

拆分型居住模式： 城市外来农民工的购房选择*

晋 军

提 要：本文聚焦城市外来农民工的居住状况，讨论他们在就业地的居住选择、定居意愿、购房意愿和购房行为。三个城市外来农民工居住和购房的调查显示，城市购房与城市就业存在着显著的脱节，形成了一种“拆分型住房模式”，外来农民工的流动方式从原来的“就业城市-原籍村庄”之间的城乡双向流动，演变成“原籍村庄-购房城市-就业城市”之间的三向复杂互动。调查还发现，农民工的留城意愿和购房行为存在“梯次推进”的特征，但进城链条中却没有从村庄到乡镇这一环节。

关键词：农民工 城市化 城市居住 留城意愿

一、居住的城市化

人口城市化已经成为我国城市化^①的重点和难点。人口城市化既包括就业问题，也包括居住问题。城市购房，不仅会改变外来农民工的居住方式，还会影响他们的工作与生活，甚至还会成为家庭投资的重要步骤。因此，外来农民工的城市居住与购房是人口城市化的一个不可忽视的环节。

国家统计局（2017a）公布的数据显示，2016年我国外出农民工^②人数为1.69

* 北京大学的周飞舟参与了本研究的研究设计，清华大学的付伟参与了数据收集和初期讨论，中国政法大学的何江穗在写作阶段提供了巨大的帮助和支持，在此一并致谢。

① 我国政府的官方统计通常使用“城镇”，而非“城市”来指称非农区域。有学者认为，“城镇化”有更强的政策意涵（王庆明等，2016）。为方便与城市化研究的学术传统对话，本文一概使用“城市化”，只在涉及政府的相关政策、文件时，才使用“城镇”和“城镇化”的概念。

② 农民工“指户籍仍在农村，在本地从事非农产业或外出从业6个月及以上的劳动者”；外出农民工是前者中“在户籍所在乡镇地域外从业的农民工”（国家统计局，2017a）。

亿人，比上年增加 50 万人；其中“居住在城镇地域内的”进城农民工为 1.36 亿人，比上年减少 157 万人。而当年外出农民工中在第一产业就业的人数约为 67.7 万人，与上年基本持平。^① 由此可知，2016 年有超过 3000 万的外出农民工尽管在户籍乡镇外的地点从事非农产业，却仍然常年居住在农村区域。同时，在城市就业的外出农民工总人数增加的情况下，居住在城镇的农民工数量反而减少了。也就是说，在当前城镇化率逐年提高的背景下，城市就业的外来农民工中居住在城市的比例反而降低了。这一反差凸显了我国人口城市化所面临的核心问题：作为我国城市化进程参与者的城市外来农民工，他们在就业地是如何居住的？他们居住的城市化程度如何？如何才能提高他们居住的城市化？

塞勒尼（Szelényi, 1976、1996）在研究匈牙利等东欧国家在社会主义时期的城市化时，也曾发现这些国家工业化过程中的新工人不得不面对就业地与居住地的分离，在城市的工厂工作的这些工人居住在农村区域，每天都要在城市和农村之间往返。塞勒尼用“欠城市化”（under-urbanization）这一概念来描述这些国家的城市化特征。他认为，这些国家在将大量的资源投入到工业发展中的同时，限制了城市住房投资。然而，我国当下城市化的状况却与塞勒尼的描述存在明显的差别：2016 年我国城市房地产开发投资中的住宅投资达 6.8 万亿元，占当年固定资产投资的 11.5%（国家统计局，2017b）。^② 那么，影响我国在城市外来农民工居住方式的因素是什么？又是哪些因素的变化导致在城镇化率逐年提高的情况下，城市外来农民工中居住在城市的比例反而降低？

为了回答以上问题，本文将聚焦城市外来农民工的居住状况，讨论他们在就业地的居住选择、定居意愿、购房意愿和购房行为。对城市外来农民工居住方式的讨论，不仅有助于了解我国城市化进程的这些参与者的生活状况及其困境，也有助于探讨我国城市化进程中存在的问题以及继续推进城市化的可能动力。

① 该数据是对国家统计局（2007a）《2016 年农民工监测调查报告》中数据的引用及简单计算。2016 年国家统计局第一次公布了进城农民工的数据；在这份报告中，国家统计局将“进城农民工”定义为“居住在城镇地域内的农民工。”

② 国家统计局《中华人民共和国 2016 年国民经济和社会发展统计公报》公布了全年全社会固定资产投资总额、固定资产投资（不含农户）的总额、全年房地产开发投资总额及其中住宅投资总额。考虑到我国的土地制度，房地产开发投资和住宅投资应该都在城市区域。公报中还公布了当年按领域分固定资产投资（不含农户）的占比情况，房地产开发投资占比为 17.2%，但未再分项计算其中住宅投资占比。本文的数据是计算住宅投资占固定资产投资（不含农户）总额得出。

二、外出农民工的居住与购房选择

对城市外来农民工的居住方式与状况的讨论，与我国当下城市化的讨论密切相关。城市化既包括人口向城市的流动和聚集（Wirth, 1938），也包括城市区域的扩大（帕迪森，2009：181—183），因此同时具有“人口城市化”与“土地城市化”这两个维度。而我国近年来的城市化进程中，土地城市化和人口城市化之间出现了显著的张力。研究者们（周飞舟，2012；李强等，2013；王春光，2013）普遍注意到，各级政府是我国城市化进程的重要推手。各级政府不但主导了城市规划、土地使用审批、基础设施建设等，而且地方政府还通过土地、财政和金融的“三位一体”来“经营土地”和“经营城市”，以此追求政绩和财政的双重收益。然而，土地城市化的推进，却影响了人口城市化。有研究者发现（陈光金等，2014），在推动土地开发的同时，地方政府不但忽略了城市化政策的主要对象“人”，而且对当地的教育、医疗和社保等公共服务重视不足。这些做法客观上限制了城市外来农民工在就业地城市定居的可能性。

上述学者在讨论中已经指出，城市外来农民工是人口城市化的行动主体。那么，在“土地城市化”与“人口城市化”的张力之间，城市外来农民工如何解决自己的居住问题？城市农民工的居住选择和居住空间，实际上已成为连接“土地城市化”与“人口城市化”的一个关键环节，也是外来农民工实现“市民化”及“社会融入”的核心步骤。

城市外来农民工最早的主流居住类型是20世纪80—90年代出现的地缘聚居区，如浙江村、河南村等（王春光，1995；项飏，2000；唐灿、冯小双，2000）。这些聚居区多位于城乡接合部的村庄，居住的外来人口主要从事商业和服务业，也有部分在与商业服务业相关的加工产业就业。20世纪90年代中期以后，城市外来农民工的主流居住空间则是“城中村”（李培林，2002）。这些被称为“城中村”聚居区，就空间性质而言与之前的地缘聚居区是一致的，都是早期城市扩张过程中农村耕地被低价征用，而征收成本较高的建设用地土地性质未变，于是变成城市中的农村“飞地”（李铁，2013）。城中村的房屋相对简陋、基础设施与城区差别巨大，但由于其区位和低价的优势，吸引了大量外来农民工聚居。但与早期的地缘聚居区不同，在“城中村”中居住的外来农民工的职业更加多样，既有商业服务业从业人

员,也有工厂工人,甚至还有办公室文员。2000年以来,由于城中村的萎缩以及住房市场化的发展,外来农民工居住空间的主流类型出现了边缘化的趋势。一方面,外来农民工居住地与就业地的通勤距离拉大,其居住区位趋向城郊边缘的村庄(周建华、周倩,2013)。另一方面,城市社区的边缘空间(如群租房、地下室等)也成了外来农民工的居住选择(侯佳伟,2010)。

上述不同时期外来农民工的主流居住类型,从房屋来源来看,都是进城农民工自己出资的出租房。然而,租住私房无助于外来农民的城市融入。前述研究者们注意到,无论是居住在城市里的农村建设用地上,还是在城市宿舍的地下室等边缘空间,都形成了外来农民工与城市居民之间的空间隔离。类似的情况也出现在员工宿舍中。在农民工大规模进城务工的三十多年间,员工宿舍作为农民工居住的辅助类型一直存在,并从早期的工业区工厂体系,扩展到建筑业的工地以及餐饮娱乐等中低端服务业(任焰、潘毅,2006;潘毅等,2012)。这种宿舍生产体制既加强了企业对员工的控制,也造成了他们与城市社区分割,形成了二元社区(周大鸣,2000)。

外出农民工在城市中居住形式的另一种辅助模式是自购房。有经济能力的农民工在就业地购房,成为城市社区中的正式成员。这种居住方式似乎对外来农民工的城市融入最有帮助。只是早期对城市外来农民工居住状况的研究(吴维平、王汉生,2002)就已经发现,农民工普遍难以承受商品房的市场价格,也难以购买政府的政策性住房。相关经验研究也证实了这一点。在2006年对珠三角农民工的一项调查中,只有1.23%的调查对象居住在自购房中(蔡禾等,2009:140)。同年对长三角的另一项调查发现,经常居住自购房的农民工比例比珠三角高,但也仅为4.2%(钱文荣、黄祖辉,2007:140)。

城市外来农民工在就业城市购房的比例虽然较低,但最近几年有所提高。从国家统计局(2016)公布的《2015农民工监测调查报告》可知,2012年全国范围内在就业地自购住房的农民工比例为0.6%,而到2015年这一比例已达1.3%。与此同时,农民工的城市购房也出现了一些新趋势。近年对农民工购房意愿的研究(刘成斌、周兵,2015)发现,倾向于在城市购房的农民工比例为52.4%,其中在就业地有购房意愿的比例为30.2%,还有22.2%的农民工希望回到户籍所在地附近的城市购房。此外,国家统计局(2017a)虽然没有提供在就业地购房的农民工的比例,但却在对“进城农民工居住状况”的讨论指出:

“购房的农民工占 17.8%，比上年提高 0.5 个百分点，其中购买商品房的农民工占 16.5%，比上年提高 0.8 个百分点。”这一数据并未明确农民工自购住房的地点，因此应该既包括在就业城市的购房行为，也包括在户籍所在地城市的购房行为。

城市外来农民工的购房意愿和购房行为，与他们在就业地的居住选择一样，也是“人口城市化”过程中居住空间城市化的关键环节。本研究将在讨论城市外来农民工在就业城市居住状况的同时，关注他们购房意愿和行为，以此揭示我国城市化进程中的这些参与者如何规划自己生活居住空间，如何面对进城就业与城市发展给他们生活带来的变化，如何应对与户籍相连的社会制度以及农村土地制度之间对他们进城生活的影响。上述讨论将围绕的核心问题是：进城农民工在就业城市购房与户籍地附近城市购房之间是如何选择的？他们能否在就业城市安居乐业，最终突破城乡二元结构？还是选择就业与购房的双城分离，而既有的城乡二元结构将在这种双城分离中以某种形式延续？

三、研究设计与样本特征

为了回答上述问题，本研究将从城市外来农民工的居住状况、定居意愿以及购房行为出发，讨论他们的居住空间城市化的方式与状况，并分析城市外来农民工居住选择的行动策略。

（一）研究设计

鉴于我国城市之间的产业差异和经济差异对农民工就业存在显著影响（谢燮、杨开忠等，2005），本研究在三个不同城市开展了调查，特别关注城市经济状况对外来农民工居住与购房的影响。这三个城市，即北一市、南二市、中三市，^①在经济发展水平、产业结构、外来人口状况、地方政府对外来人口政策取向以及房地产价格水平等方面都存在相当程度的差异（见表 1）。在我国的城市化进程中，这三个

^① 按照研究惯例，三个城市皆为化名。三城市的基本情况主要来自三市统计局的 2016 年国民经济和社会发展统计公报，部分来自在三市调查过程中收集的官方文件。

城市属于不同的类型、处于不同的位置，因而，这三个城市外来农民工在就业、居住、落户等方面面临的问题也有较大差异。

表 1 三城市基本情况 (2016 年)

	城市特征	产业特征	外来人口状况	外来人口政策取向	房地产市场 价格水平
北一市	北方一线大城市	第三产业比重超过 80%	800 万；收入略高于全国水平，但差异大	落户难度大，力主疏解外来人口	商品房价格高
南二市	珠三角经济发达省份的经济强市	轻工制造业为主	160 万，人数与户籍人口持平；收入略高于全国水平	按就业年限等积分落户，2016 年门槛调低	商品房价格中等，但已开始攀升
中三市	中部平原经济中等城市、城镇化率低于全国水平	原材料加工为主，消费品产业增速高，第一产业仍占一定比重	23 万，多数来自下辖农村，收入略低于全国水平	稳定就业、购房都可落户，政策持续放宽	商品房价格较低

2016 年 4—5 月，本研究在三城市对城市外来农民工进行了问卷调查和个案访谈。为了涵盖不同产业的就业人员，三城市的调查地点不但包括当地主流产业的企业，而且还包括外来农民工的聚居社区。北一市的调查完成有效问卷 100 份，填答人分为两部分：一部分是来自一家民营连锁餐饮企业的一线员工和基层管理人员；另一部分是在城中村社区居住和就业的外来农民工。南二市的调查完成有效问卷 57 份，主要来自对在四家不同行业工厂工作的工人和管理人员的调查，此外包括对在一个街区从事商业服务业的外来农民工的调查。与南二市类似，中三市的调查对象也包括在一个街区从业的商业服务业人员以及工厂的工人和管理人员。但中三市对工人的调查还可以分为两部分：一部分是在两家不同行业的工厂进行；另一部分是对一个外来农民工聚居社区中居住农民工的调查，这些农民工主要来自附近的另外两家工厂。中三市完成有效问卷 31 份。三城市的问卷比例大致反映了其外来务工人员规模的大小，也兼顾了调查对象职业的多样性，基本能反映各市的产业特征。

此外，在北一市和中三市的问卷调查过程中，调查还在每个城市各选择了 9 名典型调查对象进行了深度访谈。在选择访谈对象时，调查主要考虑了年龄、职业、

婚姻状况三个维度，确保访谈对象的多样性及访谈内容的丰富性。本研究将这些访谈作为问卷数据的补充材料，为问卷数据的分析提供鲜活的个案注脚。

（二）样本特征

三城市共完成有效 188 问卷，都由调查团队成员以一对一的形式面谈完成。下面是调查样本的基本特征。表 2 列出了三市调查对象的年龄、婚姻和收入状况。

表 2 三城市样本基本情况

	调查人数 (单位:人)	平均年龄(单位:岁)		“已婚”比例 (单位:%)	个人月收入(单位:元)	
		均值	中位数		均值	中位数
北一市	100	37.4	38	66.3	4345.4	3000
南二市	57	31.0	30	57.9	4132.8	4000
中三市	31	31.0	30	80.6	2909.7	2525
三市合计	188	34.3	31	66.1	4008.8	3000

三个城市调查对象的平均年龄为 34.3 岁，年龄中位数为 31 岁，明显低于国家统计局（2017a）的全国农民工 39 周岁的平均年龄，说明与全国水平相比调查样本较为年轻。北一市样本的年龄大于南二市和中三市，与全国水平较为接近。样本的已婚比例为 66.1%，与全国外出农民工 64.8% 的已婚比例较为接近。三市样本过去一年的平均月收入为 4008.8 元，高于全国外出农民工的平均月收入 3572 元，样本月收入的中位数 3000 元与全国平均水平较为接近。

表 3 三城市样本教育程度 (单位:%)

	初中及以下	高中/职高/技校	大专及以上
北一市	56.4	26.6	17
南二市	21.1	28.1	50.9
中三市	9.7	41.9	48.4
三市合计	37.3	29.7	33

根据国家统计局（2017a）的数据，2016 年全国外出农民工教育程度在初中及以下的比例为 70.9%，高中比例为 17.2%，大专及以上比例为 11.9%。与之相比，本研究调查样本的教育程度在初中及以下的只有 37.3%，高中比例为 29.7%，大专及以上比例为 33%（见表 3）。调查样本的受教育程度明显超过全国水平。

表 4 三城市样本行业分布 (单位:%)

	第一产业	第二产业	第三产业
北一市	12.5	25.0	52.5
南二市	3.7	55.6	40.7
中中市	7.1	64.3	28.6
三市合计	8.4	42.9	48.7

从外出农民工就业的行业分布看,2016年全国数据为第一产业0.4%,第二产业55.1%,第三产业46.6%(国家统计局,2017a)。三个城市调查样本中,第一产业就业比例为8.4%,第二产业为42.9%,第三产业为48.7%。与全国水平相比,样本中第一产业的比例显著偏高,这与部分调查对象在北一市的农业企业工作有关。

三市问卷调查样本的年龄、婚姻、教育、收入、职业等特征表明,与全国平均水平相比,该样本较为年轻,教育程度和个人收入也都较高。因此,该样本无法反映全国外出农民工的整体特征。但同时,该样本又因为年纪轻、收入好、教育程度高的特点,与全国的外出农民工整体相比,应当更具备在城市长期定居的意愿和能力。换言之,这一样本应当具有更高的人口城市化的可能。所以,该样本在城市购房、定居时所面临的困难,则更能凸显农民工在人口城市化中所面临的挑战。

四、就业与居住的双重分离

(一) 居住状况

调查发现,根据获得住所的方式,城市外来农民工在就业地的居住状况可以分为四类:通过市场租赁的私房、通过政府租赁的公租房、通过单位或雇主提供的宿舍以及通过市场购买的商品房。在三个城市的整体样本中,农民工租赁私房比例为49.1%,住在单位宿舍的比例为32.5%,租赁公租房的比例为7.4%,还有11.0%的调查对象居住在自己购买的商品房中。^①三市平均月租金为1094.9元,中位数为800元(见表5)。

^① 样本中农民工住在单位宿舍的比例(32.5%),远远高过2016年全国进城农民工居住单位宿舍的比例(13.4%)(国家统计局,2017a)。造成这一差异的原因,在于北一市和南二市的两个企业分别为员工提供了免费宿舍。

表 5 三市就业地居住方式

	市场租房	单位宿舍	公租房	自有住房	月租金（单位：元）	
					均值	中值
北一市	55.9% (52)	34.4% (32)	9.7% (9)	0.0% (0)	1281.7	900
南二市	43.8% (21)	37.5% (18)	6.3% (3)	12.5% (6)	893.9	500
中三市	26.7% (4)	13.3% (2)	0.0% (0)	60.0% (9)	276.0	200
三市合计	49.1% (77)	32.5% (52)	7.4% (12)	11.0% (15)	1094.9	800

注：括号中数字为样本频次。

虽然由于抽样方法的局限，调查样本的特征不能简单推论到这三个城市中进城农民工的整体状况，但样本中三个城市农民工居住方式存在的巨大差异，也表明了城市的经济发展水平如何影响外来农民工在就业地的居住方式。经济发达的北一市和工业为主的南二市均为劳动力流入地，工资水平与劳动力流出地中三市相比较高（北一市的收入中位数是中三市的 1.58 倍），但房价差距更大（北一市的商品房房价中位数约为中三市的 11 倍）。这两个城市的外来农民工多为跨省流动，更多还是通过市场租赁私房来解决就业地的居住问题。而经济相对欠发达的中三市则属于劳动力流出地，不仅房价远低于北一市（大约只有北一市商品房均价的 8%），进城农民工也多为市域内流动，因此在就业地购房并自住的比例高达 60%。此外，同为劳动力流入地的北一市和南二市也存在较大差异。北一市的商品房价格大约是南二市的 6 倍，但两者进城农民工的平均工资却大致相仿。这就导致了自有住房比例的巨大差异。在房价较低的南二市，12.5% 的调查对象住在自己购买的商品房中，而在房价最高的北一市，没有任何调查对象在就业地购买过商品房，也没有调查对象居住在自己购买的商品房中。

不同城市间巨大的房价差异，意味着外来农民工居住成本的差异。以三地的月收入 and 月房租的中位值分别计算，三城市收入房租比平均为 3.75，而中三市为 12.63，南二市为 8，北一市则只有 3.33。房价差异带来的居住成本的差异，最终导致了三城市中进城农民工留城意愿的不同。

（二）留城意愿

调查询问了农民工将来是否愿意在城镇长期居住。数据显示，在三城市中，

64.3%的调查对象表示将来希望长期在城镇居住。这一数据与以往的研究保持一致,再次证明城市外来农民工有着较强的留城意愿。进一步分析表明,三个城市中城市外来农民工的留城定居意愿存在显著差异。中三市调查对象的留城意愿最为强烈,到达80.0%;南二市次之,为78.6%;而北一市则最低,只有51.5%(见图1)。中三市为人口流出地,北一市和南二市同为人口流入地。同时,北一市的落户政策最为严格,而南二市的落户政策又较为宽松。这说明工作所在地的城市在人口流动链条中所处的位置以及该市的落户政策,都会影响到在城市中工作的城市外来农民工的留城意愿。

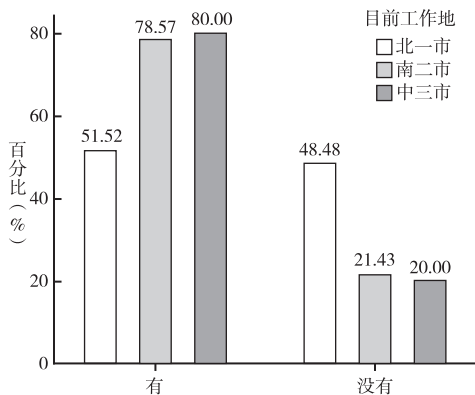


图1 三城市长期城镇定居意愿

对那些有长期在城镇居住意愿的被访者,本调查继续询问了他们的理想长期居住地,选项包括“工作所在地乡镇”、“工作所在地县/市”、“户籍所在地乡镇”、“户籍所在地县/市”、“户籍省内其他城市”以及“其他城市”。结果如图2所示,9.5%的调查对象希望在目前工作所在的乡镇长期居住,49.1%的调查对象希望在目前工作所在的城市长期居住。这意味着在希望留城定居的调查对象中,超过一半(58.6%)希望目前工作所在地的城镇长期居住。只有37.9%的调查对象希望返回原籍的城镇定居,其中希望回到户籍所在地乡镇长期居住的调查对象只有7.8%。这一结果说明,对于希望长期在城镇定居的城市外来农民工而言,无论是回到户籍所在地,还是留在工作所在地,县、区、市都是他们定居地的主要选择目标,工作地和户籍地的乡镇则相对缺乏吸引力,只有17.3%的调查对象希望在乡镇定居。

在城镇定居地点的偏好方面,三个城市形成了存在显著差异的两种类型(见表

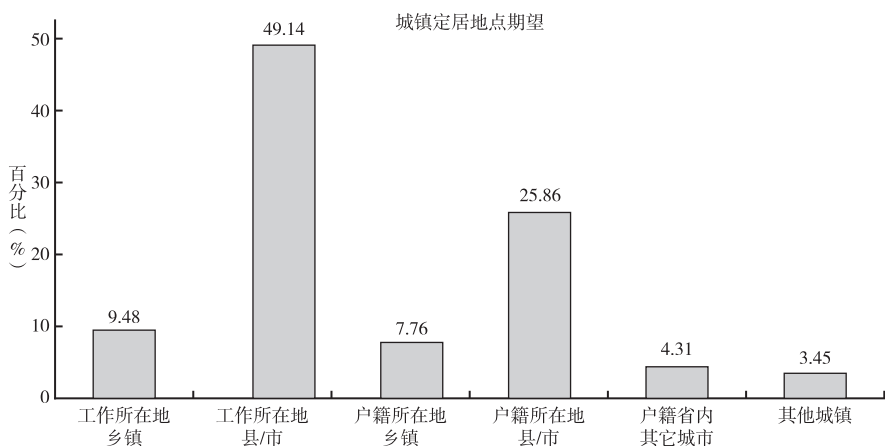


图 2 三城市城镇定居地点期望

6)。在劳动力流出地的中三市，由于大部分调查对象都属于市域内的流动，工作地与户籍地极为接近，因此 29.2% 的调查对象希望在乡镇定居。而在劳动力流入地的北一市和南二市，希望在工作地或户籍地乡镇长期定居的调查对象均不足两成。一个可能的解释在于，城市定居和购房的最主要目的是子女教育，其次才是个人就业。^① 而目前基础教育在乡镇和县市之间存在的显著差异，导致乡镇中小学缺乏吸引力，因此乡镇成为农民工的“进城链条”中被跨越过去的一环。

表 6

三城市城镇定居地点

(单位:%)

	工作地乡镇	工作地县市	户籍地乡镇	户籍地县市	户籍省内 其他城市	户籍省外 其他城市
北一市	6.3	43.8	12.5	29.2	4.2	4.2
南二市	9.1	54.5	0.0	27.3	4.6	4.5
中三市	16.7	50.0	12.5	16.7	4.2	0.0
三市合计	9.5	49.1	7.8	25.9	4.3	3.4

同时，虽然这两个城市的落户政策和落户可能性并不相同，分为位于流动人口极难落户（北一市）和流动人口较易落户（南二市）的两端，但卡方检验表明，在

^① 调查显示，对于希望留城的农民工，留城的首要原因是“子女获得更好的教育”（29.3%），次要原因是“自己获得更好的就业”（26.7%）。

这两个城市工作的外来农民工，只要他们希望留城定居，那么他们对定居地点的偏好并不存在显著差异。两个城市都有一半左右（北一市为 43.8%，南二市为 54.5%）愿意留城的调查对象希望在“工作地县市”定居，另有四分之一（北一市为 29.2%，南二市为 27.3%）希望在“户籍所在地市县”定居。

调查还发现，城市外来农民工虽然有着很强的城镇定居的意愿，但同时并不愿意放弃农村户口以及相关的一系列权益。这也再次证实了已有研究“留城不落户”的判断。样本显示，三分之二（65.4%）的调查对象表示即使进入城市长期生活，也是依然不愿意放弃农村户口。总体上，城市外来农民工的城镇化意愿呈现出“一强一弱”双重并存的特点，即较强的定居意愿和较弱的落户意愿并存。这意味着，对于部分城市外来农民工而言，户籍制度本身已经不再构成其城镇化的最主要障碍。问卷和访谈数据也显示，城市外来农民工普遍认为他们成为真正的城市居民的最大障碍，主要体现在就业、住房等市场化因素上。

个案访谈显示，部分城市外来农民工采用的“同家分户——一家两制”策略。夫妻中的一方将户口迁到城镇，确保子女获得在城镇上学的机会；而另一方的户口依然留在农村，以便享受农村土地的既有收益和未来的潜在收益。这一策略在维持家庭土地收益的同时，也使部分家庭成员可以享受城镇的教育、医疗等公共服务，从而实现农村家庭利益的最大化。

（三）购房行为

农民工不仅有着较强的留城动机，同时已经开始将留城意愿转化为在城镇购买自有住房的行为（见图 3）。数据显示，北一市的调查对象中有 16.00% 的已经在城镇购房（包括购买了一套、二套和三套，下同），已经城镇购房的调查对象中有 6.3% 的购买了两套城镇住房。南二市调查对象中有 35.08% 的已经在城镇购房，已经城镇购房的调查对象中各有 5.0% 的分别购买了两套和三套城镇住房。中三市的调查对象中有 29.04% 的已经在城镇购房，在已经城镇购房的调查对象中，11.1% 的人购买了两套城镇住房。

调查还询问了城镇购房的地点，包括“户籍镇”、“户籍县”“户籍市”、“就业地”和“其他城市”。总体上，在所有购买了城镇住房的调查对象当中，超过一半（52.6%）家庭的城镇住房位于户籍所在地的县/县市级或地级市，还有将近四分之一（23.7%）的调查对象的城镇住房在其外出工作的城镇购买（三个城市的具体情

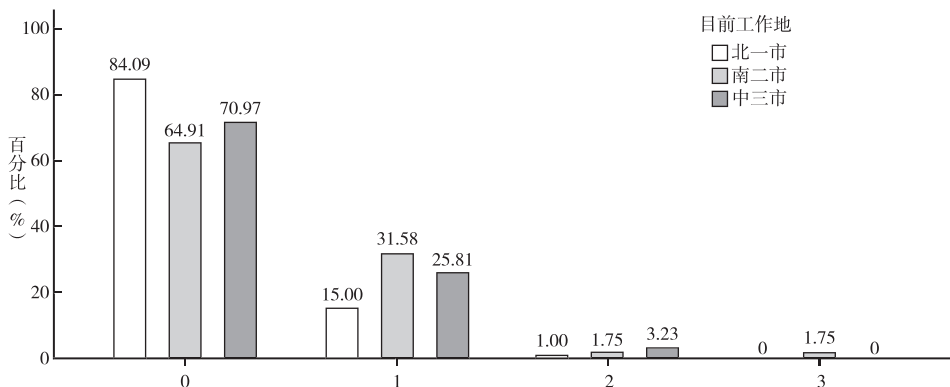


图3 三城市城镇购房数量

况请见图4)。值得注意的是，接近三分之二（64.3%）的调查对象希望在其工作的乡镇和城市定居，但实际上只不到四分之一的人能在工作地买房。多数外出农民工最后还是在户籍所在地的城市购房。这表明农民工的定居意愿和购房行为存在巨大的分离。

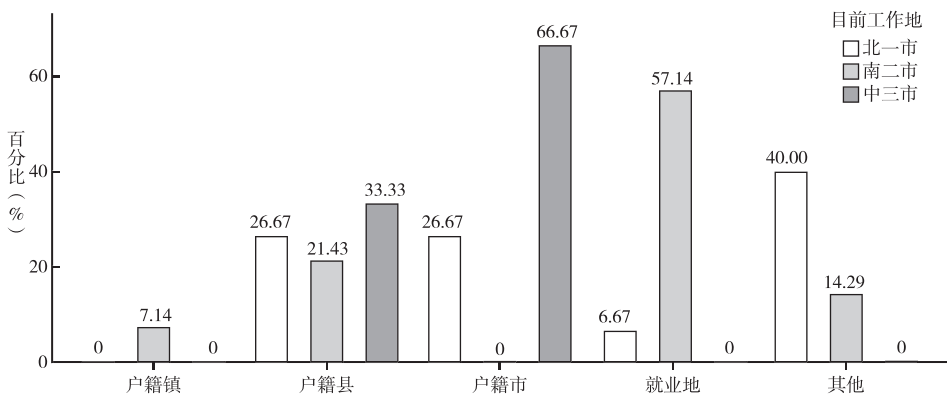


图4 三城市城镇购房地点

同样值得注意的是，23.9%的调查对象已经在城镇购买了自有住房，然而，在工作地住在自有住房的农民工比例则只有11.0%。这意味着只有44.2%的已经在城镇购房的农业户籍转移人口在工作地住在自己的自有住房中。当我们控制人口流出地的中三市数据后，这一城镇就业与城镇购房的分离状况就更为严重。在北一市和南二市，调查对象中已经在城镇购买了住房的比例为22.8%，然而，在工作地购房

并入住的流动人口比例则只有 4.8%，这就意味着所有在北一市和南二市中购买了城镇住房的城市外来农民工，只有两成的人在工作地住在自有住房中，从而形成了“就业—购房”和“居住—购房”的双重分离。

就业与购房的双重分离，导致农民工的流动方式从原来的“就业城市—原籍村庄”之间的城乡双向流动，演变成“原籍村庄—购房城市—就业城市”之间的三向复杂互动。这种三向复杂互动，可以称之为农民工流动的“双城三栖”模式：农民工在就业城市租房居住，在原籍村庄还保留着住房，同时又在原籍的县市购买了商品房。在这种双城三栖的流动模式中，从户籍角度看，外出农民工还保留着承包地和农村住房；从就业角度来看，外来农民工在城乡之间双向流动；从购房角度来看，这种流动就变成了三向。城里买房之后，他们依然随着就业在流动，但流动方式从城乡流动变成了城间流动。

五、拆分型居住模式

沈原（2007：186—188）借用布洛维（Michael Burawoy）的概念，将我国外出农民工的劳动生产制度定为“拆分型劳动力再生产体制”，即劳动力的“维持”部分由城镇和工厂负担，而劳动力的“更新”部分（如赡养父母、养育子嗣）则继续留在农村。如果说，拆分型的劳动力再生产体制定义了农民工就业的核心特征，那么拆分型的居住模式则成为农民工居住的核心特征，形成了“原籍村庄—购房城市—就业城市”之间的双城三栖的复杂互动。

对北一市、南二市和中三市三个城市的外来农民工的调查显示，城市购房与城市就业存在着显著的脱节，逐渐增加的城市购房行为，并未帮助城市外来农民工真正成为就业地的居民。这种“拆分型居住模式”，可能产生如下几种对人口城市化的消极影响：

首先，“拆分型劳动力再生产体制”的再生产。如果说拆分型劳动力再生产体制指的是劳动力的维持与再生产发生在不同的地点，造成了就业城市化与生活城市化的脱节，那么拆分型居住模式则反映了外来农民工的城市购房与城市就业的脱节。表面上看，拆分型劳动力再生产体制存在的原因是农民工难以在城市购房。但实际上，本调查的数据显示，即便农民工在城市购买了自有商品住房，但由于住房和就

业并不在同一个城市，赡养父母、养育子嗣这些劳动力的再生产却依然是“拆分”的，只不过是再生产的地点从原籍农村转移到了原籍城市。换言之，拆分型的居住模式不仅无法化解拆分型劳动力再生产体制，反而有可能进一步强化拆分型劳动力再生产体制。

其次，“缺环的梯次城镇化”。许多研究发现，外出农民工往往通过户籍所在地农村住房的翻新、户籍所在地县/市购房以及打工地购房这三个城镇化节点逐步融入城市生活。因此，农村户籍流动人口家庭城镇化的整体轨迹往往呈现出阶段性“先上一个台阶”的“梯次城镇化”特征：从村庄到乡镇，从乡镇到县市，从县市到省城，最后从省城到北上广深等一线城市。对于一个外出农民工，和他/她的起点相比，只要先上一个台阶就好。应当说，梯次城镇化较好地描述了我国进城农民工的流动模式与定居意愿。然而，北一市、南二市、中三市的数据显示，在梯次城镇化中，户籍所在地的乡镇，无论是作为今后定居的地点，还是作为实际购房的地点，都已经被外出农民工忽略了。外出农民工的城市化依然体现出明显的梯次特征，但“进城链条”当中但却丧失了“村庄到乡镇”这一环节。乡镇环节在城市化进程中的缺失，使得我国的“城市化”不再是“城镇化”，而是变成真正的人口向城市集聚。同时，这一现象还可能对政府以小城镇为平台的乡村振兴政策产生不可忽视的影响。

最后，就业与购房的脱节，还可能因为降低了外出农民工的资产收益率，从而制约这一群体的向上流动机会。自有住房不仅提供了稳定的城市居住，还提供了一种资产保值和增值的途径。当一个社会的房价不断飞涨，导致私有房产取代收入职业成为社会分层最重要的指标时，购房也就不再仅仅是一个居住的问题，同时还具有重要的分层和流动的意义。由于外出农民工购买的城市住房多在户籍县市，其房地产价格上升往往低于这些农民工就业城市的房地产价格，因此“职房脱节”也造成了外出农民工一种无形的资产损失，从而可能进一步扩大城乡之间的不平等。

参考文献：

蔡禾、刘林平、万向东等，2009，《城市化进程中的农民工：来自珠江三角洲的研究》，北京：社会科学文献出版社。

陈光金、张翼、王春光、汪建华、张文博，2014，《新型城镇化与社会治理》，《学术研究》第12期。

国家统计局，2016，《2015年农民工监测调查报告》，http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201604/t20160428_1349713.html。

- , 2017a, 《2016年农民工监测调查报告》, http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201704/t20170428_1489334.html。
- , 2017b, 《中华人民共和国2016年国民经济和社会发展统计公报》, http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201702/t20170228_1467424.html。
- 侯佳伟, 2010, 《北京市流动人口聚集地: 趋势、模式与影响》, 北京: 光明日报出版社。
- 李培林, 2002, 《巨变: 村落的中界——都市李的村庄研究》, 《中国社会科学》第1期。
- 李强等, 2013, 《多元城镇化与中国发展: 战略及推进模式研究》, 北京: 社会科学文献出版社。
- 李铁, 2013, 《我所认识的“城中村”》, 《城镇化史一次全面深刻的社会变革》, 北京: 中国发展出版社。
- 刘成斌、周兵, 2015, 《中国农民工购房选择研究》, 《中国人口科学》第6期。
- 帕迪森, 2009, 《城市研究手册》, 上海: 上海人民出版社。
- 潘毅、卢晖临, 张慧鹏, 2012, 《大工地: 建筑业农民工的生存图景》, 北京: 北京大学出版社。
- 钱文荣、黄祖辉, 2007, 《转型时期的中国农民工: 长江三角洲十六城市农民工市民化问题调查》, 北京: 中国社会科学出版社。
- 任焰、潘毅, 2006, 《宿舍劳动体制: 劳动控制与抗争的另类空间》, 《开放时代》第3期。
- 沈原, 2007, 《市场、阶级与社会: 转型社会学的关键议题》, 北京: 社会科学文献出版社。
- 唐灿、冯小双, 2000, 《“河南村”流动农民的分化》, 《社会学研究》第4期。
- 王春光, 1995, 《社会流动与社会重构: 京城“浙江村”研究》, 浙江: 浙江人民出版社。
- , 2013, 《城市化中的“撤并村庄”与行政社会的实践逻辑》, 《社会学研究》第3期。
- 王庆明等, 2016, 《“离乡不离土”: 中国土地制度与新型城镇化研究评述》, 中国社会科学院社会学研究所编, 《中国社会年鉴2011—2014》, 北京: 中国社会科学出版社。
- 吴维平、王汉生, 2002, 《寄居大都市: 京沪两地流动人口住房现状分析》, 《社会学研究》第3期。
- 项飏, 2000, 《跨越边界的社区: 北京“浙江村”的生活史》, 北京: 三联书店。
- 谢燮、杨开忠, 2005, 《劳动力流动与区域经济差异——新经济地理学透视》, 北京: 新华出版社。
- 周大鸣, 2000, 《外来工与“二元社区”——珠江三角洲的考察》, 《中山大学学报(社会科学版)》第2期。
- 周飞舟, 2012, 《以利为利: 财政关系与地方政府行为》, 上海: 上海三联书店。
- 周建华、周倩, 2013, 《高房价背景下农民工居住空间的分异——以长沙市为例》, 《城市问题》第8期。
- Szelényi, Iván 1976, “Social Conflicts of Underurbanization: The Hungarian Case”, in Field (ed.), *Social Consequences of Modernization in Communist Countries*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Szelényi, Iván, Michael Harloe & Gregory D. Andrusz 1996, *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies*. Cambridge: Blackwell Publisher.
- Wirth, Louis 1938, “Urbanism as A Way of Life”, *American Journal of Sociology* 44 (1).

作者单位: 清华大学社会学系
责任编辑: 张 蓥