

留城或返乡：城市住房 对流动人口回流的影响^{*}

张耀军 陈 芸

【内容摘要】城市住房是影响流动人口回流的重要因素。如何降低高房价对流动人口的挤出效应,是推进以人为核心的新型城镇化战略中不可忽视的关键问题。基于 2017 年中国家庭金融调查数据,研究住房价格和自有住房对流动人口回流行为的影响。研究发现,流入地的高房价促进流动人口回流,而在流入地拥有自有住房则降低了流动人口回流的概率,并且在流入地拥有自有住房减弱了高房价对回流的促进作用。分地区看,高房价的挤出效应仅在中西部地区显现,在东部地区没有得到证据支持;分城市规模看,随着城市规模扩大,住房价格的挤出效应先增强后减弱。这些结论为完善住房市场体系、深入推进以人为核心的新型城镇化战略提供依据。

【关键词】流动人口;回流;房价;自有住房

【作者简介】张耀军,中国人民大学应用经济学院教授;陈芸,中国人民大学应用经济学院博士研究生。北京:100872

Retain or Return: The Impact of Housing on Return Migration

Zhang Yaojun Chen Yun

Abstract: Population agglomeration is the foundation of urbanization. However, lots of migrants in China returned to their hometowns. Housing prices and house ownerships are two crucial factors in determining whether floating population would return. Although a vast body of literatures have analyzed various factors in return migration as well as the effect of housing prices on migration and settlement intention, few studies have focused on return behaviors. Employing China Household Finance Survey, we examine the effect of housing prices and house ownerships on the return behavior of floating population. Results from IV-Probit model show that (1) the increase in housing prices crowds out floating population to return; (2) owning houses in their host cities reduces the chance of return for the homeowners and weakens the crowding-out effect of high housing prices; (3) the effects of housing prices and house ownerships on return decision are varying among the locations and the scales of the host city. Our findings have important policy implications for advancing urbanization strategies.

Keywords: Floating Population, Return Migration, Housing Prices, House Ownerships

Authors: Zhang Yaojun is Professor, School of Applied Economy, Renmin University of China; Chen Yun is PhD Candidate, School of Applied Economy, Renmin University of China. Email: zhyaojunruc@126.com

* 本文为国家社会科学基金重大项目“中国主要城市群人口集聚与空间格局优化研究”(18ZDA131)的阶段性成果。

1 引言

流动人口是推进新型城镇化战略的重要力量。2020年,我国流动人口规模达3.76亿人,占总人口的26.63%。但相当数量的流动人口没有在流入地永居,而是重返流出地。流动人口回流的原因十分复杂。随着500万以下人口规模城市放开放宽落户限制政策的推进,住房无疑成为阻碍流动人口在流入地定居的关键因素。正如2018年《中国城市流动人口社会融合评估报告》指出,高房价是流动人口融入的最大阻碍(肖子华等,2018)。完善住房市场体系和住房保障体系,解决流动人口住房问题,是推进新型城镇化战略的重要内容。

以往文献对房价、住房与流动人口回流间的关系做了许多探索,但并没有得到一致结论,且没有聚焦于人口回流行为。高房价在人口回流中同时发挥着拉力和推力的作用(邓国营、冯倩,2020);同时作为城市发展的风向标,在留住人才方面发挥信号作用(Peng和Tsai,2019)。从回流意愿上看,高房价削弱了流动人口的居留意愿(周颖刚等,2019)。但目前缺乏住房对流动人口回流行为影响的相关研究。

本文聚焦于房价、住房与流动人口的回流行为。基于2017年中国家庭金融调查,探讨城市住房价格、住房情况对流动人口回流行为的影响。本文主要贡献有3点。一是关注回流过程的最终结果——回流行为,而非回流意愿。回流意愿只是流动人口回流过程的起点,有回流意愿而无回流行为的个体并不对经济社会发展产生实际影响,因此探讨房价与回流间的关系,需要落实到回流行为中。二是在分析住房价格和回流行为时引入个体住房情况,并充分考虑模型的内生性问题,为解释回流行为中高房价的挤出效应和住房的锁定效应提供更准确、更具说服力的证据。三是基于时效性、全国性、大样本数据对流动人口回流进行较为准确的识别。如何识别流动人口回流一直是人口回流相关研究的一大难题(周皓、梁在,2006;Wahba,2014)。近年来基于全国性大样本数据识别中国流动人口回流的研究很少,仅有的研究忽略了个体流动动机、暂时回流和永久回流间的差异(张吉鹏等,2020;李明、郑礼明,2021)。本文在其基础上进一步识别永久回流行为,深化人口回流研究。

2 文献回顾

以往文献多从回流意愿的角度探讨房价对回流的影响,其观点可划分为3类。第一类观点认为高房价促进流动人口回流(李辉、王良健,2019;周颖刚等,2019)。高房价通过增加住房成本、挤出消费并降低流动人口公共服务可及性,削弱流动人口在流入地的效用水平,促进其萌发回流意愿。第二类观点认为高房价抑制流动人口回流。高房价背后的优质公共服务是吸引流动人口在流入地长期居留的重要拉力,这种效应在高技能流动人口群体中更加凸显(Diamond,2016)。第三类观点认为房价对人口回流呈“倒U形”影响(黎嘉辉,2019;邓国营、冯倩,2020;文乐,2020)。房价处于低位时,房价升高向流动人口传递正向的城市发展信号,有利于流动人口在流入地定居,但过高的房价则加重流动人口生活负担,并提高企业经营成本,减少就业机会,降低流动人口居留意愿。

房价对人口流动的影响因个体有无住房而不同。在美国,住房对人口流动的锁定效应表现为经济下行环境中资产流动性下降对房主流动性的抑制作用(Chan,2001;Foote,2016)。在中国,在流入地拥有自有住房降低了流动人口的回流意愿(李海涛等,2022),而高房价对流入地无房者的挤出效应更加明显(周颖刚等,2019)。李海涛等(2022)和周颖刚等(2019)

的研究是在中国背景下对房价、住房和人口回流的初步探索,为本文提供了扎实的基础,但他们都忽略了住房与回流间的同时因果关系,购房行为是定居行为的侧面反映,回流意愿低的流动人口更有可能在流入地买房(李竞博、高媛,2019)。因此,探讨住房与回流间的关系,需要解决模型的内生性问题。

此外,已有研究集中探讨房价和住房对居留意愿的影响,缺乏对回流行为的研究。尽管回流意愿在一定程度上预测了回流行为(Wanner,2020),但两者并不完全一致,萌发回流意愿只是回流过程的起点,回流行为才是回流过程的最终结果(Cassarino,2004)。研究房价、住房对人口回流的影响应落实到回流行为。检索近年文献发现,有关区域特征对流动人口回流行为影响的研究凤毛麟角。张吉鹏等(2020)、李明和郑礼明(2021)基于全国性大样本数据,以流动人口返回户籍地定居识别流动人口回流行为,但其对回流行为的识别较笼统。人口流出和回流有多种动机,其中,因学习、随迁等流动的个体,与因工作、舒适度等流动的个体差异明显,暂时性流动和永久性流动的驱动因素也不同(王子成、赵忠,2013)。为了更好地识别回流行为并分析其影响因素,应基于人口流动动机,以及人口流动的永久性或暂时性对回流人口加以区分。

因此,本文直接从流动人口是否有回流行为的角度出发,探讨房价、住房与回流行为之间的关系,并试图解决模型中可能存在的内生性问题。

3 研究假说

3.1 住房价格的挤出效应

高房价通过增加住房成本、提高购房难度以及降低工资水平 3 种渠道挤出流动人口。第一,高房价给流动人口带来高昂的住房支出,挤占了其他消费,并减缓个体的财富积累,从而削弱了流动人口在流入地的效用水平。第二,高房价提高了流动人口在流入地的购房难度,阻碍流动人口在流入地的经济融入和社会融入,降低其身份认同感。在北京、上海、广州、深圳(后文简称“北上广深”),超过六成的年轻人因为房价高、买不起房而产生了强烈的回流意愿^①。第三,高房价地区的企业置办固定资产和经营的成本高,迫使其搬迁或减薪,这导致地区就业机会减少、工资水平降低,最终降低流动人口在流入地的收益,增加其回流的可能性。因此,本文提出假设 1:流入地住房价格越高,流动人口回流概率越高。

3.2 自有住房的锁定效应

在流入地拥有自有住房很大程度上影响着流动人口的回流决策。一旦在流入地拥有自有住房,流动人口将不再需要支付额外的住房成本,并可以享有住房背后的公共服务。在流入地有房提高了个体在流入地的归属感,强化流动人口的居留意愿,降低其返乡的可能性。因此,本文提出假设 2:住房对流动人口有锁定效应。流入地有房,流动人口回流概率低。

3.3 自有住房对房价的调节作用

在流入地有房弱化了住房成本对流动人口的挤出效应。有房者不再需要支付额外住房成本,他们对住房周边教育资源、医疗资源和基础设施的可及性更高,而住房价格越高,公共服务水平、周边环境往往更优质,人们对区域未来发展预期也越高,这抵消了高房价的挤出效应。而流入地无房者需要支付房租、承担购房压力,因而对住房价格更敏感。因此,本文提出

^① 数据来源于中国青年报社社会调查中心 2017 年 4 月的调查(http://www.xinhuanet.com/fortune/2017-04/11/c_1120789606.htm)。

假设 3: 在流入地有房负向调节房价对回流决策的影响, 相比在流入地无房的流动人口, 住房价格对在流入地有房的流动人口回流的正向影响更小。

4 数据、变量和实证模型

4.1 数据来源

本文数据主要来源于 2017 年中国家庭金融调查 (China Household Finance Survey, CHFS)。2017 年 CHFS 在全国 29 个省(自治区、直辖市)的 355 个区县开展抽样调查, 调查内容涉及人口流动、就业、住房资产等, 样本量达 12 万, 具有全国代表性和时效性。地级层面数据主要取自司尔亚司数据信息有限公司 (CEIC) 经济数据库, 并以 2000~2017 年《中国城市建设统计年鉴》作为补充。CEIC 经济数据库包含 18 类宏观指标, 覆盖 287 个地级市, 且数据来源于国家统计局、地方统计局等, 数据覆盖面广, 来源可靠。

本文按照地级市为单元判断流动人口及回流人口, 并依以下标准对数据进行处理: (1) 剔除户籍迁入人口、原住民、年龄小于 16 岁和大于 65 岁的非劳动年龄人口、因受教育而外流及回流的人口, 以及关键变量取值缺失或不符合客观事实的样本; (2) 与地级市数据进行匹配, 匹配后样本量为 7928 人。

4.2 变量定义与测量

本文被解释变量为“回流”, 若个体曾经离开户籍所在地半年及以上, 且调查时常驻地与户籍所在地一致, 则将变量“回流”赋值为 1; 若调查时常驻地与户籍所在地不一致且流动时间达半年及以上, 则个体为非回流的流动人口, 将变量“回流”赋值为 0。

本文核心解释变量为“住房价格”和“自有住房”。参考周颖刚等 (2019) 的做法, 为降低内生性问题的影响, 以回流观测时点滞后一年流入地的房价收入比为“住房价格”的代理变量, 其中, 房价收入比为单位面积商品房 (住宅) 销售额与在岗职工平均工资之比。若个体在流入地有自有住房, 则将变量“自有住房”赋值为 1, 否则为 0。

根据张吉鹏等 (2020)、任远和施闻 (2017)、尹虹潘和刘渝琳 (2016) 等的研究发现, 流动人口的个体及家庭特征、流动行为特征和流入地特征对其回流决策产生影响, 因此, 本文考虑了以下控制变量: (1) 个体及家庭特征, 包括性别、受教育水平、健康状况、年龄、婚姻状况、雇员、创业、子女数量、家庭规模和人均家庭收入; (2) 流动行为特征, 包括流动距离、省内流动、流动时长; (3) 流入地特征, 包括人均地区生产总值 (GDP)、产业结构、教育资源、医疗资源、大城市和超大特大城市。表 1 展示了主要变量的定义、测度, 以及描述性统计情况。

4.3 实证模型构建

被解释变量“回流”是一个二分变量, 故采用 Probit 模型进行建模:

$$\begin{aligned} & Prob(\text{return}_{ij} = 1 \mid \text{price}_j, \text{house}_{ij}, \text{control}_{1ij}, \dots, \text{control}_{Mij}) \\ & = \Phi(\beta_0 + \beta_1 \text{price}_j + \beta_2 \text{house}_{ij} + \beta_3 \text{price}_j \times \text{house}_{ij} + \sum_{m=1, \dots, M} \beta_{m+3} \text{control}_{mij} + \varepsilon_{ij}) \quad (1) \end{aligned}$$

公式 (1) 中, $Prob(\text{return}_{ij} = 1 \mid \text{price}_j, \text{house}_{ij}, \text{control}_{1ij}, \dots, \text{control}_{Mij})$ 表示给定流入地住房价格、自有住房和其他条件下流动人口 i 选择从流入地 j 回流的概率, 其中, return_{ij} 表示变量“回流”, price_j 表示变量“住房价格”, house_{ij} 表示变量“自有住房”, control_{mij} 表示控制变量, ε_{ij} 为残差项。若 price_j 的系数 β_1 显著为正, 说明总体而言住房价格对流动人口回流有促进作用, 假设 1 成立; 若 house_{ij} 的系数 β_2 显著为负, 说明自有住房对人口回流有锁定效应, 假

设 2 成立;若交叉项 $price_j \times house_{ij}$ 的系数 β_3 显著为负,说明自有住房负向调节了住房价格与回流行为间的关系,假设 3 成立。

表 1 主要变量定义、测度和描述性统计

Table 1 Variable Definitions, Measures, and Descriptive Statistics

变量类型	变量名称	定义和测度	均值	标准差
被解释变量	回流	回流人口赋值 1,否则为 0	0.27	0.44
解释变量	住房价格	流入地房价收入比	4.92	0.48
	自有住房	在流入地有自有住房赋值 1,否则为 0	0.21	0.41
控制变量(个体及家庭特征)	性别	男性赋值 1,女性赋值 0	0.56	0.50
	受教育水平	受教育年限(年)	10.44	3.81
	健康状况	根据问卷题项“与同龄人相比,现在的身体状况如何?”判断,5 点法,1 表示非常不健康,5 表示非常健康	3.80	0.92
	年龄	个体年龄(岁)	36.30	11.87
	婚姻状况	已婚或再婚赋值 1,否则为 0	0.72	0.45
	雇员	在流入地为有稳定工作的雇员赋值 1,否则为 0	0.26	0.44
	创业	在流入地为自雇、雇主或自由职业赋值 1,否则为 0	0.15	0.36
	子女数量	未成年子女数	0.62	0.87
	家庭规模	家庭成员数量(人)	4.07	1.76
	人均家庭收入	家庭年收入(元)与家庭规模的比值,取对数	9.54	1.76
控制变量(流动行为特征)	流动距离	流入地与流出地的直线距离(千米)	766.35	574.78
	省内流动	流入地与流出地同省赋值 1,否则为 0	0.20	0.40
	流动时长	在流入地的居留时长(年)	6.39	4.87
控制变量(流入地特征)	人均 GDP	流入地人均地区生产总值(元)的对数	11.14	0.62
	产业结构	流入地第三、第二产业产值之比	1.63	1.06
	教育资源	以流入地中、小学师生比衡量,通过主成分分析将两变量合并	0.85	0.93
	医疗资源	以流入地人均床位数和人均医生数衡量,通过主成分分析将两变量合并	0.41	0.62
	大城市	若是赋值 1,否则为 0	0.34	0.47
	超大特大城市	若是赋值 1,否则为 0	0.39	0.49

注:流入地特征变量为回流观测时点滞后一年的数据,其余变量为观测时点数据。

5 实证分析结果

5.1 流动人口回流情况分析

在 7928 个流动人口样本中,有 2109 个个体选择回流,占 26.60%;20.80%的流动人口在流入地有房,他们回流的比例为 1.33%。这表明在流入地买房难已是普遍现象,且住房的锁定效应尤其明显。

从个体特征看,回流人口有年轻、男性、低学历、没有稳定工作等特征。16~30岁群体的回流比例比31~65岁群体高7.48个百分点。29.53%的男性选择回流,而女性回流的比例为23.19%。高学历人才更愿意留在流入地打拼,高学历群体回流比例较低学历群体低4.17个百分点。职业类型方面,无稳定工作的流动人口回流的比例为30.41%,创业次之,雇员回流比例最低,为16.29%。

从流动行为看,39.02%的省内流动者选择回流,这一比例高于跨省流动者。从流动方向看,中西部、中小城市是主要流出地,东部、大城市和超大特大城市是主要流入地,超大特大城市占流入地流入人口的33.62%,其中,29.50%的流动人口流入集中在北上广深,这与我国流动人口的分布一致。从中小城市流出的流动人口回流比例低于大城市和超大特大城市流出的流动人口,这说明人口流出和回流在流动方向上表现出一定的共性,即人口倾向于由相对落后的中小城市向经济发达的大城市聚集。但流动人口回流比例受区位影响不大,且流入大城市的流动人口回流比例远高于中小城市和超大特大城市,说明流动人口是否回流受多方面因素影响,经济发展条件、公共服务水平等都可能影响回流。

5.2 基准回归结果

表2展示了基准回归结果,模型(1)为不添加核心解释变量的回归结果,模型(2)至(5)为依次加入住房价格、自有住房及其交叉项的回归结果。

模型(2)、(4)、(5)的结果表明,在1%水平下,变量住房价格的系数显著且为正,模型(4)的边际效应为0.13,即其他变量保持不变,流入地房价收入比增加1,流动人口回流概率提高了13%,说明高房价挤出了当地的流动人口,促进回流,与假设1一致;模型(3)至(5)的结果表明,变量自有住房的系数显著为负,说明在流入地有房弱化了流动人口的回流行为,假设2得到验证。从模型(4)的边际效应看,若其他变量保持不变,流动人口在流入地拥有自有住房,其回流概率将降低34%。但住房价格和自有住房的交叉项系数在10%水平下仍不显著,假设3暂时无法得到验证。

表2 基准回归结果
Table 2 Regression Results

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
住房价格		0.72 ^{***} (7.32)		0.66 ^{***} (6.57)	0.65 ^{***} (6.27)
自有住房			-1.80 ^{***} (-16.05)	-1.80 ^{***} (-15.81)	-1.79 ^{***} (-15.79)
住房价格×自有住房					0.04 (0.81)
性别	0.22 ^{***} (4.02)	0.22 ^{***} (5.72)	0.16 ^{***} (5.66)	0.16 ^{***} (4.03)	0.16 ^{***} (4.02)
受教育水平	-0.02 ^{***} (-3.42)	-0.02 ^{***} (-3.39)	-0.01 (-1.43)	-0.01 (-1.47)	-0.01 (-1.45)
健康状况	-0.12 ^{***} (-5.54)	-0.12 ^{***} (-5.43)	-0.11 ^{***} (-4.92)	-0.11 ^{***} (-4.77)	-0.11 ^{***} (-4.78)

续表2

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
年龄	-0.01 ^{***} (-4.12)	-0.01 ^{***} (-3.77)	-0.00 ^{**} (-1.98)	-0.00 [*] (-1.69)	-0.00 [*] (-1.67)
婚姻状况	0.24 ^{***} (4.57)	0.23 ^{***} (4.28)	0.33 ^{***} (5.87)	0.31 ^{***} (5.60)	0.31 ^{***} (5.62)
雇员	0.01 (0.13)	0.00 (0.09)	-0.02 (-0.42)	-0.02 (-0.47)	-0.02 (-0.46)
创业	-0.25 ^{***} (-4.27)	-0.25 ^{***} (-4.29)	-0.25 ^{***} (-4.11)	-0.25 ^{***} (-4.14)	-0.25 ^{***} (-4.16)
子女数量	-0.14 ^{***} (-5.05)	-0.13 ^{***} (-4.81)	-0.15 ^{***} (-5.40)	-0.15 ^{***} (-5.21)	-0.15 ^{***} (-5.21)
家庭规模	0.04 ^{***} (2.81)	0.03 ^{***} (2.59)	0.05 ^{***} (3.54)	0.05 ^{***} (3.36)	0.05 ^{***} (3.38)
人均家庭收入	-0.04 ^{***} (-4.03)	-0.04 ^{***} (-4.00)	-0.02 ^{**} (-2.01)	-0.02 ^{**} (-2.03)	-0.02 ^{**} (-2.02)
流动距离	-0.00 ^{**} (-2.05)	-0.00 ^{**} (-2.41)	-0.00 ^{***} (-2.94)	-0.00 ^{***} (-3.25)	-0.00 ^{***} (-3.24)
省内流动	0.34 ^{***} (5.07)	0.32 ^{***} (4.72)	0.36 ^{***} (5.05)	0.34 ^{***} (4.75)	0.34 ^{***} (4.75)
流动时长	-0.08 ^{***} (-15.86)	-0.07 ^{***} (-15.50)	-0.07 ^{***} (-13.37)	-0.06 ^{***} (-13.08)	-0.06 ^{***} (-13.08)
人均 GDP	-0.73 ^{***} (-11.35)	-0.98 ^{***} (-13.63)	-0.73 ^{***} (-11.11)	-0.97 ^{***} (-13.19)	-0.97 ^{***} (-13.21)
产业结构	-1.22 ^{***} (-14.82)	-1.37 ^{***} (-15.33)	-1.18 ^{***} (-13.92)	-1.33 ^{***} (-14.41)	-1.33 ^{***} (-14.43)
教育资源	-0.59 ^{***} (-10.04)	-0.53 ^{***} (-8.87)	-0.62 ^{***} (-10.30)	-0.55 ^{***} (-9.19)	-0.56 ^{***} (-9.23)
医疗资源	0.00 (0.09)	0.27 ^{***} (3.95)	0.04 (0.72)	0.29 ^{***} (4.11)	0.29 ^{***} (4.13)
大城市	0.53 ^{***} (7.45)	0.41 ^{***} (5.74)	0.52 ^{***} (7.13)	0.42 ^{***} (5.63)	0.42 ^{***} (5.63)
超大特大城市	1.99 ^{***} (15.04)	1.67 ^{***} (11.90)	1.99 ^{***} (14.62)	1.70 ^{***} (11.82)	1.71 ^{***} (11.85)
流入地、流出地所在省份	控制	控制	控制	控制	控制
样本量	7928	7928	7928	7928	7928

注: ①^{*} $p < 0.1$, ^{**} $p < 0.05$, ^{***} $p < 0.01$; ②括号内数据为稳健标准误。后文同。

5.3 内生性分析

本文模型存在内生性问题的原因主要是住房价格和回流行为间的同时因果关系,以及自有住房和回流行为间的自选择偏差。就住房价格而言,人口聚集推动房价上涨(陆铭等,2014;

Mussa 等 2017) 流动人口回流有利于缓解住房市场紧俏形势,一定程度上降低住房需求,抑制房价上涨。就自有住房而言,个体回流意愿越高,购房意愿越低(Wang 等 2020),在流入地购房往往是个体选择在流入地定居的前奏,流动人口是否在流入地购房存在自选择偏差。

因此,为解决内生性问题,本文选取滞后两期住房价格和地形起伏度作为住房价格的工具变量,选取个体是否有住房公积金作为自有住房的工具变量,并进行两阶段 IV-Probit 回归。理论上,个体当期是否回流并不影响滞后两期住房价格,但由于价格粘性,当期住房价格与滞后两期住房价格相关性高。住房价格也与地形起伏度有关(李颖丽等 2017),地形起伏度越低,土地越平坦,越有利于经济活动和人口集中,从而促进住房需求,提高住房价格,并且,地形起伏度是客观存在的,流动人口是否回流对地形起伏度无影响。本文地形起伏度的测量借鉴了游珍等(2018)的结果。最后,考虑到回流并不直接影响个体是否有住房公积金,但有住房公积金将降低购房难度,提高个体拥有自有住房的可能性,本文选取个体是否有住房公积金为自有住房的工具变量。

表 3 两阶段 IV-Probit 回归结果

Table 3 Results of IV-Probit Model

	(6)	(7)	(8)		(9)		
第一阶段回归	住房价格	自有住房	住房价格	自有住房	住房价格	自有住房	住房价格× 自有住房
地形起伏度	-0.07*** (-6.37)		-0.07*** (-6.37)	-0.01 (-0.51)	-0.07*** (-6.49)	-0.02 (-0.63)	-0.03 (-1.06)
滞后两期住房 价格	0.00*** (100.08)		0.00*** (100.05)	-0.00*** (-5.01)	0.00*** (99.85)	-0.00*** (-4.87)	0.00*** (8.17)
住房公积金		0.05*** (3.30)	0.01* (1.65)	0.05*** (3.31)	0.01* (1.92)	0.05*** (3.21)	0.02 (1.34)
地形起伏度×住 房公积金					0.01* (1.66)	-0.01 (-0.34)	-0.02 (-1.15)
滞后两期住房价 格×住房公积金					0.00 (1.56)	-0.00 (-0.91)	0.00 (1.23)
控制变量	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
第二阶段回归	回流	回流	回流		回流		
住房价格	0.46*** (4.00)			0.35* (1.70)		1.07*** (4.64)	
自有住房		-2.24* (-1.82)		-2.03 (-1.47)		-0.73 (-0.46)	
住房价格×自有 住房						-2.25*** (-2.61)	
控制变量	控制	控制	控制		控制		
样本量	7928	7928	7928		7928		

豪斯曼检验发现,在 1% 显著性水平下拒绝解释变量外生的原假设,异方差稳健的 DWH

检验得到相同的结果。过度识别检验发现, P 值为 0.66, 可以接受工具变量均为外生的原假设。弱工具变量检验方面, 联合检验的稳健 F 值分别为 2015.9、7.9 和 14.7, 且在 1% 显著性水平下均不为 0, 一定程度上说明模型不存在严重的弱工具变量问题。因此, 选择滞后两期住房价格、地形起伏度和住房公积金作为工具变量是合理的。

根据第一阶段回归结果(见表 3), 地形起伏度和住房价格的负相关关系在 1% 的显著性水平下得到验证。滞后两期住房价格与住房价格则呈正相关关系, 住房公积金与自有住房的正相关关系也得到验证。第二阶段回归中住房价格的系数为正, 且在 1% 的水平下显著, 而自有住房的系数仍显著为负, 两者交叉项的系数也显著为负。这说明高房价推动流动人口回流, 但自有住房对回流有锁定效应, 且住房价格高对在流入地有房的个体回流的促进作用较无房的小。从模型(9)的系数上看, 住房价格的系数约为 1.07, 交叉项系数为 -2.25, 这说明尽管住房价格从整体上促进个体回流, 但对在流入地有房的个体的回流决策呈抑制作用。假设 1、2、3 均得到验证。

5.4 稳健性检验

本文根据以下方法检验模型稳健性。第一, 逐步添加控制变量, 进行 IV-Probit 回归, 如表 4 所示, 发现无论是否添加个体及家庭特征等控制变量, 变量住房价格的系数均显著且大于 0, 住房价格和自有住房的交叉项系数则显著且小于 0, 而在不加入交叉项的回归中^①, 自有住房

表 4 稳健性检验结果

Table 4 Results of Robustness Tests

	逐步添加控制变量 (IV-Probit)				聚类标准误 (IV-Probit)		实际房价对数 (IV-Probit)	分层 Probit
	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
住房价格	1.25*** (33.07)	0.98** (2.26)	1.05*** (3.77)	1.10*** (6.36)	1.07*** (2.77)	1.07*** (5.53)	0.14 (0.56)	0.64*** (4.95)
自有住房	0.17 (0.20)	-1.86 (-1.22)	-1.42 (-1.08)	-0.41 (-0.26)	-0.73 (-0.44)	-0.73 (-0.44)	0.62 (0.41)	-1.81*** (-17.29)
住房价格× 自有住房	-2.92*** (-38.89)	-2.21* (-1.83)	-2.40*** (-2.84)	-2.40*** (-3.65)	-2.25*** (-2.75)	-2.25*** (-2.58)	-1.71*** (-8.17)	
流动行为特征	—	—	控制	控制	控制	控制	控制	控制
个体及家庭 特征	—	—	—	控制	控制	控制	控制	控制
流入地特征	—	—	—	—	控制	控制	控制	—
流入地、流出 地所在省份	—	控制	控制	控制	控制	控制	控制	—
样本量	7928	7928	7928	7928	7928	7928	7928	7928

① 为节省篇幅, 在表 4、表 6 中没有一一展示单独加入变量住房价格和自有住房、同时加入住房价格和自有住房(不含交叉项)的回归结果, 如有需要可向作者索取。

系数均显著且小于 0,这与表 3 结论一致,因此模型较为稳健。第二,用聚类标准误替换稳健标准误,表 4 模型(14)和(15)分别展示了根据流入地所在省份和流出地所在省份聚类的结果,各变量系数大小和显著性与表 3 模型(9)一致。第三,用实际房价的对数形式测量住房价格,结果如表 4 模型(16)所示,住房价格和自有住房的交叉项系数显著为负,一定程度上验证了假设 3——在流入地拥有自有住房弱化了高房价的挤出效应。此外,考虑到房价是地区层面数据,回流行为是个体行为,本文也采用分层 Probit 模型^①,结果如表 4 模型(17)所示,变量住房价格的系数显著为正,自有住房的系数显著为负,一定程度上说明了模型的稳健性。

最后,剔除暂时回流个体,仅研究永久回流样本。受土地制度、季节性用工等影响,一部分人口流出和回流只是暂时性的。为了更准确地识别住房对回流行为的影响,本文根据以下两种方式剔除暂时回流样本,仅保留永久回流个体。其一,从未来居留意愿的角度识别永久回流行为。根据林李月等(2019)的定义,将愿意在流入地长期居住(5 年及以上)的个体视为永久流动。相应的,若个体返回户籍所在地且计划居住 5 年及以上为永久回流,由于 CHFS 中仅对调查时居住的住房为租赁或免费住房的个体询问未来居住计划,本文将永久回流定义为在调查时常驻地有自有住房或计划在常驻地居住 5 年及以上^②,并剔除暂时流动和暂时回流样本,仅保留永久流动和永久回流样本进行检验。其二,考虑到暂时回流个体回流原因多是季节性用工需求、返乡生育等,他们大多不会在家连续停留超过 1 年,本文剔除调查当年(2017 年)流出或回流的个体,仅保留最后一次流动后在常驻地至少停留 1 年的个体。剔除暂时流动和暂时回流个体后,样本中在流入地有房的个体比例增加(分别增至 36.44%和 22.95%),在流入地有房的流动人口选择回流的比下降(分别降为 1.16%和 0.72%)。结果如表 5 所示,剔除回流或流动意

表 5 永久回流回归结果

Table 5 Regression Results of Permanent Return

	回流/流动意愿在 5 年及以上(IV-Probit)				最近一次回流/流动时间长于 1 年(IV-Probit)			
	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
住房价格	1.49*** (4.92)		1.53 (1.53)	1.57 (1.04)	0.66*** (4.20)		0.32 (0.82)	1.22*** (5.77)
自有住房		-4.26*** (-4.25)	-4.66*** (-16.47)	-4.64*** (-8.92)		-2.45 (-1.51)	-3.04*** (-3.60)	-0.63 (-0.27)
住房价格×自有住房				-0.19 (-0.07)				-2.96*** (-5.42)
控制变量	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
样本量	4481	4481	4481	4481	6559	6559	6559	6559

① 分层 Probit 模型中,层-2 为地级市层面,仅放入主要变量住房价格,由于交叉项(住房价格×自有住房)既不适合作为地级市层面变量,也非个体层面变量,因此没有加入模型。模型(17)仅仅作为主效应的稳健性检验。

② 总样本中,59.21%的个体调查时在常驻地有自有住房,其中,56.52%的个体无长期居留意愿,43.48%的个体有长期居留意愿。对于回流人口,仅 6.99%的个体在常驻地无自有住房,其中,有长期居留意愿的占 81.82%。

愿在 5 年以下的样本后,住房价格对回流的促进作用和自有住房的锁定效应得到验证;剔除最近一次回流或流动不足 1 年的样本后,住房价格、自有住房及交叉项的系数方向和显著性与表 3 中结果基本一致。

5.5 异质性分析

从不同地区、不同规模城市的差异考虑,探索住房价格和自有住房对流动人口回流的异质性影响,分组回归结果如表 6 所示。模型(26)至(29)展示了东部和中西部地区的回归结果。东部城市住房价格高于中西部,约为中西部城市住房价格的两倍。回归结果表明,在东部地区,住房价格对流动人口的挤出效应不显著,自有住房的锁定作用显著;从模型(28)看,住房价格的挤出效应和自有住房的锁定作用在中西部显著。导致上述差异的主要原因是,东部地区城市经济发展水平高于中西部地区,且住房价格更高,拥有自有住房的难度更大,导致许多流动人口“望房兴叹”,削弱了房价的挤出效应。而在中西部地区,城市发展相对落后,相比在流入地无房的流动人口,高房价流入地有房者积累的财富更多、技能相对高,但中西部城市的发展前景并不足以吸引其继续留在流入地。

表 6 异质性分析

Table 6 Regression Result of Heterogeneity Analysis

	东部		中西部		中小城市		大城市		超大特大城市	
	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)
住房价格	0.01 (0.06)	-0.05 (-0.07)	3.01** (2.18)	0.82 (0.36)	0.40 (0.87)	0.23 (0.26)	3.66*** (7.62)	3.33** (2.00)	-0.38*** (-2.87)	0.45* (1.87)
自有住房	-3.28*** (-23.29)	-3.27*** (-10.39)	-3.16*** (-30.40)	0.02 (0.01)	-3.70*** (-9.21)	-3.59*** (-4.00)	-1.69 (-1.04)	-0.79 (-0.31)	-3.26*** (-11.19)	-1.76** (-2.22)
住房价格× 自有住房		0.04 (0.02)		4.50*** (5.92)		1.06 (0.47)		1.04 (0.32)		-2.37*** (-3.35)
控制变量	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
样本量	4735	4735	3183	3183	2115	2115	3121	3121	2628	2628

注:由于超大特大城市子样本回归时不收敛,本文在该子样本回归中删去了流入地特征控制变量。

模型(30)至(35)展示了中小城市、大城市和超大特大城市子样本的回归结果。从模型(30)、(32)、(34)看,自有住房的锁定效应在中小城市及超大特大城市中都十分明显,但住房价格对中小城市流动人口是否回流的影响没有得到统计上的支持,对大城市流动人口回流的影响为挤出效应,而对超大特大城市则表现为房价越高越能留住流动人口。从模型(35)看,在超大特大城市,住房价格和自有住房系数分别为一正一负,且两者交叉项系数为负,并且住房价格系数较大城市小,也小于交叉项系数的绝对值。这说明,随着城市规模的扩大,住房价格对流动人口回流选择的促进作用存在先增大后减小的趋势,当城市规模小、发展滞后、房价相对低时,房价的推力还没有显现;城市发展到一定阶段,房价的挤出效应逐渐明显;但当城市规模进一步扩大,大量人口聚集,发展为超大特大城市时,房价作为信号作用于人口留迁,生活在高房价城市的流动人口,可能通过职住分离等方式缩减住房消费,从而抑制了住房价格的挤出效应。

6 主要结论与政策启示

6.1 主要结论

本文聚焦于住房对流动人口回流行为的影响,探讨高房价是否阻碍流动人口在流入地扎根,以及自有住房对流动人口居留行为是否有锁定效应。主要结论有:(1)住房价格对流动人口有挤出效应,住房价格越高,流动人口回流可能性越高;(2)自有住房存在锁定效应,若流动人口在流入地拥有自有住房,其回流概率将显著降低;(3)拥有自有住房负向调节了住房价格对流动人口回流的促进作用,相比在流入地没有自有住房的流动人口,有房者的回流决策受住房价格的影响较小;(4)住房价格与回流行为之间的关系因流入地地理区位和城市规模而不同,住房价格的挤出效应仅在中西部地区显现,在东部地区没有得到数据支持,住房价格的挤出效应随着城市规模的扩大存在先增强后减弱的趋势,对大城市流动人口回流的促进作用最大。

6.2 政策启示

高房价既作为城市居住成本的表征,促进流动人口回流,也作为城市发展的信号,吸引流动人口留在该地区。整体而言,高房价的挤出效应大于信号作用,但个体拥有自有住房会削弱高房价的挤出效应。因此,推进以人为核心的新型城镇化战略,提高城市“留人”能力,需要解决流动人口住房问题。

解决流动人口住房问题,应正本清源,稳定房价。坚持土地管理与使用“全国一盘棋”,探索建设用地指标与人口流动方向相挂钩的机制,即增加人口净流入城市建设用地指标,压缩人口净流出城市建设用地指标。根据人口流动调整建设用地指标,既可以稳定人口净流入地的房价,将房价控制在合理范围内,使“居者有其屋”,也防止人口净流出地成为“鬼城”。同时应利用市场机制重新调整建设用地指标,推进土地指标跨区交易市场建设,解决流动人口住房问题。

解决流动人口住房问题,应多措并举,完善住房保障体系。加强政企合作,向为地区发展做出突出贡献的特定群体提供多种形式的住房激励,如“人才房”、住房补贴、住房贷款优惠和附带条件的产权赠予等,免除流入人才的后顾之忧。同时应完善长租房市场,向购房能力不足的流动人口群体提供稳定且性价比高的房屋,以实现“租”能长居,让流动人口成为稳定的新型城镇化建设者。

参考文献/References:

- 1 邓国营,冯倩.住房价格对我国人口流动的影响.财经科学,2020;2:66-78
Deng Guoying and Feng Qian. 2020. The Impact of Housing Prices on Population Mobility in China. Finance & Economics 2: 66-78.
- 2 黎嘉辉.城市房价、公共品与流动人口留城意愿.财经研究,2019;6:86-100
Li Jiahui. 2019. Housing Prices, Public Goods, and the Willingness of Floating Populations to Stay in the City. Journal of Finance and Economics 6: 86-100.
- 3 李海涛,萧烽,陈政.城市务工经历对农民工回流意愿的影响——基于湘、黔、浙三省837户农民工家庭的实证分析.经济地理:1-10 [2022-03-10]. <http://kns.cnki.net/kcms/detail/43.1126.k>.

20200922.1442.004.html

- Li Haitao , Xiao Feng , and Chen Zheng. 2022. Study on the Influence of Urban Working Experience on Migrant Workers' Return Intention: Empirical Analysis Based on 837 Families of Migrant Workers in Hunan , Guizhou and Zhejiang Provinces. *Economic Geography*: 1-10 [03-10]. <http://kns.cnki.net/kcms/detail/43.1126.k.20200922.1442.004.html>.
- 4 李辉,王良健.房价、房价收入比与流动人口长期居留意愿——来自流动人口的微观证据. *经济地理* 2019; 6: 86-96
- Li Hui and Wang Liangjian. 2019. Housing Price , Price-Income Ratio , and Long-Term Residence Intention of the Floating Population: Evidence from the Floating Population in China. *Economic Geography* 6: 86-96.
- 5 李竞博,高媛.基于户籍分割的大都市流动人口回流研究. *人口与社会* 2019; 6: 71-84
- Li Jingbo and Gao Yuan. 2019. A Study on the Return of Floating Population in Metropolitan Cities Based on Household Registration Segmentation. *Population and Society* 6: 71-84.
- 6 李明,郑礼明.回不去的家乡? ——教育公共品供给与人口回流的实证研究. *金融研究* ,2021; 4: 111-130
- Li Ming and Zheng Liming. 2021. When Can I Go Home? School Provisioning and the Decision to Immigrate. *Journal of Financial Research* 4: 111-130.
- 7 李颖丽,刘勇,刘秀华.重庆市主城区住房价格影响因子的空间异质性. *资源科学* 2017; 2: 335-345
- Li Yingli , Liu Yong , and Liu Xiuhua. 2017. Spatial Heterogeneity in Factors Affecting Chongqing Housing Prices. *Resources Science* 2: 335-345.
- 8 林李月,朱宇,柯文前,王建顺.基本公共服务对不同规模城市流动人口居留意愿的影响效应. *地理学报* 2019; 4: 737-752
- Lin Liyue , Zhu Yu , Ke Wenqian , and Wang Jianshun. 2019. The Impact of Migrants' Access to Urban Public Services on Their Urban Settlement Intentions: A Study from the Perspective of Different-sized Cities. *Acta Geographica Sinica* 4: 737-752.
- 9 陆铭,欧海军,陈斌开.理性还是泡沫:对城市化、移民和房价的经验研究. *世界经济* 2014; 1: 30-54
- Lu Ming , Ou Haijun , and Chen Binkai. 2014. Rational or Bubble: An Empirical Study of Urbanization , Migration , and House Prices. *The Journal of World Economy* 1: 30-54.
- 10 任远,施闻.农村外出劳动力回流迁移的影响因素和回流效应. *人口研究* 2017; 2: 71-83
- Ren Yuan and Shi Wen. 2017. Determinants and Effects of Return Migration in China. *Population Research* 2: 71-83.
- 11 王子成,赵忠.农民工迁移模式的动态选择:外出、回流还是再迁移. *管理世界* 2013; 1: 78-88
- Wang Zicheng and Zhao Zhong. 2013. Dynamic Choice of Migratory Patterns of Rural Workers: Going out , Returning or Re-migrating. *Management World* 1: 78-88.
- 12 文乐.房价对农民工留城意愿的影响研究——基于流动人口动态监测调查的分析. *地域研究与开发* 2020; 4: 163-168
- Wen Le. 2020. Impact of Housing Prices on Migrant Workers' Intention to Settle in Cities: An Empirical Study Based on the China Migrants Dynamic Survey. *Areal Research and Development* 4: 163-168.
- 13 肖子华,徐水源,刘金伟.中国城市流动人口社会融合评估报告 No.1.北京:社会科学文献出版社, 2018: 5-32
- Xiao Zihua , Xu Shuiyuan , and Liu Jinwei. 2018. Evaluation Report on the Social Integration of China's

- Urban Floating Population No.1. Beijing: Social Sciences Academic Press (China) : 5-32.
- 14 尹虹潘,刘渝琳.城市化进程中农村劳动力的留守、进城与回流.中国人口科学,2016;4:26-36+126
Yin Hongpan and Liu Yulin. 2016. Rural Labourer's Remaining in Rural, Rural-Urban Migration, or Returning to Rural during Urbanization Process. Chinese Journal of Population Science 4: 26-36+126.
- 15 游珍,封志明,杨艳昭.中国 1km 地形起伏度数据集.全球变化数据学报(中英文),2018;2:151-155+274-278
You Zhen, Feng Zhiming, and Yang Yanzhao. 2018. Relief Degree of Land Surface Dataset of China (1 km). Journal of Global Change Data & Discovery 2: 151-155+274-278.
- 16 张吉鹏,黄金,王军辉,黄勳.城市落户门槛与劳动力回流.经济研究,2020;7:175-190
Zhang Jipeng, Huang Jin, Wang Junhui, and Huang Mian. 2020. Return Migration and the Hukou Registration Reform in Chinese Cities. Economic Research Journal 7: 175-190.
- 17 周皓,梁在.中国的返迁人口:基于五普数据的分析.人口研究,2006;3:61-69
Zhou Hao and Liang Zai. 2006. Return Migration in China: An Analysis of the Fifth Census Data. Population Research 3: 61-69.
- 18 周颖刚,蒙莉娜,卢琪.高房价挤出了谁?——基于中国流动人口的微观视角.经济研究,2019;9:106-122
Zhou Yinggang, Meng Lina, and Lu Qi. 2019. Who is Crowded out by High Housing Prices? Evidence from Microdata in China. Economic Research Journal 9: 106-122.
- 19 Cassarino J.P. 2004. Theorizing Return Migration: The Conceptual Approach to Return Migrants Revisited. International Journal of Multicultural Societies 6: 253-279.
- 20 Chan S. 2001. Spatial Lock-in: Do Falling House Prices Constrain Residential Mobility? Journal of Urban Economics 3: 567-586.
- 21 Diamond R. 2016. The Determinants and Welfare Implications of US Workers' Diverging Location Choices by Skill: 1980-2000. American Economic Review 3: 479-524.
- 22 Foote A. 2016. The Effects of Negative House Price Changes on Migration: Evidence across U.S. Housing Downturns. Regional Science and Urban Economics 60: 292-299.
- 23 Mussa A., Nwaogu U.G., and Pozo S. 2017. Immigration and Housing: A Spatial Econometric Analysis. Journal of Housing Economics 35: 13-25.
- 24 Peng C.W. and Tsai I.C. 2019. The Long- and Short-run Influences of Housing Prices on Migration. Cities 93: 253-262.
- 25 Wahba J. 2014. Return Migration and Economic Development. In Lucas R. (Eds). International Handbook on Migration and Economic Development. Cheltenham: Edward Elgar Publishing: 327-349.
- 26 Wang Y., Wang Z., Zhou C., Liu Y., and Liu S. 2020. On the Settlement of the Floating Population in the Pearl River Delta: Understanding the Factors of Permanent Settlement Intention versus Housing Purchase Actions. Sustainability 12: 9771.
- 27 Wanner P. 2020. Can Migrants' Emigration Intentions Predict Their Actual Behaviors? Evidence from a Swiss Survey. Journal of International Migration and Integration 3: 1151-1179.

(责任编辑:李龙 收稿时间:2021-04)