

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

由于我国 1984 年制定的《土地利用现状分类及含义》中没有农村宅基地的用地类型，而后颁布的《土地分类（试行）》中虽有农村宅基地的用地类型，但并未实际使用，我国目前仍缺乏农村宅基地面积的统计数据。农村宅基地资源现状的不清晰给农村宅基地管理政策的制定带来了较大的难度。鉴于此，课题组估算了我国农村宅基地总量、户宅基地面积和农村宅基地容积率的发展变化和用地现状，从而为国家加强农村宅基地管理和制定农村宅基地节约集约用地标准及相关配套政策提供基础技术支持。

一、农村宅基地总量的发展变化和现状

（一）农村宅基地总量的估算方法

农村宅基地是农村集体经济组织为满足本组织内成员的生活需要和从事家庭副业生产的需要而分配给农户使用的土地。农村宅基地是以户为单位划定的，其用地可以分为建筑用地和活动场地两大部分。其中，建筑用地主要包括主房用地（卧室、堂屋等用地）、杂物间用地（偏房、旁房用地）、设施用地（厕所、沼气池、水井等用地）和畜舍用地（鸡、鸭、猪、牛、羊等圈舍用地）4 个部分；活动场地主要指农村住宅成员及其所养畜禽等的活动用地，一般称为“没有建筑物的空白宅基地”。

由于缺乏农村宅基地总量的统计数据，农村宅基地的总量只能通过相关统计数据的推算得到。与农村宅基地相近的统计数据只有农村居民点的数据可供利用。农村居民点指建制镇以下农村居民的聚居地，按其政治、经济地位和人口规模，可分为集镇和村庄两类。在用地结构方面，农村居民点用地主要包括居住建筑用地（农村宅基地），公共建筑用地（村庄道路、服务设施用地）等几个部分。所以，可以考虑通过农村居民点的

数量和农村居民点中农村宅基地的用地比例大体推算农村宅基地的数量。农村居民点的面积数据可以从国土资源部门的土地利用变更数据中获取到，而村镇规划则给出了农村居民点中居住建筑用地的构成比例（表 3-1），这为农村宅基地面积的推算提供了可靠的数据来源。

表 3-1 建设用地构成比例

类别代号	用地类型	占建设用地比例(%)		
		中心集镇	一般集镇	中心村
R	居住建筑用地	30 ~ 50	35 ~ 55	55 ~ 70
C	公共建筑用地	12 ~ 20	10 ~ 18	6 ~ 12
S	道路广场用地	11 ~ 19	10 ~ 17	9 ~ 16
G	公共绿地	2 ~ 6	2 ~ 6	2 ~ 4
4 类用地之和		67 ~ 85	67 ~ 87	72 ~ 92

注：数据来源于《村镇规划标准》（GB 90188—2007）。

根据以上分析，我国农村宅基地面积的估算公式设计为：农村宅基地面积 = 农村居民点面积 × 村庄居住建筑用地比例。其中，村庄居住建筑用地比例取 55%（中心村居住建筑用地比例的下限或一般集镇居住建筑用地比例的上限）。

（2）农村宅基地总量的估算结果

总体上，我国农村宅基地的总量由 1996 年的 905.15×10^4 平方公里增长到了 2005 年的 911.61×10^4 平方公里，增加了约 0.71%（表 3-2）。在发改委划定的 4 大区域之中^①，东、中、西、东北部的农村宅基地总量分别增加了 3.04%、-0.60%、1.74% 和 0.51%，增加率呈现出东部多、中部少的特点。南、北部^②的农村宅基地总量分别增加了 0.98% 和 0.46%，呈现出南高北低的格局。各省份之中，天津、新疆、上海、青海、山西等几个省份的农村宅基地总量增加的较多；而河南、西藏、重庆、山东、陕西、安徽、江西、甘肃、海南和四川 10 个省份的农村宅基地总量则呈现出减少的趋势。

① 东部包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南 10 个省份；中部包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南、陕西和内蒙古 8 个省份；西部包括重庆、四川、贵州、云南、西藏、甘肃、青海、宁夏、广西和新疆 10 个省份；东北部包括黑龙江、吉林和辽宁 3 个省份。

② 北部包括北京、河北、辽宁、山东、天津、甘肃、内蒙古、宁夏、青海、陕西、西藏、新疆、河南、黑龙江、吉林和山西 16 个省份；南部包括福建、广东、海南、江苏、上海、浙江、广西、贵州、四川、云南、重庆、安徽、湖北、湖南和江西 15 个省份。

表 3-2 1996—2005 年各省份农村宅基地总量的变化

省份	农村宅基地面积(10 ⁴ 平方公顷)		变化率 (%)	省份	农村宅基地面积(10 ⁴ 平方公顷)		变化率 (%)
	1996 年	2005 年			1996 年	2005 年	
全国	905.15	911.61	0.71	河南	80.12	77.24	-3.59
北京	4.80	4.83	0.63	湖北	39.24	39.64	1.02
天津	4.37	4.75	8.70	湖南	44.82	44.99	0.38
河北	52.68	54.48	3.42	广东	35.10	35.92	2.34
山西	25.59	26.91	5.16	广西	25.12	25.56	1.75
内蒙	37.92	38.29	0.98	海南	6.64	6.63	-0.15
辽宁	36.48	36.64	0.44	重庆	20.20	19.84	-1.78
吉林	30.33	30.39	0.20	四川	56.62	56.59	-0.05
黑龙江	41.45	41.78	0.80	贵州	18.18	18.51	1.82
上海	2.85	3.07	7.72	云南	22.41	23.44	4.60
江苏	50.10	51.33	2.46	西藏	1.20	1.16	-3.33
浙江	19.64	20.12	2.44	陕西	29.23	28.81	-1.44
安徽	57.17	56.47	-1.22	甘肃	24.01	23.93	-0.33
福建	13.65	14.16	3.74	青海	3.36	3.60	7.14
江西	23.84	23.59	-1.05	宁夏	5.98	6.02	0.67
山东	67.58	66.54	-1.54	新疆	24.46	26.37	7.81

2005 年,东、中、西、东北部的农村宅基地总量分别占全国总量的 28.72%、36.85%、22.49% 和 11.94% (图 3-1),中部最多,东北部最少。南、北部的农村宅基地总量分别占 48.25% 和 51.75%,呈现出北多南少的特点。各省份之中,河南、山东、四川、安徽、河北、江苏 6 省份的农村宅基地总量较多,合计占到全国总量的 39.78%;西藏、上海、青海、天津、北京、宁夏和河南 7 省份的农村宅基地总量较少,合计仅占到全国总量的 3.30%。

1996—2005 年,全国的户均宅基地面积由 386.19 m²/户减少到了 361.43 m²/户,减少了约 6.41% (表 3-3)。东、中、西、东北部的户均宅基地面积分别减少了 5.77%、6.06%、6.34% 和 9.95%,东北部的户均农村宅基地面积减少的速度较快,东部较慢。南部省份户均宅基地面积减少了 6.74%,高于北部的 5.77%。各省份之中,宁夏、西藏、广西、黑龙江、江西等 12 个省份户均宅基地的减幅均超过 10%;而上海、天津 2 个省份的户均农村宅基地面积则分别增加了 20.13% 和 2.72%。户均农村宅基地面积的大幅减少归因于我国农户规模的不断减少。由于农户小型化的影响,我国农户的数量不断增加,而规模不断减少。1996—2005 年,我国的农户数量由 23437.6 × 10⁴ 户增

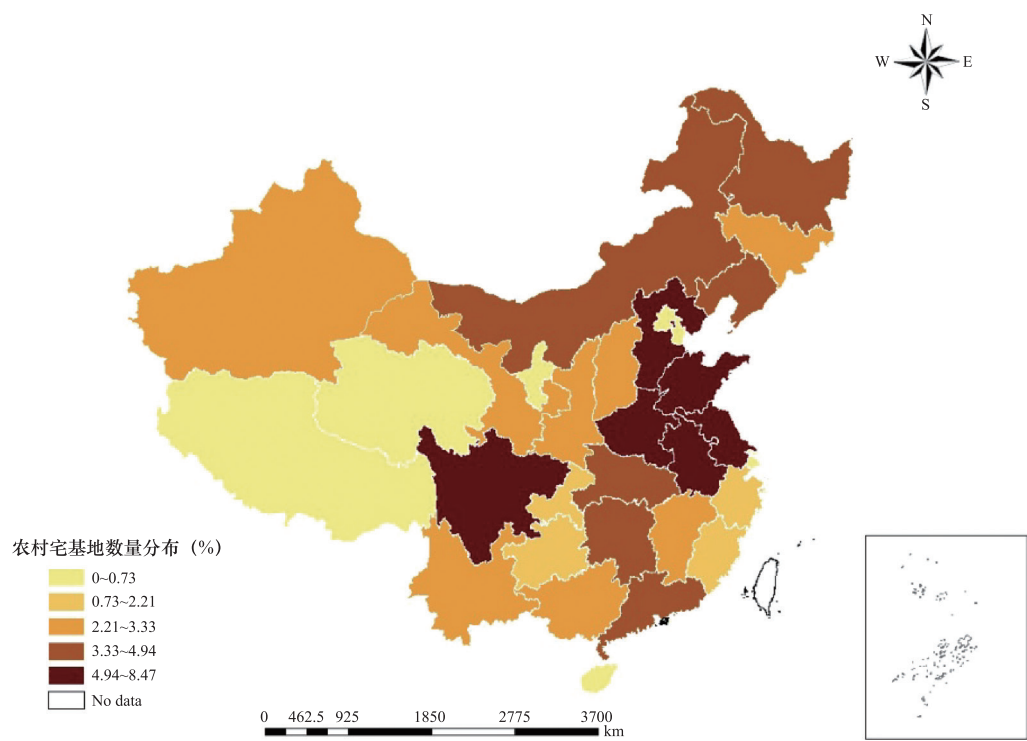


图 3-1 2005 年农村宅基地数量的区域分布

加到了 25222.6×10^4 户，增加了约 7.6%；而同期农户的平均规模由 3.92 人 / 户减少到了 3.76 人 / 户，减少了约 4.08%。在农户数量不断增加和农户规模不断减少的共同作用下，户均宅基地面积呈现出大幅下降的趋势。

(二) 户均农村宅基地面积的发展变化和现状

表 3-3 1996—2005 年各省份户均宅基地面积的变化

省份	户均宅基地面积(m ² / 户)		变化率 %	省份	户均宅基地面积(m ² / 户)		变化率 %
	1996 年	2005 年			1996 年	2005 年	
全国	386.19	361.43	-6.41	河南	423.64	381.29	-10.00
北京	385.36	339.99	-11.77	湖北	393.69	389.98	-0.94
天津	385.86	396.34	2.72	湖南	312.84	301.43	-3.65
河北	379.01	376.06	-0.78	广东	262.69	233.10	-11.26
山西	421.80	421.48	-0.07	广西	298.84	259.21	-13.26
内蒙	1096.29	1089.58	-0.61	海南	652.70	589.24	-9.72
辽宁	577.41	526.78	-8.77	重庆	284.98	276.03	-3.14

续表

省份	户均宅基地面积(m ² / 户)		变化率 %	省份	户均宅基地面积(m ² / 户)		变化率 %
	1996 年	2005 年			1996 年	2005 年	
吉林	863.79	792.01	-8.31	四川	291.48	285.93	-1.90
黑龙江	971.53	845.82	-12.94	贵州	263.54	233.63	-11.35
上海	229.93	276.22	20.13	云南	286.19	267.14	-6.66
江苏	331.51	322.14	-2.83	西藏	334.48	287.95	-13.91
浙江	183.54	164.26	-10.50	陕西	429.50	408.73	-4.84
安徽	457.43	419.51	-8.29	甘肃	560.02	516.04	-7.85
福建	224.83	207.69	-7.62	青海	518.38	464.96	-10.31
江西	337.16	296.58	-12.04	宁夏	764.78	642.44	-16.00
山东	340.85	324.55	-4.78	新疆	1328.41	1178.12	-11.31

2005 年, 东、中、西、东北部的户均宅基地面积分别为 290.10 m²、401.31 m²、327.90 m² 和 691.65 m², 呈现出东部小, 东北部大的特点。南部的户均宅基地面积为 288.08 m², 远远低于北部的 502.92 m²。各省份之中, 浙江、福建、广东、贵州、广西等省份的户均宅基地面积较小; 而新疆、内蒙、黑龙江、吉林、宁夏、辽宁等省份的户均宅基地面积较大。

造成户均宅基地面积差异的因素较多, 风俗习惯和农村住宅形式是其中两个主要的因素。在户均宅基地面积较大的前 7 个省份中, 黑、吉、辽 3 省份位于东北地区; 新疆、内蒙古、宁夏则属于少数民族自治区。东北地区农村住宅的典型特点是前、后院形式的农村住宅设计, 这种形式的农村住宅设计既满足了当地农村住宅生产与生活兼具(东北地区农户喜欢在农村宅基地里大量种植蔬菜以满足自身需求)的要求, 也客观上造成了农村宅基地面积的偏大。而内蒙古农村宅基地面积偏大主要是由农村住宅中含有大量的生产性牲畜圈舍等养殖用地造成的。此外, 新疆和宁夏的户农村宅基地也由于民族风俗习惯的原因而普遍较大。而农村宅基地面积较小的浙江、福建、广东、贵州、广西等省份则多位于我国南部区域, 降水多, 地面潮湿, 农民多楼居, 客观上节约了农村住宅用地的面积。

通过各省份户均宅基地面积与户宅基地标准上限值^①的比较可以发现, 各省份农村宅基地面积的超标现象普遍且严重。31 个省份之中, 仅河北省的户均宅基地面积现状低于标准上限, 浙江和青海两省份的超标幅度低于 5%, 其余省份均大幅度超标(图 3-2)。估算的现状户均农村宅基地面积超标主要来自于两方面的原因, 一是农户实

① 各省份农村宅基地的标准并非只有 1 个值, 这里只把户均宅基地面积与标准值中的最高值进行比较。

际使用的户宅基地面积现状较大；二是农村宅基地的闲置和一户多宅造成的计算结果偏大。由于宅基地房屋继承等原因，我国农村普遍存在着一户多宅和宅基地的闲置现象，宏观上的计算会将这部分用地平均到户均宅基地面积里边，造成计算结果的偏大。如果能严格执行一户一宅的宅基地政策，加强农村宅基地的流转，充分利用闲置宅基地，各省份户均宅基地面积仍会有一定幅度的下降。此外，对于新划拨的农村宅基地，也要严格执行面积标准，以促进农村宅基地的节约集约利用。

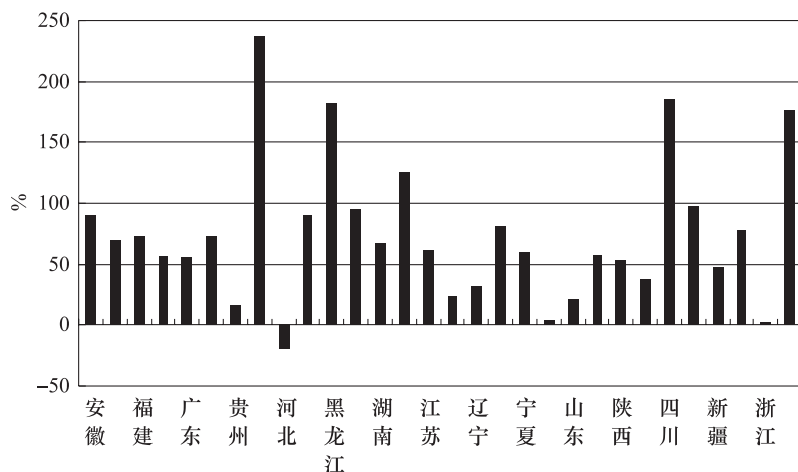


图 3-2 各省份农村宅基地超标幅度

（三）农村宅基地容积率的发展变化和现状

农村宅基地的容积率定义为农村住宅内部总建筑面积与用地面积的比率，即：农村住宅容积率 = 人均农村住宅面积 / 人均农村宅基地面积。1998—2005 年，我国农村宅基地的容积率呈现出大幅增加的 trend，由 0.236 增加到了 0.268，增加了 13.56%（表 3-4）。东、中、西、东北部的农村宅基地容积率分别提高了 25.18%、18.41%、6.50 和 -3.00%，东部地区提高的较快，西部地区提高的较慢，东北部地区则出现了下降。北部地区农村宅基地的容积率提高了 6.95%，远低于南部的 22.81%。各省份之中，福建、四川、浙江、北京、江西等省份的农村宅基地容积率增加的比较快，增幅分别达到了 53.56%、48.59%、44.81% 和 38.40%；而青海、甘肃、新疆、云南、内蒙古、西藏、宁夏、黑龙江、吉林和广东 10 个省份的农村宅基地容积率则呈现出减少的趋势。我国农村宅基地容积率的大幅度提升来自于农村住宅形式的改变。2000—2005 年，全国农村住宅面积中的楼房住宅面积比例由 40.95% 增加到了 49.21%，农村住宅楼房化的趋势日益明显。农村住宅的楼房化同时也带来了农村宅基地容积率的不断增加。

表 3-4 1998—2005 年各省份农村宅基地容积率的变化

省份	农村住宅容积率		变化率 %	省份	农村住宅容积率		变化率 %
	1998 年	2005 年			1998 年	2005 年	
全国	0.236	0.268	13.56	河南	0.22	0.27	25.35
北京	0.215	0.297	38.14	湖北	0.29	0.34	19.44
天津	0.188	0.226	20.21	湖南	0.34	0.43	25.87
河北	0.234	0.272	16.24	广东	0.40	0.40	0.00
山西	0.169	0.183	8.28	广西	0.34	0.39	13.57
内蒙古	0.064	0.046	-28.13	海南	0.15	0.16	5.92
辽宁	0.132	0.147	11.36	重庆	0.32	0.36	9.91
吉林	0.083	0.083	0.00	四川	0.31	0.45	48.85
黑龙江	0.082	0.07	-14.63	贵州	0.28	0.29	2.84
上海	0.612	0.749	22.39	云南	0.31	0.22	-28.62
江苏	0.326	0.418	28.22	西藏	0.24	0.17	-27.62
浙江	0.7	1.014	44.86	陕西	0.20	0.20	1.53
安徽	0.2	0.241	20.50	甘肃	0.14	0.06	-57.66
福建	0.474	0.727	53.38	青海	0.14	0.05	-66.19
江西	0.336	0.451	34.23	宁夏	0.10	0.08	-18.63
山东	0.248	0.308	24.19	新疆	0.06	0.03	-55.93

2005 年,我国农村宅基地的平均容积率为 0.268,与独栋别墅的容积率相差不大。4 大区域之中,东、中、西、东北部的农村宅基地容积率分别为 0.411、0.269、0.274 和 0.100,呈现出东高、东北部低的特点;南、北部的农村宅基地容积率分别为 0.409 和 0.180,呈现出南高北低的特点(图 3-3)。我国东部地区由于经济发达,农户普遍追求楼房形式的农村住宅,农村宅基地的容积率较高。而我国南部地区,由于风俗习惯的原因,农民多楼居,农村宅基地的容积率也要远高于北方。

各省份之中,农村宅基地容积率的分布特点与户均宅基地面积呈现出反方向变化。户均农村宅基地面积较大省份的农村宅基地的容积率一般较低。这表明,户均宅基地面积较大省份的农村宅基地利用不够充分,宅基地内的建筑面积并没有随着宅基地面积的扩大而等比例提高。各省份之中,浙江、上海和福建 3 个位于中国东、南部省份的农

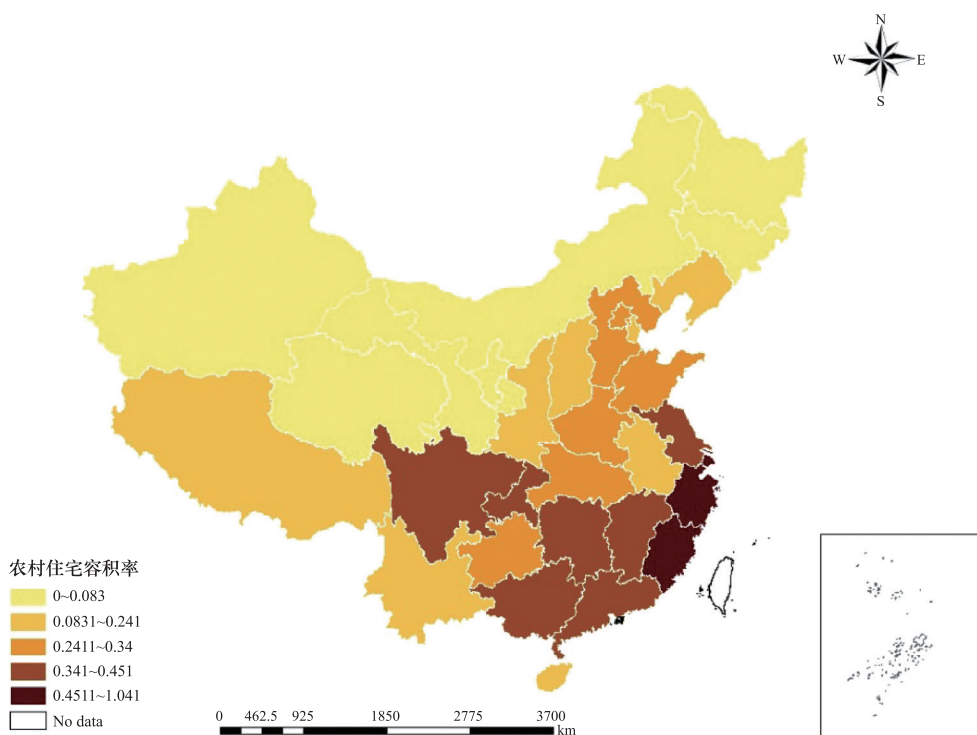


图 3-3 2005 年我国农村住宅容积率的区域分布

村宅基地容积率较大，分别达到了 1.014、0.749 和 0.727。新疆、内蒙古、青海、甘肃、黑龙江、吉林、宁夏等几个位于东北和中、西部省份的农村宅基地容积率较小，均不到 0.1。进一步促进农村宅基地的节约集约利用，应促使有条件区域的农村住宅由平房向楼房转变。通过农村住宅形式的转化，提高农村宅基地容积率，可以在不继续增加农村宅基地用地面积的前提下，大幅度提高农村住宅面积，改善农民居住条件 and 环境。

（四）小结

1996—2005 年，我国农村宅基地的总量和农村宅基地容积率呈现出增加的趋势；而户均宅基地面积则呈现出减少的趋势。农户规模的小型化和农村住宅形式的日益楼房化是造成户均宅基地面积减少和农村宅基地容积率增加的主要原因。2005 年，我国农村宅基地的总量达到了 911.61×10^4 平方公顷，户均农村宅基地面积达到了 361.43 m^2 ，农村宅基地的平均容积率为 0.268。我国农村宅基地的总量多分布在中部，占到全国的 36.85%；东北地区 and 少数民族自治区的户均农村宅基地面积普遍较大，宅基地容积率较小；而东部和南部省份户均农村宅基地的面积普遍较小，宅基地容积率较高。

目前，我国户均农村宅基地的超标现象普遍且超标幅度大。宅基地的闲置、一户多

宅和户宅基地实际使用面积过大是主要原因。为此，应加强执行一户一宅的农村宅基地政策、严格农村宅基地的审批政策、完善农村宅基地的流转政策，促进闲置宅基地的充分利用。同时，在有条件的区域，应大力促进农村住宅形式由平房向楼房的转变，进一步提高农村宅基地容积率。

二、我国农村宅基地利用管理现状

（一）现行宅基地标准法律法规条文

《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）（全国人民代表大会常务委员会，2019）第62条规定“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。农村村民住宅用地，经乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第44条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。”因此，我国农村宅基地标准的划定权在各省、自治区、直辖市人民政府手中。通过对各省、自治区、直辖市相关法律、法规资料的搜集，可以找到我国各省份农村宅基地标准的相关规定。

《北京市实施〈土地管理法〉办法》（北京市人民代表大会常务委员会，1991）第40条规定：农村村民宅基地的标准，近郊区以及远郊区人多地少的地区，每户不得超过0.25亩，其他地区每户不得超过0.3亩。

《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会，2021）第六十条规定：在城镇和城市发展控制区以内地区，应当按照城市居住区标准统一规划建设村民住宅，不再批准宅基地。村民在城市发展控制区以外地区自建住宅用地，有条件的，应当统一规划建设；没有条件的，且本村人均耕地面积不足 667 m^2 的，每户用地面积不得超过 167 m^2 ；本村人均耕地面积在 667 m^2 以上的，每户用地面积不得超过 200 m^2 。

《河北省农村宅基地管理办法》（河北省人民政府，2002）第13条规定：农村宅基地的面积按照下列标准执行：（一）人均耕地不足 1000 m^2 的平原或者山区县（市），每处宅基地不得超过 200 m^2 ；（二）人均耕地 1000 m^2 以上的平原或者山区县（市），每处宅基地不得超过 233 m^2 ；（三）坝上地区，每处宅基地不得超过 467 m^2 。县（市）人民政府可以根据当地实际情况，在前款规定的限额内规定农村宅基地的具体标准。

《山西省土地管理实施办法》（山西省人民代表大会常务委员会，1997）第40条规

定：农村居民建房占地，每户不得超过 3 分^①；人均耕地不足 1 亩的村、镇，不得超过 2 分；人均耕地 4 亩以上的村、镇，可以放宽到 4 分。县级人民政府可根据上述限额，规定每个村、镇居民建房占地标准，并报省土地管理部门备案。

《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（内蒙古自治区人民代表大会常务委员会，2000）第 24 条规定：苏木、乡（镇）、嘎查（村）居民住宅用地（包括住房、杂屋、厕所、庭院）一户一处。城市郊区及苏木、乡（镇）所在地居民住宅面积每户 250 m²，最高不得超过 300 m²；农区、半农半牧区人均耕地面积不足 2 亩的村（屯）每户不得超过 250 m²，人均耕地 3 亩以下的村（屯）每户不得超过 300 m²，人均耕地 5 亩以下的村（屯）每户不得超过 400 m²；人均耕地 5 亩以上的村（屯）每户不得超过 500 m²；人均耕地较多，人口稀少的边远地区每户不得超过 600 m²。牧区居民宅基地面积，本着适用的原则，由旗县人民政府具体规定。

《辽宁省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（辽宁省人民代表大会常务委员会，2021）第 31 条规定，农村村民建住宅，宅基地的用地标准按下列规定执行：（一）人均耕地 1300 m² 以上的村，每户不准超过 400 m²；（二）人均耕地 667 m²，1300 m²（含本数）的村，每户不准超过 300 m²；（三）人均耕地 667 m² 以下（含本数）的村，每户不准超过 200 m²。在前款规定的限额内，市、县人民政府可以根据当地实际，具体规定本行政区域内的农村宅基地标准。

《吉林省土地管理条例》（吉林省自然资源厅，2021）第 35 条规定：农村村民，一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过下列标准：（一）农业户（含一方是农业户口的居民）住宅用地 330 m²；市区所辖乡和建制镇规划区、工矿区农业户居民的住宅用地 270 m²；（二）农村当地非农业户居民住宅用地 220 m²；（三）国有农、林、牧、渔、苇场（站）和水库等单位的职工住宅用地 270 m²。《黑龙江省土地管理条例》第三十八条规定：农村村民新建住宅的宅基地，每户不得超过 350 m²。城市近郊和乡政府所在地以及省属农、林、牧、渔场场部的宅基地，每户不得超过 250 m²。

《上海市农村个人住房建设管理办法》（上海市人民政府，1992）第 27 条规定：蔬菜区（包括国营农场、国营林场、国营牧场、国营渔场）农村个人建房户的建房用地按下列标准执行：（一）4 人以下户（含 4 人）的宅基地总面积不得超过 150 m²，其中建筑占地面积不得超过 80 m²。不符合分户条件的 5 人户可增加建筑面积，但不增加宅基地总面积和建筑占地面积。（二）6 人户的宅基地总面积不得超过 160 m²，其中建筑占地面积不得超过 90 m²。不符合分户条件的 6 人以上户可增加建筑面积，但不增加宅基地总面积和建筑占地面积。粮棉区农村个人建房户的建房用地按下列标准执行：

① 1 分 = 1/10 亩 = 1/150 hm²。此处为法律、法规原文的表述，因此没有进行单位换算。下同。

(一) 4人以下户(含4人)的宅基地总面积不得超过 180 m^2 ,其中建筑占地面积不得超过 90 m^2 。不符合分户条件的5人户可增加建筑面积,但不增加宅基地总面积和建筑占地面积。(二) 6人户的宅基地总面积不得超过 200 m^2 ,其中建筑占地面积不得超过 100 m^2 。不符合分户条件的6人以上户,可增加建筑面积,但不增加宅基地总面积和建筑占地面积。农村集镇个人建房户用地以建筑占地面积为准。4人以下(含4人)建房户的建筑占地面积不得超过 44 m^2 ;不符合分户条件的4人以上建房户可增加建筑面积,但不增加建筑占地面积。

《江苏省土地管理条例》(江苏省人民代表大会常务委员会,2021)第34条规定:(一)城市郊区和人均耕地在 $1/15$ 平方公顷以下的县,每户宅基地不得超过 135 m^2 ;(二)人均耕地在 $1/15$ 平方公顷以上的县,每户宅基地不得超过 200 m^2 。

《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第35条规定:农村村民一户只能拥有一处宅基地,宅基地的面积标准(包括附属用房、庭院用地),使用耕地的,最高不得超过 125 m^2 ;使用其他土地的,最高不得超过 140 m^2 ,山区有条件利用荒地、荒坡的,最高不得超过 160 m^2 。

《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第43条规定:农村村民新建住宅,其宅基地的面积标准:(一)城郊、农村集镇和圩区,每户不得超过 160 m^2 ;(二)淮北平原地区,每户不得超过 220 m^2 ;(三)山区和丘陵地区,每户不得超过 160 m^2 ;利用荒山、荒地建房的,每户不得超过 300 m^2 。

《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第41条规定:村民每户建住宅用地面积限额为 80 m^2 至 120 m^2 ,但3口以下的每户不得超过 80 m^2 ,6口以上的每户不得超过 120 m^2 。利用荒坡地、村内空闲地建房或者对原旧住宅进行翻建的,可以适当增加面积,但增加的面积每户不得超过 30 m^2 。

《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第41条规定:市、县人民政府应当根据本地实际情况在下列规定的限额内制定农村村民建住宅的用地面积标准:(一)占用宅基地和村内空闲地的,每户不得超过 180 m^2 ;(二)占用耕地的,每户不得超过 120 m^2 ;(三)因地形条件限制、居住分散而占用荒山、荒坡的,每户不得超过 240 m^2 。

《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第27条规定:(一)城市郊区及乡(镇)所在地,每户宅基地面积 0.2 亩至 0.25 亩;(二)平原地区的村庄,每户宅基地面积 0.2 亩至 0.3 亩。村庄建在盐碱地、荒滩地上的,可适当放宽,最多不得超过 0.4 亩;(三)山地丘陵区,村址在平原地上的,每户宅基地面积 0.2 亩;在山坡薄地上的,每户宅基地面积可适当放宽,但最多不得超过 0.4 亩。(四)人均占有耕地 1 亩以下的,每户宅基地面积可低于上述限额。

《河南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第51条规定:(一)城镇郊区

和人均耕地 667 m^2 以下的平原地区，每户用地不得超过 134 m^2 ；（二）人均耕地 667 m^2 以上的平原地区，每户用地不得超过 167 m^2 ；（三）山区、丘陵区每户用地不得超过 200 m^2 ，占用耕地的适用本款（一）、（二）项的规定。

《湖北省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第 33 条规定：农民兴建、改建房屋宅基地（含附属设施）总面积，使用农用地的每户不得超过 140 m^2 ，使用未利用土地（建设用地）的每户不得超过 200 m^2 。市、县人民政府可以在上述限额内，根据本地人均耕地情况确定本行政区域内农民住宅占地标准。

《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第 32 条规定：农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民建住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过 130 m^2 ，使用荒山荒地不超过 210 m^2 ，使用其他土地不超过 180 m^2 。

《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第 36 条规定：农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准宅基地的面积按如下标准执行：平原地区和城市郊区 80 m^2 以下；丘陵地区 120 m^2 以下；山区 150 m^2 以下。有条件的地区，应当充分利用荒坡地作为宅基地，推广农民公寓式住宅。

《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第 45 条规定：（一）平原地区的城市郊区每户宅基地面积不得超过 100 m^2 。（二）丘陵地区、山区每户宅基地面积不得超过 150 m^2 。

《海南经济特区土地管理条例》（海南省人民代表大会常务委员会，1999）第 30 条规定：农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过 175 m^2 ，具体标准由市、县、自治县人民政府规定，报省人民政府批准后执行。

《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府，1999）规定：市区范围内村民宅基地标准为每人 20 至 25 m^2 ，其他区县（自治县、市）范围内村民宅基地标准为每人 20 至 30 m^2 ，3 人以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人以上户按 5 人计算，扩建住宅新占的土地面积应连同原有宅基地面积一并计算。

《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》规定：农村村民一户只能拥有一处不超过规定标准面积的宅基地。宅基地面积标准为每人 20 至 30 m^2 ；3 人以下的户按 3 人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人以上的户按 5 人计算。其中，民族自治地方农村村民的宅基地面积标准可以适当增加，具体标准由民族自治州或自治县人民政府制定。扩建住宅所占的土地面积应当连同原宅基地面积一并计算。新建住宅全部使用农用地以外的土地的，用地面积可以适当增加，增加部分每户最多不得超过 30 m^2 。

《贵州省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（贵州省人民代表大会常务委员会，1987）第 38 条规定：农村居民原有宅基地不变。新建住宅的宅基地用

地限额（包括原有住房宅基地面积）：城市郊区、坝子地区：5人以上户不得超过 130 m^2 ；4人以下户不得超过 120 m^2 ；丘陵地区：5人以上户不得超过 170 m^2 ；4人以下户不得超过 140 m^2 ；山区、牧区：5人以上户不得超过 200 m^2 ；4人以下户不得超过 170 m^2 。

《云南省土地管理条例》（云南省人民代表大会常务委员会，1999）第33条规定：农村村民一户只能拥有一处宅基地，用地面积按照以下标准执行：（一）城市规划区内，人均占地不得超过 20 m^2 ，一户最多不得超过 100 m^2 ；（二）城市规划区外，人均占地不得超过 30 m^2 ，一户最多不得超过 150 m^2 。人均耕地较少地区的农村村民宅基地面积，在上述标准内从严控制；山区、半山区、边疆少数民族地区的农村村民宅基地标准，可以适当放宽。具体执行标准，由州、市人民政府、地区行政公署根据实际情况制定，报省人民政府批准。

《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第33条规定：农村村民每户只能有一处宅基地，城市郊区每户不超过 133 m^2 （2分），川地、原地每户不超过 200 m^2 （3分）；山地、丘陵地每户不超过 267 m^2 （4分）。

《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十四条规定：（一）农区：村人均耕地 667 m^2 （1亩）以下的，每户宅基地不得超过 200 m^2 ， 667 m^2 （1亩）以上 1334 m^2 （2亩）以下的，不得超过 267 m^2 ， 1334 m^2 （2亩）以上的，不得超过 330 m^2 ；（二）牧区：每户宅基地不得超过 330 m^2 。

《青海省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第54条规定：（一）城市郊区及县辖镇郊区，每户不得超过 200 m^2 ；（二）其他地区，水地不得超过 250 m^2 ，旱地不得超过 300 m^2 ；非耕地不得超过 350 m^2 ；（三）牧区的固定居民点可以适当放宽，但不得超过 450 m^2 。

《宁夏回族自治区土地管理条例》（宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会，2000）第61条规定：农村村民住宅用地标准：使用水浇地的，每户不得超过 270 m^2 ；使用平川旱作耕地的，每户不得超过 400 m^2 ；使用山坡地的，每户不得超过 540 m^2 。

《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉》（新疆维吾尔自治区人民代表大会常务委员会，2022）第46条规定：（一）人均耕地 0.04 平方公顷以下的，每户住宅用地不得超过 200 m^2 ；（二）人均耕地 0.04 平方公顷以上 0.07 平方公顷以下的，每户住宅用地不得超过 300 m^2 ；（三）人均耕地 0.07 平方公顷以上 0.1 平方公顷以下的，每户住宅用地不得超过 400 m^2 ；（四）人均耕地 0.1 平方公顷以上 0.14 平方公顷以下的，每户住宅用地不得超过 500 m^2 ；（五）人均耕地 0.14 平方公顷以上 0.34 平方公顷以下的，每户住宅用地不得超过 600 m^2 ；（六）人均耕地 0.34 平方公顷以上的，每户住宅用地不得超过 800 m^2 。

（二）现行宅基地标准及其划定办法

1. 农村宅基地的审批因素

各省份农村宅基地的审批单元和考虑的审批因素各不相同，绝大多数省份的农村宅基地以户为单位审批（表 3-5）；也有部分省份（如上海、福建、重庆、四川、贵州、云南）在以户为单位进行审批的同时考虑人口因素。各省份审批宅基地考虑的因素也各不相同，归纳起来大概可以有区位（远近郊）、地形（平原/山地）、是否在规划区内、耕地面积、占地来源 5 个部分。一般来说，位于城市远郊、山地、规划区外的宅基地审批会略微宽松一些；人均面积相对丰富的地区的宅基地审批相对宽松一些；不占用耕地建设农村住宅的宅基地审批会宽松一些。

表 3-5 不同省份农村宅基地的审批规定

省份	审批单元		审批因素				
	户	人	区位(远近郊)	地形(平原/山地)	规划区	耕地面积	占地来源
北 京	是	-	是	-	-	-	-
天 津	是	-	-	-	是	是	-
河 北	是	-	-	-	-	是	-
山 西	是	-	-	-	-	是	-
内蒙古	是	-	是	-	-	是	-
辽 宁	是	-	-	-	是	是	-
吉 林	是	-	-	-	是	是	-
黑龙江	是	-	是	-	-	-	-
上 海	是	是	-	-	-	-	-
江 苏	是	-	-	-	-	是	-
浙 江	是	-	-	-	-	-	是
安 徽	是	-	是	是	-	-	是
福 建	是	是	-	-	-	-	是
江 西	是	-	-	-	-	-	是
山 东	是	-	是	是	-	是	是
河 南	是	-	是	是	-	是	是
湖 北	是	-	-	-	-	-	是
湖 南	是	-	-	-	-	-	是
广 东	是	-	是	是	-	-	-
广 西	是	-	是	是	-	-	-
海 南	是	-	-	-	-	-	-

续表

省份	审批单元		审批因素				
	户	人	区位(远近郊)	地形(平原/山地)	规划区	耕地面积	占地来源
重 庆	是	是	-	-	-	-	是
四 川	是	是	-	-	-	-	是
贵 州	是	是	是	是	-	-	-
云 南	是	是	-	是	是	-	-
西 藏							
陕 西	是	-	是	是	-	-	-
甘 肃	是	-	-	-	-	是	-
青 海	是	-	是	-	-	-	是
宁 夏	是	-	-	-	-	-	是
新 疆	是	-	-	-	-	是	-

2. 农村宅基地的标准值

各省份农村宅基地的标准值不是固定的，一般由 1 至 5 个标准值组成（表 3-6）。宅基地标准值的区域差异较大，高的省份，如内蒙、新疆，宅基地标准值最多可以达到 600 m² 和 800 m²，低的省份如福建、广东，则只有 80 m²。总体来说，南方的宅基地标准值普遍高于北方，西部高于东部和中部，少数民族自治区高于非少数民族自治区。

表 3-6 不同省份农户农村宅基地标准值

省 份	标准值	省 份	标准值
北 京	0.25 亩/0.3 亩	湖 北	140 m ² /200 m ²
天 津	167 m ² /200 m ²	湖 南	130 m ² /210 m ² /180 m ²
河 北	200 m ² /233 m ² /467 m ²	广 东	80 m ² /120 m ² /150 m ²
山 西	0.2 亩/0.3 亩/0.4 亩	广 西	100 m ² /150 m ²
内 蒙 古	250 m ² /300 m ² /500 m ² /600 m ²	海 南	175 m ²
辽 宁	200 m ² /300 m ² /400 m ²	重 庆	20 ~ 30 m ² /人
吉 林	250 m ² /220 m ² /330 m ² /350 m ²	四 川	20 ~ 31 m ² /人
黑 龙 江	250 m ² /300 m ²	贵 州	120 m ² /130 m ² /140 m ²
上 海	100 m ² /150 m ² /160 m ² /180 m ² /200 m ²		/170 m ² /200 m ²
江 苏	135 m ² /200 m ²	云 南	20 m ² /人或 30 m ² /人， 100 m ² /户或 150 m ² /户
浙 江	125 m ² /140 m ² /160 m ²	西 藏	
安 徽	160 m ² /220 m ²	陕 西	133 m ² /200 m ² /267 m ²

续表

省 份	标准值	省 份	标准值
福 建	80 ~ 120 m ²	甘 肃	200 m ² /267 m ² /330 m ²
江 西	120 m ² /180 m ² /240 m ²	青 海	200 m ² /300 m ² /350 m ² /450 m ²
山 东	0.2 ~ 0.4 亩	宁 夏	270 m ² /400 m ² /540 m ²
河 南	134 m ² /167 m ² /200 m ²	新 疆	200 m ² /300 m ² /400 m ² /500 m ² /600 m ² /800 m ²

1. 现行农村宅基地标准体系的特点和问题

标准选择体系过于混乱。目前，各省份农村宅基地标准选择体系中的选择指标混乱不一。常用的农村宅基地标准选择指标有区位、地形、人口、耕地面积、占地来源、民族习惯等几个方面，但各省份对于这些指标的使用各不相同。例如，选用区位作为控制指标的省份有 12 个，选用地形作为控制指标的有 8 个，选用人口作为控制指标的有 5 个，选用耕地面积作为控制指标的有 10 个，选用占地来源作为控制指标的有 11 个。过于混乱的宅基地标准选择体系造成了各地宅基地标准选择的差异，不利于制定统一的农村宅基地标准。而且，从宅基地标准的控制指标看，有些是合理的，有些也欠妥当。所以，新急需建立新的、科学、合理的农村宅基地标准选择体系。

标准值不合理，并且区域差异过大。从各地农村宅基地的标准值看，差别较大且不合理。各省份农村宅基地的标准值从 80 m² 至 800 m² 不等，区域的差别较大。这种差别一方面是由于各地的自然条件、风俗习惯和户型的差异造成；另一方面，各省划定农村宅基地标准值的不规范和不一也导致了标准值的区域差异过大。特别是导致了一些自然条件和风俗习惯相差不大的区域的农村宅基地标准具有较大的差异，如东北三省，农村宅基地标准值的上限相差 100 m² 左右。此外，随着近几年农村居住形式的改变，农村住宅中楼房等居住形式日益增多，而楼房住宅形式与平房住宅形式的用地差别较大。但目前这种差别仍未在农村宅基地标准值的设定中体现出来，原有的农村宅基地标准值体系急需更新。

三、基于农户调查的农村宅基地利用现状分析

(一) 农户调查概况

农村宅基地的利用现状数据来自于全国范围内的农户抽样调查。2010 年 1—2 月（寒假）和 2010 年 7—8 月（暑假），课题组组织中国农业大学土地资源管理专业本科生利用暑期社会实践及返乡机会进行了两次农户抽样调查。本科生假期返乡调查前，对

其进行了为期 5 天的培训, 然后由同学们深入农户家庭进行实地测量、访谈并完成表格和问卷。调查表的内容涉及村、农户的经济状况, 农村居民点用地、农村宅基地、农用地的利用情况, 农民对于农村居民点整理的意愿等内容。第一次农户调查 (2010 年 1—2 月) 共涉及 19 个省份的 33 个县 (市、区), 调查样本量为 612 份; 第二次农户调查 (2010 年 7—8 月) 涉及 13 个省份的 31 个县 (市、区), 调查样本量为 800 份 (表 3-7)。

表 3-7 农村宅基地利用情况调查样点分布 (户)

2010 年 1—2 月农户调查			2010 年 7—8 月农户调查		
省份	市、县	户数	省份	市、县	户数
安徽	淮北濉溪	8	广西	桂林阳朔	15
北京	房山区城关街道	20		桂林市恭城县	30
	延庆	5		桂林市阳朔县	31
甘肃	定西市安定区	20	河北	石家庄市藁城县	15
河北	邢台市南和县	20		张家口市怀来县	20
	保定市阜平县	20		唐山市路北区	18
	衡水市冀州市	20		秦皇岛市昌黎县	30
河南	张家口市怀来县	20	河南	商丘市永城县	30
	驻马店市遂平县	20	黑龙江	双鸭山市宝清县	30
	商丘市永城市	20	湖南	益阳市桃江县	31
	洛阳市偃师市	19		邵阳市邵东县	10
湖北	黄冈市黄梅县	20		衡阳市衡东县	29
湖南	邵阳市邵东县范家山	5		常德市石门县	30
吉林	松原市扶余县	20	吉林	长春市双阳区山河镇	30
江苏	南通市海安县	20		长春市榆树县	30
	宿迁市宿城区大华村	10	江西	宜春市万载县	24
宁夏	银川市兴庆区	20	辽宁	营口市盖州	19
山东	烟台市招远市	40		营口市大石桥市沟沿镇	30
	日照市莒县	20	青海	西宁市湟源县	30
	威海市荣成	20	陕西	渭南市富平县	30
	滨州市博兴县	21		榆林市靖边县	15
	临沂市平邑县	20		玉榆林市定边县	30
	烟台莱州	10	四川	广元市旺苍县	30
山西	晋城市沁水县	20		绵阳市三方县	33
陕西	渭南市蒲城县	20		宜宾市南溪县	30

续表

2010 年 1—2 月农户调查			2010 年 7—8 月农户调查		
四川	广元市苍溪县	39	云南	怒江州兰坪县	30
天津	静海县	10		普洱市景东彝族自治县	30
新疆	塔城市农九师 163 团	20		大理	30
云南	普洱市景东县	12	重庆	云阳县	30
浙江	嘉兴市海宁县	20		梁平县	20
	杭州市富阳市	20		彭水县	10
重庆	彭水县	19			
	云阳县	14			
合计		612	合计		800

两次农村宅基地利用现状调查共涉及 24 个省份的 1412 家农户（表 3-8），农户调查样本量适当，调查样本在各省份的分布也比较均匀，具有比较好的代表性，完全可以满足农村宅基地利用现状分析和标准建模测算的需要。调查完成后，对调查表格和问卷进行录入和统计汇总。问卷调查的内容涉及村、农户的经济状况，农村居民点用地、农村宅基地、农用地的利用情况，农民对于农村居民点整理的意愿等内容。调查完成后，运用 SPSS11.5 和 Excel 软件进行相关的统计分析。

表 3-8 各省份调查样本量（户）

省份	调查户数	省份	调查户数
安徽	8	辽宁	49
北京	25	宁夏	20
甘肃	20	青海	30
广西	76	山东	131
河北	163	山西	20
河南	89	陕西	95
黑龙江	30	四川	132
湖北	20	天津	10
湖南	105	新疆	20
吉林	80	云南	102
江苏	30	浙江	40
江西	24	重庆	93
总计		1412	

(二) 农村宅基地面积现状

1. 农村宅基地抽样调查质量检验

农户抽样调查数据质量的好坏对于能否准确反映农村宅基地的现状有着重要的影响。而抽样调查数据的质量主要取决于调查样本的代表性。因此，在农村宅基地抽样调查结束后，应根据样本数据对样本的代表性进行评估。检验抽样误差的方法有多种，本研究利用概率分布检验法检验，即检验样本是否呈现近似对称的正态分布，如呈现近似正态分布，说明代表性较好。农村宅基地面积抽样样本的检验结果表明（表 3-9 和图 3-4），宅基地面积正态分布检验显著（ $P<0.05$ ），抽样调查数据的质量较好。

表 3-9 农村宅基地抽样数据正态分布检验

		农村宅基地面积
样本量		1403
最小二乘估计得到的正态分布参数	均值	289.72
	标准差	326.44
经验分布和理论分布之间的最大的正的和负的差别	绝对值	0.26
	正值	0.26
	负值	-0.24
检验统计量		9.81
P 值		0.00

a. 检测分布属于正态；b. 检验来源于数据的计算。

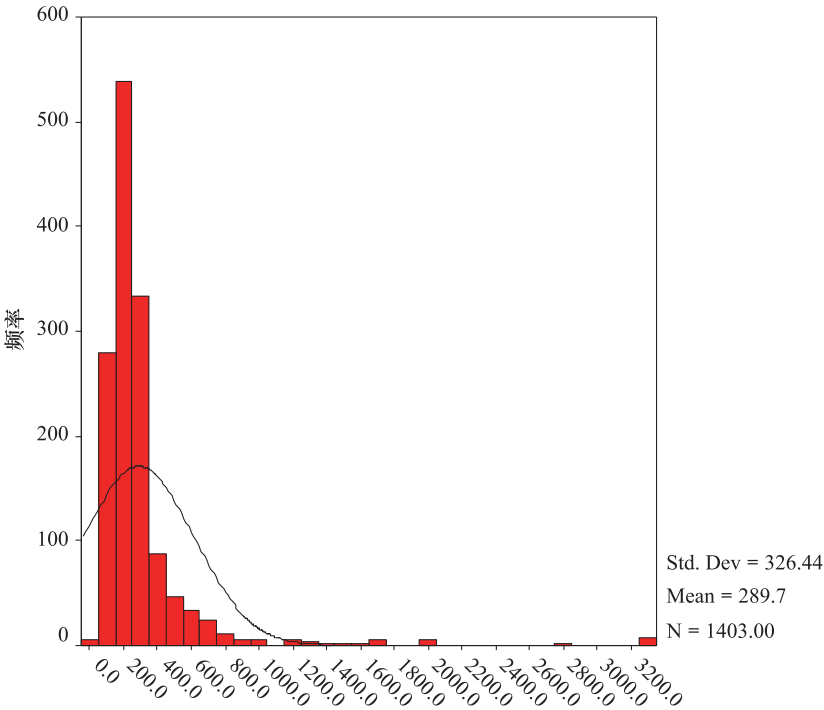


图 3-4 农村宅基地面积频率分布

2. 不同面积段农村宅基地分布

农村宅基地面积抽样调查数据显示,调查农户的宅基地面积差异较大,最小的仅为 15 m^2 ,最大的则有 3333.75 m^2 ,平均值为 286.21 m^2 。不同面积段农村宅基地的分布中, $100\sim 200\text{ m}^2$ 面积段内农村宅基地的数量较多,比重合计占到总样本量的 43.05% ;其次是 $200\sim 300\text{ m}^2$ 面积段内的农村宅基地,合计占到总样本量的 27.44% (表 3-10)。以上两个面积段的农村宅基地数量合计占到总样本量的 70.48% ,这表明,我国农户目前的宅基地面积多在 $100\sim 300\text{ m}^2$ 之间。此外,面积超过 400 m^2 的农村宅基地的比重在 12.19% 左右,个别农村宅基地面积甚至超过 3000 m^2 ;而低于 100 m^2 、面积相对较小的农村宅基地数量在 5.63% 左右。

表 3-10 不同面积段农村宅基地面积分布状况

面积段(m^2)	频率	比例(%)	有效比例(%)	累计比例(%)
<100	79	5.63	5.63	5.63
100.01 ~ 200	604	43.05	43.05	48.68
200 ~ 300	385	27.44	27.44	76.12
300 ~ 400	164	11.69	11.69	87.81
>400	171	12.19	12.19	100.00
合计	1403	100	100	—

3. 不同省份农村宅基地面积

农村宅基地抽样调查涉及的各省份之中,广西调查农户的农村宅基地面积最小,平均为 $121.05\text{ m}^2/\text{户}$;而新疆的农村宅基地面积则较大,平均高达 $1896.72\text{ m}^2/\text{户}$ (表 3-11)。江西、山西、天津、湖南、山东、重庆 6 个省份的农村宅基地面积多介于 $100\sim 200\text{ m}^2/\text{户}$ 之间;青海、河南、云南、浙江、湖北、四川、江苏、陕西、河北、甘肃 11 个省份的农村宅基地面积多介于 $200\sim 300\text{ m}^2/\text{户}$ 之间;安徽、辽宁、北京 3 个省份的宅基地面积介于 $300\sim 400\text{ m}^2/\text{户}$ 之间。宁夏、黑龙江、吉林、新疆 4 个省份的农村宅基地面积则要高于 $400\text{ m}^2/\text{户}$,但造成这些省份农村宅基地面积偏大的原因各不相同。

黑龙江和吉林农村住宅的典型特点是前、后院形式的住宅设计,这种形式的农村住宅设计一方面照顾到了东北地区农户的生产、生活习惯;另一方面也造成了农村宅基地面积的偏大。另外,东北地区冬季严寒而又漫长,冬季气温比同纬度大陆低 10°C 以上。对于这种气候条件,普遍需要火墙和火炕取暖。火墙、火炕消耗的燃料多,又只能烧煤或木柴,因而东北农村每家入冬以前都准备了充足的柴火,占用了大量的农村住宅用地。新疆和宁夏则属于少数民族自治区,国家对于少数民族居住管理政策上的宽松以及

少数民族独特的居住习惯造成了这两个省份的宅基地面积较大。

北京、山东、河北等华北地区的农村宅基地，一般都是独门独院的住宅形式，农民没有在宅基地及其周围进行大面积的种植、养殖的习惯，农户的宅基地面积比东北三省以及宁夏和新疆要小，相对集约。广西、江西等省份则或者由于受的地形限制，可用于建设的平坦土地较少，农村宅基地面积控制较为严格；或者农村住宅由于气候、风俗习惯等原因，农村住宅形式以楼房为主，用地最为节约集约，面积也最小。

表 3-11 不同省份调查农村宅基地面积

省份	样本量(个)	最小值(m ²)	最大值(m ²)	均值(m ²)	标准差
安徽	8	315	400	359.50	37.77
北京	20	200	902	313.12	167.66
甘肃	20	120	666	289.40	124.16
广西	76	40	450	121.05	83.84
河北	162	15	1600	287.90	196.18
河南	91	120	400	221.25	72.18
黑龙江	30	300	1200	532.00	250.55
湖北	20	70	600	249.35	126.57
湖南	101	60	400	187.29	57.38
吉林	80	200	3300	599.45	541.30
江苏	30	93	793	262.18	162.60
江西	24	102	213	158.46	31.57
辽宁	49	100	1400	359.69	231.24
宁夏	20	240	1267	471.33	223.90
青海	30	121	301	208.27	48.35
山东	131	70	380	192.44	72.63
山西	20	50	260	175.48	55.00
陕西	95	70	1200	286.43	177.08
四川	132	98	428	240.30	71.56
天津	10	120	339	177.30	70.40
新疆	20	600	3333.75	1896.72	1157.05
云南	101	74	680	235.73	133.56
浙江	40	120	700	238.40	125.35
重庆	93	60	450	185.92	89.40

(三) 农村宅基地利用结构

1. 农村宅基地利用结构的划定

根据农村宅基地在实际利用中的用地组成，可以将农村宅基地划分为房屋用地和院落用地两个部分，院落用地可以进一步划分为牲畜圈舍用地、杂物堆放用地、种植用地和其他宅基地 4 个部分（表 3-12）。其中，房屋用地主要指农户用来居住生活的主房和厢房用地；畜舍主要指农户用于饲养家禽、家畜的圈舍用地；杂物堆放主要指农户在院落中用于放置和堆放杂物的用地；种植用地指农户在宅基地内零星的蔬菜、水果等用地；以上类别之外的用地归入其他宅基地的范围。

表 3-12 农村宅基地用地组成

用地大类	用地小类	解释
房屋	房屋	包括主房、厢房等房屋
院落	畜舍	鸡、鸭、猪、牛、羊等家畜圈舍
	杂物堆放	用于露天放置各类杂物
	种植用地	宅基地内零星的蔬菜种植等
	其他宅基地	除以上用地以外的其他用地

2. 农村宅基地用地组成总体特点

调查表明，农村宅基地的用地构成以房屋用地为主，约占农村宅基地面积的 58.13%，院落用地的比重略小，为 41.87%（表 3-13）。院落用地中，以其他宅基地的比重较高，为 16.70%，其次为种植用地，比重为 10.20%，杂物堆放用地和畜舍用地的比重较小，分别为 8.15% 和 6.82%。

表 3-13 农户农村宅基地用地构成的调查数据

	样本量(个)	最小值(%)	最大值(%)	均值(%)	标准差
房屋	1392	0	100	58.13	22.79
院落	1392	0	100	41.87	22.79
畜舍	1392	0	100	6.82	8.84
杂物堆放用地（露天）	1392	0	100	8.15	12.14
种植用地	1392	0	90.00	10.20	18.50
其他宅基地	1392	0	96.50	16.70	18.24

3. 不同省份农村宅基地的用地构成

不同省份房屋用地的构成中，比例最大的为浙江，其次为湖南、青海、重庆、四川、广西等省份；房屋用地构成比例较小的省份主要有江西、新疆、吉林、黑龙江、甘

肃、辽宁等省份。浙江、湖南、重庆、四川等省份的由于地形多山地丘陵以及人口稠密等原因，住房的建设较为稠密，相对于面积较小的宅基地而言，房屋比重较高；东北三省、新疆、甘肃等我国东北和西北地区省份，由于农村住宅形式风俗习惯以及区域自然地理条件等的影响，农村房屋建设相对于面积较大的宅基地而言，房屋占地比重较小（表 3-14）。院落用地比重的在各省份的分布规律则呈现出与房屋比重相反的变化特点。

表 3-14 不同省份农户农村宅基地组成情况（%）

省份	房屋	院落	畜舍	杂物堆放用地	种植用地	其他宅基地
安徽	49.55	50.45	11.78	0.69	5.34	32.64
北京	52.45	47.55	0.84	10.61	2.35	33.76
甘肃	37.40	62.60	15.55	10.04	6.53	30.48
广西	69.21	30.79	8.34	13.73	5.08	3.64
河北	64.76	35.24	5.47	6.10	7.96	15.71
河南	53.24	46.76	1.74	2.77	2.99	39.26
黑龙江	26.04	73.96	0.94	6.23	62.03	4.76
湖北	62.35	37.65	2.75	0.99	5.39	28.52
湖南	73.09	26.91	7.64	15.82	0.90	2.55
吉林	25.16	74.84	5.63	8.47	41.77	18.96
江苏	60.36	39.64	6.35	9.31	10.87	13.10
江西	5.80	94.20	2.40	6.93	34.87	50.00
辽宁	44.00	56.00	3.47	15.81	33.62	3.10
宁夏	49.46	50.54	1.81	16.26	6.60	25.88
青海	72.22	27.78	9.44	3.45	1.46	13.42
山东	61.57	38.43	2.19	11.12	0.98	24.14
山西	52.98	47.02	0.93	1.29	0.36	44.44
陕西	59.69	40.31	6.49	3.75	12.85	17.21
四川	69.98	30.02	11.68	6.33	0.97	11.03
天津	48.32	51.68	0.12	2.98	5.56	43.02
新疆	9.32	90.68	3.26	0.61	69.37	17.44
云南	58.22	41.78	18.38	10.64	4.05	8.71
浙江	74.49	25.51	3.56	1.06	1.37	19.53
重庆	71.44	28.56	9.78	8.67	3.25	6.86

我国的农村住宅既是人们生活起居的住所，又是居民从事家庭副业生产尤其是牲畜

养殖的主要生产场所。所以,牲畜圈舍等用地也占用了一定的农村宅基地空间。总体上,经济较为发达的北京、天津等省份的牲畜圈舍用地比例较小,而经济欠发达的云南、甘肃、安徽等省份的牲畜圈舍用地比例较大。在农民收入较低的经济欠发达区域,农户农业生产仍带有典型的小农经济的特点。农民喜欢在农村住宅里进行小规模种植和养殖,以满足自身生活的需求,并将其作为农业生产收入之外的一个重要收入来源补充。但在经济发达区域,农业生产呈现出集约化、专业化的特点;家禽、家畜的饲养被大规模的养殖基地取代;零星的菜地被大型的蔬菜基地取代,家禽、家畜的养殖数量和用地逐渐减少。

从杂物堆放用地比例的区域分布看,规律则不是十分明显。宁夏、湖南、辽宁、广西、山东等省份的杂物堆放用地比例较大,分别为16.26%、15.82%、15.81%和13.73%;而新疆、安徽、湖北、浙江等地的杂物堆放用地比例则较小,分别只有0.61%、0.69%、0.99%和1.06%。

四、农村住宅容积率分析

此处的容积率定义为农村住宅内部总建筑面积与用地面积的比率,即:农村住宅容积率=农村住宅建筑面积/农村宅基地面积。调查农户的平均容积率为0.83,从不同容积率段农村宅基地的分布看,大部分农村宅基地的容积率分布在 <1 的范围内,累计比重达到了73.89%(表3-15)。在容积率 <1 的范围内,又以0.4-0.6和0.6-0.8两个容积率段内的宅基地数量比重最高,合计达到了41.73%;容积率 <0.4 的宅基地数量比重较低。此外,容积率在1~2之间的农村宅基地比重为23.32%,数量也较多。另有2.78%的农村宅基地的容积率 >2 。总体上,我国农村住宅的容积率呈现正态分布的格局,容积率 <0.4 以及容积率 >2.0 的宅基地数量较少,而容积率在0.4~0.8范围段内的宅基地数量较多。

表 3-15 不同容积率段农村住宅数量分布

	频率	比例(%)	有效比例(%)	累计比例(%)
0 ~ 0.2	86	6.13	6.13	6.13
0.2 ~ 0.4	139	9.91	9.91	16.05
0.4 ~ 0.6	296	21.11	21.11	37.16
0.6 ~ 0.8	289	20.61	20.61	57.77
0.8 ~ 1.0	226	16.12	16.12	73.89
1.0 ~ 2.0	327	23.32	23.32	97.22

续表

	频率	比例(%)	有效比例(%)	累计比例(%)
> 2.0	39	2.78	2.78	100.00
合计	1402	100	100	

不同区域的农村宅基地容积率表现出与农村宅基地面积相反的分布规律,即农村宅基地面积较大的区域,农村宅基地的容积率一般较小。其中,浙江省的宅基地容积率最高,达到了1.94(表3-16);此外,江西、湖南、青海、湖北、重庆、广西、四川等几个省份的宅基地容积率也较高,均超过了1。相对而言,新疆的宅基地容积率最低,只有0.09;吉林、黑龙江、甘肃、辽宁、天津、宁夏等省份的宅基地地容积率也较低,均未超过0.5。除宅基地面积外,农村宅基地的容积率还受住房形式和经济状况两个因素的影响。其一般规律是,楼房住宅形式农户农村宅基地的容积率高于平房住宅形式;经济发达区域农户农村宅基地的容积率一般大于经济欠发达区域。表现在区域上的规律是南方农村宅基地的容积率大于北方,东部高于中、西部。

表 3-16 不同省份农户农村住宅容积率的调查数据

省份	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
安徽	8	0.40	1.61	0.67	0.41
北京	20	0.37	0.67	0.52	0.10
甘肃	20	0.08	0.62	0.39	0.11
广西	76	0.24	3.67	1.06	0.53
河北	162	0.25	1.62	0.75	0.30
河南	91	0.31	1.60	0.71	0.29
黑龙江	30	0.04	0.45	0.26	0.12
湖北	20	0.28	2.00	1.16	0.49
湖南	101	0.58	4.55	1.25	0.65
吉林	80	0.04	0.59	0.25	0.14
江苏	30	0.28	1.32	0.74	0.30
江西	24	0.70	2.03	1.34	0.37
辽宁	49	0.09	0.93	0.44	0.17
宁夏	20	0.10	0.81	0.50	0.15
青海	30	0.59	2.07	1.23	0.42
山东	131	0.28	1.62	0.63	0.19
山西	20	0.40	0.92	0.58	0.15
陕西	93	0.12	2.62	0.70	0.40

续表

省份	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
四川	132	0.36	1.92	1.04	0.36
天津	10	0.28	0.70	0.48	0.14
新疆	20	0.03	0.43	0.09	0.11
云南	101	0.32	1.58	0.92	0.25
浙江	40	0.62	3.27	1.94	0.75
重庆	93	0.19	2.42	1.13	0.43

五、农村住宅形式现状

总体上，调查农户中有 809 户为平房住宅形式，占全部调查农户的 57.62%；楼房住宅形式农户为 595 户，占全部调查农户的 42.38%（表 3-17）。这表明，我国农户的主要住宅形式仍然以独门独户的平房形式为主。

表 3-17 调查农户住宅形式比重

	频率	比重	有效比例	累计比例
平房	809	28.81	57.62	57.62
楼房	595	21.19	42.38	100.00
全部	1404	50	100	

各省份之中，新疆、天津、宁夏、辽宁、黑龙江、甘肃 6 个省份的调查农户均是平房住宅形式；此外，吉林、山东、北京 3 个省份的平房住宅形式比重也均超过 90%（表 3-18）。楼房住宅形式比重较高的省份主要是浙江、云南、湖北、湖南、广西等，楼房比重分别为 100%、92.08%、90.00%、86.14% 和 73.68%。可以看出，我国农村住宅居住形式的南北差异十分显著。

表 3-18 2006 年我国不同省份农户住宅形式

省份	平房农户数	楼房农户数	平房住宅比重	楼房住宅比重
安徽	5	3	62.50	37.50
北京	19	1	95.00	5.00
甘肃	20	0	100.00	0.00
广西	20	56	26.32	73.68
河北	121	42	74.23	25.77

续表

省份	平房农户数	楼房农户数	平房住宅比重	楼房住宅比重
河南	54	37	59.34	40.66
黑龙江	30	0	100.00	0.00
湖北	2	18	10.00	90.00
湖南	14	87	13.86	86.14
吉林	78	2	97.50	2.50
江苏	17	13	56.67	43.33
江西	8	16	33.33	66.67
辽宁	49	0	100.00	0.00
宁夏	20	0	100.00	0.00
青海	8	22	26.67	73.33
山东	127	4	96.95	3.05
山西	17	3	85.00	15.00
陕西	64	31	67.37	32.63
四川	66	66	50.00	50.00
天津	10	0	100.00	0.00
新疆	20	0	100.00	0.00
云南	8	93	7.92	92.08
浙江	0	40	0.00	100.00
重庆	32	6	84.21	15.79

在以平房住宅形式为主省份中，自然地理条件和风俗习惯的差异是造成农村住宅楼居比例较小的主要原因。例如，辽宁和黑龙江两个省份位于东北地区，新疆和宁夏则属于少数民族自治区。东北地区的农户由于人均耕地资源相对丰富，农民喜欢前后院的平房住宅形式和大的院落，并在院落周围种植蔬菜等作物满足日常生活需要。由于宅基地面积较大，居住条件宽松、优越，东北地区的农户一般不太向往居住楼房。少数民族自治区的农村住宅形式则受独特的少数民族风俗习惯的影响多以平房为主。

第二节 农村住宅空心化分析

一、村庄空心化的界定

村庄空心化是近年来农村土地利用中的常见问题，其本质被认为是城乡转型过程中乡村地域系统演化的一种不良过程。农村人口非农化引起的“人走屋空”，以及农村住宅的“建新不拆旧”等都是造成村庄空心化的重要影响因素。空心化在土地利用上一般表现为大量农村住宅用地的闲置伴随着新的农村住宅用地的扩张，这也成为中国村庄区别于国外村庄演化发展的重要特征。村庄的空心化不仅影响村容村貌和农村的发展，而且造成了严重的土地浪费。改革开放以来，随着国民经济实力的逐渐增强和城镇化进程的不断加快，农村的劳务输出渠道日益多元，农民进城务工数量逐渐加大。同时，农村宅基地管理制度上的缺失等原因致使农村人口非农化后遗留在农村的宅基地难于流转，常常处于闲置或废弃状态，村庄的空心化现象日益严重。因此，依托此次开展的村庄调查数据，课题组分析了我国农村的空心化状况。

目前，不同研究者从诸多角度对村庄的空心化进行了界定。有研究者从用地上将村庄空心化界定为村庄内闲置和废弃用地的比重，也有研究者将村庄空心化从经济角度界定为村庄转移人口比重。不过，几乎所有研究者都认为由于各种因素造成的宅基地闲置和废弃是我国村庄空心化的重要影响因素和导致空心化村庄土地浪费的主要原因。参考以上研究，将村庄的空心化界定为闲置和废弃宅基地数量占宅基地总量的比重，即：

$$HR=IH/HQ$$

式中，HR 为村庄空心化率（%）；IH 为村庄内闲置和废弃宅基地数量（宗）；HQ 为村庄内宅基地总量（宗）。

为了分析不同村庄的空心化程度，将村庄的空心化划分为无空心化（比重为 0）、轻度空心化（比重为 0~10%）、中度空心化（比重为 10%~30%）和重度空心化（比重 > 30%）4 个类别。

二、调查结果与讨论

（一）调查村庄空心化率

调查结果显示（图 3-5），中国村庄的空心化率平均在 10.15% 左右；其中，大约有 22.22% 的村庄没有发生空心化（图 3-5），41.98% 的村庄发生轻度空心化；26.54% 的村

庄发生中度空心化；9.26%的村庄发生重度空心化。可以看出，村庄空心化的发生已经是中国农村的普遍现象，发生空心化村庄的概率平均为77.78%。不过，大多数村庄空心化的程度分布在轻度和中度范围内，重度空心化发生的概率较低。但是，调查中部分村庄的空心化程度也十分惊人，例如有3.77%的村庄的空心化率超过40%，空心化率最高的村庄达到了62.18%。

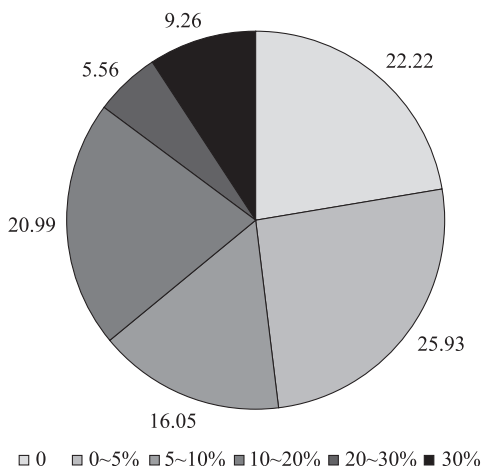


图 3-5 调查村庄空心化率的区间分布

不同省份中，高空心化率村庄大多位于河北和山东两个省份内，但是辽宁、陕西、重庆、广西也有部分村庄的空心化率较高；空心化率较低的村庄则主要分布在北京、河南、新疆、云南、浙江等几个省份中。不同区域中^①，东、中、西部村庄的空心化率分别为14.82%、9.11%和7.15%，呈现出由东向西依次降低的格局（表3-19）。东部地区村庄的空心化率较高，可能与城市化进程中的人口迁移有关。东部地区一直是我国经济较发达的区域，城市化率在三大区域中较高。近年来，该区域有大量农村人口迁移到城市中，但是由于城乡二元户籍制度以及宅基地产权限定等的影响，许多进城后农民的住宅没有处置，处于闲置或废弃状态，村庄的空心化率较高。相对来说，我国中、西部地区的农村人口迁移没有东部地区剧烈，其村庄空心化率低一些。

表 3-19 调查村庄东、中、西部的空心化率 (%)

	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
东部	53	0	62.18	14.82	16.33
中部	41	0	37.10	9.11	9.32

^① 根据网页 http://www.bjstats.gov.cn/zdybz/tjbz/qtbz/200612/t20061211_78172.htm 中的方法将全国划分为东、中、西、东北部4个区域，然后将东北区中的辽宁归入东部地区，黑龙江和吉林归入中部地区。

续表

	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
西部	68	0	36.11	7.15	9.24

（二）区位因素对于村庄空心化率的影响

为了分析不同区位村庄的空心化率，将调查村庄划分为城镇近郊（城乡交错带）和城镇远郊（农村腹地）两个区位。总体上，调查城镇近郊和远郊村庄的空心化率分别为 7.81% 和 11.33%，远郊明显高于近郊。城镇近郊村庄空心化率较低的主要原因可能是近郊村庄内用地相对稀缺。近年来，我国的城镇化进程不断加快，城镇用地的扩张大量占用了城镇近郊村庄的土地，导致城镇近郊村庄的耕地资源十分稀缺。因此，城镇近郊村庄通过新占耕地建造农村宅基地的困难较高。许多城镇近郊村庄的宅基地甚至已经停止新的审批，或者明确规定新批宅基地只有利用村庄内部废弃和闲置用地才能获得批准。城镇近郊土地资源的稀缺性，迫使村庄内部的闲置和废弃土地得到了充分的利用，其村庄的空心化率相对较低。城镇远郊的村庄，由于耕地资源相对丰富，新增宅基地占用耕地的成本较低，致使村庄内部的闲置和废弃土地利用不够充分，村庄空心化率较高。

此外，调查中还发现城镇近郊的村庄除强调闲置和废弃土地的利用外，还注重通过农村住宅翻新、建造楼房等改变农村住宅形式的方式扩大居住面积，满足新增农村人口的住房需求。例如山东威海蓉城的耨上宋家村，已完全冻结宅基地的审批，拟将旧有住房拆除改建为住宅小区，为村中大龄青年建设安置房。农村住宅的楼房化可以充分利用有限的农村住宅用地满足同样甚至更多人口的住房和用地需求，是缓解城镇近郊农村住宅用地需求压力的有效途径。

（三）地形因素对于村庄空心化率的影响

调查中，将村庄所处的地形划分为平原区、丘岗区 and 山地区三个类别，并分析了不同地形区域村庄的空心化率。可以看出（表 3-20），山地区村庄的空心化率最高，达到了 12.24%；平原区其次，平均为 9.91%；丘岗区最低，只有 5.86%。山地区村庄空心化率较高的主要原因可能与地形不太适合居住有关。一般来说，山地区村庄的交通条件欠佳，基础设施成规模进入的成本较高，其居住条件相对于其他区域较差。近年来，随着经济社会发展水平的不断提高，有大量山地区村庄的农民逐渐迁移至海拔较低的其他区域，村庄的人口呈现出萎缩状态。其迁移后的农村住宅也因为地形等因素流转困难，大量闲置下来，导致了较高的村庄空心化率。

表 3-20 不同地形区域村庄的空心化率

	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
平原区	71	0	62.18	9.91	12.45
丘岗区	27	0	24.81	5.86	6.31
山地区	64	0	61.80	12.24	13.93

从山区村庄人口迁移的去向分析,平原区无疑是居民迁移的首选。但是,平原区村庄用地相对紧张,地势相对较低的丘岗区或成为山地区农民迁移的主要区域。这也促进了丘岗区村庄闲置和废弃用地的再利用,降低了丘岗区村庄的空心化率。

(四) 农村非农就业对于村庄空心化率的影响

农村就业的非农化是导致农村人口迁移的重要因素,因此农村劳动力非农就业比重在一定程度也可能会影响村庄的空心化率。分析表明(图 3-6,农村非农业劳动力比重(非农业劳动力占劳动力总量的比重)与宅基地闲置率呈现显著的正相关性^①(通过了双尾显著性检验,P 值为 0.032,皮尔逊相关系数为 0.195)。可以认为,随着村庄中非农业劳动力比重的提高,村庄的空心化率会有明显的增加。

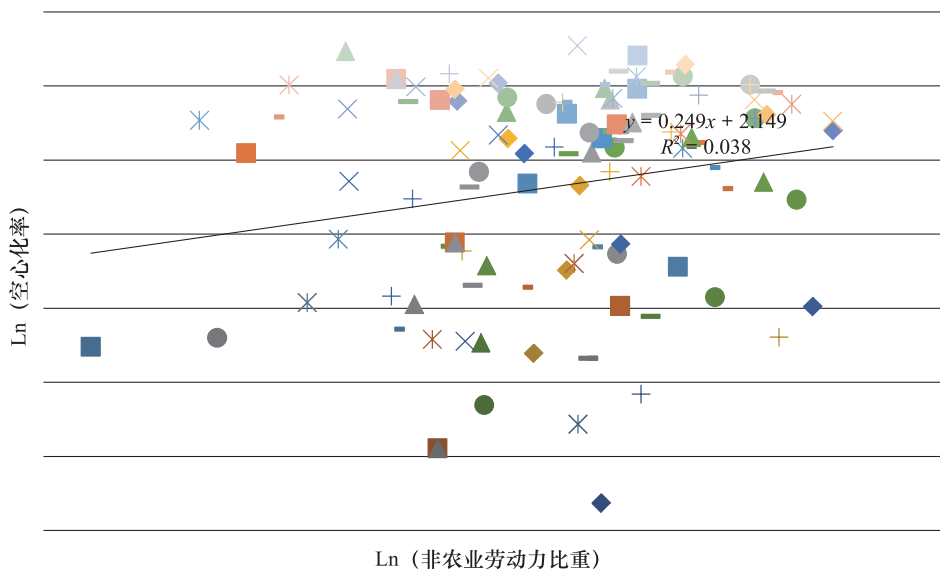


图 3-6 农村非农业劳动力比重与村庄空心化率的相关性

农村非农业劳动力比重对于村庄空心化率的正向驱动作用主要表现在以下两个方面:①农村非农业劳动力比重越高,一般意味着非农业收入和总收入越高,农户改善居

^① 为了保持数据的平稳性以及消除异方差,相关性分析分别选取宅基地闲置率和非农业人口比重的自然对数形式。不过,宅基地闲置率和非农业劳动力比重为 0 的数据,由于无法取其自然对数形式而未纳入相关性分析。剔除以上数据,共有 121 对数据纳入了相关性分析。

住条件的愿望更加强烈，住房更新频率增高，新建住房不断向外扩展，容易形成村庄的空心化；②农村非农业劳动力逐步向城镇转移后，由于土地产权和户籍制度的限定，以及农民难以真正融入城镇生活，往往不愿意或者不可能处置村庄中的闲置房屋，导致村庄的空心化。所以，村庄的空心化率对于农村非农业劳动力比重反映较为敏感。

（五）耕聚稀缺程度对于农村空心化率的影响

村庄空心化的一个重要表现是农村住宅在村庄外围不断无序扩展，大量占用耕地，因此村庄空心化率可能与区域耕地资源的稀缺程度有密切联系。由于不同区域自然地理背景条件的差异，耕地绝对数量的多寡未必能够反映出农村住宅建设所占耕地资源的稀缺程度。鉴于此，使用耕聚比值^①来反映区域耕地资源建房的相对稀缺度。村庄空心化率和耕聚比值的相关性分析显示（图 3-7），两者呈现出显著的负相关性（通过了双尾显著性检验，P 值为 0.004，皮尔逊相关系数为 -0.256）。即，随着耕地资源相对稀缺程度的增加，村庄的空心化率显著降低。

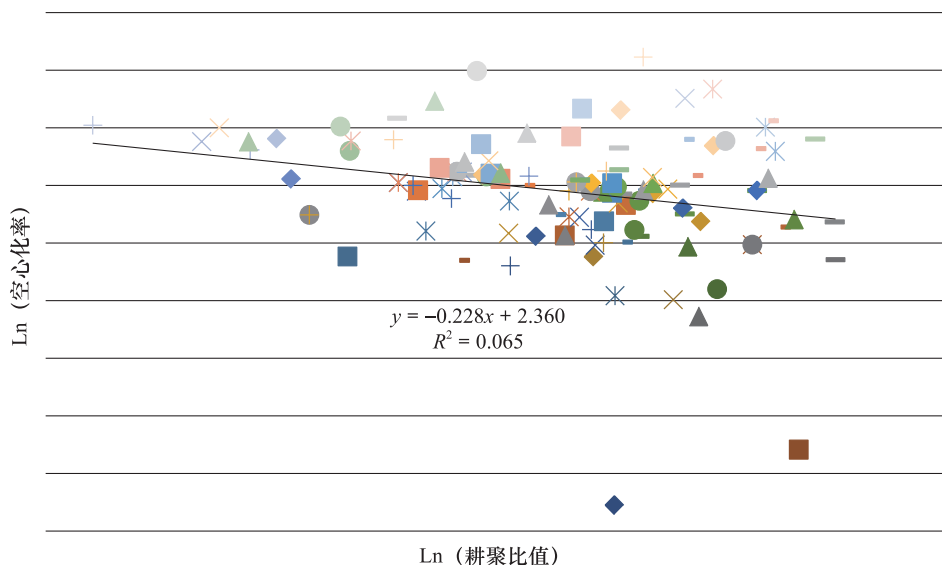


图 3-7 宅基地闲置率与耕聚比的相关性

村庄空心化率与耕地相对稀缺程度的显著负相关可以用宅基地的取得成本来解释。空心化村庄新建房屋多占用耕地而非利用闲置和废弃用地，其主要原因可能是新占耕地的宅基地取得成本低于闲置和废弃宅基地的利用成本。闲置和废弃宅基地的再利用以及新占耕地均可满足农民的住房建设需求，两者具有利用上的相互替代性，但也呈现成本上的差异性。由于我国特殊的宅基地和房屋产权限定，虽然法律规定宅基地不能继承，

① 耕聚比值 = 村庄耕地面积 / 居民点面积（宅基地、村民管理机构、道路等村庄建设用地）

其使用人灭失后村集体组织有权收回。但是，宅基地上所建房屋的产权清晰，归个人所有。因此，闲置和废弃宅基地的利用和流转需要给予宅基地房屋所有人适当的补偿。此外，闲置和废弃的农村住宅一般破落不堪，难于直接利用，仍需通过拆迁等措施才可使用，不仅利用成本高而且过程繁琐。在耕地资源较为丰富的前提下，通过新占耕地取得宅基地的成本会显著低于闲置和废弃宅基地利用（图 3-8）。此时，村庄新的住房建设主要通过占用耕地完成，村庄内部的闲置和废弃宅基地难以得到充分利用，村庄空心化率较高。但是，随着区域耕地相对稀缺程度的增加，新占耕地建造房屋的成本会不断递增，直至达到与闲置和废弃宅基地利用的等成本点（图 3-8）。这时，利用闲置和废弃宅基地建房与新占耕地建房的成本等同，两者具有完全一致的替代作用。随着耕地稀缺度的继续增加，新占耕地成本超过利用闲置和废弃宅基地的建房成本时，农户会更加倾向于利用村庄内部的闲置和废弃宅基地建房（图 3-8）。这时，村中宅基地的扩展可能主要会以闲置地的利用为主，村庄的空心化率会逐渐降低。

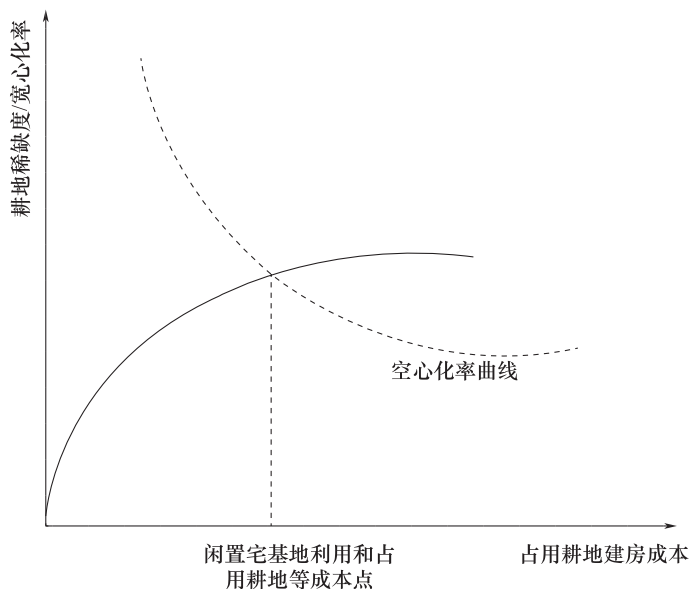


图 3-8 耕地稀缺度、空心化率与占用耕地建房成本关系

三、村庄空心化的主要结论

（1）全国范围内的典型调查数据显示，我国村庄的平均空心化率在 10.15% 左右；不同区域中，东、中、西部村庄的空心化率分别为 14.82%、9.11% 和 7.15%，呈现出由东向西逐渐递减的格局。近年来，中国人口自然增长率已经成功控制在 5‰~6‰ 之间（农村人口的自然增长率可能还要略微高一些），如果能充分利用村庄中的闲置和废弃

用地，足以满足新增农村人口未来 10~20 年的住房建设用地需求。

(2) 不同区位和地形条件下村庄的空心化率略有差别。其中，城镇近郊村庄的空心化率为 7.81%，远低于城镇远郊的 11.33%；平原区、丘岗区和山地区村庄的空心化率分别为 9.91%、5.86% 和 12.24%，丘岗区较低、山地区较高。区位因素导致的土地资源稀缺程度以及地形因素导致的人口迁移可能是造成不同区位和地形村庄空心化差异的主要原因。

(3) 农村非农业劳动力比重与村庄空心化率显著正相关，耕地相对稀缺程度与村庄空心化率显著负相关。农村人口向城镇的迁移以及耕地相对稀缺程度导致的农村建房成本高低是两者对村庄空心化率有显著影响作用的内在机理。

(4) 严格保护耕地，加大农村建房占用耕地成本，加强农村人口迁移后留置宅基地的处置可以在一定程度上缓解村庄的空心化现象。