

农村宅基地自愿有偿退出与 城镇住房保障的衔接机制

胡小芳

华中农业大学

2017年7月

目录

摘要.....	I
ABSTRACT.....	II
1 绪论.....	1
1.1 研究背景.....	1
1.2 研究目的与意义.....	3
1.2.1 研究目的.....	3
1.2.2 研究意义.....	4
1.3 国内外研究现状.....	5
1.4 主要研究内容和技术方法.....	10
2 相关理论及基本概念.....	12
2.1 宅基地退出相关概念.....	12
2.2 禀赋效应理论.....	12
3 我国农村宅基地退出的现状.....	14
3.1 宅基地闲置程度.....	14
3.2 宅基地退出影响因素.....	15
4 宅基地退出中农户禀赋效应的测度与分析.....	17
4.1 研究区域.....	17
4.2 问卷设计与理论假设.....	20
4.3 宅基地退出中的禀赋效应分析.....	20
4.4 宅基地退出中的禀赋效应影响因素分析.....	30
4.5 宅基地退出中的禀赋效应的参考点分析.....	32
4.6 结论.....	33
5 构建城镇住房保障的政策建议.....	35
6 总结与展望.....	37
参考文献.....	38

摘要

农村宅基地是指农村的农户或个人通过占有、利用本集体所有的土地，进而用来当作住宅基地的那部分土地。农村宅基地作为农民的基本保障财产，在农户的生产生活中起着至关重要的作用。近几年，随着我国城镇化进程的加快越来越多的农民涌向城市进城务工并落户城镇，这一现象导致大量农村宅基地的闲置，甚至出现许多“空心房”、“空心村”。针对于此，国务院总理李克强在主持召开的国务院常务会议上部署深入推进以人为核心的新型城镇化，更大释放内需潜力，指出要积极探索进城落户农民对土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权的依法自愿有偿退出机制。

本研究从行为经济学的角度来探索农村宅基地的退出与城镇住房保障的衔接机制。课题组选取湖北省典型农村区域武汉市江夏区、湖北省仙桃市、湖北省宜城市为研究对象，采用问卷调查以及走访座谈的方式来获取不同类型农户对于宅基地退出意愿、退出意愿价格和影响因素；通过对不同类型农户的比较，采用定性与定量相结合的方式，分析农户在宅基地退出中的禀赋效应及其影响因素，进而针对不同类型农户提出城镇住房保障的措施。本文的研究结果对于加快城镇化进程，制定合理的宅基地退出政策具有一定参考价值。

关键词：城镇化；宅基地；有偿退出；禀赋效应

Abstract

The rural residential land refers to the land owned by the farmers or individuals in the countryside. It is the farmers' basic property, which plays a vital role in the production and the livelihood of farmers. In recent years, with the acceleration of China's urbanization process, more and more farmers and workers migrant into the cities and settle down in the town. This phenomenon leads to many rural homestead idle, even leads to "hollow housings" and "the hollow villages". According to this, Chinese Premier Li Keqiang chaired a State Council executive meeting to promote the development of new urbanization. He pointed out to release the potential of domestic demand, explore the city settled farmers in land tenure, as well as the land use rights and the collective income distribution rights according to the voluntarily paid exit mechanism law.

This project focus on the rural homestead exit and urban housing affordability, from the perspective of behavioral economics to study the endowment effect of farmers to withdraw from the homestead. Taking the rural areas in Hubei Province as the Examples, such as District of Jiangxia in Wuhan city, Xiantao city in Hubei Province, and Yicheng city in Hubei Province, we use the questionnaire survey and interview method to obtain distinct types of farmers' attitude and acceptance prices and factors towards the policy of homestead exit, and studies the factors that influenced by endowment effect when farmers make decisions in the homestead exit. By comparing distinct types of households, as well as the division of the endowment effect factors, we can use the combination of qualitative and quantitative methods to measure the endowment effect during rural homestead exit. The results of this study have some reference value to make the policy of homestead exit.

Keyword: Urbanization; Homestead; Compensation; Endowment Effect

1 绪论

1.1 研究背景

在经济全球化的时代背景下，中国的经济发展进入了一个全新的、挑战与机遇并存的新常态。推进供给侧结构性改革，贯彻“去产能，补短板”的政策，深入落实“三农”问题，成为我国前行的主旋律；推进新型城镇化建设、解决农村宅基地与土地流转问题也在紧锣密鼓地进行着。随着城乡贫富差距的逐渐缩小以及农村第二、三产业的发展，促使农业人口向非农业人口的转变。据中国统计年鉴数据显示，我国的农村人口数从 1978 年的 82.1% 下降到 2015 年的 43.9%，而我国城市人口数却从 17.9% 增长到 56.1%。可见，目前我国的城、乡人口数基本持平，越来越多的乡村人口向城市人口转移，单从人口数量的变化上不难看出，我国的城镇化水平正在逐步提高。但是城镇化水平的提高也带来了一系列问题，一方面城市建设用地的需求在逐步加大（见图 1），同时农村闲置、粗放土地数量的也由于农村人口向城市的转移而增加。据中国统计年鉴显示，仅从 2000 年到 2011 年我国农村人均住房面积就从 24.8 m²/人，提高到了 36.2 m²/人，在农村人口数量减少、农村人均居住面积增长的背后是不可避免的农村住房闲置，逐渐出现的一个个“空心房”、“空心村”，造成农村宅基地的闲置与严重浪费。

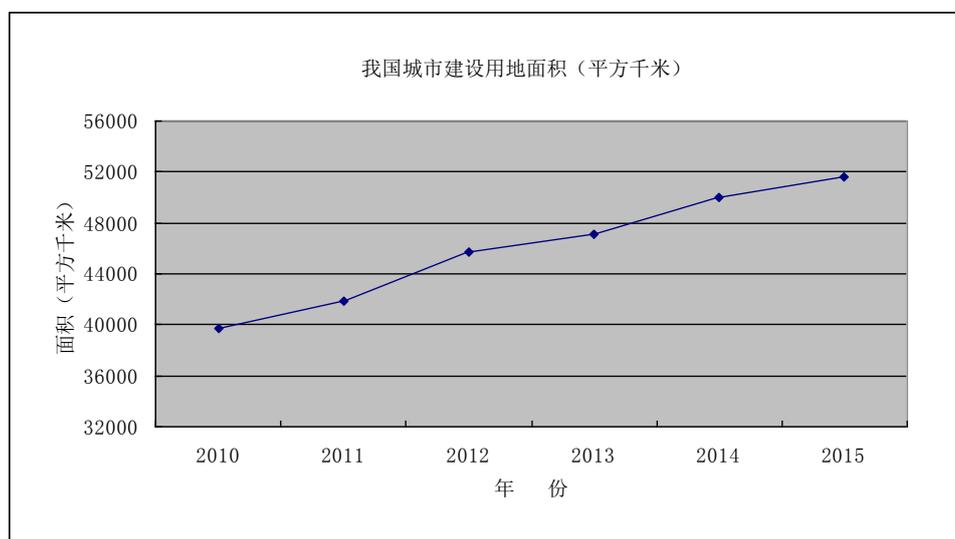


图 1 2010-2015 年我国城市建设用地面积变化

Fig. 1 2010-2015 Change of Urban Construction Land Area In China¹

根据 2008 年的统计数据显示，全国村庄用地大约为 2.48 亿亩，这其中约有

¹ 图 1 数据来源于 2016 年中国国家统计局年鉴

2 亿亩为宅基地，约占总面积的 80%左右。专家对此的保守估计为大约 10-15%的宅基地或房屋处于荒芜闲置状态，如此来看按照最低比率 10%进行保守估计，则全国农村宅基地大约有近 2000 万亩处于闲置状态（姜作培，2008）。我国城市建设用地面积持续增加，在农村人口集聚减少的同时，农村房屋建筑面积却大体上保持不变（见图 2），说明涌向城市的农村人口加剧了城市建设用地的压力，但是人口数量减少的农村却并没有相应地减少一定的农村房屋居住面积。另外，随着贫富差距的逐渐减小，农村经济增长的同时造成农村居民对于宅基地要求的提高，改房、扩房、扩地的现象增多，一房多层造成了人均居住面积的扩大、土地得不到合理利用的情况，无疑加大了土地流转压力，进而导致城乡建设用地矛盾的激化。

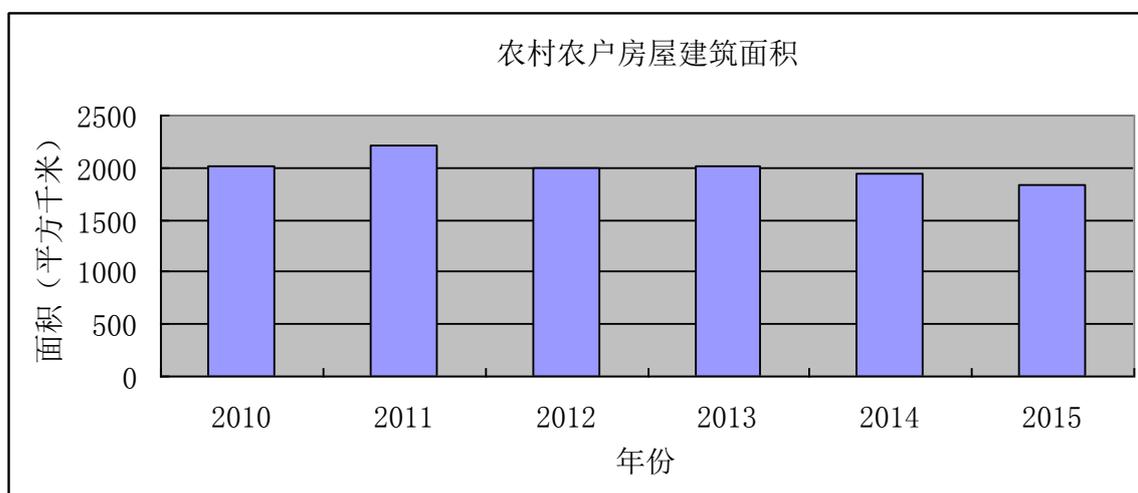


图 2 2010-2015 年我国农村房屋建筑面积变化

Fig. 2 2010-2015 Change of Rural Housing Construction Area in China²

在此背景下，进行农村宅基地退出变得十分重要，但是对于一些偏远地区或经济条件受限制的地区，想要单纯地通过市场买卖的方式实现农村宅基地的退出并不现实，所以引导农户尤其是进城务工、已经定居城镇的农民逐步退出宅基地变得十分重要。2016 年 1 月 22 日，国务院总理李克强在主持召开国务院常务会议部署深入推进以人为核心的新型城镇化更大力度释放内需潜力时，提出了探索进城落户农民对土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权的依法自愿有偿退出宅基地的机制。能够有效地进行农村宅基地的自愿有偿退出政策，将会是解决城乡建设用地矛盾的有效途径。

² 图 2 数据来源于 2016 年中国国家统计局年鉴

1.2 研究目的与意义

1.2.1 研究目的

农村宅基地作为一种福利性资源是农民最基本的生活保障，同时宅基地也是农民进行生产生活最主要的载体。现行的农村宅基地制度对于维护农民的基本生存权利以及农村社会的稳定性发挥了重大的作用(陈利根、王琴、龙开胜, 2011)。除此之外，对于农民而言农村宅基地具有物质和精神的双重属性，它不单单是提供持久保障的住所，更是一种精神的依托。对于我国众多的农村农民而言，宅基地是他们维持生计的主要经济来源以及日后解决养老等问题的筹码。但是在保障农民基本财产权利的同时，也要综合考虑我国土地资源利用的整体情况，尤其是对于近几年来随着我国城镇化进程中农村人口减少的同时暴露出的农村建设用地粗放利用、浪费严重的现象，更要及时进行宅基地政策与制度的调整从而保障自然资源的有效利用。因此积极推动与规范农村宅基地的流转，不仅仅是建设资源节约型社会的客观需要，也是我国农村土地使用制度改革的主要方向(陈美球、周雪华, 2008)。

农村宅基地作为农民生活保障的同时更是一种社会公共资源，而目前随着我国城镇化进程的加快，种种数据都表明我国存在大量农村宅基地闲置的情况，而想要有效地提高土地利用率，首要任务是进行农村建设用地的整理，而进行农村建设用地整理则应该以农村闲置的宅基地为突破口，政府针对于此也制定了一系列的相应措施和政策。目前国家鼓励实行宅基地的自愿、有偿退出政策，从价值交换的角度而言，政府补偿退出宅基地后农户所承担的潜在的、隐性的风险，可以说货币补偿是等价的。但是对于农户来说，依旧有相当数量的农户不愿意以及不敢尝试退出宅基地。这个单纯从经济价值的角度得不到合理解释的现象不禁引发了我们的深度思考：农户在宅基地退出过程中究竟考量、顾虑的是什么？又是哪些因素的影响而使得农户选择拒绝退出宅基地的行为？除此之外，那些退出宅基地并且得到了相应补偿的农户在退出宅基地后心里又是如何评估自己的行为呢？政府所给予的补偿是否令他们感到满意？这些一系列微观层面的问题便成为本课题的关注重点。

针对于此，本课题将湖北省典型农村区域的农户作为调查对象，通过问卷调查、实地走访的方式获取相关数据，研究在农村宅基地退出中农户体现出的禀赋效应为出发点，了解农户们内心对于退出宅基地这一行为的认识与评判，探究退出宅基地的禀赋效应及其影响因素。同时探索农户宅基地退出时对于宅基地估价的参考点。课题旨在完善现行有偿退出宅基地政策，从而更好地从农户角度出发，提高农户们的参与度，更为有效地推动农村宅基地的退出。

1.2.2 研究意义

(1) 从行为经济学视角研究宅基地退出补偿机制有利于拓宽理论视角

行为经济学的核心思想是,在经济分析中强化心理学基础,使之更符合现实,更好地解释和预测实际现象,从而制定更合理的政策。行为经济学中的禀赋效应理论是解释行为主观影响因素的有效手段。禀赋效应(Endowment effect)由Thaler(1980)提出,指个体占有某物时会在其上投注情感和注意力,随着占有某物时间的延长个体将该物内化为自身禀赋的一部分,无形中会抬高对该物品的主观评价,对同一物品而言,个体拥有此物品时的估价高于其没有拥有时的估价,导致个体出让此物品要求得到的金钱(Willingness to accept, WTA)通常多于得到此物品愿意支付的金钱(Willingness to pay, WTP)。禀赋效应理论能较好地解释财产主观价值的形成和特性。由于禀赋效应的存在,Rachlinski和Jourden(1998)主张,权利保护应充分考虑禀赋效应的强弱,对禀赋效应较弱的财产给予较低水平的保护,对禀赋效应较强的财产要给予较高水平的保护。在国际上的通常做法是对家宅的法律保护普遍高于其他财产(钟文晶 罗必良,2013)。在我国,宅基地是农户凭借农村集体成员权而被赋予的,具有强烈的身份性特征,表现为典型的人格化财产,其禀赋效应将会更高。因此,从行为经济学的视角研究宅基地退出的补偿机制为宅基地退出研究提供了新的理论视角。

(2) 构建以农户意愿为基础的宅基地退出补偿机制有利于激发农户主动性

农民是宅基地退出中最重要的利益相关者,其宅基地承担着农民居住功能、社会保障功能、生产性功能等。在什么条件下,采取何种方式退出,体现的是农民对其拥有的宅基地使用权配置的自我期望。通常情况下,农民更愿意采取符合自身意愿的使用权处置行为,以满足自身效用的最大化。当闲置农村建设用地退出机制的设计不能体现农民的意愿、与农民的预期目标相去甚远时,制度制定者与农民间意见达成一致的可能性降低,其后果要么是政府的目标难以达到,要么是农民的意愿难以实现,继而面临农民对制度的不满与反抗,其退出的经济成本与交易成本都会显著增加,制度预期目标的实现难度也会增大。从农户意愿出发构建宅基地退出机制,有利于激发农户退出的主动性,促进农户自愿退出闲置宅基地。

(3) 有利于构建完善的宅基地退出补偿机制

从资源上看,宅基地退出有利于我国农村土地资源的节约和集约利用,有利于财政资源的集中高效利用,并为城市的发展提供更广阔的空间。从资产上看宅基地退出有利于农民盘活土地资产,促进农村土地市场的建设,进一步推动农村经济社会可持续发展。农村宅基地退出机制的核心在于补偿标准的确定和补偿机制的构建,特别是针对不同宅基地退出方式建立合理补偿标准。在新型城镇化背景下,合理的宅基地补偿标准退出有利于推进“人的城镇化”。宅基地退出的前

提必须是保证农户福利和生活水平有所改进,因此对宅基地退出进行适当合理的补偿是引导农户退出的良策。研究农村宅基地退出与补偿,对于保护农民财产权益,提高农村集体建设用地节约集约利用水平,保护耕地资源,促进城镇化、工业化和农业现代化,规范农村宅基地利用与管理具有重要的理论和现实指导意义。

1.3 国内外研究现状

(1) 宅基地价值内涵

宅基地使用权是一种用益物权,包括占有、使用、收益和有限处分的权利。宅基地退出将意味着附着其上的各种可能权益的永久丧失,权利人将失去对这种权益的长期持有和继承。因此科学评估宅基地价值,不仅包括宅基地的经济价值,还要考虑其社会保障、身份认同、代际继承等方面的价值,应从多方面考虑农户失去宅基地后产生的间接损失。同时要在社会保障、就业安置等方面给予补偿,解决农民的后顾之忧,才能调动其退出宅基地的积极性(胡银根,2013)。关于宅基地退出补偿标准相关法律没有明确规定,《物权法》指出,村集体因公益事业需要收回农民宅基地使用权的可给予适当补偿(韩俊,2009)。对于“适当补偿”的理解,理论界说法不一,各地在实践中也是因地制宜,并没有提出科学的测算依据。

由于农村宅基地是国家为了保障农民基本居住权利而赋予的一项重要福利,所有权属集体,流转受到限制。宅基地的这一特性决定不能采用一般的估价方法来测算其价值。当然,宅基地可以参照土地征收补偿的相关规定进行测算。目前学术界对土地征收补偿的测算方法存在争议,主要有土地补偿论、财产与权利补偿论、人本论和市场论四种观点(邹晓云,2004)。胡银根等(2013)按照“损失什么,补偿什么”的原则,认为宅基地价值体系包括住房保障价值、生产要素价值和预期收益价值。岳永兵等(2011)认为,宅基地价值包括现实性价值、期望性价值和其他价值。杜伟等(2015)认为宅基地的功能价值体系包括居住保障功能价值、生产要素功能价值和财产功能价值。

一些学者注意到宅基地经济价值之外的其他价值。如,岳永兵(2016)认为研究宅基地价值构成,还应重视除经济价值之外的其他功能,比如乡愁依附、身份认同等功能,关注宅基地对于不同农民主体所体现的价值差异性。朱新华等(2016)认为关于农户宅基地感知价值的心理因素研究还有待提高。吕军书等(2016)在河南省18个地市100多个乡村、1000多家农户进行了“农户宅基地利用状况、退出意愿及利益诉求”调查活动,调查发现在被访问的农户中,有42.9%的农户希望能够“以高于商品性住房的价格”进行补偿,在被访问农户中,希望按照1:1.5甚至更高的比较进行安置置换者达32.8%。

（2）农户退出宅基地意愿

研究表明，影响农民退出宅基地的因素众多。一是家庭因素，包括：①家庭经济收入状况，包括农业收入和非农业收入的比重；②家庭赡养人口状况、子女中是否有男孩；③家庭成员的技能培训情况和受教育程度；④对宅基地产权的认知程度；⑤是否在城镇中拥有住房等（张怡然等，2011；彭长生，2013；胡银根等，2013）。二是社会保障因素，包括：①农民是否参加新农保；②退出后医疗与养老保险的预期值；③退出宅基地的经济补偿期望值；④非农就业稳定性等（王兆林等，2011；许恒周，2013）。三是区位因素，远郊农民的宅基地退出意愿更强（彭长生等，2012）。四是财政因素：政府财政投资不足导致宅基地集中与规划利用效率不高挫伤农户退出宅基地的积极性（张秀智等，2009；陈霄，2012；杨君，2015）。可见，不同年龄、收入、教育程度以及不同区域的农民对宅基地感知价值不一样，这将影响农民对宅基地主观价值的判断。

农户是理性的，但非完全理性，只能做到有限理性。无论是国内或国外，无论在传统农业还是在现代农业社会，农户对自身利益的关心毋庸置疑，其理性与生俱来。然而，即使行为主体打算做到理性，但现实中只能有限度地实现理性。农户心理因素是影响宅基地退出的重要原因之一（关江华，2013；黄忠华，2011）。朱新华（2016）认为农民是否愿意退出宅基地，首先取决于他们对宅基地退出决策过程中的感知价值，即对宅基地退出的预期收益和成本的比较；其次取决于他们融入城市的可行能力，如果他们的可行能力能够确保其融入城市，这将大大提高其意愿并最终作出宅基地退出决策。有学者将行为经济学中禀赋效应理论运用到农户决策（钟文晶，2013；吴诗嫚，2015）和拆迁行为（卿志琼，2011）等研究中。陈通（2014）研究表明，农户风险认知、负面情绪的确能够影响农地流转意愿，且禀赋效应在其中起到了中介作用。杨玉珍（2015）研究发现禀赋效应抬高宅基地主观估价，负向影响宅基地有偿腾退；现状偏见、模糊厌恶、锚定心理导致农户认知偏差，负向影响宅基地有偿腾退；从众、利他、互惠行为等群体规范对宅基地有偿腾退存在双重影响。

（3）农村宅基地退出与禀赋效应

①国外禀赋效应的研究进展

国外对于行为经济学的研究开始地比较早，对其研究也相对较成熟，其中关于行为经济学中禀赋效应的研究主要有以下方面：

Kahneman 和 Tversky（1979）提出了禀赋效应的理论，与损失厌恶、预期情绪、物品的性质与所有权、物品拥有的时间长短等因素相关。作为行为经济学中前景理论的一个核心成分禀赋效应通常是由于损失厌恶产生，指等量的损失对人们产生的负面心理刺激量高于等量获得给人们带来的正向刺激量，即人们在选择面前会更计较损失。在此基础上，有人针对于禀赋效应的大小进行了相关因素的

分析。Rachlinski 和 Jourden (1998) 认为禀赋效应的大小与所有权形式有直接的关系, 所有权形式可以分为完全占有和部分占有两种方式。完全占有情况下产生的禀赋效应较强, 而部分占有情况下, 由于产权此时具有了不确定性, 因此这种情况下导致产生的禀赋效应较弱。除了所有权形式的影响, 人们对于所拥有事物的归属感也会影响禀赋效应的大小。Jochen Reb 和 Terry Connolly (2007) 重点研究了所有权、归属感与禀赋效应之间的关系, 在他们的研究中他们通过两个实验(巧克力棒实验和咖啡杯实验)验证表明, 禀赋效应可能主要是来自于一种主观产生的所有权即为对事物的归属感, 并非由于事实存在的所有权。换句话说, 人们在进行决策时更多关注的是一种主观禀赋, 而不是法定权利, 这其中存在一个因人而异的基准点。人们在决策时会参考维持平衡的基准点, 当内心评判为获利时, 人们倾向于做出更保守的决定从而来得到既定的利润、规避风险; 而面对一项存在风险的事物时, 人们反而倾向于做出较为冒险的决策来争取利润的最大化。一旦基准点被转移, 人们厌恶损失的设置会导致内心更高的估值, 因此虽然收到了相对应的补偿, 人们的内心依旧会感到不满与不等价。从这一点来说也可以对宅基地退出中的禀赋效应进行解释, 在人们做出是否退出的决策时, 农户内心会对未知的补偿与自己目前所拥有的宅基地进行比较, 此时往往人们都会认为持有宅基地是一项必然的可获利事件, 因此当他们面对等价补偿时他们更倾向于做出保守的选择, 即选择不退出, 继续持有宅基地。

Ivo Bischoff (2008) 研究禀赋效应与预测偏差、社会物品之间的联系。在此之前, 关于禀赋效应理论适用性的实证证据仅限于私人物品。而 Ivo Bischoff 在文中报道了一个实验, 并证实了禀赋效应理论也适用于公开提供的商品, 即使消费者没有排他性的产权, 从而将人们对于禀赋效应的关注点引入到公共社会性物品上来。Morewedge 等 (2009) 认为, 禀赋效应由于个体对物品的所有权不同而有差异, 其心理机制与“纯粹所有权效应”相对, 除此之外, 禀赋效应还与物品的性质有密切的联系关系, 公共物品的 WTA (Willingness to accept) /WTP (Willingness to pay) 值最高, 私人物品其次。

总体而言, 从研究文献上看国外的研究论文对于行为经济学的各个理论都进行过细致的阐述与实验, 并且其研究领域涉及到的范围十分全面。不论是经济财政类的金融、储蓄, 市场经济状况下的买卖方式, 还是劳动力市场中的雇员、雇主, 甚至是日常生活中为孩子选择哪一所幼儿园上学等类似问题, 都能见到行为经济学的身影。但是由于国家性质的不同, 国外极少有将禀赋效应应用于宅基地退出的研究。

②国内禀赋效应的研究进展

相比于国外的论文, 中国对于禀赋效应的研究起步较晚, 关于行为经济学的一些高质量出版刊物也并不是很多。2005 年以前我国对于禀赋效应的研究主要

侧重于对其理论的剖析以及自我化,后期文献便逐渐开始从行为经济学的视角来分析现实问题并取得了较大的进展。比如黄劲松、孙建伟(2009)以禀赋效应理论为研究基础,通过实验研究产品更换过程中买卖双方的决策心理。指出人们在评估一件物品时会受到是否拥有该物品的影响,即人们具有“敝帚自珍”的倾向。通过新旧产品买卖双方角色的实验文章得出结论:在产品更换的过程中,卖方愿意接受的价格为合理价格加上出售产品的心理成本,再加上折抵旧产品带来的心理成本,并指出这种价格的差异成为阻碍交易进行的一个因素。

随着心理学与众多学科的交融,越来越多的人渐渐关注决策背后的一些因素,开始从宏观转为微观层面来探讨行为发生或是不发生的原因,但对于将禀赋效应与农村土地流转、宅基地退出等方面相结合的研究最近几年才逐渐成为热点。关于这方面禀赋效应的研究主要体现在以下几个方面:

土地流转是推动土地资源重新配置的途径,是实现农村经济发展、农业现代化的关键。当前农户在土地流转中“恋土情结”严重,禀赋效应较强其实是农户在决策过程中有限理性的表现(赵伟华、索涛,2010)。农户在宅基地退出中,针对于国家提供的有偿退出政策,之所以仍有人“不买账”并非单纯是由于农户欲索求更高的价格。他们追求的不是利益的最大化,而是在权衡退出宅基地的获益与退出宅基地的风险之后做出的风险最小化决策。心理层面的问题才是导致农户不愿退出宅基地的根源。另外,在对广东省的实证分析中钟文晶、罗必良(2013)提出了“农户土地产权—农地禀赋效应—农地流转行为”的概念模型在土地流转、农地整治过程中,农户普遍存在的禀赋效应,是一直以来干扰农村宅基地退出的重要因素。不仅如此,根据罗必良2014年的研究发现,农户的禀赋效应还同时具有四方面的依赖性,包括人格、生存、情感以及流转对象。因此土地对农民而言,不再是他们的一种基本财产,而更是一种人格化了的财产,并伴随着赋权的身份化(成员权)、确权的法律化(承包合同)、持有的长久化(长久承包权)而不断增强,这使得原本就普遍存在的禀赋效应由于农户们在土地流转过程中产生的对于产权身份上和地理上的垄断,而进一步加剧了禀赋效应对于农村农地流转的抑制作用(罗必良,2014)。

吴诗嫚、杨钢桥等人(2015)研究指出农地整治过程中农户利益受损主要来源于经济损失和主观损失,经济损失为补偿价值与市场价值的差值,主观损失源于禀赋效应引起的农户主观价值和市场价值的认知差异,具有禀赋效应的物品发生损失时,应根据禀赋效应的强弱对不同性质财产实行差别化的补偿策略。同时还提出了,在土地整治过程中要立足于农业规模化、机械化和产业发展,引导传统小农向专业化农民转变,改变目前家庭承包地面积按人口均质化分配带来耕地细碎化、规模经营程度低等问题,缓解禀赋效应的负面影响。

农户是否愿意进行宅基地的退出,有众多的影响因素。他们在进行宅基地退

出过程中主要考虑的不是经济补偿与获利,而更多地集中在宅基地退出后的安置措施、土地整改政策衔接问题,宅基地退出后的就业问题、对于有子女的农户而言还要考虑宅基地退出后农户转入地、转出地教育政策问题,以及社会保障制度、落户地政策的衔接等(张桂芳、杨玉珍,2016)。由此可见,我国对于禀赋效应理论的研究越来越深入化、全面化,但是对于将禀赋效应与农村土地流转以及宅基地退出等相结合的研究仅仅在最近几年才逐渐被人们重视起来,因此研究农村宅基地退出中禀赋效应的测度具有研究意义与价值。

(4) 农村宅基地退出补偿标准

在国外的研究中,Ellickson(1973)根据所有权人居住于被征收社区的时间长短来推定其对土地或房屋的情感联系,以此来调整主观损失的补偿额度。例如,在美国印第安纳州,当居民家宅被征收时,政府需按1.5倍于公平市场价值的标准给予补偿,而不管其在所征收的房屋里实际居住了多久。这种补偿附加费可以帮助这些居民迅速得到安置(Stephanie M. Stern, 2009)。

在国内,目前关于如何确定宅基地退出的补偿标准是学者关注的重点,同时也是难点。程春丽(2014)认为农村宅基地退出的核心问题是补偿标准和补偿方式,符合农户合理需求的现金或住房实物补偿的方式,能让农民感受到退出后不但没有经济利益损失,还能带来一定收益,这样农民就会主动退出宅基地。目前学者们并没有形成统一的观点,整体而言有以下几种看法:一是,以宅基地的经济价值为标准(陈丽娜、尹奇,2013;郭兰英等,2013),如韩康等(2008)认为应对农村闲置宅基地资本化、市场化运作;韩立达等(2010)认为农村宅基地应市场化退出。二是,以宅基地的居住保障功能为标准,如欧阳安蛟等(2009)建议以宅基地使用权人放弃宅基地在城镇或社区新村获得相当住房保障为标准。三是,社会保障价值与经济价值兼有的标准,如罗伟玲等(2010)认为宅基地的经济补偿价值是因退出宅基地带来的宅基地社会保障价值及资产价值的损失。四是,以农村宅基地的综合价值为标准(岳永兵等,2011;胡银根等,2013),如岳永兵(2010)认为对退出宅基地的补偿不但要考虑宅基地的经济价值,还要考虑社会保障、身份认同、代际继承等方面的价值。

从以往的研究来看,学者们主要关注的是宅基地的客观价值,如居住功能,保障功能等。行为经济学认为,由于禀赋效应,个体对其所占之物会赋予一种高于市场价值的主观价值(Subjective Value)。一些调查结果显示,农户对宅基地的估价高于市场价格(吕军书等,2016)。因此,农户对宅基地的主观价值的估算值得关注。

(5) 农村宅基地退出机制

在现行的法律制度框架下,积极推进农村宅基地使用和管理制度的改革,遵循宅基地退出过程中宅基地价值的演变规律以及农户意愿,适时引入市场机制,

建立能够促进农户主动退出宅基地的补偿机制，满足农户自愿退出宅基地的合理需求，促进宅基地的有效有序退出和保障农民合法的宅基地权益，是在新常态下解决我国农村宅基地利用和管理中诸多问题的有效路径，也是推进我国农村宅基地制度改革的核心内容和关键所在（陈丽娜，2013）。

近年来国内学术界围绕农村宅基地退出机制展开了较多的理论探讨。关于建立宅基地退出机制的必要性，徐璐（2014）认为当前“落后”的宅基地管理制度需要以“退出”为突破来适应我国农村社会经济发展的新形势，而建立宅基地退出机制对集体经济组织、农民和地方政府均有利。刘双良（2010）认为建立健全农村宅基地退出机制对于改革创新农村集体建设用地使用权制度、保护农民合法权益、缓解建设用地供求矛盾均具有十分重要的现实意义。关于如何构建农村宅基地退出机制的问题，国内学术界争议较大。欧阳安蛟（2009）指出建立农村宅基地退出机制的核心内容是要建立起能促进农户产生退出宅基地主动性的激励机制和约束机制，形成农户退出宅基地的主动需求。戴燕燕（2012）提出应建立类似于城镇土地收购储备制度的农村宅基地退出、收购和储备制度体系，同时还应构建宅基地退出、土地承包经营权退出及户籍制度改革的协同机制。吕军书等（2014）认为建立城乡统一的建设用地市场，形成利益均衡的农村宅基地溢价分配格局是构建农村宅基地有偿退出机制的重点。陈先鹏等（2014）指出将改善农民的居住条件和提高福利水平作为构建宅基地退出机制的出发点和落脚点，一方面要通过制定奖励办法等建立激励机制，激发农户退出的主动性；另一方面，还应建立与激励机制相对应的宅基地持有成本约束机制，倒逼宅基地退出。诸培新（2015）认为应探索以农户为单元的宅基地退出机制。可见，构建农村宅基地退出机制的关键是尊重农户的意愿。在利益均衡的条件下，激发农户退出的主动性，促使农户自愿、有偿地退出宅基地。

综上所述，作为人格化财产，农村宅基地的价值不仅包括宅基地的客观价值，还应包括农户感知的主观价值。行为经济学中的禀赋效应理论是解释行为主观影响因素的有效手段。基于行为经济学理论，测算不同时空下不同农户退出宅基地的禀赋效用以及对宅基地的主观价值，以此为基础，制定宅基地退出的补偿标准和补偿机制，这将激发农户退出闲置宅基地的主动性。

1.4 主要研究内容和技术方法

（1）研究内容及技术路线

本文从行为经济学的角度来探索农村宅基地的退出与城镇住房保障的衔接机制，以湖北省典型农村区域为研究对象，采用问卷调查以及走访座谈的方式来获取不同类型农户对于宅基地退出的认识与接受程度；通过不同类型农户间的对比，采用定性与定量相结合的方式，分析农户在宅基地退出中禀赋效应及其影响

因素，进而针对不同类型农户的意愿提出城镇住房保障的措施。本文的研究结果对于加快城镇化进程，制定合理的宅基地退出政策具有一定参考价值。

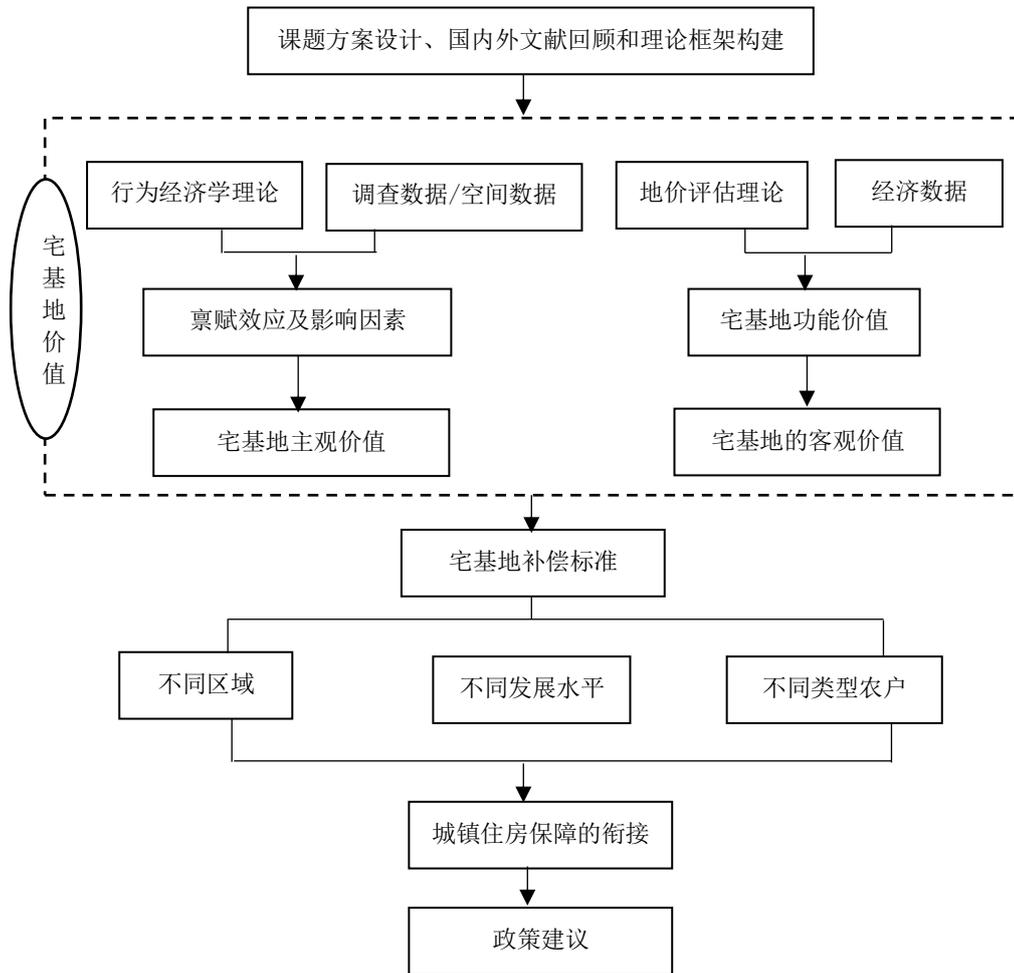


图3 技术路线图

Fig. Frame of the research

(2) 研究方法

①行为经济学分析方法。本课题将从行为经济学的视角，探索农户决策中的禀赋效应，以及影响禀赋效应的因素，在此基础上确定农村宅基地退出的补偿标准和补偿机制。

②问卷调查与访谈相结合。本课题通过问卷调查的方法收集研究数据，问卷包括四部分内容：一是，农民的个体特征和家庭特征，包括调查人年龄、性别、职业、受教育水平，家庭收入情况、家庭在外打工人数等；二是，农户退出宅基地意愿，以及退出宅基地所要求得到的金钱（WTA）与得到该宅基地所愿意支付的金钱（WTP）；三是，退出宅基地的影响因素，包括被调查人年龄、家庭年收入、宅基地时持有时间、宅基地面积、宅基地是否确权、城镇是否有房、是否有耕地、耕地面积、宅基地退出后住房的补偿形式等。四是，调查区域附近城镇的商品房

价格、当地出售的宅基地和住房价格、建造一栋两层两间的住房成本价格。

③典型案例分析法。从湖北省选取三个典型区域进行分析，即武汉市江夏区、湖北省仙桃市、湖北省宜城市。对比分析不同区位，不同经济发展水平区域、不同农户的宅基地退出补偿标准。

④计量分析方法。在分析农村宅基地退出意愿中，运用实地调查数据，分类数据采取非参数统计的 H 检验法，连续性数据采取斯皮尔曼等级相关系数检验，分析禀赋效应的主要影响因素及其影响程度。

⑤空间分析方法。利用 GIS 空间分析研究我国不同地区农户禀赋效应的空间特征、地区差异及影响因素，对比分析不同时空下不同类型农户的禀赋效应、补偿标准，从而确定不同时空下的宅基地退出补偿机制。

2 相关理论及基本概念

2.1 宅基地退出相关概念

农村宅基地是指农村集体经济组织所有，经过法定程序批准，用来保障本集体农民的基本生活需求的农村集体土地，是农村农户或个人用作宅基地而占有、利用，仅享有使用权，这包括农村居民的居住生活用地，以及其他生活服务设施用地。

宅基地退出是指宅基地使用权人自发或在政府的主导下进行的放弃宅基地占有权、使用权以及住宅所有权，并且离开现有宅基地的行为。与征地的行为不同，国家在征地过程中是通过的国家强制力来实施，而宅基地退出的重点在于国家通过制定相应政策来引导农户，最终决定权为农户个体。

2015 年 1 月，中共中央办公厅和国务院办公厅联合下发了《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》，该意见明确规定要改革完善农村宅基地制度，探索进城落户农民在本集体经济组织内部自愿有偿退出或转让宅基地。所谓宅基地有偿退出是指进城落户农民自愿退出自己的宅基地后，集体或者政府给予一定补偿的制度。而该制度的重点则体现为自愿、有偿，必须是农民自愿退出，且集体经济组织或政府要给予一定的补偿。有偿退出宅基地的政策使得农户在退出以其为生活保障的宅基地后，依然能够保证其后续生活的稳定性，进而避免农户的利益受损，同时有偿、自愿的政策也可以在一定程度上提高农户退出宅基地的参与度。

2.2 禀赋效应理论

禀赋效应是指当个人一旦拥有某项物品时，他对该物品价值的评价要比未拥

有之前大大增加。它是于 1980 年由 Richard Thaler 提出的。禀赋效应可以用行为经济学中的“损失厌恶”来解释，该理论认为一定量的损失给人们带来的效用降低要高于相同的收益给人们带来的效用增加。因为人们对“避害”的考虑要远大于对“趋利”的考虑，因此人们在决策过程中对利害的权衡是不均衡的，出于对损失的畏惧，这也是为什么人们在出卖商品时往往索要过高的价格。

一般地，禀赋效应的大小通过个体愿意出售自己所拥有物的最低价格 (willingness to accept, WTA) 与购买同样物品愿意支付的最高价格 (willingness to pay, WTP) 之间的差距来衡量。以往的研究发现，WTA 与 WTP 的比率通常在 3:1 到 3:2 之间(赵伟华等，2010)。

目前，对禀赋效应广泛认可的、占主流的解释是损失厌恶理论。损失厌恶的概念来源于前景理论(Kahneman & Tversky, 1979)。前景理论由价值函数和决策权重函数构成。在价值函数中，获益与损失是不同的参考点，损失区的价值函数曲线呈凸形，而获益区的价值函数曲线呈凹形，这意味着损失比等量的获益所带来的心理感受更加的强烈，也即损失厌恶。Thaler (1980) 首先将损失厌恶引入无风险领域来解释禀赋效应。比如失去 100 元钱比获得 100 元钱的心理感受要强烈得多。在禀赋效应情境中，卖家把失去物品看作损失，把得到金钱看作收益；而买家把失去金钱看作损失，把得到物品看作收益，由于等量的损失比等量的收益引起的心理感受更强烈，卖家为了弥补损失物品的痛苦调高要价，买家为了降低损失金钱的痛苦降低出价，这“一高一低”的价格差异导致了禀赋效应的产生。

期望理论对投资者的损失厌恶特征的描述引出了损失厌恶系数 λ 在 Kahneman 和 Tversky 的理论中，它被用于计算投资者遭受损失时的效用。Kahneman 和 Tversky 提出的价值函数如图 4 和公式 (1) 所述。

$$u(x) = \begin{cases} (x - v)^{1-\beta} & \text{if } x - v \geq 0 \\ \lambda(x - v)^{1-\beta} & \text{if } x - v < 0 \end{cases} \quad \lambda > 1 \quad (1)$$

其中， x 为投资者拥有的风险资产， v 是历史参考点。 β 为风险厌恶系数。

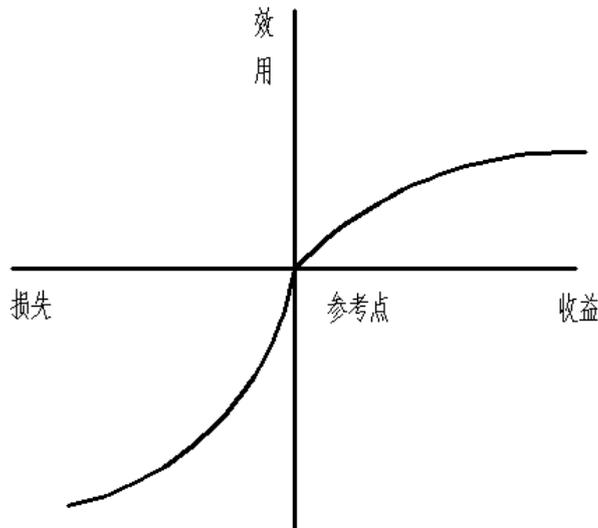


图 4 价值函数
Fig.4 Value Function

如图 4 所示，损失部分的曲线陡于收益部分的曲线，这意味着相同损失带来的负效用的绝对值比收益带来的效用值大，这意味着相对于收益而言，投资者对损失更加敏感。在前景理论中，结果的确是参考点相关的，参考点是价值尺度的零点。因此，变量 v 度量的是自参考点的偏离值，即收益或损失。

禀赋效应可以用来解释农户有偿退出宅基地的意愿。农民对土地的处置意愿，不仅受到宏观层面上的社会保障制度的制约，也与微观层面的自身认知因素有关。他们的行为并非遵循“经济人”假设单纯地追求自身利益的最大化，而是具有多方面的行为归因，其中影响与制约农户退出宅基地行为的一个重要因素便是普遍存在的禀赋效应。对于农民而言，由于退出宅基地行为得到的政府补偿为“利”，而退出宅基地的行为本身是“害”，不管宅基地的收效或使用状况如何，在农民心中它都被冠上了已经存在的安全财产的帽子，加之我国长久以来对农村土地的政策使得农民对“有偿退出宅基地”的不理解与不敢轻易尝试，因为对于没有固定职业收入的农民来说土地便是他们的全部所有，因此在没有得到另一个更具有保障的、能够带来确定收益面前，农民宁愿“死守宅基地”。这种情况造成了虽然有偿退出，但是有偿退出宅基地的机制并没有完全的深入到农户内心，对于农户的一些后顾之忧仍然没有给出一个好的答案，这也是本课题研究禀赋效应在宅基地退出中作用的原因。

3 我国农村宅基地退出的现状

3.1 宅基地闲置程度

随着城镇化的发展，农村人口逐渐减少，但是 2000-2011 年农村居民点用地却增加了 203 万公顷。据中国统计局发布的统计年鉴有效数据显示：从 2005 年至 2015 年，我国乡村人口数由 74544 万人降低到 60346 万人，降低了 19.1 个百分点，同时乡村人均居住面积从 26.5 m²/人提高到 37.1 m²/人，上升了 28.6 个百分点（见表 1）。

表 1 2002 年-2015 年乡村人口数量、人均住房面积变化³

Table 1 2002-2015 Changes of Rural population、Average Living Housing Area

年份	乡村人口数量 (万人)	减少速度(%)	人均住房面积 (m ² /人)	增长速度(%)
2002	78241	—	26.5	—
2003	76851	-1.78%	27.2	2.64%
2004	75705	-1.49%	27.9	2.57%
2005	74544	-1.53%	29.7	6.45%
2006	73160	-1.86%	30.7	3.37%
2007	71496	-2.27%	31.6	2.93%
2008	70399	-1.53%	32.4	2.53%
2009	68938	-2.08%	33.6	3.70%
2010	67113	-2.65%	34.1	1.49%
2011	65656	-2.17%	36.2	6.16%
2012	64222	-2.18%	—	—
2013	62961	-1.96%	—	—
2014	61866	-1.74%	—	—
2015	60346	-2.46%	—	—

2012 年进城务工农民数量为 2.32 亿，宅基地等农村居民点的闲置用地达 185-285 万公顷，相当于现有城镇用地的 1/4-1/3（杨玉珍，2015）。除此之外，根据中国统计局发布的中国国土资源公报显示：2013 年底，我国城镇化率达到 53.7%，建设用地总量约为 3333.34 万公顷，其中农村镇建设用地为 2466.67 万公顷约占总建设面积的 74%，城市建设用地仅占到 26%。一直以来，农村人口的大幅度减少和农村建设用地的缓慢增长之间呈现的是一种“人减地增”的逆向变化趋势，虽然我国建设用地面积从 2011 年至 2015 年总体增速放缓，但是并不是由于农村的宅基地得到了有效利用从而缓解了用地压力，而是充分利用地上、地下空间，大力倡导对土地的集约利用起到了一定的成效，农村大量宅基地闲置、粗放利用的问题依然很严峻。

3.2 宅基地退出影响因素

³ 表 1 数据来源于 2003—2014 年中国国家统计局年鉴

针对以上出现的农村宅基地大量闲置的情况，我国通过制定政策来进行土地资源的整理与集约利用，引导农村宅基地的退出便是其中之一。但是就我国目前的情况而言，进行宅基地的退出受到众多因素的限制与影响，首先就国家大环境中体现出的客观影响因素而言有以下几方面：

(1) 相关法律法规概念的不完善造成土地流转过程受到阻碍。虽然我国大力号召农村土地、宅基地流转，以及近期提出的有偿退出宅基地政策，但是并非所有的宅基地都能够参与到这项政策中来。由于农村土地为集体所有，关于农村土地、宅基地产权的界定导致了农村宅基地在流转过程中受到约束，有些宅基地不能够进行自主流转，但是却发生过众多农民进行私下买卖流转的案例，这种违法行为不仅导致了国家和农民利益受损，更是直接造成了众多土地纠纷案件。由于我国对于农村土地流转的政策并没有彻底放开，因此很多情况在法律上受到约束与限制；同时对于《土地管理法》、《物权法》等众多法律条文的宣传、推广力度不够大，广大农民并不能够真正了解国家的规定，以至于他们自认为能够保护住自身利益的事情却会触及到法律。另外，《土地管理法》、《担保法》、《物权法》等各项法律条文对于农村宅基地使用权的转让，土地流转等问题一方面分别设置了众多要求与限制，另一方面又没有出台相应的补充与解决规定，例如一直悬而未决的农村“小产权房”，因此法律条文的不明确与不完善无疑影响了宅基地的退出。

(2) 部分地方政府引导农民进行宅基地退出的动机不对。国家出台的有偿退出宅基地政策应本着引导的宗旨，自愿、有偿的原则，而有些地方一味的追求地区经济建设的发展，将新农村建设和城乡建设用地增减挂钩，强制农民进行宅基地的退出。这种只追求经济发展而缺乏整体的规划，视农民的利益以及退出后相应的福利保障体系于不顾的行为会影响农民对于退出政策的接受程度，进而影响他们做出宅基地退出行为。

(3) 宅基地的补偿缺乏参照标准。是否将农民的权益得到了最大限度的转化，以及补偿后对于农民后续可能遇到的问题是否有一个预期，农民得不到后续问题能够被妥善处理的保障，农民自然不会选择他们认为需要承担很大风险的事情。

除此之外，一些主观认识上的因素，也影响了宅基地的退出行为。比如农村的风俗习惯、社会观念，农民群众的认识等。中国人一直都讲究“根”文化、“根”传统，不管是落叶归根还是不忘本、不忘根的观念都深深地根植于我们的脑海中。许多地区的农民都认为不管在城里的生活如何，保留着自家传承下来的宅基地是不忘本，不忘根。“祖宅”、“老宅”等观念以及所认为的“根”文化也是造成宅基地宁空不退，大量土地闲置的因素之一。

4 宅基地退出中农户禀赋效应的测度与分析

4.1 研究区域

本文的调查数据均来源于实地调研，调研地点为湖北省典型区域，即武汉市江夏区、湖北省仙桃市、湖北省宜城市三个区域。

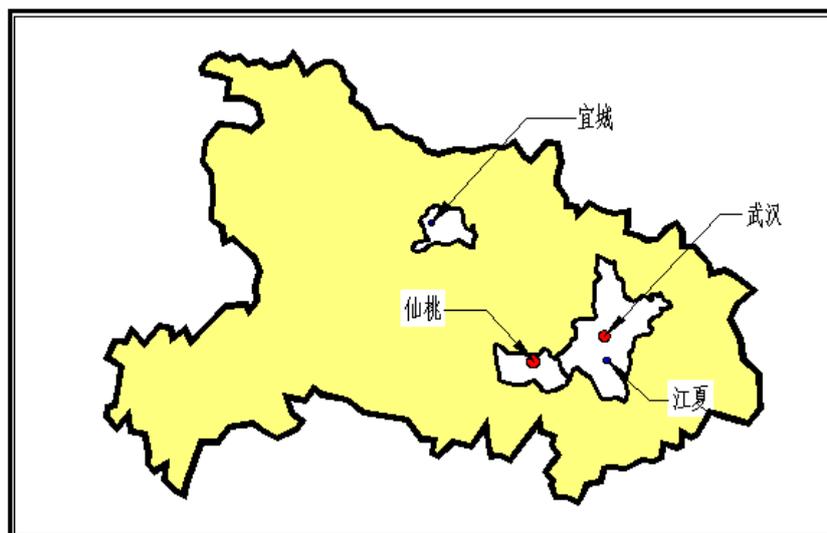


图 5 调查区域图

Fig. 5 Map of the investigation area

(1) 武汉市江夏区

江夏区为武汉市的远郊区，此区域仍分布大量农地和宅基地。由于江夏区、靠近武汉市，进城务工的人数较多，农户家中房子大部分呈现出多层、居住人数少、空置率较高等特点。随着城镇化进程的加快，我国出现众多类似于江夏区的城郊村，因此江夏区农村的选择对于研究众多近郊的农村地区宅基地退出具有一定的代表性和参考价值。

一方面，由于江夏区靠近市中心，极少数农户单纯从事农业生产，他们对于农村宅基地的依赖程度较低；另一方面，由于江夏区靠近大城市，农户生活经济压力相对较大；加上城镇的商品房价格昂贵，农户退出宅基地后进城买房的压力更大，因此江夏区农户相对而言会考虑到退出后产生的一系列问题而产生较高的土地依赖性。

课题组沿 S101 省道选取曾家塆村、大洪村、五里界镇、毛家畈村等 14 个村落实进行调查，通过入户走访的方式共调查了农户 90 户，回收问卷后剔除掉无效问卷 5 份，本次走访的有效率达到 96%（见表 2）。

表 2 武汉市江夏区调研数据统计

Table 2 Survey data statistics of Wuhan Jiangxia District Area

地市名	乡镇名	村名	调查样本数	有效样本数
武汉市江夏区	纸坊街	曾家塆	10	9
		小朱村	5	4
	五里界街道	大朱村	5	5
		徐家村	4	4
		肖黄村	5	4
	五里界镇	梅家村	3	3
		毛家畈村	10	10
		五里界老街	10	10
		大洪村	13	12
		四甲夏村	4	4
		新屋熊	3	2
		潘 陈	4	4
		小李村	10	10
	新华街道	红旗村	4	4
合 计		90	85	

(2) 湖北省仙桃市

湖北省仙桃市位于湖北省江汉平原，东临武汉，距离武汉市城区约 100 公里，仙桃市具有丰富的农副产品资源。课题组从仙桃市中心出发向外辐射、发散式的选点，沿 S321 省道进行选点，这样可以进行纵向和横向的综合比较。一方面，通过靠近仙桃市市中心的农村区域与离仙桃市市中心较远的农村区域对比形成纵向比较；另一方面，靠近仙桃市市中心的农村居民点可以与靠近武汉市中心较近的江夏区农村居民点产生横向比较。

沿 S321 省道，课题组选取余吉村、挖沟村、汪洲村、凉亭村等 6 个村落为调查区域，共走访调研、发放问卷 120 户，统计后回收问卷 115 份，走访有效率达到 96%（见表 3）。在调研过程中发现有些村庄存在宅基地上房屋建筑层数多、面积大、房屋间数多等问题，同时由于常住人口较少，加之很多农户对于自家宅基地上的房屋建筑会不定期加盖、翻新与再装修，这无疑导致了农村宅基地上所建房屋的房间使用率较低的情况。

表 3 湖北省仙桃市调研数据

Table 3 Survey data statistics of Hubei Xiantao District Area

地市名	乡镇名	村名	调查样本数	有效样本数
仙桃市	彭场镇	余吉村	30	26
		挖沟村	27	27

	汪洲村	12	12
	凉亭村	16	16
沙湖镇	群兴村	20	19
	胜利街道	15	15
合 计		120	115

(3) 湖北省宜城市

湖北省宜城市位于湖北省西北部。2015年3月，宜城市被列为全国农村宅基地制度改革试点县市。经过两年多的探索实践，宜城市农村宅基地制度改革试点成效主要有：一是扩权赋能。通过整合国土局、房管局部分职能，成立不动产登记局，构建“房地”统一登记工作模式。2016年6月30日，宜城市已停止发放土地证和房产证，颁发不动产证。建立宅基地的转让、出租、抵押等流转机制，允许宅基地在一定范围内转让、出租，进一步扩大了宅基地权能，赋予宅基地及农民住房财产权，实现宅基地的用益物权。二是有偿使用、自愿有偿退出宅基地。宜城市建立了农村基准地价体系，按“多予少取”的原则，采用“分段+调节”的方式，合理确定宅基地有偿使用标准。

课题组从宜城市中心出发分别沿306省道和218省道向外进行选点。调研样本选取为廖河村、泉水村、莺河村、刘台村、黄冲村、财神庙村、南洲村、安埝村、韩公村、官庄村、胡坪村、陈湾村、上湾村、老街村等14个村落。共走访调研、发放问卷214户，统计后回收问卷164份，走访有效率达到77%(见表4)。

表4 湖北省宜城市调研数据

Table 4 Survey data statistics of Hubei Yicheng District Area

地市名	乡镇名	村名	调查样本数	有效样本数
宜城市		廖河村	9	6
	雷河镇	泉水村	20	15
		莺河村	11	9
	流水镇	刘台村	8	8
		黄冲村	27	23
		财神庙村	26	15
		南洲村	24	19
	南营办事处	安埝村	14	9
		韩公村	13	12
		官庄村	2	2
	刘猴镇	胡坪村	29	23
		陈湾村	2	1
	板桥镇	上湾村	12	10
	武安镇	老街村	17	12
合计			214	164

4.2 问卷设计与理论假设

(1) 问卷设计

本课题从农户的主观与客观两个方面来构建理论模型。首先对于每一个农户的意愿转出租金最低价格（WTA）和农地意愿转入最高价格（WTP）进行测度，对于禀赋效应中的内在因素主要从农户受教育程度以及自身对于国家有偿退出宅基地政策的认知情况、对于自身宅基地产权与归属的认知情况、以及农户根植于观念中的“乡土情结”等方面来考虑；禀赋效应中的外部因素则体现在政府等外界环境的影响，例如：退出宅基地定居城镇后的农转非户口问题、在城镇的就业问题、家中子女的教育问题、政府提供的医保社保、农村合作医疗等问题上，通过情景假设问题，了解农户们较为接受的退出方式来，从而更好地制定相应政策。

调查问卷的内容主要有：一是，所调查对象的基本属性，包括年龄、受教育程度、家庭成员数量及务工情况、家中村镇干部任职情况、家庭收入情况、家中宅基地基本情况、子女受教育情况、是否在城镇购房。二是，退出宅基地的意愿，包括是否愿意退出、农户的意愿转出租金最低价格（WTA）、农地意愿转入最高价格（WTP）、宅基地退出方式的选择。三是，宅基地退出的影响因素，包括退出后是否会增加家庭的经济负担、老房子是我们的“根”、政府是否提供足够的补偿金、退出后子女接受教育的问题、有偿退出后政府是否提供后续的配套生活保障、退出后一旦失业家中会丧失经济来源、退出后农村合作医疗等医保、社保福利问题。四是，农户决策的参考点，包括附近城镇的商品房价格、当地出售的宅基地和住房价格、建造一栋两层两间的住房成本价格。

(2) 理论假设

结合土地经济学中地价评估方法和行为经济学理论研究农村宅基地的禀赋效应和农户的决策过程，针对宅基地退出过程中影响农户认知、行为决策的因素，做出以下假设：

假设 1：农户在宅基地退出过程中存在禀赋效应；

假设 2：不同经济条件下，禀赋效应不同。农户对农业生产依赖性越高，禀赋效应越高；

假设 3：不同区域宅基地退出中的禀赋效应不同；

假设 4：农户个体特征直接影响农户认知，其中农户收入、年龄等影响宅基地退出。

4.3 宅基地退出中的禀赋效应分析

(1) 不同年龄农户的禀赋效应

在本次调研中调研对象的年龄普遍较大，被调研对象的年龄主要集中在 51-60 岁这个年龄段区间，人数占人数的 45%，其次是 60 岁以上的调研对象，占比

例为 28%（见图 3）。

虽然两个调研地点的年龄集中峰值均出现在 51-60 岁这一年龄区间，但是在具体的年龄结构上依旧存在细微的差别。相对比而言，江夏区、宜城市的青年被调查对象数量明显高于仙桃市（见图 6），且江夏区外出打工人口占该区域总调研人口的 33.3%，远远高于仙桃市外出打工 24.7% 的人口比例。这说明越来越多的青年人从农村涌向城市，来寻找更好的就业机会，而在家务农种地的人多为 40 岁以上的人口，这一特点也对于宅基地退出意愿产生了一定的影响。

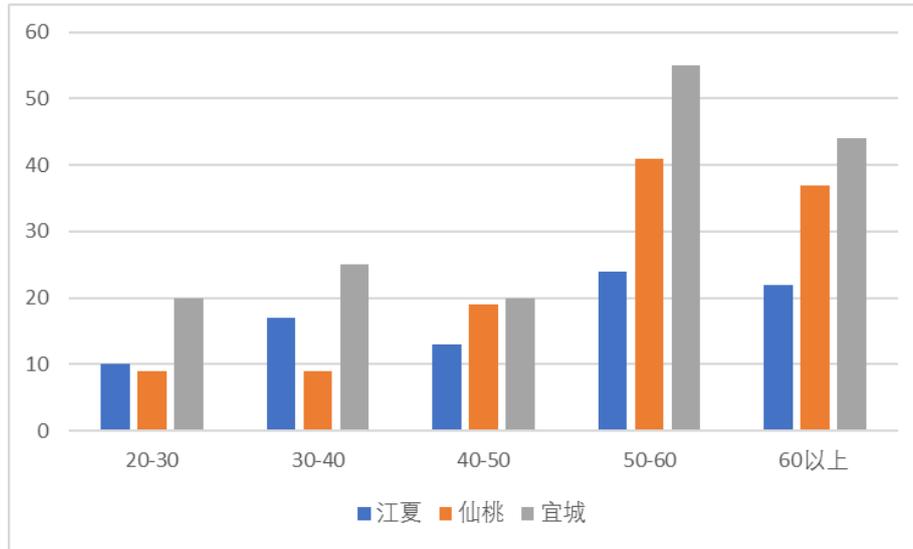


图 6 调研对象年龄分布

Fig.6 The Age Distribution of Different Area Respondents

不同年龄阶段的农户其禀赋效应不同。总体来说，年纪越大，其禀赋效应值越大。同时，年纪越小，对 WTA 和 WTP 的估值越高。见下表。

表 5 不同年龄农户的禀赋效应

Table 5 Endowment Effect of Farmers with Different Ages

年龄	WTA(万元)	WTP (万元)	禀赋效用	WTA/WTP 比率
20-30	49	27	22	1.83
30-40	48	25	23	1.92
40-50	46	24	22	1.90
50-60	49	24	25	2.06
60 岁以上	40	18	22	2.18

(2) 不同收入农户的禀赋效应

根据所调查的数据显示（见表 6），农户打工人均收入和其它人均收入明显高于农业人均收入，江夏区农业收入占总收入的 2.48%，仙桃市较高占 9.97%，宜城最高为 22.06%，可见宜城市、仙桃市农户对于农业收入的依赖程度要比江夏区农户高，同时江夏区的各项人均收入也明显高于仙桃市。

表 6 调查对象人均经济收入

Table 6 Average Respondents` Economic Income

	农业人均收入 (元)	比例	打工人均收入 (元)	比例	其他人均收入 (元)	比例
江夏	1617.36	2.48%	57110.88	87.50%	6541.18	10.02%
仙桃	4622.88	9.97%	36509.96	78.75%	5228.56	11.28%
宜城	17016.96	22.06%	53315.46	69.11%	6814.49	8.83%

对于 364 位受访农户的年均农业收入进行统计分析，其中江夏区农户平均拥有 2.69 亩农地，平均农业收入为 2350 元左右；仙桃市农户平均拥有 4.73 亩农地，平均农业收入为 5024 元左右；宜城市农户平均拥有 9.67 亩农地，的平均农业收入为 17017 元。其中江夏区农业收入主要集中在 2000 元以下，仙桃市被调研农户的农业收入呈现出两极分化地趋势，其中无农业收入的人数占一半以上，而高于该地区农业收入均值的农户数仅占受访人数的 18.27%（见表 7）。其中，仙桃市和武汉市江夏区农户农业收入的统计中得到最小值为 0 元，即无农业收入，最大值为 10 万元。这其中完全依赖农业收入的户数仅有 10 户，同时他们对于宅基地的退出意愿均为不愿意，且他们的预期卖出价格和意向转入价格之间具有较高的差值，这说明这类型的农户对于农村宅基地的依赖程度较高，心理预期也相对较高。宜城市农业收入的统计中得到最小值为 0 元，最大值为 30 万元。这其中完全依赖农业收入的户数有 31 户，其中 20 户对于宅基地的退出意愿为不愿意退出。

表 7 调查对象农业收入分布

Table 7 The Statistics of Respondents` Agricultural Income

收入	江夏区		仙桃市		宜城市	
	频数	百分比	频数	百分比	频数	百分比
无农业收入	20	23.53%	58	50.43%	26	15.85%
≤2000	42	49.41%	16	13.91%	13	7.93%
2000<, < =5000	12	14.12%	20	17.39%	28	17.07%

5000<, <=8000	3	3.53%	3	2.61%	18	10.98%
8000<, <=10000	5	5.88%	6	5.22%	8	4.88%
10000<, <=30000	3	3.53%	7	6.09%	46	28.05%
30000<, <=50000	0	0.00%	3	2.61%	10	6.10%
50000<	0	0.00%	2	1.74%	15	9.15%
总 计	85	100.00%	115	100.00%	164	100.00%

但是对于大多数农民而言,虽然目前他们的经济收入主要依赖于外出打工的收入和其他收入,农业收入仅占很小的一部分,但是他们依旧不愿意接受有偿退出宅基地的政策,这一现象也导致了大量的进城务工人员 and 农村持续走高的宅基地空置率。农户选择是否退出宅基地并不完全是考虑到经济价值,对于外出打工的农户而言,他们虽然有一定的经济收入但是却不足以支撑城市高昂的房价,因此他们不愿意退出宅基地是给自己留下退路,他们宁愿让宅基地空置以便日后无法进城务工时用来养老。

从表 8 中可以看出,不同收入农户的禀赋效应不同,收入较低和收入越高的农户禀赋效应越高,这事因为收入较低的农户对农地和宅基地依赖性较大,因此,禀赋效应较高;而随着收入的增加,禀赋效应先降低后升高,这是因为随着收入的增加,农户对于转出宅基地所获得的收入的偏好降低,因此禀赋效应较高。农户收入越高,其对宅基地转出意愿价格越高。

表 8 不同农业收入农户的禀赋效应

Table 8 Endowment Effect of Farmers with Different Agricultural Income

收入	仙桃市和江夏区			WTA/ WTP	宜城市			
	WTA	WTP	禀赋效 应		WTA	WTP	禀赋 效应	WTA/ WTP
无农业				2.20	45.58	19.40	26.17	3.01
收入	50.63	25.27	25.36					
<2000	40.38	24.14	16.24	1.81	42.69	19.85	22.85	2.77

2000-				1.64	42.25	15.27	26.98	2.90
5000	40.78	25.69	15.09					
5000-				1.54	52.11	17.61	34.50	2.96
8000	30.83	19.17	11.67					
8000-				1.53	37.50	22.25	15.25	2.09
10000	47.73	31.82	15.91					
10000-				2.67	44.70	19.89	24.80	2.67
30000	55.00	25.10	29.90					
>30000	51.00	21.40	29.60	2.62	51.35	25.48	25.87	2.26

(3) 不同区域农户的禀赋效应

表 9 不同区域的禀赋效应

Table 9 Endowment Effect of Different Areas

区域	WTA	WTP	禀赋效应	WTA/WTP 比率
江夏	43.6	28.1	15.50	1.55
仙桃	46.9	23	23.90	2.28
宜城	45.9	19.8	26.10	2.71

从表 9 中可以看出，武汉市江夏区的 WTA 与 WTP 比值最小，为 1.55，其次为仙桃市的比值为 2.28，宜城市 WTA 与 WTP 的比值最大，为 2.71。三个区域的禀赋效应有如下特点：

一是，离大城市越远的区域，禀赋效应越高。离城市越远，农村用地转变为城市用地的可能性越小，从心理上来说，农户对农地和宅基地的依赖越大，其禀赋效应值越大。

二是，对农业依赖性越大，禀赋效应越高。江夏区离武汉市市中心较近，大多数农户已拥有的农地面积较少，或者农地已经流转。一些农户收入来源主要是打工收入，对农业依赖性较低。如果条件成熟，农户愿意放弃宅基地，其

禀赋效应也较低。而湖北省仙桃市和湖北省宜城市农户对农业依赖程度较大，其宅基地退出中的禀赋效应也相对较高。

三是，市场化程度越高，禀赋效应越高。2015年，湖北省宜城市被列为全国农村宅基地制度改革试点县市之一，目前宜城市在宅基地市场化方面作了一些尝试性改革。例如，鼓励农户自愿退出的基础上收回宅基地，并给予一定的补偿；采取有偿使用宅基地，对超过200平米的宅基地每年收取一定的费用。尽管收取的费用不高，但在一定程度上加强了农户对宅基地财产权的认识，从而影响其禀赋效应。

(4) 农户退出宅基地的意愿

调查对象中，江夏区受访对象已买房与未买房的人数比例接近持平，分别为45.35%和54.65%，仙桃市被调研对象未在城里购房的人数占仙桃市总调研人数的84.35%。宜城市未在城市购房的人数为137人，占宜城市总调查人数的87.26%。（见图7）。

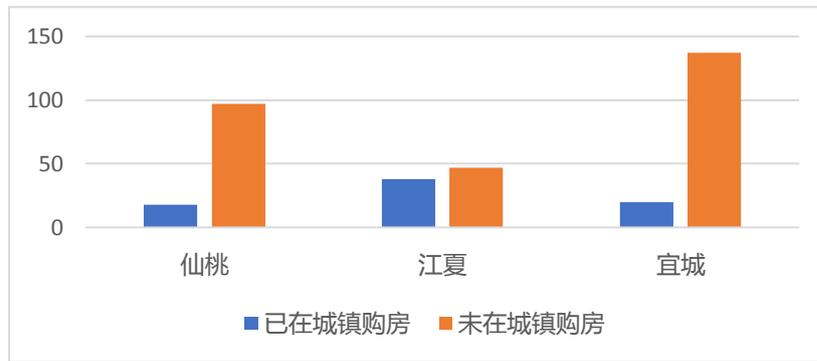


图7 分地区调研对象在城镇的购房情况

Fig.7 The House Purchasing Situation of Different Area Respondents

在调研中，农户关于退出宅基地的意愿选择普遍为不愿意，大约占总调查人数的56%，而第一志愿为愿意接受并且全部退出的人仅占总数的34.26%（见表10）。其中江夏区不愿退出的人数占该地区调研总人数的73.3%，仙桃市不愿退出宅基地的人数占仙桃市调研总人数的49.6%，宜城市不愿退出宅基地的人数占宜城市调研总人数的51.27%。

表10 调查对象宅基地退出意愿

Table 10 The willingness of Respondents to Exit Land

	愿意接受 并且完全退出	仅愿意接受 50%以上	仅愿意接受 50%以下	不愿意退出
仙桃市	39	14	5	57
江夏区	17	6	0	63
宜城市	67	10	0	81

合 计	123	30	5	201
所占比例	34.26%	8.36%	1.39%	55.99%

继续持有农村宅基地是广大调查对象的普遍选择，对仙桃市所调研的农村进行了单独统计，发现大部分被调研对象同整体有偿退出意愿一致（见表 11），但是群兴村和沙湖镇的农民对于退出宅基地的意愿却出现了反趋势的情况。

表 11 调查对象宅基地退出意愿（仙桃市分地区）

Table 11 The willingness of Respondents to Exit Land (District in Xiantao)

	愿意接受 并且完全退出	仅愿意接受 50%以上	仅愿意接受 50%以下	不愿意
余吉村	3	3	1	19
彭场镇 挖沟村	7	8	1	16
汪洲村	3	3	1	5
沙湖镇 凉亭村	7	1	0	8
合 计	20	15	3	48
所占比例	23.26%	17.44%	3.49%	55.81%

群兴村与沙湖镇凉亭村的受访者他们对于宅基地的退出意愿要明显高于其他调研地区，愿意接受并且选择完全退出的人占这两个地区总调查人口的 63.33%，远远高于仙桃市其他农村的 23.26% 的比例，而不愿意退出宅基地的人数仅占这两个区域调查总人数的 16.67%（见表 12）。

表 12 调查对象宅基地退出意愿（群兴村、沙湖胜利街道）

Table 12 The willingness of Respondents to Exit Land (Qunxing and Shahu)

	愿意接受 并且完全退出	仅愿意接受 50%以上	仅愿意接受 50%以下	不愿意
群兴村	11	2	1	1
胜利街道	8	2	1	4
合 计	19	4	2	5
所占比例	63.33%	13.33%	6.67%	16.67%

调查发现，该地区的水系统受到了化工厂的严重污染，村民的生活环境水平较差，同时影响了农作物的产量以及周边村民的健康。在面对自身健康损失

与经济财产损失之间的权衡时，人们还是会进行较为理性的思考。同时这两个区域的被调查对象对于宅基地的卖出意愿价格与置购相同宅基地的意愿最低转入价格差别不大，即不具备过高的禀赋效应。

除此之外，那些在城镇已经购房的受访者大部分的退出意愿为愿意退出，其中对于仙桃市的受访者在城镇已经购房者愿意接受退出的人数占总已购房人数的 72.22%。但是对于江夏区，在城镇已经购房的人数愿意接受退出的人数占总已购房总人数的 25.64%，依旧不愿意退出的人数占 74.36%；而宜城市，在城镇已经购房的人数愿意接受退出的人数占总已购房总人数的 40%，不愿意完全退出的人数占 60%。

相比较而言，仙桃市与武汉市江夏区已购房农户对于宅基地的处置意愿不同，仙桃市的已购房农户普遍为支持有偿退出意愿，而江夏区已购房农户依旧选择不退出。深入研究影响江夏区已购房者的退出影响因素以及其重要性的排序表（见表 13）。

表 13 调查对象宅基地退出影响因素统计表

Table 1 The Effective Elementries of Respondents to Exit Homestead

退出后的 家庭负担	老房子是 我们的根	足够的 补偿金	子女的 教育问题	后续配套 生活保障	担心失业 丧失经济来源	合作医疗 社保福利
4	1	3	7	2	5	6
2	1	4	7	3	5	6
3	2	4	7	1	5	6
3	5	2	7	1	4	6
4	1	3	7	2	5	6
3	1	4	7	2	5	6
4	1	3	7	2	6	5
4	1	5	7	2	6	3
3	4	2	6	1	5	7
2	1	4	7	3	6	5
3	1	4	7	2	5	6
3	2	4	7	1	6	5
3	2	4	7	1	6	5
1	4	3	7	2	5	6
2	3	4	7	1	6	5
3	1	4	7	2	5	6
1	5	6	4	3	7	2
5	1	4	7	2	6	3
4	1	5	7	2	3	6
2	1	3	7	4	5	6
2	1	6	7	3	5	4

2	1	3	7	4	6	5
4	1	3	7	2	6	5
2	3	1	7	4	5	6
3	7	2	4	1	5	6
5	1	4	7	2	3	6
2	3	1	7	4	5	6
2	1	4	7	3	6	5
3	1	4	7	2	6	5

对上表最重要的因素（标注为 1 的因素）进行众数分析，统计每一项因素被评为最重要的频数大小（见表 14）。

表 14 调查对象宅基地退出影响因素频数统计表

Table 14 The Statistics of Respondents` Elementriesto Exit Homestead

	退出后的 家庭负担	老房子 是根	足够的 补偿金	子女的 教育问题	后续配套 生活保障	担心失业 丧失经济来源	合作医疗 社保福利
1 的频数	2	18	2	0	7	0	0

统计后发现，对于江夏区已购房农户他们在宅基地退出中考考虑的因素最为重要的并不是经济层面上的问题，他们认为最为重要因素是“老房子是根”这一因素，其次是“退出后的后续配套生活保障”这一因素。由此可见，江夏区的已购房者他们“心中根的情怀”是他们对出宅基地的重要因素，同时若政府不能够提供农户退出宅基地后的一系列配套生活保障，农户认为退出宅基地为损失。因此要想农户自愿有偿退出宅基地，需要考虑农户的后顾之忧。在调研中，还调研到了几位现任乡村镇干部，或是曾任村镇干部的受访者，而他们对于农村宅基地退出具有高度一致性，他们都选择愿意退出宅基地，并且明确表示会支持国家政策。这说明农户的认知也会影响他们对于宅基地退出的接受意愿。

另外，在政府提供保障性住房的情况下，江夏区考虑退出宅基地的户数为 63 户，占所调研总数的 73.25%，其中原本不愿意退出宅基地的调查对象，而此时选择考虑退出宅基地的人数有 47 人。仙桃市考虑退出宅基地的户数为 69 户，占所研究区域总数的 60%，其中原本不愿意退出宅基地的调查对象，而此时选择考虑退出宅基地的人数有 18 人。宜城市考虑退出宅基地的户数为 77 户，占所研究区域总数的 48.73%，其中原本不愿意退出宅基地的调查对象，而此时选择考虑退出宅基地的人数有 23 人。这说明农户对于宅基地的依赖并不是完全不能够割舍的，他们之所以不愿退出宅基地是因为对于退出后带来的一系列经济、生活、社会保障甚至是子女的教育问题等的顾虑，其中最为重要的就

是“住”的问题。

在农村，对于广大农户而言，无论他们是选择外出打工，还是留在家中继续务农，也不管他们是否在城镇购房，农村的宅基地始终是他们选择作为自己日后养老的一种退路，同时很多农户在城镇购房后并不愿意自己从农村转移到城镇居住，而是会选择将在城镇购置的房屋留给子女；而对于那些居住在农村但是子女已经在城镇购房的农户而言，他们不愿意退出宅基地是因为考虑到自己退出后会增加子女的生活经济压力，另外考虑到进城务工子女也存在失业风险，因此有偿退出宅基地对于他们来说依旧是风险远大于收益。

(5) 宅基地退出后的安置意愿

若政府在农户退出宅基地后不仅仅提供补偿金，还考虑基本的保障，如提供保障性住房，则超半数的人会接受有偿退出宅基地政策。除此之外，根据对退出宅基地的影响因素以及农户对于退出宅基地形式的选择可以看出，三个调查区域大部分农户都选择在农村新社区进行以房换房的方式（见图 8、9、10）。

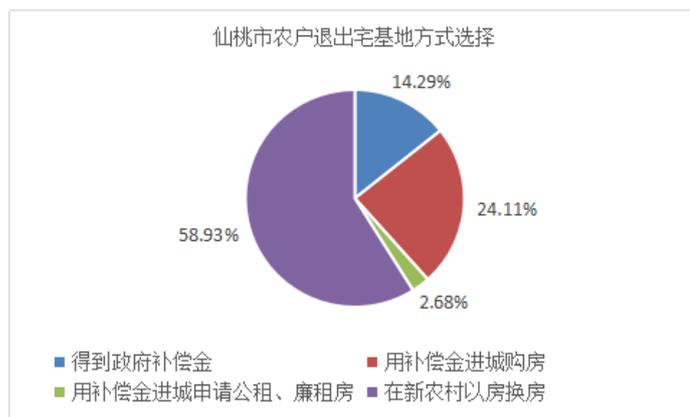


图 8 受访农户宅基地退出形式的选择（仙桃市）

Fig.8 The Form of Homestead Exit Chosen By Respondents (Xiantao)

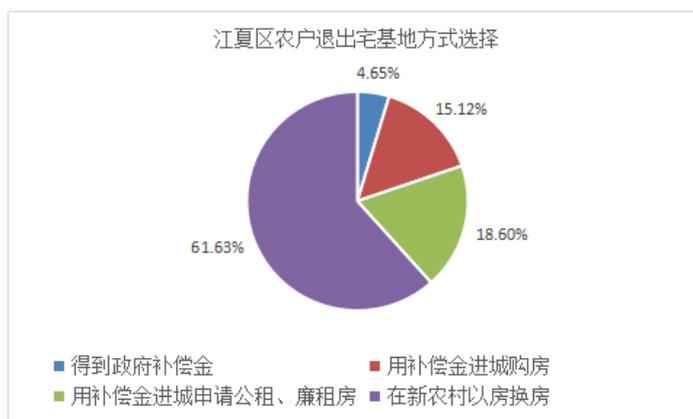


图 9 受访农户宅基地退出形式的选择（江夏区）

Fig.9 The Form of Homestead Exit Chosen By Respondents (jiangxia)

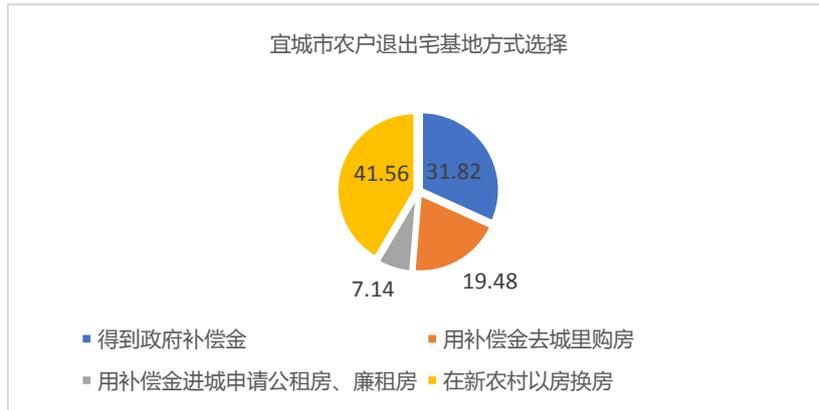


图 10 受访农户宅基地退出形式的选择（宜城市）

Fig.10 The Form of Homestead Exit Chosen By Respondents (Yicheng)

4.4 宅基地退出中的禀赋效应影响因素分析

本研究中，通过计量分析方法分析禀赋效应与各因素的相互关系，其中分类数据采取非参数统计的 H 检验法，连续性数据采取斯皮尔曼等级相关系数检验。

禀赋效应为 WTA 和 WTP 之间的差值，影响因素分别为：总收入、离市中心的距离、不同年龄、受教育程、是否在城镇购房、已建年份、是否确权、退出后是否增加家庭负担、老房子是“根”、足够的补偿金、子女教育问题、后续配套生活保障、担心失业丧失经济来源、合作医疗、社保福利。

(1) 斯皮尔曼等级相关系数检验

斯皮尔曼 (Spearman) 相关系数是描述两组变量之间是否存在相同或相反趋同性的一种指标，斯皮尔曼等级相关系数的公式为：

$$r_{SP} = 1 - \frac{6 \sum d_i^2}{n(n^2 - 1)},$$

其中， d_i 表示两组数据的等级之差， n 为样本量。

以江夏区为例，分析禀赋效应和总收入与离市中心距离两个因素的关系。

表 15 斯皮尔曼检验

Table 15 Spearman Rank Correlation

变量	r_{SP}	t 检验 p 值
总收入	0.08686	0.4293
离市中心的距离	0.02972	0.7872

在显著性水平 0.05 下，指标未通过斯皮尔曼检验 ($p > 0.05$) 所以认为离

市中心的距离以及总收入和禀赋效应不显著相关。

(2) 非参数统计的 H 检验法

非参数检验在总体分布未知时有很大的优越性。如果利用传统的假定分布已知的检验,就会产生错误甚至灾难。非参数检验总是比传统检验安全。但是在总体分布形式已知时,非参数检验就不如传统方法效率高。这是因为非参数方法利用的信息要少些。往往在传统方法可以拒绝零假设的情况,非参数检验无法拒绝。但非参数统计在总体未知时效率要比传统方法高,有时要高很多。

多独立样本 Kruskal-Wallis 检验 (又称 H 检验) 的实质上是两独立样本时的 Mann-Whitney U 检验在多个独立样本下的推广,用于检验多个总体的分布是否存在显著差异。其原假设是:多个独立样本来自的多个总体的分布无显著差异。多独立样本 Kruskal-Wallis 检验的基本思想是:首先,将多组样本数混合并按升序排序,求出各变量值的秩;然后,考察各组秩的均值是否存在显著差异。如果各组秩的均值不存在显著差异,则认为多组数据充分混合,数值相差不大,可以认为多个总体的分布无显著差异;反之,如果各组秩的均值存在显著差异,则是多组数据无法混合,有些组的数值普遍偏大,有些组的数值普遍偏小,可认为多个总体的分布存在显著差异,至少有一个样本不同于其他样本。为研究各组的秩差异,可借鉴方差分析的方法。方差分析认为,各样本组秩的总变差一方面源于各样本组之间的差异(组间差),另一方面源于各样本组内的抽样误差(组内差)。如果各样本组秩的总变差的大部分可由组间差解释,则表明各样本组的总体分布存在显著差异;反之,如果各样本组秩的总变差的大部分不能由组间差解释,则表明各样本组的总体分布没有显著差异。由上可以得出多独立样本非参数检验的目的(由独立样本数据推断多个总体的分布是否存在显著差异),基本假设 (H_0 : 多个总体分布无显著差异),数据要求(样本数据和分组标志)。

基于以上思路可以构造 K-W 统计量,即

$$K - W = \frac{\text{秩的组间平方和}}{\text{秩总平方和的平均}} \quad (2)$$

需要检验的原假设为各组之间不存在差异,或者说各组的样本来自的总体具有相同的中心或均值或中位数。在原假设为真时,各组样本的秩平均应该与全体样本的秩平均 $\frac{1+2+\dots+n}{n} = \frac{n+1}{2}$ 比较接近。所以组间平方和为

$$\text{组间平方和} = \sum_{i=1}^k n_i \left(\frac{R_i}{n_i} - \frac{n+1}{2} \right)^2 \quad (3)$$

恰好是刻画这种接近程度的一个统计量,除以全体样本秩方差的平均,可以消除量纲的影响。样本方差的自由度为 $n-1$ 。所以

$$\begin{aligned} \text{秩总平方和的平均} &= \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^k \sum_{j=1}^{n_i} \left(R_{ij} - \frac{n+1}{2} \right)^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n \left(i - \frac{n+1}{2} \right)^2 = \\ &= \frac{1}{n-1} \left(\sum_{i=1}^n i^2 - \frac{n(n+1)^2}{4} \right) = \frac{1}{n-1} \left(\frac{n(n+1)(2n+1)}{6} - \frac{n(n+1)^2}{4} \right) = \frac{n(n+1)}{12} \end{aligned} \quad (4)$$

因此, Kruskal-Wallis 秩和统计量 K-W 为

$$K - W = \frac{\text{秩的组间平方和}}{\text{秩总平方和的平均}} = \frac{12}{n(n+1)} \sum_{i=1}^k n_i \left(\frac{R_i}{n_i} - \frac{n+1}{2} \right)^2 = \frac{12}{n(n+1)} \sum_{i=1}^k \frac{R_i^2}{n_i} - 3(n+1) \quad (5)$$

其中 k 为样本组数, n 是总样本量, n_i 是第 i 组的样本量; R_i 是第 i 组样本中的秩总和, R_{ij} 是第 i 组样本中的第 j 个观察值的秩值。

如果样本中存在结值, 需要调整公式 (5) 中的 $K-W$ 统计量, 校正系数 C 为

$$C = 1 - \frac{\sum(\tau_j^3 - \tau_j)}{n^3 - n} \quad (6)$$

其中 τ_j 是第 j 个结值的个数。调整后的 KW_c 统计量为

$$KW_c = KW / C \quad (7)$$

如果每组样本中的观察数目至少有 5 个, 那么样本统计量 KW_c 非常接近自由度为 $k-1$ 的卡方分布。因此, 用卡方分布来决定 KW_c 统计量的检验。

若检验结果拒绝无效假设, 认为各总体的分布位置不全相同, 可进一步两两比较。H 检验后的两两比较公式

$$\Delta \bar{R}(crit.) = t_{(n-k, \alpha/2)} \cdot \sqrt{\frac{n(n+1)(n-1-H)}{12(n-K)} \left(\frac{1}{n_i} + \frac{1}{n_j} \right)} \quad (8)$$

其中, $\Delta \bar{R}(crit.)$ 等于第 i 组与第 j 组秩均值差的临界值。 n_i 是第 i 组的样本量, n_j 是第 j 组的样本量。

对于调查中不同年龄与禀赋效应的关系, 采取非参数统计的 H 检验法。

表 16 非参数统计的 H 检验

Table 16 Kruskal-Wallis Test

Chi-Square	5.6185
DF	4
Pr > Chi-Square	0.2295

从运行结果可知, 主要看 Kruskal-Wallis Test 单向秩次方差分析法检验表, 自由度 DF 值为 4, Chi-Square value 为 5.6185 且 Pr>Chi-Square 值为 0.2295>0.05, 故落在接受域里, 接受原假设, 认为 5 组样本来自分布相同的总体, 即 5 种不同年龄段的禀赋效应无显著的差异。

通过分析, 江夏区禀赋效应的主要影响因素是有偿退出意愿; 湖北省仙桃市的禀赋效应的影响因素有总收入、是否确权、后续配套生活保障、担心失业丧失经济来源; 湖北省宜城市禀赋效应的影响因素是离市中心的距离、总收入、受教育程度、是否增加家庭负担、担心失业丧失经济来源、合作医疗和社会福利。

4.5 宅基地退出中的禀赋效应的参考点分析

以湖北省仙桃市为例, 通过皮尔逊相关系数分析, 比较禀赋效应值和所调研地点的附近乡镇的商品房房价、在当地建造一个两层两间的标准房所需的成本价

以及在当地买卖宅基地的市场交易价格，得到表 17 中结果。

表 17 湖北省仙桃市调研数据分析

Table 12 Survey Data Analysis of Hubei Xiantao District Area

皮尔逊相关系数	
附近乡镇的商品房价格	0.2355
被调研村房屋交易价（5%年的贴现）	0.3022
在当地建 2 层 2 间毛坯房的成本价	0.2886

通过分析上表可见，农户对自己宅基地估价时的禀赋效应与所在村的房屋买卖交易价格最为相关，其次与重建楼房价即在当地建筑标准房的成本价格较为相关，最不太相关的是附近乡镇上的商品房价格。仙桃市农户在退出宅基地时估价的参考点，更多的受到所在村曾经进行宅基地买卖的成交价格影响。

江夏区农户则更易受到附近乡镇，甚至是城郊区商品房价格的影响，他们在进行自身宅基地的估价时会将进城购房所需要的差价叠加到自家宅基地的估价上。在宜城，通过皮尔逊相关系数分析，农户对自己宅基地估价时的禀赋效应与附近商品房价格最为相关。

4.6 结论

（1）不同类型农户退出宅基地的意愿不同

总体来看，在调查的农户中，约有 27.86% 的农户选择愿意退出宅基地，表明在现有的政策下只有约三分之一的农户愿意退出宅基地。研究区域内单纯以农业生产为主要生活来源的农户数量较少，但是大部分农户对于退出宅基地的政策依旧持拒绝的态度。在调研中发现仙桃市沙湖镇、群兴村农户普遍持愿意接受并且完全退出的态度，进一步调查发现由于这两个被调研点生活环境较恶劣，周围存在化工厂影响到农户身体健康。同时，受教育程度较高的农户对于宅基地的退出普遍持可以接受的态度，只要政府可以提供后续保障性住房，他们对于退出宅基地的接受程度增加。

（2）不同类型农户退出意愿的影响因素不同

总体来看，对大部分农户而言具有共性的影响因素包括宅基地补偿费用的高低、退出是否会增加家庭的经济负担、政府是否提供后续的基本生活保障、以及单纯的“根”的情结。以农业生产为主的农户影响其退出宅基地的因素主要是生活保障，他们期望更高的退出补偿金和政府向他们提供更好的生活条件；同时进行农业生产和外出打工的农户他们并没有期望过高的补偿金，而是将退出后是否有相应的安置措施、福利保障作为首要考虑的因素；对于无农业收入，全部收入来源为打工收入的农户而言，退出后是否会增加家庭的经济负担是他们最为担心的影响因素，而退出后政府是否会提供一定的就业保障、生活保障来缓解其生存

压力是他们最为期待的；对于已经进城买房的外出打工农户，则不再担心退出后的政策扶持，他们与宅基地之间更是一种情感上的扭系，他们认为宅基地是他们的根，虽然已经进城购房但是他们心中还是希望日后可以回到农村养老，他们具有一定的经济来源和保障基本生活的能力，因此他们不会要求高昂的补偿金和后续配套福利保障，而是单纯地不愿意退出宅基地。

（3）退出宅基地方式的选择与农户的收入和年龄相关

由于武汉市江夏区距离武汉市城区较近，所走访的每家农户中大部分都不再进行农地耕种，江夏区农户的家庭收入普遍来源于外出打工收入或是自家经营的小买卖。同时，在调查对象上，江夏区较仙桃市所调研人口年龄偏低，青年人居多，江夏区农村农户在退出方式的选择上除了以房换房，其次是选择进城租住廉租房或申请公租房等方式，对于农民进行宅基地退出后，政府提供保障性住房的政策他们也更为愿意接受。

而对于仙桃市农户而言，他们在以房换房的方式后，第二种愿意接受的方式就是用补偿金进城购房。在调研过程中发现，仙桃市城镇的房价相比武汉市而言偏低，农户退出宅基地后购买城市住房的压力较小。另外，由于仙桃市被调研对象年龄普遍较高，他们不同于年轻人习惯于租房，他们更加追求稳定的生活方式，因此他们更愿意拥有一处固定的永久住所，对于农村多年产生的感情和习惯的生活环境与方式对他们退出宅基地有一定的影响，这也是为什么即使政府提供基本的保障性住房，以及退出宅基地后的一系列关于福利、生活保障，甚至是基本生活费用保障的情况下，他们依旧不愿意选择退出宅基地。

（4）宅基地退出的禀赋效应大小与农户农业收入呈正相关

对于江夏区的农户而言，禀赋效应对他们的影响较低，因为他们对于自身宅基地转出最低价格和接受同等条件下宅基地的意愿转入价格之间的差值比仙桃市农户的差价低。调查数据显示，虽然仙桃市和江夏区农户们的家庭收入中，打工收入和其他收入都居于主要地位，但是江夏区农户的收入中农业收入占总收入的比重远远小于仙桃市的农业收入所占比例。同时，仙桃市完全依赖于农业收入的农户比例大于江夏区完全依赖于农业收入的比例，这说明，虽然仙桃市和江夏区被调研农户中大多为不愿意退出宅基地，但是他们对于宅基地的依赖程度不同。这一方面是由于仙桃市农户对于宅基地的经济依赖较强，另一方面较偏远地区农户对于未知风险的恐惧更为强烈。农业收入所占比重越高，农户们对于宅基地更为依赖，因此在退出宅基地时会提出更高昂的补偿价格，从而缓解退出后带来的一系列生活压力。

（5）禀赋效应下农户宅基地估价的参考点不同

仙桃市农户们在退出宅基地时估价的参考点，更多的受到所在村曾经进行宅基地买卖的成交价格影响，而江夏区农户则受到附近乡镇，甚至是城郊区商品房

价格的影响，他们在进行自身宅基地的估价时会将进城购房所需要的差价叠加到他们对于自家宅基地的估价上。而宜城农户主要参考自己建造时自己花费的费用，在其基础上加一些钱，二是按照城镇住房价格，其卖出价格要能在其他地方另购置一套房产。第二种是少数人的选择，大多数人是选择第一种。买入价格一般参考当地房产的市场价值，大多价格很便宜。

5 构建城镇住房保障的政策建议

禀赋效应对于农户考虑是否进行农村宅基地退出中具有十分明显的影响，现行的农村宅基地有偿退出政策虽然是通过市价进行农村宅基地的衡量，但是其执行力较低，其原因主要是：第一，进行农村宅基地有偿退出的补偿标准要符合各地经济发展规律。根据当地经济条件，周边乡镇市场价格酌情考虑。第二，农户退出宅基地后要进行一系列的后续保障政策进行扶持。对于退出宅基地的农户也要在后期继续进行跟踪，保障农户生活质量。第三，在进行有偿退出政策的同时要考虑农户的意愿，不应该把退出宅基地后进行经济补偿作为唯一的途径，也可以考虑进行农村土地整治，通过在附近建立统一的新农村社区，进行新农村建设来安置农民，同时这也削弱农户们内心对于农村宅基地的依恋而产生的对于退出宅基地的抵触情绪。

基于此，本课题提出多元化的城镇住房保障机制，即基于农户的自愿有偿退出，根据地区经济发展、人民生活习性、土地供给等因素，提出多种住房保障机制，从而保障宅基地退出后农民原有生活水平不降低，后续生活有保障。本课题提“1+N”的多元化住房保障，由农户自愿选择其推出方式。其中“1”即为货币补偿，“N”包括到城里购房税费减免，到城里申请公租房或廉租房，在农村新社区进行以房换房。

5.1 单一的货币化补偿

(1) 主要做法

这种方式适用于已在城镇或城市买房的农户。在经济发展状况较好的地区，对农业生产依赖性较低，居民大多数主要在城市打工，且收入较稳定，有些居民已经在城镇或城市购房。针对这样的农户可以选用纯货币化补偿的方式。通过单一的货币化补偿，居民选择在城市定居，子女接受城市教育，而不用在城市和乡村之间奔波。

具体做法是：在区域基准地价的基础上评估宅基地的客观价值，但是，由于禀赋效应的存在，货币补偿应还包括农户的主观价值。根据本课题的调查，宅基地中的WTA与WTP的比率通常在1.5到3之间，WTP往往以宅基地和住房的成本价为参照。由此分析，宅基地退出后的货币补偿额应为宅基地和住房成本的1.5-3倍。

（2）利弊分析

这种补偿方式适用于经济水平较高的区域，农民收入较高，采取货币化补偿的方式操作简单，且易于执行。从调查分析来看，在影响因素中，后续生活保障和医保、社保问题对禀赋效应的影响显著。因此，在合理制定货币补偿价格下，还需考虑退出农户的后续生活保障和医保、社保问题。

5.2 货币化+购置商品房税费减免

（1）主要做法

这种住房保障对象经济条件略差于第一种情况。农户多年在外打工，但还未购买城镇住房。由于小孩教育等问题，希望选择在城市生活。但其收入有限，无法承担昂贵的商品房。在农户自愿有偿退出宅基地的意愿下，可享受城市购房税费的减免。货币补偿加上税费减免总额应为宅基地和住房成本的1.5-3倍。

其具体做法是：在城乡建设用地增减挂钩的背景下，城市给予退出宅基地的居民购买商品房一定税费减免。保证城乡之间人、地、资金的流动。

（2）利弊分析

这种方式的优点在于通过市场方式解决农户退出宅基地后的住房问题，其缺点在于这种保障方式需要城乡政府间的合作，通过城乡一体化解决农户进城后的住房问题。

5.3 货币化+保障房

（1）主要做法

此补偿方式主要适用于宅基地退出中的年轻农户。农村宅基地不仅提供给农户生产生活的保障，也提供了农户一种心理上的依赖，对于生活在宅基地上数十年、甚至大半辈子的农户们来说宅基地更是他们养老的唯一途径。在进行农村宅基地退出过程中，首先应了解农户的内心诉求。年轻的农户普遍会支持宅基地退出政策，但是由于生活的压力他们会更加期待政府给予他们较高的宅基地退出补偿金，同时针对于政府提供的退出宅基地转而安置到保障性住房政策，通常情况下他们也会很易于接受。

（2）利弊分析

在进行宅基地退出和城镇化的过程中，政府可以考虑优先将退出宅基地的农民的各项保险制度并入城乡一体化的轨道，完善新型农村的合作医疗制度，充分解决农户的后顾之忧，才能保证宅基地的顺利退出。

如果单纯地让农户自行买卖来进行宅基地的退出，那么老旧的宅基地根本不存在市场可言，其次即使政府进行宅基地的收购，农户补偿根据市价以及考虑折旧、区位等众多方面，补偿金并不能够支持他们进城买房。因此政府应该加大在退出过程中的参与力度，既要参与到农村宅基地退出过程中，也要充分进行退出

后农民的安置，为农民工提供更多的就业岗位，同时要帮助提高退出宅基地农民的就业能力，针对于这一部分群体制定相应的就业政策，帮助他们更好地在城市立足。同时可以给予那些为农民工创造就业机会的企业一定的奖励，和相应的政策补贴。

5.4 货币化+新农村住房

(1) 主要做法

这种住房保障的方式主要是以宅基地换宅基地、以房换房，农户的身份并未发生较大变化，这是目前大多数农户偏好的选择。农户之所以不愿意退出宅基地，一个重要原因就是宅基地的保障功能，他们会担心退出后进城一旦失业将无法负担起高昂的生活费用，因此他们更容易接受在新农村以房换房或是享受政府提供的基本保障房，来解决最基本的“住”的问题。在宅基地退出过程中要认识到农户们对于土地的情感依赖，通过建设新型农村社区来降低他们的恋土情结，所谓留根不留地，在原本村镇范围重新选址统一进行新农村社区的建设与治理，通过以房换房的方式让农户们不用担心退出后带来的一系列问题，也不用担心日后养老问题。

(2) 利弊分析

新农村社区的选址一方面要充分考虑集中居住点的区位以及周边环境因素。这既能方便农户进行农业生产，又使农户在退出宅基地后能够享受优越的生活居住条件。另一方面，在建设农村新社区的过程中，应尊重农户的生活习惯，例如，规划农具堆放的场所等。

6 总结与展望

本课题基于走访和问卷调查对于武汉市江夏区、湖北省仙桃市和湖北省宜城市进行了调研，调查农村宅基地退出中的禀赋效应及其影响因素，对此进行了理论分析和实证检验。结果显示：农户对于宅基地的退出并非持有有一种不可沟通的态度，由于江夏区较武汉市城中心较近因此城市扩展速度、城镇化进程较快，农户存在对宅基地退出后一系列后续问题的担忧与顾虑，他们不愿意退出宅基地一方面是渴望通过像钉子户一样地“耗”来得到更为高昂的退出费，以此来变相减轻退出宅基地后突然增大的生活经济压力；同时由于文化程度的限制农户对于宅基地退出以及宅基地的确权问题多数并不了解，在这种情况下超半数的农户选择不愿意退出宅基地，但是如果政府能够妥善安排与处置退出宅基地后的农户，并承诺提供一定的社会福利保障后，农户的退出意愿明显加大。在农户退出宅基地的影响因素中，“根的情怀”和退出宅基地后的基本社会福利保障等因素是农户考虑的首要因素；其次是政府是否会提供足够的补偿金，以及是否会加大家庭的经济负担，由于被调研农户多数家庭中的子女已经参加工作，因此他们对于子女

以后的受教育问题考虑不多。而仙桃市农户对于退出宅基地的考虑因素较为简单，大部分被调研农户普遍考虑的是退出后的一系列配套福利，以及政府的补偿金，而对于宅基地那种根的情怀仅仅处于第三位。

农村宅基地的退出政策要切实考虑到农户们的心理因素，更要充分考虑到农户估价时的参考点，通过建模分析得出仙桃市的农户们在进行退出宅基地时对自家宅基地的估价主要采用的是市场比较法，即受到所在村农户买卖宅基地的价格影响。近城区的农户在退出宅基地的估价过程中会考虑到一些附近乡镇的商品房价格，他们内心会考虑一旦退出宅基地后能否进城买的起房的问题，而近城区的乡镇往往具有更高的房价，这对于他们而言无疑是一种潜藏的经济风险，他们内心对于退出宅基地后一系列损失的厌恶会使得他们过分加大对于自家宅基地价值的预期。而远城区，距离市中心较远，农户更大程度在退出后迁至附近的乡镇。除此以外，对于年龄较长的农户而言，他们的子女很可能已经在附近乡镇买房。此时附近乡镇的商品房价格对于他们的影响因素较小，他们更多考虑的是一旦退出后是否会加大家庭的经济压力等问题。因此，要想更加快速地推进我国城镇化进程，降低农村宅基地的空置率，充分利用土地不仅仅需要我们从农户的角度出发换位思考，更要对于农户进行分类补偿，对于不同类型的农户采取有针对性的保障政策。

参考文献

- [1] Corina Paraschiv, Regis Chenavaz. Sellers' and Buyers' Reference Point Dynamics in the Housing Market[J]. Housing Studies, 2011, 26(3):329-352.
- [2] Hualou Long, Yansui Liu, Xiubin Li, Yufu Chen. Building new countryside in China: A geographical perspective [J]. Land Use policy, 2010, 27: 457-470
- [3] Kahneman D. Maps of Bounded Rationality: Psychology for Behavioral Economics[J]. American Economic Review, 2003, 93(5): 1449-1475.
- [4] Kahneman, D., Tversky, A. Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk[J]. Econometrica, 1979, 47(2):263-292

- [5] Kahneman D, Knetsch J. L, Thaler R. H. The Endowment Effect, Loss Aversion, and the Status Quo Bias[J]. *Journal of Economic Perspectives*, 1991, 5(1): 193-206.
- [6] Korf B., Oughton E. Rethinking the European countryside-can we learn from the South? [J]. *Journal of Rural Studies*, 2006, 22: 278-289
- [7] Leifeng, Helen X.H. Bao, Yanjiang. Land reallocation reform in rural China: A behavioral economics perspective[J]. *Land Use Policy*, 2014,41:246-259.
- [8] Liu Y.s., Wang J.Y., Guo L. Y. GIS - based assessment of land suitability for optimal allocation in the Qinling Mountains, China [J]. *Pedosphere* 2006, 16: 579-586
- [9] Mei Wang, Helen X.H. Bao, Pin-te Lin. Behavioural insights into housing relocation decision: The effects of the Beijing Olympics[J]. *Habitat International*. 2015, 47:20-28.
- [10] Thaler R.H. Toward a Positive Theory of Consumer Choice[J]. *Journal of Economic Behavior and Organization*, 1980, 1: 39-60
- [11] Long H. L., Liu Y.S., Wu X.Q., Dong G. H. Spatio-temporal dynamic patterns of farmland and rural settlements in Su-Xi_cang region: implications for building a new countryside in coastal China [J]. *Land Use Policy*, 2009, 26: 322-333
- [12] Hualou Long, Jian Zou, Yansui Liu. Differentiation of rural development driven by industrialization and urbanization in eastern coastal China [J]. *Habitat International*, 2009, 33: 454-462
- [13] Liu Y.s., Wang L J, Long H L. Spatio-temporal analysis of land-use conversion in the eastern coastal China during 1996-2005 [J]. *Journal Geographic Science*, 2008, 18: 274-282
- [14] MOREWEDGE CK., SHU L, GIKVERT D., WILSON. Bad Riddance or Good Rubbish? Ownership and not Loss Aversion Causes the Endowment Effect[J]. *Journal of Experimental Social Psychology*, 2009, 45(4): 947-951.
- [15] Rachlinski J. J., Forest Jourden, Remedies and the Psychology of Ownership[J]. *Vanderbilt Law Review*, 1998, 51(6): 1541-1582.
- [16] Radin, M. J. Property and Personhood[J]. *Stanford Law Review*, 1982, (34): 1541-1580.
- [17] Robert C. Ellickson, Alternative to Zoning: Covenants, Nuisance Rules, and Fines as Land Use Controls, *Chicago Law Review*[J], 1973, 40(4):681-781.
- [18] Shen J.F., Feng Z.Q., Wong, K.Y. Dual-track urbanization in a transitional economy: the case of pearl River Delta in South China [J]. *Habitat International* 2006, 30: 690-705
- [19] Stephanie M. Stern, Residential Protectionism and the Legal Mythology of Home[J], *Michigan Law Review*, 2009, 107(7): 1093-1144.
- [20] THALER R.H. Toward a Positive Theory of Consumer Choice[J]. *Journal of Economic Behavior and Organization*, 1980 (1) : 39-60.
- [21] Zhang L. Conceptualizing China's urbanization under reforms [J]. *Habitat International*, 2008, 32: 452-470
- [22] 藏波, 吕萍. “人地挂钩”视域下农民工住房问题的解困思路[J]. *城市发展研究*, 2014, 21 (12) : 26-30,44

- [23] 陈利根, 王琴, 龙开胜. 农民宅基地福利水平影响因素的理论分析[J]. 农业经济, 2011, (12): 13-16.
- [24] 陈美球, 周雪华. 新形势下农村土地制度改革的若干思考[J]. 江西农业大学学报: 社科版, 2008, 7(4): 1-4.
- [25] 陈荣清, 张凤荣, 张军连, 郭力娜. 农村宅基地闲置的时空变化特征研究——以文登为例[J]. 中国农学通报, 2010(7): 267-272.
- [26] 陈通, 孙亚文, 江雪莹, 程永扬. 风险认知、负面情绪与农地流转意愿抑制——以禀赋效应为中介[J]. 湖北农业科学, 2014, 53(21): 5304-5309.
- [27] 陈霄. 农民宅基地退出意愿的影响因素——基于重庆市“两翼”地区 1012 户农户的实证分析[J]. 中国农村观察, 2012,(3): 26-36
- [28] 崔宝敏. 天津市“以宅基地换房”的农村集体建设用地流转新模式[J]. 中国土地科学, 2010, 24(5):37-40,46.
- [29] 杜伟, 黄敏, 曹代学等. 农村宅基地退出与补偿机制研究[M]. 科学出版社. 2015.
- [30] 付光辉, 刘友兆, 吴冠岑. 论城乡统筹发展背景下城乡统一土地市场构建[J]. 中国土地科学, 2008, 22(2): 36-41
- [31] 关江华, 黄朝禧, 胡银根. 基于 Logistic 回归模型的农户宅基地流转意愿研究——以微观福利为视角[J]. 经济地理, 2013, 33(8): 129 - 133.
- [32] 韩启德. 探索进城落户农民宅基地有偿退出机制[J]. 人民论坛, 2015, 2:8-11.
- [33] 胡存智. 构建城乡土地自由流动的政策工具——以换地权益书保障土地要素返流的探索[J]. 中国土地科学, 2009, 23(12): 4-9
- [34] 胡建坤. 中国农村住房制度: 面临挑战与改革思路[J]. 城市发展研究, 2011, 18(10): 32-37.
- [35] 胡银根, 张曼, 魏西云等. 农村宅基地退出的补偿测算[J]. 中国土地科学, 2013, 27(3): 29-35.
- [36] 黄劲松, 孙建伟. 禀赋效应对产品更换决策的影响[J]. 心理学报, 2009(8): 737-744.
- [37] 黄忠华, 杜雪君. 农户非农化、利益唤醒与宅基地流转: 基于浙江农户问卷调查和有序 Logit 模型[J]. 中国土地科学, 2011, 25(8): 49 - 53.
- [38] 科林·F·凯莫勒, 乔治·罗文斯坦, 马修·拉宾. 行为经济学新进展[M]. 北京: 中国人民大学出版社.
- [39] 李志刚. 中国大都市新移民的住房模式与影响机制[J]. 地理学报, 2012, 67(2): 189-200.
- [40] 龙花楼, 李裕瑞, 刘彦随. 中国空心化村庄演化特征及其动力机制[J]. 地理学报, 2009, 64(10): 1203-1213.
- [41] 龙花楼. 中国乡村转型发展及土地利用[M]. 科学出版社. 2012.
- [42] 卢艳霞, 胡银根, 林继红, 等. 浙江农民宅基地退出模式调研与思考[J]. 中国土地科学, 2011, 24(1):3-7.
- [43] 罗必良. 农地流转的市场逻辑——“产权强度-禀赋效应-交易装置”的分析线索及案例研究[J]. 南方经济, 2014, (5): 1-24
- [44] 罗必良. 产权强度、农地流转与农民权益保护[M]. 经济科学出版社, 2013.
- [45] 吕军书, 史梦阳. 农户宅基地退出的价值、困境与实现路径[J]. 学术探讨, 2016, 12:45-49.

- [46] 吕萍, 丁富军, 马异观. 快速城镇化过程中我国的住房政策[J].中国软科学, 2010, (8):25-36,60.
- [47] 吕萍, 甄辉, 丁富军. 差异化农民工住房政策的构建设想[J].经济地理, 2012, 32(10): 108-113,176
- [48] 梅哲, 陈霄. 城乡统筹背景下农村土地制度创新——对重庆农村土地制度改革调查研究[J]. 华中师范大学学报(人文社会科学版), 2011, 50(3): 18-26
- [49] 尼克·威尔金森. 行为经济学[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2015.
- [50] 欧阳安蛟, 蔡锋铭, 陈立定.农村宅基地退出机制建立探讨[J].中国土地科学, 2009, 23(10): 26-30
- [51] 卿志琼.禀赋效应、财政幻觉与公共政策——拆迁中的情绪事件的行为经济学分析 [J].南开学报(哲学社会科学版), 2011,(6): 127-136.
- [52] 孙雪峰, 朱新华, 陈利根. 不同经济发展水平地区农户宅基地退出意愿及其影响机制研究[J]. 江苏社会科学. 2016, 2:56-63.
- [53] 汪利娜. 城镇化中的住宅问题及政策取向[J]. 中国房地产(学术版), 2013, (3): 3-12
- [54] 王克强, 赵露, 刘红梅. 城乡一体化的土地市场运行特征及利益保障制度[J]. 中国土地科学, 2010, 24(12): 52-57
- [55] 韦波.农户宅基地复垦及安置意愿研究——以忠县为例[D].重庆.西南大学.2012.
- [56] 吴诗嫚, 杨钢桥, 赵微..农地整治项目农户利益损失补偿研究——基于禀赋效应理论的实证分析[J]. 中国土地科学.2015, (29) :8-17.
- [57] 夏敏, 林庶民, 郭贯成. 不同经济发展水平地区农民宅基地退出意愿的影响因素——以江苏省7个市为例[J]. 资源科学, 2016, 38 (4) : 728-737.
- [58] 肖文韬, 宋小敏.论空心村成因及对策[J].农业经济.1999 (9) : 16-17.
- [59] 许恒周, 殷红春, 石淑芹. 代际差异视角下农民工乡城迁移与宅基地退出影响因素分析——基于推拉理论的实证研究[J]. 中国人口资源与环境, 2013, 23 (8) : 75-80.
- [60] 亚当·斯密.道德情操论[M].上海: 上海三联书店, 2008.
- [61] 严金明, 王晨. 基于城乡统筹发展的土地管理制度改革创新模式评析与政策规则——以成都统筹城乡综合配套改革试验区为例[J]. 中国软科学, 2011,(7): 1-8
- [62] 杨君, 姚伦双, 罗春香. 新型城镇化背景下农民自愿退出宅基地意愿分析比较[J]. 求索, 2015, (3): 99-103.
- [63] 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[J]. 2015, 35 (7) : 140-147.
- [64] 杨玉珍. 农户缘何不愿意进行宅基地的有偿腾退[J]. 经济学家, 2015,5:68-77.
- [65] 杨玉珍.宅基地腾退中农户行为决策的理论解析[J].农业技术经济, 2014, (4) : 53-62.
- [66] 杨玉珍.宅基地腾退中农户行为决策的理论解析[J].农业技术经济, 2015 (5) : 68-77.
- [67] 叶剑平. 城乡统筹发展与土地利用[J]. 现代城市研究, 2009, (2) : 17-19

- [68] 于伟, 刘本城, 宋金平. 城镇化进程中农户宅基地退出的决策行为及影响因素[J]. 地理研究, 2016, 35(3): 551-560.
- [69] 岳永兵. 宅基地退出: 内涵、模式与机制建立[J]. 改革与战略. 2016, 32(279): 135-138.
- [70] 张桂芬, 杨玉珍. 宅基地闲置程度及退出影响因素分析[J]. 资源导刊, 2016 (4): 20-21.
- [71] 张小林, 盛明. 中国乡村地理学研究的重新定向[J]. 人文地理, 2002, 17(1): 81-84
- [72] 张秀智, 丁锐. 经济欠发达与偏远农村地区宅基地退出机制分析——案例研究[J]. 中国农村观察, 2009, (6): 23-30
- [73] 张怡然, 邱道持等. 农民工进城落户与宅基地退出影响因素分析——基于重庆市开县 357 份农民工的调查问卷[J]. 中国软科学, 2011, (2): 62-68
- [74] 赵树枫, 李廷佑, 张强, 黄序. 农村宅基地制度与城乡一体化[M]. 中国经济出版社. 2015.
- [75] 赵伟华, 索涛. 禀赋效应的研究现状与展望[J]. 心理科学, 2010 (5): 1180-1182.
- [76] 赵之枫, 张建. 城乡统筹视野下农村宅基地与住房制度的思考[J]. 城市规划, 2011, 35 (3) : 72-76
- [77] 赵之枫. 城乡二元住房制度——城镇化进程中村镇住宅规划建设瓶颈[J]. 城市规划汇刊, 2013, (5): 73-76
- [78] 钟文晶, 罗必良. 禀赋效应、产权强度与农地流转抑制——基于广东省的实证分析[J]. 农业经济问题, 2013,(3): 6-15,16.
- [79] 朱道林, 徐思超. 基于城市人口变化的住房需求与土地及住宅供给关系研究[J]. 中国土地科学, 2013, 27(11): 45-51
- [80] 朱新华, 蔡俊. 感知价值、可行能力对农户宅基地退出意愿的影响极其代际差异[J]. 中国土地科学, 2016, 30 (9) : 64-72.