

交易成本、城市发展与新市民 住房制度调整

孙斌艺

(华东师范大学经济与管理学部,上海 200241)

摘要:城市人口和物质在特定空间范围集中,尤其是带着不同制度烙印的新市民的拥入,使城市交往集聚程度日益提高,城市交易活动的范围深广,交易频率增加,由此改变了城市交易成本水平,产生各种城市问题,其中新市民的住房问题日显严重。合适的城市内在和外在制度正起着降低城市交易成本的作用,能够对新市民产生正向激励作用,鼓励不同形式的创新性试错。改革农村土地所有制、改革户籍制度、放开各类金融机构的贷款限制、取消各类创业和就业限制、取消各种住房市场的限制条件等制度调整,将能有效地解决新市民住房问题,进而促进城市健康发展。

关键词:新市民住房;城市发展;交易成本;交往集聚;住房制度

DOI: 10.16382/j.cnki.1000-5579.2016.04.006

一 引 言

作为人口和物质在空间上集中的一种形态,城市是现代经济、社会、文化、技术、行政等各方面力量的交汇点。城市有助于发挥生产和分销体系的规模经济效应,降低交易成本,提高深度分工情形下的协作效率。这也是主导城市经济学研究的典型分析模式,许多经济学家将注意力集中于城市形态的空间分布及其发展变迁。伊特韦尔(1992)指出,城市经济学以“分析外在性、街区效应和有关的市场失灵形式为主”。由于城市的道路、桥梁、公用设施、住房等具有公共物品或准公共物品的性质,这些公共物品具有生产上的非竞争性和消费上的非排他性,由此会导致市场机制无法有效地提供,即市场会出现失灵(蔡继明等,2013),于是,必须由政府运用行政管理手段提供这些物品,以解决市场失灵问题,促进城市的持续发展。许多研究将影响城市发展和变迁的制度因素视为外生给定的,以此为基础推演城市空间布局、城市规模大小、城市体系、城市功能分布、行政和交通因素对城市经济发展的影响等等,其核心的概念是区位,强调城市克服空间位移限制的优势;关注于城市人口的大量集聚所带来的各种交通问题、社会问题;强调了城市集中所造成的人与人、人与组织以及组织与组织之间的冲突。

可以说,现有城市经济学理论将重点集中于城市经济,分析各类不同主体区位选择的优化问题,分析政府采取相关政策协调各类主体间关系问题等并无不妥,但远远不能说是全面的。上述理论在较大程度上忽视了在人口和物质向城市集中的过程中,人们交往更为频繁,分工更为专业化,交易规模和频率急剧增加,交往集聚现象出现,交易成本水平变化,尤其是像我国在较短时期大规模城市化,原有协调城市内部各种关系的内在和外在制度不敷使用,城市交易成本大幅度提高,极大地限制城市绩效水平提升、阻碍城市发展的问題。因此,结合现代新制度经济学的基本研究范式,分析城市发展问题有着重要

的意义。

改革开放以来,我国城市化进程不断加快,农村人口迅速向城市集聚,整个城市经济体系经历了巨大的重塑过程,新进入城市的人口不断融入城市。但与此同时,较短时间集中进入城市的人口与原有城市人口产生了激烈的碰撞,形成城市原有市民与新市民的冲突。本文所称的新市民,是指由人口的机械增长形成的某一城市的新增人口,这类人口与所进入城市原有市民拥有不同的亚文化特点,实际生活中表现为城市的外来人口尤其是未获得所进入城市户籍的人口(如新近毕业未达到进入城市落户条件的大学毕业生)、农民工等等。新市民融入城市首当其冲的就是“住”的问题,各种制度失衡、不协调和冲突集中反映在新市民的住房问题方面。

各项研究表明新市民住房问题对城市发展产生了重要的影响。例如,有研究指出,目前我国新生代农民工的市民化水平为50.18%,已经达到了“半市民化水平”,经济因素是新生代农民工市民化的关键因素(李荣彬等,2013)。但现实情况是,这些“经济因素”的重点如住房问题并没有得到应有的重视。李实(2013)指出,“农民工市民化的过程能否顺利进行,其首要条件是如何解决他们的住房问题。近年来农民工的就业、收入、社会保障状况都有了不同程度的改善,但是农民工住房状况的改善几乎没有进展。不论是国家统计局的农民工监测调查数据,还是国家人口和计划生育委员会的流动人口监测调查数据,都为这一点提供了可靠的证据。”不少研究农民工和新毕业大学生住房问题的文献得出的结论与此类似(程姝,2013;秦晖,2012;熊景维,2013;姚文捷,2012)。这些研究认为新市民融入城市面临诸多困难,集中体现在住房方面,因此需要城市政府投入各种资源并从制度上满足新市民的住房需求,例如针对新市民的各种带有保障性质的住房供应措施等。因此,以新市民住房问题为切入点,运用制度经济学方法分析哪些制度限制了新市民有效融入城市,会产生何种效应以及制度应当向哪种方向调整,成为当前重要的理论和实践课题。

基于上述分析,本文将按如下的逻辑思路展开:其一,分析城市发展中的制度因素,阐释分析城市发展的相关制度工具,着重说明交往集聚概念、新市民住房问题、交易成本与城市发展之间的关系;其二,分析城市发展中新市民住房问题的制度限制状况;其三,提出促进城市发展、有效解决新市民住房问题的制度调整方向;最后得出本文的结论。

二 制度、交易成本范式和城市交往集聚

制度在现代城市形成和发展的历史中曾经起过十分重要的作用。经济理论和实证研究都表明,只要人类社会存在,制度仍将继续发挥协调社会各个专业分工层次、协调社会各方面利益,以及降低社会交易成本的功能(易宪容,1997:308—309;张宇燕,1992:109)。

本文的制度定义是,“为由人制定的规则。它们抑制着人际交往中可能出现的任意行为和机会主义行为。制度为一个共同体所共有,并总是依靠某种惩罚而得以贯彻”。制度可以分为内在制度和外在制度。内在制度是“从人类经验中演化出来的。它体现着过去曾最有益于人类的各种解决办法”,其基本形式有习惯、内化规则、习俗和礼貌以及正式化内在规则。外在制度是“被自上而下地强加和执行的”(柯武刚、史漫飞,2000:32—33;36—37;119),其主要表现形式是国家法律,因此,人们谈到制度一词时通常首先想到的是这类制度。由于城市的复杂性,城市的发展过程与外在制度的日益细化和繁琐联系在一起。由国家出面建立的各种法令、法律、规章、政策和标准等都是外在制度的表现形式。例如,土地所有制、金融制度、户籍制度,以及由国家制定的反映在各种规章中的制度类型。这些制度是通过集体性的政治行动建立和发展起来的。在大陆法系的国家,许多经由人们交往形成的惯例、习俗甚至伦理规则会部分或全部转化为成文的国家法律,即内在制度外在化。不过,需要说明的一点是,虽然外在制度可能更为明确,节约信息成本,借助于国家的强制力也使规则的执行更有保障,但是外在制度只有与内在制度具有最大限度的兼容性,这种外在制度才可能有效地运作下去,相应的监督和执行成本也才

能降低。在某种意义上说,我国城市中的一些行政机构负担过重是与外在制度缺乏内在制度基础联系在一起的。

一般而言,城市中的这些制度往往是混杂在一起的,尤其是内在制度,在很多情况下隐藏在人们的实际行为背后,体现为人们交往活动中的本能反应。这种混杂状况又要求政府对相关的制度规则予以明晰化,减少模糊规则对人们行为的影响。内在制度构成城市生存和发展的基本制度土壤,而外在制度或者是内在制度的明晰化,或者是人为设计出来的显性规则,城市制度层级体系的最外部还要受到农业社会残余制度(文化)的影响,是更大系统中的一个子系统,与此同时,这些制度形式之间还可能存在着激烈的冲突,随着时间的推移,某些制度规则可能会被融合,可能会消亡,也可能以其他某种形式再次表现出来。

表征城市特点的关键因素在于人口规模以及带有不同制度烙印的群体差异明显,人口数量的急剧膨胀不可避免地带来了相关政治、经济、社会和文化问题,突出表现在相邻关系、交通状况、城市内人群分工、空气、噪音和光污染、城市生态环境、人们交往距离与居住距离的分歧等方面。在此,产权的极度分割使得城市中相邻关系日益复杂,某人或某个组织行使自己的产权受到的限制越来越多,例如,建造一幢大楼要考虑北向居民的采光和通风权,房屋施工过程中发出噪音要受到周边人群的限制等。专业化分工带来城市巨大的人流和物流负担,协调相关物理位移需要庞大而富有效率的交通网络,而城市地域的局限性又不能无限制地扩大交通用地,交通拥挤是每个迅速发展的城市面临的首要问题。人口集中产生的排泄物(生产和生活、日常交往中产生的)具有极大的外溢效应,每个人的活动都对其他人产生了巨大的外部负效应,由此导致城市人群的生存质量大打折扣。所谓人们交往距离与居住距离的分歧是指这样一种现象:城市中人们工作、居住和学习的物理距离日益接近,人们被迫集中在一个极小的空间范围内,但是与此相悖的是,人们的心理距离却变长了,居住在同一幢住宅楼甚至住在对门的居民互不相识的现象比比皆是。

但是,值得我们注意的是,尽管城市中存在诸多问题,但并没有妨碍城市吸引越来越多的人口,而且城市总体的发展趋势呈现优化态势。除了技术水平提高的因素外,城市制度的产生、发展和变迁正起着协调人们行为、降低城市经济和社会活动交易成本的作用。制度可能是除了技术、生产要素投入、发现市场机会的创新活动之外促进城市发展的基础性要素。

城市的发展、专业化分工深化,引发了大量的交易活动,交易活动的日常化、普遍化、规模化及高频率性带来了巨额的交易成本,城市交往活动中形成各种内在制度以节约交易成本,某些内在制度又由政府明晰化转化为外在制度,进而促使城市在更高水平上发展,如此循环促进。因而,分析城市发展必然涉及城市活动的交易成本问题。

交易成本是新制度经济学的核心概念,也是制度协调人们之间复杂交往过程的关键限制因素。Demsetz(1988)将交易成本定义为交易双方之间讨价还价的成本,Dow(1987)则认为交易成本仅仅是产生于厂商之间讨价还价行为的成本,是由于厂商试图适应环境的变化而产生的。张五常认为“在最广泛的意义上,交易成本包括那些不可能存在于一个克鲁梭·鲁滨逊(一个人)经济中的所有成本。……不仅包括那些签约和谈判成本,而且也包括度量 and 界定产权的成本、用契约约束权力斗争的成本、监督绩效的成本、进行组织活动的成本。”(拉斯·沃因、汉斯·韦坎德编,1999:65)Williamson(1991:33;35)认为交易成本包括拟定契约、监督契约,建立及运转成本、讨价还价的成本以及保证成本。运用交易成本范式分析城市发展问题有着内在的优越性,其基本逻辑在于:城市人口和物质的集中,使得分工进一步专业化,单个人从事的业务范围日益狭窄,交易范围扩大和交易频率增加,于是城市经济发展吸引更多人口集中。由此产生人们更大范围的专业化,一方面使人进行决策时受到了更大的限制,另一方面专业化工作使局部生产效率提高,单个人在某些产品和劳务或其某个环节的产出数量更大,专业之间协调工作急剧膨胀。这样,更多人口集中引发固定空间范围内的竞争加剧,更多带有不同制度烙印的人群产生碰撞、诱发大范围的冲突,造成城市发展中交易成本急剧增加,城市经济和社会交

往中出现新的制度形式试图解决城市问题。理论和实践均证明,有效的制度促进城市绩效水平提高、城市增长,而无效的制度导致城市绩效水平下降、城市发展停滞。

这样,我们可以通过考察城市发展中交易成本水平及其变化趋势,间接分析制度在其中的作用,进而得到如何促进制度生成以及制度应当具有何种特征等的基本结论。在此我们引入交往集聚概念,所谓交往集聚,是指当人口和各类物质要素在空间上集中时,集中程度越高,人口密度越高,人们对交通、基础设施等的需求也会越高,人们之间的各类交往(包括各种交易)水平亦会越高,从而对协调人们行为的制度的需求水平越高。当制度有效时,由交往集聚所带来的城市交易成本水平会趋于下降;反之,当制度无效时,城市交易成本水平会趋于上升。其中,城市居民的居住状况是集中反映交往集聚水平和状况的重要表征,也是城市各种冲突的聚焦点。尤其是在我国,由于历史原因,城乡分隔在持续了几十年后在较短时间内放开,新近拥入城市的居民与原有居民在遵循的制度规则上存在巨大的落差,各种城市内冲突更加明显。

可以说,交往集聚程度是反映城市发展、交易成本与制度之间关系的重要概念。理论上能够预见的基本关系如下:(1)当城市交往集聚程度提高时,包括排他成本、组织成本等协调成本在内的交易成本水平会趋于上升,新市民进入城市后会使得制度协调效率有所降低,这类交易成本上升的速度会更快一些。(2)当城市交往集聚程度提高时,由集聚所带来的交通运输成本、生产成本、信息成本、人力资源成本等在一定范围内会得以降低。这是由于人口集中时,市场集中在一起,其他条件不变的情况下交通运输距离会变短,从而节约运输成本。当生产相类似产品的企业集中在一起时,企业间配套供应商的规模经济效应能够较充分地发挥出来,同类企业也能更好地分享劳动力市场、技术外溢等利益。但如果不同市民群体所内化的制度规则不一致时,这些节约成本的利益会由于缺乏信任而无法有效地显现出来。(3)在交往集聚程度给定的条件下,制度协调效率较高的标志是人们运用内在制度协调交易的比重上升,而相对较少使用外在制度;同时,即使运用外在制度,其解决纠纷的时间较短,速度也较快,能够有效降低城市交易成本。反之,制度协调效率低下时无法降低城市交易成本,当存在不同制度烙印的新市民进入城市时会显著降低制度的协调效率。

三 城市发展中新市民住房问题的制度限制

综合前述的理论分析,我们发现城市发展中新市民进入城市、融入城市面临着一系列的制度限制,既表现在内在制度冲突(或者是学者所称的亚文化冲突),也表现在外在制度的不适应或差异对待。对新市民住房方面的各种制度限制导致在同等交往集聚水平下城市发展水平受限,影响了城市健康发展的活力。其表象特征就是新市民直接感受到的各种“歧视”,这些“歧视”既包括原有居民与新市民之间不同亚文化差异导致的对新市民的“歧视”,这类新市民的典型是进入城市的农民工群体;也包括基于历史原因、政府政策层面的规制而产生的对不同人群的“差别对待”导致的“歧视”,这类新市民的典型是无法获得相应城市户籍的大学毕业生。

考虑到我国的实践,城市发展与人口集聚存在相互促进、相互制约的复杂关系,这一动态进程中新市民融入城市面临的居住问题的重大制度因素导致城市发展中交易成本大幅上升,在某种程度上大大抵消了城市集聚带来的成本节约。同时,由于新市民与原有市民内化的制度规则不一致,人们在经济交往中无法形成稳定的预期,或出现预期错配,从而使这些问题更加突出。这些制度限制主要体现在以下几个方面:

(一) 户籍制度

我国的户籍制度是限制新市民融入城市最大的制度障碍,尤其是对新市民具有巨大吸引力的一线城市,往往对新市民采取强制性的行政限制,制定了进入城市长期居留的较高门槛。这对于只具备初步劳动技能甚至只能从事体力劳动的人们是一道无法逾越的障碍。

从城市发展的要求来看,城市劳动力通常会依其技能水平、专业方向等形成纵横交错的垂直分工体系,当劳动力可以自由流动时,劳动者会相应地在垂直分工体系中通过尝试找到恰当的位置,而存在户籍制度限制时,劳动力流动会受到阻滞,导致城市劳动力布局存在结构性失衡,提高了城市经济运行的交易成本,固化了劳动力市场运行,从而使新市民的住房选择范围无法与其就业相匹配。目前各地正在进行的户籍制度改革主要围绕剥离户籍制度附加的社会福利功能、完善居住证的功能、缩小地区之间的福利级差、合理分担农民工市民化成本等几个核心问题,不过,这些改革仍是治标不治本,无法有效地打破对新市民购房的严重制约。例如,一线城市对新市民购房通常施加缴纳社保满若干年的限制,这些限制往往又随着住房市场价格的波动而朝令夕改,导致新市民的置业计划时时受挫。

(二) 土地所有制、土地流转制度及金融制度

同样的原理,资产只有在可以自由流动的情况下才可能在较短时间内被用于最佳用途,才能通过不断试错找到合适的位置。当新市民试图进入拟长期居留的城市时,往往会发现由于我国的土地制度、农村土地流转制度等制约无法实现资产流动,资产固化的限制导致其拟购买或租赁城市住房时缺乏必要的启动资金,如新市民中的农民工原有的集体土地资产无法进入市场变现,从而抑制了新市民改善居住水平的条件。

另一方面,在城市“匿名社会”的条件下,资产固化无法使其市场价值显性化,导致新市民在购买住房时往往缺乏足够的资产作为担保而获得金融支持,大大抑制了其购房支付能力。例如,目前不少中小城市试图通过部分政策优惠吸引新市民进入当地购买住房,但实际效果乏善可陈,核心的原因之一就是金融机构无法承受贷款缺乏足额担保的风险。

(三) 与身份相关的公共服务制度

长期以来,人们的身份与其户籍所在地的公共服务捆绑在一起,新市民身份通常也意味着只能享受所进入城市的一部分公共服务,或者在同等情况下被迫付出较大的代价才能享受同样的服务,通常涉及到子女就学、医疗、福利保障等各个方面。当新市民无法享受这些公共服务时,他们就会无法做出合适的住房决策。

例如,当子女就学符合新市民的需求时,新市民可能会选择在工作所在城市安排子女就学,为就学而购买或租赁住房。当子女就学条件受限时,新市民往往只能被迫在原居住地安排子女就学,推迟或放弃了在工作所在城市购买或租赁住房,或者在两地落实住房而增加了经济负担。

这种状况反映了目前城市的各种公共服务制度改变了新市民的住房决策条件,增加了其合理决策的交易成本,间接地也使城市集聚所带来的正向效应被抵消,加剧了新市民的居住困难。

(四) 就业、创业和产业政策

另外一个较为隐蔽的制度限制表现为针对新市民的就业、创业和产业政策方面。我国一线城市往往视小而散、低资本密集高劳动密集型产业为落后产业,在产业政策方面施加了许多限制性条件,直接或间接地抑制了这类产业的发展。然而正是这类产业能够吸纳大量的劳动力,而其提供的各种产品和劳务正因为其分散、灵活才为城市所必需,才能满足城市对这些规模小、分布广、需求波动性大的产品和劳务的需求,抑制这类产业会极大地损害城市的协同发展。

当新市民就业受制度性限制无法稳定下来时,那么相应的居住安排就会转化为临时性决策,同时由于缺乏对制度的长期稳定的预期,例如工作调整频繁导致居住地不断搬迁,这些既造成城市相关地域的混乱,也增加了新市民的实际居住成本。

(五) 惯例、习俗和伦理规则的冲突

每个新市民尤其是成长期处于不同地域的人群,往往在成长过程中内化了相应的习俗、处理事务的惯例或习惯、与周围人群和社会相处的伦理规范,这些内在制度隐含在新市民日常生活和工作的方方面面,带有本能的性质。由此,每个新市民、每个新市民群体(地域群体)与相隔距离较远的所进入的城市之间存在紧张的文化冲突,体现在居住方面就是严重的不信任,居住中相邻关系复杂,这很容易诱发各

类社会矛盾。

受这种亚文化性质的制度吸引,来自同一地域的新市民往往具有在所进入城市的特定区域集中居住的趋势,当集中居住地的某些负面活动达到一定水平时,往往成为城市中的“贫民区”、“不受欢迎区”甚至“犯罪区”(姚文捷 2012),由此将产生严重的城市病,提高了城市发展的交易成本,也影响了城市的健康发展,国外不少国际性大都市都有这方面的鲜明的例证。

四 促进城市发展、有效解决新市民住房问题的制度调整方向

根据制度经济学研究的主要成果,促进城市健康发展且能有效解决新市民住房问题的合理制度框架,要求各类制度具有降低城市交易成本、具有正向激励作用、鼓励不同形式创新性试错的作用,从而促进新市民在经济交往过程中不断调整内在的习俗、惯例和规则适应所进入城市的要求,具有在住房问题上激励其进行长期决策、提升其总体经济福利的效能。

依据上述有效制度的特征,本文认为促进我国城市发展、有效解决新市民住房问题的制度调整方向应当主要包括以下几个方面:

一是改革农村土地所有制,允许农村土地实质性流转,单个农民可以将土地在市场上自由交易,农民转化或不转化为新市民由其根据自身条件自由选择。土地实质性自由流转,可以促使土地资产的市场价值显性化,新市民尤其是工作波动较大的农民工可以藉此支持获得进入城市的初步保障和启动资金。这一建议与我国现行土地制度有一定的冲突,可能会引发巨大的争议,但是如果进行这一步改革,实质性模糊的土地所有制将导致农民的利益更容易遭受侵害,也无法促进土地资源向最高最佳使用用途转移。

二是改革户籍制度,将税收与公共服务结合在一起。即将目前的户籍制度与公共服务制度分离,剔除公共服务的身份限制,依照人们的纳税情况享受相应的公共服务,消除对新市民的身份歧视,使其住房决策只需考虑其经济承受能力和自身偏好。

三是在强化对各类金融机构规则性、普适性监管的条件下,放开各类金融机构的微观性贷款限制,允许其与各类主体包括新市民自由协商金融条件,新市民可以根据自身条件获得金融机构不同的金融支持,满足其购买或租赁住房的需要。金融机构不再以身份作为住房贷款的重要指标,而是与贷款人个体的资信条件结合在一起,当资信状态较差时可以通过较高的利率及较严格的贷款条件进行约束,降低金融机构承担的风险。

四是取消各类创业、就业限制,允许企业和新市民自由竞争、自由择业,取消各类执业资格对新市民的限制。自由择业时新市民会将自身的住房问题与其家庭生活方式、经济承受能力、子女就学状况等结合在一起,从而做出最优的决策。

五是取消各种住房市场的限制条件,允许新市民基于自身条件购买城市任意数量和品质的住房。对住房市场的各种限制条件导致了市场的流动性降低,限制了新市民进行选择的机会。而提升人们的住房水平的核心在于强化市场的竞争,提升竞争水平将有助于各类住房政策目标的达成。住房既是消费品也是投资品,新市民完全可能依靠自己的判断进行住房投资,从投资中获得丰厚的回报,进而有效地改善自身的居住条件。

五 结 论

现有城市经济学理论依据的主要是传统经济学的基本原理,强调市场本身运作过程中的失灵问题,其中新进入城市的市民住房问题将难以解决,认为城市若无政府的强力干预,就根本不可能存在,不能解释现实中为什么一些干预较少的城市能够日益蓬勃发展,新市民的住房问题不成其问题。同时,现有

城市经济学对城市中人口大量集聚所带来问题的强调也可能有些夸大,不能很好地解释为什么不少城市在自发的演进过程中克服了种种障碍而快速发展起来。

制度经济学理论和实证研究表明,制度是促进城市发展的核心因素之一。可见,我国城镇化过程中产生的新市民住房问题也能够通过制度调整予以解决。本文的分析表明,城市人口的导入,会提高城市交往集聚水平,交易成本水平可能上升也可能下降。与之相适应的城市内在和外在制度都具有降低城市交易成本的特性,提升城市发展水平;反之,无效的制度会导致城市发展受挫。

我国现阶段由各种制度性因素导致的新市民住房问题日渐严重,亟待通过制度调整来解决这一问题。改革农村土地所有制,改革户籍制度,放开各类金融机构的贷款限制,取消各类创业、就业限制,取消各种住房市场的限制条件等制度调整,可能会有效地解决新市民住房问题,化解制约城市健康发展的冲突和协调失灵。

(责任编辑 施有文)

参考文献

- 蔡继明、熊柴、高宏 2013,《我国人口城市化与空间城市化非协调发展及成因》,《经济学动态》第6期。
- 程姝 2013,《城镇化进程中农民工市民化问题研究》,东北农业大学博士学位论文。
- [德]柯武刚、史漫飞 2000,《制度经济学: 社会秩序与公共政策》,韩朝华译,北京: 商务印书馆。
- [瑞]拉斯·沃因、汉斯·韦坎德编,1999,《契约经济学》,李风圣主译,北京: 经济科学出版社。
- 李荣彬、袁城、王国宏、王领 2013,《新生代农民工市民化水平的现状及影响因素分析——基于我国106个城市调查数据的实证研究》,《青年研究》第1期。
- 李实 2013,《中国劳动力市场中的农民工状况》,《劳动经济研究》第1期。
- 秦晖 2012,《城市新贫民的居住权问题——如何看待“棚户区”“违章建筑”“城中村”和“廉租房”》,《社会科学论坛》第1期。
- 熊景维 2013,《我国进城农民工城市住房问题研究》,武汉大学博士学位论文。
- 姚文捷 2012,《城市住房问题: 针对两个“夹心层”群体的对策研究——以杭州市为例》,《云南财经大学学报(社会科学版)》第1期。
- [美]伊特韦尔,1992,《新帕尔格雷夫经济学辞典》,北京: 经济科学出版社。
- 易宪容,1997,《现代合约经济学导论》,北京: 中国社会科学出版社。
- 张宇燕,1992,《经济发展与制度选择: 对制度的经济分析》,北京: 中国人民大学出版社。
- Demsetz, H., 1988, “Theory of the Firm Revisited”, *Journal of Law Economics and Organization*, Vol. 4.
- Dow, G. K., 1987, “The Function of Authority in Transaction Cost Economics”, *Journal of Economic Behavior and Organization*, Vol. 8.
- Williamson, Oliver E., 1991, “Comparative Economic Organization: The Analysis of Discrete Structural Alternatives”, *Administrative Science Quarterly*, Vol. 36, June.

medical treatment , and realizing the urban-rural integration of housing security gradually—all these practices will help to effectively solve housing problems of the new generation of migrant workers.

Keywords: the new generation of migrant workers , housing choice , citizenization of migrant workers , household registration system , social security

Transaction Cost , Urban Development and the Adjustments of New Townspeople Housing System

(by SUN Bin-yi)

Abstract: When materials and population , especially new townspeople with different institutional brands , are centralized in the given space in a city , the agglomeration of interaction is increasing day by day. With the deepening scope of transaction and the increasing transaction frequency , urban transaction cost has been changed and all kinds of urban problems arise. One of the problems that become more and more serious is the new townspeople housing problem. Appropriate internal and external institutions , which reduce urban transaction cost , can have positive incentives to the new townspeople and encourage various forms of innovation with trial and error. It will effectively solve housing problems of new townspeople and promote the healthy development of the city to reform rural land ownership , reform household registration system , let go lending restrictions on all kinds of financial institutions , cancel all types of business , employment restrictions , cancel various housing market conditions and make other system adjustments.

Keywords: housing of new townspeople , urban development , transaction cost , agglomeration of interaction , housing system

The Solution to Migrant Workers' Housing Problem: Its Precondition and Basic Way

(by MENG Xing)

Abstract: It has drawn a heated discussion that the central government suggests solving the problem of real estate inventory in the third- and fourth-tier cities through the citizenization of migrant workers. The government focuses on the housing problem of migrant workers mainly from the perspectives of the implementation of the new urbanization strategy , the decline in economic growth and the imbalance of real estate market. To solve migrant workers' housing problem and expand domestic housing demand through migrant workers' house-purchase , it is required to diversify property income channels of migrant workers , which will help to strengthen their purchase willingness and purchase capacity. Consequently , the basic way to solve migrant workers' housing problem lies in the marketization of rural housing and residential land and the deepening housing system reform which aims to improve migrant workers' income and housing condition.

Keywords: housing of migrant workers , citizenization of migrant workers , real estate inventory , property income of rural people , housing system reform

Fishery and Salt Resources and the Livelihood of People in the Coastal Region in Medieval China

(by LU Xi-qi & SONG Xiang)

Abstract: The fishery and salt are people's main living resources in the coastal region. The fishery and salt resources and the utilization of them during the Middle Ages was mainly in coastal waters and regions located in the Bohai Bay , Laizhou Bay , Haizhou Bay , the Yangtze River Estuary , Hangzhou Bay , the gulfs belong to Zhejiang and Fujian , as well as the Pearl River Estuary and the Northern Gulf. Such distribution pattern , of course , was restricted by the distribution pattern of the fishery and salt resources on Chinese coast , but the more important reason was that the exploitation and utilization of fishery and salt resources must be linked to the national transportation network. The economy of coastal region based on exploiting and using the fishery and salt resources was not self-sufficient and suffered from structural shortage , so it must obtain food and other daily necessities from the external environment by means of trade and others. The lack of self-sufficiency contributed to the important feature of the economic openness in the coastal region. At the same time , the production of fishery and salt resources required a strong technical condition , particular productive tools and cooperation with different industries , and consequently the inter-dependency of different peoples in the coastal region was rein-