

文章编号:1000-5471(2012)02-0119-07

# 农村宅基地流转影响因素实证分析

——基于重庆市 300 户农户调查<sup>①</sup>

宁涛<sup>1</sup>, 杨庆媛<sup>1</sup>, 苏康传<sup>1</sup>, 文枫<sup>1,2</sup>,  
李宏芸<sup>1,3</sup>, 王小蒙<sup>1</sup>, 藏波<sup>1</sup>

1. 西南大学地理科学学院, 重庆 400715; 2. 河南城建学院 测绘与城市空间信息系, 河南 平顶山 467001;  
3. 内江师范学院 地理与资源科学学院, 四川 内江 641000

**摘要:** 农村宅基地流转的影响因素具有多样性. 采用问卷调查法、Logistic 分析法, 从农户视角分析宅基地流转的原因, 探寻农村宅基地流转的主要影响因素. 结果发现: 受教育程度、非农收入、务工距离、社会保障水平、宅基地距城镇距离、宅基地流转政策满意度、宅基地流转收益、人均住房面积等因素对农村宅基地流转具有明显正向影响, 其中, 非农收入和宅基地流转收益对农村宅基地流转正向影响最为显著; 户主年龄、宅基地利用情况等因素对农村宅基地流转具有负向作用. 研究认为, 农村宅基地流转应基于农户自愿原则, 通过提高农民宅基地流转的认知水平和经济意识、加快农村劳动力转移、深化户籍制度改革、提高农村社会保障水平等针对性措施, 促进农村宅基地健康有序流转.

**关键词:** 农户视角; 农村宅基地流转; 影响因素; 重庆市

**中图分类号:** F301

**文献标志码:** A

宅基地是农民最重要的财产之一, 为农民生产生活提供最基本的居住保障. 建立在计划经济福利思想之下的中国现行农村宅基地管理制度, 对于维护农民的基本生存权和确保农村社会的稳定发挥了积极作用<sup>[1]</sup>, 但在中国现行宅基地管理制度下, 农村宅基地利用普遍存在规模大、面积超标、一户多宅、闲置低效利用等一系列问题<sup>[2-5]</sup>. 20 世纪 80 年代, 随着农村第二、第三产业的发展 and 农村非农就业水平的不断提高, 农户之间开始了自发的土地流转<sup>[6]</sup>. 农村宅基地流转可以提高宅基地的利用效率, 缓解农村新增建设用地需求, 减少对耕地的占用, 促进土地资源优化配置和集约利用. 研究农村宅基地流转的影响因素及其作用, 有利于更好把握农民宅基地流转的规模、速度以及由此可能产生的一些纠纷, 从而更好地解决农村问题, 尤其是农村土地流转问题<sup>[7]</sup>.

农村宅基地流转已经在我国开展多年, 学者们对宅基地流转影响因素进行了大量研究. 叶艳妹认为, 农村集体建设用地流转是农村城镇化、工业化的产物和客观要求<sup>[8]</sup>; 黄贤金探讨了经济发达地区影响农户宅基地与住房流转的因素, 发现经济利益、村民与市民需求互补、农村景观和生态环境、政府强制征收等

① 收稿日期: 2011-05-15

基金项目: 教育部人文社会科学资助项目(07JA630024); 重庆市社科基金资助项目(2009JJ29).

作者简介: 宁涛(1986-), 男, 湖北枣阳人, 硕士研究生, 主要从事土地利用与国土规划.

通信作者: 杨庆媛, 博士生导师, 教授.

对农户宅基地流转有显著影响<sup>[9]</sup>；邱道持结合重庆市统筹城乡发展实际，提出农村土地流转的主要驱动因素包括现代农业发展、农村劳动力转移、农地利用效益和改革发展政策<sup>[10]</sup>；胡峰等对农村宅基地流转进行定性分析认为，农村宅基地流转的驱动力主要包括城镇发展、经济发展、经济利益、文化传统、国家制度政策等因素，阻滞力包括制度、区位等因素<sup>[11]</sup>；周婧、杨庆媛等利用对重庆市云阳县 568 户农户的调查数据，采用 Logistic 回归模型对贫困山区不同类型农户的宅基地流转认知和响应进行定量分析，得到生存状况、经济因素、社会因素等对宅基地流转影响较大的结论<sup>[12]</sup>。上述研究主要从城市化发展、经济水平、思想文化、国家政策制度等宏观层面，对农村宅基地流转行为进行了有益的探索，但仍然存在一些问题需要深入研究的问题。本文从微观层面着手，利用对重庆市 300 份农户的问卷调查数据，采用 Logistic 回归模型，从农户视角探寻影响农村宅基地流转的主要因素，为完善农村宅基地流转相关政策提供参考依据。

## 1 数据来源与研究方法

### 1.1 数据来源

本文社会经济数据来源于重庆市统计年鉴(2009 年)，土地数据来源于重庆市土地变更调查数据(2008 年)和第二次全国土地调查(2009 年)，农户数据来源于重庆市社会科学基金项目“重庆市农村集体建设用地流转问题研究”课题组 2010 年 10 月—12 月间对重庆市 10 个区县 15 个乡镇 22 个村进行的农户问卷调查(表 1)。

表 1 调查样点村统计

序号	区县	村	农户问卷数量/份	所占比例/%
1	北碚区	陡梯村、和睦村	40	13.33
2	沙坪坝区	天池村	17	5.67
3	九龙坡区	泥壁村、千秋村	26	8.67
4	合川区	黄金村	17	5.67
5	永川区	朱龙花村、梓潼观村、万寿村	27	9
6	涪陵区	均田村、马鞍社区	29	9.67
7	彭水县	麒麟村、太平村、靛水村	55	18.33
8	秀山县	细沙村、龙凤村	11	3.67
9	梁平县	镇龙村、福和村、合兴村	42	14
10	云阳县	卫星村、青树村、黑马村	36	12
	合计	22 个	300	100

### 1.2 研究方法

农户调查采用座谈法和问卷调查法，首先从区县级层面了解农村宅基地流转情况，再到样点乡镇与政府相关部门进行座谈获取乡镇农村宅基地流转信息与数据，最后对农户进行座谈和随机抽样调查。农户问卷调查内容主要包括：农户家庭特征和生计特征，农户宅基地利用情况，承包地流转情况，农户对宅基地建设、流转的政策认知情况，农户宅基地流转意愿。将获得的宅基地流转数据资料，利用 SPSS16.0 软件，农户调查进行 Logistic 回归分析法，检验农村宅基地流转与其假设影响因素的非线性相关性，通过比较各影响因素的作用系数大小，最终得到影响农村宅基地流转的主要因素。

### 1.3 调查样点选择

重庆市农村居民调查样点总面积  $36.25 \times 10^4 \text{ hm}^2$ ，约为全市城镇建设用地的 2.9 倍，占全市建设用地总量的 72.06%，人均居民点面积  $154.27 \text{ m}^2$ 。“1 小时经济圈”、渝东北、渝东南农村居民点面积地总量分别为  $19.50 \times 10^4 \text{ hm}^2$ ， $12.67 \times 10^4 \text{ hm}^2$ ， $4.5 \times 10^4 \text{ hm}^2$ ，“1 小时经济圈”、渝东北、渝东南人均农村居民点面积分别为  $170.59 \text{ m}^2$ ， $141.29 \text{ m}^2$ ， $145.19 \text{ m}^2$ 。样点的选择主要基于以下两点考虑：一是基于重庆市“一圈两翼”自然条件和社会经济的区域差异，既有经济发达的主城区，也有自然条件较差、经济相对落后的区县，力求全面反应宅基地流转影响因素的多样性和典型性；二是所选区县近些年都开展过农村宅基地流转试点

工作或已广泛发生宅基地流转。

## 2 研究过程

### 2.1 变量说明

根据现有的研究经验、当前新的政策条件以及农户调查实际所得的数据情况,本文从农户视角出发,对农村宅基地流转的影响因素进行定量分析。假定影响农村宅基地流转因素分为人口统计学特征、农户生计特征、农户宅基地及住宅特征、宅基地流转特征四个方面(表2)。变量的特征值及取值范围见表3。

表2 模型变量及其说明

	变量	变量代码	变量说明
人口统计学特征	家庭总人数	X1	人
	户主年龄	X2	16岁以下=1, 16~40岁=2, 40~60=3, 60岁以上=4
	受教育程度	X3	小学及以下=1, 初中=2, 高中及以上=3
农户生计特征	农业收入	X4	0~3 000元=1, 3 000~6 000元=2, 6 000元以上=3
	非农收入	X5	0~12 000元=1, 12 000~20 000元=2, 20 000~35 000元=3, 35 000元以上=4
	家庭支出	X6	0~1万元=1, 1~2万元=2, 2~3万元=3, 3万元以上=4
	务工距离	X7	无务工人员=0, 本市=1, 外省务工=2, 二者都有者=3
	社会保障水平	X8	无=0, 失业保险=1, 医疗保险=2, 工伤保险=3, 养老保险=4, 商业保险=5, 生育保险=6
农户宅基地及住宅特征	人均住房面积	X9	15 m <sup>2</sup> 以下=1, 15~30 m <sup>2</sup> =2, 30~50 m <sup>2</sup> =3, 50~80 m <sup>2</sup> =4, 80 m <sup>2</sup> 以上=5
	宅基地利用情况	X10	无闲置=0, 有闲置=1
	宅基地距城镇距离	X11	3 000 m以下=1, 3 000~5 000 m=2, 5 000~10 000 m=3, 10 000 m以上=4
	住房等级	X12	下等=1, 中等偏下=2, 中等=3, 中等偏上=4, 上等=5
宅基地流转特征	流转政策满意度	X13	很不满意=1, 不满意=2, 一般=3, 满意=4, 很满意=5
	流转收益	X14	0~165元=1, 165~260元=2, 260~300元=3, 300元以上=4

表3 变量的特征值与取值范围

	变量	最小值	最大值	均值	标准差
人口统计学特征	家庭总人数	1	8	3.92	1.227
	户主年龄	1	6	2.53	0.651
	受教育程度	0.5	3	1.69	0.489
农户生计特征	农业收入	1	3	2.57	1.653
	非农收入	1	4	2.44	1.121
	家庭支出	1	4	2.03	0.953
	务工距离	0	3	2.03	0.828
农户宅基地及住宅特征	社会保障水平	0	9.33	2.58	1.464
	人均住房面积	1	5	3.43	1.102
	宅基地利用情况	1	4	1.78	1.127
农户宅基地及住宅特征	宅基地距城镇距离	1	4	1.78	1.127
	住房等级	1	5	3.51	1.065
	流转政策满意度	1	5	3.68	1.095
宅基地流转特征	流转收益	1	4	2.31	0.964

### 2.2 模型选择

Logistic 回归分析适用于因变量为两分变量的回归分析,是分析个体决策行为的理想模型<sup>[13]</sup>。本文中

农户宅基地是否流转分为两个因变量  $Y$ , 影响宅基地流转的因素为自变量  $X$ . 通过分析自变量和因变量之间的相关关系, 可以清楚地反应农村宅基地流转的影响因素及其贡献值.

用  $P_1$ 、 $P_2$  分别表示“是”和“否”的概率, 用  $X_1$ 、 $X_2$ …… $X_n$  分别表示影响因素, 由此形成的 Logistic 回归方程为:

$$Y = \ln(P_1/P_2) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$$

或者

$$odds = P_1/P_2 = E^y$$

通过公式变换可得:

$$y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$$

式中:  $odds$  表示宅基地流转发生比,  $X_i$  分别表示宅基地流转的影响因子,  $\beta_i$  为影响因子的回归系数,  $n$  为影响因素编号,  $\beta_0$  为常数项.

### 2.3 估算结果分析

基于上文设定的模型和农户调查所得的数据, 利用 SPSS16.0 中的二元回归功能, 以“农户宅基地流转情况”为因变量, 选取 5% 的统计显著性水平. 将模型中的所有自变量进行似然比检验, 由表 4 可知, 其结果模型整体的 Chi-Square 值为 45.301,  $p$  值为 0.027, 检验结果均落入了拒绝域, 表明所建立的 Logistic 模型是合理的, 似然比检验结果也显示变量影响农村宅基地流转在总体上具有统计学意义.

表 4 模型参数估计

模型	模型参数估算信息值			
	模型拟合信息		似然比检验	
	-2 对数似然比值	卡方值	自由度	显著性
截距	76.563			
结果	62.531	46.256	36	0.026

对 Logistic 模型中 14 个变量的参数估计及显著性检验结果见表 5. 从表 5 中可以看出农户家庭总人数、农业收入、家庭支出、住房等级等因素与农村宅基地流转没有显著相关性, 即这些因素不是农村宅基地流转的主要影响因素. 从最终显著性检查结果来看, 农户视角下农村宅基地流转影响因素主要包含以下几方面.

表 5 Logistic 模型估计结果

	影响因子	回归系数	标准差	自由度	显著性	发生比率/%
人口统计特征	家庭总人数	-0.176	0.138	1	0.222	0.836
	户主年龄	-2.236	0.211	1	0.019	0.523
	受教育程度	1.165	0.231	1	0.021	0.839
农户生计特征	农业收入	0.132	0.003	1	0.349	0.985
	非农收入	2.085	0.142	1	0.003	1.210
	家庭支出	-0.248	0.156	1	0.116	0.738
	务工距离	1.025	0.183	1	0.028	1.032
	社会保障水平	1.049	0.087	1	0.032	0.959
农户宅基地及住宅特征	人均住房面积	1.945	0.151	1	0.006	1.152
	宅基地利用情况	-1.565	0.312	1	0.011	0.568
	宅基地距城镇距离	1.335	0.156	1	0.016	1.868
宅基地流转特征	住房等级	-0.832	0.145	1	0.068	0.567
	流转政策满意度	1.732	0.143	1	0.021	1.015
	流转收益	1.535	0.156	1	0.011	1.375
	常量	1.408	1.346	1	0.031	0.172

1) 人口统计学特征中户主年龄、家庭受教育程度因素对农村宅基地流转影响较大. 模型参数估计结果显示, 人口统计学特征中统计检验在 5% 水平上为显著的主要是户主年龄和家庭受教育程度两因素. 户主年

龄对农村宅基地流转的影响为负向作用,其作用系数约为-2.236,说明年龄越大,农村宅基地流转的可能性越小。一方面,年龄较大的农民,他们没有能力外出务工,只能在家从事农业生产活动;另一方面,年龄越大的农户接受新事物的能力越差,受“祖上财产不能卖”等乡土观念影响,其宅基地流转的可能性也相对较小。家庭受教育程度对农村宅基地流转具有显著正向影响,其作用系数为1.165。一般认为,接受教育是对个人人力资本的积累,受教育年限的增加能够提高个人的认知水平和工作能力<sup>[14]</sup>。随着教育水平的提高,农户的宅基地认知水平有所提升,宅基地流转的经济意识不断转变,农村宅基地流转的几率会随之变大。受教育水平的提高,会促使农民住房审美观念以及对生活质量的追求等的逐渐转变,农户流转旧宅基地并追求环境优美的住房的现象较为常见。

2) 农户生计特征中非农收入、务工地远近、社会保障水平等因素对农村宅基地流转具有显著影响。估计结果显示,非农收入的影响系数为2.085,对农村宅基地流转的正向影响最大。一般而言,非农收入在家庭收入中所占比重越高,农户定居城市的愿望也越强烈,其宅基地流转的可能性也越大,模型参数与这一逻辑相符。从务工距离对农村宅基地流转的回归系数来看,务工地距离对农村宅基地的影响为正作用,务工离家越远,农户宅基地流转的可能性越大。农户调查表明,在重庆市市内务工的农户,务工期间回家较为方便,宅基地闲置或废弃现象的较为少见;省外务工的农户,受距离影响较大,住房长期没人居住,宅基地流转的可能性也越大,常年在外务工的农户更为明显。从表5可知,社会保障水平对宅基地流转具有显著的正向影响。所调查的农户普遍认为不确定的未来生计是农户宅基地流转的“后顾之忧”,宅基地已流转的农户中大部分都拥有养老保险等相关的社会保障。可见,宅基地是农户生产生活的重要保障,在完善的社会保障水平下,农户对未来生计感到踏实,宅基地流转才能更加顺利地展开。

3) 农户宅基地及住宅特征中人均住房面积、宅基地利用情况、宅基地距城镇距离等因素对农村宅基地流转的影响较为显著。模型估计结果显示,人均住房面积对农村宅基地流转为正向影响,其影响系数为1.945。人均住房面积的大小,反映农村宅基地的利用效率,对农村宅基地流转的影响较大。一般认为,农村人均住房面积越大,宅基地有效利用率就越低,流转的潜力就越大。农户宅基地利用情况对农村宅基地流转的影响系数为-1.565,说明农户宅基地利用情况对农村宅基地流转具有负向作用。宅基地利用越充分,出现闲置的机会越小,流转发生的可能性也就越小。对农户调查结果发现,宅基地利用充分的农户,住房建设投入相对较大,一般不轻易流转其宅基地,而“一户多宅”的农户大多宅基地闲置较多,其流转宅基地的可能性就越大。距城镇距离对宅基地流转为正向影响,其影响系数为1.335,这与常规现象有所不同。这或许是因为,距离城镇较远的地方,由于基础设施较为落后,农民改善居住条件迫切的心理比较普遍。调查发现,在补偿合理的情况下,偏远地区的农户大多愿意流转其旧宅基地,到基础设施较好的地方定居生活,这类地区外出务工农户的宅基地流转意愿最为强烈。

4) 宅基地流转特征中流转政策满意度、流转收益等因素对农村宅基地流转的影响较大。流转政策满意度在模型中显著性较高,且为正向影响。宅基地流转政策对流转行为具有导向性,对完善流转市场和保障流转双方利益有较大影响。调研发现,农户对详细的流转政策缺乏系统认识,在核心的利益政策上却非常敏感。大多数农户是在对流转政策较为满意和利益分配合理的情况下进行宅基地流转,农户对流转政策的满意度越高,宅基地流转参与度就越高。流转收益对农村宅基地流转具有显著性影响,回归系数为1.535,对宅基地流转具有正向影响。流转收益是宅基地流转过程中农户最关心的问题,直接影响到农户宅基地流转的决策行为。总之宅基地流转在坚持农户自愿的原则下,流转收益越高,农户流转的积极性就越高。

## 3 结论及建议

### 3.1 结论

本文基于农户视角,根据调查农户获得的宅基地流转的数据资料,采用 Logistic 回归模型分析当前宅基地流转的影响因素,认为:①从人口统计特征上看,户主年龄对农村宅基地流转有负向作用,受教育程度对农村宅基地流转有正向影响。农户年龄越大,乡土观念越强,宅基地流转的可能性就越小;农户受教育程度的提升,可以提高农户经济意识和宅基地流转认知能力,对宅基地流转影响较大。②从农户生计特征来看,非农收入、务工距离、社会保障水平对农村宅基地流转都具有正向影响。非农收入对农村宅基地



流转的正向影响最大, 非农收入水平不断提高, 农户对宅基地的依赖性逐渐降低; 务工地点离家越远, 宅基地出现闲置、废弃的机会就越大, 宅基地流转的可能性也随之增大; 完善的社会保障水平下, 农户宅基地流转才不会有“后顾之忧”, 宅基地流转才会健康有序发展. ③从农户宅基地及住宅特征上看, 人均住房面积、距城镇距离对农村宅基地流转有正向影响, 宅基地利用情况为负向影响. 人均住房面积越小, 宅基地利用的越充分, 出现闲置的机会就越小, 流转发生的可能性也就越小; 距离城镇较远的地方, 由于基础设施较为落后, 农民改善居住条件迫切的心理比较普遍, 宅基地流转意愿转强烈. ④从宅基地流转特征来看, 流转政策满意度、流转收益对农村宅基地流转有正向影响. 大多数农户在宅基地流转前都充分考虑过核心利益政策, 流转政策满意度对农户流转参与度影响较大; 农户在自愿流转宅基地的情况下, 流转经济收益越多, 农户宅基地流转的积极性越高.

### 3.2 建 议

1) 农村宅基地流转应坚持农户自愿原则, 切实维护流转农民的合法权益. 由于农户家庭情况及宅基地利用情况都具有差异性, 政府在引导、组织农户宅基地流转时, 必须坚持农户自愿原则, 充分调查农户意愿, 了解农户对宅基地流转的真实需求. 农户对宅基地流转认知水平较低、维权能力较弱, 在宅基地流转过程中往往处于被动地位, 坚持农户自愿原则、切实维护农民利益显得尤为重要.

2) 提高农民受教育水平, 提升农户宅基地流转的认知水平, 强化农户宅基地流转的经济意识. 当前农村宅基地一户多宅、闲置低效利用等现象, 与农户传统思想和经济意识淡薄有关. 加大农村教育投入, 提高农户受教育水平, 弱化农户传统观念, 有利于提升农户宅基地流转认知水平. 农村宅基地流转要确保农户的主体地位, 使流转农户切实感受到流转带来的利益, 增强农户宅基地流转经济意识.

3) 加快农村劳动力转移, 提高农户非农收入. 提高农业集约经营水平, 进一步发展乡镇企业和农村第三产业, 鼓励农民从事多种生产经营方式, 解决生计问题, 合理安排农业生产和非农业生产. 建立和完善城乡统一的劳动力市场, 加强农民技能培训, 积极引导广大农村剩余劳动力跨地区务工转移, 鼓励务工农民返乡创业, 提高广大农户非农就业水平和非农收入.

4) 进一步深化户籍制度改革, 提高农村社会保障水平. 构建城乡统筹的户籍制度, 增强务工农户的城市归属感, 引导有条件农村居民向城市落户定居. 加强农村社会保障体系建设, 完善农村宅基地流转的补偿机制, 使流转农户未来的生计有充分的保障.

### 参考文献:

- [1] 欧阳安姣. 农村宅基地退出机制建立探讨 [J]. 中国土地科学, 2009, 23(10): 26—30.
- [2] 魏西云, 唐 健. 新形势下的农村宅基地管理 [J]. 中国土地, 2006(4): 38—39.
- [3] 高圣平, 刘守英. 宅基地使用权初始取得制度研究 [J]. 中国土地科学, 2007, 21(2): 33—36.
- [4] 胡进安, 何铁城, 杜建国. 湖南省农村宅基地使用权和管理初探 [J]. 国土资源导刊, 2004(5): 6—9.
- [5] 邱道持. 农村宅基地流转激励机制研究——以重庆市璧山县为例 [J]. 西南大学学报: 自然科学版, 2008, 30(10): 136—140.
- [6] 包宗顺, 徐志明, 高 珊, 等. 农村土地流转的区域差异与影响因素——以江苏省为例 [J]. 中国农村经济, 2009(4): 23—29.
- [7] 赵晓秋, 李后建. 西部地区农民土地转出意愿影响因素的实证分析 [J]. 中国农村经济, 2009(8): 70—71.
- [8] 叶艳妹, 彭 群, 吴旭生. 农村城镇化、工业化驱动下的集体建设用地流转问题探讨——以浙江省湖州市、建德市为例 [J]. 中国农村经济, 2002(9): 36—37.
- [9] 章 波, 唐 健, 黄贤金, 等. 经济发达地区农村宅基地流转问题研究——以北京市郊区为例 [J]. 中国土地科学, 2006, 20(1): 34—38.
- [10] 邱道持. 论农村土地流转 [M]. 重庆: 西南师范大学出版社, 2008: 13—17.
- [11] 胡 峰. 农村宅基地使用权流转推阻机制分析 [J]. 乡镇经济, 2008(5): 38—41.
- [12] 周 婧, 杨庆媛, 等. 贫困山区不同类型农户对宅基地流转的认知与响应 [J]. 中国土地科学, 2010, 24(9): 11—17.
- [13] James Kai-sing Kung. Common Property Rings and Land Reallocation in Rural China: Evidence from a Village Survey [J]. World Development, 2000, 28(4): 701—719.
- [14] 穆向丽, 孙国兴, 张安录. 农户农用地征用意愿的影响因素实证分析——基于湖北省 302 个农户的调查 [J]. 中国农村经济, 2009(8): 43—51.

# Analysis of the Influencing Factors for Rural Residential Land Transfer : An Empirical Study Based on the Surveys from 300 Households in Chongqing

NING Tao<sup>1</sup>, YANG Qing-yuan<sup>1</sup>, SU Kang-chuan<sup>1</sup>, WEN Feng<sup>1,2</sup>  
LI Hong-yun<sup>1,3</sup>, WANG Xiao-meng<sup>1</sup>, ZANG Bo<sup>1</sup>

1. School of Geographical Sciences, Southwest University, Chongqing 400715, China;

2. Survey and Urban Spatial Information Department, Henan University of Urban Construction, Pingdingshan Henan 467001, China;

3. Neijiang Normal College Geography and Resource Science Academy, Neijiang Sichuan 641000, China

**Abstract:** The influencing factors of rural residential land transfer are diverse. This paper analyses the reasons for rural residential land transfer and explores its main influencing factors from the perspective of farmers with the methods of questionnaire and logistic analysis. The results indicate that level of education, non-agricultural income, outdoor-workers distance, social security level, distance between the house and town, the satisfaction level of the policy of residential land transfer, the revenue of residential land transfer and per-capita housing area have significant positive effects on residential land transfer in rural areas. Among them, non-agricultural income and the revenue of transfer are the most important influencing factors. Age of the household head and utilization of the residential land have a negative effect. It is concluded that residential land transfer in rural areas should be based on farmers' willingness, and the healthy and orderly transfer of residential land in rural areas should be promoted by raising the understanding of the farmers about the issue of residential land transfer and arousing their economy awareness, accelerating the transfer of rural labor, deepening the reform of household registration system and improving the level of social security.

**Key words:** perspective of farmers; residential land transferring in rural areas; influencing factor; Chongqing

责任编辑 胡杨