

农户土地成员权退出定价研究综述

汪武静¹ 李荣耀¹ 叶兴庆^{1,2*}

(1. 中国农业大学 国家农业农村发展研究院,北京 100083;
2. 国务院发展研究中心 农村经济研究部,北京 100005)

摘要 为构建农户土地成员权退出及定价机制,找到该领域未来研究重点方向,采用文献综合法和归纳总结法,通过对国内农户土地成员权、土地成员权退出、土地成员权退出定价研究进展进行系统总结和梳理,提出未来农户土地成员权退出及其定价研究的重点方向。研究表明:1)承包经营权和宅基地资格权都是基于土地成员权的子权利,两者中的一部分或其中一者可称为部分成员权,两者全部再加上其他土地相关权利叫全部成员权。2)土地成员权退出是一种更深层次的改革,研究时需要考虑更加复杂的因素。3)该领域的研究展望:新时代农户分化与土地成员权退出定价;探究试点区已实现土地成员权退出定价的效率和公平;利益相关主体动态博弈对土地成员权退出定价影响;土地成员权退出非市场定价;土地成员权退出的定价机制。

关键词 土地成员权; 土地成员权退出; 承包经营权退出; 宅基地资格权退出; 定价机制

中图分类号 F301.11 **文章编号** 1007-4333(2019)04-0228-11 **文献标志码** A

A review of the pricing of farmers' land member right quitting

WANG Wujing¹, LI Rongyao¹, YE Xingqing^{1,2*}

(1. National Agricultural and Rural Development Research Institute, China Agricultural University, Beijing 100083, China;
2. Director-General, Research Department of Rural Economy, Development Research Center of the State Council, Beijing 100005, China)

Abstract The study is to summarize researches on pricing of the farmers' land member rights quitting, and put forward future key research point and direction. Literature synthesis method and inductive summarization method are employed in this study. The results show that contracted management rights and homestead qualifying rights are origin from land member rights, and they are part of land member rights, and the two plused other land right are land member right. Since the quitting of farmers' land member rights is a deeper level of reform, more complex factors are needed to be considered in the study. Prospects suggested for research in this area are: The differentiation of rural households and the pricing of farmers' land right quitting in the new era should be further explored; The efficiency and equity of the real price of land member's right quitting in reform areas; The effect of dynamic game between the government, collectives, land owners, and quitting farmers to the process of quitting of land member rights; No-marketing pricing of the farmers' land member right; the pricing mechanism for the quitting of the farmers' land member rights.

Keywords land member rights; the quitting of land member right; contracted management rights; homestead qualifying rights; pricing mechanism

自改革开放以来,我国城镇化不断推进,农村早已被卷入工业化、城市化、全球化的大潮,各种要素流动、转让、重组;农户不再同质,由于市场参与能

力、自身禀赋等条件的不同,农户职业、收入结构都产生了明显的差异,这种差异积累使得农户之间产生了分化。近年来,按照农户非农收入占比,学术界

收稿日期:2018-05-16

基金项目:清华大学中国农村研究院博士论文奖学金项目(201715,201822);成都市哲学社会科学规划项目(2018L03);北京大学林肯研究院城市发展及土地政策研究中心论文奖学金项目(DS09-20180901-LRY)

第一作者:汪武静,博士研究生,E-mail:wangwujing918@sina.cn

通讯作者:叶兴庆,研究员,主要从事土地制度、现代农业和乡村治理城镇化研究,E-mail:yxqgysh@sina.com

经常将农户划分为纯农户、I兼户、II兼户、非农户，也有学者将农户分为纯农户、兼业户和非农户^[1]。总体趋势是纯农户占比不断下降，兼业农户、非农户占比不断上升^[2]。随着以人为核心的新型城镇化与乡村振兴带动的城乡人口双向流动，特别是新技术、新产业和新经济模式将会促进城乡之间、农业与非农产业之间的交汇融合发展，一些新农人会进入农业农村，一些小农会退出农业农村，部分小农将被升级改造，小农生产方式正在社会经济变迁中被重组、重构和重建，形成了多种多样的小农形态^[3]。随着农户的分化，不同类型的农户对以成员权为基础的土地权利，即土地成员权有不同的偏好。

我国农村土地制度也随着农户的分化而不断演进。自1984年开始，农用地的占有、使用、收益、处分四大权能在集体所有权和农户家庭承包经营权之间开始新的分割，总体趋势是收缩集体所有权的权能，扩张家庭承包经营权的权能，承包地的所有权能逐渐由集体让渡给承包户^[4]。2007年，《物权法》的颁布，使农户获得的家庭承包经营权，转变为一种用益物权^[5]。2008年，党的十七届三中全会《决定》提出现有土地承包关系保持稳定并长久不变，进一步扩大了土地承包经营权的占有权能，使得该权利拥有了“准所有权”的特性^[6]。2013年，中央农村工作会议明确提出实行农村集体土地所有权、承包权、经营权三权分置，要求明确集体所有权、稳定农户承包权、放活土地经营权。2017年，党的十九大要求保持农村土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长30年。我国农村土地制度从集体所有、集体经营这“一权”，变成集体所有权、承包经营权“二权”结构，进而演进成所有权、承包权、经营权“三权”结构，就是为了适应农户不断分化的发展趋势。就宅基地来看，随着农民外出务工、进城定居的增多，农房和宅基地闲置现象日益严重，迫切需要建立宅基地资格权的退出通道。总之，农户获得的以成员权为基础的承包经营权、宅基地资格权等土地权利如何高效流动，对我国耕地经营规模的扩大、农业现代化的推进、农村建设用地的高效利用、新型城镇化可持续发展都有较大影响^[7]。

1 相关概念界定

关于“农户土地成员权”。“成员权”最早是由周其仁^[8]提出，也被学者们称为地权^[9]。《物权法》通过引入农户成员权的概念来明确农村土地集体所有

权的主体，采用“成员集体”所有的概念来完善我国集体土地所有权^[5]。成员权可以分为2类：集体经济组织成员权和农村社区组织成员权。集体经济组织成员权是一种财产性权利，是集体土地所有权派生出且农户已获得的用益物权，其在静态上表现为对集体经济组织所有财产的占有权，动态上表现为对集体经济组织所有财产剩余权的索取权，其特征是相对比较稳定，长期保持不变，实际获取较困难，例如已经获得的承包经营权、宅基地资格权等；农村社区组织成员权是一种非财产性权利，是由身份性权利和程序性权利复合而成的权利，表现为村庄内部每个合法成员在遵从相关规则的条件下，平等享有选举权、被选举权等与组织相关的权利，该成员权实质是比较抽象的资格权，变动比较频繁，实际获取较容易。2种成员权在特定的历史阶段有依附关系^[10]。由于本研究的主要研究方向是权利退出，退出的客体是实实在在的用益物权，因此，本研究所指土地成员权是基于成员权为基础的土地权利，即土地成员权，主要侧重于集体经济组织成员权，例如承包经营权、宅基地资格权和其他土地相关权利中的一部分或者全部。对农村社区组织成员权不做探讨。

关于“农户土地成员权退出”。在文献里比较相似的概念有：“‘三权’退出”^[11]、“土地退出”等^[12]。此外，大部分文献主要研究部分成员权的退出，相关的概念有“土地承包经营权退出”^[13]、“农村宅基地退出”^[14]。由于农村土地归集体所有，农户和土地的关系用土地产权的概念来揭示，显然有不恰当的地方；农户所拥有的是一种权利，而不是土地本身，因此用“土地退出”的概念也存在逻辑上的瑕疵。农户和土地的关系，本质上是因为享有集体成员身份，因而拥有了有限的土地产权，退出的客体是土地成员权而非土地本身。因此，土地成员权退出是指农户将土地承包经营权（或承包权）、宅基地资格权和其他土地相关权利部分或者全部让渡给集体或第三方。让渡其中的部分权利，称为土地成员权部分退出；“一揽子”让渡全部权利，即为土地成员权全部退出，成员身份随之丧失。

关于“农户土地成员权退出定价”。现有文献中普遍使用的相关概念是“补偿”。但“补偿”有赔偿、抵销损耗的含义，一般是指被动侵权后获得一些物质补助或者精神安慰等，用在2个主体权利不对等时较恰当，例如“征地补偿”。随着土地确权颁证在

全国范围内开展,农户的土地成员权受法律保护。作为一个平等的权利主体参与到要素市场,土地成员权退出是农户主动做出愿意放弃的一种决策,因此用“定价”来描述更加准确。即农户土地成员权退出定价,是指农户根据自己的现实条件,经过最优化决策,给出一个主动自愿让渡自己全部或者部分土地成员权价格的决策过程。这实质上是农户对于自己所拥有的土地成员权进行评估后的供给行为。

2 对农户土地成员权退出的总体研究

2.1 相关理论

农户行为理论。这方面的理论成果极为丰富。有的学者强调农户的经济理性^[15-16]。有的学者强调农户的生存伦理,认为不能把小农户看做是功利主义,小农经济行为的主导动机原则是“安全第一”,极力“避免风险”^[15,17-18]。Nakajima^[19]在以上2种理论的基础上,结合东亚农户家庭的特征,论证了小农户以家庭效用最大化来做决策的经济理性。而黄宗智^[20]结合我国华北小农的特征,认为传统小农并不主要考虑经济利益,而是掺杂了传统、情感、文化、尊严以及信仰在土地上面,即在面对土地退出问题时,农户掺杂了很多非理性因素。

人口迁移理论。人口究竟为什么要迁移? Lee^[21]在前人的研究基础上,完善了人口迁移理论。他们的核心观点是,人口流动的根本原因是为了追求更美好的生活,迁出地和迁入地同时存在着拉力和推力,个人是否迁移的决策主要是“推力”和“拉力”的共同作用。Lee 总结影响迁移的因素有4个:个人禀赋、迁出地因素、迁入地因素和各种流动障碍。

退出权理论。这方面的理论成果比较少。退出权是保障一个组织成员的重要权利。当一个组织衰落的时候,其成员可以通过行使“退出权”来表达不满^[22]。行使退出权这种制度安排会有有效的监督和约束损人利己的失信行为^[23]。林毅夫^[24]证明了我国人民公社时期,由于缺乏退出权,从而导致大规模劳动监督乏力,最后导致了上个世纪60年代初我国的农业危机。有偿“退出权”是保障农户土地成员权完整的必要组成部分。

2.2 土地承包经营权退出

土地承包经营权的退出是指农户让渡家庭的土地承包经营权,彻底退出农业生产,去干别的行当^[25]。虽然我国土地经营权流转是继家庭承包责

任制制度创新后的另外一大创举^[26],但结合我国农业现代化、人口城镇化、乡村振兴的协同发展战略而言,承包经营权的退出具有更加深远的现实意义。我国承包经营权退出研究目前处于初始阶段。

2.2.1 承包经营权退出的法理研究

承包经营权退出是物权消灭,“主体、内容和客体”都发生变化。杜文骄等^[27]认为,承包经营权静态赋权有违法理的公正、平等的要求,对于那些农村集体组织成员资格已不存在的人,同时享受农地承包经营权和社会保障,重复享受权利,有背公平。就退出类型的划分,吴兴国^[28]将承包经营权退出分为“期内退出、迁徙退出、灭失退出和消亡退出”;王建友^[22]将退出分为被动退出、制度性退出和准退出;而高峰^[29]将其分为强制性退出和自愿型退出。

2.2.2 承包经营权退出动力研究

王建友^[22]认为在农村社会发展的转型期,土地的生存保障功能弱化,二代农民工有市民化的强烈需求,部分长期脱离农业生产,有土地资本化的强烈需求,农户非农就业增长等因素都使得农户对土地承包经营权退出有比较强烈的需求。张学敏^[30]认为承包经营权退出动力主要来自政治、经济和社会等方面:政治上,国家需要考虑粮食安全、耕地保护和产业结构调整,需要推动承包经营权退出机制改革,而退地补偿、养老保障替代和市场化转让等经济引力同时在推动着农户承包经营权的退出。承包费取消,撂荒无责等经济拉力消失,农户可享受持地补贴等因素阻碍承包经营权的退出;市民化、改善子女教育、职业发展等社会动力促进承包经营权退出实现。

2.2.3 农户土地承包经营权退出意愿及影响因素

随着土地承包经营权退出等改革试验的进行和人口城市化不断推进,农户土地承包经营权退出意愿不断增强。王兆林^[12]在重庆调研的1829个农户中,愿意退出承包经营权的比例为8.42%,张学敏^[30]在河南、湖南、重庆3省市889个农户中,愿意退出承包经营权的农户占28.84%,实际退出承包经营权的农户就已占10%。刘同山等^[31]对山东、河北、河南3个省779户调查发现,愿意把承包地卖掉的农户比例为21.7%;高佳^[32]对陕西关中地区513份样本的调查发现,在给补偿的条件下,愿意退出承包经营权的农户占比高达88.45%。当然,对于模糊的退出补偿,大家在意愿和行为之间存在较大的差异。文献对承包经营权退出的影响因素也进行了

充分的实证,包括土地耕作所产生的贴现价值和土地作为抵押品的价值^[33]、对土地未来价值增值的预期^[34]、希望后代能继承^[35]、城乡收入差距^[36]、农地规模^[37]、农户负债^[38]、税收^[39]、农户家庭因素^[12,31]、补偿预期^[12]、产权意识^[32]以及其他因素。以上分析可以看出大部分文献的研究因素都是基于农户理性的假定下提出,对可见收益因素强调较多,但缺乏深入的经济理论支撑,研究的理论厚度有待进一步深入。此外,对相关社会因素和心理因素考虑较少,导致研究结论可能会有一些偏差。

2.2.4 承包经营权退出机制研究

大部分学者在分析承包经营权退出的各个变量基础上,对承包经营权退出机制进行了较宏观的探讨。王建友^[22]建议在土地承包经营权退出机制设立时,要设定一个冷静期,尊重农民生存方式的选择;规范农村土地承包经营权退出程序,保障权责清晰;同时要设置相应的引力机制,帮助提升退地农民创造更加美好生活的竞争力;同时,土地承包经营权退出需要健全退出方、集体以及第三方的共同实践,建立比较健全的土地承包经营权退出机制。张学敏^[30]认为通过对离农农户承包地退出进行经济补偿、社会保障、财政补贴等激励,引导不依存和潜在不依存土地的离农农民自愿退出承包地,同时,采取用途约束、撂荒约束、惠农约束和退地约束,对低效(无效)利用的承包地进行管理。张蔚^[40]认为承包经营权退出应该联动动力机制、保障机制和运行机制协同进行。郭熙保^[41]认为将静态集体成员权变成动态集体成员权,以实现土地承包经营权退出。黄花^[42]认为应该设计货币补偿和经营性补偿双保障,来确保承包经营权退出顺利进行。高强等^[43]认为在承包经营权退出机制上,要联动政策性退出、合作性退出和市场性退出3个方面。目前就退出机制设计的学理研究基础,需要进一步论证。

2.3 宅基地使用权退出

2018年一号文件提出探索宅基地的所有权、资格权、使用权‘三权分置’改革,即本研究探讨的宅基地使用权退出与该文件里提出的资格权退出有更加相近的含义,但在该文件出台之前,文献基于宅基地所有权、使用权‘两权分置’的框架下进行研究,因此,大部分文献基于“宅基地使用权退出”的概念而进行研究,本研究顺承已有文献概念,同时兼顾政策文件里较为规范的概念。我国农村地区采用集体分配宅基地的管理制度,对于保障农民的基本生存权

和确保农村社会稳定有积极作用。在我国人口要素不断进入城乡双向流动的新时期,农村宅基地一方面限制流转给集体外的成员,又没有宅基地退出机制,结果出现宅基地面积超标、一户多宅、闲置低效、城市化率和农村宅基地面积同时不断增加等问题。有关宅基地使用权退出问题的研究,开始集中在宅基地流转合理性、社会经济法律制约、制度创新等宏观层面,后来逐渐从微观层面关注农户这个农村土地利用的基本决策单元的行为决策。

2.3.1 宅基地使用权退出机制

学者们主要从激励机制、约束机制2个方面来探讨宅基地使用权的退出。欧阳安蛟等^[14]认为农村宅基地使用权退出机制缺失是导致我国农村宅基地利用问题的根本原因,因此应该建立激励机制和约束机制来推进宅基地制度进行改革,不增加合法占用宅基地的农户负担,建立收回宅基地使用权补偿制度,强调有偿收回宅基地使用权。成生权等^[44]在假设国家对农民自由保留的宅基地收取一定留置税的基础上,建立了博弈矩阵进行分析,结论表明农民退出宅基地使用权决策的主要因素是补偿力度、政府执行政策的力度以及农民进城后的收入,因此在宅基地使用权退出机制设置的时候,应该考虑少量收取土地留置税、补偿标准是否符合当地农民经济情况、政策执行力度是否到位以及农民进城后收入是否能满足生活条件等4个方面进行。彭小霞^[45]的研究认为,在宅基地使用权退出的推进过程中,大部分由政府主导,行政色彩浓,农民的合法权益可能在退出过程中受损严重,因此需要在宅基地使用权退出机制设计过程中强调农户权益保护。刘棟子等^[46]对重庆个案调查研究表明,宅基地使用权退出补偿标准不一,配套激励机制缺失,是影响重庆市转户农民宅基地使用权退出的主要因素。

2.3.2 宅基地使用权退出意愿和影响因素

受职业、收入分化的影响,不同农户对土地产权制度的选择会不同。基于基本影响因素,学者们从不同的角度更深地挖掘宅基地使用权退出的影响因素。主导因素为财政投入、集体产权设置、农民就业模式、农户对土地依赖程度、恋地情节^[47]、经济补偿预期、家庭经济收入状况、赡养人口、区位因素^[48]、非农就业、代际差异^[49]、农户分化^[50]、对宅基地使用权的地权认知,年龄^[48]、户籍制度改革^[51]、禀赋效应、对不确定性的厌恶、农户的锚定心理、对现状的偏见、从众示范效应^[52]、城镇的房价^[53]、区域的经济

发展水平^[54], 足够、合理的宅基地退出补偿金^[55]等等。

2.3.3 宅基地使用权退出模式

目前宅基地使用权退出模式主要有置换模式、流转模式和虚拟化转换模式。卢艳霞等^[56]首先总结了浙江“拆危改旧、限额用地腾空间”、“下山异地建新宅, 移民旧基复耕种”、“两分两换建两新、三类安置退村基”3种宅基地使用权退出模式。张世全等^[57]总结了河南商丘“迁村并点、村企合一、原址改造、整村搬迁、中心社区集聚”5种宅基地退出模式。蔡国立等^[58]在前人的研究基础上, 对全国宅基地退出模式总结为宅基地置换模式、宅基地流转模式、宅基地“虚拟化”模式, 前述提到的浙江3种宅基地退出模式及商丘5种模式都被归为宅基地置换模式, 除此外, 还有“转权让利”、“保权让利”等宅基地流转模式, 还有诸如“土地银行”、“地票”、“土地收储”等宅基地“虚拟化”的权利。

3 对农户土地成员权退出定价的相关研究

3.1 实践中已有的土地成员权退出定价

对农户土地成员权退出价格, 现有文献多称作“补偿标准”。改革开放初期, 就出现了有关承包经营权有偿退出补偿标准问题的研究。例如, 浙江省的一部分农户找到了更好的生存方式, 这些农户将土地退给集体, 或者转包给集体, 每公顷可以获得2 250 kg 稻谷的平价口粮, 并且不用上交征购粮提留, 同时, 学者用详实的案例计算了这种补偿标准是在供求之间达成利益均衡的解^[59]。近年来, 土地承包经营权退出实践也有一些核算价格的方式, 成都、重庆的补偿标准=剩余年限×年平均流转收益×面积, 安徽铜陵的补偿标准=剩余年限×(年平均流转收益+惠农补贴)×面积, 陕西省的补偿标准=固定年限(10年)×(土地流转费用+农业直补的平均值)×面积^[30]。还有试点地区重庆市梁平县承包经营权退出定价为51万和21万元/hm², 贵州省湄潭县为24万元/hm²。泸县宅基地退出定价为105万~150万元/hm², 宁夏平罗典型农户“一揽子退出”0.027 hm² 宅基地、0.01 hm² 砖木结构的房屋、0.53 hm² 承包地和4口人的集体成员身份, 补偿合计15万元左右^[60]。

3.2 征地补偿标准

本课题组研究的土地成员权退出实质上是农户对土地“准所有权”的退出, 农户获得的用益物权丧

失。因此, 土地成员权退出定价可以借鉴征地补偿的相关研究。有关征地补偿, 专家们的观点大概有四类, 一是历史定价法^[61], 即农地被征用前3年平均年产值若干倍数的计算方法; 二是财产和权利补偿论, 即更多考虑财产权利的损失补偿, 建立以财产为中心的权利补偿体系^[62]。持这种观点的人认为, 土地征用补偿=被征用农地的市场交易价格+城市居民最低生活保障待遇+失地农民再就业培训费+失地农民创造就业机会的基本投资差额+附着物价值; 三是人本论^[63-65], 即依据被征地人的社会生存成本来进行补偿, 基本计算公式为, 农地的补偿额=农地价值+农地保障功能贴现+附着物价值; 四是市场论^[66], 即由用地者和被征地者单位谈判决定。虽然谈判的结果是以现行的征地补偿标准为基础, 但实际发生的费用与补偿标准却相差较大, 这是市场形成的结果。周建春^[67]认为耕地产权体系包含耕地生产收益权、生存保障权、农地发展权、粮食安全权和生态安全权。胡莹^[68]以上海市土地农转非为例, 认为影响土地发展权价格的因素有: 建设用地价值、农地价值、区域经济条件以及3者之间的相互作用, 基于这些因素, 构建了土地发展权定价模型。付文凤等^[69]基于机会成本的视角, 计算江苏扬州市补偿标准为352.83元/m², 是现行补偿标准的1.63倍。以上这些成果为土地成员权退出定价方面的研究将会提供一些参考。

3.3 目前有关土地成员权退出定价的理论探讨

近年来, 学术界对土地成员权退出定价(文献称“补偿”)进行了一些初步探讨, 但形成的共识还不多。研究的发展趋势是, 从讨论效率的视角入手, 逐渐到注重效率兼顾公平, 进一步更多关注公平, 保护在退出中处于相对弱势的农户权益。陈丽娜等^[70]认为, 在完全竞争市场和买卖双方要价能力相等的条件下, 宅基地退出将会产生均衡的补偿价格, 农民获得该价格将会既有效率, 又能够兼顾公平。刘棟子等^[46]认为宅基地退出不仅仅要考虑宅基地的住房保障功能, 还要考虑到宅基地使用权的增值等经济收益功能。王兆林等^[71]基于重庆地票制度, 构建模型计算出农户宅基地退出的实际收益和理论收益, 发现实际收益比理论收益要少99.45万元/hm²。宋戈等^[72]以土地发展权为视角, 采用模型测算方法, 从宅基地复垦为耕地产生机会成本损失和置换新增建设用地指标产生增值收益2个方面, 构建宅基地退出补偿及增值收益分配模型, 计算结果表明

城乡建设用地增减挂钩背景下农户、村集体、政府和开发商的宅基地退出补偿及增值收益分配比例为41.5%、6.5%、27.1%、24.9%。庄开明等^[73]认为,在自愿退出决策中,农民的要价决策取决于其对宅基地价值的评估值,但农民自己评估的价格高于政府的评估价格。认为宅基地是被赋予了土地开发权的集体土地,宅基地退出的本质是宅基地开发权的转移,因此宅基地开发权转移收益属于农民家庭或个人所有。付文凤等^[69]基于机会成本的视角,测算出宅基地退出的机会成本和复垦经济价值之间的差值,同时计算了宅基地节约价值和宅基地转为建设用地的发展权价值,核算出比较公平的补偿标准。

3.4 非市场定价相关研究

农户土地成员权除了拥有可以度量的经济价值之外,还有不可直接用货币度量的非市场价值。尽管在少量土地上取得的农业收入已无法支撑新时代的生活,大部分农户已基本退出农业生产,但由于历史原因,“土地是根”等情节依然存在,农业多功能性也带给农户一些潜在的效用,因此农户对自己的土地成员权有严重的损失厌恶,禀赋效应。因此在决策退出土地成员权时,非市场定价的相关因素需要考虑进来。已有文献对这一块考虑较少,这一块的研究首先可以借鉴消费领域非市场定价的方法。消费领域非市场定价的理论源自 Lancaster^[74]的新消费理论,包含2点:第一,消费者购买产品是基于附着在这些产品身上的性状特征及其提供的服务;第二,消费者根据产品属性提供的服务来做出消费或者购买产品的决策,从使效用达到最大化。商品非市场定价研究使用的方法有面对面条件价值评估法(Contingent valuation method, CVM),逐渐使用联合分析法(Conjoint analysis)、选择实验法(Choice experiment)、实验拍卖法(Experimental auctions)、真实选择实验(Real choice experiment)等方法。因此在研究农户土地成员权定价时,需要首先研究清楚农户土地成员权在各方面的属性,然后根据科学的评估方法来进行拓展。土地成员权退出定价的研究还可以借鉴农业多功能性方面非市场定价的研究。有学者用资产内涵法(HPM)估算比利时农业活动对农村旅游的影响,通过对比比利时农村旅游者如何看待农村景观的作用,是否能看成是社会需求分析,资产内涵法的评估表明,没有污染的农业活动,如草地、园艺等农业景观对农村旅游有积极作用^[75]。另外学者们对农业生态服务功能、外部成

本、生物多样性、景观、农村社区、娱乐等进行大量的非市场价值评估^[76-80]。这些研究将会为土地成员权退出定价研究的开展提供思路和方法上的借鉴。

4 已有研究述评和未来研究展望

4.1 已有研究的述评

总体来看,农户土地成员权退出问题的研究可以总结为:根源性的研究(集体土地所有制)、不同历史时点的维度上农户土地成员权退出问题政策上的演进逻辑和机制、农户土地成员权退出问题研究的必要性、以小农退出视角对农户土地成员权退出问题的微观研究。表现出的研究逻辑是,从宏观制度分析到微观主体行为分析,从定性分析到定量分析,从实践案例总结到理论提炼,从简单多因素分析农户行为到提炼出某种关键因素在农户土地成员权退出中的重要作用。这些研究为未来对农户土地成员权退出问题进行深入研究提供了非常详实的材料、奠定了一定的基础。

然而,目前虽然我国农村土地经营权流转面积较大,相关研究较多,但土地经营权的流转只是土地产权制度改革的初级阶段。更深层次的农户土地成员权退出,现实案例不多,相关研究更是刚刚开始,对土地成员权退出时代背景的深入剖析、改革试验区已退出土地成员权农户的福利效应评价、农户土地成员权退出抑制影响因素等方面的研究几乎都是空白。对土地成员权退出非常关键的变量——“价格”的探究更是少之又少,如何通过价格来表征土地成员权退出粘性是个非常重要的命题。在农村社会结构急剧变革、城乡要素开始双向流动的新时代,现实期待更加全面保障农户土地权利的相关政策通道,切实保障农户土地成员权退出的权利,促进要素高效流动,这为拓展相关研究提出了时代要求。对于刚刚起步的土地成员权退出研究,需要从法理角度对概念进行更加明确的界定,同时需要形成一个解释力较强的理论框架。

4.2 未来研究展望

4.2.1 新时代农户分化与土地成员权退出定价

时代不断变迁,农户分化是土地成员权退出的根本动力。文献中目前对农户分化的一致观点是“纯农户”、“I兼户”、“II兼户”、“非农户”,这种基于以人为中心的新型城镇化背景下对农户的分类,在乡村振兴建设发展带动的城乡人口农村劳动力双向流动时代背景下,不太符合进一步研究推动的需要。

因此,只有对目前农村地区农户分化的现状和未来趋势进行研究,才能比较深入的阐述为什么要为农户土地成员权退出提供政策通道、以及保障农户土地成员权有偿退出的重要意义。基于农户分化基础,对不同类型的农户土地成员权退出定价进行探究。

4.2.2 探究试点区已实现土地成员权退出定价的效率和公平

随着改革不断推进,在宁夏平罗、重庆巴南区等地区,大量农户在一定价格的条件下,选择了退出农村土地成员权的实际行为,福利效应得到的改进,这些成功的实践经验背后的理论机理目前并没有得到深入研究。因此从理论上深入分析已有价格背后的公平和效率,将对于促进土地资源高效配置有比较重要的意义。

4.2.3 利益相关主体动态博弈对土地成员权退出定价影响

土地成员权退出涉及到的主体有农户、政府、集体、受让主体。每个主体的行为特征、实现最优化决策方式、动态博弈过程等,如何对农户土地成员权退出定价都有比较重要的影响,借助博弈理论,并且结合实证数据来探讨土地成员权退出定价。

4.2.4 土地成员权退出非市场定价

土地本质是一种要素,但农户的土地成员权却被赋予了很多非市场性质的属性,这些非市场属性对农户土地成员权退出有重要的影响,因此结合行为经济学相关理论,对土地成员权退出非市场定价进行探究,也将是一种研究趋势。

4.2.5 土地成员权退出的定价机制

价格是土地成员权退出过程中最关键的变量。对于兼顾效率和公平的退出价格需要结合城乡要素双向流动的背景、被动退出补偿、主动退出抑制因素等多个视角,从理论和实证上进行深入探讨,基于已有的研究基础,构建土地成员权退出定价机制,也将未来研究的主要方向。

参考文献 References

[1] 陈会广,单丁洁.农民职业分化,收入分化与农村土地制度选择:来自苏鲁辽津四省市的实地调查[J].经济学家,2010,4(4):85-92
Chen H G, Shan D J. Farmers' occupational differentiation and the selection of rural land system: Field investigation from four

regions[J]. *Economist*, 2010, 4(4): 85-92 (in Chinese)

[2] 李宪宝,高强.行为逻辑,分化结果与发展前景:对1978年以来我国农户分化行为的考察[J].农业经济问题,2013(2):56-65
Li X B, Gao Q. Behavioral logic, differentiation results and prospects: The inspection of rural-household differentiation since the reform in china[J]. *Issues in Agricultural Economy*, 2013(2): 56-65 (in Chinese)

[3] 叶兴庆,程郁,周群力.我国小农业生产现状和未来发展趋势研究[R].北京:国务院发展研究中心农村经济研究部课题组,2017
Ye X Q, Cheng Y, Zhou Q L. Research on current situation and future development trend of small-scale farming production in China[R]. Beijing: Development Research Center of the State Council, 2017 (in Chinese)

[4] 叶兴庆.集体所有制下农用地的产权重构[J].毛泽东邓小平理论论研究,2015(2):1-8
Ye X Q. Reconstructing farmland property rights under collective ownership[J]. *Studies on Mao Zedong and Deng Xiaoping Theories*, 2015(2): 1-8 (in Chinese)

[5] 王利明,周友军.论我国农村土地权利制度的完善[J].中国法学,2012(1)4:5-54
Wang L M, Zhou Y J. A discussion on improving the right system of rural land in China[J]. *China Legal Science*, 2012(1): 45-54 (in Chinese)

[6] 叶兴庆.集体所有制下的产权重构[M]北京:中国发展出版社,2015
Ye X Q. *Reconstructing Property Rights Under Collective Ownership* [M]. Beijing: China Development Press, 2015 (in Chinese)

[7] 叶兴庆,翁凝.拖延了半个世纪的农地集中:日本小农业生产向规模经营转变的艰难历程及启示[J].中国农村经济,2018(1):124-137
Ye X Q, Weng N. Farmland concentration with half a century delay: A difficult conversion from small scale to large scale farming in Japan and its implications [J]. *Chinese Rural Economy*, 2018(1): 124-137 (in Chinese)

[8] 周其仁.农村变革与中国发展[M].香港:牛津大学出版社,1994.
Zhou Q R. *Rural reform and development in China* [M]. Hong Kong: Oxford University Press, 1994 (in Chinese)

[9] 姚洋.中国农地制度:一个分析框架[J].中国社会科学,2000(2):54-65,206
Yao Y. The system of farmland in China: An analytical framework[J]. *Social Sciences in China*, 2000(2): 54-65, 206 (in Chinese)

[10] 高达.农村集体经济组织成员权研究[D].重庆:西南政法大学,2014
Gao D. Research on the membership right of the rural

- collective economic organization [D]. Chongqing: Southwest University of Political Science and Law, 2014 (in Chinese)
- [11] 叶兴庆,李荣耀.进城落户农民“三权”转让的总体思路[J].农业经济问题,2017(2):4-9
Ye X Q, Li R Y. The general idea of the transfer of the “three rights” of the peasants entering the city[J]. *Issues in Agricultural Economy*, 2017(2):4-9 (in Chinese)
- [12] 王兆林.户籍制度改革中农户土地退出行为研究:重庆的实证[D].重庆:西南大学,2013
Wang Z L. A research on behaviors of famers' households' returning their lands in the background of the households' registration system reform: A case study of Chongqing [D]. Chongqing: Southwest University, 2013 (in Chinese)
- [13] 罗必良,何应龙,汪沙,尤娜莉.土地承包经营权:农户退出意愿及其影响因素分析:基于广东省的农户问卷[J].中国农村经济,2012(6):4-19
Luo B L, He Y L, Wang S, You N L. Land contracting management rights: analysis of farmers' willingness to withdraw and its influencing factors: Based on the questionnaires of farmers in Guangdong Province [J]. *Chinese Rural Economy*, 2012(6):4-19 (in Chinese)
- [14] 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
Ouyang A J, Cai F M, Chen L D. Discussion on establishment of exit mechanism for rural residential land [J]. *China Land Science*, 2009, 23(10):26-30 (in Chinese)
- [15] Popkin S L. *The Rational Peasant: The Political Economy of Rural Society in Vietnam* [M]. Berkeley: University of California Press, 1979
- [16] 舒尔茨.改造传统农业[M].梁晓明译,北京:商务印书馆,1987
Schultz T W. *Reconstructing Traditional Agriculture* [M]. Liang X M translated. Beijing: Commercial Press, 1987
- [17] Chayanov A V. Peasant farm organization [J]. *The Theory of Peasant Economy*, 1966, 78(6):29-278
- [18] 詹姆斯·C斯科特.农民的道义经济学:东南亚的反叛与生存[M].程立显,刘建译.南京:译林出版社,2001年
Scott J C. *The Moral Economy of the Peasant* [M]. Cheng L X, Liu J translated. Nanjing: Yilin Press, 2001 (in Chinese)
- [19] Nakajima C. Subsistence and commercial family farms: Some theoretical models of subjective equilibrium [J]. *Subsistence Agriculture and Economic Development*, 1969, 165:185
- [20] 黄宗智.华北的小农经济与社会变迁[M].北京:中华书局,2000
Huang Z Z. *The Peasant Economy and Social Change in North China* [M]. Beijing: China Publishing House, 2000 (in Chinese)
- [21] Lee E S. A theory of migration [J]. *Demography*, 1966, 3(1):47-57
- [22] 王建友.完善农户农村土地承包经营权的退出机制[J].农业经济与管理,2011(3):47-53
Wang J Y. Perfect initiative exit mechanism of rural household land contract right [J]. *Agricultural Economics and Management*, 2011(3):47-53 (in Chinese)
- [23] 杨瑞龙,周业安.一个关于企业所有权安排的规范性分析框架及其理论含义[J].经济研究,1997(1):12-22
Yang R L, Zhou Y A. A normative analysis framework for corporate ownership arrangements and its theoretical implications [J]. *Economic Research Journal*, 1997(1):12-22 (in Chinese)
- [24] Lin J Y. Collectivization and China's agricultural crisis in 1959-1961 [J]. *Journal of Political Economy*, 1990, 98(6):1228-1252
- [25] 周记,陈杰.关于农民退出权的博弈分析[J].长江大学学报:社会科学版,2004,27(2):95-98
Zhou J, Chen J. The game theoretical analysis on farmer's rights to withdraw from lands [J]. *Journal of Yangtze University: Social Sciences*, 2004, 27(2):95-98 (in Chinese)
- [26] 陈永志,黄丽萍.农村土地使用权流转的动力、条件及路径选择[J].经济学家,2007(1):51-58
Chen Y Z, Huang L P. The motive, condition and path choice of rural land use right transfer [J]. *Economist*, 2007(1):51-58 (in Chinese)
- [27] 杜文骄,任大鹏.农村土地承包权退出的法理依据分析[J].中国土地科学,2011,25(12):16-21
Du W J, Ren D P. Juristic analysis on the give-up choice of the farmers on the contractual farmland use right [J]. *China Land Science*, 2011, 25(12):16-21 (in Chinese)
- [28] 吴兴国.农村土地承包关系退出法律问题初探[J].求索,2012(2):159-161
Wu X G. Study on the legal problems of ruralland contracting withdrawal [J]. *Seeker*, 2012(2):159-161 (in Chinese)
- [29] 高峰.土地承包经营权退出机制研究[D].武汉:华中师范大学,2011
Gao F. A research on the right to land contractual management exit [D]. Wuhan: Central China Normal University, 2011 (in Chinese)
- [30] 张学敏.离农农民承包地退出机制研究[D].重庆:西南大学,2014
Zhang X M. Study on the mechanism of the contracted-land withdrawal of the farmers who left the countryside [D]. Chongqing: Southwest University, 2014 (in Chinese)
- [31] 刘同山,牛立腾.农户分化、农户土地退出意愿与农民的选择偏好[J].中国人口·资源与环境,2014,24(6):114-120
Liu T S, Niu L T. Rural-household differentiation, willingness of land usufruct abdication and farmers' choice preference [J].

- China Population • Resources and Environment*, 2014(6): 114-120 (in Chinese)
- [32] 高佳. 土地承包权退出及经济补偿研究[D]. 杨凌: 西北农林科技大学, 2016
Gao J. Research on farmland contracting right exit and economic compensation [D]. Yangling: Northwest A&F University, 2016 (in Chinese)
- [33] Ray D. *Development Economics* [M]. New Jersey: Princeton University Press, 1998
- [34] Inman K, McLeod D M, Menkhous D J. Rural land use and sale preferences in a Wyoming County[J]. *Land Economics*, 2002, 78(1): 72-87
- [35] Zollinger B, Krannich R S. Factors influencing farmers' expectations to sell agricultural land for non-agricultural uses [J]. *Rural Sociology*, 2002, 67(3): 442-463
- [36] Todaro M P. A model of labor migration and urban unemployment in less developed countries[J]. *The American Economic Review*, 1969, 59(1): 138-148
- [37] Holden S T, Bezun S. Preferences for land sales legalization and land values in Ethiopia[J]. *Land Use Policy*, 2016, 52: 410-421
- [38] Wongchai A. Factors affecting farmland sales in rural northern Thailand[J]. *Advanced Science Letters*, 2015, 21(6): 2118-2122
- [39] Myyrä S, Pouta E. Farmland owners' land sale preferences: Can they be affected by taxation programs? [J]. *Land Economics*, 2010, 86(2): 245-262
- [40] 张蔚. 快速城镇化进程中农村土地退出机制研究: 基于重庆市户籍制度改革的实证[D]. 重庆: 西南大学, 2011
Zhang W. The research of rural land exit mechanism in the rapid urbanization process: A case based on the reform of the household registration system in Chongqing [D]. Chongqing: Southwest University, 2011 (in Chinese)
- [41] 郭熙保. 市民化过程中土地退出问题与制度改革的新思路[J]. *经济理论与经济管理*, 2014, 10: 14-23
Guo X B. Returning the contracted land to the collective in the progress of farmer-worker citinization and a new approach to institutional reform in China [J]. *Economic Theory and Business Management*, 2014, 10: 14-23 (in Chinese)
- [42] 黄花. 农村土地退出路径研究[J]. *中南大学学报: 社会科学版*, 2014, 20(5): 77-82
Huang H. Research on quitting path of rural land[J]. *Journal of Central South University: Social Science*, 2014, 20(5): 77-82 (in Chinese)
- [43] 高强, 宋洪远. 农村土地承包经营权退出机制研究[J]. *南京农业大学学报: 社会科学版*, 2017, 17(4): 74-84
Gao Q, Song H Y. Study on the exit mechanism of contractual right of rural lands [J]. *Journal of Nanjing Agricultural University: Social Sciences Edition*, 2017, 17(4): 74-84 (in Chinese)
- [44] 成生权, 吴丽娜, 马增辉. 农村宅基地退出补偿机制的博弈论分析[J]. *西安科技大学学报*, 2013, 33(4): 499-504
Cheng S Q, Wu L N, Ma Z H. Game theory analysis of the countryside homestead exit compensation mechanism [J]. *Journal of Xi'an University of Science and Technology*, 2013, 33(4): 499-504 (in Chinese)
- [45] 彭小霞. 农民权益保护视角下农村宅基地退出机制之完善[J]. *农村经济*, 2015, 4: 9-13
Peng X X. Perfection of exit system of rural homestead from the perspective of farmers' rights and interests protection[J]. *Rural Economy*, 2015, 4: 9-13 (in Chinese)
- [46] 刘棟子, 陈悦. 转户农民宅基地的有偿退出机制: 重庆个案[J]. *改革*, 2015(10): 143-148
Liu L Z, Chen Y. The paid exit mechanism of farmers' homestead in rural areas: The case of Chongqing [J]. *Reform*, 2015(10): 143-148 (in Chinese)
- [47] 罗伟玲, 刘禹麒. 基于产权的宅基地退出机制研究[J]. *国土资源科技管理*, 2010(3): 122-126
Luo W L, Liu Y Q. A research on rural residential land exit mechanism based on property right [J]. *Scientific and Technological Management of Land and Resources*, 2010(3): 122-126 (in Chinese)
- [48] 彭长生, 范子英. 农户宅基地退出意愿及其影响因素分析: 基于安徽省6县1413个农户调查的实证研究[J]. *经济社会体制比较*, 2012(2): 154-162
Peng C S, Fan Z Y. A study analysis of farmers' willingness to withdraw from rural homesteads and influencing factors: Based on a survey of 1413 farm households in six counties of Anhui Province [J]. *Comparative Economic & Social Systems*, 2012(2): 154-162 (in Chinese)
- [49] 许恒周. 基于农户受偿意愿的宅基地退出补偿及影响因素分析: 以山东省临清市为例[J]. *中国土地科学*, 2012, 26(10): 75-81
Xu H Z. Compensation for quitting rural residential land and its influential factors based on farmers' willingness to accept: A case study of Linqing City in Shandong Province [J]. *China Land Sciences*, 2012, 26(10): 75-81 (in Chinese)
- [50] 黄贻芳, 钟涨宝. 不同类型农户对宅基地退出的响应: 以重庆梁平县为例[J]. *长江流域资源与环境*, 2013, 22(7): 852-857
Huang Y F, Zhong Z B. Reaction of different types of rural households on the rural residential land quittance policy: Based on the survey from Liangping County [J]. *Resources and Environment in the Yangtze Basin*, 2013, 22(7): 852-857 (in Chinese)
- [51] 朱新华. 户籍制度对农户宅基地退出意愿的影响[J]. 中国人

- 口·资源与环境,2014,24(10):129-134
- Zhu X H. Effect of household registration system on farmers' willingness of exiting from rural housing land [J]. *China Population · Resources and Environment*, 2014, 24(10): 129-134 (in Chinese)
- [52] 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]. 经济地理, 2015, 35(7): 140-147
- Yang Y Z. Influencing factors and policy cohesion of households' idle homestead exiting: From the perspective of behavioral economics [J]. *Economic Geography*, 2015, 35(7): 140-147 (in Chinese)
- [53] 王静, 于战平, 李卉. 农户宅基地退出意愿及其影响因素分析:基于王口镇和独流镇的调查[J]. 农村经济, 2015(1): 33-37
- Wang J, Yu Z P, Li H. An analysis on the willingness of farmers' homestead exit and its influencing factors: Based on the Investigation of Wangkou Town and Duliu Town [J] *Rural Economy*, 2015(1): 33-37 (in Chinese)
- [54] 夏敏, 林庶民, 郭贵成. 不同经济发展水平地区农民宅基地退出意愿的影响因素[J]. 资源科学, 2016, 38(4): 728-737
- Xia M, Lin S M, Guo G C. Influential factors of farmers' willingness in rural residential land quitance in different economic developed areas in Jiangsu Province [J]. *Resources Science*, 2016, 38(4): 728-737 (in Chinese)
- [55] 张婷, 张安录, 邓松林. 期望收益, 风险预期及农户宅基地退出行为[J]. 资源科学, 2016, 38(8): 1503-1514
- Zhang T, Zhang A L, Deng S L. Expected return, risk expectation and residential land quitting behavior among farmers in Songjiang and Jinshan Districts, Shanghai [J]. *Resources Science*, 2016, 38(8): 1503-1514 (in Chinese)
- [56] 卢艳霞, 胡银根, 林继红, 戴勇毅. 浙江农民宅基地退出模式调研与思考[J]. 中国土地科学, 2011, 25(1): 3-7
- Lu Y X, Hu Y G, Lin J H, Dai Y Y. A survey and an analysis on the modes of rural residential land readjustment in Zhejiang Province [J]. *China Land Science*, 2011, 25(1): 3-7 (in Chinese)
- [57] 张世全, 彭显文, 冯长春, 张震, 刘效龙, 郭焕. 商丘市构建农村宅基地退出机制探讨[J]. 地域研究与开发, 2012(2): 82-85+105
- Zhang S Q, Peng X W, Feng C C, Zhang Z, Liu X L, Guo H. Research on construction of exit mechanism of rural residential land in Shangqiu City [J]. *Areal Research and Development*, 2012(2): 82-85+105 (in Chinese)
- [58] 蔡国立, 徐小峰. 地方宅基地退出与补偿典型模式梳理与评价[J]. 国土资源情报, 2012(7): 37-41
- Cai G L, Xu X F. Carding and evaluation of typical modes of exit and compensation of local homesteads [J]. *Land and Resources Information*, 2012(7): 37-41 (in Chinese)
- [59] 周其仁, 邓英淘, 白南生. 土地转包的调查和初步分析[J]. 农业经济丛刊, 1983(5): 26-30
- Zhou Q R, Deng Y T, Bai N Investigation and preliminary analysis of land subcontracting [J]. *Agricultural economics series*, 1983(5): 26-30 (in Chinese)
- [60] 刘同山, 孔祥智. 参与意愿, 实现机制与新型城镇化进程的农地退出[J]. 改革, 2016(6): 79-89
- Liu T S, Kong X Z. Participating willingness, realize mechanism and land usufruct abdicat the process of new urbanization [J]. *Reform*, 2016(6): 79-89 (in Chinese)
- [61] 王建友, 王万茂, 黄贤金. 中国大陆农地价格区划和农地估价[J]. 自然资源, 1997, 4(5): 1-8
- Wang J Y, Wang W M, Huang X J. Regional division and evaluation on arable land value in mainland China [J]. *Natural Resources*, 1997, 4(5): 1-8 (in Chinese)
- [62] 刘卫东, 彭俊. 征地补偿费用标准的合理确定[J]. 中国土地科学, 2006, 20(1): 7-11
- Liu W D, Peng J. Rational calculation of the compensation standard of land expropriation [J]. *China Land Science*, 2006, 20(1): 7-11 (in Chinese)
- [63] 朱道林, 袁弘. 现行征地补偿制度的理论思考[J]. 农村经济, 2003(6): 9-11
- Zhu D L, Yuan H. Theoretical reflections on the current compensation system for land expropriation [J]. *Rural Economy*, 2003(6): 9-11 (in Chinese)
- [64] 钟水映. 人口、资源与环境经济学[M]. 北京: 科学出版社, 2005
- Zhong S Y. *Population, Resources and Environmental Economics* [M]. Beijing: Science Press, 2005 (in Chinese)
- [65] 李明秋, 王宝山. 中国农村土地制度创新及农地使用权流转机制研究[M]. 北京: 中国大地出版社, 2004
- Li M Q, Wang B S. *Rural Land System Innovation and Transferring Mechanism of Agricultural Land Use Rights in China* [M]. Beijing: China Land Press, 2004 (in Chinese)
- [66] 张全景, 王万茂. 我国土地征用制度的理论考察及改革思考[J]. 经济地理, 2003, 23(6): 804-807
- Zhang Q J, Wang W M. Theoretical analysis and reflections on the systems of China's land acquisition [J]. *Economic Geography*, 2003, 23(6): 804-807 (in Chinese)
- [67] 周建春. 中国耕地产权与价值研究: 兼论征地补偿[J]. 中国土地科学, 2007, 21(1): 4-9
- Zhou J C. Study on the property right and value of cultivated land in China; Concurrently discussion on compensation of land requisition [J]. *China Land Science*, 2007, 21(1): 4-9 (in Chinese)
- [68] 胡莹. 上海农转非土地发展权价值测算和分配机制研究[D]. 上海: 上海师范大学, 2016
- Hu Y. Research on the measurement and distribution

- mechanism of the value of land conversion right in Shanghai [D]. Shanghai: Shanghai Normal University, 2016 (in Chinese)
- [69] 付文凤, 郭杰, 欧名豪, 易家林. 基于机会成本的农村宅基地退出补偿标准研究[J]. 中国人口·资源与环境, 2018(3): 60-66
Fu W F, Guo J, Ou M H, Yi J L. Research on compensation standard of quitting rural residential land based on opportunity cost[J]. *China Population · Resources and Environment*, 2018(3): 60-66 (in Chinese)
- [70] 陈丽娜, 尹奇. 宅基地退出: 兼顾效率与公平的补偿标准[J]. 中国人口·资源与环境, 2013(S2): 380-383
Chen L N, Yin Q. Rural residential land exit: Balance between efficiency and equality of the compensation standard[J]. *China Population, Resources and Environment*, 2013(S2): 380-383 (in Chinese)
- [71] 王兆林, 杨庆媛, 王娜. 重庆宅基地退出中农民土地收益保护研究: 基于比较收益的视角[J]. 中国土地科学, 2016, 30(8): 47-55
Wang Z L, Yang Q Y, Wang N. A study of the protection of farmers' homestead exit revenue in Chongqing: Basing on comparative revenue[J]. *China Land Sciences*, 2016, 30(8): 47-55 (in Chinese)
- [72] 宋戈, 徐四桂, 高佳. 土地发展权视角下东北粮食主产区农村宅基地退出补偿及增值收益分配研究[J]. 自然资源学报, 2017, 32(11): 1883-1891
Song G, Xu S G, Gao J. Value-added income distribution of homestead exit compensation in major grain producing areas in northeast China from the perspective of land development right [J]. *Journal of Natural Resources*, 2017, 32(11): 1883-1891 (in Chinese)
- [73] 庄开明, 黄敏. 农村宅基地自愿退出中的要价博弈均衡分析[J]. 经济体制改革, 2017(5): 83-87
Zhuang K M, Huang M. Bargaining equilibrium on rural residential land[J]. *Reform of Economic System*, 2017(5): 83-87 (in Chinese)
- [74] Lancaster K J. A new approach to consumer theory [J]. *Journal of Political Economy*, 1966, 74(2): 132-157
- [75] Vanslebrouck I, Huylenbroeck G, Meensel J V. Impact of agriculture on rural tourism: A hedonic pricing approach [J]. *Journal of Agricultural Economics*, 2005, 56(1): 17-30
- [76] Lankoski J, Ollikainen M. Agri-environmental externalities: A framework for designing targeted policies [J]. *European Review of Agricultural Economics*, 2003, 30(1): 51-75
- [77] Larsen J B. Functional forests in multifunctional landscapes: Restoring the adaptive capacity of landscapes with forests and trees [J]. *European Forest Institute Proceedings*, 2005, 53: 97-102
- [78] Li X, Min M, Tan C. The functional assessment of agricultural ecosystems in Hubei Province, China [J]. *Ecological Modelling*, 2005, 187(2): 352-360
- [79] Lorenzetti L. Agricultural specialization and the land market: An examination of the dynamics of the relationship in the Swiss Alps, c. 1860-1930 [J]. *Continuity and Change*, 2014, 29(2): 267-292
- [80] Madureira L, Rambonilaza T, Karpinski I. Review of methods and evidence for economic valuation of agricultural non-commodity outputs and suggestions to facilitate its application to broader decisional contexts [J]. *Agriculture, Ecosystems & Environment*, 2007, 120(1): 5-20

责任编辑: 王岩