

五、结论与建议

本研究利用 2004-2013 年地级市层面的数据，实证检验了土地财政对地方公共品供给的影响，并在此基础上进一步研究了不同官员特征导致的晋升激励差异如何影响土地财政在公共品供给中的角色。通过研究得出以下结论：土地财政对地方经济性公共品供给具有显著的促进作用，而对非经济性公共品则具有显著的抑制作用或没有影响。同时，土地财政与经济性公共品供给之间存在倒 U 型关系，也即随着土地财政收入的增加，城市公共品供给呈现先上升后下降的趋势。在此基础上，本研究根据市委书记年龄、任期、学历和籍贯四方面信息对样本进行分类，分别检验了不同组别下土地财政对公共品供给的作用。实证结果表明，57 岁以下、任职前两年期间、研究生学历、本省籍贯的市委书记所在的城市有激励利用土地财政进行城市基础设施建设。上述结果意味着地方官员的晋升预期对经济性和非经济性公共品供给产生了差异化影响，官员晋升激励越高的地区，其利用土地财政进行经济性公共品供给的行为更加积极。

上述研究结果具有重要的政策含义。优化公共品供给结构是解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间矛盾的重要抓手。作为公共品供给的主要承担者，地方政府在发展过程中起到关键作用。激励是影响行为导向的根本因素，“做对激励”是优化公共品供给结构的关键。在 GDP 导向的晋升激励下，地方官员倾向于将资源和个人努力更多配置在经济性领域，而弱化了对民生领域的投入。随着我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，政府需弱化对经济增速的考核，加大民生类指标的权重。在激励做对的前提下，进一步引导土地财政支出向教育、医疗等民生类公共品倾斜，促进人民生活品质的提升。 PLC

宅基地流转意愿的分异：从人到地

张书海 侯嘉慧

探索宅基地流转意愿的影响因素，有助于建立合理的宅基地退出机制，为宅基地使用制度改革提供依据，从而解决当前宅基地利用中的“闲置浪费”和“非正规交易”并存的问题。本研究从宅基地保障性和资产性的双重属性出发构建理论框架，认为宅基地在其资产价值上升的过程中呈现出阶段性特征，相应地，宅基地流转意愿在两个阶段也表现为从人的属性到地的属性的分异。文章从宅基地以外居住需求保障的程度、宅基地潜在交易价值、农户家庭资产规模、农户对宅基地价值的预期以及农户对宅基地政策的了解程度等维度构建了农户宅基地流转意愿的影响因素体系。通过对北京市 38 个乡镇范围内的总计 190 个行政村的抽样问卷调查，获取有效农户样本 865 份，并使用 Logit 模型对宅基地流转意愿的影响因素进行了实证分析。研究表明：教育、家庭资产情况等一般意义上的农户分化要素对流转意愿的影响趋于减弱，而宅基地价值、利用状况、可替代性等围绕宅基地价值和利用的要素影响趋于强化，宅基地流转意愿分异的影响体现出从“人”到“地”的演进特征；此外，在政策影响方面，农户展示出“遵守规则”的决策者特征，农户对政策认知程度越高，其流转意愿越符合政策内容。

张书海，中国人民大学公共管理学院

侯嘉慧，中国人民大学公共管理学院

本文改编自北大 - 林肯中心工作论文，编号“W250- 宅基地流转意愿的分异：从人到地”。

详情参看：www.plc.pku.edu.cn/publications_ch.aspx

一、引言

农村宅基地兼具无偿、无限期使用的福利性和限制取得、限制交易的不完整产权等特点(高圣平、刘守英, 2007; 陈小君、蒋省三, 2010; 刘润秋, 2018)。城镇化进程推动农村剩余劳动力涌入城市, 这些人长期在城镇范围内务工甚至已经购房, 但其在农村地区仍然长期占有一份宅基地, 造成城乡“两栖”用地、闲置浪费等问题, 出现所谓“旧房未倒, 新房照立”的现象(刘彦随, 刘玉, 2010; 周婧、杨庆媛, 2012)。另一方面, 位于城市周边的宅基地由于其潜在使用价值较高, 在当前制度框架未能明确宅基地及其地上农宅财产权实现途径的前提下, 各种形式的“非正规无序”占地、建设和市场交易活动普遍存在, 宅基地转租、改变用途、私下转让、甚至村集体建设小产权房出售等(章波等, 2006; 刘卫柏、贺海波, 2012)。

农村宅基地利用中存在的“闲置浪费”和“非正规交易”共同导致了当今宅基地利用中出现的“人地关系失衡”问题。根据国土部统

计数据, 2016年我国城镇建设用地合计9万多平方公里, 村庄用地达到19万平方公里, 是城镇建设用地规模的两倍多, 而农村常住人口仅占全国人口的44%。农村居民点用地的无序扩张和粗放利用给耕地和生态环境保护带来巨大压力(Bryan et al., 2018), 例如环渤海区域由于农村居民点占用导致的耕地减少占到耕地总减少面积的26%, 是城镇建设用地占用耕地面积的4.5倍(傅伯杰, 2004)。

产权理论认为模糊的、不完整的以及受限制的产权会降低经济效率(Coase, 1984; Schlager & Ostrom, 1992; Chen et al., 2014)。在我国的城乡二元土地产权制度体系中, 农村集体建设用地的流转主要通过单一的“政府征收”来实现(Ding, 2003), 宅基地的流转一直处于严格的限制之中(谢保鹏等, 2014), 一系列关于农村土地的用途管制政策实际上虚化了农村建设用地的集体所有权和个人使用权(Zhu, 2004; Deng & Huang, 2004), 使其具有共有产权资源的属性

(Ostrom, 1998)。在该种制度背景下, 宅基地退出机制不明确, 尤其是缺少考虑宅基地产权主体意愿的退出机制, 成为导致目前农村人地关系失衡的重要原因(欧阳安蛟等, 2009)。

宅基地流转意愿的高低是宅基地产权人对当前宅基地制度规则安排满意程度的表现形式, 随着宅基地潜在市场交易价值的不断提升, 作为宅基地所有权人和使用权人的村集体和农户产生了冲破交易限制的行为, 是其流转意愿与现有制度安排背离程度加大的必然结果。因此, 对农户宅基地流转意愿的研究是破解当前宅基地不完整产权的关键, 是探索当前产权制度和管理安排下合理流转模式的基础。如何通过建立合理的退出机制引导宅基地流转, 将低效、闲置和非正规使用的宅基地纳入到更有效的资源配置体系设计之中, 既有利于提升宅基地使用效率, 保护农村生态资源, 也对于缓解城市用地不足, 减轻人地矛盾具有重要意义(张军扩, 张云华, 2017), 为正在进行的宅基地使用制度改革提供借鉴。

二、宅基地流转意愿的研究综述

关于宅基地流转的研究一直以来都是土地政策领域的热点话题, 认为宅基地的流转是推动新型城镇化、扩大内需的长期动力之所在(张占斌, 2013), 探讨宅基地流转和退出机制是客观认识中国城镇化本身的发展规律, 走具有中国特色的新型城镇化道路(姚士谋等, 2014)的组成部分。宅基地流转模式在研究和实践领域都存在很高程度的多样性, 其划分方法大致存在两种类型: 一种是从流转过程中出让与受让主体的界定出发, 包括村集体经济组织内部转让、外部转让、农户自由转让、地方政府主导转让(刘卫柏、贺海波, 2012); 另外一种则是从流转的方式进行界定, 包括售卖、出租和征收(章波等, 2006)。随着宅基地经济价值的日益体现, 农户在潜在利益驱使下进行宅基地流转和退出现象变得愈发普遍(李文谦、董祚继, 2009; 张怡然等, 2011), 尽管很多流转行为并不符合政府管制要求。研究发现宅基地流转所采取的补偿方式、农户的家庭人口数量、流转后能否落户、农户目前从事的职业、家庭收入等因素对宅基地的决策行为存在显著影响(刘彦随、刘玉, 2010; 于伟等, 2016)。对于经济欠发达地区, 宅基地很难通过市场进行流转, 需要推行政府主导下农民宅基地的退出和整理, 农民退出宅基地时, 应赋予多样化的选择权利(张秀智、丁锐, 2009; 王兆林等, 2011)。

近年来, 关于宅基地流转的研究开始从宏大叙事的制度和模式层面专向对微观主体的需求和意愿的关注, 宅基地流转意愿的相关研究开始出现并逐步加强, 意愿分异的

分析逐步深入和全面(赵国玲、杨钢桥, 2009; 王兆林等, 2011; 陈霄, 2012; 魏凤、于丽卫, 2013; 关江华等, 2013; 邹伟等, 2017)。已有关于宅基地流转意愿的研究大部分从农户视角出发, 研究农户分化对宅基地流转意愿的影响, 由于农户在资源禀赋、家庭现状、不确定性厌恶、社会特征等方面的差异(邹伟等, 2017), 流转意愿体现出因“人”而异的特征。例如职业分化正向影响农户的宅基地退出行为, 主要表现为非农就业的程度较高的农户退出宅基地的意愿较高; 经济分化负向影响农户的宅基地退出行为, 家庭收入较高的农户更加倾向于保留自家宅基地; 农户农业资产分化影响农户的宅基地退出行为, 有耕地流入、自家耕种面积较大的农户在流转意愿上要明显低于没有发生过耕地流转以及有过耕地流出的农户; 受教育水平、年龄、收入、消费支出、子女就学情况等农户个人和家庭的个体特征也会对流转意愿造成影响(许恒周, 石淑芹, 2012; 刘同山, 孔祥智, 张云华, 2013; 范建双, 虞晓芬, 2016)。此外, 农民宅基地产权认知状况对其宅基地退出意愿的影响(彭长生, 2013; 吴郁玲等, 2017); 农户对城镇就业难易程度和工资水平的预期、对未来住房获得的预期、对未来征地的预期等因素影响农民退出宅基地决策。

随着宅基地流转现象的普遍发生以及宅基地流转过程中巨大的利益再分配, 宅基地流转问题近年来得到研究的广泛关注。研究重点在于各种不同宅基地流转模式的机制研究, 注重流转的经济效率, 通过对影响因素的研究改进政策以提升宅基地利用效率, 技术理性的特征十分突出。此后, 研究开始渐渐在宏大叙事的基础上, 注重自下而上的微

本文关注农户分化 - 用地属性 - 流转意愿的关联，明确农户自身和家庭禀赋条件带来的对用地保障和收益情况感知的差异，及其所带来的宅基地退出意愿的影响，在理论上更加明确农户分化对流转意愿的作用机制。

观主体意愿，反映出对利益主体得失和公平的关注。研究重点关注农户属性分化与农户流转意愿的关联，而在机制上很难解释为何某种属性的分化会对农户的宅基地流转意愿产生影响，对“地”的分异关注不足，在宅基地价值飞涨的背景下，对地的属性忽视可能导致得到虚假的农户属性分化与流转意愿的关联。因此，本文关注农户分化 - 用地属性 - 流转意愿的关联，明确农户自身和家庭禀赋条件带来的对用地保障和收益情况感知的差异，及其所带来的宅基地退出意愿的影响，在理论上更加明确农户分化对流转意愿的作用机制。此外，我们发现已有研究中的抽样方法中，上层分层较少，底部分层较多可能导致样本的代表性不足。例如部分研究样本总量能达到 1000 左右级别的研究中，很多研究选取一个区县、每个区县一个乡镇、每个乡镇一个村，每个村 150 份问卷（陈霄，2012），一个村 25 户 25 户（徐美银等，2012）等。从可操作性的角度来讲，这种方法更加有利于快速完成调研，但从抽样分层的基本逻辑来讲，上层选取样本过少可能导致抽样代表性的不足。

三、理论框架与研究假设

一般而言，农民是否愿意退出宅基地，取决于他们对宅基地退出的预期收益和成本的比较（王兆林等，2011），农民作为“有限理性”的经济人，受制于信息获取能力和处理能力的不足，其对自己使用的宅基地的成本收益认知判断并不全面，而是紧紧围绕在宅基地所能够直接提供的“居住保障”以及“资产价值”，即宅基地保障属性和资产属性所带来的影响。从这个角度来看，农民退出宅基地的意愿实际上取决于不同农户对于宅基地提供保障属性的依赖，以及宅基地资产属性的吸引力（参见图 1）。

首先，在宅基地交易被严格限制的背景下，如果宅基地内在的保障属性如果能够被其他方式所取代，例如农民已经拥有宅基地以外的其他住房，则农户的流转意愿会提高；第二，在当前以征地 - 拆迁 - 一次性补偿为主的流转模式制度设计下，宅基地潜在的资产价值越高，则其通过获得补偿

资金得到更好居住条件的机会越大，农户流转意愿会升高；第三，农户资产规模（农机具、承包地等）大会增强农民对农村的依赖程度，农户更容易做出不离开农村的选择，因此其流转意愿会降低；第四，农户对宅基地的信息获取并不充分，对是否会被征地、宅基地的相关政策等信息的理解在个体之间会存在差异，并且影响到自己关于宅基地流转的判断，一般而言对自身宅基地被征地的预期高会提升农户宅基地对未来的期望，其流转意愿会降低，而对目前有关宅基地政策的了解程度高，会加强农户对自身未来财产权变现的期望，因此其流转意愿会降低。据此我们提出以下五个假设：

假设 1：宅基地以外对居住需求保障的程度越高，流转意愿越高；

假设 2：宅基地潜在价值越高，流转意愿越高；

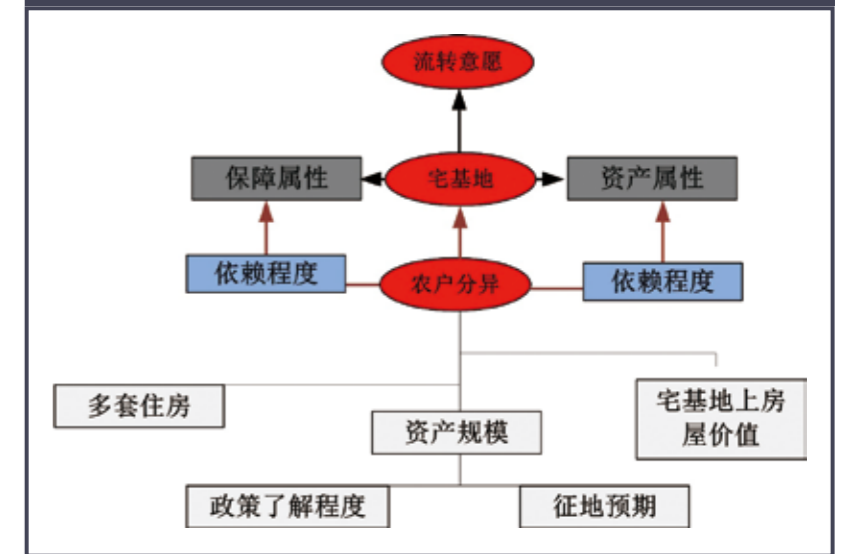
假设 3：农户家庭资产规模越大，流转意愿越低；

假设 4：农户对宅基地价值预期越高，流转意愿越低；

假设 5：农户对宅基地政策的认知程度越深，流转意愿越低；

已有研究中验证过的农户家庭结构的性质，是否外出务工、宅基地位置、家庭收支情况、宅基地自身特征和使用情况等，因此在本研究中作为控制变量处理。

图一：农户分异影响流转意愿的机制框架



四、数据获取和计量方法

（一）抽样方法

赴北京除东城区、西城区以外的 14 个区县（门头沟区、房山区、通州区、顺义区、昌平区、大兴区、怀柔区、平谷区、密云县、延庆县、海淀区、丰台区、朝阳区、石景山区）开展宅基地流转意愿抽样调查。针对北京市域范围内 3936 个行政村，采用改进的分层定比的方法进行随机抽样，共选取 38 个乡镇（参见图 2），每个乡镇随机选取 5 个行政村，总计 190 个行政村（约占总体数量的 5%），每 2 个调查员负责 1 个乡镇内的 5 个村庄，每个村随机抽样 5 个农户，进行无告知入户访问。考虑到农村土地产权变动的实际发生强度（虽然近郊区行政村数量占比较低，但农村土地产权变动活跃），抽样方法在分层定比的基础上进行了改进：首先针对 14 个区县中每一个区县选取两个乡镇，其中一个毗邻区县城镇地区（市区或县城的建成区），一个远离区县城镇地区；其次对于行政村数量比例较大的区县（占比 10% 以上）房山、通州、顺义、大兴、延庆额外增加两个乡镇，其中一个毗邻区县城镇地区（市区或县城的建成区），一个远离区县城镇地区；第三，每一个镇

图三：方差膨胀因子分析结果

Collinearity Diagnostics				
Variable	VIF	SQRT VIF	Tolerance	R-Squared
是否在城里买房	1.13	1.06	0.8863	0.1137
子女是否在城里买房	1.12	1.06	0.8931	0.1069
距乡镇中心距离公里	15.61	3.95	0.0641	0.9359
距市县中心距离公里	1.23	1.11	0.8127	0.1873
承包地面积亩	1.19	1.09	0.8430	0.1570
是否有农机具	1.13	1.06	0.8840	0.1160
对政策的了解程度	1.11	1.05	0.8993	0.1007
对流转范围的认识	1.09	1.05	0.9154	0.0846
个人应分配的比例	1.04	1.02	0.9611	0.0389
edu	1.32	1.15	0.7590	0.2410
人口数	1.23	1.11	0.8147	0.1853
非农收入元	26.83	5.18	0.0373	0.9627
家庭总收入元	27.38	5.23	0.0365	0.9635
家庭总支出	2.50	1.58	0.4002	0.5998
宅基地面积	1.48	1.22	0.6766	0.3234
房屋数量	1.98	1.41	0.5051	0.4949
房龄	1.07	1.03	0.9349	0.0651
房屋结构	1.04	1.02	0.9581	0.0419
宅基地上房屋总收益	2.12	1.45	0.4728	0.5272
房屋自用比重	1.82	1.35	0.5496	0.4504
交互项(乡镇距离和支出)	15.95	3.99	0.0627	0.9373
Mean VIF	5.21			

由于假设中部分关键变量不显著，本文采用方差膨胀因子（VIF）检验了可能存在的多重共线性问题，发现距乡镇中心距离、非农收入、家庭总收入的 VIF 值较大。

由于上述回归结果中关键的假设变量不显著，且存在多重共线性，本文又采用了逻辑斯蒂逐步回归，分别使用逐个引入和逐个剔除的方法，所得结果基本相同。此外，我们还对异常值进行了处理。按照上述逻辑，最终采用了四组回归模型，模型一采用异常值剔除之前的有效样本；模型二采用异常值提出之后的有效样本；模型三采用将流转方式限定为“出租”的意愿；模型四将流转方式限定为“拆迁上楼”的意愿。假设变量中是否在城市有住房、地上房屋总收益、对流转范围的认识是显著的，控制变量中的受访人房屋数量、房屋结构是显著的（参见表 2），结合假设条件和回归结果做如下讨论。

验证了假设 1，农户住宅保障程度越高，其流转意愿越高。在城镇拥有住房的农户，愿意流转其宅基地的比例要比在城镇无住房的农户高 8.22 倍，而农户子女在城镇是否拥有住房并不能显著影响其宅基地流转意愿。居住是农户的基本需求，用于保障农户居住的宅基地，其获取和持有成本接近于 0，宅基地退出意味着集体所有的宅基地使用权永久性丧失，也是其成员权的部分放弃。当保障功能从其他途径实现时，对宅基地的需求降低通过流转获得其他形式财富的意愿提升。从回归结果来看，目前这种保障仅限于农户自身拥有的住房，子女进城购房并不能显著影响上一代父母流转其宅基地的意愿。

验证了假设 2，宅基地（潜在）价值越高，流转意愿越高。回归结果中宅基地地上房屋总收益对意愿影响显著，地上收益提高一档，流转意愿的比率比提升 10%，而宅基地距离乡镇和市县中心的距离不显著。从某种程度上讲，当前地上房屋总收益是已经被市场所承认的、看得见摸得着的宅基地潜在价值；相比之下，用距离衡量的宅

表二：基于市委书记籍贯分组的模型回归结果

变量	模型一		模型二		模型三		模型四	
	OR	P> z	OR	P> z	OR	P> z	OR	P> z
城里是否有房	3.59*	0.08	9.22***	0.01	1.6**	0.04	3.4**	0.03
宅基地上房屋收益	1.1***	0.00	1.1***	0.00	1.1***	0.00		
距区县中心的距离	0.9	0.23	0.9	0.24				
承包地面积	1.01	0.85	1.01	0.85			0.97*	0.07
流转范围	1.23***	0.04	1.24**	0.03	1.26***	0.01		
人口数量	0.97	0.61	0.98	0.86				
家庭非农收入	1.00	0.52	1.00	0.51	1.02**	0.02		
家庭总支出	1.16	0.37	1.21	0.26				
房屋数量	1.04*	0.08	1.05*	0.08	1.03*	0.10		
房屋结构	0.88*	0.07	0.87*	0.04	0.87*	0.06		
房龄	1.00	0.47	1.01	0.38			1.02***	0.00
Number of obs	632		594		594		594	
Prob > chi2	0.0000		0.0000		0.0025		0.1070	
Pseudo R2	0.25		0.25		0.0863		0.0326	

注：括号内是 t 值；*、**、*** 分别表示通过了 10%、5% 和 1% 的稳健性检验。

基地区位条件所带来的潜在价值则存在不确定性。总的来说，利益驱使是宅基地交易的重要驱动因素，WTP 和 WTA 等支付意愿相关研究表明，随着价格提升产权人愿意执行交易的意愿增加，农户对宅基地的交易决策更加依赖于已经获得的收益。

未能验证假设 3，非常遗憾，回归结果中并没有验证这一“农户农业资产规模越大，流转意愿越低”的判断。无论是农户承包地的规模，还是农户拥有的农机数量等反映农户对农村生产生活的投入情况的变量，对农户宅基地意愿均无显著影响。对于选择倾向于集中上楼的农户子样本，承包地对意愿在 10% 的显著水平下有影响，但影响较为微弱，1 亩地的差异带来 3% 的比率降低。此前我们做出这一假设的判断是农户资产规模会增加农民对农村的依赖程度，农户更容易做出不离开农村的选择，进而降低其进行宅基地流转的意愿。回归结果则让我们意识到，在宅基地较高的流转价值之下，农机具和承包地价值显得微不足道，因为承包地价值大

宅基地较高的流转价值之下，农机具和承包地价值显得微不足道。

多可以通过其他方式得到补偿，而农机具价值一方面本身较低，另一方面也可以通过转让获得一部分残值。

假设 4 的判断“宅基地价值预期越高，流转意愿越低”在模型中并未得到验证。这一方面由于农户对于自身居住的宅基地的价值预期与市场上的一般判断存在的差别分异较大，另一方面由于农民在价值判断上的信息不充分，并且也没有一个完善、透明的市场价格供参考，因此其不同农户间的分异较大，表现出一定程度的随机特征。

回归结果部分印证了假设 5 的判断，农户对宅基地政策的理解和判断会对其他宅基地流转意愿产生影响，对宅基地使用和流转的相关政策了解程度变量并不显著，但是对宅基地合理流转范围的认知对其意愿影响显著，流转范围认知从“不可流转”到“村内流转”到“自由流转”的每一次变化，流转意愿比率比上升 24%。总的来说，对宅基地可以流转的范围认知越宽泛的，其流转意愿越高，反之越低。这其实反映出农户的“守规矩”心理，如果农户认为这个事是国家不支持的，那么我尽量不去做，反之如果国家鼓励，那么我去做的意愿会增加。其本质是宅基地使用和流转政策在国家和农户之间存在信息不对称，而目前从回归结果来看，消除这种信息不对称是有利于宅基地政策实施的。

此外，方程的一些控制变量也反映出宅基地流转意愿的一些影响要素，与已有研究相比存在一定差异。例如农户教育水平、家庭结构、职业等方面的分化对意愿并无显著影响，而农户宅基地利用情况的分化却有显著影响，例如房屋数量、房龄、房屋结构等。一般而言，拥有钢混、砖混等结构房屋的农户，愿意流转的比例低于土坯和土木结构的户主，反映出其决策过程中对房屋成本和翻新投入的考虑；农户房屋数量越多，其流转意愿越高，体现出自住满足之后的用益物权变现需求。

农户教育水平、家庭结构、职业等方面的分化对意愿并无显著影响，而农户宅基地利用情况的分化却有显著影响，例如房屋数量、房龄、房屋结构等。

（二）结果讨论：流转意愿由“人”到“地”的分异机制

从基于北京村庄调研的实证检验结果来看，宅基地流转意愿的影响表现出非常明显的与“地”相关的特征，虽然“人”的分异对流转意愿依然存在显著影响，但与以往全国样本和中等城市的实证研究结果相比，农户分异的影响明显减弱。由于大都市区宅基地潜在市场交易价值明显高于全国平均水平，在宅基地双重属性之中资产性更加突出，这让我们对宅基地

流转意愿的分异机制产生更多思考，这里概括为宅基地流转意愿由“人”到“地”的两阶段分异机制。

随着城镇化所带来的城镇基础设施的完善，以及城镇用地扩张的严格管控，农村宅基地的潜在市场交易价值不断提升，并呈现出具有显著差异的两个阶段（如图 4 所示）。

处于保障功能区时，宅基地的潜在交易价值低，加上政策限制带来的交易成本上升，交易所带来的价值量很低，交易所带来的财富难以支付替代性的居住购买，因此实际交易并不活跃，是否流转取决于农户自身对于宅基地保障功能需求的程度、对放弃宅基地转为城市居民的认知、在城市谋生的能力、对在城市定居的信心、对乡土的留恋等因素，而这些因素往往取决于农户自身的居住保障情况、受教育水平、收入和兼业情况等，因此在保障功能区流转意愿的高低与农户个体因素关联较高；

当宅基地价值进一步上升跃迁到资本价值区时，上述联系发生了质变，潜在的宅基

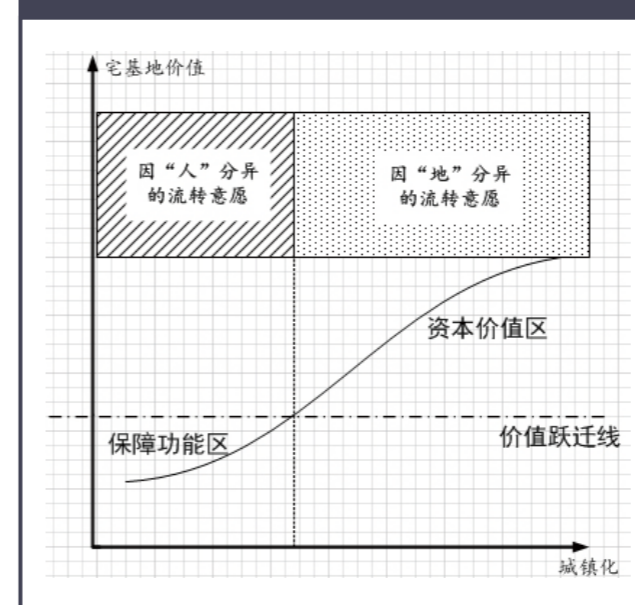
地交易价值使得农户可以获得规模较大的财富，农户可以利用这些财富购买新的住房或实现其它目标，因此农户总体上的交易意愿开始提升；宅基地交易价值快速攀升的同时，宅基地价值亦加速分化，不同宅基地的交易价值所带来的财富差距十分巨大，在这样一种巨额财富的冲击下，农户个体分异因素对流转意愿的影响显得微不足道，农户流转意愿更多地受到宅基地潜在交易价值的宅基地本身属性上来，因此在资本价值区时流转意愿的高低与宅基地属性关联较高。

总的来说，第一个阶段，地的价值虽然有差异，但是差异不大，宅基地的交易功能更多的是休闲，因此区位影响并不显著，一句话就是总体地价都是低，愿不愿意流转取决于农户个人；第二个阶段，地的价值开始快速上升，并出现严重分化，宅基地的交易功能已经不仅仅限于休闲，而可以用于居住、商业的城市功能的替代，不同区位因素造成宅基地价值的巨大差异，一句话就是差异化的地价高企，在巨大的潜在交易价值差异下，农户之间个体属性的差异不再显著，愿不愿意流转更多取决于宅基地的属性及其所带来的交易价值差异。

六、结论和建议

本文从宅基地内在的保障性和资产性出发，构建了关于农户宅基地流转意愿分异的五个假设，并通过北京郊区农户个体的问卷调查，获取了流转意愿、替代住房、宅基地潜在价值、农户对宅基地价值预期、农户对宅基地政策了解程度、农户个体特征等一手数据，使用 logit 回归模型对假设进行了检验。通过实证分析我们得出以下判断：

图四：方差膨胀因子分析结果



宅基地内在的保障属性和资产属性作为客体因素、农户对宅基地政策的了解作为主体因素显著影响宅基地流转意愿分异，基于北京的实证反映出大都市地区由于农村宅基地潜在交易价值高，宅基地的属性所带来的资产价值分异是影响流转意愿的根本原因。具体而言，首先，拥有宅基地以外其他住房的农户，其宅基地流转意愿明显高于对照农户，揭示出保障作用的替代是宅基地流转的重要前提；第二，随着宅基地可利用价值，即其资产属性的日益突出，宅基地的可衡量资产价值越高，则其通过获得补偿资金得到更好居住条件的机会越大，则农户流转意愿会升高，农户地上房屋的价值是农户判断其宅基地资产价值的重要标准；相对于高企的宅基地资产价值而言，农户农机具、承包地等固定资产在影响农户宅基地流转决策方面的作用并不显著；第三，农户对宅基地的信息获取并不充分，对是否会被征地、宅基地的相关政策等信息的理解在个体之间会存在差异，并且影响到自己关于宅基地流转的判断，农户展示出“遵守规则”的决策者特征，其流转意愿的高低与其认知中宅基地允许流转范围的宽窄有关，一般而言对宅基地可流转范围的认知越宽泛，其流转意愿越高。第四，在宅基地价值提升背景下，农户分化要素对流转意愿的影响趋于减弱，而围绕宅基地价值、利用状况、可替代性方面的要素影响趋于强化；最后，基于北京调研的实证反

映出随着宅基地资产价值的提升，在初期宅基地保障属性更加突出与后期资产属性更加突出的两个阶段，宅基地流转意愿的分异呈现从“人”到“地”的演变，这个阶段性分异特征随着中小城市宅基地资产价值的不断提升也会不断显现出来。

基于上述结论，对于正在推进中的农村宅基地使用制度改革，我们提出以下建议：首先，要积极强化和完善农民工市民化、农村抵押试点等推动农民购房的政策，这将有助于替代宅基地的保障属性，加快空置和低效农居点的流转和退出进程；其次，虽然我国当前制度框架并不允许宅基地自由流转，但农户已经将潜在的市场价值作为其决策的重要依据，一刀切的宅基地流转政策会面临一部分对预期价值判断过高人群的强烈反对，进而影响整个政策推行，因此流转的推进应该尊重宅基地潜在的市场价值实施差异化的政策，农户当前宅基地上的收益可以作为重要的决策参考；此外，随着宅基地价值的高企，农户耕地和农机具资产的重要性减弱，因此诸如农地规模经营在一定时期内可能并不会明显推动农户流转意愿的提升；再次，农户对宅基地可流转范围的认知对其流转意愿有明显的正向作用，在乡村振兴、宅基地用益物权等政策导向之下，应强化政策宣传，降低政府和农户之间的信息不对称，促进农户流转意愿的提升。 PLC

住房价格、房屋购买与中国家庭杠杆率

周广肃 王雅琦

本文基于中国家庭追踪调查的微观数据以及城市层面的住房价格数据，从住房购买需求的角度，给出了一个对近年家庭杠杆率急剧上升的解释。文章利用家户层面的微观数据探讨了房价上涨对家庭杠杆率的作用机制及其潜在影响，结果表明，住房价格的快速上涨刺激了家庭必需型和投资型住房需求，并推动了家庭杠杆率的急剧攀升。从数量上看，房价每上涨1倍，样本期间的家庭贷款数额将会增长208.2%，而家庭杠杆率将上升27.7%，由房价导致的家庭借贷数额和杠杆率的上升大概占到家庭总体借贷数额和杠杆率上升的70%左右。分样本的探讨发现，这一效应对于购买住房的家户、非农户口家户、以及有配偶和子女家户的影响更为明显。

周广肃，中国人民大学劳动人事学院

王雅琦，中央财经大学金融学院

本文改编自北大 - 林肯中心工作论文，编号“W253- 住房价格、房屋购买与中国家庭杠杆率”。

详情参看：www.plc.pku.edu.cn/publications_ch.aspx