

黄健元,焦雅,余嘉豪.江苏城乡居民住房状况特征及变动研究——基于第六次和第七次全国人口普查数据的比较[J].江苏农业科学,2023,51(10):254-260.

doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2023.10.035

江苏城乡居民住房状况特征及变动研究 ——基于第六次和第七次全国人口普查数据的比较

黄健元¹,焦雅²,余嘉豪¹

(1.河海大学人口研究所,江苏南京 211100;2.河海大学公共管理学院,江苏南京 211100)

摘要:居民住房状况作为重大民生问题历来受到社会的广泛关注。改革开放以来,各级政府出台了大量政策,助力居民提升居住条件,但城乡住房差异仍客观存在。为进一步理清城乡居民住房现状和差异,基于江苏第六次和第七次全国人口普查数据,结合已有研究建立城乡住房状况指标,开展差异比较研究。研究发现,江苏居民住房状况得到了长效改善,居住空间显著扩张,住房消费市场化观念增强。但家庭小型化趋势日益明显,城乡居民在住房的来源、承重结构、建成时间以及配套设施上的差距仍然较大。现有的城乡住房状况差异不仅无法满足高质量发展的需要,也无法适应城乡一体化的建设目标。建议政府健全农村住房建设规划,建立城乡一体的住房制度框架,加强农村基础设施建设等,在缩小城乡居民住房状况差异的同时,推动乡村产业、人才、文化、生态、组织全面振兴。

关键词:住房状况;城乡差异;人口普查;乡村振兴

中图分类号:F323.89 **文献标志码:**A **文章编号:**1002-1302(2023)10-0254-07

住房作为人类生存发展的基本要素,不仅受到社会和民众的密切关注,也是衡量区域、人群间不

平等的重要指标之一。早在 2002 年党的十六大报告中就明确,小康社会住房的标准是从满足生存需要向舒适型转变,目标是实现“户均一套房、人均一间房、功能配套、设施齐全”。在此之后,中央屡次强调要让全体人民“住有所居”,提出要开展城乡一体化住房保障工作。城乡住房一体化建设连接着人民对高质量生活的追求以及地区高质量发展的需要,意义重大。近年来,我国对住房制度特别是城镇住房制度开展了多次优化,人民整体居住条件

收稿日期:2023-02-08

基金项目:江苏省水利科技项目(编号:2018066)。

作者简介:黄健元(1964—),男,江苏溧阳人,博士,教授,博士生导师,主要研究领域为人口和社会保障。E-mail: hjy1964@sina.com。

通信作者:余嘉豪,博士研究生,主要研究方向为社会治理。E-mail: galeyhhu@hhu.edu.cn。

案件审理工作,完善制度机制、优化部门设置、强化人才培养,不断探索创新适合时代发展的新方法新路径,为确保纪检监察高质量发展、净化科研院所政治生态提供坚强保障。

参考文献:

- [1]刘汉盈.当前纪检监察机关办案工作面临的机遇和挑战[D].重庆:西南政法大学,2014.
- [2]何兴华.新形势下基层案件审理工作存在的问题与解决对策[J].现代企业文化,2020(12):134,136.
- [3]冯小刚.坚持从严治党依规治党 做好案件审理工作[J].卷宗,2018(14):253.
- [4]李晋.关于对新形势下四种执纪形态的探讨[J].科学与财富,2017(22):70.
- [5]白银市纪委监委.靖远用情用理做好审理谈话工作[EB/OL].

(2021-10-25)[2022-04-22]. <http://www.gsjw.gov.cn/contents/44190.html>.

- [6]董永生,张继颖.关于把握监督执纪“四种形态”的思考[J].时代报告,2017(22):15.
- [7]胡锐军.新时代生态环境风险反思及冲突治理范式优化[J].中国延安干部学院学报,2019,12(4):31-41.
- [8]娄铭.浅谈国有企业运用“四种形态”体现严管和厚爱[J].各界,2019(10):22.
- [9]洪君,王爱武.加强案件监督管理和统一审理的探索与实践[J].冶金企业文化,2021(3):19-21.
- [10]徐炳文.把制度创新贯穿监察体制改革始终[J].上海人大月刊,2019(5):36-37.
- [11]朱博群.高校案件审理工作存在的问题与对策[J].湖北成人教育学院学报,2009,15(2):22-23.
- [12]刘瑞生.探索实践“四种形态”,创新开展执纪审理工作[J].赤子,2018(5):35.

得到不断改善,住房自有率提升明显^[1]。但因土地制度和户籍制度的分割,城乡住房差异仍客观存在。农村居民住房主要集中在基于宅基地使用权的自建住房,而城镇居民特别是城市居民,绝大部分采用购买、租赁等方式来解决住房问题^[2]。这种住房来源的分割,导致城乡居民的居住差距仍然较大。

推进城乡住房一体化建设,首先需要对城乡住房的基本状况有充分了解。底数不清、情况不明,仍是当前城乡住房差异难以弥合的重要问题之一。事实上,我国在住房问题上仍缺乏来源可靠的政府数据^[3]。无论是历年的《中国统计年鉴》,还是作为业务主管部门的住建部统计公报,都罕见与住房相关的各类数据。数据缺乏,不仅对政府推进城乡住房工作带来阻碍,也极大影响了学界对城乡住房的研究。在中国知网以“住房(居住)状况”“城乡住房”等关键词进行搜索,发现相应的学术文献仅有 223 篇,其中关于城乡住房差异的文献仅 55 篇。而在为数不多的文献中,绝大部分都依靠抽样调查来对居民住房状况进行了解。因此,在抽样和研究方法差异等因素作用下,当前有关住房的研究结论往往各执一词,相互冲突^[4]。

2020 年第七次全国人口普查(以下简称“七普”)是在 2000 年第五次全国人口普查(以下简称“五普”)和 2010 年第六次全国人口普查(以下简称“六普”)的基础上,进一步完善了相应住房指标,形成连续的调查数据,为研究城乡住房状况提供新的数据支持。本研究对江苏省城乡居民住房状况展开比较分析,揭示尚存的问题,提出相关对策思考,以期为促进农村居民住房状况改善、推动乡村振兴提供决策参考。

1 城乡二元制度下江苏居民住房现状

受特定经济社会背景的影响,我国的城乡住房制度也呈现出明显的二元分隔特征^[5]。城镇住房在计划经济时期的配给制到市场化经济商品制的变化过程中,完成了从福利属性向消费品属性的转变,城镇居民的住房来源也从供给制转向了购买、租赁等市场化行为^[1]。农村住房仍是建立在宅基地使用权上的自建住房,而宅基地的获得建立在村民身份的前提条件上,住房不具备流通性,仍然带有明显的保障性质,可交易性差,增值潜力不高^[6]。伴随着城镇化进度的不断加快,大量农村居

民进入城镇居住,在引起城镇住房价值不断提高的同时,也促使了城镇居民资本的进一步积累,居民对生活品质要求提升,城镇住房的设施也日益完善。反观农村地区,由于大量劳动力进入城镇,农村住房逐渐成为供老人居住的租屋,或成为外出务工人员就业创业失败而返乡居住的“缓冲器”^[7]。尽管近年来受到“乡村振兴”“农村住房改造”等政策的影响,返乡重建改建日益成为趋势,但城乡住房在规模和设施上呈现出较大的差距。

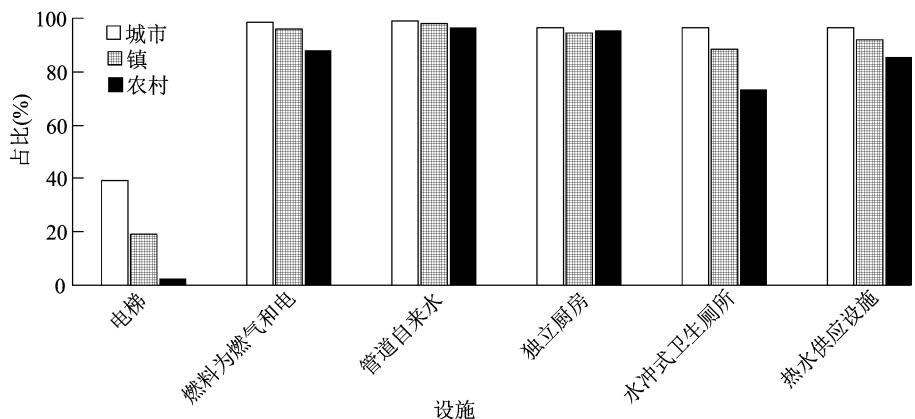
在住房规模上,农村住房的人均面积和间数优于城镇。“七普”数据显示,2020 年江苏省农村人均住房建筑面积为 56.89 m²,而城市、镇区的人均住房建筑面积分别仅为 40.75、46.89 m²,农村的人均住房面积较大。从住房间数来看,农村平均住房间数为 3.67 间/户,城镇地区平均住房间数仅为 2.88 间/户。农村人均住房间数为 1.38 间/人,而城镇人均住房间数则为 1.03 间/人。相较而言,农村住房数较多,住房供给量比较充足;而城镇地区由于人口密度较大,土地资源稀缺,房价高昂,造成户均住房间数和人均住房间数都低于农村地区。

与之相反,城镇住房的居住条件和设施要更为突出。江苏省住房承重类型整体较为现代化,但农村住房相较于城镇住房而言,其结构的现代化程度仍有进一步提升的空间。“七普”长表数据显示,江苏省农村住房大部分采用混合结构,占有住房承重类型的 51.91%;其次是采用钢及钢筋混凝土、砖木结构的住房,占比分别为 24.94%、22.74%;采用竹草土坯结构的住房占比为 0.05%。城镇住房则基本采用钢及钢筋混凝土结构和混合结构,占比达 68.41%;其中,钢及钢筋混凝土结构占比为 48.09%,混合结构占比为 20.32%。而从住房设施来看,江苏省城镇住房在炊事燃料使用和卫生厕所的配备上显著优于农村住房。在炊事燃料使用上,以燃气和电为主要燃料的城市住房占 98.48%,比农村住房高 10.32 百分点;而在卫生厕所配备上,具备水冲式卫生厕所的城市住房占 96.56%,比农村住房高 23.02 百分点,农村住房设施与城市相比,而言,仍有较大差距(图 1)。

2 数据来源与指标体系构建

2.1 数据来源及说明

根据联合国统计司《人口和住房普查原则和建议》,人口普查应查明每一套住所及其居住人员,住



资料来源由江苏省 2020 年全国人口普查(长表)数据加工整理

图1 江苏城乡居民住房内设施拥有家庭户占比

房普查则应查明每套住所特征及其居住人数和居住人员特点^[8]。由于普查要素基本相符,我国自“五普”起,将住房普查纳入人口普查的内容之中,同时匹配人员和住房的相应特征。调查内容实际侧重于对居住者现住房的调查,对住房的面积、间数进行全面普查,对住房的类型、来源、设施以及建筑结构、建成时间等,按总家庭户数的 10% 作抽样调查。在城乡分类上,采用国家统计局《关于统计上划分城乡的规定》,将居住在市辖区和不设区市中划定区域的人口认定为城市人口,居住在城区以外的镇和其他区域中划定区域的人口认定为镇区人口,居住在城镇区域以外区域的人口认定为农村居民。考虑到行政区域划分变动以及 1998 年以后开展的城镇住房政策改革,为了进一步保证统计口径的一致性,选择 2010 年“六普”和 2020 年“七普”数据作为比较分析的来源。同时,因人口数以及抽样调查样本数量的差异,将相应指标转化为相对指标进行分析。

2.2 指标体系构建

住房统计指标作为一个复杂系统,尚不存在一个通用的指标体系,更多是根据研究需要和数据可获得性而自主构建相应指标。联合国住宅统计指标体系将住宅存量、居住状况、住宅消费支出 3 类指标纳入考察^[1]。由于数据来源的差异,国内学者在住房指标体系的构建上更为多元。有学者按照整体住房市场的情况,将相应指标体系细分为供给类、需求类、交易类、金融类、居住类等子体系^[9]。但整体来看,国内学者也主要集中于通过住房来源、居住拥挤程度、住房设施等指标来反映住房的具体状况。本研究在借鉴以往研究所采信指标的

同时,综合考虑住建部《全面建设小康社会居住目标》以及人口普查所实际调查的内容,将住房指标体系分为住房规模、住房品质、居住设施 3 个类别,详见表 1。

表 1 江苏城乡居民住房状况指标体系

类别	指标
住房规模	人均住房面积
	户均住房间数
	分家庭户类型住房间数
住房品质	住房来源
	住房支出
	住房结构
	建成时间
居住设施	厨房设施
	供水设施
	厕所设施
	主要炊事燃料

其中,住房规模主要考察居民现住房的空间状况,包括人均住房面积、户均住房间数、分家庭户住房间数;住房品质主要考察居民现住房特征,包括住房来源、住房结构等指标;居住设施则考察居民现住房内部设施,借此来表征居住质量,包括厨房、供水设施等指标。

3 江苏省城乡居民住房状况差异比较

3.1 城乡住房规模差异仍在扩大,居住模式转变明显

随着社会经济水平的不断提升,江苏省居民住房规模得到进一步改善。在 2010—2020 年间,城市、镇区居民的人均住房建筑面积分别从 33.86、39.53 m² 上升到 40.75、46.89 m²,增长率为

20.35%、18.62%。按住建部所提出的城镇人均建筑面积达 35 m² 的目标来看,江苏省城镇居民在住房的空间条件上已完成了舒适性居住的转型目标。农村居民的人均住房面积则从 42.35 m² 上升到 56.89 m²,增长率达 34.33%,远超城镇居民住房面积的上升速度。而从户均住房间数增长量上看,农村居民增长量最高,为 0.27 间,镇区居民增长量最低,仅为 0.03 间(表 2)。

表 2 江苏省城乡居民按住房空间分的居住情况

年份	人均住房面积(m ²)			户均住房间数(间)		
	城市	镇	农村	城市	镇	农村
2020	40.75	46.89	56.89	2.72	3.17	3.66
2010	33.86	39.53	42.35	2.55	3.14	3.39

注:资料根据江苏省 2010、2020 年全国人口普查年鉴数据加工整理。表 3、表 4 同。

2 次普查间江苏省城乡居民的家庭居住模式也发生了变化。“六普”期间,江苏省城市、镇区居民以二代户居住为主,占比分别为 45.73%、43.75%,农村居民虽以一代户居住为主,但占比仅为 37.85%,与二代户间差距仅为 0.06 百分点。而在

“七普”期间,江苏省城、镇、村 3 类居民均以一代户居住为主,占比分别为 46.55%、46.18%、53.33%。其中,农村居民的居住模式变化最为剧烈,10 年间农村一代户居民数量增长了 495 544 户,占比上升了 15.48 百分点。同时,不同家庭户类型的住房间数也呈现出与居住模式相匹配的变化趋势。从“六普”时大部分家庭户以 3 间为主,转变为“七普”时城市居民一、二代户住房间数以 2 间为主、三代及以上以 3 间为主;镇区居民仍以 3 间为主;农村居民一、二代户以内以 3 间为主,三代及以上居民住房间数则超过 5 间(表 3)。据此可以发现,江苏省家庭小型化趋势日益明显,同辈居住或独自居住的家庭数量已占到整体家庭数的一半左右,多代同堂的传统家庭居住模式发生了深刻的变化。一方面,农村日益扩大的住房面积、间数与其居住模式无法匹配,住房空间存在浪费;另一方面,随着老龄化程度的不断加重,独居、空巢家庭数量持续上升,对以家庭养老为主的传统养老模式带来冲击^[10]。代际间的居住分离使家庭内部(特别是农村家庭)的养老资源供给难度加大,弱化了家庭养老的服务功能。

表 3 江苏省城乡居民按家庭户类型分的居住占比情况

%

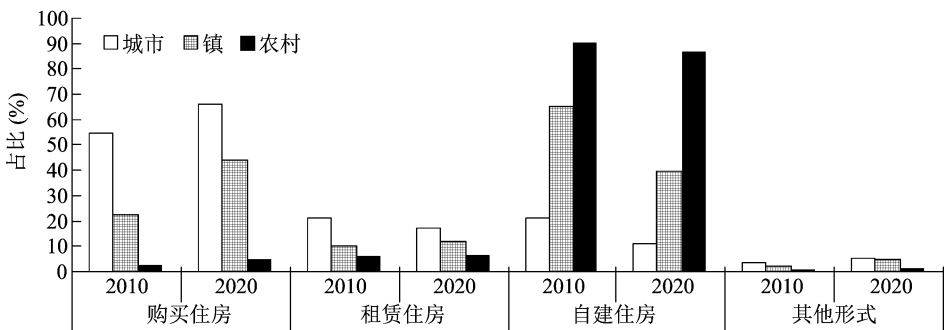
区域	一代户		二代户		三代户		四代户		五代及以上户	
	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年
城市	38.32	46.55	45.73	38.36	15.35	14.59	0.59	0.49	0.01	0.01
镇	36.08	46.18	43.75	36.94	19.08	16.11	1.08	0.77	0.01	0.01
农村	37.85	53.33	37.79	29.75	22.84	15.87	1.51	1.05	0.01	0.01

3.2 农村住房品质有所提升,但城乡差距仍待缩小

江苏省城乡居民普遍享有适当住房,住房的自有率较高,但住房来源具有明显差异。由图 2 可见,“七普”期间江苏省农村居民有 86.76% 的住户为自主建房,相比“六普”下降 3.54 百分点,但自建住房仍然是农村住房来源的主要途径。购买、租赁的住户仅占农村家庭户的 4.95%、6.77%,其中租赁户主要来自于外来务工人员的家庭。“七普”期间,城市地区住房来源主要以购买为主,占 66.22%;其次是租赁,占 17.10%;自主建房的家庭占比为 11.18%,比“六普”时期大幅度减少 9.88 百分点,随着城市更新,自主建房家庭占比将持续降低。“七普”期间,镇区购买、自建住房比重相差不大,分别为 43.92%、39.59%,但是与“六普”数据相比,可以发现,随着城镇化进程加速和城乡流动加强,镇区购买住房比例也在大幅度上涨,自建住房比例不

断减少。

由于普查数据的限制,本研究仅选取租赁住房的家庭住房支出进行分析。由表 4 可知,在“六普”期间,江苏城市居民租房月支出大多在 500 元以内,所占比例达 71.05%;镇、村居民租房月支出大多在 200 元以内,占比分别为 67.57%、76.30%。“七普”期间,江苏省城乡租赁住房家庭户的住房支出上涨明显,农村大部分租房家庭户月租房费用在 200~499 元区间,占比达到 51.84%。相较于农村地区,城镇地区的物价水平更高,租房需求更大,但供给相对不足,城镇家庭户月租房费用普遍高于农村。城市家庭户的月租房费用主要集中在 500 元以上,且在 1 000~1 999 元区间的家庭户较多,占比为 34.39%。住房支出作为家庭日常支出的重要来源,与居民生活水平关系密切。城乡居民租房成本的快速升高,提示政府有必要把经济适用房、廉租



资料来源由 2010、2020 年全国人口普查年鉴长表数据加工整理，图 3、图 4 同

图2 2次普查的江苏省城乡居民住房来源结构

表 4 江苏省城乡租赁住房家庭户的月住房支出费用占比情况

%

区域	200 元以内		200 ~ 499 元		500 ~ 999 元		1 000 ~ 1 999 元		2 000 ~ 2 999 元		3 000 元及以上	
	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年	2010 年	2020 年
城市	38.84	5.85	32.21	16.66	17.93	23.95	9.35	34.39	1.04	13.63	0.63	5.52
镇	67.57	8.88	21.08	34.24	6.74	26.38	3.03	22.08	0.73	5.29	0.85	3.13
农村	76.30	11.72	16.85	51.84	4.54	24.93	1.58	8.78	0.29	1.77	0.45	0.96

房等保障性住房建设作为重点,加大以中、低档住房为主的房地产发展力度。

从住房结构来看,2 次普查间江苏省城乡住房承重类型得到了普遍改善。“七普”期间,城市、镇区的住房承重类型都从以混合结构为主转变至以钢及钢筋混凝土结构为主,占比为 72.07%、57.13%,与“六普”时期相比,分别上升了 35.60、37.70 百分点。农村住房的主要承重类型虽仍以混合结构为主,但传统砖木结构住房占比缩减明显,达 18.69 百分点。总体上来看,农村住房的承重类型正逐步向现代化转变,钢及钢筋混凝土结构住房占有量达 24.94%,上升了 17.16 百分点。但相较于城镇住房的现代化程度而言,农村住房仍有进一步提升的空间。“六普”期间,城市与农村的钢及钢筋混凝土结构住房占比差额约为 28.69 百分点,“七普”时两区域差额上升至 47.13 百分点,城乡住房承重类型差距正进一步扩大(图 3)。

城镇住房制度改革以来,大量新建商品房快速发展,给居民带来了更多的住房选择。从整体来看,江苏城乡间住房的新房更新速度均不同程度放缓。由表 5 可知,“七普”时期,江苏省城市居民住宅房龄在 10 年以内的占 34.73%,比农村地区高出 16.52 百分点。同时,农村地区 30 年以上房龄住房占 24.22%,相比“六普”期间的 5.66% 有了大幅增加,说明农村居民的房屋亟待更新;部分农村居民仍居住在老旧住宅,房屋的保温性能、卫生状况、安

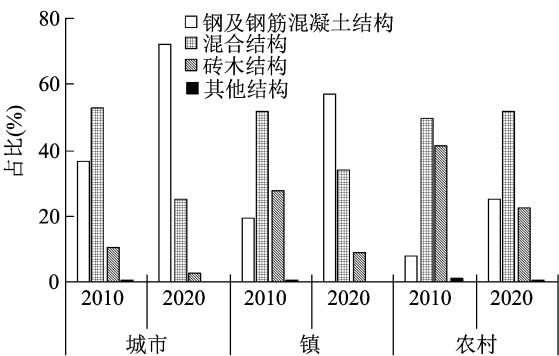


图3 江苏城乡居民住房承重类型分布

全性能等不容乐观。同时,城乡家庭户住房的房龄差距进一步扩大,“六普”时期城乡 30 年以上房龄占比差仅为 1.41 百分点,“七普”时期上升到 11.74 百分点。农村新住宅建设直接关系到广大农民群众居住条件的改善和生活质量的提高,伴随乡村振兴战略的深入实施,仍需进一步推进农村老旧住房的改造改善,加快农村住房的更新速度。

3.3 城乡住房部分配套设施差距基本消除

住房配套设施是衡量居民生活条件的直观指标之一。近年来,为了进一步缩小城乡住房配置水平的差距,住建部门开展了农村住房建设试点工作和农村住房改造等一系列住房质量提升工程,农村住房配套设施得到明显提高。对比“六普”数据分析,“七普”时期江苏省城乡居民住房在管道自来水、独立厨房上的设施差距已基本消除,主要炊事燃料绿色化和独立卫生厕所配备也已初见成效(图 4)。

表 5 江苏省城乡家庭户住房龄分布

%

区域	30 年以上		20 ~ 30 年		10 ~ 20 年		10 年以内	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
城市	7.07	12.48	19.03	18.40	33.32	34.39	40.58	34.73
镇	5.65	12.89	20.51	21.59	39.59	31.84	34.26	33.69
农村	5.66	24.22	25.57	33.65	42.31	23.92	26.46	18.21

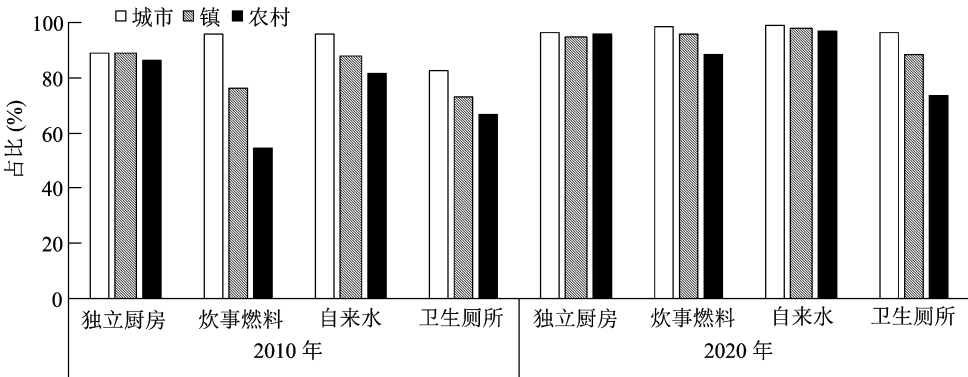


图4 江苏省城乡居民住房内设施拥有家庭户占比情况

从厨房设置情况看,由于农村自建住房比例较高,房屋空间宽敞,通常设有独立厨房。数据显示,江苏省农村居民家庭户住房内设有独立厨房的比例达 95.58%,与城市的 96.54% 相差无几。而从管道自来水普及情况看,江苏省农村居民家庭户住房接入管道自来水的比例为 96.72%,而城市、镇区家庭户的比例分别为 98.87%、98.05%。相较于“六普”时期城乡 14.45 个百分点的差距,当前城乡供水差异已基本消除,区域供水一体化基本实现。作为全面打赢脱贫攻坚战的重要内容,当前江苏省农村自来水供应基本普及,在加强饮用水安全、卫生防疫方面取得显著成效。

现阶段,城乡之间居民住房设施差异最为突出的是厕所的设施配备。近年来江苏省农村以创建卫生镇村为载体,大力推进农村“厕所革命”,不断加大农村户厕所改造投入,大大改善了农村住房的卫生设施条件,但是相较于城镇地区还存在一定差距。“七普”期间,城市、镇区有水冲式卫生厕所的家庭户占比分别为 96.56%、88.40%,农村居民家庭户的占比仅为 73.54%,表明农村卫生设施条件还需完善,须继续推进厕所改造工程。此外,随着社会进步和人们环保意识的增强,居民家庭的主要炊事燃料也在发生变化。当前居民使用的炊事燃料主要以燃气和电为主,城市、镇区家庭户分别占 98.48%、95.73%,而农村地区的家庭户占

88.16%,城市、镇区分别比农村高出 10.32、7.57 个百分点。不过相较于“六普”数据,城乡之间的差异已大大缩小,清洁能源在农村地区得到进一步推广使用,农村居民的生活水平有所提升,绿色环保的意识也逐渐加强。

4 结论与分析

在新型城乡关系的背景下,改善农村住房状况对促进城乡要素的合理流动以及助力乡村振兴意义重大。然而,随着社会经济程度的提升和人口城镇化速度的加快,江苏城乡居民的住房差异仍然存在。农村住房在空间规模上不断扩大,但在整体品质和部分设施配备上远低于城市水平。若不及时采取有效措施来推进农村住宅条件的改善更新,不仅将加剧城乡人口的不均衡流动,城乡住房状况也将不可避免地面临更严重的空间人房错位和设施人房缺口等情况。迫切需要政府从居民实际需要出发,全面提升农村居民居住条件,促进乡村振兴的目标达成。

健全农村住房建设规划。我国的住房建设制度长期以来侧重于城镇,对自建房数量众多的农村却缺乏有效的住房政策规划,导致农村住房布局失序,住宅配套设施建设严重滞后,急需制定兼顾实用性和有效性的农村住房发展规划。一方面,在农村住房规划中尽量避免传统“行列式”或“兵团式”

的住宅布局;结合村庄风貌特点和居民日常生活的实际需求,因地制宜地设立好农村住房建设边界和样式。通过对农村住房的集体规划,体现村庄特色,引导村庄发展。良好的村庄住房建设不仅代表着农村居民住房条件的改善,从乡村治理的角度来看,也是达到乡风文明目标的基础之一。与零星分布式的自由建设格局相比,规划有序的农村住房不仅改善了村庄的对外风貌,也有利于深化邻里互助等传统文化内涵。另一方面,加大政策支持,科学引导农村住房建设偏好。在农村住房整体规划中,结合乡村产业振兴发展内容,按照产村融合的理念,以原址翻建和异地新建等形式引导农村居民适度集中居住,推动农村住房的更新建设。在规划过程中,合理划分村民生活区、生态保持区、产业发展区等不同的功能板块,在提升农村住房适宜居住水平的同时,尽可能增加其附加价值。利用农村丰富的住房资产作为提高农村吸引力的重要抓手,夯实乡村振兴中产业发展的基石,促进农村一、二、三产业的融合发展。

建立城乡一体化住房制度框架。农村住房所显现的空间浪费和品质欠佳等状况,除缺乏有效的农村住房建设规划外,也与以土地和金融为主的城乡二元住房制度息息相关。就土地而言,由于当前农村宅基地缺乏相应的流动和交易政策,农村住房无法在村内、集体间以及城乡间开展合理流动,不仅导致农民扩建改建农村住房意愿不强,也使农村住房资产功能无法体现。特别是在当前城乡联系愈发紧密的前提下,农村住房制度的缺失已经成为了城乡二元分割的制度障碍之一,严重影响了乡村发展的生命力。加快建立城乡一体的土地使用政策,完善宅基地治理体系,不仅可以为城乡资源的双向流动提供必要的制度保障,宅基地改革利用后所带来的收益,也可用于发展村集体产业,推动村庄发展。此外,区别于城镇住房抵押、贷款、公积金等要素齐全的制度体系,农村住房缺乏基本的金融保障及市场机制,住房改造大多依靠于家庭积累和民间借贷。许多农村居民受经济状况的限制,缺乏改善住房条件的意愿。尽快出台相应政策,为农村居民提供适当的金融支持,对当前农村住房条件改善意义重大。此外,基于农村住房资源,实际设立相应金融政策,为农村住房赋予合理的金融资产属性,有利于农村居民获取参与乡村产业发展所必需

的基础资金,对吸引农村居民改变传统生产生活方式、推动乡村振兴有着潜在的积极作用。

加强农村基础设施建设。农村住房条件改善是一项系统性工程,除针对性地开展农村住房提升工作外,也须进一步推进村庄现代化、景观化工程。从当前显现出的城乡住房规模来看,农村日益严重的空心化问题已成为导致区域间居住状况差异的重要因素之一;究其原因,一方面受就业非农化的趋势影响,另一方面也与农村人居环境欠佳、缺乏基本的基础设施关系密切。须进一步加强农村人居环境改造,以提升整体的村容村貌为目标,改善村内道路设施,推动农村生活垃圾和污水统一处理,开展环境绿化和杂物治理等专项整治工作。农村基础设施的改进,不仅可以促进乡村振兴中生态宜居的目标达成,也有利于农村依靠自身生态优势,开展乡村旅游等新兴产业的形成,为乡村振兴带来全新动能;与此同时,还可以进一步加强村内文化、景观等公共空间建设,完善教育、医疗等基础公共服务设施,推动区域资源均等化,增强农村居民留乡返乡创业的意愿。

参考文献:

- [1] 张丽萍. 中国人口城镇化过程中的住房问题研究[J]. 北京工业大学学报(社会科学版),2022,22(4):133-150.
- [2] 刘宝香,吕 萍. 组织经济学视角的城乡住房市场变革研究[J]. 管理现代化,2018,38(3):96-100.
- [3] 卢春天,成 功. 转型中国城乡住房不平等:基于 2010 人口普查汇总和 CGSS2010 数据[J]. 华东理工大学学报(社会科学版),2015,30(2):1-14.
- [4] 邹湘江. 我国城市人口住房状况特征及变化分析:基于“五普”和“六普”数据的比较[J]. 广州大学学报(社会科学版),2013,12(1):51-56,75.
- [5] 倪鹏飞. 中国住房发展与制度改革的目标取向:建立城乡一体的中国住房体系[J]. 天津社会科学,2015,6(3):101-104,109.
- [6] 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.
- [7] 陈卫华,吕 萍. 新型城镇化目标下农村住房隐形市场规制:堵抑或疏[J]. 现代经济探讨,2017(10):96-103.
- [8] 王 谦,崔红艳,李 睿,等. 中国第六次人口普查:经验与启示[J]. 人口研究,2010,34(6):19-31.
- [9] 贺 亮. 中国房地产住宅市场统计指标体系研究[D]. 南京:南京林业大学,2008.
- [10] 孙 青. 中国居民住房状况的新变化[J]. 人口研究,2022,46(5):117-128.