流动人口住房自有率及购房意愿率的空间格局及影响因素*

于 颖, 刘 冉**

(首都师范大学资源环境与旅游学院, 北京 100048)

摘要:基于2016年全国流动人口动态监测调查数据,对我国319个地级及以上行政区全部流动人口在流入地的住房自有率以及其中无房户购房意愿率的空间分异格局及影响因素进行了系统分析.研究表明:我国流动人口在流入地的住房自有率及无房户的购房意愿率分别为0~85.00%和0~75.00%,均值分别为30.45%和22.17%,二者总体上都呈现出北高南低的分布格局.全部流动人口住房自有状况及无房户购房意愿的logistic回归模型结果显示,流入地城市的从业人员数量、高科技从业人员比例、城市等级以及流动人口的受教育程度、在其他地区是否有自有住房和长居意愿是影响流动人口住房自有率和无房户购房意愿率的重要指标.

关键词:流动人口;住房自有率;购房意愿率;地级及以上行政区;影响因素

中图分类号:K901.3 **DOI**:10.19789/j.1004-9398.2021.02.009

0 引 言

新型城镇化已成为国家发展战略的核心议题.截至2017年末,我国常住人口城镇化率达到58.52%,其中户籍人口城镇化率仅为42.35%,即有16.17%的流动人口并未真正实现市民化.约2.44亿的流动人口为我国城镇化发展做出了重大贡献[1].流动人口在流入地城市的就业、居住和社会保障等市民化问题受到广泛关注[2-8].其中,住房作为衡量社会排斥融入的重要指标,是影响流动人口长期居留意愿的关键因素,直接关系到市民化进程.妥善解决流动人口的住房问题,尤其是住房自有问题,对我国城市化进程具有重要意义.

住房自有既是家庭积累财富和市民社会融入的重要手段,也是各国维护社会稳定的重要途径[9].住房自有率作为国际上衡量拥有住房产权的家庭户数占该地家庭总户数比例的通用指标,也可用于测度我国流动人口在流入地的长期居留和住房产权占有等基本情况[10-11].国外已有研究从经济学、人口学和地理学视角,探讨了形成住房自有率地域分布差异的主要机制:经济学家认为住房自有选择不仅是消费决策,还是住房市场竞争环境下的投资决策,证实了收入、房价和租金价格等变量对住房自有率的影响[12-14];人口学家更多地关注人口学统计指标(如年龄、家庭规模、婚姻状态和家庭生命周期过程)对住房自有率的差异化影响[15-16];地理学家则主要关注各统计指标影响下,住房自有率的区域差异及其产生机制,如Lerbs和Oberst[17]根据房价租金比、房价收入比和人口年龄等指标,分析了德国96个区域的住房自有率的分布差异及产生的机制,Myers等[18]也从区域尺度在美国展开了类似的研究.我国住房自有决策的影响因素涉及计划和市场双重特性,比欧美更为复杂.除经典人口学特征因素之外,刘米娜[19]从全国尺度证实我国城市人口的就业单位性质深刻影响居民的住房自有选择,居民在体制内工作更容易获得自有住房;王人扬和张惠[20]、余秋梅等[9]在省级尺度上的研究证实,人均GDP等区域经济因素对住房自有率产生了重要影响.除此之外,我国的一系列制度要素,包括社会保障制度和户籍制度等对流动人口住房自

收稿日期:2020-04-27

* 国家自然科学基金项目(42071201,41701188);北京市哲学社会科学规划项目;北京市教育委员会人文社会科学研究计划重点项目(SZ202010028016)

** 通信作者:liu.ran.space@hotmail.com

有选择也有重要影响.如顾书桂[21]从全国尺度上证实完善社会保障制度将在一定程度上降低我国城镇住房自有率;李志刚[22]在城市尺度上的研究表明城市户籍人口相对于农村户籍人口更容易获得自有住房.

已有的研究为了解流动人口住房自有率的空间格局及其影响机制打下重要基础.然而,目前仅是在省级尺度上或基于局部地区的问卷调查数据的基础上,分析人口住房自有率,探讨我国流动人口住房自有率的区域差异,地级市层面的分析尚不多见.本研究利用2016年全国流动人口动态监测调查(migrant dynamics monitoring survey,MDMS)数据,从地级市尺度反映我国流动人口住房自有率及无房户购房意愿率的空间格局及地区差异,以克服基于局部地区抽样调查数据的研究在调查覆盖面上的局限,拓展我国在地级市尺度对住房自有方面的地理学研究.此外,本文还探讨流动人口住房自有率及无房户购房意愿率空间差异的形成机制,以期为不同地区流动人口住房自有的管理政策及社会服务提供决策依据,进而推进流动人口基本公共服务均等化,为我国新型城镇化发展提供参考和依据.

1 研究数据与方法

1.1 研究数据

流动人口数据来自2016年MDMS(http://www.chinaldrk.org.cn/wjw/#/data/classify/population/yearList),是国家卫生健康委员会为了解和反映流动人口基本情况及基本公共卫生计生服务状况,采取分层多阶段概率比例抽样方法,进行的连续断面调查.其中,流动人口是指在流入地样本点中居住1个月及以上,非本区(县、市)户口的15周岁及以上流入人口.本文的研究单元为全国319个地级及以上行政区(以下简称城市),未包含抚顺市、阜新市、伊春市、牡丹江市、淮安市、宿迁市、菏泽市、茂名市、三沙市、儋州市、昌都市、山南市、商洛市、那曲地区、阿里地区、和田地区、克孜勒苏柯尔克孜自治州、鹤岗市、绥化市和港澳台地区,因这些地区数据未被2016年MDMS数据所覆盖或不满足本文筛选条件.319个城市全部流动人口样本数量为13.1万人,其中,已经在流入地购买自有住房的样本量为3.3万人,没有购买自有住房的样本数量为9.8万人,有购房意愿的为2.1万人,没有购房意愿的为7.7万人.

本文还使用了中房网(http://www.cityre.cn/cre-data.html)禧泰数据,以2016年市区在售的新房平均房价(包括已开工和已竣工楼盘)作为城市的房价.因我国二手房价格无法准确统计,而禧泰数据在房地产政策和城市规划、房地产投资开发、房地产资产管理和房地产租售交易等领域得到广泛应用,其提供的城市房地产基础数据、房地产租售交易数据覆盖全面、客观公允,保证了本研究数据的准确性.此外,模型统计分析中还使用了《2017中国城市统计年鉴》中的数据,包括地区生产总值、劳动力就业状况、按行业从业人员和固定资产投资情况等.

1.2 变量选取和研究方法

1.2.1 变量选取

(1)因变量选取.

本文的研究问题为我国流动人口住房自有率及购房意愿率的空间格局与影响因素.故在模型分析中因变量有2个,分别是2016年流动人口在流入地的住房自有状况(1代表已购买自有住房,0代表未购买自有住房)和无房户的购房意愿(1代表有意愿购买自有住房,0代表不愿意购买自有住房).

(2)自变量选取.

城市对流动人口的拉力表现在城市设施和服务、就业、收入和环境等方面.对于流动人口而言,更多的就业机会和更高的收入是吸引其在流入地长期居留及购买自有住房的主要因素[23-25].因此,本研究选取了GDP、从业人员数量等城市外部因素变量,衡量流动人口在流入地的就业机会、收入水平.同时,本文通过整理有关流动人口住房自有及机制分析的文献[9-10],表明流动人口的个人及家庭特征也对其住房自有率产生重要影响.因此,本文结合数据情况,选用流动人口的受教育程度、户口性质等人口内部因素来测量其在流动人口住房自有中的作用.流入地外部因素涉及6类变量指标,包括房价收入比、固定资产投资、GDP、从业人员数量、高科技从业人员比例和城市等级(见表1).

流动人口内部因素指标主要包括个人及家庭因素、就业和收入状况等,涉及14个变量,包括家庭规模、民族、受教育程度、户口性质、婚姻状况、流动时长、是否在其他地区有自有住房、流动范围、家庭月收入、是否独自流动、从事行业、是否参加住房公积金、是否参加城镇职工医疗保险和长居意愿(见表1).

表1　自变量说明

自变量分类	自变量名称	说明
外部因素	房价收入比	单位:%
	固定资产投资	单位:万元
	GDP	单位:万元
	从业人员数量	单位:万人
	高科技从业人员比例	单位:%
	城市等级	1为直辖市,2为省会/副省级城市,3为其他城市
内部因素	家庭规模	单位:人
	民族	0为汉族,1为少数民族
	受教育程度	1为小学及以下,2为初中,3为高中/中专,4为大学专科及以上
	户口性质	0为农业户口,1为非农业户口
	婚姻状况	0为未婚,1为已婚
	流动时长	单位:年
	是否在其他地区有自有住房	0为无房,1为有房
	流动范围	1为跨省流动,2为省内跨市流动,3为市内跨县流动
	家庭月收入	单位:元
	是否独自流动	0为否,1为是
	从事行业	1为第二产业,2为生产性服务业,3为公共服务行业,4为消费性服务业
	是否参加住房公积金	0为否,1为是
	是否参加城镇职工医疗保险	0为否,1为是
	长居意愿	1为打算长居,2为不打算长居,3为其他

1.2.2　研究方法

在借鉴林李月和朱宇[26]、古恒宇等[27]和冯建喜等[28]研究的基础上,本文基于二元logistic模型,分析流入地外部因素和流动人口内部因素对流动人口住房自有率和无房户购房意愿率的影响.设计模型时,将因变量流动人口住房自有状况和无房户购房意愿定义为P,取值0~1,则1-P为流动人口没有购买自有住房和无房户不愿意在流入地购房的概率.建立线性回归方程为

$$\mathrm{logit}P_i=\ln\frac{P_i}{1-P_i}=a+b_1x_1+b_2x_2+\cdots+b_mx_m,\quad(1)$$

由式(1)可得logistic回归模型

$$P_i=\frac{1}{1+\exp(a+b_1x_1+b_2x_2+\cdots+b_mx_m)},\quad(2)$$

式中P_i表示第i个因变量的概率,b_m表示第m个影响因素的回归系数,x_m是第m个影响因素的自变量,a表示回归截距.采用SPSS 19.0软件中的logistic函数进行计算,结果包括回归系数(B)、回归系数的指数(exp(B))、-2倍的对数似然比值(-2 Log Likelihood,-2LL)、决定系数(Cox & Snell R^2和Nagelkerke R^2)等值.当B<0时,说明该自变量对因变量的影响为负;反之亦然.exp(B)代表假设情况发生的概率.-2LL表示模型的拟合程度,该值越小,模型的拟合效果越好.Cox & Snell R^2和Nagelkerke R^2用来描述因变量的变化由自由变量所能解释的百分比,Nagelkerke R^2是对Cox & Snell R^2的修正,二者数值越大,说明模型的解释度越强.

2　我国流动人口住房自有率及购房意愿率的空间分异

2.1　我国流动人口住房自有率的空间格局

2016年,我国319个城市的流动人口在流入地住房自有率的空间分布格局见图1(行政边界来源于国家测绘地理信息局标准地图服务网站http://bzdt.ch.mnr.gov.cn/,审图号GS(2016)2927).统计结果显示,各城市流动人口住房自有率的平均值为30.45%.按照自然断点法把所有城市流动人口的住房自有率分为低值区、次低值区、中值区、次高值区和高值区5个等级,住房自有率分别为0~14.58%、14.59%~28.57%、28.58%~42.31%、42.32%~57.23%和57.24%~85.00%.流动人口住房自有率的低值区和次低值区主要集聚在中西部和西南部的少数民族地

区以及东南沿海省市.东南沿海省市作为省际人口流动的“强吸引中心”,其流动人口的住房自有水平偏低,这在一定程度上契合了该地域人口的高度流动状态.住房自有率为中值区的城市主要在湖北和四川集聚,在河北和山东的交界地带、东北地区中部以及新疆北部等地也有零星分布.住房自有率的次高值区主要分布在安徽大部分地区、辽宁南部和西部、四川东部、山东西部、新疆东部和内蒙古南部.住房自有率的高值区集中分布在内蒙古北部、黑龙江北部、山东中部和西部以及安徽东北部地区,其中,山东泰安市、日照市、安徽淮北市以及黑龙江七台河市等地的数据样本量较少,可能会对分析结果产生一定的影响.综上,以秦岭-淮河为界,我国流动人口在流入地的住房自有率总体上呈现出北高南低的格局.

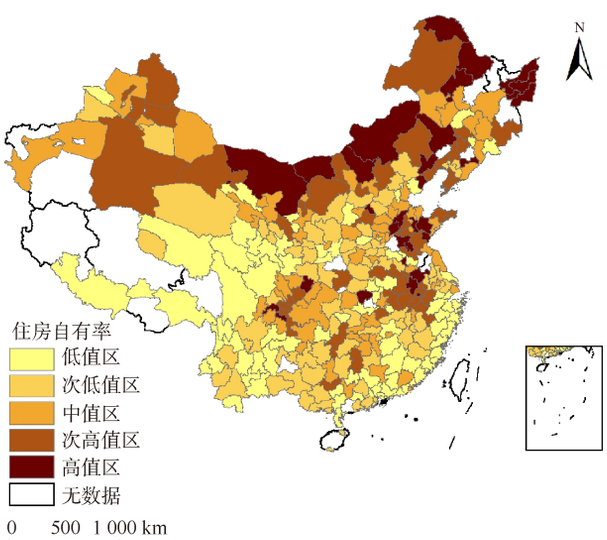


图1　流动人口住房自有率的城际差异

2.2　我国无房户流动人口购房意愿率的空间格局

2016年,我国319个城市的无房户流动人口在流入地购房意愿率的分布情况见图2.统计结果显示,无房户流动人口购房意愿率的平均值为22.17%.按照自然断点法,把所有城市无房户的购房意愿率分为低值区、次低值区、中值区、次高值区和高值区5个等级,住房自有率分别为0~10.62%、10.63%~19.70%、19.71%~30.00%、30.01%~45.84%和45.85%~75.00%.与流入地住房自有率集聚分布格局相比,无房户在流入地购房意愿率的地域分布则相对分散.无房户流动人口购房意愿率的低值区和次低值区主要集聚在我国东南沿海省市以及中西部和西南部的少数民族地区,这与住房自有率的分布特征相似.购房意愿率为中值区的城市主要在内蒙古、川渝地区以及湖南和江西交界处集聚,在甘肃北部、湖北东部和新疆中部也有零星分布.购房意愿率的次高值区主要分布在山东大部分地区、新疆北部、东北地区中部和秦岭附近.购房意愿率为高值区的城市包括丹东市、来宾市、四平市等13个,分布较为分散.综上,以秦岭-淮河为界,我国无房户流动人口在流入地的购房意愿率也呈现出北高南低的格局.

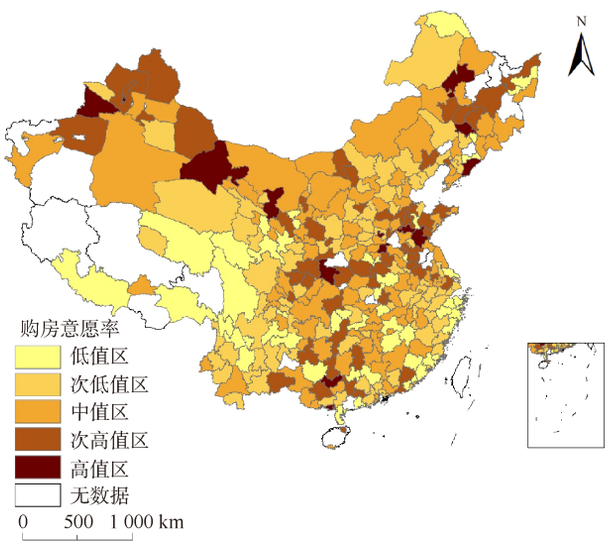


图2　流动人口中无房户购房意愿率的城际差异

3　讨　论

3.1　住房自有率的合理水平

因各国劳动力的流动规律、文化习俗和产权制度不同,国家间的住房自有率存在较大差异.研究表明,国际上住房自有率与经济发展水平呈反比,发达国家的住房自有率普遍低于发展中国家[29-30].很多发达国家的政府会采取多种政策鼓励家庭购买自有住房,甚至有不少西方国家将提高家庭的住房自有率作为重要的施政目标.较高的住房自有率会对居民的财富积累、社会融入和子女入学产生积极影响[31].但是,过高的住房自有率也会限制人口的流动,从而不利于劳动者在劳动力市场上的表现.可知,过高或过低的住房自有率都不利于区域的社会经济发展,但目前学术界对于区域中住房自有率的合理区间还没有明确的定义.

中国家庭金融调查(https://chfs.swufe.edu.cn),是西南财经大学为收集我国家庭金融相关层次的信息,在全国范围内开展的调查项目,自2011年起,

每2年开展1次.2015年《中国家庭金融调查报告》显示,我国家庭的平均住房自有率达到89.68%,远高于欧洲国家的住房自有率(30.00%~50.00%)以及世界平均水平(60.00%).此外,本文数据分析显示,2016年我国流动人口的住房自有率仅有30.45%.可见,我国家庭的平均住房自有率较高,但流动人口的住房自有率却处于较低水平.

3.2　我国流动人口住房自有率及购房意愿率的影响机制分析

本文构建了2组二元logistic回归模型,分别是流动人口的住房自有模型和无房户的购房意愿模型,结果如表2所示.2组Logistic回归模型的-2LL分别是99 460.598和75 291.090. Cox & Snell R^2分别是0.275和0.205,Nagelkerke R^2分别为0.407和0.317,N分别为131 275和98 336. 可见本研究构建的2组模型对数据的拟合程度和解释度较好.通过分析流入地外部因素和流动人口内部特征对流动人口的住房自有率及无房户购房意愿率的影响机制,总结如下:

(1)流入地的社会经济发展状况,可视为影响流动人口在流入地的住房自有率及无房户购房意愿率的外部驱动力.据表2分析结果所示,经济发达城市的流动人口的住房自有率及购房意愿均较高.但从业人员数量与流动人口的住房自有率及购房意愿率呈负相关,这可能与较大就业规模带来的较高房价水平有关.同时,在高科技从业人员比例较高的城市,流动人口的住房自有率偏低,但购房意愿高涨.房价收入比与流动人口的住房自有率及购房意愿率呈负相关,这与2014年我国以及德国的研究结论一致[17,20].房价收入比越高,表明家庭自有住房的压力越大,这既从客观上降低了家庭的购房能力,也在主观上影响了城市家庭的购房意愿,最终迫使许多家庭通过租赁住房的方式解决住房问题,故流动人口在流入地的住房自有率及无房户的购房意愿率将随之下降.另外,流入地的固定资产投资越高,基础设施建设越完善,城市更宜居,其流动人口的住房自有率及购房意愿率也越高.本文将直辖市作为参照组,回归模型结果显示流动人口在省会/副省级城市的住房自有率显著低于直辖市,在其他城市的住房自有率及购房意愿率均低于直辖市.这可能与直辖市较高的经济水平及社会福利设施对流动人口的吸引力有关.

(2)在流动人口的个人及家庭因素中,民族、婚姻状况、户口性质、家庭规模、流动时长、是否独自流动、流动范围、受教育程度、长居意愿以及是否在其他地区有自有住房等要素,都是预测流动人口在流入地住房自有率的显著指标.但民族、婚姻状况、流动时长和是否独自流动4项在预测无房户的购房意愿率时并不显著.回归分析表明,少数民族流动人口与汉族流动人口相比,其住房自有率偏低,这也印证了图1中流动人口住房自有率在少数民族地区偏低的空间格局.已婚流动人口的住房自有率显著高于未婚群体.这反映了婚姻作为家庭基础,更能推动流动人口在流入地购房安家[32].从户口性质因素分析,户口为农业的流动人口与户口为非农业的流动人口相比,其住房自有率及购房意愿率均较低,这与2012年我国的研究相似[22].流动人口的随迁家庭规模越大,其购房动机和支付能力也随之增加,住房自有率及购房意愿率也增加.同时,流动时长对流动人口的住房自有率呈促进作用,证实流动时间越长,流动人口在流入地城市的融入程度和永久居留概率也越高,购房消费概率也随之增加[33].独自流动的流动人口在流入地的住房自有率较低,这与以往研究类似[34],进一步证实了家庭随迁将推动流动人口在流入地购房置业.此外,对照跨省流动群体,省内跨市和市内跨县的流动群体的住房自有率和购房意愿率均明显高于远距离的迁移群体.该结论契合了空间相互作用规律,即迁移距离增加,会显著降低流动人口在流入地的购房行为及意愿.如表2所示,该模型对比大学专科及以上、小学及以下、初中、高中/中专等不同学历水平的流动人口的住房自有率及购房意愿率,结果表明,高学历流动人口的住房自有率及购房意愿率显著高于较低学历群体;流动人口受教育水平越高,收入水平普遍越高,购房意愿和能力更强[35];此外,持有长期(5 a及以上)居留意愿的流动人口群体的住房自有率及购房意愿率也明显高于打算短期居留或居留意愿尚不明朗的流动人口群体;如果流动人口在其他地方已经有自有住房,那么在该流入地的住房自有率及购房意愿都较小.

(3)收入、就业及社会福利等个人经济社会因素,也是影响流动人口住房自有率及无房户购房意愿率的重要指标.以家庭收入为例,较高收入水平意味着较强的住房支付能力,能够显著预测流动人口的较高住房自有率及购房意愿.同时,在流入地享有住房公积金与城镇职工医疗保险,也显著提高

表2 2016年我国流动人口住房自有及购房意愿的驱动因素模型分析结果

自变量(参照组)	住房自有模型		购房意愿模型	
	B	exp(*B*)	*B*	exp(*B*)
GDP	0.751	2.119***	0.405	1.499***
从业人员数量	−1.823	0.162***	−0.948	0.388***
高科技从业人员比例	−1.624	0.197***	1.160	3.189***
房价收入比	−0.044	0.957***	−0.084	0.920***
固定资产投资	0.137	1.146***	0.185	1.203***
城市等级(直辖市)				
省会/副省级城市	−0.697	0.498***	0.056	1.057
其他城市	−1.126	0.324***	−0.345	0.708***
民族	−0.261	0.770***	−0.017	0.983
婚姻状况	0.781	2.183***	0.013	1.013
户口性质	0.553	1.738***	0.094	1.098***
家庭规模	0.118	1.126***	0.126	1.134***
流动时长	0.066	1.068***	−0.002	0.998
是否独自流动	−0.246	0.782***	−0.039	0.961
流动范围(跨省流动)				
省内跨市流动	0.551	1.736***	0.439	1.551***
市内跨县流动	0.882	2.416***	0.654	1.923***
受教育程度(大学专科及以上)				
小学及以下	−1.098	0.333***	−1.090	0.336***
初中	−0.856	0.425***	−0.650	0.522***
高中/中专	−0.503	0.604***	−0.408	0.665***
长居意愿(打算长居)				
不打算长居	−2.121	0.120***	−2.727	0.065***
其他	−1.774	0.170***	−2.183	0.113***
是否在其他地区有自有住房	−1.425	0.240***	−0.190	0.827***
家庭月收入	0.000	1.000***	0.000	1.000***
是否参加住房公积金	0.368	1.444***	0.214	1.238***
是否参加城镇职工医疗保险	0.344	1.411***	0.191	1.210***
从事行业(第二产业)				
生产性服务业	0.279	1.322***	0.516	1.675***
公共服务行业	0.173	1.189***	0.334	1.397***
消费性服务业	0.263	1.301***	0.386	1.470***
常数项	3.403	30.047	−1.573	0.207

注:*B*为回归系数,exp(*B*)为回归系数指数,*、**和***分别表示在0.1、0.05和0.01置信水平下显著.

了流动人口的住房自有率及购房意愿率.此外,以第二产业为参照组,从事服务业3个门类(生产性服务业、公共服务行业和消费性服务业)的流动人口群体在流入地拥有自有住房的可能性更大,其购房意愿也更强烈.第三产业普遍较高的薪资水平提高了该类就业群体的收入水平和住房可支付能力,因而其住房自有率和购房意愿率均显著高于第二产业的流动人口.

4　结论与建议

4.1　结论

近年来,我国新型城镇化进程不断加快,流动人口的规模却有所减少,但仍数量庞大.我国流动人口的市民化进程和住房问题得到了国内外学者的广泛关注.在此背景下,本文基于2016年MDMS数据,深入分析了319个城市的流动人口住房自有率及无房户购房意愿率的空间格局及影响机理,现得到以下结论:

(1)我国流动人口在流入地的住房自有率及无房户的购房意愿率分别是0~85.00%和0~75.00%,均值分别为30.45%和22.17%,二者总体上都呈现出北高南低的空间分布格局.按照自然断点法,把所有城市流动人口的住房自有率和无房户的购房意愿率分为低值区、次低值区、中值区、次高值区和高值区5个等级,东南沿海及中西部、西南部地区成为流动人口住房自有率的低值区,而北方地区(内蒙古、黑龙江、山东)则为流动人口住房自有率的高值区.无房户在流入地的购房意愿率在东北和新疆北部形成高值连绵带,在东南沿海、西南和中南地区形成低值区.

(2)数据分析显示,流动人口住房自有状况及无房户购房意愿2个logistic回归模型的模型拟合效果均较好,全部流动人口的住房自有率及无房户的购房意愿率受流入地社会经济外部因素和流动人口内部因素2方面影响.一方面,流入地外部因素,如流入地在岗职工规模、固定资产投资和流入地GDP等指标是影响我国流动人口在流入地住房自有率及无房户购房意愿率的重要指标.另一方面,流动人口的内部因素,如民族、婚姻状况、受教育程度、城乡户口类型、家庭规模、流动时长、是否独自流动、流动范围、从事职业和长居意愿等,显著影响着流动人口在流入地的住房自有率和购房意愿率.其中,流入地城市的从业人员数量、高科技从业人员比例、城市等级、流动人口的受教育程度、在其他地区是否有自有住房和长居意愿是最为重要的影响因素.

4.2　建议

为对我国不同地域类型城市的流动人口住房自有问题提供政策参考,给出如下建议:

(1)从全国层面,我国需要形成大城市、中等城市和小城市协调发展的城市住房体系.对于不同城市而言,由于其社会、经济发展状况不同,住房自有情况是存在区域差异的.中南、西南地区以及东南沿海地区流动人口住房自有率及无房户的购房意愿率较低.对于住房自有成本较低的中南和西南部地区,政府应鼓励有购买力的流动人口群体在流入地买房,而对房价较高的东南沿海地区,相关部门可为流动人口提供更多的公租房.东北地区及新疆北部地区等区域流动人口住房自有率及购房意愿率较高,政府应设计合理的制度机制,充分降低高住房自有率对劳动力流动的限制作用.

(2)目前,我国流动人口在流入地城市的住房自有率远低于城市人口的平均住房自有率,政府应建立起覆盖流动人口的完善住房政策体系,逐步将流动人口纳入统一的公共服务体系,增强其社会融入感,推进“以人为本”的新型城镇化进程.

(3)我国当前正处于城镇化快速推进阶段,大量流动人口涌入城市,要解决这一群体住房问题,不能只考虑住房的自有化,相关部门还应严格落实“租售并举”制度,保证租住私房的流动人口群体可以合理享受城市的相关公共服务.

参 考 文 献

[1] 中华人民共和国统计局.中国统计年鉴[M].北京:中国统计出版社,2018:1-949.

[2] ZHU Y,CHEN W Z. The settlement intention of China's floating population in the cities:recent changes and multifaceted individual- level determinants[J]. Population,Space and Place,2010,16(4):253-267.

[3] JIANG L W. Living conditions of the floating population in urban China[J]. Housing Studies,2006,21(5):719-744.

[4] ZHU N. The impacts of income gaps on migration decisions in China[J]. China Economic Review,2002,13(2):213-230.

[5] 朱宇,林李月.流动人口的流迁模式与社会保护:从“城市融入”到“社会融入”[J].地理科学,2011,31(3):264-271.

[6] 王桂新,沈建法,刘建波.中国城市农民工市民化研究:以上海为例[J].人口与发展,2008(1):3-23.

[7] 程遥.健康城镇化背景下的流动人口发展趋势与对策[J].经济地理,2012,32(4):25-31+43.

[8] 蔡昉.中国流动人口问题[M].北京:社会科学文献出版社,2007:1-217.

[9] 余秋梅,孙伟增,郑思齐.住房自有率与经济发展水平:基于中国31个省和地区的经验分析[J].中国房地产,2014(14):3-14.

[10] 杨高,周春山.深圳不同类型农民工聚居区的社会融合及影响因素[J].地理研究,2019,38(2):297-312.

[11] 夏贵芳,朱宇,林李月,等.东部三大经济区城市流动人口的多维度社会融入及其地区差异[J].地理科学进展,2018,37(3):373-384.

[12] SHLAY A B. Low-income homeownership:American dream or delusion?[J]. Urban Studies,2006,43(3):511-531.

[13] ORTALOMAGNE F,PRAT A. On the political economy of urban growth:homeownership versus affordability[J]. American Economic Journal (Microeconomics),2014,6(1):154-181.

[14] PAINTER G,REDFEARN C L. The role of interest rates in influencing long-run homeownership rates[J]. The Journal of Real Estate Finance and Economics,2002,25:243-267.

[15] MULDER C H. Home-ownership and family formation[J]. Journal of Housing and the Built Environment,2006,21(3):281-298.

[16] FEIJTEN P,MULDER C H. The timing of household event and housing events in the Netherlands:a longitudinal perspective[J]. Housing Studies,2002,17(5):773-792.

[17] LERBS O,OBERST C A. Explaining the spatial variation in homeownership rates:results for German regions[J]. Regional Studies,2014,48(5):844-865.

[18] MYERS D,PAINTER G,ZHOU Y,et al. Regional disparities in homeownership trajectories:impacts of affordability,new construction,and immigration[J]. Housing Policy Debate,2005,16(1):53-83.

[19] 刘米娜.中国城镇住房产权的区域差异分析:基于CGSS(2003)数据的实证研究[J].兰州学刊,2009(5):114-119.

[20] 王人扬,张惠.城市家庭住房自有率的省际差异及其影响因素:基于"六普"数据的研究[J].中国房地产,2014(6):3-10.

[21] 顾书桂.论中国城镇住房自有率与住房保障的关系[J].湖北经济学院学报,2014,12(1):34-40.

[22] 李志刚.中国大都市新移民的住房模式与影响机制[J].地理学报,2012,67(2):189-200.

[23] SHEN J F. Changing patterns and determinants of interprovincial migration in China 1985—2000[J]. Population, Space and Place,2012,18(3):384-402.

[24] 朱传耿,顾朝林,马荣华,等.中国流动人口的影响要素与空间分布[J].地理学报,2001,56(5):548-559.

[25] 鲁奇,吴佩林,鲁礼新,等.北京流动人口特征与经济发展关系的区域差异[J].地理学报,2005,60(5):851-862.

[26] 林李月,朱宇.中国城市流动人口户籍迁移意愿的空间格局及影响因素:基于2012年全国流动人口动态监测调查数据[J].地理学报,2016,71(10):1696-1709.

[27] 古恒宇,覃小玲,沈体雁.中国城市流动人口回流意愿的空间分异及影响因素[J].地理研究,2019,38(8):1877-1890.

[28] 冯建喜,汤爽爽,杨振山.农村人口流动中的"人地关系"与迁入地创业行为的影响因素[J].地理研究,2016,35(1):148-162.

[29] 李宏瑾,徐爽.住房自有率、经济增长与社会发展:对欧美各国数据的经验分析[J].南方经济,2009(8):3-15.

[30] 柳阳.住房自有率对保障房制度建设的影响[J].住宅产业,2014(9):60-63.

[31] 刘斌.住房自有率、人口流动与劳动力参与率:基于全国第六次人口普查数据的研究[J].技术经济与管理研究,2016(10):88-92.

[32] 肖昕茹.大城市青年流动人口购房意愿及其影响因素分析:以上海为例[J].上海经济研究,2014(8):121-129.

[33] 任远,戴星翼.外来人口长期居留倾向的Logit模型分析[J].南方人口,2003(4):39-44.

[34] 刘媛媛,李庭竹,刘冉.北京市流动人口的社区选择及居留意愿研究[J].首都师范大学学报(自然科学版),2019,40(3):71-79.

[35] 刘望保,闫小培.转型期广州市生命历程与住房产权转换[J].地理研究,2010,29(6):1117-1128.

Spatial variation and its determinants of migrants' homeownership rate and house-purchase intention rate

YU Ying, LIU Ran

(College of Resource Environment and Tourism, Capital Normal University, Beijing 100048)

Abstract: Based on data from the 2016 national migrant dynamics monitoring survey, this article examines the spatial pattern and its determinants of all migrants′ homeownership rate and the houseless migrants′ house-purchase intention rate of Chinese 319 prefecture- and provincial-level cities. The results show that: the range of the homeownership rate of the migrants and the houseless migrants′ house-purchase intention rate in the inflow area are 0-85.00% and 0-75.00%, with an average of 30.45% and 22.17% respectively, and both of them are generally higher in the north than in the south. The regression models of migrants′ homeownership and houseless migrants′ house purchase intention reveal that, cities′ number of employees, proportion of high-tech employees and city′s administrative rank, and migrants′ educational level, whether have their own houses in other areas and long-term residence willingness are important indicators that affect all migrants′ homeownership rate and the houseless migrants′ house-purchase intention rate.

Keywords: migrant population; homeownership rate; house-purchase intention rate; prefecture- and provincial-level cities; influence factors

(责任编辑:李拓宇)