



教育部人文社会科学重点研究基地重庆工商大学长江上游经济研究中心



宅基地“三权分置”中农民 分享退地增值收益研究

Study on Farmers' Sharing Incremental Benefits of Returning
Homestead in the "Three Rights Separation"

王兆林 骆东奇 著

海外借



科学出版社

教育部人文社会科学重点研究基地重庆工商大学长江上游经济研究中心
“三峡库区百万移民安稳致富国家战略”服务国家特殊需求博士人才培养项目
国家社会科学基金项目“基于微观退地主体的宅基地退出增值收益
分享研究”(14CJY043)

宅基地“三权分置”中农民分享 退地增值收益研究

王兆林 骆东奇 著

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书聚焦宅基地“三权分置”中农民分享退地增值收益问题,结合重庆的实证,展开以下研究:一是从预期理论、博弈论、土地产权及功能论等方面探索农民分享宅基地退出增值收益的理论体系;二是探讨农民兼业异质化及其宅基地退出关系,分析农民宅基地退出增值收益形成机理;三是基于双边界二分式条件价值评估法,全面测算宅基地真实价值;四是从比较收益视角进行农民宅基地退出增值收益分析;五是基于博弈视角,模拟宅基地退出中各利益主体的宅基地增值收益分配过程;六是农民宅基地退出增值分享机制构建。基于微观退地主体农民的视角探索宅基地退出增值收益分享机制、路径,既可以丰富土地增值收益分配研究的理论体系,又可以为完善地方宅基地退出补偿与收益分配政策、保障农民财产性收入、助推宅基地“三权分置”改革与区域扶贫工作提供参考借鉴。

本书可为高校师生及科研院所的研究人员提供借鉴,也可从事自然资源管理与农村管理的工作人员提供参考。

图书在版编目(CIP)数据

宅基地“三权分置”中农民分享退地增值收益研究/王兆林,骆东奇著.
—北京:科学出版社,2019.5

ISBN 978-7-03-060942-7

I. ①宅… II. ①王… ②骆… III. ①农村-住宅建设-土地制度-研究-中国 IV. ①F321.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第058754号

责任编辑:李 敏 杨逢渤/责任校对:樊雅琼

责任印制:吴兆东/封面设计:无极书装

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>

北京建宏印刷有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2019年5月第 一 版 开本:720×1000 1/16

2019年5月第一次印刷 印张:11 1/4

字数:230 000

定价:148.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

作者简介



王兆林，山东沂南人，博士，副研究员、副教授，硕士生导师，MPA 学业导师，教育部人文社会科学重点研究基地重庆工商大学长江上游经济研究中心研究人员，重庆工商大学旅游与国土资源学院土地资源管理系主任。主要从事农户行为与土地利用、土地经济与政策、国土空间规划、3S 与土地利用覆被变化、区域经济与规划等领域研究。

近年来，先后主持国家社会科学基金、省部级科研和教研项目 6 项，地厅级多项。主研国家社会科学基金重大招标项目、教育部人文社会科学规划研究项目、国土资源部公益性行业科研专项、中国科学技术协会项目等国家级和省部级以上项目 10 多项。发表学术论文合计 50 余篇，其中，在《中国农村经济》《中国土地科学》《经济地理》等核心期刊及 *Journal of Mountain Science*、《农业工程学报》等 SCI、EI 期刊上发表论文 30 余篇。在科学出版社出版专著 3 部，中国社会科学出版社出版专著 1 部。研究成果获得省部级二等奖 1 项（排 1）、省部级三等奖 1 项（排 1），地厅级特等奖 1 项（排 1），二、三等奖 6 项。有两项研究成果获得省部级领导批示。

系中国土地学会会员、重庆市地理学会监事、重庆市地理学会人文地理专业委员会副主任委员、重庆市科技局科技专家库成员、重庆市规划和自然资源局项目评审专家、多家 CSCD/CSSCI 核心库重要期刊匿名审稿人。

前言

乡村振兴为新时代农业、农村发展指明了方向。宅基地退出是新时期宅基地“三权分置”改革的重要探索，也是乡村振兴与城乡融合发展的重要课题。随着我国农村经济社会转型加速，农民普遍性的外出务工导致宅基地粗放利用，总体呈现季节性闲置、长期闲置、废弃三类状态。此外，农村宅基地面积超标、“一户多宅”也是当前我国宅基地利用存在的突出问题。针对当前宅基地利用管理存在的问题，党的十八大以来，国家出台了一系列重要文件和政策，持续推进农村宅基地改革步伐。党的十八届三中全会提出，要“保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道”；2015年1月中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》；2015年3月国土资源部在全国选取15个试点县（市、区）开展宅基地制度改革试点；2016年3月国务院六部委联合印发《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》；2017年11月中央全面深化改革领导小组会议审核通过《关于拓展农村宅基地制度改革试点的请示》，将试点拓展到33个农村土地制度改革试点地区；2018年1月全国国土资源工作会议提出，我国探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权；2018年中央一号文件提出，完善农民闲置宅基地和闲置农房政策，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。作为宅基地制度改革的重要探索，实际上，在此之前各地已经陆续试点和摸索宅基地退出工作。例如，成都在土地证券化基础上探索宅基地退出，重庆以地票探索宅基地退出，嘉兴、天津等以宅基地置换住房为依托引导农民退出宅基地。当前从各地宅基地退出实践来看，突出的问题是宅基地退出收益分配及农民分享问题。对土地增值收益分享，党的十八大报告提出“提高农民在土地增值收益中的分配比例”；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》进一步强调要“建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益”；党的十九大报告提出“深化农村集体产权制度改革，保障农民财产权益，壮大集体经济”。上述有关重要文件精神不仅对各地完善征地中用途转变性增值收益分配政策有重要指导

意义,同时也为农民分享宅基地退出增值收益政策的制定与完善指明了方向。通过研究农民分享宅基地退出增值收益问题,增加农民土地财产性收益,助推传统农区的精准扶贫工作。

围绕农民分享宅基地退出增值收益问题,本书主要研究内容设计如下:一是进行研究综述。在界定有关概念及研究范围基础上,结合土地增值的理论基础与主要研究内容,从征地土地增值收益分配、宅基地退出补偿、宅基地退出增值收益分配三方面进行了文献综述,以期找出相关研究在内容、方法、视角等方面的不足,并在研究中加以改进。二是构建本书的理论框架。从预期理论、博弈论、土地产权及功能论等方面探索农民分享宅基地退出增值收益的理论体系,并构建本书分析框架,指导实证研究。三是分析农民宅基地退出及其增值收益形成机理。主要是构建农民兼业行为分析框架,结合重庆市实证分析农民兼业异质化及其它基地退出决策的影响因素,并在此基础上,结合土地增值的一般理论,分析农民宅基地退出增值收益形成机理。四是农民宅基地价值评估与核算。针对当前宅基地退出补偿中没有体现宅基地真实价值导致农民收益减少的问题,基于双边界二分式条件价值评估法(contingent valuation method, CVM),从宅基地非市场价值与宅基地总价值两方面客观全面测算宅基地真实价值。五是从比较收益视角进行农民宅基地退出增值收益分析。基于重庆市有关政策,构建重庆市宅基地退出增值收益模型,结合具体调查从收益与成本两方面对比分析农民退地前后收益变化,并总结农民宅基地退出土地比较收益(损失)核算结果。六是农民宅基地退出增值收益分配机理模拟。基于博弈视角,构建效用函数,分析宅基地退出中各利益主体的宅基地增值收益分配过程。七是农民宅基地退出增值分享机制构建。本部分从分析农民选择不同宅基地退出补偿方式意愿及其影响因素出发,应用动态联盟利益分配模型,测算农民宅基地退出中各个联盟成员投资及风险,进一步确定更为合理的收益分配比例关系。八是结合各章节分析与研究,构建农民分享宅基地退出增值收益的总体思路,并提出完善农民分享宅基地退出增值收益的路径。

本书的价值主要体现在如下几方面:一是系统阐释了宅基地退出增值收益形成过程与机理,在拓展与丰富土地增值收益分配的理论体系的同时,揭示了影响宅基地退出增值收益形成的一般影响因素,为地方政府完善宅基地退出增值收益分配政策提供参考。二是通过对低山丘陵区宅基地价值评估与核算,在厘清宅基地价值体系的同时,也为宅基地价值测算提供了一种新思路与新方法,研究结果可为地方政府提高农民宅基地退出补偿标准提供参考。三是通过比较收益视角率先分析农民宅基地退出增值收益变化,在丰富增值收益分配模型方法的同时,提出应从提高宅基地补偿标准、强化宅基地复垦成本控制、实施区域差异化宅基地

退出补偿等方面完善现行的宅基地退出复垦补偿政策。四是基于博弈视角模拟农民宅基地退出增值分配机理,提出现行的宅基地退出复垦补偿政策,应在提高退地补偿标准的同时,强化退地补偿政策的执行力。五是通过差异性分析农民宅基地退出补偿意愿及其影响因素,提出实行差异化的退地补偿标准是保障退地农民分享退地增值收益的重要措施。六是基于动态联盟利益分配模型测算农民宅基地退出增值收益分配比例,提出应依据区域经济发展水平,实行差异化的增值收益分配比例;在拓宽了动态联盟利益分配模型应用领域的同时,也为农民宅基地退出增值收益分配测算提供了一种新思路。

本书是作者近年来对农民宅基地退出增值收益问题的系统总结,相关章节成果已经在《中国土地科学》等重要学术期刊发表。鉴于作者水平有限,虽数易其稿,难免存在疏漏和不妥之处,敬请各位专家与读者不吝赐教!

作 者

2019 年 3 月

目 录

前言

第一章 绪论	1
第一节 研究背景及意义	1
第二节 研究界定与内容	4
第三节 思路、方法与数据	7
第二章 研究进展与评述	14
第一节 征地土地增值收益分配研究	14
第二节 宅基地退出补偿研究	19
第三节 宅基地退出增值收益分配研究	23
参考文献	27
第三章 理论框架	30
第一节 预期理论	30
第二节 博弈论	32
第三节 土地产权及功能论	33
第四节 分析框架	34
参考文献	37
第四章 农民宅基地退出及其增值收益形成机理	39
第一节 农民兼业异质化及其宅基地退出决策的影响因素分析	39
第二节 农民宅基地退出增值收益形成机理	48
参考文献	59
第五章 农民宅基地价值评估与核算	61
第一节 宅基地非市场价值评估：基于 CVM	61
第二节 宅基地总价值核算	81
参考文献	88
第六章 农民宅基地退出增值收益分析：比较收益视角	91
第一节 增值收益分配理论框架	91
第二节 重庆市宅基地退出增值比较收益研究	97
第三节 农民宅基地退出土地比较收益（损失）核算结果	102

参考文献	103
第七章 农民宅基地退出增值分配机理模拟：基于博弈视角	105
第一节 研究对象及政策规定	106
第二节 微观利益主体行为空间分析	109
第三节 增值收益博弈模型构建	111
参考文献	121
第八章 农民宅基地退出补偿意愿及收益分配比例研究	122
第一节 农民宅基地退出补偿意愿及其影响分析	122
第二节 农民宅基地退出增值收益分配比例确定：基于动态联盟 利益分配模型	130
参考文献	140
第九章 农民分享宅基地退出增值收益路径分析	142
第一节 农民宅基地退出增值收益问题与经验	142
第二节 农民分享宅基地退出增值收益的路径	145
附录	155

第一章 | 绪 论

第一节 研究背景及意义

一、研究背景

宅基地退出是新时期宅基地“三权分置”改革的重要探索，也是乡村振兴与城乡融合发展的重要课题。农村宅基地是农民或农户经合法审批用于住宅建设的集体土地，是农民基本生活资料；宅基地使用权在我国是一项特殊的用益物权，也是农民土地权利中的一项基础性权利。我国当前宅基地使用权管理制度是在计划经济时期形成的，但在乡村振兴与城乡融合发展的背景下，这种管理制度对城乡要素流动形成了体制性障碍，并由此带来了宅基地管理的一系列问题。一是宅基地使用面积超标。表现在单户宅基地使用面积超标与一户多宅现象较为普遍，据2005年土地利用变更调查数据，2005年我国农村居民点用地面积达到1470万 hm^2 ，人均面积达到182 m^2 ，远超出人均120 m^2 的标准。二是农村宅基地的大量闲置与废弃情况严重，2010年《城镇化蓝皮书》估计，到2025年累计将有3.35亿左右乡村人口转移进城，平均每年1675万人左右，每年将有25.13万 hm^2 的农村宅基地可能闲置不用。三是加剧了农村“空心化”现象，由农民建房“建新不拆旧”而造成的“空心化”现象，影响“美丽乡村”建设，同时造成宅基地大量闲置。《中国乡村发展研究报告——农村空心化及其整治策略》显示，目前全国0.16亿 hm^2 的村庄建设用地中，“空心村”内老宅基地面积占10%~15%。针对当前宅基地利用管理存在的问题，党的十八大以来，国家出台了系列重要文件和政策，持续推进农村宅基地改革步伐。党的十八届三中全会提出要“保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道”；2015年1月中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》；2015年3月国土资源部在全国选取15个试点县（市、区）开展宅基地制度改革试点；2016年3月国务院六部委联合

印发《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》；2017年11月中央全面深化改革领导小组会议审核通过《关于拓展农村宅基地制度改革试点的请示》，将试点拓展到33个农村土地制度改革试点地区；2018年1月全国国土资源工作会议提出，我国探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地使用权；2018年中央一号文件提出，完善农民闲置宅基地和闲置农房政策，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。作为宅基地制度改革的重要探索，实际上，在此之前各地已经陆续试点和摸索宅基地退出工作。例如，成都在土地证券化基础上探索宅基地退出，重庆以地票探索宅基地退出，嘉兴、天津等以宅基地置换住房为依托引导农民退出宅基地。宅基地退出指在自愿有偿的基础上，地方引导农民退出其闲置、废弃或超标宅基地，并将退出宅基地复垦的过程。通过农村闲置、废弃或超标宅基地的退出及复垦，既可以增加区域有效耕地面积，改善村容村貌，使宅基地资产属性得以发挥，增加农民财产性收入，还可以通过农村建设用地指标转移，保障区域城镇化及产业发展。

当前从各地宅基地退出实践来看，突出的问题是宅基地退出收益分配及农民分享问题。宅基地退出增值收益指宅基地退出复垦后产生的农村建设用地指标，经由“增减挂”进入地方产权交易市场后，形成的指标交易市场价格相对于退地补偿产生的增值，是土地增值收益的重要组成部分。对土地增值收益分享，党的十八大报告提出要“提高农民在土地增值收益中的分配比例”，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》进一步强调要“建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益”，党的十九大报告提出要“深化农村集体产权制度改革，保障农民财产权益，壮大集体经济”。上述重要文件精神不仅对各地完善征地中用途转变性增值收益分配政策有重要指导意义，同时也为宅基地退出中农民分享退地增值收益政策的制定与完善指明了方向。通过研究农民分享宅基地退出增值收益问题，增加农民土地财产性收益，助推传统农区的精准扶贫工作。

重庆市是我国城乡二元结构较为突出的地区，农民外出务工较为普遍，导致区域宅基地闲置与废弃情况较为严重。2009年农村建设用地面积达762万亩^①，其中，农村居民点占地面积达537万亩；人均宅基地面积达148m²，按照户均3.36人计算，户均占地面积约为497m²。重庆市农村大约有15%的宅基地闲置，合计81万亩。重庆市较早省级层面开展了农村宅基地退出试点工作，于2008年形成了地票交易制度。地票是农村建设用地，如宅基地及其附属建设设施用地

① 1亩≈666.67m²。

等，经地方政府复垦并按照相关程序严格验收后产生的向城镇转移的建设用地指标。对于复垦的宅基地，重庆市先按照一定标准补偿农民和集体经济组织^①，若地票进入农村土地交易所进行交易，交易价款扣除宅基地复垦成本后，仍有溢价，则按照固定的比例再次支付给退出宅基地的农户和集体经济组织。地票交易制度的实施有利于推进重庆市统筹城乡发展，既缓解了城镇建设用地指标紧张局面，又在保护耕地的同时反哺“三农”，助推精准扶贫。在宅基地复垦过程中，补偿政策是否合理，补偿价格是否真正体现宅基地的价值，指标交易增值的二次分配比例如何确定等问题是宅基地退出中农民收益分享的关键问题，亟待厘清。

从理论研究来看，当前系统研究农民宅基地退出增值收益的成果还不多，现有成果更多是以地方政府资政的视角提出完善指标增值收益分配的对策，较少从微观退地主体农民的视角研究如何解决宅基地增值收益分配分享问题，对于农民分配意愿考虑不够；相关研究缺乏对农民宅基地退出增值收益“隐性”损失的挖掘，没有厘清各利益主体之间博弈行为的过程及深层次原因，研究内容缺乏系统性；在研究方法上多以定性分析为主，缺少理论模型与实证分析相结合的定量研究成果。

基于当前理论界相关研究的不足与现实需求，本书从微观退地主体农民的视角出发，结合重庆市的实地调查，系统研究农民分享宅基地退出增值收益问题，以期补充上述研究的不足，并为其他开展类似宅基地退出工作的地方政府出台“以人为本”的宅基地退出增值收益分享措施提供参考。

二、研究意义

1) 理论意义：集体土地增值收益不仅体现在土地征收过程中，还体现在集体建设用地特别是宅基地退出指标交易过程中，然而当前理论界还较少关注宅基地退出增值收益分配问题，特别是对农民分享宅基地退出增值收益问题的研究，在分享路径与分享内容等方面都急需有关理论的补充与创新。此外，在理论研究方法上，相关研究多以定性探讨为主，缺少理论模型与实证分析相结合的定量研究成果，特别是相关成果没有厘清宅基地真实理论价值及各利益主体之间博弈行为过程。有鉴于此，本书力图从创新研究内容、改进理论研究方法两方面出发，结合具体实证，开展农民分享宅基地退出增值收益的路径研究，旨在补充农民分享宅基地退出增值收益有关理论及研究方法的不足，尝试建立该类问题的规范研

^① 农村集体经济组织，也可简称为集体。农村集体经济组织指以农村集体经济为依托，为村民谋取共同利益的组织。

究方式，并完善农民分享土地增值收益的理论体系。

2) 实践意义：宅基地退出是提高农村土地节约集约利用水平、激活农村固化资本、赋予农民更多财产权、保护耕地资源、保障区域新型城镇化顺利进行的重要探索，是实现地方政府、农村集体经济组织、农民等多方帕累托最优的一项举措。近年来，重庆市、四川省、湖北省、安徽省、山东省等地相继开展了宅基地退出的试点工作；2013年10月，国土资源部发布的《节约集约利用土地规定（草案）》（征求意见稿）提出“农村闲置宅基地实行自愿有偿退出”；2015年1月中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发的《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》，进一步明确了宅基地退出是宅基地制度改革的重要方向之一。从各地宅基地退出实践来看，突出的问题是宅基地退出收益分配及农民分享问题。本书以宅基地制度改革试点与宅基地退出利用较为典型的重庆为例，基于农民视角，探讨农民分享宅基地退出增值收益路径，以期为国家 and 地方出台“以人为本”的宅基地退出增值收益分配措施，提供不同角度的参考。

第二节 研究界定与内容

一、研究界定

（一）宅基地退出

宅基地退出指城镇化过程中农民在政府引导下自愿放弃其闲置或者废弃宅基地使用权及其附属建筑物、构筑物所有权，并获得相应补偿的过程。宅基地退出后的利用方式大致可分为三种：一是宅基地退出后，经复垦转变为耕地，而节余的农村建设用地指标经“增减挂”转变为城镇建设用地指标，在此过程中实现建设用地指标的城乡异地转移。二是宅基地退出后，维持集体土地性质不变，利用退地节约的土地进行集中居住点和配套基础设施建设。三是宅基地退出后，经征收、整治转变为国有建设用地，进行规划建设。关于宅基地退出后这三种利用方式，第一种是当前各地宅基地退出的普遍做法，较多实施在传统农区；第二种则实施在有新农村建设任务的地区；第三种则是针对位于城镇腹地且符合规划的宅基地。因而第一种做法更具有普遍性，第二种、第三种则是个案特例。本书所指的宅基地退出利用是指第一种利用方式，即宅基地退出后，经复垦转变为耕地，而节余的农村建设用地指标经“增减挂”转变为城镇建设用地指标，在此

过程中实现建设用地指标的城乡异地转移。

（二）宅基地退出增值收益

在城镇化快速推进的背景下，我国的土地利用总体规划确定了规划期内区域新增的建设用地指标，并对该指标进行严格管控，目的在于保护耕地。在区域新增建设用地指标一定的前提下，2008年6月国土资源部发布《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》，目的是通过缩减农村建设用地存量指标，增加城镇建设用地增量指标，以此保证区域建设用地总量不增加。缩减农村建设用地存量指标，主要是通过农村建设用地的整理复垦与建新拆旧等措施来实现。在此背景下农村宅基地退出工作应运而生，地方政府通过实施宅基地退出工作，置换出大量的建设用地指标，这些指标经“增减挂”进入区域农村土地交易机构，转变为城镇建设用地指标。显然此指标经区域农村土地交易机构市场化，并向城镇转变过程中，相对于原有退地补偿，就会产生增值。这也是当前理论界对宅基地退出增值收益的普遍理解与研究的重点。

实际上，随着《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》的颁布，“三块地”改革加速推进，集体经营性建设用地入市试点陆续进行。为充分发挥宅基地的资产价值，有种思路是将区域退出的、节余的宅基地调整为集体经营性建设用地进而开展入市流转。若按照这种思路，宅基地在此过程中也会产生增值，但这种增值是用途转变产生的增值。现阶段由于集体经营性建设用地入市，各地还处在探索阶段，宅基地调整为集体经营性建设用地入市增值的做法更是鲜见，这种思路产生的增值并不在本书研究范畴，但这为本书继续深化研究指明了方向。

二、主要内容

本书主要研究内容框架如图1-1所示。

（一）农民宅基地退出增值收益形成机理分析

宅基地退出增值收益与农地非农化中“就地”用途改变产生的土地收益增值有较大区别。本部分首先分析不同阶层农民兼业效益偏好及其它地基退出决策关系；应用微观经济学无差异曲线创建农民兼业行为与宅基地退出决策理论模型，结合重庆实证调查数据，运用改进的B-Logistic回归模型，进行定量分析；其次探讨不同类型农民宅基地退出决策的影响因素；最后以土地增值有关理论为支撑，应用马克思地租地价理论，解释土地增值及宅基地增值的一般原因，进一

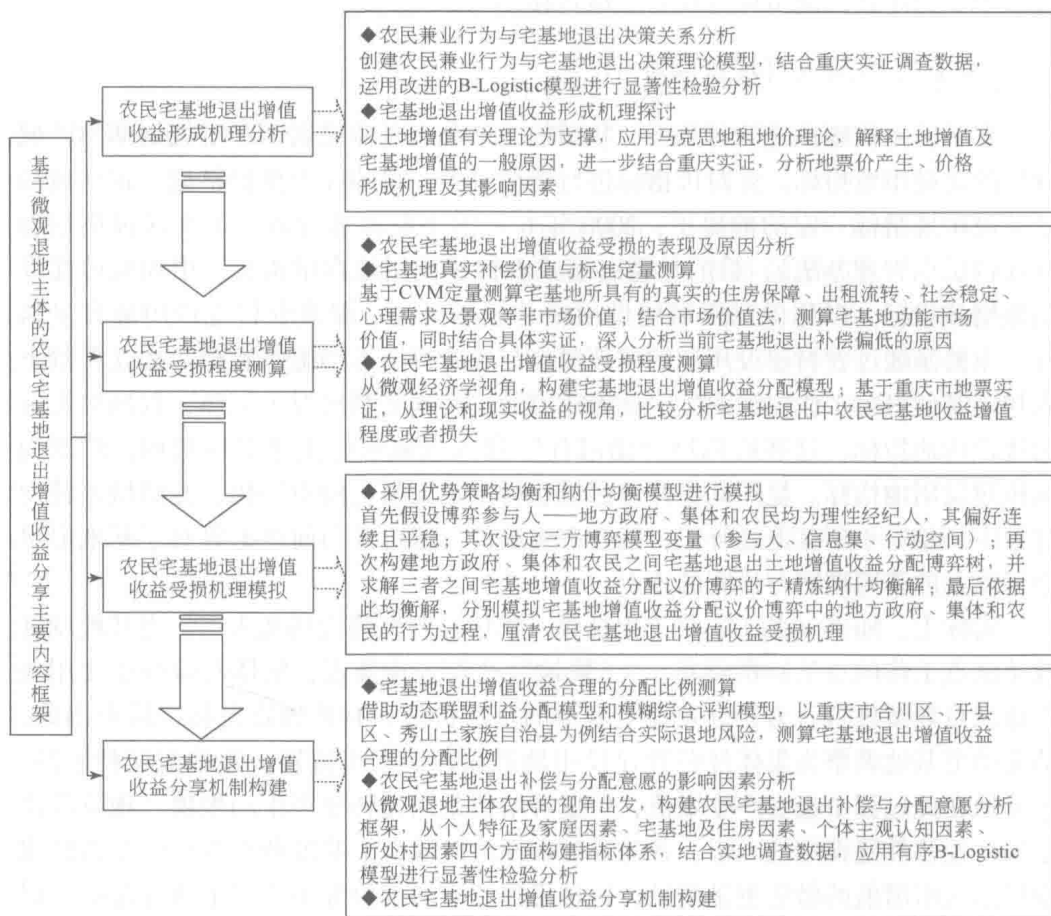


图 1-1 本书主要研究内容框架

步结合重庆市实证，分析地票价产生、价格形成机理及其影响因素，形成农民宅基地退出增值收益解释的理论与实践体系。

（二）农民宅基地退出收益受损程度测算

宅基地是农民重要的家庭财产，是其长期投资的结果，宅基地不仅具有住房保障、社会稳定功能，还具有副业生产及继承性功能。这既包括宅基地的市场价值也包括宅基地的非市场价值。本部分基于 CVM 定量测算宅基地所具有的真实的住房保障、出租流转、社会稳定、心理需求及景观等非市场价值；结合市场价值法，测算宅基地功能市场价值，同时结合具体实证，深入分析当前宅基地退出补偿偏低的原因；进一步从微观经济学视角，构建宅基地退出增值收益分配模型，基于重庆市地票实证，从理论和现实收益的视角，比较分析宅基地退出中农民宅基地收益增值

程度或者损失；最后结合分析提出完善重庆市地票交易制度的具体建议。

（三）农民宅基地退出增值收益受损机理模拟

农民宅基地退出增值收益分配是地方政府、集体和农民博弈的结果。本部分采用优势策略均衡和纳什均衡分别构建效用函数，分析农民宅基地退出增值收益分配中，各个利益主体之间的博弈关系，具体包括：首先，假设博弈参与人——地方政府、集体和农民均为理性经纪人，其偏好连续且平稳，博弈过程具有时间成本；其次，设定三方博弈模型变量（参与人、信息集、行动空间）；再次，构建地方政府、集体和农民之间宅基地退出土地增值收益分配博弈树，并求解三者之间宅基地增值收益分配议价博弈的子精炼纳什均衡解；最后，依据此均衡解，分别模拟宅基地增值收益分配议价博弈中的地方政府、集体和农民的行为过程，厘清农民宅基地退出增值收益受损机理。

（四）农民宅基地退出增值收益分享机制构建

农民宅基地退出增值收益分享机制的完善，不仅涉及退地补偿机制的完善，还涉及宅基地增值收益分配机制及其监督机制的完善等内容。本部分借助动态联盟利益分配模型和模糊综合评判模型，以重庆市合川区、开县、秀山土家族苗族自治县（简称秀山县）为例，结合实际退地风险测算宅基地退出增值收益合理的分配比例；从微观退地主体农民的视角出发，构建农民宅基地退出补偿与分配意愿分析框架，从个人特征及家庭因素、宅基地及住房因素、个体主观认知因素、所处村庄因素四个方面构建指标体系，结合实地调查数据，应用有序 B-Logistic 模型进行显著性检验分析；基于以上分析，构建农民宅基地退出增值收益分享机制。

第三节 思路、方法与数据

一、研究思路

第一步：选择实证研究区域。本书选择宅基地退出的改革试点与宅基地退出利用典型区作为实证研究区域，并采用参与式农村评估（participatory rural appraisal, PRA）法、CVM 法、文献资料收集法等，收集本研究所需的数据及实证资料（图 1-2）。

第二步：在收集必要资料的基础上，构建宅基地退出增值的一般分析框架，

并结合具体实证案例，运用 B-Logistic 模型，分析影响宅基地退出后增值的一般因素，并定性探讨各个因素影响退地增值收益的机理。

第三步：基于 CVM 核算宅基地的经济、社会价值市场与非市场价值，确定宅基地退出真实补偿标准；进而采用理论模型分析法、实证分析法、比较分析法分析宅基地退出中农民土地增值权益受损程度。

第四步：结合实地调查访谈资料，构建宅基地退出增值收益博弈研究假设、设定三方博弈模型变量、构建退地博弈树，利用博弈效益函数，模拟地方政府、集体和农民之间的博弈过程，并结合实地调查案例，进行博弈过程合理性检验。

第五步：构建理论分析框架与指标体系，定量分析农民宅基地退出意愿及其影响因素，并结合构建的退地增值收益分享总体思路，从完善宅基地退出补偿机制、收益分配机制、分配监督机制及其他配套机制等方面探讨农民分享宅基地退出增值收益的路径。

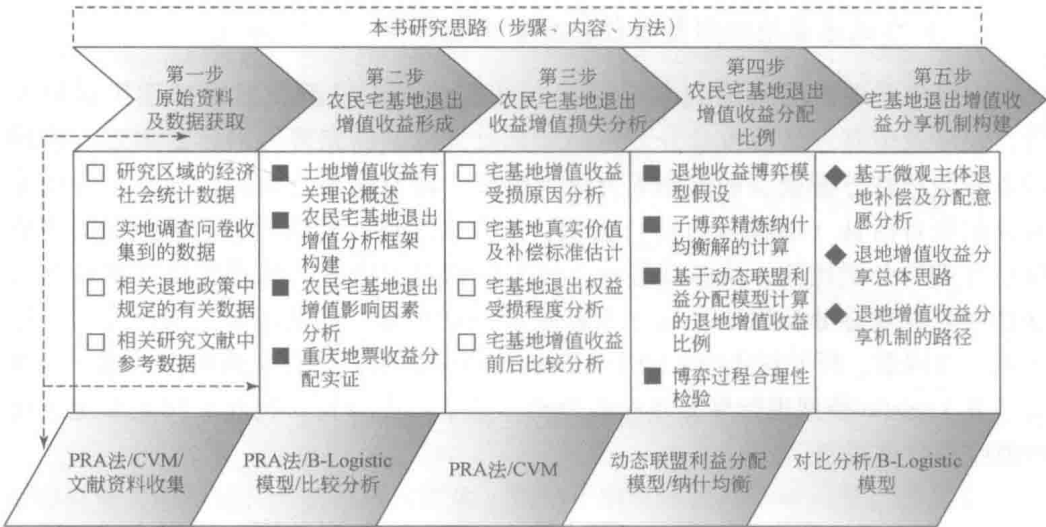


图 1-2 研究技术路线

二、研究方法

本研究拟采用的方法总体分为两类：第一类是调研方法，如 PRA 法与 CVM 法；第二类是研究方法，如定性分析与定量分析、比较分析、理论与实证分析等方法。

（一）调研方法

1) PRA 法。PRA 法实施的核心是调查人员与被调查人员共同参与某一问题