
宅基地退出意愿：理性与非理性之争

——以重庆 F 区 M 村为例

朱浩然 刘鑫月 马逸婵¹

(西南大学 经济管理学院, 重庆 400715)

【摘要】: 为解决宅基地闲置问题、剖析农户的宅基地退出意愿, 研究以重庆市 F 区 M 村为例, 分别对村户、业主、村干部进行访谈, 探究农户宅基地退出意愿的影响因素, 并对各种因素的影响机制进一步分析。分析认为, 农户宅基地退出意愿主要受非理性因素影响, 包括乡土情结与情感导向、隔代代沟与亲家关系、社会心理、享受田园等因素的影响。其中, 农民乡土情结与情感导向是最主要的影响因素。

【关键词】: 宅基地 农房闲置 土地流转 劳动力转移

【中图分类号】 F321.1 **【文献标识码】** A

1 研究背景、目的及意义

1.1 研究背景

在中国新型城镇化和工业化双轮驱动背景下, 农村经济结构与农户发展方式逐步转型, 农村人口非农化趋势显著。各地“进城留宅”现象愈演愈烈, 我国农村宅基地存在一户多宅和闲置现象, 造成低效利用、规划混乱、相关改革受阻等一系列问题。据统计, 自 1978 年以来, 中国乡村人口数量减少约 1.5 亿, 而新建住宅面积却累计增加约 226.67 万 hm^2 , 并且仍以每年 10 万 hm^2 左右的速度扩大^[1]。这一现状与普遍认识相反, 伴随着人口外流, 农村住宅反而增加。而城市建设用地在城镇化进程中呈刚性增长, 出现城乡建设用地同时增加的趋势, 不仅消耗了城市化发展过程中所需的潜在资源, 还对我国耕地保护政策和粮食安全问题的构成了严峻挑战。

为此, 2018 年中央一号文件首次提出了将农村地区大片闲置宅基地进行现状调查分析并进一步盘活的政策。次年中央一号文件再次提出各地方要稳固谨慎推进宅基地制度改革。宅基地退出的目标是进一步缓解“建设与保护”压力, 有利于重塑乡村治理结构。与此同时, 也是新时期优化乡镇土地资源的重要手段。但作为一项福利性制度的长期安排, 宅基地与农户切身利益紧密相连, 其改革进程不可操之过急, 仍需在探索的同时进行改革, 在改革中继续对宅基地退出意愿等关键要素持续跟进观察, 从而摸索出最适合当下的改革之路。

1.2 研究目的及意义

纵观各地现有的退地复垦政策, 存在明显的趋同性: 退地补偿多以一次性货币补偿为主, 缺乏对农民阶层差异化补偿的考虑, 使得各地在宅基地退出工作推进过程中面临一些阻力, 亟待通过政策完善加以解决。宅基地退出意愿及其影响因素、退出模

作者简介: 朱浩然(2000—), 男, 重庆人, 在读本科生。

式、动力机制、风险研究、价格形成机制等内容共同构成了宅基地退出研究的体系框架，而退出意愿及其影响因素是其中涉及农民主体参与的重点，其它内容必须紧密围绕其展开。

从理论意义上看，做好宅基地退出意愿研究的进一步探讨，一方面可以为后续宅基地研究提供理论基础，另一方面也可以为理论研究更好地服务于农村改革实践提供知识储备，对于科学认识我国“三农”问题和合理制定政策举措具有十分重要的意义。通过理论性的逻辑建构和案例分析实证，有利于进一步协调宅基地的保障功能和财产功能。从实践意义上看，只有做好了宅基地退出意愿研究，明晰农村居民和长期进城打工、逐渐市民化的人口为什么愿意退出、又为何不愿意退出的真实心理情绪的原因，才能有针对性地进一步推行宅基地制度改革。改革中，从农业或农村地区的融合产业生产资料上看，可以进一步减缓农房闲置率，从而提高宅基地利用的效率。从农民的生活水平上看，可以更有效地促进农民安居乐业、增收致富。因为农村宅基地既是农民实现安居乐业的基本物质保障，同时又是农民手中最重要的实物资产。前者具有防止农民流离失所的社会保障功能，后者是实现农民取得更多财产性收入的财产基础。因此，宅基地退出的合理推行，对于保护农民的切身利益，推进城市化健康持续发展、促进乡村振兴都具有十分重要的意义。

2 国内外研究现状与研究假说的提出

2.1 文献综述

学界在宅基地退出研究领域已经获得了相对丰硕的成果。对此，有学者将宅基地退出研究分为四个方面^[1]，即宅基地退出意愿及影响因素、退出模式、动力机制、风险研究。也有学者将其划分为动力机制、价格形成机制、退出模式和退出意愿^[2]。尽管分类略有差异，侧重点也有所不同，但退出意愿及其影响因素探究是宅基地制度改革中不可忽视的重点，也是该领域的研究热点。

国内关于退出宅基地的影响因素研究大多集中在承包地或者宅基地退出意愿的分析上，前期研究主要集中在个体特征、家庭特征、政策认知等共性上^[3,4,5]，而近年来则转向包括户籍制度、主观认知偏差、感知价值等的特色因素上^[6,7]。国外研究则略有不同，主要集中在农业用地的退出意愿^[8]。例如农民的福利越高，土地退出的意愿则会随之降低，家庭规模、非农收入等特征会减弱该负相关关系^[9]。而相对于理性思考，包括情感在内的非理性特征，如建立在当地社会关系基础上的身份认同，才是决定其是否选择退出宅基地的最重要变量。当农民同其生活的农村社会的身份认同不一致时，自然会增加其退出农村意愿^[10]。相似的，归属感是影响农民工是否选择继续留在城市的重要因素^[11]。

农民宅基地退出意愿背后的逻辑较为复杂，无法直接统一得出结论。因此，不少学者尝试划分农民主体类型分别进行具体探讨，也有学者先划分影响因素类型再进行整合分析。例如，有学者从政府引导和个人决策中趋于理性和偏离理性两个方面对宅基地退出意愿展开探索^[12]。也有学者从理性选择的视角，分析了农民工的资源禀赋与社会保障制度对其土地处置意愿的影响，认为农民工的土地处置意愿是他们对资源禀赋与城乡社会保障制度权衡后做出的理性选择^[13]。类似的，有观点认为农民是否愿意退出宅基地，取决于他们从理性视角下对宅基地退出的预期收益和成本的比较^[14]。此外，也有学者对农户的内部主观因素进行分析^[15]，并从权属意识和资源禀赋两方面对农户宅基地退出主观意愿进行了细致梳理。由于各阶层在家庭收入、生活生计方式、文化观念等方面存在较大差异，将农民划分为村庄贫弱阶层、非农兼业阶层、脱离农地阶层三个阶层，具体分析各阶层农民家庭及宅基地利用特征。

2.2 文献述评

学界在退出农村、宅基地退出意愿等问题上已经获得了较为丰硕的成果。这不仅体现在体系框架与理论分析上，也包含了大量的实证检验，具有较强的说服力。但也存在一些问题，大部分学者选择从客观的角度进行农村退出、宅基地退出意愿的考量，而主观的也着眼于农民理性的作用，这种经济学视角并不完全符合当下农民的行为决策，忽视了情感、精神追求等方面的因素。

现有文献在一定程度上探讨了农民宅基地“有偿”退出的路径和机制，但还需要从农民是否“自愿”的角度研究这些路径和机制的可行性。并且，现有文献关于理性与非理性的分析仍不够明确。为此，本文利用实地调研访谈的方式，搜集案例，从农民自身偏好和选择的角度，分析影响农民宅基地退出意愿的相关因素，以便从理性与非理性的视角分别剖析，为建立自愿、有偿前提下的宅基地退出制度提供参考。

2.3 研究假说的提出

基于上文中关于农民对情感、精神的追求方面的因素，提出假说 1。

H1：保留故土、年老返乡、翻新老宅的成就感等非理性因素负向影响农民的宅基地退出意愿。

除了前文提到的集中乡土情结表现，笔者认为宅基地退出的补偿机制也是影响农民退出意愿的重要因素。其原因如下：首先，人对于生活的保障、发展的长远考虑上是经济的。其次，农民中普遍存在的追求稳定的心理导致其对于未来预期收入的不确定性表现出消极的态度，基于上文中农民对产业经营计划规划倾向的说明，本文提出假说 2。

H2：复垦补助、土地价值、地域发展前景、抗风险保障等理性因素负向影响农民的宅基地退出意愿。

影响农户宅基地退出意愿的因素除了上述内容以外，还可能存在其它未能考虑的内容，但由于本次调研覆盖面有限，暂不做更多探究。

3 案例分析

3.1 案例简介

为真切了解 M 村农民主体宅基地退出意愿的影响因素，笔者及调研小组成员对当地村民进行专门访谈，采集 28 个案例样本，其中受访者平均年龄为 53 岁，其中 50 岁以上 20 人，从事职业主要以种植水果（荔枝、龙眼、柑橘、枇杷等）和养猪为主。

受土地资源稀缺、人均土地占有量少等客观自然条件的约束，M 村农业生产由粮食种植转变为果树种植，并在此基础上打造乡村特色，发展乡村旅游，以期带动乡村经济发展，促进农民增收。但由于农民主体自身的传统性和乡村旅游新型产业之间存在隔阂，农民参与乡村旅游建设的积极性弱，对宅基地流转持观望或保守的态度，很大程度上限制了宅基地的有效流转，农民对乡村文化的认同，对农村环境的偏好，对农村社会关系的依赖，对农村生活方式及节奏的适应以及对亲情的重视等乡土情结也成了影响农民宅基地退出意愿的最主要因素。

农民普遍将自己的社会价值定位于农村，认为自己只有在农村继续从事农业生产才能发挥自己最大的价值，长久的农村生活也让他们对农村有了较高的认同感和较强的归属感，加上经济条件或其他约束条件的限制，目前居住在农村的村民即便有意愿退出宅基地迁往城镇居住也无实现的可能。总体上看，愿意退出宅基地的农户较少，仅 4 户，愿意退出的 4 户存在共同性，即亲人不在农村且村中无其他亲人或好友。

案例具体信息及说明如表 1 所示。

3.2 三种退出意愿

以上案例主要有三种情况，一是不愿意退，二是愿意退而没有退，三是特殊情况，即案例 12、14。访谈内容主要围绕农户

是否愿意退出宅基地进行，若是，则进一步询问其愿意退出的原因和目前没有退出的原因；若否，则询问其不愿意退出的原因，由于农户所说的不愿意退出大部分是相对的，故为了进一步确定农户退出宅基地的接受条件，又进一步在各种特定假设下询问了农户的退出意愿。根据农户宅基地退出意愿，下面将案例按照退出意愿和退出意愿原因进行分类。

3.2.1 愿意退出

表 1 访谈信息汇总表

编号	称呼	年龄	学历	职业	宅基地	其他住宅	退出意愿	不愿退出原因
1	高女士	50	初中	务农	(1, 2, 240)	0	0	①②④
2	刘女士	58	高中	带孙子	(1, 2, 240)	0	0	①②④
3	刘先生	57	初中	帮工	(1, 6, 180)	0	1	①②③
4	刘先生	52	初中	帮工	(1, 2, 240)	2	0	①④⑤
5	陈女士	55	初中	务农	(1, 2, 200)	0	0	①②④
6	淦女士	39	初中	带孩子	(1, 2, 280)	0	0	①②④
7	陈女士	59	小学	务农	(1, 2, 300)	0	0	①②
8	王女士	57	初中	无业	(1, 1, 160)	0	0	①
9	王先生	48	初中	务工返乡	(1, 2, 200)	1	0	①
10	刘先生	62	高中	退休公务员	(1, 2, 150)	1	0	①
11	高先生	49	初中	务农	(2, 1, 230)	1	1	④
12	叶女士	45	小学	务农	/	/	0	①
13	徐先生	71	初中	养猪	(1, 3, 700)	1	0	①
14	徐女士	58	初中	务工返乡	/	0	/	/
15	秦先生	50	高中	创业	(1, 2, 240)	0	0	①
16	叶先生	58	初中	务农	(1, 2, 160)	0	0	①②
17	王先生	49	小学	务农	(1, 3, 170)	0	0	①②
18	王女士	53	初中	务农	(1, 2, 200)	0	0	①②④
19	何女士	49	初中	务农	(1, 3, 170)	0	0	①②④
20	王女士	55	小学	务工暂时返乡	(1, 2, 200)	0	1	①②
21	刘女士	56	小学	务农	(1, 2, 160)	0	0	①②
22	汪先生	52	初中	务农	(1, 2, 200)	1	0	①④

23	汪女士	34	大专	电商、运输	(1, 3, 700)	1	1	①③
24	黄先生	52	初中	务农	(1, 2, 120)	2	0	①③
25	刘先生	46	高中	务农	(1, 3, 150)	0	0	①
26	徐先生	54	初中	务农	(1, 3, 300)	1	0	①
27	况女士	57	初中	带孙子	(1, 2, 160)	1	0	①②
28	吴女士	58	高中	务农	(1, 2, 160)	0	0	1②

注：1. 宅基地状况：(1, 2, 200)表示该农户有一处宅基地或一套房，2人常住，房子面积约200m² 2. 其他住宅：指在城中的房产，数字代表房产数(套) 3. 退出意愿：0表示不愿意退出，1表示愿意退出 4. 不愿意退出原因：①乡土情结②生活保障③预期收益④社会心理⑤复垦补偿不符合心里预期 5. 案例 12：该受访者不愿意透露自己的房产信息 6. 案例 14：受访者与丈夫离异，回乡陪伴父母，儿子在城里开了自己的公司，自己在农村无房产

表 2 愿意退出宅基地案例情况

编号	称呼	年龄	学历	职业	宅基地情况	其他房产	愿意退出原因	未退出原因
3	刘先生	57	初中	帮工	(1, 6, 180)	0	• 无乡土情结，生活有保障即可，住哪儿都无所谓	• 不符合复垦要求；无其他居住地；无买家
11	高先生	49	初中	务农	(2, 1, 230)	1	• 自己一个人在农村，孩子孙子都在城里	• 亲家母和儿子儿媳一起住，觉得不方便
20	王女士	55	小学	务工暂时返乡	(1, 2, 200)	0	• 没有长时间住在农村，偏好自己长期居住的地方	• 经济能力不足
23	汪女士	34	大专	电商、运输	(1, 3, 700)	1	• 老公和女儿都在城里；农家乐生意不好	• 婆婆更喜欢农村，不愿意退

愿意退出，即只要有其他地方可以居住就可以有偿退出，此外无其他要求。在本次调研的案例中，仅4位受访者(对应表1中案例编号3、11、20、23)表示愿意退出宅基地。受访者愿意退出宅基地的原因主要表现为对农村的情感的相对弱化。农民对农村的情感依赖，主要取决于人的因素，4位愿意退出宅基地的农民，其家人均不在农村居住，而他们对于农村也因此没有特别的情感。愿意退出的案例情况如表2所示。

3.2.2 一定条件下退出

即在特定情况下或者满足一定要求就可以考虑退出，这里主要是考虑村里发展规划需要或者国家规划需要以及符合农户预期的退出补偿。

3.2.3 坚决不退出

任何条件下都不退出，他们认为自己的住宅所在地不会规划入村里的发展，因此也不存在为成全村里发展而退出的情况，如果真的规划到了自己的住宅，也需要到时候看情况而定，目前意见为坚决不退。

3.3 个人与家庭基本情况对退出意愿的影响

对于该部分探讨，由于样本数量受限以及未使用模型进行计量分析，本文仅作简要阐述。在性别方面，男性和女性对于不愿退出的意愿或者愿意退出的意愿个数差不多，从性别上看还是没有明显的差异。在年龄方面，上述的案例中，个体的年龄并没有相差太大，但是基本都是属于 50 岁及以上。在教育程度方面，上述的案例中学历水平都不算高，大多数集中在初中水平。所以从受教育程度来看，初步判断其会影响农户的思想观念和接受新事物的程度。所以也导致他们不太能接受现在所说的退出宅基地。农户的职业也影响宅基地的退出意愿。一般以务农为生，有一直在当地农务的，有在利用家里田地的农户不太愿意退的。而务农时间少，只在外地务工，或者就在当地当帮工的农户，略有退出意愿。

3.4 退出意愿的七种影响因素

根据案例，发现农户对宅基地退出意愿存在七种主观影响因素，分别为乡土情结与情感导向、隔代代沟与亲家关系、社会心理、享受田园、生活保障、发展前景与宅基地升值、投资资本。本文按照理性因素或非理性因素对七种影响因素进行分类分析。

3.4.1 非理性因素

第一类：乡土情结与情感导向。在中国，土地自古以来就是农民的生活之本，尤其是农村社会中家庭延续的根。人与土地不可分割，人依赖土地生活，土地靠人滋养。如今在工业化与城市化浪潮的席卷之下，人们与外界的接触越来越频繁，越来越多的村民进城谋生，但他们依然怀有对农村老家的强烈归属感，对亲情的重视以及落叶归根的传统思想进一步加深了这种归属感。而这里的乡土情结就包括农民对农村生活、环境、人际关系等的偏好和认同。情感导向特指对父母、爱人、孩子及乡邻好友等有着非常深厚的情感，他们所在的地方就是自己情感的依托。

A₂：“不想走，都是在这儿生活了几十年的人了。不仅是对这个村，还是对村里的乡亲朋友舍不得撒。”（女，在家带孙，58岁）

A₁₂：“父母在村头，人老了，虽说还走得动，但我陪到一起住啊，不管你照顾得到啥子，都还是可以感到舒服嘛。他们在这点把我养大，那我就要在这点把他们照好。”（女，果树种植，45岁）

A₁₇：农户对自己家人尤其其妻子的考虑，认为农村环境好，比较安静，和周围人关系也还不错，妻子更愿意住在农村，户主本人也比较喜欢农村，觉得妻子在农村，他的归宿就在农村，不愿离开。（男，务农，49岁）

第二类：隔代代沟与亲家关系。由于年龄、成长经历不同、社会环境也在不停地变化会导致年轻人与老人的思考方式发生差异。年轻人对友谊、事业、爱情等有自己的看法，而长辈总想把自己的经历讲给孩子避免他们走弯路。同时，身体方面的差异也意味着生活习惯的差异，家里的父母老了以后，和子女们存在一定代沟。所以会避免搬去和子女同居而是选择待在农村。更何况，搬去与子女同住还会碰到与亲家相处的问题。例如，中国城乡普遍存在且广受关注的婆媳关系问题便是其中之一。

A₁₁：“城头是儿子儿媳在那里住，住了十几年了。我还是有搬过去住的想法，但是婆子妈在那里，就不好过去了撒。买房的时候是我给的钱，家具装修这些也是呀，我付的。也没得钱再额外搞一幢了撒。”（男，务农，49岁）

A₂₇：被访者在城里帮儿子儿媳带孩子，儿子在城里有一套房子大概一百平方米，但是自己每周都回农村住，老公在外打工。

家里没有从事跟农业生产有关的活动，受访者表示无论如何都不愿意退出宅基地，在她看来，年轻人和老人的生活习惯有差异。
(女，帮带孙子，27岁)

第三类：社会心理。社会心理，即自己有能力在城市定居也会选择在农村修一幢房子。中国自古以来就有金榜题名、衣锦还乡的文化习俗。当自己在城市中打拼取得一定的成绩后，回到家乡修一幢相对气派的房子，证明自己这些年努力的结果，并且让熟悉的人一起见证自己的努力成果，享受成功的喜悦。

第四类：享受田园。农村地区具有相对宁静自然、拘束较少的特点，这是喧嚣的城市所无法具备的。而冰箱、电脑、热水器、集成灶、抽水马桶等基础家具和基础公共设施也已经配备完善。众多受访者认为，在大城市里居住，是很难体验到这种田园的美。在四五线城市甚至更小的县城乡镇居住，在城乡间任意穿梭的感觉也成为了众多农民不愿意退出宅基地的原因。

A₉：“我就在村头住，不稀罕出去。农村空气好哇，城头不舒服，噪音大，空气不好。娃儿在城头住，他喜欢他个人去，我不去。我不晓得城头哪里好，我也不打工了，也不需要留到那里了。”(男，外出打工返乡，48岁)

A₁₀：“渝北有套房，但给娃儿住了，儿子在城头拉货，孙女在重庆读书，他们更需要。我去带过孙女一段时间，现在也不需要我带了，我就回来了。城头其实不舒服，几十层楼坐电梯，不习惯不安逸。”(男，公务员退休，62岁)

A₁₉：“如果有能力希望可以在城里买房，但即使买了房也不愿意退出农村的宅基地，原因：农村环境比较安静、舒适，适合养老，人际关系比较简单，住在农村会更有幸福感。”(女，农业生产，49岁)

3.4.2 理性因素

第五类：生活保障。从微观层面看，农村宅基地是农民赖以生存的最后保障。在农村有了宅基地，日常吃住问题都能解决。如果农民将宅基地出售进城打工，但又无法在城市立足，就会造成农民流离失所、居无定所。这不仅会损害农民的利益、影响农村的稳定，还会抑制农业的发展。调查中的部分村民也考虑到这个问题，贸然退出可能会导致自己生活没有着落，居无定所，养老也缺乏保障而不愿意退出。从宏观层面看，这是在我国土地改革进程中，为保护农民利益、维护农村稳定、促进农业发展而给予在身份意义上的农民的一项福利。

A₆：该受访者宅基地最主要用途仍是居住，其上有老下有小，家里6口人，得安置好。该住宅也是仅有的农村住宅，在城里也没有其它房屋。(女，带孩子，39岁)

A₈：“我老公生了八年病，我一直在村头的屋子头照顾他，每年还是要花个大几十万哟。但是呀，儿子还是长大了，自己在村头开店。帮不到我们，但是个人还是养得活个人。今年三四月份，我老公走了，也没剩啥子钱老……就只能守在这点，也不想出去了。”(女，无业，57岁)

第六类：发展前景与宅基地升值。农户认为自己的住宅地在可预见的未来有包括地价上升和观光旅游发达在内的很大发展潜力，预期可能获得更多收益，相比复垦补偿或出卖等所获货币收益，未来预期收益更高。另外，他们也有不认同上一轮的退地政策而未出手，正在观望下一轮的退出政策。因此，如果政策补偿达到心目中的预期之后他们仍会选择退出。

A₉：“我就在村头住，不稀罕出去……城头房子涨得那么凶，以后肯定还是有很多人发现城头不舒服，农村环境好，跟我一样。所以说到时候我们村这个地很有可能要涨价，更何况我们发展得在各个农村里头还算不错的，位置风景也还不错。就算他们不来住不来买房，来耍(旅游)的人肯定还是不少的。”(男，务工返乡，48岁)

第七类：投资资本。结合 M 村的实际情况来看，水果采摘与丰收活动是本土的一大特色，既然有采摘活动就会对独具特色的住宿有一定的需求，就目前来看只有三家大型农家乐，不能满足大批量住宿需求，有些农民也希望自己的宅基地可以像民俗一条街那样接受改造，将宅基地作为资本，改造成为农家乐、养猪场、民宿等经营场所后，从而获得一定收入。

A₁₃：“这里房子比较大，有个 700 多平方米，我把它拿来养猪，多舒服啊。当时也不是本来就有这么大，但是很好扩，就申请了一哈，然后搞起来，现在搞个 300 多头母猪和猪仔，自产自养自销。”（男，养猪，71 岁）

A₂₄：关于宅基地退出问题，该受访者表示多少钱都不愿意退，归属感与拒绝退出的意愿极为强烈，即使城里有房。其特别提到，如果村中旅游业发展相对较好，有一定前景与游客量，将会把老宅改成民宿、农家乐来赚取一定的收入，这样自己既不会离开农村老宅，又能获得经济来源。（男，务农，52 岁）

4 结论与建议

通过对 M 村实地宅基地退出意愿原因的访问发现，多数村民不愿意退地的原因是乡土情结以及对老年生活保障的担忧，但如果国家需要，他们大多数都愿意做出让步。但其中也不乏愿意退地的村民，一方面是由于一些现实因素没有退地，另一方面是正在等待下一次的退地政策，并对土地补偿款保持一定期待。

一是建立健全的宅基地估价体系。对于大部分村民来说，对宅基地退出的认识仅仅限于当年的征地价格为 200 元/m²，对于少部分愿意退地的村民来说并没有达到心中对土地的价格的预期。建立健全的宅基地估价体系，有利于了解自家土地情况，重新界定欲进行交易或在下一轮改革中进行补偿的土地价格。在农村集体土地的市场上，如果能进一步完善地价标准的参考，同时进行宏观导向，不仅能够促进土地公平交易，更重要的是能够建立村民心中对土地征收的正面形象，更愿意按照标准征出自己的土地。二是建立完善的宅基地退出补偿机制。因为部分村民不愿意退地也是因为对当年的征地价格不够满意。如果能够结合对宅基地的评估，研究制订更加科学、合理的农民自愿退出宅基地的经济补偿机制，开发农民宅基地的经济价值，剥离宅基地的保障功能，会有更多的村民愿意退出自己的宅基地。三是对于超出法定宅基地面积的部分建立有偿使用制度。从调研结果来看，多数村民不愿意离开长久生活的村庄，房子寄托着其对故土的依赖；结合住房面积来看，多数村民房屋占地面积也比较大。这样看来，对于一户多宅及超标占用宅基地的农户而言，对其超出规定标准的宅基地部分实行有偿使用制度，不仅保留了农民心中的乡土情结，也有利于农村土地资源的市场化进程，以及农户建房逐步向小城镇和中心村集中。四是加强对农民的就业技能培训。有部分村民愿意退地，可是由于退地以后与儿子儿媳一起生活比较尴尬等现实因素而不能退地成功。如果能够参加就业培训，获得具有保障的就业技能，增加自己的劳动竞争力，能够找到有养老金的工作岗位，为老年生活提供一份保障，会有更多农户退出自己的宅基地。五是提高对宅基地利用的诱因。根据调查的实际情况来看，M 村的青年人较少，且大多数已在城市拥有住房，他们父母留守在农村。同时，本村旅游业比较发达，但旺季缺少居住民宿。大范围集中村民住所，收集宅基地后建立类似民宿一条街的产业链，为农民生活提供保障，也能促进本土水果销售。

参考文献：

- [1]梁发超, 林彩云. 经济发达地区宅基地有偿退出的运行机制、模式比较与路径优化[J]. 中国农村观察, 2021(3):34-47.
- [2]徐忠国, 卓跃飞, 吴次芳, 等. 农村宅基地问题研究综述[J]. 农业经济问题, 2019, (4):28-39.
- [3]王兆林, 杨庆媛, 张佰林, 等. 户籍制度改革中农户土地退出意愿及其影响因素分析[J]. 中国农村经济, 2011(11):49-61.
- [4]黄贻芳. 农户参与宅基地退出的影响因素分析：以重庆市梁平县为例[J]. 华中农业大学学报(社会科学版), 2013(3):36-41.

-
- [5]彭长生. 农民宅基地产权认知状况对宅基地退出意愿的影响——基于安徽省 6 个县 1413 户农户问卷调查的实证分析[J]. 中国农村观察, 2013(1):21-33, 90-91.
- [6]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及其代际差异[J]. 中国土地科学, 2016(9):64-72.
- [7]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.
- [8]杨照东, 任义科, 杜海峰. 确权、多种补偿与农民工退出农村意愿[J]. 中国农村观察, 2019(2):93-109.
- [9]Peel, D., H. L. Berry, and J. Schirmer, Farm Exit Intention and Wellbeing: A Study of Australian Farmers[J]. Journal of Rural Studies, 2016(47):41-5.
- [10]Flaten O., Factors Affecting Exit Intentions in Norwegian Sheep Farms[J]. Small Ruminant Research, 2017(150):1-7.
- [11]Mohabir, N., Y. P. Jiang, and R. F. Ma, Chinese Floating Migrants: Rural-urban Migrant Labourers' Intentions to Stay or Return[J]. Habitat International, 2017(60):101-110.
- [12]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, 96.
- [13]杨婷, 靳小怡. 资源禀赋、社会保障对农民工土地处置意愿的影响——基于理性选择视角的分析[J]. 中国农村观察, 2015(4):16-25, 95.
- [14]王兆林, 欧玲, 王敏, 等. 基于农民阶层异化的宅基地退出决策影响因素分析[J/OL]. 中国农业资源与区划, 2022(2):102-112. DOI: 10.7621/cjarrp.1005-9121.20220210.
- [15]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(3):31-39.