1. 绪论 …… 001
1.1 引言 …… 001
1.2 流动人口的作用简析 …… 003
1.2.1 农民工已经成为我国非公经济的就业主体 …… 003
1.2.2 刺激住房租赁市场的需求 …… 003
1.2.3 促进信息、技术在城乡间的流动，加快我国城乡一体化进程 …… 004
1.2.4 有利于形成城乡统一的劳动力市场 …… 005
1.3 我国目前的城市化进程分析 …… 005
1.4 城市化进程中涉及流动人口的主要问题简析 …… 009
1.4.1 城市化进程中当地政府征地对征地农民利益存在剥夺 …… 010
1.4.2 城市更新、动拆迁、"城中村"改造忽视流动人口的居住诉求 …… 012
1.4.3 收入水平低下难以维持在城市中的正常居住、生存 …… 013
1.5 流动人口居住问题研究的意义 …… 014
1.6 研究对象的界定 …… 020
1.7 研究方法 …… 026

1.8 主要研究内容及其框架 …… 028

2. 国内外研究现状综述 …… 031
2.1 国外研究现状 …… 031
2.1.1 关于乡城迁移规律、迁移动因、决策机制的研究 …… 031
2.1.2 国外关于流动人口居住问题研究 …… 034
2.2 国内研究现状 …… 044
2.2.1 农民工居住空间、区位选择、集聚形态方面的研究 …… 045
2.2.2 基于特定城市农民工居住现状的调查 …… 048
2.2.3 农民工获取住房服务的途径 …… 052
2.2.4 农民工与城镇居民的居住隔离 …… 053
2.2.5 农民工聚居区的形成机制研究 …… 058
2.2.6 农民工住房保障 …… 059
2.2.7 混居、嵌入模式研究——包容性区划 …… 061
2.2.8 住房市场的非均衡及其调控研究 …… 063
2.2.9 我国流动人口贫民窟低发生率制度因素分析 …… 065
2.2.10 流动人口住房问题的国别比较研究 …… 066
2.3 农民工居住问题研究的不足及其存在的问题 …… 067

3. 农民工居住现状调查——以上海市为例 …… 068
3.1 上海市户籍人口、常住人口规模 …… 068
3.2 上海市农民工工作和生活状况的统计分析 …… 071
3.2.1 人口学结构特征 …… 072
3.2.2 社会经济结构特征 …… 074
3.2.3 农民工主要社会经济属性特征调查 …… 078

3.2.4 上海市农民工住房现状、居住特征及其问题 …… 086

4. 上海市农民工生存现状及其居住困难问题剖析 …… 098
4.1 上海市流动人口基本情况总结分析 …… 098
4.1.1 上海市流动人口以男性为主，女性务工者的比例逐渐增加 …… 098
4.1.2 上海市流动人口以青壮年为主且呈年轻化趋势 …… 099
4.1.3 上海市流动人口以初中文化程度为主 …… 100
4.1.4 上海市流动人口在沪居住、生活时间以1—5年为主 …… 101
4.1.5 上海市流动人口的就业动机呈现多样化，改善生活条件，提高收入仍然占据主导地位 …… 102
4.2 上海市流动人口的生存现状分析 …… 104
4.2.1 在沪流动人口从事的职业较为集中，稳定性差 …… 104
4.2.2 流动人口在沪就业主要通过其社会网络，正规组织的介入相对较少 …… 104
4.2.3 在沪流动人口工作强度较大，工作时间较长，部分用工企业还存在着对农民工的歧视 …… 105
4.2.4 社会保障制度的不公平与歧视 …… 106
4.3 农民工城市融入、自我认同和子女教育等社会学特征情况总结 …… 108
4.3.1 上海市农民工的自我认同 …… 108
4.3.2 上海市流动人口的归属选择 …… 111
4.3.3 上海市农民工的城市融入度分析 …… 112
4.3.4 子女教育问题 …… 112

4.4 上海市农民工住房现状、居住特征及其问题总结 …… 114
4.4.1 农民工获取住房的途径 …… 114
4.4.2 居住条件 …… 119
4.4.3 居住开支 …… 123
4.4.4 居住诉求 …… 124
4.5 上海市农民工就业及居住等问题成因分析 …… 126
4.5.1 二元制度的刚性效应、制度歧视和挤压是农民工问题产生根源 …… 127
4.5.2 农民工就业问题成因分析 …… 129
4.5.3 农民工居住问题成因探讨 …… 133

5. 大都市流动人口居住供给模式及居住控制系统研究 …… 155
5.1 流动人口住房供给层次分析 …… 155
5.1.1 高收入的流动人口实行市场化运作模式 …… 156
5.1.2 流动人口中的中低收入阶层，其中一部分可以通过住房租赁市场获得住房服务 …… 156
5.1.3 流动人口的中低收入、滞留时间较长者可少部分纳入经济适用房体系 …… 157
5.1.4 流动人口最低收入的群体适当纳入城市廉租房体系和公共租赁房体系 …… 157
5.1.5 开发供给流动人口公寓 …… 158
5.2 我国住房市场和公共住房供给分析 …… 158
5.3 流动人口居住供给系统的模式研究——基于 PIPP 模式的居住供给系统 …… 160
5.3.1 PPP 模式的内涵 …… 161
5.3.2 PPP 模式的种类与应用范围 …… 162
5.3.3 PPP 模式的利弊分析 …… 163
5.3.4 PPP 模式的拓展——PIPP 模式的提出 …… 164

5.3.5 PIPP 模式的基本内涵 …… 164
5.3.6 PIPP 模式在住房保障体系中的运用 …… 165
5.3.7 PIPP 模式的操作形式研究 …… 166
5.3.8 操作形式的比较与应用 …… 170
5.3.9 人性化措施的融合与完善 …… 171
5.3.10 中间组织具体形式的尝试探索 …… 173
5.4 流动人口居住控制系统设计 …… 174
5.4.1 结构模块设计 …… 175
5.4.2 系统流程图 …… 176

6. 农民工住房问题解决的政策建议及实施路径 …… 178
6.1 我国住房自有化率偏高的原因分析 …… 178
6.1.1 住房私有化制度的改革和政策的支持 …… 181
6.1.2 住房市场的不完善 …… 182
6.1.3 传统文化的影响 …… 184
6.1.4 工作流动性差 …… 184
6.1.5 房地产税的缺失 …… 185
6.2 我国住宅产权属性分析 …… 186
6.2.1 通过公房出售方式获得住房的产权 …… 186
6.2.2 通过商品住宅市场获得住房产权 …… 187
6.2.3 通过购买经济适用房获得产权 …… 188
6.3 住房市场层次结构、租售结构分析 …… 189
6.4 完善我国住宅市场租售结构的措施 …… 191
6.4.1 公共住房租赁为主 …… 191
6.4.2 增量商品住宅租售并举 …… 191
6.4.3 培育、发展房地产经纪机构 …… 192
6.4.4 完善我国住房法律法规 …… 192
6.5 流入地政府解决农民工住房问题应该遵循的基本