

流动人口的住房选择及其影响因素研究^{*}

——基于 2012 年湖北省流动人口动态监测数据的分析

石智雷,薛文玲

(中南财经政法大学 公共管理学院,武汉 430073)

摘要:依据 2012 年湖北省流动人口动态监测数据,分析流动人口在流入地的住房性质和住房租金状况,并运用多项 logistic 模型对流动人口住房选择的影响因素进行分析,研究表明:目前,我国流动人口住房支付能力低,多数选择租住低价房;但随着家庭平均文化程度的提升,流动人口更倾向于选择自有住房;流动人口的流动范围越大,越倾向于选择租住高价房;随迁人数越多的流动人口选择自有住房或租住高价房的概率越高。此外,不同规模城市的流动人口在住房选择方面也有一定的差异性。

关键词:流动人口;住房选择;住房性质;住房租金;住房支付能力;随迁人数;流动人口稳定性;流动范围;迁移距离;城市规模

中图分类号:F299.23;C913.31

文献标志码:A

文章编号:1674-8131(2014)02-0025-09

一、引言

近十年来,我国城市流动人口数量急剧增加,据国家统计局调查资料显示,2012 年我国流动人口总量达到 2.6 亿。大量外来人口的流入引发了一系列与流动人口相关的社会问题,如就业、社会保障、医疗、子女教育、城市融入等。其中,住房问题是城市流动人口在城市生活遇到的最基本、最严峻的问题之一(王丽梅等,2010)。中国特色新型城镇化建设的实质是人的城镇化,尤其是城市流动人口的融入,而住房问题是解决流动人口城市融入的关键。从现实情况来看,流动人口远离家乡,温馨舒适的住房对于他们来说不仅仅具有“居住”功能,更是繁重工作之外的心灵归宿和精神寄托,关系着流动人口未来的发展。

在国内,有关流动人口居住问题及其影响因素

的研究越来越多,总体上可以将影响因素归为两类:制度性因素和非制度性因素。早期的研究大多着重于对制度性因素的研究,比如住房分配体制、户籍制度、土地市场等的影响。许多学者指出,与很多发展中国家不同,我国直到 2000 年以前,市场因素在人们的住房选择中作用有限,独特的制度环境影响了流动人口的住房选择(Wu et al,2004);流动人口基本上被置于主流的住房分配体制之外,而近来住房体制改革则在很大程度上忽视了这一群体的需求(吴维平等,2002);受户口的限制,流动人口理论上被排除在公租房和购买经济适用房之外,也无法获得土地自建房屋,唯一的可能是从市场上租用或购买商品房的(蒋末文等,2005),而商品房的价格又超出了大多数流动人口的承受能力(吴

* 收稿日期:2013-11-15;修回日期:2013-12-21

作者简介:石智雷(1984—),男,山东济宁人;副教授,博士,在中南财经政法大学公共管理学院任教,主要从事人口经济与城市经济研究。

薛文玲(1992—),女,江苏常州人;学士,在中南财经政法大学公共管理学院学习。

维平等,2002)。因此,流动人口的居住状况明显较差,他们在居住地、居住形式和居住质量方面都面临不少问题(段成荣等,2006)。后来的研究开始慢慢开始关注非制度性因素的影响,比如流动人口的收入水平、心理因素、居住时间、更换工作次数等。工作不稳定、收入低使流动人口处于社会的底层,他们在住房上的需求仅仅局限于遮风避雨;影响流动人口住房状况的主要原因是流动人口循环流动的特性和过客心理(林李月等,2008);流动人口缺乏归属的心理决定了他们多以聚居的形式居住,因此,对于城乡结合部的住房需求较大(张子珩,2005)。也有研究认为,影响城市流动人口住房的主观因素是经济因素(王凯等,2010);收入和流入时间是流动人口居住状况的主要影响因素,而教育程度也是影响因素之一(侯慧丽等,2010)。

目前已有的研究大多关注流动人口的居住状况,包括住房质量、居住环境、居住模式等,并且多数研究流动人口的租房行为及其影响因素,很难全面反映他们的住房选择倾向问题。此外,这些研究中所使用的数据大多比较陈旧,在反映当前流动人口住房状况方面具有一定的局限性。本文在研究流动人口的住房选择问题时,以2012年湖北省流动人口调查数据为基础,侧重于个人的主观偏好及选择行为,并从住房性质和住房租金两个方面衡量住房选择,探究影响流动人口选择住房的个人因素和家庭因素,以丰富和拓展有关研究,进而为我国住房体制改革提供参考。具体而言,本文的研究主要集中在两个方面:第一,流动人口在流入地的住房选择现状如何?有何特征?第二,流动人口的哪些特征影响了其住房性质和住房租金的选择?这些特征对两者分别产生了怎样的影响?

二、数据来源和样本情况

本文采用的数据来源于国家人口和计划生育委员会开展的2012年流动人口动态监测调查。该调查采取分层、多阶段、与规模成比例的PPS方法进行抽样,本文选取了其中流入地为湖北省的相关数据。湖北省调查的总样本数为4000份,最后回收有效样本数3986份。调查对象中的流动人口特指在流入地居住达一个月以上、2012年5月年龄为15~59周岁(1952年6月—1997年5月间出生)的人员,其中,不包括同城区间人户分离人口、婚嫁人员以及出差、就医、旅游、探亲、访友、服军役、在中

等以上专业学校就学等人口。

本次调查是由湖北省人口和计划生育委员会负责选派调查员入户,在居委会(行政村)一级进行,调查对象以个人为基础。从调查地点的选取看,包括武汉、黄石、宜昌、十堰、襄阳、鄂州、荆门、孝感、荆州、黄冈、咸宁、随州12个城市和恩施土家族苗族自治州、神农架林区,涵盖了省会城市、省域副中心城市、地级市等各类大、中、小城市,覆盖范围广。基于该调查数据的分析符合新型城镇化大、中、小城市协调发展的目标,能较好地反映调查群体住房选择的规律性。因此,本文所得结论可以体现流动人口住房选择的一般性特征。

在接受调查的流动人口中,男性比例略高于女性,男性2059人,女性1927人,分别占被调查总人数的51.7%和48.3%;在年龄分布上,以青壮年为主,15~29周岁、30~39周岁、40~49周岁和50~59周岁的被调查者分别占总人数的33.8%、36.3%、27.5%和2.4%;从户籍类别来看,多数是农业户籍,农业户籍的流动人口占88.8%,非农业户籍的流动人口占11.2%;在受教育程度方面,整体的受教育程度相对以往有明显提高,但有较高学历的人数很少,以初中文化为主,占64.9%,接近总人数的2/3;从婚姻状况来看,有85.7%为初婚,12.6%为未婚,再婚、离婚和丧偶的比例极低。

三、流动人口住房选择现状

本文主要研究流动人口的住房选择及其影响因素,而流动人口的住房选择主要体现为住房性质和住房租金两方面。因此,本文将流动人口住房选择分为两个层面:其一,流动人口的住房性质,即住房来源。这种划分方式可以反映流动人口在流入地的住房消费模式。根据湖北省流动人口住房来源的现状,分为租住房、免费房和自有住房。其二,流动人口的住房租金。这种划分方式能反映流动人口的住房质量,主要分为无房租、低房租和高房租,其中,无房租主要对应于免费房和自有住房。

流动人口住房性质和住房租金的统计结果见表1。结果显示,在三类住房中,租住房的比重最高;同时,只有少量有条件的流动人口拥有自有住房,这部分流动人口占样本总量的8.9%。在被调查的湖北省流入人口中,有2982人选择了租住私房,比重高达74.8%,接近被调查总人数的4/5;而其余各种住房性质的人数比例均不超过10%;而房租在

1 000 元及以下的比例为 70.3%, 超过了总人数的 2/3; 并且随着房租的升高, 流动人口比重逐渐下降。

值得关注的是, 在所有被调查的城市中, 武汉市作为湖北省第一大城市, 其流动人口的住房选择与其他小城市有明显差异。一方面, 武汉市流动人口选择免费房的比例高于其他城市, 而租住房和自

有住房比例相对较低; 另一方面, 武汉市流动人口选择高房租的比例相对较高, 而其他城市流动人口选择低房租的比例高达 73%。

综上所述, 目前流动人口的住房选择行为可以表述为: 租住低价房成为多数流动人口的选择, 在小城市尤其明显; 在选择租住房的流动人口中, 比重随着房租的升高而下降。

表 1 流动人口的住房性质和住房租金

	住房性质	百分比/%	住房租金	百分比/%
租赁住房	租住单位雇主房	80.2	无房租	20.0
	租住私房			
	政府提供廉租房			
免费房	单位雇主提供免费住房	10.9	低房租 (1 000 元及以下)	70.3
	借住房			
	就业场所			
自有住房	其他非正规居所	8.9	高房租 (1 000 元以上)	9.6
	自购房			
	自建房			

四、影响流动人口住房选择因素分析

1. 实证分析模型选择

本文认为, 流动人口对住房性质和住房租金的选择不存在优劣次序。例如, 流动人口在住房租、买之间的选择不仅受经济能力的影响, 而且很大程度上取决于他们在流入地居住和发展的预期, 这主要通过流动人口的受教育程度、职业、收入等变量反映, 这种选择不存在优先次序。而对于租住房和免费房之间的选择, 除了职业和收入因素外, 还受迁移的家庭特征影响, 因此二者也不存在优先次序。在房租方面, 虽然低房租与高房租存在优劣之分, 但与无房租相比又不存在优先次序。因为无房租既可能是自有住房也可能是免费房, 无法直接与房租高低排序。因此, 本文的被解释变量是名义变量(多项无序分类变量), 故可采用多元无序 logistic 回归模型进行分析。模型形式如下:

$$\ln\left(\frac{P_i}{P_j}\right) = \alpha_i + \sum_{k=1}^n \beta_{ik} x_k$$

$$k = 1, 2, \dots, n$$

其中, $\ln\left(\frac{P_i}{P_j}\right)$ 表示第 i 种住房性质(租金)与第

j 种住房性质(租金)发生比的自然对数, x_k 表示自变量(即解释变量), α_i 和 β_{ik} 分别表示第 i 类的常数项和解释变量参数。

2. 变量设定

(1) 因变量的设定

本文将构建两个多项 logistic 模型, 分别以住房性质和住房租金为被解释变量。在流动人口住房性质选择模型中, 本文设定三个住房性质因变量, 即: 租住房 = 1, 免费房 = 2, 自有住房 = 3; 在流动人口住房租金选择模型中, 本文按房租高低设定了三个因变量, 即: 无房租 = 0, 低房租 = 1, 高房租 = 2。

(2) 自变量的选择

经过长期居住地的生活, 流动人口融入了个体和家庭相互作用的特质, 必然会作用于住房选择的决策过程。因此, 本文选择个体特征变量和家庭特征变量作为两个影响流动人口住房选择的解释变量。具体而言, 以下几方面因素会影响流动人口的住房选择:

一是稳定性特征。流动人口的流动性越弱, 稳定性越强, 则越倾向于选择高质量住房, 改善住房条件。稳定性一方面表现为工作稳定性, 主要通过

职业和来流入地工作时间体现;另一方面表现为心理稳定性,本文以流动人口长期留居本地意愿和随迁人数代表心理稳定性。一般而言,愿意长期留居本地及随迁人数越多的流动人口稳定性越高。

二是收入。收入是住房选择的物质基础,对流动人口的住房选择有显著影响。而这种收入主要指永久性收入,通过流动人口的年龄、受教育程度等影响永久性收入的因素表现。一般认为,随着年龄的增长,流动人口对住房有更高的要求,但也有研究认为年龄大的流动人口由于更难获得工作而具有更差的住房条件(Jiang, 2006)。由于稳定性等因素的影响,收入也可能不会对流动人口的住房选择产生显著影响。

三是迁移距离。迁移距离直接影响迁移经济成本和心理成本,同时影响流动人口与当地社会的融合程度,进而影响其在流入地的工作和定居预期(夏怡然, 2010),从而影响住房选择。本文以流动范围代表迁移距离的长短。

四是家庭特征。新迁移经济理论认为个体的迁移决策是家庭为达到预期收入最大化和风险最小化双重目的而集体决策的结果。家庭因素同样也可能会影响流动人口的住房选择决策。在迁入

地居住的家庭成员数越多,其在城镇定居的可能性越高(Zhu et al, 2010),就越可能改善住房条件。本文假设,家庭成员的随迁情况会影响流动人口的住房选择。除此以外,随着家庭化迁移趋势的加强,家庭收入和平均受教育水平的影响也不可忽视。许多研究表明,文化程度高的家庭对农村非农活动的参与率明显高于其他家庭(弓秀云等, 2007)。因此,家庭平均受教育程度可能通过影响家庭收入等因素影响住房选择。

五是城市规模。城市规模不同,房价及相关政策存在明显的差异。一般而言,大城市房价普遍高于小城市,但住房政策考虑更全面。而房价和相关政策是影响流动人口住房选择重要的客观因素。一般而言,相对较低的房价和住房优惠政策会促使流动人口在流入地购房或提高住房质量。

据此,本文将个体特征变量进一步细分为性别、年龄、户籍性质、职业、来流入地工作时间、流动范围、长期留居本地的意愿,家庭特征变量进一步细分为家庭收入、随迁人数、平均受教育程度,加上城市规模,共 11 个二级变量。具体变量的特征如表 2 所示。

表 2 变量的描述性统计(样本数为 3986)

变量	平均值	标准差
性别(男=1,女=2)	1.48	0.500
年龄(岁)	33.94	8.534
户籍性质(农业=1,非农业=2)	1.11	0.316
职业(单位负责人及办事人员=1,专业技术人员=2,商业服务业人员=3,生产运输人员=4,其他=5)	3.16	0.572
来本地工作时间(年)	4.06	4.160
流动范围(跨省流动=1,省内跨市=2,市内跨县=3)	2.08	0.736
长期居住本地意愿(打算=1,不打算=2,没想好=3)	1.60	0.867
家庭收入(元/月)	4 785.24	4 502.114
随迁人数(人)	1.90	0.981
平均受教育程度(小学及以下=1,初中=2,高中=3,中专=4,大学本科及以上=5)	1.99	0.902
城市规模(大城市=1,中小城市=2;大城市指武汉,中小城市指其他城市及地区)	1.44	0.497

(3) 自变量的筛选和设定

假设流动人口的性别、年龄、户籍性质、职业、来本地工作时间、流动范围、长期居住本地的意愿、家庭收入、随迁人数、家庭平均受教育程度、城市规

模都与住房选择有相关关系, 进行多维列联表分析, 测算上述因素与住房选择之间的相关关系, 结果见表 3。

表 3 住房选择与影响因素的列联表分析结果

		性别	年龄	户籍性质	职业	来本地 工作时间	流动 范围	长期居住 本地意愿	家庭 收入	随迁 人数	平均受 教育程度	城市 规模
住房 性质	Pearson Chi-Square	5.28	1 072.48	43.65	36.80	124.63	41.34	110.04	326.28	100.51	82.28	8.09
	Sig.(P 值)	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02
住房 租金	Pearson Chi-Square	0.61	967.13	38.54	99.21	82.10	109.42	80.96	567.30	57.41	68.14	361.16
	Sig.(P 值)	0.74	0.16	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 3 表明, 性别、城市规模与住房性质的相关性较差, 在 1% 的水平下未通过假设检验; 性别、年龄、来本地工作时间与流动人口选择住房租金的相关性较差, 在 1% 的水平下未通过假设检验。据此, 在住房性质选择模型中将剔除性别和城市规模变量, 选择剩余的 9 个变量为自变量; 在住房租金选择模型中将剔除性别、年龄、来本地工作时间 3 个变量, 选择剩余的 8 个变量为自变量。

3. 模型估计结果

根据上述分析模型, 本文利用 SPSS 软件对相关数据进行了多项分类 logistic 回归分析, 住房性质和住房租金选择模型估计结果如表 4 和表 5 所示。

(1) 住房性质选择模型

第一, 流动范围、来本地工作时间与长期居住本地意愿对流动人口住房性质的选择有显著影响。从表 4 可以看出, 流动范围和来本地工作时间对流动人口住房性质的选择在 1% 的统计检验水平下有显著影响。跨省流动和省内跨市流动对选择租住房和免费房的系数均为正, 表明流动范围越大的流动人口越倾向于选择租住房或免费房, 因为迁移距离远的流动人口购房或建房的成本相对较高。来本地工作时间对选择租住房和免费房的系数分别为 -0.065 和 -0.086, 表明来本地工作时间越长, 流动人口越倾向于选择自有住房。随着来流入地工作时间的延长, 流动人口不仅会提高对城镇的认同度, 从而增强定居意愿, 更愿意在住房上进行经济投入以改善自身的居住条件; 还会增加社会网络资本, 从而增加获取优质住房的途径(林李月, 2009)。

此外, 打算长期居住本地的流动人口倾向于选择自有住房, 不打算长期居住本地的流动人口倾向于选择租住房和免费房。来本地工作时间与长期居住本地意愿分别体现流动人口工作和居住的稳定性, 两者稳定性越高, 流动人口越倾向于选择自有住房。

第二, 年龄对流动人口选择租住房有显著影响, 但对选择免费房没有显著影响。从表 4 可以看出, 以自有住房为参照类, 年龄对选择租住房在 1% 的统计检验水平下有显著影响, 系数为 0.025, 表明年龄越大的流动人口越倾向于选择租住房。这主要是由于青壮年正处于打拼阶段, 倾向于拥有自有住房, 为家庭营造一种稳定的居住环境; 随着年龄的增长, 这种动力逐渐减退。而年龄对选择免费房没有显著影响, 因为选择免费房主要是由于工作的需要居住在就业场所或者由雇主提供免费房。

第三, 家庭收入对流动人口住房性质的选择没有显著影响, 而随迁人数对流动人口住房性质的选择有显著影响。家庭收入的高低并不对流动人口住房性质的选择产生明显作用; 而随迁人数对流动人口住房性质选择在 1% 的统计检验水平下有显著影响, 且选择租住房和免费房的系数均为负, 表明随迁人数越多, 对应选择租住房和免费房的比例越小, 越倾向于选择自有住房。因为随迁人数越多, 流动人口越愿意改善住房条件, 有稳定的住所, 与前面的假设一致。

第四, 职业和家庭平均受教育程度对流动人口住房性质的选择部分有显著影响。从表 4 可以看

出, 家庭平均受教育程度越高的流动人口越倾向于选择自有住房, 这与家庭对住房的负担能力有一定的关系。另外, 相比于自有住房, 只有职业为单位负责人及办事人员对选择租住房在 5% 的统计检验水平下有显著影响, 系数为 -1.508, 表明单位负责人及办事人员倾向于选择自有住房, 这与他们的职业特点和收入相关。

第五, 户籍性质对流动人口住房性质的选择有显著影响。从表 4 可以看出, 农业户籍对选择租住房和免费房的系数均为正, 表明农业户籍的流动人口更倾向于选择租住房或免费房。这可能是由于其无法享受与户籍相关联的住房福利待遇, 被排斥在城市的住房体系之外, 导致居住条件长期得不到改善(王桂新等, 2006)。

表 4 流动人口住房性质选择模型的参数估计列表(对照组为自有住房)

变量	租住房		免费房	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)
年龄	0.025***	1.025	0.012	1.012
流入时间	-0.065***	0.937	-0.086***	0.918
家庭收入	0.000	1.000	0.000	1.000
随迁人数	-0.276***	0.759	-0.570***	0.565
流动范围(市内跨县)				
跨省流动	0.606***	1.834	0.977***	2.657
省内跨市	0.742***	2.100	0.877***	2.403
居留意愿(没想好)				
打算	-1.125***	0.325	-0.985***	0.374
不打算	0.439	1.551	0.852*	2.345
家庭平均受教育程度(大学本科及以上)				
小学及以下	-0.371	0.690	-1.214	0.297
初中	-1.114	0.328	-1.828**	0.161
高中	-1.349*	0.260	-1.760**	0.172
中专	-1.555**	0.211	-2.445***	0.087
职业(其他)				
单位负责人及办事人员	-1.508**	0.221	-0.729	0.482
专业技术人员	-0.303	0.738	-0.112	0.894
商业服务业人员	0.140	1.150	0.775	2.171
生产运输人员	-0.255	0.775	-0.279	0.757
户籍性质(非农业)				
农业	0.727***	2.068	0.563**	1.755
对数似然比	3 911.200			
似然比卡方值	297.848			
Cox and Snell R ²	0.086			
Nagelkerke R ²	0.120			

注: *、**、*** 分别表示在 10%、5% 和 1% 显著性水平下显著; 括号内为参照组。

(2) 住房租金选择模型

第一, 流动范围对流动人口住房租金的选择有显著影响, 而长期居住本地意愿对流动人口住房租金的选择没有显著影响。从表 5 可以看出, 流动范围对流动人口住房租金的选择在 1% 的统计检验水平下都有显著影响, 且系数均为负, 表明流动范围大的流动人口更倾向于选择高房租。

第二, 家庭收入对流动人口住房租金的选择没

有显著影响, 而随迁人数对流动人口住房租金的选择有显著影响。从表 5 可以看出, 家庭收入的高低并不对流动人口住房租金的选择产生明显作用; 而随迁人数对流动人口住房租金选择在 5% 的统计检验水平下有显著影响, 且选择无房租和低房租的系数均为负, 表明随迁人数越多, 对应选择无房租和低房租的比例越小, 越倾向于选择高房租。因为随迁人数越多, 流动人口家庭化迁移越明显, 越愿意选

表 5 流动人口住房租金选择模型的参数估计列表(对照组为高房租)

变量	无房租		低房租	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)
家庭收入	0.000	1.000	0.000***	1.000
随迁人数	-0.125**	0.883	-0.125**	0.883
流动范围(市内跨县)				
跨省流动	-0.302*	0.739	-0.278**	0.758
省内跨市	-0.468***	0.626	-0.170	0.843
居留意愿(没想好)				
打算	0.325**	1.384	-0.118	0.889
不打算	0.558**	1.747	0.252	1.286
家庭平均受教育程度(大学本科及以上)				
小学及以下	-1.026**	0.359	-0.258	0.773
初中	-0.861**	0.423	-0.417	0.659
高中	-0.570	0.565	-0.427	0.652
中专	-0.349	0.706	0.021	1.021
职业(其他)				
单位负责人及办事人员	1.161	3.193	-0.054	0.948
专业技术人员	0.052	1.054	-0.173	0.841
商业服务业人员	-0.053	0.948	-0.482*	0.618
生产运输人员	0.819**	2.268	0.826**	2.285
户籍性质(非农业)				
农业	-0.109	0.896	0.367**	1.443
城市规模(中小城市)				
大城市	-0.916***	0.400	-1.569***	0.208
对数似然比	4 702.076			
似然比卡方值	556.160			
Cox and Snell R ²	0.155			
Nagelkerke R ²	0.180			

注: *、**、*** 分别表示在 10%、5% 和 1% 显著性水平下显著; 括号内为参照组。

择条件好的住房,与前面的结论一致。

第三,职业与家庭平均受教育程度对流动人口住房租金的选择部分有显著影响。从表5可以看出,只有家庭平均受教育程度为小学及以下和初中对选择无房租在5%的统计检验水平下有显著影响,系数为负,表明相比于无房租,家庭平均受教育程度低的流动人口倾向于选择租房住,但是对住房租金的高低影响不明显。另外,相比于高房租,只有职业为生产运输人员对选择无房租和低房租在5%的统计检验水平下有显著影响,系数为正,表明生产运输人员倾向于选择无房租或低房租,这主要是因为他们的收入相对较低。

第四,户籍性质对流动人口住房租金的选择部分有显著影响。从回归结果看,户籍性质为农业对选择低房租在5%的统计检验水平下有显著影响,系数为正,表明农业户籍的流动人口倾向于选择低房租。这与前面的结论一致。

第五,城市规模对流动人口住房租金的选择有显著影响。从表5可以看出,城市规模对流动人口住房租金的选择在1%的统计检验水平下都有显著影响,系数均为负,表明大城市的流动人口倾向于选择高房租,而中小城市的流动人口倾向于选择低房租或无房租。这与前面流动人口住房选择现状的描述是一致的,这可能与同城市规模相关的住房政策有关。相比于湖北省其他中小城市,武汉市对流动人口的住房管理更规范,优惠政策更全面。例如,武汉市的各个街道社区设有“流动人口和出租房管理站”,规定出租人在签订租房合同3天内须到社区备案。此外,2013年武汉市下发的《关于深入推进流动人口基本公共服务均等化的工作方案》提出要加强流动人口住房保障,鼓励和支持开发区、工业园区、大型企业建设或筹集一批面向流动人口的职工集体宿舍,将已取得居住证的流动人口纳入公租房保障范围。大城市对流动人口的住房保障政策使他们有改善住房环境的意愿,而大城市相对较高的房价使流动人口最终倾向于选择租住高价房。

五、结论与讨论

新型城镇化的核心是人的城镇化,积极稳妥地推进城镇化建设,必须关注城市流动人口的住房需求。本文利用2012年湖北省流动人口动态监测调查数据,运用多项分类logistic模型研究了流动人口

住房选择的现状及其影响因素,主要结论如下:

第一,流动人口住房性质多样化,整体住房水平较低。流动人口在流入地采取多种方式解决住房问题,但更倾向于选择租住房,这一比重超过了80%;其次是免费房,再次是自有住房。在房租方面,超过70%的流动人口选择了低房租。因此,流动人口主要的住房选择是租住低价房,只有少量有条件的流动人口拥有自有住房。

第二,影响流动人口住房选择的因素多样,其中,流动范围和随迁人数这两个因素的影响显著。流动范围越大,流动人口越倾向于选择租住高价房;随迁人数越多的流动人口选择自有住房或租住高价房的倾向越大。随迁人数代表家庭化迁移的程度,与流动人口的住房选择相互影响。一方面,随迁人数多的流动人口倾向于在流入地定居,稳定性强,愿意建房、购房或租住高价房,以提高居住质量;另一方面,居住环境的改善又会增强家庭化迁移趋势,增加随迁人数。

第三,家庭收入对流动人口的住房选择的影响并不明显。这一结论不同于以往认为收入等经济因素是流动人口住房状况的主要影响因素(侯慧丽等,2010)的观点,可能因为目前房租占家庭收入比重比较低,且有部分流动人口受工作性质影响可以享受免费房;同时,住房作为一种重要的消费品,更可能受永久性收入的影响,而家庭收入只代表流动人口的暂时性收入。

第四,为了更好地解决流动人口的住房问题,国家或地方各级政府部门应制定和实施合理的政策措施。在目前城镇居民住房问题还未完全解决的阶段,改善流动人口的居住条件是一个循序渐进的过程。多数流动人口选择租住低价房的现实状况要求提高流动人口的住房支付能力,例如为流动人口提供职业技能培训或接受再教育的机会,提高其就业收入和福利水平等。而流动人口的职业、来流入地工作时间、流动范围、随迁人数等特征对其住房选择产生的影响,也为政策设计提供了更多的现实依据。此外,在政策设计时还应当考虑城市规模,把握大城市与中小城市的差异性。

参考文献:

段成荣,王莹. 2006. 流动人口的居住问题[J]. 北京行政学院学报(6):4-7.

- 弓秀云,秦富.2007.家庭非农劳动供给时间的影响因素分析[J].技术经济,26(6):94-95.
- 侯慧丽,李春华.2010.北京市流动人口住房状况的非制度影响因素分析[J].北京社会科学(5):10-14.
- 蒋未文,庞丽华,张志明.2005.中国城镇流动人口的住房状况研究[J].人口研究,29(4):16-27.
- 林李月.2009.两栖状态下流动人口的居住状态及其制约因素——以福建省为例[D].福建师范大学硕士学位论文.
- 林李月,朱宇.2008.两栖状态下流动人口的居住状态及其制约因素[J].人口研究,32(3):48-56.
- 王桂新,张得志.2006.上海外来人口生存状态与社会融合研究[J].市场与人口分析(5):1-12.
- 王凯,侯爱敏,翟青.2010.城市农民工住房问题的研究综述[J].城市发展研究(1):118-122.
- 王丽梅,张宗坪.2010.城市流动人口住房保障问题的现状及对策[J].工业技术经济,29(4):5-10.
- 吴维平,王汉生.2002.寄居大都市:京沪两地流动人口住房现状分析[J].社会学研究(3):92-110.
- 夏怡然.2010.农民工定居地选择意愿及其影响因素分析[J].中国农村经济(3):35-44.
- 张子珩.2005.中国流动人口居住问题研究[J].人口学刊(2):16-20.
- LEI W-J. 2006. Living Conditions of the Floating Population in Urban China [J]. Housing Studies,21(5):719-744.
- WU X-G, DONALD T. 2004. The Household Registration System and Social Stratification in China, 1955-1996 [J]. Demography,41(2):363-384.
- ZHU Y, CHEN W Z. 2010. The Settlement Intention of China's Floating Population in the Cities: Recent changes and Multifaceted Individual-level Determinants [J]. Population, Space and Place,16(4):253-267.

Research on Housing Choice for Floating Population and Its Influential Factors

—Analysis of Dynamic Data Based on the Survey on the Floating Population in Hubei Province in 2012

SHI Zhi-lei, XUE Wen-ling

(School of Public Administration, Zhongnan University of Economics and Law, Wuhan 430073, China)

Abstract: Based on the data of a survey on floating population in Hubei Province in 2012, this paper analyzes the situation of the housing character and housing rent of the floating population in the inflow places and analyzes the influential factors of floating population on housing choices by multinomial logistic model. The research results show that currently China's floating population's affordable capacity for the housing is low, that the majority of the floating population rent affordable housing, however, with the rising of the average family's culture level, the floating population are more inclined to buy their own housing, that the larger the scope of the floating population floats, the higher the housing price for the floating population is inclined to rent, and that the larger the number of the floating population is, the higher the possibility for the floating population to buy their own housing or to rent high price housing is. In addition, there is certain difference in the aspect of housing choice of the floating population in the cities with different sizes.

Key words: floating population; housing choice; housing character; housing rent; affordable capacity for housing; the number of floating population; stability of floating population; floating scope; floating distance; city size

CLC number: F299.23; C913.31 **Document code:** A **Article ID:** 1674-8131(2014)02-0025-09

(编辑:夏冬)