较富裕地区农民住房投资过度现象、原因与对策

林燕

(浙江师范大学　商学院,浙江　金华　321004)

【摘 要】浙江省农村居民收入在全国处于领先水平,农民的投资方向值得关注。调查发现,浙江省农村居民收入增长后,住房仍是农民的主要投资方向,且投资已经过度。导致农民住房投资过度的主要原因是城市化水平滞后于经济发展水平、农村缺少有效的投融资渠道和落后的消费与投资观念。文章针对这些问题提出了长期性治本的政策措施和短期相机选择的对策建议。

【关键词】浙江；农村住房；投资过度；城镇化

【中图分类号】F061.5　　**【文献标识码】**A　　**【文章编号】**1007— 5097(2004)01— 0019— 04

一、浙江省农村居民住房现状

浙江省是我国经济相对发达地区,全省农村居民人均纯收入是全国农民人均纯收入的两倍,已达 4582 元,是我国目前小康标准的 1.84 倍；其农村居民恩格尔系数为 41.6%,明显低于 50%的小康标准。我国农民的传统习惯是富裕先建房,较富裕的浙江农村也概莫能外,甚至有过之而无不及。目前,浙江农村建房已全面由土墙瓦房转向修建钢筋混凝土结构的楼房,农民的居住条件大大改善；与此同时,农民进城购房的户数也高于同期其他省份,有关数据显示, 2002 年,浙江 4 万多农户购置了商品房,这是城镇化水平提高了。城镇化水平提高的实质是农村人口向城镇转移,从而农村常住人口不断减少,伴随着这一过程,农村建房热情应有效的缩减。然而,从经济相对发达的浙江省农村发展实践来看,事实并非如此。笔者于 2002 年暑假组织了一次关于农村住房投资状况的抽样调查。调查共发放问卷 180 份,回收有效问卷 108 份。调查对象遍布浙江省多个地区,以杭州、温州、金华、丽水地区为主。调查对象限定为现居住房为二层(含)以上的楼房的农户,一则这是浙江绝大多数农户的居住状态,二则考虑到这部份农户属于农村中收入相对较多、较能干和被模仿的群体,从而排除了老弱病残者和部分低收入户。这既能反映浙江农村大多数农民的实际状况,也可以反映伴随经济发展和人均收入的提高,浙江甚至全国农村建房的未来趋势。

本次调查显示,全部调查对象中,户均住房造价 9.55 万元,平均每平方米 368.4 元,而全国农村住房平均造价为 258 元,这与浙江经济实力相适应,表明农村居民居住有高档化和追求舒适的趋向。在所有的调查对象中,有 46 户利用老住宅地基修建现住房,约占总数的 42.6%:有 44 户仍保留旧住宅,用新地基修建现住房,约占总数的 40.7%,这部分农户有两套住房,其中 33 户的旧住宅处于闲置状态,另 11 户由亲朋居住；其余的农户旧房地基或旧房已出售。在不计算旧住宅可利用面积情况下,所有调查对象户均居住面积 259.2 平方米,人均为 60.8 平方米,是全国农村人均住房水平的 2.5 倍, 是城市居民平均住房面积的 3.4 倍。如此高的户均和人均住房面积,其利用率不高是可以想象的。调查中发现,有相当部分住房建了三四层,但只有第一二层利用了,上几层的连门窗、楼梯扶手也没有安装。更为关键的是,在这样的住房面积和住房利用情况下,有将近 60%的被调查农户表示有再次修建住房的必要。即使明确回答子女将来不会在农村生活,以前的老住宅现也处于闲置状态,表示想再修房的比例也不低(见表 1),后文有详述。

收稿日期：2003— 09— 22
作者简介：林　燕(1970—),女,讲师,研究方向:制度经济学和农业经济学。

表 1　以收入来源分类的农户住房总体状况

	全部	办厂	经商	打工	务农
调查户数	108	8	29	33	38
户均住房面积（平方米）	259. 2	253. 1	320. 9	250	222
人均住房面积（平方米）	60. 8	58	73	62. 5	55. 5
想再修房户数（户）	60	4	16	14	26
子女将来不在农村者（户）	71	6	23	21	21
旧房闲置者（户）	33	0	7	10	16

二、影响农户住房投资欲望的因素分析

1、现有住房的利用状况与住房再投资的关系

我们首先把全部对象分为想再修房户和不想再修房户,并对想再修房户进行进一步的分析。我们用想再修房户的家庭人均住房面积、估计子女将来是否在农村、旧住房处置状况等三项数据来反映现用住房的利用状况。旧房处置状况能部分的反映现用住房预期的去向,若旧住房(包括地基)未能出售或有效利用,现用住房的处置也将受限于当地的住房需求水平。见表 2:

表 2　想再修房者情况分析表

	全部	办厂	经商	打工	务农
想再修房户	60	4	16	14	26
人均住房面积（平方米）	55	48	60	58. 9	45
预计子女将不在农村者（户）	40	3	14	10	13
其占再修户的比例（%）	66. 7	75	87. 5	71. 4	50
子女不在农村且旧房闲置者	14	0	5	4	8
其占再修户比例	23. 3	0	31. 2	28. 6	30. 8

从表 2 可以看到,有再次修房欲望的农户,从人均住房面积来看,低于全部调查对象(但户均住房面积并不低),这与家庭人口

偏多有直接关系。

农村修房,很大程度上是为了给子女备婚房,但通过调查发现,所有表示想再次修建住房的农户中,有 66.7%的人预计子女将来不会在农村。预计子女将来不在农村,也就是说可能会进入城市生活,这同时意味着这部分农户现有住房在将来不会有继承者,且再花钱修的房,将来也会利用不上,若考虑到想再修房且预计子女将不在农村的农户中,还有 22.3%农户连原有旧房也还处于闲置状态时,则农村住房投资过度的问题更为严重了。

2、收入、职业对农村居民住房投资的影响

家庭收入的多少与农村居民现住房的面积有一定的相关性,家庭收入越高,居住面积相应越多,同时,造价相应越高。但家庭收入的多少与居民再修房欲望的相关性不明显,这也许与样本数不够大有关。以家庭主要收入来源作分组的数据显示,家庭收入多少以办厂、经商、打工、务农呈降序排列,但回答将来是否希望再建房时,数据见表 3。

表 3　想再修房户所占比例

	全部	办厂	经商	打工	务农
再修房户数	60	4	16	14	26
人均住房面积（平方米）	55	48	60	58. 9	45
再修户比例（%）	55. 6	50	55. 1	42. 4	68. 4

从表 3 我们可以看到,收入较高的农户,不一定更想再修房,反倒是以务农做为家庭主要收入来源的组别更有进一步在农村建房的要求,这一点跟收入高的组别建房每平方米投入更多,从而住房更美观、舒适、耐用,以及住房需求向城市转移有关。这意味着,农民收入的增加和职业的转换将减少农村居民进一步的建房欲望。另一值得寻味的现象是,办厂和经商的组别,人均住房面积并不低,表示有再修房必要的比例较之打工的组别高,虽然就经验而言,这部分人的住房需求应主要向城镇转移,但仍拥有较之打工这一组别更高的再修房欲望。这除了与其收入相对较高从而有能力修房外(仅仅因为有钱就多修房似乎与其商业眼光不符),也与他们需要用更多更好的住房来显示其财务能力和信用状况有关。就办厂户和经商户而言,考虑到经商户的人均住房面积要高于办厂户而家庭总收入要低于办厂户时,对其较高的住房投资欲望。合理的解释是:办厂户资产一般在本社区内,而经商户则不,所以其对农村住房的需求,更有“跑了和尚跑不了庙”的意思,证明自己如果向亲邻借入资金,有诚意还。

3、修房方式对住房投资的影响

在所有调查对象中,主要建房方式是“雇主要师傅,然后请亲戚朋友帮忙”,占所有调查对象的 51.9%,这部分农户中,有 55.4%的表示有再修房的必要;其次的建房方式是承包给包工队,占 36.1%,这部分人中有 51.3%想再次修房。值得注意的是,有 12%的农户关于建房方式的回答是“自己动手”,这部分农户有 69%的表示要再次修房。数据说明,在排除收入和现有住房未来归宿等因素影响之后,建房方式对农村居民是否再次投资住房有显著影响,即自己动手的农户最想改变自己目前的住房状况,其次为只雇主要师傅的人。

4、建房时间对住房投资的影响

从建房时间来看,一般而言,建房时间越早,表示有必要再次修建住房的比例越高(见表 4)。数据同时也说明,农村住房使用年

限非常短,即使住房建于 1997 年以后的农户,也有 44.4%的人表示要再次修建住房,最近两个时间段的户数相加,占所有调查对象的 66.6%,这些农户的住房,从修好到现在,最长的不过使用了 10 年而已。农村住房有效使用年限过短,常需推倒重建,而不是用改善内外装修的方式提高居住质量,这也是农村住房投资不理性的表现之一。

表 4　建房时间与再修房愿望相关性

时间 / 指标	建于 1997 年后	建于 1992—1996 年	建于 1988—1991 年	建于 1988 年前
户　数	36	36	14	22
占全部的百分比	33.3%	33.3%	13.3%	20.4%
表示要再修房户	16	15	10	19
占该时段的百分比	44.4%	41.7%	71.4%	86.4%

三、农村住房投资过度的原因

1、城市化水平滞后于非农化水平

城市化发展的过程是农民转化为市民的过程,这一过程不仅是身分的转换过程,同时也是居住地的转换过程。伴随这一过程的,理当是农村住房投资的有效减少。浙江省作为全国的经济强省,虽然非农产业较为发达,农民的主要收入也来自非农产业,但并未形成与其经济实力相适应的城市化水平和城市化速度,致使农村居民的职业转换与居住地转换不一致,收入源转换与身份转换脱节。与广东、江苏、山东相比, 1998 年在特大城市、大中城市数量和设市城市总数等 11 项指标中,浙江只有小城市数量稍多,其余 10 项都排在最后。据第五次人口普查资料统计,浙江省城市化水平为 48.7%,经济实力与之相近的广东省,城市化水平高达 55%。浙江省 2001 年人均 GDP 为 1600 美元,以全国 2002 年末达到 1000 美元计,是全国平均水平的 1.6 倍；以农村人均收入来看,浙江农村人均收入是全国平均水平的两倍,而全国城市化水平为 37.7%,浙江省仅高出全国平均水平 11 个百分点,与经济发展水平高出的份额不相适应。与国际上同等工业化水平的国家和地区相比,浙江省的城市化水平更是滞后了 15 到 20 个百分点。

2、农民缺少有效的投融资渠道

一方面,在目前土地分散的家庭小规模经营情况下,农业比较收益较低,大部分农民不愿向农业作更多投入,只好进行住房投资；另一方面,从 1993 年以来,大力清理农村金融渠道,这种紧缩性金融政策在农村的执行有其必要性,但客观上,在没有开辟出更有效的储蓄和投资渠道的情况下,会逼迫农民收入投向住房,令农民将住房作为财富贮藏手段。在缺少收益更高的投资机会时,农民向传统的投资项目——住房进行投资,是一种无奈下的理性选择,即使在经济相对发达,农民更为见多识广的浙江地区也概莫能外；另一方面,在非正规融资渠道被封杀后,一部分办厂经商的农户处于向正规金融渠道告贷无门的尴尬状态,此时需要用更多更好的住房,来向乡邻显示自身的财务和信用状况,以便筹措资金。

3、农村落后的投资和消费观念

中国农民由于政策因素长期被囿于农村,加上历史和文化积淀的乡土情结,农民往往遵循锁定的路径,将有限的资金投资了住房,而较少以投资的眼光看待建房行为。农民内部之间的信息交流活跃,不论你是属于哪个群体的成员,在作较大决策时,公众意见或内部示范作用给决策个体各种有形无形的影响,使他自觉不自觉地跟从大多数人的行为。有些农户不考虑自己的实际情况,盲目跟风、攀比建房。例如在温州地区,本来一家人全在外面打工,闲置的房子几年没人住,但是村里人盖了三四层小楼,自己也

要盖一个更好的小楼,即使闲着,也不能落后于人。因此,攀比和从众心理会强化农户的住房支出。

四、引导农民住房理性投资的政策建议

1、长期性政策建议

减少农村住房投资的盲目和浪费现象,是一项长期而艰巨的战略性工作,建议从以下几点入手:

(1)各级政府必须对农村住房投资过度的现象予以足够的重视。农村住房建设虽然是农民个体的投资行为,但其影响,涉及农村生活水平的提高、农村土地的使用、农村资金的使用等关系国民经济发展全局的问题。若任凭这一现象自由发展,造成资金和土地的浪费不说,由于住房投资属于沉没投资,农民受拖累,必将延误城市化建设进程。

(2)在各级政府重视情况下,应当通过广播、电视、农村宣传栏、干部口头宣讲等,多渠道多方式向农民宣传政府的经济发展政策和经济发展规划,尤其是城市化的必然性和农村经济发展的规律,使农民做到心中有数、心中有底;另一方面,积极引导农民住房投资观念的改变,减少农民住房投资互相攀比,注重数量而不是注重质量的现象。

(3)加速城市化进程。正如前述,浙江省目前的城市化水平和城市化推进速度与现有的经济发展水平,尤其是农村的非农经济发展是不相适应的。虽然政府已经明确提出了城市化进展蓝图,但在很多方面需要有与经济发展速度相适应的改革措施。浙江省目前已初步打破了城乡分割,县(市)以下建制镇推行了按居住地登记的户籍制度改革。但对大中城市而言,目前只有宁波市在2001年7月全面实施户籍制度改革,取消了对进城镇落户指标的限制,实行按居住地登记户口,其他大中城市对农民进入城市仍有较多的投资金额、居住条件和工作条件的限制。更为关键的是,农民的市民化,不在于单单一个户口的变化,政府还应当积极探索包括养老、医疗、就业等各项社会保障制度改革,使其能将进城的农民也囊括在内,彻底打消农民入城的后顾之忧,真正的转变为城市居民,从而安心地将资金投入城市建设,而不是投入早已够住的、不具有升值潜力的农村住房。

(4)推进农业规模经营。家庭联产承包制的实行,赋予农户生产经营自主权,带动了农村分工分业的发展,尤其带动了大批劳动力转移到非农产业。但由于这种转移没有相应的城市化过程相配套,导致农业日益兼业化和副业化,这就不利于激励农户对土地的投资热情。对多数兼业农户来说,其投资经营农业的主要目标,已变成保障家庭获得稳定的口粮供给,土地投资经营已经成为农户“生活保险”的一种最终手段,而不是收入增长的方式。这就要求我们必须采取切实有效措施,因势利导地推进农业适度规模经营的发展,促进土地经营的连片集中,让部分农民投资专注于非农产业,部分投资专注于农业,分散农民对住房投资的过度热情。

(5)积极探索农村有效金融渠道,既让办厂经商的农户可以顺利的融资扩大生产,也让一般农户的资金有可取的投资渠道,从而有效减少投资住房的盲目性。

2、短期相机性措施

除长期性政策之外,在近期内,浙江省可从以下几点入手:

(1)规划农村住宅建设。规划农村住宅建设的重要目的之一是发挥规模效应,避免不必要的损失。浙江农村村庄大多数是由原始村庄发展而来,村镇建设缺乏规划、布局散乱、用地结构不合理。建筑是百年大业,拆建过频、是不经济的。住宅建设经过全局性的规划设计,可综合利用资源,共享公共设施,减少单家独院所必需投入的基础设施的投资,例如地基,各户可合用的墙壁,以及排水给水、道路、垃圾处理、公用住宅、花园、敬老院、托儿所、学校、车辆放置等,均可作为公共工程加以规划,以节省建设资金。

(2)加强农村住宅单体的规范设计和推广。目前,农民建房多是根据村庄规划和地形、面积,自行设计图纸,有的就凭自己的想象,有的邻里亲戚之间互相效仿,所以建起的住房结构单一、功能单一、布局不合理、占地面积大而且不美观。应考虑由政府组织建筑设计部门,按照适合国情省情、体现民族风格、符合当地农民生活习惯的要求,设计推广标准的农村住宅。推荐的住宅外观形式多样化,供农民任意选择。随着新建农房大量增加,各地应重视农房通用图集的设计与推广工作,可以把农房通用图集制成模型,形象直观,便于农民选择。各地在指导农村建房时,在住宅详细规划中选定几种不同农房式样,进行统一规划建设,逐步取消无设计建房。

(3)对农村建房施工队伍进行规范管理。调查中发现,农村建房施工队伍不整齐,即使是建筑承包队,也很少获得国家的建筑资质认证,更不用说只请一两个泥水匠、木工,甚至完全自己动手修建住房了。各级政府可以先对农村建房施工队伍的质量进行指导性管理,公布合格建筑队伍名单,鼓励农民选择这些队伍施工;然后在有条件的地区,逐步实行农村建房必须由执相应资质认证资格的建筑施工队进行。

(4)规范农村建材市场。农村住宅投资分散,大多数采用一家一户为单位的零星建设,建筑材料大多是因地制宜、就地取材,建筑设备比较简易。政府可对农村的建筑材料生产单位进行监察,取缔无证生产,杜绝不合格产品流入农村市场。有条件的地区,可要求农村建筑材料生产单位将建筑材料设计成标准件,可任意组合。由于是标准件,在农村大量生产可以降低生产成本。

参考文献:

[1]孔祥智.农户消费的实证分析[J].中国农村观察,1997,(6).

[2]中共中央政研室.我国农户农业投入行为研究[J].中国农村经济, 1997,(11).

[3]陈东强.论农村住宅建设的规范化[J].中国农村经济, 1998,(11).