

人口流动对我国城市住房价格的影响分析

陈紫英¹, 杨艳飞²

¹贵州大学经济学院, 贵州 贵阳

²广西民族大学法学院, 广西 南宁

收稿日期: 2023年8月22日; 录用日期: 2023年10月20日; 发布日期: 2023年10月31日

摘要

城市住房价格作为影响经济社会发展、城市居民幸福感的一个重要因素, 一直以来备受关注。通过对流动人口数据进行分析, 我国流动人口呈现出由农村向城市、由发展缓慢地区向发展迅速地区转移的特点, 与此同时, 我国城市住房价格变动与我国人口流动相关特点呈现出一定相关性。进一步分析发现, 劳动力向不同产业所在城市流动、升学人群向高校所在地的转移以及旅游探亲人群的流动对产业、高校以及目标消费城市所在地城市化发展会产生不同程度的影响, 从而推动城市化发展进程, 进而影响各地区城市住房价格。

关键词

人口流动, 城市化, 城市住房价格

Analysis of the Impact of Population Migration on Urban Housing Prices in China

Ziying Chen¹, Yanfei Yang²

¹School of Economics, Guizhou University, Guiyang Guizhou

²School of Law, Guangxi Minzu University, Nanning Guangxi

Received: Aug. 22nd, 2023; accepted: Oct. 20th, 2023; published: Oct. 31st, 2023

Abstract

As an important factor affecting economic and social development and the happiness of urban residents, urban housing prices have always attracted much attention. Through the analysis of floating population data, China's floating population shows the characteristics of shifting from rural to urban and from slow development areas to rapid development areas, and at the same time, China's urban housing price changes show a certain correlation with the characteristics related to

China's population flow. Further analysis shows that the flow of labor to the cities where different industries are located, the transfer of students to the location of universities, and the flow of tourists visiting relatives will have different degrees of impact on the urbanization development of industries, universities and target consumer cities, thereby promoting the urbanization development process, and then affecting urban housing prices in various regions.

Keywords

Population Movement, Urbanization, Urban Housing Prices

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

从取消福利分房政策以来,我国的房价一路上涨,住房作为民生之要,它关乎千家万户的生活品质,而与之有着紧密关联的城市住房价格自然也就成为人们持续关注的热点问题。2022年3月的政府工作报告中指出,要继续保障好群众住房需求,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,探索新的发展模式,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,要因城施策促进房地产业良性循环和健康发展[1]。基于社会关注与政策要求,本文将对城市住房价格进行更深入的研究,针对我国人口流动特点,探究其对城市住房价格的影响机制,从而为城市房地产政策与城市化建设相关研究提供参考。

2. 人口流动及城市住房价格变动情况说明

2.1. 人口流动情况分析

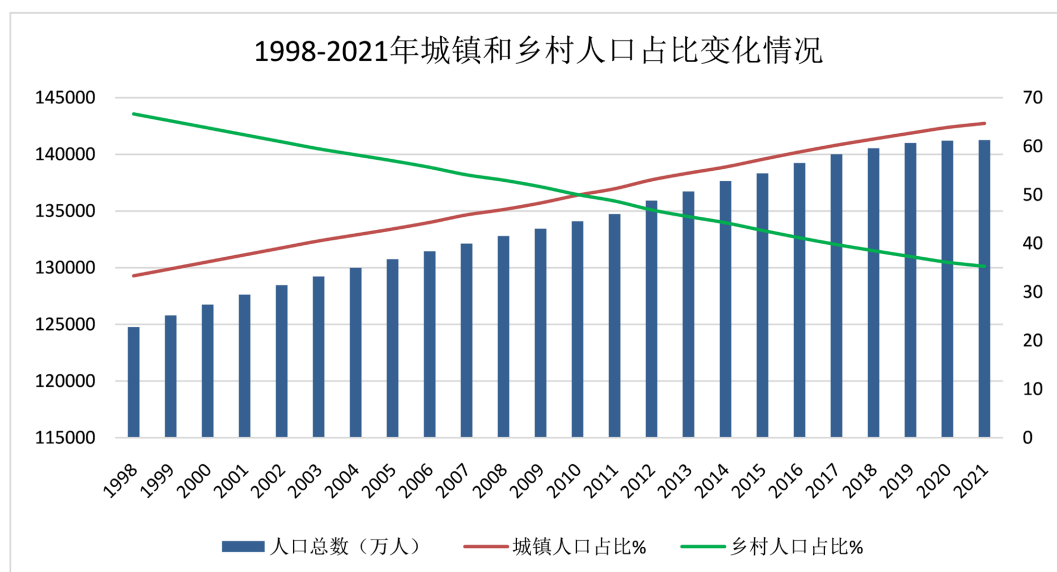


Figure 1. Change chart of China's total population and proportion of urban and rural population from 1998 to 2021

图 1. 1998~2021 年我国总人口及城镇和乡村人口占比变化图

对于城乡人口流情况, 根据国家统计局公布的人口数据, 绘制人口总数与城镇乡村人口变化图, 具体如下图 1 所示。从人口数量变化来看, 1998 年到 2021 年间, 我国的总人口数量逐年上涨, 到 2019 年人口增速放缓, 全国总人口数量维持在 14.1 亿左右, 对于农村与城镇人口数量变动情况, 2021 年我国居住在城镇的人口约为 9.14 亿人, 占全国人口 64.72%; 居住在乡村的人口约为 4.98 亿人, 占全国人口 35.28%。与 1998 年全国人口调查数据相比, 城镇人口增加约 4.98 亿人; 乡村人口减少约 3.33 亿人; 从城镇与乡村人口变化趋势来看, 十年间城镇人口占总人口比重持续增长, 城镇人口占总人口比重增长约 31.37%, 乡村人口占比呈现差不多等比例持续减少的现象, 乡村人口占总人口比重减少约 31.37%, 这一数据可以说明我国人口总数增长且呈现出由农村向城市聚集的特点。除了本文的数据研究分析得出的结果外, 朱宇等(2023)研究发现在我国人口流动中, 由乡村向城市的流动占主导地位, 但是城市与城市之间流动人口绝对规模较大[2]。

对于省内及跨省人口流动情况, 根据中国统计年鉴公布的“四普”、“五普”、“六普”和“七普”数据, 本文借鉴段成荣等(2020)年的做法[3], 制作了省内及跨省流动人口数量及占比图, 具体如下表 1。数据结果显示, 从 2000 年到 2020 年, 我国的流动人口总数增长了约 27,407 万人, 流动人口数量大量增加, 但是省内流动人口数和跨省流动人口数却因社会环境的影响而变化, 新冠疫情爆发前, 我国的省内与跨省流动人口数均呈现增长趋势, 由于疫情影响 2020 年的全国人口普查数据显示, 跨省流动人口的数量有所减少, 而省内流动人口的数量急剧增加。可见, 社会环境的变化对人口的流动去向的影响较大, 但对流动人口的总量变化的影响却不明显。

Table 1. A statistical table on the proportion of impetitude orders of magnitude of the floating population within and across provinces in China

表 1. 人口普查数据关于我国省内和跨省流动人口数量级占比的统计表

年份	2000 年		2010 年		2020 年	
	总量	占比	总量	占比	总量	占比
流动人口总数(万人)	10175		22143		37582	
省内流动人口	3700	0.36	8614	0.39	25098	0.67
跨省流动人口	6475	0.64	13529	0.61	12484	0.33

对于东、中、西部以及东北地区人口流动情况, 根据绘制的图 2 各个地区人口数量随时间的变化图可知。在人口数量方面, 我国东部地区人口数量最多、中部和西部地区人口数量相差不大, 东北地区人口数量较少; 从人口数量随时间变化趋势方面看, 2000 年至 2021 年, 我国东部地区人口总数逐年增加, 增长约 1.21 亿人, 中部和西部地区人口数量出下面小幅增长, 分别增长约 0.13 亿和 0.26 亿人, 而东北地区的人口数量出现了极小幅度的减少, 在这 21 年间减少了约 0.09 亿人。这一研究数据结论及对应的趋势表明: 东部地区对流动人群的吸引力仍然较大; 西部地区隐约显示出吸引流动人口的潜力; 中部地区和东北地区对流动人口的吸引不足, 人口数量相对稳定, 未发生较大波动。现有一些研究也对我国人口流动的相关特点进行了分析, 雷光和等(2013)分析发现中国的人口迁移流动具有非常明显的向东部沿海地区聚集的地理空间特点[4]。夏怡然等(2015)的研究表明, 流动人口呈现出向四大直辖市聚集的特点, 东部沿海地区流动人口的占比出现下降, 西部地区发展较为迅速的城市吸纳流动人口的能力提升[5]。本文通过数据统计分析得出来的结论与以上研究得出的结论从另外的角度佐证了上述学者的分析结论, 从而有力的展现表明我国的人口流动趋势。

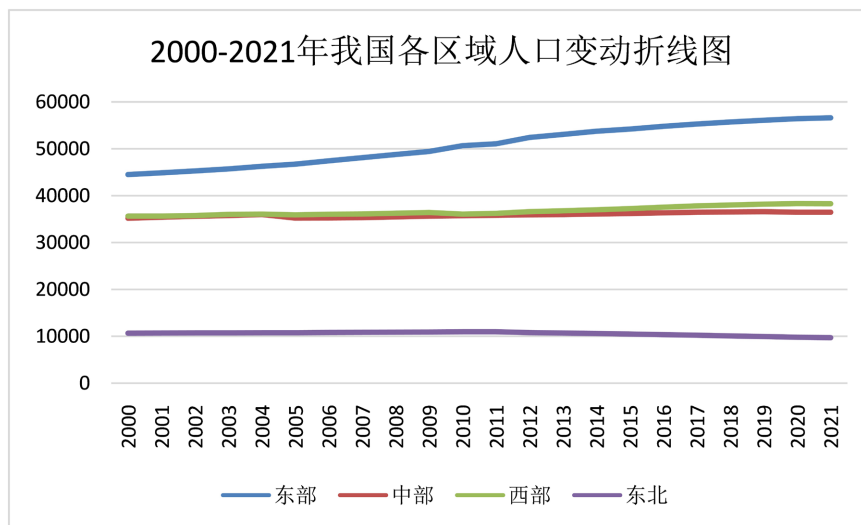


Figure 2. Line chart of population changes in various regions of China from 2000 to 2021
图 2. 2000~2021 年我国各区域人口变动折线图

2.2. 城市住房价格变动情况分析

我国整体房价上涨大致经历了五个阶段,不同阶段的上涨情况具体如图 3 所示。第一阶段,在 1998 年之前,国家实行了一段时间的福利分房,这期间提出改革开放,住房逐渐开始市场化,这一阶段人民的经济、生活水平都尚未提高,住房条件、房价、居住区位都尚未成为人们关注的重点,结合当时的人口数量及拥有住房情况,可以判断当时存在的隐形住房需求量是非常大的;第二阶段,时间上的划分为 1998 年至 2007 年间,1998 年对于房地产行业来说是非常关键的一年,在这一年,国务院颁发《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,通知中提到的三点对今后房地产市场走向起到关键指导作用,首先是要求加快住房建设以满足增长的住房需求,其次是让房地产行业成为刺激经济增长的重要抓手,最后并且最关键的就是停止住房实物分配,逐步实行住房货币化。在此阶段,商品房数量也在逐渐增加,城市住房价格也在组件向上增长;第三阶段,2008 年至 2014 年,2008 年由美国次贷危机引发的金融风暴席卷全球,市场陷入极度低迷,中国经济受到较大冲击。在经济下滑的基本面下,居民购买力下降,房地产行业受到较大影响,房价跌幅近 30%,为了提振经济,我国开始加大对基础设施建设的投资,广泛的基础设施得到完善,产能过剩产业得以重生,中心城市圈得以迅速发展,在全球范围内中国经济率先回暖升温,大量资金涌入到房地产行业,房价实现了暴涨,另一方面银行开始鼓励贷款买房,买房只需三成首付,无论是刚需购房人群还是投机者纷纷加杠杆上车,房子需求量增加,房价又有了上涨的源动力,2015 年国家鼓励楼市去库存,大量资本通过信托和民间借贷等途径再次大幅流入房地产,撬动房地产企业的高杠杆,这期间房价再一次大幅上涨;第四阶段,2015 年至 2020 年,这一轮上涨持续到 2020 年,在过去的这十几年,由于过去房地产市场活跃,进行了大量商品房建设,一些地区出现了供给超过需求的情况,房价逐渐稳定并出现下降趋势。第五阶段,2021 年至至今,这一阶段由于疫情冲击、经济增长放缓等因素影响,加上城市商品房库存依旧充足、生育意愿降低以及要保证经济市场稳定,导致当前城市价格稳居高位不下,但也没有上涨的动力。

对于整体房价变动分析我们会发现,这其中居民对住房的需求,城市化发展水平以及居民的购买力是决定房价是否能稳定下来的关键,是房价能跃升到何种水平的最终决定因素。当前我国城市房价呈现东部地区房价的平均值始终一直高于西部地区,省、自治区和直辖市下对应较发达的区域住房价格高于周边区域的特点,但是是什么原因导致不同省市以及同一城市不同区域城市住房价格出现差异呢?陈斌开,

张川川(2016)研究说明中国不同城市的住房价格变化存在“异质性”，并认为人力资本的不同才是影响城市住房价格不同的原因[6]。人力资本的不同只是其中一个因素，并且人力资本与人口流动之间有着密切联系，本文将围绕人口流动对城市化的影响进行分析研究，进而探究其对住房价格的影响。

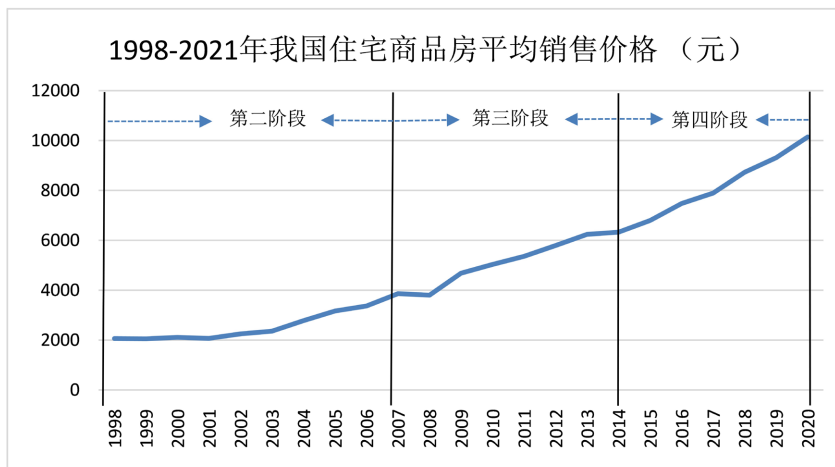


Figure 3. Change chart of average sales price of residential commercial housing in China from 1998 to 2021
图 3. 1998~2021 年我国住宅商品房平均销售价格变化图

3. 人口流动的类型及其对城市化发展的影响

城市化发展状况与城市住房价格之间有着紧密联系，流动人口依据城市化发展状况选择流动去向，也反过来加快推进城市化建设进程，进而推动城市住房价格的上涨。当前人口流动的类型主要有三种，分别是劳动力转移型、升学转移型以及旅游探亲等临时流动型。那么不同类型的人口流动具体会对城市化发展带来什么样的影响呢？城市化发展与城市的住房价格之间又有着怎样的联系呢？图 4 为不同类型的人口流动类型对城市化发展造成影响从而影响城市住房价格的机制图，下面将展开进行具体说明。

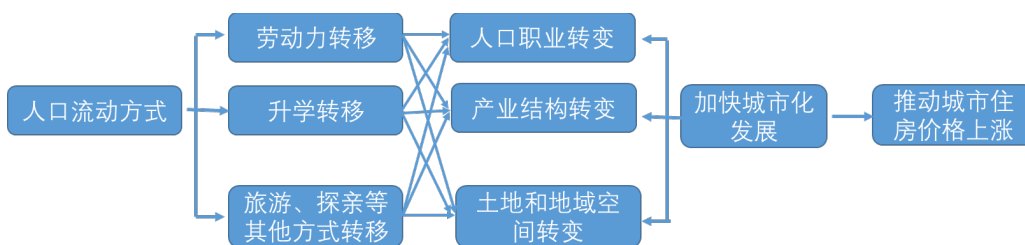


Figure 4. Graph of the impact of population movement on urban housing price mechanism
图 4. 人口流动影响城市住房价格机制图

3.1. 劳动力转移型的人口流动对城市化发展进程的影响

分析劳动力的转移对城市化发展的影响，要知道劳动力转移的原因。黎庆兴, 李德显(2021)在其文章中用经典的推拉理论解释，劳动力要转移，必然是由于存在吸引劳动力转移的因素[7]。找到吸引力所在，然后据此找到劳动力转移到城市的哪些领域，进一步去探索转移劳动力对这些领域带来的积极影响，找到这些积极影响对城市化的发展带来的促进作用，便可以分析出劳动力转移对城市化发展进程的影响。劳动力转移的原因归根结底由两方面导致，一是存在剩余劳动力且剩余劳动力想要在充分利用自己的劳动能力解决基本生活问题同时提高生活质量；二是农村和欠发达地区不存在吸纳剩余劳动力的条件。而

在具有资源禀赋优势的区域, 如东部沿海地区及西部物产资源丰富且交通便利地区, 为提振经济会发展当地特色产业, 从而吸引剩余劳动力向其转移, 劳动力向不同产业聚集地流动会进一步促进当地经济发展, 推动城市化发展进程, 进而影响当地房价水平。

由于我国产业的发展受区域要素禀赋限制, 因此我国产业分布一开始在东西部就各有侧重。改革开放初期我国东部沿海地区占据了得天独厚的地理位置, 其港口贸易、交通运输较中西部地区都具有天然的优势, 因此东部地区的加工制造业发展迅猛, 并成为劳动密集型产业和资本密集型产业为主的主要分布地区, 虽然我国的西部地区物质资源较为丰富, 但由于东、中、西部地区的产业发展有先后, 改革开放政策上的倾斜加上东部地区便利的海上运输使得我国东部地区较中西部地区率先一步取得发展优势, 成功的吸纳了中西部地区的剩余劳动力到沿海地区就业。贸易的畅通使得东部沿海地区吸纳越来越多的资金进行扩张建设, 加上改革开放初期人口红利的存在, 很快就使得东部地区成为劳动密集型产业和资本密集型产业聚集地。而中西部由于地理位置不利、资金不足、产业基础薄弱等因素, 首先发展的只能是资源密集型的产业, 以充分利用本地的资源开发带动相关产业的发展。对比之下, 显然可以得出中西部地区发展慢于东部地区的结论, 而东西部发展速度的快慢最后带来东部地区与中西部地区发展上的差异。

人口向制造业密集的东部地区转移, 最终拉开了东部地区与中西部地区之间的差距, 这些差距体现在企业规模与数量、政府收入与人民生活水平不同上面, 并且这些差距最终成为不同地区城市化发展水平差异的重要影响因素, 进而导致地区间住房价格的不同。在企业规模与数量上, 资本家们在获取利润之后, 通常不会满足于现状, 而是剥夺了劳动者剩余价值之后进行扩大再生产, 由此可见东部地区企业的扩张及数量的增加将会成为必然, 而企业规模与数量上的增长最终会增加东部发达地区的税收, 从而增加当地的政府收入, 政府的收入增加之后, 用于当地公共基础设施建设、教育等各方面的支出便会增加, 从而使得在该地区居住的居民幸福指数上升, 这便会助长外来务工人员在此定居的想法, 同时也会吸引当地乡村居民及周边地区的人口来此购房, 增加该地区的住房需求, 当住房需求出现供过于求时便会增加该地区的住房价格。

3.2. 升学转移型的人口流动对城市化发展进程的影响

升学转移型流动人口的形成与我国高等教育发展密切相关, 关于我国的高等教育发展, 主要变化体现在招生规模和教育质量两个方面, 对于招生规模, 从1999年开始, 我国高校招生规模迅速扩大, 根据教育局公布的我国高校录取人数显示1999年我国普通高校录取人数仅约108万, 到2020年, 我国普通高校的录取人数就达到了约965万, 仅20年的时间我国受普通高等教育的人数就增加了八倍; 对于教育质量, 我国的教育质量从恢复高考以来也是稳步提升。国家在教育经费上的投入由1999年全国教育经费为3349.04亿元逐年上升为2020年的53033.87亿元, 高校的师资力量逐渐强化, 教学设备逐渐优化, 教育之来那个自然也就稳步提升。但是由于我国高等院校的分布不均, 以及各地区教育质量呈现参差不齐的情况, 我国的大部分面临升学地区选择的学生, 都会选择到异地进行自己感兴趣的专业以及学校进行就读。总体来说, 我国的优质高等院校东部地区要多于中西部地区, 且高校多建设在省会城市, 这样的分布特点与城市住房价格不同的区域分布呈现出惊人的一致性, 就会让人自发的联想我国的升学转移人口是否也会促进城市化的发展。

我国的升学转移流动人口会通过直接和间接效应促进城市化的发展进程。直接效应体现在以下两方面: 一是通过增加当地住房需求, 高校扩招导致高人力资本人口规模和占比快速上升, 这些高校毕业生往往选择留在城市工作和定居, 导致城市户籍人口不断上升, 城市化加速; 二是刺激当地的消费增加当地收入, 同时抬高当地的物价。在学生向高校所在地流动并进行深造学习期间, 学生群体会在高校所在

地进行消费带动当地经济的发展。间接效应主要体现在, 受高等教育人数的增加会增加用工成本, 从而促使企业招纳更多地农村剩余劳动力, 最后出现两个流动群体共同推动城市化发展进程的现象。

3.3. 旅游、探亲等其他类型的人口流动方式对城市化进程的影响

改革开放以后人民生活水平提升, 我国的服务业发展势头变猛, 各地政府大力发展各自地区的优势产业, 大力宣传地方特色, 吸引其他地区的居民来进行旅游和消费, 旅游、探亲等提升幸福感的活动成为构成流动人口中不可忽视的一部分, 也对当地经济、文化等方面产生了相当大的影响, 从而加快了地方的城市化建设。

旅游、探亲等等人口流动能改变当地的投资环境, 促进当地各色产业发展, 增加当地消费水平, 加速当地经济增长, 不仅如此, 旅游业和旅游活动会对当地社会文化产生影响, 保存和发扬当地特有的文化, 对本地文化的发展起到了积极作用, 促进了各地区间的文化交流, 各地区之间的人相互学习、共同进步, 提升当地居民的生活质量, 精神文化生活水平也能得到提高和改善。由探亲、旅游等人口流动形式能推动当地人口城市化、经济城市化及社会文明城市化的发展, 提升当地对外来人群的吸引力, 进而影响当地的物价与住房价格。

4. 总结与建议

根据本文对劳动力向制造业、建筑业及旅游服务业比较发达的地区转移, 以及升学转移对各个地区城市化发展影响的研究, 发现流动人口的转移必定会促进一个城市的城市化发展, 并增加当地的物价水平, 最终提升当地的住房价格。而在分析过程中我们会发现流动人口在就业地区会面临房价水平升高过快会反过来影响流动人群的城市融入, 并最终影响当地的社会稳定状况和流动人口的迁出和转移。导致人口流动的原因归结起来主要有如下三个方面: 一是推力作用的结果, 产生推力的作用主要是欠发达地区恶劣的生存环境, 公共基础设施以及教育资源的欠缺等等。二是各个地区要素禀赋上的差异造成各个地区发展程度的初始化差异, 人们在流动的过程当中能够赚取到更多的收益。三是教育资源的分配差异及发展状况的不同促使学生选择在异地接受高等教育。

针对上述导致人口流动的原因, 以及流动人口较难融入当地城市的问题, 将提出以下建议: 第一, 住房价格水平应该成为各级地方政府高度关注的问题, 针对各地区不同情况, 建立起适合本地区的住房发展规划和住房保障政策, 扩大人才住房的有效供给。使住房价格不出现畸高的同时又能符合供求状况, 避免出现多库存又价高的情况。第二, 注重缩小发达地区与欠发达地区在医疗、教育、文化娱乐等配套设施的均等化分配与建设上的差距, 提高城市开放度和包容度, 创造安定、文明的社会环境, 争取能吸引来、留住高层次人才。第三, 完善社会保障制度, 扩大政策与制度的覆盖范围。将农民工扩大到社会保障覆盖范围之内, 建立起公平的社会保障体系, 让农民工获得平等就业机会。同时要将养老、就业、医疗、教育等都纳入社会保障制度覆盖范围, 体现社会保障的全面性, 加快社会制度改革, 优化社会环境。还要注重改善农民工的工作环境、用工形式, 尊重农民工的劳动尊严。第四, 由于旅游能促进当地经济发展与各地区的文化交流, 但由于来旅游来自于不同的地方且自身素质高低也不尽相同, 因此要想在靠旅游业拉动经济的同时又能有良好的社会及生态环境, 不仅要加强治安管理, 更要协调好人与自然的的关系。第五, 不同地区应立足于自身城市与产业优势, 整合优质资源以实现区域的协同发展, 并引导异质性高端劳动力要素合理、多元化流动, 促进产业转移和升级, 避免房价过高而出现产业空心化。

参考文献

- [1] https://www.gov.cn/gongbao/content/2022/content_5679681.htm
- [2] 朱宇, 林李月, 柯文前, 等. 中国人口流动变迁及其对城市更新策略的启示[J]. 人口与经济, 2023(4): 41-55.

- [3] 段成荣, 赵畅, 吕利丹. 中国流动人口流入地分布变动特征(2000~2015) [J]. 人口与经济, 2020(1): 89-99.
- [4] 雷光和, 傅崇辉, 张玲华, 等. 中国人口迁移流动的变化特点和影响因素——基于第六次人口普查[J]. 西北人口, 2013, 34(5): 1-8.
- [5] 夏怡然, 苏锦红, 黄伟. 流动人口向哪里集聚?——流入地城市特征及其变动趋势[J]. 人口与经济, 2015(3): 13-22.
- [6] 陈斌开, 张川川. 人力资本和中国城市住房价格[J]. 中国社会科学, 2016(5): 43-64+205.
- [7] 黎庆兴, 李德显. 推拉理论视域下高校人才流动困境及其治理路径[J]. 江苏高教, 2021(10): 46-52.