



农户住房消费及其影响因素研究

——基于湖北二县市的农户调查

赵国玲□著

NONGHU ZHUFANG XIAOFEI JIQI
YINGXIANG YINSU YANJIU
JIYU HUBEI ERXIANSI DE NONGHU DIAOCHA

 中国财政经济出版社

农户住房消费及其影响 因素研究

——基于湖北二县市的农户调查

赵国玲 著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

农户住房消费及其影响因素研究: 基于湖北二县市的农户调查/
赵国玲著. —北京: 中国财政经济出版社, 2010. 12

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2612 - 5

I. ①农… II. ①赵… III. ①农村住宅 - 消费 - 调查研究 - 武汉市 IV. ①F299.276.31

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 218889 号

责任编辑: 王 乐 张振中 责任校对: 徐艳丽

封面设计: 孙俪铭 版式设计: 汤广才

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京九州迅驰传媒文化有限公司印刷 各地新华书店经销

880 × 1230 毫米 32 开 5.125 印张 130 000 字

2010 年 12 月第 1 版 2010 年 12 月北京第 1 次印刷

定价: 15.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2612 - 5/F · 2225

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

前 言

住房消费是农户重要的消费内容之一，是农户家庭财富和社会地位的表现，房屋在农村社会成员的消费结构和社会资源体系中占有重要的位置，是农村居民十分重视、十分珍惜的财产。随着经济的发展，农村居民的住房消费需求将会日益增加。

从1996年到2003年的农村居民消费平均支出来看，农村居民消费大部分用在食品与住房上。在2006年全国农村居民生活消费支出构成中，食品支出占43.02%，居住支出占16.58%，居住支出稳居居民生活消费的第二位。可见居住消费在农村居民消费中的地位是非常重要的。根据预测，到2020年我国城市化水平将达到50%左右，全国总人口将达到15亿人，但是仍然将有7.5亿人口居住在广大的农村地区。

党的十六届五中全会确立的“生产发展、生活宽裕、乡村文明、村容整洁、管理民主”的建设方针，是建设社会主义新农村的行动纲领。全面建设小康社会的目标提出：在未来20年，城镇人口的比重较大幅度提高，工农差别、城乡差别和地区差别扩大的趋势逐步扭转；社会保障体系比较健全，社会就业比较充分，家庭财产普遍增加，人民过上更加富足的生活。在建设新农村、实施“三农”政策和全面建设小康社会的前提和背景下，在温饱问题已经解决的前提下，研究农户住房消费问题，对全面提高农民的生活质量具有重要的意义。

在城市化进程中,世界各国普遍的规律是城市建设用地增加,农村建设用地相应减少。在城市化发展过程中,城镇建设用地增加是一种必然趋势,而随着农村人口的逐步城市化,农村建设用地应该逐步减少,而我国却出现了农村建设用地与城镇建设用地同步增加的势头,这使我国耕地保护的形势更加严峻。因此,研究农村住房问题,对加强农村建设用地管理,进而对保护耕地、保证国家粮食安全、保障经济平稳健康发展,都具有重要意义。

我国已进入工业化、城市化快速发展时期,农村建设用地规模不断增加,人均耕地资源不断减少,目前国家正在大力推进社会主义新农村建设。因此,对农户住房消费进行研究,对提高农户住房消费水平、改善农村人居环境、合理利用土地资源将起到重要的作用。

随着经济社会的发展,农户住房消费会发生怎样的变化?导致这种变化的驱动力是什么?基于此,本书试图从微观层面来研究农户住房消费变化及其影响因素,以期丰富和发展农户住房消费领域的研究。

本书在借鉴国内外学者相关研究成果的基础上,以湖北省武汉市江夏区及黄石市阳新县为研究区域,利用问卷调查资料和统计资料,采用多元统计分析和对比分析法,对农户住房面积消费、住房质量消费和住房区位消费进行了相关研究。

赵国玲

2010年6月

目 录

1 绪论	(1)
1.1 选题背景与意义	(1)
1.2 国内外研究进展	(4)
1.3 研究内容、方法与创新	(13)
2 住房消费理论	(17)
2.1 消费理论及其主要内容	(17)
2.2 住房消费理论的主要内容	(25)
2.3 理论启示	(30)
3 农户住房消费及其变化	(33)
3.1 研究范畴	(33)
3.2 农户住房消费的特征	(36)
3.3 农户住房消费变化趋势	(43)
3.4 农户住房消费的影响因素	(51)
4 研究区域农户住房消费的现状及其变化分析	(61)
4.1 研究区域概况	(61)
4.2 研究区域农户住房消费现状分析	(63)
4.3 研究区域农户住房消费变化——基于统计数据 的分析	(73)
4.4 本章小结	(81)

5	农户住房面积消费影响因素的实证分析	(86)
5.1	农户住房面积消费现状影响因素的实证分析	(86)
5.2	农户住房面积消费意愿及其影响因素的实证分析	(93)
6	农户住房质量消费影响因素的实证分析	(100)
6.1	农户住房质量消费现状影响因素的实证分析	(100)
6.2	农户住房质量消费意愿及其影响因素的实证分析	(105)
7	农户住房区位消费影响因素的实证分析	(113)
7.1	农户住房区位消费现状影响因素的实证分析	(113)
7.2	农户移居中心村意愿影响因素的实证分析	(119)
8	研究结论与讨论	(128)
8.1	研究结论	(128)
8.2	政策建议	(132)
附录		(135)
附录 1:	农户问卷调查表	(135)
附录 2:	村组宅基地占用情况	(143)
参考文献		(144)
后记		(156)

1 绪 论

1.1 选题背景与意义

住宅的出现是人类社会的一大进步，是人类生活从野蛮走向文明的一个标志，人类从此有了相对稳定的人工栖息空间，这对人类的生育繁衍、家庭生活、社会进步，都有着十分重要的意义（文启湘，2005）。俗话说：“衣食住行，人之首事”，而在这“首事”中，居住之事是“首事”中的大事（谢明仁，2007），住房是其所有者拥有的重要财产，是个人财富最具代表性的形式。住房消费是农户重要的消费内容之一，住房是农户家庭财富和社会地位的表现，房屋在农村社会成员的消费结构和社会资源体系中占有重要的地位。在我国建设社会主义新农村的背景下，研究农户住房消费呈现何种规律性、发生了怎样的变化、受何种因素的影响、农户住房消费的未来趋势如何等问题，都具有非常重要的意义，并且对于提高农户住房消费水平、节约集约利用土地资源、加快城市化进程将起到重要的作用。

1.1.1 住房消费是农户重要的消费内容之一

住房消费是人口的基本消费，它是一个家庭最基本的需求，也是一个家庭经济状况的反映。从1996年到2003年的农村居民消费平均支出来看，农村居民消费大部分用在食品与住房上（蒋进，

2006)。在 2006 年全国农村居民生活消费支出构成中,食品支出占 43.02%,居住支出占 16.58%,居住支出稳居居民生活消费的第二位。可见居住消费在农村居民消费中的地位是非常重要的。农村消费中的大项是住房消费,建房是农民最大的支出之一,一些农户建房时花费了所有积蓄,甚至绝大部分农户都要举债建房。农户已经把住房作为其财富和社会地位的象征,甚至拥有体面而阔气的住房成为青年农户婚嫁的条件。因此,有必要研究我国目前农户住房消费变化的趋势及导致这种变化的影响因素是什么,这些影响因素是如何导致农户住房消费发生变化的。

1.1.2 新农村建设和全面建设小康社会

党的十六届五中全会确立的“生产发展、生活宽裕、乡村文明、村容整洁、管理民主”的建设方针,是建设社会主义新农村的行动纲领。它是集农村生产建设、生活建设、生态建设、人居环境建设、基础设施建设以及民主法制建设于一体的庞大的系统工程,其目的是实现农村的全面发展。通过工业“反哺”农业,城市支持农村,实现农村的经济发展,提高农民生活质量,改善农民生活环境。全面建设小康社会的目标提出:在未来 20 年,城镇人口的比重将会有较大幅度提高,工农差别、城乡差别和地区差别扩大的趋势逐步扭转;社会保障体系比较健全,社会就业比较充分,家庭财产普遍增加,人民过上更加富足的生活。在建设新农村、实施“三农”政策和全面建设小康社会的前提和背景下,在温饱问题已经解决的前提下,研究农户住房消费问题对全面提高农民的生活质量具有重要的意义。与城镇居民的住房消费环境相比,我国农村居民的住房消费环境还有待改善,农村的自来水、道路、垃圾处理等问题都关系到农户的住房消费质量水平,而这些问题目前在农村尤为突出。国家的新农村建设和全面建设小康社会的方针政策对农户住房消费产生怎样的影响,相关政策的作用效果怎样,都有待于我们做

进一步的研究。

1.1.3 城乡建设用地同步增加

在城市化进程中,世界各国普遍的规律是城市建设用地增加,农村建设用地相应地减少。但是,我国情况恰恰相反,在城市化快速发展时期,城市建设用地与农村建设用地同步增加。目前农村建设用地增加的主要途径就是农户建房占地。据国土资源部《2005 年中国国土资源公报》显示,到 2005 年全国村庄建设用地为 165.3 万公顷,当年新增村庄建设用地 6.66 万公顷,村庄建设用地数量呈不断增长的趋势,村镇居民点用地为城市用地的 4.6 倍(李剑阁,2005)。据国土资源部《2006 年中国国土资源公报》显示,全国新增建设用地 32.9 万公顷,其中,新增独立工矿建设用地 14.6 万公顷,新增城镇建设用地 7.4 万公顷,新增村庄建设用地 3.0 万公顷,新增交通、水利等基础设施建设用地 7.9 万公顷。从上述数据来看,我国城乡建设用地呈现出同步增长的态势。在城市化发展过程中,城镇建设用地增加是一种必然趋势,而随着农村人口的逐步城市化,农村建设用地应该逐步减少,而我国却出现了农村建设用地与城镇建设用地同步增加的势头,这将会使我国耕地保护的形势更加严峻。因此,研究农村住房问题,对加强农村建设用地管理,进而对保护耕地、保证国家粮食安全、保障经济平稳健康发展等,都具有重要意义。

1.1.4 农户住房消费方面的研究不足

根据预测,到 2020 年我国城市化水平将达到 50% 左右,全国总人口将达到 15 亿人,但是仍然将有 7.5 亿人口居住在广大农村地区(原建设部政策研究中心课题组,2005)。研究占全国人口总数一半以上的农村人口的居住问题,对百姓生活质量的提高有重要意义。在已查阅的文献中,关于农户住房消费方面研究的文献较

少,大部分学者研究农户的消费储蓄等问题,目的是启动农村消费市场,增加有效需求;也有部分学者研究农户住房消费时,把研究重点放在农村住房现状及如何进行村庄规划等方面,而对农户住房消费及其影响因素进行研究的文献较少。随着经济社会的发展,农户住房消费会发生怎样的变化?导致这种变化的驱动力是什么?学术界对上述问题尚未做出令人满意的回答。基于此,本书试图从微观层面来研究农户住房消费变化及其影响因素,来丰富和发展农户住房消费领域的研究。

1.2 国内外研究进展

1.2.1 国外住房消费研究的进展

1.2.1.1 住房消费需求的主体

第二次世界大战以前,西方早期的经济学论著中很少论及家庭消费问题,一直到20世纪50年代,西方经济学家开始把家庭作为消费决策的基本单元,从家庭的角度分析家庭消费结构问题,将住房需求分析建立在家庭基础之上,认为住房需求主体是家庭,住房数据也是以家庭为样本单元进行分析的。有的学者更进一步认为,住房需求主体还包括核心家庭和部分单身人士(刘美霞,2002)。本书没有对家庭进一步划分为核心家庭和复合家庭,只是从整体上研究家庭的住房消费问题。

1.2.1.2 住房消费层次

美国的伯吉斯(E. W. Burgess)、霍伊特(H. Hoyt)、哈里斯(C. O. Harris)和乌尔曼(E. L. Vllman)等提出住房消费过滤理论(浩春杏,2007)。他们认为随着时间的推移,一些家庭的收入水平和财产水平会逐渐提高,住房消费水平也会相应地提高。高收入水

平的家庭搬迁到新建的、标准更高的住房中，而搬出的存量住房成为较低收入阶层住房消费的首选对象。从高收入阶层开始，通过一层层存量住房的“下过滤”，最终低收入者拥有了可以负担的住房。日本的渡边雅男采用数据分析方法，研究了日本住房所有关系以及不同住房中的家庭的可支配收入，并且提出了相对应的阶层顺序，最上层的是拥有独院形式的房产，最低层的则是民营出租房，即使同样是租房住，其中也有差别，高收入层居住于公司宿舍、公家住房中，中上层租用非木结构房屋，中下层只能选择公家住房或民营出租房。由于目前农村住房流转市场还不活跃，农村住房流转还要受到宅基地集体所有制的限制，所以，目前中国大部分农村中不可能出现所谓的“住房消费过滤”现象。但是随着城镇化水平的提高，城乡市场的统筹发展，一些农村可能会出现“住房消费过滤”的现象。

1.2.1.3 住房消费影响因素

国外学者主要采用线性支出系统模型、扩展线性支出系统模型、截面时序模型、Panel Data Hedonic 模型、分析供给与需求的 LC 模型等，对住房消费的影响因素进行分析。影响住房消费的因素主要包括住房供需、租金、房价、收入、住房消费倾向等（刘美霞，2002）。Eui - Chul Chung & Donald R. Haurin（2002）则认为许多随机经济事件和人口变量影响居民的住房选择。Julia M. Dinkins（1994）研究了美国南方农村老人的住房特征，认为影响老人住房选择的可变因素包括：住房的保有期、住房类型、家庭的组成情况、每年花费在维修和保养方面的金额、住房忧虑、住房费用的困难程度、维修需要、厨房条件以及与邻居和服务有关的住房位置等；针对不同的群体进行研究，其研究结果更具有现实意义。Braid 于 1988 年和 1991 年建立了一种单中心经济增长住房过滤模型。该模型考虑了区位条件、经济增长因素，在各阶层收入水平、人口规模、交通成本、建房成本、房屋老化率等条件已知的情况下，从开

发商的角度推导了城市内部各阶层居住密度、寓所密度，建房边界、过滤边界、弃房边界，各阶层所占土地的区位边界，房客的效用水平等。

Luc Arrondel (2001) 认为，影响住房消费的因素可分为主体因素、客体因素和环境因素。客体因素是指住房本身的特征通常是住房的区位条件、环境条件以及住房质量等。环境因素是指政策、经济、自然等其他较大范围内的影响，如经济形势、住房政策、当地自然条件等。主体因素是指消费者本身的影响因素，包括消费者收入、储蓄、教育文化、偏好等等。Ortalo - Mange (2002) 认为，住房的购买行为可分为住房投资和住房消费两种行为。住房投资受到的影响因素比较多，如投资收益率、市场风险、利率等。而住房消费相对来说则比较简单，主要受住房本身的特征、住房价格以及消费者收入的影响。Randall J. Pozdena (1989) 指出，家庭是一个基本的经济决策单位，有关住房消费的事项（如消费时机、住房区位、房屋面积等）是家庭而非成员个人做出的决策，因此真正影响住房需求的是家庭的数量与类型。Daalhuizen F, Dam F. V & Goetgeluk R (2003) 分析指出：在发达国家，由于城市化的不断发展，先期住房资源的巨大投资，常常会由于农区农民数量的绝对减少而导致住房的闲置，使很多住房资源失去了应有的功能和价值。

1. 2. 1. 4 住房保有方式的选择及住房保障的研究

Francois Ortalo - Magne & Sven Rady (2002) 分析了在动态效用最大值的模式下家庭对住房保有期限的选择，认为一个家庭计划长期居住则更可能去购买住房，而计划在短时期内居住则更可能去租用住房。Jeffrey M. Perloff (1991) 在研究一名农业工作者同时做出合理的住房和就业决策时，考虑到各种各样的市场条件、价格和其他客观因素：例如薪水、住房的费用、移动费用、孩子教育的可及性、污染以及其他地方因素等。巴尔和哈罗 (Ball & Harloe, 1992) 认为每个社会都有一种“住房供给结构”，这种结构本身存在极大的

社会排斥性。1960年2月2日,新加坡政府按照《住宅发展法》第271章(Housing and Development Act, Chanter271)成立“住房发展局(Housing & Development Board, HDB)”。HDB不但为有资格居民提供出售或出租的公共住房,还提供住房物业管理服务^①。

1.2.1.5 农村居民点用地的研究

Haines (2002)认为最低规模、购买发展权、转让发展权和划定保护区是农村居民点用地发展的常用措施,认为划定保护区是管理农村居民点用地扩张的最理想措施^②。Pad & Brecko (1999), Carmen & Elena (2004)将农村居民点用地的研究放在城市化背景下,分析随着农村人口非农化、农业产业结构调整、居民生活方式的改变及农村功能的变化等对农村居民点用地产生的影响。Violette & Marin (1998)通过研究中东欧农村居民点用地变化认为:随着社会的发展,一些农村居民点逐渐衰退,而另外一些农村居民点逐渐成长而扮演着农村中心的功能的结论。

国外学者研究住房消费问题主要集中在以下四个方面:一是对住房消费影响因素的定量研究;二是对住房保有方式的研究;三是对住房保障的研究;四是对农村居民点用地的相关研究。国外研究住房消费是在较完善的市场化前提下进行的,对住房保有方式的研究文献较多,主要目标是平滑消费使住房消费效用最大化。但是对住房消费内在机理的研究较少,对住房消费影响因素的研究更多地从住房面积消费上展开的。因此有必要在梳理国外文献的基础上,对我国农户住房消费的内在机理及住房消费各个层面(面积消费、质量消费、区位消费)的影响因素进行研究。

① URL: <http://www.hdb.gov.sg/fil0/fil029p.nsf/WPDis/Abort%20UsAnnual%20Reports?OpenDocument>.

② Haines, A L. An innovative tool for managing rural residential development: a look at conservation subdivisions. *The Land Use Tracker*. Spring 2002. <http://www.uwsp.edu/cnr/landcenter/tracker/spring2002/ruralres.html>.

1.2.2 国内住房消费研究的进展

1.2.2.1 对城镇居民住房消费的研究

国内学者对城镇居民住房消费的研究，主要集中于以下几个方面：

(1) 住房消费对经济增长的促进作用。住宅是人们生活必需的特殊商品，建设投资周期短，同其他产业关联程度高，产业链条长，有巨大的潜在消费需求，有可能发展成为一个新的经济增长点，并可拉动相关产业的发展（黄瑞，2000）。房地产业作为基础性产业，对国民经济具有明显的拉动作用，投资乘数效应大。在过去的几年中，房地产开发投资增长直接和间接拉动 GDP 每年增长 2%（王洪卫等，2005）。

(2) 居民住房消费的影响因素分析。孟晓苏、张泓铭（2007）等许多学者从宏观上研究了城镇居民住房消费的影响因素，认为主要因素有：社会生产力和国民经济发展水平、自然环境和生活习俗、人口和家庭人员结构、家庭收入水平、住房制度等，主要讨论的是单个因素与购房需求之间的关系。程敏（2007）分析了政府政策、居民购买能力、开发商自身因素、城市化水平等主要因素对中国城镇居民住房需求的影响，并预测在未来 10 年里，中国城镇居民住房需求将持续增长。施建军、张琳（1999）认为影响住宅需求的因素主要包括以下几方面：城镇居民收入、住宅价格、人口总量与人口结构；并认为经济发展水平、住宅制度、住房金融制度及住房消费心理对住宅需求也有影响。

(3) 住房消费行为及住房消费支出。臧旭恒（2003）在研究消费者行为中涉及了居住消费，对居民消费结构中的居住消费支出对居民收入的影响进行了分析，认为制约城镇居民住房消费的原因是传统的福利型住房消费制度。倪娜（2000）设计了住房消费满意程度指标体系，该体系包括：住房质量、住房位置、住房品牌、住

房广告和住房中介服务机构等。秦虹（2002）认为 1982 年城镇居民大多数租住公租房租金只有 0.13 元/平方米，而目前住房消费支出大大增加，80% 的城镇居民购买了公房和商品住房，住房消费支出的内容不再只是交纳租金一项，对购房者来讲，还有购房款的还贷支出、物业管理费支出等内容。高海燕（2002）运用需求函数分析了我国住房消费状况。

（4）对住房消费需求的预测。施建军、张琳（1999）采用了时间序列预测法和回归预测法，预测了江苏省 1998 ~ 2010 年人均居住面积，继而预测了住房需求总量。赵昭、王文元、李春敏（2000）通过对几种预测方法的比较与筛选，在对中日两国的住宅需求预测方法综合分析的基础上，最终选择了“住宅需求构造式主要变动因素假设方法”，并预测了 2010 年新建住宅面积。梁宗经、旷芸（2006）针对传统预测模型的不足，提出应用 BP 神经网络理论构建人均住房需求预测模型，建模数据采用我国 1995 ~ 2004 年共 10 年的统计数据，结果表明基于 BP 神经网络的预测模型具有较好的适用性和较高的预测精度。郑思齐、刘洪玉（2003）从理论上分析了住房需求收入弹性的估计方法，并利用截面个体数据对北京市购房家庭的收入弹性进行了实证分析。

（5）住房供应及住房保障的研究。魏杰、王韧（2007）认为我国目前住房供应结构不合理，偏离了“居者有其屋”的住房保障目标。大户型占总建房数的 60% 以上，小户型、低造价住宅建设严重不足。经济适用房基本只能满足我国 70% 中低收入群体 10% 左右的需求，经济适用房的供给严重不足。在廉租房方面，截至 2005 年底，只有 32.9 万户最低收入家庭被纳入廉租住房保障范围，全国有 13 个省（区）未将廉租住房建设纳入省级人民政府对市（区）、县人民政府工作的目标责任制管理，70 个地级以上城市（占总数的近 1/4）根本就没有建立廉租住房制度，低收入群体的住房保障无从落实。从而提出多样化的住房保障措施。何小钢

(2006) 探讨了我国双重住房供给体系及其相互影响机制, 提出在进一步的改革中, 住宅供给的商品性和社会保障性是中国住房制度及配套改革必须处理好的重要问题。

褚超孚(2005)认为, 城镇住房保障规模的主要影响因素包括: 人均财政收入、人均可支配收入、恩格尔系数、人均住房消费支出、商品房市场价格、居民人均使用面积、住房自有率、城市化率、住宅用地年供应量和房地产开发投资量等。其政策含义是, 根据经济社会发展的阶段性水平, 政府可对上述指标作出政策性的适度调控, 使城镇保障型住房的供应量保持供需的动态平衡。

国内学者对城镇居民住房消费的研究主要是从住房供应、住房需求及影响因素、住房保障等方面进行的, 可为本书分析农户住房消费问题提供有益的借鉴作用。但是现有文献多从宏观角度展开研究, 微观层面的研究较少。由于我国城镇居民住房消费经历了由福利型向市场型的逐步转变, 而农村居民住房取得方式大都是自建(也有少数农户购买), 住房取得方式及住房消费的影响因素略有不同。

1.2.2.2 对农户住房消费的研究

与城镇居民住房消费的研究相比, 对农户住房消费研究的文献较少。从研究内容来看, 主要体现在以下几个方面:

(1) 农户住房消费质量方面。原建设部政策研究中心课题组(2005)认为: 全面提高我国城乡居民的居住条件, 是全面建设小康社会的重点内容之一。在未来20年内, 改善居民居住条件, 不仅包括人均住房面积继续稳步增长, 更重要的是大幅度提高居住质量。其中涉及农村住房关键指标的有: 农村人均住房建筑面积为40平方米, 农村钢混、砖混住宅结构比重为94%, 农村家庭安全可饮用水比率为90%, 家庭洗澡设施配套率为50%。戴文战、李俊峰(2004)认为, 农村人均住房面积是反映一个国家农村居民生活水平的一个重要指标, 对反映一个国家农村发展水平具有重要的意义。因此他进一步指出建立我国的农村人均住房面积模型, 并预测