

农村居民住房满意度影响因素的实证研究

——基于山东省457个农户的调查

叶佩娣^{1,2},董继刚²

(1.山东财经大学工商管理学院,山东 济南 250014;2.山东农业大学经济管理学院,山东 泰安 271018)

摘要:基于山东省的457份问卷调查数据,全面分析了农村居民住房满意度状况及其影响因素。结果发现:农村居民的总体住房满意度不高,特别是中等收入农户及中等偏低收入农户住房满意度偏低,其收入与住房满意度水平之间呈“U”形曲线关系。就具体的住房满意度影响因素而言,收入、住房面积、住房新旧、基础教育设施、住房贷款条件及贷款手续便利性等对农村居民住房满意度影响显著。因此,我国除了需要进一步完善农村配套设施以外,还应该加强对中低收入农户的住房保障,同时鼓励农村住房金融创新,以提高农村居民的住房满意度。

关键词:农村居民;住房满意度;影响因素;Logistic模型

中图分类号:F293.3

文献标识码:A

文章编号:2095-929X(2017)06-0075-08

0 引言

农村住房是农村居民生存与发展所必需的基本要素之一,是农村居民安居乐业和维护社会稳定的关键所在。近年来,农村经济发展迅速,广大农村居民的住房状况不断改善,但随着生活水平的不断提高,对住房需求也会发生相应变化,因此,住房条件的改善并不意味着居民对住房状况感到满意。目前,农村居民对住房状况是否满意?其住房需求是否得到满足?哪些因素影响了农村居民的住房满意度?这些问题的回答不仅可以对农村居民的住房需求与住房现状之间的差距有个全面的认识,以改善农村居民的生活满意度,也可以深入剖析农村居民的住房问题,为政府制定与完善农村住房政策提供依据。

满意度的研究最早出现于心理学和社会学等领域,随后又被引入管理学领域。住房满意度是个人生活质量的重要体现,是基于居民的实际住房需求产生的。住房满意度测量的是家庭实际居住条件与期望居住条件之间的差距,二者差距越小,居民越感到满意^[1]。从20世纪中期开始,国外学者采用科学的方法对影响居民住房满意度的因素进行了深入研究。Preston等^[2]和Cutter^[3]研究指出住房质量、周边环境、物业管理及配套设施等因素对住房满意度具有重要影响。Amerigo等^[4]在其他学者研究的基础上建立了住房满意度系统模型,认为周边地区状况、住房和邻里关系等反映居住环境的因素对住房满意度会产生直接影响。近年来,国内学者运用不同

修回日期:2017-01-09

基金项目:山东省人文社会科学研究项目“山东省保障性住房融资模式创新研究”(13-ZZ-JG-08)。

作者简介:叶佩娣,女,湖南常德人,山东财经大学工商管理学院讲师,山东农业大学经济管理学院博士生,研究方向:房地产金融、住房保障,Email:20076923@sdufe.edu.cn;董继刚,男,山东郯城人,山东农业大学经济管理学院教授,博士生导师,研究方向:农村经济理论与政策、金融投资与管理。

的测量方法从不同视角对住房满意度的影响因素进行了研究和探讨。李伯华等^[5]对乡村人居环境的居民满意度进行评价,认为基础设施、自然生态环境及房屋建筑设计等因素影响人们对人居环境满意度。何立华等^[6]采用“适当性-重要性加权”模型得出的研究结论是住房面积、住房品质、小区环境、基础及配套设施和物业管理等因素对城市居民的住房满意度影响显著。周瑞雪等^[7]认为房屋感知质量、政府服务质量、家庭的住房负担成本以及房屋供给的多元化等因素影响了人们对保障性住房的满意度。顾杰等^[8]从住房结构特征、邻里特征及区位特征的角度构建了农村住房综合评价指标体系,对农村居民的住房状况和住房问题进行了研究。大量研究表明,住房质量、住房环境、配套设施以及基础设施等因素影响了人们的住房满意度,不同收入和不同地域居民的住房满意度也存在差异。

目前,国内的相关研究主要集中于对城镇居民的住房满意度研究,而对农村居民住房满意度影响因素的实证研究较为少见。另外,现有研究中没有对研究对象进行细分和比较,也缺少住房政策与住房金融因素对住房满意度影响的研究。本文以不同收入农户为研究对象,使用 logistic 计量模型,通过问卷调查方式获得相关数据,对农村居民住房满意度进行综合判断和比较,并从农村居民个人特征、住房特征、配套设施、居住环境及住房政策与住房金融等 5 方面分析影响我国农村居民住房满意度的若干重要因素。

1 研究假设及模型构建

1.1 研究假设

我国农村住房既是生活资料,又是生产资料,其属性与特点相对于一般商品来说既有相同之处,也有不同之处。对农村居民住房满意度的评估不仅要考虑到住房的功能性、安全性及时间性等自然属性,同时也要考虑到其经济性、社会性及法律性等社会属性。因此,本文在评估住房满意度的变量选取方面,不仅包括农村居民个人特征、住房特征、配套设施、居住环境等因素,还加入了住房政策及住房金融这一因素,主要是考虑到住房是高价值商品,居民住房消费受到住房支付能力的制约^[9],除了居民收入以外,住房政策和住房金融也影响了居民的支付能力,从而影响居民的住房满意度。同时,本文对以上几类因素进行了进一步的划分,在国际通用的顾客满意度模型的基础上,结合国内研究成果,对可测内生变量部分做了必要的充实和修正。现有研究在对城市的住房满意度评价中一般将住房产权、职业及物业管理作为影响居民住房满意度的因素,然而,由于农村住房产权不明晰,且宅基地使用权不能流转,产权价值难以体现^[10],本文不将其作为影响因素;另外,职业为影响城市居民住房满意度的因素,职业影响收入的多少,通过收入影响住房满意度,但农村居民大部分收入来源于务农或打工收入,在此不作为影响因素;物业管理也是影响居民满意度的重要因素,但农村居民住房一般不涉及物业管理问题。

因此,本文选择以下 5 方面的 21 个因素作为解释变量(自变量),以农村居民住房满意度作为被解释变量(因变量),提出研究假设。(1)个人特征。一般年龄大、收入高、文化程度高的男性对现有住房更满意;而随着家庭总人数的增加,人们对住房面积的要求提高,对现有住房越不易满足。(2)住房特征。人们居住在楼房比平房更满意;住房价格(住房重置成本)越高居民的住房满意度越低,房屋面积越大、住房越新人们越容易满意。(3)配套设施。供水、排水排污、电及交通等基础设施越齐全人们住房满意度越高;医疗卫生设施越完善,看病、买药越便利,居民越容易获得满足;日常购物越便利、教育配套设施越完善,人们越满意。(4)居住环境。干净整洁的居住环境,良好的治安状况对人们的住房满意度有正向影响;住房周边空气质量好、噪音小,人们的满意度更高;邻里之间关系融洽、和谐,人们越容易获得满足。(5)住房政策与住房金融因素。宅基地分配制度越公平人们的住房满意度越高;贷款容易获得、贷款手续便利居民越可能满意;贷款利率越低,人们越容易感到满意。

1.2 实证模型构建

1.2.1 模型选择

为了分析农村居民住房满意度的影响因素,进一步明确其影响程度和显著性,建立了分析农村居民住房满意度影响因素的计量模型。由于因变量为对住房满意“是”与“否”的虚拟的二分变量,因此,选择 Logistic 回归模型对影响因素进行分析。

以农村居民对住房是否满意作为因变量 Y , 即 0-1 型因变量, 满意为 $Y=1$, 不满意为 $Y=0$ 。假定 $Y=1$ 的概率为 P_i 。 $X(i=1, 2, \dots, n)$ 为解释变量, 即个人特征、住房特征、配套设施、居住环境、住房政策与金融政策中的各种主要影响因素; $\beta_i (i=1, 2, \dots, n)$ 为第 i 个影响因素的回归系数。则 Logistic 概率函数为:

$$P_i = \frac{1}{1 + e^{-Y}} = 1 / \{ 1 + \exp [- (\beta_0 + \sum_{i=1}^n \beta_i X_i)] \} \quad (1)$$

公式(1)中, Y 是变量 X_1, X_2, \dots, X_n 的线性组合, 即:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon \quad (2)$$

其中: β_0 是常数, ε 为随机扰动因素。

把公式(1)和公式(2)进行变换, 得到以发生比表示的 Logistic 模型形式:

$$\ln \frac{P_i}{1 - P_i} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon \quad (3)$$

1.2.2 变量的选择与赋值

根据上述假设, 在构建农村居民住房满意度影响因素的 Logistic 模型时, 针对被解释变量选择了 5 类 21 个解释变量(详见表 1)。

表 1 模型变量说明

变量名称		变量定义及取值
因变量	对住房是否满意(Y)	被调查者对住房的总体评价, 满意=1, 不满意=0
个人特征变量	性别(X_1)	被调查者性别, 男性=1, 女性=0
	年龄(X_2)	被调查者年龄, 31岁以下=0, 31~40岁=1, 41~50岁=2, 51~60岁=3, 60岁以上=4
	家庭年收入(X_3)	被调查者的家庭年收入水平, 低收入家庭=0, 中等偏低收入家庭=1, 中等收入家庭=2, 中等偏高收入家庭=3, 高收入家庭=4
	文化程度(X_4)	被调查者接受的教育水平, 小学及以下=0, 初中=1, 高中=2, 大专=3, 本科及以上=4
	家庭总人数(X_5)	被调查者的家庭成员人数, 1人=0, 2人=1, 3人=2, 4人=3, 5人及以上=4
住房特征变量	住房类型(X_6)	被调查者对住房类型的评价, 平房=0, 楼房=1
	住房价格(X_7)	被调查者对住房价格的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	住房面积(X_8)	被调查者住房的建筑面积, 61m ² 以下=0, 61m ² ~80m ² =1, 81m ² ~120m ² =2, 121m ² ~150m ² =3, 151m ² ~250m ² =4, 250m ² 以上=5
	房屋新旧(X_9)	被调查者住房的新旧程度, 9成新=0, 8成新=1, 5~7成新=2, 3~5成新=3, 危旧房=4
配套设施变量	基础设施(X_{10})	被调查者对水、电等基础设施的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	医疗卫生设施(X_{11})	被调查者对医疗卫生设施的总体评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	购物便利性(X_{12})	被调查者对购物是否便利的总体评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	教育配套(X_{13})	被调查者对基本教育配套设施的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
居住环境变量	卫生环境(X_{14})	被调查者对住房周边卫生状况的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	治安状况(X_{15})	被调查者对居住区治安状况的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	空气质量及噪声(X_{16})	被调查者对居住区空气及噪音污染情况的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	邻里关系(X_{17})	被调查者对邻里关系的总体评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
住房政策与住房金融变量	宅基地分配制度(X_{18})	被调查者对宅基地分配方式的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	贷款条件(X_{19})	被调查者对申请贷款条件的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	贷款手续便利性(X_{20})	被调查者对贷款手续便利性的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量
	住房贷款利率(X_{21})	被调查者对住房贷款利率的评价, 取值范围为 0~4 的序数变量

2 数据来源及统计分析

2.1 数据来源及调查样本基本情况

为了解农村居民住房满意度,找出影响其参与意愿的因素,笔者对莱芜市某村的 102 户农村居民进行了入户调查,并组织山东农业大学金融系的学生利用 2016 年寒假回家期间进行了 500 份问卷调查,收回问卷 487 份,其中有效问卷 457 份,有效回收率为 91.4%。问卷中家庭年收入采用目前国际上通行的五分法,将山东省农村居民家庭年收入划分为:家庭年收入 7 001 元以下为低收入家庭,家庭年收入 7 001~15 000 元为中等偏低收入家庭,家庭年收入 15 001~30 000 元为中等收入家庭,家庭年收入 30 001~50 000 元为中等偏高收入家庭,家庭年收入 50 000 元以上为高收入家庭。采用上述分组,既可以分析不同收入群体的住房满意度情况,也可以对不同收入群体的住房满意度进行比较。详见表 2。

表 2 调查样本基本情况统计

类别	比例(%)	
性别	男	61.27
	女	38.73
年龄	<31 岁	23.19
	31~40	26.04
	41~50	29.32
	51~60	16.63
	>60 岁	4.81
家庭年收入	<7 001 元	10.72
	7 001~15 000	36.76
	15 001~30 000	31.95
	30 001~50 000	18.16
	>50 000 元	2.41
婚姻状况	已婚	80.96
	未婚	19.04
受教育程度	小学及以下	8.53
	初中	45.73
	高中	24.51
	大专	21.23
家庭总人数	1 人	0.44
	2 人	6.78
	3 人	36.98
	4 人	43.11
	5 人及以上	12.69

2.2 农村居民住房满意度状况分析

本次调查将“您对现在的住房条件满意吗?”这一问题选项分为五个等级,分别为很不满意、不太满意、基本满意、比较满意和非常满意。农村居民的总体住房满意度如表 3 所示,其中不太满意的比例最高,达到 38.51%,其次是基本满意,比例为 33.26%,仅有 18.82%的农村居民对住房状况较为满意。前两项的比例达 47.92%,说明接近一半的农村居民对住房状况不太满意,其满意度存在较大的提升空间。

表 3 农村居民总体住房满意度

满意情况	很不满意	不太满意	基本满意	比较满意	非常满意
百分比(%)	9.41	38.51	33.26	16.19	2.63
频数(人)	43	176	152	74	12

表 4 不同收入农村居民满意度情况

不同人群	家庭总收入(元)				
	<7 001	7 001-20 000	20 001-35 000	35 001-50 000	>50 000
该组数量(人)	49.00	168.00	147.00	83.00	10.00
该组均值(人)	2.78	2.58	2.56	2.81	3.20
高于总体均值的比率(%)	57.14	50.00	46.26	60.24	30.00
低于总体均值的比率(%)	42.86	50.00	53.74	39.76	70.00

各分类人群的居住满意情况如表4和表5所示。从表4的数据来看,随着收入的增加,农村居民的住房满意度也随之增加。但满意度均值数据显示,低收入户的住房满意度要高于中等偏低收入户及中等收入户,收入与住房满意度水平之间呈“U”形曲线关系。原因可能是低收入人群受惠于政府对住房困难农村居民进行的危房改造和农村安居工程等住房保障政策^[13],通过这些住房扶助政策的实施,大大提高了低收入人群的住房满意度,但这些住房扶助政策没有惠及中等偏低收入群体及中等收入群体,说明农村住房保障政策能够提高农村居民的住房满意度。从表5可以看到,农村居民住房面积与住房满意度成正相关关系,即住房面积越大的农村居民对住房状况越满意。

表5 不同住房面积农村居民满意度情况

不同人群	住房面积(m ²)					
	<61	61-80	81-120	121-150	151-250	>250
该组数量(人)	10.00	62.00	178.00	124.00	63.00	20.00
该组均值(人)	2.10	2.27	2.69	2.73	2.65	3.05
高于总体均值的比率(%)	30.00	37.10	54.49	58.06	47.62	40.00
低于总体均值的比率(%)	70.00	62.90	45.51	41.94	52.38	60.00

3 实证结果及分析

3.1 模型运行结果

表6列出了农村居民住房满意度影响因素的经济计量模型估计结果。考虑到本文主要关注个人特征对住房满意度的影响,因此模型一只包括了个人特征变量,模型二加入了住房特征控制变量,模型三、模型四、模型五则分别加入了住房配套设施变量、居住环境变量以及住房政策与住房金融变量。由表6看出,在进一步调整控制变量后,农村居民的住房满意度的显著性基本不变,说明本文的估计结果具有较强稳健性。

下面以模型五的估计结果为例,分析各因素对农村居民住房满意度的影响。

3.2 模型运行结果分析

3.2.1 个人特征因素

年龄对农村居民住房满意度影响极显著。可能是随着年龄的增加,家庭财富积累逐渐增加,住房状况也会得到相应改善,因而对住房更容易产生满意感;收入对农村居民住房满意度影响极显著。与调查的预期相同,不同收入水平的农村居民获取住房资源的机会和能力存在一定差异。一般收入较低的家庭没有能力对住房进行必要的更新或修缮,住房状况较差,住房满意度较低,而收入越高的家庭住房支付能力越强,其住房满意度也越高。因此,收入的增加有助于提高农村居民住房满意度;家庭总人数对农村居民住房满意度影响不显著。一般来说,家庭人口越多,居民住房满意度越低。但是,农村居民住房以自建为主,其面积可以根据家庭人口进行调节,家庭分户时可以申请宅基地,因此,家庭人口对住房满意度影响并不大。

3.2.2 住房特征因素

住房价格对农村居民住房满意度没有显著影响。与我们的预期不符。可能是农村居民建房的宅基地一般为无偿分配使用,农村建房成本主要是建安成本(人工费用和建材费用),农村居民可以根据自身的经济状况控制建房成本,另外,农村房屋自有率比较高,房屋属于耐用品,一般农村居民在孩子结婚时才考虑建房或者买房。因此,住房价格的影响不具有统计显著性;住房面积与农村居民住房满意度极显著正相关。与我们的预期一致。因为农村住房功能不仅仅是生活用房,也往往兼具生产用房,农村居民需要在居住场所堆放农具或者养殖,因此比较重视住房面积的大小;房屋的新旧与农村居民住房满意度。显著正相关。这也符合预期。可能是房屋的新旧从外观上及居住舒适度上都影响人们的居住感受。另外,由于房屋建设技术的进

步,建筑材料的更新,新建房屋的质量、舒适度及户型设计也要好于旧房屋。

表6 农村居民住房满意度影响因素的 Logistic 模型回归结果

变量名称	模型一	模型二	模型三	模型四	模型五
性别(X_1)	-0.303739 (-1.281813)	-0.404541 (-1.199240)	-0.148961 (-0.419070)	-0.094272 (-0.257520)	-0.150562 (-0.398355)
年龄(X_2)	0.271725** (2.367979)	0.374616** (2.352632)	0.399776** (2.458874)	0.380310** (2.246796)	0.413021** (2.330095)
收入(X_3)	1.570410** (10.00551)	1.711617** (7.014124)	1.612333** (6.490272)	1.659392** (6.452684)	1.756788** (6.452228)
文化程度(X_4)	0.129034 (1.238136)	0.011560 (0.080574)	-0.001000 (-0.006701)	-0.010499 (-0.067187)	-0.029206 (-0.180601)
家庭总人数(X_5)	-0.292325** (-2.129501)	-0.373839* (-1.821982)	-0.294414 (-1.398125)	-0.355824* (-1.652510)	-0.304651 (-1.370519)
房屋类型(X_6)		-0.292837 (-1.624456)	-0.263847 (-1.378595)	-0.266340 (-1.326145)	-0.333940 (-1.607132)
住房价格(X_7)		-0.027346 (-0.178895)	-0.043858 (-0.280198)	-0.050593 (-0.303395)	-0.005006 (-0.028540)
房屋面积(X_8)		1.795249** (6.690369)	1.534050** (5.516679)	1.400516** (4.709279)	1.513470** (4.706438)
房屋新旧(X_9)		1.352869** (5.173854)	1.107486** (3.913957)	0.993996** (3.458966)	0.852717** (2.997410)
基础设施(X_{10})			0.441813** (2.055120)	0.230140 (0.989799)	0.322264* (2.140985)
医疗卫生设施(X_{11})			-0.198050 (-0.834565)	-0.333650 (-1.337799)	-0.329506 (-1.275311)
购物便利性(X_{12})			0.197752 (0.818678)	0.246760 (0.945511)	0.234400 (0.897759)
教育配套(X_{13})			0.498580** (2.091223)	0.462772* (1.899029)	0.537404** (2.083975)
环境卫生(X_{14})				0.102312 (0.382513)	0.139950 (0.501476)
治安状况(X_{15})				-0.133859 (-0.505794)	-0.013174 (-0.047383)
居住空气质量及噪声(X_{16})				0.375571 (1.584937)	0.275911 (1.141004)
邻里关系(X_{17})				0.598348** (2.336176)	0.655982** (2.501807)
宅基地分配制度(X_{18})					-0.018768 (-0.065561)
贷款条件(X_{19})					-0.548789* (-1.891597)
贷款手续便利性(X_{20})					0.592407** (2.213169)
住房贷款利率(X_{21})					-0.198632 (-0.731567)
常数项	-1.855909	-9.652581	-10.87646	-11.80482	-13.21138
R^2	0.254725	0.588615	0.606052	0.623153	0.641340

注:*、**分别表示在10%、5%的显著性水平上差异显著。

3.2.3 配套设施因素

基础设施对农村居民住房满意度有显著影响。基础设施越完善,农村居民的住房满意度越高,说明农村居民较关注与日常生活息息相关的配套设施情况;医疗卫生设施以及购物便利性对农村居民住房满意度影响并不显著;教育配套极显著影响住房满意度,这从侧面反映了农村居民对教育的重视。

3.2.4 居住环境因素

环境卫生、治安状况和空气质量及噪音对农村居民住房满意度均没有显著影响;邻里关系对住房满意度影响极显著,与预期相符,邻里交往是农村居民相互交流和沟通的主要途径,是最基本的人际关系,因而对邻里关系越满意,对住房就会越满意。

3.2.5 住房政策与住房金融因素

贷款条件对农村居民住房满意度有显著影响。这可能是因为银行要求的住房建设贷款条件比较高,一般通过抵押、质押或保证的担保方式发放贷款,担保方式一般只能获得短期贷款,还款压力比较大,农村居民又难以提供,而长期贷款所要求的条件的抵押或质押条件,导致农村居民,很难获得银行贷款。贷款手续便利性对农村居民住房满意度有极显著影响。一方面银行贷款手续比较复杂,从贷款申请到审批,环节较多且时间较长;另一方面由于农村住房消费贷款仍处于起步阶段,农村金融部门积极性不高,因而影响了农村居民的住房满意度。贷款利率对农村居民住房满意度影响不显著。与我们的预期相反。主要原因可能是目前农村居民住房建设资金主要依靠自筹或者民间借贷,只要银行利率要低于民间借贷的利率且贷款期限较长,还款压力相对较小,因此,对利率高低不太在意。

4 结论及政策建议

4.1 结论

研究表明,虽然农村居民的住房条件大幅改善,但居住状况与住房需求之间依然存在较大差距。农村居民总体住房满意度较低,住房满意度较高的农村居民仅占 18.82%,存在较大的提升空间。不同收入及不同住房面积的农村居民住房满意度存在极显著差异,收入与住房满意度水平之间呈“U”形曲线关系。年龄、收入、住房面积、房屋新旧、基础设施、教育配套、邻里关系及贷款手续便利性等因素对农村居民住房满意度有极显著正向作用,贷款条件对农村居民住房满意度有显著负向作用。我国实施的农村住房保障政策有效提高了低收入农户的住房满意度,但中等偏低收入和中等收入农户难以享受到政府提供的住房保障政策,其住房满意度较低。农村居民对居住环境的要求提高,农村配套设施建设滞后以及农村住房金融发展缓慢是制约农村居民生活质量提高的重要因素。

4.2 政策建议

第一,扩大农村住房保障范围,建立与完善农村住房保障制度。政府应该给予中等收入及中等偏低收入农户更多的关注,改善他们的住房条件。现行的农村宅基地制度具有普惠性质,无法解决中低收入农户的住房问题,而危房改造工程保障范围过窄,仅仅针对农村贫困户,且具有临时性。政府应该调整农村住房保障政策,逐步将农村住房保障的重点转向中低收入群体,住房保障覆盖范围扩大到中等偏低收入群体,改变以往零散、临时性的政策安排,根据农村住房保障的内在要求与特点,建立与完善农村住房保障制度,以提高农村居民的总体住房满意度。

第二,建立多方参与机制,加大农村配套设施投入力度。政府应该加大农村基础设施的投资力度,将各级财政收入增量的一定比例用于给排水、供电、供气、通信及道路等基础设施的建设,同时还要鼓励村集体、农民个人及其他社会组织共同参与,汇集各方力量筹集资金,对文化教育、卫生保健、休憩娱乐、商业服务等配套设

施投资。切实改善农村人居环境,提高农村居民的生活水平。

第三,促进农村住房金融发展,拓宽农村居民住房融资渠道。农村居民房屋建设资金需求量大,完全依靠自身积累压力较大,通过融资可以有效提高农村居民住房支付能力。除了充分发挥金融机构对农村居民住房建设的支持力度外,还需积极进行金融创新,建立农村政策性住房金融制度,推动我国农村经济可持续发展。

参考文献:

- [1] GALSTER G C. Identifying the Correlates of Dwelling Satisfaction An Empirical Critique[J]. *Environment and Behavior*, 1987, 19(5):539-568.
- [2] PRESTON V, TAYLOR S M. Personal Construct Theory and Residential Choice[J]. *Annals of the Association of American Geographers*, 1981, 71(3):437-451.
- [3] CUTTER S. Residential Satisfaction and the Suburban Homeowner[J]. *Urban Geography*, 2013, 3(4):315-327.
- [4] AMERIGO M, ARAGONES J I. A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction[J]. *Journal of Environmental Psychology*, 1997, 17(1):47-57.
- [5] 李伯华,刘传明,曾菊新.乡村人居环境的居民满意度评价及其优化策略研究——以石首市久合垸乡为例[J]. *人文地理*, 2009(1):28-32.
- [6] 何立华,杨崇琪.城市居民住房满意度及其影响因素[J]. *公共管理学报*, 2002(4):43-51.
- [7] 周瑞雪,马辉民,张亚军,等.保障房住户满意度及其影响因素分析——以黄石市为例[J]. *城市问题*, 2015(1):60-66.
- [8] 顾杰,徐建春,卢珂.新农村建设背景下中国农村住房发展:成就与挑战[J]. *中国人口·资源与环境*, 2013(9):62-68.
- [9] 赵国玲.农村居民住房消费特征及其变化趋势[J]. *中国房地产*, 2009(12):35-37.
- [10] 袁铖.城乡一体化进程中农村宅基地使用权流转研究[J]. *农业经济问题*, 2010(11):57-61.
- [11] 裴慧敏.农村危房改造工程调研[J]. *宏观经济管理*, 2015(1):53-55.

Influencing Factors on Rural Residents' Housing Satisfaction

——An Empirical Study Based on a Survey of 457 Shandong Peasant Households

YE Peidi^{1,2}, DONG Jigang²

(1. *School of Business Administration, Shandong University of Finance and Economics, Jinan 250014, China;*

2. *School of Economics and Management, Shandong Agricultural University, Taian 271018, China)*

Abstract: Based on 457 questionnaire survey data from Shandong Province, this paper comprehensively analyzes rural residents' housing satisfaction and its influencing factors. The results show that the rural residents' overall housing satisfaction is not high, especially that of middle income and lower middle income farmers, whose relationship between income and housing satisfaction presents a "U" curve; and that in terms of specific housing satisfaction influencing factors, such factors as income, housing area, housing condition, basic educational facilities, housing loan term and loan formality convenience have significant effects on rural residents' housing satisfaction. Therefore, in addition to further improving rural supporting facilities, Chinese governments should strengthen the housing security for medium and low income farmers while encouraging rural housing financial innovation so as to promote rural residents' housing satisfaction.

Keywords: rural resident; housing satisfaction; influencing factor; logistic model

(责任编辑 时明芝)