

新农村建设中集中居住的利弊与策略研究

丁彦之

(中国人民大学经济学院 北京 100872)

【摘要】 本文以农村住房的处置方式为窗口, 探究了推行新农村建设的必要性与可行性, 以此带动经济增长, 增加就业, 提高农民收入。特别是东部沿海地区, 农村的深层次改革正逢其时, 集中居住可以置换出大量土地。因而, 我们提出了节约土地, 增加基本农田的策略。避免几十年后农村成为空心村, 造成农村房屋的浪费。同时也为工业与房地产用地增加提供了可能性, 为经济的可持续发展提供土地资源。

【关键词】 新农村建设; 集中居住; 空心村; 抽样调查

在社会主义新农村建设已经实施的14年里, 农村的发展变化实现了一个较大的飞跃。从经济建设、文化建设、文明建设到法制建设, 全面促进了农村的发展。中国的东部沿海地区, 农村经济发展水平较高, 农村的集中居住改革迎来了契机。我们对江苏省进行抽样调查, 收集农村住房数据, 借此分析新农村建设中集中居住的利弊, 并提出优化策略。

一、研究目的与意义

农村土地资源紧张。一方面, 改革开放之后, 尽管国家制定了各种措施确保农业生产用地规模, 起到了良好的保护作用, 但房地产与制造业的高速发展占用了大量的基本农田。另一方面, 我国农村宅基地由于缺少统一规划, 造成了大量的土地浪费。

新农村的集中居住将对我国各个领域产生深远的影响:

- 1, 我国虽然幅员辽阔, 但耕地面积人均较少。进行集中居住将使我国的耕地面积大幅增加。
- 2, 集中居住可以促使城镇化快速发展, 从而带动城市经济的发展。
- 3, 改变耕作方式, 推广规模化耕种, 产生规模效益。
- 4, 增加农民收入。耕作面积扩大后收益自然会增长。
- 5, 为其他行业输送大量的劳动力。规模化种植, 机械化耕种, 节省了大量的劳动力, 为各行各业提供源源不断的人力资源。
- 6, 改善农村的卫生环境, 实行一体化改造, 高标准建设农村的设施, 一次性解决农村脏乱差的环境问题。

本文试图从农村居民与城市居民在农村住房的处置方式, 以此为窗口, 探究推行新农村建设的必要性, 提出节约土地, 增加基本农田的策略; 同时也为工业与房地产用地增加提供了可能性。

二、调研数据实证

本次调查采用整群抽样和简单随机抽样的方式收集数据。

1. 集中居住节省土地状况

我们采用整群抽取调查了江苏省徐州市铜山区的三个乡镇, 收集到可信的数据, 为论点提供了有力的佐证。整群抽样的结果如下:

铜山区大许镇郑庙、东桃园、后刘3个自然村在新农村建设中, 共计拆迁1102户, 原村庄建设用地1100亩, 新址占地面积200亩, 节约了900亩, 节约土地占比为81.82%。铜山区单集镇姜集村, 姜集、黑土地、詹庄3个自然村共计约557户, 原村庄建设用地745亩, 新址占地面积142亩, 节约603亩, 节约土地占比80.94%。铜山区单集镇闫庄村, 闫庄、姚湾、贾湾、马园4个自然村共计约446户, 原村庄建设用地651亩, 新址占地面积129亩, 节约522亩, 节约土地占比80.18%。

经过深入调查, 有36%的人有一套住房闲置, 7%的人有两套闲置, 有1.76%的人有三套以上的闲置, 可见住房的闲置量巨大。当问到拆迁安置的补偿方式时, 有16.05%的人接受住房, 有62.38%的人愿意大部分要住房, 然后再要一小部分补偿款用于装修; 只有21.56%的人接受现金补偿, 接受现金的比例较小。当问到是否愿意到城市居住时, 有31.65%的人愿意, 有9.17%的明确回答“不”, 犹豫不决的人占59.17%, 可见大部分有到城镇居住的计划。有趣的是, 当问到你的子女以后是否留居农村时, 有44.95%的人回答“不”, 有52.29%的人回答“不确定”, 只有2.75%的人回答“是”。

根据调研数据计算的加权平均数, 集中居住节省的土地可以使现有农村人口平均每人增加0.2亩耕地。

2. 对农村住房的处理意愿调查

同时, 我们对近十年从农村转移到城市的人做了简单随机抽样调查。城市居民文化程度较高, 对事物的前瞻性较好, 城市居民在新农村建设中对宅基地及房屋的处理方式直接影响农村父老乡亲的思维方式, 有广泛的带动作用。

从农村到城市的人群迁徙中, 城市化率由20%增加到近60%, 转移的人口中有81.1%的人在农村持有住房。这部分人群持有的住房在新农村建设中的处置方式是一个值得探究的课题。也是推进新农村建设中不可忽略的重要部分。

我们对此的抽样调查中, 共收到128份有效问卷。其中, 有97人通过读大学到城市生活, 占比75.8%, 其余为通过在城市打工创业方式在城市落户。

在农村有闲置住房的占比为52.34%, 其中有两套闲置住房的占比为7.03%, 有三套及以上的占比为3.91%。占比巨大, 资源闲置达到惊人的程度, 当然这也是城市化进程中必需的代价。

当选择“您目前准备如何处置农村闲置住房”时, 其中有55人回答“留下自住”, 占比42.97%; 有27人回答“出租”, 占比21.1%; 有76人的回答为闲置, 占比59.38%。据访问, 出租的人位于城乡结合部或者是城中村的人占绝大多数; 回答闲置的人大多位于离城镇较远的农村, 鉴于没有市场而闲置。

当问到“您打算什么时候回农村居住”的问题时有52.34%的人明确回答“不回去”; 有30.47%的人回答, 在20到40年之后回农村居住。回答不回农村居住的人占比较大, 原因有长期居住城市回农村居住, 生活不适应; 购物不方便; 环境、交通等硬件设施较差。也有一部分人认为, 子女亲朋都在城市, 由于亲情交流和相互照顾便利性方面考虑不回农村居住; 还有20到40年退休之后再回农村, 这部分人刚

到城市不久, 农村情节较重, 但20到40年之后, 随着逐渐适应城市生活, 农村亲朋感情纽带渐远, 共同话题渐少, 变化也随之变大。

当问到进行新农村建设, “你会接受哪种补偿方式”时, 有32%的人接受补偿款; 赞成1:1以房换房的比例为17.97%; 占比50%的人接受部分补偿款, 部分接受住房。接受补偿款最坚决的, 是坚决不回农村一族。补偿住房的人占比17.97%正好与回农村居住的比例接近。但大部分仍然要求补偿住房, 在农村留下根基。

当问到“您打算如何处置持有住房”时(考虑到有人持有多个住房, 该题设计为多选), 回答出租的占65%; 回答会闲置的占37%; 出租出售的占66%。从回答会闲置出售的情况来看, 总和为103%; 从每人平均回答1.7个选项来看, 比例极高。

这些数据反映了人们对房屋的处置意见, 反映了中国人有钱即置业的传统观念, 但没有考虑到将来农村人口会继续减少, 农村住房市场买方市场愈发明显。

当我们问及对当前农村安置政策意见时, 82%的人持赞成意见, 可见农村拆迁安置政策受到大多数城市居民的支持。

从以上调查数据中可以看出新农村建设对国家可持续发展有重大意义, 大多数农民愿意到城镇落户。在农村有房的城市居民大部分愿意配合新农村建设。城市居民中也是绝大多数仍然会居住在城市, 尤其是, 从调研数据看, 进城的退休人员没有一例回到农村居住。

让我们一直疑惑不解的是, 为什么在调研中赞成新农村建设拆迁政策的人较多, 基层政府推进工作却困难重重。现阶段, 客观存在着对于保有农村住房的强烈意愿与农村住房普遍闲置的现状的矛盾。总结起来有以下几点原因:

1. 保值获利的思想。无论城乡居民都认为有房皆升值, 房地产的20年辉煌, 房价节节攀高给人的错觉。
2. 传统思维的影响。中国人有房钱皆置业, 买田盖房是几千年中国的传统。富贵不还乡, 如衣锦夜行。
3. 中国城镇化发展的阶段问题。中国经过近几十年的发展, 城镇化率达到了60%, 仍然较低。很多人在城乡之间犹豫, 徘徊不定。
4. 中华民族的故乡情结。很多人虽然在人在他乡, 仍然对故乡一往情深, 留下一分钱田, 置办一间房, 皆为一丝故乡情。然而, 农村的住房, 有些人可能很少回去住上一晚。

三、决策与建议

每年的中央一号文件都是关于“三农”问题的。“三农”即农民、农村、农业。根本问题是农民问题, 解决了农民问题就解决了农村、农业问题, 它们是依附于农民问题而派生出来的问题。农民问题的关键是就业、住房、养老, 就医与子女教育。解决了这些问题, 可以很好地解决农民问题。

基于调研数据分析, 建议如下:

1. 在新农村建设中鼓励农村居民到城镇居住。享受城镇居民的待遇, 如社保、医保和教育等居民福利与宅基地、耕地挂钩, 两者不可兼得。
2. 政策灵活化。凡有耕种力量, 愿意耕地的, 政府可以统一安排, 让农民进退自如, 无后顾之忧。
3. 凡申请宅基地、耕地者, 要规定每年居住的时间, 耕地抛荒者重罚。
4. 改变现有农田补贴政策, 补贴随地走, 也就是发到土地经营者手中, 而不是按人走。现在大多发放到土地承包权所有者那里。
5. 每个镇适当扩建民宿, 以备返乡人员居住。这样解决了城镇居民的暂时返乡住宿的问题。
6. 在城市居民中开展乡村发展趋势的讨论, 认清农村发展的未来, 让城乡居民自愿选择。国家再经过20年的发展, 农村人口急剧减少, 现有农村住房会出现大面积的闲置, 届时租售市场萧条, 房价如葱的论断会变成现实。

中国经济发展到现阶段, 特别是东部沿海地区, 农村的深层次改革正逢其时, 集中居住会置换出大量土地, 为经济的可持续发展提供土地资源。集中居住的建设进程可以极大地带动经济增长, 增加就业, 提升农民的收入; 避免几十年后农村成为空心村, 造成农村房屋的浪费。若能够落实改革, 可以为中国经济的发展、人民的幸福生活再上新台阶打下良好的基础。

参考文献

- [1] 陈玉福, 孙虎, 刘彦随. 中国典型农区空心村综合整治模式[J]. 地理学报, 2010, 65(6): 727-735.
 - [2] 甘保华, 任中平. 我国失地农民权益的流失与保障[J]. 内蒙古农业大学学报(社会科学版), 2009, 11(5): 58-59, 62.
 - [3] 李凯欣. 乡村振兴背景下新农村建设的分析[J]. 农村实用技术, 2020(03): 15
 - [4] 王学翠. 社会主义新农村建设中存在的主要问题、成因及对策研究[D]. 华中师范大学, 2014.
 - [5] 张敬华. 江苏扬泰地区新农村建设研究[D]. 南京林业大学, 2014.
- 作者简介:
丁彦之(1998-), 女, 汉族, 江苏徐州人, 中国人民大学经济学院经济学专业。