

# 寄居大都市：京沪两地流动人口住房现状分析<sup>\*</sup>

吴维平 王汉生

**Abstract:** China's recent waves of internal migration reflect a rapidly urbanizing society undergoing a transition from a planned to a market economy. Largely circular and expected to return to their home places in the long run, migrants confront severe restrictions on housing in urban destinations. This paper is motivated by three key research questions: (1) what are the choices and constraints migrants face in the cities for making housing decisions? (2) how do housing patterns of migrants compare to those of local residents? and (3) what environmental factors influence migrant housing location in the cities? It is critical that interpretations of migrant housing patterns in urban China need to be linked with the country's unique institutional factors, in particular the circulating nature of migration, the existing household registration system, and the transitioning state of the urban housing market. Restricted access to urban housing, together with the temporary status for migrants, contributes to poor housing conditions. Compared to the locals, migrants fare worse in both quantitative and qualitative indicators of housing conditions.

近年来,中国的人口流动浪潮是从计划经济向市场经济转型过程中快速城市化的一个表现。从1983年开始,以循环流动为主要方式的流动人口数量显著增加。根据1997年进行的流动人口调查结果,目前在北京和上海两个城市中大约各有300万暂住人口,<sup>①</sup>其中大多数为农民工;调查还表明,两市各有大约50万名流动人口在城市中已居住3年以上。现阶段中国人口的流动主要是以两种方式实现的:即通过正式的户口变更而实现的迁移和并不具备户籍从原籍到流入地的官方变更的临时性流动(这部分人口称为“流动人口”),其中后者为目前人口流动的主要形式,大多认为这部分流动人口最终要回到原籍。临时性流动人口的概念是当代中国所特有的,它并不一定表征时间特性,而是由政策所界定的。

流动人口在城市中的居住模式对于城市发展有着不容忽视的影响,很多发展中国家的大城市,如里约热内卢、墨西哥城、开罗和雅加达都是很好的例证。由于这些城市中廉价住房的

<sup>\*</sup> 在此,谨对给予本项目资助的美国国家科学基金(BCS-9974540)和美国教育部(P019A80016)致以深深的谢意。感谢北京大学社会学系和上海社会科学院人口与发展研究所的调查员们,同样感谢在文章完成过程中,梁克所做的翻译工作和Quynh Nguyen的协助。

<sup>①</sup> “流动人口”的概念除临时的农民工外还包括游客、因公出差人员和其他短期来访者(Chan, 1996)。本文关注的仅是“流动人口”中那部分户口无变动、因经济或其他与就业有关的原因而来到城市的人,而非那些因文化原因(例如培训、参加会议和进行考察工作)或社会原因(例如探亲访友、由于结婚或退休而引起的迁移、求医、旅游观光和短期寄居)而来到城市的人。这里的“流动人口”,与英文陈述中使用的migrants一词类同。Migrants一般指移民。但在国内的研究中,“流动人口”仅指户籍未经变化的临时性移民,而不包括户籍变动的迁移人口。本文只有在涉及国外相关研究的时候,为了统一才使用“移民”一词,而在讨论国内目前的人口流动时,流动人口一词通用。

短缺,棚户区和城市贫民区成为接纳农村流动人口的主要场所。这些流动人口中的许多人难以完全融入城市,从而永久性地生活在城市社会的底层。对于许多流动人口而言,城市生活是不稳定的,他们居无定所,面对微薄而不稳定的收入和不断恶化的生活条件;而对另一些人来讲,城市生活的经历则同时意味着有接触更多新信息、学习新技术的大好机会和尝试与以往不同的生活方式的可能。

本文讨论的重点是北京和上海两市的流动人口是如何满足其居住需求的,我们所关注的是那些为了寻求就业机会而来到城市的农村流动人口(经济型流动人口),特别是要通过住房获取方式和居住条件来对流动人口的居住状况进行评估。本文要解答的三个主要问题是:(1)在改革后的城市住房体系中,流动人口可以通过怎样的方式来获取住房?(2)同当地居民和迁移人口相比,流动人口的住房条件如何?以及(3)什么样的环境因素影响城市中流动人口住房的区位选择?文章由以下四部分组成:回顾目前国内外的相关研究;分析两城市住房市场现状及流动人口的住房获取方式;通过与当地居民居住条件的对比来考察流动人口的居住条件;以及就流动人口住房选择中关键的环境因素做出初步分析。

本文所使用的数据主要来自本课题组1999年在上海市范围内进行的流动人口居住状况调查、2000年在北京进行的全市流动人口居住状况调查和随后进行的深入访谈,以及1997年两城市政府进行的流动人口调查资料和1995年两城市1%人口抽样调查的结果。流动人口居住状况调查主要是提供有关流动人口的详细住房信息,同时也包括了少量的当地居民和迁移人口作为参照群体。<sup>①</sup>表1中列出了被调查的流动人口的基本人口学特征和地理分布,这些特征与1997年两城市流动人口调查结果基本一致。鉴于当地居民和迁移人口的样本规模比较小,并不足以代表总体特征,我们在使用时辅以1995年1%人口抽样调查资料。

## 一、中国城市中的流动人口、体制改革和住房体制

中国的人口流动在很大程度上是城乡之间经济发展不平衡的结果。绝大多数流动人口同流出地之间保持着比较强的联系,这种联系一般是通过频繁地回家探亲、家族纽带、在家乡的农业占地、汇款回家或希望回乡的意愿得以表达的,同家乡联系的安全感和城市流入地所存有的政策限制在很大程度上激发了人口流动的循环(Mallee, 1996)。大多数流动人口通过自发的组织或非正式的组织,运用其建立于家族或地缘基础上的社会关系网来选择其流入地和就业机会(Zhao, 2000),其中的一种特殊循环类型——季节性或临时性流动——则代表了大多数流动人口的特征:他们外出工作是为了补贴农业收入,因此他们在城市中无论在经济上还是社会资源上的投资都很少,我们能看到的资料也证明:在中国,流动人口的循环是有其历史传统的。

然而,伴随日益提升的流动水平产生的一个问题是,制度结构难以承载城市中的流动人口。户籍制仍然将居住同正式的职业和社会福利紧紧地联系在一起,没有当地户口便意味着难以到当地学校就学、难以享受城市福利设施、难以到国有部门工作和难以获得房产所有权,这种情况在高度区隔的城市劳动力市场上表现得最为明显(Davin, 1999; Chan & Zhang, 1999)。

<sup>①</sup> 在上海进行的流动人口居住状况调查包括了1845名流动人口、81名迁移人口和138名当地居民(有效问卷的总数为2064份),该调查从1998年12月开始,到1999年3月结束,调查覆盖了17个区/县(全市共20个区/县)的22个居委会和11个企事业单位和机关。在北京的调查则是在2000年5月至7月间进行的,调查覆盖了北京市12个区/县(全市共18个区/县)的18个居委会和13个各种类型的工作单位,完成流动人口问卷947份、迁移人口问卷152份和当地居民问卷160份(有效问卷总数为1259份)。

尽管一些公司希望通过雇佣农民工来降低生产成本,但这些公司和单位需有市劳动局的指标。于是大多数的流动人口只能从事那些当地居民不愿从事的行业,如建筑施工、家政服务、工厂和农业劳动以及零售业。为数不少的流动人口集中在很有限的行业内,助长了城市中非正式经济的形成。

表 1 被调查流动人口的人口学特征和地理分布 \*

	上海		北京	
	1999 年居住状况调查	1997 年流动人口普查	2000 年居住状况调查	1997 年流动人口普查
年龄(平均值)	29.6	29.9	28.6	28.2
性别(百分比)				
男	62.1	70.4	61.0	66.9
女	37.9	29.6	39.0	33.1
受教育程度(百分比)				
未受过教育	6.7	5.0	11.6	3.1
小学	19.9	22.2	17.7	15.1
初中	58.1	57.1	50.1	60.8
高中	13.9	12.6	17.2	13.7
大专及以上	1.5	3.0	3.4	7.2
总计	100.0	100.0	100.0	100.0
婚姻状况(百分比)				
已婚	68.5	67.4	61.7	57.0
未婚	30.2	31.8	36.9	42.1
离婚	0.6	0.4	0.6	0.3
丧偶	0.7	0.4	0.8	0.7
总计	100.0	100.0	100.0	100.0
地理分布(百分比)				
市区	37.4	41.5	20.8	16.0
近郊	44.6	40.3	62.4	62.9
远郊	18.0	18.2	16.8	21.1
总计	100.0	100.0	100.0	100.0

资料来源: 1997 年北京流动人口普查的相关数据来自《1997 北京市外来人口普查资料》(北京市外来人口普查办公室编)。其他数据来自作者的计算。

说明: \* 在上海和北京所进行的居住状况调查包括 15 周岁及以上的经济型流动人口; 上海流动人口普查仅包括 15 周岁及以上的经济型流动人口; 北京流动人口普查包括 15 周岁及以上的流动人口, 由于数据限制, 地理分布的计算是基于所有的流动人口。

目前国际上有关移民住房和定居的主流理论往往基于私人土地所有权、住房市场和租赁

市场的正常运作,并且大多是在此框架内进行微观分析。特纳(Turner)在他的首创模型(1968)中,针对处于城市化进程中的国家提出了移民安置的两阶段说:在城市中心贫民区租房的初步安置和随后通过在城市边缘地带自建房屋或非法占地的再安置。随着收入水平的提高,出于对居住稳定性或所有权的考虑,移民们会搬离市中心贫民区,开始修建处于城市边缘的简陋棚户,并为了舒适起见逐渐将其改造为更加坚固的房屋。从贫民区的房客到棚户的所有者,特纳关于移民住房状况不断改善的观点同我们所熟知的一些看法是一致的,这些看法往往将“令人绝望的贫民区”和“充满希望的棚户区”作对比(Conway, 1985; Eckstein, 1990)。棚户常常会为移民们减少甚至免除住房开销,从而被认为优于租房或从正式的房屋市场上购买住房。

包括房屋、土地市场变动在内的制度性因素对于移民住房有十分重要的影响(Gilbert & Varley, 1990; Selier, 1991; UNCHS, 1982)。在许多处于持续城市化过程中的发展中国家,由于商业中心的扩张和拆迁,以及随之而来的土地价格的迅速上涨,使得城市内部的贫民区已不再是新到移民的主要接纳地。城市中开始出现大规模的非合法占地,其中拉丁美洲和南亚便是典型的例子。这些地方的城市周边有大量国有土地,而且通常土地条件都比较恶劣。在私营经济成份高或政府高度抵制这种占地行为的地方,土地的非合法私分常常成为替代形式。因此,土地,尤其是那些低质量土地(如陡峭的坡地、沼泽或河堤)的可获得性和不够明确的土地所有权是棚户区形成的主要原因。此外,促成棚户区生成的其他因素不仅有正式房屋市场上的投机价格,还包括了政府所无法满足的不断增长的对于低收入住房的需求,而在住房市场的供应方面,房租和房屋价格则是关键因素。

这篇论文的一个主要目的就是在这样一个大的理论框架内和正在进行的住房改革的背景下来考察中国的流动人口在获取城市住房时所面临的选择和限制。大多数学者认为,作为同户口紧密联系的城市生活的重要元素之一的住房,对于大多数流动人口而言仍是难以获得的(Chan & Zhang, 1999; Wang & Murie, 2000; Solinger, 1999; World Bank, 1997)。而近来在城市住房供应方面的改革则似乎在很大程度上忽略了这一群体。目前在许多大城市中,银行为购买新建商品房所提供的贷款都是针对当地居民的,而在旧房转让的二级房屋市场上,当地户口也常常是所需条件。作为旧有住房体制遗留物的补贴型的房管局公房,则是以低于市场价格的房租提供给低收入家庭的,但也仅仅限于符合条件的城市居民。

近年来实行的住房改革仍是一个渐进的过程,在实现市场决定住房分配之前还有相当长的路要走(Bian et al., 1997; Tong & Hays, 1996; Zhou & Logan, 1996; Zhang, 2000; Zhu, 2000)。一些旧有的制度使房屋供应模式的变迁更加复杂,其中以单位制尤甚。事实上,在社会再分配中,单位仍然保持着其部分功能。这里最好的例子是住房公积金制度的建立,单位和职工都要定期缴纳公积金中的款项,于是那些非国有企业的职工便处于明显的劣势。在1999年结束福利分房之前,公房建设中的新增投资里相当的数量是来自单位的(在上海,1990年这一比例达到86%,见Zhou & Logan, 1996)。1992年,北京超过90%的商品房被单位所购买(Zhang, 2000)。

为了比较流动人口和当地居民的住房质量状况,我们在选择适当测度指标时也参考了关于住房质量的一般文献。由于对住房质量的测量常常因时因地而异,所以并没有绝对客观的统计标准,但大多数学者认为住房质量的定义应包括房屋实用性同支付能力之间的内在联系,以及二者与居住环境质量的联系(Lawrence, 1995)。房屋质量和所在社区的自然条件在很大程度上标识了一个家庭的购买能力,仅仅拥有所有权并不足以代表高的住房质量,较低的经济水平往往使得家庭无法获得良好的住房(Rosenbaum, 1996)。

在测度居住环境的定性质量时,拥挤程度是一个重要指标,通常已婚、与子女同住和住房位置在市中心都是同较高的拥挤程度相联系的。而另一个指标——住房选择,则一般是由以下三个维度来定义的:(所有或租用的)期限、结构类型和面积(Myers, 1990; Spain, 1990)。住房质量也意味着一个更加舒适的住所(拥有厕所和厨房,并且家庭中每个成员都有个人空间)和应有的设施(水、电和供暖)。

住房改革改善了中国城市中的住房质量,全国城市人均居住面积从1990年的6.7平方米迅速上升到1998年的9.3平方米。东部沿海城市的情况尤其好于平均水平,到1998年,人均居住面积已经接近10平方米(杨帆等,2000)。以上海为例,从90年代初开始,便通过加大投资力度来切实增加高质量住房的供应(从1990年的26亿元增加到1997年的433亿元,见上海市统计局,1998),全市改造了360万平方米的危旧楼房,其中大部分地处老城区。住房改革使普通家庭获得住房的机会大大增加。

然而,城市住房质量的提高对流动人口的影响可能是十分微小的,这不仅仅是因为其被置于主流的住房体制之外,也同自认为是城市过客的流动人口所表现出来的住房决策行为有关(Nelson, 1976; Goldstein, 1993; Solinger, 1999)。他们往往倾向于做出不同于当地居民的住房选择,在改进居住条件上投入很少,对居住舒适程度和服务设施要求也比较低。一般来讲,只有那些计划长期留在城市里的流动人口愿意为更加坚固的住房而投资。这一特征也为国际移民的情况所证实,尤其是那些非法移民,他们来到迁入国不是为了成为永久居民,而是为了在最短的时间内挣最多的钱。例如,对于在荷兰的绝大多数非法移民而言,无论是其自有的还是租来的房屋,他们都是住在单个房间中,很少有人选择更加独立的住房类型,他们中的许多人在住房方面甚至根本没有任何花费(Burgers, 1998)。

## 二、流动人口获取住房的途径

### (一)城市居民获取住房的主要方式

对于中国城市居民而言,至少有三种获得住房的方式:分配公房、通过市场机制购买商品住房以及参加安居工程。1999年之前占主导地位的方式是由单位或市政府分配低租福利房,1999年底是中国住房分配体制上的转折点,所有的福利分房(包括市政府公房和单位公房)全部截止。公房在租者可以选择购买其单元房<sup>①</sup>的产权或缴纳更高的房租,以市场价购买公房的个人可以享受完全产权,反之那些只付成本价的人则只能拥有部分产权或只有使用权(见表2,同见Wang & Murie, 2000; Zhang, 2000)。因此,对于大多数城市居民而言,住房不再是仅以微薄的开支便可以获得的公共福利。有研究表明,目前房租同住房面积和质量的联系更加紧密了(Zhou & Logan, 1996)。受补贴的房管局公房则是以低于市场价格的房租提供给少数城市贫困家庭的。

一个新的住房获取方式是通过市场机制作用。在这一机制下,新建商品房由房地产公司开发和出售(Wu, 1999),商品房可以直接售予城市居民或售予单位,单位再以优惠的价格将商品房或单位自建的住房出售给其职工,因为工作单位仍然保有其利益关系,以优惠价格购买住房的职工往往不享有其住房的完全产权(见表2中的注释,同见Zhou & Logan, 1996; Zhang

① 某些类型的公房,如高等院校住房和里弄房,不在产权出售范围之内,不允许在二级市场上交易。

2000),这一做法随着1999年后许多国有企业中福利分房的结束而大大减少。一些国有单位则采取了不同的方法,通过向其职工发放现金来帮助他们购买全价的商品房。同优惠价格相似,这笔现金发放的数额取决于诸如职位、资历和特长等因素。其结果是很大一部分所谓的商品房仍然是部分的再分配产品,而非真正的商品。非国有部门,如外资企业和私营企业的职工则不享有优惠购房和由单位提供的住房补贴。

表2 城市中的主要住房类型及流动人口获取住房的可能性(只有阴影部分是可获取的)

住房类型	产权	使用权	出租
农村私房	可供出售和转让的完全产权		拥有许可证
城市私房	可供出售和转让的完全产权		拥有许可证
房管局公房	按市场价购买,并可在征得市房管局的同意后出售 <sup>1</sup>		拥有许可证
		部分地购买(每月仍需付房租),使用权可以在二级市场上交换	北京:拥有许可证并征得市房管局的同意 上海:拥有许可证
			只向符合条件的城市居民提供的低租住房,不许转租
单位公房	以补贴价格购买,并可在征得市房管局的同意后出售(有例外情况) <sup>2</sup>		在得到许可的情况下,优先租给同一单位内的居民
		通过部分地购买或单位分配,使用权可以在二级市场上交换	北京:拥有许可证并征得工作单位的同意 上海:拥有许可证
经济适用房及安居工程房	以成本价购买,并可在征得市房管局的同意后出售 <sup>1</sup>		拥有许可证
内销商品房 <sup>3</sup>	以市场价购买,拥有出售和转让的完全产权		拥有许可证
外销商品房	以更高的市场价购买,拥有出售和转让的完全产权		拥有许可证

注释: 1. 一旦房管局公房和安居工程住房的主人将其房屋出售,其后将不再享有获得该类住房的资格。2. 单位公房的购买者可在征得市房管局的许可后出售其住房而不再经过其工作单位,除非:(1)住房最初是以优惠价格出售的,在这种情况下,单位保留房屋所有权的6%,并拥有优先购买权;或(2)在原购买协议中附有其他条件。3. 流动人口可以以现金全价购买指定面积和价格的内销商品房,并获得蓝印户口。房屋的面积和价格要求随着住房地理区位的不同而变化。在上海,价格的变动范围是:市区为320000—350000元,三个近郊区为180000元,其他郊区为100000—160000元。而北京还没有制定公开的官方标准,在市区里获得蓝印户口极其困难。

始于1995年的安居工程目的是在政府的支持下为中低收入的城市家庭提供私有住房,上海和北京都从中受益(Li, 1999; Li, 2000; Hui & Seabrooke, 2000)。房屋是以成本价售予这些中低收入的家庭,尤其是那些住房紧张或没有住房的家庭(不足4平方米)。相似地,城市中的房管局也有经济适用房的项目,其做法是将被补贴(通常是通过免费的土地分配)的商品房出售

给符合条件的家庭。目前城市居民个人对于住房的投资较之以前大大增加了,市场化的过程不仅使住房质量,而且使住房获得状况受家庭收入的影响增加了。即便在住房改革之前,在住房不平等很大程度上是由职业和行政职位决定的时候,收入和住房质量之间的联系仍然存在(Logan & Bian, 1993)。

除以上三种方式之外,在过去的几年中,城市居民还可以通过市场机制或所谓的二级房屋市场来置换旧房的所有权或使用权。从1998年的上半年起,在上海,那些拥有以前所居住的公房(甚至包括单位住房和经济适用房)产权的城市居民,可以将其住房在二级房屋市场上进行交易来获得更好的住房(China Daily, 25 May 1998, 第7版)。北京是从1999年下半年开始推行这一做法的。

城市中传统的私房<sup>①</sup>有两种类型:在家族范围内由上一辈传给下一代的老房子<sup>②</sup>、农民或以前是农民的居民在城市周边地区利用生产队分给他们的土地自建的房屋。早先的福利分房体制并不适用于那些拥有农村户口的当地居民,而在城市辖区内的农村中,传统的家族老房和私人所有权并无太大改变。事实上,从1964年以来,这些居民在许多方面并没有得到和城市人口同等的待遇。即使在改革之后,这种状况还继续存在,他们仍然不能享受城市中的住房公积金和与之相联系的低息贷款。<sup>③</sup>与郊区自有私房不同,城市居民常常在拥挤的市区自建非正式的住房。

由于两城市都在进行大规模的城市改造,在市区公房和私房中居住的许多居民都受到了影响。在此种情况下,他们有三个选择:支付一部分拆迁成本来获取在拆迁点新建的商品房,利用拆迁补偿费和个人储蓄在其他地方购买新的商品房,以成本价购买市政拆迁房。然而在拆迁地新建的住房对于原来的居民而言,往往太贵了(Wang & Murie, 2000)。通常最后一个选择也是最经济的做法,但这样的拆迁房一般都建在城市的外围地区。

## (二) 租赁: 流动人口获取住房的主要方式

当流动人口开始涌入上海和北京之后,至少从80年代中期起,房屋租赁开始活跃起来,大多数出租的房屋都是私房,而这些私房的所在地则是大城市中过去的或目前的农业区域。这一现象的出现有几个原因:首先,农村居民被分配了足够的土地来建私有住房,平均一个四口之家一般至少拥有8到10间住房;其次,许多农村居民在其土地被征用之后转成了城市居民身份,并被安置在国有企业中就业,由于国有企业目前大多面临着重组的巨大压力,这些同农村之间的经济纽带已经被切断的居民的经济状况,往往不如继续保留农村户口的居民,其结果便是,他们有很强烈的愿望通过出租房屋来获得额外收入;第三,在城市化过程中管理层面的重组及随后对农村问题的忽视或无能为力,使得租赁市场的违规操作在城市边缘地区更容易实现,但这一管理上的问题在传统的村庄社区相对完整的地方则似乎并不那么严重(Wu, 2001)。

近年来,房屋出租在两个城市中越来越普遍,并且涉及了多种房屋类型。那些通过购买获得了其房屋所有权的城市居民可以将所谓的“公房”出租(见表2)。事实上从2000年中开始,

① 这里所说的私房和其他大多数市场经济下的私房是不同的。由于在中国,土地仍然是国有的,私房的业主只拥有对于建筑物的产权,并需缴纳土地使用费。

② 在80年代,文化大革命之前和文化大革命中被没收的私房全部被归还原主。

③ 这种借鉴新加坡经验的住房公积金(housing provident fund)制度最早于1991年出现在上海。职工需向其住房公积金账户缴纳其工资的5%,而单位为其缴纳同等金额的另外5%,账户里所有的款项均归职工所有,并且只能用于同住房有关的用途。到了1994年,这种做法在全国范围内得到推广。尽管从1998年中起,上海开始允许非国有企业建立住房公积金制度,然而事实上大多数的非国有企业职工都并不参与该制度(Wu, 1999; Zhang 2000)。

上海已经允许那些只对公房享有使用权的住房者出租房屋了(《新民晚报》2000年7月1日)。而在北京,规定上未经市房屋主管部门和有关部门的许可,这类房屋仍然禁止出租,但实际上已经有大量的该类住房被出租。被出租的房屋还包括未经许可建造的和用于办公用途的房子。事实上,当城市中不同区域的房租水平开始趋于稳定的时候,大规模的房屋租赁市场已经开始在这两个城市中运作了。在那些耕地已经因拆迁被征用,但旧有的村庄社区仍然存在的地方,房主进行房屋出租的动机尤其强烈。

由于仍有大量的租房中介存在,而有关规范直到最近才开始生效,房屋租赁市场目前尚未成熟。上海是最先开放房屋租赁市场的,政府在1987年颁布了针对流动人口租房的第一个法规,并在2000年夏天颁布了增补后的条例。而北京则仍然在使用1995年颁布的关于流动人口租房的法规。同上海早期的法规一样,北京颁布该法规的目的是通过实行房屋出租的许可制度来维护社会治安。但即使有出于适当的居住条件和租赁权利的考虑的话,这些考虑也是相对次要的。而在城市中的许多地方,尤其是市区,住房的严重紧张,又进一步制约了房屋租赁市场。

由于户籍制和城市住房之间的联系在很大程度上仍然没有被触动,流动人口基本上仍被置于主流的住房分配体制之外。对于没有当地户口的流动人口而言,不可能直接或从二级市场上获得房管局公房或单位住房的使用权或所有权(见表2),无论是安居工程还是低租住房都只是针对当地城市居民的。尽管如此,随着房屋市场的不断放宽和租赁市场的兴起,流动人口开始有了更多的选择。例如上海放宽了关于流动人口的特殊户籍政策,用10万或10万元以上现金购买住房的流动人口,可在其住房所在地获得一种特殊的户籍,即蓝印户口,而蓝印户口在五年后便会转为永久居民户口(见《新民晚报》1999年1月22日,同时参见表2注释)<sup>①</sup>。然而,从这一政策中受惠的只是那些高收入的流动人口,远远超出了大多数人的承受能力。以北京为例,在1998年只有大约2000套住房出售给非北京市居民(Wang & Murie, 2000)。

结果,正如在上海和北京所进行的居住状况调查所显示的,同当地居民和迁移人口相比,流动人口面临十分不同的住房选择范围(见表3)。对于没有当地户口的流动人口而言,租房

表3 流动人口有限的住房选择 (%)

	上海				北京			
	流动人口 (N=1789)	迁移人口 (N=80)	当地居民 (N=137)	总计 (N=2005)	流动人口 (N=927)	迁移人口 (N=145)	当地居民 (N=154)	总计 (N=1226)
借私房	49.0	2.5	3.6	43.9	31.9	7.6	2.6	25.4
租借公房	11.6	33.8	43.8	14.7	18.7	26.9	24.7	20.4
宿舍/工棚	28.8	3.8	0.0	25.8	41.6	11.0	1.3	33.0
住在市民家中	4.6	1.3	2.9	4.4	3.9	1.4	0.0	3.1
自有私房	0.0	51.3	39.4	4.7	0.1	32.4	42.9	9.3
自购商品房	0.7	5.0	10.2	1.5	0.4	1.4	2.6	0.8
其他*	5.4	2.5	0.0	4.9	3.3	19.3	26.0	8.1
总计	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

\*其他住房选择包括自建棚户、住在船上、旅馆里、大街上、走廊里和流动人口收容所里;也包括迁移人口和当地居民的拆迁房和单位出售的住房。

① 一般来讲,流动人口中可能会购买蓝印户口的主要有三种人:投资者、财产购置者和技术人员。一城市的行政地位越高,其蓝印户口的价格也相应越高(Chan & Zhang, 1999)。

是最好的选择,在两城市中各有超过一半的流动人口采取这一方式。而对于住在郊区的流动人口,租借私房是十分普遍的做法。由于1949年之前的私营房地产历史,上海的私房所有权和租赁水平都要高于北京。而北京,除了在市中心的老城区有部分私房外,大多住房分布在统一的单位社区内,并在很大程度上受到公房体制的影响。在两城市中,房屋所有权在流动人口中的拥有比例都是极低的,不足1%。除了政策限制之外,收入水平则是一个关键因素,1997年上海流动人口调查结果表明,拥有自己住房的流动人口的平均月收入,几乎是一般流动人口平均月收入的两倍(分别为1002元和623元)。

### (三)流动人口的其他住房方式

单位提供的宿舍是流动人口的另一个主要的住房选择,尤其是在国有经济成分比例较高和国有企业雇佣流动人口也比较多的北京。旧有的住房分配体制得以运作的基础是为数众多的国有和集体单位,其中很多都向其雇佣的流动人口提供基本的住房和服务。这一安排同时也创造了一个易于控制的工作和居住环境,在这个环境中与务工证和暂住证有关的事务可由雇主或企业来处理,因此它也受到了政府的欢迎。一个在四城市(北京、武汉、苏州和深圳)120个企业中进行的调查表明,在这些受企业雇佣的流动人口中,平均有75%的人住在单位提供的宿舍里(数据来自作者的计算)。这种宿舍多是由企业和公司提供的,但也包括了建筑工地上的临时住房。还有一小部分流动人口住在城市居民家中,这种情况在中心市区更加普遍,大多数住在市民家中的流动人口都是市民的亲戚或被其雇佣者。其他的居住类型包括住在旅馆里、租借自建棚户和住在船上等,这些只占了流动人口的一小部分。

在两个城市中出现的一种新的住房类型是由区、乡管理的流动人口大院。<sup>①</sup>这一方面是为了重新利用曾经用来临时安置拆迁户的空闲房屋,另一方面也是为了更好地管理日益增多的流动人口,位于上海市西部的桃浦镇最先开始实行这一做法。到了1999年,上海市浦东区也开始通过各种不同的管理方式来组建类似的设施,并计划进一步扩展,部分是对旧的临时住房的再利用,部分则是由大企业修建的新的流动人口大院。例如一个由浦东钦洋镇管理的流动人口大院,它可以容纳1500—2000居民,并拥有一个社区活动中心、一个小诊所和一个由29人组成的社区治安队,大院接纳在附近单位工作或已在较长时间内从事小买卖的流动人口。由于相对低的房租,目前大院里已经住进了超过2/3的房客,因为住在大院里的房客除了流动人口家庭还有单身流动人口,所以大院和城市中的其他公寓住宅有着相似的结构。一般上海的流动人口大院都有必要的基础设施,看起来与一些发展中国家的移民棚户十分不同。

非正式的住所(如棚户)对中国流动人口而言是不可行的,这一情形与许多发展中国家不同,在那些地方当地政府对移民集会和非法占地往往比较宽容。在上海,有一些小规模临时房屋群,这些房屋群并不属于任何单位或组织,很像非法占地的棚户。但就规模而言,其无非就是在开阔的耕地或拆迁地区的少数棚屋而已。

但是,近十多年来,在北京已经形成了一些大规模的流动人口聚居地或社区(Ma & Xiang, 1998; 王汉生等, 1997)。这些流动人口聚居地或村落大多位于城乡结合部,同城市的中心区域相比,这里租房更加容易。而流动人口聚居地或村落也往往是由来自同一省或同一地区的人所组成,其中以浙江村、河南村、安徽村和新疆村(2000年,新疆村的大部分因拆迁而解散)最

<sup>①</sup> 在上海附近的杭州,也出现了类似的住房设施,目前大约能容纳550人,其规模会逐渐扩大(见《解放日报》1999年7月14日)。北京也计划采取同样措施。

为著名。同其他发展中国家的大多数移民社区不同,北京的流动人口村落是指那些已经形成的、流动人口数量大于当地居民数量的现有建成区,流动人口大多向当地居民租房或住在由当地政府或私营商业所兴建的市场里,非法占地的现象极为少见。

关于这样的流动人口村落是否是一个具有吸引力的居住地的问题,在流动人口中间存在着很矛盾的看法。一方面,同老乡住在一起会带来一种归属感和精神上的支持,这对于那些因为方言口音而难以同当地人交流和感到受当地人歧视的流动人口而言尤有裨益。而另一方面,同当地居民住在一起则使流动人口能更好地适应新的生活方式,正如一个年轻的四川妇女所说:“(住在流动人口集中地)对我的发展没有好处,不易融入当地的生活、环境和关系中去,当地人给我的帮助更多。”(个案 BM40)许多流动人口的另一个重要的考虑是安全问题,在北京接受深入访谈的 59 个流动人口中,超过一半的人认为流动人口聚居地的社会治安相对更差;同时,他们还觉得流动人口聚居地更容易引起当地公安部门的注意,并因此要接受更加频繁的检查。

### 三、居住条件

除住房获取方式之外,居住条件是衡量流动人口居住质量的另一个关键量度。这里,我们使用了三个指标:第一个是包括居住空间和厨卫等设施所占空间在内的人均使用面积(或住房面积,不同于居住面积),这个指标长期被用来衡量国内住房供应水平的提高;第二个指标是综合了对房屋七方面定性描述的住房质量指数( $= \sum X_i / 9$ ),这七方面的定性描述所使用的是一个如下所示的量表,最后一个指标是对目前住房的满意度。

通电(0=没有, 1=有)

通水(0=没有, 1=有)

煤气/液化气(0=没有, 1=有)

厨房(0=没有, 1=合用, 2=独立)

厕所(0=没有, 1=合用, 2=独立)

房屋类型(0=临时性, 1=永久性)

住房用途(0=居住兼工作或他用, 1=纯居住)

#### (一)实际居住状况的差异

目前城市住房质量最多只能达到一般水平,许多居民住房条件较差、住房质量较低,这在很大程度上是由于改革前公房的低房租及其造成的低水平的物业管理(Zhang, 2000)。1985年在上海进行的一项大规模的住房调查表明,大约有 216000 个家庭的人均居住面积不足 4 平方米,其中人均居住面积不足 2 平方米的家庭超过 15200 户。一项 1993 年在上海进行的调查则显示,大约有一半的居民没有独立的厨房,大约 60%的居民没有独立的厕所(Logan et al., 1999)。1990 年的一项北京住房状况调查发现,占总住房数 44%的市中心老城区平房中,只有大约一半多一点结构合理或可安全居住(Zhang, 1997)。另一研究表明,相当一部分的城市居民对其目前的住房状况表示不满(Logan et al., 1999)。

对于那些住在房管局公房和私房里的当地居民而言,其住房状况通常比单位(国有企业、机关和事业单位)住房居民的住房状况要差。在许多城市,房管局公房被缩减,并且大多缺乏维护(Wu, 1999; Logan et al., 1999)。这些居民为了满足住房需求大多以非正式的建筑或自建

住房作为补充,这一现象在北京的老城区表现得十分明显,大约有25%的房管局公房和私房有非正式附加建筑,这种非正式建筑物的质量大都很低,用来满足居民对厨房或储藏间的需求。单位所有的住房条件往往要好些,而且非正式建筑的比例也低得多(大约为6%,见Zhang, 1997)。

近年来的改革使城市住房条件得到了很大改善,上海的人均居住面积从1991年的6.7平方米迅速上升到1998年的9.7平方米,同期,北京从8平方米提高到了10平方米(《1999年上海统计年鉴》和《1999年北京统计年鉴》)。特别是据1995年的1%人口抽样调查结果显示,北京的住房条件要好于上海,更多的北京居民拥有厨房和厕所(见表6)。新建商品房的平均质量往往更好,而且为每户都提供了厨房和厕所。从单位或市场上购买单元房的居民所享受到的住房面积,往往要大于经济适用房和拆迁单元房的居民。同样的,新建商品房的房主比房客拥有更宽敞的住房(Li, 2000)。

表4 流动人口的住房条件和满意程度

	上海			北京		
	流动人口	迁移人口	当地居民	流动人口	迁移人口	当地居民
人均住房使用面积(m <sup>2</sup> ) **	8.1	20.8	24.6	7.1	18.6	21.3
住房质量指数 **	0.53	0.78	0.84	0.48	0.79	0.82
对目前住房的满意程度(累计百分比)						
很满意	4.0	5.0	16.8	3.8	9.7	14.3
满意	50.5	46.3	47.5	39.1	33.8	40.9
一般	86.6	66.3	62.1	80.5	53.1	66.2
不满意	98.1	87.6	91.3	96.4	88.3	87.6
很不满意	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

\* \*\* 两城市中三个群体的方差在.0001水平上统计显著。

同当地居民和迁移人口相比,流动人口的住房条件要更差(见表4)。在两城市中,流动人口都要承受小得多的住房面积和更差的居住条件。拥挤成为了流动人口住房的一大特征,其人均住房面积只有城市居民的三分之一。同当地居民和迁移人口相比,更多的流动人口住在没有厨房和厕所的房子里,这些房屋除了居住外大多还承担着工作和其他用途,并且建筑结构也相对更加不稳定(如建筑工地上的临时宿舍)。一个三口之家挤在一间没有任何设施的租来的小屋里,在一个角落里用煤气灶或液化气炉做饭的情形并不罕见。还有一小部分流动人口(两城市中各有大约3—4%)长期居住在极为恶劣的条件下,包括睡在医院的长凳上、住在塑料大棚遮挡的摊位上、睡在多层公寓楼的楼梯下。

从住房面积和质量指数两个指标来看,上海流动人口的住房条件均要稍好于北京(见表4),并且会随着从市中心向外的迁移而改善(见表6)。例如在上海的市中心区里,流动人口的住房条件并不比当地居民差很多(表5),这在很大程度上是由于市中心区住房普遍的拥挤和低质量。然而对于在郊区居住的流动人口而言,其住房条件则要远远落后于周围的当地居民,厨房和厕所设施的匮乏程度尤为惊人(表5)。而另一方面,两城市中迁移人口的住房条件则与当地居民无明显差别(表4)。这清楚地反映出,当地户口在居民进入城市主流住房体制上

发挥着重要作用。许多被访谈的迁移人口是通过与当地居民结婚获得户口的,这在郊区的流动女性中更为普遍。这是由于根据当地法规,当她们的户口仍为农业户口时,将户口迁入城市郊区更加容易。<sup>①</sup>当郊区开始拆迁的时候,这些家庭的耕地会被征用,其户口也会转为城镇户口。

表 5 住在不同地理区位的流动人口住房条件同当地居民比较 (%)

		人均使用面积(m <sup>2</sup> )	无水	无煤气/液化气	无厨房	无厕所
上海						
市区						
流动人口		8.0	3.1	57.1	56.0	59.9
当地居民		12.5	0.4	4.8	50.5	54.6
近郊区						
流动人口		8.4	5.8	68.3	77.6	72.7
当地居民		26.8	1.6	11.4	11.2	39.2
远郊区						
流动人口		12.3	3.8	66.3	71.2	65.2
当地居民		28.0	3.0	19.9	12.6	44.5
总计						
流动人口		9.0	4.4	63.8	68.4	66.5
当地居民		18.7	1.1	8.7	34.1	48.8
北京						
市区						
流动人口		8.1	14.6	52.8	62.5	80.6
当地居民		14.4	0.1	9.4	19.8	51.1
近郊区						
流动人口		6.7	22.8	66.4	78.3	91.4
当地居民		20.3	0.4	16.0	10.3	26.6
远郊区						
流动人口		9.9	7.0	66.1	73.0	91.3
当地居民		19.2	10.9	53.2	9.0	30.6
总计						
流动人口		7.5	18.5	63.5	74.1	89.1
当地居民		18.4	1.9	19.7	13.0	34.6

资料来源:当地居民住房条件的数据来自1995年1%人口抽样调查数据结果。

通过对流动人口和迁移人口迁移前后住房条件的比较,也可以看出有无当地户口所造成的差异。就迁移人口而言,迁入上海市意味着住房质量得到了改善,而迁入北京的迁移人口住房质量则基本没有变化(见表7)。但对流动人口而言,进入城市则意味着住房质量的大大退步,其住房面积减少了近3倍,而住房质量指数则下降了一半。在接受访谈的流动人口中,有超过四分之三的人认为其在上海的居住条件不如在家乡,他们中许多人用在城市里挣到的钱在老家盖了小楼,并希望最终能回到家乡。

<sup>①</sup> 户籍制包含两层含义:户口所在地和户口类型(城镇或农村)(参见 Chan and Zhang, 1999)。在两城市的郊区和农村,当青年男子同非当地妇女结婚时,当地政府允许其妻子和孩子获得当地户口。但另一方面,对于同当地妇女结婚的非当地男子而言,户口则控制得很严格。以上所提到的户口变更要先得到村委会的批准,然后得到乡政府的批准,最后由县或区公安局批准。

表 6 城市中流动人口住房条件的区位差异及其对住房满意度的影响(总分= 1.00)

		人均使用面积	住房质量指数
上海			
市区	37.4%	0.89	1.04
近郊区	44.6%	0.93	0.96
远郊区	18.0%	1.37	1.02
总计	100.0%	1.00	1.00
一元方差分析显著性水平		0.0001	0.0001
北京			
市区	20.8%	1.08	1.14
近郊区	62.4%	0.89	0.93
远郊区	16.8%	1.32	1.02
总计	100.0%	1.00	1.00
一元方差分析显著性水平		0.0001	0.0001
对目前住房的满意度			
上海			
很满意	4.0%	1.12	1.19
比较满意	46.5%	1.06	1.02
一般	36.1%	0.93	0.98
不太满意	11.5%	1.01	0.94
很不满意	1.9%	0.68	0.83
总计	100.0%	1.00	1.00
一元方差分析显著性水平		0.012	.0001
北京			
很满意	3.8%	1.72	1.29
比较满意	35.3%	0.97	1.04
一般	41.4%	0.90	0.96
不太满意	15.9%	1.08	0.92
很不满意	3.6%	1.22	0.85
总计	100.0%	1.00	1.00
一元方差分析显著性水平		.0001	.0001

### (三)对居住状况满意程度的反差

尽管面对着较差的住房条件,流动人口对其目前住房状况仍然表现出了比当地居民更低的不满意水平(见表4)。其中超过80%的人对其住房条件表示一般或满意,随着住房条件的改善,他们的满意度也相应地提高(见表6)。这是因为流动人口在选择住房时主要考虑的因素是上下班方便程度,在两城市的调查中,分别有超过65%的流动人口有这样的考虑。住房面积和住房条件在这里似乎并非重要因素,只有不到10%的人将其作为选房因素,而将房租作为考虑因素的占到了16%。这一事实证实了我们的一般看法:将自己视为城市过客的流动人口,在住房决策上表现出了与迁移人口不同的行为(Nelson, 1976; Goldstein, 1993; Solinger, 1999)。但许多流动人口认为,如果他们能够被允许永久留在城市中并能获得某种住房所有权的话,他们会住房进行更大的投资,我们可以从一位来自湖北的小商贩的愿望中看到这种心理的变化:“(我要)装修,重盖(现在的房子)。分成几间,分成二层,上面住人,下面做买卖。门窗,地板都要换”(个案BJM21)。

一个中年小商贩的话更准确地表达了这种看法：“到(上海)来不是来享受的，哪里能立足，哪里就是生存之地；即使市区有二室一厅，做不出生意，也不会去住”(个案SHM22)。一个安徽妇女的经历也体现了这一原则。她在上海市中心的一家大医院里做护工，在医院的长凳上睡了三年，直到医院不再允许她这样做为止。由于无法独自负担市中心的高房租，她同其他四个同事一起合租了一间10平方米的小屋。医院里相对稳定的工作是挽留她在市中心的惟一因素，同时也是她留在上海的原因(个案SHM64)。另一方面，这种观点背后隐藏的是许多流动人口对于能够在城市中找到更好的住房的无望。在上海被访谈的82个流动人口中，大约有三分之二的人觉得没有可能找到更好的住房(66.7%)或改善自己的住房条件(60.6%)。

表7 进入城市后流动人口的住房舒适程度

	上海	北京	
	人均使用面积 (m <sup>2</sup> )	人均使用面积 (m <sup>2</sup> )	住房质量指数
流动人口			
在城市	8.1	7.2	0.47
在家乡	28.6	28.2	0.86
配对 T 检验显著性水平	0.0001	.0001	.0001
迁移人口			
在城市	20.9	18.1	0.79
在家乡	18.7	22.1	0.77
配对 T 检验显著性水平	0.403	.254	.614

显然，如果流动人口能够进入城市住房分配体制，那么他们对于更好住房的期待可能会提高。两市住房状况调查表明，流动人口的住房条件明显受到住房获取方式的影响(表8)。流动人口中的大多数人都租房或住宿舍，一般来讲，这些房屋的总体质量比较差。但当他们和当地居民一起居住，并由此间接地进入城市住房分配体制时，其住房条件会得到明显的改善。惟一对于所有群体都开放的不动产是商品房，对于那些可以负担商品房价格的流动人口而言，其房屋质量和当地居民是类同的。

#### 四、影响流动人口住房决策的环境因素

从80年代中期开始，流动人口在城市中居住的地理区位开始发生变化，从中心市区开始向边缘地区扩散。以上海为例，在1986年的时候，住在城市中心(包括市中心区和其他建成区)和住在城市外围的流动人口数量大体相当。但随着持续的城市扩张和市中心

表8 流动人口居住条件受住房选择的影响(总分=1.00)

	人均使用面积	住房质量指数
上海		
租借私房	1.09	0.98
租借公房	1.25	1.04
宿舍/工棚	0.72	1.02
住在市民家中	1.28	1.40
自有私房	不相关	不相关
自购商品房	2.42	1.65
其他*	0.84	0.73
总计	1.00	1.00
北京		
租借私房	1.11	1.02
租借公房	1.04	0.88
宿舍/工棚	0.80	0.95
住在市民家中	2.04	1.65
自有私房	不相关	不相关
自购商品房	3.00	2.05
其他*	0.76	0.77
总计	1.00	1.00

\*其他住房选择包括自建棚户、住在船上、旅馆里、大街上、走廊里和流动人口收容所里。

区拆迁,目前上海市的外围地区已经成为接纳流动人口的主要区域(见表9),在北京也出现了相似的发展趋势。今天我们所说的城市外围是指在市区以外的城乡结合部,其往往联结着郊区的农业用地和建成区的城市用地。地理区位上的变迁给流动人口住房质量带来的变化正如我们在上面的分析中所提到的,城市外围地区的住房条件往往更加恶劣。

流动人口落脚在城市的不同区域是有不同原因的(Wu, 2001),他们在城乡结合部聚集的一个关键因素是那里工作机会多。在中国的许多大城市中,城市拆迁改造工程不断加速,并向外扩散,给市区以外区域带来了大量新的建设工程,市政府也往往将城市外围视为城市扩张的生长区域。目前城乡结合部已经承担起了包括工业区、次级商业中心和科技开发区等在内的越来越多的新功能。不仅如此,由于城市外围地区临近郊区农场,一般这里还会有许多农产品批发市场。

表9 上海市流动人口的地理区位分布(1986—1997) (%)

年份	市中心区	市建成区	城乡结合部	远郊区
1986	19.6	20.0	41.0	21.4
1988	12.3	13.8	51.9	22.0
1993	5.2	1.2	65.4	19.2
1997	7.7	16.3	58.4	17.6

资料来源:王午鼎等编,1995;张声华等编,1998。

容易租到房子是另一个重要因素。因为许多城乡结合部地区以前都是农村,所以这里的私房更加普遍,而且与市中心相比,这里的人口密度低了很多,人均居住面积大很多。于是,在这里租房要容易得多,而且房租也比较低。由于政府在这里的监督和管理相对松散,当地居民为了在短期内获利,往往会在空地或耕地上兴建低质量的住房以供出租。研究表明,即便是在北京外围的大规模流动人口聚集地,流动人口也是从当地居民那里租房的(王汉生等,1997)。

### (一)典型案例

城乡结合部对流动人口有着独特的吸引力,我们所调查的上海市宝山区一个村庄的情况就是一个很好的例子。1984年前该村所拥有的土地现在分别分布于虹口、杨浦(现都属于中心市区)和宝山三个区,城市拆迁改造和区划变更重新划定了村庄的范围,只给它留下了大约0.15平方公里的农业用地(总占地面积4平方公里)。目前村庄收入的主要来源,除了出租土地外便是九个村办企业和一个村办的园圃。在大约750个村民中,只有约100人还保留着农业户口并直接从村里获得经济收入,其他人则全部农转非,一旦他们的土地被征用,并作为补偿被安置进了国有企业工作的时候,这些人与村庄的经济联系便被切断了。但是,当拆迁机构考虑到巨额的安置费用而不征用农民住房的时候,大多数农转非的居民都将继续住在过去私人所有的农家住宅里。

在这个村子里很容易租到便宜的房子,到1999年5月,六个村落里超过一半的家庭(大约188户)总共租给流动人口783间房屋,平均一间12平方米房屋的房租为200元(在市区里,同样住房的房租往往是这个价格的两倍)。在这背后有许多原因:首先,农村居民分到了大量的土地来兴建私人住宅,平均一个四口之家至少会有八至十间屋子(平均每户出租的房屋数量为四间);其次,许多新近农转非的居民被安置到了国有企业中工作,而这些企业今天都面临着很大的重组压力。由于这些居民同村庄的经济联系已经被切断,所以其经济状况往往不如继续留在村子里的农村居民,于是他们有很强的愿望通过出租房屋来取得额外收入;第三,在这六

个村落中,有四个是由农转非的居民所组成的,并且这四个村落还没有居委会接管,因此这里的管理也最为松散,私房出租所受到的限制很少。

该村的地理位置也很好。它坐落于中心市区的边缘,并有一条新建的高速公路通往市中心,高速公路的另一端则通向吴淞渡口,那里联结着上海的农业腹地崇明岛和江苏省。凭借着优越的地理位置,在宝山区和崇明县的支持下,这里的房地产业呈现出活跃发展的态势,从而为流动人口提供了就业机会。而且,和上海的许多其他城乡结合部一样,很多留在村子里的农业居民已经不再愿意自己耕作了,而是将土地转租给流动人口。村办企业也雇佣流动人口,并建起临时的房屋供其居住。在这诸多吸引力作用之下,至1999年5月,该村共有流动人口1050人,远远超过其自身的居民数量。目前在其中一个村落里有一所由流动人口兴办的小学,村委会也已经接纳了这所学校。

这个村子的案例仅是上海城乡结合部的一个缩影。在类似的飞速发展的区域中,最大的一个是浦东新区。浦东新区的建设是为了缓解原市中心所受到的空间压力,并容纳新的工业和服务业的发展。其建设于1990年正式开始,覆盖了500平方公里原为农田的土地,目前正在建设中的有一个金融贸易区、一个出口加工区、一个保税区和众多的居民区。这带来了对于体力劳动者的大量需求,而目前这些体力劳动者越来越多地由流动人口劳动力来充当。在1988年到1998年之间,浦东新区的流动人口数量增长了近10倍,从大约40000人增加到395000人(上海市浦东新区外来流动人口管理领导小组办公室编,1998)。1997年的调查结果也显示,大约有15%的上海流动人口住在浦东,这个数字大于同年浦东常住人口(153万)在全市常住人口总数中所占的比例(12%)。

调查中,我们实地考察了浦东的两个乡和18个村,1998年,这些地方的流动人口数量都超过当地居民数量。基于考察结果,我们认为浦东的情况再次说明了城乡结合部对于流动人口的吸引力。这里,首要的因素是就业机会和能租到便宜私房的机会。事实上,当房租水平随着房屋的地理区位而稳定下来的时候,在两城市的外围区域,已经开始出现大规模的房屋租赁市场。在耕地因拆迁被征用,而老的村庄社区仍然保留的地方,房主们出租房屋的愿望尤其强烈。目前,一些老村落面临改建,已经完全腾空,成为了流动人口的聚居地。城市化过程中的行政重组和随之而来的管理不当,使得租赁市场的违规操作在城乡结合部更容易实现,但在传统的村庄社区相对完整的农村里,这种管理问题则似乎并不那么普遍。

## 五、结论

本文的主要目的是分析和解释中国城市中流动人口的住房质量。在前面我们已经讨论过,对这些模式的解释必须要同特定的制度性因素相结合,尤其是现存的户籍制、转型中的城市房地产市场现状和流动人口循环流动的特性,并综合这些因素来界定流动人口在住房决策上所面临的困难。城市住房的逐步商品化和放开只给流动人口提供了有限的选择。

我们的分析表明,流动人口基本上被置于主流的住房分配体制之外,而近来城市住房体制改革则似乎在很大程度上忽视了这一群体的需求。由于户口和城市福利之间的联系并未得到完全的改变,对于那些没有当地户口的流动人口而言,获得房管局公房或单位公房的使用权或所有权都是不可能的,而作为惟一向流动人口开放的房地产部分,商品房的价格则超出了大多数流动人口的承受能力。其结果是,租房成为这些流动人口的最佳住房选择。然而,租赁行业

的不成熟,使得法律还无法保护租房者的权利和安全,流动人口住房的稳定性是很低的。此外,当流动人口在国有或集体企业找到工作后,大多数人都有机会获得单位提供的宿舍——这也是福利分房体制的遗产之一。

在住房选择过程中所受到的限制同流动人口的暂住身份一起决定了其艰苦的居住条件。同当地居民相比,流动人口在涉及住房条件的两个指数——包括人均住房使用面积和住房质量上都表现得更低。较之上海,北京的流动人口的生活状况要更差一些。而在两城市中,市区流动人口的住房拥挤程度要大于郊区。当流动人口从市中心向外迁移的时候,拥挤程度会随之下降,但郊区房屋的基本设施却往往比较匮乏。同大多数流动人口在家乡的居住状况相比,其在城市中居住条件的下降尤其显著。

城市必须要完善流动人口管理法规以改善流动人口居住质量。例如,今后的住房改革应注重提高流动人口的生活质量和防止贫民区的形成。具体来讲,用于交换低廉价格的旧单元房的二级房屋市场应向流动人口开放;一些以前只针对当地居民的工作和受教育机会应向流动人口敞开。当然,这些并不能完全解决户籍制下流动人口所付出的代价和要承受的艰辛。整体性的户籍制度改革是不可避免的,目前将户口和城市福利待遇相联系的做法不利于流动人口在城市中的融合和适应。

#### 参考文献:

- 北京市统计局,《北京统计年鉴》(历年),中国统计出版社。
- 北京市外来人口普查办公室,1997,《1997北京市外来人口普查资料》,中国商业出版社。
- 毕宝德,2000《住房:买卖转租用》,中国发展出版社。
- 刘金塘等,1997,《北京地区城镇居民住宅状况分析》,载北京市统计局人口处等编《'95北京人口:北京市1995年全国1%人口抽样调查论文选编》,中国统计出版社。
- 上海市浦东新区外来流动人口管理领导小组办公室编,1998《上海浦东新区的流动人口——统计数据》。
- 上海市统计局,《上海统计年鉴》(历年)。中国统计出版社。
- 上海市人口抽样调查办公室编,1995,《1995年全国1%人口抽样调查资料——上海分册》。
- 王汉生、刘世定、孙立平、项飏,1997,《“浙江村”:中国农民进入城市的一种独特方式》,载《社会学研究》第1期。
- 王午鼎等编,1995《九十年代上海流动人口》,华东师范大学出版社。
- 杨帆、阎小培,2000《近十年来中国城镇居民居住状况分析》,载《城市问题》总第96期。
- 张声华等编,1998《上海流动人口的现状与展望》,华东师范大学出版社。
- 邹兰春等编,1996《北京的流动人口》,中国人口出版社。
- Bian, Yanjie et al. 1997, "Work Units and the Commodification of Housing: Observations on the Transition to a Market Economy with Chinese Characteristics." *Social Science in China* 18, 4 (Winter).
- Bugers Jack 1998, "Formal Determinants of Informal Arrangements: Housing and Undocumented Immigrants in Rotterdam." *Journal of Ethnic and Migration Studies* 24, 2 (April): 295-313.
- Chan, Kam Wing 1996 "Post-Mao China: A Two-Class Urban Society in the Making." *International Journal of Urban and Regional Research* 20, 1 (March): 134-150.
- Chan, Kam Wing & Li Zhang 1999 "The Hukou System and Rural-Urban Migration in China: Processes and Changes." *China Quarterly*, No. 160 (December): 818-855.
- Chapman, Murray and R. Mansell Prothero 1983, "Themes on Circulation in the Third World." *International Migration Review* 17, 4 (Winter): 597-625.

- Conway, Dennis 1985, "Changing Perspectives on Squatter Settlements, Intraurban Mobility, and Constraints on Housing Choice of the Third World Urban Poor." *Urban Geography* 6, 2 (April).
- Davin, Delia 1999. *Internal Migration in Contemporary China*, New York: St. Martin's Press, Inc.
- Eckstein, Susan 1990 "Urbanization Revisited: Inner-City Slum of Hope and Squatter Settlement of Despair." *World Development* 18, 2 (February).
- Fan, C. Cindy 1999, "Migration in a Socialist Transitional Economy: Heterogeneity, Socioeconomic and Spatial Characteristics of Migrants in China and Guangdong Province." *International Migration Review* 33, 4.
- Gilbert, Alan & Ann Varley 1990 "Renting a Home in a Third World City: Choice or Constraint?" *International Journal of Urban and Regional Research* 14, 1 (March).
- Goldstein, Alice 1993, "Temporary Migration in Southeast Asia and China: New Forms of Traditional Behavior." *The American Asian Review* 6, 2 (Summer).
- Ha Mikyoung & Margaret J. Weber 1994, "Residential Quality and Satisfaction: Toward Developing Residential Quality Indexes." *Home Economics Research Journal* 22, 3 (March).
- Hui, Eddie Chi-Man & Bill Seabrooke 2000 "The Housing Allowance Scheme in Guangzhou." *Habitat International* 24, 1.
- Knight, John, Lina Song & Huaibin Jia 1999, "Chinese Rural Migrants in Urban Enterprises: Three Perspectives." *Journal of Development Studies* 35, 3 (February).
- Lawrence, Roderick J. 1995, "Housing Quality: An Agenda for Research." *Urban Studies* 32, 10.
- Li, Ling Hin 1999. *Urban Land Reform in China*, London: MacMillan Press Ltd.
- Li, Si-Ming 2000 "Housing Consumption in Urban China: A Comparative Study of Beijing and Guangzhou." *Environment and Planning A* 32.
- Li, Si-Ming & Yat-Ming Siu 1997, "A Comparative Study of Permanent and Temporary Migration in China: The Case of Dongguan and Meizhou, Guangdong Province." *International Journal of Population Geography* 3.
- Logan, John R. & Yanjie Bian 1993 "Inequalities in Access to Community Resources in a Chinese City." *Social Forces* 72, 2 (December).
- Logan, John R., Yanjie Bian & Fuqin Bian 1999 "Housing Inequality in Urban China in the 1990s." *International Journal of Urban and Regional Research* 23, 1 (March).
- Ma, Laurence J. C. & Biao Xiang 1998, "Native Place, Migration and the Emergence of Peasant Enclaves in Beijing." *The China Quarterly*, No. 155 (September).
- Mallee, Hein 1996, "Rural Household Dynamics and Spatial Mobility in China." Paper presented at the Conference on Migration and the Floating Population of China, Cologne, Germany, May 2-4.
- Myers, Dowell 1990 "Introduction: The Emerging Concept of Housing Demography." in Dowell Myers (ed.), *Housing Demography*, Madison, WI: University of Wisconsin Press.
- Nelson, Joan M. 1976, "Sojourners versus New Urbanities: Causes and Consequences of Temporary versus Permanent Cityward Migration in Developing Countries." *Economic Development and Cultural Change* 24, 4 (July).
- Rosenbaum, Emily 1996, "Racial/Ethnic Differences in Home Ownership and Housing Quality, 1991." *Social Problems* 43, 4 (November).
- Selier, Frits 1991, "Family and Rural-Urban Migration in Pakistan: The Case of Karachi." in Jan van der Linden & Frits Selier (eds.), *Karachi: Migrants, Housing and Housing Policy*, Lahore, Pakistan: Vanguard.
- Solinger, Dorothy J. 1999, *Contesting Citizenship in Urban China: Peasant Migrants, the State, and the Logic of the Market*. Berkeley: University of California Press.
- Spain, Daphne 1990 "Housing Quality and Affordability Among Female Householders." in Dowell Myers (ed.), *Housing Demography*, Madison, WI: University of Wisconsin Press.
- Tong, Zhongyi & R. Allen Hays 1996 "The Transformation of the Urban Housing System in China." *Urban Affairs Review*

31, 5 (May).

- Turner, John F. C. 1968 "Housing Patterns, Settlement Patterns, and Urban Development in Modernizing Countries." *Journal of the American Planning Association* 34, 6 (November).
- United Nations Center for Human Settlements (UNCHS), 1982. *Survey of Slum and Squatter Settlements*, Dublin: Tycooly International Publishing Limited.
- Wang, Yaping & Alan Muir 2000, "Social and Spatial Implications of Housing Reform in China." *International Journal of Urban and Regional Research* 24, 2 (June).
- World Bank 1997, *Sharing Rising Incomes; Disparities in China*, Washington, DC: The World Bank.
- Wu, Fulong 1999, "Changes in the Structure of Public Housing Provision in Urban China." *Urban Studies* 33, 9.
- Wu, Weiping 2001, "Temporary Migrants in Shanghai: Housing and Settlement Patterns." in John R. Logan (ed.), *Globalization, Market Reform, and the New Chinese City*, New York: Blackwell.
- Zhang, Jie 1997, "Informal Construction in Beijing's Old Neighborhoods." *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning* 14, 2.
- Zhang, Xingquan 1999, "The Impact of Housing Privatization in China." *Environment and Planning B: Planning and Design* 26.
- 2000, "Privatization and the Chinese Housing Model." *International Planning Studies* 5, 2 (June).
- Zhao, Shukai 2000, "Organizational Characteristics of Rural Labor Mobility in China." in Loraine A. West & Yaohui Zhao (eds.), *Rural Labor Flows in China*, Berkeley, CA: Institute of East Asian Studies, University of California.
- Zhou, Min & John R. Logan 1996, "Market Transition and the Commodification of Housing in Urban China." *International Journal of Urban and Regional Research* 20, 3 (September).
- Zhu, Jieming 2000, "The Changing Mode of Housing Provision in Transitional China." *Urban Affairs Review* 35, 4 (March).

作者 吴维平系美国弗吉尼亚联邦大学城市研究与规划系副教授, 博士  
王汉生系北京大学社会学系教授, 博士  
责任编辑: 谭 深