

第八章 结论与讨论

第一节 结论

以农户抽样调查、统计年鉴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。研究发现:

1. 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:(1)完善的政策法规体系;(2)强大的技术支持;(3)明晰的政策目标与规划;(4)经济刺激和财政支持;(5)产权清晰及市场的引入;(6)公众参与及监督机制。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

第二节 讨论

首先,本书研究所主要依据的农户抽样调查资料受到时序限制,只能对农村居民点用地现状进行深入分析,难以追索动态变化,影响了在不同情景下农村宅基地变化的比较研究。但这是所有类似调查研究的特点,目前还难有好的克服办法。本文用统计数据做了一定的补救,但由于它们两类性质不同的数据,之间尚存在较大的差距。

其次,本文只是对农村住宅功能的区域分异规律做了一个初步探讨。论文集中在各聚落区调查数据的深入分析上,且受制于样本量及其调查精度、工作时间、作者能力等诸多方面的限制,有些调查结果与结论与实际可能会有出入。