

新型城镇化背景下城市住房供给侧改革的可行性分析

——基于农民工的代际视角

杜海峰，车蕾，王琦，顾东东

(西安交通大学 公共政策与管理学院，陕西 西安 710049)

一、研究背景

“十三五”时期是中国新型城镇化建设的关键时期，如何在“新常态”下通过结构性改革，使新型城镇化建设与中国社会经济协调发展是该时期的重要课题。以农民工为主的农业转移人口是“以人为本”新型城镇化的主体，农民工通过市民化不仅能够拉动经济消费、促进城乡协调发展，同时能够有效化解城市过剩房地产市场，达到“去库存”的目的。

市民化过程中的住房问题是学界讨论的主要问题之一，受到了政府及学界的广泛关注（李士波、陈开江²，2014）。农民工作为城镇中低收入人群的重要组成部分，面临着严峻的住房问题（郑思奇、廖俊平³，2009）。城郊城乡结合部因为租金低廉成为农民工租住的聚居地，居住拥挤、设施简陋、卫生差、治安乱是该聚居地的普遍现象，恶劣的居住环境阻碍了农民工劳动力产出的进一步提高，对经济增长存在负面影响（郑思奇、曹洋⁴，2009）。另一方面，受制于城市劳动力市场二元体制与自身人力资本较低的现状，农民工大多从事劳动附加值较低的职业，很难获得足够收入购买或租赁满足其定居需求的住房（Yan song 等，2008；Zhang 等，2003；LiTian,2008），加之城市住房保障体系存在排斥农民工的现象，即使有着强烈留城意愿的新生代农民工也受到了极大阻碍（张志胜，2011⁵），农民工住房保障被逐步边缘化，导致多数农民工生活方式非农化未能真正实现，只能在到达一定年龄后返回农村。久而久之，农民工城市住房条件差的均衡状态在房地产市场供求关系的作用下日渐形成。

这种现象单纯依靠现市场机制作用很难改变，而农民工城市梦的破裂正是由于缺乏长期有效针对生计资产所提供的租住房市场供给。住房市场的缺失与住房机制的不合理导致了人口城镇化滞后，严重影响了我国城市化和现代化的进程。因此，在新型城镇化背景下，如何化解农民工住房问题具有很强的现实与学术意义。本文通过分析不同代次农民工的住房意愿与住房能力，重点探索基于农民工自身生计能力的住房供给侧政策改革方案。

项目基金：国家社会科学基金重大项目“有序推进农民工市民化的问题与对策——基于可持续生计与公共服务均等化的研究”（项目号:13&ZD044）；国家社会科学基金一般项目“就地城镇化背景下农业转移人口家庭生计恢复力研究”，（项目号：15BSH028）。

作者简介：杜海峰(1972—)，四川省巴中市人，西安交通大学教授，博士生导师，公共政策与管理学院副院长，公共管理与复杂性研究中心执行主任，研究方向：农民工市民化、社会网络、公共管理与复杂性科学；车蕾(1994—)，陕西省咸阳市人，西安交通大学硕士研究生，研究方向：生计与恢复力；王琦(1991—)，安徽省宿州市人，西安交通大学，硕士研究生，研究方向：生计与可持续；顾东东(1992—)，河南省平顶山市人，西安交通大学博士研究生，研究方向：农民工市民化、社会分层与流动。

² 李仕波，陈开江. 农民工市民化困境的破解路径[J]. 经济研究参考, 2014, (48): 31-32.

³ 郑思齐，廖俊平. 农民工住房政策与经济增长[J]. 经济研究, 2011, (2): 73-86

⁴ 郑思齐，曹洋. 农民工的住房问题：从经济增长与社会融合角度的研究[J]. 广东社会科学, 2009, (5): 34-41.

⁵ 张志胜. 新生代农民工住房保障的阙如与重构[J]. 城市问题, 2011, (2): 90-95

二、文献综述

学者从居住现状、定居意愿、住房策略选择等方面,针对流动人口住房问题展开研究,取得了较为丰硕的成果。农民工作为中国流动人口的主要组成部分,已有研究的方法和结论对本研究地开展具有重要借鉴价值。

(1) 农民工居住现状研究

针对农民工的住房现状,国内研究者取得了较多的研究成果。吴维平,王汉生⁶(2002)针对京、沪流动人口住房状况调查发现,拥挤是流动人口住房的最大现状,较多住房内没有独立厨卫,上海和北京分别有 28.8%和 41.6%的流动人口居住在宿舍或工棚中的,人均住房面积仅为 8.1 和 7.1 平方米,3%-4%的流动人口长期居住在极为恶劣的条件下。李斌,王晓京⁷(2006)的研究同样发现,农民工人均住房面积多年来维持在很低水平,住房设施简陋、住房环境偏差、住房条件同质性强。黄轶凡⁸(2008)的相关研究显示,农民工住房比较集中、居住条件欠佳、住房不满意程度较低、住房消费水平整体偏低且呈沙漏型分布。此外,吕萍⁹(2013)认为,农民工住房来源存在地域差异,但自租房和雇主提供住房为主要的住房来源形式。

(2) 农民工落户与购房意愿研究

留城定居的落户意愿是影响流动人口实际购房意愿的超前变量,反映了农民工群体对于未来住房问题的预期与规划。落户意愿方面,学者主要从农民工的个人与家庭特征、社会经济和社会心理特征等方面展开研究。曾旭辉、秦伟¹⁰(2003)发现,社会心理因素较好解释了农民工落户意愿而经济因素并不显著,教育程度对于留城意愿的影响是非线性的,配偶虽会对留城意愿产生影响,但影响比较模糊。陈春和冯长春(2011)的研究证明,住房现状对农民工留城意愿影响最大,年龄对留城意愿的影响为负,是否为本地户籍也具有显著影响。黄庆玲、张广胜¹¹(2013)认为,在农民工迁移流向逐步转变为省内迁移为主、户籍制度逐渐开放的形势下,农民工就近就业和定居已经成为趋势,中小城市具有先天的“亲和性”和后天的发展优势,大多数农民工已经显示出定居中小城市的意愿。黄庆玲¹²(2013)还发现,中小城市已成为新生代农民工定居地的倾向性选择,家庭经济和“属地就近”原则对新生代农民工定居地选择有着重要影响。住房租购意愿研究始于西方发达国家。Kain & Quigley¹³

(1975)提出家庭特征对住房租购选择有显著影响。其后,不同学者使用 Logit 模型等方法,先后证明了支付能力、租购成本、宏观政策、社会心理等是影响租购意愿的主要因素(Li, 1977; Shear & Watcher, 1988; Kan, 2000; Salter, 2001; Thomas, 2004; Bourassa, 2006)

⁶ 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

⁷ 李斌,王晓京. 城市农民工的住房[J]. 石家庄学院学报, 2006, 8(5): 16-21

⁸ 黄轶凡. 成都市农民工住房消费研究[D]. 成都:西南财经大学, 2008. 3-8

⁹ 吕萍. 农民工住房理论、实践与政策[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 2012.

¹⁰ 曾旭辉,秦伟. 在城农民工留城倾向影响因素分析[J]. 人口与经济, 2003, (3): 50-54

¹¹ 黄庆玲,张广胜. 农民工定居中小城市的优势、意愿及政策选择[J]. 农村经济, 2013, (8): 102-105

¹² 黄庆玲. 不同层级城市新生代农民工城市定居意愿探析—基于辽宁五市的调研[J]. 高等农业教育, 2013, 7(7): 100-104

¹³ Kain J F, Quigley J M . Housing markets and racial discrimination: A micro-economic Analysis[Z] . New York: National Bureau of Economic Research, 1975

（3）农民工购房能力研究

落户意愿与购房策略的产生是基于对自我生计资产与外在风险因素的衡量之后做出的理性决策，个人生计资本的状况直接影响了农民工购房行为的产生，而自然资本、人力资本、社会资本、金融资本及物质资本是个人生计资产的核心组成要素（靳小怡，2011）²⁰。当前，生计资本的研究多围绕解决贫困问题、农户生计困境、农村发展方向和农村发展策略等展开，针对农民工购房能力的研究虽然较少，但五大生计资本的概念界定可供借鉴：人力资本是农民工生计的基础，在家庭户层次，人力资本决定于可用劳动力的质量与数量。物质资本一般指生产资料，考虑房屋及耐用消费品可作为风险抵押，所以物质资本决定于房屋及耐用消费品的数量及质量。金融资本是指拥有并可利用的金钱储备。主要指收入和其他形式获得的借贷。自然资本可用家庭户的土地资源禀赋来度量。社会资本通常是基于血缘关系的家庭网络和基于情感关系的朋友网络中隐含的社会资源。主要决定于社会资本质量与数量（黎洁、李亚莉²¹，2009；杨云彦、赵锋²²，2009；赵升²³；2008）。

（4）小结

通过前文分析可以发现，已有研究针对流动人口的居住现状、定居意愿、规划策略的选择等方面已有较为丰富的研究，对于本文具有较大的借鉴价值。但较少研究基于新型城镇化背景，针对不同城镇化模式和市民化进程中的不同代次农民工开展纵向研究，关于农民工购房意愿与购房能力的横向比较的探究也相对较少。基于此，本文基于中国新型城镇化的背景，结合既有研究成果，从农民工购房意愿、农民工购房能力探讨农民工留城定居意愿，为我国进一步的供给侧改革提供理论基础。

三、数据与框架

（一）数据

本文所用数据来自西安交通大学“新型城镇化与可持续发展”课题组 2013 深圳 P 区调查和 2015 河南 Y 县调查。两者是相关学者针对农民工群体的专项调查，该数据代表了中国新型城镇化重点地区农民工的最新状况，采取便利抽样与配额抽样相结合的方法，调查了深

¹⁴ Li Mingche M. A Logit Model of Home Ownership[J]. *Econometric*, 1977,45(2):1081-1097.

¹⁵ Shear William B, Watcher Susan M, Weicher John C. Housing as an Asset in the 1980s and 1990s[J]. *Housing Finance Review*, 1988,18(7):169-200.

¹⁶ Kan K. Dynamic Modeling of Housing Tenure Choice[J]. *Journal of Urban Economics*, 2000,48(4):46-69.

¹⁷ Sean Patrick Salter. A Transition Analysis of Housing Tenure Choice[D]. Ph.D. Dissertation, The University of Alabama, 2001. 18-25.

¹⁸ Boehm Thomas P, Schlottmann Alan M. The Dynamic of Race, In-come, and Homeownership[J]. *Journal of Urban Economics*, 2004,55(3):113-130.

¹⁹ Steven C Bourassa, Ming Yin. Housing Tenure Choice in Australia and the United States, Impacts of Alternative Subsidy Policies [J]. *Real Estate Economics*, 2006,34(6):122-143.

²⁰ 靳小怡，李成华. 可持续生计分析框架应用的新领域：农民工生计研究[J]. *当代经济科学*, 2011, 33(3): 103-109

²¹ 黎洁，李亚莉. 可持续生计分析框架下西部贫困退耕山区农户生计状况分析 [J]. *中国农村观察*, 2009, (5): 29-37

²² 杨云彦，赵锋. 可持续生计分析框架下农户生计资本的调查与分析[J]. *农业经济问题*, 2009, (3): 58-64

²³ 赵升. 人力资本与农民工城市住房问题的实证研究——以长沙市区为例[D]. 湖南省长沙市:中南大学, 2008. 2-39

圳市 P 区 23 个社区的流动人口，共获得农民工样本 2071 份；河南 Y 县 11 个工厂、工地、餐厅等众多第二、三产业农民工集中的行业，获得农民工问卷 1640 分。经筛选，符合本文研究的农民工样本总数为 3370 份。其中，样本的户籍来源地覆盖了全国 29 个省、市、自治区，基本涵盖了农民工和市民所从事的所有典型行业与职业，性别、年龄、婚姻状况、教育程度分布合理。样本具有较强的代表性和科学性，适合进行深入系统地分析研究。

（二）框架

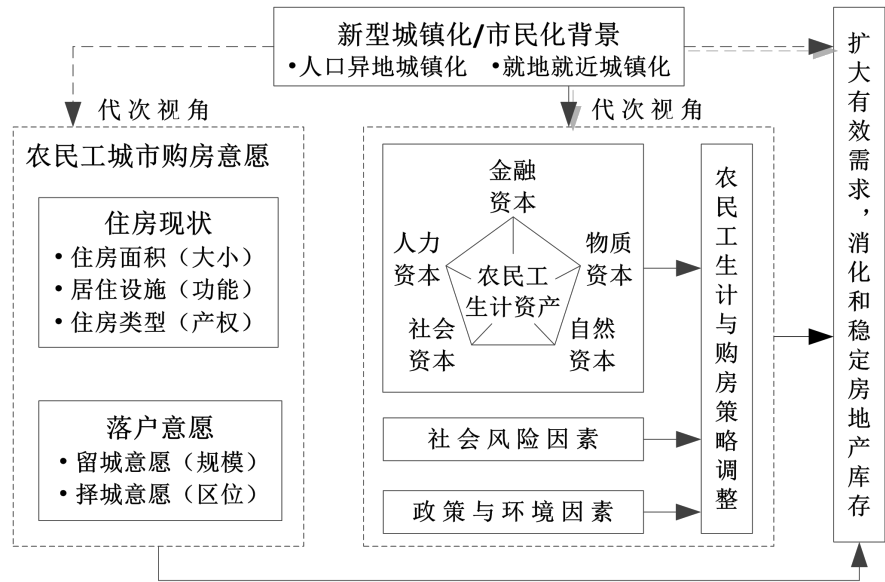


图 1 代际视角下基于农民工市民化的住房供给侧改革分析框架

四、农民工的城市住房购房意愿

（一）农民工的城市住房现状

表 1 异地人口城镇化背景下农民工的住房现状（均值）

		住房面积	居住设施	住房类型
异地城镇化	80 ⁺	25.840 (0.980)	2.549 (0.032)	2.076 (0.017)
	广东省 80-90	29.581 (1.279)	2.454 (0.033)	2.121 (0.016)
	外户籍 90 ⁺	27.532 (1.932)	2.194 (0.054)	2.168 (0.027)
	均值	27.759	2.439	2.113
	80 ⁺	31.121 (3.214)	2.44 (0.051)	2.022 (0.040)
就地就近城镇化	广东省 80-90	39.225 (4.248)	2.567 (0.046)	2.098 (0.028)
	内户籍 90 ⁺	27.511 (2.263)	2.090 (0.074)	2.198 (0.048)
	均值	33.640	2.415	2.092
	80 ⁺	45.341 (5.585)	2.846 (0.018)	1.57 (0.024)
就地就近城镇化	河南户籍 80-90	39.725 (5.010)	2.807 (0.025)	1.606 (0.323)
	籍 90 ⁺	26.901 (3.378)	2.565 (0.078)	1.935 (0.054)
	均值	38.820	2.790	1.640

表 1 展现了在多维视角下，异地与就地就近城镇化背景下农民工的住房现状。总体均值而言，与全国流动人口平均水平相比较，不同城镇化模式下农民工的城市住房面积、居住设

施与住房类型都存在着较大差异。以全国流动人口监测数据为标准，课题选取广东务工人员的农民工在人均住房面积上均低于全国平均数据。其中户籍所在地为广东省的就地就近流动的农民工人均住房面积略高于户籍为非广东省的农民工；样本区为河南的进城务工人员人均住房面积较深圳约高出 10 m²，居住设施情况评分也与全国平均情况较为接近，住房类型上更倾向于产权自有型住房。

加入代际视角后，分析不同城镇化类型下农民工住房现状得出以下结论：住房面积上，广东省外户籍流动人口中，第二代农民工人均居住面积略高于第一代与第三代；第一代与第二代农民工的居住设施评分也略高于新生代农民工；第一代农民工住房类型偏向于自有或租住型住房，而第二代与新生代农民工住房类型则偏向于租住或借住型住房。住房类型呈现出与代次正相关的表征。这与第二代农民工留城务工时间较长，同时对于故土依恋心理削弱，更易留居在城市有关。而对于新生代农民工，由于人力资本与金融资本较为薄弱，虽然存在留城意愿但尚无力在深圳租购住房，从而出现住房面积较小，住房设施不全，借住或暂时性住在工地上的情况。这一解释在广东省内流动人口的调研中也得到验证。河南省内户籍农民工人均住房面积代次间差异也较为明显：第一代农民工人均住房面积达到 45 m²，较第二代和新生代人均多出了约 5 m²和 19 m²。第一代务工时间长，人力金融资本积攒丰富，同时河南县域内房价偏低，购买住房以改善居住环境的可行性较大，可以较好的解释与深圳调研相左的数据情况。

表 2 异地人口城镇化背景下农民工的住房现状（%）²

		住房面积				居住设施				住房类型			
		大	中	小	显著性	好	中	差	显著性	自有	租住	借住	显著性
异地城镇化	80-	行	21.33	27.56	51.11		61.33	21.33	17.33		18.83	64.57	16.59
		列	27.75	35.84	44.4		37.7	38.71	33.91		33.17	37.87	62.79
	省内户籍	行	35.22	29.55	35.22		70.04	16.6	13.36		15.04	79.67	5.28
		列	50.29	42.2	33.59	**	47.27	33.06	28.7	***	43.27	42.52	34.88
	80-90	行	28.57	28.57	42.86		41.35	26.32	32.33		26.72	66.41	6.87
		列	21.97	21.97	22.01		15.03	28.23	37.39		23.56	19.6	2.3
	90+	行	21.3	34.48	44.22		70.4	14.08	15.52		4.89	82.61	12.5
		列	32.15	38.05	41.04		40.71	40.41	27.3		62.79	37.87	33.17
	省外户籍	行	27.77	36.44	35.79	**	66.61	12.2	21.19	***	2.43	82.98	14.59
		列	47.14	45.22	37.35		43.32	39.38	41.9		34.88	42.52	43.27
	90+	行	26.3	29.07	44.64		52.94	13.49	33.56		0.35	82.52	17.13
		列	20.71	16.73	21.61		15.97	20.21	30.79		2.33	19.6	23.56
就地就近城镇化	80-	行	28.33	32.5	39.17		91.53	5.29	3.18		54.18	32.45	13.37
		列	52.31	41.94	41.59		54.18	34.62	40.3		91.53	89.1	73.85
	80-90	行	25	36.25	38.75		89.1	8.03	2.87		34.62	32.31	33.08
		列	30.77	31.18	27.43	ns	32.45	32.31	22.39	***	5.29	8.03	16.54
	90+	行	15.49	35.21	49.3		73.85	16.54	9.62		40.3	22.39	37.31
		列	16.92	26.88	30.97		13.37	33.08	37.31		3.18	2.87	9.62
		行											
		列											

在此分析的基础上，为了判别不同城镇化途径中不同代次的农民工之间城市住房现状是

否存在显著性差异，与不同城镇化途径中不同住房现状之间是否存在代次差异，根据各调研地实际情况，划分不同的组别后，做出了如上交叉表。

异地城镇化样本区域省内户籍农民工中，不同代次之间住房面积、居住设施和住房类型均存在统计学上的显著差异。其中，第一代农民工人均居住面积在 20 m² 以下约占五成，第二代和第三代则分别占到了四成左右，其中第二代农民工最少，代次之间呈现显著差异；与此同时，人均居住面积大于 35 m² 与 20-35 m² 的组内都出现了显著的代次差异，第二代农民工所占比例有所上升，这与之上的分析相契合。城市住房设施方面，第二代农民工约有七成属于居住在设施较好的住房内，一、三代农民工约有六成与四成居住在设施较好的住房。在住房类型方面，第二代农民工城市住房自有率最低，第一代农民工偏向于租住在单位附近的城中村和政府或单位提供的公租房内，这一比例超过了六成；而第三代农民工自有住房比例却出现了反常的扩大现象，结合此类农民工住房面积偏小和居住设施差的现状，推测可能是因为新生代农民工住房观念现代化，同时房产等固定资产有代际继承的可能。但是农民工普遍金融资本偏低，因此第一次购买面积和配套都良好的住宅还存在困难。这一猜测在调研中也得到了验证。可以看出，深圳打工的省内户籍人口中第二代农民工由于长期务工积攒的人力、金融与物质资源的支撑，并且对于城市生活有较强的适应能力，从而较之第一代与新生代农民工得到了很大的改善。而新生代农民工继承到的房产大多面积狭小，配套落后，针对这类农民工应当采取措施与政策上的倾斜，保证其改善型住房需求得以满足。

异地城镇化的省外户籍人口与上述省内户籍人口相比，住房状况出现了明显的“聚集”效应，具体表现为：住房面积处在中等范围内（20-35 m²）的第一代和第二代农民工约占四成，新生代中为近三成。这一比例比省内户籍打工者处仅为不到三成高出了 10% 左右，并且，集中出现在非新生代农民工中。这一现象与省外户籍农民工较多居住在单位提供的集体宿舍和建筑单位临时住所有关，与省外户籍农民工住房类型偏高相吻合。而新生代农民工由于参加的社会职业与类型较为多元，有效的“稀释”了此类聚集现象。这较异地城镇化中省内户籍农民工集中出现在“小面积”住宅的现象有所类似，但又有所不同。居住设施评分方面，代际之间仍然具有显著性差异，其中第一代与第二代农民工约有七成居住在设施较好的城市居所中，新生代农民工只有逾五成。留深务工的省外户籍农民工在住房类型方面也存在显著性差异。在各个代次之间占据主导地位的住房类型为政府提供的廉租房、租的普通居民房、单位或雇主提供，须交钱才可入住的集体宿舍，约占八成左右。与省内户籍务工者相比，新生代农民工住房自有率出现了大幅度的下跌，仅有不到千分之三的 90 后农民工家庭可以承担居住在深圳的巨大经济成本。表明以新生代农民工家庭经济收入作为衡量的购房能力与大城市房价之间的差距是巨大的，大城市的“广厦”对目前新生代农民工家庭来讲是“缺乏弹性”的。大城市与中小城市在购房上的金额上的对比使得新生代农民工主动或不得不选择回家乡中小城市定居。并且，现留深务工的新生代农民工中约两成借住在亲戚家或设施并不齐全的临时住所，居住现状不容乐观。

在以就地就近城镇化为主导的河南调研区域，加入代次视角分析后得出了以下结果：在住房面积方面各代次之间出现了统计意义并不显著的差异。虽然小面积的住房所占比例依旧最大，但是相比与异地城镇化统计数据，出现了更加“平滑”的状态。个体间人均居住面积矛盾趋于缓和，与深圳调研区域人均住房面积数据对比有稳步提升之势。选择在“家门口”打工的农民工在务工地住房设施情况存在着代次之间的差异，其中第一代农民工逾九成设施评分优良，此比例在新生代农民工中有所下降，可能与新生代农民工人力金融资本薄弱有关。

在住房类型方面，自有住房比例相比于深圳数据出现了“激增”。自有住房率最低的新生代农民工此比例也超过了四成。安者有其居,有能力买房定居是中国人的普遍心理。父辈及祖辈为晚辈在购房上倾囊相助也是中国家庭的普遍现象。而且对于以未婚占主体的新生代农民工来说，“进城买楼”，不仅是自己及父母的期望，对于很多男性打工者来说，也是他们“娶媳妇”的硬性要求和潮流所趋。在中小城市，由于城市面积不大，人口不多，加上地价便宜，使得住房价格、居民的日常生活成本、出行成本、教育成本等都相对较低，尽管不如大城市繁华热闹，却由于其天生的“亲和力”更能让农民工享受到城市生活的便利和文明。

农民工市民化的落户意愿

（一）户籍角度

落户地的选择是农民工市民化最直接的表现，如表 1 所示，不同群体打工者在留城意愿的选择上差异是显著的。其中广东省内的农民工超过 40%更愿意长期留在大城市，而来自省外的广东农民工则更倾向于留在县城，河南省内的农民工超过半数的选择留在县城居住。值得注意的是，河南省的农民工对选择在大城市居住的意愿十分低，与广东省内农民工的留城意愿形成了鲜明的对比，这可能是因为地区经济发展水平的差距，以及农民工在打工地所受到的经济待遇、社会融入情况不同造成的。从省外来到广东的农民工可能也面临着城市认同与接纳的同样问题，所以导致选择居住在大城市的没有选择留在县城的比例高。而无论是哪个群体的打工者回到农村继续生活的意愿都比较低，不超过 20%。

而在针对打工者愿意选择户籍所在地的问题上，不同群体的差异也是显著的，其中广东省内的农民工和河南省内农民工接近 70%选择打工所在地作为户籍地，而广东省外的农民工则愿意户籍所在地是其他城市或是打工所在地，这可能是因为对于背井离乡异地打工的农民工来说对现在打工的城市归属感没有特别强烈。

表 1 农民工市民化的城镇落户意愿差异（%）

		广东省内打工者	广东省外打工者	河南省内打工者	显著性
留城意愿 （规模）	农 村	12.50	14.79	17.22	***
	县 城	21.62	38.75	56.78	
	大城市	42.74	20.74	2.20	
	未考虑	23.14	25.72	23.81	
择城意愿 （区位）	打工所在地	68.27	43.06	69.30	***
	打工省内他城	14.29	4.00	14.81	
	其他城市	17.44	52.93	15.89	

如表 2 所示，不同代次之间留城与择城意愿是具有显著差异的。其中河南省内农民工不同代次选择留在县城的比例都超过半数，其中第二代农民工意愿最为强烈，而第一代农民工次之的选择是居住在农村，这说明第一代农民工乡土情结较重，而第二代农民工的城市融入强于第一代。第三代农民工可能由于年龄较小，未考虑留城去向的比例显著高于第一代和第二代；广东省内第二代农民工选择居住在大城市的比例最高，但与第一代与第三代差别不是特别大。广东省外第二、三代农民工则倾向于留在县城居住，这可能是由于大城市现在对他们的斥力大于对其的吸引力。总的来说三代农民工对倾向于居住在县城或大城市居住，而第一代农民工还保留着比较深的乡土情结。

从区位角度来看，就近城镇化的三代农民工均更偏向于选择打工所在地，其中河南省内的第一代农民工的选择比例最高，广东省内是第二代农民工选择比例最高。河南省内第二、

三代农民工由于更加年轻对其他城市的选择比例也有所上升；广东省内第三代农民工对打工省内其他城市的选择意愿也有所上升。值得关注的是，广东省外的农民工三代更倾向于选择其他城市落户，且第三代农民工的选择比例最高，这可能是因为广东省作为流入地的城市吸引力、承载力已经开始下降。

表 2 代次视角下农民工市民化的城镇落户意愿（%）

	代次视角	留城意愿（规模）					择城意愿（区位）			
		农村	县城	大城市	未考虑	显著性	打工所在地	打工省内其他城市	其他城市	显著性
河南省内打工者	第一代	30.84	50.47	2.80	15.89	***	77.06	10.98	11.96	***
	第二代	15.19	65.82	3.80	15.19		62.65	17.47	19.88	
	新生代	1.18	56.47	0.00	42.35		59.78	20.65	19.57	
广东省内打工者	第一代	21.82	17.27	38.18	22.73		69.51	26.01	4.48	
	第二代	7.79	20.90	47.95	23.36	***	70.73	23.58	5.69	ns
	新生代	5.51	30.71	40.16	23.62		61.36	34.85	3.79	
广东省外打工者	第一代	25.97	28.94	17.44	27.64		44.49	3.31	52.21	
	第二代	9.09	41.65	25.79	23.47	***	46.77	5.32	47.90	***
	新生代	5.71	51.43	16.43	26.43		32.27	2.48	65.25	

五、农民工购房能力分析

（一）代次视角下农民工生计资本的测量

表 4 新型城镇化背景下农民工生计资本指标说明表

	含义	指标	指标定义与测量说明
人力资本	农民工生计的基础，在家庭户层次，人力资本决定于可用劳动力的质量与数量。	健康程度	较差，非常差，健康程度=1；一般，健康程度=2；非常好，较好，健康程度=3
		受教育程度	不识字或很少识字，小学受教育程度=1；初中，高中，技校/中专受教育程度=2；大专，大专受教育程度=3
		是否掌握目前工作所需要的职业技能	否，是否掌握目前工作所需要的职业技能=1；是，是否掌握目前工作所需要的职业技能=2
物质资本	一般指生产资料，考虑房屋及耐用消费品可作为风险抵押，所以物质资本决定于房屋及耐用消费品的数量及质量。	家庭住房质量	您现在住处的设施情况（低=1；中=2；高=3）
		家庭住房类型	单位或雇主免费提供、借住在亲戚朋友家、自己搭的简易棚，住房类型=1；政府提供的廉租房、租的普通居民房、单位或雇主提供，须交钱，住房类型=2；自己买的房子，住房类型=3
		家庭住房面积（m²）	您现在住的房子的人均居住面积为（低=1；中=2；高=3）
金融资本	拥有并可利用的金钱储备。主要指收入和其他形式获得的借贷。	自身现金收入（元/小时）	近半年您打工的每小时平均收入
自然资本	家庭户的土地资源禀赋。	家庭拥有耕地面积（m²）	您的家庭在老家拥有土地多少亩
社会资本	基于血缘关系的家庭网络和基于情感关系的朋友网络中隐含的社会资源。主要决定于社会资本质量与数量。	亲友社会阶层	依据亲友社会声望分等级

2、代际视角下农民工的生计资本存量

表 5 新型城镇化背景下基于代际视角的农民工生计资本比较（%）

代次视角			金融资本				人力资本				物质资本				自然资本				社会资本			
			高	中	低	显著性	高	中	低	显著性	高	中	低	显著性	高	中	低	显著性	高	中	低	显著性
广东省内	第一代	行	26.67	27.56	45.78	***	4.81	80.75	14.44	0.185	39.11	31.56	29.33	***	6.45	31.45	62.1	*	40	31.56	28.44	0.971
		列	38.22	41.89	34.33		37.5	33.93	45		31.1	37.77	49.25		27.59	41.05	46.11		37.97	35.5	38.1	
	第二代	行	32.39	23.08	44.53		5.66	86.32	8.02		56.68	30.36	12.96		9.17	30.83	60		38.87	34.41	38.87	
		列	50.96	38.51	36.67		50	41.12	28.33		49.47	39.89	23.88		37.93	38.95	43.11		40.51	42.5	39.29	
	第三代	行	12.78	21.8	65.41		2.31	85.38	12.31		41.35	31.58	27.07		21.28	40.43	38.3		38.35	33.08	28.57	
		列	10.83	19.59	29		12.5	24.94	26.67		19.43	22.34	26.87		34.48	20	10.78		21.52	22	22.62	
广东省外	第一代	行	29.42	21.84	48.74	***	4.04	80.61	15.35	**	46.39	35.92	17.69	***	17.89	40	42.11	0.807	37.73	22.74	39.24	+
		列	41.9	28.54	41.35		35.09	34.91	51.35		36.56	42.7	33		39.77	41.3	43.13		35.07	38.89	40.11	
	第二代	行	29.53	32.42	38.04		3.66	88.13	8.2		52.01	28.57	19.42		20.39	41.05	38.57		41.41	23.76	34.83	
		列	47.3	47.64	36.29		36.84	44.18	31.76		46.09	38.2	40.74		43.27	40.49	37.74		43.29	45.68	39.74	
	第三代	行	14.53	34.95	50.52		5.71	85.36	8.93		42.21	30.8	26.99		17.37	40.12	42.51		44.64	17.3	38.06	
		列	10.8	23.82	22.36		28.07	20.91	16.89		17.35	19.1	26.26		16.96	18.21	19.14		21.64	15.43	20.15	
就地就近城镇化	第一代	行	22.71	26.01	51.28	***	8.71	60.22	31.08	***	38.59	56.82	4.59	***	13.81	30.95	55.24	*	27.41	38.47	34.12	**
		列	49.21	36.22	53.03		45.57	45.65	73.85		53.07	51.88	42.86		51.79	52.85	51.79		48.64	49.92	58.12	
	第二代	行	26.67	43.89	29.44		11.82	74.03	14.15		35.95	59.85	4.21		16.86	27.91	55.23		31.93	39.01	29.06	
		列	38.01	40.31	20.08		38.61	35.01	20.98		30.42	33.62	24.18		38.84	29.27	31.81		30.46	31.15	34.86	
	新生代	行	12.03	34.59	53.38		9.84	83.07	7.09		38.2	50.56	11.24		8.2	34.88	57.42		30.38	47.69	21.92	
		列	12.7	23.47	26.89		15.82	19.34	5.17		16.5	14.5	32.97		9.38	17.89	16.41		16.49	18.93	11.42	

代际视角下人口异地城镇化与人口就地就近城镇化生计资本的比较，由于创新性地嵌入了可持续生计分析框架，从而得出了更加有对比性和针对性的结果。

考虑到农民工主要以现金工资收入为主要经济来源，统计表明，无论是在人口异地城镇化或是就地就近城镇化中，以人均月收入为测度方式的金融资本存在着显著性的代际差异。其中第一代与新生代农民工金融资本较弱，第二代农民工由于在外务工时间长，积攒了较多的经验与人脉，所以集中体现在较高的工资上。在人力资本方面，结合前述对于理论的梳理，笔者将此次研究中所采用的人力资本概念界定在具有经济价值的受教育程度、职业技能、健康程度等质量因素之和，是人们赖以生存和发展的必要条件。在广东省内户籍在深务工者中，人力资本并不存在显著性差别，而广州省外户籍在深务工者与河南户籍就地就近务工者的人力资本存在着显著的代次差异。其中，在广东省的外户籍务工人员人力资本集中于中等层次，约占各代次的八成以上，高程度的人力资本所有者只约占一成，呈现出了巨大的差异。在河南的统计数据中，这一差异被减弱，但是低人力资本的比例也出现了令人“不安”的上升趋势，这说明，选择在家门口城镇化的农民工有“被迫”选择的难处，或是因为身体情况较差，或是因为缺乏相应的职业技能。所以应该尽快加强职业技能培训提升劳动者的人力资本。物质资本由进城务工者在就业地所居住的房产相应状况来代表，深圳就业农民工中第二代相比

于第一代与新生代都有显著提升，代次间存在显著性差异，具体与第二代农民工由于长期务工积攒的人力、金融与社会资源的支撑，并且对于城市生活有较强的适应能力，从而较之第一代与新生代农民工得到了很大的改善。户籍所在地的人均拥有的耕地面积在一定程度上反映了此家庭户所拥有的自然资源禀赋。两个调研区域所取得的数据所表现出的代次差异均不是很强。特别是广东省外户籍的入深务工者，自然资源更不具有代次间的差异。但河南就近务工的第一代农民工仍有近半数拥有较多耕地。但考虑到中小城市大多与其家乡邻近，因而可做到工农兼顾，既可增加收入，又可在工作之余享受到乡野的自然风光和家乡旅游景点。并且老一辈人农民工受中国家庭传统文化较深更容易选择在外打工一段时间后选择一个适当的时间回到自己家乡的小县城养老。择城意愿之间的代际传递也会影响到第二代与新生代农民工的购房意愿。社会资本是基于血缘关系的家庭网络和基于情感关系的朋友网络中隐含的社会资源，主要决定于社会资本质量与数量。从数据中可以看出：深圳务工农民工代次之间的差异较小，并且高中低三组之间也不存在显著性差异。这两组数据共同表明在经济发展较为发达的城市，对于农民工群体想要积攒可以影响其生计决策的社会资本比较“困难”。而在就地就近城镇化进程中，代次之间显示出了显著性差异，其中第一代农民工偏低，第二代与新生代农民工社会资本逐渐上升，呈现“金字塔”状。由于中小城市的生活成本相对低些，加之“血缘、亲缘、地缘”等社会资本因素，也会让进程购房变得更接“地气”，使有志回乡的农民工容易实现“安居乐业”的梦想。

通讯方式：

杜海峰，haifengdu@mail.xjtu.edu.cn，西安交通大学公共政策与管理学院，陕西省西安市碑林区咸宁西路 28 号，710049

车蕾，chelei0206@stu.xjtu.sdu.cn，西安交通大学公共政策与管理学院，陕西省西安市碑林区咸宁西路 28 号，710049，Tel:18292920390

王琦，wangqitbc@outlook.com，西安交通大学公共政策与管理学院，陕西省西安市碑林区咸宁西路 28 号，710049

顾东东（通讯作者），gudong6666@qq.com，西安交通大学公共政策与管理学院，陕西省西安市碑林区咸宁西路 28 号，710049，Tel:15638658666