



实施乡村振兴，改善农村人居环境，是以习近平同志为核心的党中央作出的重要决策，事关全面建成小康社会，事关广大农民福祉，事关农村社会文明和谐。农村居民点作为乡村地域系统的有机组成部分，对其空间布局进行调整、优化其土地利用格局、实施综合整治，对实现乡村振兴战略具有重要意义。

居民点是为了生产和生活而聚集的定居场所，是人类社会空间结构的一种基本形式。在特大城市 - 大城市 - 中等城市 - 小城市 - 建制镇 - 集镇 - 中心村 - 基层村城乡居民点体系中，从集镇到基层村，都属于农村居民点范畴。

以统计年鉴、农户抽样调查等数据和资料为依据，运用统计分析和历史地理研究等方法，从我国农村住宅功能、特点的历史演变，农村住宅功能的区域分异，农户家庭结构的历史变迁和农村低效建设用地现状等方面研究农村宅基地和农村居民点的形成、演变、区域功能分异、现状和潜力以及农村低效建设用地的挖潜，及由此可能产生的对农村居民点整理潜力测算方法、整理标准选择体系影响。

农村低效建设用地再利用已经成为国内尤为重视的问题，根据中央政策要求，各省市也开始纷纷制定适合自己的政策并进一步落实实施。从时间上来看，2008年和2013年是两个重要的时间节点。从空间上来看，经济发展较快、水平较高的东部地区更多、更早的出台了农村低效建设用地再利用政策，这体现了土地对社会经济发展的重要作用。世界各国在城市化的过程中都会出现低效的建设用地，如闲置宅基地或废弃工商业用地等，对于此类土地的再利用一直是世界各国积极探索的重要议题。各个国家由于国情和历史发展进程的不同，逐渐形成一套适用于本国的低效建设用地再利用的政策体系。其主要特点有：完善的政策法规体系；强大的技术支持；明晰的政策目标与规划；经济刺激和财政支持；产权清晰及市场的引入；公众参与及监督机制。

地域分异理论、土地产权理论、农户经济理论构成了农村居民点功能地域分异理论的理论框架。经济发展的区域不平衡、专业化分工的深入、气候、风俗习惯、自然条件等的不同，致使我国不同聚落区农村住宅功能演变所处的阶段各异，其功能表现出明显的区域分异。以生产/生活功能比刻画了这种区域分异。各聚落区域功能比的降序为：北方牧业聚落区 > 长江中下游聚落区 > 东北聚落区 > 江南丘陵聚落区 > 西南聚落区 > 长城沿线聚落区 > 黄土高原聚落区 > 华北聚落区 > 东南沿海聚落区。

在基础设施建设、生态退耕占用大量耕地，耕地后备资源相对紧缺的情况下，我国提出了农村居民点整理，希望借此缓解耕地减少的压力。从来源分析，我国农村居民点整理潜力主要来源于农村宅基地和空闲宅基地。针对潜力的主要来源，我国现有 3 种农村居民点整理潜力测算方法，其中人均建设用地标准法是潜力的常用测算方法。但由于其缺乏对农村住宅功能区域分异的考虑，缺乏对于农户规模小型化对潜力测算影响的考虑，致使人均建设用地标准法测算的潜力结果明显偏大。以农村住宅功能区域分异规律、农户家庭结构演变规律为基础，对人均建设用地标准法进行了修正，以户数代替人数作为测算因子，户整理标准根据调查结合农村住宅功能确定。

合理的确定户均宅基地标准对准确测算农村居民点整理潜力具有重要意义。依据农户调查数据，拟合出了农村宅基地与农村住宅功能之间的定量关系，建立了农村宅基地标准的估算模型。结合调查，可合理确定各聚落区域的宅基地用地标准。标准估算结果表明，北方牧业、江南丘陵、长江中下游与西南 4 个聚落区的宅基地标准明显偏小；东北、长城沿线、黄土高原、华北 4 个聚落区域宅基地标准需适当从紧；东南沿海聚落区的宅基地标准较合理。

农村低效建设用地再利用是一个长期性、基础性的工程，需要建立一个维护各方权益的长效机制。基于我国人多地少的基本国情和乡村振兴战略，农村建设用地的整治工作意义重大，其在调动农村生产、促进经济增长、保障耕地面积和粮食产量等方面起到重要作用。农村低效建设用地整理在空间上有很强的区域差异性，制定再开发利用政策规划时应立足具体问题具体分析的原则，对不同地区开展切实有效的治理，同时应依据我国发展的特点，借鉴国外优秀经验，全面研究农村建设用地整理方面的内容，包括实践研究、制度创新等方面，将农村建设用地再利用与生态保护、科技、公共服务和新农村建设等方面结合，多元化促进我国土地的节约集约利用。

作者

2022 年 8 月



▶▶前言

▶▶第一章 绪论

第一节 相关概念的辨析	1
一、农村居民点	1
二、农村聚落	1
三、农村宅基地	2
四、几者之间的关系	2
第二节 农村宅基地利用相关进展	2
一、国内外研究现状	2
二、农村低效建设用地含义及现状	7
三、时间维度上分析农村低效建设用地再利用政策	8
四、空间维度上分析农村低效建设用地再利用政策	12
五、国内现有政策侧重点及未来政策展望	18
六、小结	20
第三节 数据来源	20

▶ 第二章 农村宅基地功能的区域分异

第一节	我国农村住宅功能、形式、用地特点的历史演变	25
一、	我国各阶段农村住宅的功能、形式、用地特点	25
二、	各阶段农村住宅历史特点分析	29
第二节	我国家庭结构的历史演变及其对用地的影响	32
一、	家庭的内涵	32
二、	我国古代的一些家庭观	33
三、	现代家庭观念的变迁	34
四、	由家庭观念引起的家庭结构的变化	35
五、	家庭结构的变化对农村居民点用地的影响	38
第三节	我国农村住宅功能的区域分异	42
一、	农村住宅功能区域分异理论建立的相关理论框架	42
二、	农村宅基地用地组成的划分	43
三、	我国各农村聚落区域农村住宅功能的区域分异	44
四、	农村住宅功能的区域分异规律	57
第四节	我国农村住宅形式的发展变化	58
一、	农村住宅形式的发展变化	58
二、	农村居住形式的变化机理	63
三、	结论和启示	64
第五节	农村住宅功能、农户家庭规模对于农村居民点整理潜力测算的影响	65
一、	我国农村居民点整理提出的背景	65
二、	农村居民点整理潜力的组成	65
三、	一般农村居民点整理潜力测算方法的讨论	66
四、	基于农村住宅功能的标准选择体系	69

▶第三章 农村宅基地利用现状与潜力分析

第一节 我国农村宅基地利用现状分析	74
一、农村宅基地总量的发展变化和现状	74
二、我国农村宅基地利用管理现状	82
三、基于农户调查的农村宅基地利用现状分析	89
四、农村住宅容积率分析	97
五、农村住宅形式现状	99
第二节 农村住宅空心化分析	101
一、村庄空心化的界定	101
二、调查结果与讨论	101
三、村庄空心化的主要结论	106

▶第四章 农村低效建设用地再利用宏观判断

第一节 农村低效建设用地现状分析	108
一、区域划分	109
二、研究方法	110
三、农村人均低效建设用地面积变化分析	111
四、人均农村低效建设用地面积 Mann-Kendall 分析	120
五、总结	137
第二节 农村低效建设用地再利用开发实践	137
一、我国农村低效建设用地再利用实践概述	138
二、我国各省的农村低效建设用地再利用实践情况	138
三、农村低效建设用地再利用开发典型案例	140
四、案例启示与反思	142
五、总结	143

第三节	农村低效建设用地再利用政策的绩效评估	144
一、	构建 GM (1, 1) 模型	144
二、	基于分数阶 GM (1, 1) 预测模型评价人均低效用地面积	147
三、	基于分数阶 GM (1, 1) 预测模型评价政策效果	156
▶▶第五章	农村宅基地节约集约利用标准与潜力	
第一节	农村宅基地标准建模及其测算	160
一、	标准选择体系指标的选取	160
二、	农村宅基地标准计量模型的建立	160
三、	宅基地标准选择指标体系的确定	160
四、	农村宅基地标准值的确定	161
第二节	农村住宅用地潜力	180
一、	依据农村居民点整理潜力推算法	180
(三)	估算结果	181
二、	户均农村宅基地标准法	182
三、	等比例缩减法	187
四、	潜力估算的综合结果	189
▶▶第六章	农村居民点整理潜力测算模型改进	
第一节	农村居民点整理潜力测算的理论框架	190
一、	农村居民点整理潜力的最新进展与文献综述	190
二、	农村居民点整理潜力测算的理论框架与总体估算模型	197
第二节	天津市农村居民点利用现状	205
一、	天津市案例区概况与农村居民点用地现状	205
二、	天津市 2020 年和 2030 年预测农村人口	208

第三节	天津市农村居民点的逐级潜力	213
一、	天津市农村居民点整理的理论潜力	213
二、	天津市农村居民点整理的自然适宜性评价	217
三、	天津市农村居民点整理的经济可行性评价	233
四、	天津市农村居民点整理的社会接受性评价	234
五、	天津市农村居民点整理的现实潜力评价	237
▶第七章	宅基地节约集约利用政策	
第一节	完善农村低效建设用地再利用政策的建议	239
一、	农村低效建设用地再利用意义	239
二、	国内外低效用地再利用启示	240
三、	完善农村低效建设用地再利用政策建议	241
四、	小结	245
第二节	促进农村宅基地节约集约利用的政策措施	246
一、	农村居民点整理的资金配套措施	246
二、	农村居民点整理的产权配套措施	248
三、	农村居民点整理的管理配套措施	249
▶第八章	结论与讨论	
第一节	结论	251
第二节	讨论	252