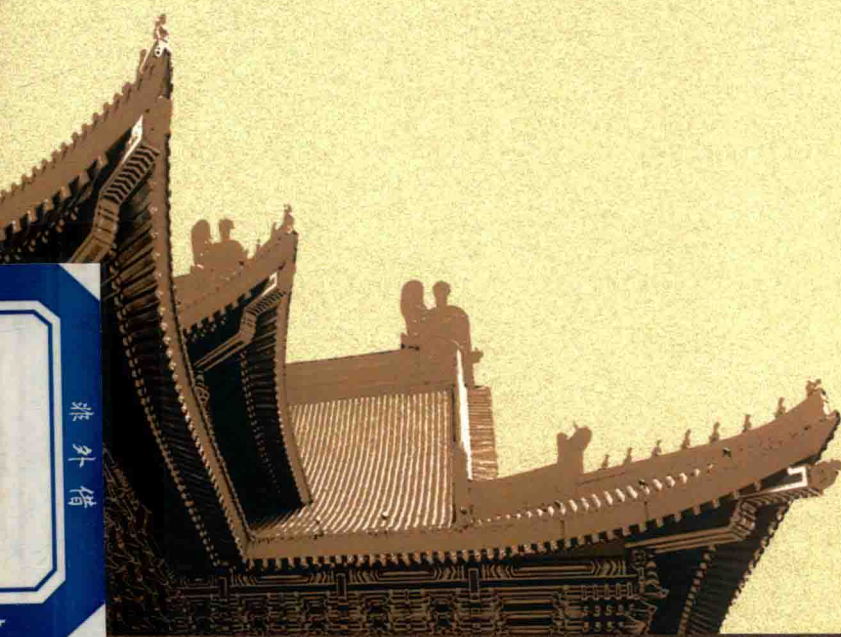


◎作者单位：中国农业科学院农业信息研究所、农业部信息服务技术重点实验室

城镇化背景下 农村宅基地整理问题研究

◎ 梁丹辉 编著

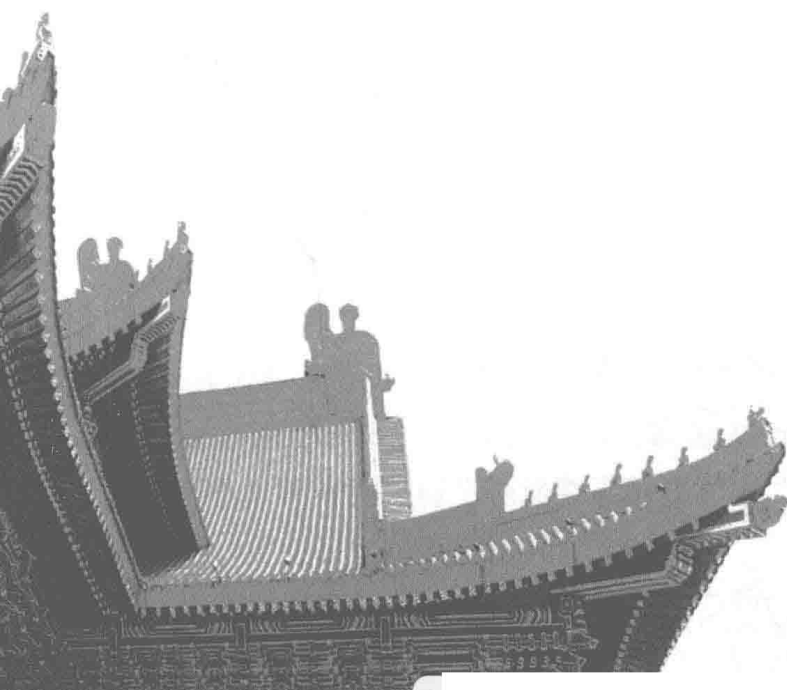


中国农业科学技术出版社

◎作者单位：中国农业科学院农业信息研究所、农业部信息服务技术重点实验室

城镇化背景下 农村宅基地整理问题研究

◎ 梁丹辉 编著



中国农业科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城镇化背景下农村宅基地整理问题研究 / 梁丹辉编著. —北京:
中国农业科学技术出版社, 2017. 10
ISBN 978-7-5116-3342-2

I. ①城… II. ①梁… III. ①农村-住宅建设-土地整理-研究-中国
IV. ①F321. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 267234 号

责任编辑 徐定娜
责任校对 马广洋

出版者 中国农业科学技术出版社
北京市中关村南大街 12 号 邮编: 100081
电 话 (010)82105169(编辑室) (010)82109702(发行部)
(010)82109709(读者服务部)
传 真 (010)82105169
网 址 <http://www.castp.cn>
经 销 者 各地新华书店
印 刷 者 北京建宏印刷有限公司
开 本 710mm×1 000mm 1/16
印 张 9.25
字 数 171 千字
版 次 2017 年 10 月第 1 版 2017 年 10 月第 1 次印刷
定 价 48.00 元

前 言

中国未来几十年最大的发展潜力在城镇化。城镇化将吸收更多的农村人口到城镇居住，而农村人口的减少将加剧农村宅基地的低效率利用问题。在 2013 年 4 月 3 日召开的国务院常务会议上，国务院总理李克强要求：深化土地管理制度改革，完善农村宅基地有序退出机制。但农民有序退出后的农村宅基地并不能直接被利用，只有通过农村宅基地整理，才能将宅基地变为可以利用的土地。因此，对农村宅基地整理问题进行研究势在必行。

本书首次选择两个不同的宅基地整理模式地区作为研究区域，并从多个角度来对农村宅基地整理问题进行整体性研究。研究目的在于：为各地方政府指导农村宅基地整理工作提供科学参考，为城镇化发展提供理论支持和政策依据。

本书采用理论与实证研究相补充、定性分析与定量分析相结合的研究方法对农村宅基地整理问题进行研究。通过对河南省洛阳市 FX 社区和山西省晋中市 GE 镇两个具有不同区域特点的地区进行长期、深入的实地调研，获得两地宅基地利用和整理的信息与数据，在此基础上，分析两地农村宅基地整理的驱动力、潜力、效益以及公众参与意愿，进而提出对策建议。

理论研究方面，认真梳理了城镇化、农村宅基地、土地整理、农村宅基地整理等相关概念以及城镇化理论、农村宅基地整理理论、城镇化与农村宅基地整理的相互关系。

实证研究方面：

第一，运用灰色关联分析法分析农村宅基地驱动力，运用人均农

村宅基地标准分析法分析农村宅基地整理潜力。结果表明,包括农业总产值、粮食产量、农业劳动力数量、耕地面积、农村户数、农村人口、外出务工人员、耕地流转面积、农民人均收入、工业总产值、农民人均消费额、人口迁出数、农地非农化面积在内的这13个因素是农村宅基地整理的主要驱动力。FX社区的四个村庄和GE镇的34个村庄都具有宅基地整理的潜力,并且GE镇农村宅基地整理潜力要高于FX社区。

第二,运用层次分析法对农村宅基地整理的效益进行了分析,FX社区农村宅基地整理综合评价的总得分为0.821217,GE镇农村宅基地整理综合评价的总得分为0.782028,两个地区农村宅基地整理的综合效益都较高,项目的可行性强。

第三,对农村宅基地整理的公众参与情况做了研究。在FX社区,愿意参与农村宅基地整理的比例达到74.27%;在GE镇,愿意参与农村宅基地整理的比例达到54.69%,FX社区农村宅基地整理的公共参与度要高于GE镇。并利用LOGIT模型对影响农户参与意愿的因素进行了分析。

最后,根据以上定量分析,总结研究结论,并提出政策建议。指出应当从拓宽融资途径、提高公众参与、重视综合效益、制定科学规划、完善法律法规、加大宣传力度等几方面来推进农村宅基地整理工作。

目 录

1 绪 论	(1)
1.1 研究背景	(3)
1.2 研究目的和意义	(4)
1.3 文献综述	(6)
1.4 研究方法和技术路线	(19)
1.5 可能创新及不足	(21)
2 概念框架和理论基础	(23)
2.1 城镇化	(25)
2.2 农村宅基地	(26)
2.3 土地整理	(27)
2.4 农村宅基地整理	(28)
2.5 城镇化与农村宅基地整理的关系	(31)
2.6 区位理论	(32)
2.7 土地可持续利用理论	(32)
2.8 公众参与理论	(33)
3 农村宅基地整理的驱动力和潜力分析	(35)
3.1 调查区域农村宅基地整理的基本情况	(37)
3.2 农村宅基地整理的驱动力分析	(39)
3.3 农村宅基地整理的潜力分析	(47)
4 农村宅基地整理的综合效益分析与评价	(57)
4.1 农村宅基地整理效益分析与评价的内涵	(59)
4.2 农村宅基地整理综合效益分析与评价的步骤	(62)
4.3 调研区域农村宅基地整理综合效益的分析与评价	(67)

5 农村宅基地整理中的公众参与	(73)
5.1 农户参与宅基地整理的影响因素分类	(75)
5.2 数据来源及描述性统计	(76)
5.3 模型构建与变量定义	(80)
5.4 样本统计及模型分析	(81)
6 研究结论及政策建议	(87)
6.1 研究结论	(89)
6.2 政策建议	(91)
6.3 进一步研究的方向	(95)
参考文献	(97)
附 录	(111)
附录一 FX 社区农村宅基地整理综合效益评价调查问卷	(113)
附录二 GE 镇农村宅基地整理综合效益评价调查问卷	(119)
附录三 各专家对 FX 社区的农村宅基地整理综合效益评价	(125)
附录四 各专家对 GE 镇的农村宅基地整理综合效益评价	(133)
附录五 农户参与宅基地整理意愿调查问卷	(141)

1 绪 论

1.1 研究背景

1.1.1 人地关系紧张是我国的基本国情

人地关系高度紧张的基本国情矛盾是制约我国“三农”问题的两大基本矛盾之一,2008年10月23日由国务院颁布的《全国土地利用总体规划纲要(2006—2020年)》提出,当前我国人地关系紧张的基本状况尚未发生改变,土地资源利用和管理面临人均耕地面积小、优质耕地比例小、耕地的后备资源少等一系列问题,建设用地利用效率低下。城镇地区内共有闲置或空闲的土地近400.5万亩(1亩 $\approx$ 666.7平方米,1公顷=15亩,全书同)。我国工业建设用地容积率仅为0.3~0.6,工业建设用地平均产出率低于世界平均水平。1997—2005年,乡村人口减少约9600万人,而农村宅基地面积却增加了近176.25万亩,农村宅基地利用效率普遍较低(新华社,2018)。

1.1.2 农村宅基地占地面积逐年增加

宅基地是农民主要的生活和生产场所,也是农民生存的最后保障。近些年来,农民的生活水平得到了提高,农民的人均住房面积不断增加。大量农民的非农收入已有大幅提升,农民将多年的收入用来改善住宿条件,在改建住房的选址方面,多数农民并不选择就地重建,而是倾向于在交通相对发达、距离水源近等各方面条件好的地方新建,大量耕地被用做农村宅基地。而原宅基地被闲置,甚至废弃。这就使得农民人均宅基地的面积不断增加。根据《中国统计年鉴2010》的数据显示,1999—2009年全国乡村人均居住面积从24.2平方米增加到33.58平方米。

1.1.3 “四化同步”推进将加剧农村宅基地的闲置

工业化和信息化给大量的农村劳动力创造了就业岗位,城镇化将吸收更多的农村人口到城镇居住,农业现代化使用大量的农业技术和机械来替代人力劳动,将使得大量的农业劳动力转向工业和第三产业。在工业化中期经济快速发展的推动下,今后我国的城市化速度将进一步加快。我国第六次人口普查结果显示,我国大陆总人口1339724852人,其中乡村人口为674149546人,占50.32%(中国新闻网,2011)。我国自2000年11月1日至2010年11月1日,10年间人口增长5.84%,人口的年平均增长率为0.57%,按此增长率估算,

2020 年全国人口将达到 1 417 964 783 人,按 2020 年城镇化水平将达到 55%~60% 计算,2020 年乡村人口将达到 567 185 913~638 084 153 人,比 2010 年减少 36 065 394~106 963 633 人。乡村人口的减少将加剧农村宅基地的低效率利用问题。

土地整理作为提高农村宅基地土地质量和利用效率的必然条件,已成为学术界和政府关注的热点话题。

1.2 研究目的和意义

1.2.1 研究目的

人多地少的基本国情,要求集约和节约利用农村宅基地;社会主义新农村建设,要求农村宅基地有合理的规划和建设。全国各地也开展了以“新型农村社区”和“合村并镇”为模式的农村宅基地整理实践。本论文的研究目的在于:以河南省洛阳市 FX 社区和山西省晋中市 GE 镇为调研区域,研究农村宅基地整理的驱动力、潜力、综合效益和公众参与问题,并提出对策建议,为各地方政府指导农村宅基地整理工作提供科学参考,为城镇化发展及“四化同步”推进提供理论支持和政策依据。

1.2.2 研究意义

1.2.2.1 理论意义

农村宅基地是我国政府和学术界当前讨论的热门话题,已有大量关于农村宅基地的专项研究,如宅基地集约节约利用存在问题和原因,宅基地使用权流转,宅基地开发复垦,宅基地立法等,但相对农村耕地和城市土地方面的研究来讲,对农村宅基地的研究较少,而从驱动力、潜力、效益、公共参与等多角度对宅基地整理的研究更少。学者们对农村宅基地整理这一问题关注程度相对较低,在其现状、原因等理论问题上虽有一定的研究,但还有许多值得商讨的地方。本研究从实际调研出发,总结前人研究成果,研究农村宅基地整理驱动力、潜力、效益和公众参与,可以进一步丰富农村宅基地整理的经验,为农村宅基地整理及相关研究提供理论支持。

1.2.2.2 现实意义

第一,有利于提高土地利用效率。

耕地保护是现阶段我国面临的主要挑战之一,它不仅关系到粮食安全和生

态安全,甚至关系到国家安全。耕地面积减小、建设用地利用效率低下是我国土地利用现状之一。农村宅基地不仅占地面积大,而且空房空宅比例大,土地资源浪费问题更为突出。通过对农村宅基地整理,可以提高农村建设用地的利用效率,减少对耕地的占用。

第二,有利于解决私下流转宅基地带来的各种问题。

生产要素天然具有趋向高效生产活动的流动性,土地作为一种生产要素,当其被闲置时,必然会产生一种内在的驱动力,使其流向生产生活的其他领域,进而得到高效利用。宅基地的这种自发流转在现实中表现为大量非法交易,例如宅基地的长期出租代替出售,小产权房建设等。对农村宅基地进行整理,既可改变农村建设用地结构松散、低效利用的局面,释放宅基地非法交易的内在压力,又可以解决私下交易带来的各种社会不稳定因素。

第三,有利于推进“四化同步”。

工业化、信息化和城镇化的发展,为农村劳动力提供了就业机会和生活空间,吸纳农村劳动力到城市就业,大量农村劳动力进城导致农村宅基地的闲置和废弃。对农村宅基地进行整理,能促进农村宅基地的集约节约利用,可以用于发展现代农业;而现代农业的发展,将高效率的利用农村土地,集约节约利用闲置的宅基地。另外,农业科技的发展和应用,会减少农业劳动力的使用,为工业化、信息化和城镇化的发展提供土地资源和人力资源。

第四,有利于推动新农村建设。

中国共产党的十六届五中全会明确提出了“建设社会主义新农村”的新目标。作为我国经济社会发展的一项重要任务,“建设社会主义新农村”需要符合“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的要求(百度百科,2017),进一步解决我国农业、农村、农民问题。但在实际工作中,我国农村宅基地依旧沿用无偿取得、无限期使用、流动受限的宅基地管理制度,出现农村宅基地用地浪费、功能分区模糊、卫生条件差等现象。尤其是近年来,大量农村劳动力进城务工和生活,大量农村宅基地被闲置和废弃,“空心村”规模不断增大,这些与“建设社会主义新农村”的要求相背离。而农村宅基地整理可以提高农村宅基地利用效率、改善农村卫生条件,有利于推动“社会主义新农村”建设。一方面,农村宅基地整理是“社会主义新农村”建设的客观要求和重要内容,通过农村宅基地整理,增加了可利用的土地面积,不仅改善了农村面貌,促进乡风文明,而且提高土地集约节约利用度,缓解城乡建设用地供需矛盾,完善农村各方面建设的配套设施,为实现道路通达、环境优美和村容整洁的要求创造了条件。另一方面,新农村建设为实现农村宅基地整理目标创造了制度机遇和外部环境(忻传波,2010)。

1.3 文献综述

1.3.1 城镇化与农村宅基地整理之间关系

1.3.1.1 农村宅基地整理对城镇化的影响

郭湘(2011)以湖南丘陵地区的农村宅基地整理为研究对象,认为农村宅基地整理是提高土地利用效率的客观要求,是增加城镇建设用地指标和推动城镇化发展的重要手段。欧阳安蛟(2010)认为,城镇建设用地增加量与农村建设用地减少量相挂钩的政策是推动我国城镇化发展的必然选择。由于长期以来,我国土地使用管理工作不重视对农村宅基地的利用管理,导致农村宅基地利用管理比较滞后,并且严重与社会实际相脱节,严重影响了农村宅基地整理工作的推进,从而成为制约城镇建设用地增加量与农村建设用地减少量相挂钩政策落实的障碍。郭淑红(2011)认为,三亚市土地后备资源稀缺,人地关系相当紧张,而当前农村宅基地因得不到有效利用形成了“空心村”,开发整理的潜力巨大;随着三亚市人地关系的不断紧张,只有通过农村宅基地的开发整理,提高土地的节约集约利用水平,才能缓解当前人地关系紧张的现状,进而满足三亚市农村城镇化和农村生态化的需要。沈兵明(2001)认为,通过对“空心村”的改造,对农村宅基地进行整理,充分利用和盘活存量的宅基地。利用农村宅基地整理的手段,挖掘土地利用潜力,取得用地折抵指标,以达到耕地动态平衡,从而使得异地开发建设成为可能,推动城镇化建设。

1.3.1.2 城镇化对农村宅基地整理的作用

宋亚亭,黄翔(2010)的研究认为,快速城镇化造成了农村的“空心化”,从而为农村宅基地整理创造了条件。在我国快速城镇化过程中,大量劳动力从农村流入城市,引起了农村的“空心化”现象。程广超和钱大胜(2010)的研究指出,农村城镇化导致大量农民宅基地的闲置和废弃,为农村宅基地整理创造了前提。伴随着城镇化进程的推进,农村人口向城镇转移,而很多人在搬入小城镇居住以后,由于传统观念和私有财产意识,仍旧保留农村宅基地和房屋,并没有拆除旧房子或改造旧宅基地,造成两栖占地现象。由于我国“地随房走”的农村宅基地权属规定,在农村房屋没有拆除的情况下,即使房屋的所有人已经在城镇安家和落户,仍享有对农村宅基地的使用权,农村宅基地被视为个人私有财产,即使闲置,农村集体经济组织也不能收回。大量农村宅基地的闲置为农村宅基地整理创造了条件。

1.3.1.3 城镇化和农村宅基地整理相互作用

陈美球和吴次芳(1999)综合分析了农村宅基地整理与乡村城镇化之间的关系。一方面,农村宅基地利用现状对乡村城镇化产生了不利影响。农村宅基地分散、零乱,使得基础设施耗资巨大,并且资金利用效益低下,社会福利投资被分散,使得乡村城镇化相对滞后于非农化,因此在很大程度上,抑制了乡村城镇化进程。主要表现在:一是农村宅基地布局松散,人均面积大,生活基础设施投资高;二是农村宅基地建筑密度大,容积率低,不利于优化农村居民点内部结构;三是农村房屋质量差,结构老化,环境比较恶劣,造成就地城镇化的动力弱化;四是生产功能与生活功能重合,不利于农村居民点的功能分区。因此,要建设良好的农村生活居住环境,促使人口与产业的集中,实现乡村的城镇化,就必须改变农村宅基地的利用现状,对农村宅基地进行整理,以优化土地配置。另一方面,农村宅基地整理是实现乡村城镇化的必然要求。农村宅基地整理是促进农村宅基地利用有序化、合理化、科学化的基本手段,是实现乡村城镇化的客观要求,主要表现在:第一,农村宅基地整理是增强乡村城镇化内在动力的需要;第二,农村宅基地整理是乡村社区发展的基本要求;第三,农村宅基地整理是实现集约节约利用农村居民点用地的客观需要;第四,农村宅基地整理是减轻中心城镇人口压力和引导乡村城镇化的重要手段;第五,农村宅基地整理为实现“耕地总量动态平衡”的战略目标创造了条件。

李宪文等(2004)通过计量模型来测算城镇化水平与农村宅基地整理之间的相关关系。计量估算结果表明,城镇化水平越高的地域,农村人口减少量大,农村宅基地整理潜力大;因此,东部和中部村庄宅基地整理潜力大,而西部的整理潜力较小。

1.3.2 农村宅基地整理的驱动力

1.3.2.1 农村宅基地整理的驱动力来源

杨庆媛等(2006)通过对西南丘陵地区农村宅基地整理的研究,认为农村宅基地整理的现实驱动力主要有:一是有耕地占补平衡等政策目标要求,二是农村人居环境美化意识需求,三是农村城镇化和农业现代化的目标要求。

谷晓坤等(2007)通过对浙江省嵊州市农村宅基地整理的研究,认为农村宅基地整理的驱动力来源于政策驱动和经济驱动,政策驱动的来源:一是耕地占补平衡政策,二是宅基地整理迎合建设用地指标异地调剂政策;经济驱动的来源主要有区域经济增长、农村经济发展和农民生活水平提高。

马琼(2011)认为,农民得到的补偿数额、村民传统思想观念的转变、地区经济发展水平和基础设施投入都对农村宅基地整理的驱动力产生较大影响。

并对甘肃省农村宅基地整理的驱动力进行了分析,认为农村城镇化和工业化以及新农村建设的推动作用、粮食安全及耕地保护驱动、土地资源优化配置的要求、制度和政策的激励效应是农村宅基地整理驱动力的主要来源。

李金光(2010)的研究认为,农村宅基地整理的驱动力来源于区域自然环境因素和人类社会经济因素。自然环境因素包括自然资源及自然环境,自然资源通常是指矿物质资源、水资源、土地资源、气候资源和生态资源等;自然环境通常是指动植物物种、大气、水文、光照、土壤、岩石矿物等。人类社会经济因素分为社会因素和经济因素两大类。社会因素通常是指城乡二元结构、农村土地制度、农村社会保障政策等社会政策和法律,人口迁移,社会群体,社区管理,道德规范,社会风尚,风俗习惯等;经济因素通常是指经济发展水平、产业结构、科学技术发展程度、居民收入、消费习惯等方面的情况。总之,农村宅基地整理的驱动力是一个包括各种复杂因素的整体,受自然、社会、经济等众多因素的影响,并且这些因素彼此交错、相辅相成。

忻传波(2010)把农村宅基地整理的驱动力分为宏观和微观两方面来研究。从宏观角度上来说,农村宅基地整理的驱动力包括城乡一体化的推动作用、土地资源优化配置的激励作用、土地资源集约节约利用的内在要求、城乡建设用地增减挂钩政策的牵引机制和行政措施的鼓励效应五个方面。从微观角度上来说,人均占有土地面积、当地农村社会经济发展状况、土壤质量和地形地貌等都是农村宅基地整理的重要驱动力。并从地方政府角度分析了宁波市辖区乡镇进行农村宅基地整理的驱动力,北仑区大碶街道农村宅基地整理的驱动力包括:库建设的响,村民自愿向外地迁移,宅基地大量,节约集约利用土地资源和复垦的要;鄞州区古林镇农村宅基地整理的驱动力主要是村民长期受到宁波栎社国际机场飞机起降噪声的影响,要求搬迁;鄞州区鄞江镇农村宅基地整理的驱动力主要是邻殡仪馆和公墓地,给村民生产生活带来不便;东钱湖旅游度假区农村宅基地整理的驱动力是重点工程项目穿越村庄,对村庄人居环境造成了影响;鄞州区石碶街道、江北区慈城镇和江北区庄桥街道农村宅基地整理的驱动力是村庄布局分散杂乱,土地利用结构不科学,需要合村并制。

陈健(2008)认为,农村宅基地整理的外部驱动因素主要来自三个层面:中央政府层面、地方政府层面和农户层面;农村宅基地整理的内部驱动因素主要包括:区域气候、地形条件、土壤特质、地理位置、社会经济因素和生态因素。

1.3.2.2 农村宅基地整理驱动力的计量测算

司春霞(2008)利用主成分分析模型对麻阳县农村宅基地整理的驱动力进行了计量分析,主要步骤包括:应用 SPSS13.0 统计软件进行分析,得出相关

系数矩阵表、特征分布值、因子贡献率和累计贡献率表,最后得出主成分因子载荷矩阵表。

马琼(2011)运用灰色关联分析法对甘肃省农村宅基地整理的驱动力进行了分析,认为农村人口、经济发展水平、农民生活水平等与农村宅基地整理相关联,通过计量模型分析,最后说明:甘肃省农村宅基地整理的驱动力主要是人口和经济因素。

陈健(2008)使用CA软件,运用似然比来检验模型的整体拟合效果,对农村宅基地整理的驱动力进行了定量研究。自然条件较好、区位条件越好、土壤质量越高、经济发展水平和人均收入越高、土壤质量高的地域,农村宅基地整理的驱动力就越大。

1.3.3 农村宅基地整理的做法

1.3.3.1 农村宅基地整理的做法

徐震(2009)以安徽省合肥市长丰县造甲乡宋岗村和陈刘村为调查对象,对两个村庄宅基地整理问题进行了研究。宋岗村和陈刘村宅基地整理的主要做法是:整合资金,破解难题,吸引民间投资进入宅基地整理;上下联动,统筹协作,鼓励民营企业参与宅基地整理;创新监督管理方法,保障项目质量,最终在整理后的土地上建立特色农业园区;坚持公平公开,重视宣传发动等。

李杰(2011)对郸城县农村宅基地整理的措施进行了总结和研究。一方面,采取网络、通信、宣传车和广告标语等多种形式和渠道,为农村宅基地整理做宣传,以充分调动广大农民的主人翁作用。另一方面,郸城县政府依据宅基地闲置的形成原因,并结合当地实际情况,采取因地制宜、一村一策的办法,对农村宅基地进行整理,整理方式主要有迁村并点、原址整治和易地新建。

朱蕾(2005)将农村宅基地整理的主要步骤归纳为:第一,开展调查,摸清情况。对所调查地区农村宅基地的面积、闲置情况、居住情况、建筑习惯、土壤质量、人口结构、宅基地权属情况进行总结和分析。第二,正确制定规划。首先,对研究区域宅基地整理的潜力进行分析,整理户均宅基地面积、人均宅基地面积和宅基地的法定标准等数据;其次,对宅基地整理项目进行投资估算、资金筹措和效益分析;最后,在进行效益分析时应考虑经济、社会和生态三方面的影响。第三,整理模式。要因地制宜,根据当地实际情况选择适宜的宅基地整理模式。第四,实施办法。在法律和制度允许的框架内,充分发挥民众的积极性,扩大民众的参与比例,综合考虑各方面因素,制定可行的实施办法。并将农村宅基地整理的主要措施总结为:第一,完善法律法规,加强村

镇建设的规划管理,并加大宣传力度;第二,组织得力,建立农村宅基地整理与社会综合发展决策机制。第三,通过多元化投资渠道,来筹集宅基地整理专项基金,多形式开展宅基地整理。第四,明确宅基地产权调整及收益分配关系。第五,积极探索研究制定宅基地整理的相关技术。

刘喜广和刘朝晖(2006)将农村宅基地整理的措施归纳为:第一,建立多元化的投资机制,并且做好长期进行的规划;第二,制定农村宅基地整理的优惠政策;第三,建立切实可行的行政、法规措施。

1.3.3.2 农村宅基地整理模式

陈雪骅(2009)对全国农村宅基地整理情况进行了总结和梳理。江苏省开展“村庄土地整理工程”,尝试“整村推进”工作,主要采用以下几种模式:社区化公寓模式、整体搬迁与集中改造模式、缩村腾地模式和空心村填充模式。浙江省实施“千村示范万村整治”项目,从2003年开始,对全省1万个左右的行政村进行全面整理。土地模式主要有:撤村建居融合型整理模式、中心城镇积聚型整理模式、中心社区建设型整理模式、村庄整治撤并型整理模式和整村异地搬迁型整理模式。山东省全省农村宅基地约1800万亩,宅基地整理潜力约为40%,可增加耕地面积700余万亩。土地整理模式主要有:撤村建居型整理模式、小城镇积聚型整理模式、农村新型社区建设型整理模式、村庄整治改造型整理模式、逐步撤并型整理模式和整村迁建型整理模式。湖北省2009年,在全省每个市州各选两个村庄开展“整村推进”土地整理试点,政府从土地出让金中拨出专项资金,以每个村庄20万元的标准,扶持其开展村庄整治。重庆市2006年至2008年,共实施“整村、整镇推进”土地整理工程将近50个。主要土地模式有:都市圈迁村并点整理模式、渝西增加耕地整理模式、库区长江北岸平行谷岭整治提高耕地产出整理模式、渝东南(东北)和库区长江南岸生态保护和移民安置整理模式。

马琼(2011)将近年来全国农村宅基地整理模式归纳起为以下几种:第一,城中村整理模式;第二,异地迁移型用地整理模式;第三,建设中心村整理模式;第四,村内整理模式。并且对甘肃省农村宅基地整理模式进行了分区研究,按照宅基地整理模式将甘肃省分为以下区域:一是兰白黄河沿岸黄土丘陵区,二是陇东、陇中黄土高原丘陵半干旱区,三是河西走廊绿洲区,四是河西山地荒漠区,五是陇南山地丘陵区,六是甘南高原区。

1.3.4 农村宅基地整理的潜力

1.3.4.1 农村宅基地整理潜力的内涵

司春霞(2008)认为,“潜力”是指在一定时期,一定生产力和既定用途