

The Ratio of Housing Price to Income as a Measurement of Rural Differentiation

Jianyun Yang

基于房价收入比计算的农村人口分化研究

杨建云 郑州航空工业管理学院经贸学院

Abstract

This article investigates rural differentiation through an inquiry into the ratio of rural housing price to the income of rural households. The households surveyed here are classified into five income groups, namely, the low-income, the lower-middle-income, the middle-income, the upper-middle-income, and the high-income groups. They are further grouped into three categories according to their house-building or -purchasing abilities, namely those whose family members mainly live in the purchased condominiums in towns and cities; those who live in the newly built houses in the countryside; and those who give up building a new house in the rural area. It is concluded that income gap is the root cause of rural stratification, that the well-to-do of the rural households tend to flow into the towns and cities, which impedes the long-term development of the rural area and the entire national economy, and that those households who give up a house-building plan have basically lost their upward-moving opportunities in the course of social restructuring.

Keywords

housing price-to-income ratio, differentiation

摘要

运用农村房价收入比指标推断农村人口分化,计算农村低收入、中等偏下收入、中等收入、中等偏上收入和高收入5个收入组的房价收入比,依据建房能力和实际建房的完成时间将农民分成主要家庭成员在城镇购房居住人口、在农村建新房居住人口、放弃在农村建新房居住人口3个群体。得出结论:农村人口分化的根本原因是收入的分化;3个阶层的选体体现出农村中以“小”为中心的文化氛围;优质资源单向由农村流向城镇,造成恶性循环,不利于农村和全国整体经济的长久发展;放弃建房人口在住房分化中向上通道基本闭塞。

* 本文是河南省政府决策研究招标课题河南省科学推进城镇化的住房问题研究(2014179);河南省教育厅科学技术研究重点项目:河南省城镇化健康持续发展研究(14B790004);河南省哲学社科规划项目:耕地总量减少趋势下国家粮食安全综合保障能力研究(2013BJJ042)的部分研究成果。

关键词

房价收入比、人口分化

一、研究综述

1988至1998年为我国城镇住房制度探索、改革期间，这期间我国学者将房价收入比指标从国际参考文献中引入国内，依据国际惯例对我国房价进行判断。1994年，黄泰岩引用了美国房地产经纪人在洛杉矶时报上刊发的文章，撰文普及房价收入比知识（黄泰岩，1994:17-19）。1995年杜政清（1995:51-54）、雷仲篪等（1995:40-43）、1997年崔建华（1997:30-32）均从房价收入比的国际惯例角度去衡量我国的房价，得出房价过高的结论。1998年季如进、陈玲玲撰文对房价收入3-6的国际惯例普遍适用性进行了诘问，提出房价收入比的合理区间与金融支持、家庭所属阶层收入有关（季如进、陈玲玲，1998:39-42）。2002年后，一线城市房价快速上升，依据房价收入比判断房地产市场是否存在泡沫成为国内研究物价的学者们的关注点，他们并且围绕房价收入比的功能和特性展开了讨论。目前，大多数学者就以下观点基本达成一致。第一，该指标简单、容易计算但需要结合其他指标才能对房地产市场进行判断。第二，不同区域的情况千差万别，该指标纵向对比性强，横向对比缺乏基础。第三，分收入阶层计算指标数值能提供更加丰富的信息。

城镇住房制度改革完成后，城镇居民获得房产的方式为购买。农民住房获得主要通过自建完成，自建住房没有经过市场交易，价格也就无从谈起，因此国内有关房价收入比的研究题目虽未明确，但实际上研究的是城镇房价收入比。农村住房虽然没有标准市场价格，但农村自建房需要原材料、人力付出，可以核算成本即农村住房的市场价值。农村自建房成本（市场价值）与农民的收入比也可作为测度农村居民建房支付能力的指标。目前专门研究农村住房的房价收入比文献很少。仅有的1篇参考文献提供了测度农村房价收入比的计算思路，但并未详细展开（马井静、周浩、李静，2010:158-161）。探究农村居民建房支付能力差异可以展望农民的住房分化，将住房作为研究农民分化的载体，与研究改革开放后农民或者农村社会分化围绕职业和收入的学术研究相比，这是一个新角度。住房在城镇阶层分化中的标示

性意义学者们已经取得了一定的共识。张文宏、刘琳认为住房是透视社会分层的重要视角，进一步利用模型证实住房对阶层认同发挥着非常显著的作用（张文宏、刘琳，2005:25-38）。边燕杰、刘勇利认同住房是阶层分化的表象，职业和收入的分化决定着住房的分化（边燕杰、刘勇利，2006:82-98）。李强提出住房地位群体这一说法，将所研究社区的住房地位群体分成商品房户、已购单位房户、回迁房户、廉租房户、自住私房户、简易楼住户6种，得出结论认为住房地位或其地位群体是一种明显的社会分化现象（李强，2009:42-53）。农村社会人口分化鲜少有人研究，究其根源在于农民的住房外在分化如外形、面积、区位等不像城镇居民那么明显，且数据资料不易获得。总之，从理论上讲，透过住房研究农村人口分化是一个新的角度，同时也就房价收入比指标在农村社会运用做了有益探索，丰富了房价收入比的研究领域。从实践上看，越来越多的富裕农民进城买房，越来越多农民在自建房时会参考城镇户型及功能分区，也存在部分贫困农民建房乏力的问题，上述种种，农村居民的住房分化从经济上可以解释为收入差异，但差异背后的文化氛围以及由分化导致的单向资源流动的最终结果值得深思。

二、研究范式与思路

（一）研究范式

研究农村社会分化或者农村人口分化的范式总体分成三种，一是站在社会学角度基于对单个社区野外调查研究社会分化。社会学者对于农村社会的变迁研究一向有基于单个社区调研的传统，费孝通（1986）对江村的研究、阎云翔（2003）对下岬村的研究都能佐证这种说法。研究农村社会分化或者农民分化的社会学者也是如此，如林辉煌以湖北曙光村（林辉煌，2012:25-33.）；曹金波、杨成胜以柴码村（曹金波、杨成胜，2003:17-20）；祝伟华、赵佳维以浙江尤家村（祝伟华、赵佳维，2006:169-175）；马忠才以宁夏吴忠市M村（马忠才，2007:73-76）；黄胜忠以台州温岭市的滨海镇新民村（黄胜忠，2008:114-117）为考察对象研究农村社会分化。二是基于更广泛区域统计资料或者问卷调差，做实证研究，如许恒周、郭忠兴、郭玉燕基于南京市372份农户问卷调查对农民职业分化所做的实证研究（许恒周、郭忠兴、郭玉燕，2011:80-85）；沙志芳对仪征、邗江、江都、宝应进行调

研，研究农村社会分化，共涉及10个村897人（沙志芳，2007:20-30）；三是个别性的引用以往社区研究或实证研究的资料，得出农民或者农村社会分化的相关结论。如卢晖临对革命前后中国乡村社会分化所做的研究，就借鉴了日本南满洲铁路株式会社、韩丁、黄宗智、秦晖等的的数据资料（卢晖临，2003:113-138）。本文的研究范式更趋向于第二种，基于权威统计数据，进行数据核算，就宽泛意义上的农村人口分化做一般性研究。

（二）研究思路

计算农村低收入、中等偏下收入、中等收入、中等偏上收入和高收入5个收入组的房价收入比，估算5个组别家庭现实中自建房需要的大略时间，然后将农村高收入组别家庭收入与城镇的中等收入组别家庭收入做比较，判断高收入组别家庭在城镇购房的可行性。基于农村适婚年龄和低收入户的建房时间比较，判别农村低收入家庭实现在农村自建房的可行性。最后基于上述判别将农村人口分成3个阶层。从当前农村文化角度解释不同住房群体的自主选择，基于住房选择导致的资源流动及未来城乡关系发展进行展望。

三、相关理论和公式

（一）房价收入比定义和计算理念

联合国可持续发展委员会、联合国人类住区（生境）中心给出的房价收入比的内涵是：居住单元的自由市场价格中位数和家庭年收入中位数^①之间的比值。我国统计年鉴中有家庭收入均值的相关数据，通过计算也可得到住房价格的均值。因此学者们^②基于国情，将上述中位数定义调整为平均值的概念（见公式(1)）。其中PIR为房价收入比、HP为计算期住房市场总价格均值、Y为家庭收入均值。

^① 中位数是学者根据调查住房的价格按顺序排列，取位于中间的数值为目标值；平均值是学者将所有数值加总求和除以数量为目标数值。从统计上看二者间可能会有差距，尤其是当调查对象的取值分布不均匀时。我国权威统计资料大都是以平均值为主。

^② 国内绝大多数学者在计算房价收入比时均采用了平均值的方法，例如李淑玲，2010；赵奉军、高波、骆祖春，2011；向肃一、龙奋杰，2007；董昕，2012；王元华、张永岳，2013；程侃、杨斌，2013；李超、匡耀求，2013；张金清、周茂彬，2007；陈杰，2008；周义，2013；郜浩、吴翔华、聂琦波，2010；陈然方，2005；陈欣宏，2006；张会敏、赵君彦，2009；朱建君、贺亮，2008等。

$$PIR = \frac{HP}{Y} \quad (1)$$

国内学者获取住房单元的平均市场总价格 (HP) 一般是通过住房单元的面积 (SM) 和住房单元的每平方米单价 (AP) 相乘获得 (见公式 (2))。

$$HP = AP \times SM \quad (2)$$

住房单元面积 (SM) 的数据来源由人均住房面积 (s) 和家庭总人口数 (FP) 相乘获得。经过化简, 房价收入比计算可以简化, 具体见公式 (3)。(其中 s 为人均住房建筑面积、FP 为家庭人口数、y 为人均收入。)

$$PIR = \frac{HP}{Y} = \frac{AP \times SM}{y \times FP} = \frac{AP \times s \times FP}{y \times FP} = \frac{AP \times s}{y} \quad (3)$$

房价收入比隐含着零贷款、零灰色收入、住房消费优先于食品等基本消费的计算理念。中国目前多数城镇居民购房的具体环境和上述描述有差异, 反而是农村居民建房的环境更接近房价收入比的计算理念。零贷款: 根据《中华人民共和国担保法》的规定, 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权不得抵押。农村居民除了上述集体所有的土地使用权和非常有限的财产之外, 几乎没有用作抵押的财产, 即使有少部分地区试验了农民联保的贷款方式, 但对银行而言风险很高, 没有大面积推广。因此自建房的农民没有获得合法金融交流的渠道。零灰色收入: 中国的村落社会是乡土社会, 传统乡土社会中农民是封闭的, 人们生于斯, 长于斯, 终老是乡。由于掌握的社会资源少, 灰色收入也少。住房消费优先: 基于住房是血脉传承的必要条件和生存意义之全部, 农村居民辛勤的劳作、节俭的生活与建房中的攀比并不矛盾。

(二) 农村房价收入比的数据来源

从城镇住房购买目的性上看, 部分居民有投资目的。农村住房在建设之初, 主要考虑自住, 消费目的明确。因此城镇住房购买称为住房投资, 在统计年鉴中城镇住房平均价格分布于固定资产投资一栏; 农村住房建设叫做住房消费, 单位住房价值 (AP)^③、人

^③ 城镇住房在市场交易, AP 称为单位住房价格; 农村住房自建自用, AP 称为单位住房价值。

均居住面积 (s) 来自于统计年鉴中人民生活一栏。农村居民人均收入水平以纯收入为准, 数据同样来自于统计年鉴中人民生活一栏。区别于统计资料中城镇居民按收入的七分法^④, 我国的农村居民家庭收入采用的是五等分法即按平均人均年实际收入依次为低收入、中等偏下收入、中等收入、中等偏上收入和高收入五个组, 各占总家庭数的20%。

四、分收入组别农村房价收入比计算结果及分析

(一) 分收入组别农村房价收入比计算结果

公式 (3) 计算农村居民按收入五等分各阶层的房价收入比 (PIR), 用以衡量居民的建房可支付能力, 房价收入比 (PIR) 数值越大, 居民的建房可支付能力越小。以2003年为基年, 其余年份房价收入比与2003年房价收入比进行比较, 计算百分数称为房价收入比指数 (PIRI)。该指数大小可以用于观测后续年份相对于2003年房价收入比的变动情况。指数越大, 居民的房价收入比增长越快, 建房支付能力下降越快 (见表1)。

表1 按收入五等分的农村房价收入比及其指数 (以2003年为基年)

年份	低收入户		中低收入户		中等收入户		中高收入户		高收入户	
	PIR	PIRI	PIR	PIRI	PIR	PIRI	PIR	PIRI	PIR	PIRI
2003	9.54	100.00	5.14	100.00	3.63	100.00	2.58	100.00	1.30	100.00
2004	9.37	98.22	5.12	99.61	3.66	100.83	2.62	101.55	1.36	104.62
2005	10.39	108.91	5.49	106.81	3.89	107.16	2.77	107.36	1.43	110.00
2006	10.20	106.92	5.43	105.64	3.83	105.51	2.71	105.04	1.42	109.23
2007	11.38	119.29	5.94	115.56	4.19	115.43	2.99	115.89	1.57	120.77
2008	11.53	121.38	5.89	114.59	4.11	113.22	2.92	113.18	1.53	117.69
2009	13.45	140.99	6.70	130.35	4.63	127.55	3.22	124.81	1.69	130.00
2010	12.28	128.72	6.34	123.35	4.40	121.21	3.09	119.77	1.63	125.38
2011	14.58	152.83	6.84	133.07	4.69	129.20	3.27	126.74	1.74	133.85
2012	13.29	139.31	6.40	124.51	4.37	120.39	3.03	117.44	1.61	123.85

^④ 七分法是将所有调查户按人均均可支配收入由低到高排队, 按10%, 10%, 20%, 20%, 20%, 10%, 10%的比例依次分成: 最低收入户、低收入户、中等偏下收入户、中等收入户、中等偏上收入户、高收入户、最高收入户等七组。总体中最低5%的户为困难户。

由表1可以看出，由于2003-2012年农村居民收入的增长速度不及建房成本增长速度快，总体看五个阶层的建房支付能力都随着时间大体呈现出降低的趋势。其中，中低收入、中等收入、中高收入、高收入四个阶层建房支付能力下降幅度相差不明显，低收入阶层10年中建房支付能力急剧下降，且房价收入比数值与另外四个收入阶层相差悬殊，其房价收入比几乎是中低收入阶层的2倍、中等收入阶层的3倍、中高收入阶层的4倍、高收入阶层的8倍，在研究期的后两年——2011和2012年，无其他消费前提下，几乎需用14年才能完成建房任务。随着农村生活用品的日益商品化，农村居民的生活消费支出日益增加，如果基于恩格尔系数将必须的食品支出扣除，不考虑积累财富过程中建设成本的增加，即使节衣缩食低收入阶层也大约需要超过20年的时间才能完成此任务。如果再考虑积累财富过程中建设成本的增加，依据如下逻辑：农村居民依靠自身积累财富来完成建房，财富积累中缺乏投资渠道以银行储蓄为主，即使是五年期定期存款利率也远不及建筑材料成本的增长率，对于低收入家庭而言超过20年完成建房需要依靠借贷才能完成，这种借贷其实更多表现为农村居民在建房中人情收支，先有支出后有收入，而且建房人情费会随物价增加而增加（陈浩天，2011:117-121）。考虑普通农村家庭结婚生子的一般程序，由于在孩子幼小时期家庭的抚养成本高，需要5-10年恢复期才能进行财富积累，对于低收入家庭超过25-30年才能真正的完成建房任务，错过了农村青年的最佳适婚年龄。中低收入阶层、中等收入阶层、中高收入阶层考虑上述因素分别需要大约17年、15年、13年完成建房，且收入水平越高，抚养孩子的恢复期越短，所以上述三个阶层的建房财富积累完成时间可能还会略短。对高收入阶层而言，财富积累不仅仅是完成农村建房的问题，而是通过在城镇购房来完成家庭在社会地位上的又一次提升。高收入家庭和城镇居民的中等收入阶层相似（表2）。目前针对城镇居民的保障性住房的覆盖范围学者们基本达成一致：我国城镇保障性住房应涵盖最低收入、低收入和中等偏下收入三个阶层，共占整个城镇家庭的40%，其余60%的城镇家庭的住房问题需要通过市场化方式解决（宏观经济研究院研究所课题组，2005:35-37；金三林，2007:12-17；郭玉坤、杨坤，2009:15-19）。城镇中等收入阶层不包含在保障性住房覆盖

范围内，居住问题需要以市场方式解决。与城镇中等收入阶层收入水平类似的农村高收入阶层也可以凭借自己的经济实力在城镇购买住房，从2003-2012年的大体概况看，平均大约需要积累财富10年左右。

表2 农村与城镇居民部分收入阶层人均收入比较及
农村居民购买城镇住房的 PIR

年份	农村居民人均 纯收入(元)	城镇居民人 均可支配收 入(元)	城镇人均 建筑面积 (平方米)	城镇商品房 平均销售价格 (元/平方米)	农村居民 购买城镇 住房的 PIR
	高收入户	中等收入户			
2003	6346.86	7278.75	25.3	2359	9.40
2004	6930.65	8166.54	26.4	2778	10.58
2005	7747.35	9190.05	27.8	3168	11.37
2006	8474.79	10269.70	28.5	3367	11.32
2007	9790.68	12042.32	30.1	3864	11.88
2008	11290.20	13984.23	30.6	3800	10.30
2009	12319.05	15399.92	31.3	4681	11.89
2010	14049.69	17224.01	31.6	5032	11.32
2011	16783.06	19544.94	32.7	5357	10.44
2012	19088.89	22419.16	32.9	5791	9.98

(二) 基于住房的农村人口分化

改革开放前，农村社会收入差距有限，住房差异很小。改革开放后，伴随着大批劳动力外流和非农经济引入农村，农民的职业出现分化，经济领域表现为农民家庭收入的分化。家庭收入的分化通过农民的消费得以体现，但是农民饮食、衣着方面的消费品获取来源不及城镇丰富，渠道有限，因此农村居民在饮食和衣着消费方面的差异不明显，也缺乏辨别的基础。但住房对于农民而言有着更加特殊的意义，不是普通商品，除了其巨大的市场价值值得关注外，它更是农民安身立命的场所，被赋予了更多的内在意义。繁衍、培育子孙后代，创建祖业、传承家世往往被看成家庭的责任。繁衍、培育子孙后代的前提是婚姻，婚姻行为被许多社会学者看成一种复杂的社会交换，男女交换双方会从不同的角度

考察双方的交换基础，在目前婚姻市场中男方处弱势地位的基础上，经济是女方家庭的首要考虑条件，体面的住房是经济基础的外在表现。“在安徽、辽宁、湖南、山西农村，年轻人要结婚男方父母必须先建新房，没有新房的适龄男青年家庭是不会有人来提亲的”（贺雪峰，2009:84-92）。因此，房产是繁衍、培育子孙后代的必要条件。“中国农民生活在一个象征和仪式的世界中”（贺雪峰，2009:84-92）。住房作为象征和仪式中重要的一种，是农民社会地位的一种体现。农村中高收入家庭有进城买房的经济实力，主要家庭成员进城居住后对农村社会的事物会较少关注。低收入家庭建房压力大、时间长，错过了最佳婚龄后建房意义已经不大，因此可能放弃建房希望后随性生活。余下的家庭其经济状况大体相似，选择在农村建房，但同样为新建房，也会有诸如有无整体厨房和浴室的配备，有无取暖设施，有无电脑，能否上网等类似的住房设施配备的比较。他们会在日常生活中礼仪环节不落人后，为了仪式性环节大量开支，他们节俭生活、辛勤劳作。上述三个群体彼此间生活方式、处世态度有很大的差异，群体内部人员也较有一致性，符合分化的标准。因此，基于住房可以将农村人口分成三个阶层，分别为主要家庭成员在城镇买房居住人口、在农村建新房居住人口、放弃在农村建新房人口。当然，现实中中国的小部分区域由于区域文化或者普世价值观差异，对于饮食更加关注，家庭收入的改善第一关注于“吃”，即当代人自己的利益而非子孙。贺雪峰的田野调查显示，在湖北、四川部分地区的农民在获取收入后更加关注的不是房子、儿子问题，而是吃。即便是这样的区域很少，我们也应该看到，消费分化是收入分化的外在体现，中国大部分区域关注住房消费，直接受益者是子孙，即“恩泽向下”。关注饮食消费，直接受益者是主要家庭成员，即“自己受惠”（贺雪峰，2009:84-92）。

1. 主要家庭成员在城镇居住人口

由对高收入阶层在农村建房时间和在城镇买房的时间计算我们可以看出，农民中存在有经济实力能够在城镇购房居住的阶层，他们的身份可能是具备了一定物质资本的私营业主，也有可能是具有一定技术专长的技术能手，也有可能上述两种情况同时存在。通过自己或者几代的财富积累具备了在城镇买房的经济条件。很

多人已经在城镇买房生活，享受着城市便捷的生活设施和丰富的公共产品，但农村家中土地和住房还依然保存，留下老人看守。老人留守的情况有两种。第一，老年人对农村的人情环境、生活环境更加熟悉，宁愿留在农村生活。第二，因为城镇生活成本价高，留下部分年长家庭成员经营土地可以减轻在城镇生活的消费支出。贺雪峰的调查显示在具备购买能力前提下，年轻人更加愿意进城买房居住（贺雪峰、董磊明，2009:12-18）。胡建坤的研究则显示进城购房农户有年轻化的趋势，在城镇购买住房居住主要出于方便就业和子女教育的考虑（胡建坤、苏强，2013:46-51）。

2. 放弃在农村建新房人口

由对低收入户的农村房价收入比计算可以发现，大于25-30年的财富积累完成建房是超现实的理想状态。事实上，农民的贫困往往因为以下两个原因：第一，因自然环境的恶劣使得老、少、边、穷地区发展较慢，这些地区收入水平相对较低。第二，因老、病、残、愚等导致农民家庭致穷。如家有病、残，有限收入可能刚足以维持家庭正常生活，根本无法积攒财富建房，如果户主未婚，即使节衣缩食完成建房，男性错过农村社会20-23的适婚年龄（王仲，2010:37-41），只能成为他家最终一代，建成住房已经毫无意义。所以在农民中存在一个放弃建房希望的经济上处于贫困的阶层，过着有一天混一天的日子。在农村社会正出现大批适龄男性失配现象证实了上述推论。在农村，贫困人口可以获得的社会救济渠道有三种。极度贫困农户能够获得国家的农村五保供养，符合农村低保救助范围的也能领取到农村居民最低生活保障金，少数符合最困难和最需要的居民的危房能够获得改造资金补助，改造危房。他们已经放弃了建新房，放弃了农村社会人情礼仪，与辛勤劳作、节俭生活，身背建房负担的建房阶层相比，“过着无儿无女的低收入户，因为有国家和集体的照顾，日子还过得不错”（贺雪峰，2007:1-3）。

3. 在农村建房居住人口

中低收入组、中等收入组、中高收入组间收入差距并不明显，数据计算结果显示他们大约需要17年、15年、13年完成建房。造成3个组别家庭收入差距的原因可能是家庭劳动力和供养人口的比

例差异，随着家庭在生命周期中转换，收入状况也会有所转变。这某种程度上符合“人口分化模式”的基本发展方向。因此，这三个收入组完成建房时间差异可能很小或基本没有。13-17年的积累财富建房时间不会使得他们的子女错过适婚年龄。但他们可能需要为了子孙传承，因而为住房和其他婚姻成本、人情消费辛勤劳作、节衣缩食、奋斗一生。因此现实中存在一个在农村建房阶层，他们可能通过租赁别人土地成为种田大户或者养殖大户，也可能是务工和种田的男主外、女主内或者年轻人主外、老年人主内的兼业户。这个阶层与放弃建房阶层相比可能还要辛劳，但生活总算还有奔头。他们是农村社会的主要人员和力量，他们是农村社会人情关系网络的主要参与者。在社会环境的裹挟下，三个组别家庭中年轻人也羡慕向往城镇的生活，但这需要时间积累财富。一种更为直接的做法是在建房时效法城镇住房的户型设计和配备，比如强调卧室和客厅的区分、独立洗浴环境、对外信息沟通通畅如网络配备等，而以上都是以年轻人的生活习惯为主所做的改变。

五、结论及对策

(一) 结论

1. 农村人口分化的原因是家庭收入出现分化

在住房消费优先的价值观下，住房选择是家庭财富积累的结果。财富积累的多少受到三个因素影响，分别是收入流量、支出流量和积累年限。改革开放后农民开始有了财富积累的经济条件，对于农民而言积累年限是公平的；支出在节俭的生活情境下，主要差异出现在家庭有无病、残成员的大笔医药支出；收入差异主要体现在不同职业工资的差异。主要家庭成员在城镇居住阶层职业收入高，保留一部分成员在农村居住降低生活支出，造就了财富迅速积累，可实现在城镇购房。放弃在农村建新房阶层由于在老少边穷地区职业选择范围窄，收入低；同时家有病、残成员医药开支大，为了照顾病残人士可用劳动力数量减少，财富积累慢而少。在农村建房居住阶层，职业收入中等，财富积累中等，有意愿而无能力在子女适婚年龄实现城镇购房。由上述分析可以看出，从根本上讲，农民住房分化的原因是家庭收入出现分化，影响家庭收入的因素除去职业外，家庭成员的健康状况也会通过影

响家庭可用劳动力数量进而发挥作用。地理区位的重要性则会通过整体经济发展水平差异影响家庭收入。

2. 农村文化上出现以“小”为中心的趋势

无论是放弃在农村建新房阶层因为没有下一代的“自暴自弃”，还是在农村建房居住阶层强调新建房要实现卧室和客厅的区分、独立的洗浴环境、对外信息的沟通顺畅，还是主要家庭成员进城居住阶层进城的目的直指年轻人就业和儿童更好的教育环境，都反映出农村生活中“小”或者年轻人在家庭中的中心地位。改革开放后，就业环境的改变使得农村的年轻一代不必像他们的父辈一样脸朝黄土背朝天的从事农业，职业上有了更多选择，外出务工使得他们有了独立的经济能力，成为家庭主要的经济来源获取者，并逐渐掌握更多的家庭经济和社会资源，经济上的中心地位，进一步导致文化上出现以“小”为中心的趋势。

3. 优质资源单向由农村流向城镇，造成恶性循环

随着农民的住房分化，高收入家庭主要家庭成员尤其是年轻人在城镇购房居住，优势劳动力资源和资金流向城镇，向城镇输血。这种单向的流动进一步带来了农村的相对凋敝和空心化，进而又拉大了城镇和农村的差距，这种差距更加吸引优势劳动资源流向城镇，恶性循环形成。恶性循环下，农村犹如一位贫血（优秀劳动力资源）但依然对外输血的病人，步履蹒跚，这不仅对农村自身发展不利，也不利于中国整体经济的长远发展。

4. 放弃建房人口在分化中向上通道基本闭塞

低收入组别家庭房价收入比不仅绝对值最大，而且与其他四个组别家庭的房价收入比差距逐渐拉大。产生上述结果，客观上是因为家庭生活的地理区位和家庭成员的健康状况很难改变，主观上是因为经历长期的看不到希望后，放弃了改变现状的努力。因此，放弃建房阶层在住房分化中向上通道基本闭塞，一旦相对剥夺感产生，容易引发恶性的公共事件。

(二) 战略与对策

1. 战略

农村优质资源单向流向城镇的恶性循环，加重了城乡的差距。经济学者^⑤一般认为城乡差距的出现主要是因为国家为了短期经济发展速度，选择了倾向城镇的发展战略，在这样的战略下的一系列制度对城镇发展极其有利。但目前城乡差距的拉大，已经出现抑制中国整体经济发展的趋势，因此目前国家已经开始着手在发展战略上进行调整，城镇反哺农村的理念会对未来经济的和谐发展起到重要的作用。

2. 对策

在农村人口分化中，放弃建房阶层处于极度贫困，上行通道闭塞。针对这种状况建议从以下三个方面入手：

第一，继续扩大农村危房改造的救助范围和资金力度。从2008年起，我国在部分省区试点农村危房改造政策，也是当年扩大内需的十大措施之一。随后的年份，农村危房改造的支持力度和试点范围逐渐扩大。但总体看，其覆盖的居民范围主要包括五保户、低保户、困难户、贫困残疾户等家庭，不足农村家庭的10%。与新房建造成本相比，资金支持力度低，由于程序复杂资金额度有限，很多真正最需要、最贫困的农户甚至放弃申请。未来，应该坚定不移的继续扩大农村危房改造的救助范围和资金力度。

第二，由于农村危房改造的救助范围有限，为无法享受危房改造政策的低收入户提供一定额度的低息或者免息建房贷款，解决刚性建房资金需求。

第三，增加低收入户收入：家庭中有青年或者壮年劳动力的可以通过乡土社会中熟人关系帮忙提供外出务工的机会，提高工资性收入；家庭中有年幼、年老劳动力、或者病残人士无法外出务工的可以提供免息资金和好的适合家庭经营的项目提高家庭经营收入。

^⑤ 国内绝大多数学者认可国家有倾向性的发展策略导致城乡差距的扩大，如蔡昉、杨涛，2000；高彦彦，2010；石磊、张翼，2010；任太增，2010；林光彬，2004。

参考文献

- 边燕杰、刘勇利（2006）：《社会分层、住房产权与居住质量——对中国五普数据的分析》。《中国社会科学》第3期，第82-98页。
- 蔡昉、杨涛（2000）：《城乡收入差距的政治经济学》。《中国社会科学》第4期，第11-22页。
- 曹金波、杨成胜（2003）：《关于柴码村农民分化的研究》。《长沙铁道学院学报（社会科学版）》第4期，第17-20页。
- 陈浩天（2011）：《城乡人口流动背景下农村地区人情消费的行为逻辑——基于河南省10村334个农户的实证分析》。《财经问题研究》第7期，第117-121页。
- 陈杰、郝前进、郑麓漪（2008）：《动态房价收入比——判断中国居民住房可支付能力的新思路》。《房地产市场》第1期，第25-28页。
- 陈然方（2005）：《当前上海房价收入比状况分析——兼论上海房价的未来走势》。《价格理论与实践》第11期，第34-35页。
- 陈欣宏（2006）：《我国房价收入比计算方法的缺陷及其改进研究》。《价格月刊》第10期，第19-21页。
- 程侃，杨斌（2013）：《持久所得 隐性收入与中国房价合理性》。《财贸研究》第5期，第94-101页。
- 崔建华（1997）：《房价—收入矛盾是我国住房商品化的主要障碍》。《价格月刊》第8期，第30-32页。
- 董昕（2012）：《动态趋势与结构性差异：中国住房市场支付能力的综合测度》。《经济管理》第6期，第119-127页。
- 杜政清（1995）：《住房商品化的国际借鉴——住房购买力与住房金融》。《外国经济与管理》第8期，第51-54页。
- 费孝通著、戴可景译（1986）：《江村经济—中国农民的生活》。江苏人民出版社。
- 郜浩，吴翔华，聂琦波（2010）：《房价收入比计算方法改进及实证研究——以南京市为例》。《价格理论与实践》第9期，第35-36页。
- 高彦彦（2010）：《城市偏向、城乡收入差距与中国农业增长》。《中国农村观察》第5期，第2-13页。
- 郭玉坤、杨坤（2009）：《住房保障对象划分研究》。《城市发展研究》第5期，第15-19页。
- 贺雪峰（2009）：《农村代际关系论：兼论代际关系的价值基础》。《中国社会科学》第5期，第84-92页。
- 贺雪峰（2007）：《农村家庭代际关系的变迁——从操心说起》。《古今农业》第4期，第1-3页。
- 贺雪峰、董磊明（2009）：《农民外出务工的逻辑与中国的城市化道路》。《中国农村观察》第2期，第12-18页。
- 宏观经济研究院投资研究所课题组（2005）：《居民住房支付能力评价指标比较与分析》。《宏观经济研究》第2期，第35-37页。
- 胡建坤、苏强（2013）：《农民进城买房行为研究》。《城市发展研究》第2期，第46-51页。
- 黄胜忠（2008）：《村落社区里的农民分化——基于沿海一个农村固定观察点的实证研究》。《农村经济》第5期，第114-117页。
- 黄泰岩（1994）：《美国房地产经纪谈商品房价格与购买者收入的关系》。《经济学动态》第5期，第17-19页。
- 季如进、陈玲玲（1998）：《衡量房价合理回归标准的思考》。《中国房地产金融》第10期，第39-42页。
- 金三林（2007）：《我国房价收入比的社会差距与住房政策体系的基本构想》。《经济纵横》第9期，第12-17页。
- 雷仲篪、吴振羽、梁彬、陈岚（1995）《商品房——房价过高的现状、原因与对策》。《长江论坛》第12期，第40-43页。

- 李超, 匡耀求 (2013): 《人口集聚过程中的我国房价收入比》。《学术研究》第2期, 第82-85页。
- 李强 (2009): 《转型时期住房地位群体》。《江苏社会科学》第1期, 第42-53页。
- 李淑玲 (2007): 《基于房价收入比与售租比对我国房地产价格的分析》。《国际商务——对外经济贸易大学学报》第5期, 第40-43页。
- 林光彬 (2004): 《等级制度、市场经济与城乡收入差距扩大》。《管理世界》第4期。第30-40页
- 林辉煌 (2012): 《江汉平原的农民流动与农民分化: 1981-2010——以湖北曙光村为考察对象》。《开放时代》第3期, 第25-33页。
- 卢晖临 (2003): 《革命前后中国乡村社会分化模式及其变迁: 社区研究的发现》。《中国乡村研究》, 第1辑, 第113-138页。
- 马井静、周浩、李静 (2010): 《我国居民住房负担能力实证研究——以安徽省为例》。《经济体制改革》第1期, 第158-161页。
- 马忠才 (2007): 《从职业变迁到社会分化: 一个回族村落的社会转型》。《广西社会科学》第6期, 第73-76页。
- 任太增 (2010): 《等级制度、 经济发展战略与城乡收入差距》。《河南师范大学学报 (哲学社会科学版)》第11期, 第56-59页。
- 沙志芳 (2007): 《农村社会分化进程和变迁趋向分析——苏中10村调查》。《扬州大学学报 (人文社会科学版)》第5期, 第20-30页。
- 石磊, 张翼 (2010): 《政策偏向、双重结构失衡与城乡收入不均等》。《上海经济研究》第5期, 第3-12页。
- 王元华, 张永岳 (2013): 《房价收入比函数的建立及应用研究——以上海市为例》。《华东经济管理》第8期, 第7-11页。
- 王仲 (2010): 《结婚年龄之制约性条件研究——平均初婚年龄为什么推迟了》。《西北人口》第1期, 第37-41页。
- 向肃一, 龙奋杰 (2007): 《中国城市居民住房支付能力研究》。《城市发展研究》第2期, 第29-33页。
- 许恒周、郭忠兴、郭玉燕 (2011): 《农民职业分化、养老保障与农村土地流转——基于南京市372份农户问卷调查的实证研究》。《农业技术经济》第1期, 第80-85页。
- 阎云翔 (2003): 《从南北炕到“单元房”——黑龙江农村的住宅结构与私人空间的变化》。《中国乡村研究》第1辑, 第139-172页。
- 张会敏, 赵君彦 (2009): 《房价收入比实证分析研究——以保定市为例》。《开发研究》第2期, 第146-148页。
- 张金清, 周茂彬 (2007): 《房价收入比公式的修正及其在上海房价中的应用》。《价格理论与实践》第1期, 第51-52页。
- 张文宏、刘琳 (2005): 《阶层地位对城市居民社会网络性质的影响》。《社会》第4期, 第25-38页。
- 赵奉军, 高波, 骆祖春 (2011): 《支付能力、金融支持与住房供给双轨制》。《江海学刊》第3期, 第67-73页。
- 周义 (2013): 《房价收入比的修正及其实证》。《统计与决策》第11期, 第9-12页。
- 朱建君, 贺亮 (2008): 《房价收入比的计算及应用研究——基于江苏省的实证分析》。《建筑经济》第8期, 第46-49页。
- 祝伟华、赵佳维 (2006): 《农业型村庄的社会分层及其多维分析——以浙江省嵊州市长乐镇尤家村为例》。《广西社会科学》第1期, 第169-175页。