

城市住房价值结构化:人口迁移的一种筛选机制*

李 斌

【摘 要】 文章以城市住房作为主要关注点,研究发现,非个人性的结构因素越来越成为中国城市居民差距拉大和社会排斥的主要原因。随着住房改革制度的完成,各城市不同水平的房价及差异巨大的增长速度导致城市住房价值结构性地被多次重新认定。顶端城市和居住区的住房加速升值,而末端城市和居住区的住房的价值上升速度则相对缓慢。北京、上海、天津等大城市的住房甚至还是实现了所谓的自我增长方式。城市住房价值差异的拉大促使住房成为城市排斥外来者和扩大差距的一种有力工具,流动者的迁移成本因此而迅速增加。

【关键词】 住房价值 结构化 城市排斥 迁移

【作 者】 李 斌 中南大学社会学系主任、教授。

一、迁移理论研究的转向

人口迁移的“推拉”理论作为高度概括人口迁移过程的分析框架已被广泛运用。该理论的核心是计算或者描绘人口在迁移时对于流出地“推力”和流入地“拉力”的评估。新古典经济学的宏观理论主要从经济发展过程来解释劳动力迁移时经济发展所具有的推拉作用(Massey等,1993);二元劳动力市场理论则强调劳动力和资本内在的二元性使得劳动力市场在结构上呈现出二元性:发达工业化国家存在的一级劳动力市场与二级劳动力市场的分隔使得二级劳动力市场因为低工资、低保障无法吸引到足够的本地劳动力,从而只得转向吸引国外移民。因此二元劳动力市场结构下的劳动力迁移更多是因为流入地需求“拉”动引起的(Massey等,1993;Piore,1983、1986;Wachter等,1974)。世界体系理论则认为核心国家通过不断扩张的资本主义市场将边缘国家纳入全球资本主义的体系。在这个体系内,边缘国家的劳动力随着原材料一起流入核心国家(Massey等,1993;Wallerstein,1974)。

然而学者们逐步发现上述理论不能够有效解读中国人口迁移现象,特别是面对中国农民工的流动,推拉理论的解析力明显不足。因为中国的迁移者面临的实际恰恰是他们迁移出去后并不预期能够在迁入地长期居住下去。许多研究揭示,多数实现了向城市或发达地区迁移的农村劳动力,都表示不打算在迁入地长期定居(Wang等,1999;Roberts,2000)。而对于那部分声称愿意定居的迁移者来说,意愿是一回事,能否做到又是另外一回事。所以,中国的劳动力流动表现出与其他国家类似过程的最大不同点:它是一个既有流出又有回流的过程。于是,学者们逐步从流入地的“排斥力”视角来做研究。在中国,流动者面临的第一个排斥力就来自

* 本研究为“教育部人文社科基金(07JA840017)”与“湖南省社会科学基金项目(06YB59)”的阶段性成果。

流入地的户口制度。户籍制度已成为中国流动人口研究及相关政策制定中的焦点问题(朱宇, 2004:52)。解决农民工的城市户籍,那些在城市就业的农民工能永久地迁入城市,被看做是改变农民工目前遭遇的不平等,减少大规模的乡—城循环流动带来的社会问题,是农民工融入城市社会的根本选择(国务院研究室课题组, 2006:51)。第二个排斥力是工作机会。由于要素市场发展不够完全,已经迁移的居民的一些经济活动大部分是亲友关系而不是通过市场完成。一项对已经迁移人口寻找工作的途径问题的研究发现,靠亲友介绍寻找工作的,占了49.33%, 13.78%是自己投资办企业,甚至有12%的人是靠自己一家一家跑这种最原始的方法找到工作的。真正通过劳动力和人才市场的仅占了10.66%(卫龙宝等, 2003),这里还没有论及劳动力市场的二元结构所带来的劳动力排斥问题。第三个排斥力来自流入地包括教育在内的诸项社会福利保障制度。流动人口在流入地为其子女接受教育要支付更多资金(陈信勇, 2007),在遭遇疾病和意外伤害时得不到基本保障(张朝鹏, 2006)。有学者对农民工在城市感受到的“推力”做了一个经验研究,归纳起来大致是:(1)16.2%的认为生活费用高;(2)11.8%的认为工作难找;(3)11.7%的认为与家人分离,难以照顾家庭;(4)10.8%的认为居住条件差;(5)10.0%的认为经济收入没有达到预期;(6)7.4%的认为受人歧视;(7)6.4%的认为权益缺乏保障;(8)25.7%的认为受到其他方面的排斥(吴兴陆、元名杰, 2005)。

不少学者在论及流动人口永久性迁移决策时有意无意地将住房产权排除在外,即使论及也只谈论流动人口临时的住房条件。然而,住房已经在社会分层体系中变成一个非常重要的因素(边燕杰等, 2005),住房产权成为流动者永久决策的基本条件之一。在众多排斥力中,城市住房所具有的排斥作用正在日益凸显,住房已成为顶端城市排斥流动者的主导因素。

有调查显示,外来人口中自己租房的占42.48%,企业提供宿舍的占38.05%,购买商品房的只占7.08%(卫龙宝等, 2003)。根据建设部城镇房屋概况统计公报,2005年底,全国城镇人均住宅建筑面积为26.11平方米,其中东部地区为28平方米,中部地区为23.9平方米,西部地区为25.24平方米。全国城镇户均住宅建筑面积83.2平方米,户均成套住宅0.85套。东部地区户均住宅建筑面积为85.32平方米,中部地区为77.96平方米,西部地区为85.75平方米,户均成套住宅套数分别为0.89套、0.79套和0.83套。全国城镇住宅成套率为80.64%。东部、中部和西部地区住宅成套率分别为82.58%、78.97%和78.38%。全国城镇私有住宅建筑面积87.9亿平方米,住宅私有率为81.62%。东部、中部和西部地区住宅私有率分别为82.58%、79.69%和81.93%(建设部, 2006)。这表明,城市住房价格飙升,会提高城市既有住房的价值,这极大地有利于拥有住房的城市居民,另一方面,它迫使外来者支付数额巨大的住房费用。日益飙升的住房价格作为城市的巨大推力对外来人口构成排斥和筛选。

本文遵循人口迁移理论研究的现代转向,着重研究流入地的“推力”,选择城市住房及其住房价值结构化作为讨论的切入点,探讨城市住房价值如何被结构化,这种结构化得以实现的逻辑,住房价值结构化对人口的永久迁移构成何种影响,城市住房所具有的排斥和筛选功能的背后暗含着怎样的逻辑。

二、城市住房价值的结构认定

进入21世纪后,通过比较个人获得收入的条件考察中国社会转型的市场化变迁的学术视角逐步发生改变,许多学者开始注意到结构性的“集团性因素”对收入差距拉大的作用。王天夫等人(2005)通过数据分析发现,全部收入差距的50%是由结构性的集团性因素引起的,这

些集团性因素主要是不同级别的城市,其中又包含地区、单位、行业、所有制。城乡和地区收入差距的扩大是导致近年来社会收入差距扩大的一个重要原因,集团性因素对社会分化的一个重要的影响作用就是通过重新定义或重新发现城市空间的价值序列扩大差距,构建社会封闭,形成排斥机制。

20世纪末中国城市住房制度改革过程实质就是城市住房价值化过程,改革结果塑造和价值化了城市住房的空间位置结构并逐步实现结构化。包括经济因素在内的诸多社会、文化、政治因素得以通过住房的价值差异化指标——价格,反映出来。住房制度改革以前,城市居民的住房由政府或者单位配置,居民对所分配到的住房只有使用权而无获利权,居民凭借各种身份特征进入住房体系,但是住房不能够给住房人带来附加经济社会收益。这时,住房空间结构主要只反映居民的以职位为核心内涵的身份等级;而住房制度改革过程中的住房私有化回归了住房的级差地租,住房的获利权、城市本身的结构特征得以在住房领域体现。于是,在同一城市,市中心的住房价值就远远高于郊区住房,大城市的住房价值就远远高于中等城市的住房价值,中等城市高于小城市,东部经济发达地区的住房价值高于西部欠发达地区的住房价值。这样,城市居民在住房制度改革中获得的面积、结构、质量大体一致的住房就会因为所在的城市不同,或者在所处城市的地段不同,而在价值上有着巨大差异。

在住房制度改革过程中,城市居民尤其是单位职工购买住房都不同程度地得到城市政府或单位的各种折扣和补贴,获得一定的收益。更为重要的是,随着城市级差地租而形成的住房空间的价值结构化,以及相应城市商品房价格的不同飙升速度,他们购买的住房就会因为处于城市的不同空间位置而表现出完全不同的价值。住房市场化以后,住房空间价值差异的拉大首先发生在不同城市之间,其次在同一城市的不同居住区之间。前者是因为20世纪90年代以来,中国各城市商品房价格的绝对额及商品房价格上涨速度存在巨大差异,后者是因为不同居住区所处的地段的级差地租不同。这种住房财产价值差异的拉大不是由城市居民个人特征决定的,它是更大层面的“集团性因素”所使然,它造成了区域性不公平。

本研究选择城市层级、居住区类型、居民工作单位所属的行列3个非个人性的特征因素,来研究城市居民住房空间的价值结构化水平。另外,由于住房改革以后,货币支付已经成为居民获得住房的主要考量,因此我们仍然选择家庭年收入变量参与到住房空间价值结构化的讨论中来。我们采用的数据资料来源于香港科技大学和中国人民大学于2003、2005年“全国城乡居民生活综合研究”数据库(CGSS2003和GSS2005),分别计算出居民住房价值与城市层级、居住社区类别、单位所属行列和居民家庭年收入之间的相关系数(见表1)。所用的线性回归方程如下。

根据2003年数据计算的回归方程为:

$$HV_{2003} = 2.217CS + 1.965HC + 0.403DR + 1.118FR - 5.342 \quad (1)$$

根据2005年数据计算的回归方程为:

根据“全国城乡居民生活综合研究”数据(CGSS),将(1)城市层级做如下归类:北京、上海、天津、东部省会城市、中部省会城市、西部省会城市、东部区县、中部区县、西部区县。北京、上海为最高级(第八级)。(2)居住区类别由低到高:单一或混合的单位社区、未经改造的老城区、新近由农村社区转变过来的城市社区、普通商品房小区、别墅区或高级住宅区。(3)居民单位所属行列由低到高序列化为:集体企事业单位、国有企业、个体经营、“三资”企业、私营或民营企业、国有事业、党政机关。

这两个数据库可以从 <http://www.cssod.org/cgss/login.php> 获得。

$$HV_{2005} = 3.827CS + 2.086HC + 0.227DR + 1.487FR - 7.863 \quad (2)$$

式中 CS 代表城市层级;HC 代表居住社区类别;DR 代表单位所属行列;FR 代表居民家庭年收入。在式(1)中,对 CS、HC、DR、FR 的 t 检验值分别为 21.447、9.444、3.074 和 20.853;

表 1 城市居民住房价值与居住社区、单位所属行列等变量之间的相关系数

	城市层级 CS	居住社区 类别 HC	单位所属 行列 DR	居民家庭 年收入 FR
2005 年				
皮尔森相关系数	0.394 **	0.157 **	0.021	0.339 **
Sig. (2-tailed)	0.000	0.000	0.205	0.000
2003 年				
皮尔森相关系数	0.351 **	0.155 **	0.081 *	0.323 **
Sig. (2-tailed)	0.000	0.000	0.012	0.000

其差异显著性分别为 0.000、0.000、0.002 和 0.000。整个方程的 F 检验值 = 313.428, Sig = 0.000, 方程解释力 R² 为 0.248; 在式(2)中,对 CS、HC、DR、FR 的 t 检验值分别为 24.745、7.377、1.152、21.683;其差异显著性分别为 0.000、0.000、0.250 和 0.000。整个方程的 F 检验值 = 331.390, Sig = 0.000, 方程解释力 R² 为 0.306。

对计算结果进一步分析后,可以看出以下几个方面的变化。

(一) 不同层级城市住房空间价值差异在拉大

城市层级与城市居民住房价值的关系最大,2003 年的相关系数是 0.351,2005 年达到 0.394。线性回归方程 CS 前的系数显示,2003 年城市层级每上升一级,居民的住房价值可能增加

表 2 2003、2005 年不同层级城市居民对自己拥有住房的市场估价

	2003 年			2005 年		
	频数	平均值(万元)	标准误	频数	平均值(万元)	标准误
北京	397	28.0248	1.3539	218	40.6170	2.0117
天津	400	9.3569	0.3919	261	16.5420	1.3811
上海	400	28.4160	1.0838	264	50.4394	1.8466
东部省会城市	400	16.5587	0.9293	370	25.5302	1.3903
中部省会城市	481	11.8133	0.8561	218	14.8055	0.6705
西部省会城市	400	7.2903	0.4446	349	9.3357	0.4028
东部区县	1096	11.1655	0.7390	831	15.5139	0.8428
中部区县	1620	4.6777	0.1808	946	6.3071	0.3358
西部区县	700	6.3197	0.4862	553	8.7707	1.0085
合计	5894	11.1462	0.2418	4010	16.4909	0.38440
F 检验	F = 145.612 Sig = 0.000			F = 173.460 Sig = 0.000		

资料来源:2003、2005 年“全国城乡居民生活综合研究”数据。

2.217 万元,而到 2005 年则每一层级增加 3.827 万元。20 世纪 90 年代以后,北京、上海等城市的住房价格在全国最高,上涨速度也最快,其居民的住房价值也就相应最高。进一步研究发现,住房价值最小的是中部区县,而不是西部区县。2003~2005 年居民住房价值的两级差在迅速拉大,倍差从 2003 年的 6.07 倍发展到 2005 年的 8 倍(见表 2)。

(二) 城市不同社区类型的住房价值差异在拉大

住房价值与城市居住区的品质和地段的关系越来越密切,2003 年相关系数为 0.155,2005 年为 0.157,线性方程 HC 前的系数由 2003 年的 1.965 增加到 2005 年的 2.086,这说明居住区的品质对居民住房价值的影响在拉大。笔者选择北京、上海、天津 3 个直辖市作为进一步研究对象,结果发现,北京、上海和天津这 3 个城市不同区域的住房升值速度差异很大。在北京,由于别墅区数据的缺失,未经改造的老城区升值速度最快,单位房社区的升值速度最小;而在上

海,则是别墅区的升值绝对额最多,单位房社区的升值最小,未经改造的老城区升值也很快;在天津,所有居住区的升值幅度都较小,不过单位房社区的升值则最多。这些数据一方面反映了城市不同发展水平所造成的城市住房价值差异;另一方面也说明城市拆迁、征地政策在北京、上海的实施可能更有利于一般百姓,从而直接促使百姓住房价值的提升(见表3)。

表3 北京、上海和天津市不同居住区的住房价值

	北京			上海			天津		
	频数	平均值 (万元)	标准误	频数	平均值 (万元)	标准误	频数	平均值 (万元)	标准误
单一或混合的单位社区									
2003年	208	28.47	1.21	260	27.01	1.37	151	11.55	0.65
2005年	139	34.13	1.40	71	42.36	3.046	77	21.36	4.12
未经改造的老城区									
2003年	72	25.30	2.39	91	24.87	2.023	173	7.52	0.51
2005年	32	45.92	8.14	28	48.89	6.83	40	10.27	1.82
由农村转变为城市社区									
2003年	22	46.98	12.99	24	25.42	1.07	7	18.42	2.61
2005年	30	60.9	6.81	—	—	—	—	—	—
普通商品房小区									
2003年	41	51.93	4.51	113	30.86	1.81	57	10.30	1.20
2005年	17	64.12	10.07	154	49.84	1.95	134	16.38	1.078
别墅区或高级住宅区									
2003年	0	—	—	3	75.67	52.21	4	25.50	5.39
2005年	—	—	—	11	115.0	11.59	—	—	—
合计									
2003年	344	32.34	1.43	494	27.71	0.99	396	9.61	0.39
2005年	218	41.62	2.01	264	50.44	1.85	251	16.54	1.38
F检验与差异显著性									
2003年	F = 15.334 Sig = 0.000			F = 7.6534 Sig = 0.000			F = 5.789 Sig = 0.000		
2005年	F = 8.372 Sig = 0.000			F = 23.56 Sig = 0.000			F = 2.592 Sig = 0.033		

资料来源:2003、2005年“全国城乡居民生活综合研究”数据。

(三) 单位对居民住房价值的影响在弱化

关于报酬体系组织分化的研究,当代西方主要关注组织内部劳动力市场的运作,工作机会的科层制等级对决定员工的成就所起的作用(James,1984)。众多研究证明,组织规模越大,从业人员的收入一般更高(Masters,1969;Lester,1967)。组织中个人地位的获得是结构因素如阶级、权威(Kluegel等,1978)、组织规模和劳动力市场部门的一个函数。在中国住房改革以前,职工的住房绝大部分由单位提供,单位住房资源的多寡直接决定职工住房水平。住房改革后,单位与职工在住房上的联系被割断,这一点从表1中的相关系数数值大小及差异显著性程度,可以看到联系的断裂。回归方程DR系数的变化也反映了单位影响的弱化趋势。

(四) 居民家庭年收入与其住房价值之间的关系在继续强化

住房制度改革的重要成果之一就是国家将住房存量与城市居民现期“投入”相联系,使城市居民收入的多少成为住房获得的一个非常重要的指标。相关系数2003年为0.323,2005年为0.339;回归方程中变量FR的系数从1.118发展到1.487可以看出,在全国范围内家庭收

入对居民住房价值的影响在增强。

然而,在对 3 个直辖市的数据进行分析后却发现与上述结果相反的现象:2002 年 3 个直辖市居民的收入与其住房价值之间还存在较强的相关性;2004 年收入与住房价值之间的相关性则迅速减弱。3 个直辖市居民的收入(见表 4),无论是从被访者个人收入还是从其家庭年总收入分析,都与其住房价值量之间的相关性不大。为什么会出现本来相关强劲的两个变量变得不相关起来?我们认为,这是由于中国特大城市住房的价值增长逻辑与居民收入的增长逻辑逐步隶属于两个不同的领域,即在直辖市由于房价的过度飙升,居民原有住房的价值实现

表 4 北京、上海和天津市居民的收入与其住房价值之间的皮尔森相关系数

	北京		上海		天津	
	相关系数	差异显著度	相关系数	差异显著度	相关系数	差异显著度
个人收入						
2003	0.214	0.000	0.525	0.000	0.310	0.000
2005	0.010	0.992	0.118	0.059	-0.017	0.785
家庭收入						
2003	0.161	0.004	0.276	0.000	0.315	0.000
2005	0.064	0.363	0.062	0.326	0.067	0.283

了一种所谓的自我增长方式。这种住房价值的自我增长一方面实现了原有住房的升值,另一方面实现了“物理扩展”的目的,用北京、上海人的话说就是“以房养房”、“以房生房”。

三、城市排斥逻辑的生成

20 世纪 90 年代以来,非个人性特征因素对居民收入差距拉大日益起着重要作用。城市住房逐步演变成一部自我价值增长的机器,建构成一个结构化的整体。在这一结构化整体中,“城市”和“居住区类别”成为住房价值增长的关键因素。北京、上海、深圳和广州处于中国城市住房体系的顶端,这些城市的居民既有的住房价值提高迅速;而中西部的区县城市,由于其处于城市住房体系的末端,这些城市居民的住房价值提升的空间就特别少。比较之下,两者的住房资产量差异在超限度地放大。另外,在同一城市(主要是省会以上的城市),高等级商品房或者别墅区处于城市住房体系的顶端,其住房价值相对最高;而老城区或者没有改造的居住区,处于城市住房体系的底端,这些区域住房价值相对最低。城市内部不同类别居住区的住房资产量差异也将拉大。不过比较而言,前一类差异是主要的。

本研究发现,“城市”和“居住区”这两个特别影响住房价值的因素,其实既不与房主的个人特征相关联或者至少越来越脱离房主的个人特征,也不与住房本身的品质构成有较强的联系。我们知道住房建设的质量高,其价值应该更高,但如果高质量的住房建设在中西部区县,其住房价值同样会很低,升值幅度小;而如果建设在省会以上城市,特别是东部省会以上城市,住房价值则会较高,升值速度也会很快。这样高端城市建设的房屋品质可能日趋提升,而低端城市房屋的“豆腐渣”工程却可能层出不穷。

城市住房结构化整体的另一结果是住房直接成为城市排斥外来人口的有力工具,它对流动者的永久迁移决策起强有力的负向作用。城市集地域、行列、所有制和单位等对中国居民收入分化产生巨大影响的因素于一体,这些因素共同作用构成了一种独特的整体性排斥——城

2003 年调查的是城市居民 2002 年的收入,而 2005 年调查的是居民 2004 年的收入。

市排斥。城市排斥不同于一般意义上的社会排斥,城市排斥通过一系列国家政策和既有的城市体系使省会及以上大城市获利或免受损失,进而排斥城市的外来者。一方面,省会及以上大城市有更大权限获得更多国家投入、民间投资和境外资本,同时它又可以向低级别的城市及农村吸取资源,达到提升城市品质和竞争力的目的;另一方面,省会及以上大城市通过国家颁布的各种政策及城市自身制定的政策,对外来者限定“红线”,提高准入“门槛”,迫使外来者缴纳昂贵的“入场费”,或者干脆拒绝其进入。在中国,与户口、单位、所有制、行政级别、学历、职业等因素相关联的“指标”制度就是城市吸纳或者排斥外来者的基本政策。

蔡禾等(2007)研究发现,只有39.62%的农民工愿意将自己的户口迁入城市,而有60.38%的农民工不愿意迁移自己的户口。李强(2003)对北京农民工未来打算的调查也表明,只有25.5%的被调查者明确表示有定居城市的意愿。只有当城市住房价格超出合理范围时,住房才构成城市排斥工具。目前中国顶端城市的房价都大大超出合理空间。购房款就构成了外来人口进入北京、上海、深圳和广州等顶端城市实现永久迁入的“门槛”。有能力缴纳的被吸收,没有能力缴纳的被排斥。由此可以判断,城市住房是影响流动人口永久性迁移决策的关键因素。

四、结论与建议

20世纪末实施的中国城市住房制度改革对城市住房的经济价值给予了确认。鉴于中国社会的转型期特征,城市体系的空间位置所具有的价值差异在拉大,城市居民的住房也因为其所处的城市等级和所处的城市地段不同而表现出巨大差异。住房价值上的这些差异,或者说不同城市、不同居住区的住房均价,构成了特定城市、特定区域吸引和筛选迁移人口的“门槛”。从城市体系来说,中西部区县城市由于住房升值幅度小,住房均价低,因而迁移人口进驻的成本较低,这自然成为低端迁移人口(如回流农民工)的首选;北京、上海、深圳、广州等高端城市,住房的升值幅度大,住房均价在高位运行,自然,只有各类精英才能购买住房,实现永久迁移。因此,有理由认为即使目前取消户口制度,低端迁移人口也不可能立即涌入北京、上海等高端城市。

本研究发现,如果户口制度是制约人们永久迁移的一个非常重要的制度变量的话,那么城市住房就是制约人们实现永久迁移的关键的经济变量。住房这一变量限制包括农民工在内的所有的高端城市的“他者”。另外,在城市内部,住房制造不同收入群体的居住区,它使居住阶层化速度加快。

城市住房的结构化问题对迁移人口的筛选和限制作用一直没有得到应有的重视。为此我们认为,每个城市都应该建设不同种类和层级的住房,降低城市间的住房价值结构化趋势,适当强化城市内的住房结构化水平。这样,流动者在城市之间的流动和迁移就会变得快捷和便利。目前,要克服既有的城市住房价值结构化带来的负面效应,政策制定者应该采取以下措施。

第一,有计划地在高端城市修建更多的安置房供低端从业人员租住。一般来说,大城市的分工更加精细,分工链条相对较长,这就需要不同层次和种类流动人口的迁入。高端城市应该注意到城市的职业体系和相应的从业人员比例,根据这一比例合理地建设和配置住房,这一住房配置体系对该城市的所有从业人员开放。如给低收入者租住安置房的条件,给中等收入者购买或者租住安居房的机会,给高收入者购买商品房的合法保障。鉴于2000年后,高端城市已经建设了特别多的高等级商品房,因此今后的主要任务就是建设安居房,给农民工式的迁移人口的永久迁入提供住房保障。

第二,在低端城市建设高等级商品房,吸引各类精英加盟。中国中西部区县分工链条较

短,底端从业人员较多,这不利于低端城市的发展和升级。各类精英的加盟会改变低端城市的生态,促进其发展。而中西部区县的低端住房较多,高等级住房较少。建设高等级住房会对精英的加盟提供诱惑力,使区县的住房价值结构发生改变。

第三,建设一个动态数据管理系统。这一数据系统对城市各类从业人员的数量变动以及各类住房的存量、价格、住房获得方式等有一个动态反映。如劳动者在该城市从业1年以内,则由雇主提供临时性的住房;2年以上则由城市政府提供可以租住的住房;当劳动者的收入达到城市居民收入的平均水平时,则责成其购买经济适用房;如果其收入达到或者超过城市人均收入以上的50%,即处于第一个四分位,则责成其购买商品住房,或者补交经济适用房与商品房之间的差价。

参考文献:

1. 边燕杰等(2005):《社会分层、住房产权与居住质量——对中国“五普”数据的分析》,《社会学研究》,第3期。
2. 蔡禾、王进(2007):《农民工永久迁移意愿研究》,《社会学研究》,第6期。
3. 陈信勇(2007):《流动人口子女平等受教育权的应然与实然》,《浙江大学学报(人文社会科学版)》,第6期。
4. 国务院研究室课题组(2006):《中国农民工调研报告》,中国言实出版社。
5. 李强(2003):《影响中国城乡流动人口的推力与拉力因素分析》,《中国社会科学》,第1期。
6. 王天夫、王丰(2005):《中国收入中的集团因素:1986~1995》,《社会学研究》,第3期。
7. 卫龙宝等(2003):《城镇化过程中相关行为主体迁移意愿的分析》,《中国社会科学》,第5期。
8. 吴兴陆、元名杰(2005):《农民工迁移决策的社会文化影响因素探析》,《中国农村经济》,第1期。
9. 建设部(2006):《2005年城镇房屋概况统计公报》,《中国建设报》,7月3日。
10. 张朝鹏(2006):《城市化进程中两栖流动人口的生活保障问题》,《经济论坛》,第3期。
11. 朱宇(2004):《户籍制度改革与流动人口在流入地的居留意愿及其制约机制》,《南方人口》,第3期。
12. James N. Baron(1984), *Organizational Perspectives on Stratification*. Ann. Rev. Social. 10, 37-69.
13. Kluegel James R. (1978), The Causes and Costs of Racial Exclusion from Job Authority *American Sociological Review*. 23 ~ 47.
14. Lester, R. (1967), *Pay Differentials by Size of Establishment*. Ind. Relat.
15. Masters, S. H. (1969), *An Interindustry Analysis of Wages and Plant Size*. Rev. Econ. Stat.
16. Massey, Douglas S., Joaquin Arango, Graeme Hugo, Ali Kouaouci, Adela Pellegrino & J. Edward Taylor (1993), *Theories of International Migration: A Review and Appraisal*. Population and Development Review. 19.
17. Piore, Michael J. (1983), Labor Market Segmentation: To What Paradigm Does It Belong? *The American Economic Review*. 73.
18. Piore, Michael J. (1986), The Shifting Grounds for Immigration. *Annals of the American Academy of Political and Social Science* 485.
19. Roberts, Kenneth(2000), Chinese Labor Migration: Insights from Mexican Undocumented Migration to the United States. in West, Loraine & Zhao Yaohui (eds.) *Rural Labor Flows in China*, Institute of East Asian Studies, University of California, Berkeley.
20. Wachter, Michael L., R. A. Gordon, Michael J. Piore & Robert E. Hall (1974), Primary and Secondary Labor Markets: A Critique of the Dual Approach. *Brookings Papers on Economic Activity*.
21. Wallerstein, Immanuel (1974), *The Modern World System, Capitalist Agriculture and the Origins of the European World Economy in the Sixteenth Century*. New York: Academic Press.
22. Wang, Feng & Zuo, Xuejin (1999), Inside China's Cities: Institutional Barriers and Opportunities for Urban Migrants. *American Economic Review*. AEA Papers & Proceedings, May.

(责任编辑:朱犁)

zation speed and population growth below replacement level need replacement migration. Based on aggregate data, this paper studies how many cities need replacement migration by grouping analysis on China's 286 prefecture or higher level cities. It comes out that there are 39 such cities. Compared with other type cities, we find that cities with replacement migration have advantages in manufacturing industries, good performance of the whole economies and strong education and research capacity, but the level of refuse treatment needs to be enhancing.

Structured Urban Housing: A Mechanism of Selection for Migrants

Li Bin ·53 ·

This thesis focuses on urban housing and finds that structural factors have become a major cause for income polarity and social exclusion in the urban areas. With the achievements of urban housing reform, urban houses are being structured by very different house prices and prices-rising rates in different cities. In the mega cities like Beijing, Shanghai, Shenzhen and Guangzhou, the house prices are skyrocketing up, while in the bottom cities house prices go up very little. It is also found that the houses' values in Beijing, Shanghai and Tianjin make themselves a way of so called "self-increasing". With raising gaps of urban house prices, urban housing becomes a driving force of excluding migrants and enlarging income inequality, and costs for migration living in cities go up enormously.

Portability Loss and Institutional Innovations of Social Pension Insurance for the Second Generation of Migrant Workers

Liu Chuanjiang Cheng Jianlin ·61 ·

This paper analyzes the causes of low rates of migrant workers' social pension insurance in China in a perspective of portability loss. The result indicates that portability losses caused by the lack of limited payment time, difficulty of insurance transfer, and disconnection between payment time and the pooled pension are main barriers deterring migrant workers from access to social pension insurance. This seriously undermines the equity of the pension system. The research finds that the key for raising the participation rate of peasant workers' social pension insurance and reducing the portability loss is to reduce the limited payment time and connect pension systems among different localities. Finally, the paper provides some countermeasures to construct a transferable and sustainable institutional arrangement for migrant workers' social pension.

Empirical Analysis of Determinants of Labor Rights of Migrant Workers

Xie Yong ·68 ·

The article describes the status of labor rights of migrant workers in Nanjing city, and empirically analyzes the factors impacting the labor rights of migrant workers in terms of labor contract signing, wage arrear, labor conditions and working hours. The findings are as follows: (1) the relationship between human capital and the labor rights of migrant workers is positively significant, (2) individual characteristics of migrant workers, industry employed and ownership have moderate impacts on the labor rights of migrant workers, and (3) union membership and regulations have no significantly positive impact on the labor rights of migrant workers.

The Effects of Non-agricultural Employment on Education Attainments of Rural Women and their Children

Zhao Liange Li Min ·74 ·

The paper, based on the rural household tracking survey data from 2000-2004, empirically analyzed the effects of non-agricultural employment on the education of rural women and their children. The conclusions are as follows: to some extent, non-agricultural employment of rural women can promote their education levels and augment the household education investment. With the gradual development of labor market, non-agricultural employment of rural women plays more and more important roles in educational investment in children. Non-agricultural employment of rural women and rural education development can facilitate each other.

An Input-Output Analysis on Graduates' Employment in Industries

Sun Feng Xie Weihe ·81 ·

Expanded enrolments of universities since 1999 has basically realized China's objective of high education's popularization. However, the matching problem in graduates' employment market has become more serious. The paper applies the input-output method to study industries' capacities to directly and indirectly absorb college graduates. We conclude that such capacities vary among industries, and suggest that new industrial policy initiatives aimed to promote talent's employment are urgent.

An Empirical Study on Early Retirement in Urban China

Feng Jin Hu Yan ·88 ·

Using China Health and Nutrition Survey data, this paper analyses the behavior of early retirement from the labor force in urban China since 2000. We show that an individual with higher unemployment probability is more likely to choose early retirement. One percentage point increase of the unemployment probability will induce an increase of 0.25 percentage points and 0.32 percentage points of early retirement probability of male and female respectively. Poor health is a reason for female's early retirement, but not for male's. For female, those with grown-up children are more likely to retire early. The paper points out that current social pension security system bears some functions of unemployment insurance. Necessary reforms should be taken to change the eligibility for pension, and to develop policies for more employment and enhance unemployment insurance.