



华南农业大学
人文与法学学院
College of Humanities and Law,
South China Agricultural University

江
门
汕
头

社会实践



2024年“丁颖杯”暨“挑战杯”
广东大学生课外学术科技作品竞赛校内选拔赛

法智赋农

权利保障视域下农户宅基地退出补偿激励制度研究
——基于江门、汕头1028份农户问卷调查

乡村振兴走基层
青春聚力正当时

权利保障视域下农户宅基地退出 补偿激励制度研究

——基于江门、汕头 1028 份农户问卷调查

摘要：随着“百千万工程”加速推进，农村宅基地无序规划和闲置现象日益凸显，农户权益亟需得到保障，研究农户宅基地退出意愿及补偿激励机制具有重要作用。本文以计划行为理论为框架，聚焦行为态度、主观规范和知觉行为控制三大核心方面。以广东省江门市和汕头市为研究案例，收集 1028 份有效农户调查问卷。并采用 Logit 回归分析等方法，发现社会保障、法律保障、政策知晓度、家庭劳动力占比对农户宅基地退出意愿具有显著的正向作用，而家庭人口总数、年龄则反之。同时，江门市在宅基地法规政策普及上相比汕头市展现出更高的积极性与实效性。本文系统性揭示不同因素对农户宅基地退出意愿的激励或阻碍作用，为完善我国农村宅基地有偿退出补偿激励机制提供实证支持和政策建议，有助于推动我国城乡区域协调发展。

关键词：宅基地；农户退出意愿；补偿激励；计划行为理论；有序 Logit 模型



目录

一、引言..... 1

二、文献综述..... 1

三、理论分析与研究假说..... 2

 （一）行为态度：补偿政策与权益维护 3

 （二）主观规范：政府决策与社会压力 3

 （三）知觉行为控制：政策认知与风险控制 3

四、数据来源、变量选取与模型选择..... 3

 （一）数据来源..... 3

 （二）变量选取..... 4

 1.被解释变量..... 4

 2.核心解释变量..... 4

 3.控制变量..... 4

 （三）模型选择..... 5

五、结果与分析..... 6

 （一）农户宅基地退出意愿影响因素整体分析..... 6

 1. 主观规范变量对农户宅基地退出意愿的影响分析 7

 2. 行为态度变量对农户宅基地退出意愿的影响分析 7

 3. 知觉行为控制变量对农户宅基地退出意愿的影响分析 7

 4. 农户个体特征和家庭特征变量对农户宅基地退出意愿的影响分析 8

 （二）不同区域农户宅基地退出意愿影响因素分析..... 10

六、主要结论与政策建议..... 13

 （一）结论..... 13

 （二）建议..... 15

参考文献..... 17

一、引言

随着“百千万工程”全面推进，县域经济持续快速增长，新型城镇化进程也日益加快。在这一背景下，大量农村人口向城镇转移，农村居民对土地的依赖性减弱，农村住宅布局分散，一户多宅、宅基地闲置等问题较为普遍，且农户的宅基地财产权价值难以实现。因此，破解当前农村宅基地利用中存在的诸多问题，提高土地资源利用综合效益，保障和实现农户的土地财产权，成为新型城镇化发展和新农村建设过程中的重要任务。

党的二十大报告指出，“深化农村土地制度改革，赋予农户更加充分的财产权益。保障农户合法土地权益，鼓励依法自愿有偿转让。”自 2016 年起，中共中央通过连续发布的一系列连贯的政策指导，展现了中国对农村宅基地制度改革的坚定决心。由此可见，加大对农村宅基地退出和补偿的研究力度，通过合理有效的规划方式对村庄进行全面的整治发展，将闲置的宅基地再利用，丰富农村宅基地退出补偿的理论体系，是学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的必然方向。

二、文献综述

近年来，有关宅基地退出的问题已经引起了国内学术界的高度关注，已有研究主要集中于农户权益保护、宅基地退出意愿及影响因素与宅基地退出机制。

农户是农村宅基地盘活利用的关键主体，切实保护农户合法权益是开展农村宅基地盘活利用工作的重要前提。从现有文献来看，目前学术界围绕农村宅基地盘活利用中的农户权益问题开展了相关研究，有学者认为应协同推进户籍制度改革与农村土地制度改革，对自愿退出宅基地的农户给予合理的经济补偿，以激励已经市民化的农户主动退出宅基地（金励，2017）；有学者认为保护农户权益需拓展宅基地使用权的空间权属性，分层设立宅基地使用权（陶钟太朗等，2020）；有学者提出要适度突破宅基地使用权流转范围和方式，通过拓展宅基地的经营性用途来保障和实现农户的宅基地财产权益（张克俊等，2020）。

有关农户宅基地退出意愿的影响因素的研究大多基于农户的理性经济人假设（唐小宇，2019），主要集中在农户可行能力（王兆林等，2018）、家庭特征（韩文龙和刘璐，2020）、农户认知（严金海等，2022）、宅基地特征（龚宏龄，2017）、退出补偿（王常伟等，2022）、政策需求（张勇超，2022）以及农户分化（冯娜

娜等, 2021) 等方面。上述宅基地退出意愿及影响因素的研究主要集中于定性与定量两方面。定性研究中, 宅基地退出理论研究涉及多种理论视角, 从不同的角度分析农户宅基地退出意愿及其影响因素, 为宅基地退出机制研究提供了丰富的理论资源。

在中国的宅基地使用和管理制度背景下, 宅基地流转面临诸多限制。尽管中央和地方政府积极鼓励开展宅基地退出试点改革, 但由于执行力度较弱, 推行范围较小, 宅基地退出机制领域仍处于空白状态。从农户行为和土地制度的改革两方面, 对农村宅基地退出问题的产生进行解释和论述, 分析得出当前农村宅基地问题的根源在于“缺乏合理退出机制”(孙江艳, 2018)。在当前宅基地退出上, 必须通过对宅基地退出机制的深入研究来进行理论与实际指导, 形成从更多主体行动逻辑角度探究当前宅基地退出机制的理论分析框架(郑凯文, 2019)。

综上所述, 参考近些年来的研究文献, 发现我国学者对农村宅基地退出从定性、定量以及宏观微观方面做了大量的分析, 还有学者对农户宅基地退出的因素、退出机制方面展开研究, 但是目前国内学术界围绕宅基地退出补偿的研究成果较少, 尤其是从宅基地退出中的利益主体农户视角出发, 对农村宅基地退出激励机制进行研究的比较少。鉴于此, 本文在计划行为理论框架下, 以广东省江门市与汕头市作为研究区域, 从农户权益视角构建以农村宅基地使用权价值、房屋及附属设施价值和宅基地发展权价值为主要内容的农村宅基地退出补偿价值体系。通过系统性研究农村宅基地退出补偿激励机制, 形成宅基地退出的政策建议与咨询报告, 为完善我国农村宅基地退出问题和构建农村宅基地退出补偿激励制度提供政策建议, 为我国农村发展战略提供相应的理论参考。

三、理论分析与研究假说

计划行为理论(Theory of Planned Behavior, 简称“TPB”)是认识和分析个体行为意向形成的重要理论(ERULE, 2020)。该理论确定影响个体行为意向的主要元素为行为态度、主观规范和知觉行为控制, 三者关系彼此独立又相互作用, 被学术界广泛用于对某种社会行为的解释和预判研究。

一般而言, 人的行为态度越积极、主观规范影响越正向、知觉行为控制越强时, 其个体行为意愿就越强, 执行某种行为也越强; 反之, 则越弱。本文从计划行为理论出发, 从行为态度、主观规范、知觉行为控制三个层面构建理论框架, 分析农户宅基地退出意愿与补偿激励机制的内在逻辑, 并提出相应的研究假设。

（一）行为态度：补偿政策与权益维护

行为态度指的是个体在特定行为中所表现出的喜爱或消极感受。具体到农户对宅基地权益的态度上，这表现为他们对宅基地权益所持有的正面或负面评价。在实践中，一些农户在面临宅基地使用权受到侵害的情况时，往往缺乏有效的维权手段，而是倾向于依赖传统的熟人社会关系，即“人情关系”，来尝试解决纠纷并维护自己的合法权益。然而，这种方式往往无法有效地实现权利救济，进而在很大程度上导致农户在面临宅基地退出决策时，持有较为负面的评价。

基于此，提出假设 H1：维权意识对农户退出宅基地具有显著正面影响，即农户越懂得维权，越愿意退出宅基地。

（二）主观规范：政府决策与社会压力

主观规范是指农户主体是否参与宅基地退出这一特定行为决策时所感受的社会压力，这种压力来自于对农户行为决策产生具有影响的个人或团队，最为关键的是政府决策。许多地方政府由于财政压力大，挪用补偿资金至其他地方，忽视农户的合法权益，导致农户在退出宅基地时无法获得应有的经济保障。若政府能给农户合理的补偿，农户才会得到某种“心理慰藉”，宅基地退出意愿就越强烈。

基于此，提出假设 H2：政策驱动正向影响农户宅基地退出政策，即政府的补偿资金越到位，并且补偿方案越合理，农户越愿意退出宅基地。

（三）知觉行为控制：政策认知与风险控制

宅基地作为解决农户后顾之忧的重要物质基础，其政策的调整与变动直接关系到自身的切身利益。但由于经济、教育等多方面原因，许多农户对退出补偿政策知之甚少，甚至存在误解，这种信息不对称无疑增加农户在政策执行过程中的疑虑和担忧，进而影响他们对宅基地退出政策的接受度和参与度。

基于此，提出假设 H3：政策认知正向影响农户宅基地退出政策，即农户对宅基地退出补偿激励政策越了解且风险越可控，农户越愿意退出宅基地。

四、数据来源、变量选取与模型选择

（一）数据来源

本文数据来源于 2024 年 7—8 月团队在广东省展开的农户家庭问卷调查。本次调查范围主要包括江门的蓬江区（117 户），江海区（194 户）、蓬江区（204 户）以及汕头的金平区（118 户）、龙湖区（71 户）、澄海区（126 户）、濠江区（120

户)、潮阳区(90户)。此次调查覆盖范围较广,主要做法是先在每个市随机抽取城镇或村庄,再在每个村庄随机抽取农户进行采访。为保证调查问卷的准确性,事前对调查人员进行培训,采用一对一对面访谈,调查人员根据问卷内容一一向农户提问并准确的填写完整问卷,在访谈结束后剔除出现错误、矛盾等问题的问卷。本次调查共发放问卷 1040 份,收回有效问卷 1028 份,问卷有效利用率为 98.8%。调查样本中,江门农户组 511 份,汕头农户组 517 份;被调查者的年龄主要分布在 35 岁及以下,比例为 49.51%;调查的农户男女性别均衡,其中男性占 50.49%;政治面貌为非党员的农户较多,比例为 50.58%;两地愿意退出宅基地的农户为 460 个,所占比例为 46.3%,其中,江门愿意退出宅基地的农户为 313 个,占江门样本数的 61.25%。

(二) 变量选取

1. 被解释变量

本文设置被解释变量为宅基地退出意愿。问卷通过设置“您是否愿意退出宅基地?”来获取农户宅基地退出意愿,问卷选择项为“不愿意,赋值为 1”、“不太愿意,赋值为 2”、“一般,赋值为 3”、“比较愿意,赋值为 4”和“非常愿意,赋值为 5”。

2. 核心解释变量

本文的核心解释变量为农户主观规范、行为态度、知觉行为控制。参照已有的相关研究成果,将核心解释变量进行更细致地划分,在农户行为态度方面选择 5 个指标进行衡量,包括合理补偿价格、明确宅基地退出法律机制、退出后城镇住房保障预期、退出后医疗和养老保险安排和退出后就业保障;农户主观规范方面选择 1 个指标进行衡量,即农户对进城居住的需求程度,农户行为态度和主观规范的所有变量题项均采用 Likert 5 级量表赋值。在农户知觉行为控制变量方面选取 4 个指标进行衡量,参考王雅南的研究,包括“是否了解当地宅基地面积限定标准”“是否了解“一户一宅”政策”“是否了解宅基地‘三权分置’”“是否了解宅基地退出政策”等 4 个变量。

3. 控制变量

参照现有研究,农户的个体特征、家庭特征等应作为控制变量纳入整体框架中进行研究。一般来说,农户的个体特征和家庭特征是农户最基本的特征,会对农户宅基地退出产生一定的影响。其中,农户个体特征包括年龄、性别、

受教育程度、政治面貌和地区等；家庭特征包括家庭成员人口数、劳动力人数占比、家庭外出务工人数、家庭年总收入以及家庭收入来源等。各变量具体说明与描述性统计如表 1 所示。

表 1 变量说明与描述性统计

变量类别	变量名称	变量代码	定义与赋值	均值	标准差	预期影响
被解释变量	宅基地退出意愿	Y	不愿意=1；不太愿意=2；一般=3；比较愿意=4；非常愿意=5	2.891	1.505	
	主观规范					
	对进城居住的需求	X1	不需要=1；不太需要=2；一般=3；比较需要=4；非常需要=5	2.895	1.406	+
	合理补偿价格	X2	非常重要=1；重要=2；一般重要=3；不太重要=4；完全不重要=5	4.695	0.659	+
	明确宅基地退出法律机制	X3	非常重要=1；重要=2；一般重要=3；不太重要=4；完全不重要=5	4.779	0.478	+
解释变量	行为态度					
	退出后城镇住房保障预期	X4	非常重要=1；重要=2；一般重要=3；不太重要=4；完全不重要=5	4.299	0.795	+
	退出后医疗和养老保险安排	X5	非常重要=1；重要=2；一般重要=3；不太重要=4；完全不重要=5	4.306	0.791	+
	退出后就业保障	X6	非常重要=1；重要=2；一般重要=3；不太重要=4；完全不重要=5	4.498	0.825	+
	是否了解当地宅基地面积限定标准	X7	不了解=1；比较不了解=2；一般=3；比较了解=4；非常了解=5	3.006	1.414	+
解释变量	知觉行为控制					
	是否了解“一户一宅”政策	X8	不了解=1；比较不了解=2；一般=3；比较了解=4；非常了解=5	2.857	1.474	+
	是否了解宅基地“三权分置”	X9	不了解=1；比较不了解=2；一般=3；比较了解=4；非常了解=5	3.022	1.423	+
	是否了解宅基地退出政策	X10	不了解=1；比较不了解=2；一般=3；比较了解=4；非常了解=5	2.961	1.396	+
	性别	X11	男=1；女=2	1.495	0.5	
控制变量	个体特征					
	年龄	X12	35岁及以下=1；36-45岁=2；46-60岁=3；61-70岁=4；71岁及以上=5	1.982	1.117	-
	受教育程度	X13	小学及以下=1；初中=2；高中=3；中专或大专=4；本科及以上=5	3.1	1.433	+
	政治面貌	X14	非党员=1；党员=2	1.495	0.5	
	地区	X15	江门=1；汕头=2	1.503	0.5	
控制变量	家庭特征					
	家庭成员人口数	X16	2人=1；3人=2；4人=3；5人及以上=4	2.508	1.121	-
	劳动力人数占比	X17	1%~25%=1；26%~50%=2；51%~75%=3；76%~100%=4	3.05	0.936	+
	家庭外出务工人数	X18	1人及以下=1；2人=2；3人=3；4人及以上=4	1.718	1.073	+
	家庭年总收入	X19	3万以下=1；4-6万=2；7-9万=3；10-12万=4；13万以上=5	3.019	1.441	+
控制变量	家庭收入来源	X20	务农=1；打工=2；经商=3；出租房子=4	9.44	5.187	+

（三）模型选择

为量化各类主客观因素对农户退出宅基地意愿的影响，论文通过 RP+SP 调查获取了不同条件农户对于退出宅基地意愿的特征，并按照不愿意、不太愿意、一般、比较愿意、非常愿意 5 档刻画农户退出宅基地意愿。该问卷调研模式下，农户退出宅基地意愿按照离散变量设计，且不同选项间存在明显的序次特征，因此，采用有序 Logit 模型开展建模分析。假定在不同因素综合影响作用下，农户退出宅基地的意愿为 y ，并通过线性方程定义不同变量与退出意愿的关系，则：

$$y = \beta X + \varepsilon$$

式中： X 为选择意愿解释变量； β 为回归系数的向量； ε 为随机误差项。对于问卷中所述 5 类不同农户对退出宅基地的意愿进行分级处理，即：

$$y^* = \begin{cases} 1, & y \leq \mu_1 \\ 2, & \mu_1 < y \leq \mu_2 \\ 3, & \mu_2 < y \leq \mu_3 \\ 4, & \mu_3 < y \leq \mu_4 \\ 5, & y > \mu_4 \end{cases}$$

式中： y^* 为农户退出宅基地的意愿； μ_1 、 μ_2 、 μ_3 、 μ_4 分别为 4 种不同意愿分级阈值，且满足 $\mu_1 < \mu_2 < \mu_3 < \mu_4$ ，通过估计 4 个不同意愿分级阈值的取值即可实现宅基地退出意愿分类。

为估计分界阈值 μ_i 和回归系数向量 β 的取值，应用极大似然估计法实现参数估计。对于每个受访者，其不同选择意愿水平的概率函数表达式为：

$$P(y \leq i | X) = P(\varepsilon \leq \mu_i - \beta X) = \frac{\exp(\mu_i - \beta X)}{1 + \exp(\mu_i - \beta X)}$$

经对数化处理后：

$$\ln \left[\frac{P(y \leq i | X)}{1 - P(y \leq i | X)} \right] = -\beta^T X$$

设 $F(x)$ 为 ε 的累积概率分布函数，那么对于每个受访者，其选择意愿的概率函数表达式为：

$$P(y = i) = F(\mu_i - \beta X) - F(\mu_{i+1} - \beta X)$$

则有序 Logit 模型的似然函数计算方法为：

$$L(y | \beta, \mu) = \prod_{n=1}^N \prod_{i=1}^I [F(\mu_i - \beta X) - F(\mu_{i+1} - \beta X)]^{\delta_{in}}$$

式中：当且仅当第 n 个受访者的选择意愿为 i 时 δ_{in} 取值为 1，其他情况 δ_{in} 取值为 0。

五、结果与分析

（一）农户宅基地退出意愿影响因素整体分析

为了进一步验证模型的合理性，确保模型中各个自变量相互独立，提高回归分析的准确性和可靠性，本文首先检查了自变量之间是否存在多重共线性。若自变量之间存在过多的相似性，可能会导致模型参数不稳定，从而影响结果的解释和预测。一般来说，如果方差膨胀因子（VIF）不大于 10，或者容差值大于 0.1，就说明不存在多重共线性。表 2 的检验结果显示，VIF 的最大值为 2.04，远小于 10，这表明我们的线性回归模型是合理的，没有多重共线性问题。

表 2 多重共线性检验分析

变量	VIF	容差	变量	VIF	容差
X1	1.019	0.982	X10	1.016	0.985
X2	1.031	0.97	X11	1.09	0.918
X3	1.051	0.952	X12	1.651	0.606
X4	1.031	0.97	X13	1.017	0.983
X5	1.019	0.982	X14	1.126	0.888
X6	1.017	0.983	X15	2.04	0.49
X7	1.019	0.982	X16	1.755	0.57
X8	1.713	0.584	X17	1.894	0.528
X9	1.012	0.988	X18	1.018	0.983

本文利用 SPSS 软件对 1028 份农户调查问卷进行 Logit 回归分析，结果如表 3 所示。从结果估计来看，模型符合统计量显著性要求，这说明可以较好地拟合样本数据。其中，对模型起到显著性影响的变量有 10 个：明确宅基地退出法律机制、退出后医疗和养老保险安排、是否了解“一户一宅”政策、是否了解宅基地退出政策、年龄、受教育程度、地区、家庭成员人口数、劳动力人数占比和家庭收入来源。

1. 主观规范变量对农户宅基地退出意愿的影响分析

农户对进城居住的需求程度与农户退出宅基地意愿之间没有显著的相关性，农户的宅基地退出意愿是一个复杂的决策过程，不仅受到进城居住需求的影响，还受到多种经济、社会、心理和政策因素的影响，其中农户退出宅基地激励政策的吸引力尤为重要，其补偿标准高低、补偿方式认知和判断为农户最关心的部分。

2. 行为态度变量对农户宅基地退出意愿的影响分析

退出后社会保障和法律保障对农户宅基地退出意愿具有显著的正向关系。首先，医疗保险和养老保险作为社会保障体系的两大支柱，对于提升农户宅基地退出的积极性具有显著的正向效应。农户往往因担心退出宅基地后失去生活的基本保障而犹豫不决，主要源于其对未来不确定性的恐惧。医疗保险能够有效减轻农户因病致贫的风险，确保其在面临健康危机时能够得到及时救治和经济支持。养老保险则为农户提供了稳定的收入来源，保障其老年生活的基本需

求，从而降低对未来经济状况的焦虑。这两大保障措施共同构成了农户退出宅基地后的“安全垫”，增强其对政策变化的信心和接受度。

其次，明确宅基地退出的法律机制对于推动宅基地有序退出、保护农户权益至关重要。当前，我国宅基地退出方面的法律规定尚不完善，导致在实践中存在诸多不确定性，如财产纠纷冲突、补偿标准不一、退出流程模糊等问题。因此，建立清晰、具体的宅基地退出法律机制，明确宅基地退出的条件、程序、补偿标准等关键环节，不仅能够确保宅基地退出的整个过程有法可依，减少因法律空白而引发的矛盾和纠纷，还能有效保障农户的土地权益，提升其参与宅基地退出的积极性。同时，当农户的合法权益得到法律的充分保障时，他们对宅基地退出的抵触情绪自然会降低，转而更加积极地响应政策号召，参与到宅基地退出的进程中来。

3. 知觉行为控制变量对农户宅基地退出意愿的影响分析

是否了解宅基地退出政策对农户宅基地退出意愿具有显著的正向关系，这表明农户对宅基地退出政策越了解，其退出宅基地的意愿越强烈。因为农户在对宅基地退出政策不了解的前提下，担心盲目退出影响自己的权益或者害怕退出后自己的生活状况以及各项社会权益得不到保障，让一部分有意愿退出的农户不愿意轻易冒险退出自己的宅基地。而对宅基地政策相对了解的农户，其对补偿程序、补偿标准、补偿预期都有准确把握，在退出过程中能够更好的保障自己的权益，使得这部分农户的配合度更高；是否了解“一户一宅”政策对农户宅基地退出的意愿更强，“一户一宅”政策旨在规范农村宅基地的使用，避免宅基地的闲置和浪费，保障农户的土地和农房权益。

4. 农户个体特征和家庭特征变量对农户宅基地退出意愿的影响分析

在农户个体特征中，年龄对农户宅基地退出意愿具有显著的正向关系，原因在于随着农户年龄的增长，其继续从事农业生产能力会下降。而达到退休年龄的农户在退出宅基地后可以获得更多的社会补偿，如城镇医疗保险、农村养老保险等保障；受教育程度对宅基地退出具有显著的正向影响，即说明农户受教育程度越高，其宅基地退出的行为意向越强，越能促进宅基地退出。针对高学历农户，政府通常采取专项补贴和优惠政策，如提供教育培训、就业援助等，以提高他们的退出意愿和适应能力；地区文化差异与农户退出宅基地的意愿之间存在复杂的关系，需要综合考虑多种因素。政府在制定相关政策时，应充分考虑地区差异，

采取差异化补偿措施，以促进宅基地的有效利用和农户的福祉，如在传统文化浓厚的地区，通过提供文化保护补贴、文化遗产传承等方式来引导农户合理退出宅基地；

在农户家庭特征中，家庭成员人口数与农户退出宅基地意愿具有显著的负向关系，而劳动力人数占比与家庭外出务工人员数则反之。随着家庭成员数量的增加，对住宅面积的需求也会增加，现有的宅基地无法满足扩大的家庭规模的居住需求。为确保家庭成员多的农户在退出宅基地过程中能够获得公平合理的补偿和安置，通常会制定相应的法律法规，避免家庭成员之间因利益分配不均而产生纠纷。而随着家庭中的劳动力数量占比增加，通常意味着家庭的经济状况较好，有能力承担退出宅基地后可能面临的经济压力，如在城镇购买房产的费用。而家庭收入来源较高的农户宅基地退出意愿较强，即非农收入在家庭收入中所占的比重越高，农户家庭对土地和宅基地的依赖程度越低，在城镇工作和定居的可能性更大，更愿意退出自己的宅基地。一般而言，当农户从事农业工作时，农户对农村生活的依赖越高，越不愿意退出自己的宅基地，而收入来源越多样化，农户脱离农村传统社会的可能性越大。农户越容易接受相关补偿政策，同时非农收入高意味着在农村从事农业工作获取的收入低，在农村从事劳动生产的劳动力越少，会更愿意退出自己的宅基地。

表 3 农户宅基地退出意愿影响因素的回归结果

n=1028

变量名称	系数	标准差	Z 值	P 值
对进城居住的需求	0.003	0.017	0.172	0.864
合理补偿价格	0.012	0.037	0.336	0.737
明确宅基地退出法律机制	0.220	0.051	4.322	<0.001
退出后城镇住房保障预期	0.003	0.030	0.106	0.916
退出后医疗和养老保险安排	-0.058	0.030	-1.925	0.055*
退出后就业保障	-0.023	0.029	-0.791	0.429
是否了解当地宅基地面积限定标准	0.000	0.017	-0.006	0.995
是否了解“一户一宅”政策	0.307	0.021	14.563	<0.001***
是否了解宅基地“三权分置”	0.011	0.017	0.646	0.518
是否了解宅基地退出政策	0.039	0.017	2.269	0.023**
性别	0.032	0.048	0.665	0.507
年龄	0.132	0.022	5.973	<0.001***
受教育程度	0.227	0.021	10.654	<0.001***
政治面貌	-0.054	0.048	-1.120	0.263
地区	-0.223	0.050	-4.436	<0.001***
家庭成员人口数	0.490	0.030	16.208	<0.001***
劳动力人数占比	0.446	0.034	13.278	<0.001***
家庭外出务工人数	-0.004	0.030	-0.138	0.890
家庭年总收入	0.024	0.017	1.441	0.150
家庭收入来源	0.008	0.005	1.678	0.094*
Prob>Chi ²			<0.001	
R ²			0.750	

注：*、**、***分别表示在 10%、5%和 1%的统计水平上显著。

（二）不同区域农户宅基地退出意愿影响因素分析

表 4 为不同区域农户基地退出意愿影响因素的实证结果。由回归分析结果可知，江门市和汕头市农户宅基地退出意愿影响因素有着较大的差异，除合理补偿价格、对进城居住的需求、退出后城镇住房保障预期、退出后就业保障、性别、家庭外出务工的人数、家庭收入来源 7 个变量对两个地区农户宅基地退出意愿属于不显著外，其他的影响因素均不相同。在江门，对模型有显著影响的变量有 9 个：明确宅基地退出法律机制、是否了解当地宅基地面积限定标准、是否了解宅基地“三权分置”、是否了解“一户一宅”政策、是否了解宅基地退出政策、年

龄、受教育程度、家庭成员人口数、劳动力人数占比。在汕头，对模型有着显著影响的变量有 8 个：明确宅基地退出法律机制、退出后医疗和养老保险安排、政治面貌、年龄、受教育程度、家庭成员人口数、劳动力人数占比、家庭年总收入。

在主观规范层面，两地的农户对进城居住的需求对其宅基地退出意愿影响均不显著，原因有二，一方面是百千万工程背景下，宅基地的功能定位发生变化，即宅基地不再以传统的居住价值为主，其财产属性日益得到重视，农户开始需要宅基地为其提供的经济利益，实现其经济价值的最大化，另一方面是农户习惯把宅基地当作自己的个人财产，私有化观念强，祖辈传下来的宅基地即使自己有进城居住的需求，也不会主动退还给村集体。

在行为层面，合理补偿价格、退出后城镇住房保障预期、退出后就业保障对农户宅基地退出意愿影响不显著。合理的补偿价格关系农户退出宅基地后的收益，根据政府的政务公开，在充分结合本地区实际的经济发展状况的基础上，两地均已建立合理的补偿标准，政府切实将农户的意愿放在首位考虑，最大限度保护农户的利益。城镇住房保障预期方面，两地政府对于农户退出宅基地后的住房保障进行了合理安排，减轻了宅基地退出过程中农户的顾虑。退出后的就业保障方面，两地政府通过多种措施为退出农户提供更多的就业机会，如提高就业技能培训，加大对农户退出后的就业扶持等，切实增强农户的退出信心。相较于汕头，江门农户退出后医疗和养老保险安排对其退出意愿影响不显著，因为江门具有医疗保障体系完善、医疗保险多层次、居民基本养老保险覆盖面广、养老保险费用多缴费档次的优势，农村居民同样享受基本的养老保险和医疗救助。

在知觉行为控制方面，是否了解当地宅基地面积限定标准、是否了解宅基地“三权分置”、是否了解“一户一宅”政策、是否了解宅基地退出政策在江门市农户宅基地退出意愿影响均显著，但对汕头市农户宅基地退出意愿影响均不显著，究其原因，可以从政府宅基地普法宣传力度以及两地文化差异两个层面进行剖析。

于政府的政策宣传和普法层面上，江门市政府在宅基地相关法律法规及政策的普及上展现出了更高的积极性与实效性。据统计，江门市人民政府及其下属各区、县级市人民政府官方平台（即江门市人民政府门户网站、蓬江区人民政府网站、江海区人民政府网站、新会区人民政府网站、台山市人民政府网站、开平市人民政府网站、鹤山市人民政府网站、恩平市人民政府网站）积极

发布关于宅基地政策、规定、通知等信息，截至 2024 年 10 月 16 日已发布共计 400 余条。江门市的这些政府平台还专门在信息门户上开辟“宅基地普法”专栏，用于宣传宅基地的相关政策、普及相关法律法规，这一举措很大程度提升了宅基地相关法律法规的可及性和透明度，为农户提供了一个便捷、高效的学习平台。此外，江门市政府及其下属区政府、县级市政府均积极答复群众发出的有关宅基地的问题，无论是通过在线咨询、电话热线还是现场咨询，都力求做到及时响应、精准解答，还有工作人员专门负责将提问的内容附上相应的答复发布到信息门户上供农户学习，进一步增强了农户对宅基地政策的信任感和认同感，让农户能够清晰理解政策内涵，进而在决策过程中能够基于充分的认知做出判断，也使得较为了解宅基地面积限定标准、“三权分置”政策、“一户一宅”原则以及宅基地退出政策等信息的农户宅基地退出意愿较强。相比之下，汕头市人民政府及其下属各区人民政府在宅基地普法方面的工作力度则显得相对薄弱，截至 2024 年 10 月 16 日共发布了 154 篇相关内容，不到江门市的半数。尽管也有通过政府网站发布相关政策文件进行宣传，但整体上缺乏系统性和持续性，国家的政策及法律法规等信息的传播范围有限，农户获取信息的渠道不畅，对宅基地政策的认知程度自然较低。这种信息不对称不仅削弱了农户对宅基地政策的认同感，也降低了政策执行的有效性和农户参与宅基地退出的积极性。

于文化层面上，两地的文化差异同样是汕头市农户是否了解宅基地退出政策对其退出意愿影响不显著的原因。汕头市农村地区深受宗族文化影响，土地被视为家族传承的重要载体，宅基地更是承载着家族荣誉与归属感。宅基地在汕头具有祖产、宗族等文化特征，具有悠久的传承性，乡土情结浓厚，文化烙印深刻，对当地农户而言不仅是现存乡村文明的载体，更象征着宗族情怀、落叶归根的心理寄托，他们认为祖辈留下来的房屋和地是先祖馈赠之物，即使宅基地闲置或低效利用也不能对其进行买卖、重建或改建。在这种文化背景下，宅基地的退出可能被视为对家族传统的背叛，不仅可能引发家族内部的矛盾与纷争，还可能影响农户在家族中的地位与声望，因此汕头农户宅基地退出意愿普遍较低，这对宅基地退出政策的顺利实施构成了不小的障碍。反观江门市，虽然存在一定的地域文化和传统观念，但其开放包容的社会氛围和较为现代化的生活方式，使得农户在对待宅基地问题上更加理性与务实。随着近年来城镇

化和工业化进程的加速，江门市的农户逐渐融入现代化生活，对宅基地的依赖性和情感联系相对较弱，更容易接受新的生活方式和居住模式，因此宅基地退出的意愿整体上较高。江门市作为珠江三角洲的节点城市，拥有优越的区位优势，为江门市的农户提供了更多就业和发展的机会，农户拥有更多选择的机会，更有自信做出退出宅基地的决策，文化对其影响程度远不如对汕头市的影响。

表 4 不同区域农户宅基地退出意愿影响因素的 Logit 回归结果

注：*、**、***分别表示在 10%、5%和 1%的统计水平上显著。

变量名称	江门农户				汕头农户			
	系数	标准差	z 值	p 值	系数	标准差	z 值	p 值
对进城居住的需求	-0.007	0.026	-0.25	0.803	0.019	0.022	0.847	0.397
合理补偿价格	0.026	0.055	0.469	0.639	0.005	0.049	0.097	0.923
明确宅基地退出法律机制	0.23	0.073	3.153	0.002***	0.235	0.073	3.225	0.001***
退出后城镇住房保障预期	0.014	0.045	0.303	0.762	-0.004	0.041	-0.088	0.93
退出后医疗和养老保险安排	-0.036	0.047	-0.76	0.449	-0.09	0.039	-2.297	0.022**
退出后就业保障	-0.019	0.046	-0.41	0.679	-0.028	0.037	-0.757	0.45
是否了解当地宅基地面积限定标准	0.018	0.026	0.716	0.474	-0.013	0.023	-0.586	0.558
是否了解“一户一宅”政策	0.335	0.03	11.03	<0.001***	0.279	0.03	9.237	<0.001***
是否了解宅基地“三权分置”	0.004	0.026	0.142	0.887	0.018	0.022	0.79	0.43
是否了解宅基地退出政策	0.053	0.027	1.975	0.049**	0.025	0.022	1.112	0.267
性别	0.072	0.073	0.986	0.325	-0.006	0.064	-0.094	0.925
年龄	0.111	0.037	2.999	0.003***	0.151	0.027	5.509	<0.001***
受教育程度	0.249	0.032	7.758	<0.001***	0.203	0.029	7.064	<0.001***
政治面貌	0.032	0.074	0.44	0.66	-0.13	0.063	-2.046	0.041**
家庭成员人口数	0.469	0.044	10.56	<0.001***	0.519	0.044	11.888	<0.001***
劳动力人数占比	0.391	0.05	7.897	<0.001***	0.517	0.048	10.843	<0.001***
家庭外出务工人员数	0.009	0.041	0.225	0.822	-0.034	0.046	-0.723	0.47
家庭年总收入	0.003	0.025	0.103	0.918	0.047	0.022	2.095	0.037**
家庭收入来源	0.007	0.007	0.947	0.344	0.011	0.006	1.724	0.085
观测值	511				517			
R ²	0.717				0.742			

六、主要结论与政策建议

（一）结论

基于计划行为理论理论，运用 Logit 有序模型对汕头市和江门市 1028 份农

户的调研数据进行权益保障视域下农户宅基地退出补偿激励制度的回归分析，主要得到以下研究结论。

第一，从整体样本来看，农户宅基地退出意愿受宅基地退出补偿激励制度、农户个体及家庭特征、地区差异等主要因素的影响。其中，家庭成员总数、年龄 2 个变量对农户宅基地退出意愿具有显著负向影响，其他因素则存在正向影响。本研究将从首要、次要及辅助三个影响力层级深入探索各层级在农户宅基地退出补偿激励制度对农户退出决策的差异化作用路径。

首要层级，即核心驱动力，包括受教育程度、明确的宅基地退出补偿激励制度 2 个因素。受教育程度是农户能否全面理解宅基地退出补偿激励制度、预见潜在利益及长远影响的决定性因素。同时，宅基地退出补偿激励制度关于宅基地退出标准、方式和程序的不明确、不合理会造成农户对此制度的信心下降；后续配套保障措施的不完善也容易使农户面临生活适应不足、生活质量降低的问题，可能会导致农户退出意愿下降。

次要层级，即关键影响因素，包括合理的补偿价格、就业情况改善、家庭成员总数、家庭劳动力占比 4 个因素。补偿价格的合理性是衡量宅基地退出经济价值的直接标准，当补偿价格足以确保农户退出后的生活质量不受影响甚至有所提升时，农户的退出意愿自然会加强。就业环境的改善降低了农户对宅基地的经济依赖；家庭成员构成与劳动力占比反映出农户家庭的经济实力与风险承受能力，家庭成员多且劳动力充足的家庭更愿意也更有能力承担宅基地退出的风险与挑战。

辅助层级，即次要影响因素，包括是否了解“一户一宅”政策、居住及医疗卫生条件改善、年龄 3 个因素。了解“一户一宅”政策为权益的保障奠定基础，居住与医疗条件的改善作为客观的地理条件影响宅基地退出后农户的生活质量。难以量化的年龄能体现出农户对宅基地的情感依恋，年龄越大往往对宅基地怀有深厚的情感纽带。

第二，针对 1028 份有宅基地退出经验的农户的调研数据回归分析研究，可以体现出农户对宅基地退出过程中政府、村集体工作的满意程度。侧面反映出相关工作的情况以及对未有退出经验农户意愿的影响。其中，有退出经验的农户对补偿及安置方式、政府执行过程、宅基地退出后生活适应性、享有公共基础设施的满意度位于其他指标之前，体现了经济补偿、政府公信力、生活质量等因素在

宅基地退出过程中的重要性。同时，其他指标的满意度不高同样有参考价值，反映出政策在设计、执行、后续支持与保障以及满足农户个体差异与需求多样性等方面可能存在问题。

第三，从地区差异来看，不同地区农户宅基地退出意愿存在显著差异，根据现有样本数据可知江门市整体上高于汕头市。江门市样本中愿意退出宅基地的农户占比为 62.07%，而汕头市样本中愿意退出宅基地的农户占比仅为 27.44%。造成这种悬殊的重要原因是两地的文化差异，特别与潮汕地区文化中的宗族观念密切相关。随着城镇化和工业化进程的加速，江门市的农户逐渐融入现代化生活，对宅基地的依赖性和情感联系相对较弱，更容易接受新的生活方式和居住模式；汕头市是潮汕文化盛行的重要地区，宗族观念对农户宅基地退出意愿的影响深远而复杂，潮汕地区的农户倾向于家族聚居，宅基地作为家族成员间情感交流与维系的重要平台，一旦退出，这种紧密的家族聚居模式将被打破，家族成员间的情感联系和相互支持也将遭到破坏，因此汕头市农户的宅基地退出意愿整体上显著低于江门市。

（二）建议

第一，优化宅基地退出补偿激励制度。明确宅基地退出的补偿范围。在房屋和宅基地使用权的基础上增加对没有确权颁证的房屋或者超占审批面积的宅基地。并考虑“一宅多户”情况的解决问题。将《房屋产权证》和《集体土地使用权证》作为宅基地退出的补偿范围和受偿主体的认定依据。在实践中强化两证的颁证力度并简化农户宅基地退出申请的程序，提高宅基地退出申请认定效率。

不断完善宅基地退出的补偿标准。针对不同地区的消费水平采用全过程民主的形式征求农户乃至社会公众的意见，并考虑宅基地增值效益、社会保障功能等因素提高补偿标准，制定合理的差异化补偿标准，使农户可根据自身实际情况进行多样化选择。同时，对补偿标准作出详细、合理的解释说明，加强政策宣传与教育，通过多渠道、多形式的方式普及宅基地退出补偿激励制度，提升农户尤其是教育水平低下农户的知晓率和理解度。

建立多元化的宅基地退出补偿方式。除货币补偿外，还存在住房补偿和社会保障补偿等非货币补偿方式。政府应将两种方式进行协调配合，因地制宜促进经济与就业发展，根据不同地区的实际情况制定差异化的经济发展策略，为宅基地

退出补偿创造有利的物质条件，从而增强补偿费用来源的可持续性。让农户能根据自身实际情况进行综合判断，作出满足自身生存与发展的最佳抉择。

第二，发挥政府作用，健全救济与社会保障制度。保障农户参与，促进信息公开。在宅基地退出工作开展中，保障农户的参与权和知情权。充分征求农户对宅基地退出补偿标准、补偿方式及申请流程的意见和建议。并及时将相关政策、工作进展实时公开，将监督机制作为补偿激励制度配套措施进行协同推动，不断优化政策执行效果。

制定完善权益受损的救济制度，加强理论基础的同时疏通实践救济通道，加强救济组织的权威性和执行力。加大农村法律援助或服务供给力度，为农户的事后救济设立投诉专线或者畅通行政救济渠道。

改善生活与居住条件，特别是居住、交通、医疗等方面的设施建设，提升农户的生活质量和幸福感。关注农户退出宅基地后的生活适应性问题，并提供必要的支持和帮助，如住房安置、就业推荐等，鼓励和支持农户参与职业技能培训，提升其综合素质和适应能力，减少对宅基地的依赖，使得农户在退出宅基地之后能顺利过渡到新的生活环境并融入社会。

第三，因地制宜调整退出补偿激励和宅基地再利用政策。对农户进行民意调查，充分了解农户的退出意愿。根据调查数据分析影响农户宅基地退出意愿的影响因素。通过组织座谈会、交流会等活动形式促进农户之间的交流与合作，为农户提供咨询、解答疑问、指导操作等服务，形成共同推动宅基地退出的良好氛围和社区共识。

对于受集体主义影响显著的地区，充分尊重农户的情感依恋。通过情感资本评估将文化、情感因素影响程度量化，纳入改革的考虑依据中，避免单一强调农户宅基地的经济补偿，要将文化风俗和历史元素纳入宅基地的补偿激励考量范围内。

参考文献:

- [1] ERULE,WOOSNAMKM,MCINTOSHW.A.Considering emotional solidarity and the theory of planned behavior in explaining behavioral intentions to support tourism development[J].Journal of Sustainable Tourism,2020,28(8):1-16.
- [2] 习近平.高举中国特色社会主义伟大旗帜为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗——在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告[J].中华人民共和国国务院公报,2022,(30):4-27.
- [3] 陈振,付文凤.土地依恋对农户宅基地退出意愿的影响研究[J].上海国土资源源,2023,(03):127-128.
- [4] 冯娜娜,孙博睿,赵启然,孙小龙.未来预期、农户分化与宅基地退出抉择[J].长江流域资源与环境,2021,30(10):2383-2391.
- [5] 龚宏龄.农户宅基地退出意愿研究——基于宅基地不同持有情况的实证研究[J].农业经济问题,2017,38(11):89-99+112
- [6] 洪德和,程久苗,吴九兴,费罗成,万亚胜.农户宅基地退出意愿与行为转化研究——基于金寨县的实证[J].中国农业资源与区划,2019,40(06):140-148.
- [7] 韩文龙,刘璐.权属意识、资源禀赋与宅基地退出意愿[J].农业经济问题,2020,(03):31-39.
- [8] 胡明峰,曹广忠,刘嘉杰,等.农村宅基地季节性闲置与完全闲置的比较——基于全国百县调查[J].中国土地科学,2023,37(10):49-59.
- [9] 金励.城乡一体化背景下农户土地权益保障研究[J].农业经济问题,2017,38(11):48-59+111.
- [10] 陶钟太朗、潘学飞.论应还原宅基地使用权空间权属性:实然规则、应然状态及修法路径[J].南京农业大学学报(社会科学版),2020,20(06):125-133.
- [11] 张克俊、付宗平.“三权分置”下放活宅基地使用权探析[J].农业经济问题,2020,(5):28-38.
- [12] 刘丽惠.经济发达地区农村宅基地退出的模式选择研究[D].华侨大学,2020.
- [13] 刘守英,熊雪锋.经济结构变革、村庄转型与宅基地制度变迁——四川省泸县宅基地制度改革案例研究[J].中国农村经济,2018,(6):2-20.
- [14] 牛星,周惠敏,俞振宁,吴冠岑.计划行为理论视角下环境感知对农户宅基地退出意愿的影响研究——基于上海涉农郊区农户的调查[J].中国农业资源与区划,2022,43(02):141-149.
- [15] 钱娇娇.农户后宅基地使用权退出制度研究[D].安徽财经大学,2020.
- [16] 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,(02):56-63.
- [17] 孙江艳.恩施市农村宅基地退出机制研究[D].湖北民族学院,2018.
- [18] 唐小宇.农村宅基地退出补偿机制的构建与完善[D].安徽农业大学,2019.
- [19] 万亚胜,程久苗,吴九兴,费罗成,徐玉婷.基于计划行为理论的农户宅基地退出意愿与退出行为差异研究[J].资源科学,2017,39(07):1281-1290.
- [20] 王兆林,杨庆媛,骆东奇.农户宅基地退出差异性受偿意愿及其影响因素分析[J].中国土地科学,2018,32(09):28-34.
- [21] 王常伟,刘望,顾海英.楼房补偿、货币补偿与城郊农户宅基地退出意愿——基于上海 3100 户农户的调研[J].干旱区资源与环境,2022,36(02):55-60.
- [22] 王雅南.基于农户视角的宅基地退出政策评价研究[D].西北农林科技大学,2022.
- [23] 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(03):551-560.
- [24] 杨慧琳,袁凯华,陈银蓉,梅昀,王振伟.农户分化、代际差异对宅基地退出意愿的影响——基于宅基地价值认知的中介效应分析[J].资源科学,2020,42(09):1680-1691.
- [25] 杨山.农村宅基地退出法律问题研究[D].西北农林科技大学,2022.
- [26] 闫啸.农户宅基地退出的效应研究[D].西北农林科技大学,2022.
- [27] 严金海,王彬,郑文博.乡土依恋、城市融入与乡城移民宅基地退出意愿——基于福建厦门的调查[J].中国土地科学,2022,36(01):20-29.
- [28] 郑凯文.基于“结构-行动”分析框架的宅基地退出机制研究[D].浙江大学,2019.
- [29] 张宇,孙萌,靳晓雯.基于禀赋效应与棘轮效应的农户宅基地退出行为影响因素研究——以浙江省为例[J].干旱区资源与环境,2021,35(09):53-59.
- [30] 张勇超.农户内部需求、政策外部因素何以影响宅基地退出?——从马斯洛需求理论视角的审视[J].中国农业资源与区划,2022,(06):1-9.
- [31] 刘鹏,任添奕.权利保障视域下农户宅基地有偿退出制度完善研究[J/OL].山西农业大学学报(社会科学版),1-9[2024-10-16].
- [32] 郭树洁.农户具身情感对宅基地退出意愿影响研究[D].安徽师范大学,2024.