



Delft University of Technology

**租房与农民工留城意愿  
基于上海的实证研究**

Hu, Jinxing; Zhu, Xi; Gong, Yunlong

**DOI**

[10.16382/j.cnki.1000-5579.2016.04.004](https://doi.org/10.16382/j.cnki.1000-5579.2016.04.004)

**Publication date**

2016

**Document Version**

Final published version

**Published in**

Journal of East China Normal University (Philosophy and Social Sciences)

**Citation (APA)**

Hu, J., Zhu, X., & Gong, Y. (2016). 租房与农民工留城意愿: 基于上海的实证研究. *Journal of East China Normal University (Philosophy and Social Sciences)*, 48(4), 38-45. <https://doi.org/10.16382/j.cnki.1000-5579.2016.04.004>

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# 租房与农民工留城意愿<sup>\*</sup>

## ——基于上海的实证研究

胡金星<sup>1</sup> 朱曦<sup>1</sup> 公云龙<sup>2</sup>

(1. 华东师范大学经济与管理学部,上海,200241; 2. 荷兰代尔夫特理工大学,代尔夫特,2600GA)

**摘要:**在新型城镇化进程中,租房仍是我国农民工满足住房需求的主要途径。在上海就业的农民工主要通过市场租赁住房与保障性租赁住房解决其住房问题。两类住房在投资主体、租赁住房管理、住房服务群体、租金定价、区位布局和政府支持等方面存在着较大的差异性。通过二元 Logistic 回归模型统计分析发现,租房对农民工留城意愿有着显著的影响。具体而言,农民工受教育水平、在城镇就业时间、住房居住的稳定性、农民工对住房内部生活配套的满意度感知以及农民工对上班通行时间的满意度感知等都对其留城意愿产生显著的影响。这启示政府可以从支持与鼓励农民工不断提高受教育水平、给予居住时间长的农民工更多的政策支持、保障农民工租房租期的稳定性、加快租赁住房配套设施的建设及其服务标准的建立、提高租赁住房布局规划的科学性和加强保障性租赁住房管理等方面着手,不断提高农民工的留城意愿。

**关键词:**租赁住房;农民工;留城意愿;新型城镇化

**DOI:** 10.16382/j.cnki.1000-5579.2016.04.004

城镇化是我国现代化的必由之路。2013年7月9日李克强总理在广西主持召开部分省区经济形势座谈会时提出,要推进以人为核心的新型城镇化。<sup>①</sup>2015年12月,中央经济工作会议明确提出,要明确深化住房制度改革方向,以满足新市民<sup>②</sup>住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,把公租房扩大到非户籍人口。2016年3月15日,在十二届全国人大四次会议上住房和城乡建设部部长陈政高指出,以满足新市民住房需求为主要出发点的,不单纯是购房,还包括租房。可见,从住房视角来推进我国新型城镇化进程已成为中央政府的一个主要战略思路。就租房方面而言,对新市民的租房类型有哪些,租房是否有助于提高新市民的留城意愿等等问题的回答,将有助于更好地解决新市民住房问题,进而推进我国新型城镇化的进程。

上海是我国外来常住人口规模最大的城市之一。至2015年末,上海的外来常住人口达到981.65万人<sup>③</sup>,已经成为上海经济发展、社会稳定不可或缺的重要力量。上海市政府早在20世纪90年代末期就开始探索解决来沪农民工的住房问题,积极为来沪工作的农民工提供农民工公寓、单位租赁住房等保障性租赁住房。因此,对上海农民工住房现状进行实地调研与研究,可以更好地推进租购并举的住房制度的建立,也可以为完善上海及其他省份政府的农民工住房政策提供决策参考。

### 一 文献综述

以人为核心的城镇化,不仅要让你在城镇稳定就业的农民工能够住得下来,实现“住有所居”,更要让

\* 本文系国家社会科学基金项目(13CJY040)、上海市人民政府发展研究中心基金(2014-GR-12)的阶段性成果。

① 资料来源: [http://news.xinhuanet.com/politics/2013-07/16/c\\_125017550.htm](http://news.xinhuanet.com/politics/2013-07/16/c_125017550.htm)。

② 在中央和地方政府颁布的住房政策中,“新市民”也被称为“农民工”、“外来务工人员”等等,本文重点分析这些群体的留城意愿,因此用“农民工”一词来表示在城镇就业的外来务工人员。

③ 资料来源: <http://tjj.sh.gov.cn/sjfb/201602/287258.html>。

其在价值观念、生产方式、生活方式等方面向城镇市民转变。通过农民工的市民化来推动城镇化是一条重要途径(蔡昉,2013)。其中,留城意愿是一个关键的前提与影响因素。目前已有文献较多从个人因素、家庭因素、就业因素、社会因素、心理因素等视角对此进行了研究。李强和龙文进(2009)认为,性别、年龄和受教育水平等个人因素对农民工留城意愿有重要影响,特别是农民工的受教育水平是最重要的影响因素。在家庭因素方面,尉建文和张网成(2008)认为,单身的要比已婚的留城意愿高,配偶在城市的要比两地分居的留城意愿高。景晓芬和马凤鸣(2012)认为,家庭所处的生命周期也会影响农民工的留城意愿。在就业因素方面,杨河清和肖红梅(2014)提出,就业稳定的新生代农民工留城意愿更高。在社会因素方面,吕晓兰与姚先国(2014)认为,收入水平以及养老和医疗等社会事业的发展水平是影响农民工留城的重要因素;而孟凡礼、谢勇与赵霞(2015)通过实证研究发现,农民工的收入水平对其留城意愿没有直接影响,但却可以通过影响农民工的收入满意度和收入位置感知而产生间接且积极的作用。刘传江和周玲(2004)研究指出,构建农民工社会资本的积累和形成机制,将促使农民工更快完成城市化和市民化的过程。王毅杰(2005)进一步指出,社会网络中的情感性关系和工具性关系对农民工留城定居具有积极作用。在心理因素方面,钱文荣和李宝值(2013)提出,农民工初衷的基本实现和公平感知度的提高对农民工留城意愿具有正向作用。

此外,部分国内学者还从住房视角来探讨农民工的留城意愿及其市民化问题。农民工家庭住房问题是新型城镇化建设中亟待解决的重大问题(藏波、吕萍,2014),也是目前阻碍新生代农民工融入城市的最大难题(王星,2013)。住房条件对农民工是否留城的影响程度最大(陈春、冯长春,2011),改善农民工住房条件和农民工聚居区居住环境的公共政策将有利于实现以人为本的经济可持续增长和社会融合(郑思齐、曹洋,2009),而社会融合、文化融合和经济融合的程度越高,农民工的留城意愿则更高(褚荣伟、肖志国、张晓冬,2012)。

从上述文献回顾中可以看出,国内部分学者开始认识到住房因素对农民工留城意愿及其市民化有着较大的影响。但现有文献就不同住房类型对农民工留城意愿的影响进行系统性研究的比较少见,就入住群体的住房心理感知(住房满意度)对其留城意愿影响的研究很少见,也缺乏以上海大都市的农民工为研究对象的实证研究。本文将针对现有研究的不足,试图从不同租赁住房类型、住房条件和农民工对住房满意度感知三个方面来进一步研究租房对农民工留城意愿的影响,在实地调研获取数据的基础上,运用二元 Logistic 回归模型进行计量检验,并基于研究结论提出相关政策建议。

## 二 租房对农民工留城意愿影响的理论假设

目前,农民工在一个城市里就业,除少量群体购买住房外,主要通过市场租赁住房 and 政府提供的保障性租赁住房来解决其居住问题。就上海而言,保障性租赁住房主要有集体宿舍和单位租赁住房等类型。这类住房与市场租赁住房相比,有着以下几个方面的差异。

其一,投资主体与目的不同。保障性租赁住房的投资主体是机构投资者,如企事业单位或产业园区开发企业等。这些主体投资建设保障性租赁住房的目的在于为企业发展或园区招商引资投资配套,确保有足够人才(劳动力)的供给;而市场租赁住房的提供者主要是个体,来源比较分散,其目的是通过出租住房而盈利。

其二,住房租赁管理制度不同。投资主体的不同使得对不同类型租赁住房的管理存在着较大的差异性。保障性租赁住房是由专业机构或企业负责投资的,有专业人员对物业进行管理,有规范化的申请、入住、退出流程,住房租期稳定等。这些因素使得保障性租赁住房的管理比较规范。而市场租赁住房,特别是租借城郊农民供给的住房,由于受缺乏法律保护、出租者追求利润最大化及其个体管理能力有限等因素的影响,使其在合同订立、租期稳定性、租赁流程等方面都存在着较多的不规范性。

其三,住房服务群体不同。保障性租赁住房的服务群体主要是符合公司、产业园区、行政区及上海市发展需要的农民工。在供给不足的情况下,农民工主要在住房租赁市场通过租赁住房解决其住房

问题。

其四,租金定价方式不同。保障性租赁住房的租金采取非市场定价方式,租金低廉且增长缓慢,甚至有些企业以免租金形式将其提供给员工;而市场租赁住房则依据盈利最大化导向进行市场定价,其租金普遍高于保障性租赁住房的租金,且随着市场租金上涨而上涨。

其五,区位布局不同。单位租赁住房 and 集体宿舍等保障性租赁住房主要布局于单位或开发园区附近,这种职住匹配性的布局缩短了农民工的职住通行时间。而市场租赁住房布局很分散,农民工倾向租赁分布于园区及城郊结合部的租金相对低廉的市场租赁住房。

其六,政府支持力度不同。保障性租赁住房的开发商与运营商受到政府在土地、财政、税收、贷款等一方面或多方面的支持,使得开发商与运营商能够在较低租金前提下仍可实现可持续运营。而市场租赁住房则缺乏政府的各项支持,维持较高的市场租金才能实现可持续发展。

基于上述两类租赁住房的比较可知,保障性租赁住房与市场租赁住房有着较大的差异,由此提出本文的第一个假设:

假设1:保障性租赁住房与市场租赁住房对农民工留城意愿的影响有着显著的差异。

一些学者在研究农民工留城意愿的过程中,发现了住房是影响农民工留城意愿的重要因素。如尉建文和张网成(2008)研究发现,配偶在城市的要比两地分居的留城意愿要高,这意味着农民工与家人住在一起比独居等其他居住模式对其留城意愿影响更大。陈春和冯长春(2011)研究指出,人均居住面积、住房租金、住房配套、住房稳定性等住房条件对农民工的留城意愿有着显著的影响。可见,住房特征,包括居住条件、居住模式、住房类型等都有可能影响到农民工的留城意愿。因此,本文提出第二个假设:

假设2:住房特征对农民工留城意愿有着显著的影响。

留城意愿在本质上是一种心理活动,是外部客观因素首先刺激产生主观感受,然后主观感受在心理机制的作用下完成对留城意愿的影响(钱文荣,李宝值,2013)。住房是农民工在一个城市立足与发展的重要因素,对住房的主观感受可以用住房满意度来体现。所谓满意度是指消费者在消费后针对事先期望与实际感知之间的差异所做出的一种反应(Giese J.L. & Cote J.A.,2000)。何立华与杨崇琪(2011)通过对住房满意度的研究发现,住房面积、住房品质、小区环境以及物业管理等因素对居民住房满意度感知有着显著的影响。因此,本文提出第三个假设:

假设3:农民工的住房满意度感知对其留城意愿有着显著的影响。

### 三 租房对农民工留城意愿影响的实证分析

#### (一) 数据来源

本文以在上海市就业的农民工为调研对象,采用结构式问卷调研,对上海市嘉定区的永盛公寓、松江区工业园区、闵行区工业园区、闵行区物流公司单位宿舍、宝山区工业园区等农民工较集中的地区进行了问卷调研。调研共发放问卷280份,回收250份,剔除无效问卷及居住在其他住房类型(如亲戚家等)中的样本,最后获得有效样本197个。其中市场租赁住房样本88个,保障性租赁住房样本109个,见表1。

#### (二) 变量设定

因变量。本文的因变量是农民工留城意愿,是一个二分类变量。针对农民工未来定居意愿选项,愿意留沪用“1”表示,不愿意留沪用“2”表示。

自变量。本文的自变量是住房因素,包括租房类型、住房特征、住房满意度感知。其中,租房类型是指保障性租赁住房与市场租赁住房;住房特征是指居住条件、居住模式、住房类型等;住房满意度感知包括对住房本身、对住房所在社区以及对住房周边服务设施等方面的满意度感知。在满意度感知的测量方面,采用李克特5点量表形式,“5”表示非常满意,“4”表示满意,“3”表示一般,“2”表示不满意,“1”

表示非常不满意。

控制变量。现有文献研究表明,个人因素、家庭因素、就业因素、社会因素对农民工留城意愿有着显著的影响。为进一步研究住房因素对农民工留城意愿的影响,本文把性别、年龄、婚姻、教育水平、收入水平、在沪工作时间、更换工作次数等作为控制变量加以研究。

表 1 样本的基本特征

特 征	属 性	频 率	百分比 (%)
性 别	男	108	54.8
	女	89	45.2
年 龄	16—20 岁	20	10.2
	21—30 岁	98	49.7
	31—40 岁	55	27.9
	41—50 岁	21	10.7
	50 岁以上	3	1.5
婚 姻 状 况	未 婚	65	33.0
	已 婚	128	65.0
	其 他	4	2.0
文 化 程 度	小学及以下	2	1.0
	初 中	69	35.0
	高 中	91	46.2
	大学及以上	35	17.8
月 收 入	1 500 元以下	1	0.5
	1 500—2 499 元	37	18.8
	2 500—3 499 元	78	39.6
	3 500—4 499 元	34	17.3
	4 500 元以上	47	23.9
在 沪 工 作 时 间	6 个月以下	23	11.7
	6 个月至 3 年	59	29.9
	4—6 年	53	26.9
	7—9 年	26	13.2
	9 年以上	36	18.3

### (三) 租赁住房类型对农民工留城意愿影响差异的实证分析

租赁住房类型和留城意愿都是二分类别变量。因此,本文用列联表来分析租赁住房类型对农民工留城意愿的影响是否存在差异。运用 SPSS 23 统计软件中的交叉表分析方法,以租房类型为自变量,以留城意愿为因变量,得到交叉列联表分析结果,见表 2。

表 2 租房类型与农民工留城意愿的交叉列联表分析

	愿 意 留 沪	不 愿 意 留 沪	总 计
市场租赁住房	68	20	88
保障性租赁住房	78	31	109
总 计	146	51	197

进一步用卡方检验来分析两类租赁住房对农民工留城意愿的影响是否存在显著差异,从卡方检验结果来看,皮尔逊卡方值为0.828,其卡方检验的显著性水平(p值)为0.363(双侧),远大于0.05,表明假设1没有得到实证研究的支持,即两种租赁住房类型对农民工留城意愿的影响没有显著的差异。这也从一个侧面反映了保障性租赁住房作为招商引资及吸引农民工的一个重要配套项目,在提高农民工的留城意愿方面并未能够比市场租赁住房发挥更加积极的推动作用。

(四) 农民工的住房特征、住房满意度感知对其留城意愿影响的实证分析

由于因变量留城意愿是二分类变量,因此,本文用二元 Logistic 回归模型对农民工留城意愿的影响因素进行研究。其模型设定为:

$$\text{logit}(p) = \beta_0 + \sum_{i=1}^n \beta_i x_i$$

其中,  $p$  为留城的概率,  $x_i$  为解释变量,  $n$  为解释变量的个数;  $\beta_0$  为截距参数,  $\beta_i (i = 1, \dots, n)$  是解释变量  $x_i$  的回归系数,表示当其他自变量的取值不变时,该自变量取值增加一个单位引起比数比或自然对数值的变化量。

基于控制变量、住房特征及农民工的住房满意度感知,本文构建了3个二元回归模型。模型1是基准模型,即以控制变量作为解释变量,模型2在此基础上加入了住房特征作为新的解释变量,模型3又增加了住房满意度感知作为新的解释变量。本文运用 SPSS 23 统计软件进行数据处理分析。值得指出的是,计算机在对因变量留城意愿进行自动编码时,把选择愿意留城编码为“0”,把选择不愿意留城编码为“1”。因此,回归系数为负数并非表示负相关,而是其值越大或越高,代表愿意留城的概率越大。从实证研究结果来看,在模型1中,Nagelkerke  $R^2$  和 Cox & Snell  $R^2$  的值分别0.062和0.042,当加入住房特征因素后,Nagelkerke  $R^2$  和 Cox & Snell  $R^2$  的值分别提高到0.156和0.107,模型的解释力有了显著的提高,见表3。

表3 农民工留城意愿影响因素的估计结果

变 量	模型 1		模型 2		模型 3	
	基准模型		住房特征模型		住房满意度感知模型	
	$\beta$	Exp( $\beta$ )	$\beta$	Exp( $\beta$ )	$\beta$	Exp( $\beta$ )
性 别	-0.369	0.691	-0.382	0.682	-0.485	0.616
年 龄	0.003	1.003	0.127	1.136	0.116	1.123
婚 姻	0.534	1.706	0.408	1.505	0.447	1.563
教育水平	-0.421 *	0.656	-0.494 *	0.610	-0.708 **	0.492
月收入	-0.101	0.904	-0.099	0.906	-0.169	0.845
在上海工作时间	-0.360 **	0.698	-0.573 ***	0.564	-0.608 **	0.545
换工作次数	0.181	1.198	-0.015	0.985	-0.108	0.898
租房类型			0.262	1.299	0.677	1.969
居住模式			0.122	1.130	0.117	1.124
人均住房面积			-0.195	0.823	-0.024	0.976
月租金			-0.117	0.890	-0.054	0.948
上班通行时间			0.328	1.389	0.261	1.299
搬家次数			0.420 ***	1.521	0.524 ***	1.689
对人均居住面积满意度					-0.034	1.034
对住房租金满意度					-0.066	1.068
对住房生活配套满意度					-0.482 *	1.620
对采光通风条件满意度					0.245	0.783
对邻里和谐程度满意度					-0.333	1.395

续表 3

变 量	模型 1		模型 2		模型 3	
	基准模型		住房特征模型		住房满意度感知模型	
	$\beta$	Exp( $\beta$ )	$\beta$	Exp( $\beta$ )	$\beta$	Exp( $\beta$ )
对社区保洁满意度					0.178	0.837
对社区治安条件满意度					0.447	0.640
对周边商业配套满意度					0.120	0.887
对职住通行时间满意度					-0.742**	2.101
对住房总体的满意度					-0.377	1.458
Nagelkerke R Square	0.062		0.156		0.288	
Cox & Snell R Square	0.042		0.107		0.196	
-2 倍对数似然值	216.79		203.14		182.32	

注: \*、\*\*、\*\*\* 分别表示通过显著性水平为 10%、5% 和 1% 的统计检验。

在模型 1 的仅有控制变量的基准模型中,农民工受教育水平和在沪工作时间对农民工留城意愿的影响通过了显著性检验,而性别、年龄、婚姻、收入水平、换工作次数等对农民工留城意愿显著性影响没有得到实证研究支持。具体而言,受教育水平越高的农民工越愿意留城,这可能是因为教育程度越高,劳动技能与就业能力越强,对城市生活的适应能力也会强一些(周建华、周倩,2014)。在沪工作时间对农民工留城意愿有较显著的影响,这可能是随着农民工进城年限的增加,农民工能够获得更多的人力资本存量(李楠,2010),而提升农民工社会资本的数量和质量更有助于提高农民工的留城意愿(刘传江、周玲,2004)。性别因素对农民工留城意愿的影响并不显著,是因为男性和女性不管是在思想意识上,还是在就业的平等性方面相比以前来说都有了较大的改变(李楠,2010)。年龄因素对农民工留城意愿的影响不显著,可能是因为很多年龄大的农民工在外工作时间比较长,更加适应城市生活,而很多年纪轻的农民工没有从事过农业,不喜欢务农,也愿意留在城市(李强、龙文进,2009)。收入水平对农民工留城意愿的影响并不显著,这说明留城意愿还受到社会理性等非经济因素的影响。文军(2001)认为,社会理性最基本的特点就是在追求效益最大化的过程中寻求一个令人满意的或足够好的行为程序,而不是经济理性中寻求利益的最优。

模型 2 加入了住房特征因素,在控制性别、年龄、婚姻、收入水平等控制变量基础上研究租房类型、居住模式、居住条件、居住稳定性等住房特征对农民工留城意愿的影响。统计结果表明,租房类型对农民工留城意愿的影响不显著。这与前文研究得出的市场租赁住房与保障性租赁住房对农民工留城意愿影响没有显著性差异的结论相一致。居住模式和居住条件对农民工留城意愿影响的显著性没有得到实证研究支持,这可能与农民工居住隔离有关系。无论是与家人、同事、朋友住在一起,还是独居,上海的居住隔离正在加快,尤其是户籍人口与非户籍人口之间的居住隔离(陈杰、郝前进,2014)。隔离会加剧社会对农民工的排斥,进而影响到农民工的留城意愿。而居住稳定性(搬家次数)对农民工留城意愿影响的统计结果显著,其回归系数为 0.42。这意味着农民工搬家次数减少一次,农民工留城意愿会相应增加 1.52 倍。因此,假设 2 得到了实证研究的部分支持。

模型 3 加入了农民工的住房满意度感知因素,加入这一因素后,模型的解释力得到较大提高,Nagelkerke  $R^2$  和 Cox & Snell  $R^2$  的值分别提高到 0.288 和 0.196。这一模型表明,除原来的控制变量农民工受教育水平、在沪工作时间以及住房特征中的居住稳定性(搬家次数)对其留城意愿都有显著的影响以外,农民工对住房内部生活配套的满意度感知以及农民工对职住之间的通行时间的满意度感知对其留城意愿的显著性影响都得到了实证支持,但对社区的满意度感知对其留城意愿的影响没有得到实

证研究支持。其中,农民工对职住之间通行时间的满意度感知对其留城意愿的影响更大,当农民工的这一满意度提高1%,其留城意愿提高2.101倍。这主要是因为职住平衡降低了通勤成本,提高了农民工的生活质量,有助于构建和谐、宜人的生活环境(赵虎,2009),从而影响到了农民工的留城决策。

#### 四 结论与启示

新型城镇化战略的实施及中央政府提出的购租并举住房制度改革为解决农民工住房问题提供了新的思路。这种新思路能否有助于农民工市民化?本文通过对上海市农民工租赁住房行为的研究表明,虽然市场租赁住房 and 保障性租赁住房对农民工留城意愿的影响并不存在显著性的差异,但住房因素的确是农民工留城意愿的重要影响因素之一。这种影响具体体现在:一方面,在住房特征方面,居住条件对农民工留城意愿没有显著的影响,但居住的稳定性对农民工留城意愿有着显著的正向影响,即居住越稳定(搬家次数越少),农民工的留城意愿越高。另一方面,虽然居住条件对农民工留城意愿的影响不显著,但通过影响农民工对居住条件的满意度感知,主要是对住房内部生活设施配套的满意度感知,可以有效地提高农民工留城意愿。同时,农民工对职住之间通行时间的满意度感知对其留城意愿影响更大。其通行时间越短,满意度越高,农民工留城意愿就越高。此外,在控制变量中,农民工的受教育水平、在当地就业的时间对农民工的留城意愿都存在显著的正向影响,即受教育水平越高、在当地就业时间越长,其留城意愿就越高。上述研究结论对政策制订者解决农民工住房问题、完善农民工住房制度有以下几方面的启示。

第一,支持与鼓励农民工不断提高受教育水平。教育水平与农民工的就业能力及社会资本的积累等密切相关,提高农民工的受教育水平对农民工的留城意愿有着显著的影响。因此,政府一方面可通过购买服务等形式,加强农民工的城市文化素养和职业等方面的培训,鼓励用人单位加强对农民工的职业培训,提高就业技能;另一方面,政府和企业应积极支持农民工参加社会提供的职业教育,使之通过此类途径来获得更高水平的教育资源。

第二,给予居住时间长的农民工更多的政策支持。农民工在一个城市就业和居住的时间越长,他们对城市的贡献相对越大,其留城意愿也越高。政府应把农民工在一个城市就业与服务的时间纳入激励制度中,对达到规定期限的农民工给予相应的激励政策支持,包括住房支持等。这既是促进社会公平的一个重要举措,也是给予农民工一个稳定的预期,有助于吸引优秀的农民工留下来定居。

第三,保障农民工租房租期的稳定性。住房居住的稳定性是影响农民工留城意愿的一个重要因素。目前,我国租赁住房市场不够规范,缺乏相应的管理制度。德国的实践表明,以解约限制为中心的控制不会过度偏离市场,同时可有效减少租赁合同中当事人的机会主义行为(许德风,2009),也有助于促进租赁住房市场的健康发展。因此,我国政府相关部门一方面可加强租赁住房管理制度及法规的建设,对农民工租赁住房的租赁期限给予明确的法律保护,以维护农民工的合法租赁利益;另一方面,应为市场租赁住房供给给个体或机构营造准入及公平竞争的环境,鼓励市场租赁机构通过有效竞争来提高其服务水平。

第四,加快租赁住房配套设施的建设及其服务标准的建立。农民工对住房内部配套设施的满意度感知对其留城意愿有着显著的影响。而从目前现状来看,无论是由个人、机构还是政府提供的租赁住房,在配套设施方面都没有统一的标准,使得不同主体提供的租赁住房的配套服务存在着较大的差异性。这不仅会增加政府监管的难度,也会影响到租赁住房市场的健康发展。政府相关部门或行业协会等机构应加快制订并公布租赁住房基本配套服务设施的标准,避免过高或过低配置,确保农民工的最基本的住房需求得到满足。

第五,提高租赁住房布局规划的科学性。职住平衡对农民工留城意愿有着显著的影响,这启示政府规划部门要注重提高租赁住房布局规划的科学性,特别是由政府提供的保障性租赁住房,要与城市现代服务业及产业园区发展匹配起来。对目前已有的租赁住房,要加强公共交通等基础设施的供给,以



降低职住之间的通行成本,提高农民工的满意度,进而提高其留城意愿。

第六,加强保障性租赁住房管理。保障性租赁住房作为政府投入资源支持的政策性住房,理应在社会服务目标导向等方面发挥积极的作用。但实证研究表明,保障性租赁住房对农民工留城意愿的影响与市场租赁住房相比,没有显著的差异。我们在实地调研中也发现,保障性住房的福利性没有得到农民工的认同。因此,政府应加强对我国保障性租赁住房的管理。一方面要拓宽对保障性租赁住房宣传的渠道,鼓励符合条件的农民工或农民工所在单位积极申请;另一方面要加强对保障性租赁住房运营机构管理能力的考核,不断提高保障性租赁住房运营机构的管理水平。

(责任编辑 施有文)

### 参考文献

- 蔡昉,2013,《以农民工市民化推进城镇化》,《经济研究》第3期。
- 陈春、冯长春,2011,《农民工住房状况与留城意愿研究》,《经济体制改革》第1期。
- 陈杰、郝前进,2014,《快速城市化进程中的居住隔离——来自上海的实证研究》,《学术月刊》第5期。
- 景晓芬、马凤鸣,2012,《生命历程视角下农民工留城与返乡意愿研究——基于重庆和珠三角地区的调查》,《人口与经济》第3期。
- 李楠,2010,《农村外出劳动力留城与返乡意愿影响因素分析》,《中国人口科学》第6期。
- 李强、龙文进,2009,《农民工留城与返乡意愿的影响因素分析》,《中国农村经济》第2期。
- 刘传江、周玲,2004,《社会资本与农民工的城市融合》,《人口研究》第5期。
- 吕晓兰、姚先国,2014,《农民工代际差异再研究——基于工资决定和留城意愿的视角》,《经济与管理研究》第9期。
- 孟凡礼、谢勇、赵霞,2015,《收入水平、收入感知与农民工的留城意愿》,《南京农业大学学报(社会科学版)》第6期。
- 钱文荣、李宝值,2013,《初衷达成度、公平感知度对农民工留城意愿的影响及其代际差异——基于长江三角洲16城市的调研数据》,《管理世界》第9期。
- 王星,2013,《市场与政府的双重失灵——新生代农民工住房问题的政策分析》,《江海学刊》第1期。
- 王毅杰,2005,《流动农民留城定居意愿影响因素分析》,《江苏社会科学》第5期。
- 尉建文、张网成,2008,《农民工留城意愿及影响因素——以北京市为例》,《北京工业大学学报(社会科学版)》第1期。
- 文军,2001,《从生存理性到社会理性选择:当代中国农民外出就业动因的社会学分析》,《社会学研究》第6期。
- 许德风,2009,《住房租赁合同的社会控制》,《中国社会科学》第3期。
- 杨河清、肖红梅,2014,《就业稳定性对新生代农民工城镇化的影响——基于珠三角地区农民工调查数据》,《经济与管理研究》第6期。
- 藏波、吕萍,2014,《“人地挂钩”视域下农民工住房问题的解困思路——天津、重庆和广州的经验》,《城市发展研究》第12期。
- 赵虎,2009,《职住平衡角度下的城乡空间结构统筹研究——以南京市江宁区为例》,《城市发展研究》第9期。
- 郑思齐、曹洋,2009,《农民工的住房问题:从经济增长与社会融合角度的研究》,《广东社会科学》第5期。
- 周建华、周倩,2014,《高房价背景下农民工留城定居意愿及其政策含义》,《经济体制改革》第1期。
- 褚荣伟、肖志国、张晓冬,2012,《农民工城市融合概念及对城市感知关系的影响——基于上海农民工的调查研究》,《公共管理学报》第1期。
- Giese J.L.and Cote J.A., 2000, “Defining Consumer Satisfaction”, *Academy of Marketing Science Review*, No.1.