

制度嵌入的逻辑

——农村宅基地制度试点改革“余江模式”解析

THE LAW OF INSTITUTIONAL EMBEDDING: AN ANALYSIS
ON THE “YUJIANG MODEL” OF THE INSTITUTIONAL
REFORM OF RURAL RESIDENTIAL LAND

陈胜祥 © 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

江西省高校人文社科2015年度项目“农村闲置宅基地退出制度冲突研究——基于江西省余江县(试点县)的调查”(JJ1529)的最终研究成果,并得到国家社科基金青年项目“中国农民土地产权幻觉研究”(11CJL034)江西师范大学配套基金的资助。

制度嵌入的逻辑

——农村宅基地制度试点改革“余江模式”解析

THE LAW OF INSTITUTIONAL EMBEDDING: AN ANALYSIS
ON THE “YUJIANG MODEL” OF THE INSTITUTIONAL
REFORM OF RURAL RESIDENTIAL LAND

陈胜祥 © 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

制度嵌入的逻辑——农村宅基地制度试点改革“余江模式”解析/陈胜祥著. —北京: 经济管理出版社, 2017. 11
ISBN 978 - 7 - 5096 - 5458 - 3

I. ①制… II. ①陈… III. ①农村—住宅建设—土地制度—研究—中国 IV. ①F273.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 274180 号

组稿编辑: 杜 菲
责任编辑: 杜 菲
责任印制: 黄章平
责任校对: 王纪慧

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 北京玺诚印务有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm × 1000mm/16

印 张: 13

字 数: 187 千字

版 次: 2017 年 11 月第 1 版 2017 年 11 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 5458 - 3

定 价: 60.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836



前言

2015年初，中央政府在全国范围内共选取了15个县（市、区）进行农村宅基地制度试点改革，江西省余江县是其中之一。自2015年7月正式启动试点改革以来，余江县有效推进了农村宅基地制度改革，取得了良好的改革业绩；其改革路径被一些媒体赞誉为“余江样板”或“余江模式”，多次受到中央和江西省有关领导部门的表扬和肯定。那么，余江县的农村宅基地制度试点改革究竟推行了怎样的创新举措？改革过程中遇到了哪些困难和阻力？该县又是如何突破这些困难和阻力的？最终取得了怎样的改革成效？其他地区的改革究竟可从“余江模式”中学习什么？这些问题都有待理论界予以解释和回答。

本书借鉴新经济社会学中的制度嵌入理论构建一条分析主线，基于研究团队先后于2015年暑期、2016年暑期、2017年初（寒假）和2017年暑假末期所收集到的调研数据，对农村宅基地制度试点改革的“余江模式”进行了全景式扫描和理论解析。全书共分六章，在第一章导论部分之后，先后深入阐述了余江改革过程中的（制度）嵌入环境、嵌入内容、嵌入方式和嵌入绩效，最后总结提炼了“余江模式”的基本特色、关键举措、核心经验及完善建议。研究发现：

第一，余江改革所面临的约束条件在传统农区具有典型性。首先，从经济发展水平来看，余江县属于典型的经济欠发达地区，同时也是典型的传统农区，土地的非农价值尚未凸显，这对于动员村民退出闲置宅基地的困难程

度会比发达地区容易得多。其次，在改革之初，余江县农村宅基地的占用情况处于相当粗放的程度，“一户多宅”和“一户大宅”的比例相当高，空心化现象极为严重，村庄规划杂乱无章；这种情况为余江县的宅基地制度改革提供了很大的作为空间，但也给改革增加了相当大的难度。再次，村民多支持“一户一宅”制度，这对改革有利，但多数村民并不认同余江县所采取的有关本村集体经济组织成员资格的综合认定标准，这给改革实践中顺利界定“一户”增加了难度。最后，村民大多缺乏参与改革的积极性，且对退出超标占用宅基地的积极性不高，同时也不愿意积极缴纳有偿使用费。这些都不利于改革的顺利推进。

第二，余江改革所构建的农村宅基地制度体系融入了本土要素。首先，余江县在坚持农村“一户一宅”基本法律制度和中央宅改目标（依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿退出）的前提下，制定了极具本县特色的“两完善、两探索”的改革任务：一是在“完善宅基地权益保障和取得”方面，分核心城区和一般乡村等不同区域探索“户有所居”的多种实现方式，并且构建了宅基地增值收益的分配机制；二是在“探索宅基地有偿使用制度”方面，构建了退出宅基地的综合利用机制；三是在“探索宅基地自愿有偿退出机制”方面努力探索宅基地的无偿退出机制，并努力使之成为实际退出的主导方式；四是在“完善宅基地管理制度”方面，充分发挥村民事务理事会在宅基地改革及管理中的作用。其次，余江县在中央宅基地制度改革目标和任务的指导下，打造了县、乡、村、组四级制度体系，充分吸收了村（组）一级的利益诉求，在推动制度地方化的过程中，为其有效推行消除了来自民众的阻力和障碍。最后，余江县为了达成“依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿退出”的改革目标及落实“两完善、两探索”的改革任务，分三个方面制定了适合本地的更具体的操作办法：一是在“三权分离”理论的指导下，适当淡化户籍标准，综合采取“户籍+人地关系+取得方式（初始取得、出生取得、婚姻迁入取得等）”界定农村集体经济组织成员资格，为界定“一户”提供了可操作的标准；二是非常具体地明确了“一宅”的内涵与外延、面积、获取条件、排除因素等各方面的规定，以及关于超标占

用宅基地的四种处置办法，即缴纳有偿使用费、自愿有偿退出、自愿无偿退出及享受政府相关优惠政策退出（进城购房）；三是明晰了如何处理退出的闲置宅基地思路：以产业发展为导向综合利用退出闲置宅基地，以宅基地制度改革为基点全面推进美丽乡村建设。

第三，余江改革在制度的实施过程中充分利用了本土资源，巧妙化解了改革过程中的利益调整之痛。首先，在本轮宅基地制度改革之前，余江县在农民自治组织（村民事务理事会）方面有着非常良好的基础；为了推动本轮农村宅基地制度试点改革，余江县进一步健全和完善了村民事务理事会的组织结构（理事长多由村干部或乡贤兼任）、权利、职责和 workflows，并将村民事务理事会确定为本县农村宅基地制度试点改革的实施主体，使之深深地嵌入到当地的乡村社会关系之中。其次，余江县构建了县乡村组“四级联动”机制作为村民事务理事会的监督和保障力量，实质上是政府主导下的“自上而下传导压力、自下而上传导信息”的互动机制，其本身就是余江县乡村社会结构的一个缩影，完全展现出一种深嵌于乡村社会结构的制度创新模式。这种机制完全契合了余江县当地的乡村社会结构，充分利用了本土资源动员能力。再次，通过构建三方动态博弈模型，对深嵌于“四级联动”制度中的村民事务理事会的行为模式进行博弈分析显示，乡（镇）政府及村委会在严格监管确保村民事务理事会和农户遵守“一户一宅”基本原则的前提下，默许村民事务理事会与农户合作，采取“变通执行”的办法推进县级政府下达的改革政策，巧妙化解了改革过程中由于利益调整带来的矛盾，“因村制宜”推动了改革。最后，村民事务理事会凭借其组织结构优势，“对上吃透改革精神”、“对下发挥模范带头作用”、“对外有力动员乡贤参与支持改革”，有效化解了改革中产生的官民、民民、内外等各方面的矛盾。

第四，通过制度的本土化及依靠本土化的推动力量，余江县的宅基地制度试点改革取得了良好的效果。首先，改革的主导方（县级政府）和监督方（乡镇政府和村委会）的利益偏好得到了最大满足——平安推进了改革，获取了良好的改革政绩。主要表现为：一是在无一例上访和群体性事件的情况下，“一刀切”式地推进了超标占用宅基地的自愿有偿退出和无偿退出（以

无偿为主)或缴纳有偿使用费的工作,并对所退出的闲置宅基地进行了综合利用;二是对95%以上的宅基地进行了确权登记颁证,严格规范了宅基地的取得与使用;三是初步夯实了农村宅基地集体所有权权能,并探索了宅基地的内部流转及抵押担保机制等。因此,近两年的余江改革基本完成了中央所要求的“两完善、两探索”的改革任务,达成了中央所要求的“依法公平取得、节约集约使用和自愿有偿退出”的改革目标。其次,改革的承受方(农户)则有得也有失:一是对于“一户多宅”及“一户大宅”的农户而言,他们既得的土地利益在一定程度上有所损失;二是村庄道路得到全面硬化、基础设施水平得以大幅提升、村居自然环境得到显著改善;三是一些本就进城购房的农户,在退出全部宅基地的同时,享受到了政府提供的购房优惠政策。最后,对于改革的实施主体(村民事务理事会)而言,其利益偏好也基本得到了满足:一方面,兼任理事长的村干部获取了良好的政绩;回村担任理事长的乡贤则实现了回馈家乡的情怀和抱负。另一方面,事务作为普通村民的一员,村民事务理事会的理事长和理事,因要带头退出多占或超占的宅基地,其家庭既得的土地利益则会有所损失。

综上可知:首先,余江改革的基本特色是在政府主导下,在传统农区推行的一项有关农村宅基地取得、使用与管理的本土化改革。其次,余江改革的关键举措是充分发挥基层自治组织——村民事务理事会的作用,并使之成为改革的核心推动力量。最后,“余江模式”对其他同类地区推行类似改革的“核心经验”启示是,改革过程中要让所推行的制度下沉,力图使其很好地嵌入当地的环境,以重新建构成为村庄内部共享的知识和行为规范。这包括三个方面:一是在改革启动之前,先要摸清当地初始的资源禀赋条件(受嵌环境),切不可盲目照搬约束条件不同地区的改革经验;二是在制度形成环节,要让所推行的制度内容成功嵌入原有的社会关系和社会结构,即重新建构成为村庄内部共享的地方性知识;三是在制度实施环节,要充分利用本土的资源动员能力创新制度实施机制,以此推动新制度的落地。这即是本书所强调的制度嵌入的逻辑。

当然,正如任何事物在肯定自身的同时也都包含有否定自身的因素一

样,“余江模式”的特色和优势有可能发展演变为掣肘其进一步发展的不良因素。就此,笔者以为应重点关注如下三点:首先,余江宅基地制度试点改革利用党员干部、乡贤和村民理事的带头作用,有效推动了多占、超占宅基地的退出工作。其优势是迅速纠正了被长期乱占行为所破坏的产权分配非正义现象,使农村宅基地占用状况重回面积法定的“一户一宅”公平起点。但是,这种动员方式在运用平均主义理念和策略塑造农民“要平不要赢”的心理之后很难具有长期效应,因为时间一长,农民“要赢不要平”的心理难免不会回来,这就需要村民事务理事会把好宅基地的审批关和管理关。其次,余江县所构建的村民事务理事会具有半官方半民间的性质,其优势是既能准确贯彻改革目标,又能有效动员群众参与支持改革。但是,由于村民事务理事会的法律地位不清、与村两委的关系不清,有些村的理事长和理事由乡贤临时返乡担任。这些因素均有可能导致村民事务理事会在组织结构上的非稳定性,长期内难以胜任农村宅基地的审批和管理职能。最后,余江县属于经济欠发达的传统农区,土地的非农价值尚未凸显,优势是动员村民退出多占、超占宅基地的难度相对较小。但是,当宅基地占用状况重回面积法定的“一户一宅”公平起点之后,城镇化的进一步发展必将导致离村进城农民日渐增多,农村空心化、“有宅无人”的现象将日趋严重。届时,农民通过流转宅基地获取的效用必将超过对它的静态持有(居住使用)效用。但是,就目前的情况来看,余江宅基地制度试点改革已突破现行法律框架,将转让对象放宽到本县范围内符合建房条件的农村居民。很明显,外村居民只要符合建房条件,就有资格在本村无偿申请一处宅基地,没有必要到其他农村购买宅基地。为此,笔者建议,即将全面推行的农村宅基地制度试点改革,在学习“余江模式”特色和优势的同时,也要看到它所包含的对其自身的否定作用。

目 录

第一章 导 论	001
第一节 问题的提出	001
第二节 文献述评及研究目的和意义	003
一、文献述评	003
二、研究目的和意义	008
第三节 理论视角与分析框架	009
一、什么是制度?	009
二、新制度经济学的强制性制度变迁理论视角	011
三、制度社会学的制度嵌入理论视角	012
四、基于制度嵌入的解释性框架	014
第四节 调查过程及数据说明	015
一、调查过程	015
二、数据类型	016
三、问卷数据说明	017
第五节 主要内容及整体研究思路	021
一、主要研究内容及其方法	021
二、整体研究思路	023

第二章 嵌入环境：余江县农村宅基地制度试点

改革的外部约束	024
第一节 余江县县情及国土资源概况	024
一、余江县县情简介	024
二、余江县国土资源概况	027
三、余江县农村宅基地利用情况	028
第二节 余江县村民对“一户一宅”制度的认同度	032
一、村民对“一户一宅”政策的整体性认同	032
二、村民对“一户”认定标准的认知 及其与现行政策的冲突	033
三、村民对“一宅”认定标准的认知 及其与现行政策的冲突	036
第三节 余江县村民对农村宅基地制度试点改革的参与度	039
一、村民参与农村宅基地制度试点改革的主观积极性	040
二、村民退出闲置宅基地和缴纳有偿使用费的积极性	043
本章小结	046

第三章 嵌入内容：余江县农村宅基地制度文本及其意义建构

第一节 余江县农村宅基地制度试点改革目标和任务	048
一、坚持集体所有制及中央所定的三大改革目标	048
二、完成“两完善、两探索”的改革任务	052
第二节 余江县农村宅基地制度的结构分析	055
一、县级农村宅基地制度的基本结构	055
二、乡级和村级农村宅基地制度的基本结构	059
第三节 余江县农村宅基地制度的文本分析	060
一、关于集体经济组织成员资格及“一户”的界定	062
二、关于“一宅”的认定及超标宅基地的处置办法	064

三、关于综合利用退出闲置宅基地的相关规定	067
第四节 余江县宅基地制度嵌入乡村社会中的意义建构	073
一、通过“封闭酝酿”形成村级宅基地制度试点改革具体 办法	073
二、说服动员群众的宣传方式及内容	074
本章小结	078

第四章 嵌入方式：余江县推进农村宅基地制度

试点改革的运作模式	081
第一节 深嵌于乡村社会关系的组织创新： 村民事务理事会	082
一、余江县村民事务理事会发展阶段及其组织结构	082
二、余江县村民事务理事会的权责内容、 议事规则和工作流程	090
三、村民事务理事会在农村社区中的公信力	094
第二节 深嵌于乡村社会结构的机制创新：四级联动	097
一、基本内容：四级联动制度的文本解读	097
二、运作模式：四级联动机制下各方主体职责的互动	098
第三节 四级联动机制约束下村民事务理事会行为模式	102
一、因村施策：一个博弈分析	102
二、对博弈分析结果的实证检验	106
第四节 余江县因村制宜推进宅基地制度试点改革 工作的基本思路及典型做法	111
一、村民事务理事会推进宅基地制度试点 改革工作的基本思路	111
二、余江县因村制宜式宅基地制度试点 改革工作环节及其典型做法	117
本章小结	124

第五章 嵌入绩效：余江县农村宅基地制度

试点改革绩效梳理及评价	127
第一节 余江县农村宅基地制度试点改革绩效的整体性描述	127
一、推动了超占宅基地的退出、提高了	
土地节约集约利用水平	127
二、制定了有偿使用制度、基本	
完成了有偿使用费的收缴	129
三、初步探索了农村宅基地财产权功能的实现机制	133
四、在建设美丽乡村的同时，有效保护了历史古建筑	136
五、健全了基层组织建设、丰富了乡村治理经验	138
第二节 余江县宅基地制度试点改革绩效的分配性评价	141
一、制度绩效分配性评价的一个分析框架（SSP）	142
二、余江县农村宅基地制度的状态和结构分析	145
三、基于 SSP 范式的宅基地制度试点改革绩效评价	151
本章小结	161

第六章 嵌入启示：农村宅基地制度改革“余江模式”

总结和提炼	164
第一节 基本特色：传统农区的一项本土化改革	164
第二节 关键举措：以村民事务理事会为核心推动力	167
第三节 核心经验：力图让制度成功嵌入当地环境	169
第四节 完善建议：正确看待余江模式的优势及其变化	173

附 录	176
附录 1 2015 年余江县农民闲置宅基地退出意愿调研问卷	176
附录 2 2016 年余江县宅基地制度试点改革情况访谈提纲	179
附录 3 2017 年余江县村民事务理事会推动宅基地制度	

试点改革情况调研问卷	181
附录 4 2017 年余江县村民事务理事会理事长 (成员) 访谈提纲	185
附录 5 2017 年余江县镇村干部访谈提纲	186
附录 6 2017 年余江县国土部门相关人员访谈提纲	187
后 记	189

第一章 导 论

本章是“研究之研究”部分，核心目的是对本书所要研究的问题进行界定，对如何推进研究予以分析论证。就此，需要分别对问题产生的现实背景、学界已有的研究情况、研究目的和意义、理论视角及分析框架、调查过程及数据来源、内容安排及具体方法等方面进行具体论证或详细说明。

第一节 问题的提出

长期以来，我国农村宅基地实行的是农民集体所有制度下的“一户一宅”基本使用制度。如《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第一款就明确规定：“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。”在改革开放早期，这一原则基本得到了有效贯彻，土地资源尚处于集约节约使用状态。然而，自 20 世纪 80 年代末至今，随着农村经济社会发展，农民收入增长较快，建房需求不断膨胀；大部分农民建新不拆旧，纷纷占用村庄周边或道路两侧的荒地、林地乃至耕地建造新房，而且占用的面积往往超过了当地政府规定的法定面积；由此导致各地农村村庄周边、公路两侧无序排列起一栋栋小洋楼，但老村内部则出现了严重的空心化现象，破旧、废弃、倒塌的住宅和禽畜舍

一栋又一栋，脏乱差现象极为严重；如此导致农村土地资源的闲置浪费现象异常严重。据统计，在2000~2011年的11年间，我国农村人口减少了1.33亿，农村居民点用地却增加了203万公顷。^①

2014年12月31日，中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发了《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》。紧接着，全国人大常委会审议通过了《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定（草案）》，选取了浙江省义乌市、安徽省金寨县、江西省余江县等15个县（市、区）作为农村宅基地制度改革试点地区，标志着农村宅基地制度正式进入试点改革阶段。无疑，《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》的初衷，是将农村“三块地”改革分类进行，即将33个试点县（市、区）分为三类，每一类地区各进行“一块地”改革。但是，当改革进行到2016年9月，国土资源系统采取了“三块地改革试点联动”的方式统筹推进，以增强改革的整体性和协调性，让“三块地”改革形成共振效应。^②两年多来，各地区结合自身的资源禀赋，紧扣改革任务，采用最合适自身的改革模式克服改革难点，确保了试点工作审慎稳妥地向前推进。

余江县是中央选定的江西省内唯一一个从事农村宅基地制度试点改革的县，自2015年7月正式启动宅基地制度试点改革以来，有效推进了宅基地制度改革，取得了良好的改革业绩，得到了国土资源部的充分肯定^③

① 杨玉珍：《农户闲置宅基地退出的影响因素及政策衔接——行为经济学视角》，《经济地理》2015年第7期，第140-147页。

② 谢玮：《宅基地制度改革的“硬骨头”怎么啃？——江西余江、安徽金寨“宅改”试点调查》，《中国经济周刊》，2017年7月17日。

③ 据网上调查，国土资源部对余江宅基地制度试点改革工作所给予的表扬或肯定至少有两处。第一次：2017年1月11日，国土资源部给余江县宅改办公室发来《感谢信》，称“一年来，贵县……推进改革试点工作取得了扎扎实实的实践和制度成果，为全国农村土地制度改革试点工作作出了积极贡献。”第二次：2017年4月26日，国土资源部再次肯定了余江县的宅改成绩：“江西余江通过宅基地制度改革在提升了农村生产生活环境，保障农民户有所居、户有宜居的同时，改善了干群关系，强化了农村基层建设。”参见《国土部：农村土地制度改革三项试点进入攻坚期》一文，载 <http://news.cctv.com/2017/04/26/ARTIHun6ni9Kq4twV60HtMDk170426.shtml>。

和各界赞誉。那么，余江县的宅基地制度试点改革究竟推进的是怎样的正式制度？遇到了哪些困难和阻力（制度环境）？该县又是如何有效推进制度改革的？最终取得了哪些具体的改革成效？余江县的改革模式是否具有推广价值？这些问题都有待理论界予以回答。

为此，笔者率领研究团队，先后于2015年暑期、2016年暑期、2017年寒假和2017年暑假末期（随同民进中央调研组），对余江县的农村宅基地制度试点改革进行了追踪式的实地调研，以解剖麻雀的研究方式深入剖析余江宅基地制度试点改革的实践运作方式及其机理，以期在理论上总结提炼出“余江模式”的基本特色、关键举措、核心经验及完善建议，为我国进一步全面推广农村宅基地制度试点改革提供理论参考和经验支撑。

第二节 文献述评及研究目的和意义

本书所研究的农村宅基地（简称宅基地），具体是指农村集体经济组织为满足本集体经济组织成员的生活需要和从事家庭副业生产的需要，而分配给其家庭使用的住宅用地及附属用地^①，包括住房、厨房、厕所、禽畜舍等辅助用房以及庭院、天井等用地。从法律产权的角度来说，我国农村宅基地属于农民集体所有，农户对宅基地只有使用权。

一、文献述评

西方发达市场经济国家实行长期稳定的土地私有产权制度，与当下中国农村实行的“集体所有+农户私用”的宅基地产权性质迥然不同。因此，西方学界关注的问题主要有：一是农村居住点及城乡交接地带的用地

^① 刁其怀：《宅基地退出概念辨析》，《中国土地》2017年第3期，第32页。

变化状况及其影响因素；二是政府的耕地保护政策以及土地规划、乡村土地整理等土地管制措施对农村居民点增长控制的效果及其影响因素等。例如，Vesterby（2002）对欧美发达国家的研究发现，农村居民点增长主要是受收入水平提高、低利率及低通货膨胀率等经济因素的影响。^① Adam 和 Krzysztof（2004）对东欧经济转型国家（如波兰）的研究发现，随着农业生产率的下降，政府下放土地立法权力，弱化了对私人用地的控制，由此导致农用地减少、农村居民点用地大量地增加。^② Kreibich（2000）的研究发现，由于一些大城市（如罗马、新德里）不能为大量外来移民提供足够的住房保障，他们就大土地所有者手中以较低价格在农业区附近购买大房子，或者在缺乏相应建筑许可资质的情况下依靠自助方式建造小型住宅，由此导致城市近郊农用地大量减少。^③

在国内，学术界早已关注了中国农村宅基地制度的缺陷及其改革问题，已有研究成果主要集中在以下几个方面：

第一，分析农村“一户一宅”相关法律制度的缺陷，多认为当前立法对户的界定比较模糊，难以防范“一户多宅”现象，今后应从继承、建房期限、使用权取得方式及落实有偿使用等方面着手完善相关的法律制度。例如，周洪亮、陈晓筠（2007）认为，现行立法对户的内涵的界定比较模糊，使得“一户多宅”现象较突出。房屋继承后，“地随房走”原则的贯彻，促使“一户多宅”现象更加严重。宅基地使用权获得后，有时并不立即建造房屋，造成宅基地使用权取得与建造房屋的目的相脱离。^④ 申惠文（2015）认为，农村村民的资格、一户的标准和一宅的标准，立法没有规

① Vesterby, Marlow and K. S. Krupa, "Rural Residential Land Use: Tracking it Grows", *Agricultural Outlook*, 2002 (8): 14-17.

② Wasilewski Adam, Krukowski Krzysztof, "Land Conversion for Suburban Housing: A Study of Urbanization around Warsaw and Olsztyn, Poland", *Environmental Management*, 2004, 34 (2): 291-303.

③ Volker Kreibich, "Self-help Planning of Migrants in Rome and Madrid", *Habitat International*, 2000, 24 (2): 201-211.

④ 周洪亮、陈晓筠：《从“一户一宅”的视角探讨农村宅基地使用权取得》，《中国农业大学学报》（社会科学版）2007年第1期，第98-104页。