

# 房租上涨如何影响流动人口的 消费与社会融入

——基于全国流动人口动态监测调查数据的实证分析

孙伟增 张思思\*

**摘 要** 本文利用 2011—2014 年全国流动人口动态监测调查数据,系统考察了城市租金上涨对流动人口家庭消费和社会融入的影响。研究发现租金上涨显著挤出了非住房消费,并导致流动人口的社会融入度下降。异质性分析显示,租金上涨对于年龄更大、男性、拥有高中及以上学历、在服务业工作的流动人口的影响更大。此外,租金上涨加剧了城市中流动人口与本地居民的居住分异。本研究对于如何促进流动人口更好地融入城市生活具有重要的理论和政策意义。

**关键词** 住宅租金,流动人口消费,社会融入

**DOI:** 10.13821/j.cnki.ceq.2022.01.08

## 一、引 言

改革开放以来,随着城镇化进程的全面推进,农村人口进入城市务工的数量持续增加,成为推动城市经济增长的关键动力。流动人口在城市的消费和社会融入一直是学者和政府关注的重要问题。其中消费作为流动人口参与城市活动的重要方式,也是他们愿意融入城市生活的一个核心体现。许多研究已经证实了消费与融入意愿之间的正向互动关系(李国正等,2017;周明海和金樟峰,2017)。伴随着“房住不炒”指导思想的提出以及“租售同权”等住房政策的推广,租金上涨成为理性预期。根据中国社会科学院发布的《中国房地产发展报告 2018》,中国 26 个大城市的房价租金比平均为 590,这一数值显著超出了国际上合理的区间范围 200—300。<sup>1</sup>长期来看,房租上涨、

\* 孙伟增,中央财经大学经济学院;张思思,暨南大学经济与社会研究院。通信作者及地址:张思思,广东省广州市天河区黄埔大道西 601 号暨南大学经济与社会研究院,510632;电话:18616112966;E-mail: sisi\_zhang@gmail.com。本文受到国家自然科学基金项目(71903210、71603157、72174074)、国家社会科学基金后期项目(21FJYB022)、广东省自然科学基金项目(2017A030313446)和中央高校基本科研业务费专项资金的资助。感谢两位匿名评审人宝贵的修改意见,文责自负。

<sup>1</sup> 资料来源:IMF, Global Housing Watch, <https://www.imf.org/external/research/housing/>,访问时间:2019 年 6 月 6 日。

房价租金比下降将成为中国住房市场未来可持续发展的必要条件。那么房租的上涨将如何影响流动人口的生活质量?进一步地是否会影响流动人口对城市的归属感和社会融入程度?现有研究并没有给出确切的答案。

此外,尽管许多研究讨论了房价上涨对家庭消费的影响效果和作用机制(况伟大,2011;谢洁玉等,2012;颜色和朱国钟,2013;陈峰等,2013),但是这些研究结论对于帮助我们理解住房市场价格如何影响流动人口的家庭消费和社会融入十分有限。这主要是因为:第一,目前中国大部分城市的租赁住房市场发展缓慢,租金的变化与房价出现了偏离(高波等,2013),甚至相反。第二,房价和租金对家庭消费行为的影响在目标群体和作用机制方面都存在显著差异。目前大多数流动人口都是通过租房来解决住房问题,特别是在房价水平较高的大城市。所以决定流动人口居住成本的重要因素是房租而非房价。第三,由于户籍制度的限制,流动人口与城镇人口在享受城市公共服务方面存在显著差异,这进一步导致两个群体在消费结构及消费动机方面的异质性。

基于上述现实和理论背景,本文使用2011—2014的全国流动人口动态监测调查数据,实证考察了城市租金上涨对流动人口家庭消费和社会融入的影响。同时,我们利用百度新闻搜索功能构建了租金变化的工具变量,用来解决租金与个体行为之间的内生性问题。本文的实证研究结果发现:第一,租金上涨显著提升了流动人口家庭的住房消费和总消费支出,并且对家庭的非住房消费存在显著的挤出效应。具体来说,如果城市的平均租金上涨10%,流动人口家庭的总支出和住房支出将分别显著增加0.63%和5.3%,非住房支出下降1.68%。在使用工具变量后,租金对流动人口家庭消费的影响效果有显著提升。第二,租金上涨显著降低了流动人口参与社区活动的频率和他们对本城市的主观归属感。租金上涨后,流动人口的通勤成本显著上升,社会交际支出、医疗支出以及寄回老家的钱物显著下降,居住社区环境变差,这些都是可能导致流动人口社会融入感下降的原因。第三,异质性研究发现,租金上涨对于在本地工作但在异地消费、在本城市居住时间较长、年龄较大以及在服务业工作的流动人口家庭的消费挤出效应更加明显;而对于有较强意愿在本地生活的流动人口、男性劳动力、受教育水平较高和在服务业工作的流动人口的社会融入度影响更大。第四,本文通过构建城市内部的居住空间分割指数,研究发现租金上涨将会显著提高本城市流动人口与本地居民的居住分异,不利于流动人口更好地融入城市生活。

本文的研究贡献主要体现为以下几点:第一,在中国快速城镇化发展背景下,本文首次实证研究城市住房租金对流动人口家庭消费和社会融入的影响效果。第二,本文利用百度新闻搜索功能从供给端构建了城市租金的工具变量,较好地处理了租金与流动人口消费和社会融入之间的内生性问题。第

三，本文从多个维度讨论了租金对流动人口消费和社会融入的影响机制和异质性特征。第四，本文从宏观视角研究了房租对于城市内部流动人口和本地人口居住分异的作用效果。本文的研究结论对于深入理解流动人口住房、消费以及社会融入之间的关系，以及如何有针对性地促进流动人口更好地融入城市生活具有重要的理论和政策意义。

本文的结构安排如下：第二部分介绍了国内外现有的相关研究，第三部分是数据描述与实证策略，第四部分运用计量模型分析住宅租金上涨对流动人口消费及社会融入度的影响，第五部分进行异质性分析，第六部分构建居住隔离指数并分析租金对居住隔离的影响，第七部分总结。

## 二、文献评述

住房价格对个体消费行为的影响问题一直以来受到学术界的关注（颜色和朱国钟，2013；杜莉等，2013；Case *et al.*, 2005），但关于房租对家庭消费行为的影响效果和影响机制的研究仍然较少。针对中国流动人口的消费行为和消费的影响因素的研究，学者们主要从制度限制和居住意愿等方面进行研究。由于户籍制度的限制，流动人口在城市里享受的教育、医疗、社会福利保障等非常有限，对他们的消费意愿和消费行为造成很大影响。陈斌开等（2010）和 Chen *et al.*（2015）的研究发现流动人口的平均消费水平和边际消费倾向都要显著低于城镇居民。孟昕等（2017）发现人口流动的制度性因素对流动人口的消费产生负向影响，包括在城市的定居时间变短，不能享受城市提供的公共服务，导致子女或其他家庭成员留守农村；流动人口无法享受城市提供的社会保障从而增加了预防性储蓄，消费相应减少。周明海和金樟峰（2017）利用国家卫生和计划生育委员会2014年全国流动人口动态监测调查数据研究了居住行为本身对消费的影响，他们发现有长期居住意愿的流动人口的总消费比其他流动人口高出13.9%，住房消费支出增加20.7%。李国正等（2017）利用2015年全国流动人口动态监测调查数据研究发现，打算在本地长期居住（5年以上）的流动人口的家庭消费水平要比其他流动人口高出70%—80%。而 Dustmann（1997）针对国际移民的研究发现，迁徙增加了收入的不确定性，从而增加了移民人口的预防性储蓄动机，减少消费需求。

与本文研究直接相关的是关于流动人口的社会融入问题的研究。现有文献系统分析了影响流动人口社会融合的经济社会因素及不同群体间的差异。杨菊华（2015）发现制度约束和结构排斥使得经济和社会方面的融入度落后于文化和心理方面的融入，乡-城流动人口的社会融入度显著低于城-城流动人口。何绍华和杨菊华（2013）发现由于流动人口中农村户籍群体的住房拥有率较低，居住面积小，社会融入也较差。谢桂华（2012）指出，流动人口

在城市劳动力市场上的融入速度与其人力资本密切相关,人力资本越高,融入的速度越快。王智勇和杨舸(2019)通过描述性分析发现较高的住房成本是流动人口经济融入的主要障碍。

总结来看,一方面,已有文献关于住房市场对家庭消费行为影响的研究主要聚焦于住房价格而非租金。其中一个重要原因在于,传统的住房经济学文献将租金定义为住房的用户成本(Poterba, 1984; Himmelberg *et al.*, 2005),房价和租金的变化具有高度一致性。但事实上已有很多研究验证了住房租金和用户成本之间存在明显差异(VerBrugge, 2008; Garner and Verbrugge, 2009)。另一方面,学者们主要关注了流动人口的住房现状以及住房选择的影响因素,但是对于住房价格或租金如何影响流动人口的消费行为和社会融入水平的研究仍然非常少见。特别是中国的房价增速明显高于租金,过高的房价租金比让人们较少关注租金变化对宏观经济和微观个体行为的影响;此外,高质量租金数据的缺失也成为限制学者开展研究的重要障碍。针对目前文献在上述两个方面的不足,本文将利用租房市场供给端的政策冲击,识别租金上涨对流动人口群体消费和社会融入影响的因果效应及异质性,并对其中可能的影响路径进行定量讨论。

### 三、数据和实证策略

#### (一)数据来源及处理

本研究采用的微观数据来自2011—2014年国家卫生和计划生育委员会(以下简称“卫计委”)开展的全国流动人口动态监测调查。该调查每年开展一次,调查对象是在流入地居住一个月以上、拥有非本市户口的15—59周岁流动人口。问卷内容涵盖人口基本情况、就业、收支、住房、社会融入等各方面的问题。本文主要关注租金变化对于流动人口家庭消费和社会融入的影响,在实证研究中只保留了租房家庭样本,这占到了所有被调查样本的70.3%。其中有超过90%的家庭是租住私房,另外不到10%的家庭样本租住的是单位/雇主房或者政府提供的廉租房等。此外,我们的研究样本只保留被调查者本人作为观测样本。

本文实证研究的一个核心指标是城市的住房租金水平,该数据来自禧泰房地产数据<sup>2</sup>,包括中国35个大中城市的平均住宅租赁价格。房价数据为中指研究院提供的中国百城平均价格。受限于租金数据的城市覆盖范围,我们仅保留了全国流动人口动态监测调查中与租金数据相匹配的这35个大中城市的流动人口调查样本,最终获得有效样本数为19.95万个,2011—2014年每

<sup>2</sup> 数据来源: <http://www.cityre.cn/>, 访问时间: 2014年9月20日。

年的观测值分别为 3.7 万、5.0 万、5.5 万和 5.8 万。

(二) 模型设定和关键变量选取

本文的实证模型具体设定如下：

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 \ln Rent_{jt} + \beta_2 \ln HP_{jt} + \beta_3 X_i + \beta_4 Z_{jt} + c_j + \omega_t + \epsilon_i, \quad (1)$$

其中，被解释变量  $y$  表示被调查者  $i$  的家庭消费量和 社会融入度指标。 $Rent_{jt}$  和  $HP_{jt}$  分别表示样本  $i$  所在城市  $j$  在被调查时点  $t$  年的租金和房价水平，模型估计中均采用滞后一期的数值，这样处理一方面可以缓解内生性问题，另一方面也可以更好地匹配家庭消费出现的时间。 $X_{it}$  表示样本  $i$  的家庭和个人特征，包括家庭收入、家庭人口数、性别、年龄、是否农村户口、来本城市工作的时间、受教育程度、婚姻状况、行业、职业、单位性质、就业身份以及户籍所在省份的固定效应。 $Z_{jt}$  表示城市层面随时间变化的控制变量，包括人均 GDP、人口、第二产业 GDP 占比、第三产业 GDP 占比、人均 FDI、人均小学数量、人均剧场数量、人均图书馆数量、人均医院数量、PM<sub>2.5</sub> 浓度以及是否开通高铁。为了缓解内生性问题，上述城市变量均以滞后一期的形式进入模型。 $c_j$  为样本  $i$  居住城市的城市固定效应； $\omega_t$  为年份固定效应。 $\epsilon_i$  为随机扰动项。

本文实证研究的核心被解释变量主要有两组，一组是家庭消费，另一组是个人的社会融入度。关于家庭的消费行为，我们选取了 4 个指标来进行度量，分别是家庭总支出（=非住房支出+住房支出）、非住房支出、住房支出和食品支出。关于社会融入度，我们基于流动人口是否参与本地区的社会互动活动以及对所在城市和居民的主观感受，选取了 8 个指标来进行度量。首先，社会互动方面我们主要关注 4 类活动，分别是文体活动、公益活动、计划生育协会活动和选举活动；我们认为如果流动人口更多地参与到这些社会互动活动中，就反映他们能够更好地融入当地的生活。其次，主观感受方面我们主要关注被调查者对如下 4 种说法的评价：喜欢现在的城市、愿意融入本地人当中、本地人愿意接受我、本地人看不起外地人。表 1 给出了各变量的描述性统计量。

表 1 变量定义和描述性统计

| 变量              | 观测值数    | 均值     | 标准差    |
|-----------------|---------|--------|--------|
| 城市租金指数（元/平方米/月） | 199 518 | 30     | 13     |
| 城市平均房价（元/平方米）   | 199 518 | 12 851 | 7 756  |
| 百度新闻指数          | 195 811 | 26     | 19     |
| 家庭总支出（元/年）      | 199 452 | 31 295 | 24 801 |

(续表)

| 变量                                        | 观测值数    | 均值     | 标准差    |
|-------------------------------------------|---------|--------|--------|
| 家庭非住房支出 (元/年)                             | 197 713 | 22 827 | 20 869 |
| 家庭住房支出 (元/年)                              | 197 774 | 8 535  | 9 075  |
| 家庭食品支出 (元/年)                              | 197 768 | 13 427 | 8 443  |
| 是否参加过社区文体活动                               | 101 117 | 0.28   | 0.45   |
| 是否参加过社区公益活动                               | 101 117 | 0.30   | 0.46   |
| 是否参加过计划生育协会活动                             | 86 957  | 0.39   | 0.49   |
| 是否参加过选举活动                                 | 101 117 | 0.08   | 0.28   |
| 喜欢现在的城市                                   | 86 901  | 3.41   | 0.56   |
| 愿意融入本地人当中                                 | 101 059 | 3.37   | 0.61   |
| 本地人愿意接受我                                  | 101 058 | 3.24   | 0.63   |
| 本地人看不起外地人                                 | 101 041 | 2.07   | 0.79   |
| 通勤时间 (分钟)                                 | 37 040  | 16     | 16     |
| 交通、通信费支出 (元/年)                            | 5 583   | 267    | 527    |
| 请客送礼支出 (元/年)                              | 5 513   | 10 384 | 94 735 |
| 医疗支出 (元/年)                                | 5 415   | 2 498  | 16 706 |
| 寄回老家支出 (元/年)                              | 91 848  | 4 604  | 19 474 |
| 家庭收入 (元)                                  | 199 518 | 63 650 | 61 620 |
| 家庭人口数                                     | 199 518 | 2.79   | 1.18   |
| 性别 (女=1, 男=0)                             | 199 518 | 0.42   | 0.49   |
| 年龄                                        | 199 518 | 33.55  | 8.69   |
| 农村户口                                      | 199 518 | 0.86   | 0.35   |
| 来本城市居住的时间 (年)                             | 199 518 | 4.30   | 4.39   |
| 人均 GDP (元)                                | 199 518 | 77 986 | 47 177 |
| 人口 (万人)                                   | 199 518 | 920    | 711    |
| 第二产业 GDP 占比                               | 199 518 | 0.45   | 0.09   |
| 第三产业 GDP 占比                               | 199 518 | 0.52   | 0.10   |
| 人均 FDI (美元)                               | 199 518 | 587    | 477    |
| 人均小学数量 (个/万人)                             | 199 518 | 1.15   | 0.49   |
| 人均剧场数量 (个/万人)                             | 199 518 | 0.06   | 0.06   |
| 人均图书馆数量 (个/万人)                            | 199 518 | 21.15  | 20.46  |
| 人均医院数量 (个/万人)                             | 199 518 | 0.44   | 0.11   |
| PM <sub>2.5</sub> 浓度 (μg/m <sup>3</sup> ) | 199 518 | 45     | 15     |
| 是否开通高铁                                    | 199 518 | 0.77   | 0.42   |

### （三）内生性问题

本文实证研究面临的内生性问题主要来自两个方面。第一，租金的变化不仅会直接影响租房家庭的消费和社会融入度，反过来，流动人口的消费特征和本地的居住意愿也会影响他们的住房消费支出（周明海和金樟峰，2017），从而影响市场租金，即可能存在反向因果问题。第二，流动人口的消费和社会融入，不仅会受到租金变化的影响，也会受到城市其他经济社会因素的影响，而这些因素同时也会显著影响本城市的租金水平，即存在缺失变量问题。

为了解决上述内生性问题，本文利用百度新闻搜索功能从租房供给角度构造一个相对外生的工具变量。具体来说，我们利用百度新闻<sup>3</sup>的搜索功能，([http://news.baidu.com/z/resource/pc/staticpage/advanced\\_news.html](http://news.baidu.com/z/resource/pc/staticpage/advanced_news.html))，在搜索栏中输入“城市名+棚户区”，从而可以得到每个城市所有与棚户区相关的新闻条数。然后根据新闻发布的年份进行统计后得到每个城市在每个年份中发布的与棚户区相关的新闻数，用来反映该城市当年的棚户区改造力度。考虑到城市更新是不可逆的，因此我们采用2009年到被调查年份的累积新闻条数（以下简称“百度新闻指数”）作为当年租金水平的工具变量。棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。中国从2009年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。<sup>4</sup>棚户区改造对于流动人口的影响主要体现在减少了市场上廉价租赁住房的供给，从而提高了他们所在城市的平均租金水平。初步的统计结果也显示，各个城市租金对数值与百度新闻指数表现出显著的正相关关系，相关系数为0.24（ $p$ 值为0.00）。

## 四、实证结果

### （一）租金上涨对家庭消费的影响

表2报告了对家庭消费模型的OLS估计结果。第（1）列家庭总支出模型的回归结果显示，租金上涨10%将会使得流动人口家庭的平均支出水平显著上升0.63%；以均值水平来看，租金上涨10%将会导致流动人口家庭的总支出额增加约197元/年。第（2）列家庭非住房支出模型的回归结果表明，租金上涨对流动人口家庭的非住房消费存在显著的挤出效应：城市平均租金上涨10%，家庭的非住房支出将显著下降1.68%。第（3）列中针对家庭住

<sup>3</sup> 百度新闻：<http://news.baidu.com/>，访问时间：2018年11月7日。

<sup>4</sup> 参考国务院关于“棚户区改造”的名词解释（[http://www.gov.cn/zhuanti/2014-08/03/content\\_2728992.htm](http://www.gov.cn/zhuanti/2014-08/03/content_2728992.htm)）。

房消费模型的估计结果显示,城市租金上涨 10%,家庭的住房支出将显著提高 5.3%。这一结果直观地反映了租金上涨对租房家庭生活成本的增加效应。此外,租金变量的系数小于 1,即城市平均租金水平的上升并没有完全转化为家庭的租金支出。根据本文第二部分的分析,上述结果表明,租金上涨对于流动人口家庭消费的影响主要表现为成本效应而非投资效应。最后,第(4)列是家庭食品支出模型的估计结果,模型中租金变量的系数较小且在统计上不显著,表明住房成本的增加对于流动人口家庭的食物支出没有显著的影响,这可能是因为流动人口家庭的食物消费水平已经处于相对较低的水平,需求刚性较强。

就控制变量的估计结果来看,城市的平均房价对流动人口家庭的各项消费支出的影响都为负,这体现房价对家庭消费的抑制作用,但是作用效果要显著小于城镇家庭(谢洁玉等,2012;陈峰等,2013)。收入对家庭消费的影响显著为正,且家庭的消费收入弹性约为 0.4—0.6,即收入增加 1%对应的消费水平将增加 0.4%—0.6%。人口规模越大、年龄越小的家庭消费越多;城镇户口家庭的消费水平要显著高于农村户口家庭;而随着在本城市居住时间的增加,家庭的消费量也有显著提升。教育水平、婚姻状况以及工作特征对家庭的消费行为也都有显著的影响。<sup>5</sup>城市控制变量方面,人均 GDP、人口规模、人均 FDI、人均图书馆数量与家庭非住房支出具有显著的正向关系,但与租金支出的关系显著为负;小学数量越多、医院数量越少的城市流动人口的消费支出越少;PM<sub>2.5</sub>浓度对家庭非住房支出具有显著的正向影响;开通高铁则显著降低了流动人口家庭在城市的消费。上述结果与我们的预期基本一致。

表 2 租金对家庭消费影响的估计结果

|             | 总支出对数值               | 非住房支出对数值             | 租金支出对数值              | 食品支出对数值              |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|             | (1)                  | (2)                  | (3)                  | (4)                  |
| 城市租金对数值     | 0.063***<br>(0.022)  | -0.168***<br>(0.027) | 0.527***<br>(0.037)  | -0.024<br>(0.030)    |
| 城市房价对数值     | -0.113***<br>(0.023) | -0.111***<br>(0.029) | -0.134***<br>(0.040) | -0.028<br>(0.033)    |
| 家庭收入对数值     | 0.587***<br>(0.003)  | 0.606***<br>(0.004)  | 0.480***<br>(0.004)  | 0.469***<br>(0.003)  |
| 家庭人口数       | 0.053***<br>(0.001)  | 0.071***<br>(0.001)  | 0.001<br>(0.002)     | 0.078***<br>(0.002)  |
| 性别(女=1,男=0) | -0.008***<br>(0.002) | -0.018***<br>(0.002) | 0.014***<br>(0.003)  | -0.026***<br>(0.003) |

<sup>5</sup> 受篇幅限制,文中没有报告受教育水平、婚姻状况以及工作特征变量的估计结果,有兴趣的读者可向作者索取。

(续表)

|                         | 总支出对数值               | 非住房支出对数值             | 租金支出对数值              | 食品支出对数值              |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                         | (1)                  | (2)                  | (3)                  | (4)                  |
| 年龄                      | -0.004***<br>(0.000) | -0.005***<br>(0.000) | 0.000<br>(0.000)     | -0.005***<br>(0.000) |
| 农村户口                    | -0.069***<br>(0.003) | -0.031***<br>(0.003) | -0.176***<br>(0.005) | -0.053***<br>(0.004) |
| 来本城市居住时间                | 0.007***<br>(0.000)  | 0.009***<br>(0.000)  | 0.003***<br>(0.000)  | 0.008***<br>(0.000)  |
| 人均GDP对数值                | -0.000<br>(0.008)    | 0.018*<br>(0.010)    | -0.058***<br>(0.014) | -0.012<br>(0.012)    |
| 人口对数值                   | 0.064*<br>(0.034)    | 0.109***<br>(0.042)  | -0.121**<br>(0.061)  | -0.048<br>(0.050)    |
| 第二产业GDP占比               | 1.079**<br>(0.493)   | -0.031<br>(0.611)    | 1.021<br>(0.866)     | 0.561<br>(0.731)     |
| 第三产业GDP占比               | 0.827<br>(0.505)     | -0.581<br>(0.630)    | 1.540*<br>(0.890)    | 0.229<br>(0.752)     |
| 人均FDI对数值                | 0.003<br>(0.004)     | 0.027***<br>(0.005)  | -0.049***<br>(0.007) | 0.005<br>(0.006)     |
| 人均小学数量对数值               | -0.103***<br>(0.015) | -0.039**<br>(0.017)  | -0.274***<br>(0.026) | -0.155***<br>(0.020) |
| 人均剧场数量对数值               | -0.002<br>(0.003)    | -0.017***<br>(0.004) | 0.034***<br>(0.006)  | 0.008<br>(0.005)     |
| 人均图书馆数量对数值              | 0.012***<br>(0.003)  | 0.015***<br>(0.003)  | -0.017***<br>(0.005) | 0.014***<br>(0.004)  |
| 人均医院数量对数值               | 0.058***<br>(0.020)  | 0.082***<br>(0.025)  | 0.082**<br>(0.036)   | 0.051*<br>(0.029)    |
| PM <sub>2.5</sub> 浓度对数值 | 0.027*<br>(0.015)    | 0.066***<br>(0.018)  | -0.025<br>(0.026)    | 0.091***<br>(0.022)  |
| 是否开通高铁                  | -0.037***<br>(0.006) | -0.052***<br>(0.007) | -0.032***<br>(0.010) | -0.044***<br>(0.008) |
| 常数项                     | 1.454**<br>(0.613)   | 1.828**<br>(0.761)   | 2.466**<br>(1.067)   | 4.625***<br>(0.896)  |
| 观测值数                    | 199 428              | 199 428              | 199 428              | 199 428              |
| R <sup>2</sup>          | 0.561                | 0.468                | 0.415                | 0.328                |

注：(1) 括号里为估计系数的异方差稳健标准误；(2) \*、\*\*、\*\*\* 分别表示 10%、5% 和 1% 的统计显著性水平。(3) 回归中均控制了受教育水平、婚姻状况、行业、职业、单位性质、就业身份、户籍省份固定效应、城市固定效应及年份固定效应。(以下各表同)

表 3 是使用工具变量后的回归结果。从一阶段回归结果来看, 百度新闻指数与城市租金之间存在显著的正相关关系, 表明与棚户区相关的新闻越多, 城市改造和更新的力度越大, 对应的低端租赁住房供应下降导致租金水平上升, 这与我们的预期判断相符。同时一阶段回归的  $F$  统计量显著高于 1% 的临界值水平, 说明不存在弱工具变量问题。从第二阶段的回归结果来看, 租金上涨对流动人口家庭总支出和租金支出的影响显著为正, 对非住房支出的影响显著为负, 这与表 2 中 OLS 的估计结果相一致。使用工具变量后, 租金变量系数的绝对值相比 OLS 显著变大, 说明在模型 (1) 中存在对城市租金水平和家庭租金支出 (非住房支出) 有反向 (同向) 影响的不可观测因素。例如, 房地产信贷约束的放松会通过增加人们的购房需求提升城市房价, 从而从供给端增加房东对于租金的预期, 同时有购房需求的家庭则可能为了购房而降低租金支出; 再如, 工资水平的上涨会同时导致房东提高租金以及增加家庭的非住房消费。通过表 2 和表 3 的实证结果可以看出, 城市租金水平上升对于流动人口家庭消费的影响主要表现为: (1) 住房成本上升导致生活总成本上升; (2) 非住房消费被挤出。

表 3 租金对家庭消费影响的工具变量估计结果

|           | 总支出对数值              | 非住房支出对数值             | 租金支出对数值             | 食品支出对数值             |
|-----------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|           | (1)                 | (2)                  | (3)                 | (4)                 |
| 城市租金对数值   | 0.287***<br>(0.112) | -0.604***<br>(0.218) | 0.831***<br>(0.287) | -0.194<br>(0.165)   |
| 控制变量      | 是                   | 是                    | 是                   | 是                   |
| 观测值数      | 199 428             | 199 428              | 199 428             | 199 428             |
| $R^2$     | 0.353               | 0.307                | 0.077               | 0.172               |
| 一阶段回归结果:  |                     |                      |                     |                     |
| 百度新闻指数对数值 | 0.001***<br>(0.000) | 0.001***<br>(0.000)  | 0.001***<br>(0.000) | 0.001***<br>(0.000) |
| $F$ 统计量   | 839.91              | 823.81               | 882.61              | 830.28              |

## (二) 租金上涨对社会融入度的影响

表 4 的 Panel A 报告了对个人社会融入度模型的 OLS 估计结果。从前 4 列社区活动参与度模型的回归结果来看, 城市租金水平的上涨显著降低了流动人口参与社区活动的概率。租金上涨 10%, 流动人口参与社区文体活动、社区公益活动、计划生育活动和选举活动的概率将分别下降 0.91%、1.64%、1.51% 和 1.57%。第 (5) — (8) 列对于个人主观感受模型的回归结果显示,

租金上涨以后流动人口对本城市的好感度（第（5）列）以及融入本地的意愿（第（6）列）都有显著下降；并且有更多的流动人口认为本地居民不愿意接受自己（第（7）列）以及看不起外来人口（第（8）列）。这些关于流动人口行为和心理感受的研究结果都一致表明，城市租金的上涨会显著降低他们的社会融入水平。

表 4 的 Panel B 是对个人社会融入度模型的工具变量估计结果。除了第（4）列参加社区选举活动模型外，其他模型的租金变量系数都在统计上显著，且方向与 OLS 估计结果一致，表明租金上涨显著降低了流动人口参加社区活动的概率以及愿意融入本地的主观感受。同时，使用工具变量估计的系数值相比于 OLS 显著减小，这说明模型（1）中可能存在对城市租金水平和流动人口主观感受同向影响的缺失变量问题。

表 4 租金对流动人口社会融入度影响的估计结果

|                | 参加社区<br>文体活动 | 参加社区<br>公益活动 | 参加计划<br>生育活动 | 参加社区<br>选举活动 | 喜欢居住<br>的城市 | 愿意融入<br>本地 | 本地人愿<br>意接受我 | 本地人看<br>起外地人 |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------------|--------------|
|                | (1)          | (2)          | (3)          | (4)          | (5)         | (6)        | (7)          | (8)          |
| Panel A: OLS   |              |              |              |              |             |            |              |              |
| 城市租金           | -0.091*      | -0.164***    | -0.151**     | -0.157***    | -0.146**    | -0.206***  | -0.274***    | 0.452***     |
| 对数值            | (0.052)      | (0.052)      | (0.062)      | (0.035)      | (0.074)     | (0.069)    | (0.071)      | (0.088)      |
| 控制变量           | 是            | 是            | 是            | 是            | 是           | 是          | 是            | 是            |
| 观测值数           | 101 117      | 101 117      | 86 956       | 101 117      | 86 900      | 101 059    | 101 058      | 101 041      |
| R <sup>2</sup> | 0.090        | 0.073        | 0.177        | 0.054        | 0.051       | 0.048      | 0.057        | 0.088        |
| Panel B: 2SLS  |              |              |              |              |             |            |              |              |
| 城市租金           | -0.938*      | -1.033*      | -1.434***    | -0.372       | -1.097***   | -2.036***  | -3.165***    | 2.085**      |
| 对数值            | (0.534)      | (0.547)      | (0.138)      | (0.318)      | (0.190)     | (0.772)    | (0.802)      | (0.938)      |
| 控制变量           | 是            | 是            | 是            | 是            | 是           | 是          | 是            | 是            |
| 观测值数           | 99 800       | 99 800       | 85 639       | 99 800       | 85 583      | 99 742     | 99 741       | 99 724       |

（三）中间机制讨论

为了更好地理解租金上涨降低流动人口社会融入度背后的原因，本节从通勤成本、社会互动消费、居住环境等角度来分析租金上涨对流动人口生活质量的影响。<sup>6</sup>第一，在表 5 的第（1）—（2）列，我们分别考察了租金对通勤

<sup>6</sup> 租金上涨还会进一步加剧流动人口与本地居民的经济差距，这种社会不平等也会影响流动人口的生活幸福感和归属感（王鹏，2011）。受数据限制，本文仅从消费与居住环境两个维度对租金影响流动人口社会融入度的原因进行讨论。

时间和交通-通信费支出的影响。租金变量的系数都显著为正说明随着城市租金的上涨，人们往往要到更为偏远的地区租住便宜的住房，导致通勤成本增加。从影响效果来看，租金上涨 10%，流动人口的通勤时间将显著增加 1.45%，交通和通信费支出显著增加 1.96%。第二，我们考察了租金上涨对请客送礼支出的影响，如第（3）列所示。租金上涨 10%，对应的请客送礼支出将显著下降 4.4%。这一研究发现与表 4 和表 5 中人们参与社会互动的概率减少是相对应的。第三，如第（4）列所示，租金上涨显著挤出了流动人口家庭用于医疗健康方面的支出，这使得他们在城市居住时的身体健康难以得到保障，从而降低他们对于就业城市的归属感。第四，我们发现租金上涨也会导致他们补贴老家生活的支出减少（第（5）列）。平均来看租金上涨 10%，被调查的流动人口寄回老家的钱物将减少 20.73%，这将会使得他们外出工作的成就感下降。第五，我们将研究样本中家庭居住的社区按照质量分成高和低两组，其中商品房社区、经济适用房社区、机关事业单位社区归为质量较好的社区，将工矿企业社区、未经改造的老城区、城中村或棚户区、城乡接合部、农村社区归为质量较差的社区，然后考察租金上涨对流动人口社区质量选择的影响。回归结果如第（6）列所示，面对较高的租金，有更多的流动人口选择居住在生活环境质量较差的社区。这种高房租带来的居住分隔使得流动人口更加难以真正融入城市生活，在本文的第六部分将对租金与居住分隔的问题进行更深入的研究。

表 5 租金对其他行为影响的估计结果

|                | 通勤时间                | 交通-通信费<br>支出对数值     | 请客送礼<br>支出对数值        | 医疗支出<br>对数值          | 寄回老家<br>支出对数值        | 社区质量                 |
|----------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                | (1)                 | (2)                 | (3)                  | (4)                  | (5)                  | (6)                  |
| 城市租金<br>对数值    | 0.145***<br>(0.035) | 0.196***<br>(0.061) | -0.440***<br>(0.171) | -1.493***<br>(0.466) | -2.073***<br>(0.468) | -0.183***<br>(0.064) |
| 控制变量           | 是                   | 是                   | 是                    | 是                    | 是                    | 是                    |
| 固定效应           | 是                   | 否                   | 否                    | 否                    | 是                    | 是                    |
| 观测值数           | 31 366              | 5 581               | 5 511                | 5 413                | 91 848               | 11 482               |
| R <sup>2</sup> | 0.214               | 0.122               | 0.115                | 0.114                | 0.069                | 0.129                |

五、异质性分析

本部分从消费地属性、城乡流动差异、年龄、受教育程度、行业类型等被学者和地方政府关注较多的方面对流动人口样本进行分组回归，考察租金上涨对流动人口消费和社会融入的异质性影响效果。受篇幅限制，这里我们

仅选择“非住房支出”和“是否愿意融入本地”两个具有代表性的变量进行分析。

（一）本地消费和异地消费

我们将总样本分为本地消费群体和异地消费群体。如果该家庭有小于 16 岁的子女在老家，或该家庭每年寄回老家的钱占家庭收入的比例超过了 20%<sup>7</sup>，则认为其是主要在异地消费的群体；反之为本地消费群体。表 6 的回归结果显示，租金上涨 10% 将会挤出异地消费家庭的非住房消费约 3.32%—3.86%，但是对于在本地消费的家庭影响较小仅有 1.45%—2.25%。相反，租金上涨对于在本地消费家庭社会融入的负向影响要显著大于在异地消费的家庭。这种影响差异的主要原因可能在于，主要消费在异地的家庭由于需要将更多的收入用于老家家庭成员的消费，因此在本城市的消费较少，容易受到外部消费冲击的影响；而同时，这部分人群缺乏长期在本城市居住的意愿，且社交圈子较窄，因此其社会融入度的消费弹性较小。

表 6 异质性：本地消费和异地消费

| Panel A        | 有小于 16 岁子女在老家        |                   | 没有小于 16 岁子女在老家       |                      |
|----------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
|                | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地            | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地               |
|                | (1)                  | (2)               | (3)                  | (4)                  |
| 城市租金对数值        | −0.332***<br>(0.072) | −0.073<br>(0.177) | −0.145***<br>(0.029) | −0.264***<br>(0.075) |
| 控制变量           | 是                    | 是                 | 是                    | 是                    |
| 观测值数           | 35 005               | 18 846            | 162 696              | 82 211               |
| R <sup>2</sup> | 0.379                | 0.053             | 0.495                | 0.047                |
| Panel B        | 寄回老家的钱占家庭收入超过 20%    |                   | 寄回老家的钱占家庭收入不超过 20%   |                      |
|                | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地            | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地               |
|                | (5)                  | (6)               | (7)                  | (8)                  |
| 城市租金对数值        | −0.386***<br>(0.056) | −0.184<br>(0.248) | −0.225***<br>(0.068) | −0.217***<br>(0.084) |
| 控制变量           | 是                    | 是                 | 是                    | 是                    |
| 观测值数           | 118 562              | 20 551            | 79 139               | 80 507               |
| R <sup>2</sup> | 0.479                | 0.054             | 0.453                | 0.049                |

<sup>7</sup> 我们也尝试采用 30% 和 40% 作为临界值，得到的研究结论都较为相似。

## (二) 流动类型

我们根据流动人口的户口类型,将农业户口家庭设定为“乡-城”流动人口,城市户口家庭设定为“城-城”流动人口。表 7 显示,租金上涨对于“乡-城”流动和“城-城”流动人口的消费挤出效应都非常显著,且影响效果较为接近,租金上涨 10%对家庭非住房消费的挤出约 1.6%—1.8%。但是,租金上涨对社会融入度的影响在两类人群中出现了显著的差异,其中对于“乡-城”流动人口的影响较小且在统计上不显著,但是对于“城-城”流动人口的影响显著为负。由于出身农村的家庭对于更好地融入城市生活没有很高的期望,因此,租金的上涨虽然直接影响了家庭的日常消费,但是对于他们社会融入的影响并不显著。相反,在城市之间流动的人群,则有更强烈的愿望融入新的城市,同时也会更多地与来源地城市的生活状况进行比较,因此其主观感受受到租金上涨的影响更大。

表 7 异质性:流动类型

|                | “乡-城”流动              |                     | “城-城”流动             |                      |
|----------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|                | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地              | 非住房支出对数值            | 愿意融入本地               |
|                | (1)                  | (2)                 | (3)                 | (4)                  |
| 城市租金对数值        | -0.163***<br>(0.029) | -0.153**<br>(0.074) | -0.179**<br>(0.072) | -0.652***<br>(0.195) |
| 控制变量           | 是                    | 是                   | 是                   | 是                    |
| 观测值数           | 169 405              | 86 972              | 28 296              | 14 086               |
| R <sup>2</sup> | 0.459                | 0.047               | 0.513               | 0.057                |

## (三) 来本城市居住时间

我们将流动人口样本根据他们来本城市居住时间的长短分成四组——1 年以内、1—3 年、3—5 年、5 年以上,考察在本地居住时间不同的流动人口对租金上涨的反应差异。表 8 显示,租金的上涨对各组家庭的非住房消费都表现出显著的挤出效应。其中对于在本城市居住 1—5 年的家庭,租金上涨对家庭非住房消费的影响较为接近,租金上涨 10%对应的家庭非住房消费将被挤出约 1.5%—1.8%。租金上涨对于在本城市已经居住超过 5 年的家庭的消费挤出效应显著更大,租金上涨 10%将会挤出家庭的非住房消费约 2.44%。从社会融入的角度来看,在本城市居住时间越长的家庭受到租金上涨的影响越大,特别是对于在本地居住 3 年以上的家庭,租金显著降低了流动人口家庭的社会融入度。相比,对于刚刚进入城市的家庭,租金上涨对他们的社会融入意愿没有显著影响。

表8 异质性：来本城市居住时间

|                | 1年以内                 |                   | 1—3年                |                    | 3—5年                |                      | 5年以上                 |                      |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地            | 非住房支出对数值            | 愿意融入本地             | 非住房支出对数值            | 愿意融入本地               | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地               |
|                | (1)                  | (2)               | (3)                 | (4)                | (5)                 | (6)                  | (7)                  | (8)                  |
| 城市租金对数值        | -0.162***<br>(0.060) | -0.038<br>(0.154) | -0.150**<br>(0.052) | -0.234*<br>(0.130) | -0.181**<br>(0.071) | -0.503***<br>(0.188) | -0.244***<br>(0.053) | -0.565***<br>(0.139) |
| 控制变量           | 是                    | 是                 | 是                   | 是                  | 是                   | 是                    | 是                    | 是                    |
| 观测值数           | 39 568               | 19 882            | 52 466              | 27 240             | 31 748              | 14 429               | 53 151               | 27 571               |
| R <sup>2</sup> | 0.475                | 0.057             | 0.465               | 0.055              | 0.443               | 0.053                | 0.431                | 0.046                |

## (四) 年龄和性别

我们将研究样本根据年龄分成三组：15—30岁，31—45岁，46—60岁。如表9所示，随着年龄的增加，家庭被挤出的消费越多，且社会融入下降得也越多。之所以出现这种趋势，主要可能是因为随着年龄的增加，家庭的消费更加丰富也更具有弹性，因此在受到外部冲击时消费的变化也越大。此外，随着年龄的增加，人们往往要承担更多的家庭和工作责任，生活成本的增加以及对消费的挤出会显著影响其生活幸福感。表9同时报告了租金上涨对女性和男性流动人口的异质性影响。与年龄异质性相类似，消费弹性较大的女性的社会融入度受到租金上涨的影响较少，而男性由于承担了家庭大部分的经济责任，消费弹性较小但社会融入度则很容易受到外部经济冲击的影响。

表9 异质性：年龄和性别

|                | 15—30岁              |                    | 31—45岁               |                     | 46—60岁              |                    |
|----------------|---------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
|                | 非住房支出对数值            | 愿意融入本地             | 非住房支出对数值             | 愿意融入本地              | 非住房支出对数值            | 愿意融入本地             |
|                | (1)                 | (2)                | (3)                  | (4)                 | (5)                 | (6)                |
| 城市租金对数值        | -0.091**<br>(0.042) | -0.183*<br>(0.110) | -0.201***<br>(0.039) | -0.202**<br>(0.095) | -0.231**<br>(0.094) | -0.438*<br>(0.243) |
| 控制变量           | 是                   | 是                  | 是                    | 是                   | 是                   | 是                  |
| 观测值数           | 82 210              | 42 437             | 95 843               | 49 651              | 19 647              | 8 966              |
| R <sup>2</sup> | 0.507               | 0.049              | 0.426                | 0.048               | 0.415               | 0.068              |

(续表)

|         | 女 性                  |                   | 男 性                  |                      |
|---------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
|         | 非住房支出<br>对数值         | 愿意融入<br>本地        | 非住房支出<br>对数值         | 愿意融入<br>本地           |
|         | (7)                  | (8)               | (9)                  | (10)                 |
| 城市租金对数值 | -0.176***<br>(0.044) | -0.142<br>(0.108) | -0.167***<br>(0.034) | -0.238***<br>(0.090) |
| 控制变量    | 是                    | 是                 | 是                    | 是                    |
| 观测值数    | 82 077               | 42 222            | 115 623              | 58 832               |
| $R^2$   | 0.487                | 0.048             | 0.455                | 0.051                |

## (五) 受教育程度

接下来我们考察不同受教育水平的流动人口对租金变化的敏感性。表 10 显示,租金上涨对于高中及以上学历的流动人口的社会融入度的负向影响明显更大。我们分析原因主要可能有以下几点:第一,对于高技能劳动力来说,虽然他们的收入相对更高,但是消费水平以及对于住房质量的需求也更高,因此单位面积住房租金的上升对于这部分群体生活成本的提升作用与低技能劳动力没有显著差异。第二,租金上涨使得这些无房群体更多地选择在邻里环境较差的区位居住,不利于他们与本地居民之间形成良好的互动和联系;而受教育水平更高的劳动力群体对于跟城市居民交流的需求往往更大,也有更强烈的意愿长期在城市生活,因此他们的社会融入度受到生活成本上升的影响更大。

表 10 异质性:受教育程度

|         | 初中及以下                |                     | 高中及以上                |                    |
|---------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|         | 非住房支出<br>对数值         | 愿意融入<br>本地          | 非住房支出<br>对数值         | 愿意融入<br>本地         |
|         | (1)                  | (2)                 | (3)                  | (4)                |
| 城市租金对数值 | -0.170***<br>(0.033) | -0.148**<br>(0.073) | -0.166***<br>(0.047) | -0.212*<br>(0.126) |
| 控制变量    | 是                    | 是                   | 是                    | 是                  |
| 观测值数    | 131 521              | 67 494              | 66 180               | 33 562             |
| $R^2$   | 0.438                | 0.048               | 0.525                | 0.051              |

（六）行业类型

最后，我们来看租金变化对于在不同行业工作的流动人口社会融入度的影响。本文主要关注流动人口较为集中的三个行业：制造业、建筑业和服务业。从表 11 的估计结果来看，租金上涨对于在三个行业工作的流动人口的消费和社会融入度的影响都为负，其中对服务业劳动力的影响最大，且在统计上显著。这主要可能是因为，在制造业和建筑业工作的劳动力通常都会居住在工厂或者工地宿舍，市场租金上涨对于他们生活成本的影响不大；而在服务业工作的人群则更多地需要通过住房市场解决居住问题。

表 11 异质性：行业类型

|                | 制造业               |                   | 建筑业               |                  | 服务业                  |                      |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|
|                | 非住房<br>支出对数值      | 愿意融入<br>本地        | 非住房<br>支出对数值      | 愿意融入<br>本地       | 非住房<br>支出对数值         | 愿意融入<br>本地           |
|                | (1)               | (2)               | (3)               | (4)              | (5)                  | (6)                  |
| 城市租金对数值        | -0.029<br>(0.085) | -0.078<br>(0.228) | -0.005<br>(0.086) | 0.146<br>(0.250) | -0.206***<br>(0.033) | -0.217***<br>(0.083) |
| 控制变量           | 是                 | 是                 | 是                 | 是                | 是                    | 是                    |
| 观测值数           | 34 161            | 18 795            | 15 971            | 8 024            | 132 554              | 64 887               |
| R <sup>2</sup> | 0.413             | 0.068             | 0.449             | 0.072            | 0.490                | 0.039                |

六、租金与居住分异

棚户区或者城中村的存在很大程度上是由于外来劳动力无法支付城市较高的住房成本，而选择在居住环境相对破旧但租金较低的区位集聚。本文前述的实证研究结果发现，城市租金的上涨对于流动人口的社会融入度具有显著的负向影响，这可能是因为租金上涨导致了流动人口与城市居民在空间上出现了居住分异，导致流动人口难以更好地融入城市中去。本部分通过考察租金与居住分异的关系验证这一原因是否成立。

我们参考 Cutler and Glaeser（1997）以及 Echenique and Fryer（2007）等的方法构造如下空间分割指数：

$$segment\_index_{jt} = \frac{1}{2} \sum_{k=1}^K \left| \frac{M_{kjt}}{\sum_{k=1}^K M_{kjt}} - \frac{L_{kjt}}{\sum_{k=1}^K L_{kjt}} \right|,$$

(2)

其中  $M_{ikt}$  和  $L_{ikt}$  分别表示城市  $j$  居住单元（例如区县、街道） $k$  在  $t$  时期的流动人口和非流动人口的数量。可以看出， $segment\_index$  取值范围为 0—1，取

值越大表明居住分异越严重。特别地,当城市内各个区位的流动人口和本地居民比例都相同,即流动人口均匀地居住在城市各个区位时,  $segment\_index$  取值为 0; 相反,当城市内的每个区位只有流动人口或者只有本地居民,即流动人口和本地居民在空间上完全分割时,  $segment\_index$  取值为 1。

我们使用 2010 年全国第六次人口普查抽样微观数据和 2015 年全国 1% 人口抽样调查微观数据来计算各个城市中本地居民-流动人口的居住分异指数。我们选取街道作为居住单元来分析不同人群的空间分布情况,将普查时居住地与户口登记地不在同一个城市的样本定义为流动人口,同时根据离开户口登记地的原因,可以区分出该样本是否为外出务工人员。由此,利用公式 (2) 我们计算得到了 35 个大中城市 2010 年和 2015 年的全部流动人口和务工流动人口与本地居民之间的居住分异指数。从图 1 中可以看出,不管是关注全部流动人口还是只关注外出务工的流动人口,在租金增长越快的城市,流动人口与本地居民在空间上的居住分异程度的增长都越明显。

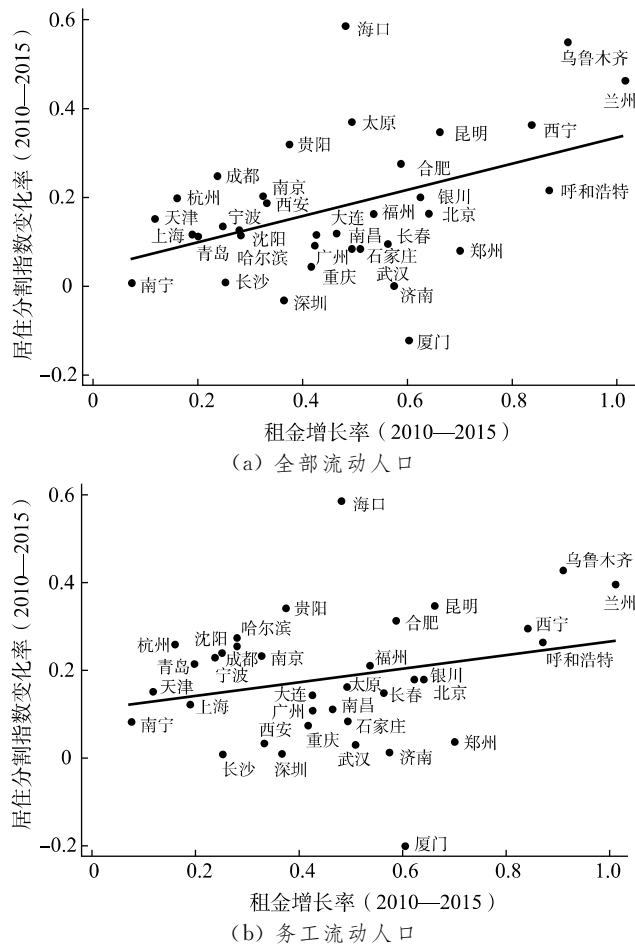


图 1 35 个大中城市租金增长率与居住分异指数变化率 (2010—2015)

表12的回归结果显示，在租金越高的城市流动人口与本地居民之间的居住分异情况越明显。以第(3)列的估计结果为例，城市的租金增加10%，将会导致城市内流动人口与本地居民的居住分异指数上升0.0093（约0.09个标准差）。第(4)—(6)列报告了以务工流动人口计算得到的居住分异指数模型的估计结果，在控制了城市流动人口占比以及其他典型城市经济社会特征的情况下，租金的系数仍然显著为正，且影响效果与考虑全部流动人口时没有显著差异。

表12 租金与居住分异

|                | 居住分异指数（全部流动人口）      |                     |                   | 居住分异指数（务工流动人口）     |                   |                    |
|----------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                | (1)                 | (2)                 | (3)               | (4)                | (5)               | (6)                |
| 城市租金对数值        | 0.149***<br>(0.050) | 0.144***<br>(0.053) | 0.093*<br>(0.054) | 0.113**<br>(0.058) | 0.106*<br>(0.059) | 0.095**<br>(0.043) |
| 流动人口占比         |                     | -0.071<br>(0.303)   | -0.308<br>(0.300) |                    |                   |                    |
| 务工流动人口占比       |                     |                     |                   |                    | -0.166<br>(0.344) | -0.439*<br>(0.243) |
| 控制变量           | 否                   | 否                   | 是                 | 否                  | 否                 | 是                  |
| 城市固定效应         | 是                   | 是                   | 是                 | 是                  | 是                 | 是                  |
| 年份固定效应         | 是                   | 是                   | 是                 | 是                  | 是                 | 是                  |
| 常数项            | 0.018<br>(0.157)    | 0.047<br>(0.192)    | -1.692<br>(1.714) | 0.264<br>(0.182)   | 0.333<br>(0.210)  | -1.284<br>(1.478)  |
| 观测值数           | 70                  | 70                  | 70                | 70                 | 70                | 70                 |
| R <sup>2</sup> | 0.935               | 0.936               | 0.966             | 0.934              | 0.935             | 0.979              |

## 七、结论性评述

随着城镇化的推进，越来越多的农村人口进入城市，他们在本地的消费已经成为拉动内需、推动城市经济增长的关键动力之一。2009年以来，中国大中城市相继进入快速城市更新阶段，城中村、棚户区等老旧住房被拆迁，挤压了流动人口特别是农民工的居住空间。面对久居高位的房价以及持续上涨的租金，流动人口生活成本不断提升，他们是否愿意继续留在城市，他们的消费行为如何变化，对于理解和应对处于下行期的中国经济具有重要作用。本文使用2011—2014年中国35个大中城市的租金数据和全国流动人口动态监测调查数据，系统考察了租金上涨对流动人口消费和社会融入的影响。研

究发现,租金上涨显著提升了流动人口家庭的住房消费和总消费支出,但对家庭的非住房消费存在挤出效应,同时使得流动人口的社会融入度显著降低。异质性的研究结果显示,租金上涨对于在本地工作但在异地消费、在本城市居住时间较长、年龄较大以及在服务业工作的流动人口家庭的消费挤出效应更加明显;而对于有较强意愿在本地生活的流动人口、男性劳动力、受教育水平较高和在服务业工作的流动人口的社会融入度影响更大。此外,租金上涨将会加剧城市中流动人口与本地居民的居住分异,不利于流动人口更好地融入城市生活。

城市的可持续发展需要合理的人群结构和社会分工。要解决流动人口社会融合所面临的高住房成本的困境,地方政府可以通过增加公共租赁住房的供给降低对住房市场的影响及其对其他生产和消费部门的影响,并尽量避免集中大规模的城市改造。2020年以来,国家加快了支持住房租赁市场发展的步伐,一些大城市将有望迎来商品房、租赁住房 and 政策性住房“三足鼎立”的住房市场供给模式;在保持房价趋势稳定的同时,仍然要谨防住房租赁价格的大幅波动。此外,要走出流动人口消费不足的困境,政府要加强对流动人口在教育、医疗、养老、住房上的社会保障,让为城市的发展做出重要贡献的外来务工人员也能享受到优质的公共服务与公共设施,而不是以一纸户口作为社会资源分配的核心依据。

## 参 考 文 献

- [1] Case, K. E., J. M. Quigley, and R. J. Shiller, “Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market”, *Advances in macroeconomics*, 2005, 5 (1), 1-32.
- [2] 陈斌开、陆铭、钟宁桦,“户籍制约下的居民消费”,《经济研究》,2010年第S1期,第62—71页。
- [3] Chen, B., M. Lu, and N. Zhong, “How Urban Segregation Distorts Chinese Migrants’ Consumption?”, *World Development*, 2015, 70, 133-146.
- [4] 陈峰、姚潇颖、李鲲鹏,“中国中高收入家庭的住房财富效应及其结构性差异”,《世界经济》,2013年第9期,第139—160页。
- [5] Cutler, D. M., and E. L. Glaeser, “Are Ghettos Good or Bad?”, *The Quarterly Journal of Economics*, 1997, 112 (3), 827-872.
- [6] 杜莉、沈建光、潘春阳,“房价上升对城镇居民平均消费倾向的影响——基于上海市入户调查数据的实证研究”,《金融研究》,2013年第3期,第44—57页。
- [7] Dustmann, C., “Return Migration, Uncertainty and Precautionary Savings”, *Journal of Development Economics*, 1997, 52 (2), 295-316.
- [8] Echenique, F., and R. G. Fryer, “A Measure of Segregation Based on Social Interactions”, *The Quarterly Journal of Economics*, 2007, 122 (2), 441-485.
- [9] Garner, T. I., and R. Verbrugge, “Reconciling User Costs and Rental Equivalence: Evidence from the US Consumer Expenditure Survey”, *Journal of Housing Economics*, 2009, 18 (3), 172-192.
- [10] 高波、王文莉、李祥,“预期、收入差距与中国城市房价租金‘剪刀差’之谜”,《经济研究》,

2013年第6期,第100—112+126页。

- [11] 何绍华、杨菊华,“安居还是寄居?不同户籍身份流动人口居住状况研究”,《人口研究》,2013年第6期,第17—34页。
- [12] Himmelberg, C., C. Mayer, and T. Sinai, “Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions”, *Journal of Economic Perspectives*, 2005, 19 (4), 67-92.
- [13] 况伟大,“房价变动与中国城市居民消费”,《世界经济》,2011年第10期,第21—34页。
- [14] 李国正、艾小青、邬嘉迪,“新常态下中国流动人口的居留意愿与家庭消费水平研究”,《管理世界》,2017年第12期,第174—175页。
- [15] 孟昕等,“城乡流动人口家庭的消费和收入:2008—2014年”,载于宋立刚等主编《中国经济增长的新源泉(第1卷):改革、资源能源与气候变化》。北京:社会科学文献出版社,2017年,第144—177页。
- [16] Poterba, J. M., “Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach”, *The Quarterly Journal of Economics*, 1984, 99 (4), 729-752.
- [17] Verbrugge, R., “The Puzzling Divergence of Rents and User Costs, 1980-2004”, *Review of Income Wealth*, 2008, 54 (4), 671-699.
- [18] 王鹏,“收入差距对中国居民主观幸福感的影响分析——基于中国综合社会调查数据的实证研究”,《中国人口科学》,2011年第3期,第93—101+112页。
- [19] 王智勇、杨柯,《2018年流动人口经济融合评估报告—流动人口社会融合蓝皮书》。北京:社会科学文献出版社,2019年。
- [20] 谢桂华,“中国流动人口的人力资本回报与社会融合”,《中国社会科学》,2012年第4期,第103—124+207页。
- [21] 谢洁玉、吴斌珍、李宏彬、郑思齐,“中国城市房价与居民消费”,《金融研究》,2012年第6期,第13—27页。
- [22] 颜色、朱国钟,“‘房奴效应’还是‘财富效应’?——房价上涨对国民消费影响的一个理论分析”,《管理世界》,2013年第3期,第34—47页。
- [23] 杨菊华,“中国流动人口的社会融入研究”,《中国社会科学》,2015年第2期,第61—79+203—204页。
- [24] 周明海、金樟峰,“长期居留意愿对流动人口消费行为的影响”,《中国人口科学》,2017年第5期,第110—119+128页。

# How Housing Rent Affect Migrants' Consumption and Social Integration? —Evidence from China Migrants Dynamic Survey

WEIZENG SUN

*(Central University of Finance and Economics)*

SISI ZHANG\*

*(Jinan University)*

**Abstract** In this paper we examine the impact of housing rent increase on migrants' household consumption and social integration. Using the China Migrants Dynamic Survey 2011—2014, we find that rent increase significantly reduces migrants' non-housing consumption and leads to deteriorating social integration. Heterogeneous analyses find that rent increase has a larger impact for male migrants, older people, with high school degree or above, and those who work in service industry. In addition, rent increase exacerbates residential segregation between migrants and local residents. Our study provides implication on how policy helps migrants adapt to urban life.

**Keywords** housing rent, migrants' consumption, social integration

**JEL Classification** R23, R21, E21

---

\* Corresponding Author: Sisi Zhang, Institute for Economic and Social Research, Jinan University, No. 601 West Huangpu Avenue, Tianhe District, Guangzhou, Guangdong 510632, China; Tel: 86-18616112966; E-mail: sisi\_zhang@gmail.com.