

快速城市化背景下的农民工住房问题

龙树国

(东北大学工商管理学院, 辽宁沈阳, 110819)

摘要: 农民工促进了我国城市化的快速发展, 城市化的进一步深化仍然有赖于农民工的贡献, 但住房问题已成为农民工市民化的障碍。运用改进的斯加思塔人口迁移成本收益净现值模型和统计数据分析影响农民工迁移的因素, 发现城乡绝对收入差距是农民工进城的主要动机, 各地区生活成本的差异将影响农民工在不同地区的迁移, 住房是影响农民工迁移的一个重要因素。日益严重的农民工住房问题有可能加速刘易斯拐点的到来。政府可通过多种途径解决农民工的住房问题, 引导产业转移, 加快小城镇建设, 促进人口重新分布是一个重要思路。

关键词: 城市化; 农民工; 迁移; 住房; 市民化; 小城镇

中图分类号: D632.1

文献标识码: A

文章编号: 1672-3104(2011)06-0011-07

改革开放以来, 我国城市化进程明显加快, 城市化率由 1978 年的 17.92% 快速增长到 2009 年底的 46.59%。在快速城市化过程中, 大量农民工进入城市, 2010 年底全国农民工总量达到 24 223 万人, 其中外出农民工 15 335 万人, 本地农民工 8 888 万人。农民工为我国的工业化与城市化做出了巨大的贡献, 然而, 由于各种原因, 他们却没有得到相应的分享城市化红利的待遇。尤其在住房方面, 由于户籍制度的限制, 以及住房制度设计的缺陷, 住房发展目标的异化^[1], 农民工的住房问题很长一段时期都没有被纳入城镇住房政策体系。虽然近年来有些地方计划将保障性住房覆盖范围扩大到农民工, 但在操作中农民工一般还是被排除在保障性住房涵盖范围之外^[2]。为了保障农民工的住房权, 为了促进城市化的进一步深化, 有必要加强农民工住房问题的研究。

一、有关农民工住房问题的文献回顾

李斌(2002)较早地注意到了农民工的住房问题, 他从社会学的角度研究了中国住房改革制度的分割性, 认为中国住房改革在制度设计上均没有考虑农民工的住房问题, 如住房公积金制度、安居工程、住房

分配货币化等都将农民工排除在外。考虑到越来越多的农民工不是短暂居住而是长期生活在城市里, 政府应该对他们的住房问题予以关注^[3]。

Chan, Yao 和 Zhao(2003)发现, 广州的大部分暂住人口(主要是农民工)居住在城中村。虽然广州的住房制度改革显著改善了户籍居民的住房条件, 但暂住人口的住房问题却没有得到改善。暂住人口一般居住地离工作地很远, 通常与其他人拥挤地合租, 水电厨卫等设施不齐全。他们建议政府通过制定基本住房标准、确保暂住人口合理收入、鼓励用人单位提供住房福利等措施解决暂住人口的住房问题^[4]。

贾康和刘军民(2007)发现, 进城农民工绝大部分为低收入群体, 他们主要居住在工作场所的工棚、城市建筑的地下室、城乡结合部或城中村的出租屋, 居住环境差、公共设施不足, 部分农民工的生存环境较为恶劣。进城农民工的基本住房问题如果处理不好, 将会引发“贫民窟化”“犯罪率上升”等一系列严重的社会问题, 从而危害全局的稳定和发展。各级政府应想方设法改善农民工的住房环境, 逐步将农民工住房问题纳入城镇住房保障体系^[5]。国家发展改革委住房保障课题组(2009)也从住房保障的角度探讨了农民工的住房问题, 认为住房保障应面向包括农民工在内的城镇常住人口而不仅仅是户籍人口。住房保障有助于提

收稿日期: 2011-06-27; 修回日期: 2011-09-07

作者简介: 龙树国(1969-), 男, 湖南省湘阴县人, 东北大学工商管理学院博士研究生, 佛山科学技术学院讲师, 主要研究方向: 城市经济学, 住房政策。

升人力资本,为快速城市化过程中产业的发展提供必要的、低成本的劳动力,有利于城市产业结构的升级和城市经济社会的可持续发展。城中村出租屋满足了大量农民工的住房需求,是农民工的廉租房,政府应承认其存在的合理性,对城中村出租屋加强管理。对农民工的住房保障可采取“人头补贴”的方式,帮助他们租住合适的正式住房^[6]。

丁富军和吕萍(2010)从政策过程的视角,认为农民工的住房问题是一种现实性的隐形冲突,其根源在于农民工的居住权益得不到根本性保障。同时,大量农民工的涌入,使城市居民感觉自己的利益受到侵犯,从而形成社会冲突。农民工住房问题的冲突,本质上是农村与城市的冲突,是进城务工的农民与城市居民、城市政府之间的冲突,取消附加在户籍制度上的城乡二元体制结构,是解决农民工住房问题的政策逻辑起点和必然趋向^[7]。

陈春和冯长春(2011)以重庆市为例,以调查数据为基础,运用计量经济方法,通过构建 Probit 和 Logit 模型回归分析,研究了农民工住房状况与留城意愿之间的关系,发现在影响农民工留城意愿的诸因素中,住房状况的影响最大。改善农民工的住房状况是促进农民工留城的重要手段^[8]。金三林同样认为住房问题是影响农民工市民化的最主要因素,建议加快建立多层次的农民工住房供应体系,使农民工能够在城市稳定地、有尊严地居住生活^[9]。

郑思齐等(2011)借鉴 Glaeserr 的住房市场与城市增长模型,研究了农民工住房政策与经济增长的关系,认为改善农民工的居住环境的政策能够使住房供给对经济增长产生持续的推动力,并能够减少潜在的社会冲突,既有利于促进经济增长,又有利于实现城乡融合和社会和谐^[10]。

以上研究都从不同角度关注到了农民工的住房问题,但总体上属于概略性的描述,缺乏深入透彻的系统分析与论证,也没有提出切实可行的解决农民工住房问题的办法与措施。部分学者提出将住房公积金覆盖到农民工以解决其住房问题,但这与农民工主要以租房而不是购房为主要的实际需求不相吻合,而且农民

工的流动性与临时性特点也使住房公积金缺乏可操作性,因此也难以得到农民工的积极响应。

二、农民工与城市化进程

(一) 农民工促进了我国的城市化进程

农民工是指户籍在农村,在当地或异地从事非农业的劳动者。改革开放三十年来,农民工已经成长为当代中国产业工人的重要组成部分,是我国推进工业化和城市化进程不可或缺的重要力量。

农民工主要分布在制造业、建筑业、服务业等领域,现已成为各产业的主力军。根据第五次人口普查资料,农民工在各产业从业人员中所占比重,第二产业为 58%,第三产业为 52%;在第二产业中,加工制造业为 68%,建筑业为 80%。随着城市化的不断推进,无论是农民工外出务工时间,还是农民工就业的领域分布,城市农民工群体都将持续扩张和壮大,成为城市经济发展和繁荣的核心力量^[11]。由此可见,我国能实现快速工业化,成为世界制造大国,农民工功不可没。工业化是城市化的发动机,快速工业化为我国的城市化提供了强劲动力。改革开放以来,随着农村剩余劳动力从农村走向城市,我国城市化水平迅速提高,城市化率已由 1978 年的 17.92% 提高到 2009 年底的 46.59%(见表 1)。

(二) 城市化水平的继续提高需要更多的农民工市民化

美国城市地理学家诺瑟姆(Ray.M.Northam)通过对欧美发达国家城市化发展历程的研究,总结出城市化的普遍规律,于 1979 年提出了著名的“诺瑟姆曲线”(见图 1),将城市化进程分为三个阶段:首先是城市化起步阶段,城市化水平较低,发展速度较慢,农业占据主导地位;其次,当城市化水平达到 30% 左右时,进入城市化加速阶段,人口向城市迅速聚集,城市化快速推进,随着人口和产业向城市集中,市区出现交通拥挤、住房紧张、环境恶化等问题;最后,当城市化水平达到 70% 左右后,进入城市化成熟阶段,

表 1 1978 年以来中国城市化率

年份	1978	1980	1985	1990	1991	1992	1993	1994
城市化率(%)	17.92	19.39	23.71	26.41	26.94	27.46	27.99	28.51
年份	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
城市化率(%)	29.04	30.48	31.91	33.35	34.78	36.22	37.66	39.09
年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
城市化率(%)	40.53	41.76	42.99	43.90	44.94	45.68	46.59	

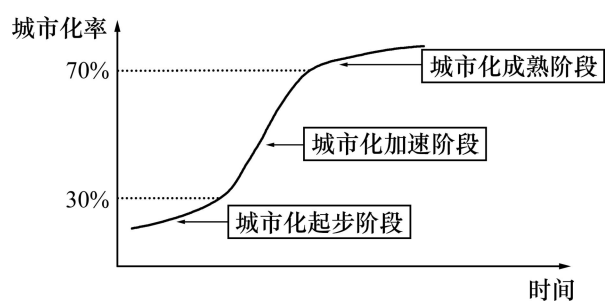


图 1 诺瑟姆曲线

城市化进程趋缓甚至停滞。

我国 1995 年底城市化率达到 29.04%，开始进入“诺瑟姆曲线”的城市化加速阶段，2009 年底城市化率达到 46.59%，仍然处于快速城市化进程中。在未来几年内，城市化率仍将以年均提高 1 个百分点左右的速度推进，在 2020 年城市化率达到 60% 左右^[12]（见表 2）。这意味着，我国社会在未来的一段时期内仍然对农民工有着巨大的需求，也需要采取更多的措施促进农民工市民化，使农民工改变目前的“候鸟”状况，在城市定居下来。

表 2 2010~2020 年的中国城市化水平预测

年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015
城市化率(%)	48.28	49.38	50.47	51.57	52.67	53.77
年份	2016	2017	2018	2019	2020	
城市化率(%)	54.86	55.95	57.03	58.10	59.17	

三、住房问题阻碍农民工市民化

从我国人口转变的结果看，刘易斯转折点已经到来^[13]。2006 年以来，很多城市，特别是珠三角城市出现了严重的“民工荒”，如果不能采取有效措施吸引农民工进入城市，并促使其市民化，我国的城市化将会

受到严重影响。为了促进城市化的进一步深化，有必要研究影响农民工迁移的因素及市民化的障碍。

（一）城乡收入差距是农民工进城的持久驱动力

根据托达罗(Todaro, 1969)的绝对收入差距假说，城乡之间存在的绝对收入差距为城乡迁移提供了动机，农民工进城是对城乡之间存在的预期收入差距做出的反应。

改革开放以来，我国城乡收入差距一直存在，而且近年来呈现扩大的趋势（见图 2）。城乡收入差距成为农民工向城市流动的持久驱动力，外出农民工数量呈现逐年增加的趋势，2010 年外出农民工总量达 15 335 万人，比 2009 年增加 802 万人，增长 5.5%。

农民工的迁移数量对收入差距非常敏感，理性的潜在迁移者会选择迁移到预期收益最大的地方去^[14]。我国各地经济发展水平不均衡，东部地区经济发达，人均收入高。国家统计局 2006 年 8 月进行的“农民工生活质量调查”显示，东部地区的农民工平均月收入为 1 090 元，中部地区的农民工平均月收入为 880 元，西部地区的农民工平均月收入为 835 元，东部地区比中部地区和西部地区农民工平均月收入分别高出了 24% 和 31%。由于收入差距的存在，向东部地区迁移的农民工明显多于向中西部迁移的农民工。2009 年在东部地区务工的外出农民工为 9 076 万人，占全国外出农民工人数的 62.5%；在中部地区务工的外出农民工为 2 477 万人，占全国外出农民工人数的 17%；在西部地区务工的外出农民工为 2 940 万人，占全国外出农民工人数的 20.2%。

（二）农民工进城加剧了城镇人多地少的矛盾，使农民工住房问题恶化

人多地少是我国的基本国情，随着城市化的加速，在为保证粮食安全而固守 18 亿亩耕地不可动摇的情况下，城镇住房建设用地供应日趋紧张，人多地少的矛盾正变得越来越尖锐。根据第六次全国人口普查主要数据公报，我国居住在城镇的人口已超过 6.6 亿，

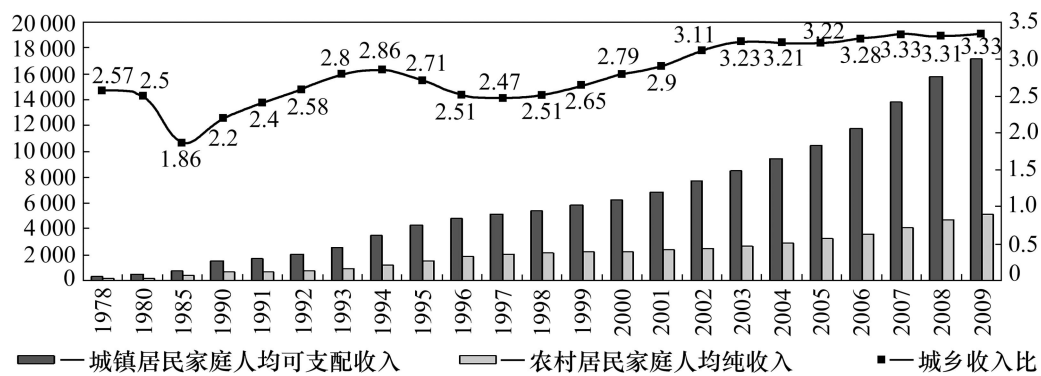


图 2 城乡收入差距

占全国人口的 49.68%。有学者估计,从城镇人口总量与城镇住房面积来看,按照平均每套住房面积低于 90 平方米的标准计算,各年的住房用地存量缺口最保守估计在 250~280 万亩左右。实际上很多成套住房面积大于 90 平方米,还有许多土地是别墅用地,考虑到这些因素,城市化进程与住房用地之间的缺口更大^[15]。如果将 15 335 万外出农民工考虑进来,即使按人均 10 平方米建筑面积的低水平计算,也需要增加超过 15 亿平方米的住房。由此可见,虽然农民工进城为城市化做出了重要的贡献,但无疑也加剧了城镇人多地少的矛盾,使得城镇居住成本上升,并使得农民工住房问题进一步恶化。国家统计局 2006 年 8 月进行的“农民工生活质量调查”显示,在城市打工的农民工大多居住在简陋的宿舍里,其中 29.19%的农民工居住在集体宿舍里,20.14%的人居住在缺乏厨卫设施的房间里,7.88%的人居住在工作地点,6.45%的人居住在临时搭建的工棚里,还有 12.54%的农民工在城里没有住所,只能往返于城郊之间,或回农家居住。

(三) 住房问题成为农民工市民化的障碍

我国城市化的进一步深化需要农民工定居城市,而不是城市的“候鸟”或“过客”,大多数农民工也希望在城市发展、定居。然而,由于住房问题,农民工很难如愿市民化。

运用改进的斯加思塔(Sjaastad, 1962)的人口迁移成本收益净现值模型分析影响农民工迁移的因素,可以发现农民工住房问题已经成为农民工市民化的障碍。

假设农民工迁移所发生的差旅费等成本为零,也不考虑心理因素等非货币成本与收益,可以构建农民工迁移成本收益净现值模型:

$$PV_{ij} = \sum_{t=1}^T \frac{(W_{jt} - C_{jt}) - (W_{it} - C_{it})}{(1+r)^t}$$

其中, PV_{ij} 表示从 i 地迁移到 j 地的收益净现值,即 j 地与 i 地的收益净现值之差; W_{jt} 表示 t 期在 j 地获得的收入; C_{jt} 表示 t 期在 j 地生活的成本; W_{it} 表示 t 期在 i 地获得的收入; C_{it} 表示 t 期在 i 地生活的成本; r 表示折现率; T 表示预期迁移后在 j 地生活的时间长度。对某一居住在 i 地的农民工个人来说,只有当 $PV_{ij} > 0$ 时,他才会选择迁移到 j 地,并且,他会根据不同迁入地的 PV_{ij} 值的大小,选择使 PV_{ij} 值最大的迁入地。

为了增加城市对农民工的吸引力,必须扩大 PV_{ij} 值。一个途径是增加农民工的收入 W_{jt} , 但这样将会引发一些负面效应。由于我国一系列惠农政策与措施的出台,农民工在原居住地的收入 W_{it} 已增加不少,只

有大幅增加 W_{jt} 才能增加城市对农民工的吸引力,这无疑会增加企业用工成本,使原本依赖“低劳动力成本”的企业国际竞争力下降,甚至导致跨国公司向其他低劳动力成本国家迁移,如耐克公司等已将生产基地大规模地从中国向越南等国转移。同时,大幅增加农民工工资还可能诱发成本推动型通货膨胀。因此,增加 PV_{ij} 值的另一个途径,即降低农民工在城市的生活成本 C_{jt} 就显得更加重要。

对绝大多数农民工来说,城市生活的成本与在原居住地生活的成本比较,住房成本是其沉重负担。国家统计局《第二次全国农业普查主要数据公报(第四号)》显示,2006 年末,农村居民 99.3% 的住户拥有自己的住宅,平均每户拥有住宅面积 128 平方米。因为农民工在原居住地一般都拥有住房,不需另外支付房租,迁移到城市后原居住地的住房闲置,即相对于城市居住,迁移前的住房机会成本为零,而迁移到城市后的住房开支则几乎可以看成是生活成本的净增加。

《2009 年农民工监测调查报告》显示,雇主或单位不提供免费住宿的农民工每人月均住房支出为 245 元,这对于低收入的农民工来说是个沉重的负担,何况居住质量较原居住地还大幅下降。“农民工生活质量调查”显示,14.29% 的农民工对住宿方面最不满意,19.62% 的农民工最希望政府在住房和医疗保障方面给予帮助,改善住房条件是农民工最迫切的愿望,而改善衣、食、行的条件还在其次。因此,要降低农民工在城市的生活成本,最主要的是改善其住房条件,降低其住房成本。我国著名农业问题专家陈锡文教授曾敏锐地指出“城市住房问题将是影响农民工能否迁移的大问题”^[16],无论从理论模型还是从目前的现实看,住房问题确实已经成为农民工市民化的障碍。

四、解决农民工住房问题的主要途径

农民工的住房问题目前突出表现在居住拥挤、环境恶劣、缺乏基础的市政基础设施和公共服务等方面,解决农民工住房问题的思路相应的是帮助他们改善居住环境,提供拥有水电厨卫等设施的正式住房。在产权方面,现阶段最急需解决的不是帮助农民工拥有住房的所有权,而是帮助他们以适当的形式获得住房的使用权,即不是帮助他们有住房,而是要帮助他们有房住。

(一) 鼓励用工单位为农民工提供住房或住房补贴

住房是劳动力再生产的基本生活资料,用工单位

为农民工提供住房有利于增加农民工的劳动供给,有利于稳定员工队伍,有利于激发员工工作热情,有利于增强企业竞争力,特别是在刘易斯转折点到来之际,用工单位妥善解决农民工的住房问题,对企业、对社会都有极其重要的意义。2007年,原建设部、发展改革委、财政部、劳动保障部、国土资源部联合印发了《关于改善农民工居住条件的指导意见》,指出用工单位是改善农民工居住条件的责任主体,可以采取无偿提供、廉价租赁、住房租金补助等多种形式改善农民工住房问题。《2009年农民工监测调查报告》显示,33.9%的外出农民工居住在由雇主或单位提供的宿舍。采取措施鼓励更多的用工单位为农民工提供住房或住房补贴是解决农民工住房问题的重要途径。

然而,从社会分工与农民工流动来看,用工单位为农民工提供住房并不是解决农民工住房问题的长远之计。一方面,企业要追求利润最大化,必然将资金等生产要素注重于核心竞争力的提升,而不能将有限的资金投资于非核心的住房等;另一方面,用工单位提供住房将使得农民工对用工单位形成依赖,削弱农民工参与劳资谈判的底气,进而限制农民工在劳动市场的流动性,损害农民工的长远利益。因此,从长远来看,用工单位将专注于其核心业务,农民工在竞争的劳动市场上根据效用最大化原则自由流动,而住房则应由相应的专业公司或社会机构提供。

(二) 政府为农民工提供公共租赁住房或住房补贴

由于城乡土地制度的差异及户籍制度的限制,我国城镇住房保障制度的设计一直都是以城镇户籍人口为保障目标,而常年居住在城镇,为城市化做出巨大贡献的广大农民工一直被排除在城镇住房保障之外。在刘易斯转折点到来之际,为了吸引更多的农民工进入城市工作,政府有必要将农民工纳入住房保障范围。政府可以兴建公共租赁房廉价提供给农民工,也可向低收入农民工提供住房补贴,帮助他们通过市场获取适当的住房。完善住房公共服务,提高住房公共服务的质量可以降低居民的生活成本,明显增加城市的吸引力,引起居民向该城市迁移,最终使劳动力供给曲线向右移动^[17](见图3)。政府帮助农民工解决住房问题一方面是政府义不容辞的责任,另一方面可以避免“企业办社会”的弊端,也相当于降低企业经营的社会成本,能够为经济发展带来正的外部性。

(三) 加强城中村住房管理,保障农民工低廉的住房需求

在快速城市化过程中,我国各地形成了大量的城中村,建设在集体土地上的城中村住房是农民工重要

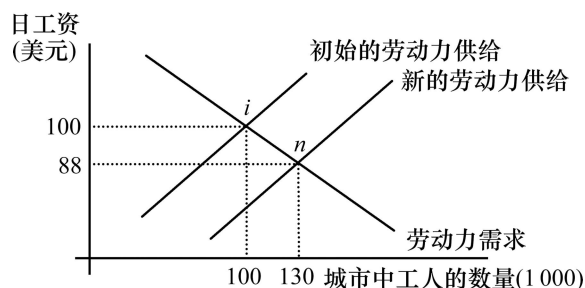


图3 住房公共服务的改善促进了劳动力供给规模的增长

的低廉住房供给源。刘琳等利用2005年全国1%人口调查数据粗略估计,全国城市范围内,城中村住房面积占全部城市住房面积的33%,城中村房间数量占全部城市住房房间数的30.6%,城中村住房解决了29.5%的城市常住人口的住房问题^[6]。深圳市福田区城中村改造课题组2005年对福田区所辖15个城中村的全面调查显示,城中村的暂住人口是常住人口的13倍^[18]。由于城中村住房普遍缺乏统一规划,建筑密度大,人口聚集,道路狭窄,设施配套不全,产生的社会问题较多,因而常给人以脏、乱、差等负面形象。然而,城中村住房在解决农民工住房问题过程中的作用却是不容忽视的。无视城中村住房的作用,对城中村住房盲目拆迁,将减少住房供给,推动房租上涨,激发住房矛盾。因此,加强城中村住房管理,充分发挥城中村住房的积极作用,对解决农民工住房问题具有重要的意义。

(四) 组织社会闲置住房廉价出租给农民工

我国住房市场的一个显著特点就是结构性失衡,即在一部分家庭住房困难的同时,另一部分家庭拥有过多的闲置住房,住房空置率过高。政府住房管理部门可通过财税手段抑制住房空置,制定优惠政策鼓励闲置住房以低廉价格出租给政府核定的低收入农民工。也可考虑政府统一收购闲置住房的若干年使用权,或与住房所有者签定长期租赁合同,然后作为廉租房出租给农民工。这样,住房投资者可以获得财税优惠、稳定的租金及住房升值收益,政府可在不增加过多财政负担的情况下增加廉租房供给,农民工可在有限的收入水平下改善住房条件,达到多赢的效果。

(五) 动员非营利住房组织、慈善团体及社会资金为农民工提供廉租房

非营利住房组织的宗旨是无限期地为低收入阶层提供廉价住房,而且愿意服务于最贫困、最有需要的家庭。在发达国家和地区,非营利住房组织及慈善团体是提供可支付住房、解决住房问题的重要力量,而且取得了良好的效果。如西班牙的非营利住房组织每

年开发的住房面积占全国建设量的 12%，建成的住房以成本价向中低收入居民出售。我国可借鉴国外成熟经验，制定优惠政策，鼓励廉租房建设投资主体多元化，动员非营利住房组织、慈善团体及社会资金为农民工提供廉租房。我国长沙等地已有这方面的尝试，可以在此基础上总结经验，争取取得更好的效果。也可积极学习国外经验，利用税收优惠政策鼓励社会资金投资廉租住房，如到 2003 年为止，美国低收入住房税收补贴项目帮助资助开发了超过 120 万户住房，占同期所有多户住房开发的 28%，该项目所容纳的住户比 50 年前成立的公共住房项目还多^[19]。

(六) 引导产业转移，加快小城镇建设，促进城市化均衡发展

由于发展历史、自然条件、政策环境等的差异，我国东部、中部、西部的发展水平呈现较大的差距，东部城市产业聚集，大量农民工涌入东部城市。随着东部城市经济的发展和人流的聚集，人多地少的矛盾更加突出，城市住房价格快速上涨，农民工在城镇的生活成本随之上升。这一方面导致农民工住房问题更加严重，另一方面上涨的住房价格也必然向下传导，使企业用工成本上涨，甚至出现“民工荒”。

作为市场经济的参与主体，农民工和企业都会根据效用最大化原则和利润最大化原则对住房问题做出反应。农民工将向生活成本低的其他地区扩散，如国家人口计生委发布的《中国流动人口发展报告 2010》显示，目前向东部沿海地区人口聚集的趋势有所弱化，出现了以省会城市为中心的流动态势。企业也将向劳动力成本低的地区转移，如富士康科技集团大规模撤离深圳迁往内地。产业转移能引导人口迁移，调节人口分布，能有效缓解农民工住房问题。

在小城镇，城乡居民的住房已经出现融合而不是分化的趋势^[20]，农民工本地就业将大幅降低住房成本，提高居住质量。政府可以因势利导，主动引导产业从发达地区向欠发达地区转移，加快小城镇建设，让更多农民工离土不离乡，既可以发展经济，又可以更好地解决农民工的住房问题，同时，可达到缩小城乡差距、促进全国城市化均衡发展的效果。

五、主要结论与展望

通过研究，可得到如下主要结论：

1. 农民工对我国快速城市化做出了重要的贡献，在未来一段时期内仍然有赖于农民工以促进城市化的进一步深化。

2. 城乡收入差距是农民工进城的重要动因，农民工迁移时除了考虑绝对收入差距外，还要考虑不同地区的生活成本，住房是其中的一个重要影响因素。

3. 农民工进城促进了城市化进程，同时加剧了城镇人多地少的矛盾，住房问题已成为农民工市民化的障碍。

4. 目前急需解决的农民工住房问题是帮助他们有房住，而不是帮助他们有住房。因此解决农民工住房问题的主要思路是帮助他们租房，而不是帮助他们买房。

5. 解决农民工的住房问题的主要途径有：鼓励用人单位为农民工提供住房或住房补贴、政府为农民工提供公共租赁住房或住房补贴、发挥城中村住房的积极作用、组织社会闲置住房廉价出租给农民工、利用税收优惠政策动员非营利住房组织及社会资金为农民工提供廉租房、引导产业转移并加快小城镇建设。

展望未来，在刘易斯转折点到来之际，农民工住房问题已经引起社会各界越来越多的关注，也已引起中央政府的重视，各地方政府也正在尝试采取各种措施来改善农民工的居住条件，农民工住房问题必得到缓解。引导产业转移，加快小城镇建设，能够促进人口重新分布，较好较快地化解农民工的住房问题，也能缩小城乡差距，促进各地区城市化的均衡发展，这应成为未来发展的重要思路。

参考文献：

- [1] 龙树国, 田满文, 颜淑蓉. 资源约束下的中国住房发展目标[J]. 宏观经济研究, 2010(9): 68-75.
- [2] 丁成日, 邱爱军, 王瑾. 中国快速城市化时期农民工住房类型及其评价[J]. 城市发展研究, 2011(6): 49-54.
- [3] 李斌. 中国住房改革制度的分割性[J]. 社会学研究, 2002(2): 80-87.
- [4] Roger C K Chan, Y M Yao, Simon X B Zhao. Self-help housing strategy for temporary population in Guangzhou, China [J]. Habitat International, 2003(27): 19-35.
- [5] 贾康, 刘军民. 我国住房改革与住房保障问题研究[J]. 财政研究, 2007(7): 8-23.
- [6] 课题组. 我国城镇住房保障制度研究[J]. 宏观经济研究, 2009(8): 5-11.
- [7] 丁富军, 吕萍. 转型时期的农民工住房问题[J]. 公共管理学报, 2010(1): 58-66.
- [8] 陈春, 冯长春. 农民工住房状况与留城意愿研究[J]. 经济体制改革, 2011(1): 145-149.
- [9] 金三林. 农民工市民化的主要障碍及政策取向[N]. 学习时报, 2011-09-05(15).
- [10] 郑思齐, 廖俊平, 任荣荣, 等. 农民工住房政策与经济增长[J].

- 经济研究, 2011(2): 73-86.
- [11] 赵蓉. 农民工社会保障地位的阙如与重塑[J]. 中南大学学报(社会科学版), 2006, 12(2): 171-176.
- [12] 简新华, 黄锬. 中国城镇化水平和速度的实证分析与前景预测[J]. 经济研究, 2010(3): 28-38.
- [13] 蔡昉. 人口转变, 人口红利与刘易斯转折点[J]. 经济研究, 2010(4): 4-13.
- [14] 周伟林, 郝前进. 城市社会问题经济学[M]. 上海: 复旦大学出版社, 2009: 43-45.
- [15] 周天勇. 中国住房问题的深层次机理分析[J]. 中共中央党校学报, 2010, 14(1): 42-46.
- [16] 盛运来. 流动还是迁移——中国农村劳动力流动过程的经济学分析[M]. 上海: 上海远东出版社, 2008: 237.
- [17] 阿瑟·奥莎利文(Arthur O'Sullivan)著, 周京奎译. 城市经济学[M]. 北京: 北京大学出版社, 2008: 80-81.
- [18] 邓卫, 张杰, 庄惟敏. 2009 年中国城市住宅发展报告[M]. 北京: 清华大学出版社, 2009: 66-67.
- [19] 阿列克斯·施瓦兹(Alex F. Schwartz)著, 黄瑛译. 美国住房政策[M]. 北京: 中信出版社, 2008: 83.
- [20] 李斌, 许岚. 小城镇住房利益变迁中的“阶层融合”趋势[J]. 中南大学学报(社会科学版), 2006, 12(2): 177-181.

Housing problems of migrant workers in the rapid urbanization

LONG Shuguo

(School of Business Administration, Northeastern University, Shenyang, 110819 China)

Abstract: Migrant workers have promoted the rapid development of urbanization in China. Deepening of urbanization still depends on contribution of migrant workers, but the housing problem has remained the obstacles to transformation from migrant workers to residents. To make use of the improved model of population migration_cost-benefit NPV from Sjaastad and statistical data to analyze the factors that affect the migration of migrant workers, we found that the absolute income gap between urban residents and rural residents is the main motivation of peasant workers migrating. Differences of the cost of living in each region will impact where the peasant workers to go to some extent and, housing is one of the most important factors influencing migrant workers' migration. The increasingly serious housing problems of migrant workers could accelerate the arrival of Lewisian Turning Point. The government can solve the housing problems of migrant workers in many ways, such as guiding industrial transfer, accelerating the construction of small towns, promoting population redistribution, which is an important approach of thought.

Key Words: urbanization; migrant workers; migration; housing; citizenization; small towns

[编辑: 汪晓]