

价格理论与实践

PRICE:THEORY & PRACTICE www.price-world.com.cn



□ 全国中文核心期刊 □ AMI 核心期刊 □ ISTIC 核心期刊 □ 全国学位与研究生教育指定期刊



共建环保城市 共享美好生活

保护生态环境 坚持持续发展

多举措激活内生动力 推动经济发展提质增效

——国家发展改革委2023年6月新闻发布会实录

产业振兴视域下“千万工程”发展路径研究

我国个人养老金制度设计优化研究

——基于国际比较视角的分析

2023 第6期

E-mail: price-hearing@263.net (总第468期)

ISSN 1003-3971



邮发代号: 2-285 定价: 每册60元

目录

CONTENTS

2023年第6期 总第468期

国内统一刊号: CN11-1010/F

国际标准刊号: ISSN1003-3971

主管主办: 中国价格协会

编辑: 价格理论与实践编辑部

出版: 价格理论与实践杂志社

邮发代号: 2-285

印刷: 三河市宏盛印务有限公司

国外发行: 中国国际图书贸易总公司

出版日期: 每月25日

地址: 北京市西城区月坛北小街

2号院3号楼

邮编: 100037

电话: 010-68029447, 68047375

010-68010477, 68011077

征订热线: 010-68010477

E-mail: price-hearing@263.net

网络版: <http://www.price-world.com.cn>

定价: 每册60元 全年定价: 720元

综合篇

宏观政策与价格形势

- 5 多举措激活内生动力 推动经济发展提质增效
——国家发展改革委2023年6月新闻发布会实录

本刊编辑部整理

- 10 产业振兴视域下“千万工程”发展路径研究

郑建

- 16 我国个人养老金制度设计优化研究

——基于国际比较视角的分析

孙洁 朱梦真

- 23 产业链上下游企业价格风险管理模式探讨

——基于塑料产业“基差点价+含权贸易”的案例分析

赵旭连 响

法制园地

- 27 牟取暴利行为与哄抬物价行为认定标准上的冲突与协调

刘继峰 王迪

- 32 捆绑折扣适用修正掠夺性定价规制的域外司法借鉴

刘廷涛

- 36 轴辐协议反垄断法规制困境与纾解进路

胡元聪 吴函聪

产业发展与价格机制

- 40 我国再生资源产业发展成效、挑战与进路

满子会

- 44 纵向产业链延伸与CSR对企业绩效的协同影响研究

——基于资源型企业面板数据的实证检验

吴一丁 万思 方文龙

- 48 我国省域经济增长质量测度与时空格局特征研究

——基于有效性、协调性、稳定性等五维视角的分析

孙静 孙艺博

- 53 新基建、城镇化对我国西部城乡收入差距影响研究

庞洪伟 于阳阳 巩艳红

- 57 推进新型城镇化发展与加强地方政府债务管理研究

——基于空间计量模型的实证分析

石子印 孙榕

思考篇

“三农”问题与民生价格

- 61 城乡基本公共服务均等化对农业现代化影响研究

——基于我国农村劳动力质量的中介效应分析

刘华光 于亚琳

目录

CONTENTS

2023年第6期 总第468期

国内统一刊号: CN11-1010/F

国际标准刊号: ISSN1003-3971

主管主办: 中国价格协会

编辑: 价格理论与实践编辑部

出版: 价格理论与实践杂志社

邮发代号: 2-285

印刷: 三河市宏盛印务有限公司

国外发行: 中国国际图书贸易总公司

出版日期: 每月25日

地址: 北京市西城区月坛北小街

2号院3号楼

邮编: 100037

电话: 010-68029447, 68047375

010-68010477, 68011077

征订热线: 010-68010477

E-mail: price-hearing@263.net

网络版: <http://www.price-world.com.cn>

定价: 每册60元 全年定价: 720元

综合篇

宏观政策与价格形势

- 5 多举措激活内生动力 推动经济发展提质增效
——国家发展改革委2023年6月新闻发布会实录

本刊编辑部整理

- 10 产业振兴视域下“千万工程”发展路径研究

郑建

- 16 我国个人养老金制度设计优化研究

——基于国际比较视角的分析

孙洁 朱梦真

- 23 产业链上下游企业价格风险管理模式探讨

——基于塑料产业“基差点价+含权贸易”的案例分析

赵旭连 响

法制园地

- 27 牟取暴利行为与哄抬物价行为认定标准上的冲突与协调

刘继峰 王迪

- 32 捆绑折扣适用修正掠夺性定价规制的域外司法借鉴

刘廷涛

- 36 轴辐协议反垄断法规制困境与纾解进路

胡元聪 吴函聪

产业发展与价格机制

- 40 我国再生资源产业发展成效、挑战与进路

满子会

- 44 纵向产业链延伸与CSR对企业绩效的协同影响研究

——基于资源型企业面板数据的实证检验

吴一丁 万思 方文龙

- 48 我国省域经济增长质量测度与时空格局特征研究

——基于有效性、协调性、稳定性等五维视角的分析

孙静 孙艺博

- 53 新基建、城镇化对我国西部城乡收入差距影响研究

庞洪伟 于阳阳 巩艳红

- 57 推进新型城镇化发展与加强地方政府债务管理研究

——基于空间计量模型的实证分析

石子印 孙榕

思考篇

“三农”问题与民生价格

- 61 城乡基本公共服务均等化对农业现代化影响研究

——基于我国农村劳动力质量的中介效应分析

刘华光 于亚琳

何燊炜 赵翠萍 张颖 余燕

农村宅基地租赁定价影响因素研究

——基于特征价格视角的分析

内容提要:测度分析农村宅基地租赁定价及其影响因素,有助于理解当前阶段农村宅基地流转市场发展进程。基于土地流转信息平台发布的 439 宗宅基地租赁数据,分析中部地区宅基地流转租金定价总体水平与区域差异,并采用 OLS 回归和分位数回归方法识别宅基地特征对流转定价的影响及差异。研究表明,宅基地特征、农房特征、基础设施特征、区位特征对定价主要呈现正向影响,且对不同分位数租金水平的宅基地影响也具有差异性。因此,为引导农户获取流转收益,应建立以宅基地租赁为主的交易市场;村集体应参与农村宅基地租赁;差异化引导不同价格水平宅基地流转。

关键词:宅基地租赁定价 宅基地流转市场 宅基地特征 特征价格
DOI: 10. 19851/j. cnki. CN11-1010/F. 2023. 06. 383

宅基地使用权流转是提高存量农房和宅基地利用率、扩大农民住房财产权的重要方式。2023 年中央一号文件《关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》指出:“稳步推进农村宅基地制度改革试点,切实摸清底数,加快房地一体宅基地确权登记颁证,加强规范管理,妥善化解历史遗留问题,探索宅基地‘三权’分置有效实现形式”。为落实文件精神,《农业农村部关于落实党中央 国务院 2023 年全面推进乡村振兴重点工作部署的实施意见》提出:“积极稳妥激活农村闲置宅基地资源,引导和规范盘活利用行为”。其中,宅基地租赁是实践中较为常见的盘活方式,但以租代售、合同不规范等状况始终难以改善,根本上讲,宅基地租赁属于市场交易行为,市场应成为引导资源有效配置的基本手段。宅基地租赁的合理定价是顺利流转的前提,直接影响价格发现功能的实现和农户财产性收益的获得。因此,本文对宅基地租赁定价影响因素进行分析,透过价格特征表象理解判断宅基地租赁定价依据及市场状况,以期为促进宅基地高效流转,助推农村宅基地流转市场发展提供参考。

一、相关研究文献评述

学术界对农村宅基地及其流转问题的关注由来已久,总体上,对宅基地流转能够提高土地资源的合理配置,实现农民的财产权已达成基本共识(郭贯成和王俊龙,2022)。在保障农民居住权益和防止资本炒作的基础上(丁宇峰和付坚强,2022),宅基地资产功能可以通过抵押、入股、租赁等多种方式帮助农

户获得直接财产性收益(张慧利和夏显力,2023)。然而,由于现阶段市场体系不健全,宅基地流转面临诸多限制,申建平(2023)认为,采用实践中广泛运用的租赁方式,是实现闲置宅基地流转的可行路径。现有对宅基地市场及宅基地租赁定价问题的研究还较为匮乏。宅基地流转市场及租赁定价相关的文献分别集中于市场形成的理论阐释以及对宅基地转让、出让流转价格的研究。

已有研究基于不同理论视角阐释宅基地市场的形成,钱文荣和赵宗胤(2023)基于城乡平衡发展理念对我国农村宅基地制度改革现状进行总结,认为存在宅基地市场化流转需要与城乡土地产权不平衡之间的矛盾,提出应培育城乡土地资源配置的“有效市场”。崔久富等(2022)基于“关系产权”理论,试图明晰包括承包地产权与宅基地产权等在内的农村集体土地产权的性质界定及权能划分,认为市场机制是实现集体土地财产功能的有效途径。

已有研究总结了宅基地不同流转方式的定价方法,周亚娟等(2021)从宅基地价值认知角度构建完全价值重构的价值评估体系,提出了一种宅基地价值核算的新思路,即将宅基地退出产生的边际生产成本、边际使用者成本以及边际外部性成本进行综合考虑以补偿宅基地退出后相应成本的损失。相较于成本法等传统评估方法,特征价格法兼具定性和定量分析相结合的优势,能够合理客观地用定量的方式对房地产价格波动程度进行转化。王洋等(2022)将特征价格模型用于城市住宅租金研究,构建 4 要素 12 指标的广州中心城区住宅租金影响因素指标

体系,认为建筑特征、便利性特征、环境特征及区位优势等共同决定城市住宅价格。秦波等(2022)将特征价格模型用于“小产权房”交易价格研究,认为结构特征、区位优势特征和邻里特征等因素对“小产权房”交易价格同样具有显著影响,但在影响效应上存在一定差别。以往采用特征价格模型的文献为本文研究宅基地流转定价提供了理论借鉴。

综上,已有关于宅基地流转定价的研究多采用定性方法,定量研究并不多见,且基于农户微观层面的大样本研究较为缺乏。此外,特征价格模型在城市房地产领域的运用较为普遍,但在农村宅基地流转领域运用较少。因此,本文运用特征价格模型分析农村宅基地租赁定价的影响因素,得出结论和建议,以期农户合理定价、获取更多财产性收入,促进宅基地租赁市场运行提供参考。

二、农村宅基地租赁定价影响因素的理论分析

(一)农村宅基地租赁定价形成机制

农村宅基地租赁定价形成机制可以应用特征价格理论进行分析。特征价格理论一般建立在如下假设条件之上:①产品具有异质性,即产品之间是有差别的;②市场具有隐含性,即产品的总价格能够被观察,但单个产品具体特征所对应的特定隐含市场无法被观察;③市场是均衡的,即产品价格可根据市场供求变化发生相应调整,从而使整体市场达到均衡状态。对应三项假设条件,特征价格理论适用于农村宅基地租赁价格的研究。首先,宅基地由农村集体经济组织无偿分配,其面积、位置及资源禀赋等并不相同,且宅基地上修建的农房一般为村民自建,建筑情况各异,符合异质性条件;其次,宅基地及农房流转的价格可以通过网上信息平台、张贴告示、村民口口相传的方式发布,但每宗宅基地的特征所隐含的价格并不能被观察到,符合市场隐含性特征;最后,2019年9月,《中央农村工作领导小组办公室、农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》对城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的租赁行为进行了规定,明确“城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的,要严格遵守《中华人民共和国合同法》的规定,租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后,双方可以另行约定”。2020年1月1日起生效的《中华人民共和国土地管理法》有关宅基地的相关内容,明确允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。国家层面的法律和政策文件也未限制或禁止宅基地及地上农房的租赁。且在实践中,无论是否是试点改革地区,农户将宅基地上的农房出租给他人使用的现象较为普遍。租金随市场的变化而变动,具有反映市场的客观性与自由性特征,符合市场均衡

条件,甚至接近完全竞争市场。在特征价格理论视角下,宅基地特征对租赁定价的影响机制可描述为:在农村宅基地租赁市场中,宅基地特征决定了承租方的使用效用和出租方的租赁定价。当双方估价达到市场均衡时,即形成了宅基地流转租赁价格。

(二)农村宅基地租赁定价影响因素

1. 宅基地特征。宅基地特征是指宅基地基本属性。其中,宅基地面积是直接反映宅基地特征的变量,单宗面积小资金占用成本低,竞买人数增加拉高单位面积成交价格。租赁期限也是反映宅基地特征的变量,土地潜在收益越高,农户越倾向于缩短租期以增加流转灵活性,即租期越短租金相对越高(罗必良等,2017)。庭院与宅基地直接相连,为农户存放农资提供便利,更有农户将庭院经济作为增收的重要渠道,对宅基地定价产生正向影响(李欢和张安录,2019)。承包地等资源与宅基地存在一定关系,流转宅基地的农户倾向于同时流转承包地,相应的租金水平也会更高(李荣耀和叶兴庆,2019)。宅基地周边的生态环境会对租金水平产生一定影响,优越的景观环境会对住房租赁价格产生正向影响(谷跃等,2023)。

2. 农房特征。农房特征是宅基地上资产特征的重要体现。其中,农房状况是直接反映宅基地上农房特征的变量,建筑特征是用特征价格模型分析城市住宅价格时常用的特征变量,这在分析农村住宅价格时也适用。农房状况越好越加深农户的居住情感,禀赋效应使农户倾向于提高流转价格(牛小凡和杨玉珍,2021);房屋层数越多越高增加实际使用空间,对单位面积宅基地租金产生正向影响。农房用途也是反映农房特征的变量,不同利用方式带来的效用会有所差别,如利用农房经营小卖部、农家乐、餐馆、小诊所等获得的经济收益都反映出不同用途带来不同经营价值(吴郁玲等,2022),与工商资本结合会创造更多价值(刘晓萍,2020)。

3. 基础设施特征。基础设施特征是指宅基地及农房的各类配套设施。随着农村经济发展和生活水平的提高,农村居民对生活配套的基础设施提出了更高要求。其中,排污设施是影响农村人居环境的重要内容,良好的排污设施有益于健康和发展旅游业,对租金定价产生正向影响(董杰等,2022)。停车设施是引起农村社会纠纷事件的主要原因之一,停车设施越能满足居住需求,越能吸引高净值租客。此外,网络设施普及对改善农村居民生活起积极作用,对农村升级硬件、提升发展后劲起到基础性作用,对租金定价产生正向影响。能源设施是影响住宅定价的重要组成,拥有高效能源设施的住宅溢价达13%(Evangelista等,2020)。

4. 区位优势。区位优势是指宅基地所处地理位置的条件和属性,区位质量会因区位不同而产生差异。宅基地周边交通条件越完善、利用率越高,农户

越能通过经营副业增加收入(苑韶峰等,2021)。区位优势生活设施越完善,人们越会不惜花费高昂成本入住该区域(朱传广等,2014)。总体来说,宅基地区位特征对租金定价产生影响。

三、宅基地租赁定价影响因素的模型构建

(一)数据来源

本文采用宅基地租赁挂牌价格,虽然挂牌价格与实际成交价格之间存在一定差异,但与实际成交价格趋势一致且差距不会太大,且同样与宅基地特征有比例关系,数据来源于土地流转信息平台——土流网^①。商品房平均售价来源于安居客网,地理距离补充数据来源于百度地图。借助python语言程序在线获取中部地区在全网发布的935宗宅基地流转信息,采集时间为2022年5月。数据采集完成后,对数据进行清洗,剔除价格面议、地上无建筑物、数据缺失、异常样本,获得样本439宗,样本分布于山西、河南、安徽、湖北、江西、湖南中部6省54个地市的127个县(区)。

(二)宅基地租赁定价差异

根据样本测算,中部六省单位面积宅基地年租金定价的平均值为105.41元/平方米,中位数为69.00元/平方米,其中,河南省和湖南省租金较低,其他省份价格均在100元/平方米以上^②。租金分布在≤50元/平方米、50-100元/平方米、>100元/平方米区间的宗数占比分别为38.27%、28.47%和33.26%,平均租金在≤50元/平方米的区间分布最广,而省会城市周边的租金较多在≥50元/平方米的水平^③。

(三)模型构建

特征价格模型把产品整体价格表示为各特征的函数,如公式(1)所示:

$$P = f(X_1, X_2, \dots, X_n) \quad (1)$$

其中, P 为产品整体价格, X_i 为产品各种特征属性。

本文通过对变量进行对数线性处理构建宅基地租赁定价影响因素的特征价格模型。一般可用式(2)表示:

$$\ln P = c + \sum_{i=1}^n \beta_i x_i + \varepsilon \quad (2)$$

其中, P 为单位面积宅基地租金定价, c 为模型常数项,代表产品基本功能; $x_1, \dots, x_n$ 为产品的 n 个特征变量,包括宅基地特征、农房特征、基础设施特征、区位特征; $\beta_1, \dots, \beta_n$ 为待估系数; ε 代表随机误差项。

本文采用最小二乘法(OLS)和分位数回归法进行分析。相较于OLS条件均值回归的局限性,分位数回归分析能够较好地避免异常值、共线性等可

能出现的偏差,能够在不同分位点上分析各影响因素的作用。本文运用stata15.0软件对样本数据进行处理。

(四)影响因素的选取和量化

基于“房地一体”原则,本文的宅基地租赁定价用宅基地及农房共同出租挂牌价格衡量。被解释变量为单位面积宅基地年租金定价,即出租方给出的年租金除以宅基地面积;将影响单位面积宅基地租金定价的因素作为解释变量。在数据可获得的情况下,参考文献并结合农村宅基地租赁特点,选取宅基地特征、农房特征、基础设施特征和区位特征四个一级指标,以及分别代表宅基地特征、农房特征、基础设施特征和区位特征的18个二级指标^④。

四、宅基地租赁定价影响因素的实证结果分析

(一)主回归结果分析

先检验解释变量是否存在多重共线性问题,结果显示,方差膨胀因子平均值为1.33,最大值不超过2,说明解释变量的共线性问题可以忽略。整体上看,宅基地特征变量中宅基地面积、租赁期限对租金水平的影响在1%水平上显著为负,附加资源流转对租金水平的影响在10%水平上显著为正。农房特征变量中农房状况、农房屋数、农房用途对租金水平的影响均在1%水平上显著为正。基础设施特征变量中排污设施、停车设施对租金水平的影响在1%水平上显著为正,能源设施的影响在5%水平上显著为正。区位特征变量中高铁对租金水平的影响在5%水平上显著为正,商品房平均售价对租金水平的影响在1%水平上显著为正。但庭院面积、周边环境、网络设施、公共交通、机场、国道、周边生活设施的完善程度对租金水平的影响均不显著。

(二)分位数回归结果分析

选取四分位点(25%、50%、75%)进行分位数回归,结果如表1所示。具体分析如下:

1. 宅基地特征对租金水平的影响。宅基地面积估计系数的绝对值在25%分位点上最大,超过参数估计均值,表明对低租金水平宅基地,面积扩张并不能带来单位面积租金水平的提高。租赁期限估计系数的绝对值随着分位点的减小而增大,在25%分位点上租赁期限拉低租金水平的幅度达到1.6%,高于参数估计均值,说明随着流转期限增长,单位租金价格没有相应提升,分析可能是农户为延长租期而减少交易摩擦。附加资源流转的估计系数从低分位点到高分位点呈现下降趋势,在25%和50%分位点时估计系数超过参数估计均值。这说明在低、中租金水平时,

①土流网 <https://www.tuliu.com/>。

②中部六省单位面积宅基地年租金均值详见《价格理论与实践》网站(<http://www.price-world.com.cn/>)附件。

③基于地级尺度揭示宅基地租金的分布格局详见《价格理论与实践》网站(<http://www.price-world.com.cn/>)附件。

④具体的变量描述与量化方法详见《价格理论与实践》网站(<http://www.price-world.com.cn/>)附件。

表1 OLS和分位数回归估计结果

	被解释变量: 单位面积宅基地年租金自然对数				
		(1) Q25	(2) Q50	(3) Q75	(4) OLS
宅基地特征	解释变量				
	宅基地面积	-5.928***	-2.448***	-3.073***	-3.174***
	租赁期限	-0.016***	-0.013***	-0.011***	-0.012***
	庭院面积	-0.336	-0.075	0.057	-0.583
	附加资源流转	0.217*	0.178*	0.098	0.163*
农房特征	周边生态环境	-0.012	0.076**	0.108**	0.023
	农房状况	0.290***	0.176***	0.152**	0.236***
	农房屋数	0.304***	0.296***	0.321***	0.337***
	农房用途	0.071	0.141**	0.092	0.119***
	排污设施	0.358***	0.306***	0.144	0.231***
基础设施特征	停车设施	0.596**	0.504**	0.408*	0.520***
	网络设施	0.015	0.029	0.020	0.069
	能源设施	0.100*	0.058	0.083	0.090**
	公共交通	0.104	-0.045	-0.103	0.011
区位特征	机场	0.030	0.025	-0.049	0.028
	高铁	0.118	0.074	0.102	0.110***
	国道	0.106	0.166**	0.091	0.080
	周边生活设施的完善程度	0.008	0.012*	0.020**	0.008
	商品房平均售价	0.048***	0.032**	0.034*	0.053***
	常数项	0.558	1.200***	2.056***	1.071***
	样本量	439	439	439	439
	R ²	0.382	0.348	0.319	0.553

注:***为p<0.01,**为p<0.05,*为p<0.1 分别表示在1%,5%,10%的统计水平上显著

附加资源流转对租金水平有更为显著的正向作用。周边生态环境仅在50%及75%分位点上系数显著为正,在25%分位点不显著且系数为负。这说明在中、高租金水平时,良好的生态环境对租金水平的影响为正,而在低租金水平,良好的生态环境并不能提高租金水平。庭院面积的影响并不显著,且系数符号有正有负,说明其变化是不确定的。

2. 农房特征对租金水平的影响。农房状况的估计系数随着分位点的减小而增大,这说明对于低租金水平宅基地,房屋状况提高租金水平的幅度达到29%,房屋状况差是租值较低的主要原因。农房屋数的估计系数在高分位点时的影响最大,这从宅基地租赁角度解释了加盖农房的激励动机。农房用途仅在50%分位点显著,这说明对于中等租金水平的宅基地来说,房屋作为非居住用途流转能够提高租金水平。

3. 基础设施特征对租金水平的影响。停车设施显著影响租金水平,各分位数回归均在10%水平上显著为正,且在25%分位点达到最大,说明对于低租金水平宅基地,改善停车设施能够起到提高租值的关键作用。排污设施显著影响租金水平,估计系数在25%和50%分位点超过参数估计均值。这说明在低、中租金水平时,改善排污设施能增加租值。能源设施在25%分位点时系数显著为正,说明改善能源状况能显著提

高低租金水平农房租金,网络设施影响并不显著。

4. 区位特征对租金水平的影响。距高铁站越近越能提高租金水平,在5%水平上显著,但在各分位点上并不显著。距国道越近越能提高租金水平仅在50%分位点上显著,在其他分位点不显著。有无公共交通情况和距离机场便捷性对租金水平的影响并不显著,且系数有正有负,这说明其影响并不确定。周边生活设施的完善程度是影响农房租金的重要因素,分位数回归系数仅在50%和75%分位点时显著,对于中高租金宅基地,周边生活设施对租金水平的提升幅度分别为1.2%和2.0%。商品房平均售价与租金呈显著的正向关系。在低分位数时估计系数最高,这意味着低租金水平下,商品房价格对租金水平影响的幅度较大,这一结论说明商品房平均售价不仅影响城市住宅长租公寓租值,还会影响农房租金。

(三) 稳健性检验

1. 替换被解释变量。基准回归采用单位面积宅基地年租金自然对数作为被解释变量,基于“房地一体”原则,除了单位面积宅基地年租金以外,单位面积农房租金也能衡量本文研究的宅基地租赁定价。故本文采用单位面积农房租金作为单位面积宅基地租金的替代被解释变量,取自然对数进行回归分析。

表2 稳健性检验

	解释变量	替换被解释变量(1)	替换模型(2)
宅基地特征	宅基地面积	-3.056***	-15.639***
	租赁期限	-0.012***	-0.021***
	庭院面积	-0.396	0.633
	附加资源流转	0.169*	-0.229
	周边生态环境	0.030	0.114*
农房特征	农房状况	0.228***	0.286***
	农房屋数	-0.116***	0.474***
	农房用途	0.143***	0.292***
	排污设施	0.171*	0.451**
基础设施特征	停车设施	0.532***	0.629
	网络设施	0.046	0.231
	能源设施	0.070*	0.090
	公共交通	0.012	-0.320
区位特征	机场	0.041	0.161
	高铁	0.115**	0.192*
	国道	0.075	0.221*
	周边生活设施的完善程度	0.008	0.018
	商品房平均售价	0.050***	0.063**
	常数项	1.491***	-4.620***
	样本量	439	439
	R ²	0.413	

注:***为p<0.01,**为p<0.05,*为p<0.1 分别表示在1%,5%,10%的统计水平上显著

2. 替换模型。基准回归采用的是 OLS 方法,故本文将被解释变量与其中位数的大小进行比较并赋值,大于等于中位数取 1,其余取 0,稳健性检验采用 Probit 模型进行回归。

表 2(1)-(2) 列的各特征变量的估计结果表明,各变量的显著性及系数方向基本未发生改变,说明基准回归结果是稳健的。

五、结论与启示

(一) 结论

通过实证分析研究发现,现阶段,农村宅基地租赁价值未得到充分体现,与通过租金获取收益的理想样态相去甚远,租赁定价普遍较低,单位面积宅基地租金低于 100 元/平方米的占比为 66.74%;地区层面中,河南省和湖南省租金较低,其平均值均在 100 元/平方米以下;流转租金定价受到宅基地特征、农房特征、基础设施特征、区位特征的综合影响;总体上,节约集约利用、附加资源流转、农房状况更好、利用方式多样、排污、停车、能源设施条件好,高铁交通便利,周边商品房价格高的宅基地更可能获得更高租金。此外,对不同分位点租金水平的宅基地影响存在差异。

(二) 启示

1. 建立以宅基地使用权租赁为主,其他交易方式为辅的交易市场。开放有序的流转交易市场能够提高宅基地使用权租赁效率。应依托各地农村产权交易市场,将宅基地使用权租赁纳入业务范围,提供法律咨询、法律援助及合同标准,并以文本形式明确产权交易合同期限、违约责任、双方当事人的权利义务等,提升违约成本和降低维权成本,为交易双方提供正规、便捷的交易途径。建立以宅基地使用权租赁为主的产权交易市场,避免交易双方因获取市场信息能力不足导致的财产损失和纠纷。一方面,为农户流转宅基地提供参考价格,形成公平公正的定价机制,避免随意压价和抬价行为的发生;另一方面,为社会资本下乡提供合理途径,减少信息搜集成本,以便盘活闲置宅基地。

2. 村集体参与农村宅基地租赁具有天然优势和必要性。除农户自身完善宅基地上农房和基础设施建设外,村集体作为宅基地所有权行使主体,可以收取一定的流转收益用于改善村庄基础设施建设。同时,还应加强村集体对宅基地使用权租赁的规范管理,如防止农户为获取更多租金收益对农房进行违章扩建;对租赁进行登记备案,对被认定为危房的农房不允许以租赁的方式流转,探索以合建、联建等合规方式实现农户的房屋财产权;确保流转宅基地必须符合规划和用途管制,根据流转面积有偿使用;建立行政区域内统一的农村宅基地数字化信息平台,实

现闲置宅基地信息的网络化管理;建立农村宅基地纠纷调解机制,参考《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》,建立农村宅基地纠纷调解机制。

3. 差异化引导不同价格水平宅基地流转。宅基地的流转意味着农户对其居住需求的消失,开始追求其经济价值。能够产生经济价值的宅基地有两类:一类是本身就具有区位优势如地缘、人文等因素的宅基地,另一类则是因投入较多的物质资本和人力资本而获得较高收益的宅基地。对于低等级水平租金的宅基地,如希望通过流转获得经济收益,可以着重改善房屋状况、排污和能源状况,增加停车设施和附加资源流转,如流转收益不高,也可以通过退出等方式实现经济收益或社会保障;对于中等等级水平租金的宅基地,可引入社会资本与农户共同投资建设,转变农房用途、附加资源流转、提升周边环境、改善排污设施、完善轨道交通、提升周边生活设施完善程度等;对于高等级租金宅基地,可改善周边生态环境和提升周边生活设施完善程度,进一步提升定价水平。

参考文献:

- [1]郭寅成,王俊龙.中国农村宅基地流转:动态、主题及研究趋向——基于 CiteSpace 知识图谱的可视化分析[J].河南师范大学学报(哲学社会科学版),2022,49(04):68-74.
- [2]丁宇峰,付强.宅基地流转的规范逻辑[J].学海,2022(04):147-154+163.
- [3]张慧利,夏显为.多功能视角下农户宅基地流转行为研究——兼论市场环境的调节作用[J].干旱区资源与环境,2023,37(10):37-45.
- [4]中建平.宅基地“使用权”实践探索的法理检视与实现路径[J].法学论坛,2023,38(06):128-139.
- [5]钱文豪,赵京顺.城乡平衡发展理念下的农村宅基地制度改革研究[J].农业经济问题,2023(09):37-44.
- [6]张久富,郭寅成,梅廷,陈思敏.农村集体土地“三权分置”的逻辑审视及实现形式[J].中国土地科学,2022,36(04):8-15.
- [7]周亚妮,林爱文,张二中.基于边际机会成本的农村宅基地价值重构与退出补偿定价[J].资源科学,2021,43(07):1428-1439.
- [8]王洋,吴庭敏,张虹璐.广州中心城区住宅租金差异的核心影响因素[J].地理学报,2021,76(08):1924-1938.
- [9]秦波,郝发付,杨莹.产权残缺的折价效应及影响机制:基于秦皇岛市“小产权房”交易价格的研究[J].中国土地科学,2022,36(08):66-74+130.
- [10]罗必良,郭宝玲,何一鸣.农地租约期限的“逆向选择”——基于 9 省份农户问卷的实证分析[J].农业技术经济,2017(01):4-17.
- [11]李欢,张安录.农村宅基地退出前后农户福利测度及其动态变化——以浙江省德清县 201 户农户为例[J].农业技术经济,2019(07):79-90.
- [12]李景耀,叶开成.农户分化、土地流转与承包权退出[J].改革,2019(02):17-26.
- [13]徐跃,沈晓志,吴伟科.南京市城市商住租金空间分异与比较研究[J].地理科学,2023,43(04):679-689.
- [14]牛小凡,杨玉珍.宅基地禀赋效应的测度及影响因素[J].经济问题,2021(04):96-103.
- [15]吴郁玲,于亿亿,洪建图.产权让渡、价值实现与宅基地退出收益分享——基于金寨、金江的实地调查[J].中国农村经济,2022(04):42-63.
- [16]刘悦萍.农村集体经营性建设用地入市制度研究[J].宏观经济研究,2020,(10):137-144.
- [17]董杰,尹希荣,张莹,李后建.“厕所革命”与农村表成年人健康:微观证据及作用机制[J].农业技术经济,2022(07):128-144.
- [18]阮超峰,张德馨,李胜男,朱从谋,中庸楚宁.基于地域和村域区位的宅基地价值测算及其空间分异特征研究——以浙江省典型县市为例[J].中国土地科学,2021,35(02):31-40.
- [19]朱伟广,唐发,吴朝.基于 Hedonic 模型的城市住宅地价影响因素研究——以南京市为例[J].地域研究与开发,2014,33(03):156-160.
- [20]Evangelista R, Ramalho E A, Silva J A. On the use of hedonic regression models to measure the effect of energy efficiency on residential property transaction prices: Evidence for Portugal and selected data issues[J]. Energy Economics, 2020, 86: 104699.

(作者单位:河南农业大学经济与管理学院)

(英文翻译详见第 210 页)

(刘华光英文翻译)

Impact of Urban-rural Basic Public Service Equalization on Agricultural Modernization

——Analysis of mediating effects based on the quality of rural labor

LIU Huaguang and YU Yalin

Abstract: The Twentieth National Congress proposed to “comprehensively promote the great rejuvenation of the Chinese nation through Chinese-style modernization”, and agricultural modernization is an important part of Chinese-style modernization. Based on the realistic requirements of China's agricultural modernization, this paper systematically examines the impact of urban-rural basic public service equalization on the development of agricultural modernization and the transmission mechanism. Based on the panel data of 31 provinces (autonomous regions and municipalities) from 2010 to 2020, the paper analyzes the impact of urban-rural basic public service equalization on agricultural modernization by using the xtsc model, and tests the impact of urban-rural basic public service equalization on agricultural modernization under the mediating effect of rural labor quality by using the mediating effect model. The results show that: the level of urban-rural basic public service equalization significantly promotes the development of agricultural modernization; The quality of rural labor force has a positive mediating effect between the level of urban-rural basic public service equalization and the level of agricultural modernization. Further heterogeneity analysis reveals that the mediating effect of rural labor quality on the level of urban-rural basic public service equalization on agricultural modernization is heterogeneous depending on the region and the scale of rural labor flow. Based on this, the level of urban-rural basic public service equalization should be improved, the quality of rural labor force should be improved, and the two-way flow of labor factors between urban and rural areas should be promoted to advance the development of agricultural modernization.

Keywords: urban and rural basic public services; agricultural modernization; rural labor quality; agency effect

(何焱炜英文翻译)

Study on the Influencing Factors of Rural Residential Land Lease Pricing

——From the perspective of hedonic price

HE Shenwei, ZHAO Cuiping, ZHANG Ying and YU Yan

Abstract: Measuring and analyzing rural residential land rental pricing and influencing factors can help to understand the current development process of the rural residential land transfer market. Based on 439 rental transfer data of residential land released on the land transfer information platform, this study analyzes the overall level and regional differences in rental pricing of residential land transfer in the central region, and uses OLS regression and quantile regression methods to identify the impact and differences of residential land characteristics on transfer pricing. Research has shown that characteristics of residential land, rural houses, infrastructure, and location mainly have a positive impact on pricing, and impacts on residential land rental levels at different percentiles also varies. Therefore, in order to guide farmers to obtain transfer benefits, a trading market mainly focused on renting residential land should be established; Village collectives should participate in the leasing and transfer of rural residential land; Differentiation guides the transfer of rural residential land at different price levels.

Keywords: rural residential land lease transfer pricing; rural residential land transfer market; characteristics of residential land; hedonic price

(张稚敏英文翻译)

Study on the Location Selection of New Circulation Formats in Cities

——Analysis based on conditional logistic model

ZHANG Zhimin

Abstract: With the rapid development of modern circulation industry, new types of circulation formats are flourishing in major urban agglomerations and regional central cities. This article takes new circulation formats such as fresh supermarkets, chain catering, unmanned retail, professional stores, and large shopping centers as research objects. Using spatial analysis method, it explores the evolution law of the location distribution of new circulation formats. Based on this, a conditional logistic regression model is used to quantitatively analyze the factors affecting the location distribution of urban new circulation formats. The conclusions are as follows: The overall spatial distribution of new circulation formats shows a clustering trend; The market mechanism and policy orientation jointly influence the location selection of new circulation formats. Based on this, it is necessary to clarify the site selection requirements for new circulation formats, and different circulation formats should be selected according to local conditions; Rely on the Internet to optimize the location planning of circulation enterprises, and utilize Internet data to accelerate the intelligent transformation of enterprises; Create an innovative growth pole for the circulation industry and unleash the economic potential of spatial agglomeration in circulation.

Keywords: new circulation formats; location selection; unmanned retail; Logistic model

(王志辉英文翻译)

Cooperation Motivation of Rural E-Tailers: Dimensions, Quantitative Measurement and Difference Research

——Survey and analysis based on Taobao village data

WANG Zhihui, Cao Xiancun and LEI Bing

Abstract: Cooperation among rural E-Tailers can effectively mitigate the effects of homogenized competition in Taobao villages. Analyzing the motivations behind their cooperation is crucial for enhancing the quality and effectiveness of these collaborations. Based on the management and organizational characteristics of rural E-Tailers in Taobao villages, this study constructs a framework to analyze multiple dimensions of latent factors influencing cooperation motivation among rural E-Tailers. The motivations for cooperation are categorized into strategic, resource acquisition, relationship maintenance, and expected benefits. Utilizing a questionnaire survey conducted in 19 Taobao villages across Shandong, Jiangsu, and Henan, the study employs second-order confirmatory factor analysis to validate the model. It also compares the cooperation motivations between family-operated and corporate rural E-Tailers. Empirical results indicate that the cooperation among rural E-Tailers is still in its primary stage and there is a significant correlation between cooperation motivation and operational scale. Compared to family-operated entities, corporate rural E-Tailers places greater emphasis on strategic positioning and expected benefits. Therefore, the study suggests fostering the internal drive of cooperation motivation, establishing online business communities based on professional ties, and enhancing collaboration among rural E-Tailer of varying scales.

Keywords: rural E-Tailers; cooperation motivation; Taobao village