

农民工市民化的住房成本测算及区域比较

——研究述评和一个简明的测算框架

刘斌¹

(重庆工商大学 长江上游经济研究中心, 重庆 400067)

【摘要】: 有不少关于农民工市民化成本的研究都对住房成本进行了测算, 但是测算结果具有显著的差异, 其主要原因不仅在于测算方法上的高估与低估并存, 更在于在测算思路上的多种认识分歧。针对现有研究存在的分歧, 构建一个更为简明的测算框架, 基于“居有定所”理念, 用农民工与城市本地居民的现实住房差距来衡量其市民化的一次性住房成本; 并利用 CGSS2015、CHFS2015 和 CLDS2016 调查数据进行测算, 结果显示: 目前, 实现农民工住房市民化的一次性成本约为 2.8 万元/人, 年住房成本约为 1633 元/人, 人均和家庭住房成本工资比分别介于 0.71~1.26 和 1.14~2.02 之间; 经济发展状况越好的地区农民工市民化住房成本及成本工资比越高, 东部地区最高, 中部和西部地区次之, 东北地区最低。因此, 应因地制宜, 因城施策, 通过差异化住房政策有效促进各地农民工的住房市民化。

【关键词】: 农民工市民化 住房成本 住房市民化 居住条件 住房保障

【中图分类号】: F293.3; F304.6 **【文献标志码】:** A **【文章编号】:** 1674-8131(2020)05-0048-14

一、引言

改革开放以来, 中国的城镇化率由当初的 17.9% 上升到 2019 年末的 60.6%。尤其是进入 21 世纪以来, 中国城镇化率以年均 1.2% 的速度快速增长, 这意味着平均每年有大约 2000 万人从农村向城市迁移。城镇化是一个宏观的过程, 而农民工市民化则是城镇化的微观实现。虽然目前中国常住人口城镇化率已经超过 60%, 然而户籍人口城镇化率仅为 44.38%。有不少学者指出, 常住人口城镇化率“虚高”的原因是将大量已实现职业转换但未实现身份转变的农民工统计在内(蔡昉, 2010)^[1]。当前, 与城镇化率稳步增长的态势不同, 中国农民工市民化进程依然面临制度、经济、文化等多重阻碍, 发展过程出现了明显滞后。农民工市民化进程的滞后直接导致了城镇化过程中“农业剩余劳动力的非农化”和“农业转移人口的城市化”这两个过程的分割。对农民工来讲, 则意味着其职业转换和身份转变上的不同步: 他们实现了从农民向农民工、由农村向城市的职业空间转换, 但是由农民工向市民身份的转变则步履蹒跚, 大量农民工无法真正融入城市。

是什么因素阻碍了中国农民工市民化进程? 当前关于农民工市民化成本的大部分研究表明, 农民工市民化的各项成本中, 与住房相关的成本占总成本的比例最大, 大多数研究的测算结果在 50% 左右, 甚至有些研究的测算结果超过 80% (张继良等, 2015; 廖茂林等, 2018)^[2-3]。2017 年国家卫健委流动人口动态监测数据也表明, 当前有约 76% 的被访农民工表示难以承担城市的购房成本。“安居”才能“乐业”, 农民工市民化的关键取决于家庭的定居决策(马晓河等, 2018)^[4], 而城市住房问题已成为当前影响

¹作者简介: 刘斌(1986-), 男, 甘肃庆阳人; 副教授, 博士, 硕士生导师, 主要从事城市经济学研究; E-mail: lbctbu@126.com。

基金项目: 国家社会科学基金资助项目(17CJY018); 重庆工商大学高层次人才科研启动项目(1655002); 长江上游经济研究中心 2017 年度科研(智库)团队项目(CJSYTD201707)

农民工在城市长期定居决策的最关键经济变量，也日渐成为制约农民工市民化的最主要障碍之一。

近几年关于中国农民工市民化成本问题的实证研究大量涌现，其中大多数研究对农民工市民化住房成本的测算涉及公共成本中的住房保障支出和私人成本中的家庭住房支出两个方面。然而，不同研究的测算结果呈现出相当大的差异，由此得出的研究结论也大相径庭，极大制约了不同研究之间的可比性。本文通过对现有研究的分析和对比发现，测算结果存在较大差异的主要原因在于不同的研究在测算方法和测算理念上均存在分歧。对此，本文从一个更广阔的视野梳理和分析了现有相关研究在测算思路和方法上的异同，揭示产生分歧的原因，试图提出一个更为简明和合理的农民工市民化住房成本测算框架，进而基于多个优质微观调查数据库进行了测算，并基于区域比较对测算结果进行了引申和解读。分析表明，利用这一框架进行得到的测算结果不仅是一个具有充分可比性的参考，而且对于中国不同地区农民工市民化住房政策的制定和实施也具有较为明确的启示意义。

二、农民工市民化住房成本的测算思路及结果比较

当前研究一般将农民工市民化的住房和居住成本根据承担主体分为两个方面：一方面是公共成本中政府应负担的住房保障成本，另一方面是私人成本中个人或家庭应负担的住房和居住方面的支出。

1. 公共住房成本的测算思路及结果比较

(1) 公共住房成本的测算思路

现有研究多从公共成本角度，将政府住房保障支出作为分析的重点。农民工市民化过程中的住房保障成本，主要指各地方政府为农民工提供的各种形式的城市住房保障方面的财政支出。有一些研究认为当前政府用于住房保障的支出占财政支出的比例很小，因此在农民工市民化成本测算中忽略了公共住房成本(丁萌萌等)^[5]。然而，更多研究意识到了政府住房保障支出在市民化过程中的作用，并采用多种思路对公共住房成本进行了测算。

第一种思路从城乡财政支出的角度，通过城镇住房保障财政支出与农村住房保障财政支出的差额除以城镇人口数(城镇户籍或常住人口)来测算政府需要投入在单个农民工身上的住房保障成本。例如杜海峰等(2015)、李小敏等(2016)和顾东东等(2018)采用这一思路，分别利用深圳市、河南省以及全国宏观数据进行了研究，其测算结果从人均400元到3300元不等，占市民化公共总成本的比例从1.64%到18.2%，呈现出明显的差异^[6-8]。

由于仅利用住房财政支出进行的测算较为宽泛，第二种思路从“补砖头”和“补人头”的角度，直接测算“补砖头”的保障房建设成本和“补人头”的廉租房补贴成本，更精确地测度农民工市民化的公共住房成本。有的研究只考虑了“补砖头”的住房成本，例如冯俏彬(2014)、张俊和肖传友(2018)以及廖茂林和杜亭亭(2018)等均以保障性住房建造单价乘以人均保障房居住面积来测度保障性住房建设成本^{[9-10][3]}；而部分研究同时考虑了“补砖头”和“补人头”的住房成本，例如申兵(2012)、单菁菁(2015)、李永乐和代安源(2017)等在利用类似方法测算保障性住房建设成本的同时考虑了政府公租房或廉租房的补贴成本^[11-13]。该种思路测算出的人均公共住房成本从1075.37元到30.85万不等，占公共总成本的比例从最低2.3%到最高83.06%，同样呈现出相当大的差异。

与前两种思路不同，第三种思路考虑了政府保障房建设成本的长期分摊问题，认为政府应负担的住房保障成本主要是建造公租房应支付的长期利息支出。例如黎红和杨黎源(2017)的测算，首先假设一个固定的利率，并根据公租房人均住房面积和建设成本计算出政府投到每个受助农民工身上的住房建设费用；然后根据每月的住房租金推算出政府收回建设成本需要的时间；最后根据推算出的还贷周期和假设的利率计算出总的利息支出。其测算结果表明，农民工人均住房保障成本为6.8万元^[14]。不少研究在利用前两种思路测算保障房建设成本时，倾向于将该成本一次性计入当年的市民化成本，没有考虑成本的长期分摊问题，

也普遍存在以存量指标代替流量指标的问题。较前两种思路而言,第三种思路有一定程度的进步,但是由于其测算中假设利率不变,且测算的时间区间又相当长,可能出现较大的估算误差。

(2) 公共住房成本的测算结果比较

为便于比较,本文重点利用现有文献测算出的公共住房成本占市民化公共总成本的比例进行分析。从表 1 可以看出,现有研究对于农民工市民化公共住房成本的测算结果从人均 400 元到人均 30.85 万不等,公共住房成本占公共总成本的比例也是从最低 1.64%到最高 83.06%,差异非常大。联系到测算思路的差异,可以发现,如果公共住房成本仅考虑租房补贴,那平均到每一个农民工身上的租房补贴成本就很低;但是如果在公共住房成本的测算中考虑保障性住房的建造成本,那么住房成本及其占比就会骤然提高。现有的大多数相关研究在考虑保障房建造成本时,倾向于将建造成本一次性计入当年(或前几年)的住房成本,普遍存在以存量指标代替流量指标进行测算和比较的问题。通过现有方法测算出的保障房建造成本从整体上看是一个存量指标,并不能代表每年(或者最近一段时期)的新增成本投入,很多研究在测算公共住房成本时,将保障性住房的一次性建造成本和按年计算的住房租金补贴直接进行加总;同时,在基础设施、义务教育、社会保障等其他方面成本的测算中则主要采用政府每年用于上述领域的支出流量指标。显然,用存量指标和其他流量指标进行加总和比较,会不可避免地高估公共住房成本占市民化公共总成本的比例。

2. 私人住房成本的测算思路及结果比较

(1) 私人住房成本的测算思路

农民工市民化的住房成本除了政府负担的住房保障成本以外,农民工家庭和个人也需要承担一部分私人住房成本。关于这一部分成本的测算,当前绝大多数研究都采用宏观数据进行,有以下几种测算思路。

第一种思路主要从“住者有所居”的角度,以农民工家庭在城市租房的成本来衡量市民化私人住房成本。一般的测算方法是利用城市公租房租金价格(黎红等,2017)或市场租金价格(张欣炜等,2018)乘以城市人均居住面积得到年租房成本^[14-15],以此来代表农民工市民化的私人住房成本。

第二种思路主要从“居者有其屋”的角度出发,重点考察农民工家庭在城市购买住房所必须付出的成本,购房成本的测算方法大致有三类:第一,根据当前经济适用房单价和城市人均住房面积测算购买住房所需付出的全部成本(张继良等,2015)^[2];第二,根据城市商品房均价和城市人均住房面积测算购买住房的全部成本(张国胜,2009;李俭国等,2015)^[16-17];第三,采用农民工家庭在城市购买住房时需要付出的首付金额(一般为住房总价的 30%)来衡量农民工私人住房成本(李小敏等,2016)^[8]。

第三种思路可以看作前两种思路的综合,主要方法是将农民工分为有购房能力的群体和租房居住的群体两部分,分别测算两个群体需要付出的人均住房成本,并按照两个群体占农民工总数的比例加权平均得到农民工市民化的私人住房成本(李永乐等,2017)^[13]。

与前两种思路相比,第三种思路既没有假设所有农民工都租房居住,也没有假设所有农民工都购买住房,而是考虑了农民工的社会分层和经济实力的差异,分别对不同人群的住房成本进行了测算。但是,在涉及个人和家庭支出时,宏观数据往往过于粗略,由于当前关于农民工的宏观统计数据并不完善,在成本测算中可能不得不利用一些近似指标来代替,据此得出的测算结果也可能严重偏离现实,因而,采用优质的微观数据进行测算可能更为理想。目前采用微观数据的相关研究很少,仅有个别研究,例如杜海峰等(2015)采用深圳市的调查数据,利用城镇与农村人均年住房支出的差额来简单测算农民工市民化的私人住房成本^[6]。与其他私人住房成本核算方法相比,这一测算思路利用微观数据的优势体现了城乡之间的差异,但是由于其比较对象的问题可能引起很大的测算偏误,从而低估农民工市民化的私人住房成本¹。

表 1 部分文献测算农民工市民化住房成本的方法和结果

作者	核算方法	核算结果
廖茂林 和杜亭亭 (2018) [3]	$\text{人均公共住房成本} = \text{商品房每平方米售价} \times 20\text{m}^2 - \text{公租房年租金收入}$ $\text{人均私人住房支出} = \text{租住公租房年租金} = 5 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 20\text{m}^2 \times 12$	公共住房成本为 30.85 万/(人/年), 占公共总成本的 83.06%;私人住房成本为 1200 元/(人/年), 占私人总成本的 0.4%;住房总成本为 30.97 万/(人/年), 占总成本的 83.38%
张欣炜 和宁越敏 (2018) [15]	$\text{人均公共住房成本} = 2015 \text{ 年保障建设支出} \div 2015 \text{ 年竣工保障性住房套数} \div 3$ $\text{人均私人住房成本} = \text{人均年租房成本} = 6.3 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 15\text{m}^2 \times 12$	一次性公共住房成本为 2.5333 万元/人, 占公共总成本的 59.4%;私人住房成本为 1134 元/(人/年), 占私人总成本的 5.8%
黎红和 杨黎源 (2017) [14]	$\text{公共住房成本} = \text{政府建设公租房贷款利息支出}; \text{公租房建设成本} = 6000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 18\text{m}^2 \times 3; \text{年利率 } 3\%, \text{ 收回建设成本需 } 27 \text{ 年}, \text{ 利息总支出 } 13.6 \text{ 万元}$ $\text{人均私人住房成本} = \text{人均市场租房成本} = 1500 \text{ 元}/\text{月} \times 12 \div 3$	一次性公共住房成本(接受补贴农民工数量计算)为 6.8 万元/人, 占公共总成本的 17.66%;私人住房成本为 6000 元/(人/年), 占私人总成本的 24.7%
张俊和 肖传友 (2018) [10]	$\text{人均公共住房成本} = \text{人均保障房建设支出} = \text{城市住宅固定资产投资} \div \text{住宅竣工面积} \times 15\text{m}^2 \times 20\%$	一般城市为 1.89 万元/(人/年);直辖市为 2.61 万元/(人/年), 平均为 2.22 万/(人/年), 各级城市公共住房成本占公共总成本的比例均超过 60%
魏义方 和顾严 (2017) [18]	$\text{公共住房总成本} = \text{公共租赁住房 and 保障性住房租金补贴} + (\text{配套设施建设支出} \div \text{城镇户籍人口} \times \text{落户农民工数量})$	2014—2020 年落户一亿人的一次性公共住房总成本为 542 亿元, 平均 77 亿元/年;公共住房成本占公共总成本的 7.9%
李永乐 和代安源 (2017) [13]	$\text{人均公共住房成本} = \text{人均保障性住房建造成本} + \text{人均住房补贴} = \text{保障性住房建造单价} \times \text{人均住房面积} \times 3\% + 20 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 16\text{m}^2 \times 12 \times 5\%$ $\text{人均私人住房成本} = \text{经济适用房均价} \times 16\text{m}^2 \times 40\% + \text{人均租房成本} \times 60\% - \text{农村人均建房成本}$	2005 年和 2014 年公共住房成本分别为 1075.37 元/人和 1640.11 元/人, 占公共总成本的 5.1%和 2.3%;私人住房成本为 2.09 万元/人和 6.41 万元/人, 占私人总成本的 69.5%和 78.3%;住房总成本为 2.2 万元/人和 6.6 万/人, 占总成本的 36.16%和 37.4%
李小敏等 (2016) [8]	$\text{人均公共住房成本} = \text{省住房保障财政支出} \div \text{城镇户籍人口 (或城镇常住人口)}$ $\text{人均私人住房成本} = \text{购买商品住房支付的首付} = \text{城镇平均房价} \times 20\text{m}^2 \times 30\%$	全国平均公共住房成本为 839.75 元/(人/年), 占公共总成本的 1.64%;私人住房和总住房成本具体测算结果不详;总住房占总成本的 33.7%
杜海峰等 (2015) [6]	$\text{人均公共住房成本} = (\text{城镇住房保障支出} - \text{农村住房保障支出}) \div \text{城镇户籍人口}$ $\text{人均私人住房成本} = \text{城镇人均年住房支出} - \text{农村人均年住房支出}$	公共住房成本为 400 元/(人/年), 占公共总成本的 4.82%;私人住房成本为 800 元/(人/年), 占私人总成本的 4%;总住房成本为 1200 元/(人/年), 占总成本的 1.9%
顾东东等 (2018) [7]	$\text{人均公共住房成本} = (\text{城镇住房保障支出} - \text{农村住房保障支出}) \div \text{城镇户籍人口}$ $\text{人均私人住房成本} = \text{城市居住成本} - \text{农村居住成本}$ (假设农村住房保障支出为 0, 具体测算方法不详)	三县公共住房成本分别为 0.33 万、0.13 万、0.32 万元/(人/年), 占公共总成本的 7.7%、4.1%和 18.2%;私人住房成本为 0.03 万、-0.01 万、0.00 万元/(人/年);总住房成本为 0.36、0.12、0.32 万元/(人/年), 占总成本的 5.7%、2.2%和 7.8%

李俭国 和张鹏 (2015) [17]	人均住房成本=住宅投资总额÷住宅竣工面积×城市 人均住房面积	沿海城市为 9.75 万元/人, 占总成本的 45.5%; 内陆城 市为 7.94 万元/人, 占总成本的 48.8%
单菁菁 (2015) [12]	人均公共住房成本=人均保障性住房建设成本+人 均廉租房补贴成本=竣工住宅总造价÷竣工面积×人 均住房面积×80%+不同地区补贴单价×15m ² ×12×5 年×20% 私人住房成本=房屋造价×人均住房面积	按市民化总人口计算的五年一次性全国平均公共住 房成本为 1.2 万元/人, 占公共总成本的平均比例为 9.3%; 私人住房成本为 10.1 万元/人, 私人住房成 本与按年测算的私人总成本不可比
冯俏彬 (2014) [9]	人均公共住房成本=人均保障性住房建设成本= 2228 元/m ² ×13m ² ×30%	一次性市民化所有农民工的公共住房总成本为 13783.68 亿元, 人均均为 8689.2 元/人, 占公共总成本 的 76.2%
申兵 (2012) [11]	以廉租房补贴、政府计划住房财政支出和廉租房建 设成本构成公共住房成本的上限和下限。人均廉租 房货币补贴=20 元/m ² ×60m ² ×12÷2.5; 人均计划财政支 出=10 亿元÷2 万÷2.5; 人均廉租房建设成本=2500 元 /m ² ×60m ² ÷2.5	五年廉租房货币补贴为 2.8 万元/人, 保障房支出为 2 万元/人; 廉租房建设成本为 6 万/元人; 按全部外 来人口核算的人均成本为 0.6 万~1.8 万元, 公共住房 成本占公共总成本的 44.4%~70.6%
张继良 和马洪福 (2015) [2]	公共住房成本=公租房租金补贴+廉租房建设成本= 20 元/m ² ×60m ² ×12/户均人口+2789.2 元/m ² ×60m ² /户均 人口 人均私人住房成本=购房成本=农民工人均住房面 积×经济适用房价格	公共住房成本为 3.26 万元/(人/年), 占公共总成本的 49.4%; 私人住房成本为 2.84 万元/人, 占私人总成本 的 67.6%; 总住房成本为 6.1 万元/(人/年), 占市民化 总成本的 49.6%
张国胜 (2009) [16]	人均住房成本=住宅投资÷住宅竣工面积×人均居住 面积(测算中未区分公共和私人成本, 将其合称为社 会成本, 本质上等同于公共成本和私人成本的加总)	沿海地区的住房成本为 4.7 万元/人, 第一代和第二 代农民工住房成本占总成本比例分别为 48.4%和 54.8%; 内陆地区的住房成本为 3.1 万元/人, 第一 代和第二代农民工住房成本占总成本比例分别为 53.9%和 61.9%

资料来源:根据现有文献整理, 详见文末参考文献。

(2) 私人住房成本测算结果

从表 1 对相关文献私人住房成本的测算结果可以看出, 与公共住房成本的测算类似, 如果只考虑农民工在城市生活的租房成本, 那么私人住房成本的测算结果也会普遍较低, 例如黎红和杨黎源(2017)、张欣炜和宁越敏(2018)对私人住房成本占私人总成本比例的测算结果分别为 5.8%和 24.7%^[14-15]。如果考虑农民工购买住房的支出, 那么农民工市民化的私人总成本中住房成本的比例就会很高, 例如李永乐和代安源(2017)的测算发现, 南京市农民工市民化的私人住房支出占私人总支出的比例由 2005 年的 69.5%上升到 2014 年的 78.3%^[13]。出现这一现象的部分原因与公共住房成本的核算类似, 农民工租房和其他生活成本往往是按照年支出来测算的, 然而对于购房成本, 不少研究直接利用一次性购房成本来衡量每年支出, 并没有按年进行分摊, 因此测算出的私人住房成本占私人总成本的比例也会出现明显的高估。

3. 农民工市民化的住房障碍:住房成本占农民工市民化总成本的比例

上文我们对农民工市民化的公共和私人住房成本的测算思路 and 结果分别进行了分析。如果将公共和私人住房成本加总起来,住房支出成本占农民工市民化总成本的比例有多大?多数研究发现,住房成本占农民工市民化总成本的一半左右。例如:张国胜(2009)发现东部沿海地区第一代和第二代农民工住房支出占市民化总支出的比例分别为 48.4%和 54.8%;内陆城市第一代和第二代农民工的相应比例为 53.9%和 61.9%^[16]。李俭国和张鹏(2015)也发现内陆地区农民工住房成本占市民化总成本的比例(48.8%)要高于沿海地区(45.5%),但整体差别并不大,比例均在 50%左右^[17];张继良和马洪福(2015)的测算结果为 49.6%^[2]。有部分研究的测算结果低于 50%,例如李永乐和代安源(2017)对南京市的测算结果为 37.4%^[13],李小敏等(2016)的测算结果为 33.7%^[8];也有一些研究的测算结果超过 70%,例如廖茂林和杜亭亭(2018)对广州市的测算结果为 83.38%^[3]。虽然现有研究在住房成本占农民工市民化总成本的比例上依然存在着较为明显的差异,但是有一点结论是基本一致的:住房成本是农民工市民化成本中最大的成本之一,住房问题成为制约农民工市民化的主要障碍之一。

三、农民工市民化住房成本测算中的关键分歧

通过对现有研究测算思路和方法的深入比较发现,农民工市民化住房成本测算结果差异较大的原因不但在于测算方法上的两个极端:一是忽略一次性住房成本的长期分摊而以存量指标代替流量指标,导致对农民工市民化住房成本的高估;二是以当前政府在保障性住房方面的支出比例很小为由,忽略政府应该承担的农民工市民化的住房保障成本,导致对市民化住房成本的低估;更大程度上是由于研究者对农民工市民化住房成本,尤其是公共住房成本在认识上存在分歧。具体说来,这种认识上的分歧和差异至少有以下几个方面。

1. 公共成本和私人成本分担比例上的分歧

从上文的梳理和比较可以发现,当前不同研究关于农民工市民化公共住房成本和私人住房成本的测算结果大相径庭,但如果从住房总成本角度将公共住房成本和个人住房成本合并后,住房总成本占农民工市民化总成本的比例在不同研究之间的差异有一定程度的缩小。这实际上反映出现有研究对农民工市民化的住房成本中,哪些应该由政府负担,哪些应该由农民工个人承担存有分歧,而住房成本占总成本的比例不受这一分歧的影响,因此不同研究的测算差异缩小了。可见,对于公共住房成本和私人住房成本在政府和农民工个人之间如何分担问题上的分歧是导致当前测算结果差异较大的一个直接原因。当然,从上文的对比也可以看出,控制这一直接原因以后,住房成本占总成本比例的测算差异依然显著存在,这说明还存在其他方面的原因有待深入探索。

2. “现状”和“目标”测算定位上的分歧

在农民工市民化成本,尤其是公共住房成本的测算中,是从现状角度以当前政府的实际投入来衡量市民化成本,还是从规范分析角度以未来或理想状态下政府应该投入的成本来衡量,现有研究存在广泛的分歧。从当前投入的角度来看,由于目前政府住房保障支出占总支出的比例很低,这样计算出来的公共住房成本就很低,甚至不少研究据此将这部分成本忽略不计;从未来的目标投入角度,现有研究往往是根据个人研究经验设立一个主观的标准,以此标准来计算政府应该投入到农民工市民化过程中的住房支出。由于当前我国对农民工住房的保障水平普遍不足,因此后者计算出的成本总是远大于前者。同样的,由于目前农民工的城市住房条件明显低于城市居民,对农民工市民化私人住房成本的测算也存在类似的问题。可见,以“现状”作为测算依据会低估未来的住房成本,而以“目标”来测算的难点在于如何找到合理的设定依据,这正是当前的类似研究所缺乏的。

3. “住有所居”和“居有其屋”测算理念上的分歧

符合农民工市民化要求的住房,究竟是满足于改善现有的居住条件,让每一个农民工实现住有所居,还是帮助农民工取得城市产权住房?不同研究对此的理解存在明显的分歧。以满足居住条件改善为目标的“住者有所居”与以获得住房产权为目标的“居者有其屋”作为基础测算的住房成本自然会呈现出明显的差异。那么,农民工实现市民化是否一定要求获得产权住房?显然,

假设所有农民工都获得住房产权是不现实的，会高估市民化成本；而假设所有农民工都通过租房实现市民化，又可能低估市民化成本。因此有些研究设定了一个固定的比例，一定比例的人购买住房，另一部分人租房居住。然而按固定比例测算的难点和缺陷在于，随着宏观环境和农民工自身经济实力等的变化，这一比例不应该是一成不变的。因此，一个较为理想的测算思路是在“住有所居”和“居有其屋”之间找到一个平衡，这一平衡不应该是一个固定的比例，也能够不局限于农民工是租房还是买房的争论。

4. “农民”与“农民工”概念使用上的误区

要合理测算农民工市民化住房成本自然要涉及农民工和当地市民的比较问题。然而，当前的大部分研究忽略了与城市居民现有水平的比较，而是孤立地计算成本；有一些研究在测算中虽然涉及与城市居民的比较，但仅限于城市居民与农村居民之间的比较。本文认为，以此计算出的市民化成本乃至市民化住房成本不是严格意义上的“农民工”市民化成本，而是“农民”市民化成本。而且，由于农村居民在住房上存在着“过度消费”等现象（廖长峰等，2013）^[19]，其住房条件和消费水平不一定比城镇差，以城镇居民和农村居民住房水平的差距来衡量市民化住房成本便会出现明显的低估甚至为负²。显然，真正意义上的农民工市民化住房成本，应该对已经生活在城市的农业转移人口与当地普通居民进行比较，而不是城市居民与农村居民的城乡差距的比较。当然，之所以会出现上述偏差，部分原因在于现有的绝大部分研究无法找到关于农民工的宏观统计数据，在测算中倾向于用农村居民的数据来代替城市农民工的数据，从而导致测算的偏差。

5. “年度成本”和“生命周期”测算时间区间上的差异

测算农民工市民化成本时，是按每年的投入测算，还是按一次性投入计算？是按三年或五年的时间周期还是按农民工整个生命周期测算？现有研究对此有不同的理解。农民工市民化本质上是一个持续的过程，要测算其成本自然需要考虑一个时间区间，然而测算的难度在于，其持续期究竟有多长往往是因时因地因人而异的。有些研究假设这一过程平均为三年或者五年，有些研究根据政府政策目标实现的区间（例如2014—2020年、“十二五”期间等），还有些研究则考察农民工的整个生命周期。一方面，由于未来物价、成本、风险、政府政策和农民工自身发展等诸多方面的不确定性，现有研究以当前的成本来预测未来的成本，预测时间周期越长，测算越不准确，其结论自然会呈现出明显的差异。另一方面，如果以农民工的整个生命周期计算市民化成本意味着农民工市民化过程的无限延长。事实上，农民工市民化存在着广义和狭义之分，狭义的农民工市民化以农民工在城市落户为终点，广义的农民工市民化则以农民工在住房、收入、文化、制度等多个方面全面融入城市为终点。但是不论是广义还是狭义，都不意味着一个农民工需要花费一生的时间才能实现市民化。因此，更多的研究倾向于按照当前每年的人均成本来测算农民工市民化成本。然而测算市民化年成本时容易出现的一个问题是将购房和建房等一次性投入直接计入年平均成本，从而导致年人均市民化住房成本的明显高估。

四、农民工市民化住房成本的一个测算框架

1. 本文的测算思路和基本原则

为了解决现有研究在农民工市民化住房成本测算的几点关键分歧，本文设定以下五点测算原则。

第一，为了解决现有研究在“现状”和“目标”测算定位上的分歧，本文明确以“目标”为研究重点对市民化住房成本进行测算。当然，正如前文所言，以“目标”来测算的难点在于如何找到合理的设定依据，本文认为，农民工市民化的住房目标不应该是某个特定的数值，而是达到本地普通市民的居住条件。

第二，在住房成本测算理念上，不应局限于“住有所居”和“居有其屋”的争论，农民工市民化的基本住房要求应该是“居有定所”，而“居有定所”的关键是农民工能否在城市获得稳定且条件良好的住房。“居有定所”不一定要取得住房产权，

也可以通过租赁等其他多种形式取得稳定的住房居住权。

第三, 现有不少研究在成本测算中以“农民”数据代替“农民工”数据, 陷入“农民市民化”与“农民工市民化”概念混淆的误区。为了解决现有研究在宏观数据使用方面对两个概念不自觉的混用, 本文认为, 应该利用包含农民工城市住房相关变量的优质微观调查数据库, 对农民工与城市本地居民的住房状况进行的比较, 从而得到真正意义上的“农民工市民化”住房成本。

第四, 关于测算周期的分歧问题, 实际上, 从私人成本来说, 不论假设农民工是购房还是租房, 一次性购房的成本相当于在一定时期内以房贷或者房租的形式分担, 只要假设长期租房的成本等于一次性购房的成本, 那么两种测算思路本质上就不存在区别。从公共成本角度来分析, 其逻辑也是一致的: 只要假设政府建造公共住房的一次性成本和为农民工提供住房补贴的长期成本相同, 那么不论是通过“补转头”还是“补人头”来实现农民工住房市民化, 其成本也应该是相同的。因此, 只要在测算中明确一次性成本和年成本的区别, 那么从理论上讲, 两种思路都是可取的。

第五, 关于农民工市民化成本分担的问题, 为了不陷入政府和个人如何分担住房成本的争论, 本文同时考虑了农民工购买住房和政府建设公共住房由农民工租住两种情况, 这实际上可以分别得到住房成本的上限和下限。第一, 如果假设农民工以购房形式实现市民化, 那么可能存在两种情况: 一种是直接购买市场价的商品房, 此时市民化住房成本全部由农民工承担; 另一种是农民工购买由政府负责建造的低于市场价出售的政策性住房, 政府建房的成本已经包括在农民工的购房成本之中, 而住房价格低于市场价的部分便相当于政府给农民工的补贴。因此, 直接计算农民工以市场价购买住房的成本实际上就包含了农民工低价购房的成本和政府的补贴额。第二, 如果假设政府建设公租房由农民工长期租住, 这意味着市民化住房成本由政府一次性建房投入负担, 政府可以通过制定合理的租金标准, 以向农民工收取房租的形式在长期内收回建设成本。因此, 只要这个假设成立, 那么政府建造公租房的成本就可以用来衡量农民工市民化住房成本。

2. 农民工市民化住房成本测算: 基于 CGSS2015、CHFS2015 和 CLDS2016 数据库

综合上述测算原则, 本文的测算思路是以城市本地居民的住房水平为目标, 以农民工拥有稳定良好的城市居住条件为理念, 核算当前在城市居住的农业转移人口与本地居民在住房状况方面的现实差距, 同时兼顾一次性成本和年住房成本, 设定一个科学合理的测算区间, 从而得到农民工市民化的住房成本。根据测算思路, 本文的具体测算方法如下。

(1) 测算住房差距。利用包含农民工城市住房相关变量的三个大型微观调查数据库 (CGSS2015、CHFS2015 和 CLDS2016) 中的城镇调查数据对农民工和城市本地居民的人均居住面积进行测算, 然后用城市本地居民的人均居住面积减去农民工在城市的人均居住面积得到市民化住房差异指标。

(2) 测算一次性住房成本。测算两种情况下的农民工市民化住房成本: 第一种情况, 假设实现农民工住房市民化的成本全部由农民工个人通过购买住房的形式负担, 以当年每平方米商品住宅均价乘以市民化住房差异指标得到市民化住房成本的上限; 第二种情况, 假设弥补当前住房差距实现农民工市民化的住房成本全部由政府通过建造公共住房的形式负担, 以每平方米商品住宅建造成本乘以市民化住房差异指标得到市民化住房成本的下限。为便于比较, 对市民化住房成本的下限和上限取算术平均值, 得到农民工市民化的平均住房成本。

(3) 测算人均年住房成本。假设以农民工个人租房或者政府提供租房补贴的形式弥补农民工与本地居民当前住房差距, 从而实现住房市民化, 以当年市场每平方米住房租金价格乘以市民化住房差异指标便可以得到人均年住房成本。

(4) 测算家庭住房成本和住房成本工资比。由于农民工往往倾向于举家迁移, 以农民工家庭平均规模乘以人均住房成本来计算农民工家庭住房成本; 同时, 为了进一步考察农民工及其家庭对市民化住房成本的承受能力, 分别用人均住房成本与农民工年

工资的比值、家庭住房成本与家庭年工资的比值得到人均成本工资比和家庭成本工资比指标。

分别基于中国人民大学中国综合社会调查(CGSS2015)、西南财经大学中国家庭金融调查(CHFS2015)和中山大学中国劳动力动态调查(CLDS2016)微观数据库中的全国样本,对农民工市民化住房成本进行测算,结果显示(见表2):农民工市民化的人均住房成本的下限介于1.7万~2.9万元之间,上限介于3.8万~7.1万元之间,平均成本介于2.8万~5.0万元之间,人均年住房成本介于1633~2719元。如果忽略统计口径的差异,就三种数据库测算结果的比较而言,根据CGSS2015数据库测算出的人均居住面积最大,而CLDS2016数据库的测算结果最小。如果用宏观统计数据作为参考,国家统计局在2017年发布的一份报告中指出³,2016年中国城镇居民人均住房建筑面积为36.6平方米,利用样本量最大的CHFS2015数据库得到的人均住房面积更接近国家统计局公布的宏观数据。因此,如果以CHFS2015的测算结果为准,那么实现农民工市民化的人均一次性住房成本就介于1.7万~3.8万元,平均2.8万元,人均年住房成本为1633元。

根据国家卫健委2017年流动人口动态监测数据,农民工家庭的平均规模约为每户3.2人,据此可以测算农民工市民化的家庭住房成本。以CHFS2015数据库的测算结果为例,农民工家庭的市民化住房成本约为9万元每户。进一步使用国家统计局《2016年农民工监测调查报告》公布的全国农民工工资数据,计算得到人均住房成本工资比:根据三个数据库测算得到的人均成本工资比介于0.71~1.26之间,这意味着,在没有任何消费的情况下,一个农民工大约需要1年左右的收入才可以弥补与本地市民之间的住房差距。对家庭成本工资比的测算,假设一个最为普遍的三口之家,三人中有二人外出工作,得到的家庭成本工资比介于1.14~2.02之间,这意味着在没有任何花费的情况下,一个农民工家庭至少需要1到2年的家庭收入才可以实现住房方面的市民化。需要指出的是,由于对家庭成本工资比的测算仅仅是一个粗略的估算,为了便于精确的比较,下文分地区比较主要是基于人均成本进行的。

表2 农民工市民化住房成本测算:全国样本

数据库	本地市民平均住房面积 / m ²	农民工平均住房面积 / m ²	人均住房成本上限 / (元/人)	人均住房成本下限 / (元/人)	人均住房平均成本 / (元/人)	人均年住房成本 / (元/人年)	家庭住房成本 / (元/户)	人均成本工资比	家庭成本工资比
CGSS 2015	42.34 (5501)	34.48 (460)	53403.4	24009.1	38706.3	2263.7	123860.16	0.98	1.57
CHFS 2015	32.91 (34485)	27.24 (6869)	38488.53	17303.69	27896.11	1633.0	89267.55	0.71	1.14
CLDS 2016	31.09 (5906)	21.65 (811)	70606.33	28701.53	49653.93	2718.7	158892.58	1.26	2.02

注:括号内数值为样本量,CGSS 2015 和 CHFS 2015 数据库统计的是人均住房使用面积,CLDS 2016 数据库统计的是人均住房建筑面积。

上文对农民工市民化住房成本进行了整体测算,为了比较农民工市民化住房成本的地区差异,下面采用样本量最大且与宏观统计数字最为接近的CHFS2015调查数据,对29个省(自治区、直辖市)的农民工市民化住房成本进行测算(CHFS2015数据库中未包含新疆、西藏和港澳台地区的数据),测算结果如图1所示。可以看出:农民工市民化人均住房成本超过5万元的地区有7个,包括浙江、北京、福建、海南、上海、天津和山西;市民化住房成本低于1万元的地区有6个,包括黑龙江、辽宁、吉林、安徽、青海和湖北。

为了对各地区住房成本进行更直观的对比并进一步考察农民工承受的住房负担，利用各地区人均住房成本与农民工人均年收入的比值测算成本工资比⁴，并将农民工市民化的住房成本、年工资收入和成本工资比绘制成柱形—折线组合图(见图 2)。为了便于比较，将 29 个省份按照东部、东北、中部和西部四大区域的顺序进行排列，并测算了各地区的平均值。从四大区域的比较来看，东部地区农民工市民化的平均住房成本最高，为 57254.53 元/人;中部和西部地区次之，分别为 29620.62 元/人和 27499.83 元/人;而东北地区的市民化住房成本远低于其他地区，仅为 8212.49 元/人。各地区的住房成本工资比与住房成本的大小分布基本一致:东部地区最高，达到 1.29;中部地区和西部地区分别为 0.93 和 0.77;而东北地区成本工资比最低，为 0.27。从不同地区农民工市民化住房成本的比较可以看出，市民化住房成本与地区经济发展状况具有明显的正相关性，东部地区经济发展状况较好，对农民工有着更强的吸引力，因此其农民工市民化住房成本也更高;而东北地区由于近年来经济增长相对缓慢，劳动力净流出现象较为明显，因此其农民工市民化住房成本也低于其他地区。

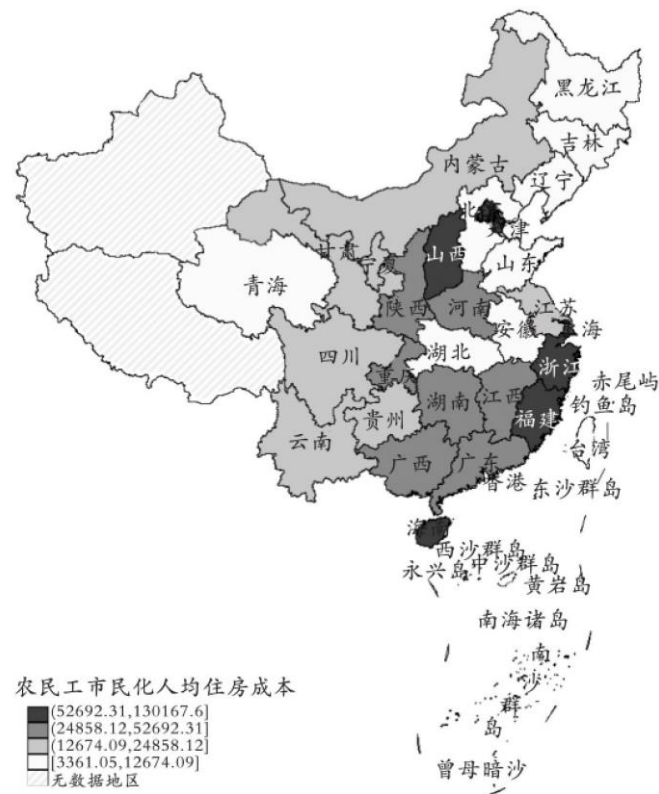


图 1 农民工市民化住房成本地区分布示意图

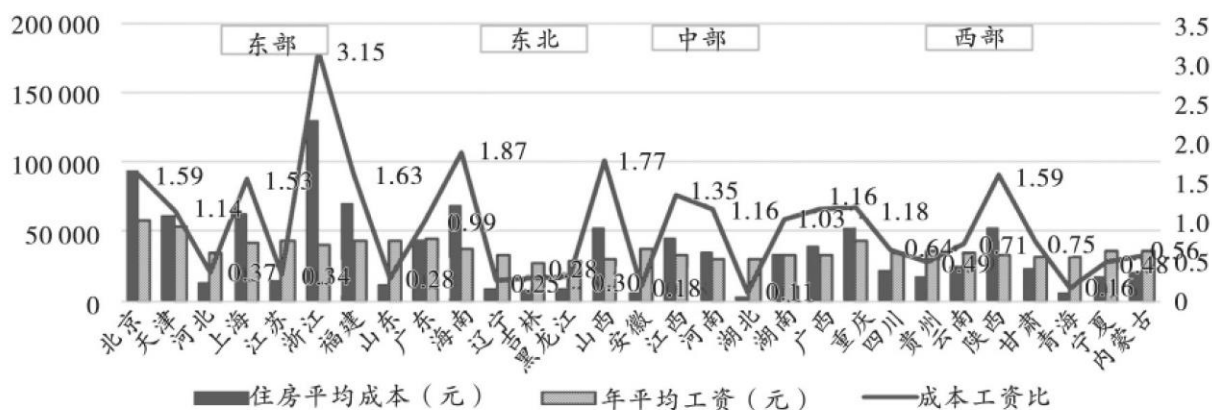


图2 各地区农民工市民化人均住房成本、年平均工资和成本工资比

3. 本文测算思路和测算结果与现有研究的对比分析

与现有研究的测算思路比较，本文的测算框架更为简洁明确，并且较好地考虑和解决了现有研究在多个方面的争议和分歧。第一，本文基于城市本地居民的住房水平来设置农民工市民化的住房目标，在住房成本的核算中突出农民工与城市居民住房现状的比较，比较目标明确且合理，解决了现有研究在“现状”和“目标”测算定位上的分歧。第二，本文关于住房成本的测算以农民工拥有良好的住房条件为目标，并不局限于讨论通过买房还是租房实现住房市民化，没有陷入“住有所居”和“居有其屋”的争论。从一定程度上来说，本文的测算理念在这两者之间找到了一种平衡。第三，本文选取了CGSS 2015、CHFS 2015和CLDS 2016三个大型微观调查数据库对农民工、流动人口和城市本地居民的现实住房状况分别进行测算，并对农民工与城市本地居民的住房状况进行重点比较，从而得到真正意义上的“农民工市民化”住房成本，改进了现有研究在利用宏观数据的测算中对“农民工市民化”概念不自觉的误用。第四，为了能够对农民工市民化住房成本进行明确的测算，本文以狭义的农民工市民化为标准，突出农民工和具有城市户籍的本地市民⁵之间的比较，并分别利用购房或建房成本来测算农民工市民化的一次性住房成本，利用租房或补贴来测算农民工市民化的年住房成本，较好地解决了关于测算周期的分歧。第五，本文的测算旨在客观地计算从农民工到市民的住房总成本，并没有将其划分为公共成本和私人成本，避免了陷入政府和个人如何分担成本的争论。同时，通过合理的假设，分别以购房和建房的成本衡量政府和个人在住房成本分摊上的上限和下限。

与现有研究的测算结果比较，本文基于CHFS2015数据库测算得到的农民工市民化一次性人均住房成本介于1.7万元~3.8万元之间(平均为2.8万元)，明显小于当前大部分研究对全国城市一次性住房成本的测算结果，在一定程度上解决了现有研究由于测算方法和测算理念不当引起的高估问题。本文利用CHFS2015测算得到的农民工市民化年均住房成本为1632.96元/人，要明显高于现有的通过农民与市民比较得到的测算结果(杜海峰等, 2015; 顾东东等, 2018)^[6-7]，较好地解决了现有部分研究在年住房成本测算中存在的低估问题。本文对不同地区农民工市民化住房成本的测算和比较发现，经济发展状况更好的地区农民工市民化住房成本更高，这与单菁菁(2015)和李小敏等(2016)对各省份农民工市民化总成本进行测算得到的结果一致^{[12][8]}。此外，现有农民工市民化研究基本上是以个人或者某个地区作为观察对象，而本文对农民工市民化人均住房成本的测算结果进行了引申，进一步测算了农民工市民化的家庭住房成本，并且以人均成本工资比和家庭成本工资比等指标衡量了农民工及其家庭的市民化住房负担。

五、本文的结论、政策启示及未来研究展望

本文对近年来关于农民工市民化住房成本测算的大量研究进行了梳理、比较和分析，发现当前研究对农民工市民化住房成本的测算结果差异显著，其主要原因在于：一方面在测算方法上，存在着忽略一次性住房成本的长期分摊而导致的高估和忽略政

府公共住房成本而造成低估这“两个极端”;另一方面在测算思路,对政府和私人的住房成本分担比例、“现状”和“目标”的测算定位、“住有所居”和“居有其屋”的测算理念、“农民”与“农民工”的概念使用、“年度成本”和“生命周期”的测算时间区间等存在认识上的分歧。为了解决现有研究在农民工市民化住房成本测算上的几点关键分歧,本文构建了一个更为简明的测算框架:定位于农民工市民化的未来住房目标,基于“居有定所”理念设置住房标准,以在城市居住的农业转移人口现有的居住条件为起点,以达到城市本地普通市民的居住条件为终点,采用微观调查数据,用当前在城市居住的农业转移人口与城市本地居民的现实住房差距来衡量农民工市民化的一次性住房成本。本文基于 CGSS 2015、CHFS 2015 和 CLDS 2016 调查数据的测算结果表明:从平均水平来看,实现农民工住房市民化的一次性成本约为 2.8 万元/人,年住房成本约为 1633 元/人,人均住房成本工资比和家庭住房成本工资比分别介于 0.71~1.26 和 1.14~2.02 之间;从各地区的比较来看,经济发展状况越好的地区农民工市民化住房成本越高,东部地区最高(57254.53 元/人),中部和西部地区次之(29620.62 元/人和 27499.83 元/人),而东北地区远低于其他地区(8212.49 元/人),各地区的住房成本工资比也呈现出同样的趋势。

本文研究结论对不同地区农民工市民化住房政策具有一定的启示意义:促进农民工市民化的住房政策应该因地制宜、因城施策,实现住房政策的差异化。首先,对于经济发达、人口吸引力较强且农民工市民化住房成本较高的东部地区,农民工住房的供需矛盾突出,应该以政府建造公共住房、农民工租住的形式为主。然而,根据 2017 年国家卫健委流动人口动态监测数据,目前居住在政府公共住房中的农民工比例还不到 1%,这对财政实力较为充裕的东部地区提出了更高的要求,地方政府需要对公共住房的选址和配套服务进行优化提升,同时要通过降低公租房门槛和适当减免租金的形式吸引更多农民工入住政府公租房。其次,对于广大中西部地区来说,解决农民工市民化的住房问题要充分考虑农民工的社会分层和市民化意愿,坚持多种住房政策并举。对于有市民化意愿且有一定经济基础的农民工家庭,政府可以通过政策优惠和购房补贴鼓励其在城市购房;而对于市民化意愿不强、经济基础较为薄弱的农民工家庭,可以通过降低公共住房租住门槛,鼓励更多的农民工租住公租房。最后,对于政府财力有限,但农民工市民化住房成本也相对较低的东北地区,政府可以引导和鼓励具有市民化意愿的农民工通过购房的形式实现住房市民化。

本文提出的农民工市民化住房成本测算框架,为解决现有研究在多方面的分歧提供了一种更为简明可行的方案;这一框架和思路不仅可以应用到农民工市民化住房成本的测算,也适用于农民工市民化其他方面成本的测算。当然,需要指出的是,由于本文所采用的三种微观数据库在调查地区、样本量和抽样方法等多个方面不尽相同,得到测算结果也具有一定的差异,同时,测算结果也是较为粗略的。未来关于农民工市民化成本的研究至少可以在以下两个方面有所拓展和深化:一方面,在农民工市民化成本测算中,首先要明确分析的定位。是应该定位于分析当前投入的现状,还是应该定位于探究未来应该达到的投入水平?在促进农民工市民化问题上,不可避免地会涉及“应该怎么样”的问题,因此,更需要的是定位于未来目标的研究。虽然本文的测算框架也是定位于未来目标,但是设定的目标是一种静态的目标,如何设置更为灵活的动态变化的目标,这也许是未来研究的一个方向。另一方面,关于农民工市民化所要求的住房条件,究竟是满足“住有所居”还是“居有其屋”,或者是更进一步的城市“居住融合”?正如前文所述,基于“住有所居”理念设置的住房标准偏低,而基于“居有其屋”理念设置的住房标准又过高。以获得稳定且良好的城市住房居住权为目标的“居有定所”理念,不要求农民工一定取得具有产权的住房,只要求一个能够使农民工产生在城市持久生活预期的居住条件,基于一理念可以设置更为现实可行的测算标准。本文的测算框架更侧重于良好的居住条件,但如何更为精确地衡量农民工居住条件和住房环境的持久性和稳定性,更进一步的,如何衡量农民工在城市的居住融入程度,都是未来有待解决的问题。

参考文献:

- [1] 蔡昉. 城市化与农民工的贡献——后危机时期中国经济增长潜力的思考[J]. 中国人口科学, 2010(1): 2-10.
- [2] 张继良, 马洪福. 江苏外来农民工市民化成本测算及分摊[J]. 中国农村观察, 2015(2): 44-56.
- [3] 廖茂林, 杜亨亨. 中国城市转型背景下的农民工市民化成本——基于广东省实践的思考[J]. 城市发展研究, 2018(3):

21-25.

[4]马晓河, 胡拥军. 一亿农业转移人口市民化的难题研究[J]. 农业经济问题, 2018(4):4-14.

[5]丁萌萌, 徐滇庆. 城镇化进程中农民工市民化的成本测算[J]. 经济学动态, 2014(2):36-43.

[6]杜海峰, 顾东东, 杜巍. 农民工市民化成本测算模型的改进及应用[J]. 当代经济科学, 2015(2):1-10.

[7]顾东东, 杜海峰, 王琦. 就地就近城镇化背景下农民工市民化的成本测算与发现——基于河南省三个县市的比较[J]. 管理评论, 2018(3):240-247.

[8]李小敏, 涂建军, 付正义, 等. 我国农民工市民化成本的地域差异[J]. 经济地理, 2016(4):133-140.

[9]冯俏彬. 农民工市民化的成本估算、分摊与筹措[J]. 经济研究参考, 2014(8):20-30.

[10]张俊, 肖传友. 农民工市民化公共投入究竟有多大?——基于城市行政等级和辖区差异的测算[J]. 财经科学, 2018(3):107-118.

[11]申兵. “十二五”时期农民工市民化成本测算及其分担机制构建——以跨省农民工集中流入地区宁波市为案例[J]. 城市发展研究, 2012(1):86-92.

[12]单菁菁. 农民工市民化的成本及其分担机制研究[J]. 学海, 2015(1):177-184.

[13]李永乐, 代安源. 农业转移人口市民化成本核算及其分担研究——基于 2005-2014 年的南京市数据分析[J]. 华东师范大学学报(哲学社会科学版), 2017(6):153-162.

[14]黎红, 杨黎源. 农民工市民化成本评估与经济收益——以宁波为例[J]. 浙江社会科学, 2017(12):99-105

[15]张欣炜, 宁越敏. 农业转移人口市民化成本测算及分担机制研究——以山东省淄博市为例[J]. 城市发展研究, 2018(1):55-62.

[16]张国胜. 基于社会成本考虑的农民工市民化: 一个转轨中发展大国的视角与政策选择[J]. 中国软科学, 2009(4):56-69.

[17]李俭国, 张鹏. 新常态下新生代农民工市民化社会成本测算[J]. 财经科学, 2015(5):131-140.

[18]魏义方, 顾严. 农业转移人口市民化: 为何地方政府不积极——基于农民工落户城镇的成本收益分析[J]. 宏观经济研究, 2017(8):109-120.

[19]廖长峰, 杨继瑞. 我国农村住房存在的问题与对策[J]. 经济纵横, 2013(11):35-39.

注释:

1 详细分析见本文第三部分第四节关于“农民”和“农民工”市民化概念误用的分析。

2 杜海峰等(2015)和顾东东等(2018)均采用了上述思路,前者测算的住房成本在总成本中的比例不足 2%,由于样本地区农村居民的住房消费等于或大于城镇居民住房消费,后者得到的私人住房成本甚至出现了 0 值和负值。

3 详见国家统计局于 2017 年 7 月发布的题为《居民收入持续较快增长人民生活质量不断提高——党的十八大以来经济社会发展成就系列之七》的报告。

4 由于缺乏分地区农民工年工资数据,我们发现根据 2016 年《农民工监测调查报告》得到的全国农民工平均收入为 39300 元,这与中国统计年鉴当年的全国城镇私营单位从业人员年收入 39589 元极为接近,因此,我们以各地区城镇私营单位从业人员年工资来表征农民工年工资指标对各省区成本工资比进行测算。

5 另一个合适的比较对象是曾经有过农业户籍、现在已经取得本地户籍的城市居民,即“农转非”人口。本文对“农转非”人口的测算发现,其住房状况与其他本地居民的住房状况并没有明显差异。