

教育部人文社会科学研究一般项目资助 (10YJA790161)

关中一天水经济区城镇化 过程中的农村住宅问题研究

宋元梁 著

陕西新华出版传媒集团
陕西人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

关中—天水经济区城镇化过程中的农村住宅问题研究/
宋元梁著. —西安: 陕西人民出版社, 2015
ISBN 978-7-224-11782-0

I. ①关… II. ①宋… III. ①农村住宅-住宅建设-研究-陕西省②农村住宅-住宅建设-研究-甘肃省
IV. ①TU241.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 320469 号

关中—天水经济区城镇化过程中的农村住宅问题研究

作 者 宋元梁
出版发行 陕西新华出版传媒集团 陕西人民出版社
(西安北大街 147 号 邮编: 710003)

印 刷 陕西宝石兰印务有限责任公司
开 本 787mm × 1092mm 16 开 11.25 印张
字 数 200 千字
版 次 2015 年 12 月第 1 版 2015 年 12 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-224-11782-0
定 价 29.00 元

目 录

第1章 导 言	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究意义	4
1.3 研究的主要内容和方法	5
第2章 研究综述	9
2.1 农民适度集中居住	9
2.2 相关理论体系	9
2.3 集中居住的优势与劣势	11
2.4 国外研究综述	12
2.5 国内研究综述	15
2.6 国内外研究评述	17
2.7 本书基本观点	18
第3章 关中一天水经济区农村住宅现状分析	21
3.1 城镇化进程对农村发展的双重影响	21
3.2 关中一天水经济区农民住房基本状况分析	26
3.3 关中一天水经济区农民住房存在的主要问题	32
第4章 农民集中居留意愿及其影响因素分析	38
4.1 问卷调查情况	38
4.2 数据选取	39
4.3 方差分析	39
4.4 因子分析	44
4.5 多元 Logistic 回归分析	49
第5章 农民居住集聚模式选择实证研究	56
5.1 农民居住集聚模式差异化分析框架	56
5.2 农民居住集聚模式选择的原则	73
5.3 农民居住集聚模式差异化选择	75
5.4 研究结论	81

第6章 农民居住集聚的主要模式	83
6.1 农民居住集聚模式选择的基本依据	83
6.2 原有村庄住房集中模式	86
6.3 新农村社区建设模式	89
6.4 小城镇社区建设模式	92
6.5 对策与结论	95
第7章 农户宅基地流转意愿分析	98
7.1 农户宅基地的性质与流转	98
7.2 数据获取和描述	104
7.3 农户宅基地流转意愿及其实证分析	116
7.4 主要研究结论	146
7.5 对策与结论	148
第8章 新农村社区住房规划方案	150
8.1 关中—天水经济区农村社区建设的形势分析	150
8.2 规划设计原则	151
8.3 农村社区建设的基本条件	152
8.4 新型农村社区建设规划	156
8.5 户型设计	163
第9章 结 论	170
后 记	174

第1章 导言

在我国工业化、城镇化、信息化和农业现代化同步推进过程中，城乡社会都面临着巨大的转型发展动力。与城市居民住房质量不断升级相呼应，农村居民居住方式也迎来了巨大的历史性变革的新时代，农民由传统村落居住方式向新型社区居住方式转变，是乡村重构和农村深化改革的重要内容，既涉及乡土社会的重新规划与布局，也涉及农民家庭微观主体的动迁意愿和能力，还涉及国家相关法律、政策的调整与支持等。因此，以科学态度和科学方法探索农民居住方式转变规律，符合科学发展观的基本要求。

1.1 研究背景

改革开放以来，随着我国工业化与城镇化的快速推进，农村富余劳动力持续大规模地向城镇二、三产业转移，促进了城乡经济社会的快速发展。然而，城市高昂的房价和长期城乡分割的二元户籍制度，使绝大多数农民工难以在城镇购房立足，他们不得不选择回家改善居住条件，于是，纷纷在村庄周围环境较好、地理位置优越的耕地上无序建设新房，农村的建房热潮此起彼伏。

近年来，我国城镇化以每年1%以上的速度推进，每年有1000多万农民离开农村进城，理论上，农村居住点应该伴随着农村人口减少而相应地减少。从1978年到2013年，我国城镇化率由17.93%增长到53.73%，2013年全国进城农民工总量达2.69亿，20世纪八九十年代后农民工已经占到农民工的70%以上^[1]。自1999年以来的十年间，我国城镇化率提高了11.3个百分点，平均每年提高1.13个百分点，城镇人口增加了大概有1.7亿人，农村人口减少了1.23亿，但是，同期的农民人均宅基地面积却从0.29亩上升到了0.34亩；在这十年间，全国共增加的100万亩的村庄用地中，新增宅基地约为80多万亩^[2]，形成了人减村扩、人少宅大和人走屋空等中国农村聚落特有的“怪相”。

据公安部统计，2010—2012年，全国农业人口落户城镇的数量为2505万人，平均每年达到835万人。根据国家统计局抽样调查结果，2014年全国农民工总量为27395万人，比上年增加501万人，其中，外出农民工16821万人，比上年增加211万人，增长1.3%^[3]。大量农村人口进城了，近年来农村的宅基地却不减反增，人减宅增所造成的农村土地资源浪费现象十分惊人，特别在经济欠发达地区存在着严重的村庄“空心化”问题。联合国LUCC（Land-Use and Land-Cover Change）研究课题组曾揭示出农业现代化、工业化和城市化与地理环境之间的相互作用，发现不合理的土地利用对大气、土壤、水环

境以及生态环境等都会产生不同程度的影响。

从历史经验看，无论发达国家还是发展中国家，城镇化伴随着农村人口进城，农村住宅建设用地减少，而城镇住宅建设用地相应少量增加，国家住宅建设用地总量减少，耕地数量增加。但是，中国的数亿农民进城了，可耕地数量长期不增反减，与世界城镇化规律相悖。城市刚性扩张当然要用地，每个人用 100 平方米，4 亿农民差不多就是 400 亿平方米，城市就这么扩张了，关键是农民两头占地，农村 4 亿农民差不多有 10 万平方公里（约 1.5 亿亩，作者注）的建设用地没有退出，（城乡）两头占，这是我们出现问题的关键点（黄奇帆，2015）。进城农民的闲置宅基地如何有效流转并充分使用，是国土资源整理的重要内容。

随着农业产业结构的战略性调整和农村个体私营经济的飞速发展，农民生活观念、价值观念发生了很大的转变，先前依靠种地为生的农民开始向农村的非农产业大规模转移，同时被誉为“第三次土地革命”的土地使用权流转速度也明显加快，土地规模经营不断扩大，形式多样，不仅补充了家庭承包责任制的不足，而且也为现代农业发展注入了新的机制。用经济分析学家波斯纳的观点来说，“对一项资源的权利具有排他性和可转让性，那么价值就能最大化”^[4]。

宅基地是农民住房保证的基本民生需要，但乡—城人口流迁及其村庄空心化现实，形成了大量农村宅基地的闲置和荒废。李成贵和同事们以大范围村庄调查数据为基础的估算表明，当前我国村庄空置面积超过 1 亿亩^[5]。北京市的新型农村社区建设试点取得了不错的成效，其中一种模式通过加强土地资源整理，新增土地 1/3 用于复垦，1/3 用于建设居住和配套服务设施，1/3 用于产业发展，很好地解决了“地从哪里来，人往哪里去，农民收入怎么增”等问题^[4]。World Bank 研究报告指出，当人均 GDP 小于 500 美元时，农民以分散经营土地为主，当人均 GDP 大于 1000 美元时，农村土地的商业价值才能体现出来，表现为土地所有者转让土地的强烈意向以及土地经营者扩张规模的急切欲求，二者相互作用所形成的共振效应是土地使用权流转的根本动力^[6]。2013 年，我国农民人均纯收入 8896 元，已超过 1000 美元的临界值，进入了土地（包括耕地、宅基地等）使用权流转的发力期。大量闲置的宅基地作为农民的一项资产，只有在流转中才能保值、增值，才能够提升土地资本的价值。

然而，在推进农民居住方式现代化的进程中，有些地方政府借着国家的优惠政策，不顾农民意愿，肆意撤村并居，建设大批楼房，逼农民上楼，目的在于攫取大批土地出让金充实财政，掠夺农民财富。中国每天消失 80—100 个村落，过去十年总共消失了 90 万个自然村，在这一自然村消失的过程中，撤村并居可谓“功不可没”^[7]。因此，2013 年中央一号文件与以往不同，它仍旧提倡适度集中居住，但不鼓励在规划区外大规模建设集中居住区，同时强调在集中居住实行的过程中，必须尊重农民自身的意愿，不得强制执行。国家非常重视农民居住方式转变这个民生问题，如提出的“三集中”政策，即单个企业向工

业园区统一集中，传统独立的耕地方式向现代规模化经营集中，分散的居住方式向城镇或者新型农村社区集中。

合理规划镇村新型社区布局，稳妥建设社区基础设施和公共服务设施，积极引导有条件农户入住，这是一项造福亿万农民的巨大民生工程。然而，农民集中社区居住涉及农村千家万户的利益，尊重农民的选择和意愿是决策的前提，也是落实党的群众路线的必然要求。

党和政府非常重视和关心农民居住和农村发展问题。如2005年召开的党的十六届五中全会提出的建设社会主义新农村战略中，强调将倾力实施“工业反哺农业，城市反哺农村”的一系列惠农政策，以平衡城乡之间的发展。在国家政策的大力支持下，农民住房问题开始引起社会各界的关注。十七届三中全会专题研究新形势下农村改革发展的课题，探讨农民通过多种形式流转土地承包权，如何吸引资本下乡，在农村发展适度农业规模经营。2008年《国务院关于促进节约集约用地的通知》第十七条提出要鼓励提高农村建设用地的利用效率。2009年6月，国务院颁布并实施的《关中—天水经济区发展规划》指出，应当加强闲散用地的重新整合，对于低效率的农地应当重新改造或者是加大开发的深度，合理、有效减少农村的居住用地，促进新农村建设土地的节约化、集约化。2012年召开的党的第十八次全国代表大会上，再次提出要不断加大政府对农村地区的扶持力度，引导农民改善其生产生活方式，让农民共享改革发展成果。2013年党的十八届三中全会《关于全面深化改革若干重大问题的决定》中，把“健全城乡发展一体化体制机制”作为一项重要内容。至2015年连续12年出台的中央1号文件，都把“三农”问题化解和新农村建设列为重中之重。

关天区农村经济社会发展相对落后，城乡二元结构差异明显，农村劳动力进城务工人员多，青壮年比重大。2008年西北地区外出劳动力数量达到4513万人，占农村劳动力资源总量的28.35%^[8]。据我们课题组2012年对陕西1800农户调查的表明，家庭平均有2/5的年轻型劳力外出打工。农村留守家庭约占农村家庭的50%，西部地区特别是贫困山区占比高达90%^[9]。据陕西省公安厅统计，到2013年5月，1980年以后出生的流动人口为128.4万人，占总数的40.70%。2014年，陕西省流动人口586.66万人，约占全省常住人口的15.54%，与2013年相比，流动人口增加了40.17万人，占常住人口的比重上升了1.02个百分点^[10]。表明陕西经济社会的不断发展与新型城镇化的快速推进，经济活跃度日益增强，助推了人口的迁移流动。

2012年4月，中国科学院地理科学与资源研究所发布的《中国乡村发展研究报告——农村空心化及其整治策略》得出一个惊人的结论：在经历了四年的实地入户调查，全面掌握我国农村土地第一手资料的基础上，经综合测算，全国空心村综合整治增地潜力可达约1.14亿亩，通俗地说，就是将近五个北京城的面积。农村空心化本质上是在城镇化过程中，由于农村人口非农化引起的人走楼空以及宅基地普遍建新不拆旧，新建住宅逐渐

向外扩展,导致村庄用地规模扩大、闲置废弃加剧的一种外扩内空的不良演化过程;空心村不仅破坏了乡村地区的人居环境,还造成了土地资源的双向浪费,进而阻碍我国农村土地资源的可持续利用和农村经济社会的可持续发展,已成为新时期推进新农村建设和统筹城乡发展面临的首要难题^[11]。农村人口“空心化”是指农村青壮年劳动力大量流入城市,剩下的人口大多数是老人、妇女和儿童,导致生育率下降^[12]。村庄集聚是村庄空间发展的趋势,结合规划设计实践,努力构建符合产业发展和城乡关系的合理村镇体系结构^[13]。围绕着新农村建设目标,涌现出“迁村并点”“旧村改造”“中心村整合”“新社区建设”、“生态移民”等一些典型模式^[11]。实行撤乡并镇、迁村并点,推进聚落集中,既有助于节约土地,提高土地利用率,又有利于降低村镇基础设施和服务设施的供给成本^[14]。从实际情况看,空心村同时具备这三种特征,人口空心化、家庭户空心化并伴随着聚落的空心化和村庄土地闲置^[15]。农村建设规划缺失、土地管理缺位和农村宅基地缺乏退出机制,导致农村“一户多宅”、建新不拆旧、新房无人住等问题长期得不到解决。30多年来,随着我国工业化、城镇化的快速发展,农村常住人口持续减少,造成了农村“人走房空”的现象,并由人口空心化逐渐转变为涉及人口、土地、产业和基础设施的农村地域空心化,产生了大量空心村;实质上,宅基地废弃、空置与低效利用是空心村问题的核心^[16]。农村人口的空心化主要分布于中西部等经济发展水平相对较低的广大农村地区^[17]。专家学者们的真知灼见,道出了农民居住集聚的内在要求。

在传统村落分散居住和普遍缺乏公共设施、公共服务以及土地家庭经营为主的背景下,以老妇幼为主体的农村留守人口面临着生产、生活、教育、情感、养老等一系列难题,形成留守族困境。国内外一些发达地区的新农村建设已经取得了显著成效,其经验及做法值得借鉴。近年来,关中—天水经济区(以下简称“关天区”)部分县(区)已经启动农户集中居住工程,引导农户向新型农村社区和城镇规划区转移,其中的经验和教训值得研究和总结。

1.2 研究意义

农村人口持续地向城镇转移,导致农村人口减少和人均资源增加,农村经济社会面临着资源重新整合与转型发展的重要历史机遇。产业集聚和聚落积聚(即农民居住适度集中)是农村资源优化配置的中心内容。集中居住是农户自主性的偏好选择行为。聚落积聚是产业集聚的派生形式,是土地资源优化和提高农民生活质量的内在要求。因此,本研究的理论意义和实际意义非常重大。

第一,农村聚落空心化是我国二元经济结构背景下农村人口大规模转移进城后留守农民不经济的居住生活方式,必将随着农业现代化和城镇化的推进而逐步退出历史舞台。

第二,农村聚落积聚是一种自然历史过程和农民提高生活质量的市场理性选择过程,农村新型社区是农民人的现代化的物质生活载体。

第三，农村新型社区建设依托于当地的经济条件、自然条件和人文条件等因素，政府的公共设施投入与引导不可或缺，通过县域产业规划、社区规划和农业现代化发展，打造和城镇媲美的有地域文化特色和民俗特色的现代田园生态式镇村聚落。

第四，农民宅基地等土地资源要素的有效流转、交易，可激活庞大的农村土地资本市场，增加农民财产性收入，有助于推动镇村社区房地产业的繁荣。

第五，关天区农村经济社会发展相对滞后，农村留守人口规模大、分布广，且山区、丘陵的农村贫困人口任占一定数量，采取差异化的社区集中居住方式，有助于促进农民生活方式的现代化与社会和谐。

1.3 研究的主要内容和方法

(1) 研究的主要内容

第1章 导言：介绍选题背景、研究意义、研究内容、研究方法和研究重点、难点及创新之处，构建全书基本的研究思路。

第2章 研究综述：通过相关文献梳理，考察中外农村聚落空心化问题产生的原因及其解决办法，结合农村留守家庭的人口分离现象，提出以农户居住方式转变为中心、以新型农村社区建设为主线的研究框架。

第3章 城镇化进程中农户居住现状分析：关天区庞大的农村流动人口与留守人口并存，农民居住日趋分散化，农村聚落空心化现象严重，农村基础设施和公共服务普遍匮乏，形成留守族困境。结合实地访谈与问卷调查，具体分析关天区农户居住的现状与特征。

第4章 农民集中居住意愿及其影响因素分析：结合入户调查数据，对区内农户集中居住意愿及其主要影响因素进行实证分析，结果表明，影响农户集中居住的因素较为复杂，收入水平、宅基地置换、房屋建造时间、基础设施与公共服务状况等，对农户集中居住意愿的影响较大。

第5章 农民居住集聚模式选择实证研究：以关天区的村庄基本情况调查数据为基础，通过构建村庄评价指标体系，运用因子分析、聚类分析和判别分析三者相结合的方法体系，进而判别区内不同类型村庄的农民居住集聚的模式选择依据。

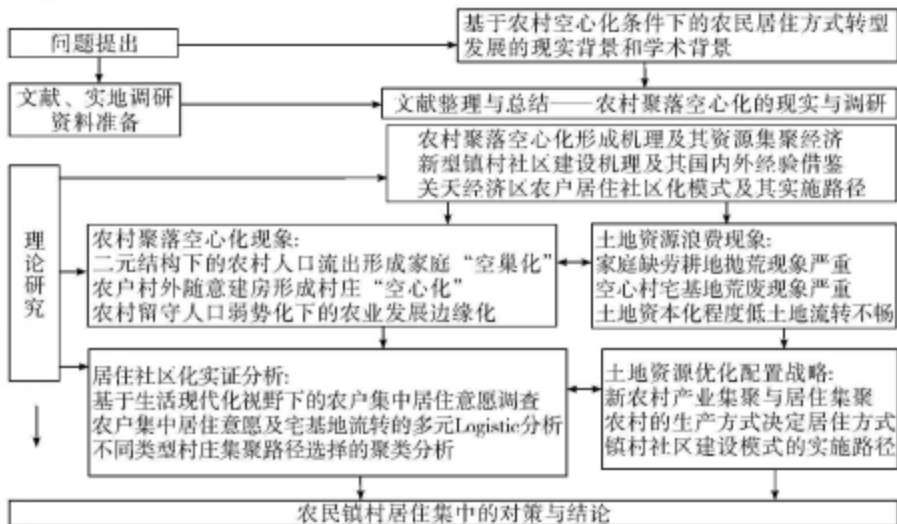
第6章 农民居住集聚的主要模式：农民居住适度集中，获得公共服务便利，是区内留守农民的主流意愿。农民在镇村社区居住的选择模式主要包括：旧村改造模式、新农村社区模式（含片区化社区）和小城镇社区，农户根据家庭综合条件和村庄状况自主选择。

第7章 农民宅基地流转意愿研究：农户宅基地流转意愿与农户集中进驻新型镇村社区的行为高度相关，本章的实证分析发现：农户的婚姻状况、常住人口数、农业效率稳定性、距离城镇距离等因素对宅基地流转意愿有显著的影响，而性别、年龄、教育程度、人口总数、家庭收入等因素对宅基地流转意愿的影响不显著。

第8章 新农村社区住房规划方案：依据城镇规划原理和关天区地理地貌特征及其民俗特点等，对不同类型的新农村社区及其农民住房进行科学规划，力图打造与城镇社区媲美的带有田园山水特征的农民新家园。

第9章 结论

(2) 研究思路



(3) 研究方法

本书主要采用以下研究方法对论题展开系统研究：

第一，定性分析与定量分析相结合的方法。通过关天区调查问卷汇总数据及统计年鉴数据等相关数据，对农民镇村集中居住问题进行定性分析，运用多元 Logistic 回归方法对农户集中居住意愿及宅基地流转进行定量分析，并运用因子分析、聚类分析和判别分析相结合的方法，分析不同类型村庄的集聚路径选择。

第二，规范分析与实证分析相结合的方法。采用规范分析的方法分析农户是否愿意集中居住，并运用实证分析的方法分析调查区农户集中居住意愿的主要影响因素。

第三，图表分析法。采用图表分析的方法对关天区农户集中居住的现状进行初步研究，图表分析可使分析结果一目了然，具有直观性和客观性。

第四，问卷调研法。本研究通过面上访谈和入户问卷调查的方法，对农村住宅现状与问题进行直观了解，包括农户的居住现状、对政策的了解、土地利用情况等，同时重点调研农户的集中居住意愿及对宅基地的处理方式等。通过实地访谈的调研方法获得一手数据，能够真实反映农户的居住状况及其进住新型社区的意愿。

(4) 研究的重点与难点

第一，农民居住方式向新型社区转变的先决条件。

第二,影响农户集中居住意愿的基本因素的实证研究。

第三,农民镇村社区居住模式选择的定量分析。

第四,影响农户宅基地流转的因素分析。

第五,农民居住方式转变的相关政策研究。

(5) 可能创新之处

第一,视角创新:从居住社区化角度探讨农户生活现代化和土地资源有效利用等战略。

第二,方法应用创新:从调查数据入手,综合运用单因素方差分析、因子分析和多元 Logistic 回归分析、聚类分析等分析方法,分析影响农户集中居住的意愿和可行模式,探寻科学的思路与对策。

第三,理论创新:(1)土地资源优化配置与农民生活现代化高度相关,居住社区化是农村现代化的载体和农业现代化的派生形式,迁居新型社区是农民提高生活质量及家庭和谐的必要条件;(2)农业现代化进程,通过农业产业化延伸产业链增加就业机会,改变农民身份,推动农村劳动力就地转移与就业,同时,农村产业集聚诱发农民居住方式由传统村落向现代社区集中,实现农村规模经济和规模居住相协调,土地资源集约节约利用;(3)区内农村二元结构明显,农民住宅集聚—社区化即就地城镇化,是消除城乡差异的必然选择;(4)农民住宅制度的变迁与宅基地流转、复耕,是存量国土资源整理的重要内容,也是土地利用与土地覆被变化国际通用的重要研究内容。

参考文献

- [1] 李海涛. 全国农民工总量达 2.69 亿 [N]. 农民日报, 2014-02-21 (004).
- [2] 冯文嘉. 对宅基地市场化的设想 [J]. 当代经济管理, 2009, 31 (4): 42-45.
- [3] 国家统计局. 2014 年全国农民工监测调查报告 [EB/OL]. 中国统计网. http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201504/t20150429_797821.html.
- [4] 宗跃光, 张振世, 陈红春. 北京大都市土地开发的乘数效应和增长模式研究 [J]. 地理研究, 2002, 21 (1): 89-96.
- [5] 顾仲阳. 为了“空心村”的明天 [N]. 人民日报, 2013-03-11 (013).
- [6] 胡克梅等. 对集体建设用地使用权流转的思考 [J]. 中国房地产, 2003 (11): 13.
- [7] 郑凤田, 丁冬. 撤村并居中的土地问题: 现状、原因与对策 [J]. 现代城市研究, 2013 (06): 20-21.
- [8] 杨向飞. 西部农村劳动力转移与农村发展问题研究 [D]. 兰州大学, 2011.
- [9] 容琳. 西部农村人口老龄化面临的问题与对策 [J]. 陕西老年学通讯, 2011 (1): 31-35.
- [10] 陕西省统计局. 新常态下陕西人口发展呈现四大特点——2014 年陕西人口发展报告 [EB/OL]. <http://www.shaanxitj.gov.cn/site/1/html/126/111/10737.htm/2015-05-05>.
- [11] 刘彦随. 中国乡村发展研究报告——农村空心化及其整治策略 [R]. 中国科学院地理资源研究所,

2012-03-26.

- [12] 周祝平. 中国农村人口空心化及其挑战 [J]. 人口研究, 2008, 32 (2): 45-52.
- [13] 赵之枫. 城市化加速时期村庄集聚及规划建设研究 [D]. 清华大学, 2001.
- [14] 张本申, 赵国友. 我国村镇适度规模探析——基于人口数量和辖区面积角度 [J]. 人口与经济, 2012 (2): 74-79.
- [15] 许彦彬. 人口学视角下的空心村治理研究 [J]. 西北人口, 2012, 33 (5): 75-78.
- [16] 彭小云. 空心村: 空出5个北京城 [J]. 国土资源导刊, 2012 (7): 21-23.
- [17] 董青青, 范迪军. 我国农村人口空心化问题的研究进展与展望 [J]. 江西教育学院学报, 2012, 33 (5): 15-20.

第2章 研究综述

发达国家和地区经过长期的工业化和城市化发展，城市化率超过七成，少量农村地区业已完成社区化与现代化，实现了城乡之间的公共服务均等化，城乡差别消失，城乡二元结构提升到现代化的一元结构。我国目前的城乡二元结构矛盾依然存在，城乡居民之间的收入差距和居住生活质量差异等依然十分明显。关天区农村人口持续大规模地进城，导致许多村庄的人口剧减下的人口“空巢化”和聚落“空心化”，形成农村留守人口的系统性风险和稀缺土地资源的浪费现象。农村转型发展抑或农村现代化，包含着农业现代化和农民居住方式现代化两项基本内容。

2.1 农民适度集中居住

农民适度集中居住，是传统村落粗放居住方式的一场革新，是实现城乡统筹发展下的农业现代化、农民职业化和农村城镇化的必然选择，是后改革时代农村经济社会巨大变迁的历史缩影。

推进农民集中居住，有利于在更大范围内合理配置经济社会资源，促进城市基础设施向农村延伸、城市公共服务设施向农村覆盖、城市现代文明向农村辐射，能够从根本上改善农村环境面貌，提高农民的素质与职业化程度，推进城乡公共服务均等化，让越来越多的农民共享改革发展的成果，提升农民生活的幸福指数；同时，借助于农民的适度集中居住，进而推动农民生活方式、生产方式的转变，促使农民逐步改变原来的生产方式，改变不良生活和卫生习惯；促进农户集中进行学习、培训，从而提高了农民的素质与职业化水平；满足农民精神文化生活需要，促进传统农民向社会主义新型农民转变提高，促进农民个人的全面发展，实现由农民向现代市民的转变（杨继瑞，2011）。因此，农民集中居住是城乡经济社会巨变的结果，受制于一系列因素的影响。

2.2 相关理论体系

(1) 规模经济理论

规模经济，早期主要用于企业生产领域，意指企业适度扩大经营规模可获得规模经济效益。本文将规模经济理论应用于农民集中居住领域，意指适度规模的农民集中居住能够获得显著的经济、社会和环境效益，有利于道路、水、电、网络等公用基础设施的覆盖，

降低公共投资成本,也有利于医院、学校、图书室、体育场、养老院、金融服务机构和超市等公共服务事业的开展,同时,置于科学规划下的集中居住区即新型社区的生态环境大为改观,形成布局合理的山水田园式镇村。

(2) 聚集经济理论

聚集经济,起初也主要应用于研究企业的经营状况,随着企业的不断聚集,技术外溢作用越发明显,聚集区内各个企业的成本减少,经济效益增加。新经济地理学曾将聚集经济引入经济地理学领域,用来研究聚集与经济增长之间的关系,发现两者之间相互促进,存在正向效应关系^[1]。农民住宅的空间适度集中,是建立在镇村产业集中的基础之上,有利于集约节约使用稀缺土地资源,促进现代农村经济社会转型发展。

(3) 转型发展理论

农村转型发展或者乡村重构,是20世纪三四十年代西方国家农业地理学研究的重要理论,所提出的传统农村向现代农村转变过程及其土地资源整理等理论值得我们借鉴。农业是中国国民经济的基础,农村是中国生态环境和社会的主体,农村转型发展是实现农村传统产业、就业方式与消费结构的转变,以及由过去城乡隔离的社会结构转向构建和谐社会过程的统一,其实质是推进工农关系与城乡关系的根本转变^[2]。农村转型发展的含义非常丰富,其中,也包含着农民居住方式的重大转变,即由传统村落型向现代社区型转变。

关天区经济特别是陕西经济发展经历了从工业带动经济发展向工业和城镇共同带动经济发展转化,从计划经济向市场经济转化。这种转化不仅出现在经济领域,而且出现在生活领域,在已经解决农民的吃、穿、用等基本生活问题后,农村留守人口的住、行、学、养等问题开始引起社会的广泛关注。近年来,农民住宅的转型问题已经引起各级政府的普遍重视。经济的转型势必要求农民住宅现代化,而集中居住是住宅现代化的具体实现形式。可见,从中国转型发展的大背景考虑农民集中居住问题,战略意义重大。

(4) 经济变迁理论

农村经济变迁主要体现在生产力和生产关系的变化方面。随着城镇化的有效推进,农村地区的第一产业比重有所下降,而二、三产业则出现飞速的发展,农村经济的现代化程度不断提高,农民生活水平普遍改善,但农民居住生活质量提升工程尚任重而道远。农村地区的住宅布局是一个动态的过程,应该将其置于经济变迁过程中做历时性的分析,农村地区的经济变迁要求农民改善住房质量,提高生活水平,享受现代化的住房条件,具有历史必然性。

(5) 理性选择理论

理性选择理论是经济学的一条经典假设,最早起源于经济学家亚当·斯密,之后被广大学者所充实与完善。理性选择即人们在遇到众多抉择时,总是选择利于自身的方案,即使这种方案以牺牲别人的利益为代价。将理性选择理论应用于集中居住领域,主要是用于农户在其意愿抉择方面,农户是否愿意集中居住,主要受驱动因素和阻碍因素的共同作

用,但作为理性的农户来说,只要集中居住带来的整体效益高于现有居住方式,农户就会将集中居留意愿转化为集中居住行为,否则倾向于维持现状。如果集中居住行为带来的效益远远大于农户的预期,则会吸引更多的农户参与其中。可见,农户在集中居住的选择问题上理性的,主要受到居住现状和对未来情况预期的影响。

2.3 集中居住的优势与劣势

集中居住在改善居住环境和增加福祉的同时,也给农业生产带来一定的影响。国家多次出台政策鼓励农民集中居住,节约集约使用有限的土地资源,但是,许多地方政府不顾农民意愿和农村发展实际,肆意强迫农民集中居住,旨在获得土地财政收入和城镇建设用地,导致一些地方农民被上楼、被强制搬迁,酿成许多重大社会问题。为此,国家在2013年一号文件中明确提出不鼓励在城镇规划区外进行大面积的集中居住,不得强制农民上楼房,集中居住要始终尊重农民意愿,不能因为城乡建设用地增减挂钩政策的出台而肆意强制农民集中居住。

(1) 集中居住的优势

集中居住是农民居住方式的转型升级,优势明显。

第一,集中居住有利于服务型社会的建立,提高农民生活质量。农户集中居住有助于扩大公共服务需求,降低公共服务成本,吸引服务型设施投资和服务型企业入住,广泛满足农民的各种服务需要,提高农民生活质量。

第二,集中居住有利于公共基础设施覆盖,提高资源利用效率。水、电、道路、排污排水等基础设施,学校、医院、图书室、养老院、商场、网络、治安、管理等公共服务,都是农民现代生活的组成部分。从聚集经济角度看,集中建设公用基础设施比单家单户建设成本减少许多,有效缓解国家财政压力^[3],同时,公共设施的共享也减少了人们的支付成本,提高了公共设施的利用效率。

第三,集中居住有利于集约节约利用土地资源,有效控制建设用地。近年来,我国建设用地不断增加,与之对应的耕地面积则逐年减少,威胁国家的农业安全和粮食安全。为此,我国出台一系列“三农”政策要确保18亿亩耕地红线不变。集中居住能够有效利用稀缺的土地资源,在农民退出原宅基地后,可将其转化为耕地或其他用途,继而扩大土地资源供给。

第四,集中居住有利于农民生产生活方式及思想观念的转变,基层民主政治得到加强。集中居住是建立在镇村经济发展基础之上的,农民的非农就业机会增多,广泛参与集体性活动,如体育比赛、唱戏、进图书室、党团活动、老年歌舞比赛、参政议政、民主管理等,过着像城里人一样的生活。宽广的就业机会和丰富多彩的文化生活,会改变农民传统的生产生活方式,更新其传统的思想观念,有利于基层民主政治建设和国家长治久安。

(2) 集中居住的劣势

从辩证法角度看，集中居住是农民居住方式的变革，但也存在一定的“乡愁”元素。

第一，集中居住增加农户的日常生活开支成本。原先单家独户的大庭院，蔬菜、水果、水稻、大豆等完全可以自给自足，但是进入社区集中居住后，这些日常生活所需唯有通过购买才能获得，物业费、水费、电费和垃圾处理费等的存在，无形之中也增加了农户集中居住的成本^[4]。

第二，集中居住增加农户田地耕种的距离。集中居住区为方便出行，一般设在农村地理位置较好、靠近路边的地方，而恰恰这些地区一般距田地较远，因此，对于依旧保留耕地的农户来说，集中居住增加其去田地耕种的距离，而且农用工具也无处安放，打破了农民原有的生产生活方式。有些农户延续了长期在农村乱放东西的习惯，集中居住区的楼道便成为其储存农用工具的场所，影响居住区的整体面貌。

第三，集中居住阻碍了农户之间的交流。曾有研究揭示出楼层阻碍了农户之间的交往，一般农户仅在同层之间交往，而不愿意跨越楼层进行交往。传统的居住方式下，农户大门时常敞开，人们稍有空闲便去串门，邻里之间感情融洽，而集中居住后，家家户户大门紧闭，想找人聊天还要敲门，这无形之中阻碍了人们之间的交往。

2.4 国外研究综述

西方国家在工业革命的推动之下，较早开展了农村居民点用地以及住宅等相关问题的研究，著述颇丰。总体而言，国外研究主要集中在农村居民点相关理论和土地整治规划实践两个方面。

(1) 国外农村居民点相关理论

1) 早期农村居民点研究

1841年德国地理学家Kohl首次在其研究殖民地与交通关系问题的著作之中就已经对形态各异的村庄聚落进行了系统的分类研究，指出不同的地势对于农村居民点布局的影响力度^[5]；1895年，Meitzen详细研究了北部德意志的农村居民点，提出了适应于当地的农村居民点的规划形式，并且还在此基础之上归纳出了影响集聚的几个要素和农村居民点形成的全过程^[6]；Schluter从形态地理这一全新的角度阐释了农村居民点的产生发展与周边地理区位的因果关系^[7]；19世纪中后期，法国学者Jeans充分论证了农村居民点空间分布于周边地理环境的双向影响关系，改变了之前的单一方向影响的范式，得出了农村居民点的形成对于自然环境也有能动作用^[8]；这一时期国外对于农村居民点的研究受制于当时经济发展水平和科技条件的桎梏，研究不够深入，忽视社会经济因素对于农村居民点的作用力度。

2) 20世纪上半叶农村居民点研究

随着国外农村居民点规模的不断壮大，经济实力提升，继德国之后，英国、美国、法

国以及苏联等国家都对加强了农村居民布局的相关研究,并且还将聚落的发展、职能、规划、整理等内容进行了扩充^[9];德国学者Crisis提出了“中心地理论”,认为农村居民点彼此之间并不是孤立存在的,而是一个有机联系的巨系统,整个区域的村庄以某个或者某几个村庄为核心逐步扩展开来,具有阶层关系^[10];20世纪30年代的苏联地理学家萨乌丁和科诺夫扩展了人口地理学的研究范围,他们创造性地将农村居民点研究的相关内容融入其中^[11];英国地理学派的学者侧重于研究历史地理因素对于农村居民点布局区位的影响,形成了历史农村居民点研究学派^[12];而美国学者则将注意力放在现有农村居民点的区位研究中,深入追寻居民点集聚原因,由此形成了未来农村居民点研究学派^[13]。这一时期的研究比早期研究更加注重农村居民点与周边环境的关系,同时立足于区域的视角,取得了良好的效果。

3) 第三次科技革命以来农村居民点研究

随着第三次科技革命的兴起,在全新理论和计量方法改进的支撑之下,国外的相关研究分别在定性和定量两个方面取得了突破性的进展^[14]。

首先,在定性研究方面:Eduard通过实证研究认为随着20世纪80年代农民收入分化,陕西农村居民点区位特征出现了空间的不均衡性^[15];Hill M.认为农村居民点空间分布与土地肥沃程度有关,同时,经济力量变化和当地政府的村庄规划对农民聚居点选择也能产生重大影响^[16];Bunce的研究在内容上进行了较大的扩充,其中包括农村居民点应当加大其对外开放力度,进行“敞口式”的发展模式,以及如何加强自我保护^[17];Chisholm则在研究中对后工业时代来临的农村居民点的重组、变迁以及基于文化、经济、社会和民族等方面的矛盾进行了深入探讨^[18];Peter通过对南非地区的村庄调研得出了农村居民点选择可能会对当地的服务业、基础设施建设以及后发机遇等产生有利影响^[19]。

其次,在定量研究方面:20世纪50年代美国学者哈利孙将数理统计方法应用于地理科学,由此形成了计量地理学,这标志着地理学由定性分析转向定量分析。Berry和Garrison通过计量的方法验证了中心地理论对于农村居民点选择的有效性^[20];Inge Thorsenl通过模型分析得出农村居住区位的集聚和中心性倾向与政府公共基础设施改革之间存在密切关系^[21]。20世纪60年代的地理信息技术的发展,使得GIS方法广泛应用于农村居民点布局选址问题,这标志着对于该问题的研究进入了空间范畴。

(2) 国外土地整治规划实践

1) 国外土地整治规划具体措施

西方发达国家在进行土地整治的过程伊始便注重土地资源的合理配置以及妥善处理人地矛盾、协调人地关系和保护生态环境。这些举措对于生态环境脆弱的关天区进行农民居住集聚有着良好的指导作用^[22]。