

土地管理论丛

城乡统筹背景下
建设用地优化配置的
动力、绩效与配套机制研究

胡银根 著

非外借



科学出版社

土地管理论丛

城乡统筹背景下建设用地优化配置的动力、绩效与配套机制研究

胡银根 著

国家自然科学基金面上项目(41271191)

中央高校基本科研业务费专项资金资助项目(2662015RW015) 资助出版

华中农业大学公共管理学院学科建设经费

科学出版社

北 京

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229,010-64034315,13501151303

内 容 简 介

本书以产权理论、社会保障理论、土地供求理论、公平与效率理论等为指导,运用系统分析的方法,对城乡建设用地利用现状、问题与成因进行分析,从多学科、多维度探讨城乡建设用地优化配置的机理,运用博弈理论分析各参与主体的行为动机,从市场与政府的角度对推动城乡建设用地优化配置的动力进行探讨,系统测算城乡建设用地配置过程中农村宅基地价值和增值收益,对建设用地增值收益在不同主体之间的合理分配进行了研究。采用综合效益和福利变化的测度方法,对城乡建设用地配置的绩效进行评价,对城乡建设用地配置过程中农户宅基地权益进行深入探讨,从市场配置机制、政府管控机制、福利增进机制、权益保障机制和公众参与机制等方面提出了完善城乡建设用地优化配置的配套机制,为真正实现城乡一体化协调发展提供决策建议。

本书可供乡村地理、土地资源管理、经济管理及其相关专业的本科生、研究生阅读,也可供相关技术与管理人员等参考。

图书在版编目(CIP)数据

城乡统筹背景下建设用地优化配置的动力、绩效与配套机制研究/胡银根著. —北京:科学出版社,2017.9

(土地管理论丛)

ISBN 978-7-03-054443-8

I. ①城… II. ①胡… III. ①城乡建设—城市土地—土地利用—研究—中国 IV. ①F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 221101 号

责任编辑:杨光华/责任校对:董艳辉

责任印制:彭超/封面设计:苏波

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>

武汉市首壹印务有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

开本:787×1092 1/16

2017年9月第 一 版 印张:14 1/2

2017年9月第一次印刷 字数:340 860

定价:68.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

“土地管理论丛”总序

土地既是重要的自然资源,又是不可替代的生产要素,在国民经济和社会发展中具有重要的作用。土地资源管理在推进工业化、农业现代化、新型城镇化、信息化和生态文明建设中的地位日益突出。土地资源管理作为管理学、经济学、法学、信息科学、自然资源学等交叉学科,成为管理学中不可替代的重要学科。

华中农业大学土地资源管理学科创办于1961年。1961年在两位留苏专家韩桐魁教授、陆红生教授的努力下创立了中国大陆第二个土地资源管理本科专业(前称为:土地规划与利用);1981年韩桐魁教授、高尚德教授、陈若凝教授、陆红生教授等在全国率先恢复土地规划与利用专业;1987年获得全国第一个土地资源管理硕士点(前称为:农业资源经济与土地规划利用);2003年获得全国第三批土地资源管理博士点;2012年获批公共管理博士后流动站。历经五十余年,在几代土管人的努力下,华中农业大学已经成为中国大陆土地资源管理本科、硕士、博士、博士后教育体系齐全的人才培养重要基地。

华中农业大学于1960年建立土地规划系(与农业经济系合署办公),1996年成立土地管理学院(与农经学院合署办公),2013年土地管理学院从经济管理学院独立出来与高等教育研究所组成新的土地管理学院和公共管理学院。经过近六十年的积累,已经形成了土地资源经济与管理、土地利用规划和土地信息与地籍管理三个稳定的研究方向。近年来主持了国家自然科学基金项目27项,国家社会科学基金项目10项,教育部哲学社会科学重大课题攻关项目、博士点项目、中国博士后科学基金项目21项。

华中农业大学土地资源管理学科在兄弟学校同行的大力支持下,经过学院前辈的不懈努力,现在已经成为中国有影响的、重要的土地资

源管理人才培养、科学研究基地。《资源节约型与环境友好型社会建设土地政策研究》《粮食主产区农地整理项目农民参与机制研究》《农村土地流转交易机制与制度研究》《城市土地低碳集约利用评价及调控研究》《城乡统筹背景下建设用地优化配置的动力、绩效与配套机制研究》《基于生产力总量平衡的耕地区域布局优化及其补偿机制研究》《基于微观群体视角的农田生态补偿机制——以武汉城市圈为实证》《大都市郊区农村居民点用地转型与功能演变研究》为近年我院土地资源管理教师承担的国家自然科学基金、国家社会科学基金项目的一部分研究成果,组成“土地管理论丛”。

“土地管理论丛”的出版,一来是对过去我们在三个研究方向所取得成果的阶段性总结;二来用以求教、答谢多年来关心、支持华中农业大学土地资源管理学科发展的领导、国内同行和广大读者。

张安录

2017年6月6日

前 言

随着新型工业化和城镇化的快速推进,城市建设用地需求不断增长,但供给日益紧缺;而在农村,随着人口的减少,宅基地大量废弃闲置,但农村建设用地仍在扩张。为了充分、合理地利用城乡土地资源,遏制城镇建设用地的盲目扩张和农村建设用地的“逆向扩张”,研究城乡建设用地的优化配置,对缓解城乡建设用地供需矛盾,提高建设用地效率,保护耕地与粮食安全,消除城乡二元结构、促进城乡协调可持续发展都具有十分重要的意义。

本书首先介绍相关概念,对研究的理论基础进行阐述,并对中外相关研究进展进行综述。从城乡建设用地指标市场化配置的框架入手,对市场化配置的内部构成要素与外部环境及其共同作用下形成的收益形成与收益共享相互关系进行系统分析。基于 GIS、RS 和 GPS 技术,对城乡建设用地利用现状、问题与成因进行分析,采用文献资料法,对现有城乡建设用地配置途径、问题与创新模式进行系统总结。运用 Logistic 回归方法分析影响城乡建设用地优化配置的内部因素和外部因素;从内部动力和外部动力两方面,探讨城乡建设用地配置的动力;基于用益物权和土地发展权两方面对农村宅基地价值进行测算;从自然增值、用途改变的增值和投资增加的增值三部分对宅基地增值收益进行测算;运用博弈分析法,基于讨价还价模型,对不同主体的宅基地增值收益分享进行实证。基于层次分析法、熵值法和可行能力评价法,分别从综合效益和农户福利变化视角对城乡建设用地配置绩效进行评价,创新绩效评价方法。系统分析宅基地上附着的农民权利内容、受损

原因,构建市场配置、政府管控、福利增进、权益保障、公众参与以及其他配套机制。

本书是国家自然科学基金面上项目(项目批准号:41271191)“城乡统筹背景下建设用地优化配置的动力、绩效与配套机制研究”和中央高校基本科研业务费专项资金资助项目(项目批准号:2662015RW015)“宅基地置换中农户权益保障与策略重构”研究成果的核心内容,是在团队参与研究人员的学位论文和公开发表论文进行系统总结的基础上修改而成的。主要内容分工如下:绪论和第11章由全体成员完成,第2章主要由索朗曲宗和吴欣完成,第3章主要由何安琪、蔡国立和王聪完成,第4章主要由蔡国立和王聪完成,第5章主要由田甜和蔡国立完成,第6章主要由徐小峰、张曼、蔡国立、张文超和吴欣完成,第7章主要由张曼、胡银根和魏西云完成,第8章主要由张曼和董文静完成,第9章主要由田莹莹、倪念、廖成泉和王丹秋完成,第10章主要由汪凯翔、章晓曼和余依云完成,最后由胡银根定稿全书。

衷心感谢课题组董捷教授、胡小芳副教授、李寒副研究员、焦云清博士、毋丽红博士的大力支持与指导。特别感谢华中农业大学已毕业博士研究生关江华(黄冈师范学院)、华中农业大学已毕业硕士研究生徐小峰(上海市地质调查研究院)、何安琪(海南国源土地矿产勘测规划设计院)、田甜(陕西省土地工程建设集团)、倪念(永业行评估咨询有限公司)、田莹莹(武汉市国土资源和规划局)、张曼(湖北省武汉市洪山区张家湾街道办事处)、蔡国立(广东省惠州市杰诚工程咨询有限公司)、汪凯翔(山东省烟台市国土资源局经济技术开发区分局)、索朗曲宗(国家开发银行西藏分行)、廖成泉(广东中地土地房地产评估咨询有限公司)、张文超(武汉光谷信息技术股份有限公司)等,以及华中农业大学在读硕士研究生王丹秋、章晓曼、王聪、吴欣、余依云、董文静等,为调查和撰写付出的心血与汗水,为组稿和校对付出的艰辛与努力。

衷心感谢我的博士后合作导师中国科学院地理科学与资源研究所区域农业与农村发展研究中心主任、北京师范大学特聘教授刘彦随研究员。从我主持的中国博士后科学基金面上项目“统筹城乡土地市场配置及其管控机制研究”(项目批准号:20100470531)到本课题的立项乃至结题,都得到了导师的精心培育和耐心辅导。

本书的研究得益于中国土地勘测规划院外协课题“农村宅基地退出和补偿机制研究”(2011.8—2011.12),它激发了我潜心研究农村建设用地尤其是宅基地问题的动能。十分感谢中国土地勘测规划院土地政策研究中心研究员唐健主任、魏西云副研究员、中国土地勘测规划院研究员与总工办卢艳霞副主任、浙江省国土资源厅耕地保护处副处长赵哲远博士、浙江省国土资源厅土地利用管理处林继红高级工程师、浙江省土地资源调查办公室戴勇毅所长等给予的启迪与帮助。同时,也要感谢华中农业大学姚江林副校长、科学技术发展研究院常务副院长关恒达、原副院长张岳君、文法学院钟涨宝教授、经济管理学院严奉宪教授、公共管理学院杨钢桥教授等给予“狮子山智库项目”的资助,这为本书提供了持续动力源。

本书的完成离不开我的博士生导师、中国地质大学(武汉)吴冲龙教授以及我的硕士

生导师、华中农业大学韩桐魁教授、陆红生教授一如既往地激励与关怀,也离不开中国科学院地理科学与资源研究所区域农业与农村发展研究中心副主任龙花楼研究员以及中心全体老师与同学的大力帮助和指导,在此深表感谢!

本书的调研样本涉及全国十多个省份,在此也感谢所调研区域国土资源系统的领导和专家们所给予的大力支持和帮助!

本书的出版得到了华中农业大学公共管理学院出版基金的资助,在此感谢学校领导和公共管理学院程为民书记、张安录院长、高建军副书记、王鹏副院长、杨钢桥副院长等领导的关怀,感谢学院老师们和同事们的指导和帮助!衷心感谢家人为我所付出的一切!

目前,我国正处于新型工业化、城镇化、信息化、农业现代化和绿色化快速发展期,处于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革的攻坚期,经济新常态下,全面深化土地管理供给侧结构性改革进入了深水区,且本书涉及经济地理学、资源经济学、福利经济学、公共管理学、社会学和信息科学等多学科、多维度的理论与方法,囿于研究者的能力和水平,学识浅薄,书中欠妥之处,敬请读者不吝赐教。

胡银根

2016年12月于武汉狮子山

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 相关概念界定	1
1.1.1 建设用地	1
1.1.2 农村宅基地	2
1.1.3 福利	3
1.1.4 土地资源优化配置	4
1.1.5 城乡建设用地优化配置	4
1.2 理论基础	5
1.2.1 产权理论	5
1.2.2 马克思主义地租地价理论	6
1.2.3 社会保障理论	6
1.2.4 农户理性行为理论	7
1.2.5 土地发展权理论	8
1.2.6 土地供求理论	9
1.2.7 帕累托改进理论	9
1.2.8 博弈理论	10
1.2.9 公平与效率理论	11
1.3 城乡建设用地优化配置相关研究进展	11
1.3.1 城乡二元分割与土地二元制度	11
1.3.2 城乡建设用地优化配置的内涵	12
1.3.3 土地资源优化配置的内容	12
1.3.4 土地优化配置的方法	13
1.3.5 土地资源优化配置的绩效评价	14
1.3.6 土地权益福利的测度	15
1.3.7 土地优化配置机制	15

第2章 城乡建设用地指标市场化配置框架	17
2.1 城乡建设用地优化配置的构成要素	17
2.1.1 指标市场化配置的内部构成要素	17
2.1.2 指标市场化配置的外部环境	21
2.1.3 市场化配置交易价格	24
2.2 城乡建设用地优化配置的收益形成与共享	25
2.2.1 指标市场化配置的收益形成与共享方式	25
2.2.2 指标市场化配置的收益共享配套措施	28
2.3 小结	30
第3章 城乡建设用地利用现状、问题与成因	31
3.1 城镇建设用地利用现状与问题	31
3.1.1 城镇用地总体比重较低	31
3.1.2 城市居住拥挤与土地浪费并存	31
3.1.3 开发区土地产出水平低	32
3.1.4 土地供需矛盾限制区域发展	32
3.2 我国农村宅基地利用现状	32
3.2.1 农村住房功能多样性,宅基地需求量高	33
3.2.2 农村出现“人减地增”的反向演替	33
3.2.3 宅基地违规占地,分布散乱	34
3.2.4 宅基地面积超标,闲置率高	35
3.2.5 宅基地利用粗放,整治潜力大	36
3.3 宅基地利用存在的问题调查	38
3.3.1 村庄住宅过度扩张	38
3.3.2 宅基地产权登记管理滞后	39
3.3.3 宅基地腾退指标收益分配不明确	39
3.4 宅基地利用问题的成因分析	40
3.4.1 农户对宅基地相关法律政策的意识淡薄	40
3.4.2 基层规划意识淡薄,村庄规划滞后	41
3.4.3 宅基地无偿使用,政策措施不完善	41
3.4.4 缺乏有效监管手段,执法力度不大	41
3.4.5 缺乏城乡建设用地配置机制,宅基地腾退困难	42

第4章 城乡建设用地配置现状、问题和创新	43
4.1 城乡建设用地配置的现状与问题	43
4.1.1 城乡建设用地配置方式	43
4.1.2 存在的问题	44
4.2 农村宅基地配置方式创新	46
4.2.1 宅基地置换方式	47
4.2.2 宅基地流转	49
4.2.3 宅基地指标“虚拟化”	50
4.2.4 宅基地准市场化配置	55
4.2.5 小结与讨论	56
第5章 城乡建设用地优化配置的影响因素与动力	59
5.1 城乡建设用地优化配置的影响因素分析	59
5.1.1 内部因素	59
5.1.2 外部因素	62
5.2 城乡建设用地优化配置的动力分析	66
5.2.1 配置的外在动力——城乡建设用地的供需关系分析	67
5.2.2 配置的内在动力——参与主体的博弈分析	73
5.3 小结	84
第6章 城乡建设用地配置中宅基地价值测算	85
6.1 基于用益物权的宅基地价值测算	85
6.1.1 测算依据	85
6.1.2 测算模型	86
6.1.3 测算实例	90
6.2 基于土地发展权的宅基地价值测算	93
6.2.1 测算依据	93
6.2.2 测算模型	94
6.2.3 测算实例	96
6.3 小结与讨论	98
6.3.1 小结	98
6.3.2 讨论	98

第7章 城乡建设用地配置中宅基地增值收益测算	101
7.1 宅基地的增值收益形成机理	101
7.1.1 自然增值	101
7.1.2 用途转变的增值	102
7.1.3 投资增加的增值	103
7.2 宅基地增值收益的测算模型	103
7.3 宅基地增值收益测算的实证	104
7.3.1 研究区域宅基地配置概况	104
7.3.2 研究区域宅基地增值收益测算	105
7.3.3 小结与讨论	106
第8章 城乡建设用地配置中宅基地增值收益分配	107
8.1 分配的主体、原则及方法	107
8.1.1 分配主体	107
8.1.2 分配原则	108
8.1.3 分配方法	109
8.2 分配主体的博弈分析	110
8.2.1 政府的行为分析	110
8.2.2 农民的行为分析	110
8.2.3 讨价还价结果的影响因素分析	111
8.3 基于讨价还价模型的增值收益分配	115
8.3.1 讨价还价理论概述	115
8.3.2 基于预期效用理论的讨价还价模型	115
8.3.3 讨价还价模型系数的测算	117
8.4 宅基地增值收益分配的实证	120
8.4.1 宅基地增值收益分配测算	120
8.4.2 测算结果分析	123
第9章 城乡建设用地配置绩效评价	125
9.1 基于综合效益的绩效评价	125
9.1.1 评价指标体系与方法	126
9.1.2 宅基地配置中综合效益评价实例	133

9.2 基于农民福利变化的绩效评价	140
9.2.1 宅基地配置对农民福利的影响	140
9.2.2 宅基地配置前后农民福利变化的测度	142
9.2.3 农户福利测度的实证研究	148
9.3 小结与讨论	159
9.3.1 小结	159
9.3.2 讨论	160
 第10章 城乡建设用地配置中农民宅基地权益保障	161
10.1 宅基地上承载的农民权利	161
10.1.1 宅基地使用权	161
10.1.2 房屋所有权	163
10.1.3 地役权	164
10.1.4 生存权	164
10.1.5 农民宅基地权利树	164
10.2 宅基地配置过程中农民享有的权益	166
10.2.1 经济权益	166
10.2.2 社会权益	168
10.2.3 政治权益	168
10.3 宅基地配置中农民权益实现的法律甄别	169
10.4 宅基地配置过程中农民权益实现状况调查案例	171
10.4.1 样本区域选择与问卷设计	171
10.4.2 农民及其家庭基本情况描述性统计	172
10.4.3 农民权益实现现状	175
10.4.4 小结	181
10.5 农民权益受损原因分析	181
10.5.1 内部原因	181
10.5.2 外部原因	183
10.6 其他国家或地区经验借鉴	187
10.6.1 其他国家或地区经验简介	187
10.6.2 启示	191

第 11 章 城乡建设用地优化配置的配套机制	193
11.1 市场配置机制	193
11.1.1 搭建市场交易平台	193
11.1.2 建立价格评估机制	194
11.1.3 完善法律制度	194
11.1.4 完善金融配套服务	195
11.2 政府调控机制	196
11.2.1 建立城乡一体化土地利用规划机制	196
11.2.2 强化土地用途管制机制	197
11.3 福利增进机制	197
11.3.1 完善配套规章,保障农民的经济福利	197
11.3.2 保障农民参与决策权	197
11.3.3 加大政策透明度,提高农民满意度	198
11.3.4 鼓励民间资本下乡,推广企业主导型宅基地配置	199
11.3.5 增加扶持性投资、弥补农民福利损失	199
11.4 权益保障机制	200
11.4.1 科学合理配置宅基地	200
11.4.2 加强法律保障	201
11.4.3 清晰界定宅基地产权	201
11.4.4 规范政府建设用地配置行为	203
11.4.5 强化农民主体地位	204
11.5 公众参与机制	204
11.5.1 充分尊重农民宅基地置换意愿	204
11.5.2 合理保障农民利益诉求	205
11.6 其他相关机制	206
11.6.1 建立灵活的土地补偿机制	206
11.6.2 建立多样化的住房安置机制	206
11.6.3 建立完善的就业机制	206
11.6.4 配套制度支撑	207
11.7 小结	207
参考文献	208

第 1 章 绪 论

1.1 相关概念界定

1.1.1 建设用地

建设用地,即建造建筑物、构筑物的土地。建设用地利用的是土地的承载力,是将土地用作生产基地或生活场所,而不是为了获得生物产品(慎勇扬,2005),与其他用地类型相比,建设用地的利用具有明显的非生态性、区位性、集约性、稳定性和扩张性的特点(陆红生,2007)。

从用途角度来说,土地可以分成农用地、建设用地和未利用地三大类;而从所有权的权属性质来说,我国的建设用地又可分为国有建设用地和集体建设用地。根据《中华人民共和国土地管理法(2004)》(以下简称《土地管理法》)第八条规定,国有建设用地主要是指位于城镇市区的建设用地,还包括法律规定属于国有的农村和城镇郊区的建设用地,除此之外的建设用地则属于集体建设用地。

对城乡建设用地作进一步划分。集体建设用地主要包括:农民宅基地、乡(镇)企业用地和乡(镇)村公益事业用地以及公共设施用地。但在城市用地分类方面,2012 年之前施行的是 1990 年发布的《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137—1990),将城市建设用地划分为九类(图 1.1)。2012 年开始实行的新国标(GB 50137—2011)在与《土地管理法》衔接的基础上,对城市建设用地分类体系进行了调整,调整后的城市建设用地被划分为八类,具体如图 1.1 所示,而位于集镇的建设用地都难以归纳到其类别中。

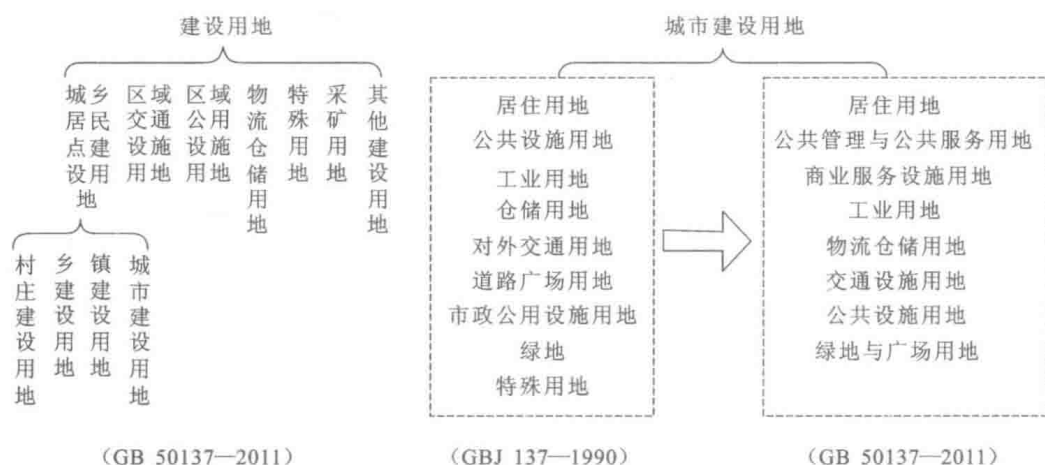


图 1.1 城市建设用地分类

1.1.2 农村宅基地

目前在法律层面我国并未对农村宅基地给予明确的内涵界定。2007 年,国家颁布的《物权法》明确将宅基地使用权规定为一种特殊的用益物权,首次在法律上定位了农村宅基地使用权。2010 年,中华人民共和国国土资源部颁布的《关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》中规定农村宅基地是指农民依法取得的用于建造住宅及其生活附属设施的集体建设用地。《土地管理法》第六十二条第一款规定,农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

关于宅基地的概念,学术界也从不同的角度进行了阐释,但并未达成一致意见。陈士银等(2007)将农村宅基地分为三种类型,即已建房屋、建过房屋和决定用于建造房屋的土地。杨杰(2007)认为农村宅基地是指在农村集体经济组织所有土地上建造了私人住宅的土地,此住宅不是商业开发而是个人建造的供家庭成员居住的住宅。湛种华(2004)指出农村宅基地包括农村村民用于建造住房用地和用于建设与居住生活有关的附属建筑物和其他相关设施的土地。但王远燃(1998)却强调房屋的附属建筑应划入生产性用地,宅基地只是指住宅用地。同时,杨杰(2007)还指出农村宅基地既是一项土地制度,也是一项民事财产权利制度,集农民的居住权、人身权和财产权于一体,是农民的一项基本财产权利,有的还涉及台胞及海外华人的权利。本书的农村宅基地是指用于建造家庭住宅及其生活附属设施而占用的集体建设用地,包括已建、在建、将建和超出地方政府规定范围的建设用地;其中生活附属设施占用的农村集体建设用地包括住宅基底面积以外的厨房、禽兽舍、工具房、厕所、庭园等农户院墙以内的所有用地。

1.1.3 福利

什么是福利?历史的长河中围绕福利内涵的争论一直没有休止,但可以肯定的是,学术界对福利的内涵正在不断丰富和发展,认同程度亦逐渐加深。

福利最初被认为是幸福或快乐,是欲望的满足和主观选择行为的最大化,这就是旧福利经济学对福利的定义。旧福利经济学创始人庇古(Pigou)认为,个人的福利源于其自己感受到的满足,而这种满足可能是因为占有了某件物品;福利和利益性质一致,且有高低之分,多数情况下福利水平的高度取决于收入水平的高低,在定义上等同于“功利”或“效用”。因此,旧福利经济学将福利理解为利益,将福利水平的高低用经济收入予以衡量,强调经济福利的重要性,忽视非经济福利,这也被认为是功利主义效用福利理论,代表人物还有马歇尔(Marshall)、穆勒(Mill)等。对此,新福利经济学不以为然,认为效用是主观的、非基数的,福利的大小只能比较而不能测度,福利的概念应该用“偏好”替代,强调个人福利的不可比。Harsanyi(1997)进一步指出,“知情偏好”(informed preferences)不等同于“实际偏好”(actual preferences)或者“福利”,这一点也得到了黄有光(1991)的佐证。黄有光(1991)认为个人福利可以被视为一个人的平安、健康、幸福或快乐,其中,这种快乐源于声色上的愉悦程度和精神上的满足程度,简单来说,有苦乐感受的个体就是他的(净)快乐,是一个时间段总快乐减去总痛苦,是感受(affective feelings)的积分。

1992年阿玛蒂亚·森(Amartya Sen)在新福利经济学的既有研究基础上首次提出了基于“可行能力”的福利研究理论,用“能力”中心观取代幸福的效用观,进一步升华和完善了福利内涵,并得到了学术界的广泛认同。Sen认为福利不能单从效用的角度去评价行为和政策,衡量个体福利大小的根本是其拥有的追求有价值功能的能力,即“可行能力”。Sen通过“可行能力”研究福利的理论方法重点关注功能(functions)、能力(capabilities)以及自由(freedom)等概念,其中功能和能力是“可行能力”福利理论的核心概念。Sen认为能力是个体拥有真正自由去选择自己想要生活的能力,而功能的状况从基础上决定了个体能否实现自由和拥有真正能力。个人福利可以通过“一个人能做什么或者能成为什么”来描述,是可实现的各种可能的功能性活动的组合,是他所有能够做的事情的总和,即一个人“能力”的函数。因此,评价一个人的福利既要考虑其已有的有价值成就(福利),也应考虑其追求有价值成就(福利)的能力和机会(opportunity),从而凸显评价个体福利的公平与公正。

综上所述,福利内涵的构成除了源于物质满足的福利之外,还涉及非物质性的福利,主要是源于对精神上的满足。本书认为农村宅基地置换涉及农户的财产实现和农户生计的可持续发展,是农户自身福利变化的体现,其所涉及的农户福利是农户家庭福利,是指在农村从事生产生活的农户个体的福利。农户福利是基于Sen的“可行能力”理论的福利内涵,是个体的综合效用,包括物质和精神上的满足感,具有多维性。