

# 资本禀赋、区位条件与农民住房配置差异

## ——基于城中村与城郊村调研数据的 Blinder-Oaxaca 分解

张东丽<sup>1</sup> 蔡银莺<sup>1, 21</sup>

(1. 华中农业大学公共管理学院, 湖北 武汉 430070;

2. 华中农业大学生态与环境经济研究所, 湖北 武汉 430070)

**【摘要】:** 随着社会经济的快速发展, 农民住房状况得以改善的同时, 住房配置差异持续强化, 从而催生一系列社会问题。利用武汉市城中村和城郊村共 813 份农户问卷调查数据, 在采用 T 检验、基尼系数和泰尔指数测算并比较城中村与城郊村农民住房配置差异的基础上, 运用非线性 Blinder-Oaxaca 回归分解法分析家庭资本禀赋和区位条件对城中村与城郊村农民住房配置差异的贡献度。结果表明: 在同等资本禀赋水平下, 城中村与城郊村农民住房配置存在显著差异; 城中村内部农民住房面积配置差异程度大于城郊村农民, 而住房条件配置差异则稍小于城郊村农民; 城中村与城郊村农民之间的住房面积配置差异主要取决于其资本禀赋异质(58.62%), 而住房条件配置差异则主要源于区位条件驱动(57.77%)。为在城乡统筹发展过程中改善农民住房状况和维护社会和谐发展, 要注重对弱势群体居住状况的改善和农民资本禀赋积累, 加强引导农民建设合理适度住房, 完善城郊村公共基础设施和住房配套设施建设, 通过编制村庄布局规划来加强中心村建设和管理。

**【关键词】:** 住房配置差异 资本禀赋 区位条件 非线性 Blinder-Oaxaca 分解 城中村 城郊村

**【中图分类号】:** F301.3; F321.1 **【文献标识码】:** A **【文章编号】:** 1004-8227(2021)11-2801-09

农村住房作为农民发展的经济资源, 是农民最主要的财产<sup>[1]</sup>。随着农村经济社会发展、环境改善、农民消费观念转变, 特别是国家“美丽乡村建设”、“精准扶贫战略”、“乡村振兴”等一系列政策的扶持, 农村落后的住房状况得到较大改善。2019 年农村居民人均住房建筑面积达到 48.9m<sup>2</sup>, 比 2000 年增长 97.2%<sup>1</sup>。然而, 住房作为财富积累和增值的新载体, 也逐渐成为中国社会阶层分化、显示社会经济地位的重要衡量指标之一, 基于住房的财富分化问题也日益凸显并被社会各界所关注<sup>[2]</sup>。在推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度, 以及宅基地“三权分置”的改革背景下, 逐渐富裕起来的农民将更多的财富资源分配到住房的消费和投资中, 住房配置差异表现出来的贫富差距将导致严重的社会阶层分化及社会不稳定等问题。因此, 研究农民住房配置差异及其影响机制, 并据此设计改善农民住房状况和维护社会和谐发展的政策建议具有重要意义。

**作者简介:** 张东丽(1993~), 女, 博士研究生, 主要研究方向为土地资源经济与管理。E-mail: zhangdongli1993@163.com; 蔡银莺, E-mail: caiyinying@mail.hzau.edu.cn

**基金项目:** 国家自然科学基金项目(71974068, 71573099, 71873053)

现有文献中，学者们围绕住房配置差异状况及其影响因素展开了广泛的研究。关于住房配置差异方面的研究表明，不同地区、不同群体在住房配置上存在显著差异。如顾杰等<sup>[3]</sup>对新农村建设背景下的中国农村住房发展的研究结果表明，我国农村住房建设取得巨大成就的同时，居住分化和区域发展不平衡等问题逐渐显露；柳林等<sup>[4]</sup>采用泰尔指数测度大城市低收入社区住房差异结果发现不同群体的住房差异特征显著；吴开泽<sup>[5]</sup>对住房市场化与住房不平等的研究结果表明，住房市场化背景下，代际和不同收入阶层的城市家庭之间住房面积差异拉大；Wei 等<sup>[6]</sup>对全国范围内的住房分化模式的研究发现，不同社会经济和户口条件的群体在住房面积和住房所有权状况方面存在差异。关于住房配置差异的影响因素方面，一是从微观视角出发，认为市场经济体制下住房差异受人力资本、政治权利资本、经济资本、社会资本等个人及家庭特征和户籍、单位等制度性因素的影响。如王磊等<sup>[7]</sup>基于微观调查数据利用面板门限模型的实证结果表明，制度性因素、政治权利资本、人力资本、金融资本均对住房差异有驱动作用；王丽艳等<sup>[8]</sup>基于微观调查数据研究表明，人力资本和制度性因素对住房层次分化有显著影响。二是从宏观视角出发，认为区位条件差异是导致住房差异的重要因素。如 Zhang 等<sup>[9]</sup>基于广州 32 个村的住户调查数据运用回归分析结果表明，村庄所处区位对农民住房差异有显著影响；方长春等<sup>[10]</sup>运用赫克曼两部回归法分析 CFPS 数据发现，区位条件差异是导致住房差异的不可忽视因素。

现有文献对住房配置差异状况及其影响因素进行了有益探索，但存在以下不足：(1)虽然关注到个体及家庭特征、制度性因素与区位条件对住房差异的边际影响，却未精确测算并比较农民家庭资本禀赋和区位条件对住房配置差异的具体贡献度。(2)现有研究往往以全国层面、城市层面、乡村层面或同一群体为单一研究范畴，忽视对于由特殊区位催生宅基地及住房经济功能的城中村和城郊村农民之间的住房配置差异及其影响机制。而城镇化快速发展、经济权利下放及全球化的出现都为城中村和城郊村的发展提供了可能，作为资本积累的新空间，该区域受城市辐射与外溢、乡村工业化等多重动力作用，导致其土地利用转变迅速、非农化水平较高、农民生计策略多元，从而容易引发住房差异等问题<sup>[11]</sup>。

基于此，本文在实地调查武汉市城中村与城郊村农民家庭住房持有及社会经济特征的基础上，运用 T 检验、基尼系数、泰尔指数测度并比较两个区域农民的住房配置差异，并采用非线性 Blinder-Oaxaca 回归分解模型估计农民家庭资本禀赋和区位条件对住房配置差异的贡献度，为在城乡统筹发展过程中盘活低效闲置建设用地，推动多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度改革，提升农民住房福利和缩小住房分化状况提供实证资料和参考依据。

## 1 研究方法 with 数据收集

### 1.1 变量设置

#### 1.1.1 因变量的选取

单一维度的指标并不能深入揭示住房差异特征，住房面积和住房条件通常被当做衡量住房差异的重要指标<sup>[10]</sup>。王洋等<sup>[12]</sup>在探究家庭收入与住房特征对应关系的区位差异性时用居民家庭住房面积表征住房特征；谭清香等<sup>[13]</sup>在评价农村居民住房满意度时用住房质量、住房配套设施衡量住房条件；徐小任等<sup>[14]</sup>探索了中国居民住房内生活设施配置及区域差异；王洋等<sup>[15]</sup>从住房质量、住房生活设施等方面分析了居民住房条件的空间分异格局与形成机制。因此，本文选取农民家庭住房面积和住房条件作为因变量。首先，按照《中国农村全面小康标准研究》中的居住目标和湖北省宅基地管理规定，并结合调研样本数据特征，将城中村与城郊村农民的住房面积划分为 0~140、140~200、200~300、300~400、>400m<sup>2</sup>5 类，并赋值 1~5。其次，住房条件是农民根据其住房质量、住房配套设施、居住环境等方面所做出的满意度评价，将农民的回答“非常差”、“较差”、“一般”、“较好”、“非常好”分别赋值 1~5。

#### 1.1.2 自变量的选取

在探究农民住房配置差异的影响因素时，可依据英国国际发展署建立的可持续生计框架筛选变量。该框架认为农民在一定

的背景下,利用其拥有的资本禀赋实现不同的生计策略,从而产生增收、住房状况改善、生活水平提高等不同的生计结果<sup>[16]</sup>。可供农民利用的资本禀赋是指其家庭所拥有的全部资源和资产,是影响农民生存、发展和行为决策的重要因素,往往通过转换和强化使得家庭经营能力增强,以促进财富的积累,进而影响住房配置。已有研究表明,人力资本禀赋投资具有“阶层固化效应”和回报率的“马太效应”<sup>[17]</sup>,是催生收入差距的重要因素及获取住房的主体;金融资本禀赋是实现生计目标的金融资源,是获取住房的基础因素;社会资本禀赋是获取财富和实现生计目标所能利用的社会资源,具有维持和固化社会非均衡性的作用<sup>[18]</sup>;自然资本禀赋是农民赖以生存和发展的物质基础,是农民自建住房的载体。本文选取9个指标从人力资本、自然资本、社会资本、金融资本禀赋四个方面评价农民家庭资本禀赋状况。其中,人力资本禀赋用家庭人口规模、劳动力人口数和劳动力平均受教育水平表示;金融资本禀赋用家庭年收入、从银行贷款难易程度和向亲戚朋友借款难易程度表示;社会资本禀赋用社区亲戚朋友户数和人情开支表示;自然资本禀赋用家庭经营耕地面积表示。具体指标选取、定义、赋值及运用熵值法确定的指标权重见表1。

表1 变量说明、赋值及其描述性统计

一级指标	二级指标	指标赋值	均值	标准差	权重
住房状况	住房面积(m <sup>2</sup> )	0~140=1;140~200=2;200~300=3;300~400=4;>400=5	2.63	1.26	——
	住房条件	非常差=1;较差=2;一般=3;较好=4;非常好=5	3.22	1.19	——
人力资本	家庭人口规模(人)	≤2=1;2~4=2;4~6=3;6~8=4;>8=5	2.23	0.96	0.0947
	劳动力人口数(人)	≤1=1;1~2=2;2~3=3;3~4=4;>4=5	3.12	1.20	0.0798
	劳动力平均受教育水平(年)	≤3=1;3~6=2;6~9=3;9~12=4;>12=5	3.08	1.20	0.0840
自然资本	家庭经营耕地面积(公顷)	0=1;0.1~0.3=2;0.4~0.6=3;0.7~0.9=4;≥1=5	2.12	1.28	0.1708
金融资本	家庭年收入(万元)	≤3=1;3~8=2;8~12=3;12~18=4;>18=5	2.70	1.00	0.0692
	从银行贷款难易程度	非常困难=1;较困难=2;一般=3;较容易=4;非常容易=5	2.81	1.01	0.0836
	向亲戚朋友借款难易程度	非常困难=1;较困难=2;一般=3;较容易=4;非常容易=5	2.17	1.31	0.0702
社会资本	社区亲戚朋友户数(户)	≤5=1;5~10=2;10~15=3;15~20=4;>20=5	2.17	1.31	0.1743
	人情开支(万元)	≤0.3=1;0.3~0.6=2;0.6~0.9=3;0.9~1.2=4;>1.2=5	2.30	1.37	0.1734

## 1.2 研究方法

本文旨在通过将城中村与城郊村农民之间的家庭住房配置差异分解为农民资本禀赋不同所导致的差异与资本禀赋外因素所导致的差异(区位条件不同导致的交通便利度、环境条件、基础设施及公共服务水平等差异),以考察住房配置差异的影响因素及其贡献度。鉴于被解释变量为有序离散变量,本文采用非线性 Blinder-Oaxaca 回归分解模型(Blinder-Oaxaca Decomposition for Nonlinear Regression Models)中的二分法进行分解<sup>[19]</sup>。该方法认为如果样本中存在两个不同性质的群组,可以对两组的因变量均值差异进行回归分解,将其分为可解释部分(自变量解释部分)和不可解释部分。具体步骤如下:

第一步,回归过程。由于被解释变量为具有排序特征的离散变量,因此,最终构建因变量影响因素的多元有序 Logit 模型:

$$P(Y = j | X_i) = \frac{1}{1 + \exp^{-(\alpha_j + \beta X_i)}} \quad (1)$$

式中：X<sub>i</sub>表示第 i 个指标；Y 指农民家庭住房面积和住房条件。建立累计 Logit 模型：

$$\begin{aligned} \text{Logit}(P_j) &= \text{Ln} [P(Y \leq j) / P(Y \geq j + 1)] \\ &= \alpha_j + \beta X \end{aligned} \quad (2)$$

式中：P<sub>j</sub>=P(Y=j), j=1, 2, 3, 4, 5; X 表示影响住房面积和住房条件的家庭资本禀赋变量；α<sub>j</sub>是截距；β 是一组与 X 对应的回归系数。从而可以得到下式：

$$P(Y = j | X) = \frac{\exp^{-(\alpha_j + \beta X_j)}}{1 + \exp^{-(\alpha_j + \beta X_j)}} \quad (3)$$

式中：j=1, 2, 3, 4, 5; β<sub>j</sub>是回归系数，α<sub>j</sub>是模型的截距。

第二步，分解过程。对城中村与城郊村农民家庭的住房配置差异进行分解，探究农民资本禀赋特征及区位条件对差异的贡献度。公式如下：

$$\begin{aligned} R = E(Y_{t=1}) - E(Y_{t=0}) &= (\bar{X}_{t=1} - \bar{X}_{t=0})' \gamma_{t=1} + \\ &\quad \bar{X}_{t=0}' (\hat{\gamma}_{t=1} - \hat{\gamma}_{t=0}) \end{aligned} \quad (4)$$

式中：R 表示城中村与城郊村农民家庭住房配置差异，下标 t=1 和 t=0 分别表示城中村与城郊村，Y<sub>t=1</sub> 和 Y<sub>t=0</sub> 分别表示城中村与城郊村农民家庭住房面积或住房条件，X<sup>-</sup>表示农民家庭资本禀赋特征向量，γ<sup>^</sup>表示估计的特征报酬率向量。等式右边第一项表示资本禀赋特征不同导致的差异，是可解释部分，第二项表示区位不同导致的差异，是不可解释部分。

### 1.3 数据来源及样本特征

研究区域的选择遵循随机抽样和典型抽样相结合的原则，在市域层面，选择武汉市作为典型区域是因为其是中部六省唯一的副省级城市和特大城市，并且城中村数量和规模位居全国前列；在区级层面，由于武汉市二环线内城中村已全部改造完成，因而选择市区三环线内的洪山区作为城中村的样本区域，并在武汉市六个郊区中选择与之毗邻的江夏区和蔡甸区两个典型远郊区作为城郊村的样本区域，城中村和城郊村同属一个城市，避免了住房因政策、制度、市场化等方面的差异所带来的影响；在村级层面，由于未全面拆迁改造的城中村数量相对较少，而为了探讨通过分配宅基地并自筹资金建设的农民住房差异及其影响因素，因而只能选择被拆迁安置时间相对较短的洪山区青年城小区和西苑小区作为城中村的样本点，调查两个小区被拆迁改造前农民自建住房的状况，以保证调研数据的可获得性和有效性。城郊村的选择是在武汉市主城区外围“一小时经济圈”范围内随机选择了江夏区法泗街道、蔡甸区玉贤镇和麦山镇作为样本点；在农民层面，采用随机抽样方法进行调研。因此，调研区域的选择具有较强的代表性和典型性，保障了数据的科学性和可靠性。

本文的数据来源于课题组于 2014 年 11~12 月、2015 年 5 月、2016 年 11 月至 2017 年 1 月，分别在江夏区法泗街道、蔡甸

区玉贤镇和麦山镇、洪山区青年城小区和西苑小区开展调研。调查内容涵盖受访者及其家庭的社会经济特征、住房产权、数量、面积、质量和条件等基本情况。采用面对面访谈的方式共调查 902 户农民家庭，剔除无效或不完整信息的问卷后，获取 813 份有效样本，城中村和城郊村有效样本分别为 309、504 份。从所采用的数据分布来看，受访者中以男性居多(占比总样本的 55.47%)，年龄主要集中在 50~69 岁之间(60.52%)，并且受教育程度较低，65.44%的受访者学历为初中及以下；家庭年收入主要以 1~10 万元为主，占总样本的比重为 75.40%。

## 2 实证结果及分析

### 2.1 城中村与城郊村农民住房状况比较

按照上述赋值方式，分群体进行城中村与城郊村农民住房状况的统计分析，结果见表 2。从住房面积来看，城中村以住房面积大于 400m<sup>2</sup>的农民家庭户数最多，面积小于 140m<sup>2</sup>的家庭户数最少。城郊村以面积介于 140~200m<sup>2</sup>的农民家庭户数最多，面积大于 400m<sup>2</sup>的家庭户数最少。由于年轻一代农民既无法在经历快速城市化扩张的城中村免费获得稀缺的宅基地，又负担不起猛涨的商品房价格，造成大量受访者出现多代同居一栋楼的现象，使其倾向于在同一宅基地上扩大住房面积<sup>[9]</sup>。而城郊村农民获取宅基地使用权相对更为容易，倾向于“一户一宅”使得多代同居现象较为少见，因此住房面积较城中村农民更小。此外，超过 70%的城中村与城郊村农民家庭住房面积远大于《中国农村全面小康社会标准研究》中指出的户均居住面积(140m<sup>2</sup>)，这与顾杰等<sup>[3]</sup>基于统计资料对我国农村住房发展的研究结论一致。说明了持有宅基地使用权的农民的住房面积严重超标，尤其城中村农民更为突出，这是因为一方面为保障农民住房的福利性，长期实行的宅基地无偿无限期使用，导致了农民对住房的过度投资；另一方面为分享城市发展红利以获取高额租金，是促使城中村农民过度投资住房的重要推手，而城郊村农民的住房可交易性相对较差、房产增值空间相对较小，从而造成城中村农民较城郊村农民的住房面积更大。从住房条件来看，超过 60%的城中村农民认为其住房条件为“较好”和“非常好”，而超过 70%的城郊村农民认为其住房条件为“一般”和“较差”，说明城中村农民的住房条件满意度明显比城郊村农民更高。

表 2 城中村与城郊村不同群体户数占总户数的比重(%)

住房面积			住房条件		
分组	城中村	城郊村	分组	城中村	城郊村
0~140m <sup>2</sup>	14.56	20.63	非常差	0.00	0.00
140~200m <sup>2</sup>	18.45	47.82	较差	7.12	20.63
200~300m <sup>2</sup>	19.09	24.21	一般	30.10	58.93
300~400m <sup>2</sup>	16.18	5.16	较好	52.43	15.67
>400m <sup>2</sup>	31.72	2.18	非常好	10.36	4.76

采用独立样本 T 检验考察同等家庭资本禀赋条件下两个区域农民住房配置差异，结果见表 3。从住房面积来看，家庭资本禀赋综合得分最低组中城中村农民的住房面积显著小于城郊村农民，综合得分最高组中城中村农民住房面积持有量大于城郊村农民，但未通过显著性检验，中间三组均呈现为城中村显著大于城郊村。从住房条件来看，除得分最低组中结果不显著外，其余四组均呈现为城中村农民住房条件显著优于城郊村农民。因此，在同等资本禀赋水平下，城中村与城郊村农民家庭住房状况存在显著差异。资本禀赋最少的农民家庭在城郊村能拥有相对更大面积的住房，即在住房配置中资本禀赋匮乏群体更容易被边缘化，中间阶层的家庭在城中村能拥有更优的住房面积和住房条件，而资本禀赋最多的家庭在城中村能获得更好的住房条件，但未发现

有住房面积优势。城中村在分享城市发展红利的同时，集体土地资源受城市扩张挤占而更显稀缺，资本禀赋匮乏的家庭在该区域往往只能拥有较少的住房资源，但城中村作为低收入群体或外来流动人口的聚集地，原住民在出租房屋获取财产性收入的利益驱动下，导致资本禀赋富余农民的住房状况往往优于城郊村农民。而鉴于城中村发展受限，建筑布局更为紧凑，致使资本禀赋最多的家庭持有的住房面积并未显著大于城郊村农民，但住房条件更好。

表 3 城中村与城郊村农民家庭住房配置的独立样本 T 检验

资本禀赋综合得分	住房面积		住房条件	
	t	Sig. (双侧)	t	Sig. (双侧)
0.249~0.369	-1.885	0.046	0.265	0.793
0.369~0.489	4.181	0.000	5.795	0.000
0.489~0.609	8.072	0.000	8.257	0.000
0.609~0.729	6.479	0.000	4.197	0.000
>0.729	2.540	0.053	0.984	0.000

注：1. 正数表示城中村住房状况更好，负数表示城郊村住房状况更好。

2.2 城中村与城郊村农民住房配置差异程度测算

测算城中村与城郊村农民住房面积与住房条件差异指数(表 4),结果表明，从基尼系数和泰尔指数总差异来看，农民住房面积的差异程度远高于住房条件，城中村农民的住房面积差异程度高于城郊村，而住房条件差异则低于城郊村。这是因为城中村农民家庭生计方式较为多元化，不同层次农民获取住房资源的机会和能力存在较大差异，随着城镇化进程的加快推动房价的高涨，在利益驱动下，住房面积规模与财产性收入相互促进，因此住房面积差异比城郊村更为严重。而城郊村不完善、不均衡的住房配套设施建设使其住房条件的差异程度稍高于城中村。从泰尔指数分解差异对总差异的贡献度来看，组间差异在总差异中起主导性作用，组间差异对总差异的贡献率超过 51%,且城中村农民住房状况的组间差异贡献率比城郊村更大，这表明各个群组内部家庭住房状况的差异小于群组之间的差异，且城中村中表现得更为明显。一定程度上反映出家庭资本禀赋对农民住房状况的影响，城中村由于分享城市发展红利的机会更多，对住房消费和投资的实际水平更高，导致不同资本禀赋水平间农民住房状况的差异更大。

表 4 城中村与城郊村农民住房面积及住房条件差异指数

指标		住房面积		住房条件	
		城中村	城郊村	城中村	城郊村
基尼系数		0.5831	0.4090	0.2162	0.2821
泰尔指数	总差异	0.1053	0.0816	0.0224	0.0291
	组内差异	0.0369	0.0367	0.0090	0.0140

	组间差异	0.0684	0.0449	0.0134	0.0151
	组内差异贡献率 (%)	35.04	44.98	40.18	48.11
	组间差异贡献率 (%)	64.96	55.02	59.82	51.89

注：测度泰尔指数时按照表 3 中的资本禀赋综合得分将农民分为五组。

## 2.3 城中村与城郊村农民家庭住房配置差异影响因素

### 2.3.1 有序 Logit 回归结果

在进行有序 Logit 模型回归之前, 本文采用方差膨胀因子(VIF)对变量进行了多重共线性检验, 结果表明变量的 VIF 小于 2.81, 说明不存在多重共线性问题。因此, 采用有序 Logit 估计家庭资本禀赋对农民住房状况的影响, 分别构建住房面积和住房条件的全样本、城中村样本和城郊村样本共 6 个模型。估计结果表明, 在控制其他家庭特征变量后, 城中村农民家庭持有大规模住房和获得优越住房条件的可能性比城郊村农民分别高 30.1%和 59.4%。家庭人口规模、家庭年收入、从银行贷款难易程度、向亲戚朋友借款难易程度、社区亲戚朋友户数和人情开支对农民住房面积有显著的正向影响, 而对住房条件有显著的正向影响的因素为劳动力平均受教育水平、家庭年收入、从银行贷款难易程度。由此可知, 同一区域农民家庭住房面积大小受多种资本禀赋影响, 对资本禀赋的依赖度更高, 而住房条件的优劣则仅与人力资本和金融资本相关。就住房面积而言, 两个区域的差异体现为城中村还受到社区亲戚朋友户数和人情开支的显著的正向影响, 而城郊村还受到家庭经营耕地面积的显著负向影响, 表明社会资本对城中村农民住房面积的影响较城郊村显著, 而城郊村农民家庭对耕地依赖度越高则住房面积越少。就住房条件而言, 无论是城中村农民还是城郊村农民, 其住房条件都受到劳动力平均受教育水平、家庭年收入、向亲戚朋友借款难易程度和人情开支的显著正向影响, 表明两个区域农民住房条件对家庭资本禀赋的依赖度差异相对较小。

### 2.3.2 Blinder-Oaxaca 差异分解结果

通过上述分析可知是否是城中村农民以及农民家庭资本禀赋均对住房面积和住房条件有影响, 为精确测度资本禀赋(可解释部分)、区位条件(不可解释部分)对城中村与城郊村农民之间住房状况差异的贡献度, 进一步采用 Blinder-Oaxaca 回归分解法进行分析。

估计结果(表 5)表明, 住房面积和住房条件的总差异均显著为正, 进一步验证了上述结论, 即整体上城中村农民住房面积和住房条件均优于城郊村农民。从住房面积来看, 两个区域差异中可解释部分占总差异的比例达到 58.62%, 高于不可解释部分的比例, 可见, 城中村与城郊村农民住房面积配置差异中可解释部分占主导地位, 即由农民家庭资本禀赋决定。四项资本禀赋对总差异的贡献度由大到小依次为金融资本禀赋、人力资本禀赋、社会资本禀赋、自然资本禀赋, 可见, 金融资本和人力资本因素是农民家庭住房面积配置的重要影响因素。

表 5 城中村与城郊村农民住房配置差异分解

变量	住房面积				住房条件			
	可解释部分	占比 (%)	不可解释部分	占比 (%)	可解释部分	占比 (%)	不可解释部分	占比 (%)
家庭人口规模	0.384***	15.83	-0.149	-6.14	0.251	7.47	-0.683	-20.33

	(0.135)		(0.557)		(0.163)		(0.601)	
劳动力人口数	0.023 (0.053)	0.95	0.151 (0.636)	6.18	0.102 (0.065)	3.04	0.380 (0.689)	11.31
劳动力平均受教育水平	0.049 (0.083)	2.02	0.125 (0.432)	5.15	0.173* (0.089)	5.15	-0.126 (0.492)	-3.75
家庭经营耕地面积	-0.005 (0.015)	-0.21	0.177* (0.104)	7.30	0.004 (0.013)	0.12	0.185 (0.143)	5.51
家庭年收入	0.732*** (0.071)	30.17	0.075 (0.542)	3.09	0.689*** (0.102)	20.51	0.740 (0.681)	22.02
从银行贷款难易程度	0.082** (0.034)	3.38	0.142 (0.451)	5.85	0.036 (0.013)	1.07	-0.314 (0.485)	-9.35
向亲戚朋友借款难易程度	0.051* (0.027)	2.10	0.139 (0.498)	5.73	0.031 (0.026)	0.92	0.901* (0.532)	26.82
社区亲戚朋友户数	0.039 (0.059)	1.61	0.198*** (0.056)	8.16	0.029 (0.060)	0.86	0.107 (0.095)	3.18
人情开支	0.067 (0.043)	2.76	0.146 (0.102)	6.02	0.104 (0.068)	3.10	0.751*** (0.168)	22.35
以上因素合计	1.422*** (0.186)	58.62	1.004*** (0.213)	41.34	1.419*** (0.183)	42.23	1.643*** (0.281)	57.77
总差异	2.426*** (0.880)			3.360*** (0.912)				

注：1. 括号内为稳健标准误；2. \*、\*\*、\*\*\*分别表示 10%、5%、1%的水平上显著。

就住房条件而言，两个区域差异中可解释部分占总差异的比例低于不可解释部分的比例 (57.77%)，可见，城中村与城郊村农民住房条件差异主要由不可解释部分主导，即由区位条件不同驱动。各项资本禀赋对总差异的贡献度与住房面积中类似，以金融资本的贡献度最大，占总差异的比重高达 22.50%，人力资本禀赋的贡献位居第二，比重为 15.65%。

对住房面积和住房条件总差异的贡献度最大的因素为家庭年收入，占比分别为 30.17%、20.51%，这与王洋等<sup>[15]</sup>的研究结论具有一定的相似之处，既市场经济体制下，农民住房数量和质量与其收入水平密切相关，不同之处体现为本文发现收入对农民家庭住房条件仍然有举足轻重的影响，这是因为处于城郊过渡地带的城中村与城郊村，不均衡、不完善的住房配套设施导致农民的住房条件更多地受制于其收入水平。

综上所述，城中村与城郊村农民住房面积配置差异主要取决于资本禀赋异质，而住房条件配置差异则主要源于区位条件驱动。在提供无偿无限期使用宅基地以保障农民住房福利的同时，为防止土地资源浪费、保护耕地和保障国家粮食安全，对宅基地使用制定了严格的管控制度，但并未针对农民住房建筑面积设限。另一方面，在经济利益驱动和一些非理性的传统观念影响下，住房成为身份地位和财富外显的象征，住房面积和住房条件作为居住福利的两项重要衡量因素，面积的大小则更多依赖于家庭



资本禀赋，而条件的优劣则需综合考量住房内部设施、外部基础设施和环境等因素，因而更大程度上受制于区位条件的影响。

### 3 结论及政策建议

社会经济转型期间农民住房配置差异成为常态并有持续加深的趋势。基于湖北省武汉市城中村和城郊村收集的 813 份农民家庭调查数据，在测度并比较两个区域农民住房配置差异的基础上，采用非线性 Blinder-Oaxaca 回归分解法探究农民资本禀赋及区位条件对其住房配置差异的贡献度。得出以下的结论及政策启示：

(1) 在同等资本禀赋水平下，城中村与城郊村农民住房配置存在显著差异。区位条件对住房配置的影响意味着资本禀赋匮乏的农民会被边缘化或被锁定在特定的地理空间内，难以实现可持续发展，而资本禀赋富余的农民则有更多的机会和能力获取住房。因此，一方面，政府应当注重对弱势群体居住状况的改善，如提供职业技能培训并颁发能够得到行业认可的资格证书，提供就业推荐，拓宽就业渠道，提升就业竞争力等方式，通过促进弱势群体持续稳定地积累人力资本等禀赋而达到改善其居住状况的目的；另一方面，资本禀赋积累的阶层固化和差异性会延续并加强当前农民住房配置差异，政府应当通过加征或减免农民住房物业税等方式，加强引导农民建设合理适度的住房，防止资本禀赋富余的农民在利益诱惑下爆发“圈地”现象，盲目扩建住房。

(2) 城中村内部农民住房面积配置差异程度大于城郊村农民，而住房条件配置差异则稍小于城郊村农民。在当前推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，以及宅基地“三权分置”的改革背景下，一方面，政府应当防范住房因具有保值增值性、代际遗传性等特征而延续并增强当前住房配置差异，特别是在城市更新改造过程中，城中村被拆迁农民的安置补偿往往对其原有住房具有较强的路径依赖作用，因此，结合住房产权调换与货币补偿模式设置住房安置补偿基线，是缩小农民住房面积配置差异的有效途径；另一方面，建议政府加强城郊村公共基础设施和住房配套设施建设，促进该区域不均衡、不完善的住房设施条件升级，缩小住房条件配置差异。

(3) 城中村与城郊村农民之间的住房面积配置差异主要取决于其资本禀赋异质，而住房条件配置差异则主要源于区位条件驱动。因此，建议政府重视对农民住房面积配置差异影响最大的金融资本禀赋积累，拓宽城郊村农民增收渠道，降低其正规途径借贷困难程度，以缩小其与城中村农民的住房面积配置差异。此外，建议政府通过编制村庄布局规划来加强中心村建设和管理，促进城郊村从散居到集中居中的转变，降低农民住房和配套设施的协调发展，弱化区位对住房条件配置差异的驱动。

针对本文可能存在的不足，在后续研究中，可以从以下两个方面进行完善：(1) 后续研究还应当从住房价值、住房产权、邻里特征等视角出发，以便深入总结农民住房配置差异特征及其影响因素规律；(2) 未来应当拓宽调研面，以此总结本研究所得规律在不同地域的变化特征。

#### 参考文献：

- [1] 杨夕，邱道持，蒋敏. 农村土地房屋资产属性研究综述[J]. 中国农学通报，2014, 30(2): 124-129.
- [2] 刘祖云. 中国城市住房分层研究报告[M]. 广州：中山大学出版社，2017.
- [3] 顾杰，徐建春，卢珂. 新农村建设背景下中国农村住房发展：成就与挑战[J]. 中国人口·资源与环境，2013, 23(9): 62-68.
- [4] 柳林，杨刚斌，何深静. 市场转型期中国大城市低收入社区住房分异研究[J]. 地理科学，2014, 33(8): 897-906.
- [5] 吴开泽. 住房市场化与住房不平等——基于 CHIP 和 CFPS 数据的研究[J]. 社会学研究，2019, 34(6): 89-114, 244.

- 
- [6]WEI Z C,LIU Y T,HE S J.et al.Housing differentiation in transitional urban China[J].Cities,2020,96.
- [7]王磊,原鹏飞,王康.是什么影响了中国城镇居民家庭的住房财产持有——兼论不同财富阶层的差异[J].统计研究,2016,33(12):44-57.
- [8]王丽艳,崔焱,宋顺锋.我国城市居民住房分化特征及其影响因素研究——基于天津市微观调查数据[J].城市发展研究,2018,25(4):116-124.
- [9]ZHANG L,YE Y M,CHEN J.Urbanization,informality and housing inequality in indigenous villages:A case study of Guangzhou[J].Land Use Policy,2016,58:32-42.
- [10]方长春,刘欣.地理空间与住房不平等——基于 CFPS2016 的经验分析[J].社会,2020,40(4):163-190.
- [11]WU F,PHELPS N A.(Post) suburban development and state entrepreneurialism in Beijing' s outer suburbs [J].Environment and Planning A,2011,43(2):410-430.
- [12]王洋,金利霞,张虹鸥,等.广州市居民住房条件的空间分异格局与形成机制[J].地理科学,2017,37(6):868-875.
- [13]谭清香,张斌.农村居民住房满意度及其影响因素分析——基于全国 5 省 1000 个农户的调查[J].中国农村经济,2015(2):52-65.
- [14]徐小任,徐勇.中国居民住房内生活设施配置及区域差异[J].地理科学进展,2016,35(2):173-183.
- [15]王洋,张玉玲,张虹鸥.广州市家庭收入与住房特征对应关系的区位差异性[J].地理科学进展,2017,36(2):151-158.
- [16]Department for International Development.Sustainable livelihood guidance sheets[M].London:Department for International Development,1999:1-10.
- [17]薛宝贵,何炼成.我国居民收入不平等问题研究综述[J].经济学家,2015(2):82-90.
- [18]程诚,边燕杰.社会资本与不平等的再生产:以农民工与城市职工的收入差距为例[J].社会,2014,34(4):67-90.
- [19]FAIRLIE R W.An extension of the Blinder-Oaxaca decomposition technique to logit and probit models[J].Journal of Economic and Social Measurement,2005,30(4):305-316.

#### 注释:

1 数据来源:“方晓舟:从居民收支看全面建成小康社会成就”,参加国家统计局网站([http://www.stats.gov.cn/tjsj/sjjd/202007/t20200727\\_1778643.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/sjjd/202007/t20200727_1778643.html),访问日期:2020年8月16日)

2 限于篇幅,此处 6 个模型的 Logit 估计结果均未列出,可向作者索取.