

Advanced Development Economics: Research Project

住房公积金与流动人口住房消费

Yi Wang

Nov 1, 2022



- 1 Introduction
- 2 Policy Background
- 3 Literature Review
- 4 Data and Statistics
- 5 Empirical Strategy
- 6 Some Points



流动人口住房特征:

- 1.中国住房自有率高，流动人口住房自有率却非常低：
 - 20世纪90年代的住房制度改革使国有企业职工能通过较低价格购买住房;
 - 持有房价上涨的预期，金融投资渠道有限，买房成为家庭主要投资渠道;
 - 虽然中国城市的平均住房自有率较高，但流动人口群体的住房自有率却非常低。
 - 然而，目前在研究租购选择、住房消费等住房问题的文献中，较少有人关注流动人口。



I. Introduction

- 2.流动人口住房消费的特殊性：
 - 面临流动性约束，住房支付能力有限；
 - 工作临时性特征较强，流动性较高，在城市的长期居住意愿不强；
 - 非户籍人口的住房需求面临着住房政策方面的限制（如限购政策、住房保障政策、住房公积金统筹层次低、户籍政策及公共服务的制约等）；
 - **因此**，研究流动人口住房需求变化及其影响因素，有助于解决流动人口住房困难，促进流动人口在城市中享有的公共服务均等化。



II. Policy Background

1.住房政策类别:

- “兜”——廉租房与公租房、棚户区改造与城中村改造
- “租”——保障性租赁住房、长租公寓
- “购”——公积金制度、购房补贴与信贷优惠、共有产权房、调控政策



II. Policy Background

2.住房公积金政策:

- 新中国成立以来，城镇居民的住房主要由单位和政府解决，导致政府和企业的负担越来越重。
- 1991年，借鉴新加坡中央公积金的经验，率先在上海市试点推行住房公积金制度。
- 1999年，《住房公积金管理条例》出台，住房公积金逐渐规范化、制度化。



II. Policy Background

- 住房公积金政策—互助性住房政策保障制度：
 - 职工个人和职工所在单位共同缴付；
 - 对缴纳公积金部分的收入免征个人所得税；
 - 使用公积金贷款购房享受利率优惠。



II. Policy Background

- “截至2019年末，住房公积金累计缴存总额169607.66亿元，累计提取总额为104235.23亿元，占累计缴存总额的61.46%，住房公积金贷款和提取人数占实缴职工人数接近40%；累计发放住房公积金个人住房贷款3620.88万笔、97959.46亿元，个人住房贷款率为85.48%。”
- 长期以来，流动人口尤其是乡城流动人口未被纳入城市住房公积金保障体系。
- 2005年之后中央和地方政府陆续出台关于流动人口的住房保障政策，进一步扩大住房公积金的覆盖面，将进城务工人员、灵活就业人员等纳入住房公积金制度。

- （1）近九成流动人口没有住房公积金：

Table1 流动人口拥有住房公积金比率

城市	是	否	不清楚
一线城市	26.58	71.52	1.89
二线城市	11.83	87.14	1.03
其他城市	7.08	92.28	0.64
所有城市	10.15	88.99	0.86

Source: 2016 年流动人口动态监测调查数据

- （2）拥有住房公积金的流动人口公积金分布

Table 2 拥有住房公积金的流动人口公积金分布

	本地	户籍地	其他地方
一线城市	95.92	3.41	0.67
二线城市	89.82	4.32	5.87
其他城市	83.90	10.00	6.09
所有城市	88.70	6.77	4.52

Source: 2016 年流动人口动态监测调查数据

- （3）低收入、低学历和乡-城流动人口有住房公积金的比例更低

Table 3 分人口统计学特征的住房公积金缴存比例

		有住房公积金比例（%）
上月收入（元）	不高于 1000	2.94
	1001-3000	7.47
	3001-5000	14.05
	5001-8000	18.65
	高于 8000	24.74
学历	小学学历及以下	1.24
	初中	3.38
	高中	10.03
	大学及以上	38.42

Source: 2016 年流动人口动态监测调查数据

- (3) 低收入、低学历和乡-城流动人口有住房公积金的比例更低

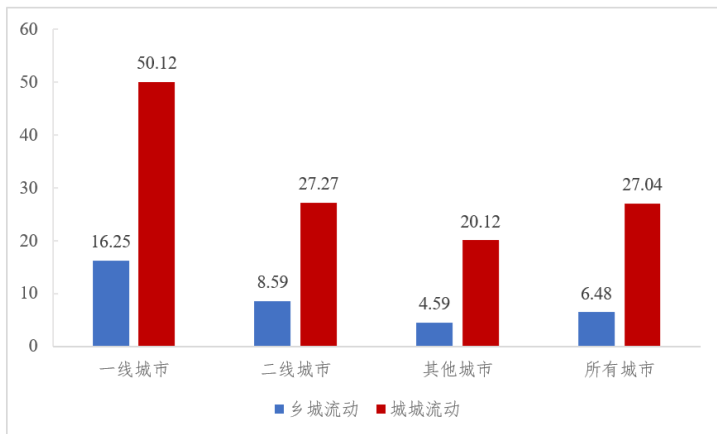


Figure 1 分户籍住房公积金缴存情况

Source: 2016 年流动人口动态监测调查数据

- (4) 一线城市的流动人口住房公积金覆盖率高于其它城市

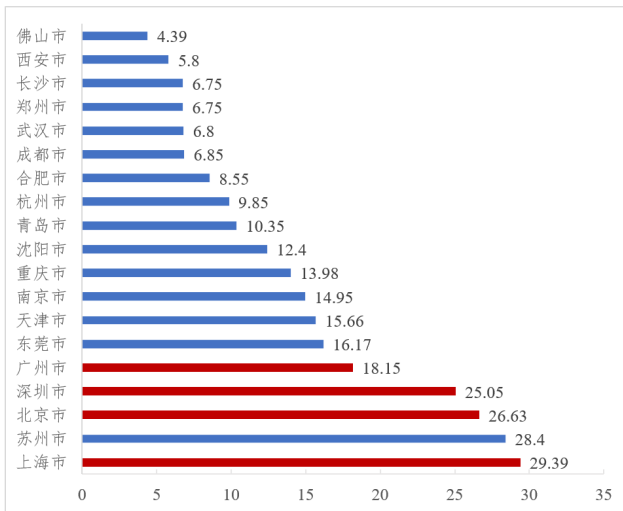


Figure 2 分城市住房公积金覆盖率

Source: 2016 年流动人口动态监测调查数据



III. Literature Review

1.住房消费影响因素研究：

- 高收入人群、高收入地区的住房需求明显高于低收入人群和低收入地区：英国（Hofman, 2005）、挪威（Larsen, 2010）及其他欧元区（Vansteenkiste and Hiebert, 2011）的实证数据进行研究。
- 人口结构和空间分布：“婴儿潮”（Mankiw and Weil, 1989）；邻居平均住房需求的影响（Ioannides and Zabel, 2003）。
- 人力资本与住房需求之间的正向关系（Browning et al., 2008）。
- 住房是一种重要的抵押品（Browning et al., 2008）。
- Bayer, Ferreira and McMillan（2007）建立结构模型研究人们对学区及周边环境的需求偏好。



2.流动人口住房消费研究：

- 流动人口的城市住房问题不仅受到自身就业状况、家庭经济特征和人口特征的影响，还受到流入城市房价水平等宏观经济状况的影响（杨巧和杨长，2018）。
- 本地人口与流动人口的收入不平等格局所带来的住房消费差异（Zhang，2015）。
- 金钱影响、住房改善、工作生活便利性、获取过程、小区环境是影响农民工公租房需求意愿的主要因素（杨文华和谭术魁，2011）。



3.住房公积金研究:

- (1) 住房公积金制度有利于提高城镇居民的住房消费能力（路锦非等，2019；毛丰付等，2017；王齐鹏等，2017），对城镇居民购房的实际贡献度约为25%（顾澄龙等，2015）。
- (2) 住房公积金对流动人口住房消费的影响机制研究：
 - 强制储蓄——强制性住房储蓄计划，缴纳住房公积金会影响家庭生命周期内的财富积累、储蓄结构和消费水平，可能增强购房能力（戴金平，1999）。
 - 提供低息的住房公积金贷款——有利于降低购房者的融资成本，增强其购房能力。2019年住房公积金个人住房贷款利率比同期商业性个人住房贷款基准利率低1.65 2个百分点，偿还期内可为贷款职工节约利息支出2617.14亿元，平均每笔贷款可节约利息支出9.13万元（《2019年中国住房公积金年度报告》）。



III. Literature Review

- (3) 住房公积金的公平性和保障性研究：
 - 低收入群体在获得住房公积金的购房支持方面明显弱于中高收入群体（陈峰等，2018）。
 - 住房公积金的缴存和覆盖存在地区、行业和企业间的不平衡，住房公积金制度存在着参与机会的不平等——经济发展水平越高、职业稳定性较高的单位和企业工作的职工（殷俊等，2014；兰滨晖，2007）。
 - 现行提取公积金和公积金贷款额度等方面的限制，当前住房公积金可能更多地促进了中高收入群体购房，从而使其面临“劫贫济富”的质疑（刘丽巍，2013；柳歆等，2019）。



III. Literature Review

- (4) 住房公积金对流动人口定居的影响：
 - 大部分研究表明，有住房公积金对流动人口的定居意愿与购房意愿都有显著的促进作用，其在城市购房的概率也更高。
 - 缴存住房公积金使新生代农民工的留城意愿显著提升5.3%，但是其对高收入新生代农民工留城意愿的积极作用远大于对低收入新生代农民工的积极作用（祝仲坤，2017）。
 - 住房公积金制度对乡-城流动人口和城-城流动人口在城市的居住意愿和购房意愿影响不同。
 - 对乡城流动人口而言，住房公积金显著促进了对其定居意愿，但对其在城市购房意愿无显著影响。对城城流动人口而言，住房公积金制度对城镇户籍流动人口的购房意愿有显著的促进作用。
 - 住房公积金制度对不同地区的流动人口在城市定居的影响存在差异。



IV. Data and Statistics

- CMDS:
 - 样本：在本地居住一个月及以上、非本区（市、县）户口的15周岁及以上的男性和女性流动人口。
 - 住房消费衡量：包括客观的住房条件，人均面积、房价收入比等，也可通过主观的住房满意度来反映。
 - 核心被解释变量为住房消费，选取四个指标理解住房消费行为及在总消费中所占比例：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。
- Rumic、CHFS（拟增加）：住房公积金金额以及住房满意度。

Table 4 部分变量描述性统计

住房产权	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017
自有	8.66	13.33	14.21	14.14	17.21	26.19	28.87
自购房（商品房、小产权房）	8.34	13.33	12.34	11.06	13.6	23.38	23.99
自建房	—	—	1.87	2.6	2.97	2.81	3.62
已购政策性保障住房	0.32	—	—	0.48	0.64	—	1.26
租房	77.52	68.94	69.36	72.57	69.55	62.29	66.44
单位房/雇主房	8.32	5.34	5.91	7.22	5.14	3.37	9.36
私房	69.04	63.4	63.15	64.97	64.02	58.26	56.07
政策性租房（廉/公租房）	0.17	0.20	0.30	0.37	0.40	0.81	1.01
免费单位/雇主宿舍	10.16	11.77	9.99	8.43	9.42	7.71	—
其他（如借住房、就业场所）	3.66	5.96	6.45	4.86	3.82	3.8	4.69
样本量	122670	127909	158556	198795	200935	169000	169989

Source: 2010-2017 年流动人口动态监测调查



1. 基准回归模型（OLS）：

$$Y_i = \alpha_0 + \alpha_1 HF + \alpha_2 X + \alpha_3 C + \mu$$

- Y：个体i的住房消费；
- HF：是否有住房公积金；
- X：个体i的人口社会特征变量、个人工作和经济特征变量、流动特征；
- Z：城市宏观经济变量，以控制地区差异对个体购房需求的影响
- μ ：不可观测因素。



2.内生性问题:

- **Selection bias:** 参加公积金行为的选择性偏误来自不可观测因素;
- **Simultaneous causality:** 住房消费更高的流动人口在寻找工作时更倾向于提供公积金的职业或岗位;
- **Omitted Variable Bias:** 其他因素同时影响住房消费和住房公积金, 比如个人偏好、社会文化等。

3.2SLS估计:

- IV: 参与城镇职工基本医疗保险
- 相关性: 个人是否参保城职保与个人是否有住房公积金高度相关
- 排他性: 城职保不会直接影响流动个体的住房消费



4.分组的异质性检验

- 区分已购房样本和没有购房样本
- 农业户籍和非农户籍
- 不同年龄人口
- 不同教育程度
- 不同流动时间
- 中、高、低收入
- 家庭成员人数
- 分地区
-



VI. Some Points

- 住房公积金能够有效促进城镇居民的住房消费，增强流动人口的购房意愿，帮助流动人口定居和融入流入城市，需要一步改革住房公积金制度，并且进行成本收益分析。
- 住房公积金的参与决策存在一个短期和长期的消费规划问题，其中的机制更加复杂，考虑理论模型。
- 使用其他数据衡量其他维度的住房消费，如住房满意度。
- 使用其他数据检验其他政策对住房消费的冲击，如住房补贴，户籍制度改革等。

THANK YOU!