体建设用地流转市场能够获得较高收益。第5章运用京、鲁、苏、鄂、川5省(市)314户农户的调查数据,建立二元LOGIT模型,考察了集体建设用地使用权流转的农户意愿,并分析了影响其意愿的主要因素;研究表明,69.4%的农户愿意流转集体建设用地使用权,农户户主年龄、家庭收入来源、家庭成员是否有养老保险、当地流转市场成熟度、开发商信任度等因素会显著影响农户流转集体建设用地使用权的意愿。第6章是关于农村集体建设用地使用权流转增值收益分配问题的研究;土地收益分配是集体建设用地使用权流转的核心,如何合理地分配流转收益是保证集体建设用地持续健康流转、保证社会稳定的重要一环;本章在村集体需要获得一定收益的基础上,构建出“政府—农民”联合决策模型,分析农村集体建设用地流转的实现条件,计算农民与地方政府的行为界限,并利用北京宋庄镇、天津华明镇、四川温江区和北京唐家岭村的实践进行检验;结论是农民获得的补偿比例是集体建设用地流转的核心问题,而有效的制度安排能够增加农民获得的增值收益。第7章是其他国家和地区土地管理的相关经验概述。第8章是研究结论、启示和一个可能的研究方向。

作者

2013年8月

目 录

第1章 导论	1
1.1 研究背景、问题和意义	1
1.2 研究目标、研究内容和拟解决的关键问题	6
1.3 研究方法、技术路线与结构安排	8
1.4 研究基础、创新与可能的不足	11
第2章 文献综述	14
2.1 相关概念界定	14
2.2 城镇化研究	18
2.3 土地使用、经济增长与城乡统筹	21
2.4 关于集体建设用地制度的研究	27
2.5 集体建设用地使用权流转收益分配研究	32
2.6 评述	36
2.7 研究假说	37
第3章 集体建设用地使用权流转模式概述	39
3.1 集体建设用地所有权流转的必要性和重要性	39
3.2 理论视角：城乡要素互动	41
3.3 农村集体建设用地流转模式	41
3.4 农村集体建设用地流转与城乡统筹发展	58

3.5	小结与启示	59
3.6	探讨	61
第4章	集体建设用地流转参与主体行为博弈分析	71
4.1	三方博弈模型设置	72
4.2	宋庄镇基本情况	74
4.3	宋庄镇集体建设用地流转模式	77
4.4	宋庄镇集体建设用地流转参与主体行为分析	81
4.5	启示	84
4.6	探讨：从资金筹措模式看流转主体行为	85
第5章	集体建设用地使用权流转的农户意愿分析	87
5.1	农户流转集体建设用地使用权行为决策的理论模型	88
5.2	影响农户流转集体建设用地意愿的主要因素假设	89
5.3	模型构建、数据描述和计量方法选择	92
5.4	研究结果与相关讨论	99
5.5	启示	101
5.6	探讨：集体土地整理如何尊重农民的选择	102
第6章	集体建设用地使用权流转增值收益分配研究	107
6.1	我国农村集体建设用地流转状况	108
6.2	集体建设用地流转与收益分配模型	110
6.3	北京宋庄镇集体建设用地流转收益分配	116
6.4	天津市华明镇集体建设用地收益分配	122
6.5	成都市温江区集体建设用地收益分配	126
6.6	北京市唐家岭农民宅基地增值收益分配	130
6.7	模型分析与相关结论	137
6.8	发展措施与保障措施	140

第7章 其他国家或地区土地管理制度的经验启示	144
7.1 澳大利亚土地管理制度的经验启示	144
7.2 中国香港土地管理制度的经验与启示	148
7.3 日本土地管理制度的经验启示	153
7.4 欧美国家及中国台湾地区土地流转管理的经验启示	167
第8章 结论、启示与一个可能的研究方向	174
8.1 结论与启示	174
8.2 一个可能的研究方向：流转绩效评价	176
附录	179
专题报告一：集体建设用地流转与农户权益保障	179
专题报告二：集体建设用地流转模式创新	192
专题报告三：上海奉贤青村镇建设用地增减挂钩项目调查	199
专题报告四：广东大沥、园洲两镇土地开发模式调查	213
专题报告五：从“村改居”到“集体建设用地变国有划拨用地” 的探索	221
专题报告六：深圳市“小产权房”调查报告	234
专题报告七：集体建设用地流转发展产业园区——成都蛟龙 (工业)港调查报告	240
专题报告八：“五自”模式：城乡建设用地增减挂钩的新探索—— 郫县古城镇指路村农民自主整理集体土地调查	246
专题报告九：不以“摊大饼”方式建城区——河南辉县市城乡统筹 发展情况调查报告	252
专题报告十：河南汝阳县西泰山社区城乡统筹发展情况调查	262
调查问卷	270
参考文献	273
后记	282

第1章

导 论

1.1

研究背景、问题和意义

1.1.1 研究背景

一般认为，城镇化是工业化和农村经济社会现代化的必然趋势，农村土地利用是城镇化过程中的重要影响因素，而农村土地特别是集体建设用地的合理使用将能够有效解决城镇化过程中的土地需求矛盾。下文将利用相关资料对这一研究背景进行详细阐述。

城镇化是工业化和农村经济社会现代化的必然趋势。随着工业化的发展，农村居民逐步由乡村进入城市，工业化和城市化同步进行，在实现了工业化的同时，也就实现了城市化，这是世界各国经济社会发展的一般过程。新中国成立后，为了保证国家的独立和富强，实行了以重工业为中心的工业化，为达此目的，采取了一系列的城乡割离政策。这些政策限制了农村人口入城，因此，在工业化率大幅度提高的同时，城市化率并没有同步提高，导致城市化明显滞后于工业化，而且使农村的小城镇和集镇走向衰落，从而积累了许多深层的、尖锐的社会矛盾。在我国城市就业压力已经很大的情况下，庞大的农村剩余劳动力队伍要完全或大部分进入既有大中城市是不现实的，而要新建城市的话，在我国现有的生产力水平下，无论是在时间上，还是在财力上、物力上，都是

不可能的。要实现农村人口的城市化，只能是一部分人进入大中城市，更多的是依托乡镇企业，借助蓬勃发展的农业产业化就近进入小城镇（刘学忠，1999）。

农村土地利用是城镇化过程中的重要影响因素。城市化的发展能够带来社会经济关系的剧烈变动，更驱动了城乡地域土地利用的重大变革，并由此引发农村和城市协调发展等一系列问题。城市化必须以用地作为依托，城镇化进程中土地扮演着极其重要的角色，无论是产业结构的调整、人口的集聚，还是基础设施的建设，都必须通过土地的重新配置来实现。因此在城镇化过程中将土地进行高效、集约的利用，对促进形成结构合理、功能互补、综合效益最大化的城镇土地利用体系具有重大现实意义（宋戈，2004）。而近几年来，在我国的城镇化过程中，各地乡镇企业迅猛发展，中小城镇范围不断扩大，居民点不断增加，占用耕地逐年上升。据国家权威部门的报告，截至2007年10月，我国耕地面积为12173.52万公顷，比上年度净减少4.07万公顷；经卫星核查，“十五”期间（5年）全国耕地面积净减少616万公顷；其中不可逆转性的建设占用耕地219万公顷，年均新增建设用地43.8万公顷（赵海波等，2009）。

集体建设用地使用权流转能够解决城镇化过程中的土地需求矛盾。在经济起步早、发展快的东部沿海地区和珠三角地区，多年来蓬勃兴起的制造业、商贸业与持续加快的城镇化导致了建设用地需求的急剧增长。2008年珠三角经济区土地面积41745平方公里，人均1.39亩，分别为全省和世界平均水平的48%和3.6%，而人均未利用土地面积仅为0.105亩，可开发土地与用地需求矛盾十分尖锐。随着工业化和城镇化的加速推进，我国经济发展的制约因素从资本制约型转为土地制约型；土地已超越资本，成为了制约我国经济发展的主要因素（程世勇，2010）。而与此同时，城镇化带来的城乡人口结构动态调整，以及进入工业化中期阶段以后出现的产业结构升级，使得广大农村地区的宅基地、乡镇企业用地和开发区用地由于人口的大量转移而出现闲置，城乡建设用地“二元结构”的矛盾日益凸显。据统计，截至2008年年底，我国建设用地总量为33.06万平方公里，城市建设用地面积仅为3.91万平方公里，其余的29.15万平方公里都属于村镇集体建设用地，其总量是城市建设用地面积的7.5倍。城乡建设用地结构不平衡，客观上要求农村集体建设用地通过有效流转提高配置效率。在国有建设用地严格审批控制和供给不足的背景下，集体

建设用地使用权开始流转。一些地方的集体建设用地以超出国家规定方式（如出租、转让、作价入股、使用权置换等）流转使用权，形成可观的集体建设用地隐形市场（王佩华，2009）。日前，广东省政协调研组经过调研后指出，要尽快完成集体土地所有权、集体建设用地使用权、宅基地使用权的登记发证工作，为集体土地进入市场提供明确的权属保障。2008年4月佛山市国土资源局顺德分局会同土地房产交易中心出台了土地公开交易底价确认和审核规则，就集体建设用地使用权公开交易首次流转交易底价的确认和审核予以了明确，有效预防暗箱操作和国有资产流失。四川省双流县也开展了农村产权制度改革，并对林权、集体建设用地流转进行了初步的探索和尝试。厦门市明确提出探索建立农村集体建设用地流转制度和城乡建设用地增减挂钩机制，优化农村土地资源配置，促进农村第二、第三产业发展。

按照现行的政策，要保住18亿亩的耕地红线不被突破，继续占用耕地要受到严格的限制。因为我国目前的耕地保有量为18.25亿亩，可供未来建设用地的空间已经没有太多的余地，而且还要考虑到交通设施的改善和大项目、大工程等对土地的占用。可能采取的措施无非以下几种：一是加大耕地开发的力度，但这存在资源约束；二是限制城镇化进程，估计这会和未来的发展战略相悖；三是在集体建设用地上做一些文章，这可能是目前预期的最好解决办法（李铁，2009）。城市规划专家李晓江认为，目前我国土地政策创新核心在于集体建设用地的流转与集中，及由此而伴生的国家、集体和农户的利益分配机制。因此需要建立城乡一体的建设用地规划管理体系；建立集体建设用地使用权指标有偿转让和有偿使用制度；积极创建集体建设用地市场交易平台。

1.1.2 研究问题

但是，当前的集体建设用地制度还存在着诸多问题。问题具体表现在集体建设用地权属不明，行使所有权的集体经济组织缺位，使用权流转受到政策和法律等限制，合理分配土地流转收益的机制尚未建立等方面。

集体建设用地权属不明。我国《宪法》明确规定，农村和城市的土地，除法律规定属于国家即全民所有的以外，属于集体所有。我国实行土地公有制，土地分为全民所有即国家所有和劳动群众集体所有。农村的土地归农户集

体所有，集体建设用地同样归农民集体所有。但这里的“集体”是一个模糊的概念，集体组织有村、村民小组、生产合作社三级集体组织，土地到底属于哪一级集体所有不明确。农村集体所有制是我国公有制经济的重要组成部分，农村土地等集体资产所有制是我国农村集体所有制的具体形态。目前在我国诸多涉及农村集体经济的法律法规中，对农村集体经济组织的法律地位和权利都有所明确；但是，关于什么是农村集体经济组织却一直没有一个规范、明确的定义。农村集体经济组织实际上无名无实，集体建设用地等集体资产确权与管理、集体经济发展、农民集体权益保障等重要方面都由此而受到羁绊。“集体”没有明确的法人代表，在行使具体权利时，作为所有权人的集体的真实意愿难以得到真正体现。

现有政策和法律等限制了大部分地区的集体建设用地使用权的流转。但是，集体建设用地使用权流转事实存在，国家有关部门也出台了在试点小城镇施用的相关政策，如《关于加强土地管理促进小城镇健康发展的通知》（国土资发〔2000〕337号），《关于加强耕地保护促进经济发展若干政策措施的通知》（国土资发〔2000〕408号），《关于加强农村宅基地管理的意见》（国土资发〔2004〕234号），《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号），《关于规范城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作的意见》（也就是“207号文件”）等；但对于大部分地区而言，现行土地制度允许农村集体使用农村土地进行建设，其使用的范围限定在农村公益事业，乡镇企业发展用地以及农民的自建住房用地。从法律上将乡镇企业界定为集体建设用地参与非农产业发展的合法使用者，将农村土地参与非农产业的范围限定于以工业为主，严格限制用于商住开发，因为我国《乡镇企业法》中将乡镇企业的界定为以工业为主。国务院办公厅1999年发布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》中的第2条规定，“农村的住宅不得向城市居民出售”。2004年12月，国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》再次强调，“加强农村宅基地管理，禁止城镇居民在农村购置宅基地”。国土资源部《关于加强农村宅基地管理的意见》中规定，“严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和非法建造的住宅发放土地使用证”。2008年1月，国务院办公厅在《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》中明确指出，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。在广东省颁布的《集体建设

用地流转办法》中明确地规定,“通过出让、转让和出租方式取得的集体建设用地不得用于商品房地产开发建设和住宅建设”,将集体建设用地流转严格限定在以工业用途为主的范围内。因此我们能够看到乡村工业化的蓬勃发展,但是乡村城镇化的进程却非常缓慢。

集体建设用地使用权流转市场尚未建立。我国土地所有权性质和土地使用权制度决定了两个不同的市场,一是国有土地使用权流转市场,二是自发的集体土地使用权流转市场。国有土地出让转让市场发展到今天,经过不断探索和实践,已经步入了统一、规范、有序的轨道。而集体土地使用权流转市场则很不完善,极不规范,基本还处于自发、隐形、无序的状态。另外,集体建设用地价值无法实有化,缺乏完善的评估体系,基准价格无法确定,成为集体建设用地在镇内或镇外流转的障碍。

合理分配土地使用权流转收益的机制尚未建立。集体建设用地使用权流转中的土地收益分配,是规范农村集体建设用地使用权流转管理的关键问题。在土地收益分配上必须考虑公平与效率兼顾以及依法原则,收益的首次分配应当是基于产权。村组集体作为农村土地的所有者,应当享有土地使用权流转收益权。在土地使用权流转合同中,应明确村组集体享有的土地使用权流转收益份额。通过合理的分配土地使用权流转收益,要在充分保障农民根本利益的前提下,进一步壮大村组集体经济,把农村产权制度改革引向深入。

综上所述,虽然集体建设用地使用权流转在城镇化发展过程中意义重大,但是由于种种原因,其流转并不规范、问题很多。目前,集体建设用地使用权流转在实践中存在哪些模式,这些流转模式给当地带来了哪些影响?集体建设用地使用权流转过程中各行为主体的博弈关系如何?由于力量薄弱而有可能无法参与博弈的行为主体——农户的流转意愿是怎么样的,有哪些因素影响其流转意愿?通过集体建设用地流转获得的增值收益又是如何在这些行为主体之间分配的?其他国家或地区有哪些土地管理经验可供我们借鉴?本书将对这一系列问题展开研究。

1.1.3 研究意义

综上所述,城镇化是我国农业工业化和农村经济社会现代化的必然趋势,充分合理利用集体建设用地是促进我国城镇化发展的最有效的途径,因

此,结合相关案例和调查数据,进行集体建设用地使用权流转问题的研究非常具有现实意义。与此同时,我国当前的集体建设用地使用权流转存在权属不明,行使所有权的集体经济组织缺位,土地使用权流转受到政策和法律等限制、流转困难,合理分配土地使用权流转收益的机制尚未建立等一系列的问题;集体建设用地制度改革也涉及经济发展、集体建设用地确权与管理、使用权流转市场制度建设、保障农民土地权益等方面的问题,以上问题在理论研究上还比较薄弱,对集体建设用地使用权流转中的主体行为、农户意愿、收益分配等进行全面、系统、深入研究的更是少见。因此,在相关理论分析的基础上,对集体建设用地使用权流转进行实证研究也具有重要的理论意义。

1.2

研究目标、研究内容和拟解决的关键问题

1.2.1 研究目标和研究内容

一是以全国典型地区农民集体建设用地使用权流转的试验做法为案例,研究集体建设用地使用权流转的四种模式(城中村改造模式、宅基地置换模式、增减挂钩模式和流转市场模式)。本部分拟采用定性研究的方法,通过构建多案例研究框架,运用典型地区的流转实例,从宏观层面研究各种集体建设用地使用权流转模式的主要做法和运作机制。具体地说,在城乡要素互动视角下,对不同地区农村集体建设用地使用权流转的方式进行分类处理,抽象出不同模式下农村集体建设用地利用与当地城乡统筹发展之间的关系,从而研究集体建设用地流转对于城乡统筹的作用,说明改革集体建设用地使用权制度,使之促进城镇化发展和实现城乡统筹的必要性。该部分研究的主要内容是在城乡要素互动的视角下探讨不同模式农村集体建设用地流转实践的起因、过程及其与城乡统筹发展的关系。

二是以北京市通州区宋庄镇为案例,通过建立集体建设用地使用权流转市场(含隐形市场)中的参与主体(地方政府、村集体经济组织和用地企业)之间的博弈模型,对三方推动农村集体建设用地使用权流转的行为进行博弈分

析,揭示各行为主体积极推动流转的动因,以此来把握集体建设用地使用权流转中的主体行为。

三是在构建农户流转行为决策理论模型的基础上,运用北京、山东、江苏、湖北、四川等5省(市)的农户调查数据,对影响农户集体建设用地使用权流转意愿的因素进行描述性分析和计量经济分析。据此,本书可以从农户自身视角出发,更好地把握农户集体建设用地使用权流转的意愿,从而更好地保障农户这一弱势群体在土地流转中的权益。

四是通过构建“地方政府—农户”的农村集体建设用地使用权流转决策模型,对农村集体建设用地使用权流转的实现条件和收益分配进行理论分析,并计算出政府和农户的行为界限,之后利用全国典型的集体建设用地使用权流转实践,对流转中“地方政府—农户”的农村集体建设用地使用权流转决策模型进行验证,以探索建立合理流转收益分配机制的途径。

1.2.2 拟解决的关键问题

集体建设用地使用权流转问题的研究主要涉及土地利用的制度、交易成本、效率、定价、利益分配等问题。本书拟用新古典经济学(博弈论)、发展经济学、政治经济学、制度经济学、计量经济学等相关理论对提出的问题进行分析。拟解决如下四个关键问题,而这四个关键问题的解决也恰恰体现了本书的创新之处(详见1.4.2)。

问题一:集体建设用地使用权流转在实践中存在哪些模式,这些流转模式给当地带来了哪些积极影响?在回答该问题的同时,也表明了整个研究的理论意义和现实意义所在,揭示了进行农村集体建设用地使用权流转问题研究的重要性和必要性。这是一个从实践出发的经验总结研究,为之后集体建设用地使用权流转过程中的主体行为博弈、农户意愿分析和收益分配机制研究做铺垫。

问题二:集体建设用地使用权流转过程中各参与主体有怎么样的博弈行为?通过该问题的回答,本书可以了解各主体行为产生的动因,也便于更好地指导集体建设用地使用权流转的实践。农村集体建设用地使用权流转中作为权益主体之一的农户的意愿如何?

问题三:在农村集体建设用地使用权流转实践中,农户作为弱者往往被忽视,也没有能力参与到当地政府、村集体经济组织和用地企业的博弈中去,所

以我们必须站在农户视角，认真研究农户意愿及其影响因素，这样才能更好地保护农户合法权益。

问题四：农村集体建设用地使用权流转的增值收益如何在各主体间分配？该问题的解决将有助于揭示实践中存在的利益分配冲突的产生原因。

1.3

研究方法、技术路线与结构安排

1.3.1 研究方法

一是规范研究与实证研究相结合。如对集体建设用地利用模式绩效的界定一定程度上是规范性的，是对“应该是什么”的研究；而对农村集体建设用地利用与城乡统筹发展之间关系、已有模式的绩效分析、影响农户农村集体建设用地使用权流转意愿的因素分析研究等则是实证性的，是对“是什么”的研究。二是定性分析与定量分析相结合。如城乡要素互动视角下的农村集体建设用地流转与城乡统筹发展、集体建设用地使用权流转参与主体行为的博弈分析定性分析；而集体建设用地使用权流转的增值收益分配问题研究则属于定量分析。此外，在研究农户意愿时，本书既有理论模型又有计量分析，做到了定性定量的结合。三是归纳与演绎相结合。如分析已有集体建设用地利用典型模式中的规律性因素所采用的是归纳性的方法；而对影响农户农村集体建设用地使用权流转意愿因素的考察，则是以成本收益理论为基础进行演绎而得到的。四是理论分析与实证研究相结合。参与流转主体行为分析、农户流转意愿影响因素假设、流转增值收益分配研究等共同构成了本书的理论分析部分；而在实证研究方面，主要使用了描述性分析、案例研究、量化计量分析等具体的研究方法，其数据与资料主要是北京通州宋庄案例，北京、山东、江苏、湖北、四川等5省（市）的农户问卷调查以及实践中的流转典型模式资料。

上述是比较抽象的研究方法，下面将结合具体的研究内容来阐明本书所使用的具体方法。本书主要分为四个部分，它们分别是：城乡要素互动视角下的集体建设用地流转模式分析、集体建设用地使用权流转参与主体行为博弈分

析、影响农户农村集体建设用地使用权流转意愿的因素分析、农村集体建设用地使用权流转增值收益分配研究。第一部分主要使用的是资料分析和描述性分析,来研究农村集体建设用地使用权流转的不同模式。第二部分和第四部分使用案例研究的方法,当然,在案例研究之前先进行了理论框架的构建,这使得案例研究有明确的线索与主体;通过案例研究,把农村集体建设用地使用权流转参与主体行为与增值收益分配的逻辑较为清晰地展现出来。第三部分可以作为典型的实证研究范式,甚至也可以单独成篇;在这一部分中,包括了子问题的提出、理论框架分析、研究假设建立、模式构建、数据与方法、研究结果以及最后的结论与启示,这是一个完整的经济管理研究方法的实践;这部分使用的具体计量模型是二元 Logistic 回归模型。

1.3.2 技术路线

本书首先在文献查阅与理论学习的基础上提出了一系列有待研究的问题与假说,同时构成“集体建设用地使用权流转:主体行为、农户意愿与收益分配”研究的理论基础;其次,在城乡要素互动视角下,本书结合全国各地实践对集体建设用地使用权流转模式展开基础研究;再其次,参与流转主体行为分析、农户流转意愿影响因素假设、流转增值收益分配研究等共同构成了本书的理论分析部分;最后,应用北京通州宋庄案例、全国5省市(北京、山东、江苏、湖北、四川)农户的调查数据以及实践中的流转典型模式分别对上述理论分析进行实证研究。具体的技术路线如图1-1所示。

1.3.3 结构安排

第1章为导论,在论述了本书的背景、研究关注的问题和研究的现实意义和理论意义后,本章较为详细地阐述了本书的研究目标、研究内容和拟解决的关键问题,最后介绍的是本书的研究方法、技术路线与文章结构安排。

第2章为文献综述,对国内外的相关研究现状进行了分析与综述。内容包括相关概念的界定、城乡要素互动与城镇化研究、集体建设用地流转与城乡统筹发展研究、关于集体建设用地制度的研究、集体建设用地使用权流转收益分配研究以及当前研究评述等。