

房租负担与农民工迁移意愿

杨 巧 张丽霞

(中南财经政法大学金融学院,武汉,430073)

[摘 要] 随着人口大规模流入城市,越来越多的农民工在工作地依靠租房解决居住问题。本文用农民工的住房租赁现实支付和房租实际支付能力之比反映微观层面的房租负担,用房价作为替代变量反映宏观层面的城市房租水平,利用 2017 年流动人口动态监测数据,研究了房租负担对农民工城市迁移意愿的影响。结果显示,微观层面的房租负担和宏观层面的房租(房价)水平对农民工迁移意愿的影响均呈倒 U 型。租住在非正规社区,或者租住由政府或就业单位提供的带有一定保障性质的住房的农民工,城市房租(房价)水平对其迁移意愿不具有显著影响,但微观的房租负担对其迁移意愿的影响呈倒 U 型。此外,流入地城市特征、个体特征、就业特征和社会心理因素均会影响农民工的迁移意愿。

[关键词] 房租负担;农民工;迁移意愿;流动人口

[DOI 编码] 10.13962/j.cnki.37-1486/f.2020.03.005

[中图分类号]F323.6 **[文献标识码]**A **[文章编号]**2095-3410(2020)03-0047-14

党的十九大报告指出,要“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,加快建立多主体供给,多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”。当前建立并完善我国住房市场长效调控机制的目标不仅在于调控房价,满足城市居民合理的住房需求,还需要通过住房制度的完善解决好农民工的城市“安居”问题,推进农民工市民化进程。改革开放以来,随着经济发展和城镇化进程,人口流动加剧,国家统计局《2018 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示,2018 年全国农民工总量达 28836 万人,比上年增长 0.6%。其中,外出农民工 17266 万人,增长 0.5%;本地农民工 11570 万人,增长 0.9%。流动人口规模的增加使得城市住房租赁市场需求不断增长。当前住房租赁市场上,不同类型需求人群的租赁需求偏好和支付能力存在较大差异,本文重点研究租赁市场上农民工群体的房租负担状况,评估其房租负担水平对城市迁移意愿的影响,为城镇化制度和住房制度的完善提供参考。

一、文献综述

19 世纪末叶,英国地理学家 Ravenstein (1885)^[1]提出了人口迁移的七大定律,对人口迁

[基金项目] 国家社会科学基金项目“人口结构变动对中国住房需求的影响测度及应对政策研究”(14CRK015);中央高校基本科研项目“城市化、区域房价差异与人口迁移决策”(1910503)

[作者简介] 杨巧(1979-),女,湖北荆州人,中南财经政法大学金融学院副教授,博士。主要研究方向:城市经济学、房地产市场。

移动机、迁移模式和迁移特征进行了描述。Lee(1966)^[2]进一步从流入地和流出地对人口迁移产生的推拉力和中间障碍的角度丰富了推拉理论。随着我国经济发展,人口不断向城市迁移,城市对农业人口的推拉系列研究不断丰富。当前考察流入地对农业人口的推拉力的文献主要从三个方面展开:第一,就业机会和收入增长空间。研究表明,人们更愿意迁入规模大、经济发展状况好的城市(陈纪波等,2013^[3];林李月、朱宇,2016^[4]),经济发展水平高的城市往往也有着更多的就业机会,人口和经济的集聚也带来更大的规模效益,使得收入提升空间大,因而这些城市吸引着农民工的流入(魏万青,2015^[5];孟凡礼、谢勇、赵霞,2015^[6])。第二,社会文化因素,主要包括社会保障完善程度、公共服务供给水平、教育资源供给质量和文化认同感。农民工能获取的城市社会保障与其拥有的农业户籍人口保障会形成对农民工迁移的推拉,基于迁移结构理论,城市公共服务供给水平越高,教育资源质量越好,农民工会更愿意迁入,此外对流入地的文化认同导致的强烈归属感和更好的社会融合程度也是促使农民工迁移的重要因素(李飞、钟涨宝,2017^[7];林李月等,2019^[8];刘金凤、魏后凯,2019^[9])。第三,住房支出。Berger和Blomquist(1998)^[10]、Zabel(2012)^[11]研究指出人口迁移决策不仅和工作前景有关,还取决于住房获取成本。流动人口城市生活成本包括住房支出和非住房支出两部分,生活成本的上涨会形成流入地的典型推力影响到人口居留意愿。住房支出包括购房支出(支付房款并偿还住房贷款的支出)和租房支出(房租)。近年来关于住房与流动人口迁移问题的研究成果非常丰富,当前学者们重点研究了房价对人口迁移的影响,指出随着房价的增长,住房获取成本增加促使居民生活成本上升,房贷偿还压力加大,居民住房支付能力下降,会抑制流动人口居留意愿(Cameron和Muellbauer,1998^[12];Modestino和Dennett,2013^[13];王伟、陈杰,2017^[14];杨巧、陈诚,2018^[15];李辉、王良健,2019^[16];林李月、朱宇、柯文前,2019^[17])。近年来从住房租赁角度展开的研究较少,董昕(2015)^[18]认为与流动人口收入对比,住房价格已形成了对流动人口持久性迁移意愿的抑制,但房租支出尚未影响到人口迁移意愿;董昕(2016)^[19]的研究进一步指出,对农业转移人口而言,房租收入比对其迁移意愿的影响显著且存在拐点,这也解释了为什么农业转移人口更倾向于选择房价高的大城市迁移;胡金星、朱曦和公云龙(2016)^[20]对上海市农民工的研究发现租房类型对农民工的留城意愿无显著影响,但租房稳定性和对所租住房的满意度能够提高农民工的留城意愿。

可以看到,从住房租赁角度对农民工迁移意愿影响的研究成果非常少,而租赁是农民工进城后满足住房需求的重要渠道。有效解决农民工住房问题是增强城市对农业转移人口拉力的重要内容,当前从住房租赁角度对农民工迁移意愿问题的研究还可进一步完善:第一,之前的研究主要采用房租收入比反映农民工租房支付能力,这种评价方式过于简单化,不同收入群体房租收入比即使相等,其获得的居住效用和生活质量仍存在较大差异。本文考虑结合农民工家庭房租的实际支付额与家庭住房开支的现实支付能力两个指标来综合反映房租负担,并对现实中单位包住、职工宿舍等形式下的住房租金进行折算,内容更为丰富。第二,需进一步对当前农民工房租负担水平进行综合评价。农民工房租支出不仅反映了其城市生活成本,一定程度也体现了其城市居住欲望(Helderman,2006)^[21],我们需测度不同农民工群体城市租房支付能力与实际支付之间的差异,指出造成这种差异的原因。第三,深入研究农民工房租负担与

居留意愿之间的关系,农民工房租负担会影响其居留意愿,而农民工从理性预期出发其城市居留意愿也会影响租房选择和租房开支。

二、理论机制与研究假设

早期国内外学术界对人口迁移问题的研究多从劳动力流动和产业结构调整角度展开。1991年 Krugman 提出中心-外围模型(C-P 模型),指出经济发展背景下的产业集聚在促使区域内产品多样化的同时也会降低产品价格,进而吸引劳动力流入^[22]。Helpman(1998)^[23]则将住房要素引入新经济地理学研究框架,用房地产部门替代了 CP 模型中的农业部门,建立了 Krugman-Helpman 模型,指出经济发展和产业集聚会带来人口流入,但人口和经济的进一步集聚会导致居住成本上升,生活质量下降,作用于人口迁移决策。可见,住房支出作为生活成本的重要组成部分,对迁移决策的影响非常关键。

从租房角度考察,微观层面个体的房租实际支付额反映了流动人口城市居住成本,也在预算约束层面决定了流动人口的城市居住质量,流动人口会根据自身实际情况在居住成本与居住质量之间进行权衡。用实际房租支出除以房租支付能力表示流动人口的房租负担,实际房租支出小于房租支付能力时,意味着流动人口的住房选择是向下调整的,即放弃与收入水平匹配的居住质量而节约住房支出;两者相等时,意味着流动人口选择了与其收入水平匹配的住房支出和居住质量;实际房租支出大于房租支付能力时,意味着流动人口的住房选择是向上调整的,选择了超出其支付能力的住房来满足居住需求。房租负担提高,当期的家庭收入扣除系列开支后的剩余越少,家庭积累速度相对越慢,会对流动人口城市迁移决策产生负向影响,但高房租带来的房租负担的提高,意味着流动人口城市居住质量会更高,一定程度会提高其城市生活满意度,作用于城市迁移决策,即房租负担对流动人口城市迁移决策的影响并不是单向的。

基于上述分析,提出假设 1:微观层面的房租负担对农民工迁移意愿的影响并非简单线性关系,而是呈倒 U 型。

此外,一个城市的整体房租水平不仅决定了农民工群体城市住房支出面临的刚性成本,房租还通过价格传导机制作用于商品与服务价格进而对农民工城市非住房类的生活成本产生影响。经济发达、人口集聚度高的城市,住房需求和供给之间的矛盾最为突出,房价和房租水平也更高。一方面,高房租城市因为其人口与经济集聚带来的规模效应使得就业机会更多、收入上升空间更大,吸引着人口流入;另一方面,高房租城市的住房开支也成为人口流入的壁垒。

基于此,提出假设 2:宏观层面的城市房租水平对农民工迁移意愿的影响并非单纯线性关系,而是呈倒 U 型。

三、数据来源及变量选择

(一)数据来源

本文所使用数据来自 2017 年全国流动人口动态监测调查(A 卷)和《中国城市统计年鉴》及 Wind 数据库。全国流动人口调查动态监测数据由原国家卫生计生委流动人口服务中心于 2017 年度按照随机原则在全国 31 个省(区、市)和新疆生产建设兵团流动人口较为集中的流入地抽取样本点开展抽样调查,采取分层、多阶段与规模成比例的 PPS 方法进行抽样,共取得 169989 个样本。《中国城市统计年鉴》和 wind 数据则提供了每个样本所流入城市的房价、产

业结构、经济发展水平、城镇居民可支配收入等宏观信息。由于本文研究农民工的房租负担问题,仅保留农业户籍且选择租房的样本作为观测值,加之部分宏观数据缺失,去掉缺失项和不适项后,本文最终采用的样本来自 276 个地级市(包含地区),样本总量为 73907 个。

(二)变量选取

1.农民工迁移意愿

被解释变量。根据调查问题“今后一段时间,您是否打算继续留在本地?”和“如果您打算留在本地,您预计自己将留在本地多久?”,按照受访者的回答,将回答“愿意”且居留时间超过 5 年的看作有长期迁移意愿,取值设置为 1,其他回答视为没有迁移意愿,取值设置为 0。

2.房租负担

核心解释变量之一。考虑到房租收入比指标只简单衡量了房租占收入的比重,无法反映农民工的支付能力与支付意愿之间的差异。因此本文以住房消费占收入的比例(即收入的 30%)来衡量住房支付能力,以月租房支出作为住房支付意愿,构造变量房租负担=月住房支出/月收入 $\times 30\%$,以此来测度农民工房租的实际支付水平与房租的现实支付能力之间的数量关系。

3.城市房租水平

核心解释变量之一,反映宏观层面的整体房租水平。房地产市场可以分为房屋买卖市场和房屋租赁市场,获得渠道分别为支付房价和租金。由房地产的投资属性可知,房价是各期房屋租金资本化的结果,那么房价与既定资本报酬率的乘积就相当于自有住房者各期支付的租金,即虚拟租金(杨巧、党琳,2017)^[24]。由于当前国内没有房租价格统计,且房价与租金之间存在相关性(Hatzvi 和 Otto, 2008)^[25],故本文用城市房价作为房租的替代变量。房价不仅与人口的住房取得成本相关,还会通过影响企业经营成本进而作用于产品或服务的价格。高房价城市整体房租水平也相对位于高位,虽然农民工个体因其理性预期和自身条件约束选择租房类型和开支,但整体房价和房租水平对其住房选择范围也会造成一定影响。

4.控制变量

城市特征是控制变量之一,主要包括城市的经济特征和发展状况,本文选取人均 GDP、地区产业结构、城镇居民可支配收入等指标加以反映。其他控制变量包括农民工个体特征、城市特征、就业状况和社会心理特征四类。就业状况的变量赋值中,根据对问题“您现在在哪个行业工作?”的回答将就业行业分为三类:回答“建筑”的为第一类,赋值为 1;回答“制造”的为第二类,赋值为 2;回答“农林牧渔”“采矿业”“电煤水热生产供应”“房地产”等其他生产生活服务的为第三类,赋值为 3。根据问题“您现在就业的单位性质属于哪一类?”将就业单位归为四类:第一类为国有性质企业(包括机关事业单位、国有及国有控股企业、集体企业),第二类为股份性质企业(包括股份/联营企业),第三类为外商及港澳台性质企业(包括港澳台独资企业、外商独资企业、中外合资企业),第四类为私有性质企业(包括个体工商户、私营企业、社团/民办组织、其他、无单位)。就业身份的分类则是依据问题“您现在的就业身份属于哪一种?”的回答,回答“有固定雇主的雇员”和“无固定雇主的劳动者(零工、散工等)”的归为第一类,回答“雇主”的归为第二类,回答“自营劳动者”和“其他”的则归为第三类。本文将至少办理城乡居民合作医疗保险、城镇居民医疗保险、城镇职工医疗保险、公费医疗中的一种视作已

办理城镇医疗保险,其他情况视作未办理。各变量的描述性统计如表 1 所示。

表 1 各变量含义及描述性统计						
变量类型	变量	观测值	均值	标准差	最小值	最大值
被解释变量	迁移意愿	73907	0.5282991	0.4992019	0	1
核心解释变量	房租负担	73907	0.386545	0.3942249	0	3.333333
	房租负担的平方	73907	0.3048282	0.7196818	0	11.111111
	房价	73907	1.057933	0.8182183	0.22454	4.549755
	房价的平方	73907	1.788694	3.204469	0.05042	20.70027
个体特征	性别	73907	0.5751688	0.4943207	0	1
	年龄	73907	35.38183	9.835476	15	64
	年龄的平方	73907	1348.609	739.0924	225	4096
	婚姻状况	73907	0.8109516	0.3915497	0	1
	受教育程度	73907	3.23972	0.9699423	1	7
城市特征	人均 GDP	73907	8.274951	3.480695	1.1892	21.5488
	产业结构	73907	0.9027327	0.3955319	0.24006	2.699081
	城镇居民可支配收入	73907	3.857754	0.6384473	2.0085	5.7692
就业状况	就业行业	73907	2.527907	0.6384473	1	3
	就业单位	73907	3.738726	0.7418068	1	4
	就业身份	73907	1.757831	0.9475149	1	3
	是否办理城镇医疗保险	73907	0.2037696	0.4028024	0	1
	是否办理社会保障卡	73907	0.4563438	0.4980939	0	1
	是否办理暂住证/居住证	73907	0.6914501	0.461898	0	1
社会心理特征	社会活动参与度	73907	1.448009	0.715382	1	4
	是否给所在单位提建议	73907	1.076014	0.3308719	1	4
	是否觉得本地人歧视外地人	73907	0.19396	0.3954006	0	1
	是否保留老家习惯	73907	0.5947745	0.490939	0	1

(三)模型设定

本文研究房租负担对农民工迁移意愿的影响,被解释变量迁移意愿为 0-1 型变量,愿意迁移定义为 1,其他定义为 0,适合用 logit 模型。设 P 为农民工愿意在城市长期居住的概率,1-P 为不愿意在城市长期居住的概率,对 P 做 logit 变换,则有 $\text{logit}(P) = \ln(p/(1-p))$,故设定模型如下:

$$\text{logit}(p) = \beta_0 + \beta_1 \text{proprent} + \beta_2 \text{proprent}^2 + \beta_3 \text{hp} + \beta_4 \text{hp}^2 + \beta_5 z + \mu$$

其中,proprent 为房租负担,proprent2 为房租负担的平方,hp、hp2 分别为房价和房价的平方,Z 为控制变量,包括个体特征(性别、年龄、婚姻状况、受教育程度)、城市特征(人均 GDP、产业结构、城镇居民可支配收入)、就业状况(就业行业、就业单位、就业身份、是否办理城镇医疗保险、是否办理社会保障卡、是否办理暂住证/居住证)和社会心理特征(社会活动参与度、是否给所在单位提建议、是否觉得本地人歧视外地人、是否保留老家习惯),μ 为随机干扰项。

四、农民工租房选择与房租负担的现状描述

(一)农民工主要通过住房租赁市场解决城市居住问题

根据问题“您现住房属于下列何种性质”,将回答“自购商品房”“自购保障性住房”“自购小产权住房”“自建房”的视为购买住房,回答“单位/雇主房(不包括就业场所)”“租住私房-整租”“租住私房-合租”“政府提供公租房”“借住房”“就业场所”和“其他非正规居所”的视

为租房。从表2中可以看出:第一,农民工主要通过租赁市场解决住房问题。79.22%的农民工通过租房解决住房问题,只有20.78%的农民工通过买房解决住房问题。第二,分年龄段来看,70后、80后、90后及以上群体是当前农民工的主体,其中90后及以上群体通过租房解决住房问题的比例高达86.42%,90后及以上农民工群体年纪轻,积累少,难以通过购买住房解决住房问题,因此需求多通过住房租赁市场满足。第三,从就业行业来看,农民工主要集中在服务业和制造业,占比分别为60.89%和29.34%,这两个行业就业的农民工租房的比例也是高于其他行业,分别为77.89%和84.28%。第四,从就业身份来看,58.21%的农民工就业身份为雇员,其次是自营劳动者,雇主较少。其中雇主身份的农民工中有64.83%选择租房,而雇员和自营劳动者的租房比例分别为81.52%和77.66%。分层来看,不同年龄层次、不同就业行业和就业身份的农民工解决住房问题的方式存在一定差异,但租房仍是农民工解决住房问题的最重要渠道。

表2 不同类型农民工的住房选择

人群		住房性质	购买住房	租房	总计
年龄	60 以上	人数(人)	336	1127	1463
		占比(%)	22.97%	77.03%	100%
	60 后	人数(人)	2426	9058	11484
		占比	21.13%	78.87%	100%
	70 后	人数(人)	6153	19924	26077
		占比	23.60%	76.40%	100%
	80 后	人数(人)	8098	27325	35423
		占比	22.86%	77.14%	100%
	90 后及以上	人数(人)	2911	18524	21435
		占比	13.58%	86.42%	100%
就业行业	农林牧渔	人数(人)	775	755	1530
		占比	50.65%	49.35%	100%
	制造业	人数(人)	4423	23710	28133
		占比	15.72%	84.28%	100%
	建筑业	人数(人)	1816	6015	7831
		占比	23.19%	76.81%	100%
	服务业及其他	人数(人)	12908	45478	58386
		占比	22.11%	77.89%	100%
就业身份	雇员	人数(人)	10314	45505	55819
		占比	18.48%	81.52%	100%
	雇主	人数(人)	1801	3320	5121
		占比	35.17%	64.83%	100%
	自营劳动者及其他	人数(人)	7807	27133	34940
		占比	22.34%	77.66%	100%
合计		人数(人)	19922	75958	95880
		占比	20.78%	79.22%	100%

(二)不同类型农民工租房选择存在差异

细分农民工的租房来源,可以看到整租私房的比例最高,占比为63.27%,合租私房的比例为15.15%,单位或雇主提供住房的占比14.74%为第三,然后是在就业场所租住,占比为3.91%,比例很小,而获得政府公租房的保障的仅占1.05%。从年龄结构来看,60后、70后、80后的整租私房比例高于整体水平。从就业行业看,制造业的农民工排第二位的租房来源为单

位或雇主提供住房,而建筑业和服务业农民工排第二位的租房来源为合租私房。从就业身份看,雇主身份和自营劳动者身份的农民工主要是通过整租私房或合租私房解决住房问题,雇员身份的农民工中有 24.21%的通过单位或雇主提供的住房解决住房问题,而雇主身份和自营劳动者身份的农民工通过单位或雇主提供的住房解决住房问题的比例仅为 0.9%和 0.55%。

(三)农民工租房开支和房租支付能力存在非一致性

进一步考察农民工住房支付能力与其实际租金支付之间的关系,将房租实际支付分为 0 元、0-1000 元、1000-3000 元、3000 元以上四类,将房租支付能力分为 0-1000 元、1000-3000 元、3000 元以上三档。从表 3 可以看出,首先,有 73.64%的农民工月租房支出低于其实际住房支付能力,有 24.59%的农民工月租房支出与其实际住房支付能力相符,仅有 1.77%的农民工房租开支高于其实际住房支付能力。第二,不论农民工现实支付能力如何,选择房租支出在 0-1000 元的农民工占比最大,占总样本的 67.31%。细分之后可以看到,月住房支付能力在 1000-3000 之间的农民工中,有 68.83%的选择将房租开支控制在 0-1000 元,还有 13.19%的月租房支出为 0;而月住房支付能力在 3000 以上的农民工,有 45.81%的选择将房租开支控制在 0-1000 元,还有 31.95%的农民工将月租房支出控制在 1000-3000 内。第三,不同支付能力的农民工均存在现实租房支出为 0 的情况,且实际租房支出为 0 的农民工在同等支付能力人群内的占比随着住房支付能力的提高是不断下降的。对比农民工的房租支付能力与实际支付额,支付能力较低的农民工中,大部分人的房租实际支付与支付能力相匹配;支付能力中等和支付能力较强的农民工中,只有较少比例农民工选择与支付能力相匹配的租房支出,存在典型的住房支付能力与租房支出的非一致性。

表 3 农民工房租支付能力与实际支付额

支付能力(元)	实际支付(元)	0	0-1000	1000-3000	3000 以上	总计
0-1000	人数(人)	2623	8003	474	0	11100
	占比	23.63%	72.10%	4.27%	0.00%	15.02%
1000-3000	人数(人)	7 432	38788	9294	836	56350
	占比	13.19%	68.83%	16.49%	1.48%	76.24%
3000 以上	人数(人)	561	2958	2063	875	6457
	占比	8.69%	45.81%	31.95%	13.55%	8.74%
总计	人数	10616	49749	11831	1711	73907
	比例	14.36%	67.31%	16.01%	2.31%	100%

(四)农民工房租支付水平与迁移意愿

分析不同租金支付水平下的农民工迁移意愿,可以看到:第一,农民工实际支付租金的均值为 723.08 元,大于中位数 500 元,说明农民工实际支付租金呈向右的偏态分布,67.4%的农民工支付租金低于租金均值。第二,支付租金超过均值和中位数水平的农民工有留城意愿的比例更大。不论按均值还是中位数划分,高租金支付水平的农民工有迁移意愿均超过 60%,低租金支付的农民工留城意愿低于 50%。

五、实证结果

(一)全样本回归结果

采用 logit 模型进行逐步回归,分析房租负担对农民工迁移意愿的影响,实证结果如表 5 所示。模型(1)-(5)逐次加入控制变量个体特征、城市特征、就业状况和社会心理特征。各模

型的显著性较为一致,结果也相近,故模型的选择较为合理。

表4 不同租金支付水平下农民工迁移意愿

		迁移意愿	无	有	总计
租金均值	低于租金均值	人数	25775	24037	49812
		占比	51.74%	48.26%	67.40%
	高于租金均值	人数	9087	15008	24095
		占比	37.71%	62.29%	32.6%
租金中位数	低于租金中位数	人数	19364	16178	35542
		占比	54.48%	45.52%	48.09%
	等于租金中位数	人数	2933	3514	6447
		占比	45.49%	54.51%	8.72%
	高于租金中位数	人数	12565	19353	31918
		占比	39.37%	60.63%	43.19%

表5 房租负担对农民工迁移意愿的影响

变量	(1) 迁移意愿	(2) 迁移意愿	(3) 迁移意愿	(4) 迁移意愿	(5) 迁移意愿
房租负担	1.243***	1.098***	1.035***	0.819***	0.811***
房租负担的平方	-0.465***	-0.406***	-0.385***	-0.309***	-0.306***
房价	0.152***	0.149***	0.280***	0.268***	0.259***
房价的平方	-0.018**	-0.021***	-0.048***	-0.048***	-0.048***
性别		-0.033**	-0.034**	-0.034**	-0.037**
年龄		0.093***	0.091***	0.076***	0.070***
年龄的平方项		-0.001***	-0.001***	-0.001***	-0.001***
婚姻状况		0.422***	0.430***	0.399***	0.408***
受教育程度		0.137***	0.134***	0.095***	0.069***
人均GDP			0.031***	0.029***	0.029***
产业结构			-0.079***	-0.037	-0.046*
城镇居民可支配收入			-0.150***	-0.155***	-0.141***
就业行业(对照组:建筑业)					
制造业				-0.061**	-0.066**
服务业及其他				0.156***	0.135***
就业单位(对照组:国有性质企业)					
股份性质企业				-0.178***	-0.168***
外商及港澳台性质企业				-0.404***	-0.404***
私有性质企业				-0.140***	-0.113***
就业身份(对照组:雇员)					
雇主				0.494***	0.474***
自营劳动者及其他				0.127***	0.131***
是否办理城镇医疗保险				0.509***	0.477***
是否办理社会保障卡				-0.080***	-0.092***
是否办理暂住证/居住证				0.198***	0.185***
社会活动参与度					0.193***
是否给所在单位提建议					-0.111***
是否觉得本地人歧视外地人					-0.080***
是否保留老家习惯					-0.163***
常数项	-0.352***	-2.757***	-2.410***	-2.083***	-1.975***
观测值	73,907	73,907	73,907	73,907	73,907

注:***、**、* 分别表示在1%、5%、10%的显著性水平下显著。

模型1包含核心解释变量:微观层面测度的农民工房租负担与宏观层面的城市租金水平,根据前述假设,指标设置为房租负担和房租负担的平方项、房价和房价的平方项。实证结果显示,房租负担对农民工迁移意愿存在倒U型影响,且在1%的显著水平下显著。即房租负担对农民工迁移意愿的影响存在一个拐点,在拐点之前,农民工迁移意愿随房租负担的增加而提

高,在拐点之后,房租负担的增加则会抑制农民工迁入城市。这说明在一定支付水平范围内,房租支出的提高会使得居住质量提高,生活满意度增加,进而促进农民工城市定居的概率,而房租负担过重则会大幅增加农民工的生活成本,此时居住质量的提升带来的满意度增加效应抵不过生活成本增长带来的负向效应,会阻碍农民工进入城市定居。宏观层面的房租水平(房价)对农民工迁移意愿也存在倒U型影响,且在5%的显著水平下显著,在整体房租水平到达这个拐点前,租金水平的提高对农民工迁移意愿的影响为正,但超过该临界值后,对农民工迁移意愿会形成负向影响。且模型(1)-(5)中上述指标回归结果显著性和系数均较为统一,说明稳定性较好。模型(2)加入了个体特征,结果显示个体特征中年龄、婚姻状况、受教育程度对农民工城市迁移意愿的影响均显著为正,性别则为负向显著,说明年长的、已婚的、学历较高的女性农民工更愿意在城市定居。模型(3)在模型(2)的基础上增加了城市特征,回归结果显示各变量对农民工迁移意愿的影响都在1%水平下显著,其中人均GDP为正向影响,产业结构和城镇居民可支配收入为负向影响,这说明以第三产业为主的、经济发展状况良好的城市对农民工极具吸引力。模型(4)进一步考察了农民工生活环境对其迁移意愿的影响,从就业行业来看,相比建筑业,制造业农民工愿意迁移的概率更小,而服务业及其他行业的农民工迁移意愿更强烈;从就业单位来看,相比国有性质企业,其他企业农民工在城市定居的意愿更低,这说明工作稳定性的提高能增强农民工迁移意愿;从就业身份看,相对雇员,雇主和自营劳动者及其他人群的迁移意愿显著为正。模型(5)加入了社会心理特征因素,回归结果显示,农民工的社会参与度越高,社会交往中感觉到的本地人对外地人的态度越好,改变老家习惯适应城市生活,则社会融入程度越高,会更愿意迁入城市。

为了直观地表达房租负担和房价对农民工城市迁移意愿的边际效应,本文分别作了房租负担和房价的边际效应图,如图1,左图为房租负担边际效应图,右图为房价边际效应图。从图中可以看出:第一,当其他变量保持在均值水平时,房租负担与房价对农民工城市迁移意愿的平均边际效应图均呈倒U型(阴影部分即为边际效应的大小)。第二,随着房租负担的增加,其对农民工迁移意愿的边际效应先减小后增大,与房租负担回归结果一致。第三,房价的逐渐上升,使得农民工迁移意愿的边际效应呈现先减小后增大的特征,这与房价的回归结果相一致。

(二)稳健性检验

为检验上述实证结果的稳健性,将对问题“就业单位每月包吃折算钱数”和“就业单位每月包住折算钱数”的回答分别视作包吃折算和包住折算,计入住房支出和月收入,形成含包住折算的房租负担($\text{房租负担} = \text{月租房支出} + \text{包住} / (\text{月收入} + \text{包吃} + \text{包住}) \times 30\%$),替换原房租负担。结果表明,含包住的房租负担对农民工迁移意愿的影响与不含包住折算的房租负担得到的结果一致,都是在1%的显著水平下具有正向促进作用,且两次实证分析中各变量的系数相近且符号一致,说明原实证结果相当稳健^①。

进一步观察房租负担和房价对农民工城市迁移意愿的边际效应,如图2,左图为含包住折

^①限于篇幅未列出相关图表,留存备索。

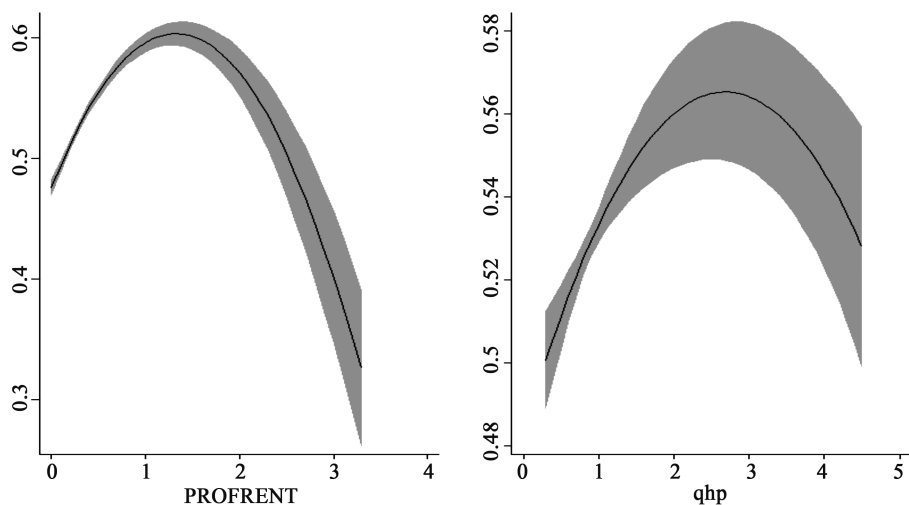


图1 房租负担和房价对农民工迁移意愿的边际效应图

算的房租负担的边际效应图,右图为房价的边际效应图。该图所呈现的内容与不含包住折算房租负担和房价得到的边际效应图基本一致,辅证了原实证结果的稳健性。

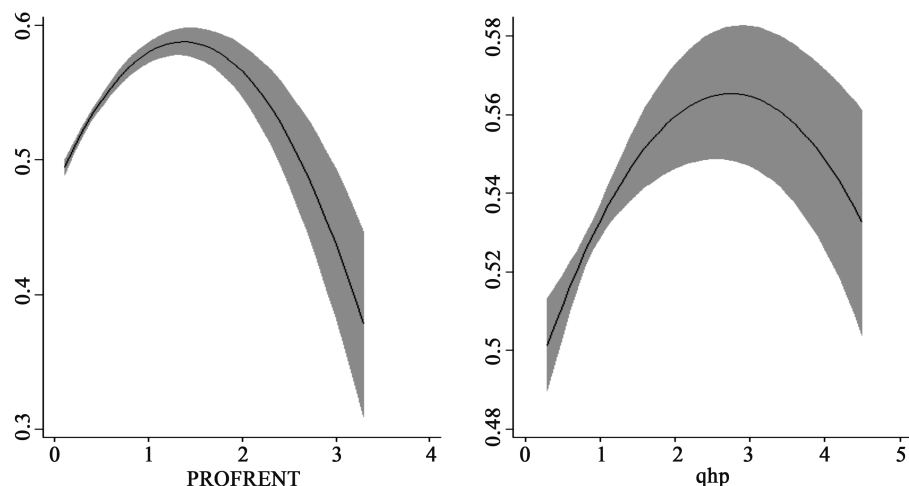


图2 含包住房租负担和房价对农民工迁移意愿的边际效应图

(三)分样本回归结果

1.分租房性质 logit 回归

根据租房性质,可以将租赁房屋按照正规与否分为正规社区租房和非正规社区租房(住房性质为租住私房-整租、租住私房-合租、政府提供公租房的为正规社区租房,住房性质为单位/雇主房、借住房、就业场所和其他非正规居所的为非正规社区租房),还可以按照保障性将其分为保障性租房和非保障性租房(政府提供公租房、单位/雇主房和就业场所视为政府或单位为农民工提供带有保障性质的住房,其他类型租房为非保障性租房)。样本中租赁非正规住房的农民工占比为 19.23%,租赁正规住房的农民工比例为 80.77%;租赁非保障性住房的农民工占比达到 80.79%,而租赁保障性住房的农民工占总样本的 19.21%。表 6 中的分类回归结果显示,各类样本所得结果与全样本回归一致,房租负担与农民工迁移意愿存在倒 U 型关

系,其他控制变量的影响也基本一致。在正规租房样本与非保障租房样本中,房价与农民工迁移意愿存在倒 U 型影响;在非正规租房样本中,房价对农民工迁移影响不显著;而在保障性租房样本中,房价对农民工迁移意愿的影响呈倒 U 型,但是其正向促进作用不显著,这可能是由于非正规社区和带有保障性质的农民工租房群体面对的租金水平并不是市场租金,因而对市场租金的替代变量房价的反应并不显著。

表 6 分租房性质 logit 回归

变量	(1) 非正规社区	(2) 正规社区	(3) 保障性质	(4) 非保障性质
房租负担	0.826***	0.593***	1.152***	0.590***
房租负担的平方	-0.301***	-0.214***	-0.470***	-0.209***
房价	0.068	0.303***	-0.088	0.328***
房价的平方	0.030	-0.061***	0.064**	-0.065***
控制变量	是	是	是	是
常数项	-2.187***	-1.826***	-2.060***	-1.859***
观测值	14,211	59,696	14,201	59,706

注:***、**、* 分别表示在 1%、5%、10% 的显著性水平下显著。

2.分区域 logit 回归

根据国家统计局的区域分类标准,将农民工所在区域分为东、中、西部三个区域。其中,在东部城市的农民工为 53.14%,愿意迁入城市的人群占比 51.74%;其次是西部城市 26.22%,愿意在城市落户的农民工有 53.55%;中部城市农民工比例最小,为 20.64%,有迁移意愿的人群比例为 54.73%。回归结果显示,房租负担对东中西部城市农民工迁移意愿的影响均呈倒 U 型,与全样本回归结果一致。东中部城市样本中,其他变量的影响结果基本与全样本一致。而西部城市样本的回归结果显示,房价对农民工迁移意愿基本无影响,可能是因为西部城市的房价相对较低,整体租金水平也较低,农民工相对能够承受。

表 7 分区域 logit 回归

变量	(1) 东部城市	(2) 中部城市	(3) 西部城市
房租负担	0.812***	0.809***	0.567***
房租负担的平方	-0.236***	-0.297***	-0.264***
房价	0.103	1.925***	-0.193
房价的平方	-0.026*	-1.954***	0.585
控制变量	是	是	是
常数项	-2.103***	-0.358	-2.925***
观测值	39,277	15,254	19,376

注:***、**、* 分别表示在 1%、5%、10% 的显著性水平下显著。

(四)内生性检验

房租反映的不仅仅是房屋本身的使用价值,更反映了房屋所拥有的城市系列公共资源的价格。根据 Krugman-Helpman 模型,经济体量大的城市人口集聚带来的住房需求增长与土地供给量一定之间存在供求矛盾,这造成了大城市的住房取得成本较高,使得居民不得不在居住质量与住房开支间寻找平衡。考虑到农民工迁移意愿也会对城市房租(房价)产生反作用,采用工具变量法来缓解内生性问题。

工具变量的选择必须与房价相关,但与扰动项无关,本文选取 2016 年财政分权程度(城市

预算内财政收入/中央或全国财政预算内收入)、2016年城市住宅土地供应面积作为工具变量(宫汝凯,2012^[26];张莉、何晶、马润泓,2017^[27]),数据分别来源于《中国城市统计年鉴》和《中国国土资源统计年鉴》。Wald检验的结果表明,p值为0,故可在1%的水平上认为房价和房价的平方为内生变量。第一阶段回归中,房价和房价的平方对财政分权程度和住宅土地供应面积的回归系数均显著,两者均通过了联合F检验和Shea偏R²检验,工具变量财政分权程度和住宅土地供应面积对内生变量房价和房价的平方具有较强的解释力,不存在弱工具变量问题。第二阶段回归结果显示,房价对农民工迁移意愿的影响呈倒U型,房租负担和其他控制变量的回归结果与主回归结果也保持了一致^①。

六、结论及政策建议

本文使用2017年流动人口动态监测数据,在控制城市特征、农民工个体特征、就业状况和社会心理特征等因素影响的基础上,采用logit回归模型研究房租负担对农民工迁移意愿的影响。研究结论如下:第一,微观层面的房租负担对农民工城市迁移意愿呈倒U型影响,说明在农民工房租负担未超过拐点时,一定住房支付能力下,在租房上支出越大,其城市迁移意愿越强。而一旦房租负担超过拐点,房租负担增加会使得农民工城市迁移意愿下降。加入包吃和包住的折算金额后重新计算房租负担,回归结果仍保持了一致,结果稳健性较好。第二,宏观层面的房租(房价)水平对农民工迁移意愿的影响亦呈倒U型,在房租水平未超过拐点时,随着房租水平的提高,虽然农民工住房获取成本增加,但高房租(房价)城市就业机会多,收入上升空间大,这些优势抵消了高房租水平带来的城市生活成本压力,但超过拐点后,房租水平高的城市,农民工住房支出和生活成本的上涨压力难以通过就业机会的增加和收入的上升来弥补,因而迁移意愿呈下降趋势。第三,租住在非正规社区,或者租住在由政府或就业单位提供的带有一定保障性质的住房的农民工,城市房租(房价)水平对其迁移意愿不具有显著影响,但微观的房租负担对其迁移意愿的影响仍呈倒U型。此外,东中西部区域中,西部地区房租(房价)水平相对较低,对农民工迁移意愿的影响不显著。第四,研究显示,流入地城市特征、个体特征、就业特征和社会心理因素均会影响农民工的迁移意愿。

基于上述研究,提出以下建议:第一,当前我国住房市场长效调控机制完善的过程中,不仅要关注房价调控问题,还需关注住房租赁市场的发展。租房是农民工和城城流动人口解决住房问题的主要途径,住房租赁市场的租金水平会影响到农民工城市迁移意愿,要使得租金水平处于合理范围内,避免过高的租金水平推高农民工城市生活成本,降低生活质量进而抑制其城市迁移意愿。第二,应通过建立多渠道的住房租赁市场供给体系有效解决农民工住房问题,降低农民工房租负担。房租负担对农民工迁移决策具有重要影响,一方面可以通过增加小户型租赁房源供给数量将农民工房租负担控制在合理范围内,另一方面应鼓励就业单位利用自身土地资源适当提供租赁型房源,当前在集体建设用地、企业闲置用地建设租赁房源方面是具有一定操作空间的。通过政府和就业单位的保障来有效控制农民工房租负担在合理范围内,并尽可能提高其居住质量。第三,不同区域、不同类型城市住房租赁市场发展和完善的侧重点应

^①限于篇幅未列出相关图表,留存备索。

存在一定差异,要结合农民工的迁移意愿去完善不同类型城市的住房租赁市场供给体系。

参考文献:

- [1] Ravenstein E G. The Laws of Migration[J]. Journal of the statistical society of London, 1885, 48(2): 167-235.
- [2] Lee E S. A theory of migration[J]. Demography, 1966, 3(1): 47-57.
- [3] 陈纪波,王桂芝,陆金帅,等.基于 SEM 模型的流动人口迁移意愿研究[J].统计与信息论坛,2013,(10):90-94.
- [4] 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,(10):1696-1709.
- [5] 魏万青.从职业发展到家庭完整性:基于稳定城市化分析视角的农民工入户意愿研究[J].社会,2015,(05):196-217.
- [6] 孟凡礼,谢勇,赵霞.收入水平、收入感知与农民工的留城意愿[J].南京农业大学学报(社会科学版),2015,(06):42-50+137.
- [7] 李飞,钟涨宝.人力资本、阶层地位、身份认同与农民工永久迁移意愿[J].人口研究,2017,(06):58-70.
- [8] 林李月,朱宇,柯文前,等.基本公共服务对不同规模城市流动人口居留意愿的影响效应[J].地理学报,2019,(04):737-752.
- [9] 刘金凤,魏后凯.城市公共服务对流动人口永久迁移意愿的影响[J].经济管理,2019,(11):20-37.
- [10] Berger M C, Blomquist G C. Mobility and destination in migration decisions: The roles of earnings, quality of life, and housing prices[J]. Journal of Housing Economics. 1992, 2(1): 37-59.
- [11] Zabel J E. Migration, Housing market, and labor market responses to employment shocks[J]. Journal of Urban Economics, 2012, 72(2-3): 267-284.
- [12] Cameron G, Muellbauer J. The housing market and regional commuting and migration Choices[J]. Scottish Journal of Political Economy, 1998, 45(4): 420-446.
- [13] Modestino A S, Dennett J. Are American homeowners locked into their houses? The impact of housing market conditions on state-to-state migration[J]. Regional Science and Urban Economics, 2013, 43(2): 322-337.
- [14] 王伟,陈杰.我国农村流动人口城市住房支付能力研究——基于典型的三线及以下城市的考察[J].城乡规划,2017,(05):29-36.
- [15] 杨巧,陈诚.房价会影响人口迁移吗? [J].经济与管理,2018,(05):38-44.
- [16] 李辉,王良健.房价、房价收入比与流动人口长期居留意愿——来自流动人口的微观证据[J].经济地理,2019,(06):86-96.
- [17] 林李月,朱宇,柯文前.居住选择对流动人口城市居留意愿的影响——基于一项对福建省流动人口的调查[J].地理科学,2019,(09):1464-1472.
- [18] 董昕.住房支付能力与农业转移人口的持久性迁移意愿[J].中国人口科学,2015,(06):91-99+128.
- [19] 董昕.房价压力、房租负担与人口持久性迁移意愿[J].财经问题研究,2016,(03):3-10.
- [20] 胡金星,朱曦,公云龙.租房与农民工留城意愿——基于上海的实证研究[J].华东师范大学学报(哲学社会科学版),2016,(04):38-45+168.
- [21] Helderma A C, Maarten V H, Mulder C H. Migration and home ownership[J]. Tijdschrift Voor Econo-

mische En Sociale Geografie(Journal of Economic & Social Geograph), 2006, 97(2): 111-125.

[22] Krugman P. Increasing returns and economic geography[J]. Journal of Political Economy, 1991, 99(3): 483-499.

[23] Helpman E. “Thesize of regions”, in topics in public economics: Theoretical and applied analysis[M]. Cambridge: Cambridge University Press, 1988:33-54.

[24] 杨巧,党琳.虚拟租金核算的收入分配效应研究——基于微观数据的实证[J].统计与信息论坛, 2017,(09):78-88.

[25] Hatzvi E, Otto G. Prices,rents and rational speculative bubbles in the Sydney housing market[J]. Economic Record, 2008, 84(267): 405-420.

[26] 宫汝凯.分税制改革、土地财政和房价水平[J].世界经济文汇,2012,(04):90-104.

[27] 张莉,何晶,马润泓.房价如何影响劳动力流动? [J].经济研究,2017,(08):155-170.

(责任编辑:路春城)

Rent Burden and Migration Intention of Migrant Workers

YANG Qiao,ZHANG Lixia

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

Abstract: With the large-scale influx of population into cities, more and more migrant workers solve living problems by renting houses in their workplaces. This paper uses the ratio of real rent payment and real rent payment ability of migrant workers to reflect the rent burden at the micro level, uses house price as an alternative variable to reflect the urban rent level at the macro level, and uses the dynamic monitoring data of migrant population in 2017 to study the impact of rent burden on migrant workers' urban migration willingness. The regression results show that the impact of rent burden on migrant workers' urban migration intention at the micro level and rent(house price) level on migrant workers' migration intention at the macro level are both inverted U-shaped. The level of urban rent(house price) has no significant effect on migration intention of migrant workers who rent houses in informal communities or rent houses provided by the government or employment units, but the impact of rent burden on migration intention at micro level is still inverted U-shaped. In addition, the urban characteristics, individual characteristics, employment characteristics and psychosocial factors of the inflow area may affect the migration intention of migrant workers.

Key words: rent burden; migrant workers; migration intention; migrant population

