

·调查与思考·

# 分化与特色:中国老年人的居住安排\*

## ——对 692 位老人的调查

李 斌

**【摘 要】**文章通过对 692 位老人调查数据的分析发现:(1)中国城乡老年人的居住安排呈现多样化特征,有 67.8%的老年人独立居住;(2)大多数老年人居住的社区针对老年人的服务和设施相当欠缺,尤其是针对残疾老人的设施更是奇缺;(3)老年人在使用社区设施上群体性差异较小;(4)老年人居住上获得包括单位在内的机构的帮助已经很少;(5)住房条件和财产权利构成了中国老年人社会分层的基本尺度。具有与西方发达国家老年人住房安排和选择不一样的特征,这些特征蕴含着中国特色。

**【关键词】**老年人 居住安排 居住选择 分化

**【作 者】**李 斌 中南大学社会学系主任、教授。

### 一、研究背景

人口老龄化和住房问题是一个非常重要的课题。国外一些学者早就观察到退休与住房模式改变之间的关系(Feinstein 等,1987;Venti 等,1989;VanderHart,1993)。住房人口统计学家特别关注住房的年龄因素,这不仅仅是人口的流动性随年龄增加而迅速降低,而且是不同年龄群体比较典型地居住不同类型的住房(Clark 等,1996;Gober,1992;Masnick,2002),另外,年龄和住房所有权之间也相互影响(Chevan,1989),住房所有权比率随年龄而增长,通常 65 岁后住房所有权达到顶峰(Dowell 等,2008)。

事实上,当一个家庭中的孩子上高中或大学离开家庭时,这个家庭就因为孩子的离开而获得额外居住空间。所以,如果拥有住房,随着年龄增长,居住空间会出现过度消费现象(William 等,2006)。老年人针对自己过度消费居住空间的事实,他们中的一些人希望减少其住房资产净值(VanderHart,1994)。这样住房转抵押项目对于老年人来说是很好的方式,它

\* 本研究为“教育部人文社科基金(07JA840017)”的阶段成果。感谢美国印第安纳大学陈社英教授对本研究的指导。

允许老年人把住房财产转变为现金流而增加即期养老资金,拥有房产的老年人通过这种方式在年老时可以提高其生活水平,同时也为国家和社会开启了一条解决养老金问题的新途径(Yan An, 2008)。住房转抵押作为住房养老金模式起源于荷兰,在美国得到发展,目前,美国已经发展成为最成熟最具代表性的国家。

此外,不少学者将注意力集中在老年人的住房选择上。有学者研究发现,家庭模式、早期居住经历是老年人住房选择的主要因素。当然,影响老年人住房选择的因素还有家庭成员数目、家庭再生产模式、工作经历、性别和居住习惯或生活方式(Misa等, 2003; 周春发、朱海龙, 2008)。事实上,当个人事业进步或失败、社会结构改变、社会政策或规范变化时,老年人的住房选择也会发生变化。

有关对个人资源变量的研究显示,拥有更多经济资源,更多孩子和身体、社会功能状态更好的老年人,他们更容易独立居住,他们不会轻易地生活或死亡在养老院。经济学家已经有大量证据表明,在20世纪,社会保障收益是老年人独立居住比率增长的主要因素(Costa, 1999; McGarry等, 2000)。一般说来,如果老年人已经有充足的经济资源,拥有属于自己的住房,并且还能购买目前的住房管理服务,或者可以购买私人保险,他们一般会尽量延长独居时间。有学者认为,微观上拓展老年人的功能可以更好地帮助安排老年人的社区生活(Jeffrey等, 2007)。

另一些研究关注健康因素,研究者发现,老年人恶化的健康状态对改变他们独立居住的意愿影响甚微,不过在健康极度恶化的情况下,老年人还是愿意搬到养老院及其他有依靠的地方居住(Ellwood等, 1989; Garber等, 1989)。随着不同类型住房的增加,便利服务的出现、健康关怀和医疗保险覆盖率的提升,住房和健康这两种观念逐渐缠绕在一起。

总之,上述研究认为:(1)退休与居住模式改变有关联;(2)60岁以上的住房所有者大多过度消费住房,住房转抵押模式也许是增加老年人养老金的一条好途径;(3)家庭特征,早期住房经历是决定老年人如何选择住房,即拥有还是租住的主要因素;(4)高收入和较多净财富的老年人显示出较高独立居住的可能性;(5)许多老年租房家庭面临住房支付困难;(6)住房和健康之间存在较强的联系。上述事实及观点是否嵌合中国,中国老年人的住房如何选择,哪些因素影响其住房选择,居住的方便程度如何?本文试图对这些问题进行探讨。

## 二、研究方法

斯特克将个案研究分为内在个案、工具性个案和多个案3种类型。在内在的个案研究中,研究者研究某个个案,并非因为该个案具有代表性或具有某种特殊的性质,而是对该个案本身感兴趣。在工具性个案研究中,研究者更多地把个案当作讨论某种议题、提炼概括性结论的工具。多个案研究是一种更为极端的工具性个案研究,研究者旨在研究某个总体或一般情况,对于特定个案本身则没有什么兴趣(卢晖临、李雪, 2007)。尽管多个案研究所获得的数据较严格的统计抽样调查所获得的数据,其结果在统计推断的效度上弱性一些,但若在较为严格的理论假设引导下,其数据结果仍然具有很强的证明力,因而被社会科学研

究广泛采用。

本研究在数据收集方法上综合了统计抽样与多个案研究方法。这次研究首先抽取 231 名大学生调查员,其来源涉及 24 个省份,具体分布为:北京 3 名,上海 6 名,天津 2 名,重庆 9 名,安徽 5 名,福建 8 名,甘肃 15 名,广东 7 名,广西 14 名,贵州 6 名,海南 7 名,河北 12 名,河南 10 名,黑龙江 4 名,湖北 15 名,湖南 17 名,吉林 14 名,山东 16 名,山西 13 名,陕西 9 名,四川 12 名,新疆 10 名,云南 11 名,浙江 6 名。其次,要求每个调查员在其父母居住的社区,分别采访住房条件为上等、中等和下等的老人各 1 名(见表 1)。因此第二步又属于随机抽样基础上的“滚雪球”研究法,运用这种方法获得的数据可以进行统计推断分析(Matilda, 1963;Russellkt, 2004)。数据的收集时间为 2009 年 9~10 月,调查对象为 692 人,其中男性 430 人,女性 262 人(11 人性别缺省),城市地区 293 人,农村地区 399 人;60 岁及以上 651 人;其中,29 人没有工作,293 位农民,54 名工人,68 名教师,16 名工人,23 名技术工人,116 名干部,18 位商人,16 名员工;60.2%的调查对象的配偶还健在。

表 1 调查对象的住房水平

住房水平	频数	百分数	有效百分数	累积百分数
下等	215	31.1	32.7	32.7
中等	247	35.7	37.5	70.2
上等	196	28.3	29.8	100.0
合计	658	95.1	100.0	
系统缺省	34	4.9		

### 三、老年人的住房安排及选择

以市场为导向的住房改革在极大地提升中国城市居民住房条件的基础上,迅速提高了城市住房自有率。到 2008 年,中国城市居民人均住房面积达到 28 平方米,是 1978 年的 4.2 倍。中国城市住房自有率在 2002 年达到 82.1%,成为世界上住房自有率最高的国家(束克欣, 2006)。那么,中国城市老年人的居住状况是否因住房面积平均水平的提高、住房自有率的提升而表现出发达国家老年人住房的特征,或者体现出某种中国特色,下面将对此进行分析。

#### (一) 老年人住房消费

住房消费一般通过人与房或者人与居住空间之间的关系来测量。阿姆斯特丹市政当局使用“拥挤”、“适中”、“宽敞”和“很宽敞”4 种水平来衡量居民的住房消费。适中的住所是家庭拥有的房间数比人口数多一间,拥挤的住所是较适中的住所更少的空间,宽敞的住所是房间数比人口数多两间,而非常宽敞的住处,其房间数要比人口数多 3 间及以上(William 等,2006)。

我们调查发现,目前大多数中国老年人享有自己的私人居住空间,只有 5.2%的老年人或老年夫妻占有不足 1 间房,25.5%拥有 1 个房间;24.5%分享 2 个房间,20.6%的掌控 3 个房间,14.3%拥有 4 个房间,9.8%的老年人拥有多于 5 个的房间。根据上述 4 种水平住房分类,24.3%的调查对象的住房是宽敞或非常宽敞的,但有 30.8%的人住房很拥挤。尽管目前仍然存在拥挤现象,但 2009 年中国老年人住房条件已有明显改善。有研究发现,2001 年上

海市老年人中无单独房间的占 35.9%,有单独房间只占 32.2%,单独住非成套独用房占 11.2%,单独住成套独用房仅占 20.7%(老年住房课题组,2001)。

深入分析显示,老年人退休前的职业与其现有住房消费存在很强的相关性。退休前的职业是国家干部的老年人拥有更多的房间,他们平均房间数是 4.17;第二位是一般职员,平均房间数为 3.27;第三是技术人员,平均房间数为 2.95;第四位是教师,平均房间数为 2.91;第五位是商人,平均房间数为 2.73;第六位是工人,平均房间数为 2.52;最后是农民,平均房间数为 1.93。老年人退休前的职位不同,房间数量也差异很大,城市与乡村地区间也存在差异。农村老年人平均拥有 1.93 个房间,城市老年人则平均有 2.79 个房间。而常识经验似乎告诉我们,农村居民往往拥有更宽敞的住房和更加广泛的活动空间,农村老人的住房也应该更多一些。

(二) 居住选择

1. 老年人的居住现状

在社会转型背景下,以儒家为主要特征的中国传统家庭文化改变了很多。在调查中我们发现,目前中国老年人的住房已经呈现多样化,并且主流已经是老年人自己独立居住。数据显示,67.8%的调查对象没有和其成年子女一起生活,18.4%的调查对象是独自一人生活(见表 2)。深入分析发现,31.7%的农村调查对象和其成年儿子同住,而城市调查对象中只有 18.8%的老年人与其成年儿子同住。这似乎表明,城市老年人有更强的经济收入能力因而在居住上表现出更强的独立性。然而就老年人自己的住房意愿来说,调查数据显示,较少的调查对象愿意单独居住,除多数老年人继续希望与配偶一起居住外,较多的老年人还是愿意与其子女,特别是与成年儿子一起生活(见表 2)。这一发现与以往研究结果不同,国外有学者认为,老年人独自居住已是现代社会的主流。但笔者认为,较多的老年人选择大家庭生活可能是儒家文化仍对中国老年人的观念影响强烈,也可能是独立生活不是部分老年人追求的目标。

2. 老年人的健康和共同居住选择

一些研究者强调,老年人正常的身体功能和健康状态对其是选择独立生活,还是与

表 2 老年人目前的住房选择和其希望的居住状态

住房选择	频数		有效百分数		累积百分数	
	目前	希望	目前	希望	目前	希望
单独居住	123	57	18.4	8.7	18.4	8.7
与配偶居住	329	305	49.3	46.6	67.8	55.3
与成年儿子居住	161	210	24.1	32.1	91.9	87.3
与成年女儿居住	32	56	4.8	8.5	96.7	95.9
与孙辈居住	15	22	2.2	3.4	99.0	99.2
其他	7	5	1.0	0.8	100.0	100.0
合计	667	655	100.0	100.0		

子女同住起重要作用。良好的健康状态与身体功能是独立居住,维持日常生活的必要条件(Hays 等,2003)。比较差的身体和心理状态会限制老年人的日常行动,

因此患有疾病的老年人与子女同住的可能性就大得多 (Waite 等, 1999; Worobey 等, 1990)。但我们的调查数据显示, 老年人患病后, 独居或与子女同住在比例上并不存在明显差异 (见表 3)。

表 3 老年人健康状况与其住房选择

	健 康 状 态									
	良好		一般		经常有 小毛病		有一种较大 的疾病		有一种以上 大疾病	
	目前	希望	目前	希望	目前	希望	目前	希望	目前	希望
不与子女同住	147	113	134	110	109	83	39	35	10	12
	33.5%	32.0%	30.5%	31.2%	24.8%	23.5%	8.9%	9.9%	2.3%	3.4%
与子女同住	38	60	60	79	73	84	28	33	8	5
	18.4%	23.0%	29.0%	30.3%	35.3%	32.2%	13.5%	12.6%	3.9%	1.9%
养老院		4		5		9		1		3
		18.2%		22.7%		40.9%		4.5%		13.6%

表 3 的数据显示, 我们的调查对象目前的居住安排和其希望的居住状态的比例特别相近, 并不因为疾病而发生变化, 特别是在他们已经遭受重大疾病以后, 并不希望与子女居住在一起, 增加子女的负担。这表明对中国老年人来说, 健康与共同居住之间没有很强的关联。不拖累后辈似乎是老年人更强烈的意愿。就养老院居住这一选项, 仅仅只 3.5% 的调查对象愿意住在疗养所, 绝大多数老年人选择居家养老。这一结果与另一在上海开展的研究基本一致, 该研究发现仅 4.2% 的老人不愿意居家养老 (老年住房课题组, 2001)。

(三) 老年人的住房财产

有学者研究发现, 拥有住房往往意味着持有大量财产, 而租房具有的财产就特别少。如在美国, 年龄 62 岁及以上的房主净财富在 1995 年时为 141 300 美元, 而对租住者来说平均只有 6 460 美元 (Karen, 2003)。可以说, 住房财产往往暗示着老年户主的社会地位。

1. 老年人住房类型

正如上述提到的, 住房改革后中国城市已经产生世界上最高的住房自有率。在我们的调查中, 有 84.8% 的调查对象拥有住房资产, 12.3% 的调查对象在他人赠送的房子里居住, 只有 1.2% 的调查对象是租房住。对于调查对象所拥有的这些住房的来源来说, 18.8% 的房屋是从原来老年人工作单位分来的, 11% 是购买了经济适用房, 8.2% 来自商品房, 14.1% 的住房属于二手房, 40.9% 的住房 (大多是农民) 来自代代相传的祖传房。这些数据表明, 中国老年人的住房安排已经呈现多样化态势。

2. 老年人的住房面积、住房市场价值和收益

调查中我们发现, 大多数老年人都有一定量的住房财产。如其家庭的住房面积平均水平为 101.86 平方米, 估计住房的市场价值为 209 922 元。据老年人自己判断, 其住房平均收



益大致是 132 080 元。这些数据表明中国老年人住房安排已经处于一个比较好的水平,住房的平均面积较高往往意味着比较适宜的居住空间。住房收益之间的差异主要体现在老年人退休前所从事职业,退休前为国家干部的老年人拥有最多的住房收益,一般办事人员位居第二,而身为农民的老年人收益最少(见表 4)。

表 4 老年人退休前的职业与现有住房资产交叉表

退休前职业	住房面积(平方米)			住房花费(元)			住房市场价值(元)			住房获益 (元)
	频数	平均值	标准差	频数	平均值	标准差	频数	平均值	标准差	
无工作	22	80.50	9.62	8	77250	22984	7	145000	27451	67750
农民	278	91.85	7.99	86	21680	4624	87	62529	18386	40849
工人	50	85.22	11.94	35	60900	15409	36	242500	84678	18160
办事员	14	97.00	9.65	9	101111	22696	10	315000	44727	213889
教师	65	105.43	7.98	41	114935	18260	38	210421	22575	95486
技术人员	38	137.11	25.48	22	106747	31120	21	255714	41864	148967
商人	18	92.78	12.09	14	117142	29259	14	235714	36490	118572
国家干部	113	126.15	8.37	60	119700	17335	59	374538	85954	254838
合计	598	101.86	4.61	275	77842	6524	272	209922	24004	132080

如前所述,一些学者对住房转抵押模式给予很高的评价。住房转抵押指当老年人到 62 岁时,拥有房屋财产的老年人把房屋所有权抵押给保险公司或特定的金融机构,保险公司或金融机构给房产做一个综合评价,预估未来增值或贬值。然后根据对住房的估价和对老人平均预期寿命的计算,保险公司或金融机构按月或年给受保的老年人发放现金。这种固定的支付会持续到他们去世为止。老年人享有收益和房子居住的权利。保险公司或金融机构在老年人去世后相应获得财产权,他们可以出租或拍卖老年人过世后留下的房产(Yan An, 2008)。如果这种模式能够引进到中国,那么城市中相当一部分老年人的养老金问题或许会迎刃而解,尽管农村老年人因其住房的流动性低,变现能力差,其养老金很难通过住房解决。

(四) 老年人的住房设施

到目前为止,我们城市的住宅建设很少考虑到老年人的基本需求和身体特征。一个人要在城市居家,他就必须能够上下楼梯、烹调、干基本的杂务。我们或许没有想到多数人年老后会丧失一项或多项能力,致使活力十足的城市住宅不适应老年人的要求。笔者认为,如果老年人居住在设施齐全,各类服务容易利用的社区中,老年人独立生活的能力就会增强。

1. 住房设施与社区设施

有学者将住房设施定义为某种物理的、生物的和社会的区域,它代表着一种特定的生命技术和组织形式,是个体和社会的一种生活方式。任何居住形式都可以被认为是一种体系,一种可供分析的体系(Melnikas, 1998),这一定义从个体和社会视角将住房设施置于住房生态层面,住房设施与人的年龄阶段、健康状况相关联:不同年龄、健康状况的人需要不

同种类的住房设施及服务设施。老年人减少了流动性,大部分时间待在家中,厨房、浴室以及在适合位置安装的扶手,煤气、电和自来水,对于老年人来说则是最基本住房设施。如果缺乏这些,他们的生活将会不方便,甚至变得很困难。

由于中国城市住房建设偏向于非老年设计,因此,中国老年人的住房设施并不十分齐备。从表 5 中的数据我们看到 98%的老年人家中有电,94%的老人拥有自己的厨房,但只有 52%的老年人家中有扶手,自来水、浴室、煤气的百分比都很低。这些数据告诉显示,因为住房设施不完整,住房不方便的老年人比例很高。

另外,社区设施对老年人的居住安排也很重要。例如路旁的长凳、公共卫生间、公园等共享空间,还有美观、安全优质的环境,清洁、照明良好的行人道,建筑物、社区服务、各类设施以及交通,所有这些都该安全、可靠、可利用性强,以及老年人能够支付得起或者对老年人免费,而上门服务则特别有益于身体存在一定机能障碍的老人。因此,社区要为老年人提供基本设施,同时还要为他们提供参与机会,特别要照顾到不同年龄段和不同身体状况的老年人所面临的障碍,同时还要为满足老年人的不同需要开展丰富多彩的活动。

本研究只关注了一些基本项目,如残疾人设施、老年活动中心、身体锻炼中心、诊所、急救电话与交通。从表 5 提供的数据可以看出,老年人所生活的社区相应设施比较缺乏,特别是残疾人设施更为缺乏。这就限制了老年人的活动空间,对其自由、独立起到抑制作用,增加了他们日常活动的依赖性。

表 5 老年住房设施水平与社区设施水平

住房设施	频数	平均值	最小值~最大值	标准差	社区设施	频数	平均值	最小值~最大值	标准差
厨房	672	0.94	0.0~1.0	0.242	残疾人设施	650	0.21	0.0~1.0	0.405
浴室	666	0.77	0.0~1.0	0.418	老年活动中心	675	0.37	0.0~1.0	0.482
扶手	645	0.52	0.0~1.0	0.500	锻炼设施	660	0.40	0.0~1.0	0.491
煤气	656	0.67	0.0~1.0	0.472	诊所	664	0.74	0.0~1.0	0.438
电	666	0.98	0.0~1.0	0.144	急救电话	664	1.41	0.0~2.0	0.698
自来水	665	0.79	0.0~1.0	0.407	交通方便程度	665	2.17	0.0~4.0	1.177

注:就家庭设施和社区设施中的残疾人设施、老年活动中心、锻炼设施和诊所等项目来说,最小值 0 代表“无”,最大值 1 代表“有”;就急救电话、交通等项目来说,最小值代表很不方便,最大值代表很方便。

2. 社区设施使用频率

尽管不同群体的老年人在住房面积和房屋市场价值的拥有方面存在很大差异,但在社区设施使用的频率上却非常相似。具体调查数据如下:(1)居住地到老年中心的平均距离为 1.426 千米,老年人每周去老年中心的平均数是 3.66 次;(2)居住地到身体锻炼中心的平均距离是 0.927 千米,老年人每周锻炼的平均数为 4.82 次;(3)居住地到诊所的平均距离是 1.12 千米,老年人每周平均去诊所 2.58 次;(4)老年人每周平均与他人交流 7.06 次。

笔者使用年龄、职业、收入、家庭条件、性别和受教育水平等不同控制变量对上述平均

数进行 F 检验, F 值都非常低, 显著性水平没有达到 0.05。这说明, 在公共设施使用上, 老年人使用社区公共设施的频率存在一致性。不过, 当我们使用健康状态去测量以上平均值时, 我们发现使用手杖的老年人明显减少了日常社区活动, 特别是交流与锻炼的次数。因此, 在居住区配置老年人活动设施, 有益于所有老年人。

3. 住房帮助

1949 年以后, 中国政府为老年人建设了两种住房设施: 一种是社会福利机构, 它提供住房给“三无”(无法定抚养人、无工作能力、无经济来源)老人; 另一种是疗养院, 它们坐落在景色优美的胜地, 有一流的设施和高质量的服务, 其对象是各类老年精英。随着老龄化速度加快, 老年人口迅速增加, 政策制定者应该考虑如何帮助普通老年人解决居住困境, 规划他们晚年的居住安排和自主选择。然而, 我们调查发现, 到目前为止, 只有很小比例的老年人得到居住方面的相应服务(见表 6)。

表 6 老年人从不同机构获得的居住上的帮助

帮助的来源	频数	百分数	有效百分数	累积百分数
原工作单位				
是	149	21.5	25.9	25.9
否	426	61.6	74.1	100.0
社区组织				
是	84	12.1	14.6	14.6
否	490	70.8	85.4	100.0
街道办事处				
是	129	18.6	22.4	22.4
否	446	64.5	77.6	100.0
城市政府				
是	179	25.9	31.1	31.1
否	396	57.2	68.9	100.0
其他组织				
是	76	11.0	13.3	13.3
否	497	71.8	86.7	100.0

计划经济时期, 城市居民的住房服务大多来自所在单位, 没有单位的城市居民则可以获得街道办的帮助, 农村居民则能够获得所在生产队或所在村的支持(李斌, 2009)。市场转型以后, 尽管单位、街道办、城市政府, 并没有消失, 但他们所发挥的功能已大大减少, 取而代之的应该是社区组织。遗憾的是, 我们调查发现, 社区组织为老年人提供住房方面的帮助还特别稀少, 只有 12.1% 的老年人得到社区组织的帮助。这说明, 社区组织的发展要努力满足老年人的居住安排, 为老年人排忧解难。

四、讨 论

与过去传统大家庭居住不同, 目前中国城乡老年人的居住安排已经呈现多样化特征, 并且独立居住已经成为老年人居住安排的主流, 有高达 67.8% 的受访者没有与自己的成年子女居住在一起。一些研究表明, 有较高收入和较多净财富的老年人显示出独立居住的更大可能性(Costa, 1999; McGarry 等, 2000)。但在本研究中, 我们发现收入和独立生活之间关联性很少。所有收入群体中想独立生活的老年人均占很高的比例。然而, 独居对于中国老年人来说和西方老年人的独立性有不同意义, 后续研究需要进一步探讨这是老年人追求自由



的结果还是被其后辈遗弃而成为留守老人。但大多数老年人独立居住本身已具有非常重要的社会政策意义。因为目前大多数老年人居住上有比较高程度的不方便,其所居住的社区针对老人的服务和设施相当欠缺,尤其是针对残疾老人的设施更是奇缺。同时,老年人在居住上获得包括单位在内的机构的帮助很少,他们大多处于无助状态。

不同年龄阶段的群体对住房设施有不同的要求,但目前人们还没有充分意识到住房与老年之间的关联,甚至不少老年人自身仍然像年轻人一样思考,他们没有注意到老年人自身的特点和老年住房设施对生活质量维持与提升的重要性。大部分老年人没有能够根据自己的年龄和健康状况来安排居住生活,他们更多的仍然是根据自己的收入、职业、户口等要素获得住房,从而安排住房设施。

尽管已经有学者就中国老年住宅建设和老年住房政策提出了一些建议 and 对策(台恩普, 2008;周春发、朱海龙, 2008),也有学者提出老年住房政策应该考虑市场机制、社会公益捐助和政府免费提供(汪霄, 2003),但中国政府至今还未推出自成体系的住房。随着人口老龄化程度的进一步加深,在城市和农村建造满足老年人特殊需求的不同种类的住房已经刻不容缓。

#### 参考文献:

1. 台恩普(2009):《老年住宅建设的对策和建议》,《城市住宅》,第7期。
2. 李斌(2009):《分化的住房政策:一项对住房改革的评估性研究》,社会科学文献出版社。
3. 老年住房课题组(2001):《上海老人养老方式选择及住房需求》,《住宅科技》,第8期。
4. 束克欣(2006):《我国城市居民住房自有率已居世界第一,“居住必买房”是危险导向》,《中国经济周刊》,第24期。
5. 汪霄(2003):《城市老年住房建设模式的探讨》,《南京工业大学学报(社会科学版)》,第4期。
6. 周春发、朱海龙(2008):《老年人住房政策:国际经验与中国选择》,《人口与经济》,第2期。
7. 卢晖临、李雪(2007):《如何走出个案——从个案研究到扩展个案》,《中国社会科学》,第1期。
8. B.Melnikas(1998), Management and Modernization of Housing Facilities: Specific Features of Central and Eastern European Countries, *Facilities*. Bradford. Vol.16, Iss.11, p.326.
9. Chevan, A.(1989), The Growth of Homeownership: 1940-1980. *Demography*. 26(2), 249-266.
10. Clark, W.A., & Dieleman, F.(1996), *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research. Rutgers University.
11. Costa, D.L.(1999), A House of Her Own: Old Age Assistance and Living Arrangements of Older Unmarried Women. *Journal of Public Economics*. 72, 39-60.
12. Dowell Myers and SungHo Ryu(2008), Aging Baby Boomers and the Generational Housing Bubble: Foresight and Mitigation of an Epic Transition, American Planning Association. *Journal of the American Planning Association*. 74, 1, 17-33.
13. Ellwood, D. and T.Kane(1989), The American Way of Aging: An Event History Analysis. NBER Working Paper 2892.
14. Feinstein, J. and D. McFadden(1987), The Dynamics of Housing Demand by the Elderly: Wealth, Cash Flow,

- and Demographic Effects. NBER Working Paper 2471.
15. Garber, A. and T. MaCurdy(1989), Nursing Home Utilization among the High-Risk Elderly. Hoover Institution Working Paper E-89-1.
  16. Gober, P.(1992), Urban Housing Demography. *Progress in Human Geography*. 16(2), 171-189.
  17. Hays, J., Pieper, C., & Purser, J.(2003), Competing risk of household expansion or Institutionalization in Later Life. *Journal of Gerontology: Social Sciences*. 58B, 11-20.
  18. Jeffrey A. Burr, Jan E. Mutchler (2007), Residential Independence among Older Persons: Community and Individual Factors. *Popul Research Policy Review*. Amsterdam; Feb Vol. 26:85-101.
  19. Karen M Gibler(2003), Aging Subsidized Housing Residents: A Growing Problem in U.S. Cities. *The Journal of Real Estate Research*. Vol.25, No.4, 395-420.
  20. Masnick, G.S.(2002), The New Demographics of Housing. *Housing Policy Debate*. 13(2), 275-322.
  21. Matilda W. Riley(1963). *Sociological Research I: A Case Approach*. Harcourt, Brace & World, Inc. 240-254.
  22. McGarry, K., & Schoeni, R.F.(2000), Social Security, Economic Growth, and the Rise in Elderly Widows' Independence in the Twentieth Century. *Demography*. 37, 221-236.
  23. Misa Izuhara and Frances Heywooe(2003), A Life-time of Inequality: A Structural Analysis of Housing Careers and Issues Facing Older Private Tenants. *Ageing and Society* 23, Cambridge University Press. 207-224.
  24. Russellk. Schutt(2004), *Investigation the Social World: the Process and Practice of Research* (4<sup>th</sup> Edition), Univeristy of Massachusetts. Boston.
  25. VanderHart, P.(1993), A Binomial Probit Analysis of the Home Equity Decisions of Elderly Homeowners. *Research on Aging* 15: 299-323.
  26. VanderHart, P.(1994), An Empirical Analysis of the Housing Decisions of Older Homeowners. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. Vol.22, 2:205-233.
  27. Venti, S. and D. Wise(1989), Aging, Moving and Housing Wealth. In D.Wise, Editor. *The Economics of Aging*. University of Chicago Press. Chicago.
  28. Waite, L., and Hughes, M.E. (1999), At Risk on the Cusp of Old Age: Living Arrangements and Functional Status Among Black, White, and Hispanic adults. *Journal of Gerontology: Social Sciences*. 54B, S136-S144.
  29. William A.V.Clark Marinus C.Deurloo(2006), Aging in Place and Housing Over-consumption. *Journal of Housing Built Environment*. Pordrecht; Vol.21, Iss.3, 257-270.
  30. Worobey, J., and Angel, R.(1990), Functional Capacity and Living Arrangements of Unmarried Elderly Persons. *Journal of Gerontology: Social Sciences*. 45, S95-S101.
  31. YAN An(2008), The Aging of the Population and Housing Reverse Mortgages in China. *Canadian Social Science*. Vol.4. No.4.

(责任编辑:朱 犁)

---



---

## ABSTRACTS

**The Policy Analysis for the Lagging behind of Enterprise Annuity in China**

Zheng Bingwen · 2 ·

This paper analyzes the policy factors that restrict the growth of enterprise annuity on the basis of reviewing policy evolution concerned. The author argues that the inconsistency and incompleteness of preferential tax policies are the main reasons for the underdevelopment of enterprise annuity. To enhance the role of enterprise annuity in the social security system, it is necessary to select a proper mode of taxation and decide a complete set of taxation policies workable in China. Based on an international comparison of taxation models, the author points out that despite the popularity of EET in most developed countries, it may not be suitable to the case of China. A model of quasi-TEE with a package of 5-grade bundle is suggested in order to enhance the enterprise annuity in China.

**Understanding the Real Content of TFR in the Perspective of Stable Population and Reproduction**

Ma Yingtong · 24 ·

This paper aims at better understanding total fertility rate (TFR). It addresses the origin, meaning and theoretical basis of TER, discusses the difference between gross reproduction rate (GRR), net reproduction rate (NRR) and TFR in analysing the replacement fertility level, illustrates the difference between the stable population and the non-stable population, and points out that the total fertility rate is a stable population indicator. Therefore, there is an inherent error in measuring fertility for non-stable population by applying the total fertility rate because the total fertility rate is an indicator based on a strong assumption. Only clearly knowing its limitations, can we clearly understand the problem of its application in fertility analysis, population projection and population policy.

**The Features of Rural Labor's Cross-Region Movement in China and its Impacts on Grain Supply and Demand**

Mei Yan · 35 ·

Based on summarizing the regional characteristics and causes of China's rural labor movement, this paper analyzes the impacts of this movement on grain supply and demand, and simulates the potential effect of rural labor movement on the pattern of grain supply and demand. The results show that the cross-region movement will affect the balance of food supply of the major grain producing areas and food demand of major grain consuming areas, and indicate that in Guangdong, Zhejiang, Shanghai, Beijing and other provinces as economically developed and main grain consumption areas, the gap between grain production and consumption tends to widen further.

**An Analysis on the Work Welfare Discrimination against Migrants**

Wang Haining Chen Yuanyuan · 47 ·

Based on survey data conducted in four cities in 2008, this paper analyzes the differences among the urban locals, urban-to-urban migrants and rural-to-urban migrants in their obtaining welfare treatments. The results show that: (1) The levels of work welfare obtained by the three groups tend to decreasingly decline; (2) the determining factors are also different: while the impact of the contract and urban factors on the various groups are significant, rural migrant workers are affected by both human capital and social endowment, and the local citizens and urban migrants are affected more by the type of employer; (3) both rural migrants and urban migrants are discriminated against in obtaining the total and specific welfare, but the former suffer more discrimination. Urban and rural migrant workers are treated differently in obtaining the total welfare and participating in the insurance programs, whereas there is no difference in obtaining holidays.

**An Analysis on the Impact of International Service Outsourcing on the Employment Structure in China**

Chen Yine Wei Junying · 55 ·

The article analyses the impact of contracting out service and undertaking external service on the employment structure and

wage level by using the time series data collected in China's three industries in 1997–2007. It is found that international service outsourcing as a whole has net positive effects on the employment structure and wage level, and undertaking external service has more obvious effect. The large disparities in the impacts between industries may limit the employment expansion effect of international service outsourcing. The authors suggest that only by eliminating the various factors deterring the free flow of labor between industries can international service outsourcing play a better role in employment expansion.

#### **Land Requisition and its Impacts on Employment: Evidence from landless peasants in Nanjing**

*Xie Yong · 65 ·*

The article empirically studied employment and employment division caused by land requisition by taking Nanjing landless peasants as a case. It found that about 54% of the peasants changed their previous employment status after land requisition, and the employment status of those engaged in agriculture before, of middle-age, and with relatively low human capital was likely to be worsen. There was clear division of employment in the landless peasants, from migrating work to being unemployed, and few are continually in farming. Further econometric tests showed that (1) the level of human capital significantly increased chance of non-agricultural employment, (2) aged landless farmers were more vulnerable to unemployment, (3) and men were more willing to work outside than women. Land compensation, land use and subsistence allowances had some influences on the employment of landless peasants.

#### **Urbanization and Environmental Quality in China: 1995–2005**

*Ma Lei · 73 ·*

Using panel data of industrial pollution from 1995 to 2005 in China, this paper tests two competing views. The results show that along with urbanization, industrial pollution will experience an inverted-U shape route. Our investigation supports that urbanization favors environment once the pollution abatement achieves economy of scale. Industrial pollution could be concentrated during urbanization and industrial agglomeration, and the environmental protection department of the governments, which has the increasing returns to pollution abatement, could curb pollution at a higher concentration level. Therefore, concentrated pollution-abatement is an efficient way to improve urban environmental quality.

#### **Rural Public Services' Satisfaction and its Determinants in Underdeveloped Areas:**

##### **Based on a Survey of 1478 Households in Northwest of China**

*Zhu Yuchun Tang Juanli Zheng Yingning · 82 ·*

Based on the data from field work in 40 counties and cities of Northwestern provinces, an empirical research is done on farmers' satisfaction and its determining factors by using factor analysis method and binary discrete choice model. The results show that farmers' satisfaction is affected by factors such as road conditions, basic education, health care, irrigation and water conservancy facilities, water facilities, participation in the supply of public services, and farmers' opinions on the village committee and the government. The influences of rural public health, cultural entertainments, technology extension and training and rural clean energy on farmers' satisfaction are less significant. Farmers' satisfaction is not affected by gender, education attainments, and numbers of family members. Farmers' demand for public services in rural areas differs and may change over time, while farmers' satisfaction to public services varies in a certain order according to their demand.

#### **A Structural Analysis on the contribution of Hygienic Investment to China's Health Development and Economic Growth**

*Chen Hao · 92 ·*

This paper analyzes the impacts of hygienic investment structure on health development and economic growth, and examines hygienic structure evolution during 1993–2008 in 30 provinces. It shows that the structural imbalance of hygienic investment characterized by higher share of personal expenditure and lower share of public investment is one of the most prominent problems in Chinese health development, because it negatively affects individuals' health level, and consequently the accumulation of healthy human capital, and in turn the capacity of regional economic growth and economic structure transformation in long-run.

#### **Diversification and Characteristics: the Living Arrangements and Housing of the Elderly in China**

*Li Bin · 101 ·*

This paper analyzes survey data of 692 Chinese households with elderly members. The major findings are: (1) living arrangements of the Chinese elderly were diverse, but the majority were living independently, or in "empty nests," with 67.8% of the respondents not living with their adult children; (2) housing and community facilities for the elderly were inadequate (especially those serving the disabled); (3) no significant group difference was found in the utilization of public facilities by the elderly; (4) working unit was no longer a dominant source of housing benefits; (5) diversified housing conditions and property rights as a result of the social stratification in China reflected different occupational statuses before retirement.