

# 城镇购房衡量的农业转移人口流向特征与形成机制

吴文恒, 张敬飒, 徐凯颖, 屈英豪, 朱虹颖

(西北大学城市与环境学院, 西安 710127)

**摘要:** 农业转移人口在城镇购置房产切合了新型城镇化规划和中央经济工作会议对市民化的要求。研究购房定居或准备定居城镇群体的流向特征, 有助更好地落实有效供给。随机问卷调查乡村务农人员、打工者, 在校大学生、研究生及其背后的家庭成员, 采用回忆或电话问询方式填写农村购房转移个体和家庭基本状况, 获得江苏、河南、陕西等24省区1327份有效信息, 分析中国购房转移群体的流向特征与态势, 用Spearman双变量相关分析和多项分类Logistic回归分析方法从个体或家庭角度探究购房流向分异的成因及形成机制。结果表明: 20世纪80-90年代购房转移人口少, 2000年以来渐多, 趋向年轻化, 教育程度较高群体多购房转移到规模较大或等级较高的城市。省区内城市, 尤其县级城市是购房转移主要地, 镇吸纳能力整体较弱, 原住地层次影响迁住地高度。东部地区省区内购房转移多元分化, 中部地区在县级以上城市分散购房转移, 西部地区购房转移到省区内地级以上城市占一半以上。需求互补性、中介机会、距离远近影响购房转移及其分异, 获得期望的经济收入加以城市的吸引力, 是人们在工作或打工地购置房产的深层原因; 没有稳固工作地点, 一般倾向家乡的县级城市、镇或者就近的高等级城市购房。购房转移和流向分异与教育程度、固定工作与否、是否购房地工作、现工作地时间、购房年龄等个人或家庭发展条件的因子显著相关, 是宏观社会环境政策影响、中观城乡系统各种媒介作用与微观个体或家庭成员主观行为多向耦合综合驱动的结果。

**关键词:** 城镇购房; 农业转移人口; 流向特征; 城镇化

DOI: 10.11821/dlxb201610002

## 1 引言

改革开放30余年, 中国城市化快速发展<sup>[1]</sup>, 农村人口经历城乡摆渡、城镇认识与适应后, 逐渐转入到城镇购置房产稳定生活阶段, 由初期城镇的暂住、常住人口转向当前的市民化人口, 由限制落户到居住证制度推动下鼓励人口落户城镇, 相应研究也已经自20世纪90年代关注劳动力迁移、人口流动及其就业的时期<sup>[2]</sup>, 进入到2002年以来探究农民(工)市民化、2012年以来农业转移人口市民化的多元并行阶段<sup>[3]</sup>(图1)。人口迁移流动是一个复杂的经济社会过程, 市场机制下区域间经济发展差距导致人口流动集聚, 促进了城市化发展, 反过来又推动经济社会进步<sup>[4]</sup>。从迁移流动的区域、城乡空间看, 发达地区高收入, 人口流出少; 落后地区, 迁移人口多<sup>[5]</sup>。1990年56%中国流动人口分布在东部, 2000年上升到79.18%, 人口流动向相对发达地区集中趋势加强, 东中西区域层面经济因素变化与人口流动趋势高度一致<sup>[6]</sup>; 进一步地, 城市尤其东部地带城市是流动人

收稿日期: 2016-03-26; 修订日期: 2016-06-20

**基金项目:** 国家自然科学基金项目(41101555); 陕西省自然科学基金基础研究计划项目(2015JM4139); 陕西省社会科学基金项目(2016D022) [Foundation: National Natural Science Foundation of China, No.41101555; Natural Science Basic Research Plan Project in Shaanxi Province of China, No.2015JM4139; Social Science Foundation of Shaanxi Province, No.2016D022]

**作者简介:** 吴文恒(1977-), 男, 江苏邳州人, 博士, 副教授, 主要研究方向为城乡发展与规划。E-mail: wuw@nwnu.edu.cn  
1680-1695 页

口聚集地,珠江三角洲、长江三角洲既是中国城市化水平最高的地区,也是流动人口聚集“台地”,呈现东部聚集、中部密集、西部稀疏态势<sup>[7]</sup>,2010年长三角、珠三角和京津冀三大城市群人口比例占全国18.11%,相比“五普”提高了2.86%,近10年人口加速向该地转移<sup>[8]</sup>。随西部大开发及产业转移,部分流动人口向西部地区迁移<sup>[9]</sup>,致使东部城市群和西北部分地区成为净流入型活跃区<sup>[10]</sup>。同时,内陆省会等特大城市流动人口集中趋势明显,省内县际流动人口规模亦已接近省际流动,成为未来中国人口城镇化主导模式<sup>[11]</sup>。

从迁移流动影响因素、成因与动力看,户口管理的改革和放松等制度

性因素、经济因素与发展差异影响地区间人口流动<sup>[12-16]</sup>。农村流动人口向城市迁移,经济、投资要素是主要动力<sup>[7,17]</sup>,城乡和地区收入差距扩大为迁移提供了追加动力<sup>[18]</sup>,追求适合的工作机会和生活条件<sup>[19-20]</sup>以及城市第三产业发展和较高职工工资是重要原因<sup>[4]</sup>。当前,特大和大城市人口集聚能力持续提升,但大多已相对超载;中小城市集聚能力较弱,提升潜力与空间大,城市经济水平、公共服务水平、流动人口的地域认识和定居意愿影响城市流动人口的位序规模分布<sup>[21]</sup>。微观上,户主学龄、职业类型、家庭是否有就学儿童、人均耕地、交通状况、外出劳动力比例、本地非农就业机会多种因素影响农户迁移决策<sup>[22]</sup>,收入、教育程度、年龄、工作单位类型对迁移也有重要影响<sup>[23-24]</sup>。从迁移流动的行为意愿看,乡村劳动力迁移突出体现在基于个人比较利益最大化,综合考虑城乡拉力,表现出理性经济人的特点<sup>[25]</sup>。在中国劳动力供给趋紧的情况下,人口转移对农户家庭收入的影响大于农业生产经营组织创新,两者的替代关系表明前者仍是提高家庭收入水平的主要途径<sup>[26]</sup>。人口流动与居住分离,不仅在于使家庭经济利益最大化——一部分家庭成员在流入地赚钱,一部分留守以获得老家福利,更在于户籍制度及其附着制度的制约以及流入和流出地经济社会结构的排斥<sup>[27-28]</sup>。

从迁移流动的应对和影响看,政府应努力改变人口跨地区流动的现状,通过增加欠发达地区公共支出,改善投资环境,引导产业梯度转移和发展劳动密集型行业,实现农村劳动力就近转移<sup>[29]</sup>;要改革户籍管理制度<sup>[30]</sup>,在加强公共服务均等化建设的情况下,给予迁徙者归属感,适应并融入城市生活<sup>[31]</sup>。总之,城乡人口迁移在转移农村剩余劳动力过程中提升了人口素质,促进乡村产业振兴发展,缩小了城乡差距,促进区域经济社会、环境资源一体化<sup>[32]</sup>,但对农村土地利用造成较大影响<sup>[33]</sup>。从定居意愿和移民住房看,户籍、社会网络、社会认同、生活满意度和地域差异影响新移民的城市定居意愿<sup>[34]</sup>;社会经济要素对大都市新移民住房影响显著,在户口、收入、教育程度、婚姻状况、年龄、移民类型等影响新移民住房设施水平的主要因素中,户口最重要<sup>[35]</sup>,房价也不容忽视<sup>[36]</sup>。流动者个人流动或迁移主要受个体行为和特征影响,而家庭化迁居较为复杂,包括先行者的选择、迁居方式、家庭迁居地点、迁居时滞的权衡和最终迁居结果的抉择,户籍制度的制约以及大城市高昂的生活成本是流动家庭定居的最大困难<sup>[37]</sup>。

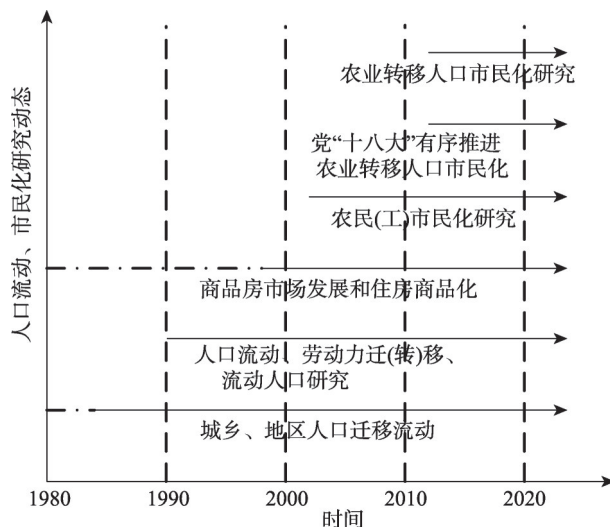


图1 1980s以来中国人口流动、市民化研究动态变化

Fig. 1 Dynamic change of study on population mobility and citizenization in China since the 1980s

上述人口迁移流动研究多用统计、普查数据从宏观整体探究其空间格局、影响因素、成因动力、行为意愿、应对和影响等,具体的调查研究以及城镇定居意愿、移民住房、购房流向的进一步研究相对偏少。人口流动相关研究得到的空间格局多是某一时点静态的结果<sup>[38]</sup>,事实上人口流动、迁移、转移具有时间上的多变性和空间上的复杂性,终归是动态变化的,相对来说购房转移一般具有地方的唯一性和时间的稳定性,更能切合当前新型城镇化规划提出的购房转移市民化趋势。此外,城市户籍改革的一个基本要求就是逐步缩小流动人口与户籍人口的福利差距,实现两者平稳对接,在这个过程中必须为流动人口获得市民待遇提供一个合理途径<sup>[39]</sup>。从参军、入学、购房等获得城市户籍的几个主要途径来看,最主要的方式就是在城市购买住房<sup>①</sup>,它可以增加归属感和长期定居的可能性<sup>[40-41]</sup>。所以,用城镇购房衡量农业转移人口流向,较为可信可靠。

2015年12月国家经济工作会议指出,适应和引领经济发展新常态,以满足新市民住房需求为主要出发点,明确深化住房制度改革方向<sup>②</sup>。新市民住房需求或意向在哪里?镇、县级城市、地级市还是省级城市,或者家乡、打工地、还是工作地,不同转移群体有何特征,这些问题值得深入思考。不仅从供给侧结构性改革,亦需要从需求侧了解民愿民向,有的放矢引导发展。因此,探究买房已然定居或潜在定居城镇群体的流向特征,对深入认识农业转移人口住房需求方向与差异,科学理解《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》有关转移人口去向的界定<sup>③</sup>,以及省区政府制定的不同层次城镇转移人口目标,深化住房制度改革,更好地落实有效供给有重要现实价值。

## 2 研究数据与方法

### 2.1 研究数据

数据主要源自问卷调查。调查内容包括购房所在地、购房时间、购房者现年龄、教育程度、家庭原驻地、家庭成员、工作状况与经历等。调查对象包括课题组成员、农村(务工)人员,较熟悉农村状况的在校研究生、本科生及其背后的家庭成员;采用自我回忆或电话问询的方式填写熟悉的个体、村内或不同村庄人员的购房转移信息。调查要求:尽量同一村庄或地区的人口流向调查,而非某一城市的来源人口;购房地为调查者主要居住生活的地方;购房者现年龄、教育程度为房屋实际使用者,尤其户主的年龄与教育水平;家庭人口主要为核心成员。在此基础上,课题组经过2015年5-7月先期随机调查和2015年9-11月后期为平衡地区信息而有选择的省区调查,获取转移人口购房信息1400余份,包括个体经营者、打工者、公务员、医疗工作者、教育人员、企事业蓝领白领、务农人员等,涵盖不同行业与群体,类型多样,既有稳固工作者,亦有流动人口;空间上包含东、中、西部地区,既有相对发达省份,亦有欠发达省区,样本数据具有一定的代表性。逐条检查并与调查者沟通校准信息不明确的问卷,共得到24省区购房转移人口有效信息1327份,以省、直辖市、自治区为单元统计数据(表1),江苏、河北、山东、浙江等东部地区323份,河南、山西、湖北、黑龙江等中部地区459份,陕西、甘肃、四川、贵州等西部地区545份。

### 2.2 多项分类Logistic回归模型

多个名义因变量与自变量之间建立的回归模型称为多项分类回归<sup>[42]</sup>。令名义因变量 $Y$

① 城镇购房包括城市内部的住房选择<sup>[41]</sup>,也包括向城镇转移的人口购房。

② [http://news.qq.com/a/20151221/050887.htm?pgv\\_ref=aio2015&ptlang=2052](http://news.qq.com/a/20151221/050887.htm?pgv_ref=aio2015&ptlang=2052)

③ 按照新型城镇化要求,城区人口500万特大城市需要实施积分落户的居住证制度;100~500万大城市需要合理控制城区人口;50~100万的中等城市,需要有序放开城区人口;50万以下的小城市全面放开落户限制。

表 1 调查信息省区分布

Tab. 1 Distribution of survey information in different provinces and autonomous regions

省区	江苏	山东	河北	辽宁	浙江	福建	广东	河南	山西	安徽	江西	湖北
信息(份)	112	42	73	19	41	28	8	99	115	14	13	46
省区	湖南	广西	黑龙江	吉林	内蒙古	陕西	甘肃	宁夏	云南	贵州	四川	重庆
信息(份)	29	19	70	20	34	335	52	42	18	28	46	24

注：东部省区包括江苏、山东、河北、辽宁、浙江、福建、广东；中部省区包括河南、山西、安徽、江西、湖北、湖南、广西、黑龙江、吉林、内蒙古；西部省区包括陕西、甘肃、宁夏、云南、贵州、四川、重庆。

有  $J$  个类别，本文为镇、县级城市、地级市、省级城市 4 个类别，令第  $j$  ( $j = 1, 2, \dots, J$ ) 类的概率分别为  $\{\pi_1, \dots, \pi_j, \dots, \pi_J\}$ ，满足  $\sum_{j=1}^J \pi_j = 1$ 。自变量记为  $X_k$  ( $k = 1, \dots, p$ )， $\alpha_j$  与  $\beta_{jk}$  分别表示第  $j$  类的常数项与解释变量参数，多项分类 Logit 模型可表示为：

$$\ln\left(\frac{\pi_j}{\pi_J}\right) = \alpha_j + \beta_{j1}X_1 + \dots + \beta_{jk}X_k + \dots + \beta_{jp}X_p, \quad j = 1, \dots, J-1$$

(1)

样本数据获得的模型可表示为：

$$\ln\left(\frac{\hat{p}_j}{\hat{p}_J}\right) = a_j + b_{j1}X_1 + \dots + b_{jk}X_k + \dots + b_{jp}X_p, \quad j = 1, \dots, J-1$$

(2)

该等式以最后一类 ( $J$ ) 为基线（也可选择其他类别为基线），每个反映类别  $j$  与基线类别  $J$  建立回归模型，因此这种模型也称为基线分类 Logit 模型。参数  $\beta_{jk}$  的估计值  $b_{jk}$  ( $j = 1, 2, \dots, J; k = 1, 2, \dots, p$ ) 表示在其他自变量固定不变的情况下，某一自变量  $X_k$  改变一个单位，反应类别  $j$ （相当于类别  $J$ ）的对数优势平均改变量。名义因变量的预测概率为：

$$\hat{p}_{ij} = \frac{\exp(a_j + b_{j1}X_{i1} + \dots + b_{jk}X_{ik} + \dots + b_{jp}X_{ip})}{\sum_{h=1}^J \exp(a_h + b_{h1}X_{i1} + \dots + b_{hk}X_{ik} + \dots + b_{hp}X_{ip})}, \quad i = 1, 2, \dots, m; \quad j = 1, \dots, J-1$$

(3)

对于每一类别  $j$ ，公式 (3) 的分母均相同，且等于每个类别  $j$  的预测概率  $\hat{p}_{ij}$  的分子之和，所以有  $\sum \hat{p}_{ij} = 1$ 。无论以哪一类别为基线，基线对应的参数均为 0。

3 购房转移流向特征

3.1 时间特征：2000 年以来购房转移人口渐多

20 世纪 80-90 年代购房转移人口少，2000 年以来渐多，2011-2015 年购房比例高达 47.55%（表 2），洛伦兹曲线也直观反映了购房转移人口时间分配的不均衡（图 2）。从住宅商品房的供给和销售来看，1979 年中国出现商品房概念，1980 年 6 月《全国基本建设工作会议汇报纲要》正式实行允许住房商品化政策，但在 1998 年住房真正货币化之前，这个政策实施力度不大，10 余年时间商品房销售面积维持在  $10000 \times 10^4 \text{ m}^2$  以下<sup>④</sup>，商品房市场处于初期发展阶段。与此同时，20 世纪 80-90 年代处于指标控制的农业转移人口

表 2 调查群体城镇购房时间分布

Tab. 2 Time distribution of purchasing the urban housing in cities and towns surveyed

时间	1985-1990 年	1991-1995 年	1996-2000 年	2001-2005 年	2006-2010 年	2011-2015 年
购房数(户)	5	21	71	149	450	631
比例(%)	0.38	1.58	5.35	11.23	33.91	47.55

④ <http://finance.sina.com.cn/china/20140530/021019270812.shtml>



阶段（即农转非指标、蓝印户口等）<sup>[3]</sup>，收入水平整体尚低，加以城镇购房意识薄弱等影响，致使2000年前城镇购房转移人口少。21世纪以来，人口转移限制逐渐放宽，经济收入不断好转，经过一定时期适应后逐渐找到适合个人或家庭的城镇位置，因此购房数量不断增加，这与中国住宅类商品房销售面积的指数变化趋势较为一致（图3）。20世纪90年代后期中国商品房市场快速发展<sup>[43]</sup>，1998年住宅商品房销售面积首次超过 $10000 \times 10^4 \text{ m}^2$ ，为 $10827.1 \times 10^4 \text{ m}^2$ ，之后增幅持续扩大，至2013年达到 $115722.69 \times 10^4 \text{ m}^2$ 。

3.2 年龄特征:购房转移人口年轻化

城镇购房人口平均年龄34岁。从图4的拟合曲线可以看出，整个研究时段调查人口城镇购房动态平均年龄在30~35岁之间。这与年轻人定居城镇的意愿强烈，随着年龄增长，农民定居城镇的意愿逐级递减的研究认识一致<sup>[44]</sup>；也较符合20多岁仍在接受教育或拼闯事业的学习发展期，30岁左右事业、生活或收入较为稳定或可观情况下的一种社会现实。社会需求的优先满足次序表明，乡村家庭通常情况下优先安排满足子女上升发展的需求，尤其子女教育需求，这成为农民迁居或者举家进城的首要原因<sup>[45]</sup>，因此出现大量年轻人为工作生活或者年轻人为子女教育而在城镇购房的转移人口年轻化趋势；20世纪80-90年代外出打工的第一代农民工，因年龄、教育素

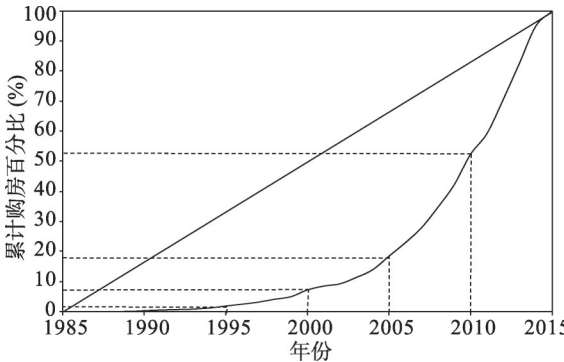


图2 1985-2015年中国转移人口城镇购房时间分配的洛伦兹曲线

Fig. 2 Lorenz curve of time distribution of purchasing the urban housing in China from 1985 to 2015

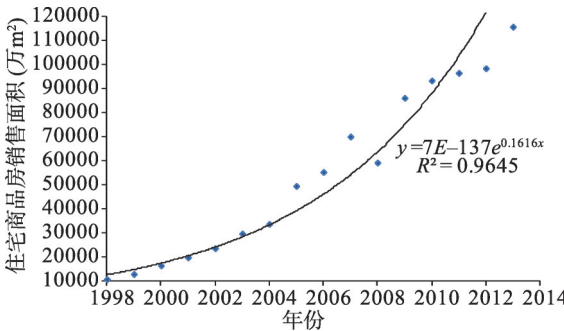


图3 1998-2013年中国住宅商品房销售面积

Fig. 3 Sale area of residential commercial housing in China from 1998 to 2013

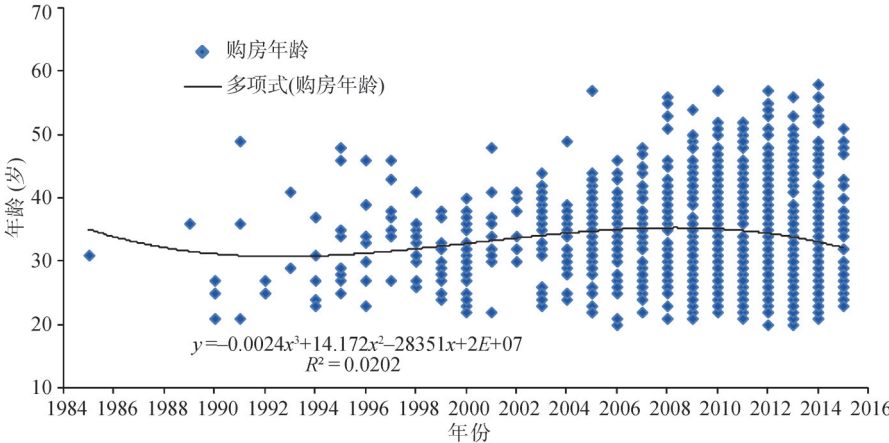


图4 1985-2015年中国购房转移人口年龄分布

Fig. 4 Age distribution of rural-urban migrants for purchasing the urban housing in China from 1985 to 2015

质、技能等原因，逐渐退出城镇舞台，也间接推动了近些年购房转移人口年轻化。总的来说，这和当前教育转移、支持子女进城镇、20世纪80-90年代打工的父辈逐渐退出城镇舞台等息息相关。

3.3 教育特征:购房转移层次与受教育程度相关

受教育程度影响人口在城市的就业能力、获得工作机会、获取就业信息、影响工作收益等方面，进而影响人口迁移概率<sup>[46]</sup>。数据显示，县级城市是小学、初中、高中专购房人口转移的主要方向，分别占41.88%、47.94%与41.20%，镇上购房人口以小学学历最多，占23.75%；大专、本科购房转移人口则分散于省级城市、地级市与县级城市，分别为37.26%、29.68%与29.26%；硕士及以上购房人口集中于省级城市与地级市，分别占82.76%、13.79%。教育程度较高的人群多购房转移到规模较大或等级较高的城市（图5），反映了个体或家庭主要成员为代表的农业转移人口流向层次与受教育水平显著相关。这种自然的分流是社会发展和市场经济选择的结果，也顺应了诸多地区高等级城市较高的居住、生活成本以及积分落户等门槛政策，诸如深圳市实施积分落户政策倾向吸纳高学历、高技能及40岁以下的流动人口<sup>[47]</sup>。

3.4 总体流向特征:省区内城市,尤其县级城市是购房转移主要地

县级城市、隶属的省级城市及省区内地级市是购房转移的主要流向地，镇的吸纳能力整体较弱，省区外的地级以上城市购房转移比例为12.36%。县镇购房共占47.85%，对（潜在）人口转移的吸纳作用不容忽视（表3）。县级城市拥有较完备的基础设施和公共服务设施，在子女教育、居住环境、医疗卫生等方面相对村镇来说可以更好地满足农户的城镇生活需求；购房成本、生活成本等相对较低，同时社会文化环境更为当地人所接受<sup>[44]</sup>，自然成为小学及以下、初高中等不同层级人口购房转移的主要地点，尤其满足了工作或打工地点不固定或因生活成本高而不愿在工作地定居的群体需求。

因此，加强县级城市基本公共服务建设对推动中国新型城镇化、人口市民化工作显得尤为重要。调查也同时反映（表3），一般乡镇农户向县级城市和镇就近就地转移是主要趋势（54.04%），这和农民城镇定居或迁居意愿的研究结果较为相符<sup>[44, 48]</sup>；大城市尤其省级城市周郊的农户则更倾向于购房转移到这些层次更高的都市，原住地层次往往影响迁住地的高度。总

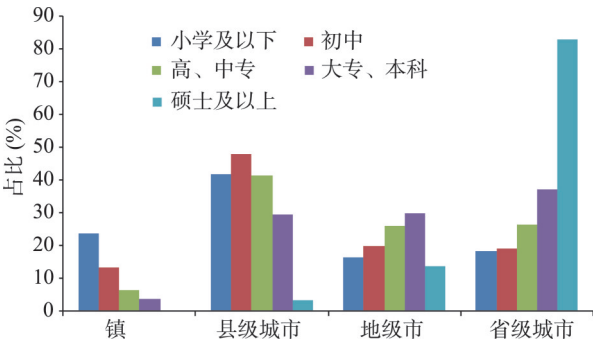


图5 购房转移人口受教育水平与购房地的关系  
Fig. 5 Relationship between urban housing and the education degree of rural-urban migrants

表3 购房转移人口流向总体状况

Tab. 3 General features of floating distribution of migrants for purchasing urban housing

转移方向	镇	县级城市	地级市(省区内)	地级市(省区外)	省级城市(隶属)	省级城市(非隶属)
转移户数(户)	127	508	256	62	272	102
转移占比(%)	9.57	38.28	19.29	4.67	20.50	7.69
一般村转移流向(%)	10.86	43.18	18.22	5.30	15.26	7.18
市级村转移流向(%)	0.00	2.32	68.60	2.33	15.12	11.63
省级村转移流向(%)	4.27	19.69	3.15	0.79	65.35	6.30

注：镇与县级城市购房绝大部分以所在省区隶属的镇、县级城市为主；省级村、市级村分别指直接隶属省级城市与地级市的村庄，一般村指非直接隶属上述城市的村庄。

体上看,无论自然分流结果,还是人为规划目标,县镇转移45%,地级城市20%,省直首府20%,外省区15%较为符合当下省区人口购房转移流向分异<sup>⑤</sup>。

3.5 分区流向特征:东中部地区多元分化,西部地区转移层次较高

县级城市依然是东部、中部、西部地区人口购房转移流向的主要地(表4)。以10.00%的比例衡量,东部地区省区内各级城镇均有相对较高分布,多元分化,镇的购房转移占到18.58%,在三地区中比例最高,体现其相对发达的面状区域经济以及大中小城市与小城镇较协调发展的城镇化格局。中国东南沿海地区迁移行为的研究也表明,居民多数为就地就近近距离的中小城镇迁移<sup>[25]</sup>。中部地区由于经济发展、就业机会、薪资待遇、教育医疗等与东部地区的差距,人口流失严重,表现为明显的“中部凹陷”<sup>[15]</sup>,在县级以上城市分散购房转移,县级城市与外省区地级以上城市的比例在三地区中最大,分别为43.14%、17.00%,反映了人口转移流向分散化。西部地区购房转移到省区内县级以上城市人口居多,其中地级以上较高等级城市占51.37%,镇的流向比例仅为4.22%,对人口转移吸纳能力弱,反映其发展依然是点状的城市经济,乡镇发展相对落后。

整体来看,西部地区发展条件欠佳,经济较落后,人口总量和密度小,镇的功能和作用相对薄弱,集聚能力差,商品房市场不够发育,导致人口转移层次较高<sup>⑥</sup>。贵州西部贫困地区城镇化道路的研究亦指出<sup>[49]</sup>,特殊的地形限制,众多乡镇都处于对外交通不便的山地,“造血”能力不足,在集聚农村人口、推动本地城镇化中的作用不突出,县城吸引力远高于乡镇镇区,已脱贫的农村人口更多选择“村—县城”而非“村—镇”迁移,乡镇富裕的居民则选择贵阳等大中城市购房居住。东部地区经济相对发达,人口密集,乡镇企业与各类开发区众多,诸多镇区基础设施、市政设施等虽与城市、县城有差距,但功能完备,相较中西部地区水平高,交通便利,部分镇区商品房开发建设力度大<sup>⑦</sup>,吸引人口入镇(表5)。

表4 中国分地区人口购房转移流向

Tab. 4 Floating distribution of migrants for purchasing urban housing in the eastern, central and western regions

转移方向	镇	县级城市	地级市(省区内)	地级市(省区外)	省级城市(隶属)	省级城市(非隶属)
东部地区(%)	18.58	36.22	21.36	3.72	12.38	7.74
中部地区(%)	9.59	43.14	15.47	6.32	14.81	10.68
西部地区(%)	4.22	35.41	21.28	3.85	30.09	5.14

4 购房转移流向分异的形成机制

4.1 影响因素

城市居民住房选择主要受商品房档次和类型、收入水平、文化价值观等影响<sup>[50]</sup>,对于城市年轻群体而言,婚姻状况、户口、家庭财产、定居意愿、工资和住房补贴影响其购房,与工作单位和工作年限无关,制度性因素不再影响购房决定<sup>[51]</sup>。由于工作收入、社会福利和生活便利综合影响,全国范围看城市住房价格对于农业转移人口定居决策影响不显著,但价格上升对东部地区定居决策有消极影响,对西部地区影响不显著<sup>[52]</sup>。农

⑤ 陕西省曾提出市民化转移人口大西安地区1/3、省内地级市1/3、县级以下1/3的目标。  
⑥ 据陕西、四川被调查者反映,当地镇小,基础设施和环境差,与10年前相比变化不大,但人们的生活、消费水平不断提高,如果要购物或休闲娱乐等,需要去县城,镇上的东西过于落后、过时;西部农村山区多,交通不便,工作机会偏少,农村人口一般走出大山到远处大城市就业和生活;镇上很少有商品房,大多是自己修建的房屋。  
⑦ 诸如江苏省碾庄镇,近些年商品房大量建设,镇区3~5 km<sup>2</sup>范围内有数十处规模不等的商品住宅小区。据笔者调查,东部沿海部分镇区开发住宅商品房的现象较为普遍。

表5 2013年中国东中西发展及市政设施省区平均状况

Tab. 5 Average status of provinces and autonomous regions of the eastern, central and western development and municipal facilities in China in 2013										
地区		人均日生 活用水量 (l)	人均公园 绿地面积 (m <sup>2</sup> )	绿化率 (%)	人均道路 面积 (m <sup>2</sup> )	人均地区 生产总值 (元)	总人口 (10 <sup>4</sup> )	人口密度/ (人/km <sup>2</sup> )	住宅商品房 开工面积 (10 <sup>4</sup> m <sup>2</sup> )	住宅商品房 销售面积 (10 <sup>4</sup> m <sup>2</sup> )
东部	建制镇	100.42	3.45	17.90	13.90					
	县城	132.45	11.26	34.73	14.60	59456	7044	506	8570.72	7058.97
	城市	173.49	13.84	41.57	16.91					
中部	建制镇	89.11	1.34	12.56	11.16					
	县城	113.46	9.47	27.86	14.23	39460	4989	258	4839.17	3660.15
	城市	156.26	13.18	37.96	14.48					
西部	建制镇	79.80	0.58	7.70	9.91					
	县城	99.47	8.51	25.74	13.78	32809	3752	170	3962.93	3037.33
	城市	156.61	13.18	37.60	13.42					

注：数据整理自《中国统计年鉴》（2014年），东部、中部、西部为涉及调查问卷的相应省区。

业转移人口购房与城市居民购房有经济收入、个人价值观方面相似的影响，更有其不同的作用条件。总体来说，农村人口转移及购房流向分异受经济社会、城乡系统、个体或家庭等方面作用，是多种因素影响的合力呈现，需求互补性、中介机会、距离远近起重要基础性作用。

需求互补性，差异性吸引力影响人口流动。市场导向作用下，社会经济文化为主体的农村与城市控制性调节机能发生作用，促使农业人口由农村次系统向城市次系统转移，并在城乡之间形成正负反馈结果。政府导向作用下，政策调控系统作用于农村、城市控制性调节系统，使其在各自系统里发挥推力作用和拉力作用，促使农业转移人口向城镇有序转移（图6）。

中介机会，影响人口流向的调节器。人口转移原本流入中心城市，其他高级、同级或低等级城市的出现，满足了人口转移的工作、生活等需要，导致转移流向出现多选择，这时该城镇就形成了人口转移到中心城市的中介机会（图7）。

距离远近，影响人口流向层次。农民向城市迁移，相当大程度上是靠社会关系实现，随着迁移距离增加，其有效的社会关系帮助实现迁移的可能性下降<sup>[53]</sup>。因此，距离中心城市越近，越有可能流向该城市；越远，各种信息、地方认识、空间感知减少，流入其他城市或城镇的可能性增加。距离中心城市越远，在不同层级城市跃迁转移的可能性增大；越近，转向其他城市或城镇的可能性减弱。

此外，社会经济发展、城乡政策

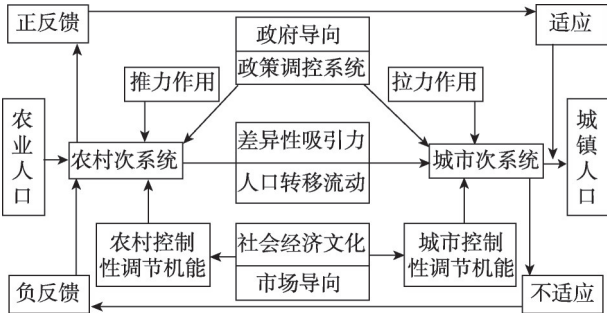


图6 需求的互补性影响人口转移

Fig. 6 Interaction between urban and rural demand affecting the population flow

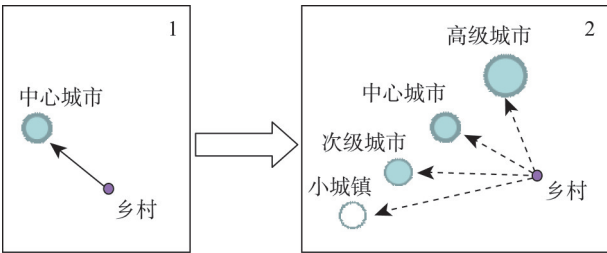


图7 中介机会影响购房转移人口流向

Fig. 7 Interference of other cities influencing the population flow and urban house purchasing



调整、户籍管理放松等从宏观背景方面为人口购房转移提供了先决条件，商品房市场发展程度、城市规模与住行成本、工作就业机会等为购房转移提供了客观基础，子女教育、个体受教育程度、经济收入与基础、工作地点、工作性质、生活习惯与路径依赖（地方认同）、个体或家庭主要成员的年龄等构成影响人口购房与转移流向分异的主观因素。其中经济收入是影响家庭迁居决策的重要因素，在城镇地区获得稳定的经济预期，将增加家庭迁居城市的可能性<sup>[46]</sup>。可以说，获得期望的经济收入加以城市本身的吸引力，是人们在一地长期稳定工作，并可能在工作或打工地购置房产的深层原因；没有稳固的工作地点，一般倾向于家乡的县级城市、镇或者就近的高等级城市购房。

4.2 转移流向的多元 Logistic 回归分析

购房转移人口流向多元化，影响因素也复杂多样。因经济社会、政策、城乡系统等方面作用难以细化和量化反映，故本部分基于问卷信息提取个体或家庭方面相关数据，采用多项分类 Logistic 回归分析方法进一步探究购房转移流向差异的影响成因。

**4.2.1 变量信息与处理** 以购房转移流向镇、县级城市、地级市、省级城市为名义因变量，教育程度、现工作地时间、购房地工作时间、是否购房地工作、是否固定工作、购房时间、购房（者）年龄等信息为自变量<sup>⑧</sup>。结合数据，部分指标参考专家建议，得到编码信息如表 6 所示。

基于 Spearman 双变量相关分析判别购房转移地与既定影响因子的相关性（表 7），提取置信度（双侧）在 1%与 5%水平上显著相关的因素，进而与购房转移流向分别进行多项分类 Logistic 回归分析。

**4.2.2 回归结果分析** 模型拟合信息的似然比检验的卡方值、自由度改变量与显著水平均通过检验，说明筛选出来的自变量对模型的贡献有统计学意义。在此基础上，整理参数估计中显著水平 $\leq 0.05$ 的因子项如表 8 所示。

从教育程度因子看，与省级城市相比，大专、本科教育群体更多地转移到县级城市、地级市，高中、中专及以下教育群体更容易转移到镇、县级城市和地级市。同时教育程度低的人群亦倾向于低等级城市购房，以镇表现最为明显；反之，教育程度越高，越倾向于高等级城市购房。这说明受教育程度影响人口转移流向层次。

从是否固定工作看，没有固定地点工作相对固定地点工作的人群更可能在低等级城市购房，镇、县级城市表现最为明显，系数分别达 3.639 与 3.067。这也说明，拥有相对稳定工作，一般是人们在高等级城市购房的必要条件；无法长期稳定工作，则很难在

表 6 购房转移人口流向与影响因子的编码信息

Tab. 6 Encoded information of migrants' urban house purchasing and its influencing factors

变量名称	具体含义与赋值
购房转移地	镇=1，县级城市=2，地级市=3，省级城市=4
教育程度	小学及以下=1，初中=2，高中、中专=3，大专、本科=4，硕士及以上=5
是否固定工作	是=1，否=0
是否购房地工作	是=1，否=0
购房地工作时间	$\leq 5$ 年赋值 1，6~10 年赋值 2， $\geq 10$ 年赋值 3
现工作地时间	$\leq 5$ 年赋值 1，6~10 年赋值 2， $\geq 10$ 年赋值 3
购房时间	$\leq 1999$ 年赋值 1，2000-2009 年赋值 2， $\geq 2010$ 年赋值 3
购房年龄	$\leq 29$ 岁赋值 1，30~45 岁赋值 2， $\geq 46$ 岁赋值 3

注：购房地工作时间为至购房时间止；现工作地时间为 2015 年止。

⑧ 家庭或个人经济状况等因素因涉及隐私，被调查者多不愿填写而没有被包括，但经济条件确是购房转移的重要基础，尤其对于不固定工作群体。

表7 购房转移与影响因子Spearman双变量相关分析

Tab. 7 Spearman bivariate correlation analysis between migrants' urban house purchasing and their influencing factors

			教育程度	是否固定工作	是否购房地工作	购房地工作时间	现工作地时间	购房时间	购房年龄
Spearman 的rho	购房 转移地	相关系数	0.316**	0.258**	0.301**	0.010	0.055*	0.049	-0.068*
		Sig.(双侧)	0.000	0.000	0.000	0.727	0.047	0.073	0.013
		N	1327	1327	1327	1327	1327	1327	1327

注：\*\*：在置信度（双侧）为0.01时，相关性是显著的；\*：在置信度（双侧）为0.05时，相关性是显著的。

表8 多项分类Logistic回归分析结果

Tab. 8 Multinomial logistic regression analysis results

购房转移地 <sup>a</sup>		B	S.E.	Wald	df	Sig.
1	[教育程度=1]	19.341	0.353	3003.814	1	0.000
	[教育程度=2]	18.721	0.309	3660.483	1	0.000
	[教育程度=3]	17.659	0.371	2260.575	1	0.000
	[教育程度=4]	16.691	0.000	-	1	-
	[教育程度=5]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
2	[教育程度=1]	4.030	1.044	14.890	1	0.000
	[教育程度=2]	4.141	1.029	16.177	1	0.000
	[教育程度=3]	3.574	1.033	11.977	1	0.001
	[教育程度=4]	2.932	1.027	8.155	1	0.004
	[教育程度=5]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
3	[教育程度=1]	1.643	0.605	7.376	1	0.007
	[教育程度=2]	1.892	0.563	11.300	1	0.001
	[教育程度=3]	1.715	0.568	9.131	1	0.003
	[教育程度=4]	1.532	0.552	7.704	1	0.006
	[教育程度=5]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
1	[是否固定工作=0]	3.639	0.616	34.893	1	0.000
	[是否固定工作=1]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
2	[是否固定工作=0]	3.067	0.593	26.757	1	0.000
	[是否固定工作=1]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
3	[是否固定工作=0]	1.681	0.645	6.787	1	0.009
	[是否固定工作=1]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
1	[是否购房地工作=0]	2.215	0.252	77.050	1	0.000
	[是否购房地工作=1]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
2	[是否购房地工作=0]	1.645	0.203	65.823	1	0.000
	[是否购房地工作=1]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
3	[是否购房地工作=0]	0.691	0.235	8.630	1	0.003
	[是否购房地工作=1]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
1	[现工作地时间=1]	0.593	0.231	6.598	1	0.010
	[现工作地时间=3]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-
2	[购房年龄=1]	-0.809	0.282	8.213	1	0.004
	[购房年龄=2]	-0.631	0.272	5.366	1	0.021
	[购房年龄=3]	0 <sup>b</sup>	-	-	0	-

注：a. 参考类别是：4；b. 因为此参数冗余，所以将其设为零。

曾经工作过的城市购房定居。因此，就业机会是人口市民化的充分条件，也是中小城市和小城镇推进人口市民化面临的关键问题。

从是否购房地工作看，在购房地工作的人群相对于没在购房地工作的人群而言，更倾向于高等级的城市购房，调查发现这类群体多为接受过高等教育或长期固定工作的群

体；没在购房地工作的人群，由于外地务工、工作地点不稳定等，更愿意在距离家乡近的镇或县级城市购房。从另一个角度来说，生活环境熟悉与否也影响人口购房转移流向。

从现工作地时间看，现工作地时间短（ $\leq 5$  年）的已购房群体更多地把住房购置在低等级城镇。这种状况间接反映了工作不稳定或工作性质影响人口购房转移层次，当然不排除部分人员因接受高等教育等稳定就业而短时间内在高等级城市的工作地购置房产。

从购房年龄看，相对省级城市来说，年龄大的群体在低等级城镇购房居多。这类群体多为教育程度较低的务工人员，经过多年的努力，积累了一定积蓄后一般在家乡的县镇购置房产。反过来说，高等级城市购房者年龄较轻，这和当前的教育转移不无关系。

### 4.3 驱动机制

农业人口购房转移及其流向分异是宏观社会环境政策影响、中观城乡系统各种媒介作用与微观个体或家庭主观行为多向耦合综合驱动的结果，是时代的产物，更是经济发展区域差异和城乡差异带来人们需求互补性驱动力的反映。改革开放以后，区域与城乡政策变化，东部沿海地区率先改革，1982 年农村全面实施家庭联产承包责任制，极大解放和促进生产力发展，随即 1984 年国家允许农民自理口粮进城务工经商，加以市场经济发展，释放出来的农业人口开始逐步跨入城镇务工行列，带动了人口转移流动。在户籍政策逐步调整放松之后，有计划指标性转移人口的束缚被打破，“离土不离乡”的乡镇企业为代表的农村劳动力转移方式也逐渐不适应生产力的发展步伐<sup>[53]</sup>，人口迁移流动在更大范围内走向多方向、普通化大众化。无论是接受教育影响，还是各种中介机会影响，人们在家乡远近不同的城镇寻求工作就业机会，形成各自的目的地空间（图 8）。与此同时，中国经济快速发展促生了 20 世纪 80 年代以来商品房市场出现，由过去单位大院福利分房逐渐走向开放式市场化住房时代，尤其住房货币化，加以户籍政策与户口管理不断放宽，人们在城镇购房成为可能并日益形成规模。工作固定或者因为获得了期望的经济收入而固定工作的群体，在各自都市空间认同的基础上，购置房产，发生着转移群体的空间分化。没有固定工作的群体，在取得一定家庭经济基础后，综合考虑城镇生活居住成本、地方认同感、子女教育等方面因素，在距离家乡近便的城镇或者更远的城市实践购房转移的城镇化和人口市民化取向。

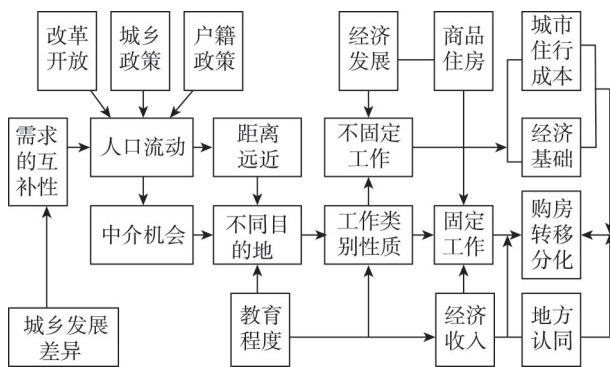


图 8 农业人口购房转移及流向分异的形成机制

Fig. 8 Formation mechanism of purchasing urban housing and the floating differentiation of rural-urban migrants

## 5 结论与讨论

### 5.1 结论

20 世纪 80-90 年代，中国购房转移人口少，2000 年以来渐多。整个研究时段调查人口城镇购房动态平均年龄 30~35 岁之间，并有年轻化趋向，这和教育转移、支持子女进城镇、20 世纪 80-90 年代打工的父辈逐渐退出城镇舞台等相关。农业转移人口流向层次与受教育水平显著相关，教育程度较高的人群多购房转移到规模较大或等级较高城市，这种自然的分流是社会发展和市场经济选择的结果，也顺应了诸多地区高等级城市较高

的居住与生活成本的现实。

省区内城市,尤其县级城市是购房转移主要地,镇的吸纳能力整体较弱,它反映加强县级城市基本公共服务建设对推动中国新型城镇化、人口市民化工作尤为重要。原住地的层次影响迁住地的高度,一般乡镇农户多向县级城市和镇就近就地转移,大城市尤其省级城市周郊农户更倾向购房转移到这些层次更高的都市。省区人口购房转移流向预期目标:县镇转移45%,地级城市20%,省直首府20%,外省区15%。

东部地区省区内购房转移多元化,镇的购房转移比例在东中西三地区最高,体现其相对发达的面状区域经济以及大中小城市与小城镇较协调发展的城镇化格局。中部地区在县级以上城市分散购房转移,县级城市与外省区地级以上城市的比例在三地区中最大,反映人口转移流向分散化。西部地区购房转移到省区内县级以上城市人口居多,其中地级以上较高等级城市占一半以上,镇的流向比例在三地区最低,发展依然是点状的城市经济,乡镇对人口吸纳能力弱。

需求互补性、中介机会、距离远近对购房转移起重要基础性影响作用,社会经济发展、城乡政策调整、户籍管理放松为人口转移提供先决条件,商品房市场发育、城市规模与准入门槛、工作就业机会等为购房转移提供客观基础,教育程度、经济收入与基础、工作状况、地方认同、年龄等构成人口购房与转移流向分异的主观因素。获得期望的经济收入加以城市的吸引力,是人们在工作或打工地购置房产的深层原因;没有稳固工作地点,一般倾向家乡的县级城市、镇或者就近的高等级城市购房。

购房转移和流向分异与教育程度、固定工作与否、是否购房地工作、现工作地时间等因子显著正相关,与购房年龄显著负相关,与购房地工作时间、购房时间不相关,反映了个人或家庭发展条件对购房转移影响重大。农业人口购房转移及其流向分异是宏观社会环境政策影响、中观城乡系统各种媒介作用与微观个体或家庭成员主观行为多向耦合综合驱动的结果,是经济发展城乡差异带来人们需求互补性驱动力的反映。

## 5.2 讨论

《中国住房发展报告(2015-2016)》指出<sup>⑨</sup>,2015年中国商品住房过剩总库存高达 $21\times 10^8\text{ m}^2$ ,住房市场结构性过剩,内部结构失衡,一线城市供求矛盾突出,三四线城市供过于求。从单个城市来看,县级城市人口规模、经济发展、就业机会、公共服务等很难与地级城市、省区城市相比,有其自身局限性,对购房转移人口吸纳能力与容量也较为有限,但从全国2003个县级城市、19410个镇<sup>⑩</sup>来说,县镇对人口购房转移吸纳总量不容忽视。应加强县级城市发展建设,结合县镇经济发展、人口规模等合理调控商品房供给市场。

大范围人口流向千头万绪,很难用若干问卷数据准确解释清楚,调研数据也难以和统计、普查数据相比,而且省区人口购房转移流向以及个体或家庭经济水平、户籍等的影响作用也没能很好地反映出来,因此本研究结果和结论仍需购房转移人口统计数据的验证和检验。

## 参考文献(References)

- [1] Deng X Z, Huang J K, Rozelle S, et al. Impact of urbanization on cultivated land changes in China. *Land Use Policy*, 2015, 45: 1-7.
- [2] Zhu Chuangeng, Gu Chaolin, Zhang Wei. Feature analysis of floating population in urban China. *Population Journal*, 2001(2): 3-7. [朱传耿,顾朝林,张伟.中国城市流动人口的特征分析.人口学刊,2001(2): 3-7.]
- [3] Wu Wenheng, Li Tongsheng, Zhu Hongying, et al. Progressive population citizenization in China: Experiences and

⑨ [http://www.chinadaily.com.cn/micro-reading/interface\\_toutiao/2015-12-03/14376491.html](http://www.chinadaily.com.cn/micro-reading/interface_toutiao/2015-12-03/14376491.html)

⑩ 2010年统计数据。



- implications. *Population Research*, 2015, 41(3): 18-29. [吴文恒, 李同昇, 朱虹颖, 等. 中国渐进式人口市民化的政策实践与启示. *人口研究*, 2015, 41(3): 18-29.]
- [4] Zhang Yaojun, Cen Qiao. Spatial patterns of population mobility and determinants of inter-provincial migration in China. *Population Research*, 2014, 38(5): 54-71. [张耀军, 岑俏. 中国人口空间流动格局与省际流动影响因素研究. *人口研究*, 2014, 38(5): 54-71.]
- [5] Guriev S, Vakulenko E. Breaking out of poverty traps: Internal migration and interregional convergence in Russia. *Journal of Comparative Economics*, 2015, 43: 633-649.
- [6] Lu Qi, Wang Guoxia, Yang Chunyue, et al. Some explanations to the relationships between the geographical distribution change of migrants and economic development change in regions of China, 1990 and 2000. *Geographical Research*, 2006, 25(5): 765-774. [鲁奇, 王国霞, 杨春悦, 等. 流动人口分布与区域经济发展关系若干解释(1990、2000). *地理研究*, 2006, 25(5): 765-774.]
- [7] Zhu Chuangeng, Gu Chaolin, Ma Ronghua, et al. The influential factors and spatial distribution of floating population in China. *Acta Geographica Sinica*, 2001, 56(5): 549-560. [朱传耿, 顾朝林, 马荣华, 等. 中国流动人口的影响要素与空间分布. *地理学报*, 2001, 56(5): 549-560.]
- [8] Zou Xiangjiang. Analysis of population movement and distribution based on sixth census. *Population & Economics*, 2011(6): 23-27. [邹湘江. 基于“六普”数据的我国人口流动与分布分析. *人口与经济*, 2011(6): 23-27.]
- [9] Yan Dongsheng, Chen Wen, Li Pingxing. Research of citizenship pressure based on the spatial pattern of population. *Geographical Research*, 2015, 34(9): 1733-1743. [闫东升, 陈雯, 李平星. 基于人口分布空间特征的市民化压力研究. *地理研究*, 2015, 34(9): 1733-1743.]
- [10] Liu Shenghe, Deng Yu, Hu Zhang. Research on classification methods and spatial patterns of the regional types of China's floating population. *Acta Geographica Sinica*, 2010, 65(10): 1187-1197. [刘盛和, 邓羽, 胡章. 中国流动人口地域类型的划分方法及空间分布特征. *地理学报*, 2010, 65(10): 1187-1197.]
- [11] Liu Tao, Qi Yuanjing, Cao Guangzhong. China's floating population in the 21st century: Uneven landscape, influencing factors, and effects on urbanization. *Acta Geographica Sinica*, 2015, 70(4): 567-581. [刘涛, 齐元静, 曹广忠. 中国流动人口空间格局演变机制及城镇化效应: 基于 2000 和 2010 年人口普查分县数据的分析. *地理学报*, 2015, 70(4): 567-581.]
- [12] Hoel M. Interregional interactions and population mobility. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 2004, 55: 419-433.
- [13] Duan P Z. Influence of China's population mobility on the change of regional disparity since 1978. *China Population, Resources and Environment*, 2008, 18(5): 27-33.
- [14] Shen J F. Increasing internal migration in China from 1985 to 2005: Institutional versus economic drivers. *Habitat International*, 2013, 39: 1-7.
- [15] Li Yang, Liu Hui, Tang Qing. Spatial-temporal patterns of China's interprovincial migration during 1985-2010. *Geographical Research*, 2015, 34(6): 1135-1148. [李扬, 刘慧, 汤青. 1985-2010 年中国省际人口迁移时空格局特征. *地理研究*, 2015, 34(6): 1135-1148.]
- [16] Huo J, Wang X M, Zhao N, et al. Statistical characteristics of dynamics for population migration driven by the economic interests. *Physica A*, 2016, 451: 123-134.
- [17] Chen M X, Zhang H, Liu W D, et al. The global pattern of urbanization and economic growth: Evidence from the last three decades. *PloS One*, 2014, 9(8): 1-15.
- [18] Cai Fang. Cause, tendency and policy of population migration. *Chinese Journal of Population Science*, 1995(6): 8-16. [蔡昉. 人口迁移和流动的成因、趋势与政策. *中国人口科学*, 1995(6): 8-16.]
- [19] Gu Chaolin, Cai Jianming, Zhang Wei, et al. A study on the patterns of migration in Chinese large and medium cities. *Acta Geographica Sinica*, 1999, 54(3): 204-212. [顾朝林, 蔡建明, 张伟, 等. 中国大中城市流动人口迁移规律研究. *地理学报*, 1999, 54(3): 204-212.]
- [20] Bai X M, Shi P J, Liu Y S. Realizing China's urban dream. *Nature*, 2014, 509: 158-160.
- [21] Qi Wei, Liu Shenghe. Research on the rank-size distribution rule of China's urban floating population. *Geographical Research*, 34(10): 1981-1993. [戚伟, 刘盛和. 中国城市流动人口为序规模分布研究. *地理研究*, 2015, 34(10): 1981-1993.]
- [22] Wu Xiumin, Lin Jian, Liu Wanli. Migration desire of urbanization in the central and western regions: Empirical study on household of Chengdu city. *Chinese Rural Economy*, 2005(4): 27-33. [吴秀敏, 林坚, 刘万利. 城市化进程中西部地区农户的迁移意愿分析—对成都市农户的实证研究. *中国农村经济*, 2005(4): 27-33.]
- [23] Zhang Zongyi, Wang Wei, Zhang Chengyi. Characteristics and influencing factors of non-agricultural labour migration.

- Population Research, 2007, 31(4): 63-69. [张宗益, 王卫, 张成翼. 非农劳动力迁移特征与影响因素分析: 基于重庆的实证研究. 人口研究, 2007, 31(4): 63-69.]
- [24] Korpi M, Clark W A V. Internal migration and human capital theory: To what extent is it selective? *Economics Letters*, 2015, 136: 31-34.
- [25] Qi Xinhua, Zhu Yu, Zhou Yanping. A "Double-pull" model of rural labor migration and its in situ urbanization effect: Cases studies of three coastal areas in southeast China. *Scientia Geographica Sinica*, 2012, 32(1): 25-30. [祁新华, 朱宇, 周燕萍. 乡村劳动力迁移的“双拉力”模型及其就地城镇化效应: 基于中国东南沿海三个地区的实证研究. 地理科学, 2012, 32(1): 25-30.]
- [26] Li Bin, Ma Jiujie. The study on impact of labor force transfer on innovation in agricultural production and operation organization innovation and impact of this innovation on change of urban-rural income gap. *China Soft Science*, 2014 (7): 60-76. [李宾, 马九杰. 劳动力转移、农业生产经营组织创新与城乡收入变化影响研究. 中国软科学, 2014(7): 60-76.]
- [27] Zhu Y. China's floating population and their settlement intention in the cities: Beyond the Hukou reform. *Habitat International*, 2007, 31: 65-76.
- [28] Yang Juhua. Migration and living apart in China: Economic rationality vs. institutional barriers. *Population Journal*, 2015, 37(1): 26-40. [杨菊华. 人口流动与居住分离: 经济理性抑或制度制约? 人口学刊, 2015, 37(1): 26-40.]
- [29] Shen Kunrong, Tang Wenjian. An analysis of economic convergence under conditions of large scale labor migration. *Social Sciences in China*, 2006(5): 46-57. [沈坤荣, 唐文健. 大规模劳动力转移条件下的经济收敛性分析. 中国社会科学, 2006(5): 46-57.]
- [30] Song Jinping. Study on feature, mechanism and regulation of rural surplus labor migration in China. *Economic Geography*, 1996, 16(3): 96-101. [宋金平. 中国农村剩余劳动力迁移的特点、机制与调控研究. 经济地理, 1996, 16(3): 96-101.]
- [31] Li Bin, Li Tuo, Zhu Ye. Equalization of public services, financial expenditure on people's livelihood and urbanization: An empirical study based on dynamic spatial econometrics models by use of panel data from 286 cities of China. *China Soft Science*, 2015(6): 79-90. [李斌, 李拓, 朱业. 公共服务均等化、民生财政支出与城市化: 基于中国286个城市面板数据的动态空间计量检验. 中国软科学, 2015(6): 79-90.]
- [32] Yang Xiaodong, Wu Yongxiang. Regional differences econometric model for migration in urban and rural areas from the perspective of coordinated development. *China Soft Science*, 2015(5): 92-100. [杨晓冬, 武永祥. 协调发展视角下的城乡人口迁移地区差异计量模型研究. 中国软科学, 2015(5): 92-100.]
- [33] Chen R S, Ye C, Cai Y L, et al. The impact of rural out-migration on land use transition in China: Past, present and trend. *Land Use Policy*, 2014, 40: 101-110.
- [34] Liu Yuqi, Liu Ye, Li Zhigang. Settlement intention of new migrants in China's large cities: Patterns and determinants. *Scientia Geographica Sinica*, 2014, 34(7): 780-787. [刘于琪, 刘晔, 李志刚. 中国城市新移民的定居意愿及其影响机制. 地理科学, 2014, 34(7): 780-787.]
- [35] Li Zhigang. Housing conditions, patterns and mechanisms of second generation migrants in urban China: A case study of six large cities. *Acta Geographica Sinica*, 2012, 67(2): 189-200. [李志刚. 中国大都市新移民的住房模式与影响机制. 地理学报, 2012, 67(2): 189-200.]
- [36] Jeanty P W, Partridge M, Irwin E. Estimation of a spatial simultaneous equation model of population migration and housing price dynamics. *Regional Science and Urban Economics*, 2010, 40: 343-352.
- [37] Sheng Yinan. Family migration decision-making in China: Based on the deep interview. *Population & Economics*, 2014 (4): 65-73. [盛亦男. 中国流动人口家庭化迁居决策的个案访谈分析. 人口与经济, 2014(4): 65-73.]
- [38] Lin Liyue, Zhu Yu. The choices of the destination's spatial types in the floating population's first-time migration and their determinants: Case studies of Fujian province. *Scientia Geographica Sinica*, 2014, 34(5): 539-546. [林李月, 朱宇. 流动人口初次流动的空间类型选择及其影响因素: 基于福建省的调查研究. 地理科学, 2014, 34(5): 539-546.]
- [39] Peng Xizhe. Right to return and system reconstruction: Innovative thought of management mode of urban floating population. *Population Research*, 2007, 31(4): 1-8. [彭希哲, 郭秀云. 权利回归与制度重构: 对城市流动人口管理模式创新的思考. 人口研究, 2007, 31(4): 1-8.]
- [40] Sheng Yinan. Family migration in China. *Population Research*, 2013, 37(4): 66-79. [盛亦男. 中国流动人口家庭化迁居. 人口研究, 2013, 37(4): 66-79.]
- [41] Wang Meimei, Yang Yongchun, Tan Yiming, et al. Behavior and factors influencing intergenerational household cohabitation/separation among urban Chinese citizens: A case study from Chengdu. *Acta Geographica Sinica*, 2015, 70 (8): 1296-1312. [王梅梅, 杨永春, 谭一铭, 等. 中国城市居民的家庭代际分/合居行为及其影响因素: 以成都市为例.]

- 地理学报, 2015, 70(8): 1296-1312.]
- [42] Yu Chuanhua. SPSS Statistical Analysis. Beijing: Publishing House of Electronics Industry, 2007. [宇传华. SPSS 统计分析. 北京: 电子工业出版社, 2007.]
- [43] Sato H. Housing inequality and housing poverty in urban China in the late 1990s. *China Economic Review*, 2006, 17(1): 37-50.
- [44] Huang Zhenhua, Wan Dan. Farmers' urban settled intention and its characteristics analysis: Based on a survey of 4980 farmers from 267 villages of 30 provinces in China. *Economist*, 2013(11): 86-93. [黄振华, 万丹. 农民的城镇定居意愿及其特征分析: 基于全国 30 个省 267 个村 4980 位农民的调查. *经济学家*, 2013(11): 86-93.]
- [45] Xia Lu. Labor division and expense priority: Microcosmic explanation of rural population urbanization from the perspective of family. *City Planning Review*, 2015, 39(10): 66-74. [夏璐. 分工与优先次序: 家庭视角下的乡村人口城镇化微观解释. *城市规划*, 2015, 39(10): 66-74.]
- [46] Sheng Yinan. The determinants of whole family migration and migration behaviors decision. *Population Journal*, 2014, 36(3): 71-84. [盛亦男. 流动人口家庭化迁居水平与迁居行为决策的影响因素研究. *人口学刊*, 2014, 36(3): 71-84.]
- [47] Chen Jingyun, Liu Zhiguang. The effects and limitations of the score system management about floating population: A case study of Shenzhen. *Chinese Journal of Population Science*, 2013(6): 91-101. [陈景云, 刘志光. 流动人口积分制管理的效果分析: 以深圳市为例. *中国人口科学*, 2013(6): 91-101.]
- [48] Zhao Min, Chen Chen, Yu Haiwen. On urbanization driven by rural-urban migration and its policy implications. *Urban Planning Forum*, 2013(2): 1-9. [赵民, 陈晨, 郁海文. “人口流动”视角的城镇化及政策议题. *城市规划学刊*, 2013(2): 1-9.]
- [49] Lu Xiaolin. Beyond the fight over roads: Analysis of the urbanization pattern in poverty-stricken mountainous area in western China based on people's needs. *City Planning Review*, 2015, 39(10): 72-82. [陆泉麟. 超越道路之争: 基于人的需求视角的西部山地贫困地区城镇化模式探析. *城市规划*, 2015, 39(10): 75-82.]
- [50] Yang Yongchun, Tan Yiming, Huang Xing, et al. Housing choice of urban residents in China based on the transformation of cultural values: A case study in Chengdu. *Acta Geographica Sinica*, 2012, 67(6): 841-852. [杨永春, 谭一洛, 黄幸, 等. 基于文化价值观的中国城市居民住房选择: 以成都市为例. *地理学报*, 2012, 67(6): 841-852.]
- [51] Wang Y N, Otsuki T. Do institutional factors influence housing decision of young generation in urban China: Based on a study on determinants of residential choice in Beijing. *Habitat International*, 2015, 49: 508-515.
- [52] Zang B, Lv P, Warren C M J. Housing prices, rural-urban migrants' settlement decisions and their regional differences in China. *Habitat International*, 2015, 50: 149-159.
- [53] Cai Fang. Regional features of labor migration during the transition period. *Chinese Journal of Population Science*, 1998 (5): 18-24. [蔡昉. 转轨时期劳动力迁移的区域特征. *中国人口科学*, 1998(5): 18-24.]

## Floating characteristics and formation mechanism of rural-urban migrants in China from the perspective of the urban house purchasing

WU Wenheng, ZHANG Jingsa, XU Kaiying, QU Yinghao, ZHU Hongying  
(College of Urban and Environmental Science, Northwest University, Xi'an 710127, China)

**Abstract:** At present, more and more rural-urban migrants purchase urban houses in China. Studies on the floating characteristics of purchasing urban housing for a permanent home and deeply understanding the direction and difference of rural-urban migrants might help to know public migration intention from the demand side. Furthermore, relevant policies of urbanization and citizenation could be better formulated from the supply side. In this study, 1327 valid information from China's 24 provinces and autonomous regions such as Jiangsu, Henan, Shaanxi and so on was collected through random questionnaire survey of farmers, migrant workers, undergraduate students, graduate students and their family members. Basic situation

of rural-urban migrants and their family members of purchasing urban housing were filled out by participants' memories or telephone inquiries. Floating characteristics of rural-urban migrants for purchasing urban housing were summarized by data analysis. Furthermore, causes and formation mechanism of floating direction differences were probed into from the perspective of individual or the family by spearman bivariate correlation analysis and multiple classification logistic regression analysis methods. The results show that firstly, few rural-urban migrants purchased urban housing during the 1980s-1990s, whereas migrants of purchasing urban housing have been gradually growing since 2000 and tend to be younger. What's more, migrants of higher education level purchase housing in the cities of larger scale or higher grade in general. Secondly, cities within the province or autonomous region, especially, county-level cities are the main destination of rural-urban migrants purchasing urban housing, and the attraction of town is weak as a whole. It can be seen from the data that the original location of migrants affects the floating orientation of purchasing urban housing, namely, rural households of ordinary township move to the county-level cities and towns nearby, but the households near big cities specially provincial cities prefer to purchase their housing in those higher-level cities. Thirdly, cities and towns of different levels in the eastern provinces, compared with the other regions, take a relatively larger proportion of purchasing housing, and from the whole country, towns take the largest percentage. These indicate there exists the relatively developed regional economy and the urbanization pattern of coordinated development among large, medium and small cities and towns; Rural-urban migrants dispersedly purchase their housing in cities at or above the county level in the central provinces, where the county-level cities and cities of other provinces at prefecture level and above have the largest proportion of purchasing housing among the three regions. The urban housing of rural-urban migrants in the central provinces is decentralized; In the western provinces, migrants who purchase their urban housing in the cities of prefecture level and above account for more than half, and the proportion of migrants flowing to towns by purchasing housing is the lowest among the three regions. These reflect that it is still underdeveloped and unbalanced inside. Finally, it should say that it is the interaction between the urban and rural demand, the interference of other cities and the distance to the city that influence spatial distribution of migrants for purchasing urban housing. Moreover, the desired economic income and the attraction of the city should be the underlying causes that migrants purchase the urban housing in the cities they work. People prefer to choose the housing in the county-level cities and towns of their hometown or the higher levels of cities nearby if they do not have the stable work in the cities. Through the quantitative analysis we also found that the floating differentiation between migrants for purchasing urban housing is significantly correlated with the personal or family factors such as education degree, fixed job or not, work in the city of purchasing the housing or not, work time in the current city, the age of buyers, and so on. In a word, the social environment and policy implications at the macro level, all media's role of the urban and rural system at the middle level and the subjective behavior of individual or family members at the micro level comprehensively drive the spatial differentiation of rural-urban migrants.

**Keywords:** urban house purchasing; rural-urban migrants; floating characteristics; urbanization