



中国经济文库·应用经济学精品系列(二) ▶▶▶▶▶▶▶▶

陈卫华◎著

农村住房市场化对 人口城镇化的影响： 迁移—融入视角

The Impact of Rural Housing Marketization
on Population Urbanization:
Migration-Integration Perspective

 中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE



中国经济文库·应用经济学精品系列（二）

本书得到北京市教育委员会“科学研究与研究生培养共建项目
——重点学科建设”项目资助

陈卫华◎著

农村住房市场化对 人口城镇化的影响： 迁移—融入视角

The Impact of Rural Housing Marketization
on Population Urbanization:
Migration-Integration Perspective



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

农村住房市场化对人口城镇化的影响：迁移－融入视角/陈卫华著．

—北京：中国经济出版社，2019.2

ISBN 978－7－5136－5320－6

I. ①农… II. ①陈… III. ①农村住宅—经济市场化—影响—农村人口—研究—中国
IV. ①F299.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 195896 号

责任编辑 叶亲忠

责任印制 马小宾

封面设计 华子图文

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京九州迅驰传媒文化有限公司

经销者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 17.25

字 数 270 千字

版 次 2019 年 2 月第 1 版

印 次 2019 年 2 月第 1 次

定 价 48.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题，请与本社发行中心联系调换（联系电话：010－68330607）

版权所有 盗版必究（举报电话：010－68355416 010－68319282）

国家版权局反盗版举报中心（举报电话：12390） 服务热线：010－88386794

本书改编自作者的同名博士论文。作者的博士论文成稿于2017年5月，距这本书出版已逾一年。这一年，中国发生了一个重大历史事件——中国共产党第十九次全国代表大会胜利召开。十九大设计了中国今后一百年的发展战略，为中国未来指明了新方向，开启了新时代中国特色社会主义现代化的新征程。习近平总书记在十九大报告中再次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，提出乡村振兴战略，要求“深化农村集体产权制度改革，保障农民财产权益，壮大集体经济”。2017年底本是“三块地”试点截止时间，但由于改革任务艰巨，国土资源部推迟了截止日期。其间，作者的导师吕萍教授率领科研团队赴江西余江和湖南永顺进行调研，掌握了不少宅基地改革方面的新资料，也有一些新想法。本书在博士论文的基础上，增加了一些内容，力求反映近一年来的新变化。

中国的城镇化率已达到世界和发展中国家的平均水平，未来的重点在于提升城镇化质量。新型城镇化发展战略将“人的城镇化”作为核心，然而城乡二元的住房制度已不能适应快速城镇化过程，带有福利色彩和社会保障功能的农村现行住房制度制约了“人的城镇化”。本书旨在探讨农村住房制度改革对人口城镇化产生的影响，深入考察农村住房市场化将对农业人口乡-城迁移和迁移人口城市融入或市民化产生的影响，为下一步的住房制度改革和新型城镇化战略提供理论支撑。

本书比较系统和深入地研究了农村住房市场化和农村住房市场演进过程，从人口迁移和城市融入视角，构建了农村住房市场化影响人口城镇化的理论框架，基于大样本微观调查数据库的实证研究，揭示了农村住房市场化影响人口城镇化的作用机制。基于理论和实证分析，本书发现：由于现行农村住房制度限制宅基地和住房交易，农村住房的资产功能一直未得



到发挥，制约了人口城镇化；农村住房市场化有利于扩大农民增收渠道，增加财产性收入；农村住房市场化对农村潜在迁移家庭的乡-城迁移决策有促进作用；农村住房市场化将正向影响农业迁移人口融入城市。

本书可为对房地产经济、农村经济或住房制度感兴趣的学者、研究生或政策制定者提供参考。

陈卫华

2018 年夏

于河南财经政法大学

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.1.1 研究背景	1
1.1.2 选题意义	4
1.2 国内外研究综述	6
1.2.1 农村住房市场化的相关研究综述	6
1.2.2 人口城镇化的相关研究综述	14
1.2.3 农村住房市场化与人口城镇化关系的相关研究综述	19
1.2.4 文献评述	27
1.3 研究内容及方法	29
1.3.1 研究内容与思路	29
1.3.2 研究方法	30
1.3.3 研究技术路线	32
第 2 章 中国的城镇化、住房制度与农村住房市场化	33
2.1 中国的城镇化进程与问题	33
2.1.1 中国的城镇化进程与趋势	33
2.1.2 中国城镇化的主要问题	38
2.1.3 人口城镇化与人的城镇化	39
2.1.4 中国人口城镇化相对滞后的制度解释	41
2.2 中国的住房制度与住房功能发挥	44
2.2.1 中国特色的城乡住房制度	44
2.2.2 中国城镇住房制度与住房功能发挥	45
2.2.3 中国农村住房制度与住房功能残缺	47



2.2.4	住房制度在中国城镇化进程中扮演的角色	50
2.3	新型城镇化与住房制度改革	53
2.3.1	新型城镇化之要求与住房制度改革	53
2.3.2	城乡住房融合与要素双向流动	55
2.3.3	农村住房制度改革与住房资产功能激活	56
2.4	农村住房市场化的内涵、构成与表征	57
2.4.1	农村住房市场化的内涵	57
2.4.2	农村住房市场化的构成	60
2.4.3	农村住房市场化的表征	63
2.5	中国农村住房市场演化——基于案例调研的分析	67
2.5.1	德清、浏阳与高陵的农村住房市场	68
2.5.2	农村住房市场演化案例经验及借鉴	71
2.5.3	农村住房市场的演化条件与发展模式	75
2.5.4	本节小结	78
2.6	本章小结	79
第3章 农村住房市场化影响人口城镇化的理论机理		82
3.1	基于“过程观”的农村住房市场化对人口城镇化的影响	82
3.2	农村住房市场化影响人口城镇化的一般分析	83
3.2.1	城镇化进程中农民家庭面临的选择	83
3.2.2	农村住房市场化对农民家庭预算约束的影响	85
3.2.3	预算约束改变对人口城镇化的影响	86
3.3	农村住房市场化影响农户乡-城迁移决策的理论模型	87
3.3.1	“减损效应”与“增收效应”	87
3.3.2	基于迁移个体效用函数的微观模型	89
3.3.3	两部门一般均衡模型	90
3.3.4	研究假说 I	94
3.4	农村住房市场化影响农业迁移人口城市融入的理论模型	94
3.4.1	“居住时间效应”与“迁移模式效应”	94
3.4.2	农村住房市场化影响农业迁移人口城市融入的 建模分析	97

3.4.3 研究假说Ⅱ	98
3.5 本章小结	99
第4章 农村住房制度与农村住房功能发挥	
——城乡住房资产效应对比研究	101
4.1 研究背景	101
4.2 数据来源与变量描述	103
4.2.1 数据来源	103
4.2.2 变量定义与描述性统计	103
4.3 实证结果与分析	106
4.3.1 住房总资产的资产效应城乡对比分析	106
4.3.2 住房净资产的资产效应城乡对比分析	112
4.4 住房资产效应与住房功能发挥	118
4.4.1 农村住房资产效应缺失很可能是由于农村住房的 资产功能未得到激活	118
4.4.2 农村住房全部功能的充分发挥离不开农村住房和 建设用地的市场化改革	119
4.5 本章小结	120
第5章 基于PSM法的农村住房市场化对农民收入的影响	
评估——以出租为例	121
5.1 农村住房市场化的增收效应	121
5.2 研究方法	122
5.3 数据来源与变量描述	124
5.3.1 数据来源	124
5.3.2 变量选择与定义	125
5.3.3 描述性统计	129
5.4 实证分析	131
5.4.1 基于多元Logit模型计算倾向值	131
5.4.2 倾向得分匹配与匹配效果检验	134
5.4.3 农村住房出租对农民收入的影响分析	138



5.5	本章小结	140
第6章	农村住房市场化对农户迁移决策影响的实证检验	141
6.1	计量模型构建与变量定义	141
6.2	数据与变量描述性统计	143
6.2.1	数据样本	143
6.2.2	变量计算与描述	145
6.3	估计结果及分析	150
6.3.1	不考虑变量内生性的 Probit 模型	150
6.3.2	含内生变量的 Probit 模型	153
6.3.3	模型稳健性分析	157
6.4	本章小结	159
第7章	农村住房市场化对农村迁移人口城市融入影响的实证检验	160
7.1	数据来源与研究方法	160
7.2	迁移人口城市融入和农村住房市场化的测度	161
7.2.1	迁移人口城市融入的测度	161
7.2.2	农村住房市场化的测度	167
7.3	计量模型设定与变量描述	169
7.3.1	计量模型设定	169
7.3.2	变量描述性统计	169
7.4	实证结果	171
7.4.1	最小二乘法 (OLS) 估计结果	171
7.4.2	工具变量法 (IV) 估计结果	174
7.5	本章小结	181
第8章	农村住房市场化的未来：宅基地制度改革与农村住宅制度建设	182
8.1	改革背景	182
8.1.1	住房问题产生的现实与制度根源	183

8.1.2 宅基地和农村住房制度的理论探索·····	184
8.2 城镇化背景下宅基地制度改革及其局限·····	187
8.3 农村住宅制度完善的设想和重要意义·····	188
8.3.1 农村住宅制度完善设想·····	188
8.3.2 农村住宅制度建设的理论意义·····	190
8.3.3 农村住宅制度建设的现实意义·····	192
8.4 基于余江试点的实证分析·····	193
8.4.1 余江的宅基地改革实践和成效·····	194
8.4.2 余江宅基地改革深化和前景·····	195
8.5 本章小结·····	196
第9章 主要结论与政策建议 ·····	198
9.1 主要结论·····	198
9.2 政策建议·····	200
9.2.1 农村住房市场化的改革定位·····	200
9.2.2 农村住房市场化的实现路径·····	201
9.3 创新点与不足·····	202
9.3.1 主要创新点·····	202
9.3.2 主要不足与研究展望·····	203
参考文献 ·····	205
附录 十八大以来农村土地制度改革文件选编 ·····	228
重要术语索引 ·····	257
后记 ·····	260



图表目录

图 1-1	常住人口城镇化率与户籍人口城镇化率对比	2
图 1-2	研究技术路线图	32
图 2-1	1949—2015 年中国和世界城镇化率变化	34
图 2-2	1950—2015 年中国和世界城镇化率年均增长幅度对比	34
图 2-3	1978—2013 年中国建制城市（含地级及以上城市和县级城市） 数量变化	36
图 2-4	1983—2015 年中国建制镇数量变化	36
图 2-5	城镇化的 S 形曲线	37
图 2-6	城镇化相关概念的关系	40
图 2-7	中国的城镇化率与工业化率对比	42
图 2-8	新型城镇化与深化住房制度改革关系图	57
图 2-9	调研地区的经济发展水平对比（2015 年）	73
图 2-10	调研地区的城乡居民可支配收入之比对比（2015 年）	74
图 3-1	基于“过程观”的农村住房市场化对人口城镇化的影响	83
图 3-2	农村住房市场化的影响	84
图 3-3	农村住房市场化影响人口城镇化的分析框架	100
图 5-1	匹配前后标准化偏差图示	138
图 7-1	DWH 检验结果	175
图 7-2	2SLS 中第一阶段回归结果	176
图 7-3	工具变量的有效性检验结果	178
图 8-1	新型农村住宅制度体系	189
图 8-2	对应和平等的城乡住房体系	189
图 8-3	相对剥夺感的产生与影响	192
图 8-4	相对剥夺感随改革进程的变化	196
图 9-1	城乡住房市场统一的总体步骤	202
表 2-1	农村住房市场化的表征体系	66

表 2-2	调研地区农房市场比较	70
表 2-3	调研地区的前期改革	74
表 4-1	主要变量定义	104
表 4-2	主要变量描述性统计	106
表 4-3	总资产对家庭总消费的影响效应估计结果	107
表 4-4	总资产对家庭非耐用品消费的影响效应估计结果	108
表 4-5	总资产对家庭耐用品消费的影响效应估计结果	110
表 4-6	净资产对家庭总消费的影响效应估计结果	112
表 4-7	净资产对家庭非耐用品消费的影响效应估计结果	114
表 4-8	净资产对家庭耐用品消费的影响效应估计结果	116
表 5-1	样本分布状况	126
表 5-2	变量定义	127
表 5-3	变量描述统计结果	129
表 5-4	农房出租决策 Logit 模型的估计结果	132
表 5-5	观测值是否在共同取值范围	135
表 5-6	匹配变量平衡性检验结果	136
表 5-7	农村住房出租对农民收入的影响	139
表 6-1	主要变量定义	143
表 6-2	样本分布状况	144
表 6-3	变量描述统计结果	147
表 6-4	不考虑变量内生性的 Probit 模型	151
表 6-5	含内生变量的 Probit 模型	154
表 6-6	模型稳健性分析	157
表 7-1	迁移人口城镇化的测量维度与描述统计	163
表 7-2	基于熵权法的各级指标赋权	166
表 7-3	变量说明与描述性统计	170
表 7-4	农房出租对迁移人口城市融入影响的 OLS 估计结果	172
表 7-5	农房出租对迁移人口城市融入影响的 IV 估计结果	179

第1章 绪论

1.1 研究背景与意义

1.1.1 研究背景

随着我国 GDP 总量在 2014 年达到 10 万亿美元，成为世界第二大经济体，人均 GDP 增至 7924 美元，进入中等收入国家行列，经济发展逐渐进入“新常态”。经济增速由高速转为中高速是经济新常态最明显的特征，尽管这符合经济运行规律，但经济下行压力依然较大。经济运行中的结构性失衡问题突出，有效需求和有效供给双重不足，产能过剩在部分行业依然严重，商品房库存过高，企业债务高、效益差，生态环境恶化未根本扭转，基本公共服务供给不足，收入差距依然较大，人口老龄化加快等。“十三五”是实现“两个百年目标”中第一个目标即全面建成小康社会的决胜阶段，当前正处于“十三五”的开局时期，良好开局对“十三五”目标的实现至关重要。在中国经济转型的关键时期，面对诸多矛盾和问题，党中央要求把握、适应、引领经济新常态，逐步树立和实施新的发展理念。为了实现“提质增效、转型升级”的目标，将供给侧结构性改革作为主线，落实“三去一降一补”，适度扩大总需求，深化创新驱动，实施新型城镇化战略，已经基本形成了适应新常态的经济政策框架。

我国在城镇化和住房方面也取得了令人瞩目的成就。人口城镇化率由 1978 年的 17.9% 增加到 2016 年的 57.4%。人民群众的住房条件得到持续改善，城镇居民的人均居住面积由 1978 年的 3.6 平方米，增加到 2015 年



的 34.55 平方米,^① 住房短缺时代基本宣告终结。然而,城镇化和房地产方面存在的矛盾和问题也不容忽视,例如:交通拥堵、环境污染、房地产价格持续高速增长、房价过高、房地产业对实体经济造成冲击、房地产投机盛行、房地产金融风险累积等。除此之外,在城镇化和住房方面还存在如下突出矛盾:

首先,城镇化“速度较快、质量不高”的问题突出。中国的人口城镇化率已经达到发展中国家的城镇化水平,但农业迁移人口难以获得城镇非农业户口,无法同城镇原有居民一样同等地获得诸如教育、医疗、社会保险、住房保障和公共交通等城镇基本公共服务,导致户籍人口城镇化率远低于常住人口城镇化率(如图 1-1 所示)。迁移人口难以在城镇定居,造成农村人口的“候鸟型迁移”“半城镇化”状态和人口市民化程度低。而由国家发展和改革委员会组织编写的《国家新型城镇化报告 2015》显示,2015 年中国人口城镇化率达到 56.1%,但户籍人口城镇化率仅为 39.9%,两者仍相差 16.2 个百分点(徐绍史等,2016)。城市发展方面问题较多,如城镇空间分布和规模结构不合理,“城中村”和“小产权房”现象普遍,“城市病”问题突出等。

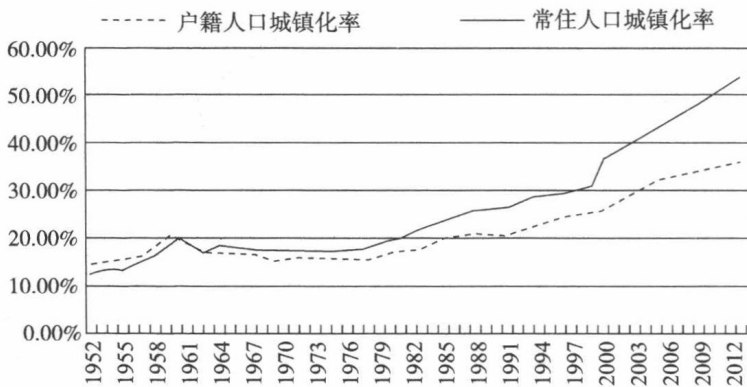


图 1-1 常住人口城镇化率与户籍人口城镇化率对比

数据来源:常住人口城镇化率来自历年《中国统计年鉴》;户籍人口城镇化率来自历年《中国人口和就业统计年鉴》。

其次,城乡发展失调问题凸显。城乡居民人均收入差距依然较大。城

^① 此为建制镇建成区人均住宅建筑面积,数据来自《2015 年城乡建设统计公报》。

乡公共资源配置不均衡,农村基本公共服务供给不足,农村基础设施投入历史欠账较大,电水路信气等基础设施依然没有完全实现城乡联网。随着农村人口大量向城镇迁移,许多农村加速衰败。

再次,农村宅基地和住房制度改革比较滞后。宅基地制度改革在农村土地制度改革中相对滞后。我国土地承包制度改革起步最早,从家庭联产承包责任制到承包土地流转,直到2016年10月中共中央办公厅和国务院办公厅印发《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》,实行“三权分置”,农地制度日益完善。而农村建设用地改革则起步较晚,宅基地制度改革则更加滞后。城镇住房制度改革于20世纪80年代开始,至20世纪末已经摸索出一条适合中国国情的房地产市场化发展道路。而农村改革主要集中于农用地,即实行家庭联产承包责任制,农村住房及宅基地制度改革基本停滞。改革开放近40年来基本保持不变的农村住房和宅基地制度,已经不能够适应经济社会翻天覆地的变化。在快速的城镇化进程中,农村常住人口减少同宅基地增加之间的矛盾成为最突出的矛盾之一,这根源于农村住房与宅基地禁止转让、出租和抵押的规定同农村人口大量进城之间的不适应。十八大后,农民住房财产权和宅基地方面的改革才被提上改革日程。十八届三中全会要求深化农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革,中共中央办公厅、国务院办公厅于2014年12月31日发文,决定在全国选取30个左右县(市)进行“三块地”改革试点。^①然而,目前农村住房制度改革仍然缺少扎实的理论支撑,尤其缺乏有关农村住房制度改革同城镇化之间关系的充分认知。

最后,三、四线城市房地产去库存离不开人口城镇化。中国房地产市场自2013年开始进入分化时代,一线城市和少数二线城市供不应求、房价持续上涨,而部分二线城市和三、四线城市房地产供给相对过剩,面临去库存压力。由于三、四线城市在教育、医疗等公共服务方面明显弱于一、二线城市,对农业转移人口缺乏吸引力,导致三、四线城市人口流入有限,房地产需求不旺。为此,2016年中央经济工作会议明确将

^① 即《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》。



“去库存和促进人口城镇化结合起来”作为2017年的一项重要工作。可见，人口城镇化同房地产去库存有密切联系，事关供给侧结构性改革的大局。

随着中国经济发展中原有“红利”逐渐消失，找寻新“红利”的源泉至关重要，而新型城镇化可能是新“红利”的源泉之一。在此背景下，本书聚焦农村住房制度改革影响人口城镇化的理论机理，寻求通过农村住房制度改革推进新型城镇化的对策，对于新“红利”的产生具有重要的理论和现实意义。

1.1.2 选题意义

城镇化进程伴随着农业人口向城镇迁移并融入城镇社会。在这个过程中，由于涉及居住的乡-城转换，关乎人类基本生存的居住问题对农业迁移人口显得尤为重要。而由于中国的住房制度呈现城乡二元结构，农村人口迁入城镇后将面临完全不同的住房制度，因而，研究中国的城镇化不能忽视具有中国特色的住房制度在其中发挥的作用。“人的城镇化”是中国未来新型城镇化的核心，而现行带有福利色彩和社会保障性质的农村住房制度亟待变革。如果农村住房制度进行类似城镇的市场化改革，将对人口城镇化产生怎样的影响？会促进还是阻碍农村潜在迁移人口做出乡-城迁移决策？是否有利于进城农民的城市融合或市民化？这些问题都值得深入研究。

理论方面，本书较早研究农村住房财产权对农民迁移的影响，将拓展新劳动力迁移经济学的视野。本书属于新劳动力迁移经济学范畴。新劳动力迁移经济学（New Economics of Labour Migration, NELM）在考察不完全市场、融资约束和各种交易成本等因素的情况下，重构了家庭最优资源配置问题（Stark 等，1985）。相较于主要考察城乡工资差别的传统人口迁移理论，新劳动力迁移经济学对现实的解释力更强。在研究人口迁移影响因素的国外文献中，关注土地产权与人口迁移关系的研究较少，研究土地转让权变迁对人口迁移影响的更少，而研究农民住房财产权对人口迁移影响的文献几乎找不到。尽管不少国内文献探讨了承包地和宅基地流转与人口迁移的关系，然而目前尚未检索到研究农村住房流转与人口迁移关系的文献，本书将弥补这方面的不足。

另外，本书丰富了符合中国国情的城镇化理论。中国的城镇化进程，涉及的人口之多、情况之复杂，在世界城镇化历史中都是比较罕见的（李强等，2012）。特别是中国施行不同于西方世界的政治与经济制度，使得西方城镇化理论的中国化充满挑战。人口城镇化率较高水平下，住房制度的城乡二元结构与城镇化质量提升之间关系的命题，就非常具有中国特色。本书从人口迁移和城市融入角度，探讨农村住房的市场化改革对人口城镇化的影响，就属于此领域的一种探索，将有益于有中国特色的城镇化理论建设。

实践方面，本书对农村住房制度改革、新型城镇化、农民增收和经济发展方式转变等均有重要参考价值。

首先，农村住房制度改革是新型城镇化发展战略的必然要求。破解城镇化中的诸多问题离不开农村住房制度改革。改革开放以来，我国快速城镇化过程中出现了一系列问题，例如农业转移人口市民化进程滞后、建设用地利用粗放低效、“城市病”问题日益突出等，一些问题长期成为社会关注焦点，比如“小产权房”“城中村”和“空心村”等。相关体制机制不健全是这些问题产生的主要根源。户籍管理、土地管理和社会保障制度等方面的改革正全面推进，农村土地制度改革已涉及承包地流转、集体经营性建设用地入市、宅基地制度、征地制度和农民住房财产权抵押等方面，然而，直接针对农村住房流转方面的改革却未启动。鉴于住房对于农民家庭的重要性，农村住房制度改革与生产要素城乡双向流动、城乡发展一体化和农业转移人口市民化都有密切联系，因此，农村住房制度改革在新型城镇化发展战略中的作用值得深入研究。

其次，农村住房市场发展有助于实现农民财产性权利并增加农民财产性收入。农民增收关键取决于农民财产性收入的增加，赋予农民财产性权利是增加农民财产性收入的必要但非充分条件，农民住房财产价值的实现最终取决于住房市场。因而，引导和培育农村住房市场成为增加农民财产性收入的必由之路。

再次，激活农村住房的资产属性事关新常态下我国经济发展方式转变。住房具有消费和投资双重属性，然而，我国农村住房的资产属性始终受到抑制。经济新常态下，我国发展方式转变的压力日益凸显。农村住房市场化将激活农村住房的资产属性，有利于放松农民创业的资金约束，从