

“三权分置”下农村宅基地使用权的相关法律问题研究

叶丹丹

宁波大学, 浙江 宁波

收稿日期: 2022年5月10日; 录用日期: 2022年5月23日; 发布日期: 2022年7月7日

摘 要

宅基地制度是我国特有的一项土地制度, 随着社会经济的发展和人民生活水平的不断提高, 宅基地的财产属性越来越突出。在2018年, 乡村振兴战略提出了探索宅基地“三权分置”的改革, 2020年国务院再次阐述了宅基地“三权分置”制度改革的重要性, 增强农村宅基地的改革试点。宅基地“三权分置”改革是“三农”工作领域中的重点工作, 但是宅基地使用权的相关政策与法律之间存在冲突, 并且其管理制度无法落实, 在流转过程中存在很多困境, 应对其进行法律分析, 进一步完善“三权分置”下农村宅基地的使用权。

关键词

宅基地, 三权分置, 宅基地使用权

Research on Relevant Legal Issues of Rural House Land Use Right under “Three Rights Separation”

Dandan Ye

Ningbo University, Ningbo Zhejiang

Received: May 10th, 2022; accepted: May 23rd, 2022; published: Jul. 7th, 2022

Abstract

The homestead system is a special land system in our country. With the development of the social economy and the improvement of people's living standards, the property attribute of the homes-

stead is more and more prominent. In 2018, the rural revitalization strategy proposed the reform of exploring the “three rights separation” of residential land. And in 2020, the State Council again expounded the importance of the reform of the “three rights separation” system of residential land. We will strengthen the pilot reform of rural housing sites. The reform of “three rights separation” of housing land is the key work in the field of “agriculture, countryside and farmers”, but there are conflicts between relevant policies and laws on the right to use housing land, thus its management system can’t be implemented, and there are many difficulties in the process of circulation. The “three rights separation” system should be legally analyzed to further improve the rural homestead use rights.

Keywords

Homestead, Three Rights Separation, Right to Use the Homestead

Copyright © 2022 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

改革开放以来我国农村的发展相对滞后，且农村人口较多，随着国家经济水平的不断提高，今日的农村与往日截然不同了，传统的农村模式逐渐走向空心化，大量的农村人口往城市迁移，导致大量的农村土地被抛荒、被闲置，由此看出宅基地两权分置难以适应农村经济发展的主流趋势。2018 年中央一号文件提出探索宅基地三权分置，鼓励各个学界的学者投身宅基地三权分置改革的研究。2019 年新修订了《土地管理法》后，宅基地的相关法律制度得到进一步的完善，增加了“户有所居、自愿有偿退出机制”等规定。2020 年关于“三农”工作的中央一号文件再次强调了宅基地三权分置改革的重要性。

自 2018 年中央一号文件发布以来，推动了农村的发展，但是宅基地三权分置的相关法律还没有形成一个较为完善的系统模式，所以需要在充分掌握宅基地三权分置的理论知识基础上，对宅基地使用权、资格权和所有权进行进一步的研究讨论，切实保护民事主体的合法权益。

2. 宅基地“三权分置”制度

2.1. 宅基地“三权分置”的产生及作用

宅基地制度是我国特有的一项适用于农村地区的土地制度，该制度有利于促进农村的土地改革以及和谐稳定的发展，改善农村的人均生活水平。它主要是用来满足农民的基本生产生活条件，保障农民的基本居住需求。

2.1.1. “两权分置”向“三权分置”的过渡

2019 年的中央一号文件对农村宅基地加强了进一步的管理[1]。在“两权分置”时期，农村集体经济组织拥有宅基地所有权，农民依法占有和使用宅基地。随着时代的进步，经济迅速发展，人们对追求美好生活的愿望越来越强烈，较多的农村人口走进城市，城市的土地资源越来越短缺，而农村的土地出现了大量闲置的情况，这表明宅基地“两权分置”制度不再顺应社会发展的主流趋势，“三权分置”改革便随之产生。在 2018 年“中央一号”文件中表明要合理解决农村闲置土地的问题，积极探索“三权分置”制度[2]，2020 年中央一号文件中再次提出，以探索宅基地“三权分置”为重点[3]，这些建议的提出促

进了我国“三权分置”改革的发展。

2.1.2. 宅基地“三权分置”的作用

改革开放以前,我国一些农民的温饱问题或许都有待解决,农民人均收入水平较低,宅基地只能发挥出居住的功能,不能满足农民的需求。之所以我国会提出乡村振兴国家战略,是因为虽然从总体上来看我国的经济发展取得了优异的成绩,但是农村的发展相对于城市来说还存在着滞后性,农村与城镇的贫富差距越来越大,为有效解决这些已经出现的问题以及防患未来可能出现的复杂情况,宅基地“三权分置”制度随之产生,三权分置改革有利于实现人民对美好生活的追求和促进农业的发展,提高农村土地的财产属性和经济价值,有利于土地政策的有效实施,促进农村宅基地管理制度的修改和完善。

2.2. 宅基地“三权分置”的内涵

宅基地制度从“两权分置”向“三权分置”过渡,必然会引起相关的法律条文的变动,不断完善我国的法律体系。

2.2.1. 宅基地使用权

在《物权法》中宅基地使用权是一种用益物权,但是根据《民法典》可知,宅基地使用权是一种限定物权和他物权,在日常生活中,农村村民可以通过使用宅基地来满足其日常的基本生活所需,但是宅基地使用权的收益权能在一定程度上被限制了,这延迟了农村的发展。但在新修订的《土地管理法》中明确规定了农村集体经营性建设用地可以直接进入市场流转^[4],这一规定显示出宅基地的收益权能。

由于原宅基地制度在运行过程中出现了一些问题,所以“三权分置”下的宅基地使用权是根据这些问题而提出的,我们应通过法理知识与实践活动的结合来学习宅基地使用权。我国宅基地使用权的主体有身份限制,这导致农村的发展存在一定的滞后性,要消除这个问题就需要打破其限制,这样才能在乡村振兴的背景下,使得宅基地流转到社会经济市场中,保障农户的宅基地使用权的收益权能。

在乡村经济建设中,三权分置下的宅基地使用权主要是吸引投资者参加到其建设中,但是在外来投资者的参与下,我们应该考虑如何有效保护农户的合法权益。站在农户的角度来看,由于宅基地的登记制度还没有完善,宅基地的公示方法是看谁占有宅基地,也就是宅基地上有自己占有的房屋,当农户失去宅基地的占有后,将处于不利状态。对于受让者而言,如果宅基地使用权的使用期限太短,投资者可以从事短期获利的行业,这样将不利于农村的长期发展;如果宅基地使用权的使用期限太长,或许会出现宅基地使用权人已经去世、离开了村集体经济组织等的情况,而且随着社会的变化,宅基地使用权的价值也会随之改变,这不利于社会的稳定发展。

综上,笔者认为农民可以将宅基地使用权交给村集体经济组织进行流转,以此简化在其流转过程中产生的法律关系,也有助于促进农村的和谐稳定发展。这也可以实现集体经济组织对宅基地的收益权和处分权,将宅基地集体所有权落到实处^[5]。

2.2.2. 宅基地所有权

解决宅基地的归属问题,确定宅基地的权利主体范围是我国宅基地所有权设立的目的,保障广大农村村民的合法权益就是设立土地所有权的意图。

宅基地所有权在对外方面,主要涉及到村集体经济组织与第三人之间的权利义务关系,村集体经济组织的义务是将土地提供第三人合法使用,权利是向第三人收取土地使用费,第三人则有使用土地的权利和保护、管理以及合理使用土地的义务。在对内方面,主要体现在村集体经济组织与村民之间的权利义务关系,以及村民之间相互流转宅基地的法律关系。

通过对内和对外两方面的权利分析,可知宅基地所有权对内具有私人使用的性质,对外具有排他性,所以村集体不仅要保证“户有所居”、“一户一宅”的私法保障还要做好公权的管制。

2.2.3. 宅基地资格权

宅基地资格权是从原宅基地使用权中分离出来的一项权利[6]。由于宅基地制度的特殊性,其分配和流转都是面向特定人群的,但是随着时代的变迁,城市的生活成本逐渐加大,居民的压力也随之加大,越来越多的城镇人口对农村宅基地产生了向往之情,宅基地的福利性也逐渐被削弱,所以在国内设立了宅基地制度的改革试点。不可转让的资格权与可以自由流通的土地用益权的结合,形成了目前《民法典》中的宅基地使用权概念[7]。

宅基地“三权分置”中的“资格权”和“使用权”,应为具有资格权的宅基地使用权人在自己无期限限制的宅基地使用权上设立了一个有期限限制的用益物权,将土地提供给他人使用,该用益物权于期限届满时消灭,原宅基地使用权重新回到最初的状态,这使得宅基地的福利属性和财产属性得以平衡。

资格权是农户取得宅基地使用权的第一步,但是具有资格权并不意味着其一定可以取得宅基地使用权,所以资格权并不是真正民法意义上的权利。

3. “三权分置”下农村宅基地使用权相关法律问题分析

宅基地使用权区别与其他物权,具有独特的意义,是一个各学界探讨的热点话题。宅基地“三权分置”改革有利于充分利用闲置的土地,提高土地利用率,加强农村土地的财产属性。但是,我国的土地管理法对宅基地使用权的一些法律问题规定也比较模糊,缺乏统一性[8]。我国的土地改革制度一直在农村展开,从起初的家庭联产承包责任制到现在的农村宅基地三权分置改革,都是通过在试点地区进行试验来找出改革制度中存在的问题,从实践中找到问题所在,当实验取得良好的效果后便在全国范围内进行推广,这是我国社会主义改革在实践中总结出的改革进程。

3.1. “三权分置”下农村宅基地使用权制度存在的法律问题

我国拥有多个民族,各民族散落在全国各地,这造成了南北方在经济、东西方在文化上差异较大的现象,所以各个地方针对宅基地出台的政策会有所不同。此外,随着我国综合国力和城镇水平显著提升,城乡之间在经济方面和土地利用率等方面都存在着较大的差距。尽管我国法律有“一户一宅”的规定,禁止非法多占乱占宅基地,但是一些地方仍然存在“一户多宅”、“乱占乱用”的现象,而且由于宅基地使用权主体的限制性,极大的降低了宅基地的财产价值和利用价值。

宅基地使用权的相关法律还不够完善,依然存在一些法律问题。现有的法律规定比较分散,有些法条甚至会相互矛盾,缺乏统一性[9]。目前,农村宅基地使用权非法流转的现象并不少见,例如通过以租赁之名流转、虚假赠与等存在多种方式。由于受到经济利益的驱动,法律上对宅基地使用权自由流转的禁止根本无法阻碍实践中频发的违法交易行为[10]。经过研究分析,其存在的法律问题总结如下:

3.1.1. 宅基地使用权的相关政策与法律的冲突

1) 农村住房的租赁合同与以租赁之名流转宅基地的矛盾

以象山县为例,通过签订租赁合同便可以成为宅基地使用权人[11]。根据《民法典》第705条关于租赁合同期限的相关规定,我们不难发现一个问题,合同到期后双方可以另行约定,这不就意味着在合同到期后,双方可以再次签订租赁合同,在双方自愿的前提下,该合同将一直延续下去,我认为这是变相买卖宅基地的行为。而我国法律赋予公民广泛的人身自由,实行意思自治原则,同时我国法律对宅基地使用权的受让主体具有严格限制,这就造成了政策和法律之间的矛盾。

2) 宅基地使用权主体的身份性与自愿有偿退出机制的冲突

根据我国法律规定的有偿退出机制，当一位农村村民将农村户口转为非农户口后，退出了本集体经济组织，便失去了本集体经济组织的成员权，如果此时该公民不愿意退出，选择依然保留自己的宅基地使用权，这便与宅基地使用权主体的身份性造成了冲突。

3) “户有所居”与宅基地使用权主体身份性之间的矛盾

“户有所居”的意思内涵是每一户农户都拥有一处宅基地，但是由于我国人口分布不均匀，可能会存在一些村庄“人多地少”的现象，而相邻或相近的村庄则是“人少地多”，如果此时，缺少宅基地的村民到其他村庄申请宅基地，便会因为宅基地使用权人的身份限制而无法取得宅基地；如果不申请宅基地便无法达到“户有所居”的标准，宅基地使用权是一种特殊的用益物权，其取得和流转具有一定的人身依附性^[12]，这便造成了“户有所居”与宅基地使用权主体身份性之间的冲突。

3.1.2. 宅基地使用权的管理制度无法落实

宅基地所有权的主体是农村集体经济组织，根据《民法典》第九十九条可知，农村经济组织是特别法人，具有作为民事主体的特别法人地位，但是在实践中，村委会、村民小组和农村集体经济组织都有可能成为宅基地所有权的主体，比如重庆大足的经济合作社是所有权主体、湖北宜城的村民理事会是所有权主体等。在各个试点地区都设立了管理宅基地的集体经济组织，但是集体经济组织与村委会的职能比较混乱，各个试点地区的集体经济组织参与宅基地使用权管理的程度都有所不同，政府在三权分置的实践中发挥着主导的作用，宅基地使用权的管理问题不仅仅只涉及到集体经济组织对宅基地的管理问题，而且还体现在政府对宅基地的管制方面。

1) 村镇建设的管控措施没有有效实施，违规、超标用地的现象较多。由于土地资源稀缺，所以我国宅基地实行行政审批和实施土地利用管控制度。农村村民建造住房需要经过审批才可以取得宅基地使用权，但是在实践中，村民改扩建现象普遍存在于城乡结合部，不到一半走的是正常审批流程，少批多建的情况十分突出^[13]。

2) 宅基地不动产登记的推行比较困难。目前，我国法律关于不动产登记已经有明确具体的规定，但是对宅基地上住房的所有权登记还没有统一的规定。农村宅基地依其住房可推定其拥有宅基地使用权，在较短时间内宅基地使用权及住房所有权登记很难完成。

3.1.3. 宅基地使用权制度的目的无法实现

宅基地使用权制度不能满足农村村民对美好生活的追求，由于对农村基础设施建设的资金投入不足，宅基地的经济价值很难实现。以湄潭县为例，湄潭县已经明确指出拥有多处住宅的农户只可以选择其中一处宅基地进行合法登记，多余的宅基地将被收回，不能由农民继续占有，这不利于保护农户的合法权益，宅基地使用权制度不能满足农村村民对美好生活的追求。

此外，新中国成立以来，工业得到优先发展，城镇建设水平显著提高，农村的发展相对较为滞后，城乡差距日益加大。

3.1.4. 宅基地使用权的流转存在困境

我国宅基地“三权分置”制度实施以来，宅基地使用权的流转范围逐渐扩大。有学者认为要扩大宅基地使用权的流转市场到市甚至到省^[14]。这个观点适合在发达地区的农村实施，在这些地区农村与城市相邻，很容易城镇化，提高宅基地的经济价值，但是对于较为落后的农村地区，农民对宅基地具有较为强烈的依赖性，这个观点欠缺了对农村整体现状的思考。区域经济发展的水平不同，农民对宅基地的诉求也不同，所有对宅基地的改革措施要想在全国范围内得到一个有效的可全面推广的成果，就必须对全

国区域范围内的发展水平有一个全面的了解。

一些农村宅基地有限,融资规模较小,允许外来农户有偿使用宅基地,吸引了大量的农户进入村庄,出现供不应求的现象,因此宅基地的流转仍然存在一些有待解决的困难。国有土地使用权可以通过出让的方式实现其经济价值,但是宅基地使用权却不能充分发挥其经济效益。

3.2. “三权分置”下农村宅基地使用权法律问题的原因分析

3.2.1. 法律制度不健全, 宅基地资格权欠缺立法衔接

首先,宅基地使用权的取得具有严格的身份限制,必须达到法定标准才能取得宅基地使用权,然而法律对成员的身份界定并没有做出详细的规定。其次,当宅基地使用权人有偿退出宅基地后,再次申请宅基地的将不被批准,那么原宅基地使用权人的居住权如何得到有效的保障,或许会与“户有所居”相背离。最后,我国《民法典》没有关于宅基地三权分置和宅基地资格权相关的规定,造成宅基地资格权缺乏立法衔接,不符合于法有据的政策要求并且宅基地资格权的认定标准是在各个试点地区进行实践的,各个试点地区的规定也是比较混乱和模糊的,使用宅基地资格权还需要在法律和社会各个阶层展开进一步的研究讨论。

3.2.2. 社会经济发展不均衡

我国人口较多且分布不均匀,各区域的社会秩序和经济发展不均衡,这是影响“三权分置”下宅基地使用权放活的重要因素。

3.2.3. 宅基地的治理能力面临考验

宅基地的管理工作具有长期性,在“三权分置”制度下宅基地的治理趋向复杂化,这对各个地区都提出了一个挑战,而且农村大部分的人都往城市流失,使得宅基地的治理面临更大的问题。

现行立法没有授权村民委员会相应的职权,而村民委员会于农村村民有着直接的联系,其对村民建设住房的资格有初步审查的作用,但是村民委员会不具有行政管理职能,将不承担相应的管理职责,所以村民委员会在审查村民的建房资格时往往因人情等因素草草盖章了事,而乡镇人民政府并不会对村民的资格进行调查,只根据村民委员会的核实情况进行审批,这就会导致大量的违规建设和超标建设等情况。另外由于农村村民的法律知识相对来说较为薄弱,而且偏远地区的普法宣传不到位,农民对宅基地的管理制度不了解,加大了治理的难度。

4. 完善“三权分置”背景下宅基地使用权制度的建议及措施

宅基地“三权分置”改革实施以来,仍然不能完全解决宅基地制度存在的问题,因此需要继续在实践中发现问题,逐渐找到解决问题的措施,完善相关的法律法规与政策,实现“三权分置”改革的目标。

4.1. 完善相关的法律制度和政策

目前我国设立了宅基地制度改革的改革试点,在这些试点地区都取得了许多成功的经验,但是这些试点的章程制度是否可以在全国范围内实施,还需要完善的法律作为保障。要根据各地区的具体状况,构建合理的宅基地配置模式制度,房屋建设标准体系[15]。

我们要尽早的制定一部完善系统的土地法,解决目前宅基地使用权相关政策和法律冲突的尴尬处境[16]。首先,针对出现的问题,立法机关应当征询更多人民群众的意见和建议,把出现的矛盾在相关的法律中明确规定,解决相关问题;其次,立法机关和政策制定机关要保持良好的沟通,对出现矛盾争议的问题,向共同的上级机关报告,由其做出决定;再次,宅基地使用权的相关政策和法律要相互呼应,尽

量保持一致，由于人民的生活方式和节奏都发生着巨大的改变，政策和法律应当紧跟时代步伐，做到具体问题具体分析；最后，宅基地使用权的相关政策和法律应以坚持为人民服务为中心，切实解决人民群众的问题，保护人民群众的利益。

4.2. 健全宅基地使用权流转制度

4.2.1. 规范宅基地使用权的流转方式

目前仍然存在宅基地使用权的非法交易，仅依据相关的法律规定并无法杜绝该现象的发生，所以要适度放活宅基地使用权。规范宅基地使用权的流转方式，把宅基地使用权证和房产证发放到农户手中，逐步完善宅基地的流转制度，禁止大肆开发宅基地用作经营性用房，防止扰乱社会市场。每个地方的实际情况有所不同，比如存在宅基地的大量闲置、村民居住地较为分散等问题，依据乡村振兴战略措施，必须要合理科学的制定宅基地的规划方案。

4.2.2. 明确宅基地使用权流转的范围

宅基地使用权在本集体经济组织内进行流转的，主要适用于经济水平发展较为落后的农村地区，这些地区的农民对宅基地的居住功能比较依赖，所以宅基地的流转市场不大，因此，针对这些地区，要在充分保障农民合法权益的基础上，节约利用宅基地。

对于在本集体经济组织外进行流转的宅基地使用权，有利于实现宅基地的经济价值，主要适用于经济发展水平较高的地区，这些地区的宅基地经济价值比较高，流转市场也比较大，所以应当扩大这些地区宅基地使用权的流转范围，受让方可能是单位也可能是个人，所以对宅基地使用权流转的受让方不应该有身份的限制，但是要对生产经营的行业进行限制，不得违反取得土地时被批准的用途，要合理使用、保护土地资源。

4.2.3. 防控宅基地使用权流转风险

首先，宅基地使用权的流转市场需要充分结合当地的实际情况，防控宅基地使用权的流转风险，制定宅基地价格评估体系，严格要求宅基地使用权人遵守流转市场的规定，加大违法流转的处罚力度。其次，提高农村基层治理水平，加强对基层干部都相关培训，建立健全宅基地使用权流转的监督机制。再次，规范公权力的行使，防止过当行使公权力，使人民的利益诉求得不到及时的反馈和满足，所以应该严格规范政府对宅基地使用权流转的职能，充分征求农民的意见和建议，切实保障农民的合法利益，做好宅基地流转以及宅基地利益分配等公示工作。最后，提高农村的社保水平，使农户流转宅基地使用权后没有后顾之忧，落实户有所居，调动农民的积极性。

4.3. 强化宅基地使用权的管理制度

4.3.1. 加强村镇建设的管控措施

每年对宅基地管理工作进行考核，对于考核不合格的乡镇，要追究负责该项管理工作的责任人的责任。各级宅基地管理的主管部门要严格按照法律程序进行宅基地的审批和登记工作，将宅基地的申请条件和审批程序以及村民的宅基地申请予以公布，接受群众的监督，保护农民的合法权益，坚决杜绝多占、乱占宅基地的现象。

4.3.2. 进一步完善乡镇的土地使用规划

要严格控制建设用地规模，对闲置的宅基地进行统一规划，保护耕地，严格落实“户有所居”和“一户一宅”政策。对违反土地使用规划非法使用土地的，依法予以处罚。

4.3.3. 建立完善规章制度，严格执法

推行举报制度，建立健全宅基地检查制度。依法查处违法违规行为，节约土地资源，提高土地利用效率，制定奖惩制度，激发农村村民的积极性，加大普法宣传，加强管理力度，制定合理有效的宅基地管理机制。

依法追究管理部门在宅基地使用权管理过程中滥用职权、玩忽职守等的违法行为，实施过错责任追究制，切实落实宅基地使用权的管理和保护制度，构成犯罪的，要依法追究其刑事责任。

4.4. 发挥宅基地资格权的保障功能

要量化资格权的认定标准，明确宅基地资格权的内容。在立法上完善集体经济组织成员制度，让宅基地三权分置制度和集体经济组织成员的成员权在法律上有所依据。在宅基地使用权流转前，宅基地资格权的内容主要是对宅基地使用权的初始申请。当拥有成员权资格但没有宅基地的农户依法申请宅基地时，村集体经济组织就需要依法律程序规定为农户审批宅基地，切实保障一户一宅的实施。

宅基地资格权人可以通过将宅基地使用权有偿转让给村集体经济组织，村集体经济组织以集体的名义向第三人流转宅基地使用权。当宅基地资格权人转让宅基地使用权后，不得再次申请宅基地，但是可以允许其以宅基地使用权人的身份，通过向村集体经济组织支付宅基地使用费的方式，取得其转让给村集体经济组织的宅基地使用权。宅基地使用权流转后，要依据户有所居的政策切实保障宅基地资格权主体的合法权益。

5. 结语

本文立足于宅基地“三权分置”制度的背景，通过查阅论文资料、案例分析等多种途径，对“三权分置”下农村宅基地使用权存在的一些法律问题探讨，最后提出解决问题的方法和建议。宅基地使用权制度连接着农村和城市，关系到每个公民的合法权益，受到各个阶层的热烈讨论。宅基地“三权分置”改革是完善宅基地使用权的相关法律问题的有效途径，但是其仍然存在一些不足之处，其相关研究还需要继续进行，需要继续去摸索完善，相信未来我国的宅基地制度会取得优异的成绩。

参考文献

- [1] 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[Z]. 中国政府网, 2019-09-20. http://f.mnr.gov.cn/201909/t20190923_2468601.html
- [2] 中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见[Z]. 新华社, 2018. <http://news.workercn.cn/32842/201809/26/180926212805392.shtml>
- [3] 关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见[Z]. 新华网, 2020. http://www.gov.cn/zhengce/2020-02/05/content_5474884.htm#
- [4] 韩青. 我国农村宅基地三权分置问题研究[D]: [硕士学位论文]. 保定: 河北大学, 2020.
- [5] 高海. 宅基地三权分置的法实现[J]. 法学家, 2019(4): 140.
- [6] 刘双良. 宅基地“三权分置”的权能构造及实现路径[J]. 甘肃社会科学, 2018(5): 228-235.
- [7] 李谦. 宅基地“三权分置”的改革动能及法律表达[J]. 西安财经大学学报, 2021, 34(2): 111-119.
- [8] 董新辉. 新中国 70 年宅基地使用权流转: 制度变迁、现实困境、改革方向[J]. 中国农村经济, 2019(6): 23.
- [9] 孙胜玉. 农村宅基地流转的法律制度缺陷及相关对策[J]. 辽东学院报(社会科学版), 2017, 19(5): 50-54.
- [10] 程秀建. 我国宅基地“三权分置”改革法律问题研究[D]: [博士学位论文]. 重庆: 西南政法大学, 2019.
- [11] 宅基地“三权分置”改革的象山探索[Z]. 浙江政务服务网, 2020-10-20. https://zld.zjzwfw.gov.cn/art/2020/10/20/art_1659685_58917551.html
- [12] 何苗苗. 宅基地使用权流转的法律问题探析[J]. 民商探索, 2019(5): 104.

-
- [13] 刘斌等. 204 个重点村“宅基地问题”调查[J]. 国土资源导刊, 2009, 6(5): 49-51.
- [14] 周江梅. 农村宅基地三权分置制度改革与深化探索[J]. 现代经济探讨, 2019(11): 117-125.
- [15] 刘双良. 农村宅基地“三权分置”的权利结构与实施路径——基于大理市银桥镇农村宅基地制度改革试点[J]. 华中师范大学学报(人文社会科学版), 2018, 57(5): 45-54.
- [16] 高圣平. 宅基地制度改革政策的演进与走向[J]. 中国人民大学学报, 2019, 33(1): 23-33.