

两栖生计下中国流动人口城镇购房意愿的空间特征和影响因素

林李月^{1,2}, 朱 宇^{1,3}, 林 坤⁴, 柯文前^{1,2}

(1. 福建师范大学地理研究所, 福州 350007; 2. 湿润亚热带生态地理过程教育部重点实验室, 福州 350007;
3. 上海大学亚洲人口研究中心, 上海 200444; 4. 福建师范大学地理科学学院, 福州 350007)

摘要: 流动人口的城镇购房意愿和空间偏好直接关系到流动人口市民化的路径选择与城镇化的高质量发展。基于2016年中国流动人口动态监测调查数据和统计数据, 对比研究了流动人口流入地和流出地城镇购房意愿的空间特征和影响因素。研究发现: ① 流动人口城镇购房意愿具有层次性和两栖性特征, 还有小部分流动人口拥有多地城镇购房意愿。② 流入地和流出地城镇购房意愿在空间上形成“此高彼低”互补的分布特征。在人口流入地区和以跨省流动为主的东南区域, 流动人口流入地城镇购房意愿低但流出地城镇购房意愿高; 而在人口流出地和以省内流动为主的区域, 情况恰与此相反。③ 城镇购房意愿主要受流动人口个体特征和城市住房市场因素的影响, 但不同要素对两类城镇购房意愿的影响各异。受教育年限、管理技术人员、不完整家庭化流动、家庭生命周期和城市房价仅对流入地城镇购房意愿有显著影响; 已在城镇购房和流动次数仅对流出地城镇购房意愿有促进作用; 户口性质、制造加工业人员、流动范围、本地居留时间和城市规模则在两类意愿中起着相反方向的影响效应。

关键词: 流动人口; 城镇购房意愿; 两栖生计; 空间格局

DOI: 10.11821/dlxb202106003

1 引言

随着中国步入城镇化发展中后期, 相当部分流动人口城乡两栖生计的重心开始向城镇偏移, 流动人口城市居留意愿也发生了相应的阶段性变化, 一些新的维度(如住房)在流动人口定居决策中的作用开始凸显。事实上, 在某个地方购房安家被广泛地视同为迁移者将留在此地的一个可靠标志^[1]。在中国“安家置业”也一直是大部分人坚守的文化理念和生命历程的必经阶段^[2]。过去, 由于受制度约束和流动人口收入水平的限制, 大多数流动人口几乎不可能在流入城镇实现住房自有。近年来, 随着流动人口经济地位的提高和政府各项促进流动人口融入城市政策的实施, 城镇购房安居落户不再是流动人口难以企及的梦想。此外, 考虑到住房的固定性和城市的高房价, 流动人口的城镇购房意愿可能与其真实的城市居留意愿更为契合, 且不易发生变化。因此, 流动人口通过城镇购房实现落户安居是一种更为稳定的城镇化方式, 也符合城镇化高质量发展的要求。在此

收稿日期: 2020-09-27; 修订日期: 2021-04-20

基金项目: 国家自然科学基金项目(41971168, 41971180); 国家社会科学基金重大项目(18ZDA132) [Foundation: National Natural Science Foundation of China, No.41971168, No.41971180; Major Projects of The National Social Science Fund of China, No.18ZDA132]

作者简介: 林李月(1985-), 女, 福建霞浦人, 博士, 副研究员, 主要从事人口迁移与城乡发展研究。E-mail: lly30@163.com

通讯作者: 朱宇(1961-), 男, 福建闽清人, 博士, 研究员, 主要从事人口迁移流动、城市化与区域发展研究。

E-mail: Zhu300@fjnu.edu.cn

背景下,探究中国流动人口的城镇购房意愿、空间格局及其影响因素,对深入认识人口迁移流动和城镇化规律以及推动城镇化高质量发展有重要意义。

然而,在城市居留意愿的讨论中,迄今关注较多的是定居地选择、长期居住和户籍迁移等意愿^[3-6],住房维度的意愿经常被忽视^[7-8]。目前国内外只有少数的文献关注到流动人口在流入城镇购房的意愿及影响因素,其中又以新生代流动人口的购房意愿为研究焦点。这些研究基于某些省份或城市的问卷调查,对流动人口是否愿意在流入城市购房展开研究,结果发现已有部分流动人口具有在流入城市购房“安居”的意愿,但不同研究所得到的意愿水平不尽相同^[9-13]。这反映了流动人口城镇购房意愿存在区域差异化的特征,而这种差异正是解决流动人口住房问题和推进流动人口市民化过程中必须考虑的一个重要因素。同时,中国流动人口的一个重要特征是其生计策略跨越流入地和流出地的两栖性^[14-15],这一特征使得其购房决策可能同时考虑流入地和流出地,从而导致购房意愿的空间特征进一步复杂化。事实上,流动人口在流出地小城镇购房已渐成趋势,并推动了县域城镇化的发展^[15]。然而,迄今除个别文献^[16]采用“城乡三元”(即回流自建房、异地购房和就地购房)思维分析流动人口购房倾向外,绝大部分文献仅讨论流动人口城镇购房两栖生计中的一栖——流入地的购房意愿,未能综合分析流动人口在流出地和流入地城镇的购房意愿,其结论难以准确反映中国流动人口真实的购房意愿,由此提出的政策建议也缺乏针对性和合理性。特别是受到数据可及性的影响,现有实证研究主要集中于小范围调查基础上的微观实证分析。这些研究虽揭示了流动人口城镇购房意愿的一些重要特点,然而由于中国城市社会的复杂性和区域间的差异,区域性的研究结论不足以准确反映中国流动人口整体的城镇购房意愿情况。

关于流动人口流入地城镇购房意愿的影响因素,已有研究揭示和解释了性别、年龄、婚姻、职业、收入和户口性质等个体特征,流动范围、滞留时间和流动模式等流动特征,城市归属感或满意度、身份认同等城市融合因素,家庭人口结构、收入水平和城市规模等因素的影响作用^[17-21]。然而这些研究着重探究流动人口个体层面因素的作用,尚缺乏综合考察流动人口流入城市要素对其购房意愿影响的研究工作。实际上,不同城市的发展水平、购房政策、房价和住房财富等存在分化,并对流动人口城镇购房意愿造成影响,但目前这种作用机制不甚明了。近年来已有学者综合统筹城市和个体因素,发现GDP、工资、失业率等流入城市特征对流动人口落户和长期居留意愿产生重要影响^[22-26],而且流动人口居留意愿影响因素呈现带状的空间分异模式^[27],此类研究为本文提供了有益的启发。此外,已有研究对流出地城镇购房意愿关注较少,流动人口流出地城镇购房意愿的影响因素及其与流入地城镇购房意愿间的差异也是一个薄弱环节。

综上所述,本文拟在2016年中国流动人口动态监测调查数据和相关统计数据的支持下,将流动人口在流出地和流入地的城镇购房意愿联结在一起加以统筹考虑,从空间全局角度对中国流动人口流入地和流出地城镇购房意愿的空间特征进行比较分析,并利用多层回归模型探究个体和城市因素对两类城镇购房意愿的影响及差异,以期为解决流动人口住房问题和推进流动人口市民化提供参考。

2 数据与方法

2.1 数据来源

流动人口数据源于2016年中国流动人口动态监测调查。该调查采用分层为主、多阶段与规模成比例的PPS抽样方法,于2016年5月在全国31个省(市、区)和新疆生产兵

团流动人口较为集中的流入地, 随机抽取在流入地居住一个月及以上, 非本区(县、市)户口的15周岁及以上的流动人口进行调查。研究区域为2016年地级及以上城市, 将流动人口个体数据库和城市进行匹配, 最终研究区域选取281个地级及以上城市, 样本量为163259个。城市数据主要来源于《中国城市统计年鉴2017》, 房价数据则来自中国经济数据库(CEIC)记录的中国各地级及以上城市的商品房销售价格。

2.2 概念界定

在2016年中国流动人口动态监测调查问卷的选项设置中, 流动人口拟购房的区位有: 本地、户籍地—区县政府所在地、户籍地—乡镇政府所在地、户籍地—村、其他地方5种选择。本文旨在考察流动人口在城镇的购房意愿, 因此将在户籍地村的购房意愿排除在外。同时, 流动人口动态监测调查中判定流动人口的空间标准是跨区(县、市), 因此若流动人口有在“户籍地乡镇政府所在地”“户籍地区县政府所在地”购房的意愿, 其购房所跨越的空间均未满足判定流动人口的最低空间标准, 将打算在“户籍地乡镇政府所在地”“户籍地区县政府所在地”购房的意愿归类为“流出地城镇购房意愿”。而流动人口若在问卷调查所指的“其他地方”购房, 则定是在现流入地、“户籍地乡镇政府所在地”“户籍地区县政府所在地”以外的其他城镇购房, 其所跨越的空间范围已符合流动人口动态监测调查数据中所界定流动人口的空间标准, 若流动人口在此购房, 则此地也很可能就成为其新的流入地, 故将在“其他地方”和“本地”购房意愿合并成“流入地城镇购房意愿”。

2.3 研究方法

2.3.1 全局莫兰指数和热点分析 参考已有研究^[28], 本文采用全局莫兰指数和热点分析来揭示城市流动人口城镇购房意愿的空间特征。首先, 借助莫兰指数的计算结果, 分析和判断中国城市流动人口城镇购房意愿的空间自相关性和空间特征; 接着, 采用热点分析工具统计和刻画中国城市流动人口城镇购房意愿空间分布的热点区域及冷点区域, 前者是指城镇购房意愿高值在空间上的集聚, 后者是指城镇购房意愿低值在空间上的集聚。

2.3.2 多层 Logistic 回归模型 本文自变量既包括个体层面的数据, 也包括流入城市层面的数据, 属于多层嵌套结构的数据。若用传统的单层回归模型分析此类数据, 则违反了样本个体间随机误差相互独立的假设, 造成模型结果的偏误^[29], 因此借鉴现有研究^[8, 30-31], 本文拟运用多层回归模型进行估计。多层回归模型可以将因变量中的变异分解为同一群体的个体差异和不同群体之间的个体差异两个部分。通过分解变异, 多层回归模型可以区分出群体效果和个体效果, 揭示群体与个体变量间的关系。鉴于因变量为(0, 1)二分类变量, 故采用多层 Logistic 回归模型, 其公式^[31]为:

$$\log\left(\frac{P_{ij}}{1-P_{ij}}\right)=\beta_o+\alpha X_{ij}+\beta Z_j+\mu \quad (1)$$

式中: P_{ij} 是城市 j 的流动人口 i 的城镇购房意愿; β_o 是截距项; X_{ij} 是城市 j 的流动人口 i 的个体层次解释变量; Z_j 是城市 j 的城市层次解释变量; α 和 β 分别为各层次解释变量的系数; μ 是随机误差项。

采用组内相关系数(ICC), 检验是否需要使用多层模型, 其定义为组间方差与总方差之比, 公式^[26]为:

$$ICC=\frac{\sigma_b^2}{\sigma_w^2+\sigma_b^2} \quad (2)$$

式中: σ_b^2 代表城市间的方差; σ_w^2 代表城市内部的个体方差, 其中 Logistic 回归模型的残差方差 σ_w^2 为 $\pi^2/3 \approx 3.28$ 。如果组间方差显著大于组内方差, 此时 ICC 值较大, 表明同一

城市内的流动人口购房意愿具有一定相似性,则应考虑使用多层回归模型;相反,如果组间方差很小,此时ICC值较小,则可考虑使用传统的单层回归模型。一般认为,当ICC大于0.059时,组间变异不可忽略,有必要考虑使用多层回归模型^[30]。采用 R^2 度量模型的整体拟合程度,常规认为大于6%模型的拟合效果便具有统计意义^[31]。

3 流动人口的城镇购房意愿及其空间特征

3.1 流动人口城镇购房意愿的描述性统计

3.1.1 具有城镇购房需求的流动人口已占一定比例 具有在流入地城镇购房意愿的流动人口比例为21.62%,具有在流出地城镇购房意愿的流动人口比例为11.07%,表明在城镇购房决策中流动人口对流入地的偏好大于流出地。还有1.68%的流动人口有多地城镇购房的意愿,其中又以同时在流入地和流出地城镇购房的意愿为主。可见尽管很少,但已有一小部分流动人口城镇购房的空间需求不仅是流入地和流出地县域范围内城镇两栖生计中的一栖,而是两栖甚至多栖。这种两栖甚至多栖的购房意愿丰富了我们对未来中国人口迁移模式和空间格局的认识,与新家庭迁移经济学理论中流动人口通过跨区域分配家庭资源实现家庭收益最大化的论述相契合,也体现了新古典经济学理论经济理性的思想。然而鉴于绝大部分流动人口生计资源的有限性,笔者认为未来也不太可能向更大比例的方向发展,因此这对中国人口迁移流动模式和空间格局的影响仍是有限的。

3.1.2 流入地和流出地城镇购房意愿随行政等级变化而变化的趋势完全相反,随城市规模的变化趋势较为接近,但非对称性突出 将样本城市划分为直辖市、副省级城市、省会城市和普通地级市,统计不同等级城市流动人口在流入地和流出地的城镇购房意愿(图1)。从城市行政等级的角度,随着城市等级的下降,流入地城镇购房意愿呈先减后增又减的特征,流出地城镇购房意愿的变化则是先上升后下降最后再上升的“N”型曲线。流入地城镇购房意愿最高的是省会城市,最低的是普通地级城市;流出地城镇购房意愿最高的在副省级城市,最低的是省会城市。为反映城市规模差异,根据2014年国务院印发的《关于调整城市规模划分标准的通知》,将样本城市划分为“5类6档”^①,分别计算不同规模城市流动人口在流入地和流出地的城镇购房意愿。结果显示,流入地和流出地城镇购房意愿的变化规律可用非对称的“M”型曲线和“V”型曲线来表达。随城市规模的减小,流出地城镇购房意愿呈现先降后升的“V”型格局,最低值落在中等城市;流入地城镇购房意愿变化曲线呈“M”型,波动性特征明显。相对而言,右端小城市流动人口在流出地和流入地城镇的购房意愿均比左端的超大城市低,因此该格局是非对称的。

3.2 流动人口城镇购房意愿的空间分布特征

3.2.1 东部地区流入地城镇购房意愿最低,东北地区流出地城镇购房意愿最低 将样本城市划分为“胡焕庸线”东南半壁和西北半壁两个区域,“胡焕庸线”东南半壁流动人口在流入地城镇和流出地城镇的购房意愿分别为21.34%和11.29%,分别比“胡焕庸线”西北半壁高7%、低约5%(表1)。从区域差异看,东部地区流动人口流入地城镇购房意愿最低但流出地城镇购房意愿最高,而东北地区流动人口则是流入地城镇购房意愿最高和流出地城镇购房意愿最低,中、西部地区介于上述二者中间。“胡焕庸线”东南半壁,尤其是东部大城市房价普遍较高且多有住房限购政策,流动人口能够跨越住房市场的高门槛

① 2014年国务院印发的《关于调整城市规模划分标准的通知》中,以城区常住人口为统计口径,将城市划分为5类7档,即超大城市;特大城市;I型大城市、II型大城市;中等城市;I型小城市、II型小城市。由于样本城市中II型小城市很少,故将I型小城市和II型小城市合并成一类“小城市”。

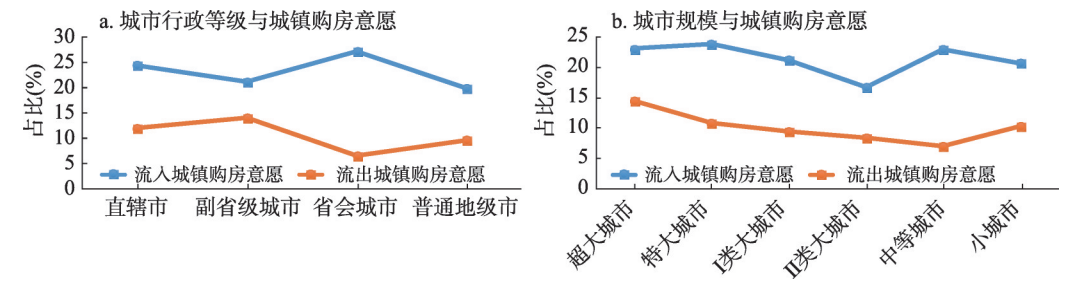


图1 2016年不同类型城市流动人口的城镇购房意愿

Fig. 1 Comparison on migrants' urban housing purchase intention in different cities in 2016

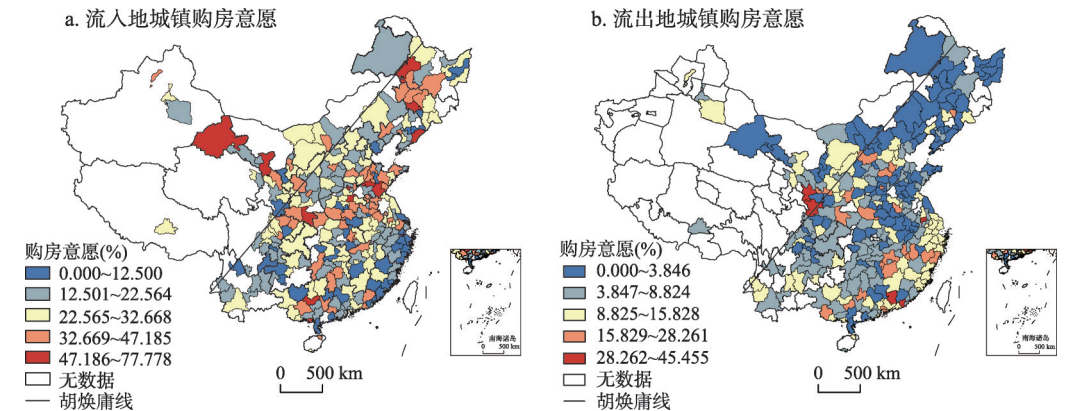
而实现住房自有的可能性有限,降低了他们在流入地的购房意愿;但流入地城镇较高的房价又激发了他们的购房倾向,并由此形成较高的流出地城镇购房意愿。东北地区近年来由于经济下行等原因,造成当地户籍人口的持续外流,反而让东北地区的流动人口有了更多的就业机会,降低了回流意愿^[28],提升了流入地购房意愿而抑制了流出地购房意愿。

3.2.2 流入地和流出地城镇购房意愿的空间分布具有“一高一低”相互呼应的特征 为进一步把握中国城市间流动人口城镇购房意愿

的空间分异特征,应用自然断裂法,将地级及其以上城市根据其流动人口城镇购房意愿划分为5种类型(图2)。总体而言,流入地和流出地城镇购房意愿的空间分布具有相互呼应的特征。东部地区存在显著的南北差异,东南沿海发达地区的城市,其流动人口流入地城镇购房意愿低,但流出地城镇购房意愿高;山东半岛的情况则与东南沿海完全相反,具有流入地城镇购房意愿高和流出地城镇购房意愿低的特征;东北和部分西北地区流动人口城镇购房意愿的分布特征与山东半岛城市群大体接近。可见,在传统的人口流

表1 2016年中国四大区域和“胡焕庸线”两侧的流动人口城镇购房意愿占比(%)

	流入地城镇 购房意愿	流出地城镇 购房意愿
东部地区	20.23	12.66
中部地区	27.50	5.43
西部地区	25.59	6.03
东北地区	28.46	2.96
“胡焕庸线”东南半壁	21.34	11.29
“胡焕庸线”西北半壁	28.17	6.05
全国	21.62	11.07



注: 基于自然资源部标准地图服务网站审图号为GS(2020)4632号的标准地图制作,底图无修改。

图2 2016年中国流动人口城镇购房意愿的空间分布

Fig. 2 Spatial distribution of migrants' urban housing purchase intention in China in 2016

入地（尤其是跨省流动人口集聚的东南沿海城市群），其流动人口在当地的购房意愿低，并将“购房安居梦”转移到流出地城镇，但以省内流动为主和传统人口流出地的区域，其流动人口的购房意愿情况恰与此相反。

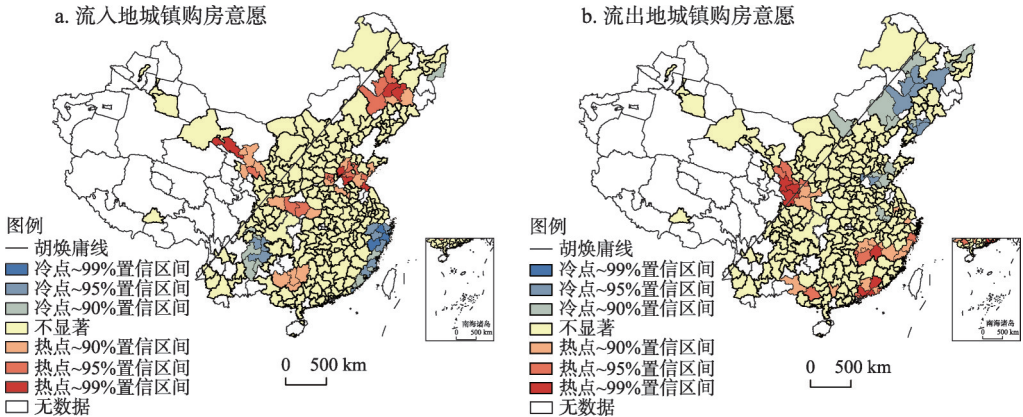
3.3 流动人口城镇购房意愿的空间关联特征

3.3.1 流动人口城镇购房意愿呈现出集聚分布模式,存在显著正的空间自相关性 在GeoDa平台下（采用反距离权重原则）计算地级及其以上城市流动人口城镇购房意愿的空间自相关特征。流动人口在流入地和流出地城镇购房意愿的Moran's *I* 在1%的置信水平下均显著为正（表2），说明中国城市流动人口城镇购房意愿均有显著的空间正相关，呈现出相似值集聚的空间分布格局。

3.3.2 流入地和流出地城镇购房意愿的热点和冷点空间互补的同时在兰州、白银和汉中等城市形成“双热点”区域 利用Getis-Ord *G**指数识别中国地级及其以上城市流动人口城镇购房意愿的热点和冷点区。由图3可见：① 流入地城镇意愿热点区主要集中在哈长城市群、山东半岛城市群、河西走廊、广西西北部和太原城市群及其周边，共36个城市，意愿均值为35.75%。② 流入地城镇购房意愿冷点区有两块，其一是从长三角向南延伸至广东东北部的汕头和潮州，其二是四川南部和云南北部的一些城市，共24个城市，意愿均值仅为12.12%。③ 流出地城镇购房意愿热点区有3个斑块，分别是 从浙南、闽北延伸至长江中游、广东和兰西城市群及其周边城市，共33个城市，意愿均值为14.92%。④ 流出地城镇购房意愿的冷点区主要分布在东北和山东半岛，共23个城市，意愿均值为1.62%。

表2 流动人口城镇购房意愿的全局Moran's *I* 估计值
Tab. 2 The estimates of Global Moran's *I* of migrants' urban housing purchase intention

	流入地城镇购房	流出地城镇购房
Moran's <i>I</i>	0.041	0.063
Z(<i>I</i>)	3.769	5.685
<i>P</i> 值	0.000	0.000



注：基于自然资源部标准地图服务网站审图号为GS(2020)4632号的标准地图制作,底图无修改。

图3 2016年中国流动人口城镇购房意愿的冷热点分布

Fig. 3 Hot spot analysis of migrants' urban housing purchase intention in China in 2016

综上，流入地和流出地城镇购房意愿的热点和冷点区域在空间分布上形成互补的特征。流入地城镇购房意愿高的区域主要是人口流出地区或以省内流动为主的地区，省内流动比重的提高有利于流动人口长期定居。上述区域为经济发展新兴区域，房价尚未上涨到大部分人都买不起的程度，因此流入地城镇购房意愿高。而东部沿海城市群尤其是广东成为流入地购房意愿的冷点和流出地购房意愿的热点主要与当地产业转型和流动人口构成密切相关。东部沿海（尤其是广东和浙江）在经济转型和“机器人代”的背景

下,产业及劳动力市场中的竞争日益激烈,加上流动人口以跨省流动为主、主要从事制造加工业,就业机会变少,但物价、房价却始终居高不下,降低了流动人口在当地购房的能力和意愿,并将购房定居需求转移到流出地城镇。

4 流动人口城镇购房意愿的影响因素

4.1 变量设定

参考国内外学者的研究成果,结合流动人口特性和数据可获得性,本文将流动人口的人口学特征、经济地位、流动特征、家庭生命周期特征和城市社会经济水平、住房市场环境作为解释变量,同时将流出地区位特征和空间位置作为控制变量,变量描述统计如表3所示。具体变量选择依据为:

(1)个体人口学特征。人口学家、规划者和地理学家普遍认为个体人口学特征对住房权属选择的影响显著^[32],并将性别、年龄、婚姻和教育等作为分析的主要变量。因此,本文选取性别、年龄、受教育程度和户口性质反映其个体属性。

表3 变量描述性统计
Tab. 3 Variables and statistical description

变量名	变量解释	平均值	标准差
个体层面(N=163259)			
性别	0=女, 1=男	0.52	0.50
年龄	连续变量(单位:岁)	35.52	10.52
年龄平方项	连续变量	1372.63	843.59
受教育年限	数值型变量(单位:年)	10.18	3.20
户口性质	0=农业, 1=非农业和居民	0.17	0.38
职业类型	管理技术办事人员=1, 商业服务业人员=2, 制造加工业人员=3, 其他=4	2.56	0.91
家庭在本地的月均收入	加1取自然对数	8.78	0.62
家庭住房资产	无住房资产=1, 流出地村自建住房=2, 流出地城镇有住房=3, 流入地城镇有住房=4	2.05	1.25
本地滞留时间	连续变量(单位:年)	5.48	5.63
流动范围	0=省内流动, 1=省际流动	0.66	0.47
是否多次流动	0=否, 1=是	0.26	0.44
流动模式	非家庭化流动=1, 不完整家庭化流动=2, 完整家庭化流动=3	2.29	0.81
家庭生命周期	未婚期家庭=1, 新婚期家庭=2, 学龄前家庭=3, 学龄期家庭=4, 青少年期家庭=5, 成年期家庭=6, 老年期家庭=7	3.61	1.72
城市层面(N=281)			
人均GDP	连续变量(单位:万元)	5.14	2.98
在岗职工平均工资	连续变量(单位:万元)	5.43	1.10
房价	连续变量(单位:万元)	0.53	3.14
房价平方项	连续变量	0.38	0.85
是否有商品房限购政策	0=否, 1=是	0.14	0.35
城市规模	1=小城市, 2=中等城市, 3=II型大城市, 4=I型大城市, 5=特大城市, 6=超大城市	2.56	1.01

注:职业类型中的管理技术办事人员包括:国家机关、党群组织、企事业单位负责人、专业技术人员、公务员、办事人员和有关人员,商业服务业人员包括:经商、商贩、餐饮、家政、保洁、保安、装修、快递、其他商业、服务业人员,制造加工业人员包括:生产、运输、建筑、其他生产、运输设备操作人员及有关人员,其他指的是农林牧渔、水利业生产人员、无固定职业、其他以及未就业。

(2) 经济地位。经济学家认为购买住房不仅是消费决策,也是投资行为,与个人和家庭的收入和经济禀赋密切相关,因此他们采用收入、资产和相对价格作为主要解释变量^[33]。与已有研究侧重关注流动人口在流入地的经济状况不同,本文还考察了流出地资产状况的影响作用,并选取职业类型、家庭月收入 and 住房资产作为经济地位的表征变量。

(3) 流动特征。选取流动范围、流动时间和是否多次流动3个指标来体现流动特征对城镇购房意愿的影响。流动范围与其流动成本密切相关,不同流动范围可能会对不同区域的购房意愿产生不同的影响。流动时间越长、流动人口在本地的社会网络越紧密,而流动经验丰富的流动人口可能对“安居”的需求更强烈。

(4) 家庭生命周期特征。生命周期理论认为家庭特征(家庭大小和家庭组成)和结婚生子等人生重大事件是影响住房选择的重要因素。一般而言,当单身居民准备结婚、夫妻有了小孩、或者年龄变大时,家庭更有可能发生住房产权转变^[34-35]。与生命周期的强烈影响相比,家庭经济能力的重要性明显下降^[36]。基于国内流动人口的实证研究也发现,流动人口在流入地的家庭成员数量、家庭人口结构对其流入地购房意愿具有显著影响^[17-18]。基于数据的可获得性,本文选择流动模式^②和家庭生命周期^③作为表征家庭生命周期的变量。

(5) 城市特征。许多研究发现,房价、住房保有量和贷款利率变化等住房市场环境和城市类型、社会经济水平等城市层面的要素也对居民住房选择有重要影响^[38-40]。城市的就业和收入一直是吸引流动人口流向城市和长期居留的重要因素,因此我们认为流入城市的就业机会和收入水平也会影响流动人口的购房意愿。同时,房价以及住房保障服务也可能影响流动人口购房决策,而不同规模城市间的房价和住房保障服务存在差异。此外,由于中国城市住房市场的特殊性,部分大城市实施商品房限购政策^④,这可能降低流动人口在流入地的购房需求而迫使其将购房需求转移到流出地。因此,本文将流入城市的人均GDP、城镇在岗职工平均工资、房价、城市规模和商品房限购政策纳入模型。

4.2 模型结果与分析

本文分别以流入地城镇购房意愿和流出地城镇购房意愿构建空模型对数据的分层性进行经验,根据公式(2)得到两个空模型的ICC分别为0.1206和0.1698,结果表明在流动人口城镇购房意愿的差异中分别有12.06%和16.98%来源于城市间的组间差异,其余的差异来源于流动人口个体,城市和个体因素对因变量都很重要,需要从个人和城市两个层次来解释。因此,采用多层Logistic回归模型分析流动人口城镇购房意愿的影响因素。在控制流出地变量的基础上先后纳入个体/家庭变量和城市变量。表4是回归模型的计量结果, R^2 大于常规认为的分界值6%,说明加入城市层次变量的多层回归模型有更好的解释力。

② 按照核心家庭成员受访时的所在地将流动模式分成3类:1)非家庭化流动:除了受访者本人外,其他家庭成员均在老家或其他地方;2)不完整家庭化流动:部分家庭成员随迁在当前城市,其他在老家或其他地方;3)完整家庭化流动:家庭成员全部在当前所在城市。

③ 家庭生命周期是指根据家庭结构和规模的变化划分的家庭不同阶段,本文依据杜瓦尔^[37]划分家庭生命周期的理论,并结合流动人口的流动特性将其家庭生命周期划分为7个阶段,即未婚期家庭(未婚未育)、新婚家庭(已婚无子女)、学龄前家庭(最大子女6岁以下)、学龄期家庭(最大子女6~13岁)、青少年期家庭(最大子女13~18岁)、成年期家庭(最大子女18岁以上且未婚)、老年期家庭(最小子女18岁以上且已婚)。

④ “是否有商品房限购政策”数据是通过搜索各城市发布实施的住房限购政策文本,采用人工识别与判读手段获取。主要限购城市(指对非本地户籍的外来人口限购)包括:北京、沈阳、成都、大连、东莞、佛山、福州、赣州、广州、海口、杭州、合肥、济南、江门、九江、廊坊、南昌、南京、宁波、宁德、秦皇岛、青岛、三亚、厦门、上海、深圳、石家庄、苏州、太原、唐山、天津、无锡、武汉、西安、长沙、镇江、中山、珠海等共计39个城市。

表 4 流动人口城镇购房意愿影响因素的回归结果
Tab. 4 Regression results of migrants' urban housing purchase intention

	模型 1 (流入地)	模型 2 (流出地)	模型 3 (流入地)	模型 4 (流出地)
个体/家庭变量				
性别(女)				
男	1.038**	1.108***	1.038**	1.108***
年龄	1.046***	1.020**	1.046***	1.020**
年龄平方项	0.9993***	0.9996***	0.9993***	0.9996***
受教育年限	1.070***	1.001	1.070***	1.001
户口性质(农业)				
非农业和居民	1.089***	0.854***	1.089***	0.854***
职业类型(其他)				
管理/专业技术人员	1.103***	0.985	1.103***	0.986
商业服务业人员 L	1.014	1.081	1.013	1.082
制造加工业人员	0.729***	1.285***	0.730***	1.285***
家庭在本地月均收入	1.540***	1.163***	1.541***	0.150***
家庭住房资产(无)				
流出地村自建房	1.178***	1.144**	1.177***	1.144**
流出地城镇自购房	0.945	2.300***	0.945	2.301***
流入地城镇自购房	0.906	0.278***	0.905	0.279***
流动范围(省内流动)				
跨省流动	0.719***	1.367***	0.720***	1.362***
本地居留时间	1.021***	0.979**	1.021***	0.979***
是否多次流动(否)	1.018	1.154***	1.019	1.154***
流动模式(非家庭化流动)				
不完整家庭化流动	0.931**	1.014	0.931**	1.014
完整家庭化流动	1.391***	0.829***	1.391***	0.829***
家庭生命周期(未婚期家庭)				
新婚期家庭	0.866***	1.023	0.865***	1.023
学龄前家庭	1.020	0.976	1.020	0.976
学龄家庭	0.976	1.030	0.976	1.031
青少年期家庭	0.881***	0.986	0.881***	0.987
成年期家庭	0.925*	1.045	0.925*	1.046
老年期家庭	0.885*	1.049	0.885*	1.049
流入地城市变量				
人均 GDP			1.009	0.972
在岗职工平均工资			1.015	1.041
房价			0.270***	0.930
房价平方项			1.303***	1.156
是否限购(否)			1.253*	1.290**
城市规模			1.108**	0.894**
控制变量				
流出地区域(东部地区)				
中部地区	0.878***	0.954	0.876***	0.956
西部地区	0.840***	0.909**	0.839***	0.910**
东北地区	1.125**	0.808***	1.123**	0.811***
流出地空间位置(乡村)				
城镇	1.092***	1.249***	1.092***	1.248***
截距项	0.002***	0.016***	0.002***	0.019***
R ²	0.1217	0.4417	0.1598	0.4781

注：所列数值为发生比,括号内的类别为该变量的参照组;***: $p < 0.001$; **: $p < 0.01$; *: $p < 0.05$ 。

4.2.1 个体人口学特征和经济地位对城镇购房意愿的影响作用表现出不均衡性 与女性相比,男性流动人口在城镇购房的意愿更大,且这种性别差异在流出地城镇购房意愿中表现得更为突出。年龄与购房意愿呈倒“U”型关系;通过曲线估计发现,流入地和流出地城镇购房意愿最强烈的分别是32.14岁和25岁,流出地城镇购房意愿较流入地城镇购房意愿下降的年龄要早7.14岁。这表明正步入婚育高峰期的男性流动人口面临更大的城镇购房需求,尤其是在流出地城镇,这与中国传统的自有住房文化和当前婚姻市场中的“住房刚需”密切相关。更高的教育水平和职业地位(管理专业技术人员)仅对流入地购房意愿有正向显著影响,即只有打算在流入地城镇购房才会对教育和职业等级有所要求;与农业户口者相比,非农业和居民户口者更倾向于在流入地城镇购房且更不愿意回流出地城镇购房,说明由于户口性质不同而带来的差异性解释同样适用于城镇购房维度的意愿。

经济地位是支撑流动人口形成城镇购房意愿的物质基础。家庭在本地月均收入和在流出地村拥有自建房对两类城镇购房意愿均有积极影响,流出地村有自建房对流入地购房意愿的促进作用更明显。当前银行贷款仍然与城市户口密切相关,户口改革并没有消除流动人口需要依赖于家庭支持才能购买城镇住房的状况,家庭收入高和在家庭流出地村庄有自建房,说明流动人口的经济基础较好,因此有利于形成城镇购房意愿。这与已有研究^[40]所揭示的包括中国在内的当代年轻一代的购房行为严重依赖父母的贡献是相一致的。流动人口已在流出地城镇购房对其形成流入地城镇购房意愿有拉力作用,而已在流入地购房则抑制了流出地购房意愿。从职业类型看,管理技术人员显著倾向于在流入地城镇购房,制造加工业人员更愿意在流出地城镇购房而不愿意在流入地城镇购房。这是因为管理技术人员往往有更多的经济禀赋和社会资本、更能跨越城乡不平等状况,所以本地购房意愿强;制造加工业人员往往工作稳定性差、薪资报酬低,抑制了流入地城镇购房意愿,而且制造加工业人员往往具有较高的回流意愿,故流出地城镇购房意愿也高。这说明城镇劳动力市场中二元分割的结构性差异引发的职业类型差异,也深刻地影响了流动人口的购房区位选择。

4.2.2 流动特征对城镇购房意愿的影响性质和作用完全不同 流动特征在流动人口城镇购房决策中发挥着不容忽视的影响作用,但对不同类型购房意愿的影响不同。与省内流动相比,跨省流动人口分别抑制和提升了流入地和流出地城镇购房意愿。这是因为跨省流动者聚集的区域多是市场竞争剧烈的发达地区和大城市,按辖区利益优先原则,跨省流动者在流入地受到的制度性和结构性排斥通常更为强烈,购房梦想面临着更大的挑战和阻碍,因而降低了在流入地城镇购房的意愿并将此意愿转移到流出地城镇。这与前文分析得出的空间格局特征是相互印证的,东南沿海城市群作为传统的人口流入地恰是跨省流动人口的集聚地,而流动人口流入地购房意愿较高的地区恰以省内流动为主。表明流动人口购房意愿的空间决策也是一种经济理性的选择行为,是综合权衡各方面要素而达到经济效益最大化的结果。

流动人口在本地居留的时间越长,在本地购房意愿越强,回流出地购房意愿越弱;流动次数越多,越打算在流出地城镇购房,但对流入地城镇意愿无显著影响。流动人口在流入地居留的时间越长,积累的社会资源和人际网络越多,对流入地的归属感和融入度也越高,因此越想在流入地城镇购房而越不想回流出地城镇购房。然而,流动次数越多,说明在某个城市居留时间就越短,不利于社会资本的积累和城市融入,因此难以形成流入地购房的意愿而选择回到流出地购房。

4.2.3 家庭生命周期的影响效应不如预期强烈 与非家庭化流动相比,不完整家庭化流动更不倾向于在流入地城镇购房,但完整家庭化流动显著地促进流入地城镇购房需求,并抑制流出地城镇购房需求,说明家庭化流动削弱了对流出地的住房需求而强化了对流入地的住房需求。这与已有研究得到流动人口在流入地的家庭成员越多,在家乡进行住房建设的可能性越低^[15]的结论近乎一致。因此,家庭化流动带来的居住稳定性和对融入城市的高预期是今后相关政策制定中需要充分重视的关键点。家庭生命周期变量仅对流入地城镇购房意愿有显著影响。相对于未婚期家庭,处于新婚期、青少年期、成年期和老年期的流动人口显著不倾向于在流入地城镇购房;而在流动人口中占主体地位的学龄前家庭和学龄家庭与未婚家庭的差异却无统计意义。这一结果与生命周期理论的预期不符。在西方国家,先结婚后买房子准备生小孩已成为一个常见的现象,尤其是孩子的出生更可能激发家庭购房改善居住条件^[34]。但在中国先买房后结婚已大为流行且愈演愈烈,流动人口的流出地住房投资行为确实与其婚育年龄相契合^[15],城镇住房已成为多数适婚青年结婚的必要条件,为此大部分已婚流动人口可能婚前就已有自建房或在城镇购房。此外,城市房价的迅速攀升和持续高涨以及由此导致的城市住房市场投机成分愈加凸显提高了流入地城市住房的进入门槛,导致家庭抚养比较大的青少年期、成年期和老年期家庭的流动人口流入地购房意愿低。

4.2.4 流入城市变量中仅住房市场要素对城镇购房意愿起着差异化的影响效应 人均GDP和在岗职工平均工资对两类城镇购房意愿都没有显著影响。这与既有研究^[24-26]中流入城市社会经济水平对流动人口长期居住意愿和户籍迁移意愿的影响更大的结论有所出入。这可能是因为长期居住意愿和户籍迁移意愿看重的是流入城市较高的经济收益或更好的公共服务,而城镇购房更多的是与流动人口及其家庭的经济实力和流入城市商品房市场门槛的高低有关。城市住房环境中的房价、限购政策和城市规模3个变量的影响作用在逻辑上相互印证的。房价仅与流入地购房意愿呈“U”型关系,即流入地购房意愿随着流入城市房价的提升是先下降后上升;住房限购政策对流动人口城镇购房意愿均有促进作用;较大的城市规模提升了流入地购房意愿而抑制了流出地城镇购房意愿。这是因为在流入城镇购房往往需要一大笔开支,并且未来多年需要不停偿还银行贷款;这对于工资收入本来就不高的流动人口来说无疑是沉重的经济负担,所以高房价抑制了流动人口在当地的购房意愿。然而,流动人口同样具有逐利性,规模较大、有住房限购政策的城市,房价也一般较高;房价的升高也意味着住房财富价值和附着价值(例如买房落户后带来的城市福利和社会保障)的增加,这又激发了流动人口购买住房的迫切性,提升了城镇购房意愿。这在一定程度上解释了“东南沿海发达地区的城市,其流动人口流入地城镇购房意愿低,但流出地城镇购房意愿高”的空间分布特征。另一方面,住房限购政策从某种意义上增强了城市住房的稀缺性,强化了社会大众对房价上涨的预期,在此社会背景下,流动人口对城市商品房也具有强烈的渴望。更何况,在户籍制度的限制下,拥有当地住房是流动人口获取当地公共服务的破解途径,也是提高社会融入感,转变身份认知的主要方式之一,因此住房限购政策反而激发了流动人口的购房意愿。

5 结论与讨论

基于2016年流动人口动态监测调查数据和相关统计数据,对流动人口在流入地和流出地城镇的购房意愿进行比较研究,得到以下主要结论:

(1) 具有城镇购房需求的流动人口已占一定比例,说明当前流动人口的住房需求模式正在发生变化。在有城镇购房意愿的流动人口中,对流入地的偏好大于流出地,与国家新型城镇化规划中所提倡的“以购房促转移”的政策相吻合,表明该政策有一定的现实基础。同时,也有11.07%的流动人口具有流出地城镇购房意愿,说明了加强流出地县城建设的必要性和重要性。

(2) 流入地和流出地城镇购房意愿在空间分布上呈现出“此高彼低”空间互补的状态。在人口流入地区,尤其是跨省流动人口集聚的东南沿海区域,其流动人口在当地的购房意愿低,并选择将在流入地无法实现的“购房梦”转移到流出地城镇,但在人口流出地和以省内流动为主的区域,其流动人口的购房意愿情况恰与此相反。此外,除了在“胡焕庸线”西北半壁的兰州、白银和汉中形成两类城镇购房意愿的共同热点区外,流出地和流入地城镇购房意愿冷、热点区域的空间分布基本上相互呼应的。

(3) 流动人口城镇购房意愿受到了从微观的人口特征、经济地位、流动特征到中观的家庭生命周期以及宏观城市住房市场因素的综合影响,城市社会经济水平完全不具有显著影响。一方面,说明相对于其他居留意愿,流动人口购房意愿需要评估的是自身及家庭已有的经济基础而非经济预期;且在城市住房高度市场化并趋于投机性的背景下,房价才是流动人口城镇购房需跨越的门槛。另一方面,流动人口城镇购房意愿更多地取决于其个人因素,而不是城市因素。此外,受中国传统住房文化和独特婚恋习俗的影响,家庭生命周期的影响力和影响方向显著有别于国际移民和中国城镇居民,彰显了真实的“中国经验”。

(4) 影响流动人口流入地和流出地城镇购房意愿的因素存在诸多不同。在个人特征上,非农业户口,更高的受教育程度、职业地位和收入水平,更长的城市滞留时间,家庭化流动,有利于形成流入地城镇购房意愿;但制造加工业人员、跨省和不完整家庭化流动,处于新婚期、青少年期、成年期和老年期的家庭均抑制了流入地城镇购房意愿。与此相反,身为制造加工业人员、跨省流动、已在城镇购房和流动次数多有利于形成流出地城镇购房意愿,而非农业户口、本地滞留时间长、完整家庭化流动则抑制了流出地城镇购房意愿。在城市层面,流入地城市规模对流入地和流出地城镇购房意愿分别有着显著的积极和消极影响,而房价仅与流入地城镇购房意愿间存在“U”型关系。说明流入地城镇购房对流动人口的人力资本、经济地位和流动范围、滞留时间和流动方式的要求较高,只有那些流向更大规模城市、滞留时间更长,家庭化和短距离流动的非农业户口者才更有可能形成流入地城镇购房决策,这一结果与前面购房意愿的空间分布特征相互呼应。

上述研究结果对流动人口的服务管理和城镇化政策有着重要的政策启示:① 可将住房作为解决流动人口问题的重要抓手之一,促进主观的购房意愿转化为客观的购房行为,将住房自有成为实现市民化的重要手段。这一方面需要强化流动人口的就业能力,提升其在就业市场上的竞争力,夯实其在城镇生存发展的经济基础;另一方面,要加强宏观政策干预,引导房地产市场健康发展,建立城市住房市场对流动人口市民化的助推机制。② 改变迄今过分依赖流动人口在当前流入地城市购房落户实现市民化的单向思维和政策取向,综合统筹其在流入地与流出地两栖多元的城镇住房需求,创设异地与就地相结合的多元城镇化路径。③ 鉴于不同城镇购房意愿的空间分布和影响因素大有不同,应制定差异化的住房政策。例如,东部、尤其是京津冀、长三角和珠三角城市群应考虑适当放宽对受过高等教育、具有稳定职业和较高收入、举家迁移的流动人口,尤其是具

有上述条件的省内流动人口的购房限制的要求,并逐步开放城市间的居住时间、社保互认。此外,应进一步稳定和降低房价,使更多的流动人口能够真正实现“购房安居梦”,以实现城镇化的高质量发展。中西部的一些中小城市和小城镇、尤其是县城需加快推进基础设施建设和改善公共服务条件,为在东部地区就业稳定性弱、但流动经验丰富且有一定经济实力的流动人口回流购房落户和市民化创造条件;中西部城市群和东北地区可抓住当地流动人口购房安居意愿强的特点,以质优价廉的住房吸引流动人口,并扩大产业承接力度、创造更多的就业机会,加快弥补教育、医疗、养老和住房保障等公共服务和社会保障的短板使流动人口能够安居乐业,扭转这些地区人口流失的局面。

由于数据结构的限制,本文仅探究了流入地城市特征的影响作用,未对流出地城市特征的影响作用进行测算;同时,对流出地的界定限于户籍地县域范围内,未能拓展至户籍地所在的地级市乃至省级尺度,未来应加强对更大尺度单元的探索。期待未来能够有更为丰富的数据,进一步拓展和丰富本文的研究。

参考文献(References)

- [1] Mallett S. Understanding home: A critical review of the literature. *The Sociological Review*, 2004, 52(1): 62-89.
- [2] Zhang Haidong, Yang Chengchen. Housing and the class identity of urban residents: A study based on data from Beijing, Shanghai and Guangzhou. *Sociological Studies*, 2017, 32(5): 39-63, 243. [张海东, 杨城晨. 住房与城市居民的阶层认同: 基于北京、上海、广州的研究. *社会学研究*, 2017, 32(5): 39-63, 243.]
- [3] Zhu Yu, Lin Liyue. The settlement intention of the floating population in the cities and its determinants: A literature review and its implications. *Population & Economics*, 2019(2): 17-27. [朱宇, 林李月. 流动人口在城镇的居留意愿及其决定因素: 文献综述及其启示. *人口与经济*, 2019(2): 17-27.]
- [4] Gu H Y, Liu Z L, Shen T Y. Spatial pattern and determinants of migrant workers' interprovincial Hukou transfer intention in China: Evidence from a National Migrant Population Dynamic Monitoring Survey in 2016. *Population, Space and Place*, 2020, 26(2): e2250. DOI: 10.1002/psp.2250.
- [5] Fan C C, Li T J. Split households, family migration and urban settlement: Findings from China's 2015 national floating population survey. *Social Inclusion*, 2020, 8(1): 252-263.
- [6] Huang Y, Liu W L, Zhuo Y, et al. Social insurance participation and urban settlement intentions of China's floating population. *Population Space and Place*, 2020, 26(8): e2366. DOI: 10.1002/psp.2366.
- [7] Yang S S, Guo F. Breaking the barriers: How urban housing ownership has changed migrants' settlement intentions in China. *Urban Studies*, 2018, 55(16): 3689-3707.
- [8] Huang X, Liu Y, Xue D S, et al. The effects of social ties on rural-urban migrants' intention to settle in cities in China. *Cities*, 2018, 83: 203-212.
- [9] Deng Jinjie, Tong De, Li Guicai. Research on flat buying intentions of floating population in urban villages: A case study of Shenzhen. *Human Geography*, 2011, 26(5): 34-38, 93. [邓金杰, 仝德, 李贵才. 城中村外来人口的购房意愿研究: 以深圳为例. *人文地理*, 2011, 26(5): 34-38, 93.]
- [10] Cheng Yin, Han Xiao, Hu Yue. Research on buying houses intentions of floating population. *The World of Survey and Research*, 2012(10): 17-22. [程荫, 韩笑, 胡越. 农民工城市购房意愿及影响因素研究. *调研世界*, 2012(10): 17-22.]
- [11] Hu Jiankun, Su Qiang. An empirical study on behavior of buying houses in towns performed by farmers. *Urban Development Studies*, 2013, 20(2): 46-51. [胡建坤, 苏强. 农民进城买房行为研究. *城市发展研究*, 2013, 20(2): 46-51.]
- [12] Xiao Xinru. Analysis of the house-purchase intention and influencing factors about migrant youth in big City: Case study of Shanghai. *Shanghai Journal of Economics*, 2014, 26(8): 121-129. [肖昕茹. 大城市青年流动人口购房意愿及其影响因素分析: 以上海为例. *上海经济研究*, 2014, 26(8): 121-129.]
- [13] Huang Zaoyu, Yan Chuanqi, Li Fuzhen, et al. Houses purchase intention of new-generation migrants and its social effects. *Statistics and Management*, 2015(10): 100-101. [黄造玉, 阎传琦, 李福珍, 等. 新生代农民工购房意愿及其社会影响. *统计与管理*, 2015(10): 100-101.]
- [14] Schmidt-Kallert E, Franke P. Living in two worlds: Multi-locational household arrangements among migrant workers

- in China. *Erde*, 2012, 143(3): 263-284.
- [15] Lin Liyue, Zhu Yu, Ke Wenqian, et al. The characteristics and determinants of the floating population's housing investment in the places of origin: Evidence from a survey in Fujian Province. *Scientia Geographica Sinica*, 2020, 40(3): 401-408. [林李月, 朱宇, 柯文前, 等. 流动人口流出地住房投资特征及影响因素: 基于福建省的调查. *地理科学*, 2020, 40(3): 401-408.]
- [16] Liu Chengbin, Zhou Bing. Research on house-purchase choice of China's peasant-workers. *Chinese Journal of Population Science*, 2015(6): 100-108, 128. [刘成斌, 周兵. 中国农民工购房选择研究. *中国人口科学*, 2015(6): 100-108, 128.]
- [17] Liang Zhimin, Rao Pan, Yang Guoqiang. Empirical analysis of factors influencing rural migrant workers' intention to purchase real estate in cities. *Journal of Northwest A&F University (Social Science Edition)*, 2014, 14(4): 32-36. [梁志民, 饶盼, 杨国强. 农民工在务工地购房意愿的影响因素. *西北农林科技大学学报(社会科学版)*, 2014, 14(4): 32-36.]
- [18] Song Yanjiao. On the purchase intention and influencing factors of rural-urban migrants in China. *Journal of East China Normal University (Humanities and Social Sciences)*, 2016, 48(6): 157-163, 169. [宋艳姣. 城市外来流动人口购房意愿及其影响因素研究: 以城市规模的异质性为视角. *华东师范大学学报(哲学社会科学版)*, 2016, 48(6): 157-163, 169.]
- [19] Song Quancheng, Zhang Qian. The impact of social integration on the future housing choice of floating population: An Empirical Analysis based on 2014 national dynamic monitoring survey of migrant population. *Shandong Social Science*, 2017(9): 70-76. [宋全成, 张倩. 社会融入因素对流动人口未来置房选择的影响: 基于2014年全国流动人口动态监测调查数据的实证分析. *山东社会科学*, 2017(9): 70-76.]
- [20] Huang Zhen, Wang Chenglu. The relationship between belongingness and housing purchasing intention: An empirical study of migrant workers. *Economic Survey*, 2017, 34(2): 43-48. [黄侦, 王承璐. 农民工城市归属感与购房意愿关系的实证研究. *经济经纬*, 2017, 34(2): 43-48.]
- [21] Zhu Zhongkun, Leng Chenxin. Urban housing purchase intention of migrant workers and its influencing factors. *Finance & Economics*, 2017(3): 98-109. [祝仲坤, 冷晨昕. 农民工城镇购房意愿及其影响因素. *财经科学*, 2017(3): 98-109.]
- [22] Lin Liyue, Zhu Yu. Spatial variation and its determinants of migrants' Hukou transfer intention of China's prefecture-and provincial-level cities: Evidence from the 2012 national migrant population dynamic monitoring survey. *Acta Geographica Sinica*, 2016, 71(10): 1696-1709. [林李月, 朱宇. 中国城市流动人口户籍迁移意愿的空间格局及影响因素: 基于2012年全国流动人口动态监测调查数据. *地理学报*, 2016, 71(10): 1696-1709.]
- [23] Gu Hengyu, Xiao Fan, Shen Tiyan, et al. Spatial difference and influencing factors of settlement intention of urban floating population in China: Evidence from the 2015 national migrant population dynamic monitoring survey. *Economic Geography*, 2018, 38(11): 22-29. [古恒宇, 肖凡, 沈体雁, 等. 中国城市流动人口居留意愿的地区差异与影响因素: 基于2015年流动人口动态监测数据. *经济地理*, 2018, 38(11): 22-29.]
- [24] Liu T, Wang J J. Bringing city size in understanding the permanent settlement intention of rural-urban migrants in China. *Population, Space and Place*, 2020, 26(4): e2295. DOI: 10.1002/psp.2295.
- [25] Chen M K, Wu Y D, Liu G W, et al. City economic development, housing availability, and migrants' settlement intentions: Evidence from China. *Growth and Change*, 2020, 51(3): 1239-1258.
- [26] Gu Hengyu, Liu Ziliang, Shen Tiyan. Spatial pattern and influencing mechanism of interprovincial migration's Hukou transfer intention in China. *Scientia Geographica Sinica*, 2019, 39(11): 1702-1710. [古恒宇, 刘子亮, 沈体雁. 中国省际流动人口户籍迁移意愿的空间格局及影响机制分析. *地理科学*, 2019, 39(11): 1702-1710.]
- [27] Gu Hengyu, Meng Xin, Shen Tiyan, et al. Spatial variation of the determinants of China's urban floating population's settlement intention. *Acta Geographica Sinica*, 2020, 75(2): 240-254. [古恒宇, 孟鑫, 沈体雁, 等. 中国城市流动人口居留意愿影响因素的空间分异特征. *地理学报*, 2020, 75(2): 240-254.]
- [28] Gu Hengyu, Qin Xiaoling, Shen Tiyan. Spatial variation of migrant population's return intention and its determinants in China's prefecture and provincial level cities. *Geographical Research*, 2019, 38(8): 1877-1890. [古恒宇, 覃小玲, 沈体雁. 中国城市流动人口回流意愿的空间分异及影响因素. *地理研究*, 2019, 38(8): 1877-1890.]
- [29] Wang Jichuan, Xie Haiyi, Jiang Baofa. *Multilevel Models: Methods and Applications*. Beijing: Higher Education Press, 2008. [王济川, 谢海义, 姜宝法. 多层统计分析模型: 方法与应用. 北京: 高等教育出版社, 2008.]
- [30] Yang Chuankai, Liu Ye, Xu Wei, et al. The determinants for peasants' migration intentions of moving to cities in China: An analysis based on the CGSS 2010. *Geographical Research*, 2017, 36(12): 2369-2382. [杨传开, 刘晔, 徐伟, 等. 中国

- 农民进城定居的意愿与影响因素: 基于 CGSS2010 的分析. 地理研究, 2017, 36(12): 2369-2382.]
- [31] Tian Ming. Local factors effects on the urban integration for the floating population. *Scientia Geographica Sinica*, 2017, 37(7): 997-1005. [田明. 地方因素对流动人口城市融入的影响研究. 地理科学, 2017, 37(7): 997-1005.]
- [32] Li S M, Li L M. Life course and housing tenure change in urban China: A study of Guangzhou. *Housing Studies*, 2006, 21(5): 653-670.
- [33] Teodorescu D. Homeownership, mobility, and home: A relational housing study of Argentine Ludar and Romanian Rudari. *Geoforum*, 2020, 116(8): 98-109.
- [34] Coulter R, van Ham M, Findlay A M. Re-thinking residential mobility. *Progress in Human Geography*, 2016, 40(3): 352-374.
- [35] Dustmann C, Görlach J S. The economics of temporary migrations. *Journal of Economic Literature*, 2016, 54(1): 98-136.
- [36] Cook J. Keeping it in the family: Understanding the negotiation of intergenerational transfers for entry into homeownership. *Housing Studies*, 2020. DOI: 10.1080/02673037.2020.1754347.
- [37] Duvall E M. *Marriage and Family Development*. Philadelphia: Lippincott Company Philadelphia, 1977: 148-149.
- [38] Mundra K, Uwaifo Oyelere R. Determinants of homeownership among immigrants: Changes during the great recession and beyond. *International Migration Review*, 2018, 52(3): 648-694.
- [39] Adu-Gyamfi A. Connecting religion to homeownership: Exploring local perspectives in Ghana. *Cities*, 2020, 96: 102441. DOI: 10.1016/j.cities.2019.102441.
- [40] Lee H, Myers D, Painter G, et al. The role of parental financial assistance in the transition to homeownership by young adults. *Journal of Housing Economics*, 2020, 47: 101597. DOI: 10.1016/j.jhe.2018.08.002.

Spatial pattern and determinants of migrants' urban housing purchase intention under the binary-locational household arrangements

LIN Liyue^{1,2}, ZHU Yu^{1,3}, LIN Kun⁴, KE Wenqian^{1,2}

(1. Institute of Geography, Fujian Normal University, Fuzhou 350007, China; 2. Key Laboratory for Humid Subtropical Eco-geographical Processes of the Ministry of Education, Fuzhou 350007, China;
3. Asian Demographic Research Institute, Shanghai University, Shanghai 200444, China;
4. School of Geography, Fujian Normal University, Fuzhou 350007, China)

Abstract: The migrants' urban housing purchase intention and its spatial preference are directly related to the path selection of the conversion of rural migrants into urban citizens and the high quality development in the new phase of urbanization. Therefore, understanding migrants' urban purchase intention and its determinants and monitoring its spatial patterns are of great importance for both academic studies and policy-making. Based on the data from the 2016 China Migrant Dynamic Survey and related statistics of cities, this paper provides an updated and comprehensive study on migrants' urban housing purchase intention in the original and destination urban areas and the determinants by using spatial autocorrelation and multi-level regression models. The results suggest that 21.62% of respondents indicated their intention of purchasing housing in the destination city; in the meantime, 11.07% of respondents expressed their intention of housing ownership in the original urban areas, and 1.68% of migrants have the housing purchase intention in both the original and destination urban areas. The research

also reveals a significant variation of migrants' urban housing purchase intention among cities of different sizes, and geographical regions, demonstrating that migrants' urban housing purchase intention in the original and destination urban areas forms a complementary distribution characteristic in space. While the southeastern coastal area is the main destination of migrants in China, which is dominated by inter-provincial mobility, the urban housing purchase intention of migrants in this area belongs to the lowest categories; in contrast, its urban housing purchase intention of the original urban areas is one of the highest among different regions. However, in the migration original areas, and the areas which is dominated by intra-provincial mobility, the situation is just the opposite. The modelling results reveal that the migrants' urban housing purchase intention is mainly affected by migrants' individual characteristics and the destination city's housing market, and the level of the destination city's social and economic development has no significant effect. However, there are some important differences between the determinants of the urban housing purchase intention of the original and destination urban areas, shedding light on the variation in the factors affecting migrants' urban housing purchase intention in different urban areas. More specifically, education, occupational status of professionals and technicians, semi-family migration, family life cycle and urban housing prices have only a significant impact on the housing purchase intention in the destination cities; possessing urban houses and the number of migration motilities has only contributed to the housing purchase intention in the original urban areas; nature of household registration, occupational status of manufacturing industry personnel, mobility range, duration at host location and city size have the opposite effect in the two types of housing purchase intention. These results provide an important scientific and evidence basis for policy making to promote the further increase in migrants' urban settlement intention and its permanency and stability, which will further facilitate the advancement of China's urbanization.

Keywords: migrant; urban housing purchase intention; binary- locational household; spatial pattern