

北大-林肯中心 2016-2017 年度研究基金项目结题报告

新型城镇化背景下新市民住房贫困应对机制研究报告

——以广州市来穗人员为例

项目编号：FS-2016100107

项目负责人：吴开泽

2017 年 8 月 1 日

目 录

1. 引言.....	1
2. 文献回顾.....	2
2.1 住房贫困现状和机制研究.....	2
2.2 新市民居住迁移研究.....	4
2.3 住房贫困研究视角和方法.....	4
3. 新市民住房现状和需求情况分析.....	5
3.1 数据来源和变量.....	6
3.2 新市民家庭情况分析.....	7
3.3 新市民留穗意愿.....	13
3.4 新市民住房情况.....	17
3.5 新市民住房保障需求.....	20
4. 新市民住房贫困状况分析.....	24
4.1 住房贫困标准界定.....	24
4.2 新市民住房贫困状况分析.....	26
5. 新市民住房贫困回归分析.....	36
5.1 变量和模型.....	36
5.2 新市民住房贫困分析.....	38
5.3 外来务工人员住房贫困分析.....	41
5.4 大学毕业生住房贫困分析.....	44
6.新市民住房保障体系与机制初探.....	48
参考文献.....	53
附件 本课题相关研究成果.....	56

1. 引言

经济学家斯蒂格利茨曾预言：中国的城市化与美国的高科技发展将是深刻影响 21 世纪人类发展的两大课题（吴良镛等，2003）。长期以来，我国推行政府主导、以土地经营和房地产开发为手段、大范围规划、整体推动的传统城镇化模式（李强等，2012；李郁，2012；吴良镛，2011）。我国的城镇化模式取得巨大成就，2016 年常住人口城镇化率达到 57.35%，到 2020 年达到 60%（李克强，2016）。传统城镇化模式也存在明显弊端，例如住房价格急剧上涨，住房不均等比收入不均等更为严峻（谢宇等，2014），住房问题成为中国最受关注的民生问题之一。2013 年中央城镇化工作会议提出推进以人为核心的新型城镇化。新型城镇化注重以人为本和全面协调可持续发展（习近平，2006；牛文元，2009、2010；周飞舟等，2015），是以土地经营和房地产开发主导的城镇化转向为以完整社区为主体、回归人尺度的城镇化（李郁，2012；吴良镛，2011；周飞舟、王绍琛，2015）。新型城镇化并非人口从农村向城市转移，而是不同城市（群）之间在经济、社会功能上的重新优化整合（李强、杨艳文，2016），大中小城市和小城镇协调发展是我国新型城镇化的战略要求（李克强，2010），打造具有世界竞争力的超级城市和城市群是城镇化战略的重要目标，实现城市持续健康发展是新型城镇化的应有之义（中新网，2014）。

有学者提出城镇化的核心是农村转移人口的城镇化和市民化（李强，2013）。由于歧视性的户籍制度，中国人口城镇化率偏低。截至 2014 年，中国按城镇常住人口统计的城镇化率为 54.77%，户籍人口城镇化率只有 36% 左右，不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与中国相近的发展中国家 60% 的平均水平（王雨飞等，2016）。住房对乡城移民而言不仅具有居住生活等使用价值，也是乡城移民家庭立足城市、实现城市融入的关键，乡城移民的家庭式迁移对城市住房问题提出了现实要求（胡书芝、刘桂生，2012）。由于房价持续上涨和歧视性的住房制度，数以百万计的移民不能获得住房保障，并遭受严重的住房贫困。国家统计局（2015）调查显示中国 2.74 亿农民工的购房比例不足 1%，居住工地、经营场所和合租比例达 54.1%，有学者估计城镇居民和农民工住房贫困发生率分别为 2.7% 和 40%（李实、罗楚亮，2005），上海农民工的住房贫困率达到 45%（Zhang and Chen，2014）。由于高房价和住房贫困，农民工面临既回

不去农村，也留不下城市的困境，大学毕业生也“逃离北上广”到二三线城市就业（苗国，2010；胡小武，2013）。

解决新市民住房贫困成为城镇化的核心问题和跨越中等收入陷阱的关键，也是影响城市可持续发展的关键（陈先奎，2013；文时萍，2014）。如何为城市移民提供体面和负担得起的住房，成为中国化解城镇化困境的重要挑战。大多数社会代价往往由社会弱势群体来承担，这是关注没有话语权或话语权很少的“沉默的大多数”的渊源（唐斌尧，2005）。对此，2014年政府工作报告提出解决好“三个1亿人”问题，2015年中央经济工作会议提出推进以满足新市民住房需求为主要出发点的住房制度改革。

2. 文献回顾

2.1 住房贫困现状和机制研究

进步和贫困形影相随仍是我们时代的难解之谜（乔治，2012），即便是经济发达的国家和地区，也深受贫困问题困扰（刘祖云等，2015）。近年来，学术界对贫困的多重本质有了更多共识，贫困不仅指收入低，而且指在住房、就业、教育和医疗等领域参与不足，住房贫困受到越来越多关注（Dewilde and Keulenaer, 2003；芦恒，2012）。住房在社会稳定和居民生活中具有重要作用，被认为是“福利国家摇摆不定的支柱”（Torgersen, 1987）和“社会政策中摇摆不定的支柱”（Malpass, 2005）。国外早期住房贫困研究主要关注发展中国家的“贫民窟”和“棚户区”，后来也研究发达国家住房条件低于贫困标准或因住房致贫等现象（Sharma, 1996；Stephens and Steen, 2011）。住房贫困主要从三方面定义，一是根据人均住房面积标准和满足基本居住需要的质量标准（李实等，2005；罗楚亮等，2013），二是根据住房租金支出占家庭总支出比重（Sato, 2006），三是采用FGT类贫困指数和MPi多维贫困指数（Zhang and Chen, 2014）。国内学者对收入贫困和住房贫困差异关注较少，国外学者发现收入贫困和住房贫困有很强的独立性，住房贫困率高于收入贫困率，McConnell（2012）发现美国50%的受访者因住房致贫，部分居民收入达到贫困线的两倍，Stephens and Steen（2011）发现英国和荷兰超过80%的住房贫困者收入并不贫困。

国内学者主要从住房分化角度研究住房贫困现象。在住房分化现状方面，学者提出了无产权、有产权和多产权等“三阶五级式”住房分层结构（刘祖云等，

2012），商品房户和廉租房户等六种住房地位群体（李强等，2009），有房、借房和租房阶层等观点（张俊浦，2009）。在住房分化机制方面，有学者归因于房改售房等住房政策排斥（李强等，2009；朱亚鹏，2007；崔凤等，2005），单位和个体在再分配体制内的地位和能力（边燕杰等，2005；刘祖云等，2010；Logan, et al., 1999；Li, et al., 2006），市场分化机制以及个体和家庭的经济能力（李斌，2004；胡蓉，2012；王宁等，2013；蔡禾等，2013）。在住房贫困现状方面，主要有城市低收入家庭住房贫困现状（陈琳、丁烈云等，2010；Sato，2006），蚁族、房奴等大学毕业生住房贫困现象（廉思，2009；风笑天，2011；胡小武，2014；石婷婷，2014），大学毕业生住房现状和城中村聚居现象等（吴维平、王汉生，2002；Zhang et al., 2003；顾朝林等，2012；盛明洁，2016），城市住房贫困率研究等（罗楚亮等，2013；Zhang and Chen，2014）。

在住房贫困影响方面，学者们认为住房贫困加剧社会贫富分化（刘祖云等，2012），加剧社会结构内部冲突（许秉翔，2002），阻碍城市社会流动并形成房地产定型化社会（芦恒，2014），制约经济持续发展（杨赞、张欢等，2014）。在住房贫困形成机制方面，国外学者归因于住房政策并未成为福利国家组成部分（Dewilde and Keulenaer，2003）。国内学者将住房贫困归因于公共住房政策对夹心层群体的忽视（董海军、郭云珍，2003），家庭经济能力（廉思，2009；陈琳、丁烈云，2010），或利益驱动下的地方政府与开发商合谋（文建龙等，2007），城市再分配机制与市场机制对农民工的排斥（Sato，2006；董昕、张翼，2012；张品等，2014），将农民工视为劳动力而不考虑其居住权的城市政策（崔凤等，2005；任焰、梁宏，2009；秦晖，2012），以及地方政府和企业便于生产控制而形成的“宿舍劳动体制”（任焰、潘毅，2006）。例如赵晔琴（2013）认为城市居住资格是新移民进入城市，融入城市的重要区隔，居住权分层成为城市新移民群体阶层属性差异的有力佐证。在城市打工生涯中，农民工的居住方式基本上是资本主导或社会主导，几乎看不到国家或地方政府在解决农民工居住方面的直接贡献（任焰、梁宏，2009）。农民工在城市改造过程中受到驱赶和边缘化，成为被城市社会忽视的一个边缘化群体。“居住权”的有效保证是其他各种市民权利（就业、医疗、教育、社会保障等相关权益）获得的基础和前提条件，乡城迁移者在城市的“居住权”问题成了“市民权”讨论的题中应有之意（赵晔琴，2008）。也有学者认为城市充满贫困人口的原因并非城市让人们变得更加贫困，而是移居

城市将提高移民生活水平的前景吸引了乡村贫困人口，大城市新移民的贫困率高于常住人口贫困率，表明城市居民的财富可能会随着时间推移而大幅度增加（格莱泽，2012）。

在住房贫困应对方面，有学者认为社会保障和社会支持网络是贫困家庭赖以生存的重要支柱（唐钧等，1999），应建立与经济救助相区别的住房救助制度，实行政府主导的社会服务体系（刘祖云等，2010；2015），制定住房选择中性的公共政策和住房税收制度（Priemus, 2001; Malpass, 2005）。在快速城市化过程中移民住房供给概念分析和中国移民住房供给的实证研究的基础上，有学者建议政府主导的多主体移民住房供应系统，包括政府、雇主、正式和非正式住房市场一起为移民提供多样化住房（Huang and Tao, 2015）。

尽管很多学者从不同维度考察中国城市贫困，但城市新市民住房贫困研究仍很缺乏（Sato, 2006; 罗楚亮等，2013），住房贫困在城市人口的分布仍鲜为人知（Zhang and Chen, 2014）。农民工住房应对研究建立在城市居民与农民工住房需求与成本无差异，当下务工城市即为农民工定居城市的假设上（屈小博，程杰，2013），这与现实情况不相符。

2.2 新市民居住迁移研究

中国正在经历前所未有的城市革命，即大规模农村人口向城市迁移。当前，中国正在经历人类历史上最大规模的人口迁移和人口城镇化进程（Liang, 2016），国家统计局（2016）数据显示中国流动人口规模达 2.77 亿人。中国人口迁移主体是从农村到城市的乡城移民，以及以大学毕业生为主体的知识移民。人口迁移呈现区域阶梯迁移规律，即劳动力首先从相对不发达地区农村转移，随后从较发达地区的农村向城市迁移，最终目标是向商业与工业中心大城市迁移（蔡昉，1998）。《2015 年农民工监测调查报告》显示，外出农民工迁移到省会以上城市的比例达到 31.2%，近年《中国大学生就业报告》显示超过 60% 的大学毕业生选择去省会以上城市就业。人口迁移特征从追求职业发展追求家庭完整性转变，独生子女政策使知识移民的家庭化迁居模式更为明显（魏万青，2015）。

2.3 住房贫困研究视角和方法

国内住房研究侧重宏观制度因素（Huang and Clark, 2002），由于经济和制度因素都会导致住房贫困，因此需要找到多因素分析的研究方法（Clark, et al.,

1994)。国内将贫穷局限于弱势群体或边缘群体等特定人群，研究视角多为静态研究，在 20 世纪 70 年代出现了贫穷的动态研究或者说是生命历程取向的研究(姜海燕，2008)。有学者研究英国北部约克市居民在生命周期中经历贫穷的时间，得出了贫穷的生命历程曲线图。他们发现工人们并不是一生都生活在贫穷之中，只是在某个阶段，如供养家庭、能力减弱时，他们认为贫穷并不属于某个特定的群体，应从纵向的角度看待贫穷 (Leisering and Leibfried, 1999)。

生命历程作为跨学科研究方法，能从宏观的社会机制到微观的个人经验进行多层次分析，并用定量和定性的复合方法进行探讨 (Elder, 2003; 吕朝贤, 2006)。生命历程范式还允许在同一时间进行多进程分析，可以将住房与家庭组成、职业、迁移等相互关联起来，使多因素分析成为可能 (Clark, et al., 1994、1997)。生命历程方法的形成被认为是 20 世纪后半叶社会科学最重要的成就之一 (Colby, A., 1998)，生命历程纵贯研究也被《Science》杂志认为是社会科学中最具进步和创新的研究领域 (Butz and Torrey, 2006)。生命历程理论特别是其隐含的累积优势/劣势理论，是解释住房不平等的重要机制，也成为公共政策制定与调整的基础 (Mayer, 2009)。生命历程理论适合分析发生过重大变革的中国社会，有助于解释住房贫富分化机制和住房贫困发生机制 (陈琳等, 2014)。近年来，生命历程视角被视为公共政策的“透视镜”，生命历程理论框架成为公共政策设计与评估的基本视角，许多国家收集专题纵贯数据促进生命历程视角在政策研究中的应用 (McDaniel S, Bernard P, 2011)。

生命历程的阶段和特点是保障制度设计的重要依据，从被保障者生命历程角度探讨住房保障制度的设计和运作是一个重要视角 (郭于华等, 2005)。生命历程视角作为一个政策透视镜，建议政策分成长期和短期政策，长期政策致力于在不同个体的所有生命阶段建立人力资本和其他各类资本，短期政策和方案主要在关键的生命历程时刻支持人们 (McDaniel S, Bernard P, 2011)。

在上述研究基础上，本报告采用生命历程理论研究新市民住房贫困状况，探讨住房贫困社会影响，系统研究住房贫困的生成和应对机制。

3. 新市民住房现状和需求情况分析

本章采用定量研究方法，从住房面积、住房质量和住房负担等角度分析新市民住房贫困现状，从贫困率、贫困规模和人口分布等角度全面分析住房贫困状况。

在此基础上探讨影响住房贫困的宏观制度因素和微观个体因素，为住房贫困的本土化解释提供依据。

3.1 数据来源和变量

本报告数据来源于 2014 年“广州市来穗务工人员住房需求调查”数据，该调查由广州市来穗人员服务管理局（以下简称“广州市来穗局”）、广州市住房保障办公室和广州大学房地产研究所在全市范围开展的一项大规模住房需求调查数据。本次需求调查的地域范围包括广州市市辖 11 区，即越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区。调查对象为非广州市户籍，在广州市常住或具有稳定就业的来穗务工人员（不包括来穗外国人员）。来穗务工人员住房需求调查主要包括以下三类人群：

（1）公共企事业单位非户籍职工住房调查。各单位和系统组织采集本系统非本市户籍人员名单和联系方式并提交提交给市来穗局，由广州大学房地产研究所采取电话访谈形式进行调查。

（2）居住出租屋内的来穗务工人员住房调查。根据广州市来穗局的流动人口管理信息系统，调查样本综合考虑不同出租屋类型（含城中村出租屋、城区商品房出租屋、高档小区出租屋等）、不同居住方式（含家庭租户、单身或合租及集体宿舍等）、不同职业特征（体力劳动者、白领，商人或个体户等）。调查员为广州市各街道（镇）出租屋管理员，广州大学房地产研究所对调查员进行培训，培训结束后在广州市来穗局的统一组织下进行入户调查。

（3）居住在单位宿舍和工地工棚、借住在亲友家、租住政府公房的来穗务工人员住房调查，由广州市来穗局从流动人口管理信息系统中提取流动人口的电话信息，由广州大学房地产研究所采取电话访谈形式进行调查。

为保障调查对象的合理分布，规定一套出租屋只能调查一名来穗人员，一栋楼房最多不超过三个来穗人员。

本次调查符合上述调查条件的有效调查问卷 8424 份。对于居住在出租屋内来穗务工人员的入户调查，共接触 9718 位来穗务工人员，成功采集 5968 份有效问卷。对于居住在出租屋、单位宿舍、工地工棚和投亲靠友等来穗务工人员的电话调查，共接触 18677 位来穗务工人员，采集 2013 份有效问卷。对于提供公共服务单位的来穗务工人员的电话调查，访问了 2501 位来穗务工人员，成功获取有效调查问卷 443 份。

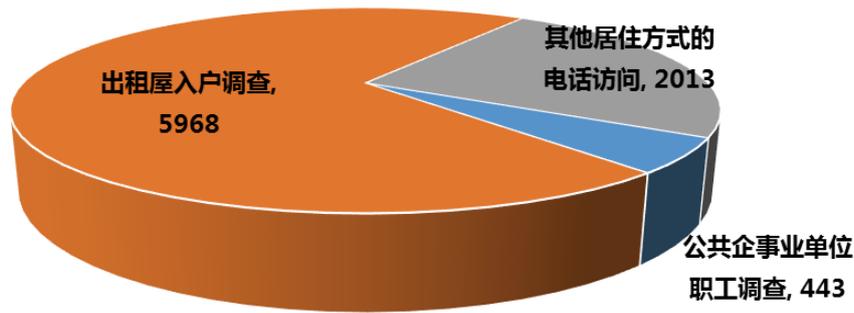


图 3-1 不同调查方式的有效问卷构成

在新市民住房贫困研究中，由于住房面积、住房租金和家庭收入信息存在一些缺失值。本报告用列删方法处理住房相关变量缺失值，纳入住房现状分析的个案有 6354 个。

3.2 新市民家庭情况分析

3.2.1 人员总量与分布情况

根据广州市流动人口信息系统数据，截止 2014 年 6 月 30 日，广州市登记在册的来穗务工人员共 688.28 万人。来穗务工人员住房调查数据显示，农村户籍人口占 77.64%，城镇户籍占 23.36%。从流动人口性别情况显示，男性所占比重较高，达 61.58%，女性占 38.42%。

广州市流动人口来源地以广东省内和中部省份流动人口为主，省内流动人口有 2666 人，占流动人口总量的 41.82%，中部省份占 35.67%，西部省份占 16.88%，东部省份仅占 5.63%。

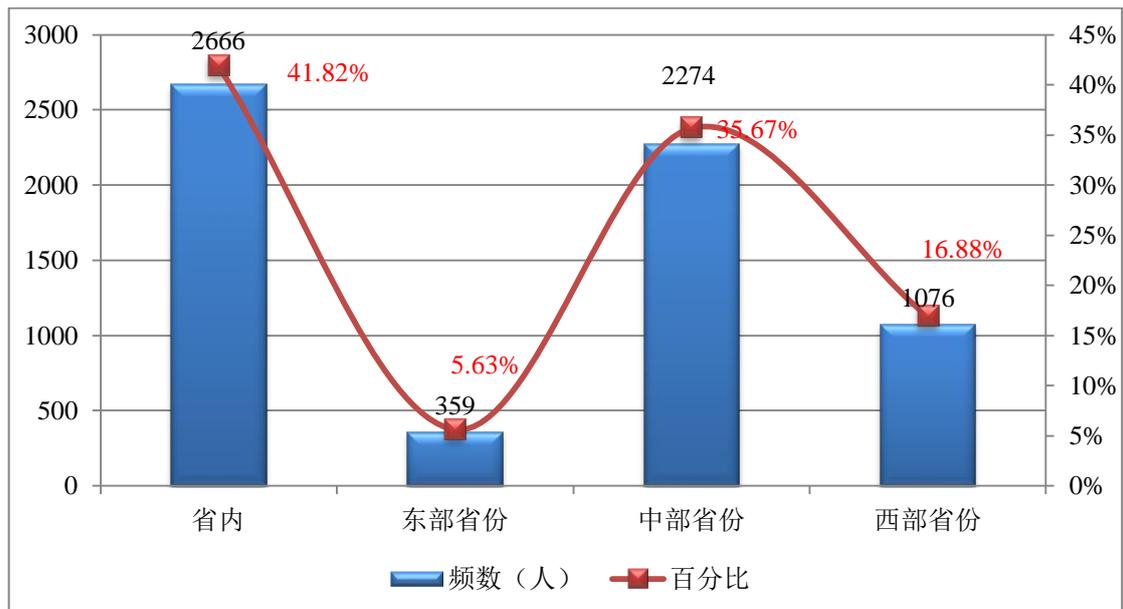


图 3-2 来穗人员原户籍所在地

省外流动人口迁移省份情况显示，流动人口主要来自广东临近省份，湖南、广西、湖北和江西流动人口数量分别位居 2-5 位，其中湖南占 15.47%，广西占 7.56%，湖北占 6.78%。

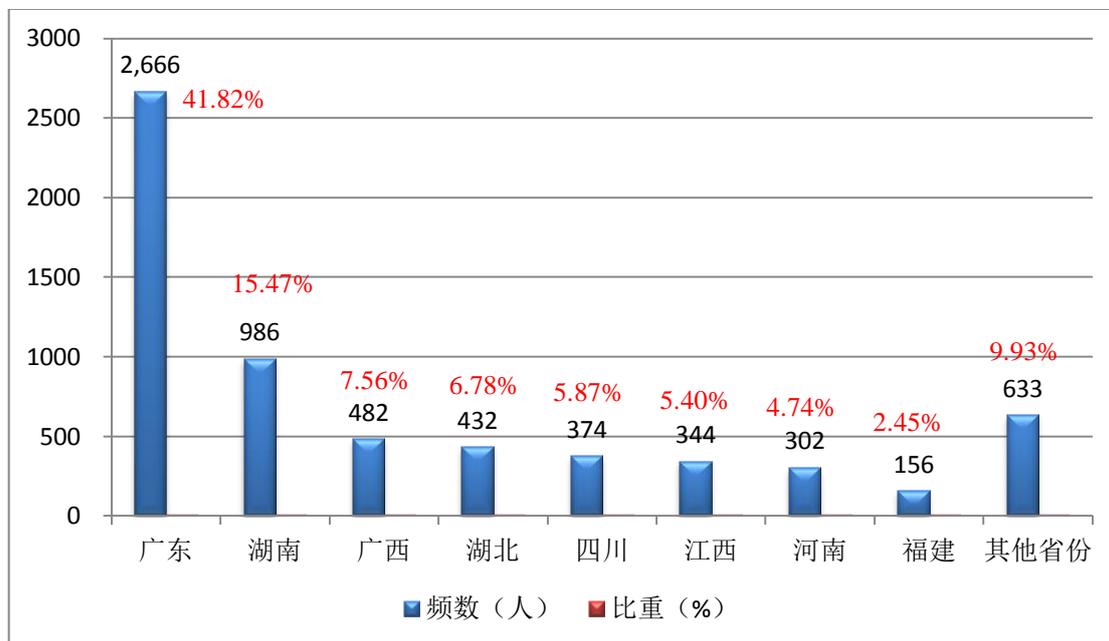


图 3-3 来穗人员原户籍地所在省份

广东省内流动人口情况显示，来自珠三角 9 市的流动人口仅占 19.03%，粤东西北地区的流动人口占 80.97%，其中粤北地区 5 个城市占 28.81%，粤东地区 4 个城市占 27.32%，粤西地区 3 个城市占 24.84¹。

省内流动人口所在城市分布情况显示，来自湛江、梅州、茂名、汕头和揭阳 5 市的流动人口占省内流动人的 52.8%，其中湛江占 12.1%，佛山、中山、东莞、珠海和深圳等珠三角 6 市仅占 2.4%。此外，来自增城和从化等广州郊县（区）的人口占 3.5%。

¹珠三角地区包括广州、深圳、佛山、东莞、惠州、中山、珠海、江门和肇庆 9 市；粤东地区包括汕头、揭阳、潮州、汕尾 4 市，粤西包括阳江、湛江、茂名 3 市；粤北地区包括清远、韶关、云浮、河源、梅州 5 市。

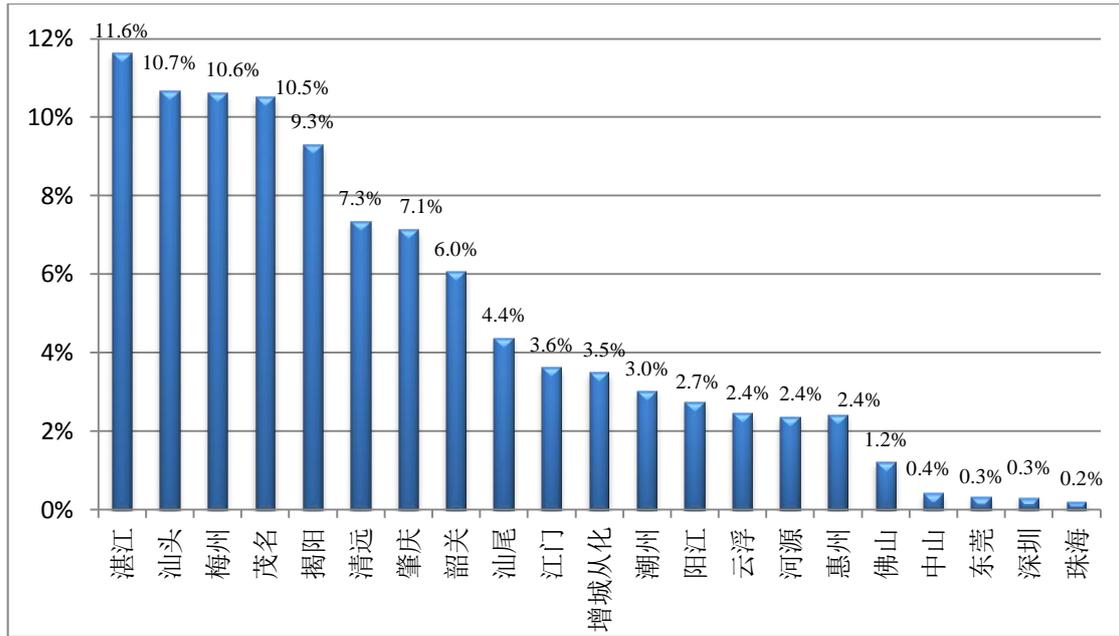


图 3-4 广州流动人口区域分布

3.2.2 年龄与教育情况

广州来穗务工人员平均年龄 33.82 岁,20-45 岁的青壮年占 86.6%,其中 20-29 岁占 35.2%, 30-39 岁占 35.9%。从出生世代来看,广州流动人口以 70 后和 80 后为主,其中 70 后占 27.35%, 80 后占 45.5%。

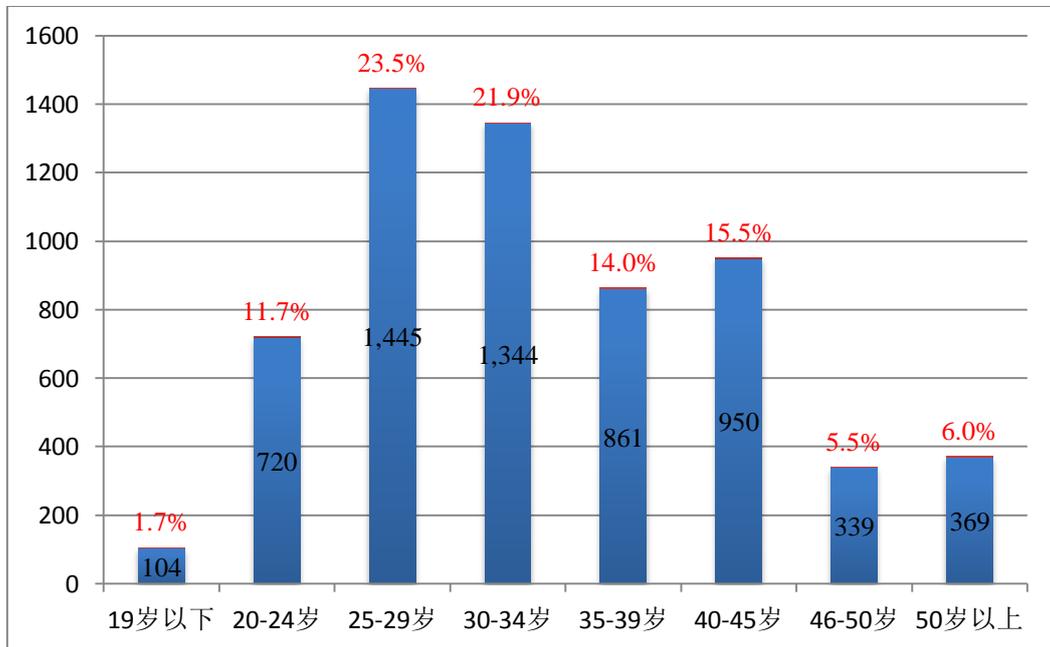


图 3-5 广州流动人口年龄分布

广州流动人口受教育程度普遍不高,初中以下教育程度占 41.66%,高中(含中专、中职和中技)占 31.69%,大专及大专以上教育程度占 26.65%。

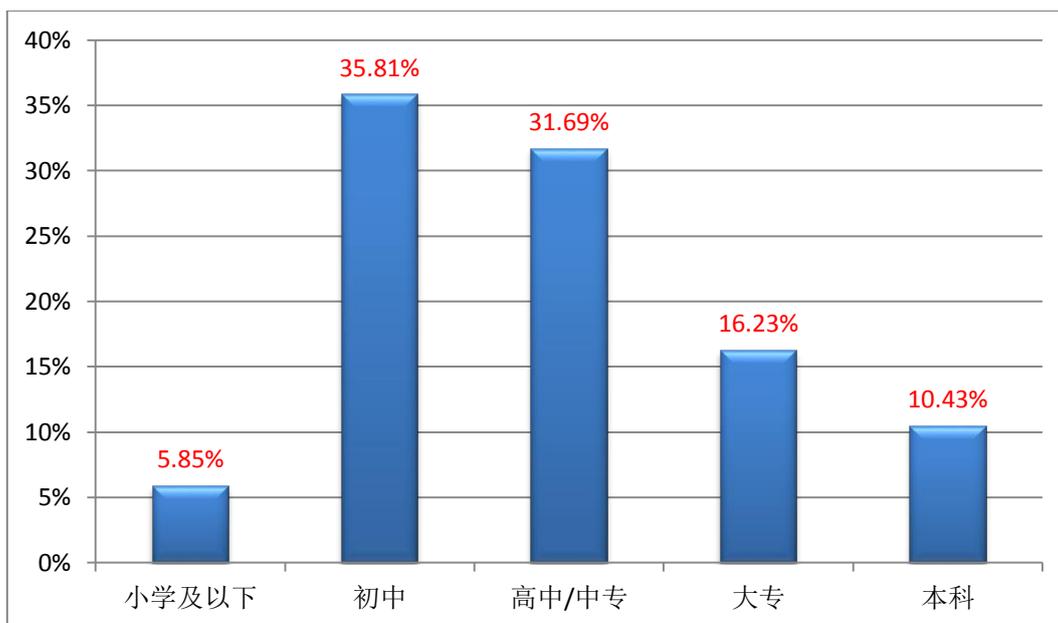


图 3-6 广州流动人口教育程度分布

不同地区移民的教育程度存在较明显差异，广东省内、东部和中部省份移民以高中以上教育程度为主，西部省份移民以初中以下教育程度为主。西部地区移民初中以下教育程度所占比重为 53.27%，大专和本科所占比例仅为 16.81%。中部地区移民初中以下学历所占比例为 42.47%，大专和本科学历所占比重为 25.89%。东部省份和广东省内移民初中以下学历比重不超过 39%，大专和本科学历比重接近 30%，其中东部省份移民中本科以上学历所占比重最高。

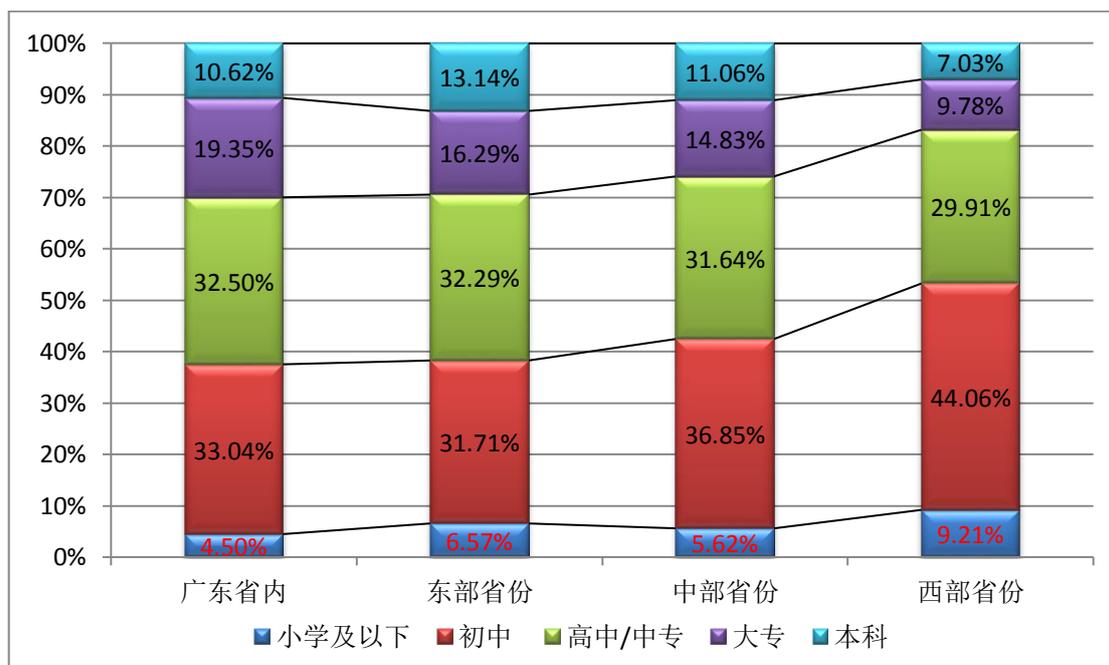


图 3-7 不同地区移民的教育程度分布

3.2.3 就业情况

来穗务工人员中实际有工作的占 90.67%，其中在商业/服务业就业比例达 53.02%；在制造企业就业的占 15.92%，国有公共企事业单位就业的占 9.36%，其他行业占 12.36%，打散工或就业单位不确定者占 9.33%。

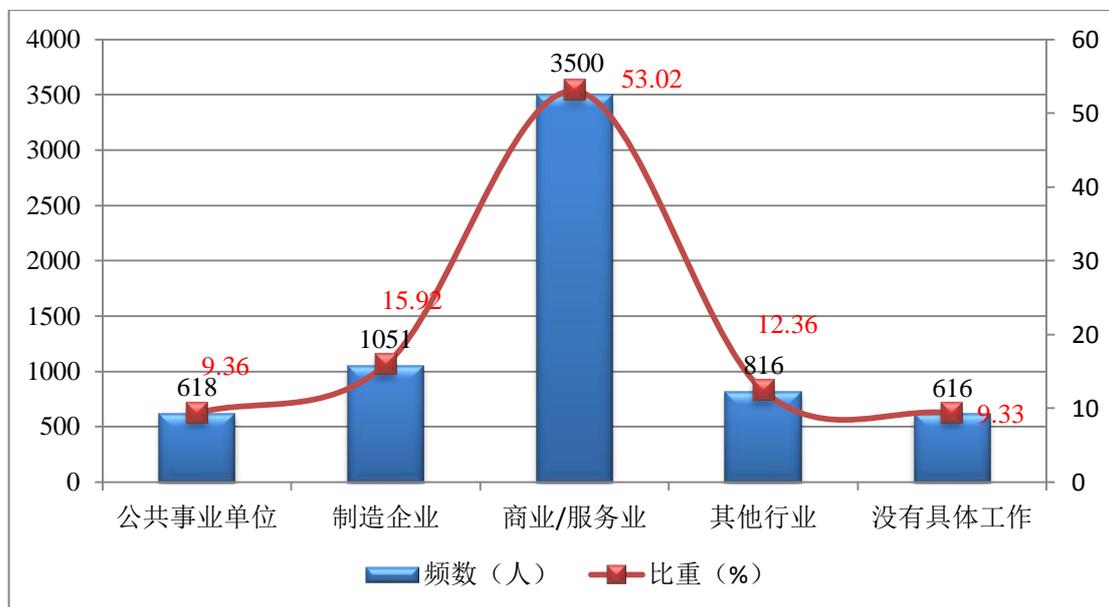


图 3-8 来穗新市民就业行业分布

来穗务工人员职业类型以企业普通职员、个体户和非技术工人为主，其中企业普通职员占 24.30%，个体户占 22.95%，非技术工人占 19.55%，三者合计占 66.8%。专业精英和管理精英仅占 13.69%，其中专业科研和一般管理人员占 10.05%，中高层管理人员占 3.64%。

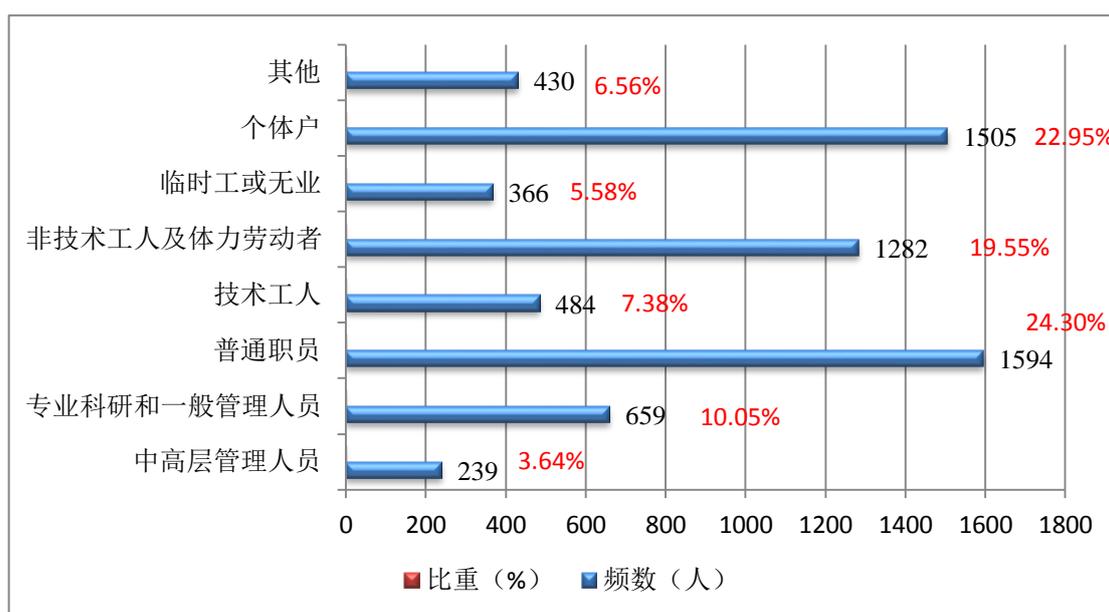


图 3-9 来穗新市民职业状况

3.2.4 家庭收入情况分析

来穗务工人员家庭人均月收入 2142 元，人均年收入为 25704 元，2014 年广州市城镇居民人均可支配收入为 42955 元，来穗务工人员家庭人均收入仅为广州人均收入的 59.84%。2014 年广州市城镇在岗职工月平均工资为 6187 元，受访者人均月收入 3556 元/月，仅为广州市城镇职工平均工资的 57.47%。

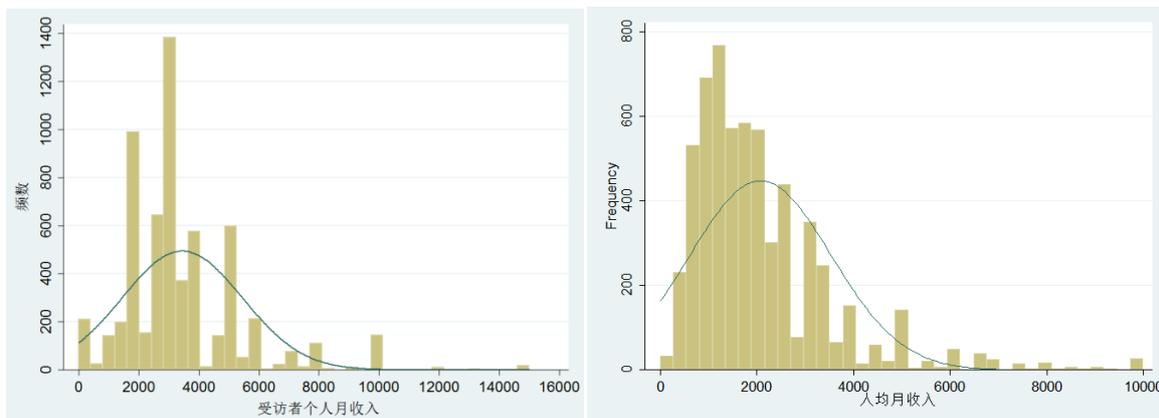


图 3-10 受访者人均月收入和家庭月收入状况

3.2.5 工作年限

调查显示，广州流动人口在穗平均工作年限为 7.71 年，工作 10 年以内所占比重为 77.41%。工作年限为 1 年的占 8.50%，2-3 年的占 19.19%，5 年以内的合计占 44.19%，6-10 年的占 33.22%。

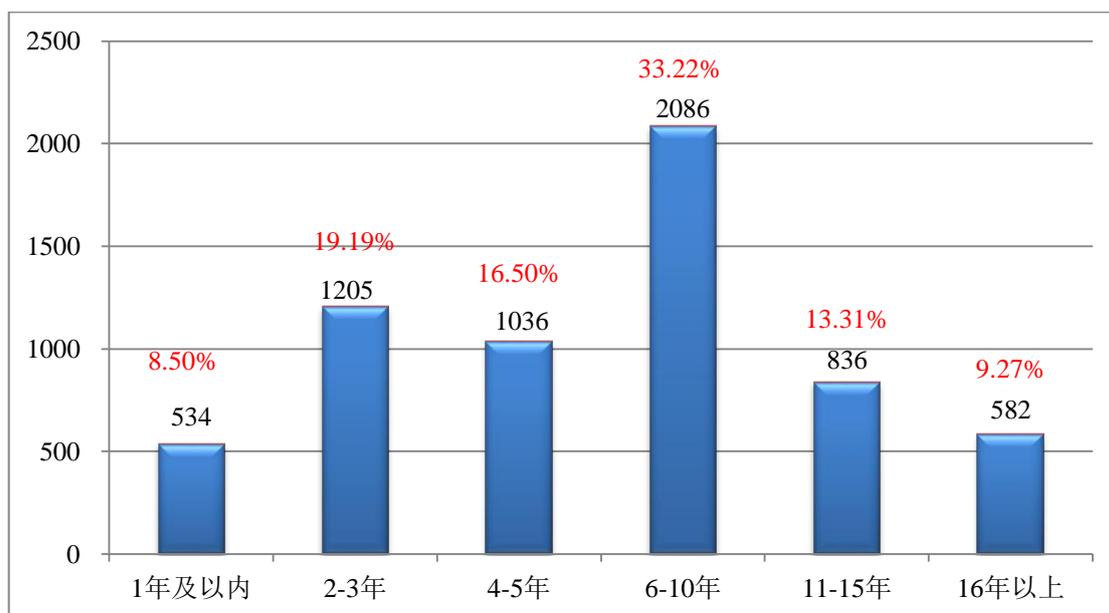


图 3-11 来穗人员在广州工作时间

3.3 新市民留穗意愿

3.3.1 不同群体留穗意愿分析

来穗人员在广州长期定居愿望较强烈，45.79%计划在广州长期定居。在不确定留穗群体中，5.66%的计划2年内离开，17.09%计划居住6-10年，16.64%计划居住3-5年，选择其他的占14.82%。

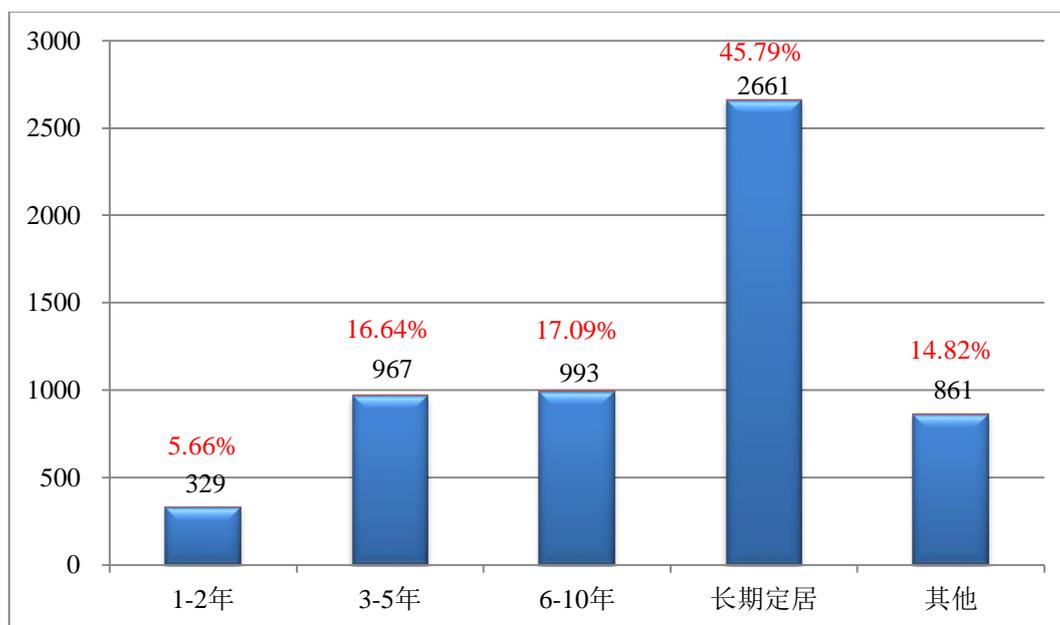


图 3-12 来穗人员广州定居意愿

来穗务工人员 and 大学毕业生留穗意愿存在较大差异，大学毕业生留城意愿更为强烈，55.46%的大学毕业生希望在广州长期定居，比务工人员高 13 个百分点。务工人员 and 大学毕业生五年内离穗比例也有较大差异，务工人员五年内离穗比例达 24.37%，比大学毕业生高 8 个百分点。

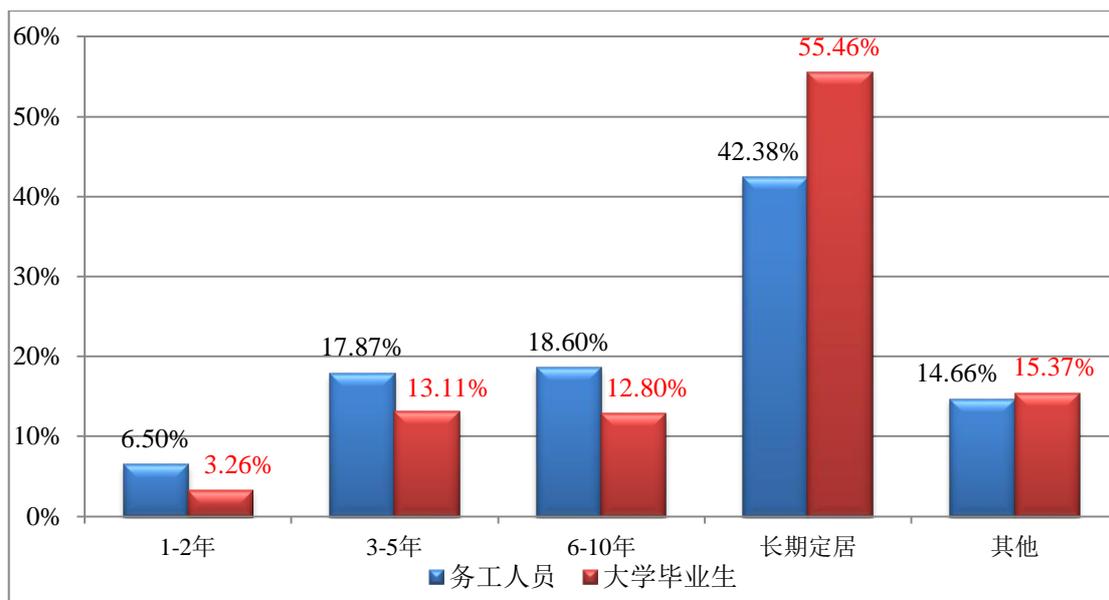


图 3-13 来穗务工人员和大学毕业生广州定居意愿

家庭户和非家庭户在广州定居意愿也有显著差异，家庭户更希望留在广州，非家庭户不确定性更高。家庭户选择长期定居的比例为 52.44%，高出非家庭户 15 个百分点。家庭户和非家庭户五年内离穗比例也有显著差异，非家庭户五年内离穗比例达 28.55%，比家庭户高 11 个百分点。此外，家庭户和非家庭户不确定性比例也有较大差异，其中非家庭户占 19.77%，高出家庭户 9 个百分点。

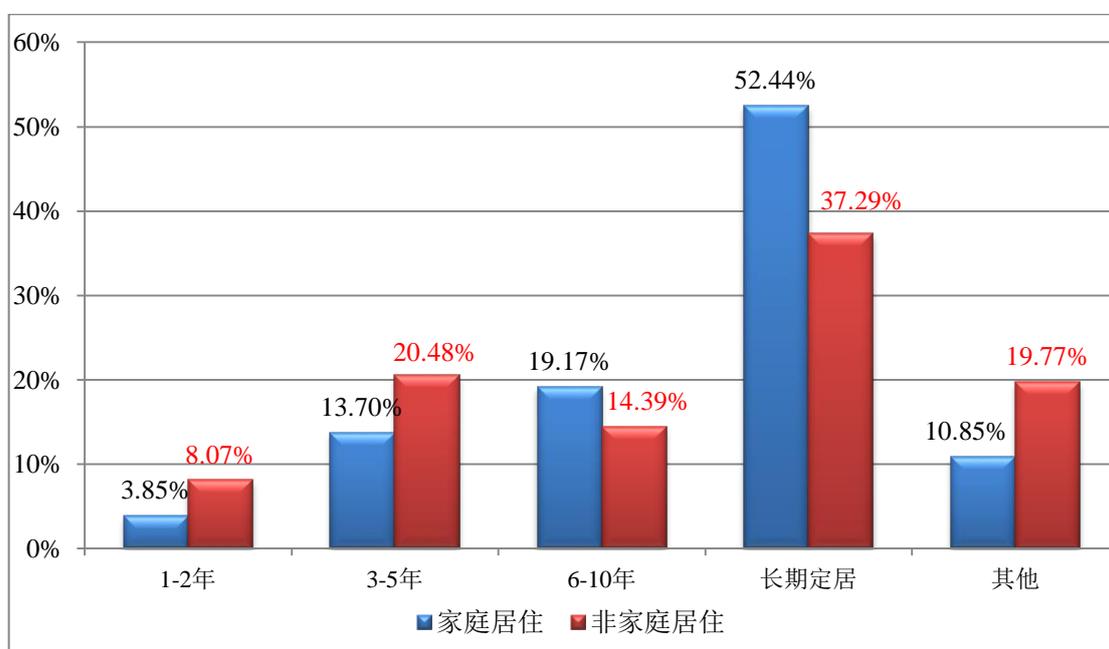


图 3-14 不同居住形式新市民广州定居意愿

3.3.2 不同群体生命周期内留穗趋势分析

城市流动人口留穗意愿在生命周期内呈现规律性变化，留城意愿呈现“倒U型”趋势，40岁以前留穗意愿显著提升，40岁以后留穗意愿下降。流动人口离穗意愿在生命周期内则呈现“反J型”趋势，40岁以前离穗意愿显著下降，40岁以后离穗意愿有所上升并基本稳定。新市民不确定意愿也具有一定规律，30岁以前不确定性上升，30-40岁不确定性下降，40岁以后不确定性意愿上升并呈小幅波动。

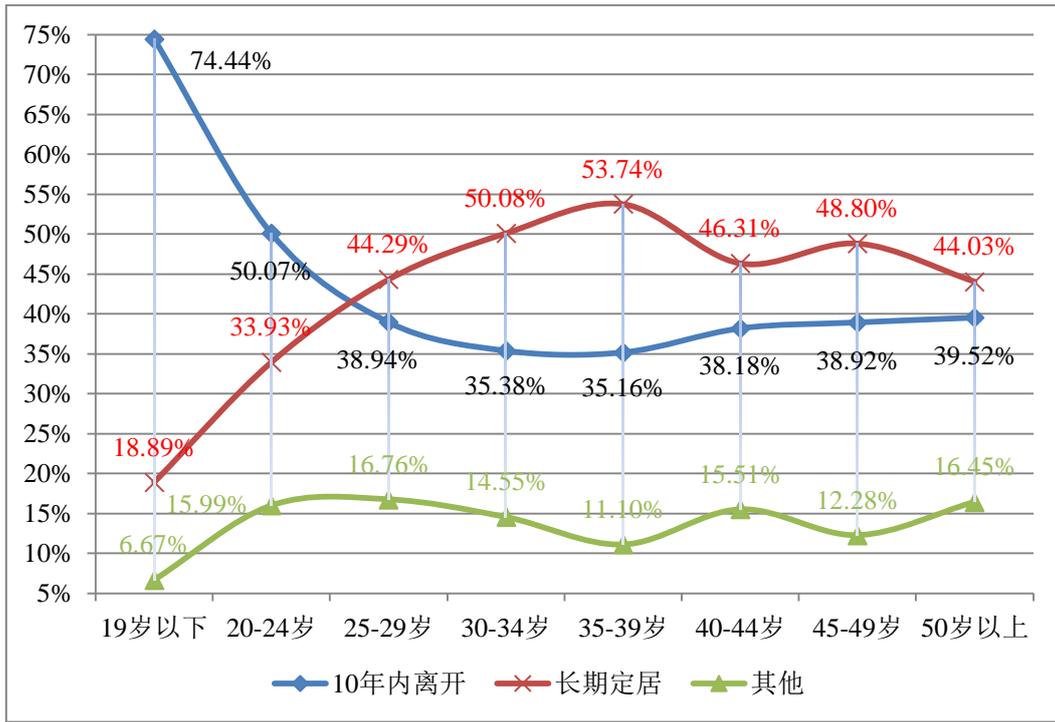


表 3-15 不同年龄段新市民长期留穗意愿图

在不同生命阶段，城市新市民留穗意愿波动情况也有所差异。来穗人员在30岁以前与城市有一个“磨合期”，留穗意愿波动情况明显，30-39岁后留城意愿基本稳定，50岁以后又面临新的调整。

表 3-1 不同年龄段新市民长期留穗意愿表

年龄段		1-2年	3-5年	6-10年	长期定居	其他	Total
19岁以下	频数	16	36	15	17	6	90
	百分比	17.78	40.00	16.67	18.89	6.67	100
20-24岁	频数	84	170	81	227	107	669
	百分比	12.56	25.41	12.11	33.93	15.99	100
25-29岁	频数	81	240	225	621	235	1,402
	百分比	5.78	17.12	16.05	44.29	16.76	100

30-34 岁	频数	52	188	222	654	190	1,306
	百分比	3.98	14.4	17	50.08	14.55	100
35-39 岁	频数	38	118	145	460	95	856
	百分比	4.44	13.79	16.94	53.74	11.1	100
40-45 岁	频数	31	128	193	427	143	922
	百分比	3.36	13.88	20.93	46.31	15.51	100
46-50 岁	频数	10	55	65	163	41	334
	百分比	2.99	16.47	19.46	48.8	12.28	100
50 岁以上	频数	24	53	72	166	62	377
	百分比	6.37	14.06	19.1	44.03	16.45	100
Total	频数	336	988	1018	2735	879	5956
	百分比	5.64	16.59	17.09	45.92	14.76	100

家庭户和非家庭户长期留穗意愿均呈现“倒U型”趋势，39岁以前留穗意愿上升，40岁以后留穗意愿下降。家庭户和非家庭户长期留穗意愿有显著差异，家庭户留长期穗意愿高于非家庭户，40岁以后留穗意愿差距持续扩大。以50岁以上群体为例，家庭户留穗意愿为50.83%，非家庭户留穗意愿仅为32.31%，相差18个百分点。家庭户留穗意愿不确定性低于非家庭户，可见非家庭户在是否留穗方面考虑更多。

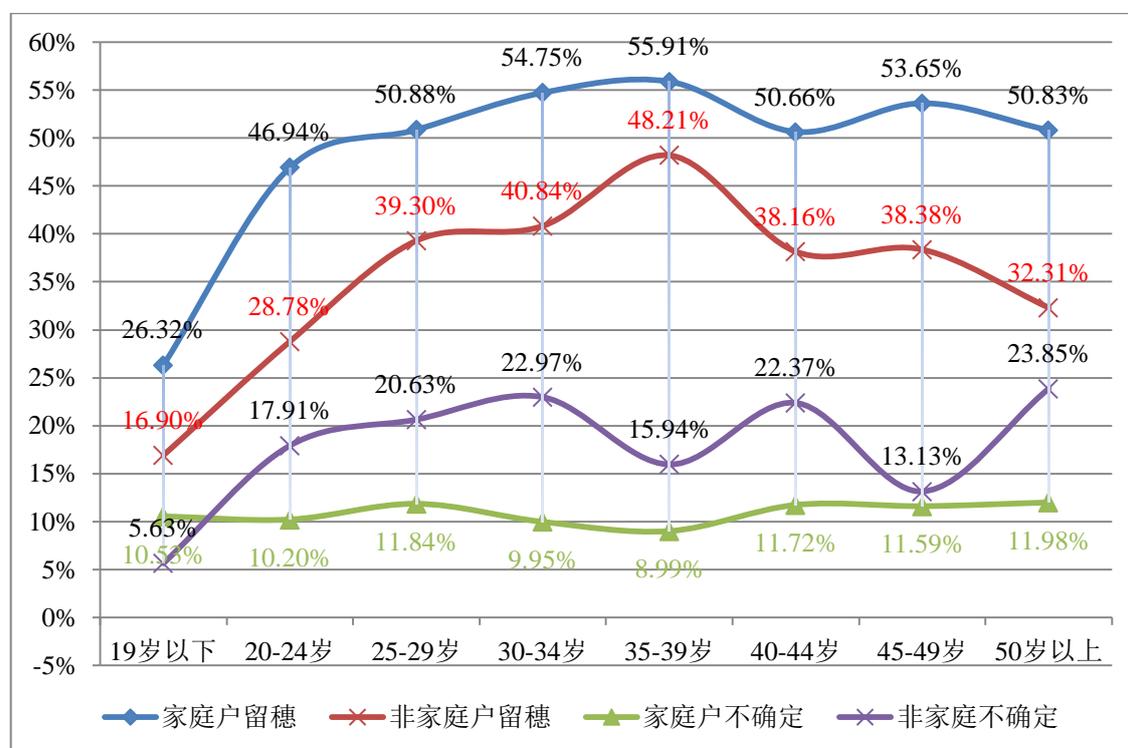


表 3-16 家庭户和非家庭户留穗意愿图

不同地区移民长期留穗意愿有较大差异，广东省内移民留穗意愿最高，其次为东部省份，中西部省份移民留穗意愿最低，长期留穗意愿比例分别为 54.92%、45.62%、38.97%和 39.38%。各地区移民生命周期内的留穗意愿也有差异，广东省内移民长期留穗意愿在 39 岁以前持续上升，40 岁以后基本保持在 60% 以上；东部和西部地区移民留穗意愿在 39 岁前持续上升，40 岁以后呈下降趋势；西部地区移民留穗意愿在 34 岁前持续上升，35 岁以后持续下降。

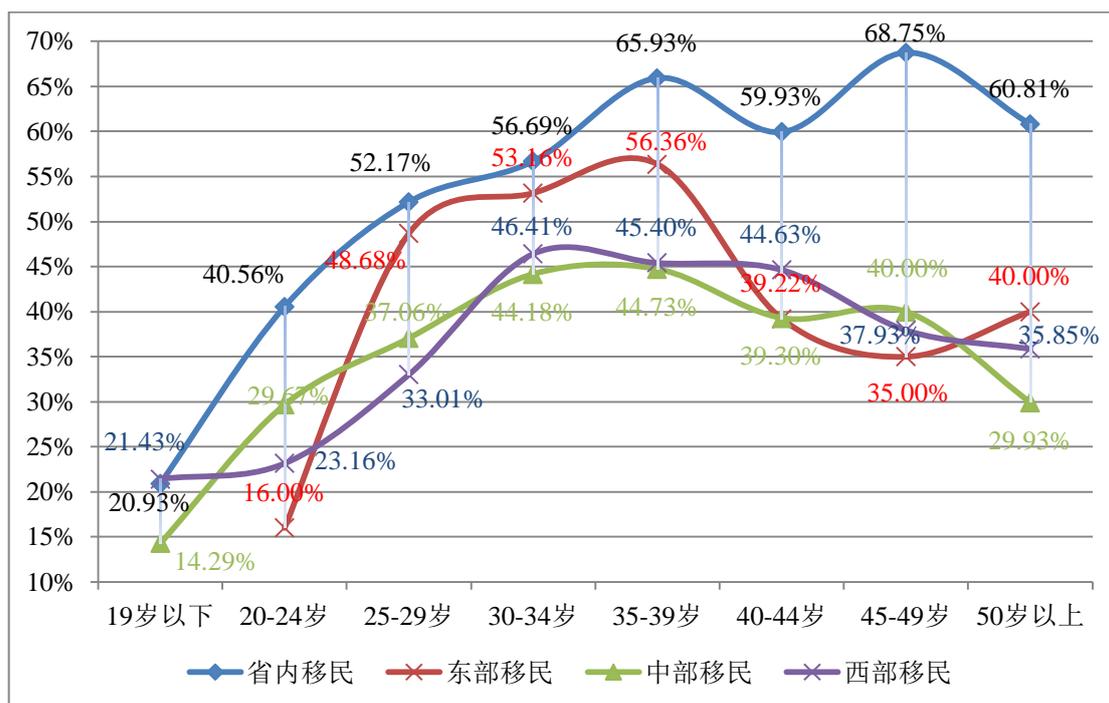


图 3-17 不同地区移民长期留穗意愿图

3.4 新市民住房情况

3.4.1 新市民住房以租住出租屋为主

根据广州市流动人口信息系统统计数据，截止 2014 年 6 月 30 日，广州市共有普通住宅出租屋 419.3 万套。本次调查纳入分析的来穗务工人员中居住情况以租住为主，自有住房居住的占 0.98%。居住情况显示，居住出租屋占 83.64%，住单位住房（含宿舍）占 10.92%，借住亲友处占 3.37%，住工地工棚占 0.25%，其他居住方式占 0.85%。流动人口以家庭居住形式为主，占 56.77%，非家庭居住形式占 43.23%。

表 3-2 来穗人员居住情况

居住情况	频数 (人)	百分比	累积百分比
自有住房居住	62	0.98%	0.98%

住单位住房	693	10.92%	11.89%
租住出租屋	5310	83.64%	95.53%
借住亲友家	214	3.37%	98.90%
工地工棚或工作间	16	0.25%	99.15%
其他	54	0.85%	100.00%
Total	6349	100.00%	

务工人员和大学毕业生居住情况均以租住出租屋为主，所占比例分别为84.97%和80.29%。大学毕业生自有住房居住和借住亲友的比例显著高于务工人员，务工人员租住出租屋和工地公棚的比例更高。

表 3-3 务工人员和大学毕业生居住情况比较

人群分组		自有住房居住	住单位住房	租住出租屋	借住亲友家	工地工棚或工作间	其他	合计
务工人员	频数	37	482	3958	123	14	44	4658
	百分比	0.79%	10.35%	84.97%	2.64%	0.30%	0.94%	100%
大学毕业生	频数	25	203	1344	90	2	10	1674
	百分比	1.49%	12.13%	80.29%	5.38%	0.12%	0.60%	100%
Total	频数	62	668	5302	213	16	54	6332
	百分比	0.98%	10.55%	83.73%	3.36%	0.25%	0.85%	100%

3.4.2 租住房屋以城中村和商品房为主

剔除自有住房群体后，广州新市民租住房屋以城中村和商品房为主，其中租住城中村出租屋占42.85%，租住城区商品房出租屋占46.15%，租住工业园区宿舍和企业住宅占5.5%，其他居住类型占2.68%。

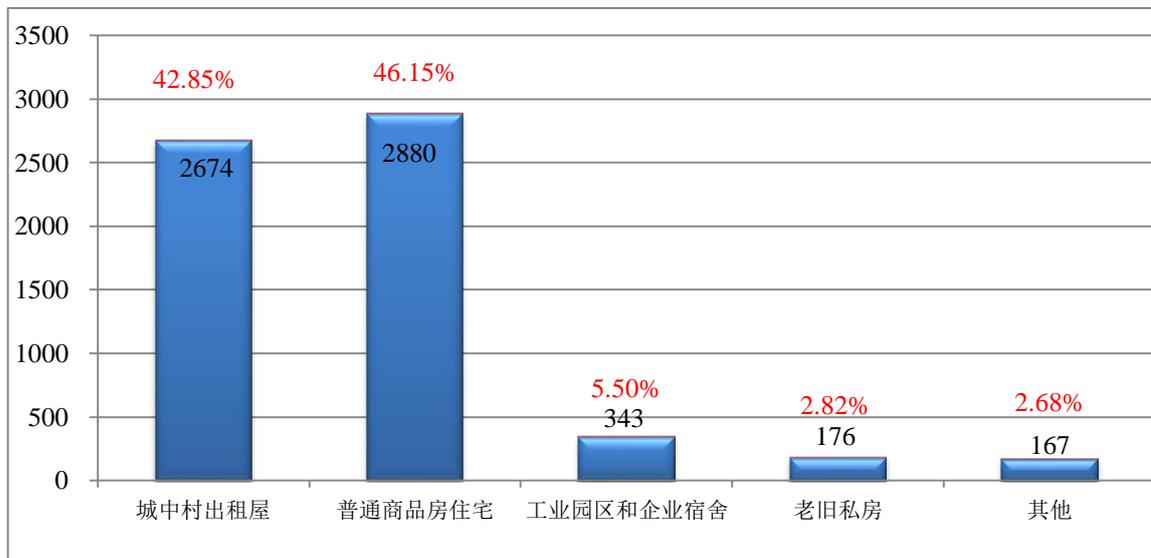


图 3-17 来穗人员现住房类型

来穗务工人员 and 大学毕业生现住房类型存在较大差异，大学毕业生租住商品住房为主，务工人员租住城中村出租屋比重更高。务工人员租住城中村房屋比例达 47.27%，租住商品住房比例为 41.93%。大学毕业生租住城中村出租屋比例仅为 30.65%，租住商品住房比例为 58.18%，租住企业提供住房比例达 7.14%。务工人员和大学毕业生租住商品住房类型也存在差异，大学毕业生租住高档住宅比例为 17.75%，务工人员租住比例仅为 7.81%。

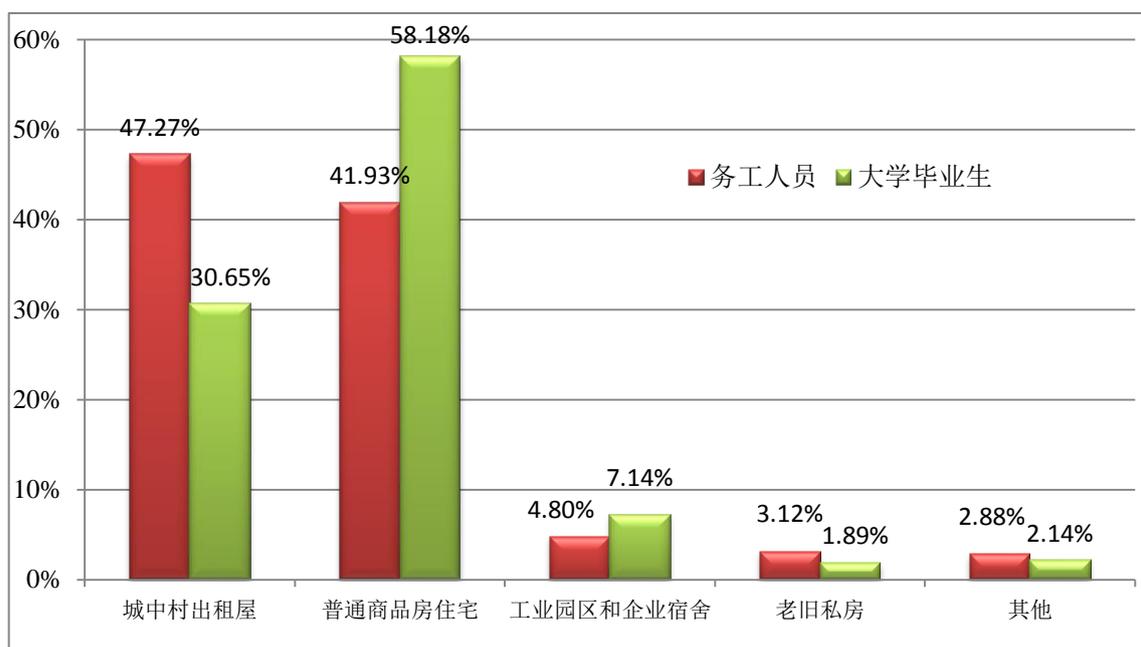


图 3-18 不同人群现住房类型

3.4.3 现住房人均住房面积

广州市来穗局提供的出租屋管理数据库显示，截止 2014 年 6 月 30 日，广州市共有普通住宅出租屋 419.3 万套，套均面积 38.9 平方米。本次调查显示来穗人员现住房套均建筑面积为 48.97 平方米，其中大学毕业生住房套均面积为 58.16 平方米，务工人员住房套均面积为 44.99 平方米，相差 13.27 平方米。

务工人员 and 大学毕业生住房面积具有显著差异，务工人员的居住条件更差，住房面积贫困率更高。务工人员人均住房面积在 10 平方米以下的占 39%，小于或等于 15 平方米的合计占 59.44%，30 平方米以上仅占 14.31%。大学毕业生人均住房面积在 10 平方米以下的占 15.70%，在 15 平方米以下的仅占 30%，30 平方米以上的合计占 38.03%。

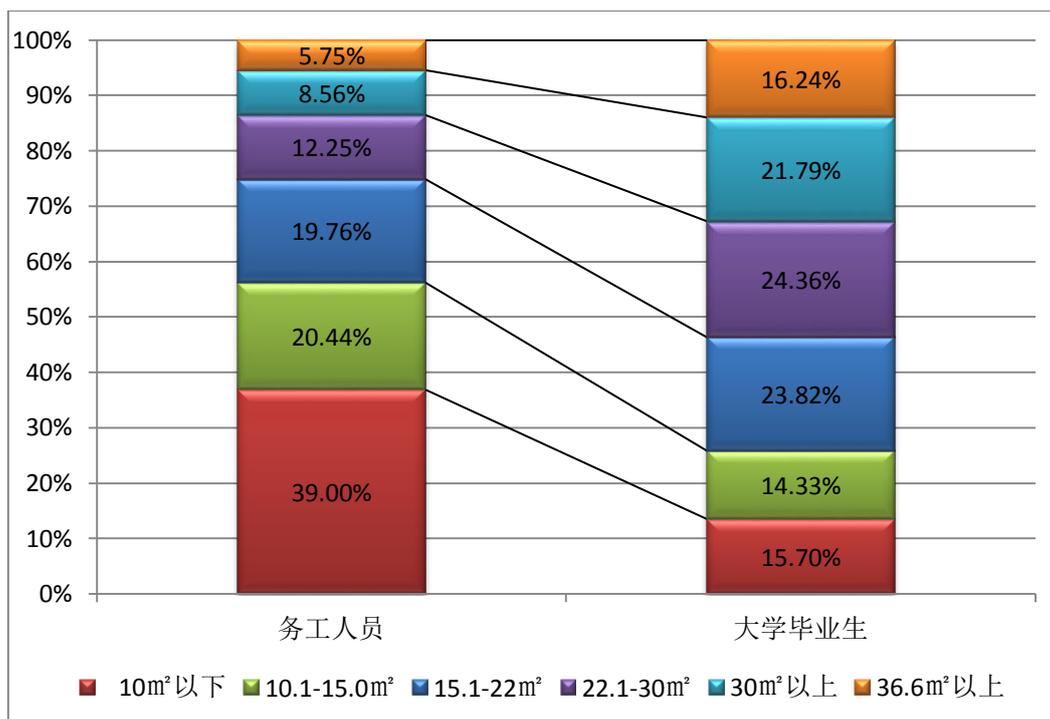


图 3-19 来穗务工人员现住房面积

广州新市民人均住房面积均值为 18.91 平方米，标准差为 14.94 平方米。大学毕业生和务工人员住房面积具有较大差异，其中务工人员人均住房面积为 16.73 平方米，大学毕业生为 25.15 平方米，比务工人员高 50%。

表 3-4 来穗务工人员 and 大学毕业生现住房面积表

人群分组		10 m² 以下	10.1-15.0 m²	15.1-22 m²	22.1-30 m²	30 m² 以上	36.6 m² 以上	Total	均值 m²
务工人员	频数	1818	953	921	571	399	268	4662	16.73
	百分比	39	20.44	19.76	12.25	8.56	5.75	100	
大学毕业生	频数	263	240	399	408	365	272	1675	25.15
	百分比	15.7	14.33	23.82	24.36	21.79	16.24	100	
Total	频数	2081	1193	1320	979	764	540	6337	18.91
	百分比	32.84	18.83	20.83	15.45	12.06	8.52	100	

3.5 新市民住房保障需求

3.5.1 新市民未来三年仍以租房为主

来穗人员未来三年解决住房问题仍以租房为主，希望政府解决住房问题的意愿比较强烈。新市民有 48.69% 选择继续租房，23.55% 考虑政府保障房，13.74% 打算在广州购房，5.20% 租住单位住房，三年内考虑离开广州的占 3.27%。

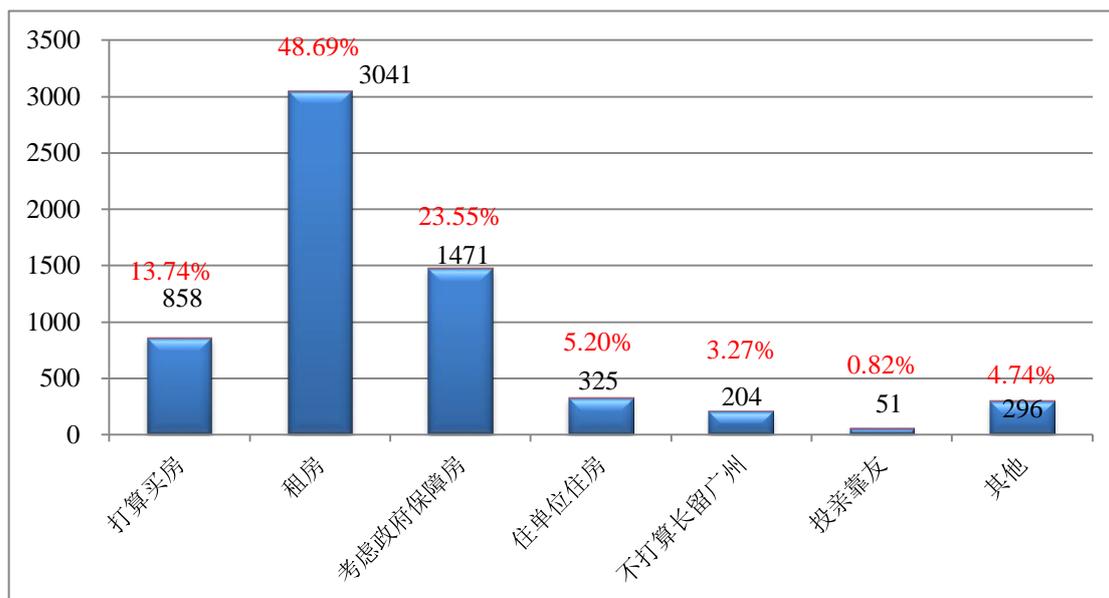


图 3-20 来穗务工人员未来三年住房解决方式

3.5.2 新市民住房保障需求类型

删除缺失值后的调查样本中，71.15%的受访者希望政府帮助解决住房问题，28.85%的调查对象没有住房保障需求。我们从生命历程视角，分析不同职业发展阶段和迁移阶段新市民群体的住房需求特征，为解决新市民住房贫困提供依据。城市新市民住房保障需求在生命周期内呈现规律性变化，产权型保障需求呈现“倒 N 型”趋势，34 岁以前产权型保障需求比率上升、租赁型保障下降，35-50 岁产权型保障比率下降，租赁型保障比率上升，50 岁以后产权型保障和租赁型保障基本相近。

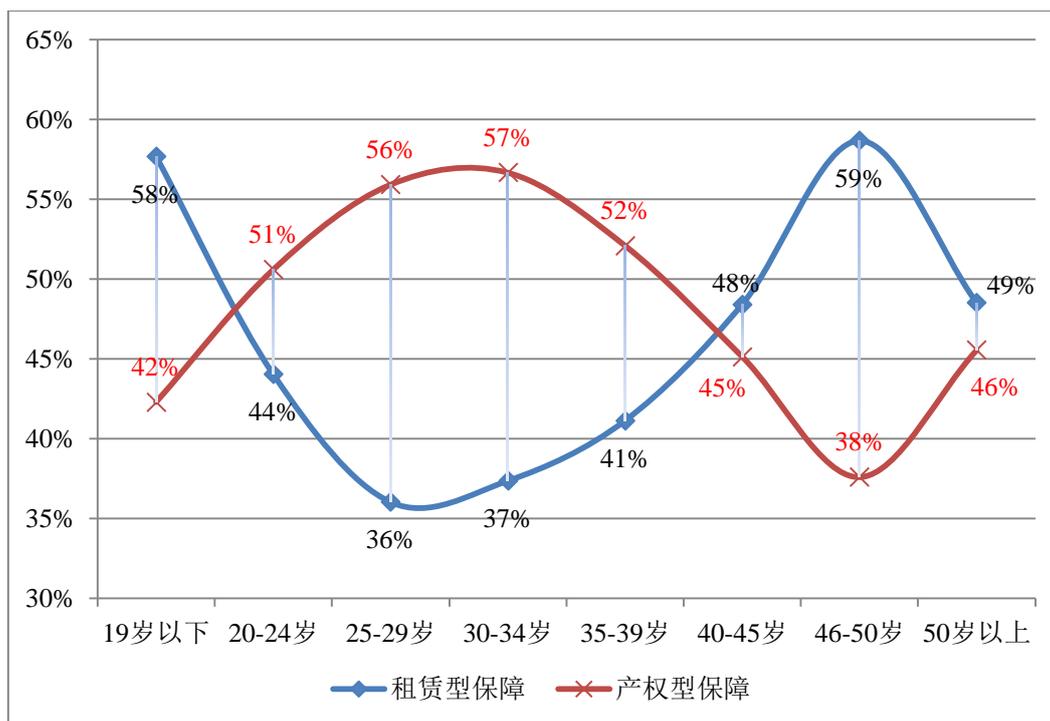


图 3-21 各年龄段城市新市民住房保障方式图

新市民群体中，有 6.39%选择其他保障类型，主要认为两种保障方式都可以，主要考虑住价格和租金情况。

表 3-5 各年龄段城市新市民住房保障方式

住房保障方式		租赁型保障	产权型保障	其他	合计
19岁以下	频数	30	22	0	52
	百分比 (%)	57.69	42.31	0	100
20-24岁	频数	181	208	22	411
	百分比 (%)	44.04	50.61	5.35	100
25-29岁	频数	368	571	82	1,021
	百分比 (%)	36.04	55.93	8.03	100
30-34岁	频数	364	552	58	974
	百分比 (%)	37.37	56.67	5.95	100
35-39岁	频数	274	347	45	666
	百分比 (%)	41.14	52.1	6.76	100
40-45岁	频数	339	316	45	700
	百分比 (%)	48.43	45.14	6.43	100
46-50岁	频数	142	91	9	242
	百分比 (%)	58.68	37.6	3.72	100
50岁以上	频数	131	123	16	270
	百分比 (%)	48.52	45.56	5.93	100
Total	频数	1,829	2,230	277	4,336

	百分比 (%)	42.18	51.43	6.39	100
--	---------	-------	-------	------	-----

3.5.3 新市民无住房保障需求原因分析

对住房保障没有需求的群体中，主要原因是对住房保障政策不了解和留城意愿不强。无住房保障需求群体中，选择对住房保障政策不了解或觉得申请很麻烦占 68.35%，选择不打算留在广州的占 28.25%。由于外来人口的流动性大，居住需求表现为临时性特征，长期定居的意愿不强烈。此外，22.11%的受访者认为现住房已经满足居住需求，15.13%的受访者打算到市场上购买住房，16.46%的受访希望通过自身努力解决住房问题，还有 11.42%的受访者觉得政府的住房保障轮不到外来人口。

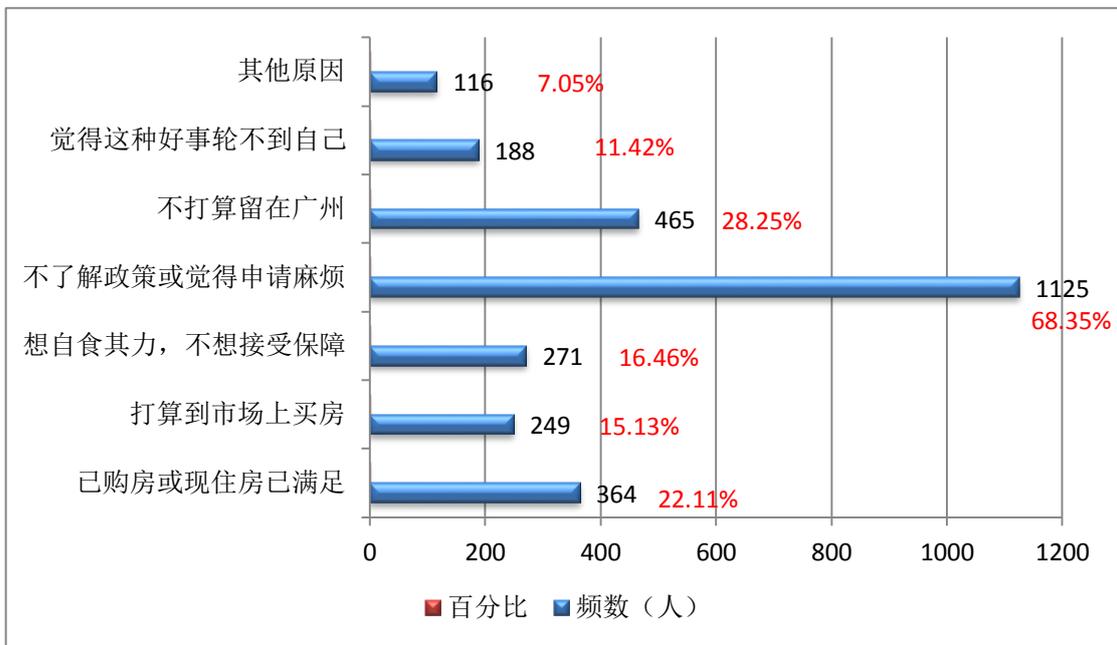


图 3-22 来穗务工人员对住房保障没有需求的原因（多选）

4. 新市民住房贫困状况分析

4.1 住房贫困标准界定

本节在国内外已有文献基础上，科学界定住房贫困标准，分析新市民住房贫困率和贫困特征、人群分布。

4.1.1 居住面积标准

李实和罗楚亮（2005）从两个方面确定住房面积贫困标准，一方面参考一些城市规定的廉租住房申请条件，另一方面根据家庭人口结构调整后作为住房最低标准。根据他们的标准，三口之家人均居住面积 6 平方米标准，包括人均 4 平方米的个人空间和人均 2 平方米的共用空间；单身户和二人户的人均个人空间和人均共用空间随人口减少而增加；对于 4 人或更多人口住户，人均个人空间和人均共用空间随人口增加而减少。按照他们设定的标准，获得了不同家庭人口结构的住房贫困标准，具体如表 4-1 所示。

表 4-1 2002 年不同类型住户的住房贫困标准

住户类型	单身户	二人户	三人户	四人户	五人户	六人户	七人及 多于七 人户
住房贫困标准 (m ²)	10	15	18	24	30	36	42
其中：							
个人空间	10 (6)	10	12	17	22	27	32
共用空间	0 (4)	5	6	7	8	9	10

注：共用空间主要是指厨房和卫生间。

资料来源：李实、罗楚亮（2005）

罗楚亮等（2013）采用两种不同的标准反映住房面积贫困，一是简单地以家庭人均居住面积低于 10 平方米作为住房贫困的识别标准；二是刘琳等（2009）根据国家标准《住宅设计规范》（GB50096—1999），推算具备基本功能廉租房所需住房面积。根据他们的推算，住房贫困标准为两人及以下户为 28 平方米，然后每增加 1 人新增 10 平方米。

联合国在 1990 年提出了《不同规模家庭住宅的最小建筑面积标准》，根据这个标准，5 人户家庭人均住房面积最低为 12 平方米，4 人户为 15 平方米（陈劲松，2005）。国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办

发〔2011〕45号）提出规范发展经济适用住房，严格执行建设标准，单套建筑面积控制在60平方米以内。

表 4-2 联合国提出的 3-5 人的家庭住宅的最小建筑面积标准

房间	建筑面积（平方米）
起居加就餐空间	18.6
厨房	7.0
第一卧室	13.9
第二卧室	12.0
第三卧室	8.0
总面积	59.5

——资料来源：Ranson-R, 1991 年，转引自陈劲松（2005）

全国和广东省城镇居民人均住房建筑面积情况显示，2016 年全国城镇居民人均住房面积为 36.6 平方米，广东省城镇居民人均住房面积为 32.74 平方米，2013 年广州城镇人均住房面积为 22.73 平方米。

基于以上分析，本报告分别采取人均 10 平方米为住房方面绝对贫困标准，以人均 15 平方米为作为住房面积相对贫困标准。

4.1.2 居住质量标准

借鉴罗楚亮等(2013)关于住房质量贫困的划分方法，没有独立厨房和厕所，包括独立的厨房和独立使用的厕所，都被视为质量贫困，将工地工棚也列为居住质量贫困。

4.1.3 居住负担标准

Stato（2006）将住房租金支出超过家庭支出 30% 设定住房贫困标准，由此推测北京流动人口住房贫困率大约为 28%，其他城市为 21%。美国学者普遍将房租收入比超过 30% 作为住房贫困标准（Invincibles, 2011）。从地方实践来看，重庆将住房支出占家庭收入的 1/6 作为住房负担过重的标准。因此，本报告以房租支出占家庭收入 30% 作为住房负担贫困标准。

4.1.4 新市民住房贫困率

住房质量贫困和住房面积贫困存在正相关性，随着人均住房面积增加，有独立厨厕比重迅速上升。人均住房面积在 10 平方米以下，有独立厨厕的比例仅为 79.65%，人均住房面积在 15 平方米以上，有独立厨厕比例达到 95%。住房面积

和住房负担存在负向相关，人均住房面积在 10 平方米以下的，住房贫困率为 7.31%，人均住房面积大于 15 平方米的，住房贫困率上升到 19.39%。由于住房质量贫困和住房面积贫困存在正相关，将住房面积和住房质量作为住房贫困衡量标准，不能全面反映居民尤其是新市民的住房贫困情况。因此，本报告从住房面积和住房负担两个角度研究新市民住房贫困状况。

表 4-3 住房面积贫困和质量贫困交互表

住房质量		住房面积			Total
		小于 10 m ²	小于 15 m ²	大于 15 m ²	
住房质量	无独立厨卫	20.35	8.81	4.74	10.39
	有独立厨卫	79.65	91.19	95.26	89.61
住房负担 (房租收入比)	小于 30%	92.69	87.45	80.61	85.88
	大于 30%	7.31	12.55	19.39	14.12
合计		100	100	100	100

在 10 平方米和 15 平方米两种贫困标准下，住房面积、住房负担贫困率如下表所示。从贫困类型来看，住房面积贫困率较高，住房负担贫困率较低。以人均 10 平方米作为住房面积贫困标准，住房贫困率为 44.64%，以人均 15 平方米为标准，住房贫困率上升到 61.07%。从居住类型来看，家庭户的住房总体贫困率、住房面积贫困和住房负担贫困率均高于非家庭户。以人均 10 平方米标准测算，家庭户住房贫困率为 48.31%，非家庭户为 39.84%，两者相差 8.5 个百分点。

表 4-4 城镇住房贫困类型及发生率 (%)

	居住类型	仅住房面积贫	仅住房负担贫	都有 (Z)	住房总体贫
		困 (S)	困 (F)		困 (T)
人均 10 平方米	家庭居住	33.41	11.94	2.96	48.31
	非家庭居住	26.51	11.60	1.73	39.84
	合计	30.42	11.79	2.43	44.64
人均 15 平方米	家庭居住	50.41	9.11	5.79	65.31
	非家庭居住	42.18	9.84	3.49	55.51
	合计	46.85	9.43	4.79	61.07

4.2 新市民住房贫困状况分析

为了进一步了解住房贫困原因，我们需要对住房贫困户的结构加以分析。农村户籍流动人口异质性较低，收入水平低、城市实行歧视性住房政策是高住房贫

困率的两个最为重要的因素；城镇户籍住房贫困户的贫困与户主特征有相关性（李实、罗楚亮，2005）。我们分别统计了住房贫困户和非贫困户的就业特征、年龄结构、文化程度、职业特征等特征变量分布情况。

4.2.1 不同户籍移民的住房贫困

不同户籍来穗人员住房贫困情况显示，农村户籍人口住户贫困发生率高于城镇户籍人口。在家庭户中，农村户籍人口的住房贫困率为 50.95% 或 68.61%，城镇户籍人口为 38.32% 或 52.87%，分别相差 12 和 16 个百分点。从住房贫困类型来看，农村户籍人口住房面积贫困率（S+D）较高，城镇户籍人口住房负担贫困率（F+D）较高。相对于农村户籍流动人口，城镇户籍流动人口具有更强的收入获取能力，对居住质量要求也较高，因而具有较高的住房质量贫困率。

表 4-5 不同户籍新市民的住房贫困率

居住形式	户籍	人均 10 m ²				人均 15 m ²			
		S	F	D	T	S	F	D	T
家庭居住	农村户籍	37.27	10.57	3.11	50.95	54.92	7.89	5.80	68.61
	城镇户籍	18.83	17.09	2.40	38.32	33.38	13.75	5.74	52.87
	合计	33.41	11.94	2.96	48.31	50.41	9.11	5.79	65.31
非家庭居住	农村户籍	29.23	9.45	1.82	40.50	46.46	7.58	3.69	57.73
	城镇户籍	18.50	17.92	1.45	37.87	29.62	16.47	2.89	48.98
	合计	26.51	11.60	1.73	39.84	42.18	9.84	3.49	55.51

4.2.2 不同年龄和世代的住房贫困

不同年龄段居民的住房总体贫困率显示，家庭户住房贫困率呈现“倒 N 型”趋势，19-34 岁住房贫困率呈下降趋势，35-45 岁呈现上升趋势，46 岁以后又呈下降趋势。非家庭户住房贫困率呈现“U 型”趋势，19-29 岁住房贫困率呈下降趋势，30 岁以后住房贫困率呈上升趋势。

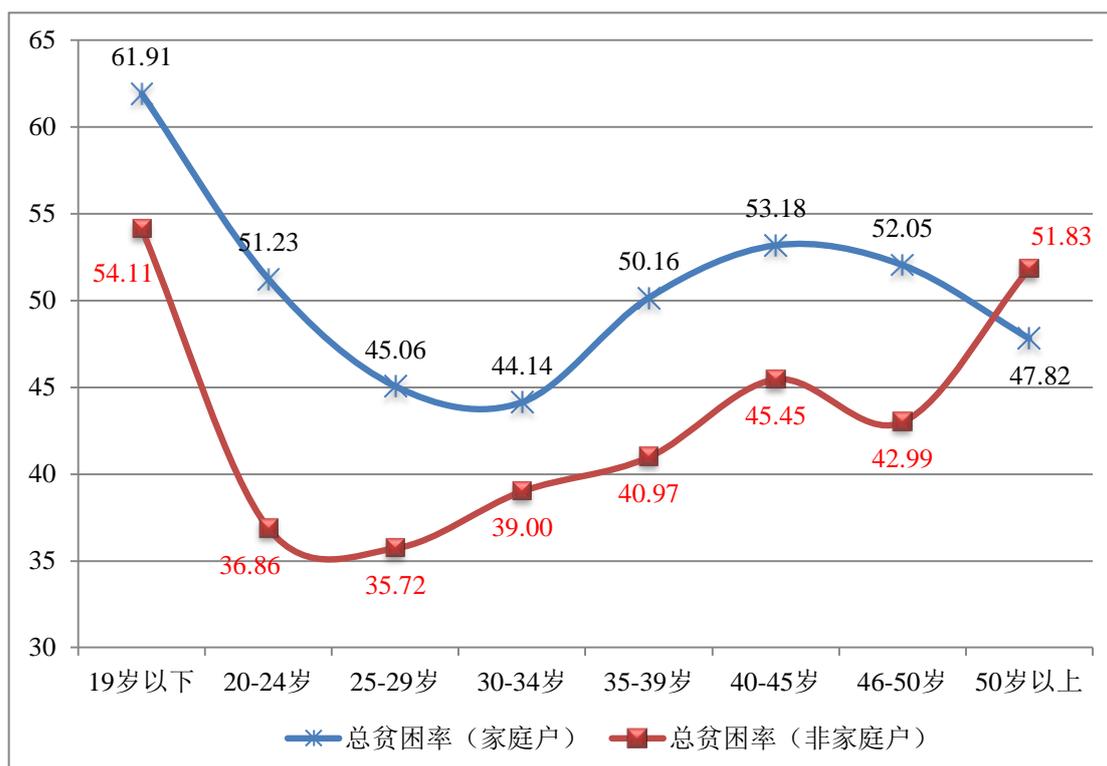


图 4-1 各年龄段住房总体贫困率（人均 10 m²标准）

家庭户住房贫困情况显示，各年龄段住房面积（S+D）贫困率呈“倒 N 型”趋势，19-24 岁住房面积贫困率呈下降趋势，25-50 岁呈现上升趋势，50 岁以后又呈下降趋势；住房负担贫困率（S+F）与面积贫困率呈对称发展趋势，19-24 岁住房负担贫困率呈上升趋势，25-50 岁呈现下降趋势，50 岁以后又呈上升趋势。非家庭户住房面积贫困率呈“U 型”趋势，20 岁以前住房面积贫困率下降，25 岁以后住房面积贫困率上升；住房负担贫困率整体上呈现下降趋势。

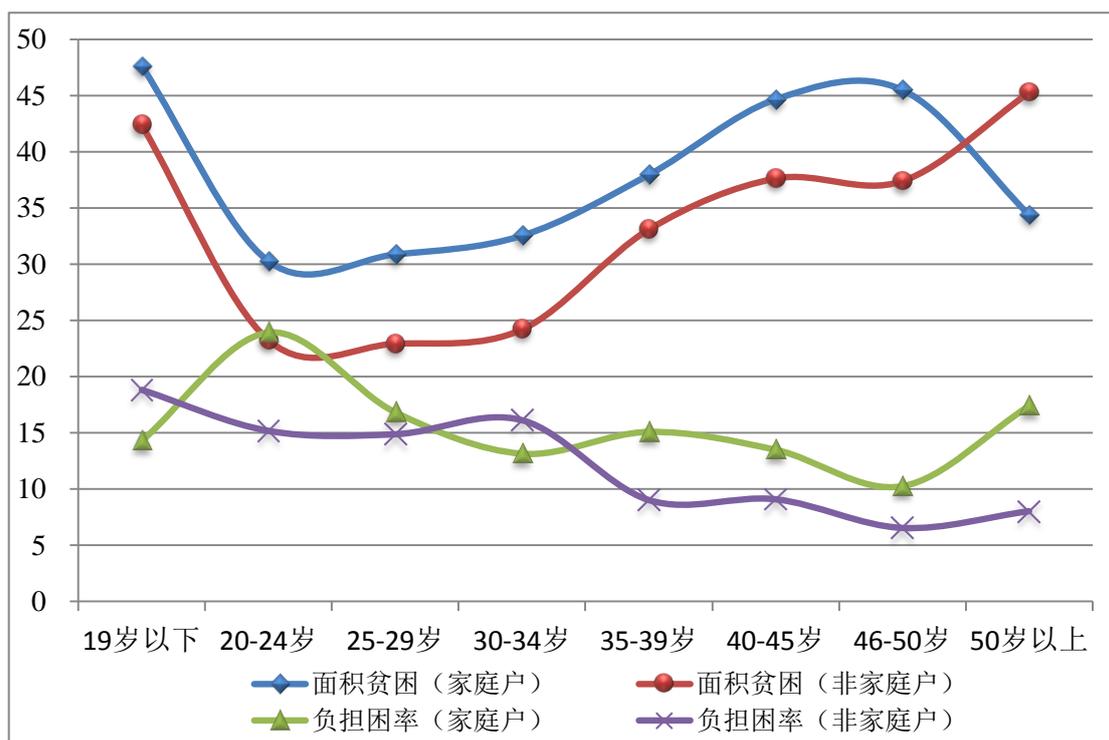


图 4-2 各年龄段住房面积和负担贫困率 (人均 10 m² 标准)

表 4-6 各年龄段住房贫困率分布表

居住形式	年龄	人均 10 m ²				人均 15 m ²			
		S	F	D	T	S	F	D	T
家庭居住	19 岁以下	47.62	14.29	0.00	61.91	61.90	4.76	9.52	76.18
	20-24 岁	27.32	20.98	2.93	51.23	42.93	14.63	9.27	66.83
	25-29 岁	28.24	14.20	2.62	45.06	44.44	11.88	4.94	61.26
	30-34 岁	31.00	11.61	1.53	44.14	49.51	9.09	4.05	62.65
	35-39 岁	35.08	12.22	2.86	50.16	52.22	9.68	5.40	67.30
	40-45 岁	39.69	8.53	4.96	53.18	56.59	6.05	7.44	70.08
	46-50 岁	41.80	6.56	3.69	52.05	57.79	4.92	5.33	68.04
	50 岁以上	30.43	13.44	3.95	47.82	45.85	8.70	8.70	63.25
	合计	33.38	11.97	2.98	48.33	50.35	9.13	5.82	65.30
非家庭居住	19 岁以下	35.29	11.76	7.06	54.11	50.59	8.24	10.59	69.42
	20-24 岁	21.69	13.63	1.54	36.86	39.16	11.13	4.03	54.32
	25-29 岁	20.85	12.80	2.07	35.72	34.51	11.71	3.17	49.39
	30-34 岁	22.88	14.81	1.31	39.00	37.47	12.64	3.49	53.60
	35-39 岁	31.95	7.89	1.13	40.97	46.24	5.64	3.38	55.26
	40-45 岁	36.36	7.84	1.25	45.45	55.17	6.58	2.51	64.26
	46-50 岁	36.45	5.61	0.93	42.99	57.94	2.80	3.74	64.48
	50 岁以上	43.80	6.57	1.46	51.83	59.12	6.57	1.46	67.15
	合计	26.49	11.61	1.73	39.83	42.15	9.84	3.50	55.49

各世代家庭户住房贫困率呈“倒 N 型”趋势，70 后住房贫困率比 60 后高，

1980-84 世代住房贫困率下降，85 后和 90 后又呈上升趋势。非家庭户住房贫困率呈“U 型”趋势，60 后 80 后住房贫困率下降，90 后住房贫困率有所提升。以人均 10 平方米的家庭户为例，60 后以前世代的住房贫困率为 50.59%，1980-84 世代下降为 44.04%，90 后上升到 52.20%。家庭户和非家庭户住房总体贫困差距呈扩大趋势，60 后家庭户和非家庭户贫困率相差 4.2 个百分点，90 后扩大到 13 个百分点。

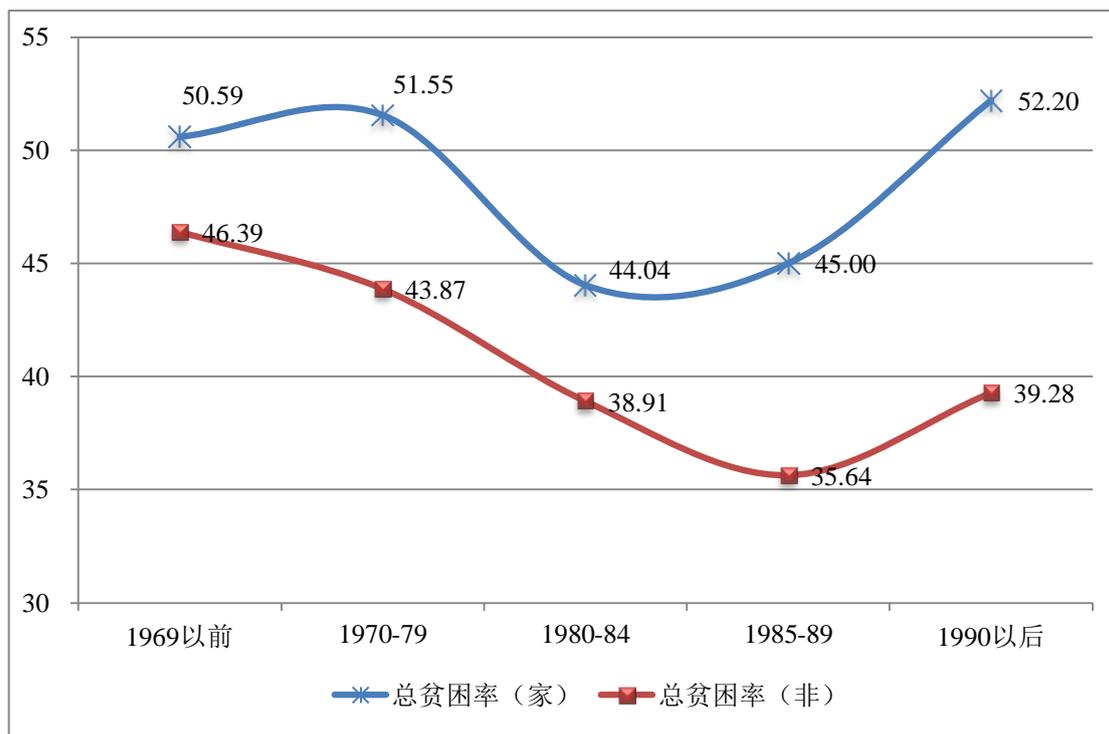


图 4-3 各世代住房总体贫困率（人均 10 m² 标准）

年轻世代家庭户和非家庭户住房面积贫困率（S+D）呈下降趋势，住房负担贫困率（F+D）整体上也呈上升趋势。以人均 10 m² 标准为例，家庭户住房面积贫困率从 60 后的 41.36% 下降到 90 后的 31.85%，住房负担贫困率从 13.33% 上升到 23%。

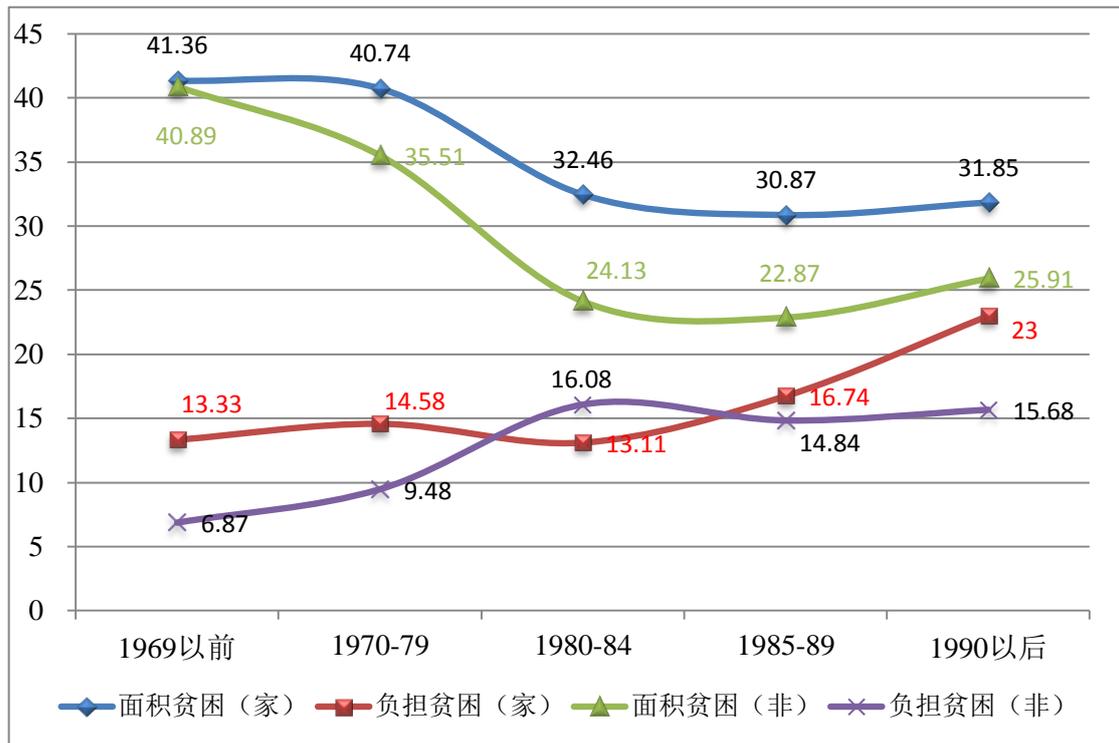


图 4-4 不同世代住房面积和住房负担贫困情况 (人均 10 m² 标准)

表 4-7 不同出生世代的与住房贫困

居住形式	出生世代	人均 10 m ²				人均 15 m ²			
		S	F	D	T	S	F	D	T
家庭居住	1969 以前	37.26	9.23	4.10	50.59	53.33	6.32	7.01	66.66
	1970-79	36.97	10.81	3.77	51.55	53.90	8.21	6.37	68.48
	1980-84	30.93	11.58	1.53	44.04	49.40	9.07	4.04	62.51
	1985-89	28.26	14.13	2.61	45.00	44.39	11.83	4.92	61.14
	1990 以后	29.20	20.35	2.65	52.20	44.69	13.72	9.29	67.70
	合计	33.39	11.96	2.97	48.32	50.34	9.13	5.80	65.27
非家庭居住	1969 以前	39.52	5.50	1.37	46.39	58.08	4.47	2.41	64.96
	1970-79	34.39	8.36	1.12	43.87	50.74	6.51	2.97	60.22
	1980-84	22.83	14.78	1.30	38.91	37.39	12.61	3.48	53.48
	1985-89	20.80	12.77	2.07	35.64	34.43	11.68	3.16	49.27
	1990 以后	23.60	13.37	2.31	39.28	40.76	10.73	4.95	56.44
	合计	26.21	13.89	2.02	42.12	42.11	9.83	3.50	55.44

4.2.3 不同教育程度的住房贫困

来穗人员住房贫困率与户主教育程度密切相关, 户主教育程度越高, 家庭户和非家庭户的住房总体贫困率越低。以人均 10 平方米的家庭户为例, 户主为小

学及以下学历的住房贫困率为 62.13%，高中学历的下降为 47.46%，本科学历的进一步则下降为 29.65%。

表 4-8 户主教育程度与住房贫困交互表

居住形式	教育程度	人均 10 m ²				人均 15 m ²			
		S	F	D	T	S	F	D	T
家庭居住	小学以下	48.09	6.81	7.23	62.13	61.70	2.13	11.91	75.74
	初中毕业	41.05	9.46	3.47	53.98	60.59	6.81	6.13	73.53
	高中/中专	33.45	11.65	2.36	47.46	49.91	8.84	5.17	63.92
	大专	16.11	17.78	2.09	35.98	30.54	15.27	4.60	50.41
	本科以上	7.91	21.34	0.40	29.65	20.55	18.58	3.16	42.29
	合计	33.41	11.94	2.96	48.31	50.41	9.11	5.79	65.31
非家庭居住	小学以下	50.00	4.55	2.27	56.82	68.18	4.55	2.27	75.00
	初中毕业	34.79	9.26	2.13	46.18	53.32	6.51	4.88	64.71
	高中/中专	27.59	10.59	1.51	39.69	45.29	9.08	3.03	57.40
	大专	18.10	11.38	1.87	31.35	30.97	10.07	3.17	44.21
	本科以上	11.06	21.11	1.01	33.18	19.60	19.60	2.51	41.71
	合计	26.51	11.60	1.73	39.84	42.18	9.84	3.49	55.51

随着受教育水平提高，家庭户和非家庭户住房面积贫困率显著下降，住房负担贫困率有所提升。以人均 10 平方米的家庭户为例，住房面积贫困率（S+D）从小学学历的 55.32% 下降到本科学历的 8.31%，住房负担贫困率（F+D）从小学的 14.04% 上升到本科的 21.74%。

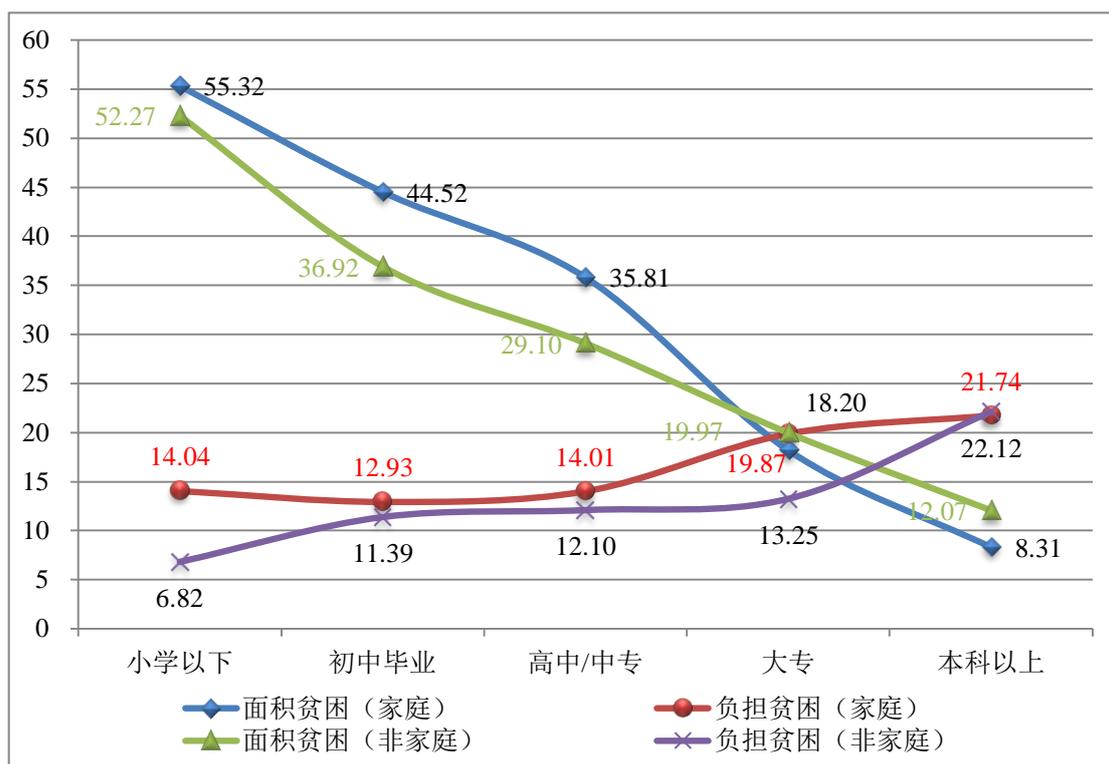


图 4-5 人均 10 平方米的住房面积和负担贫困率

4.2.4 不同职业的住房贫困

在家庭户样本中，不同职业类型住户的住房总体贫困率存在较明显差异。户主职业为中高层管理人员住户的住房贫困率最低，其次是“专业科研和一般管理人员”，户主为“非技术工人及体力劳动者”的住房贫困率最高，10 m²标准的住房贫困率为 56.37%，15 m²标准的住房贫困率为 73.23%。

在非家庭户样本中，不同职业类型住户的住房总体贫困率也存在较大差异，专业科研和一般管理人员住房总体贫困率较低，其次为中高层管理人员；非技术工人及体力劳动的住房贫困率最高，10 m²标准的贫困率为 45.40%，15 m²标准的贫困率为 65.79 %。

家庭和非家庭户住房面积贫困率(S+D)显示，中高层管理人员贫困率最低，非技术工人和体力劳动者贫困率最高。家庭和非家庭户住房负担贫困率(F+D)显示，个体户贫困率最高，其次为普通职员，专业科研和一般管理人员的贫困率最低。

表 4-9 户主职业与住房贫困交互表

居住	职业	人均 10 m ²	人均 15 m ²
----	----	----------------------	----------------------

形式		S	F	D	T	S	F	D	T
家庭居住	中高层管理人员	17.76	13.08	1.87	32.71	28.04	10.28	4.67	42.99
	专业科研和一般管理人员	22.64	15.09	0.75	38.48	38.87	13.21	2.64	54.72
	普通职员	24.61	14.09	2.48	41.18	43.19	12.54	4.02	59.75
	技术工人	31.46	8.92	2.82	43.20	50.70	5.63	6.10	62.43
	非技术工人及体力劳动者	48.63	6.49	1.25	56.37	65.49	4.78	2.96	73.23
	个体户	32.00	14.63	5.41	52.04	49.02	9.84	10.20	69.06
	其他	31.58	11.51	2.30	45.39	46.38	9.87	3.95	60.20
	合计	33.58	11.89	2.97	48.44	50.52	9.09	5.76	65.37
非家庭居住	中高层管理人员	16.39	14.75	0.00	31.14	24.59	13.93	0.82	39.34
	专业科研和一般管理人员	19.53	10.03	1.06	30.62	30.34	9.50	1.58	41.42
	普通职员	25.84	13.85	2.21	41.90	39.70	11.53	4.54	55.77
	技术工人	27.20	8.40	0.00	35.60	43.20	7.60	0.80	51.60
	非技术工人及体力劳动	36.50	7.98	0.92	45.40	56.90	6.13	2.76	65.79
	个体户	19.93	14.43	4.47	38.83	36.43	12.37	6.53	55.33
	其他	24.41	11.02	3.15	38.58	44.88	7.87	6.30	59.05
	合计	26.53	11.34	1.72	39.59	42.09	9.59	3.47	55.15

4.2.5 不同地区移民的住房贫困

不同地区移民住房总体贫困率显示，东部省份移民贫困率最低，西部省份移民住房贫困率最高。从贫困类型来看，不同类型贫困率与移民地区间的关系则有所不同。从住房面积贫困（S+D）来看，西部省份的住房面积贫困率最高，东部省份最低。从住房负担（Z+D）来看，不同地区的分布特征发生逆转，东部省份负担贫困率最高，家庭户和非家庭户中贫困率最低的分布为西部省份和中部分省份。

表 4-10 不同来源地区新市民的住房贫困率

居住形式	地区	人均 10 m ²				人均 15 m ²			
		S	F	D	T	S	F	D	T
家庭居住	广东省内	29.40	15.12	4.38	48.90	46.64	10.95	8.55	66.14
	东部省份	17.43	15.60	4.59	37.62	29.82	10.09	10.09	50.00
	中部省份	35.92	9.78	1.96	47.66	53.13	8.22	3.52	64.87
	西部省份	41.34	8.59	1.27	51.20	59.14	7.33	3.51	69.98
	合计	33.14	12.06	2.97	48.17	49.18	49.18	49.18	147.54
非家庭居	广东省内	23.33	13.46	2.40	39.19	38.94	11.49	4.37	54.80
	东部省份	16.15	18.46	0.77	35.38	23.85	15.38	3.85	43.08

住	中部省份	29.71	9.16	0.96	39.83	45.58	7.77	2.34	55.69
	西部省份	32.37	10.55	1.44	44.36	49.16	8.63	3.36	61.15
	合计	26.66	11.73	1.66	40.05	42.16	9.92	3.47	55.55

5. 新市民住房贫困回归分析

在这部分，我们从住房面积贫困、住房负担贫困和住房总体贫困三个角度研究住房贫困发生率，并采用 Logit 模型讨论单位、户籍、职业和个人特征与住房贫困的关系。对于住房面积贫困界定标准，我们的回归分析只采用人均 10 平方米作为识别标准。

5.1 变量和模型

因变量为住房贫困：包括住房面积贫困，住房负担贫困和住房总体贫困。

住房面积贫困指人均住房面积低于 10 平方米的家庭；**住房负担贫困**指房屋租金占家庭收入 30% 以上。**住房总体贫困**指符合住房面积贫困和住房负担贫困两者之一。

自变量。职业：设置为管理与专业人员、技术与服务人员、个体工商户、体力劳动者，当观察年份失业或未就业设置为无工作或未就业。

单位性质：根据单位在体制核心或边缘地位分为国有机构（包括行政机关和事业单位）、国有和集体企业、体制外企业（含无工作单位）。

户籍：农村户籍和城镇户籍。

婚姻状况：未婚、已婚、离异或丧偶。

教育程度：分为小学及以下、初中、高中/中专/职中、大专、本科以上。

居住形式：家庭居住和非家庭居住。

地区：广东省内、东部省份、中部省份、西部省份。

职业：分为中高层管理人员、专业科研和一般管理人员、普通职员、技术工人、非技术工人及体力劳动者、临时工或无业、个体户和其他。

单位性质：公共事业单位、制造企业、商业和服务业、其他行业和无工作单位。

迁出地区：包括广东省内、东部省份、中部省份。

人群：新市民分为大学毕业生和外来务工人员，大学毕业生指具有大专以上学历、年龄在 35 岁以下的非广州户籍居民，外来务工人员指仅具有高中以下学历的非广州户籍居民。

我们采用二分变量 Logit 模型来估计，模型表达式如下：

$$\log \frac{p(t)}{1-p(t)} = \delta(t) + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k \quad (1)$$

其中， $p(t)$ 是风险率，即观察个体在时间 t 事件发生的概率。 $\log \frac{p(t)}{1-p(t)}$ 是对风

险率作 logit 变换，即某一个个案的因变量取值为 1 的概率与取值为 0 的概率比，在统计上称为比率或发生比（odds）（蔡禾、王进，2007）。 x_1, \dots, x_k 是一组协变量，包括个体的婚姻状况、性别、教育程度、出生世代、党员身份和职业状况等。 b_1, \dots, b_k 是每个解释变量对应的回归系数。

本文用列删方法处理相关变量缺失值，最终纳入模型的个案是 5861 个。相关变量描述性统计如表 5-1 所示。

表 5-1 新市民相关变量的描述统计

定 类 变 量			定 类 变 量		
	人数	百分比		人数	百分比
住房贫困情况			单位类型		
住房不贫困	3264	55.69	国有事业单位	538	9.05
住房面积贫困	1914	32.66	制造企业	958	16.12
住房负担贫困	827	14.11	商业和服务业	3142	52.87
住房总体贫困	2597	44.31	其他行业	727	12.23
性 别			无工作单位	578	9.73
女性	2261	38.58	职 业		
男性	3600	61.42	中高层管理人员	225	3.84
婚姻状况			专业科研和一般管理人员	595	10.15
未婚	1673	28.54	普通职员	1366	23.31
已婚	4079	69.6	技术工人	438	7.47
离异或丧偶	109	1.86	非技术工人及体力劳动者	1112	18.97
户籍情况			临时工或无业	325	5.55
农业户口	4526	77.22	个体户	1388	23.68
城镇户口	1335	22.78	其他	412	7.03
教育程度			迁出地区		
小学及以下	330	5.63	广东省内	2439	41.61
初中毕业	2127	36.29	东部省份	332	5.66
职中/中技/中专	1875	31.99	中部省份	2094	35.73
大专	924	15.77	连续变量	均值	标准差
本科及以上	605	10.32	家庭人数	3.32	1.36
租住情况			家庭人均收入对数	7.41	0.71
家庭居住	3441	58.71	年龄	33.83	8.93
非家庭居住	2420	41.29	年龄平方/100	12.29	6.89

5.2 新市民住房贫困分析

5.2.1 家庭人口特征与住房贫困

住房面积贫困性别差异显示,男性贫困率高于女性,但没有通过显著性检验。女性住房负担贫困率高于男性,在非家庭户中通过显著性检验。随着年龄增长,家庭户住房面积贫困率上升,住房负担贫困率下降但均不显著;非家庭户住房面积贫困率下降,住房负担贫困上升且影响显著。模型 4 显示,年龄上升 1 岁非家庭户住房负担贫困率上升 13.4%且通过显著性检验,年龄一次项与二次项系数符号相反,一次项系数符号显著为负,估计结果显示出非家庭户住房贫困率随年龄呈 U 型关系。

婚姻对住房面积和负担贫困影响显著,已婚家庭住房面积贫困率更高、住房负担贫困率更低且通过显著性检验,离异或丧偶家庭贫困率更低但影响不显著。模型 1 和模型 3 显示,已婚家庭户住房面积贫困比率是 2.30 倍 ($e^{0.835}$),住房负担贫困比率是 0.60 倍 ($e^{-0.512}$)且影响显著。在住房总体贫困率中,已婚的系数为正,在家庭户中通过显著性检验,离异或丧偶的系数显著为负。这反映已婚家庭降低居住标准以减少住房支出,降低住房负担。

户籍影响系数显示,城镇户籍流动人口住房面积贫困率更低,住房负担贫困率更高,住房总体贫困户籍差异不明显。模型 1 和模型 2 住房面积贫困影响系数显示,城镇户籍对家庭户影响系数为-0.339 且通过显著性检验,对非家庭户影响系数为-0.0731 但不显著。模型 3 和模型 4 显示,家庭户中城镇户籍住房负担贫困率是农村户籍的 1.39 倍 ($e^{0.331}$),非家庭户是 1.52 倍 ($e^{0.420}$),均通过显著性检验。

教育程度对住房面积贫困有显著负向影响,教育程度越高的家庭住房面积贫困率越低。教育对住房负担贫困率有正向影响,教育程度越高住房负担贫困率也越高,其中家庭户大专和本科以上学历具有显著正向影响,非家庭户本科以上学历具有显著正向影响。教育对住房总体贫困率有显著负向影响,教育程度越高住房总体贫困越低。

5.2.2 家庭经济状况与住房贫困

家庭收入对住房面积贫困、住房负担贫困和住房总体贫困均有显著负向影响。人均月收入对数增加 1,家庭户住房面积和负担贫困分别下降 56%和 77%,非家庭户则分别下降 20%和 60%。收入偏低是新市民住房贫困的主要原因。在穗家

庭人口数对住房面积贫困影响不显著,对住房负担和住房总体贫困具有显著负向影响。以家庭户为例,家庭人口数增加 1 人,住房负担贫困和住房总体贫困分别下降 28% 和 17%。

5.2.3 职业状况与住房贫困

就业行业对新市民住房贫困有显著影响。模型 1 家庭户住房面积贫困情况显示,制造业贫困率最高,商业和服务业贫困率分别为制造业的 0.66 倍 ($e^{-0.411}$) 和 0.67 倍 ($e^{-0.406}$) 且通过显著性检验;模型 2 显示,非家庭户中无工作单位的住房贫困率最低,比率为 0.51 倍 ($e^{-0.673}$)。模型 3 和模型 4 住房负担贫困情况显示,家庭户中商业和服务业、以及无工作单位的住房负担贫困率最高,分别是制造业的 2.49 倍 ($e^{0.913}$) 和 4.25 倍 ($e^{1.447}$) 且非常显著;非家庭户中公共事业单位贫困率最高,比率为 1.85 倍 ($e^{0.614}$) 且非常显著。由于住房面积贫困和负担贫困的中和作用,家庭户各行业住房总体贫困没有显著差异,非家庭户中商业/服务业和无具体单位新市民住房总体贫困率最低且影响显著。

不同职业新市民住房贫困也有显著差异,职业地位高的群体住房面积贫困率低,住房负担贫困率高。模型 1 家庭户住房面积贫困率显示,专业科研和一般管理人员、普通职员、个体户的贫困率分别是体力劳动者的 0.67 倍 ($e^{-0.405}$)、0.56 倍 ($e^{-0.586}$) 和 0.76 倍 ($e^{-0.280}$) 且通过显著性检验。非家庭户中高层管理人员的住房面积贫困率最低,仅为体力劳动者 0.58 倍 ($e^{-0.547}$) 且影响显著。新市民住房负担贫困率显示,家庭户中管理人员、专业人员、技术人员和个体户的住房负担贫困率最高且影响非常显著,其中中高级管理人员比率为 3.17 倍 ($e^{1.154}$),专业科研和一般管理人员比率是 2.57 倍 ($e^{0.945}$),个体户是 2.94 倍 ($e^{1.080}$);非家庭户中,中高层管理人员和个体户住房负担贫困率最高,比率分别为 1.84 倍 ($e^{0.611}$) 和 2.18 倍 ($e^{0.778}$) 且非常显著。

5.2.4 迁出地与住房贫困

不同地区移民住房贫困率有较大差异,中西部省份移民住房面积贫困率较高,住房负担贫困率较低。模型 1 和模型 2 显示,东部省份移民住房面积贫困率最低,西部省份移民贫困率最高,其次为中部省份移民。以家庭户为例,西部和中部省份移民面积贫困比率分别为 2.07 倍 ($e^{0.727}$) 和 1.99 倍 ($e^{0.727}$) 且非常显著。住房负担贫困情况显示,家庭户中西部省份移民贫困率最低,非家庭户中中部省份移民贫困率最低,偶值分别为 0.47 倍 ($e^{-0.757}$) 和 0.44 倍 ($e^{-0.812}$) 且影响显著。

表 5-2 新市民住房贫困的 Logit 回归分析

	住房面积贫困		住房负担贫困		住房总体贫困	
	模型1 (家庭 户)	模型2 (非家庭 户)	模型3 (家庭 户)	模型4 (非家庭 户)	模型5 (家庭 户)	模型6 (非家庭 户)
性别 (女性=0)	0.134 (0.084)	0.0444 (0.105)	-0.133 (0.111)	-0.289** (0.136)	0.0453 (0.080)	-0.0864 (0.094)
年龄	0.0113 (0.020)	-0.0310 (0.021)	-0.0165 (0.016)	0.126** (0.062)	-0.00788 (0.013)	-0.0010 (0.023)
年龄平方	-0.0293 (0.025)	0.0379 (0.028)	0.0196 (0.018)	-0.196** (0.092)	-0.0037 (0.016)	0.00029 (0.030)
婚姻 (未婚=0)						
已婚	0.835*** (0.167)	0.506*** (0.131)	-0.512*** (0.169)	-0.626*** (0.196)	0.286** (0.139)	0.149 (0.121)
离异或丧偶	-0.394 (0.436)	-0.544 (0.370)	-0.207 (0.402)	-0.0272 (0.428)	-0.608* (0.351)	-0.589* (0.317)
户口 (农村=0)	-0.339*** (0.112)	-0.0731 (0.131)	0.331** (0.129)	0.420*** (0.153)	-0.101 (0.099)	0.139 (0.112)
教育程度 (小学及以下=0)						
初中	-0.312** (0.154)	-0.708*** (0.228)	0.0241 (0.225)	0.605 (0.500)	-0.186 (0.159)	-0.506** (0.225)
高中/中专	-0.483*** (0.164)	-0.994*** (0.237)	0.216 (0.237)	0.658 (0.505)	-0.248 (0.168)	-0.732*** (0.233)
大专	-1.084*** (0.208)	-1.316*** (0.262)	0.815*** (0.270)	0.596 (0.524)	-0.386* (0.197)	-1.004*** (0.254)
本科	-1.802*** (0.298)	-2.041*** (0.305)	1.174*** (0.309)	1.187** (0.534)	-0.440* (0.234)	-0.998*** (0.272)
家庭人均收入对数	-0.830*** (0.084)	-0.223*** (0.074)	-1.460*** (0.110)	-0.911*** (0.119)	-1.314*** (0.086)	-0.575*** (0.083)
家庭人口数	-0.0281 (0.039)	0.00064 (0.040)	-0.327*** (0.053)	-0.427*** (0.063)	-0.189*** (0.038)	-0.157*** (0.039)
行业/单位 (制造业=0)						
公共事业单位	-0.174 (0.201)	0.0759 (0.182)	0.388 (0.309)	0.614** (0.272)	-0.299 (0.185)	0.170 (0.167)
商业和服务业	-0.411*** (0.123)	-0.502*** (0.130)	0.913*** (0.234)	0.556** (0.219)	-0.174 (0.117)	-0.305** (0.121)
其他行业	-0.278* (0.150)	-0.539*** (0.185)	0.764*** (0.270)	0.583** (0.269)	-0.0494 (0.144)	-0.295* (0.165)
无具体单位	-0.406** (0.199)	-0.673** (0.263)	1.447*** (0.328)	0.521 (0.423)	0.0222 (0.195)	-0.432* (0.244)
职业 (非技术工人和体力劳动者=0)						
中高层管理人员	-0.357 (0.285)	-0.547* (0.287)	1.154*** (0.358)	0.611* (0.347)	-0.0573 (0.245)	-0.121 (0.239)
专业科研和一般管理人员	-0.405** (0.196)	-0.272 (0.190)	0.945*** (0.278)	-0.389 (0.285)	-0.0946 (0.177)	-0.389** (0.173)
普通职员	-0.586***	-0.0417	0.766***	0.264	-0.379***	0.0641

	(0.136)	(0.139)	(0.222)	(0.208)	(0.129)	(0.130)
技术工人	-0.293	-0.229	0.774***	-0.0647	-0.219	-0.175
	(0.180)	(0.191)	(0.293)	(0.300)	(0.173)	(0.176)
临时工或无业	-0.0631	-0.186	0.0600	-4.280***	-0.111	-0.566**
	(0.201)	(0.275)	(0.322)	(1.300)	(0.203)	(0.266)
个体户	-0.280**	-0.251	1.080***	0.778***	0.000756	-0.0153
	(0.118)	(0.180)	(0.202)	(0.242)	(0.116)	(0.164)
其他	-0.447**	-0.0499	0.0619	0.154	-0.473**	-0.0918
	(0.196)	(0.257)	(0.310)	(0.365)	(0.191)	(0.236)
地区 (东部省份=0)						
广东省内	0.464**	0.664**	-0.304	-0.481*	0.263	0.149
	(0.186)	(0.278)	(0.198)	(0.272)	(0.162)	(0.216)
中部省份	0.686***	0.777***	-0.698***	-0.812***	0.299*	0.149
	(0.188)	(0.278)	(0.207)	(0.283)	(0.164)	(0.217)
西部省份	0.727***	0.878***	-0.757***	-0.699**	0.374**	0.294
	(0.198)	(0.291)	(0.234)	(0.309)	(0.176)	(0.232)
系数	5.403***	1.807**	9.480***	3.667**	10.61***	5.126***
	(0.834)	(0.812)	(1.034)	(1.435)	(0.800)	(0.844)
样本量	3432	2418	3432	2418	3432	2418
Pseudo R2	0.1129	0.0817	0.1415	0.1303	0.0924	0.0476
-Log likelihood	1993.24	1308.74	1251.72	802.03	2157.38	1536.59

注：括号内为标准误；*、**、***分别表示在 10%、5%和 1%的置信度水平下显著

5.3 务工人员住房贫困分析

这部分主要分析教育程度在高中以下外来务工人员住房贫困情况，共有 4322 个样本纳入分析。从住房面积贫困、住房负担贫困和注总体贫困三个角度研究住房贫困情况。

5.3.1 家庭人口特征与住房贫困

男性住房面积贫困率高于女性且通过显著性检验，女性住房负担贫困率高于男性且通过显著性检验。随着年龄增长，住房面积贫困率上升，住房负担贫困率下降，但两者均不显著。婚姻情况影响显示，已婚家庭住房面积贫困率更高、住房负担贫困率更低且影响显著，离异或丧偶家庭住房贫困率低但不显著。模型 1 和模型 2 显示，已婚对住房面积贫困的影响系数为 0.649，对住房负担贫困的影响系数为-0.792。在住房总体贫困率中，已婚系数为正，离异或丧偶系数为负，均通过显著性检验。

户籍对住房面积和负担贫困影响显著，城镇户籍务工人员住房面积贫困率更低，住房负担贫困率更高。模型 1 和模型 2 显示，城镇户籍务工人员住房面积贫困率为农村户籍的 0.76 倍 ($e^{-0.278}$)，住房负担贫困率则达到 1.57 倍 ($e^{0.451}$)。教

育程度对住房面积贫困有显著负向影响，教育程度越高住房面积贫困率越低。教育对住房负担贫困率有正向影响，教育程度越高住房负担贫困率也越高但影响不显著。

5.3.2 家庭经济状况与住房贫困

家庭收入对住房面积贫困、住房负担贫困和住房总体贫困均有显著负向影响。人均月收入对数增加 1，住房面积、住房负担和住房总体贫困率分别下降 38%、68% 和 59%。在穗家庭人口数对住房面积贫困影响为负但不显著，对住房负担和住房总体贫困影响为负且通过显著性检验。家庭人口数增加 1 人，住房负担贫困和住房总体贫困分别下降 31% 和 15%。

5.3.3 职业状况与住房贫困

务工人员所在行业对住房贫困有显著影响。在制造业工作的务工人员住房面积贫困率最高，商业和服务业住房面积贫困率最低。住房负担贫困情况显示，商业和服务业、无工作单位住房负担贫困率最高，分别是制造业的 2.05 倍 ($e^{0.72}$) 和 3.29 倍 ($e^{1.191}$) 且非常显著。商业/服务业和无具体单位务工人员住房总体贫困率最低。

不同职业务工人员住房贫困也有显著差异，职业地位高的群体住房面积贫困率低，住房负担贫困率高。模型 1 住房面积贫困情况显示，专业科研和一般管理人员、普通职员和技术工人的贫困率分别是体力劳动者的 0.70 倍 ($e^{-0.355}$)、0.77 倍 ($e^{-0.266}$) 和 0.78 倍 ($e^{-0.244}$) 且通过显著性检验。务工人员住房负担贫困率显示，管理人员、技术工人和个体户的住房负担贫困率高且影响显著，中高级管理人员比率是 2.86 ($e^{1.050}$)，普通职员比率是 2.01 倍 ($e^{0.945}$)，技术工人比率是 1.99 倍 ($e^{0.945}$)，个体户是 2.85 倍 ($e^{1.047}$)。

5.3.4 迁出地与住房贫困

不同地区移民住房贫困率有显著差异，中西部省份移民住房面积贫困率较高，住房负担贫困率较低。模型 1 显示，东部省份移民住房面积贫困率最低，西部省份移民贫困率最高，其次为中部省份和广东省内移民。模型 2 显示，住房负担贫困情况显示，西部和中部省份移民贫困率最低，偶值分别为 0.442 倍 ($e^{-0.817}$) 和 0.444 倍 ($e^{-0.813}$) 且影响显著。

表 5-3 外来务工人员住房贫困的 Logit 回归分析

	模型1	模型2	模型3
--	-----	-----	-----

	住房面积贫困	住房负担贫困	住房总体贫困
性别（女性=0）	0.136*	-0.174*	0.0519
	(0.072)	(0.105)	(0.069)
年龄	0.00442	-0.00162	-0.00102
	(0.015)	(0.017)	(0.013)
年龄平方	-0.0161	0.00567	-0.00640
	(0.019)	(0.020)	(0.015)
婚姻（未婚=0）			
已婚	0.649***	-0.792***	0.270***
	(0.111)	(0.156)	(0.105)
离异或丧偶	-0.350	-0.238	-0.436*
	(0.286)	(0.317)	(0.250)
户口（农村=0）	-0.278***	0.451***	-0.0565
	(0.101)	(0.129)	(0.094)
教育年限	-0.0968***	0.0335	-0.0613***
	(0.019)	(0.028)	(0.018)
家庭人均收入对数	-0.478***	-1.116***	-0.897***
	(0.066)	(0.099)	(0.070)
家庭人口数	-0.0130	-0.367***	-0.167***
	(0.031)	(0.049)	(0.031)
租住形式（非家庭居住=0）	0.147*	0.641***	0.327***
	(0.080)	(0.130)	(0.077)
行业/单位（制造业=0）			
公共事业单位	-0.0196	0.216	-0.0617
	(0.168)	(0.308)	(0.166)
商业和服务业	-0.408***	0.720***	-0.288***
	(0.097)	(0.194)	(0.095)
其他行业	-0.306**	0.524**	-0.211*
	(0.126)	(0.237)	(0.123)
无具体单位	-0.377**	1.191***	-0.144
	(0.162)	(0.281)	(0.159)
职业（非技术工人和体力劳动者=0）			
中高层管理人员	-0.348	1.050***	0.0472
	(0.254)	(0.374)	(0.237)
专业科研和一般管理人员	-0.355**	0.416	-0.175
	(0.168)	(0.293)	(0.161)
普通职员	-0.266**	0.696***	-0.0788
	(0.104)	(0.171)	(0.100)
技术工人	-0.244*	0.691***	-0.0923
	(0.145)	(0.248)	(0.141)
临时工或无业	-0.0377	-0.359	-0.125
	(0.163)	(0.291)	(0.162)
个体户	-0.256***	1.047***	0.0635
	(0.098)	(0.160)	(0.096)

其他	-0.354** (0.165)	-0.263 (0.289)	-0.408** (0.162)
地区 (东部省份=0)			
广东省内	0.521*** (0.166)	-0.327* (0.191)	0.299** (0.149)
中部省份	0.707*** (0.167)	-0.813*** (0.202)	0.355** (0.150)
西部省份	0.754*** (0.175)	-0.817*** (0.220)	0.423*** (0.159)
_cons	3.347*** (0.657)	6.550*** (0.939)	7.320*** (0.661)
<hr/>			
<i>N</i>	4322	4322	4322
<i>R</i> ²	0.0574	0.1258	0.0522
<i>-Log likelihood</i>	2719.99	1436.6	2837.96

注：括号内为标准误；*、**、***分别表示在 10%、5%和 1%的置信度水平下显著

5.4 大学毕业生住房贫困分析

这部分主要分析毕业 10 年以内的大专以上学历毕业生住房贫困情况，因此把年龄在 35 岁以上的样本删除，纳入模型的样本量有 1298 个样本。样本描述性统计如表 5-4 所示。

调查数据显示，大学毕业生户籍和性别比例更为均衡。农村户籍人口占 55.01%，城镇户籍占 44.99%。从性别情况来看，男性所占比重为 55.39%，女性占 44.61%。从大学毕业生迁移地来看，省内和中部省份占 84%，广东省占 50%，中部省份占 33.05%，西部省份占 10.79%，东部省份仅占 5.62%。大学毕业生就业行业以商业/服务业和国有企事业单位为主，其中商业和服务业所占比重为 47.07%，国有企事业单位占 20.72%，制造业所占比重仅为 13.87%。从职业类型来看以普通白领阶层为主，其中普通职员占 36.29%，专业科研和一般管理人员占 25.58%。住房贫困情况显示，大学毕业生住房负担贫困率高于住房面积贫困率。

表 5-4 大学毕业生相关变量的描述统计

定 类 变 量			定 类 变 量		
	人数	百分比		人数	百分比
住房贫困情况			单位类型		
住房不贫困	880	67.80	国有企事业单位	269	20.72
住房面积贫困	177	13.64	制造企业	180	13.87

住房负担贫困	222	17.10	商业和服务业	611	47.07
住房总体贫困	19	1.46	其他行业	188	14.48
性 别			无工作单位	50	3.85
女性	579	44.61	职 业		
男性	719	55.39	中高层管理人员	101	7.780
婚姻状况			专业科研和一般管理人员	332	25.58
未婚或离异	720	55.47	普通职员	471	36.29
已婚	578	44.53	技术工人	127	9.780
户籍情况			服务人员和体力劳动者	62	4.780
农业户口	714	55.01	个体户	119	9.17
城镇户口	584	44.99	其他	86	6.63
年龄段			租住情况		
24岁以下	227	17.49	家庭居住	537	41.37
25-29岁	613	47.23	非家庭居住	761	58.63
30-35岁	458	35.29	连续变量	均值	标准差
迁出地区			家庭人数	3.00	1.47
广东省内	656	50.54	家庭人均收入对数	7.72	0.71
东部省份	73	5.620	教育年限	15.42	0.56
中部省份	429	33.05			
西部省份	140	10.79			

5.4.1 家庭人口特征与住房贫困

男性住房数量和住房负担贫困率低于女性，住房负担贫困还通过显著性检验。随着年龄增长，家庭户住房面积贫困率下降，住房负担贫困率也呈下降趋势，但影响均不显著。已婚家庭住房面积贫困率高，住房负担贫困率低。模型 1 和模型 2 显示，已婚的住房面积贫困率比率是 1.54 倍 ($e^{0.835}$) 且通过显著性检验，住房负担贫困率比率是 0.773 倍但不显著。在住房总体贫困率中，已婚的影响系数为正但不显著。这反映已婚大学毕业生群体也是以降低居住标准的方式减少住房支出，降低住房负担。

户籍影响系数显示，城镇户籍大学毕业生住房面积贫困率更低，住房负担贫困率更高，在住房总体贫困上差异不明显。模型 1 和模型 2 显示，城镇户籍对住房面积贫困影响系数为 0.448 且通过显著性检验，对住房负担影响系数为-0.0731 但不显著。在家庭户和非家庭户中，教育程度对住房面积贫困有显著负向影响，教育程度越高的家庭住房面积贫困率越低。教育对住房负担贫困率有显著正向影响，教育程度越高，住房负担贫困率也越高。

5.4.2 家庭状况与住房贫困

家庭收入对住房面积、住房负担和住房总体贫困均有显著负向影响。人均月收入对数增加 1，住房面积和负担贫困分别下降 44% 和 69%。在穗家庭人口数对住房面积贫困影响不显著，对住房负担和住房总体贫困有显著负向影响。家庭人口数增加 1 人，住房负担贫困和住房总体贫困分别下降 33% 和 26%。从居住形式来看，家庭户住房面积贫困率更低，住房负担贫困率更高。

5.4.3 职业状况与住房贫困

在大学毕业生群体中，不同行业的住房贫困有显著差异，不同职业状况的住房贫困差异不显著。模型 1 显示在制造业就业大学生住房面积贫困率最高，无具体工作单位的贫困率最低，商业和服务业住房面积贫困率是制造业的 0.57 倍（ $e^{-0.411}$ ）且通过显著性检验。住房负担贫困情况显示，国有企事业单位、商业和服务业负担贫困比率分别为 2.14 倍（ $e^{0.761}$ ）和 2.63 倍（ $e^{0.967}$ ）且非常显著。由于住房面积贫困和负担贫困的中和作用，不同行业的住房总体贫困没有显著差异。不同职业大学生的住房贫困没有显著差异，其中个体户的住房面积贫困率最高且通过显著性检验。

5.4.4 迁出地与与住房贫困

与迁出地对务工人员住房贫困有显著影响不同，迁出地对大学生的住房贫困率没有显著影响。从系数来看，西部省份大学生的住房面积贫困率较高，住房负担贫困率较低。

表 5-5 大学毕业生住房贫困的 Logit 回归分析

	模型1 住房面积贫困	模型2 住房负担贫困	模型3 住房总体贫困
性别（女性=0）	-0.118 (0.170)	-0.280* (0.160)	-0.221* (0.132)
年龄段（24岁以下为参照）			
25-29岁	-0.0819 (0.232)	-0.187 (0.206)	-0.178 (0.177)
30-35岁	-0.146 (0.273)	-0.173 (0.252)	-0.150 (0.211)
婚姻（未婚=0）	0.448** (0.216)	-0.258 (0.214)	0.125 (0.172)
户口（农村=0）	-0.285* (0.172)	0.433*** (0.158)	0.131 (0.131)

教育年限	-0.389** (0.176)	0.380*** (0.138)	0.0753 (0.121)
家庭人均收入对数	-0.582*** (0.138)	-1.173*** (0.149)	-1.105*** (0.126)
家庭人口数	-0.0728 (0.068)	-0.404*** (0.074)	-0.306*** (0.059)
租住形式（非家庭居住=0）	-0.259 (0.192)	0.748*** (0.187)	0.300** (0.152)
行业/单位（制造业=0）			
国有企事业单位	-0.0199 (0.265)	0.761** (0.336)	0.289 (0.232)
商业和服务业	-0.561** (0.239)	0.967*** (0.309)	0.144 (0.206)
其他行业	-0.852*** (0.320)	1.180*** (0.342)	0.122 (0.247)
无具体单位	-1.413** (0.666)	1.331** (0.559)	0.0613 (0.460)
职业（服务人员和体力劳动者=0）			
中高层管理人员	0.270 (0.345)	0.286 (0.322)	0.280 (0.265)
专业科研和一般管理人员	0.144 (0.223)	-0.0653 (0.210)	0.0322 (0.172)
普通职员	0.0843 (0.301)	-0.233 (0.314)	-0.0284 (0.238)
技术工人	0.414 (0.343)	0.165 (0.366)	0.442 (0.289)
个体户	0.781*** (0.292)	0.132 (0.287)	0.486** (0.240)
其他	0.335 (0.430)	-0.0468 (0.397)	0.161 (0.335)
地区（东部省份=0）			
广东省内	0.369 (0.425)	-0.0613 (0.330)	0.0845 (0.286)
中部省份	0.298 (0.433)	-0.304 (0.343)	-0.101 (0.294)
西部省份	0.428 (0.477)	-0.356 (0.399)	-0.0127 (0.334)
系数	8.963*** (2.912)	1.934 (2.357)	7.235*** (2.068)
<i>N</i>	1298	1298	1298
<i>R</i> ²	0.0609	0.1139	0.0745
<i>Log likelihood</i>	517.37	551.94	754.93

注：括号内为标准误；*、**、***分别表示在 10%、5%和 1%的置信度水平下显著

6. 新市民住房保障体系与机制初探

建立健康合理的住房保障体系，就是不同阶层应拥有体面且负担得起的住房，既不陷入住房贫困，也不因住房致贫。本报告基于新市民住房贫困现状和特征研究，结合国内外住房保障实践，对新市民住房贫困的制度化和非制度化应对机制进行探讨，为新型城镇化背景下推进以满足新市民住房需求为主要出发点的住房制度改革和优化住房保障制度提出操作化建议。

6.1 解决新市民住房问题的重要意义和现实困境

移民是城市发展的重要推动力，城市的可持续发展离不开城市移民。本报告认为，应将新市民住房问题纳入城市政策和城市发展战略的考虑范围，在解决新市民住房问题的基础上促进城市的可持续发展。

市场化的住房市场天然地对收入低的人群有着强烈的排斥，相关住房政策排斥也是导致城市贫困家庭住房难的原因之一（崔凤等，2005）。相对于工资等现实问题，农民工乡城移民在居住上的排斥和被边缘化表现得更为隐蔽、含蓄和不易被察觉，在政府的制度限制和对居住权益的“集体无意识”的双重枷锁下，农民工在城市改造中扮演着沉默者的角色（赵晔琴，2008）。近年来，一线城市通过人口调控和拆违等方式对外来人口进行驱离。例如北京清理地下室出租屋、上海拆违、广州和深圳的城中村改造等，使得新市民的住房状况更为困难，从买不起房、到租不起房、到租不到房的变化。住房市场排斥是城市贫困家庭住房难问题的主要原因。乡村的命运主要取决于国家如何经营大城市，以及为这些城市的转移人口提供的权利与资源，城市与国家的命运通常也取决于他们如何对待乡村以及从乡村移民。经营不善的落脚城市可能把乡村变成一座监狱，经营不善的乡村则可能导致落脚城市失控（桑德斯，2014）。

6.2 城市住房保障体系建构

本报告认为住房保障的持续发展需要考虑成本与效益机制，需建立有效的需求预测机制、平稳有序的财政投入机制，以及土地供应机制和产权归属与流转机制。

6.2.1 住房保障成本与收益

住房被认为是“福利国家摇摆不定的支柱”（Torgersen, 1987）和“社会政

策中摇摆不定的支柱”（Malpass, 2005），对社会稳定和发展意义重大。二战结束后，西欧各国大量建设社会住房，以低租金出租给中低收入者。1945-1951年，英国政府新建住房占有所有新建住房的85%，1952-1959年为65%，1960-69年仍占45%；1950-1959年，德国政府财政投入占住宅建设投资资金的33.5%。大规模社会住房建设不仅解决了住房短缺问题，也为欧洲战后社会稳定和经济腾飞奠定了基础。

发达国家和地区住房保障覆盖率差异较大，新加坡组屋比重为85%，香港公屋和居屋比重为43.7%，丹麦、瑞典、英国和法国社会住房比重分别为19%、18%、17.6%和16%。近30年来，欧洲国家住房保障比重呈下降趋势，英国社会住房比重从1980年的33.1%下降到2015年的17.6%，荷兰则从1990年代的41%下降到2010年的32%。住房保障覆盖率过高会产生一系列问题，例如增大财政负担，低收入家庭对政府产生过度依赖，住房质量和户型难以满足未来需要。各国政府在住房保障覆盖率达到一定水平以后，通过住房私有化降低社会住房比重。英国和荷兰在社会住房比重分别达到33.1%和40%时启动私有化改革，香港在公屋居住人口占38%时推出“居者有其屋计划”销售居屋。私有化改革后新建保障房比重下降，如英国1980-89年下降为25%，2000-2010年下降为13%，但发达国家均未停止建设保障房。

表 6-1 欧洲各国存量住房构成

类别	国家	年份	社会住房 比重	前十年变化 率(%)	私人租赁住房 (%)	业主自有住房 (%)	其他 (%)
高	荷兰	2010	32	-4	9	59	
	苏格兰	2011	24	-6	12	64	
	奥地利	2012	24	1	16	50	10
	丹麦	2011	19	1	17	49	18
	瑞典	2008	18	-3	19	41	22
中	英格兰	2011	18	-2	18	64	
	法国	2011	16	-1	21	58	5
	爱尔兰	2011	9	1	19	70	3
	捷克	2011	8	-9	10	65	18
低	德国	2010	5	-3	49	46	
	匈牙利	2011	3	-1	4-8	88-92	1
	西班牙	2011	2	1	11	85	2

资料来源：Social housing in Europe (2015)

6.2.2 住房保障范围与长远规划

我国以往的保障房建设任务由中央到地方逐级下达，各地政府再根据 GDP 决定所辖区域的住房保障任务分配。这种分配方式不是基于居民的住房需求，容易造成住房供给的区域错配。当前的住房保障主要针对本地户籍居民，没有将新市民纳入住房保障，造成新市民住房需求突出和保障房高空置率双重困境。从长远来看，除特大型城市外，保障房建设应与新型城镇化战略相结合，将基于户籍身份的住房保障政策向基于工作身份的住房保障政策转变，将在城市有稳定就业的非户籍常住人口纳入城镇住房保障体系。

住房保障规划应根据城市人口迁移和增长趋势、住房保障需求和政府财政实力等因素综合决定。中国移民主要包括以农民工为主体的乡城移民，以及以高校毕业生为主体的知识移民。人口迁移呈现区域阶梯迁移规律，即劳动力首先从农村向附近乡镇转移，随后从较发达的乡镇向城市迁移，最终目标是大城市迁移。城市住房保障规划应根据城镇化规律，在对人口迁移特征进行有效预判的基础上进行编制。

6.2.3 住房保障方式及趋势

各国解决中低收入居民住房问题的通行做法，主要是通过住房补贴的形式帮助低收入家庭获得与其支付能力相适应的、相对体面的住房。住房保障有两种形式：一是向低收入家庭提供租赁补贴，俗称“补人头”；二是向住房建设者或非盈利机构提供补贴，促进保障房的建设和供给，即“补砖头”。“补砖头”与“补人头”政策各有利弊，应根据住房发展阶段和政府财政能力综合使用两种政策。租赁补贴比实物补贴更加公平和透明，也更有针对性和灵活性，但存在管理工作复杂、预算负担过重、建立后难以消减、不能有效增加出租住房供应，以及给住房租金带来上升压力等问题。实物补贴能有效增加出租住房供给，但也存在一些缺陷：一是补贴的整体效率较低，根据美国公共政策的评估，政府每补贴 100 美元给住房建设者，低收入家庭能获得的服务仅为 37 美元；二是补贴范围难以确定，由于保障房租金难以调整，补贴过高可能形成对低收入家庭的过度保障，补贴过窄则影响保障范围，有产生贫民窟的风险；三是增加政府长期负债负担和信用风险。

发达国家在城市化和住房市场发展的不同阶段，两种补贴方式的政策力度有较大差异，大多经历了从“补砖头”为主向“补人头”为主的转变。1980 年代

以前，由于城镇化进程持续发展，住房供求矛盾突出，欧洲发达国家的补贴政策以“补砖头”为主。1980年代后期发达国家城市化达到较高水平，住房市场出现供过于求的局面，“补人头”的政策力度不断加大，并成为政府住房开支的重点。例如德国在解决住房短缺问题以后减少“实物补贴”，通过“租金补助”和政府购买“住房分配权”等方式直接解决低收入群体住房问题。1998-2000年，德国公共资金资助建造的保障房建设量减少了将近一半，公共建设资金也由130亿欧元减少到82亿欧元。值得注意的是，租赁补贴和实物型保障房不能相互替代，只提供一种保障形式是不合适的。

6.2.4 财政投入与持续发展

各级政府财权事权不匹配、缺乏持续稳定的财政投入是住房保障面临的重要问题，中央政府住房保障转移支付欠完善是住房保障水平不均衡的重要原因。英国等西方典型国家住房保障经验表明，中央政府持续资助地方和城市政府，鼓励和支持社会力量兴建住宅是成功解决中低收入家庭住房问题的重要因素。美国和英国联邦政府住房开支占各级政府住房支出的83%和79%。政府财政投入是不同阶段住房保障发展的重要保障，1944-1953年，英国政府将住房补贴配额和建设完成量挂钩，增大财政补贴充分调动地方政府建设社会住房的积极性；1954年以后，政府财政补贴从社会住房建设转移到贫民区清拆；1974年后资助住房协会成为社会住房建设主体。

6.2.5 土地供应与利益协调

保障房土地供应机制与利益协调，以及后续管理的成本分担影响住房保障长远发展。各地住房需求调查情况显示，户籍低收入住房困难家庭主要集中在中心城区，由于中心城区土地稀缺、地价高，保障房选址郊区化趋势明显。郊区化加剧保障房与公共服务和就业资源的空间失配，增加了低收入家庭的通勤成本，强化居住空间分异，提高了保障性住房空置率。保障房郊区化选址将减少郊区土地出让收入，保障房的属地化管理增加了郊区的社区治理和服务成本。在缺乏区域成本分担机制以及利益补偿机制情况下加剧了区域矛盾。因此，保障房选址既要考虑低收入家庭的就业和居住需要，建立土地持续供应机制，也要在城市内部建立选址区域利益补偿和财政转移支付机制。

6.2.6 保障房产权归属与流转

完善产权性保障房的内部流转机制是杜绝经适房转售牟利的制度安排，也是

保证住房保障政策公平的最后屏障。当前很多城市的保障房面临退出难的问题，如果不能解决产权归属和流转问题，保障房有可能演化为另一种形式的福利住房。产权性保障房应对转售年限和交易规则进行严格限定。例如香港规定 10 年内不得转售，新加坡规定新建组屋 5 年内不得出售，5 年后只能在组屋二手房市场销售。保障房的流转只能限制在符合保障条件的中低收入家庭内部，从而保证政策的社会公平。香港规定居屋只能在“居屋第二市场”销售给符合居屋申请条件的居民；新加坡规定组屋在到达年限后，在组屋二手房市场销售给符合条件的公民或永久性居民。此外，政府建设大量保障房会形成沉重的财政负担，建立保障房与商品房市场相融相通的住房供应体系，形成成本型租赁住房与营利型租赁住房有序竞争的市场应该作为未来的发展方向。

参考文献

- [1] [美]爱德华·格莱泽著,刘润泉译.城市的胜利,上海:上海社会科学院出版社,2012:71.
- [2]边燕杰,刘勇利. 社会分层、住房产权与居住质量——对中国“五普”数据的分析[J]. 社会学研究, 2005(3): 82-98.
- [3] 陈劲松, 公共住房浪潮——国际模式与中国安居工程的对比研究, 机械工业出版社, 2005.10
- [4]崔凤,毛凤彦. 社会排斥与城市贫困家庭的住房问题[J]. 学习与探索,2005(5):129-132.
- [5]蔡昉. 转轨时期劳动力迁移的区域特征[J]. 中国人口科学,1998(5):19-25.
- [6]道格·桑德斯著,陈信宏译. 落脚城市,上海:上海译文出版社. 2014:113.
- [7]杜本峰,黄剑焜. 城市青年住房分层形成机制研究——基于先赋因素和自致因素的分析[J]. 北京社会科学,2014(9):67-77.
- [8]董海军,郭云珍. 住房:城市青年所承的结构压力[J]. 中国青年研究,2008(4):5-7.
- [9]龚雯,许志峰,王珂. 七问供给侧结构性改革(权威访谈)——权威人士谈当前经济怎么看怎么干[N],人民日报. 2016-01-04.
- [10]郭于华,常爱书. 生命周期与社会保障——一项对下岗失业工人生命历程的社会学探索[J]. 中国社会科学, 2005(5): 93-107.
- [11]顾朝林,盛明洁. 北京低收入大学毕业生聚居体研究——唐家岭现象及其延续[J]. 人文地理, 2012(5):20-24.
- [12]姜海燕. "生命历程的贫穷——美国与瑞典社会政策之比较." 北京科技大学学报(社会科学版), 2008 (2): 10-16.
- [13]胡书芝,刘桂生. 住房获得与乡城移民家庭的融入[J]. 经济地理, 2012,32(4): 74-78.
- [14]苗国. "蜗居之痛":一项关于青年置业观念的社会学考察[J]. 中国青年研究,2010(7):80-86.
- [15]吴维平,王汉生. 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,2002(3):92-110.
- [16]李强,陈宇琳,刘精明. 中国城镇化“推进模式”研究[J].中国社会科学,2012 (7): 82-102.
- [17]李强. 论农民和农民工的主动市民化与被动市民化[J]. 河北学刊,2013(4): 86-93.
- [18]李强,杨艳文. “十二五”期间我国社会发展、社会建设与社会学研究的创新之路[J]. 社会学研究,2016(2):18-33.
- [19]李培林,朱迪. 努力形成橄榄型分配格局——基于2006-2013年中国社会状况调查数据的分析[J]. 中国社会科学, 2015(1):45-65.
- [20]刘祖云,毛小平. 中国城市住房分层:基于2010年广州市千户问卷调查[J]. 中国社会科学, 2012(1):94-109.
- [21]刘祖云,徐欢. 澳门的贫困援助及其对内地的启示[J]. 中南民族大学学报(人文社会科学版),2015(5):102-106.
- [22]李郁. 珠三角社会转型背景下的新型城市化路径选择[J]. 规划师,2012 (7):22-27.
- [23]李实、罗楚亮. 中国城镇居民住房条件的不均等与住房贫困研究. 2005,北京天则经济研

究所研究报告.

- [24]罗楚亮,王亚柯. 城镇居民的住房贫困——基于 2000 年与 2005 年人口调查数据的经验研究[J]. 经济学动态, 2013 (9): 95-103.
- [25]任焰,梁宏. 资本主导与社会主导——“珠三角”农民工居住状况分析[J]. 人口研究, 2009(2):92-101.
- [26]盛明洁. 北京低收入大学毕业生就业空间分异——来自史各庄地区的实证研究[J]. 城市规划,2016,(10):52-58.
- [27]唐斌尧. 20 世纪 90 年代以来关于社会公正问题研究述评[J]. 教学与研究,2005(1):69-76.
- [28]唐钧,朱耀垠等.城市贫困家庭的社会保障和社会支持网络——上海市个案研究[J]. 社会学研究, 1999 (5): 107-120.
- [29]王宁,陈胜. 中国城市住房产权分化机制的变迁——基于广州市(1980-2009)的实证研究[J]. 兰州大学学报(社会科学版),2013(4):1-12.
- [30]王雨飞,冷志明,丁如曦. 中国新型城镇化道路与房地产市场发展转型——“新型城镇化与房地产发展学术论坛”综述[J]. 经济研究,2016(2):181-185.
- [31]文时萍. 住房贫困问题是中国城市化的核心问题——基于中国如何跨越“中等收入陷阱”的思考[J]. 重庆交通大学学报(社会科学版),2014(1):52-56.
- [32]魏万青.从职业发展 to 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(5):196-217.
- [33]吴良镛,吴唯佳,武廷海. 论世界与中国城市化的大趋势和江苏省城市化道路[J]. 科技导报,2003,09:3-6.
- [34]吴开泽,陈琳. 从生命周期到生命历程:中西方住房获得研究回顾和展望. 城市发展研究, 2014(12): 7-13.
- [35]武中哲. 青年人住房中的社会失范与居住权法律保障[J]. 中国青年政治学院学报,2014(6):105-109.
- [36]王雨飞,冷志明,丁如曦. 中国新型城镇化道路与房地产市场发展转型——“新型城镇化与房地产发展学术论坛”综述[J]. 经济研究,2016(2):181-185.
- [37]赵晔琴. “居住权”与市民待遇:城市改造中的“第四方群体”[J]. 社会学研究, 2008(2):118-132.
- [38]赵晔琴. 吸纳与排斥:城市居住资格的获得路径与机制——基于城市新移民居住权分层现象的讨论[J]. 学海,2013(3):85-93.
- [39]张俊浦. 兰州市城市青年职工住房分层状况研究[J]. 中国青年研究,2009(7):64-67.
- [40]周飞舟,王绍琛. 农民上楼与资本下乡:城镇化的社会学研究[J]. 中国社会科学,2015(1):66-83.
- [41]朱亚鹏. 住房制度改革: 政策创新与住房公平[M]. 广州:中山大学出版社,2007.116-121.
- [42]张品, 林晓珊. 制度与观念:城镇化与农民工家庭的住房消费选择. 青年研究, 2014 (2): 62-72.
- [43]Butz, W.P, Torrey, B. B. Some frontiers in social science[J]. Science, 2006,312:1898-1899.
- [44]Clark, W.A.V., Deurloo, M. C., and Dieleman, F. M. Tenure changes in the context of micro

- level family and macro level economic shifts[J]. *Urban Studies*, 1994,31(1):131- 154.
- [45]Dewilde, C., Keulenaer, F. D. Housing and Poverty: The 'Missing Link'[J]. *International Journal of Housing Policy*, 2003, 3(2): 127-153.
- [46]Huang Y, Tao R. Housing migrants in Chinese cities: current status and policy design[J]. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 2015, 33(3): 640-660.
- [47]Invincibles Y. The state of young America: economic barriers to the American dream[J], *Demos*, 2011(8):41-43.
- [48]Liang Z. China's Great Migration and the Prospects of a More Integrated Society[J]. *Annual Review of Sociology*, 2016, 42(1).
- [49]Leisering, L. and Leibfried, S., 1999. *Time and Poverty in Western States: United Germany in Perspective*. Cambridge: Cambridge University Press.
- [50]Logan, J. R., Bian, Y.et al., Housing inequality in urban China in the 1990s[J]. *International Journal of Urban and Regional Research*. 1999,23(1): 7-25.
- [51]Malpass P. Housing and the welfare state : the development of housing policy in Britain[J]. *Housing Studies*, 2005, 36(4):165-167.
- [52]McConnell, E. D. House poor in Los Angeles: examining patterns of housing-induced poverty by race, nativity, and legal status[J]. *Housing Policy Debate*, 2012, 22(4): 605-631.
- [53]Mayer, K. U. New Trends in Life Course Research[J]. *Annual Review of Sociology*, 2009(35) 413-433.
- [54]Mcdaniel S, Bernard P. Life Course as a Policy Lens: Challenges and Opportunities[J]. *Canadian Public Policy*, 2011, 37:1-13.
- [55]Priemus, H. Poverty and Housing in the Netherlands: A Plea for Tenure-neutral Public Policy. *Housing Studies*, 2001, 16(3): 277-289.
- [56]Sharma, R. N. Housing Poverty in Third World[J]. *Economic and Political Weekly*, 1996, 31(50): 3241-3242
- [57]Sato, H. Housing inequality and housing poverty in urban China in the late 1990s[J]. *China Economic Review* , 2006,17(1): 37-50.
- [58]Stephens, M. and Steen, G. V. 'Housing Poverty' and Income Poverty in England and The Netherlands[J]. *Housing Studies*, 2011, 26(7-8): 1035-1057.
- [59]Scanlon, Kathleen, Fernández Arrigoitia, Melissa and Whitehead, Christine, M. E., Social housing in Europe[J]. *European Policy Analysis*, 2015 (17): 1-12.
- [60]Torgersen, U. Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State[J]. *Scandinavian Housing & Planning Research*,1987,4(1).116-126.
- [61]Zhang Y, Chen J. Housing Poverty in Post-Reform Shanghai: Profiles in 2010 and Decompositions[J]. *Open House International*, 2014, 40(1): 12-17.

附件 本课题相关研究成果

（一）已发表和录用论文

[1]吴开泽.房改进程、生命历程与城市住房产权获得：（1980-2010）[J], 社会学研究, 2017年第5期。(注明“北大-林肯中心资助(项目号 FS-2016100107)”)。

[2]左晓斯, 吴开泽. 城乡基本公共服务:从服务均等化到制度一体化——基于广东省调查数据的分析[J], 广东社会科学, 2016(6): 185-195.CSSCI。(注明“北大-林肯中心资助(项目号 FS-2016100107)”)。

[3] WU Kaize. Research on Urban Resident' s Second Set of Housing Acquisition from Life Course Perspective[J]. Chinese Journal of Sociology, 2018, Volume 4, Issue 2, April. (注明“北大-林肯中心资助(项目号 FS-2016100107)”)。

（二）通过外审待录用论文

[4]吴开泽, 陈琳等.生命历程视角的城市低收入家庭住房保障需求研究（注明“北大-林肯中心资助(项目号 FS-2016100107)”)。

通过《华东师范大学学报（哲学社会科学版）》外审，参加华东师大学报6月15日组织的供给侧改革视角的城镇化与房地产政策”论坛，2017年末或2018年刊出。

（三）已经完成待投稿论文

[5]吴开泽.中国城市青年住房产权获得的时期和世代差异研究（1978-2011），入围香港科技大学和上海大学的《第6届社会科学定量研究论文写作工作坊》。

（四）决策咨询专报

[6]吴开泽, 左晓斯等. 城乡基本公共服务：从均等化到一体化——基于我省均等化实践与居民评价的分析. 广东省社会科学院专报, 2016（31）：1-12.

（五）课题政策研究成果

[7]在国务院发展研究中心市场经济研究所开展题为“住房市场化改革与城市居民住房选择”的学术讲座与学术交流。

[8]承担国务院发展研究中心重点项目“房地产基础制度与长效机制”子课题“城镇住房保障长效机制研究”。