

第二章 农村宅基地功能的区域分异

第一节 我国农村住宅功能、形式、用地特点的历史演变

社会经济发展从来不是一个同质、等速的状态，而是一个不断从量变到质变，并呈现出阶段性的过程（韩汉君，1996）。在经济学史上，亚当·斯密曾粗略地提出把人类社会发展阶段划分为狩猎社会、畜牧社会和农业社会三个阶段。圣西门把社会发展划分为原始时期、奴隶时期、封建神学时期、实业制度时期。傅立叶把人类社会划分为蒙昧社会、野蛮社会、宗法社会、文明社会、和谐社会。马克思从生产关系、生产力及其相互关系角度揭示了社会发展各阶段特征，把人类社会历史划分为原始社会、奴隶社会、封建社会、资本主义社会和社会主义社会五大发展阶段。

马克思主义认为，人的生活资料（消费资料）可分为三类：生存资料、享受资料和发展资料。农村住宅即是生存资料，又是享受资料，还是发展资料。随着人类生产力的发展和社会的进步，农村住宅在功能、形式、用地等方面的特点也不断的发生阶段性的变化。

一、我国各阶段农村住宅的功能、形式、用地特点

（一）原始社会

住宅的产生渊源久远，早在原始社会，人类在与大自然斗争的实践中，就已经学会了建筑住宅的技能。韩非子在《五蠹》中写到：“上古之世，人民少二禽兽众，人民不胜禽兽虫蛇；有圣人作，构木为巢，以避群害，而民说之，使王天下，号曰有巢氏”。我们的远祖可能是十几人到五六十人一起，过着集体生活。他们朝居夕迁，四处奔波，一直有机会便建立临时性住所，巢穴（李旭旦，1985）。

原始的巢穴，我们现在知道的有入地较深的袋穴和坑式穴居，也有用地较浅而墙壁

与地面用夹草泥烤成的半穴居，此外，还有一种室内具有木柱而墙壁和屋顶用较小木料及夹草泥而做成的简单房屋（刘敦桢，2004）。由此可以看出，原始社会的住宅形式简单，多是一些天然性的树巢或者洞穴；房屋取材多来自一些天然的或稍微经过粗加工的土、木。

通过对一些遗址的研究，还可以发现原始社会住宅的一些特点。1954年中国科学院考古研究所在陕西西安市郊区浐河东岸半坡村发现新石器时代仰韶文化的居住遗址。半坡村早期建筑有一个主要的特征就是外墙使用密集的小木柱，室内没有烧饭的烧土面。可以看出，原始社会的住宅、院落的概念是非常淡化的，或者说基本上没有院落。没有烧饭的烧土面，说明原始社会住宅功能的简单，可能仅仅是避风遮雨，甚至连吃饭这种非常简单的生活功能都不具备。原始人类在居住上大部分还是以散居为主，到新石器晚期，慢慢的开始出现了村落的雏形，但规模一般还较小。

（二）奴隶社会

公元前21世纪，我国进入奴隶社会，农业、手工业分离，青铜生产工具广泛使用，使农村住宅建设出现了一个飞跃的发展。粘土砖瓦相继发明，夯筑技术、木结构技术成熟，“秦砖汉瓦”、楼房开始出现。农村房屋的建筑材料多样化，砖瓦的发明也使人类第一次冲破天然建筑材料的束缚，使住宅脱离了“茅茨土阴”的简陋状态（张仙桥，1993）；也正是随着农业与手工业的分离，真正意义上的农村居民点开始出现。

何休在《公羊传解诂》中说：“一夫一妇受田百亩，以养父母妻子；五口为一家”，这可能是奴隶社会农家的普遍情况，一家五口人，一百亩地。清晰地反映出了奴隶社会农家家庭组成的基本情况。周时村社农民为劳作之便，往往春夏在田间搭临时庐舍居住，入秋则集聚在“里”中，“里”外面有墙，住宅都是土屋外加“树之以桑”的后园，构成简单的街巷的形式。围墙的出现，意味着院落的产生。农村住宅的形式由原始社会的简单的巢穴过渡到了房屋加院落的形式。而且还有“树之以桑”的后院，这里描述的可能是南方农村住宅，通过种桑可以养蚕、织布。此时，农村住宅的功能与原始社会相比，出现了巨大的转变，由原来的简单的生活功能向着生活和以种植、养殖为主的生产、生活功能兼具转变。

这里的“周时村社”，即指聚族而居的聚落共同体，其内部的小家庭、大家庭之间，推展至其外部的各村社之间，都处在彼此共生、紧密联结的网络之中。村社结构是中国社会的基本特征，此时开始出现，意味着人们开始由原始社会的散居向大规模的聚居演变。村落的形式也由三皇时代的向心封闭型农耕聚落（氏族公社），逐渐演化到五帝时的由宗族结构而彼此联系的中心聚落，再到夏商周至春秋时期的宗族城邦制度（赵雨，1999）。

（三）封建社会时期

从战国时期到鸦片战争（公元前 475 年至公元 1840 年），我国经历了 2300 多年漫长的封建社会。到了封建社会时期，具有中华民族独特风貌的农村住宅体系逐渐完善，如西北穴居式的窑洞、草原的蒙古包、云南苗胞的干阑式房屋、福建客家的环形住宅等等，造型各异，丰富多彩。此时农村住宅的一些特点，也可以通过对一些封建社会农村住宅遗址的研究反映出来。

（1）1955 年，东北博物馆文物工作队在辽阳三道沟发掘的西汉农村建筑的遗址，由若干单独的宅院组合而成。这些宅院相距 15 m 至 30 m 不等，没有一定的排列次序，但在南面或偏东西处开门。院内有黄土台，台上发现瓦片、瓦当、柱础、石块和红烧土等。它的左端或右端又有土坑一个，周围以方柱做成圈栏，应是牛马栏或猪圈之类。院内还有水井、土窑与垃圾堆等，足窥当时农民生活情况。

（2）图 2-1 中所示是明、清热河住宅的平面图，农家是一个富裕的北方地主。他们在房屋周围绕以土墙，自成一廊。所示围墙作纵长方形。大门内侧有石碾，其后建三间开横长方形房屋一座，是当时工人的居住地点。东侧角上为猪圈与厕所。后边用两个三开间横长方形房屋联为一字形，系主人的居所。前部西侧建储藏室一间，东侧划为菜地，整个布局异常简单，可是把生活所必需的东西都纳入围墙内，忠实地反映出华北农村中自然经济生活的情况。

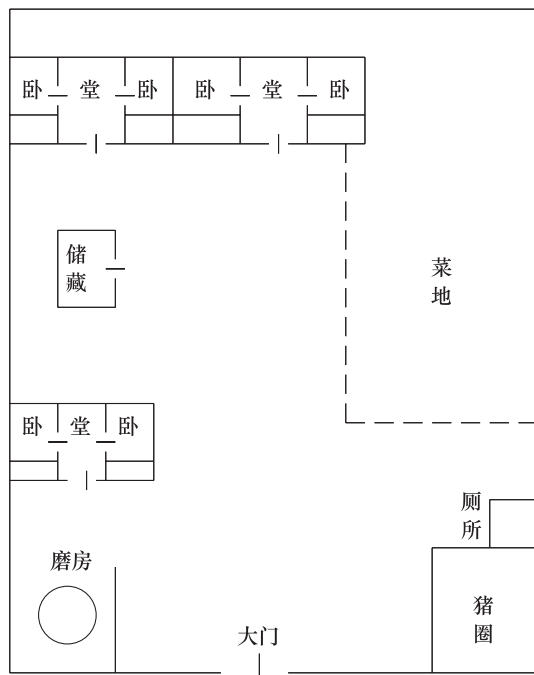


图 2-1 热河住宅平面图

通过以上两个例子可以看出，封建社会的农村住宅生产与生活功能兼具的特点十分明显。孟子所谓“五亩之宅，树之以桑”，讲的是小农的纺织原料和成品生产。小农的这项副业，于“国用”有莫大关系，即所谓的“布缕之征”，却也是一项重要的“旁入奇利”，然而，它还是远不能弥补小农生活的不足。孟子所谓的“鸡豚猪彘，无失其时”，其实是在强调饲养禽畜对小农生计的重要补充。特别是养猪，汉人或谓“一豕之肉，得中年之收”。足见农村住宅中的生产功能对于农户人家的重要性。

农副产品、桑、家养禽畜在封建社会已经成为日常生产、生活必不可少的一部分。农村住宅既是人们生活起居的住所，又是居民从事家庭副业生产的场所。房屋除了居住外，还有家体副业生产功能，饲养猪、羊、家禽、家兔，养蚕，编席，织布，刺绣等。在北方，夏季可在庭院进行家庭手工业，冬季则移到居室；在南方，由于天热多雨，则往往在住宅的堂屋中从事草编，竹编，以及养蚕、织布等活动。因此，南方的农村住宅要求有宽敞明亮的堂屋。厨房，除了饮食做饭外，还要为饲养家畜加工饲料（张凤荣，1999）。

封建社会，在农村住宅的用地上，大多数农民惜土如金，建房搭屋尽量紧凑。即使是当时有钱的“财主”建房，也并非在用地上宽打宽用，山西省几个著名的“大院”房多院小的民居风格就是说明。农民建房一般是拆旧建新，不同结构的新老建筑物互相交叉，互为镶嵌，见缝插针式的建筑物也非常普遍。因此，旧社会由于土地珍贵，农村住宅用地十分集约，甚至是拥挤。但同时也使得农村居民点的布局异常散乱，如天女散花。

（四）半殖民地、半封建社会

在由于资本主义大工业生产技术进入我国，外来的新技术、新工艺、新材料、新设备开始用于我国的建筑物上。部分农户住宅开始使用砖混结构。在一些大、中城市，特别是对外通商港口，部分旧宅院被拆除，代之以新建的砖混结构多层住宅楼房和高层公寓，电灯、自来水、煤气、电话、卫生设备、排水管道等相继进入住宅，使我国的传统建筑模式受到强有力的挑战，近而形成了中西相间、中西结合的格局。

（五）社会主义社会

1. 家庭联产承包责任制前

在人民公社时期，农民的生产生活都实行集约化的管理方式。生活上时提倡公共食堂，家家无餐厅，吃饭集中在一起，粮食的存储、劳动工具的存放都是集中的。所以，单个的农村住宅失去了部分的生产、生活功能。

在用地上，此时实行农村集体土地所有制，虽然农村建房集约的心态已经不存在

了。但在“人民公社”时期，农民建房需要向大队或生产队申请宅基地，宅基地规模受到严格控制。因此，此时的农村住宅用地虽然不像封建社会那般拥挤，但由于客观条件的制约，用地还是相对集约的。

2. 家庭联产承包责任制后

随着家庭联产承包责任制的实行，包村到户，用地又由集约走向了分散，农村住宅的功能也进一步细化。在传统的住宅中，一般都有牲畜舍，农户养牛、养羊、养猪，主要是为了自己消费，这些牲畜加上草料都占用了大量的居民点空间。现在，由于专业化分工的深入，肉、蛋、奶等，都可以购买而且可能比自己养殖还要便宜；同时，耕作方式上由传统的畜力向小型农机转变，原先的牲畜棚不需要了，饲料的存储地也不再需要，农村住宅功能有所简化。但由于区域经济发展的不平衡等因素，这种功能演变具有明显的区域差别。

在土地上，随着人民公社的解体和土地联产承包责任制的推行，农村居民点出现了新特点，这就是新一代富裕起来的农民喜欢在村庄外围的承包地上建视野宽阔的新房，而不愿使用村庄内部房屋紧凑的旧宅基地，造成“空心村”和“宅田插花村”现象。

随着改革开放的进一步发展，农村住宅又不断发生新的变化，出现了一些新的特点。目前，农村住宅的建设以单家独户、前庭后院的平房形式为主（李月兰，2003）。大多数农民乐于建平房，对高层建筑、联建还不能立即接受（章大梁，2000）。在经济比较发达的南部沿海地区。各家各户自行生产，设备简便，工艺流程也较为简单，也就以自家居住房为厂房。因此，农村住宅除种植、养殖这个生产功能之外，又出现了新的生产功能（陈美球和吴次芳，1999）。农村宅基地通常包括了住宅占地面积、畜圈、仓库、厕所、沼气池等用地。但是，许多地区，这些用地的范围已经超出了占标准人均建设用地（ 150 m^2 ）面积60%~70%的合理比重（孟晟平，2004）。故直接造成了很多村庄的人均建设用地面积普遍超出了有关规定，甚至有的超出三四倍之多。而且有些村庄没有建设规划控制，村庄外围新房林立，村庄内部旧房破烂不堪，土地利用效率很低（潘裕元，2000）。而且即使有小片零星空地，也被种上蔬菜，开垦利用（陈美球和吴次芳，1999）。这直接造成了农村居民点布局如天女散花。另外，农民在市郊购房、城镇建房的数量日渐增多（李永芳，2002）。许多农村住宅出现了闲置问题。

二、各阶段农村住宅历史特点分析

（一）原始社会农村住宅特点分析

原始社会生产力水平极端低下，生产方式也以集体的采集劳动为主，生产工具异常

落后,使得人们只能建造类似于动物巢穴的住宅。而且住宅仅仅是一个栖身之所,只具有简单的生活功能,从而决定了住宅的形式只是简单的房屋,几乎没有院落的概念。

(二) 奴隶社会农村住宅特点分析

人类从采集劳动演进为原始种植生产,从而开始了漫长的农耕文明历史(朱筱新,2002)。这时,家庭作为一个消费单位开始出现。家庭成为消费单位后,产生了引导家庭副业生产、促进家庭私有经济产生的作用。一夫一妻制的家庭副业单位代替了集体劳动,马牛羊等家畜饲养已有较大发展,养猪之风尤为盛行(张仙桥,1993)。家庭成为副业单位后,农村住宅的功能开始由单独的生活,向生产加生活双重功能演变,居民点的形式也就由简单的房屋,转变成房屋加院落。

(三) 封建社会农村住宅特点分析

这个时期,铁器广泛使用,生产力水平比奴隶社会有了很大提高,手工业、商业日渐发达,城镇集市日益昌盛,封建宗祠制度、氏族家庭观念逐渐形成。尤其是小农经济的成熟,对农村住宅特点的演变有着巨大的影响。

1. 小农经济的内涵

小农经济,是以家庭或家族为组成单位,在小土地分散式经营中,通过男耕女织的生产方式,形成的一种自给自足的经济形态和特定的生产与生活格局。小农经济是封建社会的产物,也是封建社会的经济基础(朱筱新,2003)。

2. 小农经济对农村住宅特点的影响

我国的小农经济萌芽于春秋时期,当“公田”之外出现“私田”,土地私有制也便产生了,并在战国时期得到确立。这时,地主阶级也开始出现,并残酷的盘剥农民。生产的落后,劳动的艰辛,已使农民终年服侍土地,不敢有丝毫怠慢,然后受赋税的盘剥、土地兼并的侵夺,加之天灾人祸的威胁,农民仍摆脱不了贫困的处境。在“抑商”政策下,农民又没有其他生计可寻,只能寄希望于土地。

正是基于人们对于土地价值的认识,导致中国古代社会激烈的土地兼并。广大的农民在承受着巨大的心里压力下,采取明哲保身的自保措施。“民人藏于家,诸侯藏于国,天子藏于海内。故民人一垣墙为藏闭”(恒宽,1984)。由此形成了以家庭或家族为自保单位的私田占有格局,构成了中国古代小农经济的一大特点,即小土地分散式经营。同时,正是基于这种对土地价值以及稀缺性的认识,也才出现了封建社会的农村住宅用地十分集约,甚至是拥挤的特点。

这种以家庭或家族为单位的小土地分散式经营,实质是将有限的土地置于与世隔绝的封闭状态中。从家庭或家族内部寻找生存的途径,遂以“男耕女织”的生产方式解决

自己的衣、食、住等最基本的生活资料，即在一夫一妻组合成的家庭内部，依靠自己的劳动提供自身必需的最低消费（朱筱新，1984）。

于是人们只能在一个狭小的生存空间内，寻求生存的可能。在对自然“风调雨顺”的乞求和对生活“丰衣足食”的企盼中，人们更多的是依靠家族及家庭自身的力量，以自给自足作为一生追求的目标，小农经济也就不可避免的具有了封闭性。

在小农经济封闭性的影响下，人们为了满足自身生存的需要，开始进行一些必要的种植和养殖，农村住宅具有典型的生产、生活功能，也就决定了农村住宅房屋加院落的形式。

（四）半殖民地、半封建社会农村住宅特点的形成分析

鸦片战争之后，随着外国资本主义的侵入，中国自给自足的自然经济开始解体。甲午战争之后，这种解体进程进一步加剧。此后，西方列强以资本输出为主要侵略手段，在中国设立工厂，开采矿山，修筑铁路。这些外资厂矿的设立及外国工业品进口的扩大，吸引了大批农村劳动力，冲击了传统的家庭手工业，使得中国的自然经济迅速解体，小农家庭的生产功能日益萎缩，如上海、广州及长江中下游地区“纺织之户，十停八九”，连地处内陆的山西地区也是“十室之邑，八口之家，无一人身无洋货”这时的中国“家庭只是消费、不再生产了”。

受资本主义经济的冲击，小农经济有解体的趋势，因此，农村住宅的部分生产功能开始减弱，甚至消失。

（五）社会主义社会农村住宅特点的形成分析

新中国成立初期，我国曾出现了“大跃进”和“文化大革命”两个特殊的阶段。但无论“大跃进”和调整时期的经济体制改革，或是“文化大革命”中的经济体制变动，都没有取得令人满意的成效。中国作为一个传统的农业大国，自然经济长期占统治地位，商品生产一直没有得到充分发展。新中国成立后的农业合作社和人民公社化运动，从形式上改变了传统的个体经营方式，而代之以超越当时生产力水平的集体经营和产品经济，有意无意地排斥商品生产，甚至把商品生产看成资产阶级的“专利”，大割“资本主义尾巴”，从而延缓了对小农经济的根本改造，并未实现农业生产的商品化、市场化、现代化。所以，人民公社时期的农村住宅失去了部分生产功能，生活功能并没有得到多大削弱。

农村经济体制改革新时期实行的家庭联产承包责任制，是同我国广大农村低下的生产力水平相适应的，极大地激发了农民的生产积极性，但它基本上是维持了一家一户自给自足为主的生产模式，土地、劳动力等生产要素基本处于非商品状况，农业生产无法

进行规模经营，不利于农产品商品率的提高和农村经济的市场化进程。迄今为止，不少农户仍然停留在“养猪为过年，养牛为耕田”的经营模式中。因而，此时的部分农村住宅不可避免的保留有自给自足的小农经济条件下的生活、生产方式。同时，由于经济发展的不平衡，在部分东南沿海地区，农村住宅作为家庭生产的厂房，又重新产生了养殖和种植以外的生产功能。生产、生活功能的兼具也就使的各地农村居民点超标的情况时有发生。

另一方面，随着农业二、三产业的发展，农民的非农就业门路不断增加，而对土地的依赖性愈趋下降，加上农用生产资料价格猛涨，假劣产品多，以及卖粮难等原因，使农村到处出现了程度不同、方式不一的耕地撂荒现象，农民到城市打工。农民在市郊购房、城镇建房的数量日渐增多（李永芳，2002）。但是，由于农民对土地依赖的传统心里和长期以来城乡隔绝的二元户籍制度，许多农民进城后依然不肯放弃在农村的住房和宅基地。而事实上，许多农民在小城镇已经购买或者建造了住房，使农村住宅闲置的情况发生。

因此，我国目前区域经济发展不平衡，农村住宅的功能演变也就处于不同的历史阶段，也就决定了现状居民点形式与功能的差异，也造成了目前我国农村居民点用地既有超标情况，同时还伴有闲置状况，农村居民点的区域利用不平衡现象的发生。

第二节 我国家庭结构的历史演变及其对用地的影响

在当今强调民主、独立和自由的社会背景下，过去传统的家庭观念受到冲击，个性化的生活方式得到了普遍的认同。妇女解放运动不断发展，年轻人具有越来越强的独立意识，老龄化问题日渐突出，快节奏的生活方式，独生子女政策等等，促使传统大家庭结构逐渐解体，产生了多样化的家庭人口构成类型，对农村居民点需求提出了不同的要求。因此研究家庭人口构成对农村居民点的影响成为当务之急。

一、家庭的内涵

家庭是“社会结构的基本单位”，或是“按血液和姻缘关系建立起来的经济组织”，或是“基于婚姻关系、血缘关系或收养关系而发生的亲属间的社会生活组织”，或是“以婚姻关系为基础的亲属组织”（刘大临，1983）。

家庭是由婚姻关系、血缘关系或收养关系而发生的亲属间的社会生活组织。一般来讲，婚姻是产生家庭的前提，家庭是婚姻的结果。家庭是人类的基本生活单位（也曾

是生产单位），是社会的“细胞”。家庭与社会有互相影响的作用。住宅是家庭的载体，家庭结构的变化是住宅如何发展变化的一个最主要的因素。农户家庭结构、规模的变化都直接影响到农村居民点的建设（张仙桥，1993）。

二、我国古代的一些家庭观

（一）娶妻观念

一夫多妻的观念。《周易》中《渐》与《归妹》相连排列，彼此为综卦。《渐》讲的是“取女”，《归妹》讲的是“侄娣”，前者为娶嫡夫人，后者为娶妾。在《归妹》卦中比较集中地表现出《周易》的娶妾观念。

《归妹》有云，“归妹，征凶，无攸利”，“卦象下兑上震”。《王注》有：“妹者，少女之称也。兑为少阴，震为长阳，少阴而承长阳，说（悦）以动，‘嫁妹’之象也。”本来，女子当守正以待，这里，少女处下卦，少男处上卦，指出依卦的自下而上的运动规律，这里是少女往求少男之象，违反贞正，所以卦辞戒以“征凶，无攸利。”这并不是否定“归妹”一事，而是作《易》之人“因象设诫”强调女子从男，应守持贞正，不能妄从，守正才能获吉，即使女子作为媵妾随嫁也不例外。因而，孔颖达指出：“征凶，无攸利者，归妹之嫁也。”《象传》对此事从正面大加肯定：“归妹，天地之大义也。”说“归妹”是“天地之大义，”这也就看出了对一夫多妻这种家庭观念的肯定。也从此奠定了封建社会几千年的一夫多妻的观念。

（二）生育观

一般来说，人们的生育行为受人们的生育观念的影响。如生育目的、子女的多少、子女性别的选择、子女的血统等等，都直接影响家庭的生育功能。

传宗接代、养儿防老是古代家庭生育的重要目的。这一目的从男女组织家庭的序幕——结婚中就反映出来了。男女婚姻是合二姓之好，上以祀宗庙，下以继后世。只有生育才能完成这个任务，才有后代接续供奉祭祀祖先，承继香火，延续家世。祀宗庙、继后世这二点对古代家庭生育行为影响很大。《孔子家语》将无子作为“七出”的理由之一，孟子说：“不孝有三，无后为大。”为了生育子女（主要是儿子），古代人们（主要是地主统治者）往往将不生儿子的妻子幽禁起来再另外娶妻。不能绝后成为一夫多妻制存在的重要的维持力量。据《魏书·临淮王传》载：北魏的大臣元孝友曾经上书皇帝，提出对无子又不纳妾的人处以不孝之罪的主张。宋、明在法律上规定40岁以上无子者可以置妾。凡此种种，都是为了生育儿子，继承家业，

老有所养，传宗接代。

多子多福是古代家庭又一传统生育观念。中国古代以农业为主，采取以家庭为单位的小农经营方式，生产主要依靠人的体力劳动，因此人们认为人越多越好。《诗经》上以“千禄百福，子孙千亿”来歌颂西周天子，祝愿他多子多福。古代战争频繁，需要广泛的兵源，人口众多成为国力强盛的象征，于是有了鼓励生育的措施。越王勾践败于吴国，为了复仇，他十年生育，十年教训，自己带头多生育子女，并对臣民实行奖励生育的措施。中国古代其他有些王朝或为了增加剥削对象，扩充兵源，或为了增加劳动人手，恢复发展经济，都采取过鼓励生育的政策，无形中助长了多子多福观念。

（三）居住观念

累世同居的大家庭是中国古代突出的社会现象，作为一种社会繁荣、昌盛的象征，得到统治者的大力提倡和社会舆论的称赞。

另一观念是兄弟不分居，这是一种横向的和合融通的关系。中国传统伦理认为兄弟主敬：弟必须敬兄，而兄必须爱弟，兄弟如手足，有互相协助的义务。《郑·扬之水》就是这种传统的兄弟之道的诗化传达：“扬之水，不流束楚。终鲜兄弟，维予与女。无信人之言，人实诳女。扬之水，不流束薪。终鲜兄弟，维予二人。无信人之言，人实不信。”意思是说：激荡翻转的流水，流不散成捆的荆条。兄弟本来没有多少，只剩你我互相依靠。莫要听信别人的话，他们骗你去走邪道。激荡翻转的流水，流不散成捆的木柴。兄弟本来没有多少，只剩你我彼此依赖。莫要听信别人的话，他们的话不值信赖（赵雨，1999）。

三、现代家庭观念的变迁

人是社会关系的主体，是家庭的载体，人的价值观念的更新可以成为家庭变革中积极动因，而观念变迁是家庭变革的先导。改革开放以来，随着中国社会由传统农业社会向现代工业社会转型，中国家庭的价值观念在西方外来文化大潮和国内市场经济观念大潮的冲击下，发生着微妙而又深刻的变化。

（一）婚姻制度的变迁

婚姻的目的由传统社会的“上以事宗庙，下以继后世”转变为追求个人幸福。“男大当婚，女大当嫁”，上百年来被视为人生的唯一选择，而今“男大不婚，女大不嫁”的现象比比皆是。

（二）生育观的更新

在传统农业经济时代，生产力水平极低，主要靠体力劳动获得生存资料，因而子女不仅是一种财富，也是一种保障。在“传宗接代”“养儿防老”“增加劳动力”观念的支配下，多生是人们共同的、必然的自觉选择。而且由于遵循男性继嗣的原则，往往重男轻女。现代化摧毁了这种田园牧歌式低调滞缓的家庭劳作，技术取代了体力。“多子多福”的传统观念淡化，代之“优生”“少生”及“生男生女都一样”的新观念。

（三）家庭伦理观的重新诠释

现代意义上的家庭伦理是对传统伦理价值的扬弃。家庭伦理在经众多波折，特别是改革开放以来的阵痛后，被赋予了新的含义。一是传统的依附或隶属关系转向了现代的民主、平等关系，父权、夫权的日趋淡漠，平等、民主成为现代家庭伦理鲜亮的“风景线”。在横向上表现为夫妻平等。一方面表现为亲子平等，家长的权威体系逐步倒塌，双亲影响子女的方式正由权威型转平等型。对父母绝对恭顺和孝顺的儒家思想是中国传统家庭伦理的核心，因而传统家庭往往以四世同堂为荣，伦理轴心方向为“尊老爱幼”，且以孝敬老人为主。现在家庭伦理的重心，特别是“独生子女”政策的推行，重心转到孩子上来，老人家庭地位正在边缘化。

四、由家庭观念引起的家庭结构的变化

（一）古代传统家庭的特点及其变化

1. 我国古代传统家庭的特点

在古老的自然经济占统治地位的中国，小农经济的耕织结合是以家庭为单位进行并完成的，家庭是全体成员衣食住行生活的重要保障。中国古代社会经济发展水平不高，家庭的生产功能、消费功能、生育教育子女功能、赡养老人等基本功能都以家庭为重心展开。再加上根深蒂固的“一夫多妻”制，“养儿防老”“增加劳动力”等家庭观念的影响，一般女子生育无节制，使得中国古代多大家庭，不仅是四世同堂，五世同堂，甚至六世以上同堂。所以有北朝李儿，七世同堂，共有家丁 198 口人；唐朝张公艺九世同居；更有宋朝江洲陈氏，十三世同居，700 口人共食。

2. 我国古代传统家庭的变化

中国古代的家庭，经历了由小到大的发展过程，同时又由大而化小的变化。单个的家庭由一夫一妻或一夫多妻的小家庭发展成大家庭，而单个小家庭往往由大家庭分化产

生。从秦汉到两宋，社会上家庭平均人口的数量，总体上呈现出由小到大的趋势（舒仁辉，2001）。据程民生《宋朝家庭人口数量初探》一文分析，宋朝家庭平均家庭人口约7人，北方户均约9人，南方约6人（程民生，2000）。这些数据表明，宋朝家庭人口的平均数量较封建社会早期有较大幅度的增长。在经过长期的历史发展进程之后，中国家庭人口从两汉到两宋呈现出上升趋势。但到晚清时，家庭规模同样也呈现出由大变小的趋势。（安秀玲，2002）

中国古代任何大家庭即使有再强的生命力，最终也都无法避免分化、消失的结局，这是一个规律。归纳起来，主要有以下几大原因：一是经济条件的限制，不少民间家庭经济困难，人口增多，生产资料却很有限；二是管理难度大；三是家庭成员社会地位的变化；四是天灾人祸。

（二）现代家庭结构的变化

近几个世纪以来，核心家庭一直是社会活动的基本功能组织（李旭旦，1985）。随着家庭观念的改变，“一夫一妻”“少生”“优生”观念深入人心，家庭结构发生了重大变化（表2-1）。

1. 家庭规模趋向小型化

新中国成立后，由于婚姻、生育、伦理观念的变化，家庭出现小型化的趋势。

表 2-1 农户家庭规模变化（1980—2002 年）

项目	调查户数(户)	常住人口	平均每户常住人口
1980	15914	88090	5.54
1985	66642	341525	5.12
1990	66960	321429	4.80
1993	67570	31094	4.59
1994	67420	306418	4.54
1995	67340	301878	4.48
1996	67610	298530	4.42
1997	67680	294559	4.35
1998	68300	293458	4.30
1999	67430	286348	4.25
2000	68116	286162	4.20

续表

项目	调查户数(户)	常住人口	平均每户常住人口
2001	68190	283223	4.15
2002	68190	281674	4.13

资料来源：统计年鉴农村居民住户调查是以各省（区、直辖市）为总体，直接抽选调查村，在抽中村中抽选调查户。采取综合运用多阶段、多重、分层、系统随机抽样等多种方法确定住户调查网点。农村住户调查网点分布在全国 7100 多个村、67000 多个农户中。

从 1980 年到 2002 年全国农户抽样调查的数据可以看出，农户的规模呈现出逐年下降的趋势，平均规模由 1980 年的 5.54 人，下降到 2002 年的 4.13 人。家庭小型化趋势明显。

2. 核心家庭增多

研究家庭结构，必然注意家庭类型。通常将家庭类型分为六种，即：单身家庭、夫妻家庭、核心家庭、主干家庭、联合家庭及其他家庭。核心家庭指一对夫妇（包括鳏寡者）及其未婚子女构成的家庭。目前，这种类型最多。其次是主干家庭，即一个家庭有两代以上，每代只有一对夫妇（包括鳏寡者）。

3. 家庭代际数趋向简单

家庭代际是从另一个侧面考察家庭结构的。在几种家庭类型中，单身家庭与夫妻家庭，无疑是一代户；核心家庭是两代户；其余几种是两代以上的户型（表 2-2）。

表 2-2 五次人口普查家庭代际变化

地 区	家庭户数	一代户	二代户	三代户	四代户	五代及以上
全 国	340491197	73892669	201964085	62122440	2508466	3537
比例（%）	100	21.70	59.32	18.25	0.74	0.001

数据来源：张仙桥. 住宅社会学概述 [M]. 北京：社会科学文献出版社. 1993，58～60

从五次人口普查的结果可以看出，核心的家庭是两代户，比例占到 59.32% 左右，其次是三代户。三代以上的户数已经很少了。两代以上同居的家庭，子女成人后，会有继续同住和分开两种情况。三代同居的，一般的意向是：老人年迈，需住在一起，以便照顾；儿子将婚，最好分开住，但需要住在邻近，易于对老人照顾。

我国人民的尊老观念有悠久的历史传统。“文革”以后，出现一些不正常现象，目前已大有好转。子女大了想分开住，绝大多数不是不要老人，而是希望更好地处理“代沟”问题。随着社会的发展进步，任何时期，一个家庭中的年轻人和老年人在生活习惯、价值观念、对事物的见解等方面都会有差别，也会有互相看不惯的地方，社会学称

之为“代沟”。“代沟”是一种家庭矛盾，多数家庭能够互相谅解，注意避讳，不使矛盾升级。分居是很好的避讳方式。分而不远，互有照应，会使代际关系更加协调。俗话说“远香近臭”“居住上的近距离是感情上的远距离”，是有道理的。

五、家庭结构的变化对农村居民点用地的影响

（一）我国农村住宅的组成现状

我国目前的农村住宅主要由住房（包括堂屋、卧室、厨房、杂屋等）及院落两部分组成。

1. 堂屋（或称厅屋、客厅、起居室）

是日常生活、生产、储存等多功能的房间，用来进行接待亲友、节日团聚、商议大事、婚丧喜庆等活动，也是平日用餐、学习、看电视和从事家庭手工业、副业的场所。

2. 卧室

农村住宅中，卧室通常是围绕着堂屋布置的，卧室一般要满足一家人合理分居的需要

3. 厨房

厨房的布置形式大致可归纳为三类：

①与其他房间组合在一起，布置在住房之内，使用方便。南方不少农村住宅的厨房是布置在厢房中的。在东北和华北地区，厨房多与卧室相连，以便利用“一把火”锅连炕，可节省燃料。

②与住宅相连。它的特点是布置在住房外与居室毗邻，与居室联系方便，不受雨雪影响，亦可因陋就简，利用旧料修建。

③在院落中独立建造。厨房布置在住房外与居室脱开，可避免烟气影响居室，卫生条件较好，亦便于利用小料和旧料。缺点是雨雪天使用不便。

4. 储藏用房

由于农村生活与生产的特点，各种物品储藏量相当大，在农村住宅设计中，一般都考虑必要的储藏用房与储藏设施。

5. 庭院

庭院是农村住宅中的重要组成部分。庭院的产生是社会发展的必然产物，其内容和形式及其面积不仅与生产发展的各个阶段和家庭富有程度密切相关，还与当时的社会制度、地理位置、气候条件等紧密相连。庭院的功能是多方面的，它是家庭生活和手工业、副业的场所，也是举行婚丧大事的场所；过去富有人家的住宅同时设有不同功能的

几个院落，甚至有专供玩赏的庭院；家畜、家禽的饲养，不仅需要一定的活动空间，还需要在庭院内设置畜舍和畜棚；生产工具、粮食、瓜果、柴草的储存也需要不同的存放场所。

（二）农户家庭规模变化对农村居民点用地的影响

1. 对农村居民点用地总量上的影响

随着大家庭旧有功能的丧失或弱化，大家庭存在的必要性减少，家庭规模区域小型化，结构核心化、简单化，这一发展最终使家庭总数大大增加。中国农民的住房形式又多以独户的平房为主，一户一院式。在农村居民点用地中，农村宅基地占了比较大的比例，尤其是在基层村，宅基地面积一般可以占到农村居民点总面积的 90% 左右。我国宅基地在审批中又是以户为单位。所以，虽然农村总人口在不断减少（1996—2002 年），但由于大家庭的分裂，家庭小型化的影响，农户数是在不断增加的，这必然伴随农村居民点需求总量的大大上升。这从我国近几年用地规模的不断缓慢增加可以看出。依据国土资源统计数据，2002 年我国农村居民点用地规模与 1996 年相比，增加了 0.6%，农村居民点用地规模呈现出缓慢增加的趋势（表 2-3）。

表 2-3 农村居民点用地及人口变化（1996—2002 年）

年	面积(万公顷)	农村人口(个)	户数(户)
1996	1645.7	85085	23437.6
1997	1650.7	84177	23406.2
1998	1650.3	83153	23692.7
1999	1653.5	82038	23810.5
2000	1655.9	80837	24148.7
2001	1657.7	79563	24432.2
2002	1655.1	78241	24569.4

注：资料来源于统计年鉴 2002 及国土资源部。

我国农村宅基地的标准是每户一宅，由于户均人口数减少而户数剧增，势必要求建设更多的农村。显然，按现有趋势发展下去，我国的宅基地供应肯定会受到沉重的压力。及早分析了解家庭变化趋势，认识其规律性，无疑有助于准确判定宅基地发展战略，确定宅基地建设政策，以预防和避免宅基地供需矛盾加剧及因之而引起的社会问题。

2. 对农村居民点人均居住用地面积的影响

四世、五世甚至更多世同堂的农户住宅，除了卧室单归夫妻或者个人使用外，另外的一些房间，如厨房、餐厅、客厅等房屋一般都归户里所有的人使用，农具、粮食一般都集中存放，牲畜集中养殖，即一些公共设施用地的使用是非常高效的。以大兴区调研为例，家庭公共设施用地比例接近农村住宅用地的 60%（表 2-4）。

表 2-4 大兴调研农户住宅组成情况

住宅组成部分		总面积(m ²) 宅基地面积	比例(%)	
			占建筑面积	
主房	卧室	1236.34	14.69	36.33
	客厅	797.69	9.48	23.44
杂物堆放	放农具	116.87	1.39	3.43
	放粮食	15.84	0.19	0.47
	储煤	49.86	0.59	1.47
	其他	399.84	4.75	11.75
设施	锅炉房	32.00	0.38	0.94
	餐厅	15.00	0.18	0.44
	厨房	70.46	0.84	2.07
	厕所	79.80	0.95	2.35
牲畜圈舍	鸡圈	10.00	0.12	0.29
	鸭圈	0.00	0.00	0.00
	鹅圈	29.92	0.36	0.88
	猪圈	78.00	0.93	2.29
	羊圈	81.38	0.97	2.39
	牛棚	30.00	0.36	0.88
	草料间	37.10	0.44	1.09
菜地		293.53	3.49	—
占地面积		8415.33	建筑面积	3402.84

一户大家庭分裂为几户小家庭后，每户都必须独立具有齐全的功能。本来可以共同、集约使用的房间，一下子需要几倍的房间数目才能满足，满足同样人口正常生产、生活所需要的房间被扩大了，农村居民点利用面积不可避免增长。这从 1990 年到 2000 年全国村庄人均居住用地面积的增加可以看出（表 2-5），2000 年与 1990 年相比，增加了 28.32 m²，年平均增长率为 1.58%。

表 2-5 我国不同区域乡村人口和农村居民点规模动态变化

区域	人均面积(m ² / 人)			乡村人口增长率(%)		农村居民点用地增长率(%)	
	1990 年	1996 年	2000 年	1990—1996 年	1996—2000 年	1990—1996 年	1996—2000 年
全国	179.55	179.00	207.87	2.62	-13.36	2.31	0.62
东部	159.08	159.26	203.84	2.23	-21.08	2.34	1.02
中部	173.67	201.97	224.24	2.58	-9.67	1.97	0.29
西部	195.49	177.32	194.09	3.15	-8.08	2.70	0.61

数据来源：张军连，全国农村居民点用地发展趋势及对策研究（2004-4-21）

3. 对户均农村居民点面积的影响

家庭小型化对农村居民点用地的另外一个影响就是户均用地面积的下降。对户均用地面积产生影响的主要是新增农户的宅基地面积，它的高低也就决定了总体户均用地面积的增减。近几年，由于不少地区对宅基地的审批都颇为严格，一般不超过户均 3 分地的水平，远低于原有大家庭的户均面积。总体平均起来，农村居民点的户均用地面积呈现出不断下降的趋势（表 2-6）。

表 2-6 农村居民点户均用地变化

年	面积(万公顷)	农户数(万户)	户均用地面积(m ² / 户)
1996	1645.7	23437.6	702.16
1997	1650.7	23406.2	705.24
1998	1650.3	23692.7	696.54
1999	1653.5	23810.5	694.44
2000	1655.9	24148.7	685.71
2001	1657.7	24432.2	678.49
2002	1655.1	24569.4	673.64

注：数据来源于中国统计年鉴 2002 及国土资源部。

第三节 我国农村住宅功能的区域分异

一、农村住宅功能区域分异理论建立的相关理论框架

（一）地域分异理论

自然地理环境是由地貌、气候、水文、土壤和生物等多种要素组成的自然综合体，其中每个要素在地球表面呈现出一定的分布规律，这就必然造成这个综合体的客观存在表现出规律性分布特点。自然地理环境的这种按其位置条件的不同，分化成不同类型的现象，在地理学上被称为地域分异，反映出地域分异的客观规律，称为地域分异规律（刘彦随，1999）。认识地带性原理就是要通过人类积极的政策与经济调节，逐步改善土地自然要素特征，包括土地覆被、土壤质地和坡度等，促进土地资源质量提高和利用结构方式的转变，达到土地利用适宜性与生态性的合理匹配，以促进土地类型向进化性方向演替（包维楷等，1999）。

土地作为陆地表面具有一定垂直厚度的水平范围的地段，其构成要素同样具有明显的地域分异特征，这就使得土地资源在空间分布整体上具有显著的区域特征（林培，1991）。土地按其位置条件的不同，分化成不同类型的现象，反映地域分异的客观分布规律，称为土地资源的地域分异规律。

（二）土地产权理论

“财产”和“所有权”是马克思经济理论中出现频率较高的概念，财产和财产制度构成马克思产权理论的重要内容（陈晓枫，2018）。人类社会产权制度变迁史表明，原始的土地财产是财产的第一种历史形态，原始的土地公有产权制度也是人类社会首先出现的土地产权制度。马克思在《德意志意识形态》和《1857—1858年经济学手稿》中对资本主义社会之前的各种土地所有制形式及其相应的产权制度做了较为详细的描述和评析。

马克思土地产权理论包括以下几个方面的内容：土地所有权、土地占有权、土地使用权、土地处分权和土地收益权等权能（刘若江，2015）。马克思土地产权理论包括以下几个方面的内容：土地所有权、土地占有权、土地使用权、土地处分权和土地收益权等权能。马克思土地产权理论包括以下几个方面的内容：土地所有权、土地占有权、土地使用权、土地处分权和土地收益权等权能。马克思土地产权理论包括以下几个方面的内容：土地所有权、土地占有权、土地使用权、土地处分权和土地收益权等权能。马克

恩认为“实际的占有，从一开始就不是发生在对这些条件的想象的关系中，而是发生在对这些条件的能动的、现实的关系中，也就是实际上把这些条件变为自己的主体活动的条件”。土地使用权是土地使用者依照一定的规则对一定土地加以实际利用的权利，它是土地产权束中最重要的权能之一。马克思认为土地处分权分为最初处分权和最终处分权两个层次，土地的最初处分权是指土地进入生产过程之前，土地所有者享有决定将自己的土地用于出租、自用或抵押的权利。土地的最终处分权发生在土地所有者把土地出租给他人使用。土地收益权是指土地产权主体根据自己享有的相应权能而获得一定收益的权利。如土地所有者可以凭借自己对土地的所有权而取得一定的收益，土地的占有者和使用者也可以凭借自己对土地的占有权和使用权而取得相应的收益。

二、农村宅基地用地组成的划分

由于小农经济的影响，我国农村住宅具有典型的生产与生活功能（张凤荣，1999），为了便于研究农村住宅生产与生活功能的兼具程度及其区域分异对农村宅基地的组成按照生产与生活功能进行了分类。

（一）生产用地

农村住宅主要由住房（包括堂屋、卧室、厨房、杂屋等）及院落两部分组成。农村住宅即是人们生活起居的住所，又是居民从事家庭副业生产的场所。农民不仅在宅基地里生活，还要从事一些庭院农业生产，如园艺种植、畜禽养殖等。特别是由于农民“房前房后，种瓜种豆”的传统而形成的种植用地，使得宅基地中还包涵一部分零星的果树用地和菜地。这部分用地在归类上比较困难。如果算做农用地则太散、太碎，一般在实际调查统计中都将其归入到农村居民点用地之中。此外，农民进行农业生产，需要使用一些农机具，农村宅基地中还包涵一部分农机具存放用地。

因此，农村宅基地中的生产用地主要包括种植、养殖和农机具存放用地。

（二）生活用地

农村宅基地还包括一部分必要的生活用地，主要是堂屋、起居室、厨房、厕所、以及粮食、柴草的存储等用地。

堂屋是日常生活、生产、储存等多功能的房间，用来进行接待亲友、节日团聚、商议大事、婚丧喜庆等活动，也是用餐、学习、看电视等日常活动的场所。起居室是平时作息的主要场所，在农村住宅中，通常是围绕着堂屋布置的，起居室一般要满足一家人合理分居的需要。另外还有厨房，东北地区多与卧室相连，以便利用“一把火”锅连

炕。农民收获的粮食需要储藏，因此一般还要一些粮囤用地；用于做饭、取暖的炉子一般都是以薪柴为燃料，因此，薪柴的放置也占用了一定的用地。

三、我国各农村聚落区域农村住宅功能的区域分异

按照农村住宅的生产与生活功能，对农村宅基地进行了划分。为了研究农村住宅生产与生活功能的兼具程度，进而分析其功能的区域分异规律，定义了农村宅基地生产/生活功能比，指农村宅基地中生产用地对生活用地的比值。可以认为，功能比越大，农村住宅越偏向于生产功能。

（一）东北农村聚落区——以吉林省舒兰县、黑龙江省东宁县为例

1. 农村聚落基本情况

东北地区农村聚落的主要特点是密度稀（表 2-7）。东北是我国近代耕作业开发较迟的地区。清初，东北为封禁之地，不准汉人出关开垦，1860 年后，清政府鉴于日、俄帝国主义对我国东北领土的蚕食，开始采取移民实边政策，特别到 20 世纪初，大批汉族劳动人民出关谋生。直到 1949 年后，仍有 1000 万人移居黑龙江省，北大荒才逐渐变为北大仓。由于垦殖时间短，人口密度远低于关内各省，制约了东北农村聚落的密度。此外，东北地区的自然条件及农业生产对农村聚落密度也产生了影响。

表 2-7 黑龙江东宁县调查村基本情况

村名称		暖二村	烟筒砬子村	永和村
人口（人）		1760	480	405
户数（户）		525	131	156
农村居民点面积（亩）	宅基地面积	150	52	62.4
	公用地面积	50	40	200
	工商用地面积	0	0	0
	晒谷场等用地面积	0	100	0
	村落总面积	200	192	824
农用地面积（亩）	耕地面积	7900	3100	1100
	其他农用地面积	0	200	0
耕聚比		39.50	16.15	1.33

东北农村聚落取的另一个特点是农村聚落占地面积多。在东北，农村聚落占地面积多是普遍现象（表 2-8），以吉林省舒兰县白旗村为例，人均居民点用地高达 560 多平方米。

表 2-8 吉林省舒兰县调查村基本情况

村名称	居民点总面积 (亩)	人口数 (人)	户数 (户)	人均居民点用地 (m^2)	户均居民点用地 (m^2)	人均年收入 (元)
白旗村	248.78	4420	1232	562.86	2019.36	3485
沟北村	58.28	2059	580	283.06	1004.88	3500
岗子村	63.42	1954	583	324.56	1087.79	3484
东联村	109.82	3540	959	310.23	1145.16	3487
三家村	38.90	1721	508	226.01	765.69	3485
申屯村	85.08	2660	730	319.85	1165.48	3481
松江村	43.87	1628	458	269.45	957.79	3485
嘎呀河村	59.93	2142	599	279.79	1000.52	3485
乌金村	81.08	2370	699	342.11	1159.94	3481
新丰村	55.42	1709	474	324.26	1169.12	3479
保安存	94.22	2670	760	352.90	1239.79	3481
崴子村	99.19	3143	907	315.58	1093.57	3486
双树村	92.03	2736	841	336.36	1094.37	3482
八棵树村	53.27	2091	552	254.77	965.08	3483
前江村	59.49	2269	642	262.17	926.59	3487

由于人均耕地较多,耕聚比(耕地面积与聚落用地面积之比,通常认为耕聚比值较大,聚落与农业生产关系较为协调)也较大。

东北居民多为河北、山东移民的后裔,其生产、生活习惯与华北地区相同,乡里乐于相互照顾,居住集中,形成较大的村屯。调查表明,大多数村庄都在 1000 人以上,高的可达 4000 多人。从这一意义上讲,东北的农村聚落实质上是华北聚落的一个分支,不过受到自然环境和地广人稀两个因素的制约,产生了住宅形式、聚落内部结构、聚落密度等方面的变异。

2. 农村住宅功能基本情况

东北地区的功能比普遍较大(表 2-9),说明东北地区农村住宅具有典型的生产与生活功能兼具的特点。主要原因是,东北地区的农村聚落内部,除住宅外,有较大面积的庭院或菜园,这种院子或者用土坯围成矮墙,但更多的是用东北丰富不成材的木料、木片、树枝围成院子,都算作农村宅基地,占用了大量的土地。

表 2-9 东北农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活 (m ²)	28	12.00	36.00	20.42	5.56
人均生产 (m ²)	28	0.00	34.50	15.37	10.37
宅基地 (m ²)	28	320.00	625.00	449.89	82.21
人均耕地 (亩)	28	3.00	25.00	10.17	8.11
功能比	28	0.00	1.77	0.76	0.53
农户规模 (人)	28	2.00	4.00	3.39	0.57
人均年纯收入 (元)	28	2250.00	12333.33	5247.32	2925.34
有效样本	28				

另外,东北地区冬季严寒而又漫长,冬季气温比同纬度大陆低 10℃以上。对于这种气候条件,普遍需要火墙和火炕取暖。火墙、火炕消耗燃料多,又只能烧煤或木柴,因而东北农村,每家入冬以前都准备了充足的柴火,也占用了大量的住宅用地。

(二) 长城沿线农村聚落区——以河北省内邱县为例

1. 农村聚落的基本特点 (表 2-10)

长城沿线农村聚落也属于华北聚落系统,与华北平原的农村聚落有基本的共同点。聚落规模大密度稀,多数是 2 个自然村构成 1 个行政村,或 1 个自然村构成 1 个行政村。长城沿线区的农村聚落与住宅,也反映出当地的自然和社会经济环境。该区绝大部分地方均以生土作墙或土坯砌强,并用草泥作屋面和火炕的面层,然后将内外墙加以粉刷。这样就地取材,费用低廉,室内外仍整洁美观。

表 2-10 长城沿线农村聚落区调查村基本情况

村名称		白家庄	申家庄	苏家庄	丁家庄
人口 (人)		684	560	420	328
户数 (户)		170	116	89	66
农村居民点面积 (亩)	宅基地面积	30300	18700	15260	9800
	公用地面积	2800	2200	2500	1400
	工商用地面积	200	600	300	500
	晒谷场等用地面积	500	0	0	0
	村落总面积	33800	21500	18060	11700
农用地面积 (亩)	耕地面积	923	536	426	321
耕聚比		0.03	0.02	0.02	0.03

2. 农村住宅功能的基本情况（表 2-11）

该区域调查村庄中，农村住宅的功能比较东北聚落区要小，说明该区域农村住宅的生产功能在一定程度已经弱化。调查表明，当地村民的农业收入很少，多数家庭的收入来自外出打工或者做小生意，人均每月 1000 元左右。外出打工人员以男性居多，女性多在家做农活或小生意。村民总体生活水平不高，但近几年随着外出打工的增多，收入有一定的提高。

调查村庄的居住形式以平房为主，几乎没有楼房。新房屋大多是 20 世纪 90 年代以后建的，在外形上比老房子更加宽敞、气派。人均居住面积较大，各户都有自己的小院，人们在小院里种植蔬菜、观赏植物等。

表 2-11 长城沿线农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活（m ² ）	30	16.36	46.33	28.28	7.51
人均生产（m ² ）	30	5.70	29.98	11.49	4.46
宅基地（m ² ）	30	142.00	254.90	201.20	23.89
人均耕地（亩）	30	0.00	1.38	0.99	0.24
功能比	30	0.17	1.21	0.42	0.18
农户规模（人）	30	3.00	5.00	4.00	0.59
人均年纯收入（元）	30	1720.00	8333.33	4294.17	1325.54
有效样本	30				

所调查的 4 个村，没有晒谷场等农用地，并且由于当地是广阔的平原，多数农户租用农业机械耕种，自有农业机械已经很少。近几年来，家庭规模逐渐变小，但新建房子的房间数、面积反而逐渐增多，这直接导致了人均宅基地总面积的不断增加。再加上农民建房带有较大的随意性，缺乏统一规划，布局较为混乱，节约用地的观念也较差。此外，随着收入的不断提高，家畜养殖较少，像牛羊已经很难见到，牲畜舍存在闲置现象。

（三）黄土高原农村聚落区

——以山西省高平县、吕梁市、娄烦县为例

1. 农村聚落基本特点（表 2-12）

黄土高原属于地广人稀的地域，相对来说聚落密度远较邻区为稀。在黄土丘陵沟壑区，常常步行半天见不到一个村庄。聚落布局受水资源的限制，聚落少而小，难以得到发展。另外，受地形等条件的影响，村落内部结构比较松散。与华北平原相比，黄土高

原地区的农村聚落规模要稍小一些，调查聚落规模大多在 300~600 人，很难见到几千人的农村聚落。

表 2-12 黄土高原农村聚落区调查村基本情况

村名称		白家庄	申家庄	苏家庄	丁家庄
人口 (人)		684	560	420	328
户数 (户)		170	116	89	66
农村居民点面积 (亩)	宅基地面积	30300	18700	15260	9800
	公用地面积	2800	2200	2500	1400
	工商用地面积	200	600	300	500
	晒谷场等用地面积	500	0	0	0
	村落总面积	33800	21500	18060	11700
农用地面积 (亩)	耕地面积	923	536	426	321
	其他农用地面积	0	0	0	0
耕聚比		0.03	0.02	0.02	0.03

2. 农村住宅功能的基本情况 (表 2-13)

黄土高原农村住宅的功能比远低于东北农村聚落区，也低于长城沿线农村聚落区，调查农户平均为 0.34，农村住宅的生产功能进一步弱化。生产用地主要以菜地、猪圈和农具机存放用地为主。

表 2-13 黄土高原农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活 (m ²)	76	0.03	168.67	28.28	26.30
人均生产 (m ²)	76	0.00	101.50	8.96	20.58
宅基地 (m ²)	76	0.00	674.00	214.19	127.27
人均耕地 (亩)	76	0.00	8.75	1.42	1.63
功能比	76	0.00	4.95	0.35	0.71
农户规模 (人)	76	1.00	10.00	4.03	214.05
人均年纯收入 (元)	76	0.00	7000.00	1672.29	1407.12
有效样本	76				

由于该区域土地较多，农村建房又比较容易，在建房中，存在着占好地、圈大院、抢占宅基地的习惯，农村宅基地面积普遍较大，闲置院落面积也较大。

（四）华北农村聚落区——以山东龙口县、江苏武进区、天津市宁河县、北京市大兴区、海淀区，河南省兰考县为例

1. 农村聚落基本特点（表 2-14）

华北地区农村聚落有两个最基本特点：①住宅大多为四合院、三合院或有院墙的；②农村聚落规模大，密度稀。

华北地区的农村聚落一般很大，是全国农村聚落最大的区域之一。一般都是上百户和几百户的大村庄，有些村庄甚至超过 1000 户。村庄分布比较均匀，这与华北地区农耕发达、开垦历史悠久有关。华北主要是旱作，作物受到的管理要比照料水稻少的多，也不必有水田地区那样笨重的农具，因而在历史上形成农村时，耕地可以离村庄远一些，耕聚比也相对较大。

表 2-14 华北农村聚落区调查村基本情况

村名称		大牟村	北村	沟头	闫家店	董村	前巷	柳庄
人口（人）		1695	1300	600	680	1685	1842	1070
户数（户）		536	460	190	220	450	480	300
农村居民点面积（亩）	宅基地面积	250	150	200	600	101.25	120.5	125
	公用地面积	55	70	50	15	58.05	62	50
	工商用地面积	115	80	150	20	38	55	
	晒谷场等用地面积					4.5	3	
	村落总面积	420	300	400	635	201.8	240.5	175
农用地面积（亩）	耕地面积	798	900	800	450	1118	1100	2850
	其他农用地面积	34			75	580	300	275
耕聚比		1.90	3.00	2.00	0.71	5.54	4.57	16.29

2. 农村住宅功能基本情况（表 2-15）

华北农村聚落区农村住宅的功能比较小，远低于黄土高原农村聚落区，调查户均 0.11，生产功能接近消失。华北地区农民人均纯收入较高，调查人均 4988 元，许多农户已经不在宅基地内部饲养牲畜，农业机械也大多租用机耕手的，因此生产用地较少。随着生活水平的提高，人均生活用地面积要略微大于前边几个农村聚落区，农村住宅侧重于生活功能。

表 2-15 华北农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活 (m ²)	95	6.50	80.00	33.88	17.06
人均生产 (m ²)	95	0.00	30.17	3.95	5.74
宅基地 (m ²)	95	0.00	800.00	201.40	105.85
人均耕地 (亩)	95	0.00	375.00	5.40	38.37
功能比	95	0.00	0.62	0.11	0.13
农户规模 (人)	95	1.00	8.00	3.42	1.34
人均年纯收入 (元)	95	0.00	70000.00	4988.33	7187.93
有效样本	95				

(五) 北方牧业聚落区——以内蒙古卓资县为例

1. 农村聚落基本情况 (表 2-16)

该聚落有两个基本特点：①聚落密度稀，该区是全国聚落最稀少的地区之一；②存在大量流动住宅——蒙古包。

表 2-16 北方牧业农村聚落区调查村基本情况

村名称		土城东村	头股地村	土城内村
人口 (人)		450	153	340
户数 (户)		75	55	106
农村居民点面积 (亩)	宅基地面积		10	150
	公用地面积		0	20
	工商用地面积	2400	0	0
	晒谷场等用地面积	0	0	30
	村落总面积		600	250
农用地面积 (亩)	耕地面积	653	550	1700
	其他农用地面积	0	0	500
调查居民点所处区位		农村腹地	农村腹地	农村腹地
调查居民点所处地形地貌		平原	山地	平原

北方牧区的农村聚落有纯游牧区、定居轮牧区、完全定居区、半定居区四种。纯游牧区基本上还是过去传统的游牧方式。一般定居轮牧区都分冬营地、夏营地，也有按草场情况划分的四季牧场，进行轮牧。房屋多为比较简易的土木结构，也有砖木结构的住宅，或仍以蒙古包为主。部分牧区已经实行完全定居，牧民以大队或生产队为单位集中在一起建立了新的村落。在半定居区，由于草原畜牧业对自然界的依赖较大，不得不

寻求有水有草的地区以求生存，有的定居了 3~5 年以后，有的甚至一两年即不得不搬迁。北方牧业地区的村镇，其人口规模均远较北方农业地区为小，调查村庄一般只有几十户。

2. 农村住宅功能的基本情况（表 2-17）

牧区农村住宅的功能比较大，甚至远高于东北农村聚落区，农村住宅具有典型的生产功能。但与东北农村聚落区相比，两者功能比偏大的原因却完全不相同。东北聚落区农村住宅的生产功能偏大主要是房前屋后的菜地，以及前后院的住宅形式造成的。而牧区农村聚落住宅偏向生产功能则主要是有牲畜圈舍等养殖用地造成的。定居的牧民有自己固定的住房，它的畜群不大（200~300 只羊），小片饲料地，种植饲草和糜子等以解决自食的炒米。但由于统计上的原因，小片饲料地，尤其是生产性的牲畜圈舍，也一般计入农村居民点用地，造成了农村住宅生产功能比偏大。户宅基地面积也比较大，调查户均 341 m²。

表 2-17 北方牧业农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活（m ² ）	26	1.00	105.00	28.41	32.88
人均生产（m ² ）	26	0.00	435.33	28.45	87.03
宅基地（m ² ）	26	70.00	1600.00	340.91	302.01
人均耕地（亩）	26	1.67	9.67	3.56	1.81
功能比	26	0.00	9.50	1.55	2.61
农户规模（人）	26	2.00	6.00	3.65	1.26
人均年纯收入（元）	26	400.00	11600.00	2075.45	2260.80
有效样本	26				

（六）长江中下游农村聚落区——以江西省瑞昌县为例

1. 农村聚落基本情况

该区农村聚落的基本特点有：①民居多为砖瓦结构的两面坡型式；②村镇规模小，数量多，密度大；③聚落的水乡特色。

长江中下游地区，年降水量一般在 1000 mm 以上，风沙少，北方式的四合院土顶住宅不再见到，代之以砖木结构建筑，上覆以瓦。经济条件很差的使用土坯墙，或下部砌砖上部为土坯，屋顶盖以麦秆或稻草。但南方气候湿热稻麦秆极易腐烂，五年就得翻修。

该区农村聚落数量多，密度大，一般县份的自然村数可高达 4000~8000 个。村与

村之间的距离很小。该区是全国农村人口最稠密的地区之一，人均耕地仅 1 亩左右，一般来说，农村聚落多寡及密度是与居住在农村的人口成正比例的。人多地少地区，耕作精细，土地需要经常受到管理操作，因而不能离聚落太远。

2. 农村住宅功能的基本情况（表 2-18）

该区的农村住宅具有典型的生产与生活功能，农村住宅的功能比达到 0.87，与东北农村聚落区的功能比相当。这里的民居不同于其他地区，由于长期生产活动的需要，农村住宅除正屋外，普遍配有东西边厢，厢房之间，正房之前接有翻轩，具有生产、生活的双重功能。

表 2-18 长江中下游聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活（m ² ）	9	9.80	85.33	31.33	22.77
人均生产（m ² ）	9	0.00	174.00	42.00	56.76
人均耕地（亩）	9	0.13	3.00	0.8	27.42
功能比	9	0.00	2.86	0.87	1.09
农户规模（人）	9	1.00	6.00	3.89	1.45
有效样本	9				

这种住宅布局紧凑，功能明确。类似于前后院的布置。后院为猪羊棚、沼气池和家禽饲养场，前院为生产场地，供堆放晾晒谷物之用；居室、客堂、厢房相互沟通，使用方便，居室宽敞，完全能满足农民的生活需要。翻轩别致，一物多用。翻轩前为场地，后为居室。冬暖夏凉，是农民办婚丧喜事、会客休息、就餐饮茶之地。农忙时节，如遇阴天，它还可以做脱粒和临时存放粮食的场所。

（七）江南丘陵农村聚落区——以安徽省肥西县为例

1. 农村聚落基本情况（表 2-19）

表 2-19 江南丘陵农村聚落区调查村基本情况

村名称	茶棚村	跨河村	孙集村	梅子村
人口（人）	44	2064	128	153
户数（户）	13	594	37	20

续表

村名称		茶棚村	跨河村	孙集村	梅子村
农村 居民 点面 积 (亩)	宅基地面积	810	64.2	11	12
	公用地面积	0	0	10	1
	工商用地面积	0	5	3	0
	晒谷场等用地面积	100	40	0	1
	村落总面积	910	109.2	24	14
农用地面积(亩)	耕地面积	39	1987.73	80	153.40
	其他农用地面积	2	0	0	0
耕聚比		0.04	18.20	3.33	10.96

江南丘陵区的地形以丘陵为主,也有一些较大的河谷盆地成为农耕业的中心。在那里,人烟稠密,村落相望,并形成一些巨大的集镇;而在广大的山区,耕地分散,为了种植的便利,形成许多小村,以林业为主的地区,连这种小村也很稀少。因而这里的农村聚落在布局体系及其住宅结构方面,与长江中下游地区有明显的不同。江南丘陵区的农村聚落平均规模较小,绝大多数村庄,人口规模在200人以下,其中大量村庄是50人左右的小村。江南丘陵山区由于煤矿资源稀少,缺乏烧砖的燃料,生土建筑比较流行。同时,由于石料普遍,所以常以石砌墙或以石砌至窗,上面再用土坯砌制。村落的布局多镶嵌在山之阳,依山傍水,引水穿村。群山绿树中高低错落的白墙青瓦,给人幽静、典雅、古朴的感受。村庄皆有石坊、路亭、小桥、溪流,村中有街巷、广场;主街与小巷串连,布局规整。溪水沿渠道、水沟进入村庄,又分流入各户。

2. 农村住宅功能的基本情况(表2-20)

该区农村住宅的功能比调查平均0.50,远低于北方牧业、东北、长江中下游聚落区,略高于长城沿线农村聚落区,在调查的9个聚落区中处于中等水平,说明农村住宅正处在由典型的生产与生活功能兼具,向生产功能弱化转变的过程中。

表2-20 江南丘陵农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活(m ²)	16	11.80	93.00	36.78	22.30
人均生产(m ²)	16	0.00	166.50	23.96	41.39
宅基地(m ²)	16	66.00	633.00	215.40	158.34
人均耕地(亩)	16	0.00	2.54	1.18	0.78
功能比	16	0.00	1.89	0.50	0.57
农户规模(户)	16	2.00	6.00	4.06	1.65

续表

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均年纯收入（元）	16	400.00	33333.33	4814.58	8143.80
有效样本	16				

由于地处丘陵区，用地不如平原区集中，因此各项用地均相对面积较大。

（八）东南沿海农村聚落区——以福建省石狮市、长乐市为例

1. 农村聚落基本情况（表 2-21）

本区聚落的基本特点：①住宅适应多雨炎热的气候，多楼居，骑楼建筑常见；②山区村庄小而分散，沿海有大型村镇；③由于区内文化、语言、风俗习惯以及众多的少数民族，住宅形式亦有较大差别。

该区住宅形式多样，但由于降水丰富，一般年降雨量均在 1400 mm 以上，因而北方型式的泥顶房屋早已经绝迹，就是长江流域能见到的草顶房屋也已不见。屋顶坡度大，屋檐外伸。因为降水多，地面潮湿，这里楼居的比重增加，多数地区的人居住在楼上，底层为起居间、客厅、灶间；也有些地区人住底层，较为矮小的楼上层作为堆放杂物及储存之用。这里的降水时间长，次数多，使得相连的住宅建成拱廊或骑楼形式。拱楼和骑廊即是公共部分，又是建筑内部向外的自然延伸，这种公共性的场所成为路边建筑自身向外开放的一部分，如沿街商店的前室，成为南方民居建筑内部空间和外部空间、民居和街道之间的生动连接。

东南沿海多山，石料丰富，居民习惯以石料砌建房屋，尤以浙江东南、福建为甚。东南沿海还存在着一些特殊的农村住宅，最著名的客家人所居住的土楼住宅。东南沿海区农村聚落的规模，同时存在着两种极端：沿海地区的庞大村镇和山区的小规模村庄。

表 2-21 东南沿海农村聚落调查村基本情况

村名称	洋下村	屿北村
人口（人）	5283	2850
户数（户）	1425	510
农村居民点面积（亩）	宅基地面积	170.92
	公用地面积	400
	30	45
	工商用地面积	1
	晒谷场等用地面积	0
	村落总面积	2
	4000	0
		445

续表

村名称		洋下村	屿北村
农用地面积（亩）	耕地面积	2515	1300
	其他农用地面积	50	0
耕聚比		0.63	2.9

2. 农村住宅功能的基本特点（表 2-22）

该区域农村住宅的功能比调查平均 0.08，说明农村住宅中的生产功能基本已经不存在，农村住宅的主要功能是生活；该区农村住宅的生产功能已经弱化，经济发达，农民人均纯收入较高，调查人均 9800 多元；就其收入构成来说，主要来源于非农收入。在比较利益的驱动下，农民已经不会在牲畜圈舍、房前屋后的菜地上花费太多的时间，所以生产用地较小。另外，该区的住宅形式大多为楼房，院落较小或没有，用地相对较集约，调查户均宅基地 160 m² 左右。旧的楼房的风格偏向朴素、实用的民居，而新楼基本上是独栋式的别墅。

表 2-22 东南沿海农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活（m ² ）	51	9.00	130.00	28.31	19.00
人均生产（m ² ）	51	0.00	30.00	2.29	4.93
宅基地（m ² ）	51	0.00	540.00	160.94	76.74
人均耕地（亩）	51	0.00	1.00	0.10	0.23
功能比	51	0.00	0.75	0.08	0.14
农户规模（人）	51	1.00	8.00	4.73	1.81
人均年纯收入（元）	51	0.00	60000.00	8912.82	9805.87
有效样本	51				

调查中还发现（洋下村），农民虽然自有耕地少，但多数通过大量租种他人的耕地（不仅是租本村的）以便于集约化、机械化的经营。另外一部分人则正好相反，将地租给其他人种，自己出去打工，所以总体来说收入均比较高。

（九）西南农村聚落区——以四川省东溪县为例

1. 本区聚落的基本特点（表 2-23）

该区内农村聚落的共同点是村庄规模小，分散。由于受秦岭和大巴山的阻挡，该区气候暖和，降水丰富，是冬天受寒潮影响微弱的地区，也是不受台风影响的地区。住宅建筑为适应这一气候特点，防热、防潮的功能显著，御寒防风的功能不明显，与周围的

华北农村聚落区、东南沿海聚落区有明显差异。从村庄规模上看，较长江中下游地区更小，分布更为分散和不均。川西平原的院子建筑内为房舍，外环以墙，房舍多为三合式。屋内分住室、畜厩、谷仓等，院墙多用泥砖叠砌。

表 2-23 西南农村聚落区调查村基本情况

村名称		桂林村	新胜村
人口（人）		2193	1857
户数（户）		636	642
农村居民点面积（亩）	宅基地面积	135	131
	公用地面积	42	40
	工商用地面积	15	16
	晒谷场等用地面积	19	20
	村落总面积	59	60
农用地面积（亩）	耕地面积	2150	1800
	其他农用地面积	72	59
耕聚比		36.44	30.00

2. 农村住宅功能基本情况（表 2-24）

该区农村住宅功能比调查平均 0.46，仅高于东南沿海、华北和长城沿线农村聚落区域，理论上说，该区域农村住宅功能也处在由生产与生活兼具向单纯的生活功能转变的过程中。但该区农村住宅功能分区依然比较明确，农村住宅在使用功能上具有生产、生活两重属性，住宅即是生活起居之所，又是从事副业和饲养家禽家畜之地。

表 2-24 西南农村聚落区调查农户基本情况

用地类别	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
人均生活（m ² ）	19	2.67	80.00	26.50	17.89
人均生产（m ² ）	19	0.00	29.56	9.95	9.29
人均耕地（亩）	19	0.00	2.25	0.92	0.71
功能比	19	0.00	2.52	0.46	0.56
农户规模（人）	19	2.00	9.00	3.42	1.64
人均年纯收入（元）	19	1166.67	35000.00	5155.44	7683.05
有效样本	19				

四、农村住宅功能的区域分异规律

地域分异指地球表层大小不等、内部具有一定相似性的地段之间的相互分化,以及由此而产生的差异。其中,带有普遍性的地域分异现象和地域有序性就是地域分异规律。本节尝试借鉴地域分异规律等的相关理念,建立农村居民点功能的区域分异规律。

(一) 农村住宅功能区域分异的形成

从原始社会至今,农村住宅的功能处于不断的演变过程之中。这种演变的过程大致可以总结为:简单的生活功能——生产与生活功能兼具——生活功能,这样一个演变过程。其中,从采集劳动到农耕劳动的转变,从原始散居到以家庭为副业生产单位的转变,尤其是小农经济的成熟,促使了第一次功能转变;经济的发展,专业化分工的深入,导致了第二次功能转变。总体上,我国各聚落区农村住宅的功能都应该遵循这种演变规律,但是由于区域经济发展的不平衡,再加上气候、风俗习惯、自然条件等的不同,致使我国不同农村聚落区农村住宅功能的演变阶段各异。因此,我国各聚落区域农村住宅功能一方面保持演变上的相似性,另一方面又表现出区域的差异性,这便是提出的农村住宅功能的区域分异规律。

(二) 农村住宅区域分异规律

农村住宅功能区域的分异规律,主要可以总结为3条:

1. 我国农村住宅功能的历史演变规律:我国农村住宅从形成到现在,会表现出一种从简单的生活功能,到生产与生活功能的兼具,到生产功能弱化消失的演变趋势。

2. 在遵循我国农村住宅功能历史演变规律的前提下,我国农村住宅功能在区域之间的演变会出现差异,用生产/生活功能比来刻画了这种差异:北方牧业聚落区>长江中下游聚落区>东北聚落区>江南丘陵聚落区>西南聚落区>长城沿线聚落区>黄土高原聚落区>华北聚落区>东南沿海聚落区。

3. 可以认为,东南沿海聚落区的功能演变最快,华北聚落区次之,北方牧业的演变进程最为缓慢。

目前农村住宅功能的差异现状,实际上是农村住宅功能纵向演变在横向上的体现。可以预测,随着时间的不断推移,北方牧业聚落区、长江中下游聚落区、东北聚落区等会有一个功能演变趋向东南沿海聚落区的过程。

第四节 我国农村住宅形式的发展变化

我国是一个农业大国，有大量人口生活居住在农村，农业、农村与农民始终是我国社会经济发展的基础，“三农”问题在我国受到特殊的关注（宋伟等，2012）。由于我国长期实行城乡二元化的管理体制，近年来城乡差距、工农差距有进一步拉大的趋势，引起了国家的高度重视。“社会主义新农村”“城乡统筹”等政策相继出台，以期大力发展农村经济、改善农村居住条件、生活水平。农村居住状况可以综合地反映出农业、农村、农民的发展状况（彭震伟等，2006），考察农村居住状况的变化对于了解我国农村问题的历史，认识农村现状无疑有着重要的意义。

中国农村住宅的形成源远流长、历史久远，形成了独具特色的农村居住形式特点。独门独户的住房形式和平房加院落的居住特点在我国农村住宅中占有主导地位（张凤荣，1999）。改革开放以来，随着收入的不断提高，农民改善居住条件的愿望日益强烈，先后爆发了几波建房潮，农村的居住形式持续变化，这种变化进一步影响到了农村土地的利用。当前，中国的农村居民点用地占城乡居民点及工矿用地面积的 $\frac{2}{3}$ ，是城市和建制镇用地的 4 倍多（李裕瑞等，2010）。面对当前我国土地相对稀缺、耕地保护压力巨大的社会现实，从农村居住模式上寻找突破口，成为缓解当前土地压力的有效途径，农村居住模式及其用地的利用和变化也正成为诸多研究的关注点（刘明皓等，2011）。在此背景下，本文试图考察近年来我国农村居住形式的发展变化，以期为农村居住模式的调整和农村土地利用管理政策的制定提供技术支持。

一、农村住宅形式的发展变化

（一）农村住宅楼房化日益明显

2000—2008 年，全国年末农村住房楼房面积比重由 33.00% 增加到了 45.99%（国家统计局农村社会经济调查司，2009），农村住宅楼房化的趋势日益明显。各省份之中，除西藏、新疆、上海的农村住宅楼房比重略有降低外，其余各省份楼房比重均有比较明显的提高。其中，广西、江西、四川、湖北、福建、广东等南方、东部区域农村住宅楼房比重提升较快，东北三省、西北的甘肃等省份农村住宅楼房比重变化较小。

表 2-25 2000—2008 年农村住宅楼房比重变化 /%

行政区	变化	行政区	变化	行政区	变化	行政区	变化
全国	12.99	河南	17.05	黑龙江	2.60	贵州	18.03
北京	4.17	湖北	24.32	上海	-2.08	云南	13.32
天津	10.89	湖南	11.13	江苏	9.59	西藏	-13.08
河北	2.30	广东	18.35	浙江	2.66	陕西	6.56
山西	7.15	广西	32.30	安徽	20.01	甘肃	0.90
内蒙古	1.40	海南	12.11	福建	17.17	青海	4.20
辽宁	2.62	重庆	14.62	江西	25.94	宁夏	0.75
吉林	0.92	四川	24.64	山东	8.62	新疆	-0.95

注：数据处理的原始数据来源于国家统计局农村社会经济调查司。

2008 年，全国不同省份农村住宅楼房比重表现出了比较明显的区域差异。其总体规律是，农村住宅楼房比重由东南向西北递减，南方向北方递减（图 2-2）。特别是位于我国东南部的浙江、上海、福建、广东等省份的农村住宅楼房比重分别高达 92.23%、86.84%、78.09% 和 74.19%，远高于全国平均水平。楼房住宅比重较小的省份主要分布在东北三省和西北的新疆、甘肃、宁夏，比重均不超过 5%。形成这种区域分布差异的原因有很多，经济状况和风俗习惯的不同是其中两个主要的影响因素。一般来说，经济越发达，农民收入越高，改变住房形式的意愿越强烈、能力越强，其农村住宅中的楼房比重会越高。南方许多区域，因降水较多、地面潮湿，农民习惯楼居，楼房形式住宅比重较高（金其铭，1989）。

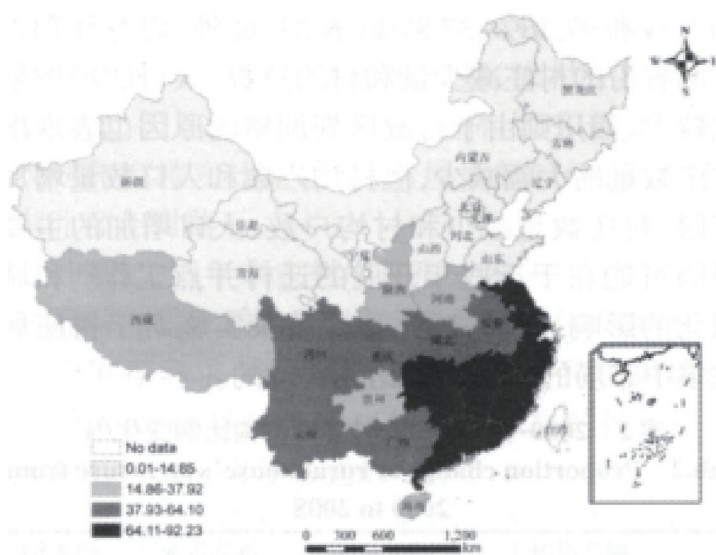


图 2-2 2008 年中国农村住宅楼房比重分布

（二）房屋建筑质量日益提高

目前，农村房屋的建筑结构主要可以分为钢筋混凝土和砖木两大类。钢筋混凝土结构住宅在承重结构、抗震性、整体性、抗腐蚀、耐火能力方面均比较强，而且房间的开间、进深相对较大，室内活动空间充足，房屋质量较好。砖木结构房屋的安全性则较差。因而，考察农村房屋中钢筋混凝土结构比重的变化可以反映农村房屋质量的变化。

近年来，随着广大农民生活水平的不断提高，房屋的建筑质量不断改善，钢筋混凝土结构的农村住宅比重日益提高，由 2000 年的 24.78% 增长到了 2008 年的 41.33%，提高了 16.55%（国家统计局，2009）；砖木结构的农村住宅比重则由 54.82% 下降到了 45.93%，下降了 17.61%。各省份中，钢筋混凝土结构农村住宅比重均呈现出增加的趋势，特别是福建、江苏、广西、江西、湖北、浙江、贵州等省份的农村住宅钢筋混凝土结构比重提高幅度较大，但东北三省以及西藏、内蒙古、新疆几个少数民族自治区的农村住宅钢筋混凝土结构比重变化不大。

表 2-26 2000—2008 年农村住宅结构比例变化 /%

行政区	钢筋混凝土 结构 变化	砖木结 构 变化	行政区	钢筋混凝土 结构 变化	砖木结 构变化
全国	16.55	-8.89	河南	19.54	-17.61
北京	624	-577	湖北	2351	-1696
天津	11.32	-12.50	湖南	9.67	-8.88
河北	9.96	-7.09	广东	19.15	-15.71
山西	652	-225	广西	2709	-1621
内蒙古	1.66	13.99	海南	13.31	-8.82
辽宁	6.27	-5.13	重庆	14.42	-4.86
吉林	1.17	7.47	四川	15.98	0.99
黑龙江	4.64	11.97	贵州	21.36	-11.63
上海	500	-437	云南	1005	363
江苏	31.85	-31.02	西藏	1.12	-25.44
浙江	22.95	-19.52	陕西	11.44	-2.11
安徽	1984	-1180	甘肃	598	950
福建	20.14	-8.39	青海	5.87	21.29
江西	25.55	-16.72	宁夏	0.17	18.30
山东	16.02	-8.59	新疆	2.82	24.51

注：数据处理的原始数据来源于参考文献中国统计年鉴。

（三）村庄布局日益集中

1996年,我国共有740128个村庄,平均每个村庄有317家农户和1242个人口(表2-27)。2005年,我国的村庄数量减少到652718个,但平均每个村庄的农户和人口数量分别增加到382户/村和1482人/村。这说明,我国村庄布局正在由比较分散的状态向聚集方向发展。

尽管全国村庄数量总体上在减少,但也有一些省份的村庄数量还是呈现出增加的趋势。例如青海和新疆两个省份,村庄数量分别增加了3.82%和0.75%(其村均户数和人口仍呈现出增加趋势)。同时,村庄数量呈缩减趋势省份的村庄缩减规模也有明显的不同。地处长江中下游的江苏和上海的村庄数量减幅较大,达到了49.61%和36.20%;而其村均户数和人口的增幅更高,分别增长了107.38%、10.55%和97.36%、37.87%。此外,黑龙江和吉林两省份的村庄减少量和村均户数、人口的增加量也较大。四川则由于行政区划调整的原因也表现出村庄数量的大幅减少,但村均户数和人口数量增加有限。村庄数量减少和村均户数、人口增加的主要原因可能在于近些年开展的迁村并点工作(宋伟等,2008)和城镇化的影响。总体来看,这些政策实施对于村庄居住集中布局的影响还是比较明显的。

表 2-27 1996—2005 年村庄、村均户数和人口变化 /%

行政村庄变化率	村均户数变化率	村均人口变化率	行政区	村庄变化率	村均户数变化率	村均人口变化率
全国 -13.51	24.43	19.35	河南	-0.45	7.60	3.66
北京 -2.65	17.23	6.32	湖北	-18.61	25.27	21.84
天津 -1.47	7.41	2.19	湖南	-6.42	11.32	9.95
河北 -0.77	7.92	2.73	广东	-4.57	20.82	17.61
-1248	2025	1808	广西	-246	2026	896
内蒙古 -13.10	16.91	9.02	海南	-4.56	16.01	13.69
辽宁 -27.51	51.88	44.88	重庆	-	-	-
-754	1819	865	四川	-3251	1061	897
黑龙江 -37.93	86.53	67.66	贵州	-23.78	50.72	44.27
上海 -36.20	40.55	37.87	云南	-3.57	16.20	10.38
江苏 -49.16	107.38	97.36	西藏	-18.32	37.77	32.04
浙江 -20.33	43.64	32.50	陕西	-14.35	20.94	18.35
-2133	3689	3381	甘肃	-662	1583	1252

续表

行政村庄变 化率	村均户 数变化 率	村均人 口变化 率	行政区	村庄 变 化率	村均户 数变化 率	村均人 口变化 率
福建 -1.92	14.60	3.00	青海	3.82	15.35	5.57
江西 -17.64	36.55	25.17	宁夏	-7.89	29.94	21.87
山东 -611	1015	551	新疆	075	2071	1201

(四) 农村住房面积持续提高

2000—2008 年,我国城乡经济发展迅速,农村居民住房面积的变化明显。农民富裕以后,最先想到的是改善居住条件,住房普遍追求高大、气派、宽敞。农村居民对于住房的这种追求导致了人均住房面积的持续增加,从 2000 年的 $24.82 \text{ m}^2/\text{人}$ 上升到了 2008 年的 $32.42 \text{ m}^2/\text{人}$,提高了约 30.62%。四大区域之中,东、中、西部农村人均住房面积增加的比重较接近,均在 30% 左右,但东北部农村住房面积增加的比重较低,仅为 20.85%;南北方人均住房面积分别增加了 28.39% 和 30.80%,南方省份增速稍快一些。各省份之中,西藏、福建、山东、河南、北京等省份农村人均住房面积增加的比重较大,而上海、重庆、海南、黑龙江、辽宁等省份农村人均住房面积提高的比重较小(表 2-28)。

表 2-28 2000—2008 年农村人均住房面积的变化 ($\text{m}^2/\text{人}$, %)

区域	2000 年	2008 年	变化率	区域	2000 年	2008 年	变化率
全国	24.82	32.42	30.62	河南	23.14	31.69	36.93
北京	28.37	38.70	36.40	湖北	30.11	39.04	29.64
天津	21.14	28.31	33.93	湖南	30.92	40.72	31.69
河北	22.87	30.71	34.26	广东	22.42	27.89	24.40
山西	21.57	26.52	22.92	广西	23.40	31.75	35.67
内蒙古	16.84	21.47	27.48	海南	19.22	22.84	18.81
辽宁	22.02	26.39	19.84	重庆	29.58	35.03	18.44
吉林	17.72	21.94	23.80	四川	28.03	34.94	24.64
黑龙江	18.26	21.72	18.92	贵州	19.75	25.27	27.94
上海	53.58	62.30	16.28	云南	22.18	27.44	23.73
江苏	33.70	44.05	30.71	西藏	15.12	23.97	58.54
浙江	46.42	60.48	30.30	陕西	22.87	29.00	26.78
安徽	22.16	29.88	34.81	甘肃	16.04	19.87	23.88

续表

区域	2000 年	2008 年	变化率	区域	2000 年	2008 年	变化率
福建	32.14	46.13	43.54	青海	15.32	19.78	29.11
江西	27.79	37.56	35.18	宁夏	17.98	23.06	28.23
山东	23.61	32.98	39.67	新疆	17.25	22.78	32.03

2008 年,东、中、西、东北部的农村人均住房面积分别为 $30.83 \text{ m}^2/\text{人}$ 、 $31.86 \text{ m}^2/\text{人}$ 、 $29.71 \text{ m}^2/\text{人}$ 和 $20.85 \text{ m}^2/\text{人}$,东、中部较大,西部和东北部较低;南、北方农村人均住房面积分别为 $37.69 \text{ m}^2/\text{人}$ 和 $26.18 \text{ m}^2/\text{人}$,南方远高于北方。各省份中,上海、浙江、福建、江苏、湖南等我国东部和东南部省份人均住房面积较大,而西部的青海、甘肃、内蒙以及东北三省人均住房面积较小。实际上,在这些人均住房面积较小的区域,农村宅基地的面积普遍较大,但是由于独门独院的平房住宅形式仍较为普遍,农村住宅容积率较低,人均住房面积反而在全国属于比较低的水平。相反,东部和东南部各省份得益于楼房化的农村住宅形式,以较小的农村宅基地面积产生了较高的人均住房面积。

二、农村居住形式的变化机理

马斯洛将人的需求由低到高划分为生理需求、安全需求、社交需求、尊重需求和自我实现 5 个层次(马斯洛,1987)。马斯洛的心理需求理论同样也适用于住房需求。将马斯洛的需求层次划分适当归并,可以将住房需求划分为生存需求、舒适需求、尊重需求和理想需求 4 个层次(图 2-3)。在不同的需求层次,居住者所追求的住房功能略有差别。当低级别的住房需求获得满足后,人们的住房需求会转向更高层次,进而导致居住形式的变化。

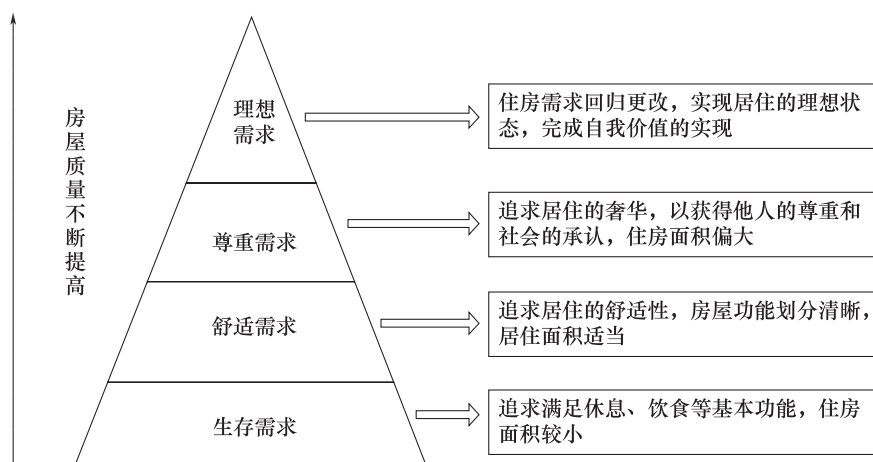


图 2-3 居住需求层次的划分

农民建造住宅首先是为了抵御自然界的侵袭,保护私密活动不受他人的干扰,完成休息、饮食等最简单的生活功能(闫凤英,2005)。在这个时期,农民的生活水平较低、经济条件较差,对应的农村住宅建筑成本较低、建筑质量较差,人均居住面积较少,许多区域的住房以平房形式为主(图2-3)。此时,农民对于居住空间的需求仅为有一处容身之地,有一个休息和饮食的地方便可。随着居住基本生存需求得到满足,农民的居住需求转入下一层次,开始追求农村住宅的舒适性。农村住宅开始注重起居室、餐厅、厨房、厕所等不同生活功能空间的划分,住宅的建设遵循“动静分离、餐厨分离、性别分室”等原则,农村的人均居住面积持续增长,房屋建筑质量不断提高。农村住宅的舒适性需求得到满足后,尊重需求便成为农村住宅建设的下一个目标。一个人所受的尊重程度不仅可以通过他在社团中所处的地位来衡量,还可以直接反映在他的住宅形式上。这时的农村住宅开始追求豪华、奢侈的住宅形式,人均居住面积更高,远超过居住正常使用的需求和功能;房屋的建造材质昂贵,装修富丽堂皇,形成炫耀、摆阔型住宅。不过,随着尊重需求得到满足以及对财富的明心见性,住宅需求将最终回归理性、回归自我,进入理想需求的阶段。此时,农民建造和设计自己的住宅,使其达到理想中的居住状态和形式,完成个性的彰显和自我价值的实现。

三、结论和启示

第一,我国农村居住条件总体趋于改善。无论从住宅形式还是住房质量考察,我国农村的居住条件都呈现出比较明显的改善态势。房屋的楼房住宅形式日益增多,住房安全性趋好,农村住房面积不断提高,但是区域差别明显。总体上,东部和南方的农村住宅楼房比重较高,房屋质量较好,但西部和东北部相对落后。

第二,近年来农村居住形式发展变化的机理主要是居住需求层次的转换。农村的居住需求可以划分为生存需求、舒适需求、尊重需求和理想需求4个层次,农民的居住需求层次会依次转换和提升,进而影响农村居住形式的变迁。

第三,我国的土地资源相对紧缺,农村居住模式的转变应尽量避免炫富型、摆阔型农村住宅的建设。当前,许多富裕起来的农民,在获得他人尊重以及炫耀心理的驱动下,住宅建设的攀比现象严重,将住宅建设作为摆阔显富的手段。许多农村住宅占用较大面积的宅基地建造起来后,多数房屋空间处于闲置状态。炫富和显阔型住宅建设带来的土地流失已经成为耕地保护和农村土地节约集约利用的重要隐患。鉴于我国土地资源的稀缺和紧张,应对农村住房建设给予合理引导,尽量避免炫富型和摆阔型住宅建设。

第五节 农村住宅功能、农户家庭规模对于农村居民点整理潜力测算的影响

一、我国农村居民点整理提出的背景

随着近几年我国通过加大基本建设投资来拉动国民经济增长，高速公路、经济适用房、水利设施等建设占用了大量耕地（张正峰等，2002）。再加上生态退耕，使得我国耕地数量大大减少。而我国的耕地后备资源，从自然适宜性评价只有 661 万公顷（张凤荣等，1998）；若从经济适宜性评价，可供开垦的耕地后备资源就更少（张迪等，2004）。同时，我国农村居民点普遍存在着空心村、闲散地、废弃地、多占地、占好地的土地浪费现象。全国土地资源调查数据显示（李元，2000），全国农村居民点面积达到 1470 万公顷，人均占地 182 m^2 ，远远高于国家标准规定的上限 150 m^2 。正是在这样的背景下，我国提出了开展农村居民点整理，其主要目的是增加耕地面积，缓解耕地减少的压力。

农村居民点整理主要是运用工程技术及土地产权调整，通过村庄改造、归并和再利用，使农村建设逐步集中、集约，提高农村居民点土地利用强度，促进土地利用有序化、合理化、科学化，改善农民生产、生活条件和农村生态环境的活动（陈百明，1999）。农村居民点整理通过将居民点现状人均建设用地量降低为国家或该地区规定的人均建设用地标准，从而将节约的土地整理成为耕地，实现土地利用空间的扩展。农村居民点整理增加耕地可以通过农民宅基地整理、提高建筑容积率、村庄中的闲散土地整理、自然村向中心村合并等几种途径进行。

二、农村居民点整理潜力的组成

当前，我国农村居民点整理潜力主要来源于农村宅基地和空闲宅基地。

（一）农村宅基地

农村宅基地的整理潜力决定于农村住宅的功能演变。在小农经济的影响下，我国农村住宅具有典型的生活与生产功能。农村住宅既是人们生活起居的住所，又是居民从事家庭副业生产尤其是牲畜养殖的主要生产场所。以前，从事农业生产的家庭农户，会在住宅区堆放一些日常生活用的薪柴、农机具外，还饲养鸡、牛、羊、猪，并在房前房后进行零星果树、蔬菜的种植。这些薪柴、农机具、牲畜圈舍、草料间加上零星的菜地等

占用了大量的农村住宅空间。随着经济发展,农村改革,农业生产逐渐呈现出集约化、专业化的特点,大规模的养殖基地、大型的蔬菜基地、液化气和燃煤、专业机耕队等的出现,代替原有住宅区部分附属功能。农村住宅的部分生活与生产功能逐渐淡化,原先占用大部分农村宅基地的项目逐渐消失,宅基地的面积可以小一些,由此产生整理潜力。

但是,由于我国经济发展水平、气候、风俗习惯等的不同,这种功能演变是具有区域性差异的。目前在大部分地区,生活与生产功能兼具仍然是农村住宅的主要特点,这些地区的农村宅基地仍然是无法挖潜的。

(二) 空闲宅基地

随着中国经济的发展,土地生产提高,农村剩余劳动力开始向城镇转移从事二、三产业,农民对土地的依赖性降低。但是受中国传统思想的影响,以及“离土不离乡,进厂不进城”的乡土情结,进城务工的农民,仍然会保留自家的宅基地,即使农户已经在城镇购房,但仍不愿退出农村宅基地,导致大量农村住宅处于闲置状态。据我国城市化进程的分析资料估计,若以国家人均用地标准 150 m^2 计算,每年将有约 25.13 万公顷的农村宅基地可能闲置不用。

我国土地资源紧缺,广大农村住宅定位在“一户一宅”还是比较合理的。空闲宅基地的产生一般都伴随着一户多宅情况的发生,造成了土地的浪费。随着户籍制度的改革,这部分农村闲置宅基地将会变为潜在的市场供给,其潜力不可小视。

三、一般农村居民点整理潜力测算方法的讨论

针对我国农村居民点整理潜力的主要组成,常用的潜力测算方法一般有三种,分别是人均建设用地标准法、户均宅基地标准法和农村居民点内部土地闲置率法。

(二) 关于户均宅基地标准法的讨论

该测算方法计算公式如下:

$$\Delta S = M (A_{\text{现状}} - A_t) \quad (2-1)$$

式中:

A_t ——户均宅基地用地标准

$A_{\text{现状}}$ ——户均宅基地现状用地

M ——现状农户数

户均宅基地标准法的计算方法也很简便,以户均宅基地标准为潜力测算单元,比按

人均建设用地标准测算更符合农民生活实际，较为合理。但户均宅基地法主要是对现状潜力的一个测算，以农户数量不变为前提，没有考虑农户数量变化对整理潜力的影响。

（三）关于农村居民点内部土地闲置率法的讨论

该测算方法是依据对测算区域内典型样点的农村居民点内部闲置土地面积调查，获取土地闲置率，以此测算农村居民点整理潜力。

计算公式如下：

$$\Delta S = S \cdot a \quad (2-2)$$

式中：

S ——现状居民点用地

a ——土地闲置率

农村居民点内部土地闲置率法测算的潜力反映了农村居民点内部的闲置土地面积，这部分潜力几乎都可转化为现实潜力，缺陷是只考虑了闲置土地一方面的潜力，忽略了其他用地潜力的存在。

（四）新的整理潜力测算方法

吸收人均、户均及农村居民点内部土地闲置率法三种潜力测算方法中的优点，并结合当前我国农村居民点整理潜力的主要组成，设计了农村居民点整理潜力测算的新方法。该测算方法简便易行，并能够服务于开发整理规划及农村居民点规划。

其计算公式如下：

$$\Delta S = S_{\text{现状}} - A_t \cdot M_t / R \quad (2-3)$$

$$M_t = G/Q_t \quad (2-4)$$

式中： A_t ——目标年户均宅基地用地标准

M_t ——目标年农户数

$S_{\text{现状}}$ ——现状居民点用地

R ——目标年居住建筑用地比例

G ——目标年农村人口数量

Q_t ——目标年农户规模

A_t ：目标年户均宅基地用地标准，主要根据农村宅基地中的生活与生产用地情况确定。这里的生活与生产用地主要包括卧室、客厅、厨房、餐厅、厕所、薪柴或煤炭堆放等日常生活用地以及农机具存放、牲畜舍、草料间、房前屋后的零星种植用地等生产用地。

M_t ：目标年农户数，通过目标年农业人口与农户规模确定。

R：居住建筑用地比例，可参照村镇规划中的建设用地构成比例（表 2-29）。

表 2-29 建设用地构成比例

类别代号	用地类型	占建设用地比例(%)		
		中心集镇	一般集镇	中心村
R	居住建筑用地	30 — 50	35 — 55	55 — 70
C	公共建筑用地	12 — 20	10 — 18	6 — 12
S	道路广场用地	11 — 19	10 — 17	9 — 16
G ₁	公共绿地	2 — 6	2 — 6	2 — 4
4 类用地之和		67 — 85	67 — 87	72 — 92

注：资料来源于村镇规划标准

建设用地构成比例，是反映规划用地范围内各类建设用地数量比例是否合理的重要标志。根据多年来村镇规划和建设的经验，居住建筑用地、公共建筑用地、道路广场用地和公共绿地等 4 类用地在村镇建设总用地中所占比例具有一定的规律性，而其他类的用地比例则由于不同村镇建设条件的差异而有较大的变化。因此，国家只对上述 4 类建设用地的构成比例做了具体规定。

G：目标年农村人口数量，可以通过相关的人口预测得到。《县级土地开发整理规划编制要点》中也给出了目标年农村人口数量的确定方法。

Qt：目标年农户规模，新中国成立以来我国农户规模呈现出逐渐减少的趋势（表 2-30），现出了一定的规律性；各地的农户规模可以结合本地的规律确定。考虑到未来主要是父母与未成年人组成核心家庭是流行趋势，家庭规模在 2~5 人/户。2 人一户的家庭主要是祖父母辈的两个老人家庭。

表 2-30 我国农户规模变化

年份	调查户数(户)	常住人口(人)	平均每户常住人口(人)
1980	15914	88090	5.54
1985	66642	341525	5.12
1990	66960	321429	4.80
1993	67570	31094	4.59
1994	67420	306418	4.54
1995	67340	301878	4.48
1996	67610	298530	4.42
1997	67680	294559	4.35

续表

年份	调查户数(户)	常住人口(人)	平均每户常住人口(人)
1998	68300	293458	4.30
1999	67430	286348	4.25
2000	68116	286162	4.20
2001	68190	283223	4.15
2002	68190	281674	4.13

注：资料来源于全国统计年鉴 2002

四、基于农村住宅功能的标准选择体系

（一）我国农村住宅功能的区域分异与用地的关系

在上一节中，本研究分析了各聚落区域人均生产、生活用地，宅基地、人均耕地、功能比、农户规模等基本情况，并着重描述了农村住宅功能的区域分异。本文的目的是要探讨产生农村居民点、宅基地用地差异的原因，尝试把握其间的宏观规律性，进而为制定农村宅基地、居民点标准，整理标准提供依据。本文下面将着重分析农村宅基地与农村住宅功能区域分异规律之间的定量关系。农村住宅功能的描述，使用上节中定义的生产/生活功能比来刻画功能区域差异，消除各区域生产、生活面积的不同而可能产生的对功能刻画的影响。

为了分析两者之间的关系，并验证本文先前提出的理论假设，运用 SPSS 11.0，在剔除掉调查异常值后，对所有调查农户的功能比与宅基地面积进行了曲线拟合。

结果表明（图 2-4），随着农村住宅功能比的增加，农村宅基地面积逐渐增大，两者呈现出很强的正相关性， R^2 达到了 0.764。这表明，随着农村住宅生产功能的减弱，农村宅基地面积将会逐渐减小。

造成农村住宅功能比区域差异的原因很多，本文主要从三个方面进行分析。理论上分析，农民人均纯收入的多少对农村住宅功能比有着重要影响。本文利用农户调查数据对二者进行了相关性分析。结果表明（图 2-5），随着农民人均纯收入的增加，功能比有降低的趋势。随着农民收入的增加，房前屋后零星的果树、菜园的种植，家禽、家畜的养殖对其重要性逐渐降低，该类用地存在的必要性便减小，面积也降低；农民越贫穷，小农经济的自给自足性便越强，家庭内部的种植、养殖的重要性便越大，用地也越多。这也再一次验证了本文在第一章分析的农村住宅功能的历史演变规律。

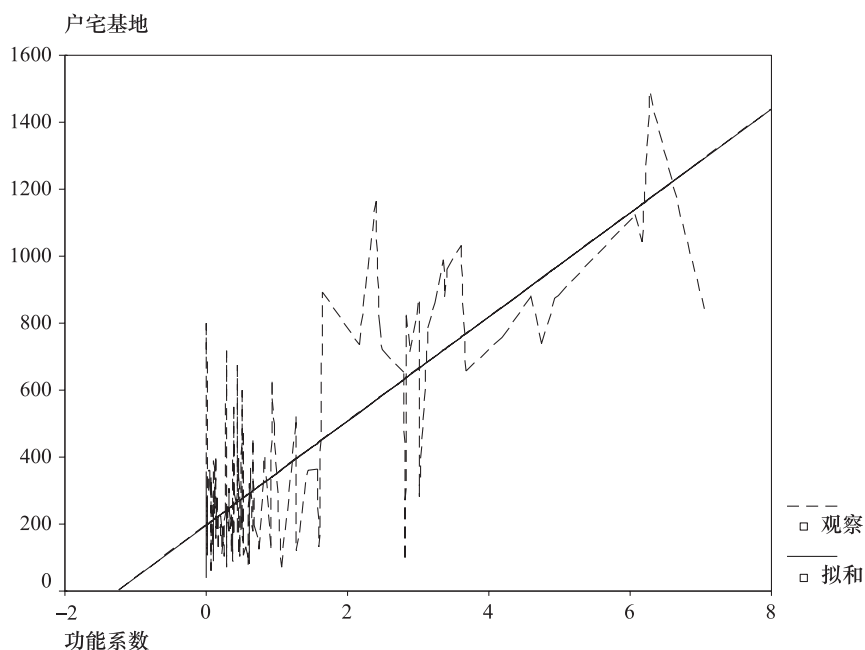


图 2-4 农村宅基地与功能比拟合曲线

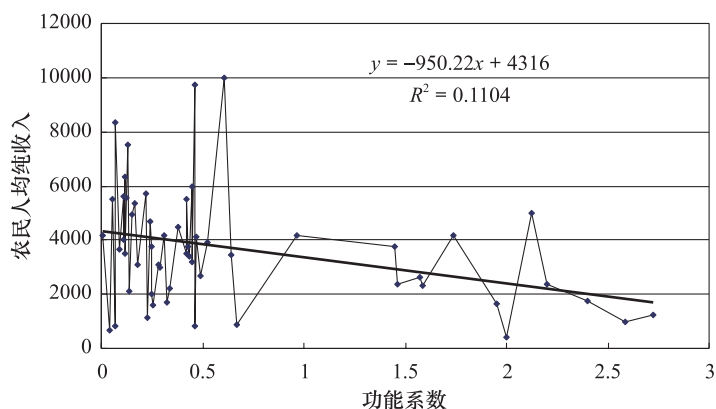


图 2-5 农民人均纯收入与功能比关系

此外，人均耕地的多寡对于农村住宅功能也有着重要影响（图 2-6）。人均耕地越多的区域，农业的生产便越集约，小农经济的生产方式便不显著，其家庭内部生产功能的重要性越弱。但同时，人均耕地较多的区域，农村住宅用地也相对宽松，用地面积也可能相对大一些，这是一对矛盾的统一体。

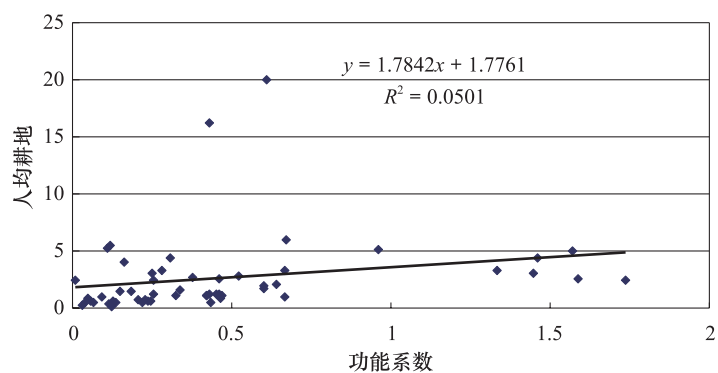


图 2-6 农民人均耕地与功能比关系

最后，地形、区位等因素对于用地也有着重要的影响，一般在山区农村宅基地利用较粗放，不如平原集中、集约，其用地会多一些；城乡交错带，由于农民喜欢多盖房屋出租，因此，其生活用地一般较多，也导致了宅基地面积的偏大（图 2-7）。

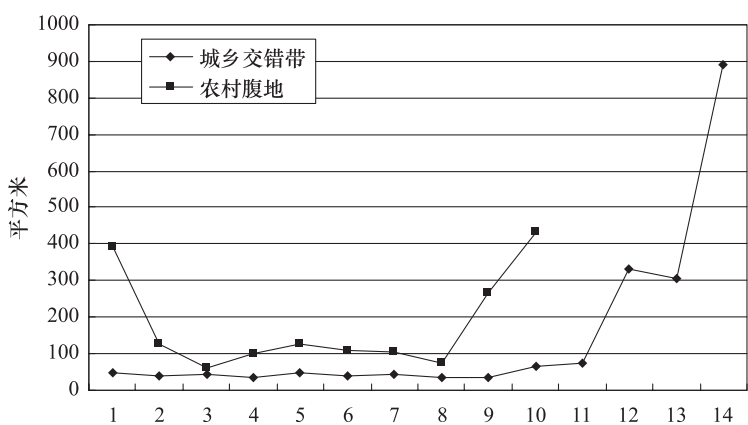


图 2-7 不同区位农村居民点用地

(二) 户均农村宅基地标准的确定

以上分析表明，本文提出的两个理论假设完全成立。农村宅基地的面积对功能比非常敏感，二者具有很强的正相关性。农村居民点整理标准是指在满足农民正常生产与生活条件下，农村居民点用地面积不能突破的范围。由于区域经济、地形、气候、人均耕地等的不同，这种生产与生活的需求具有明显的区域差异，这种差异可以用功能比来表示。在确定农村宅基地整理标准时，要尊重农村住宅功能的区域分异规律。运用 SPSS11.0 定量描述了农村宅基地面积与功能比之间的关系，建立了农村宅基地标准的估算模型（表 2-31）。

表 2-31 宅基地标准估算模型基本情况

自变量:	功能比						
因变量	模型	拟合优度	d.f.	F 值	显著性检验	b0	b1
户宅基地	线性	0.764	101	326.08	0.000	178.808	99.2694

$$\text{户均宅基地公式: } Y = 99.2694X + 178.808 \quad (2-5)$$

$$X = P/L \quad (2-6)$$

式中: Y——宅基地标准;

X——功能比;

P——农村宅基地中的生产用地;

L——农村宅基地中的生活用地。

其中, 农村宅基地中的生产与生活用地由实际调查取得。

当然, 本公式也有其适用范围与条件:

- (1) 只适用于平房的农村住宅形式;
- (2) 公式中的生产与生活用地由当地实际调查取得;
- (3) 在测算规划潜力时, 农村住宅的功能比需适当减小。

运用上述公式, 对各聚落区农村宅基地现状标准进行了估算 (表 2-32)。根据估算结果, 目前各聚落区的宅基地标准与估算标准基本相当。但东北聚落区域估算标准明显偏小, 与现状宅基地相比也明显偏小, 原因可能是调查样本量少, 未能客观地反映出东北地区的功能比。另外, 北方牧业聚落区, 长江中下游、江南丘陵、西南 4 个聚落区的现行农村宅基地标准明显小于估算宅基地标准。其中, 北方牧业、江南丘陵两个聚落区的现状用地与估算宅基地标准相当, 说明现状宅基地标准明显偏小, 造成了宅基地的不断超标; 长江中下游与西南聚落区的宅基地现状标准与估算宅基地标准相比, 现状宅基地更接近于现有宅基地标准, 但依然突破了标准, 表明两聚落区的宅基地标准需要适当加大。长城沿线、黄土高原、华北 3 个聚落区的现有宅基地标准略小于拟合宅基地标准, 现状用地也小于拟合宅基地标准, 表明三个聚落区的宅基地标准需适当从紧。东南沿海聚落区的宅基地标准与现状用地基本相当, 其它基地标准较为合理。

表 2-32 各聚落区拟合宅基地标准

聚落区	功能比	现有户宅基地标准 (m^2)	拟合户宅基地标准 (m^2)	现状户宅基地 (m^2)
东北聚落区	0.76	400	254	450
长城沿线聚落区	0.42	225	221	201
黄土高原聚落区	0.35	225	213	214

续表

聚落区	功能比	现有户宅基地标准 (m^2)	拟合户宅基地标准 (m^2)	现状户宅基地 (m^2)
华北聚落区	0.11	196	190	201
北方牧业聚落区	1.55	288	333	341
长江中下游聚落区	0.87	127	265	172
江南丘陵聚落区	0.5	160	228	215
东南沿海聚落区	0.08	160	187	161
西南聚落区	0.46	135	224	157