

# 农村宅基地统筹型流转模式实证研究

——基于关中地区294户农户调查

廖 阳, 刘晓君

(西安建筑科技大学管理学院, 西安 710055)

**摘 要:**现有宅基地流转模式未能充分考虑农民利益,不能得到农民认可,而统筹农村宅基地、耕地及其他经济资源的统筹型流转模式受到农户欢迎.实证研究表明影响农户参与统筹型流转意愿的因素主要有:年龄、受教育程度、人均收入相对贫困、人均耕地相对贫困、人均宅基地面积、是否发生过耕地流转、及该流转模式下能否获得长期收入、可能存在工作机会以及承担的风险.因此在进行农村宅基地流转制度设计时要充分考虑农户意愿,尽可能创造一些就近的工作机会、给农户创造一些长期收入.在推进宅基地流转时根据农户家庭不同特征分类指导,促进意愿高的农户先行参与,从而推动整体流转的进行.

**关键词:**土地制度;宅基地流转;统筹型流转;流转意愿;关中地区

**中图分类号:**F 301.2

**文献标志码:**A

**文章编号:**1006-7930(2012)04-0572-06

随着城市化与工业化进程加快,城乡用地矛盾突出,农村宅基地“入市”形成城乡统一的土地市场成为实现城乡统筹发展的重要出路,受到学术界广泛关注<sup>[1-3]</sup>.在流转模式上,蔡玉胜以天津“宅基地换房”模式为研究对象,认为有利于土地资源的集约利用,缓解城市建设用地紧张局面,同时促进农民向城镇流动等,然而“宅基地换房”模式也存在适用性问题、农民权益保护问题、法律保障等问题<sup>[4]</sup>.向勇<sup>[5]</sup>对嘉兴“两分两换”模式进行了研究,杨莞姣<sup>[6]</sup>对重庆“地票”制度进行了分析,刘亭等<sup>[7]</sup>总结了义乌农村宅基地置换的三种模式:园中村改造置换模式、土地整理置换模式和下山移民置换模式.章合运等<sup>[8]</sup>对都江堰灾后重建的“联建模式”进行了提炼.戴伟娟<sup>[9]</sup>在实践总结的基础上,首次提出农村宅基地“就地流转”和“异地流转”.异地流转是在总结“宅基地换房”、“两分两换”、“城乡建设用地增减挂钩试点”实践的基础上提出的,主要指流出方通过土地整理节约出的建设用地复垦后作为指标可以满足使用城市建设用地的占补平衡要求,这种指标可以在土地交易所进行公开交易.而获取指标后可以在经济价值更高的城市周边通过征收耕地实现异地开发.而“就地流转”指传统的流转形式,即农村集体经济组织或农户以转让、租赁、作价入股、联营联建等将建设用地使用权交由使用者“就地”使用.在农民流转意愿层面,赵国玲,杨钢桥<sup>[10]</sup>通过对湖北二县市698户有效问卷的调查,建立了Logistic回归模型,提出影响农户宅基地流转意愿的影响因素主要有:户主年龄、学龄、家庭总收入、对政策了解程度以及距县城距离等.虞晓芬等<sup>[11]</sup>通过对浙江农户的调查,提出了影响农户出售农房和宅基地意愿的影响因素.张金明、陈利跟等<sup>[12]</sup>以江苏省江都市为例研究了影响农户集中居留意愿的影响因素.周婧等<sup>[13]</sup>以重庆市云阳区为例将农户划分为纯农业型、农业主导型、农工兼具型、非农主导型、非农业型等5种兼业类型,利用Logistic回归模型分别研究了影响这5类农户宅基地流转的影响因素.然而,对宅基地流转模式的研究普遍局限于对现有实践中的流转模式进行总结,特别的,由于现有以“宅基地换房”为代表的流转模式普遍发源于经济发达地区和城市近郊区,对于经济欠发达地区和农村腹地并不存在普适性,因此有必要研究适合广大欠发达地区农村腹地的流转模式.同时,农户的宅基地流转意愿与其对应的流转模式相关,农户在不同的流转模式下其流转意愿可能存在差别.因此,本文拟提出适合农村腹地的流转模式,并通过实地调研了解农户的流转意愿,试图在城市建设急需土地资源和广大农村腹地经济社会亟待发展、农民期望增收间寻求一条可行途径.

收稿日期:2012-02-04 修改稿日期:2012-07-17

基金项目:国家软科学研究计划资助项目(2011GXQ4D080),陕西省教育厅专项科研资助项目(11JK0101).

作者简介:廖 阳(1979-),男,湖南宁乡人,讲师,博士,主要研究土地经济学.

## 1 统筹型流转模式的提出

### 1.1 现有农村宅基地流转模式存在的问题

就地流转一般产生在靠近城市的农村,如城乡结合部等,其非农产业本身就比较发达,因此宅基地才具有较高的经济价值,而就地流转正好能将这种经济价值开发出来,实现了农村宅基地的优化利用,创造比当前利用价值更高的经济价值。但是对于距离城市较远的农村腹地,这种模式一般没有办法解决宅基地的优化利用问题,因此本身并不具备较高的推广价值。

异地流转模式创新最早的出发点在于城市发展需要建设用地指标,如浙江省2000年就开始进行的“耕地折抵指标”跨区域有偿调剂制度<sup>[14]</sup>,就是异地流转的前身。但从异地流转的实践来看,各地普遍出现了片面追求建设用地指标、不顾条件大拆大建、强迫农民上楼、不合理分配资金等行为<sup>①</sup>。然而异地流转需要当地农户的主要经济来源为非农业,即主要为非农业户和兼业型农户,不以农业作为主业,才能将异地集中居住对农业的影响减到最小,才能得到农民真正的拥护,最大限度降低对农民利益的损害,但各地的实践普遍忽视了这个问题,导致拆迁过度,损害农民利益。而异地流转模式最大的弊端就在于没有综合考虑农村的实际情况,没有做到统筹农村发展,农民异地上楼后的生计没有得到合理解决,生活成本升高,而原来从事的农业耕作更为不便,为了建设用地指标而进行流转,尽管解决了农村宅基地的集约利用问题,但并不是值得大面积推广的模式。

### 1.2 农村宅基地统筹型流转模式的提出

农村腹地大部分村庄以传统种植业为主,村庄规模大,布局也较为分散。对宅基地的统筹利用适宜结合农地流转采用中心村集中居住与农业产业化经营结合的方法,以人口多、占地规模大、交通条件好、经济基础扎实为基本条件,确定中心村,在一定范围内,将周边人口稀疏,用地规模小的村庄分期分批向中心村集中,原有农村建设用地全部复耕用于农业生产。小村合并不仅可以节约土地资源和管理成本,也可以为农业规模化生产创造条件。在中心村兴建农民安置房供腾退宅基地的农民居住,同时为满足农户饲养家禽家畜的要求和存放农具的需要,按照方便生产、生活的原则,集中建设畜禽养殖区、农具修理存放区,由专人负责看管。

腾退出的宅基地经过整理复垦为耕地用于农业生产,结合农地流转,可将农地和宅基地统一整合,实现耕地集中连片,以促进规模化、产业化经营。同时通过农产品生产基地建设,促进初级农产品加工业发展,促进农民就业和增收。在土地管理方面,针对当地生产、生活的特点,可以尝试采用新型的农村土地合作承包制,即把农民自愿入股入农村土地合作社的土地整合,再以集体的名义把土地租赁出去,承包人可规模经营土地,把农耕经济走向产业化,使承包人和入股人都能获利,实现真正的双赢局面。这一方式可以在保证土地公有制的前提下,把分散性很强的承包地同土地规模经营以及市场化合理流转结合起来,使土地在流转中增值,使农民在流转中增收。

具体运作过程为:地方政府对于中心村基础设施与安置楼建设等进行统一规划,引导村集体与村民就土地流转与村庄改造达成一致方案,通过政府垫资、引入社会资金等对宅基地进行整理,兴建安置房小区用于村民居住,节约的宅基地复垦为耕地,节余的建设用地指标出售,通过建设用地指标出售收入回笼资金,将原有耕地与新增耕地整合成立农村土地合作社,统一规划农产品产业,实现农业机械化和规模化经营,并适度发展农产品加工业。农村劳动力得到解放,可部分外出打工,部分成为农村产业工人,最终实现农村土地高效利用和农民增产增收。

## 2 实证分析

为了了解关中地区农村腹地农户对于本文提出的宅基地统筹型流转模式的参与意愿,进而寻找影响其流转意愿的关键因素,为我们设计该模式的运作模式,我们对关中地区3区县农村进行了入户调查,并在此基础上对其流转意愿进行了研究。

① 《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》(国发〔2010〕47号)

## 2.1 调研区概况

关中地区,又称关中平原,位于陕西省中部,包括西安、铜川、宝鸡、咸阳、渭南5个地级市和杨凌农业高新技术产业示范区,共54个县(市、区)。关中地区是陕西省自然条件比较优越的地方,社会经济发展迅速,农业、工业、高新技术产业、旅游业等在陕西省乃至西部地区均有重要地位。关中平原系黄河支流渭河的下游冲积平原,西起宝鸡,东到潼关,南界秦岭,北接渭河北山,西窄东宽,东西长约360km,总面积39 064.5km<sup>2</sup>,平均海拔约500m。关中平原是由河流冲积和黄土堆积形成的,地势平坦,土质肥沃,水源丰富,气候温暖,灌溉农业自古著名,从先秦到元明时期,都曾被称作“天府”或“天府之国”。因此以关中地区作为研究区具有较好的代表性。

## 2.2 调研及样本概况

调研采用分层随机抽样法,先在关中地区抽取了杨凌示范区和西安市户县、周至县,每区随机选择两个乡(镇),每乡(镇)则随机抽取2个行政村。抽取周至县集贤镇、青化乡,户县渭丰乡、甘河乡,杨凌大寨乡和揉谷乡等6个乡镇,共12个村。在各村随机入户调查,每村按照30份问卷进行控制,共发放问卷320份,回收有效问卷294份,有效问卷率91.88%。调研于2011年4月至5月进行,为了保证问卷的有效性,笔者深入蓝田县焦岱镇柳家湾村20户农家进行了试调研,修正了问卷后在2011年5月对样本点展开了大范围随机抽样调查。样本农户年龄40岁以上者占到78.23%,初中以上文化程度占到72.23%,这说明农民文化程度普遍提高,而青壮年劳动力多在外打工,这与事先预计相符。

由于陕西省2010年7月发布了《关于加大力度推进有条件的农村居民进城落户的意见》,随后又颁发了一系列配套文件,宣传工作也非常到位,农户基本上都听说过或者了解该政策,因此我们关于宅基地流转意愿的调查从进城落户意愿开始。问卷中对流转模式的解释语统一,并尽量用通俗的话语描述,以便被访者理解。调查结果如表1。

从以上数据来看,与进城落户、异地流转和就地流转相比,调研区农户普遍比较欢迎宅基地统筹型流转。那么,对农户而言,影响他(她)参与统筹型流转的关键因素是什么?这个问题的解决有助于我们进一步理清新模式的运作思路,才能使我们设计的统筹型流转模式得到农民的拥护,具有实践价值。

## 2.3 模型选择及变量

理论上来说,农户是否选择参与统筹型流转,主要取决于选择该种流转模式能产生的预期净收益,而预期净收益又受到包括户主个人特征在内的一系列因素的共同作用。在前人对农户是否配置进城劳动力、宅基地流转及集中居住等意愿影响因素研究<sup>[10,15-17]</sup>的基础上,我们设计了户主个人特征、农户家庭特征、农户家庭土地及居住状况、过往流转行为及对统筹型流转的认知等5类一级因素共33个二级因素(详见表2),试图寻找影响农户决策的有效影响因素。本文将农户是否选择参与统筹型流转作为因变量,而将户主个人特征、农户家庭特征、农户家庭土地及居住状况、过往流转行为及对统筹型流转的认知等作为自变量,运用计量模型和调查数据进行实证研究。

对于农户是否选择参与统筹型流转的行为来说,农户的选择只能是参与或不参与,因此因变量Y是一个二元可分虚拟变量。因此,可以选择概率单位模型(Probit模型)进行分析。

该模型的具体形式如下:设有一个变量 $y_i^*$ ,它与解释变量 $X_i$ 之间存在线性关系,即

$$y_i^* = \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + \cdots + \beta_n x_{ni} + \mu_i^* \quad (t = 1, 2, \cdots, n) \quad (1)$$

$y_i^*$ 与 $y_i$ 之间的关系为:

$$y_i = \begin{cases} 1, & \text{当 } y_i^* > 0 \text{ 时} \\ 0, & \text{当 } y_i^* \leq 0 \text{ 时} \end{cases} \quad (2)$$

表1 宅基地流转意愿

Tab. 1 Transfer willingness of rural households

宅基地流转意愿	相关描述	样本数/户	比重/%
进城落户型	愿意	15	5.10
	不愿意	279	94.90
异地流转	愿意	28	9.52
	不愿意	266	90.48
就地流转	愿意	22	7.48
	不愿意	272	92.52
统筹型流转	愿意	157	53.40
	不愿意	137	46.60

这样

$$P(y_i = 1 \mid x_i, \beta) = P(y_i^* > 0)$$
$$= P(\mu_i^* > -x_i\beta) = 1 - \Phi(-x_i\beta)$$
$$P(y_i = 0 \mid x_i, \beta) = P(y_i^* \leq 0)$$
$$= P(\mu_i^* \leq -x_i\beta) = \Phi(-x_i\beta) \quad (3)$$

在①中,  $\mu_i^*$  是随机扰动项, 其值服从标准正态分布;  $\Phi$  为  $\mu_i^*$  的标准正态分布函数, 其标准形式为:

$$\Phi(x) = \int_{-\infty}^x \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \exp\left(-\frac{z^2}{2}\right) dz \quad (4)$$

2.4 模型运行结果与检验

利用 Eviews 6.0 软件, 建立 Probit 模型, 将调研数据导入后发现住房条件、宅基地集约利用、养殖等不便、生活成本提高等变量未能通过单变量检验. 因此将这四个变量剔除后运行 Eviews 进行 Probit 回归, 结果显示 29 个自变量整体对于因变量有显著性影响, 解释力非常强, 模型整体回归效果较好, 但多数自变量未能通过显著性检验. 在此基础上进行采用逐步回归的方法来控制自变量的作用范围, 依次剔除 Z 统计量的显著性检验概率最大值, 直至留下所有自变量都能通过显著性检验. 回归结果见表 3.

数值经过 5 次迭代之后, 对数似然值(Log likelihood)为 -117.8 630, 约束对数似然值(Restr. Log likelihood)为 -203.1 045, 似然比检验统计量的值(LR static)为 170.4 830, McFadden R<sup>2</sup> (McFadden R-squared)为 0.419 693, Prob(LR statistic)为 0.0 000 000, 显示自变量整体对于因变量有显著性影响, 解释力非常强, 模型整体回归效果较好. Hosmer-Lemeshow 和 Andrews 检验结果表明拟合值和实际值相比差别很小, 模型拟合效果非常好, 拟合非常充分.

2.5 模型结果讨论

实证检验表明, 在户主个人特征因素里, 农户年龄对其流转意愿有负面影响, 即年龄越大越愿意参与流转; 而受教育程度高的农民更愿意接受新的事物与新的生活方式, 因而更愿意参与流转. 在农户家庭特征因素里, 体现相对收入的人均收入相对贫困通过了显著性检验, 其影响方向为正. 这说明农户对其收入状况的评判更多是依据自身在当地的收入水平, 收入水平相对低的农户有改变现状的动力, 更愿意参与流转. 在农户家庭土地和居住状况方面, 人均耕地相对贫困、人均宅基地面积、是否发生过耕地流转通过了显著性检验. 这表明, 如果农户拥有的人均耕地数量相对越少, 越愿意参与流转, 而与其拥有的耕地绝对数量关系不明显; 人均宅基地面积越小, 越愿意参与流转; 发生耕地流入行为的农户流转意愿不强, 发生耕地流出行为的农户流转意愿较强. 在农户对统筹型流转的认知方面, 流转后能获得长期收入和可能存在工作机会以及承担的风险通过了显著性检验. 这表明, 农户作为理性人在流转中比较关注长期的收益, 而并不希望一次性获取补偿, 这可能就是农户并不愿意参与就地流转和异地流转的原因所在.

表 2 流转意愿影响因素表

Tab. 2 Influencing factors of transfer willingness

一级因素	二级因素	一级因素	二级因素
户主禀赋	年龄	农户家庭土地及居住状况	人均住房面积
	学历		住房相对贫困
	有无技术专长		住房条件
	劳动力数		距离城镇距离
农户家庭特征	外出务工劳动力数	过往流转行为	对外交通便利程度
	家庭年收入		耕地流转
	家庭年收入平方	对流转的认知	宅基地、住房流转
	人均收入相对贫困		居住条件改善
农户家庭土地及居住状况	非农收入占比		获得长期收入
	家庭承包地面积		获得工作机会
	承包地面积平方		宅基地集约利用
	人均承包地面积		生活成本提高
	人均耕地相对贫困		养殖等不便
	家庭承包地块数		承担风险
	人均宅基地面积		参与企业实力与信用
	宅基地相对贫困		居住条件改善
	住房面积		

表 3 回归结果

Tab. 3 Regression results

变量	相关系数	标准误	Z 统计量	显著性
常数	-1.542 9	0.751 6	-2.052 3	0.040 1
年龄	-0.081 5	0.091 4	-1.799 1	0.073 0
文化程度	0.219 8	0.123 9	1.774 5	0.076 0
人均收入相对贫困	0.057 6	0.087 5	1.658 7	0.080 1
人均耕地相对贫困	0.111 7	0.061 0	1.830 8	0.067 1
人均宅基地面积	-0.565 4	0.221 2	-2.556 2	0.010 6
耕地流转	0.447 6	0.172 3	2.598 3	0.009 4
获得长期收入	1.395 2	0.234 0	5.962 1	0.000 0
获得工作机会	0.329 1	0.231 9	1.569 2	0.095 8
承担风险	-1.488 6	0.464 3	-3.206 3	0.001 3

### 3 结论与政策启示

从调研结果来看,关中地区农村腹地农户对宅基地进城落户、异地流转和就地流转的流转意愿均不超过10%,显示现有流转模式未能充分考虑农民利益,不能得到农民认可;而对本文提出的统筹型流转的参与意愿高达53.4%,这在一定程度上证明了本文提出的统筹型流转模式的可行性。在农户宅基地流转意愿影响因素中,能否获得长期收入、可能存在工作机会以及承担的风险影响较大,因此在进行制度设计时要充分考虑农户意愿,尽可能创造一些就近的工作机会、给农户创造一些长期收入。而年龄、受教育程度、人均收入相对贫困、人均耕地相对贫困、人均宅基地面积、是否发生过耕地流转等影响因素提示,在推进农村宅基地流转时可分类指导,促进意愿高的农户先行参与,从而推动整体流转的进行。

### 参考文献 References

- [1] 钱忠好,马凯.我国城乡非农建设用地市场:垄断、分割与整合[J].管理世界,2007(6):38-44.  
QIAN Zhong-hao, MA Kai. Urban and rural nonagricultural construction land market in China: monopoly, segmentation and integration [J]. Management World, 2007(6): 38-44.
- [2] 张合林,郝寿义.城乡统一土地市场制度创新及政策建议[J].中国软科学,2007(2):28-40.  
ZHANG He-lin, HAO Shou-yi. Innovation of unified urban & rural land market system and policy suggestions[J]. China Soft Science, 2007(2): 28-40.
- [3] 吴月芽.农村集体建设用地使用权入市流转的可行性探析[J].经济地理,2005,25(3):401-405.  
WU Yue-ya. On feasibilities of circulating marketization of the collective building land use-right in rural areas [J]. Economic Geography, 2005, 25(3): 401-405.
- [4] 蔡玉胜.农地流转“宅基地换房”模式的深层思考[J].城市,2009(3):50-52.  
CAI Yu-sheng. The depth thinking of “homestead exchange house” model in rural land circulation [J]. City, 2009 (3): 50-52.
- [5] 向勇.如何维护农民在“宅基地换房”中的权益——以嘉兴市“两分两换”为例[J].嘉兴学院学报,2011,23(2):49-53.  
XIANG Yong. How to maintain farmers rights in “exchanging homestead for house”: taking the example of “two-distribution and two-exchange” in Jiaxing [J]. Journal of Jiaxing University, 2011, 23(2): 49-53.
- [6] 杨莞皎.重庆地票制度研究[J].农村经济与科技,2011,22(4):81-83.  
YANG Guan-jiao. Land ticker system in Chongqin [J]. Rural Economy and Science-Technology, 2011, 22(4): 81-83.
- [7] 刘亭,庞亚君,赖华东,等.农村宅基地置换问题探讨——以义乌、松阳为例[J].浙江社会科学,2009(10):119-122.  
LIU Ting, PANG Ya-jun, LAI Hua-dong, et al. The replacement of homestead in countryside: A case study in Yiwu and Songyang [J]. Zhejiang Social Sciences, 2009(10): 119-122.
- [8] 章合运,王明成,张松.宅基地使用权流转模式创新研究——以都江堰市“味江模式”为视野[J].城市发展研究,2009(12):34-36.  
ZHANG He-yun, WANG Ming-cheng, ZHANG Song. Innovation of circulation mode for rural residential land use right: A View on “Weijiang mode” in Dujiangyan [J]. Urban Studies, 2009(12): 34-36.
- [9] 戴伟娟.农村建设用地流转:城乡统一市场并非全部[J].上海经济研究,2011(3):56-64+11.  
DAI Wei-juan. Rural construction land transfer: A unified market is not enough [J]. Shanghai Journal of Economics, 2011(3): 56-64, 11.
- [10] 赵国玲,杨钢桥.农户宅基地流转意愿的影响因素分析——基于湖北二县市的农户调查研究[J].长江流域资源与环境,2009(12):1121-1124.  
ZHAO Guo-ling, YANG Gang-qiao. Analysis on farmer's attention of the rural homestead conversion and Its influence factors: based on the farm household in two counties of Hubei province [J]. Resources and Environment in the Yangtze Basin, 2009(12): 1121-1124.
- [11] 虞晓芬,章文波,黄忠华.浙江省农房流转影响因素实证分析[J].现代物业(中旬刊),2010,9(7):33-35+72.  
YU Xiao-fen, ZHANG Wen-bo, HUANG Zhong-hua. An empirical study on the factors of rural house circulation in

- Zhejiang province[J]. *Modern Property Management*, 2010, 9(7): 33-35, 72.
- [12] 张金明, 陈利跟. 农民集中居住的意愿、影响因素及对策研究——以江苏省江都市为例[J]. *农村经济*, 2009, 27(10): 17-20.
- ZHANG Jin-ming, CHEN Ligen. A study on the wish, effect and countermeasure of centralized residence of farmers: A case study in Jiangdu city of Jiangsu province[J]. *Rural Economy*, 2009, 27(10): 17-20.
- [13] 周 婧, 杨庆媛, 张 蔚, 等. 贫困山区不同类型农户对宅基地流转的认知与响应——基于重庆市云阳县 568 户农户调查[J]. *中国土地科学*, 2010, 24(9): 11-17.
- ZHOU Jing, YANG Qing-yuan, ZHANG Wei, et al. Recognition and reaction of different types of rural households in poor mountainous areas on the rural residential land transfer: An empirical study based on the survey covering 568 rural households in Yunyang county, Chongqing city[J]. *China Land Science*, 2010, 24(9): 11-17.
- [14] 谭 峻, 戴银萍, 高 伟. 浙江省基本农田异地有偿代保制度个案分析[J]. *管理世界*, 2004(3): 105-111.
- TAN Juan, DAI Yin-ping, GAO Wei. Case study on different paid generation insurance system of basic farmland in zhejiang province[J]. *Management World*, 2004(3): 105-111.
- [15] 黄善林. 土地因素对农户劳动力乡城转移的影响研究[D]. 武汉: 华中科技大学, 2010.
- HUANG Shan-lin. A study on the effect of land factors on rural household labor rural-urban migration[D]. Wu Han: Huazhong University of Science & Technology, 2010.
- [16] 孔 荣, 王亚军. 农户集中居注意愿的影响因素分析[J]. *新疆农垦经济*, 2010(8): 61-64.
- KONG Rong, WANG Ya-jun. The influence factor analysis of centralized residence of farmers[J]. *Xinjiang Farm Research of Science and Technology*, 2010(8): 61-64.
- [17] 郝金磊, 贾金荣. 西部地区农民养老模式选择意愿的影响因素分析——基于有序 Probit 模型和结构方程模型的实证研究[J]. *统计与信息论坛*, 2010(11): 107-112.
- HAO Jin-lei, JIA Jin-rong. An empirical study on the factors which influence the will of the aged farmers in the west region by using the ordered probit model[J]. *Statistics & Information Forum*, 2010(11): 107-112.

## Empirical strdy on the coordinated transfer mode of rural residential land ——based on survey of 294 rural households in Guanzhong areas

LIAO Yang, LIU Xiao-jun

(School of Management, Xi'an University of Architecture and Technology, Xi'an 710055, China)

**Abstract:** The existed transfer mode of rural residential land can't get the owner's approval for its lack of considering their interests, and farmers of rural households have a strong willingness to take part in coordinated transfer mode of rural residential land, cultivated land and other economic resources. The major factors influencing the willingness of farmers in rural households to take part in coordinated transfer mode are: age, education background, low per capita income, less per capita land, per capita area of residential land, whether they have taken part in cultivated land transfer and whether they can get long-term income in that mode, the opportunity to have a job and the risks they face. It concluded that the willingness of rural households should be taken into consideration in designing institution of residential land transfer, it should create more jobs nearby and kinds of long-term income for farmers as far as possible. While carrying forward the residential land transfer mode, it should give classification guidance according to different characteristics of rural households, promote farmers who have stronger willingness to participate firstly, and push forward the whole mode running successfully.

**Key words:** *land institution; rural residential land transfer; coordinated transfer model; transfer willingness; Guanzhong areas*