

农民工住房

理论、实践与政策

吕萍等著

中国建筑工业出版社

LONGMINGONG ZHUFANG LILUN SHIJIAN YU ZHENGCE



农民工住房理论、实践与政策

吕 萍 等著

中国建筑工程出版社

图书在版编目(CIP)数据

农民工住房理论、实践与政策/吕萍等著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011. 10
ISBN 978-7-112-13686-5

I. ①农… II. ①吕… III. ①民工—住房政策—研究—中国 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 210964 号

农民工及其住房是城市化进程中一个不可规避的问题。本书是对作者多年从事的我国农民工住房问题理论与实践相结合研究成果的全面和系统总结。全书不仅从理论上探讨了农民工的地域迁移规律和特点、农民工流动对住房市场和住房保障的影响,也总结了各地近些年关于农民工住房有关政策的模式和运行效果;不仅呈现了大量的实际调研和分析成果、提出了分析理论与模型,也得出了解决农民工住房问题的思路和政策建议。对于业内研究住房市场和住房保障问题是一本难得的参考书籍。

* * *

责任编辑:赵梦梅
责任设计:赵明霞
责任校对:张颖 关健

农民工住房理论、实践与政策

吕萍等著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 17 $\frac{1}{4}$ 字数: 357 千字

2012 年 1 月第一版 2012 年 1 月第一次印刷

定价: 39.00 元

ISBN 978-7-112-13686-5
(21447)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前言

20 世纪末就开始关注农民工问题，不过，将农民工问题与我的研究方向结合起来，却已是 2005 年的事情了，主要缘于参加住建部主持的关于农民工居住状况的调研项目。在这六年里，我和我的研究团队赴北京、重庆、广州、成都、西安、东莞、长沙等地深入农民工生活，了解他们的居住和就业等状况。在与他们的交往中，我深切地感受到，农民工住房状况十分严峻、令人担忧，改善农民工居住状况阻碍很多、难度很大。

在调查中，我们发现绝大部分农民工在城市的居住条件很差，抑或聚居在城乡结合部和城中村中，抑或合伙居住在条件简陋、空间狭小、租金低廉的临时住房里，流而不动、迁而无着。农民工这种候鸟式的生活状况，使得我国的城镇化质量难以提高，农民工自身的身心健康、生存发展、子女教育等权益也难以得到保障，城乡经济社会的协调可持续发展受到极大制约。农民工的城镇住房问题，成为农民工进城并逐步实现定居的关键问题之一，已经影响了我国城镇化进程和全面建设小康社会目标的实现。当前，改革进入了攻坚阶段，出现了很多难以克服的困难。在这个时候，更要抓住重点，解决突出问题，不能让农民工住房问题一直都是个问题。

2005 年，解决进城务工农民住房问题首次被列入原建设部的工作重点之一。2006 年国发 5 号文指出，要“多渠道改善农民工居住条件”。2007 年 12 月，《关于改善农民工居住条件的指导意见》专门就农民工居住问题制定了措施。这一系列举措，起到了一定作用，但农民工居住状况及其深层次原因仍有待探究。

2007 年开始，我承担了国家社会科学基金资助项目“农民工住房政策经济分析与政策体系构建”，借助于项目支持，我们对农民工住房的认识和研究更进了一步。2010 年项目顺利结题，本书就是在该项目基础上形成的研究成果。全书基于政策系统分析的视角，多维度、多路径对农民工住房问题进行了研究。全面分析了农民工住房需求特征和农民工住房政策供给约束条件，构建了农民工住房政策的理论研究框架；同时，广泛搜集整理了地方政策规定、采用了大量的一手数据，这一成果不仅支撑了本课题的研究，也能为今后相关课题的研究提供了数据支持。

要解决好我国农民工的住房问题，要把握两个基本点。一是，要正视城市化过程中大量农村剩余劳动力向城市流动迁移且这一过程仍在持续的现实，从平等而不是排斥的角度，在有长远政策设计的基础上，逐步完善农民工居住条件；二

是，要综合采取政府扶持、企业 and 市场力量支持、农民工自身维持等多种手段，加大适合农民工特点的住房建设力度。此外，如何将农民工居住问题，与农民工的社会保障、就业、子女教育、农村耕地和宅基地等问题衔接起来，实现政策的有序运转，也是本书需要回答的重大问题。本书对农民工的消费、社会及居住空间分布进行了全面分析，探求政策可能或可行的施力点，以及农民工自身因素在政策执行链中的最终角色等，对于农民工住房等问题的研究和解决具有实际指导意义，对于加速我国工业化、城市化的进程以及促进人力资源的优化配置等将产生积极的影响。区分探索不同地区的城镇化和产业化特征的差异性，并提出依据地域差异区别给定相应的政策，对各地制定和采用适合的农民工住房政策也具有重要借鉴意义。

在研究成果即将付梓之际，我要感谢我的研究团队及庞大的保障支撑团队，感谢李晓龙、张锋、刘霞、刘美霞等，他们积极参与课题研究、多方协调实地调研，使课题得以顺利进行；感谢周滔、甄辉、丁富军、方璐、马异观等，他们的巨大付出是成就本书的重要基础；感谢黄靖、彭章、杜佳明、张帆、刘昱、孙志波、韩娟、张蕊、沈佳庆以及所有参与调研、研讨和写作的师生们，这本书是大家共同努力的成果。还要感谢成都市住建委保障办、广州市住建委保障办、青岛市住建委保障办等单位领导的支持和帮助，他们的实践经验是本研究的宝贵源泉；感谢中国建筑工业出版社编辑的辛勤工作，使本书能够按时、保质完成。

虽然在成稿的前期，我们做了大量的案头工作和实践调研，但由于本人能力有限，同时农民工住房问题涵盖的研究领域太宽、涉及的实践层面太广，书中难免有些错漏之处，敬请广大读者批评指正，也希望能得到一些宝贵意见和建议，共同探讨有关问题。

2011年7月于中国人民大学求是楼

目 录

第1篇 问题提出

第1章 绪论	3
1.1 研究背景	3
1.1.1 农民工基本状况	3
1.1.2 农民工住房现状	7
1.2 研究意义	9
1.3 基本概念界定	11
1.3.1 农民工	11
1.3.2 农民工住房	13
1.4 研究方法和数据	15
1.4.1 主要采用的研究方法	15
1.4.2 数据来源	15
1.5 研究内容、技术路线和创新	18
1.5.1 研究内容	18
1.5.2 技术路线	19
1.5.3 可能的创新	20
第2章 国内外研究综述	21
2.1 国外研究综述	21
2.1.1 关于区域间劳动力迁移驱动力的研究	21
2.1.2 对于不同外来人口聚居区及居住状况的相关研究	23
2.1.3 国外解决贫困人口、外来移民劳动力住房问题的相关研究	25
2.2 国内研究综述	29
2.2.1 农民工定居迁移及融入城市相关研究	29
2.2.2 农民工迁移与定居意愿影响因素相关研究	31
2.2.3 农民工在城市中的生存状况相关研究	32
2.2.4 农民工在城市中住房现状相关研究	34
2.2.5 如何解决农民工在城市中的住房问题相关研究	36
2.3 总结与思考	38

第2篇 经济分析

第3章 经济增长、农民工流动与城市住房市场	41
3.1 经济增长、劳动力流入与区域房地产市场	41
3.1.1 初始的均衡状态	42
3.1.2 产出需求增加导致的区域房地产市场变化	43
3.1.3 劳动力供给增加导致的区域房地产市场变化	44
3.2 经济增长过程中农村剩余劳动力市场、城市住房市场的区域差异	45
3.2.1 不同经济增速区域农村剩余劳动力市场与住房市场的差异	45
3.2.2 不同主导产业类型区域农村剩余劳动力市场与住房市场的差异	48

3.3	农民工涌入对城市住房市场的冲击	51
3.3.1	农民工对不同住房市场的冲击	51
3.3.2	农民工对正规住房市场冲击的有限性	55
3.4	非正规住房市场的兴起——供需双方利益一体化的实现过程	59
3.4.1	农民工个体特征制约下的城市住房市场选择	60
3.4.2	本地农民资产性收入实现的主要途径	62
3.5	本章小结	66
第4章	农民工住房需求的地区差异	69
4.1	地区差异的衡量标准——吸引力—吸纳力模型	69
4.1.1	经济增长对农民工的吸引力	70
4.1.2	产业发展对农民工的吸纳力	71
4.2	经济增长对农民工的吸引力——农民工的迁移规律	72
4.2.1	研究假设与模型构建	72
4.2.2	农民工流向的初步分解——迁入地、迁出地的划分与分级	73
4.2.3	农民工省际流向与流量及现实验证	75
4.2.4	农民工省内迁移的影响因素	77
4.3	产业发展对农民工的吸纳力——农民工的地区分布	79
4.3.1	产业增长对劳动力的就业弹性分析	79
4.3.2	不同地区对农民工迁移的吸纳力	85
4.4	不同城市对农民工的吸引力与吸纳力差异分析	88
4.4.1	城市间的吸引力差异	88
4.4.2	城市间的吸纳力差异	89
4.4.3	主要城市群的吸引力与吸纳力比较分析	91
4.5	地区吸引力、吸纳力差异对农民工住房需求的影响	92
4.5.1	地区类型的确定	92
4.5.2	地区类型对农民工住房需求的影响	93
4.5.3	不同类型地区农民工住房需求总量及发展趋势	94
4.6	本章小结	96
第5章	农民工住房需求特征与内部分异	98
5.1	农民工住房需求的一般特征	98
5.1.1	农民工住房需求的影响因素	98
5.1.2	消费特征影响下的农民工住房需求	103
5.1.3	社会空间特征影响下的农民工住房需求	107
5.1.4	居住空间特征影响下的农民工住房需求	116
5.2	农民工住房需求特征的差异化	119
5.2.1	农民工群体内部分异的演替	119
5.2.2	农民工群体内部分异的度量	121
5.2.3	不同类型农民工住房需求影响因素差异分析——静态差异性度量	125
5.2.4	不同类型农民工边际住房消费倾向分析——动态差异性度量	128
5.2.5	职业分化和收入分层下的住房需求差异	131
5.3	新生代农民工住房需求特征	134
5.3.1	新生代农民工的基本特征	134
5.3.2	新生代农民工住房需求特征	139

5.4 本章小结	141
第3篇 实践探索	
第6章 国内政策实践	147
6.1 国家层面改善农民工居住条件的主要政策	147
6.1.1 政策发展脉络	147
6.1.2 农民工住房保障政策	148
6.1.3 农民工住房信贷政策	149
6.1.4 其他相关政策	150
6.2 典型地区解决农民工住房困难的政策总结	151
6.2.1 农民工住房保障政策	151
6.2.2 农民工住房信贷政策	153
第7章 各地探索的模式总结	155
7.1 农民工住房解决方案的主要类型	155
7.1.1 准市民化型	156
7.1.2 公共租赁型	157
7.1.3 园区配建型	159
7.1.4 市政改造型	160
7.2 两个典型城市做法的深入分析——重庆市和广州市	161
7.2.1 重庆市的实践	161
7.2.2 广州市的实践	163
7.2.3 重庆市和广州市的对比分析	164
7.3 两个农民工公寓项目的对比分析	165
7.3.1 长沙江南公寓	165
7.3.2 广州佳大时代公寓	166
7.3.3 长沙江南公寓和广州佳大时代公寓的对比分析	167
7.4 各地做法对解决农民工住房问题的启示	170
7.4.1 要与城市发展目标相适应	170
7.4.2 多渠道、多形式扩大供应	171
7.4.3 分层次、分步骤渐进解决	172
7.4.4 多部门、多途径综合发力	173
7.5 本章小结	174
第4篇 政策构建	
第8章 政策环境分析	177
8.1 农民工住房政策构建的指导思想	177
8.2 农民工住房政策构建的体制环境建设	178
8.2.1 促进城乡统筹发展	180
8.2.2 完善政府间协商机制	182
8.3 农民工住房政策构建的城市经济环境建设	184
8.3.1 提升城市经济实力	184
8.3.2 提高城镇化发展水平	184
8.3.3 改善城市产业结构	184

8.4 本章小结	185
第9章 农民工城市住房政策设想	186
9.1 政策目标取向	186
9.2 构建原则	187
9.2.1 弹性原则	187
9.2.2 差异性原则	187
9.2.3 可持续性原则	188
9.3 近期政策	189
9.4 中期政策	191
9.5 远期政策	192
9.5.1 本地农民工	192
9.5.2 外来农民工	194
第10章 差异化政策体系构建	196
10.1 可供选择的农民工住房政策	196
10.1.1 规制“非正规住房市场”路径	196
10.1.2 完善“正规住房市场”路径	197
10.1.3 强化“非市场力量”路径	198
10.1.4 引入“引导农民工流动”路径	200
10.1.5 农民工住房政策类型小结	201
10.2 不同地区农民工住房政策	202
10.2.1 I型地区	202
10.2.2 II型地区	204
10.2.3 III型地区	205
10.2.4 IV型地区	205
第11章 农民工城市住房配套政策	207
11.1 城乡统筹发展	207
11.2 城乡户籍管理	208
11.3 城镇土地供应政策	208
11.4 财税优惠政策	209
11.5 农村土地政策	210
第12章 主要结论	211
12.1 研究结论	211
12.2 不足和后续研究建议	216
12.2.1 不足之处	216
12.2.2 后续研究建议	216
附件1: 中西部六省外出农民工住房状况调研报告	218
附件2: 外来务工人员住房问题调查问卷(东莞、西安)	244
附件3: 外来务工人员住房政策满意度及需求调查(A)(成都)	248
附件4: 外来务工人员住房政策满意度及需求调查(B)(成都)	252
附件5: 在外务工人员农村宅基地及承包地状况实地调查(六省)	256
附件6: 唐家岭农民工住房问题调研报告	260
参考文献	269

第 1 篇

问题提出

第 1 章 绪 论

1.1 研究背景

农民工是我国经济和社会体制改革的产物。家庭联产承包责任制的推行、乡镇企业与私营经济的兴起、外资的涌入和户籍制度的放松等，催生了大量农村剩余劳动力走向城市，他们在我国工业化和城镇化进程中扮演着至关重要的角色，同时也引发了一系列包括农民工城市住房在内的农民工问题。

农民工住房问题，主要指进入城市就业的农民工群体，在城市有居住需求，但依靠自身力量难以解决在城市的住房困难而产生的矛盾。农民工以及农民工住房的具体内涵将在后文中详细界定。农民工住房是农民工问题的一个重要方面，作为农民在城市生活的物质基础条件，它影响到农民工居住权、城市生活质量、子女教育、城市融入、婚姻等一系列问题的解决。住房是农民工群体再社会化和身份重构的重要物质基础，它有利于农民工学习和接受城市的社会规范，并培养符合城市社会的信仰、兴趣、需要、动机、情操、能力、气质与性格等个性。从某种意义上说，农民工住房问题的研究与解决对于实现我国的工业化、城镇化、现代化而言，有其客观必然性。

1.1.1 农民工基本状况

农民工广泛分布在国民经济的各个行业，主要包括加工制造业、建筑业、采掘业，第三产业中的环卫、家政、餐饮等服务业，亦工亦农、亦城亦乡。我国农民工总体状况表现为以下几个方面：

(1) 总体规模

农民工数量庞大，增长迅速。根据国家统计局农民工统计监测调查，截至 2008 年年底，全国农民工总量为 22542 万人^①；其中，外出农民工^②数量为

① 国家统计局. 2008 年末全国农民工总量为 22542 万人 [EB/OL]. 国家统计局网站, http://www.stats.gov.cn/was40/gjtjj_detail.jsp?searchword=%C5%A9%C3%F1%B9%A4&channelid=5705&record=61, 2009-03-25.

② 根据国家统计局的界定，“外出农民工”是指在本乡镇以外从业 6 个月以上的农民工，但在年末数据中包含外出不足 6 个月的农民工。这一界定，与我们报告中其他地方对“外出农民工”的界定有所不同。由于各地在制定农民工政策时均以农民工户籍是否在本市范围内有所区别，因此，为便于政策分析和构建，除 1.1.3.1 节外，其他各处所称“外出农民工”，均指“在户口所在地级市（或副省级市、直辖市）以外地区务工的农民工”。具体界定，参见 1.3.2.1 节。

14041 万人。2009 年度全国农民工总量为 22978 万人，其中外出农民工 14533 万人，比上年增加 492 万人，增长 3.5%^①。

据国家统计局抽样调查，1978~1998 年的 20 年间，农村外出就业人数从不足 200 万人扩张到 6500 万人^②。2003 年，我国农村劳动力外出务工人员为 1.1 亿，比 2002 年增长了 8.6%；2005 年为 1.2 亿，比 2003 年增长了 3.8%^③（图 1-1）。

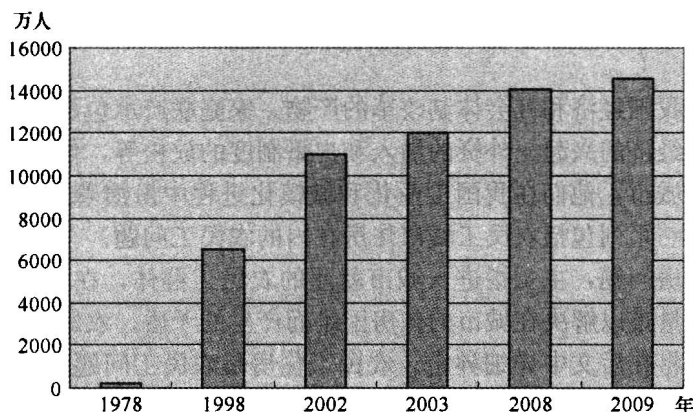


图 1-1 我国外出农民工数量变化趋势图

数据来源：国家统计局农村劳动力流动就业情况调查，劳动和社会保障部农村劳动力就业情况统计，2009 年农民工监测调查报告。

农民工总量占农村劳动力的比例大。2009 年农民工总量为 22978 万人，占到全国农村劳动力的近一半。举家全迁进城进镇的数量不断加大。2009 年举家进城的外出务工人员已达 2966 万人，占外出务工农民工总数的 20.4%。农村劳动力的大规模流动的前提是人多地少的现状造成的剩余劳动力的增多，国家对农业投入的不足也弱化了农业生产对劳动力的消化能力，农民工对沿海经济发达地区的大城市劳务市场和劳动力构成有着相当大的影响。

(2) 区域分布

农民工外出务工以东部地区为主。从输入地看，2009 年在东部地区务工的外出农民工为 9076 万人，占全国外出农民工人数的 62.5%；在中部地区务工的外出农民工为 2477 万人，占全国外出农民工人数的 17%；在西部地区务工的外

① 国家统计局农村司. 2009 年农民工监测调查报告 [EB/OL]. 国家统计局网站, http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20100319_402628281.htm, 2010-03-19.

② 张红宇. 城乡统筹亟须关注的四个问题 [EB/OL]. 三农数据网, <http://www.sannong.gov.cn/njlt/gnwz/200307070214.htm>, 2003-07-04.

③ 数据来源：国家统计局。转引自刘军，陈兰，当前农民工流动就业数量、结构与特点 [J]. 新华文摘, 2006 (3): 121-123.

出农民工为 2940 万人, 占全国外出农民工人数的 20.2%。在东部地区务工的农民工有减少的趋势, 外出农民工开始向中西部地区转移。

在省内务工和跨省外出的农民工比重相当, 但后者有增加的趋势。在外出农民工中, 到户籍所在省以外务工的农民工为 7441 万人, 占 51.2%; 2009 年, 在省内务工的农民工为 7092 万人, 占 48.8%, 在省内务工的比重比 2008 年上升 2.1 个百分点^①。在外出农民工中, 住户中有人外出的农民工 11567 万人, 比上年增长 385 万人, 增长 3.4%; 举家外出农民工 2966 万人, 增加 107 万人, 增长 3.7% (表 1-1)。

农 民 工 数 量

单位: 万人 表 1-1

	2009 年	2008 年	增减	增长 (%)
农民工总量	22978	22542	436	1.9
1. 外出农民工	14533	14041	492	3.5
(1) 住户中外出农民工	11567	11182	385	3.4
(2) 举家外出农民工	2966	2859	107	3.7
2. 本地农民工	8445	8501	-56	-0.7

数据来源: 国家统计局 2009 年农民工监测调查报告。

分地区看, 东部地区农民工以在省内务工为主, 中、西部地区农民工大多数在省外务工。

外出农民工主要流向地级以上大中城市。从外出农民工就业的地点看, 在直辖市务工的农民工占 9.1%, 在省会城市务工的农民工占 19.8%, 在地级市务工的农民工占 34.4%, 在县级市务工的农民工占 18.5%, 在建制镇务工的农民工占 13.8%, 在其他地区务工的占 4.4%。在地级以上城市务工的农民工占 63.3%, 比上年略降 0.3 个百分点^②。

(3) 从业特征^③

农民工的就业结构表现出主要集中于劳动密集型行业的特点, 以从事制造业、建筑业和服务业为主。在外出农民工中, 从事制造业的农民工所占比重最大, 占 39.1%; 其次是建筑业, 占 17.3%; 服务业占 11.8%, 住宿餐饮业和批发零售业各占 7.8%, 交通运输仓储邮政业占 5.9%。从事制造业的农民工比上年下降 2.6 个百分点, 建筑业、批发零售业、服务业、住宿餐饮业等均有所增长。

① 国家统计局农村司. 2009 年农民工监测调查报告 [EB/OL]. 国家统计局网站, http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20100319_402628281.htm, 2010-03-19.

② 国家统计局农村司. 2009 年农民工监测调查报告 [EB/OL]. 国家统计局网站, http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20100319_402628281.htm, 2010-03-19.

③ 同①、②

外出农民工绝大多数以受雇形式从业。在外出农民工中，以受雇形式从业的农民工占 93.6%，自营者占 6.4%。

(4) 个体禀赋^①

农民工个体禀赋的主要特征是：普遍为适龄劳动人口，受教育程度较低，男性多于女性。

外出农民工以青年男性为主，已婚者占多数。从性别看，男性外出农民工占 65.1%，女性占 34.9%。从年龄看，外出农民工以青壮年为主。其中，16~25 岁占 41.6%，26~30 岁占 20%，31~40 岁占 22.3%，40~50 岁占 11.9%，50 岁以上的农民工占 4.2%。从婚姻状况看，已婚的外出农民工占 56%，未婚的占 41.5%，其他占 2.5%。

大多数农民工来源地经济社会发展滞后，受教育程度不高，以初中文化程度的占多数。在外出农民工中，文盲占 1.1%，小学文化程度占 10.6%，初中文化程度占 64.8%，高中文化程度占 13.1%，中专及以上文化程度占 10.4%。

农民工劳动技能单一，就业能力较差。从外出农民工接受技能培训的情况看，51.1%的外出农民工没有接受过任何形式的技能培训。文化程度越低接受过技能培训的比例也越低，在文盲半文盲农民工中接受过技能培训的占 26.3%，小学文化程度的农民工接受过技能培训的占 35.5%，初中文化程度的农民工接受过培训的占 48%，高中和中专以上文化程度的农民工接受过技能培训的比例分别为 54.8%和 62.5%。

(5) 收入与消费特征^②

农民工大部分从事非正规、低报酬的临时性职业，劳动力价格被扭曲，生存型消费占主导。

受雇者的收入和自营者的收入差异明显，在大中城市务工的农民工收入水平相对较高。受雇人员月均收入 1389 元，自营人员的月均收入为 1837 元。在东部地区务工的农民工月均收入 1422 元，在中部地区务工的农民工月均收入 1350 元，在西部地区务工的农民工月均收入 1378 元。从务工地点看，在直辖市务工的农民工平均月收入为 1569 元，在省会城市务工的农民工平均月收入 1425 元，在地级市、县级市和建制镇务工的农民工平均月收入分别为 1402 元、1359 元和 1348 元。从不同地区务工收入的增幅来看，西部地区的增长要快于东部和中部地区（表 1-2）。

不同行业收入水平差别较大，制造业、服务业和住宿餐饮业收入水平偏低，批发零售业和采矿业收入增长相对较慢。从农民工从事的几个主要行业看，收入

① 国家统计局农村司，2009 年农民工监测调查报告 [EB/OL]．国家统计局网站，http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20100319_402628281.htm，2010-03-19.

② 同①

水平较高的是交通运输业、采矿业和建筑业的农民工，月均收入分别为 1671 元、1640 元和 1625 元；收入较低的分别是住宿餐饮业、服务业和制造业的农民工，月均收入分别为 1264 元、1276 元和 1331 元。

农民工在不同地区的月均收入水平 单位：元 表 1-2

	2009 年	2008 年
全国	1417	1340
东部地区	1422	1352
中部地区	1350	1275
西部地区	1378	1273

数据来源：国家统计局 2009 年农民工监测调查报告。

由于收入较低，而在城市中生活消费又较高，导致农民工大部分消费为生存型消费。根据调查，有一半左右的农民工每月支出占月收入的比重达 40% 以上，有 14.01% 的农民工每月支出占月收入的比重达 70% 以上，2.42% 的农民工不得不把钱全部花光。不同地区农民工收入及支出存在一定差异，但大体趋势相似（表 1-3）。

跨区域流动农民工收入和消费支出比较 单位：元/人·月 表 1-3

		在东部地区务工	在中部地区务工	在西部地区务工
东部地区外出 劳动力	收入	892	1115	1337
	生活消费支出	311	349	427
	收入结余	580	766	910
中部地区外出 劳动力	收入	698	682	717
	生活消费支出	282	224	235
	收入结余	416	458	482
西部地区外出 劳动力	收入	723	859	688
	生活消费支出	322	283	248
	收入结余	401	576	440

资料来源：国务院研究室课题组，中国农民工调研报告 [M]，北京：中国言实出版社，2006：106。

1.1.2 农民工住房现状

长期在城市务工，越来越多的农民工最终会选择在城市居住；然而，由于农民工的收入较低，没有基本的社会保障，且具有较大的流动性，在住房的易获得性、住房的购买力等方面都与城镇居民有着巨大的差距。目前我国农民工的住房问题可概括为以下几个方面：

（1）房源构成复杂

农民工群体大多生活在城市的边缘，从事的工种类型差异较大，获得住房的途径复杂多样，从当地人手中租住住房的比例很高。

从成都、西安和东莞调查的结果来看，在成都和西安，农民工从当地人手中租住住房的比例均最高；而在制造业发达的东莞市，单位提供的集体宿舍和老板提供的住处比例超过自行租住的比例（表 1-4）。

成都、西安、东莞农民工住房对照表

表 1-4

住房来源	成都市		西安市		东莞市	
	有效 频数	百分比 (%)	有效 频数	百分比 (%)	有效 频数	百分比 (%)
自有房屋	19	2.12	1	0.08	0	0.00
建筑工棚（或活动房）	114	12.74	229	18.91	59	9.64
单位（或老板）提供	224	25.03	302	24.94	223	36.44
政府提供的租赁性住房	8	0.89	0	0.00	0	0.00
从当地人手中租住	454	50.73	412	34.02	126	20.59
住在亲戚家	27	3.02	11	0.91	12	1.96
其他	49	5.47	38	3.14	5	0.82

数据来源：成都市、西安市和东莞市的问卷调查。

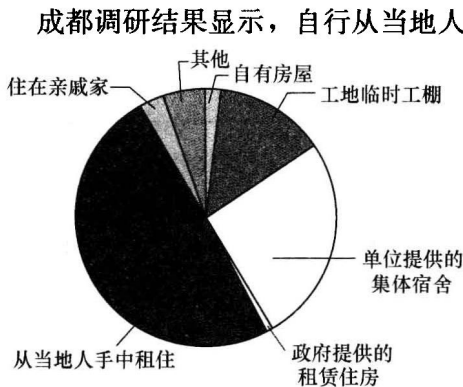


图 1-2 成都市农民工住房来源图

数据来源：成都市的问卷调查。

成都调研结果显示，自行从当地人手中租住的比较最高，达到 50.73%；其次是单位（或老板）提供的集体宿舍，25.03%的农民工居住；居住工地工棚（或活动房）、住在亲友家的分别为 12.74%、3.02%；自有房屋的仅占 1.95%；享受政府提供租赁住房的，仅 0.89%；还有 5.47%的农民工选择其他住房途径（图 1-2）。

通过进一步的调查发现，在享受政府租赁住房的 8 名农民工中，有 5 名是被政府征地后长期未转为城镇户口的农民工，有 3 名是嫁给城镇居民的农村户籍女性农民工。在其他住房途径中，有居住在工作地点的（商铺、餐馆等的隔间），也有往返于城郊之间的。拥有自有住房的农民工仅 19 人，这些人来蓉时间长，基本上都是从从事自营劳动的小业主。

（2）住房空间拥挤，居住条件不佳

农民工在城里一般没有自己的住房，居住空间狭小，人均占用住房面积较小。成都调研结果显示，对于没有自购房的农民工，人均居住面积为 8.16m^2 ，不足城市居民人均居住面积的 $1/3$ ^①。其中，50 岁以上农民工人均居住面积最小，

① 2006 年，城镇居民人均建筑面积 27.1m^2 。数据来源于中经网统计数据库。