

农村自建房建设形态的转变分析

——以陕南汉中、安康、商洛三地为例

袁景衡

(陕西理工学院 经法学院, 陕西 汉中 723000)

摘要: 通过对陕南汉中、安康、商洛三地农村自建房筹资方式、建筑结构、建筑位址、建筑成本, 以及工程运行方式、材料运用等技术性因素的调研以及发展变迁和历程进行追踪调研, 以获取农村自建房在各种技术环节上的变化, 对于在农民自建房过程中出现的新矛盾、新问题, 需要政府、社会、民众自觉等几个方面的合力以至于构建相应的创新机制来解决。

关键词: 农村自建房; 建设形态; 转变分析

中图分类号: F 323.89

文献标志码: A

文章编号: 1008-7192(2015)04-0014-05

中国城镇化、新农村建设中, 城市房地产热度不减、调控乏力, 已成泡沫, 似成为诟病中国经济的一个话题。那么作为中国人居另一面的农村住房建设尤其是与城镇房地产开发相对应的农村农民自建房情况有什么变化和动向呢? 本文基于对陕西汉中、安康、商洛三地关于农村农民自建房情况所做的调研情况, 进行了专门的理论研究, 并做出了相应的结论。

一、农村自建房情况研究的思路及方法

1. 研究思路

(1) 进行农村自建房情况研究, 是基于全面了解新农村建设人居环境改善在陕西的实际进展, 或者说新农村建设涉及的农民住房建设情况。通过对陕南三地农村自建房情况近几十年尤其是改革开放后三十多年的变化进行调查研究, 可以反映陕西农村特别是陕南农村经济社会变化情况, 也可以发现其中存在的问题, 总结经验, 分析教训, 为今后农村自建房及新农村建设的建言献策。

(2) 陕南或者秦巴山区新农村建设的自建房建设与其他地方有哪些不同呢? 陕北自建房以防寒保暖为主带有窑洞痕迹的特色, 关中自建房带

有四合院痕迹的特色, 陕南自建房我们称之为开放式庭院特色。而其中陕南特色的发展历程和变迁如何? 个中变迁与经济社会发展有怎样的联系? 本文的调查研究也会有相应结论。

(3) 通过筹资方式、建筑结构、建筑位址、建筑成本、以及工程运行方式、材料运用等技术性因素的发展变迁和历程追踪, 反映农村自建房在各种技术环节上的变化。说明技术进步和生产水平提高中已有矛盾的消除又会有新矛盾产生, 甚或社会发展中矛盾变得涉及面更广、反映问题愈深刻、消解矛盾的方法更不简便, 只有通过各方面共同关注和协调配合, 以至于通过制度创新来消解^[1]。

2. 研究方法

(1) 研究设计的两个项目: 一个是“农村自建房情况调查表”, 内容包括基本情况、投(融)资结构、房屋结构、建筑位址、建筑成本、建筑方式等客观情况; 一个是开放式问卷或日结构式问卷, 内容包括“调查表”中不能量化或量化不准确问题的深化, 和对农村自建房发展过程中国家宏观政策、城镇建设规划安排和运行、自建房的功能和利用率变化、旧村利用以及空巢家庭和社会帮扶等方面问题。

(2) 调查结果处理方法: 一种是对收回的 456

收稿日期: 2015-04-03

基金项目: 陕西省教育厅人文社科研究项目“陕南地区土地流转模式研究”(2010K070); 陕西理工学院汉水文化中心省级重点学科(SLGH1225)

作者简介: 袁景衡(1962-), 男, 陕西理工学院经济与法学院副教授, 研究方向为区域经济学。E-mail: yjh111000@163.com

份有效调查表进行分类归纳、统计计算、进行分析得出基本结论；一种是对开放式问题进行总结归纳以补充客观情况的调查，发现的问题和不足尽可能反映在结论和建议部分。

二、农村自建房建设现状分析

1. 农村自建房建设形态转变的基本现状分析

(1) 农村自建房基本情况的形态转变分析。

陕南人口增长情况以 80、90 年代为最快，进入新世纪以后，人口变化不明显，说明山区农村打工经济对山区的人口增长影响较大。每年平均新盖房（家）数，90 年代及其以后增长量最为集中，2010 年以后几乎无法统计，原因是农村自建房已少到无法在调查表上显示，说明了城镇化进程已经使陕南农村自建房增长受到影响，山区近期推行的生态移民工程影响更甚。每家自建房的投资额由 70、80 年代千元左右迅速增长到目前的 20 万元左右，说明了一是自建房的建筑质量结构较以前变化巨大，二是自建房成本、包括通货膨胀因素在内的全面增加。

(2) 农村自建房每家投（融）资情况的形态转变分析。农村自建房面积随着时间的推移在逐渐扩大，投资额随时间推移在明显增长，目前投资量是 70、80 年代投资总额的 10 倍左右，说明自建房从结构、材料到装修费用已今非昔比，但也受到各种费用涨价因素的影响。投（融）资金来源方面，自有资金逐渐下降，向亲友筹借比例一直稳定在 30% 左右，金融贷款在 90 年代以后才逐渐出现，目前亦没有成为一种主要支持力量，说明农村自建房的金融支持发展空间较大。

(3) 农村自建房房屋结构情况的形态转变分析。农村自建房的建筑结构发生了翻天覆地的变化，土木结构住房在 80 年代迅速下降，90 年代已成个别现象，2000 年以后已经绝迹；砖木结构是 80 年代的主要自建房结构形式，90 年代以后比重逐年下降，目前没有绝迹的原因一是山区木材来源方便，二是陕南自建房的隔热层多为木结构，与经济发展水平没有质的关联。砖混结构仍然是 90 年代以后陕南自建房的的主要形式，能够抵抗强地质灾害的框架结构自建房依然没有成为自建房的主要形式，因为山区自建房一般楼层不高，农民的防震观念不强，也与陕南经济社会发展水平较低相适应。

(4) 农村自建房建筑位址情况的形态转变分析。70、80 年代自建房多在老宅地上拆旧翻新，但已有新村开发和依公路而建者。90 年代以后老宅基地上建房已经逐年下降为个别现象，自建房多是到新宅基地上或沿各级公路边上，这也是出现老旧村庄成为“空壳村”的原因。新宅基地与公路边在内容上可能重复（原表设计时很难将两者区分开来），甚至 2000 年以后公路边自建房成为主要形式，因为方便交通和相应的商业价值。

(5) 农村自建房建筑成本情况的形态转变分析。材料费用（不含装修材料）的绝对量由于建筑结构的变化是逐年增加了，但在建筑成本比例中逐年下降；人工费用和装修费用 70、80 年代在自建房成本比例中不是一个特别重要的指标，农民是否盖得起房主要取决于建筑备料成本，但在 90 年代以后其权重在迅速增加，2010 年以后人工费用已经增加到建房成本的三分之一左右，说明人力资源成本的增长不仅表现在工矿企业，农村建设人力资源成本也在逐年增加。

装修费用在建房成本中也比逐年增加，说明农民对生活质量的要求提高，也表现在建房的舒适度在不断提高，但装修费用在时间上有缓冲期，所以我们在调查中到处可以看到自建房中一楼已用，二、三楼尚未装修用于堆放杂物，期待经济情况好转或者有用途时再行动工的情况。

(6) 农村自建房建筑方式情况的形态转变分析。调查发现：自己领工盖房子找人帮忙是 90 年代以前的主要自建房方式，即使到 90 年代还有 50% 左右的房子是以自盖为主的，但进入新世纪以后这种方式几乎绝迹。原因在于建筑结构复杂了，面积扩大了，材料复杂了，工程质量要求也高了，没有专业技能就不能领工了。近几年该方式反而比例有所上升，原因有二：一是进城返乡的农民工回家盖房，他原来就是建筑工、工头甚或是建筑商，具备了自领工的条件；二是近几年建筑材料、工价波动太大，建筑队在工期内吃不准行情，有些人或有亲属是能人就又回复性地采用了自己领工雇人开工价的形式。

包工包料这种建筑方式 90 年代以前在农村自建房中极其例外，即使是进入新世纪的 2005 年以前也只存在于两种情形：一种是业主全家已经城市化了，对农村情况和建筑不熟悉干脆让人“一包到

底”;另一种情形是业主的生意太大、太忙,无暇顾及自己建房这种“小事”,就采用了这种扫地出门的办法。但是05年以后,这种建筑方式的比例在逐渐回升,今后还会逐渐增长以至于成为不久的将来一种占统治地位的建筑方式,原因在于这种方式是一种正规有效的契约关系,自建房建筑面积的扩大、楼层的不断增高、地质要求、抗震要求的提高、建筑材料的复杂以及长期活跃在农村建筑市场上的建筑队口口相传的信誉度等,没有专业技能的人已无法自领工或包工不包料,出于自身生意、请假扣钱以及自身管理素质等几重成本核算,今后这种方式将逐渐统治农村建筑市场。

2. 农村自建房建设的几个相关问题分析

(1) 为何建房。针对目前农村的空巢家庭,留守儿童,两种“鼠族”现象,生态移民以及逐步的城镇化等问题,农民在本村穷乡僻壤或半山坡上如此大兴土木,为何建房:53.8%的人认为盖房说明的自己的经济成就;40.1%认为要跟别人比较;82%认为将来要回家养老;32%看不透将来社会的走向,担心城里呆不下去,打不动工又要回家务农;只有19%为了目前的生产、生意、生活要改善住房条件;还有31%只是为了子女婚嫁时向别人展现“实力”。根据调研分析,农村自建房用于生产、生活的功能正在逐渐弱化,随着打工经济的兴起、土地流转方式的多样化、空巢老人的辞世以及异地上学、高考的开放,这种自建房功能弱化尤其是山区自建房功能弱化现象会愈演愈烈。理由有二:一是城镇化、生态移民工程、打工经济几个方面的合力使然;二是现有的自建房已经出现部分空置,即使是在本乡镇就业的农民,家中的空置率也很高。

(2) 建房何用。城镇化、生态移民与农村自建房的矛盾心态。当被问及现在已经出现了为保护生态环境把深山区,吊庄户、甚至小山村的村民都迁移走了,城市化、城镇化进程这么快,你盖的房子没有用,甚至马上要拆,你盖房是什么心理状态:62%的人认为国家的措施没有这么快,移走是几十年以后的事情;12%认为自己有房在哪看着也放心,就是外出打工居住环境再差,心里想着家里还有房;只有19%的人是为了目前的生产、生活或者子女结婚住不开才盖房;更有8%左右的人是看着别人盖房心急,怕人看不起而盖房;在公路边、村边盖房子的80%是为了商业目的,62%是住商一起,

想着把自住与经商相结合;还有5%的认为把房盖在山里可以在将来山区旅游兴起以后办农家乐;52%的山区农民认为自己在城镇住不惯,移出山区就失业,还是住在老家好(这些受访者多年龄偏大)。我们分析这其实反映了农民面对社会如此快速发展打破了他们传统思维和生活方式的一种矛盾心态,按照固有的思维和已有的生活方式是到了要建房用房的时候了,就应该盖房,可是形势发展太快,有的人在外地打工置房,有的人搬进了移民新村,小村合并成大村自己不在规划区又白盖了房,甚至出现了镇、村干部反复劝说不让盖,可是农民认为那是遥远将来的事。这种逆城镇化心态矛盾说到底传统生产方式与已经发展或正在发展的社会新生产方式的矛盾^[2]。

(3) 有无规划。自建房是个人行为与社会管理的矛盾体。在问及自建房与政府管理、乡镇建设规划的关系,是否与城镇规划的下水道相连接,是否预留了天然气接口等与乡镇建设管理有关联的问题。89.3%人认为建房是纯粹是自家的事,与政府管理没有关系,只要批了宅基地或者在老宅基地上盖新房,一般是不打审批报告,想起来盖就盖,有的地方只有城管来收卫生管理费,交多交少要看人脉、博弈,强势者还可以不交。是否符合乡镇建设规划,56.3%竟不知道政府有建设规划,自家的下水道是否可以接上乡镇里的大管道,办法是无限地抬高自己的地基,反正水往低处流。

建房时是否预留车库,专设洗漱间,铺不辅地热管,留不留天然气接口,主要是:一看财力,二则认为是遥远将来的事情。有意思的是在问及为什么对这些问题不及时与乡镇部门联系一下?及早准备不是减少了成本?一般刚修了房子的村民对政府部门的服务态度很漠然,大都表示:到了那步可以打烂重修。

三、农村自建房建设的相关建议

本文对陕南三地农村自建房情况的调研表明,在城市房地产依然热度不减的大背景下,作为中国人居的另一面农村居民的住房建设问题,实在是不可小觑的大事情。农村自建房总体上是发展的、进步的,尽管解决了许多老问题,又出现了不少新矛盾,这些新问题由于涉及面广,反映矛盾复杂,已

非一家一户所能解决，需要政府、社会、民众自觉等几个方面的合力以至于构建创新机制才能解决。

(1) 农村自建房情况从侧面反映中国农村形势是上升的、前进的，这是我们的基本结论。

从前已述及的调研内容和分析中不难发现，农村自建房从各地情况、投资、结构、住址、成本、方式以及开放式问答情况，反映了几十年来尤其是改革开放三十多年以来社会经济发展成就与现在农村经济、农民收入、农民人居条件和生态环境的改变是同步的，甚至表现在农民住房方面的改善还要超前于社会经济发展（尽管这可能是中国农民有过过早高地表达自己建设成就的陋习）的现象。说明中国是发展的，中国农村是发展，中国农民和农民的生活状态也是发展的。调研中我们印象最深的是：即使最为偏远、最为贫瘠地区的农民在面对未来的生活、生产、收入、文化进步以及社会发展等时都表现出一种超然的自信，觉得过几年会越来越越好。这种表情不仅是最低层劳动者的“天然乐观”，更是通过自建房问题普通百姓对新农村建设、对改革开放政策、对中国社会的进步和发展的期望和信心。这才是“和谐社会”的动力之源^[3]。

(2) 农村自建房亟待规划、管理和引导。

①乡镇建设规划要与时俱进并和农民进行信息共享，调研中我们发现不少乡镇建设规划滞后或流于形式，等农民自建房已有了相当的规模或者片区已经成型了，乡镇政府的地下水、电力、通讯管网规划建设尚是“镜子里的烧饼”，究其源说是没钱！但有些规划类的管理服务其实是不用花钱或者花钱极少的，但还是没人管、没人负责、没人协调，以至于出现农民乱盖，把原本整齐划一、井然有序的格局弄乱，浪费了可贵的土地资源，无谓地增添了官民纠纷。

有的乡镇已经有相当漂亮而诱人的土地使用规划，但这些信息农民不知道，村组干部不明白，农民已经动工砌屋甚至快盖成了，来个乡镇干部让停工，反而责备农民盖房不事先打招呼，基本的信息共享都做不到，并非仅仅是宣传不到位的问题，其折射出政府职能转变中的实际落实。

②乡镇政府土地建设管理要落到实处。乡镇政府土地建设管理涉及到农民自建房的，落实最到位的是宅基地的审批，原因是这一块管理体现了权力和收费，并且有类似潜规则的油水，但自建房尤其

是老宅基地上的自建房管理几乎无人过问，因此出现了多占强占现象，特别是一些村霸、村组干部或者与乡镇干部沾亲带故者，不仅造成土地浪费，原有的规划也形同虚设。

农民在公路边盖房原是企图住商两用，其优势是交通方便，亦可有未来的商业用途，缺点是以后公路拓宽要拆了后移，老人上路，家畜上路影响车速，也不安全。甚至出现了公路拓宽拆了后移过几年又拓宽又后移的情形，不仅造成资源浪费，也折腾了农民，说明这方面的土地管理需要有前瞻性。一个农家，集半辈子财力盖房子是经不起这样实际补偿落实不到位地反复折腾的。面对这种情形，有的乡镇干部不仅不检讨规划、管理的不到位，反而讥笑该村民运气太差！

③用土地规划有效地管理引导农村自建房。调研中我们在南郑县新集镇采访了一位乡镇土管员，本乡镇谁家盖房他都要去看一看，一不收费，二不吃饭。而是向农民展现一下镇上的规划、要求建房者始终清楚，并且给盖房者在地下水走向、地质处理、面积结构、厨卫设施以及建筑材料上以建议和指导（他本人是搞建筑的）。这种干部大受农民欢迎，农民对他的管法不但不反感，有的村民打算建房时即请他先来坐一坐，参谋一二。正是基层干部这种质朴无华的服务，才能真正做到利为民所谋^[4]。

(3) 加强对农村自建房的微观引导和扶助

①农村自建房要适应城镇化、新农村建设、生态移民的新形势和社会经济发展的大趋势。调研中发现不少农民倾其积蓄把房盖在老村、盖在半山坡、成为吊庄户。很可能在未来的城镇化建设中成为空房、成为小村合并到大村、生态移民的被拆迁者，管理部门在设计规划或者规划尚未出台前，可以先劝农民缓建或不建，因为管理部门对新形势和社会发展大趋势的掌控要强于文化和信息参差不齐的农民。

②加强对农村自建房过程的实际指导。农村自建房与城市房地产开发同为目前中国社会人居工程的两大部分，各方面为城市房地产开发投入大量的人财物和社会关注度，但农村自建房在过程管理上几乎是一个空白，农民想什么时候，什么地方盖成什么样，全然与社会没有关系。实际上我们在调研中发现，完全凭经验和模仿别人的方式进行自建房工程是不科学的，对于自建房的地质勘探、地下

水排放、建设结构是否符合建筑力学,安全内楼梯的运用、防洪、防火、防盗、防震等房屋安全问题农民迫切需要内行来指导。例如:我们在陕南三地随处可见:房屋建在河沿边,房子的半边承重在河道里扎了几根柱子,建这些柱子时对河床下的地质情况了解多少,遇到洪涝灾害柱子会不会下沉或倾倒以至于造成生命财产损失,好像没有人进行相应的安全指导。

③农村自建房过程中农民自身建筑观念需要进步。社会在发展,农村自建房从建筑面积、建筑材料、建筑结构、外观设计以及内部功能已经或者正在发生着变化,也要自建房者的观念随着进步并具前瞻性,如自建房中生产功能的逐步下降,传统的为养殖、存放农具、储粮、农家副业预留的空间功能消失,但不少老农民盖房时仍预留了此功能;又如传统的厕卫设施已经被新设备替代,但自建房中依然修着旱厕所、盘着巨大的柴灶。特别是打工经济使陕南不少农村成了“空巢”家庭,这就要求农民盖楼房时最好设内楼梯以便安全,可我们所见许多村庄贼可以从房顶村东跑到村西^[5]。

④对弱势人员的建房扶助。陕南三地,可谓家家住楼房,户户盖新房,改革开放以来特别是近几年农村住房情况变化巨大,但几乎每村又有住在旧村破房、危房的人群,大致有以下几类:空巢家庭中的老人依恋旧宅,因病致贫或因学致贫(家里正

在供养大学生)还没有盖或盖不起者,下来就是痴呆瓜傻人员。前两种情况需要通过别的途径扶助,后种情况却需要社会的扶助,有的村组干部敢于承担,采用亲属出资、集体帮扶与村民集资赞助“三结合”的办法,有的胆大的干部还求助于当地企业、县上民政部门以及对口援助的单位,但多数地方则无所作为。这些人员包括住房条件等生活状态的改变非一己之力所能解决,需要社会方面人道主义地扶助,如同城市房地产安居工程、廉租房建设一样,农村人居工程亦需要对中下层收入者和非社会帮扶不能解决自身吃、住、行人员以类似于社会保障的扶助。

参 考 文 献

- [1] 周晓红,曹彬. 农村村民自建房形式研究[J]. 建筑学报, 2010(8):01-03.
- [2] 孙海荣,吕玲玲. 谈农村自建住宅的问题及改进措施[J]. 城乡建设,2014(9):24-25.
- [3] 李治勇,等. 新时期农村房屋建设中几个问题的研究[J]. 农村经济与科技,2014,25(7):163.
- [4] 周仕政,郑青蓝. 对执行农村房屋及集体土地的调查与思考[J]. 人民司法·应用,2008(17):98-100.
- [5] 苏聪聪,白璐. 农村自建房质量问题研究[J]. 科技信息, 2012(26):04-05.

An Analysis on the Transformation of Construction Operation of Rural Self-built Houses

——Examples of Hanzhong, Ankang, and Shangluo in Southern Shaanxi

YUAN Jing-heng

(School of Economics and Law, Shaanxi University of Technology, Hanzhong 723000, China)

Abstract: With the investigation on the financing method, the building structure, the building location, the construction costs, and the project operation mode of rural self-building houses in Hanzhong, Ankang, Shangluo of southern Shaanxi, the paper studies the technological factors such as the project operation and the materials used, and keep trace of the development and the process to find out technical changes in the construction of rural self-built houses. It comes to the conclusion that the existing problems and contradictions in the course of construction should be handled by a joint force of the government, the society, and people themselves, along with corresponding measures established.

Key words: rural self-built houses; investigation; analysis report

【编辑 程广平】