



现代经济理论与实践丛书
何大安 ○ 主编

毛丰付
○ 著

住房政策与 城市劳动力市场

ZHU FANG ZHENG CE
YU CHENG SHI LAO DONG LI
SHI CHANG

中国社会科学出版社



现代经济理论与实践丛书
何大安 ○ 主编

毛丰付
○ 著

住房政策与 城市劳动力市场

ZHU FANG ZHENG CE
YU CHENG SHI LAO DONG LI
SHI CHANG



中国社会科学出版社

图书在版编目(CIP)数据

住房政策与城市劳动力市场/毛丰付著. —北京: 中国社会科学出版社, 2013. 6

ISBN 978-7-5161-2815-2

I. ①住… II. ①毛… III. ①住房政策—研究—中国②城市—劳动力市场—研究—中国 IV. ①F299.233.1②F249.212

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 126003 号

出 版 人 赵剑英
责任编辑 侯苗苗
责任校对 周 昊
责任印制 王 超

出 版 中国社会科学出版社
社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 (邮编 100720)
网 址 <http://www.csspw.cn>
中文域名:中国社科网 010-64070619
发 行 部 010-84083685
门 市 部 010-84029450
经 销 新华书店及其他书店

印刷装订 三河市君旺印装厂
版 次 2013 年 6 月第 1 版
印 次 2013 年 6 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16
印 张 13.75
插 页 2
字 数 215 千字
定 价 39.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书,如有质量问题请与本社联系调换

电话:010-64009791

版权所有 侵权必究

总 序

全球化背景下的经济运行和发展充满着不确定性，这种不确定性在引发和推动经济理论不断创新的同时，也使经济理论的研究对象、分析方法和视阈不断刷新。当今社会的就业、物价、GDP波动、劳资冲突、国际贸易、金融运行、国际资本流动、区域经济和专业化市场发展等，要求政府和市场能够适时创新出符合经济变化的制度安排，以解决政府失灵和市场失灵问题。社会经济运行的发展和变化是制度、主体和行为三位一体的综合，这种综合在程度和范围上的任何变化，都会导致微观和宏观经济活动的不确定性，经济学者的理论使命就是要分析和研究这种不确定性，并努力为解决这种不确定性提供理论依据。

两百多年来经济理论的持续创新以及由此形成的精美理论大厦，对厂商投资和个人消费起过指导作用，政府也曾借鉴经济理论建立了各种有效的经济制度和宏观调控体系。但随着经济全球化和交易活动的日益复杂化，传统主流理论对经济世界错综复杂现象的解析力有着逐步减弱的趋势。具体地说，以新古典经济学为底蕴的主流经济学理论，对渗透或交叉于社会政治、文化、心理乃至历史等层面的经济活动，越来越缺乏符合实际的说服力。以理论研究的现状和发展方向而言，经济理论的分析边界开始模糊化，研究范式开始多元化，研究方法也开始由原先单一学科的分析方法向学科综合的分析方法转变。撇开经济全球化和市场机制对宏观经济运行各种特定的规定，一国经济体制模式和经济水平对经济理论研究也会提出新的要求。从这个意义上来讲，我们对经济问题的研究可以分为一般理论性研究和对特定国度经济运行的研究。

中国三十多年来的经济体制改革取得了举世瞩目的成就，随着计划经济体制向市场经济体制转轨的逐步完成，社会经济运行和发展已进入深水区。对于中国的经济学者来说，借鉴和运用西方成熟理论来解说中国经济的新情况、新问题，不仅可以提高现有的理论水平，而且可以针对中国实际在转型经济理论研究上有所创新。中国目前面临的主要经济问题是：经济如何才能持续增长，通货膨胀如何才能有效控制，就业水平如何才能稳定，新兴产业如何顺利实现对传统产业的替代，金融体系如何提高效率和防范风险，收入分配不均如何得到纠正，国际贸易如何在人民币升值趋势下保持平衡，发达区域的经济如何带动周边地区的经济发展，等等。显然，西方经济理论对这类问题的研究只是一般性的论述，并不具有普适性，我们照搬或套用西方理论是不能解决实际问题的。中国经济体制改革所出现的新情况、新问题，给致力于研究中国问题的学者留下了很大的空间，特别是给青年学者提供了丰富的素材和研究平台。近十年来广大青年学者取得的丰硕成果就说明了这一点。

年轻学者理论素养的历练和提高，有一个从成长到成熟的逐步而缓慢的探索过程，这个过程要求他们对问题或现象的理解和认知，必须经历从感性认知阶段上升到理性认知阶段的过程，而达到理性认知阶段的重要标志之一，是能够在理论上对现实问题做出分析性描述。现代经济学十分强调问题研究的假设前提、参照系和分析方法；对中国经济问题的分析和研究要达到较高的水准，通常要求经济学者重视假设前提、参照系和分析方法这种三位一体之分析框架的构建。青年学者要想在较短时期内达到这样的水准，的确存在着很大的困难；解决这一困难的主要甚或唯一的途径，是努力分析和研究经济问题从而展示自己的学术产品。对于青年学者来讲，多出学术产品总是比少出学术产品要好要强。正是基于这样的考虑，我们编纂了这套“现代经济理论与实践丛书”，以之提供给青年学者作为学术历练的平台。

这套丛书的作者是浙江工商大学经济学院的部分青年教师，他们是清一色的博士出身，正处于学术探索的成长阶段。我们经济学院是学术花卉中的一枝含苞待放的花朵，目前拥有应用经济学一级学科博士点和

数量众多的二级学科硕士点，并有 7 个以现实经济问题为分析对象的研究所。这套丛书的研究对象涉及宏观微观经济运行的很多问题，它的出版无疑会拔高这批青年教师的理论素养，显著推进学院的学科发展。诚然，就这套丛书的学术水平而论，它或多或少存在着这样和那样的问题，甚至会出现某些疏漏和错误，但作为一种学术探讨，我想这些作者应该不怕来自各方面的批评，因为，他们可以从“青年犯错误上帝都会原谅”这句欧洲谚语中得到安慰。

浙江工商大学经济学院院长：何大安

2013 年 5 月于杭州

罗斯福总统 (Franklin Delano Roosevelt) 并未忽视新建住房项目对经济复苏的重要性。他明白几乎三分之一的失业来自建筑行业，而住房无疑是这个行业最重要的组成部分。一项规模足够大的新建住宅项目的启动，不仅能够帮助失业者逐渐重返工作岗位，也能成为驱动整个经济转动的车轮。新建住房项目影响每一个人，从花边窗帘制造商到木材、砖瓦、家具、水泥和电器设备的制造商。仅是这些供货商的运输就会影响到铁路，然后影响到钢厂生产的铁轨，还有货车等等。

——Marriner Stoddard Eccles: *Beckoning Frontiers: Public and Private Recollection* (1951)^①

的确，对生命如此敌视的城市是依靠从农村不断输入的新的生命才能生存下去的。新的城镇是由大批移民建立起来的。1851 年时，在伦敦和其他 61 个英国城镇上，居住 20 年以上的 3336000 名居民中，只有 1337000 人是在他们所居住的城镇上出生的……直到 19 世纪末，这个发明和大生产的时代很少考虑到为工人的住房及其市政设施做一些什么。

——Lewis Mumford: *The City in History* (1961)

他们迎着朝阳走向城市，却把长长的影子留在身后的乡村。

——题记

^① 马里纳·斯托达德·埃克尔斯 (Marriner Stoddard Eccles)，曾在美国大萧条时期担任美联储主席。

前 言

近年来，全国各地，特别是东部沿海地区的城市政府，都把提高城市品质、优化产业布局作为城市发展的首要任务，然而现实中，城市政府的发展努力却进退维谷，遭遇“困境”。这种困境主要体现两个方面：一方面，城市优化产业的升级不仅需要资金和技术的流入，更重要的是需要与产业匹配的人力资源，但是当前人力资源不能有效流入制约了城市产业升级的步伐；另一方面，城市的产业调整意味着低端产业的大量低端劳动力向外转移，但是低端劳动力流出更是难以按照城市政府的设想顺利进行。因此由于劳动力市场调整困难引致的“就业区位和产业区位”的空间不匹配是政府“腾笼换鸟”、优化产业结构的初衷难以实现的主要原因。

影响劳动力市场调整的因素很多，但是住房成本作为城市生活成本的主要部分，无疑是最重要的影响因素。最近出现的“高房价挡住华尔街金融精英的回国路”和城市“贫民窟”兴废的大讨论，正是住房问题影响劳动力市场调整和产业现实的反映。可以预期的是，在户籍等相关制度慢慢淡出的背景下，住房政策成为促进劳动力流动、优化产业结构的一种现实政策工具和调节手段。住房，作为一项社会权利、一种生活必需品和一类金融投资品，在人类的政治、经济、社会生活领域都占据重要的位置，也是世界各国政府调节和干预的重点对象。在当下中国，住房所承载的价值和意义尤显突出。由于住房混杂的多种属性，以及中国发展的特殊阶段，中国住房问题格外复杂难解，中国的住房政策也被置于寄予希望和面临拷问的艰难境地。

本书认为，住房政策不仅直接影响劳动力迁移和流动，而且通过劳动力流动影响城市产业布局和公共品供给。住房政策将成为未来对城市发展最具影响力的一项政策工具。在城市化和产业发展的视角下理清中国住房政策对城市劳动力市场的影响机制，不仅对未来城市发展影响深远，而且基于中国住房市场和劳动力市场双重分割背景下的研究，也深化了对城市劳动力市场理论的理解。

本书是作者近些年围绕城市经济学，特别是房地产经济学和城市劳动经济学领域，思考和研究的一些结果。根据逻辑关系大致可分为三部分：第一部分是背景与问题篇。主要是对中国城市化和工业化进程中，人口流动和居住空间矛盾的背景及其演变过程，做出描述和介绍。第二部分是理论机制篇。主要交代住房市场和劳动力市场之间的相互关系和作用机理。第三部分是经验研究篇。这一部分利用杭州市的微观数据和全国城市的宏观数据对城市新移民、城市间工资差距以及学区房的制度安排等问题进行经验验证，以期与理论分析相呼应。

目 录

前言	(1)
----------	-----

上篇 情境与问题

第一章 导论	(3)
第一节 研究背景与基本问题	(3)
第二节 研究思路与本书安排	(7)
第二章 城市化进程、劳动力流动与房地产市场	(10)
第一节 中国的城市化进程与劳动力流动	(10)
第二节 中国房地产市场的演进与发展	(19)
本章小结	(28)

中篇 理论与机制

第三章 房价波动与市场调控:一个评述	(33)
第一节 房价波动的影响因素与相互关系	(34)
第二节 资产价格与金融稳定	(41)
第三节 房地产市场宏观调控政策	(47)
本章小结	(49)
第四章 住房与劳动力市场关系	(54)
第一节 劳动力迁移及劳动力市场的空间维度	(55)

2 ❖ 目 录 ❖

第二节 住房市场与劳动力市场关系	(57)
第三节 住房政策的劳动力市场含义	(59)
本章小结	(60)
第五章 住房的政治经济学	(62)
第一节 危机中催生的住房政治经济学	(62)
第二节 住房政治经济学的核心议题	(64)
第三节 住房金融体系运行机制的政治经济学解读	(67)
第四节 住房政治经济学的理论渊源	(70)
第五节 住房政治经济学研究何以可能	(73)
第六节 住房政治经济学研究的中国观照	(75)
第六章 政企博弈与中国房价地价的“棘轮效应”	(78)
第一节 引言	(78)
第二节 文献回顾	(80)
第三节 房价和地价攀升的博弈分析	(81)
第四节 “棘轮效应”的主导力量	(86)
本章小结	(88)
附录 房价、劳动力成本与物价波动	(89)
第七章 住房政策的产业就业效应	(94)
第一节 从历史和关联的视野理解住房政策	(94)
第二节 产业与就业互动关系中的住房问题与住房政策	(96)
第三节 住房政策的取舍依据	(100)
第四节 中国住房政策可以从先发国家那里学到什么?	(102)

下篇 经验研究

第八章 行政层级、劳动生产率与城市间工资差异	(107)
第一节 问题的提出	(107)
第二节 文献回顾	(109)
第三节 行政层级对城市产出水平的影响	(110)

第四节 行政层级对劳动生产率的影响	(112)
本章小结	(115)
第九章 教育质量、住房价格与学区房政策	(117)
第一节 引言	(117)
第二节 住房市场与教育质量	(119)
第三节 研究方法与数据	(121)
第四节 研究结果分析与讨论	(126)
第五节 结论与政策建议	(129)
第十章 制度分割与大城市新移民的居住问题	(131)
第一节 引言	(131)
第二节 文献回顾与概念界定	(133)
第三节 调查基本情况介绍	(142)
第四节 城市新移民住房支付能力分析	(148)
第五节 大城市新移民的住房获取能力研究	(166)
本章小结	(180)
参考文献	(182)
后记	(202)

上 篇

情境与问题

第一章

导 论

第一节 研究背景与基本问题

“这是最美好的时代，这是最糟糕的时代……我们全都在直奔天堂，我们全都在直奔相反的方向。”狄更斯在《双城记》开篇的这段话在当代中国被无数次引用。这是一个工业化的时代，这是一个城市化的时代，这种强烈的反差正是剧烈的社会变迁的真实写照。这段话是狄更斯那个时代英国的最好写照，也是 21 世纪初中国社会的写照。

2011 年是中国社会具有特殊意义的一年。这一年中国城镇人口占总人口的比重首次超过 50%。^① 城镇人口超过农村人口，这标志着中国发展进入了一个新的成长阶段，中国社会由工业化主导进入到城市化主导阶段，城市化成为继工业化之后推动经济社会发展的主要力量。^②

从世界各国发展的历史经验看，城市化发展中期，以社会城市化率超过 50%，越过城市化中期的发展拐点为标志，社会结构会发生重大变迁。首先，从社会经济活动的推动力量上看，以工业化主导、物质资本投资型的经济发展方式将转向城市化主导、人力资本投资主导的集约发展模式，经济发展的动力将由投资拉动转向消费拉动。其次，从社会发展重心上看，城市化的生活导向将取代工业化的工作导向生活方式。物质世界丰富和充裕后必将转向精神生活的追求和自我完善与体验。再

① 2011 年年底，中国城镇人口约 6.91 亿。

② 中国社会科学院社会学研究所：《2012 年中国社会形势分析与预测》，新华网（http://news.xinhuanet.com/politics/2011-12/21/c_122459074.htm）。

次,城市的空间结构也将随着社会结构的转型而发生重大变迁。比如城市内部产业空间结构的调整,中心商务区的崛起,劳动力举家永久迁移取代个体流动在城市定居,劳动者的居住方式由工厂附属型居住方式向市区生活型居住方式转变等。

从“十二五”开始,中国面对的国内国际环境发生了重大改变。从国际环境看,国际金融危机引发世界经济的全面萧条,结束了自20世纪80年代开始的全球高速经济增长周期。中国经济增长的接受国际资本流入、低成本出口导向的发展模式不再具有国际环境支撑。从国内环境看,中国2010年GDP超过日本,成为世界第二大经济体,人均GDP达到中等收入国家水平,面临着产业结构调整、收入分配调整和制度体系调整等一系列挑战,需要跨过“中等收入陷阱”^①。在国内外环境变化的格局下,中国经济面临调整的必然要求,“十二五”期间中国GDP增速将由9%以上降至8%以下,并在“十三五”期间进一步回落到5%—8%之间,未来较长时期内,中国经济将长期处于中速增长长期(刘世锦等,2011)。这一点在国务院2012年政府工作报告中已经有明确体现。^②在中国目前阶段,稳步推进城市化和引导农村富余劳动力向城市转移,是扩大内需的主要源泉,也是未来经济增长的主要推动力。用合适的城市化模式吸引人口转移,使城市化进程有序推进,关系到中国未来经济发展全局(刘鹤,2011),是当前最重要的问题之一。

根据《中国劳动力变动趋势及判断》和麦肯锡全球研究院报告,

① “中等收入陷阱”这个词,是《时代周刊》亚洲商务记者 Michael Schuman 在《逃出中等收入陷阱》(Escaping the Middle-income Trap)一文中首先使用的。“中等收入陷阱”这一概念较正式的表述来自 Gill 和 Kharas (2007)的报告《东亚复兴:关于经济增长的观点》,这个概念是指,很多经济体都能跳出贫困陷阱,经济起飞迅速达到中等收入阶段,但是只有很少国家能够跨过这个阶段进入到高收入国家行列。一些经济学家,比如姚先国教授等,近几年在不同场合下多次提到警惕中国陷入“中等收入陷阱”的发展之坎。姚先国教授认为中国过去30年的发展模式是以粗放增长、低价竞争和非均衡发展为特点,造成经济恶性循环、社会风险积累和环境恶化,因此中国不仅面临发展的压力,更面临转型的压力,从世界民族国家现代化的历程上看,高收入并不意味着发达经济,在人均收入进入中等发达水平时,必须以拉美国家为鉴,避免跌入中等收入陷阱。

② 温家宝总理在2012年3月《政府工作报告》中提出“2012年经济社会发展的主要预期目标:国内生产总值增长7.5%”。

今后 20 年将有 3 亿农村人口转化为城镇人口，许多城市新移民将达到 40%，到 2025 年，城市总人口将达到 10 亿^①；另一方面，城市又存在劳动力供给不足和结构失调的隐忧（蔡昉，2010）。到 2015 年，城市劳动年龄人口的新增数量小于农村劳动年龄人口的减少数量。^② 联合国对中国人口的预测认为 15—64 岁总劳动人口将在 2015 年达到顶峰，即 2015 年之后，不仅青壮年劳动力总数下降，而且劳动人口总数也绝对下降。实际上，在现实中已经出现了城市人口减少的前兆。国内移民城市的标志——深圳市 2012 年发布的《深圳市 2011 年国民经济和社会发展统计公报》中显示，常住深圳的人数达到 1046.74 万人，非户籍人口 778.85 万人，比 2010 年非户籍人口有所减少，这是深圳特区建市以来，首次出现非户籍人口减少。^③ 未来相当长时期内，劳动力供给短缺和普通工人工资水平持续上涨将成为趋势（都阳，2010）。因此，提高城市化水平和质量，引导城市产业结构调整 and 劳动力资源合理配置是中国未来 20 年发展的希望所在。

近年来，全国各地，特别是东部沿海地区的城市政府，都把提高城市品质、优化产业布局作为城市发展的首要任务。比如广东在 2008 年 5 月 29 日的《中共广东省委、广东省人民政府关于推进产业转移和劳动力转移的决定》中提出的“产业转移和劳动力转移”双转移战略（“腾笼换鸟”）。^④ 浙江省采取的优农业（用生态农业、精致农业代替传统农业）、强工业（用新型制造业改造提升传统产业）、兴三产（靠“楼宇经济”缓解土地压力）缓解经济快速发展后面临的耕地锐减、环境污染和能源困局。然而现实中，城市政府的优化城市发展规划却未能

① 麦肯锡全球研究院：《迎接中国十亿城市大军》，<http://www.mckinsey.com/mgl>。

② 胡英：《分城乡劳动年龄人口预测》，2009 年工作论文，转引自蔡昉：《人口转变、人口红利与刘易斯转折点》，《经济研究》2010 年第 4 期。

③ 《深圳首次出现非户籍人口减少可能是警钟》，《南方都市报》2012 年 4 月 13 日，http://nf.nfdaily.cn/nfdsb/content/2012-04/13/content_43038962.htm。

④ 具体而言就是“珠三角劳动密集型产业向东西两翼、粤北山区转移；而东西两翼、粤北山区的劳动力，一方面向当地第二、第三产业转移，另一方面其中的一些较高素质劳动力，向发达的珠三角地区转移”。不过现在广东基本只提产业和劳动力双转移，而很少提“腾笼换鸟”。