



当代财经
Contemporary Finance & Economics
ISSN 1005-0892, CN 36-1030/F

《当代财经》网络首发论文

题目: 包容性环境感知与居民房产配置
作者: 秦宇, 邓鑫, 白阳
DOI: 10.13676/j.cnki.cn36-1030/f.20240011.003
收稿日期: 2023-09-10
网络首发日期: 2024-01-12
引用格式: 秦宇, 邓鑫, 白阳. 包容性环境感知与居民房产配置[J/OL]. 当代财经.
<https://doi.org/10.13676/j.cnki.cn36-1030/f.20240011.003>



网络首发: 在编辑部工作流程中, 稿件从录用到出版要经历录用定稿、排版定稿、整期汇编定稿等阶段。录用定稿指内容已经确定, 且通过同行评议、主编终审同意刊用的稿件。排版定稿指录用定稿按照期刊特定版式(包括网络呈现版式)排版后的稿件, 可暂不确定出版年、卷、期和页码。整期汇编定稿指出版年、卷、期、页码均已确定的印刷或数字出版的整期汇编稿件。录用定稿网络首发稿件内容必须符合《出版管理条例》和《期刊出版管理规定》的有关规定; 学术研究成果具有创新性、科学性和先进性, 符合编辑部对刊文的录用要求, 不存在学术不端行为及其他侵权行为; 稿件内容应基本符合国家有关书刊编辑、出版的技术标准, 正确使用和统一规范语言文字、符号、数字、外文字母、法定计量单位及地图标注等。为确保录用定稿网络首发的严肃性, 录用定稿一经发布, 不得修改论文题目、作者、机构名称和学术内容, 只可基于编辑规范进行少量文字的修改。

出版确认: 纸质期刊编辑部通过与《中国学术期刊(光盘版)》电子杂志社有限公司签约, 在《中国学术期刊(网络版)》出版传播平台上创办与纸质期刊内容一致的网络版, 以单篇或整期出版形式, 在印刷出版之前刊发论文的录用定稿、排版定稿、整期汇编定稿。因为《中国学术期刊(网络版)》是国家新闻出版广电总局批准的网络连续型出版物(ISSN 2096-4188, CN 11-6037/Z), 所以签约期刊的网络版上网络首发论文视为正式出版。

包容性环境感知与居民房产配置

秦宇^{1ab}, 邓鑫², 白阳³

(1. 中国社会科学院 a.工业经济研究所 b.青年人文社会科学研究中心, 北京 100006;
2. 北方工业大学 经济管理学院, 北京 100144; 3. 国家开发银行 规划研究院, 北京 100033)

收稿日期: 2023-09-10 修返日期: 2023-12-08

基金项目: 国家社会科学基金重大项目“包容性绿色增长的理论与实践研究”(19ZDA048); 中国社会科学院重大经济社会调查项目“中国经济形势与包容性绿色增长问题跟踪调查”(CQDC2022019); 中国社会科学院青年人文社会科学研究中心社会调研项目“国有农场企业化改革与农地间包容协同发展调查研究”(2024QNZX024)

作者简介: 秦宇, 中国社会科学院工业经济研究所助理研究员, 经济学博士, 主要从事产业经济学和劳动经济学研究; 邓鑫, 北方工业大学讲师, 经济学博士, 主要从事劳动经济学及发展经济学研究; 白阳(通信作者), 国家开发银行博士后, 经济学博士, 主要从事劳动经济学和金融学研究, 联系方式 baiyang870113@126.com。

摘要: 人是地区经济社会发展的核心要素, 包容性的地区文化、制度、工作、生活环境是吸引人才集聚并配置房产的重要因素。基于中国社会科学院包容性绿色发展跟踪调查的微观数据并将包容性环境感知概念纳入模型的实证研究表明, 第一, 包容性的环境感知度对居民配置房产具有显著的正向影响, 在分别使用地区中华老字号数量和明清进士数量作为工具变量的模型设定下, 居民对地区的包容性环境感知每提升 1%, 在当地配置房产的可能性分别提升 0.582% 和 0.201%; 第二, 高水平的地区包容性环境更有利于吸引人才定居及配置房产, 但却对相对弱势群体产生了挤出效应。机制分析证明, 更加包容的环境提升了居民对地区经济社会发展和资产增值的信心以及生活工作的幸福感, 从而提升了其在当地定居和配置房产的可能。上述结论说明包容性的地区环境建设提升了居民在当地配置房产的意愿, 对于吸引人才流入具有积极意义, 但随着地区包容性水平的提升以及人口的流入, 应特别关注相对弱势群体的城市融入性。

关键词: 包容性环境; 房产配置; 居民信心; 居民幸福感

中图分类号: F061.5; F293.3 **文献标识码:** A

一、引言

劳动力以及凝结于其上的人力资本是地区经济发展的核心要素, 吸引人力资本集聚并长期定居是地区经济发展的重要支撑。宽松的落户政策、优惠的引才措施, 不断完善的公共基础设施和便捷的全国交通网络, 为劳动力跨区域流动提供了丰富的选择(周文等, 2017)。^[1]近年来, 中国人口呈现向东南沿海、核心城市和经济发达地区集聚的特征(劳昕和沈体雁, 2015)。^[2]第七次人口普查数据显示我国流动人口已达 3.758 亿。居民面对各地区“引才政策”时拥有了更为丰富的流动性和更为充分的“用脚投票”的选择权。但是流入并不意味着长期定居, 对于个体而言, 选择定居城市需要比选择阶段性工作城市更多维的考量。除拥有良好的经济潜力和优质的公共服务外, 该地区是否具有包容性的政策与制度也是决定人口定居意愿的一个重要因素(Acemoglu 等, 2017),^[3]这既包括保证经济活动主体公平获取各类要素资源并参与市场竞争的制度安排, 也包括打破歧视、消除人口参与经济活动和城市生活限制的政策规定, 让更多的人人在所生活的城市中提高幸福感、获得感, 提升社会融入度和身份认同(侯慧丽, 2016; Liu 等, 2017)。^[4-5]

二十大报告提出“推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化”，指出城镇化核心从土地城镇化转变为人的城镇化，提高流动人口的生活质量，鼓励他们在落脚城市定居。中国自古有“安土重迁，黎民之性”“安居乐业，天下晏然”的文化传统与生存倾向，当个体选择长期居住地后，往往具有配置如房产、土地、车辆等重资产的倾向，而房产的地区配置情况也反映出个体和家庭对地区的认可和选择，影响其长期定居的意愿（Liu 等，2017）。^[5]“过客”式流入并不能为地区经济增长带来实质性的贡献，而有长期定居意愿并能够融入城市的人口则能为城市带来更多的增长动能。可见，居民房产配置情况不仅影响了居民的定居意愿，也通过人口定居决策影响地区人口集聚水平，进而影响地区的经济发展动力。因此，研究居民在该地区配置房产意愿的影响因素及机制，对于提升地区吸引人口长期定居，进而为地区提供持续经济增长动能具有重要意义。

习近平总书记提出“要提高发展的平衡性、协调性、包容性。”提高地区包容性，重点是把增进人民福祉、促进人的全面发展作为发展的出发点和落脚点，不断提升公民的幸福感和获得感。一是维护社会公平，保障人民平等享有发展权；二是加强社会保障力度，关注社会弱势群体，兜牢社会基本民生底线；三是满足人民的物质、文化、精神需求，全面提高人民生活质量；四是营造安定祥和、风清气正的社会文化制度环境，提升地区的接纳性与吸引力。包容性环境已成为地区吸引居民工作、定居的重要因素。因此，本文从个体感知视角定义了包容性环境的概念，并基于此概念，利用中国社会科学院包容性绿色发展跟踪调查（Inclusive Green Development Follow-up Survey，以下简称“IGDS 调查”）2022 年一季度的微观数据，以居民对地区文化制度、政府管理、工作环境、生活环境四个维度的综合评价度量居民对地区包容性环境的感知，作为解释居民在该地区配置房产并选择长期定居的重要变量，考察地区包容性环境感知对居民房产配置的影响及其机制。

本文可能的贡献体现在如下四个方面：第一，本文基于个体感知视角定义了包容性环境的概念，强调以文化制度、政府管理、工作和生活环境为主要维度的包容性环境对经济活动的最终主体—劳动者与普通民众—幸福感、获得感的重要意义。第二，使用微观调查数据检验了包容性环境感知对居民房产配置的因果关系，丰富了居民房产配置意愿与行为研究内容，而囿于数据的可得性，目前这一因果关系的实证检验仍相对不足，本文的研究有效地弥补了这一不足。第三，本文拓展了居民配置房产倾向的影响机制，本文提出了地区包容性环境感知对居民配置房产的影响机制，并通过微观数据对机制加以验证。第四，本文为理解地方政府如何吸引人口集聚提供了新的经验证据。本文发现包容性环境的感知能够有效促进高素质人才在当地配置房产，但同时也应关注相对弱势群体在城市快速发展中受到的排斥效应，城市的发展既要关注包容性环境的营造，也应加强对弱势群体的保障。

二、理论分析

（一）包容性环境感知与房产配置

流动人口对流入地的环境感知及其在流入地的归属感和幸福感是影响流动人口定居意愿和户籍迁移意愿的重要因素（王玉君，2013）。^[6]主要包括以下六个维度：（1）包容性强的地区往往具有较强的社会融合度，不同背景的居民更容易融入地区文化与生活，增强了其归属感和社区参与感。这种社会联系和归属感使得居民更愿意在此地区长期居住和投资（Deng 等，2022）。^[7]（2）包容性体现了地区对人才和劳动力的需求，它通常伴随着更多的就业机会和更好的经济增长前景，吸引人们在这样的地区配置房产（李凯杰和杜志英，2022）。^[8]（3）包容性环境往往还意味着较高的生活质量，教育、医疗、文化娱乐等高水平的公共服务、便捷舒适的交通条件和基础设施建设以及良好的社区卫生环境都是居民选择定居和配置房产的重要因素（张明志等，2018）。^[9]（4）包容性的制度与政策为经济活动主体提供公平的市场环境，同时减少交易成本，更有利于市场机制发挥作用（夏学后等，2019），

^[10]从而吸引更多的市场要素向地区集聚。更宽松的购房规定、税收优惠、人才引进计划等，都可能直接激励居民在该地区配置房产（林李月等，2021）。^[11]（5）文化的包容性和多元性丰富了居民的生活体验，增加了居住的吸引力，社会融入性和文化适应性成为影响个体是否选择在当地定居和是否能够定居的重要因素（Liu 等，2017）。^[5]（6）社会稳定直接关联到房产等重资产的长期价值，包容性的社会降低了不同群体间产生冲突的可能，地区经济社会发展也更加平稳，给予居民配置房产稳定的预期，和自身发展的安定空间，从而吸引居民定居和配置房产（李仲飞等，2013）。^[12]因此，理论上可以合理预期，当居民感受到地区具有较为包容的环境时，往往更倾向于在当地配置房产。鉴于上述分析，本文认为，**居民感受到地区环境越包容，越可能在当地配置房产。**

（二）包容性环境增强了居民定居及配置房产的信心

包容性环境的建设为地区居民提供了宜居宜业的环境，增强了居民对当地发展前景的认可和定居置业的信心。首先，居民定居决策来源于对高质量生活水平的期望和信心。一方面，包容性环境的建设，为居民带来了优良的创业就业环境和稳定的收入，直接影响到居民生活质量、个人及家庭的发展，收入水平提升所带来财富积累和社会地位的相应提升降低了定居风险，当期收入和未来预期收入的提高增加了居民主观幸福感，也进一步增强了其定居信心（Best 和 Kleven，2018）。^[13]另一方面，包容性环境的建设为居民提供了更为完善和优质的公共服务，不仅包括更好的医疗、教育、文化、娱乐等公共服务，更要求社会资源的均衡化和公平分配，消除了居民，尤其是相对弱势群体，融入城市的制度性壁垒，增强了其定居的信心（杨小忠和罗乐，2021）。^[14]其次，居民房产配置决策来源于对地区经济社会发展和资产增值的信心（李仲飞等，2013）。^[12]一方面，地区包容性环境的建设能够持续改善当地经济社会发展环境，持续且稳定的发展是资产增值的前提，也能增强居民配置房产的信心。另一方面，经济持续向好削弱了经济波动的不确定性，投资者所期望住房的未来收益，即再售期权，实际是以更高价格再次出售的可能性为基础资产的看涨期权，而资产价格的不确定性降低了这种可能性（Arce 和 Lopez-Salido，2011）。^[15]尤其我国房地产市场受宏观政策影响较大，市场信息不对称、投资者素质差异和房地产市场自身发展周期不足都加剧了其不确定性。这就进一步要求宏观经济层面应保障市场的平稳发展。包容性环境建设一是提供良好的房地产市场发展环境，保障房价平稳上涨；二是减少过度行政干预和政策波动，提升投资者的可预期性，增强投资信心。鉴于上述分析，本文认为，**包容性环境的感知提升了居民对地区经济发展和资产增值的信心，进而促使其在当地配置房产。**

（三）包容性环境提升了居民定居的幸福感

包容性的环境从工作、生活、文化、制度等多个方面增强了居民的地区融入性和生活幸福感。幸福是人们终其一生追求的状态，生活满意度是主观幸福感的核心内容。幸福感来源于三个方面，一是宏观环境对个体幸福感知带来的影响，包括生态环境、收入公平性、失业率、通货膨胀、城市化水平等宏观经济环境的变化都能影响到身处其中的每个个体，而幸福感恰恰来自于自我感知与认知评价，当个体感受到宏观经济环境向好，其幸福感也随自身感知而增强。二是所能够获取到的社会资源对个体带来的教育、医疗、社会保障等收益，不仅能够直接享受社会资源带来的收获和幸福，也可以通过社会公共服务的提供而减轻自身生活的压力和阻力，提升生活幸福感。尤其当个体组成家庭之后，对地区经济社会发展的认同则从个人层面转变为家庭层面，地区的经济社会发展不仅要符合个人效用的最大化，也要有利于家庭效用的最大化，包括子女教育、老人医疗等因素成为影响个人及家庭定居决策的重要因素（侯慧丽，2016）。^[4]三是社群融入和社交网络的建立带来的心理上的幸福。在融入城市过程中，个体会经历经济生存融合、社会交往融合和心理认同三个阶段（叶俊焘等，2014）。^[16]定居意愿本质上是一种心理活动，其必然内生于外部客观因素，又内生于心理主观机制，当个体所面临的

客观环境和主观心理都感到幸福时，其对地区的认同感就会提升，定居与配置房产的意愿就更强。包容性环境的建设就是对个体所处的客观环境与主观认知的改善，既为居民提供了良好的客观生活环境，又为居民融入城市、建立良好的社交网络提供可能，从而提升了居民的幸福感和获得感，增强了其定居及配置房产的意愿。鉴于上述分析，本文认为，包容性环境的感知提升了居民定居的幸福感和获得感，进而促使其在当地配置房产。

三、变量及数据说明

（一）个体感知视角下的包容性环境

包容性环境是指一个在经济、社会和政治层面为所有人提供公平的机会、尊重和接纳个体差异的环境。地区的包容性环境指该地区所形成的对于多元性的接纳，尤其鼓励多样性和公平性，尊重和保护所有人的权利，尤其关注弱势群体的生存权和发展权。我国始终强调以人为本的发展理念，发展的出发点和落脚点都是满足最广大民众的根本利益。在这一发展理念下，包容性被赋予了更为明确的含义：即营造一种公平的经济社会发展环境，在这一环境下，所有个体可以公平地享有生存权与发展权，并让更广泛的个体获得更高水平的幸福感和获得感，尤其注重对个体差异的包容与接纳，对弱势群体的关注与帮扶。由此可见，地区包容性环境最终的受益者，或者说最直接的感知者为地区内个体，因此，从个体感知视角去评价地区环境的包容性最直接也最准确。本文提出的包容性环境的概念，就是地区环境有利于当地居民——尤其是外来人口——的可持续生存与发展，不断提升居民的幸福感和获得感，促进该区域的经济社会高质量发展。

从个体感知视角看，包容性的地区环境包含了以下四个方面的含义：

第一，文化制度的包容性。其包含两个层面的含义：一是兼容并蓄的外向包容，即对于外来文化、外来人口的包容与接受，让流入人口能够更容易地融入当地文化与生活，从而降低了地区间劳动力流动的成本（Deng 等，2022）。^[17]二是公平法治的内部包容，即本地具有更利于经济活动主体自由而公平地参与市场活动的法治与文化环境，让更多的企业以及劳动者能够通过合理合法的经济活动参与市场竞争，要素能够公平地得到分配，降低寻租成本（Acemoglu 等，2019）。^[17]

第二，政府管理的包容性。政府与市场之间的边界是地区经济环境建设始终探讨的焦点，企业是市场经济活动的主体，政府则是通过高效率、高质量的服务，为企业活动创造良好的创新创业环境。优化经济环境要求实现“以政府为中心”向“以企业（人民）为中心”的转变，政府的权力、职能、效率都应得到优化（牛鹏等，2022），让居民在与政府的对接中感受到便捷、高效、平等与尊重，从而提升其在当地创业就业的可能性。^[18]

第三，工作环境的包容性。创业就业机会及其公平性决定了劳动者是否能够在在一个地区更好地发展，是其能够在当地拥有更多获得感和幸福感的前提（阳义南和章上峰，2016）。^[19]一是通过努力，能够获得与努力程度相匹配的就业机遇与待遇。竞争性市场蕴含着促进就业公平的自身机制，良好的就业环境下，劳动者可以通过“用脚投票”实现劳动力的跨企业流动，当某一个企业不具备公平就业的文化与制度时，劳动力可以实现区域内的转移，这样的地区具备了更包容性的就业环境，提升了居民长期定居、置业、工作的意愿。二是既要关注资本的利润与利益，也要关注劳动者的利益与权益。资本的高流动性与劳动力的相对低流动性，会使政府为了吸引资本而牺牲本地居民的正当利益，造成国民收入分配中相对过高的资本收入份额，从而导致地区内收入差距的扩大（白重恩等，2008）。^[20]相较于资本，劳动者因只能依靠其自身劳动以换取收入而成为相对弱势群体。包容性环境要求在重视地方经济发展的同时，需要更多地关注劳动收入份额的提升，缩小地区收入差距。

第四，生活环境的包容性。包容的地区环境既要宜业，也要宜居，经济发展新阶段下，高质量发

展要求摒弃传统只注重效率的发展模式，而是要满足人民对美好生活向往的要求。这一发展思路的转变要求地方发展突出包容性，不仅强调打造适宜经济发展的经营环境，更要以人民群众的公共环境权益为中心，营造生态环境友好、生产交通便捷的生活环境。一是强调经济活动环境优化与生态环境保护的融合，为居民提供宜居的生活体验；二是建设便捷的交通出行体系，促进资金、技术、信息、人口的流动（Baum-Snow, 2020），改善了居民的生产生活条件，增强了地区经济活力。^[21]

（二）数据来源与分析

本文主要讨论居民的包容性环境感知对其房产配置的影响，考虑到现有关于包容性环境的个体调查数据不够充分，相关研究主要使用宏观层面的指标体系度量包容性环境。而宏观层面的度量无法有效描述个体的感知程度，导致相关研究结果存在一定的偏误。本文使用 IGDS 调查 2022 年第一季度微观数据进行分析，能够有效降低居民包容性环境感知的度量误差，并提高实证模型的估计质量。¹

包容性环境感知。本文核心解释变量为包容性环境感知，从个体感知视角直观衡量地区的包容性环境水平，根据本文对包容性环境的界定，从文化制度、政府管理、工作环境、生活环境 4 个维度构建包容性环境的感知指标体系，从不同角度综合衡量了居民对当地包容性环境的感知评价（记为 *Inclusive*）。指标体系所涉及的 7 个三级指标分别对应问卷中的 7 个问题，通过 1~10 分打分，获得每个样本对该地区该维度的感知水平，通过加权平均方法计算样本对该地区包容性环境的综合感知水平。²与以往指标不同，本文对于包容性环境的度量具有以下两个特征：（1）从个体感知出发，强调人在地区经济社会发展中的重要性，突出“包容性”；（2）与宏观数据所构建指标体系不同，通过微观调查数据，可以直接反映居民对地区包容性的直观感受，通过结果变量而直接地刻画地区包容性环境对居民的影响。具体指标体系如表 1 所示。

表 1 包容性环境感知评价体系

一级指标	二级指标	三级指标	对应题目	属性
包容性环境感知	文化制度包容性	兼容并蓄的外向包容	您对外地人到本地就业和生活的欢迎程度？	正向
		公平法治的内向包容	您身边熟人日常谈话话题中涉及到当地腐败事件的次数？	负向
	政府管理包容性	政府服务水平	您周围的人去政府办事方便程度？	正向
	工作环境包容性	公平的就业机会	您在企业努力工作，获得上司肯定与升职的可能性有多大？	正向
		合理的收入差距	您认为当地的收入差距合理程度？	正向
	生活环境包容性	宜居的生活环境	您对居住地周边街道卫生的满意程度评价？	正向
		便捷的交通体系	您认为本地公共交通出行的方便程度？	正向

房产配置。本文被解释变量为居民的购房情况，通过受访者目前所居住房屋的性质进行度量，如果受访者目前所居住房屋为自有住房，则赋值 *property* = 1，否则为 0。考虑到受访者可能存在外地（如老家或经济期望较好地区）购房可能，以目前居住住房性质能够较好地避免房产配置地区与包容性环境感知度地区不匹配问题。通过计算可知，无论是否配置房产，两类群体内部包容性环境感知均存在异质性，且存在组间差异，配置房产群体对当地包容性环境的平均感知要好于未配置房产的群体。

控制变量。本文主要控制了能够影响房产配置决策的个人特征变量，包括受访者性别（*male*）、年龄、婚姻、教育水平、民族、政治面貌、户口性质、户籍性质、收入、社保情况等。

¹ 关于 IGDS 调查及数据申请请参见 <http://www.igds.org.cn>。

² 通过简单平均计算得到的核心解释变量“包容性环境感知”既不存在显著极端值，也能体现地区内部异质性，具备实验组与对照组可比性要求，变量构建具有较强合理性。

四、研究设计

（一）基准回归模型

本文讨论居民的包容性环境感知对其房产配置的影响，被解释变量（房产配置情况）为二值变量，故使用 Probit 模型进行估计，具体形式如下：

$$\Pr(\text{Property}_i) = \Phi(\alpha_0 + \alpha_1 \text{Inclusive}_i + \sum_j \beta_j \text{Controls}_{ji} + \lambda_c + \varepsilon_i) \quad (1)$$

其中，被解释变量 Property_i 为居民是否拥有自有房产，下标 i 区分不同的被调查者； Inclusive_i 表示受访者对当地包容性环境的感知程度，它的取值为个体对当地文化制度、政府管理、工作和生活环境感知程度的加权平均值，且为本文的核心解释变量； α_1 表示包容性环境感知变化对居民当地配置房产的边际效应； $\sum_j \text{Controls}_{ji}$ 描述被调查者的个体特征，包括性别、年龄、教育水平、民族、宗教、政治面貌、户籍、收入水平以及社保情况等； λ_c 为城市个体效应，以控制地区层面上的不可观测因素； c 为受访者所在城市； ε_i 为随机扰动项； $\Pr(\text{Property}_i)$ 表示控制了包容性环境感知和其他相关解释变量后居民配置房产的条件概率； $\Phi(\cdot)$ 为累积分布函数。

（二）内生性讨论、工具变量及模型设定

基准模型的识别策略可能面临以下三方面挑战：第一，居民的地区包容性环境感知与房产配置情况存在相互影响，已有文献证明地区环境是居民选择定居的重要影响因素，但是当居民普遍选择在当地定居置业，导致更多的人才汇聚时，不仅能够带来当地的繁荣，也可以促进地区环境更加包容，故两者之间可能存在反向因果关系。第二，包容性环境感知可能存在一定程度的度量误差。包容性环境是一个多维度、综合性的概念，本文所构建的指标体系覆盖了其主要内涵，但受访者对各维度以及对问卷中对应问题的差异性理解都可能影响该指标度量的准确性。与此同时，不同地区的居民群体对于包容性环境的预期和理解也存在差异，IGDS 调查结果某种程度上是一个反映地区间相对包容性环境的指标，因此群体性差异是包容性环境度量误差的另一来源。第三，基准模型中可能存在遗漏变量，同样会影响到居民的房产配置决策。例如，IGDS 调查中未涉及的个体及家庭层面信息，以及不同个体、家庭和地区间的交互影响。

为了解决以上三点原因所导致的内生性问题，本文选取历史上地区的包容性环境作为当前地区包容性环境的工具变量。工具变量的选取既要与居民的包容性环境感知高度相关，同时不直接影响当前居民的房产配置。考虑到某一地区包容性环境被短期中的政策和长期中的历史及文化等因素共同决定，即便某一经济体中的社会和经济制度发生了重大的变革，也无法割裂包容性环境中源自历史和文化的遗传成分。例如广东市场中对商机的敏锐性和对“努力”的认同，山西市场中的过度节俭习惯以及北京市场中对于多元文化的包容等。这些对包容性环境有正面或负面影响的地区性特征，都没有因为制度的变革而彻底消失。而这种商业及文化的历史传承，使得选取历史上的包容性环境作为工具变量，可以满足包含性约束。与此同时，历史上的包容性环境受到政治、经济、社会、制度变革等因素的影响而存在中断或被割裂，当市场经济被重新建立，各地区拥有相对独立的发展权，在摆脱了计划经济体制下统一发展的束缚后，各地区的包容性环境的差异才对居民的房产配置产生新的影响，由于地区的包容性环境被历史性的外生冲击所改变，因此过去的包容性环境与当前居民的房产配置决策之间并不存在直接的相关性，这使得历史上的包容性环境满足工具变量的排除性约束。

与当前的包容性环境相同，历史上的包容性环境也缺乏直接的度量指标。考虑到本文所提出的包容性环境概念更加注重人的生存与发展，分别从商业环境和文化环境两个维度选取历史上该地区包容性环境的度量指标作为当前包容性环境的工具变量，且两个工具变量可以互相作为稳健性检验策略。首先，本文使用商务部认定的各地区“中华老字号”品牌数量作为商业环境维度上该地区历史上包容

性环境的代理变量。“中华老字号”的基本认定标准是品牌必须在 1956 年以前创建，并在一定的地区范围内有相当的知名度，很多“中华老字号”品牌都有百年以上的历史并一直延续私营的经营性质，直到 1956 年的社会主义改造才停止经营或变为国营。地区“中华老字号”品牌的数量一定程度上反映了地区商业环境的发展水平，是地区商业文明积累的硕果，能够作为该地区历史上包容性环境的代理变量，并通过地区商业环境的历史传递对当前包容性环境产生影响。但是“中华老字号”的认定是基于 1956 年以前创立的品牌，反映的是该地区历史上的商业环境，而这一商业环境在长期的计划经济下“被迫中断”。社会制度的变革作为一种外生的冲击，切断了过去的制度对当前经济变量的影响。包容性环境实现传递的载体是地区内居民共同的历史经历和文化认同，因此历史上的包容性环境仅影响到了当前的包容性环境，而与其他当前变量没有直接关系，自然不直接影响当前居民的房产配置。

同样，本文使用各地区明清时期进士数量作为文化环境维度上该地区历史上包容性环境的代理变量。自汉“罢黜百家，独尊儒术”，隋唐科举制度初兴，儒家思想逐渐成为官方教育的权威内容。明清时期，科举考试已成为官方人才选拔的唯一通道，为寒门学子跃升社会阶层提供了上升通道。科举考试分为院试、乡试、会试、殿试四级，通过会试的贡生在殿试中考核合格的才称为进士，被拔擢为进士者则为学子中的优秀人才。这些人才通过十年寒窗努力而博得功名。因此，地区进士数量既可以反映该地区对教育的重视程度和本地区文化环境的发展程度，也可以反映本地区所形成的“命无所异，唯修学使之然耳”的文化价值和社会观念。当地人在这一文化环境中崇尚知识，认可教育，相信通过努力而改变自身命运，并通过人力资本的代际传统和文化的社会传递对该地区当前的社会文化环境塑造产生一定的影响。但自清末科举制度废除，进士拔擢也成为历史，长年的战火和长期对文化教育的压制阻碍了地区文化教育的发展和人才的持续选拔。1977 年高考恢复、1996 年科教兴国基本国策确立等一系外生政策的冲击，使教育再次成为影响地区经济社会发展的重要因素。地区的文化环境同时受到内部制度环境和历史文化环境的双重影响，社会观念和文化取向通过人力资本的地区内扩散而实现代际传递，因此只对当前的包容性环境产生影响，不直接对居民的房产配置产生影响。

基于模型（1），本文构建工具变量模型如下：

$$\begin{aligned} \Pr(\text{Property}_i) &= \theta(\eta_0 + \eta_1 \text{Inclusive}_i + \sum_j \delta_j \text{Controls}_{ji} + \lambda_c + \mu_i) \\ \text{Inclusive}_i &= \gamma_0 + \gamma_1 IV_k + \sum_j \xi_j \text{Controls}_{ji} + \lambda_c + \sigma_i \end{aligned} \quad (2)$$

其中， IV_k 为工具变量，包括各省的“中华老字号”品牌数 lzh_num_p 和各城市明清时期进士数 $jinshi_c$ ； μ_i 、 σ_i 为随机扰动项；其他变量含义和模型（1）相同。

五、实证结果及讨论

（一）基准回归结果

表 2 报告了地区包容性环境感知对居民房产配置影响的估计结果。列（1）和列（2）采用 Probit 模型回归，列（1）结果显示，在控制了城市个体效应后，包容性环境感知的系数显著为正，说明居民认为当地环境越包容，越可能选择在当地配置房产。列（2）在列（1）的基础上加入个体层面的控制变量后，估计系数仍然为正，但显著性和系数大小都出现了明显的下降。这说明，在控制了个体特征后，包容性环境的感知仍然对居民的地区房产配置产生一定的正向影响，但估计结果不显著。这可能是核心解释变量存在度量偏误，降低了其系数估计值而导致的“零化偏误”所致。为了解决上述回

³ “中华老字号”认定时间分别为 2006 年和 2011 年，离当前较近，虽然所有品牌都成立于 1956 年之前，但在认定时需要是继续存在并正常经营的品牌，即可能和地区当前的经济社会环境相关，进而直接影响地区居民的房产配置情况。为避免工具变量与被解释变量直接相关，不满足排除性约束，从而降低工具变量的有效性和实证模型的识别精度，本文参照已有研究多采用的方法，以城市所在省份的“中华老字号”数量作为该地级市当前包容性环境的工具变量。

归中存在的内生性问题，列（3）至列（6）则采用工具变量法对 Probit 模型进行估计（IV Probit）。其中列（3）、列（4）以“中华老字号”数量作为工具变量，列（5）、列（6）以地区明清时期进士数量作为工具变量。从第一阶段回归结果看，“中华老字号”数量和明清进士数量的估计系数均显著为正，说明某地区历史上的包容性环境与该地区当前包容性环境存在显著的正向相关关系。从第二阶段回归结果看，与 Probit 回归结果相比，包容性环境感知的估计系数仍然显著为正，回归系数绝对值较列（2）有明显的提升。这一结果再次验证居民的包容性环境感知对其选择在当地配置房产有正向影响。通过计算边际效应，在使用地区老字号数量作为工具变量的模型设定下，居民对地区的包容性环境感知每提升 1%，在当地配置房产的可能性就提升 0.582%；在使用地区明清进士数量作为工具变量的模型设定下，居民对地区的包容性环境感知每提升 1%，在当地配置房产的可能性就提升 0.201%。上述一系列的检验结果为从微观层面证实地区包容性环境的改善对吸引居民定居及配置房产可能带来的正向效应提供了重要的经验证据。

表 2 基准回归

	Probit		IV Probit 第二阶段回归结果			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
包容性环境感知	0.071*** (0.020)	0.027 (0.023)	0.773*** (0.025)	0.766*** (0.027)	0.757*** (0.026)	0.578*** (0.039)
性别		-0.135** (0.062)		0.015 (0.041)		-0.036 (0.055)
年龄		0.114*** (0.017)		0.032** (0.016)		0.083*** (0.025)
年龄平方项		-0.001*** (0.000)		-0.000 (0.000)		-0.001*** (0.000)
婚姻状况		-0.307*** (0.042)		-0.017 (0.034)		-0.164*** (0.043)
学历		-0.057* (0.030)		-0.005 (0.018)		-0.045* (0.024)
民族		0.219* (0.117)		0.154 (0.097)		0.272** (0.128)
政治面貌		-0.020 (0.027)		0.033** (0.014)		0.020 (0.021)
户口情况		-0.340*** (0.062)		-0.085 (0.054)		-0.230*** (0.068)
户籍情况		-0.535*** (0.065)		-0.177*** (0.051)		-0.410*** (0.055)
收入		0.032*** (0.006)		-0.002 (0.004)		0.014** (0.006)
基本城镇医保		-0.047 (0.098)		-0.171*** (0.063)		-0.166** (0.081)
农村医保		0.038 (0.077)		0.059 (0.052)		0.037 (0.072)
商业医保		0.249*** (0.070)		0.031 (0.043)		0.126** (0.063)
商业养老保险		-0.238*** (0.087)		-0.117** (0.050)		-0.171** (0.068)
城市个体效应	控制	控制	控制	控制	控制	控制
	IV Probit 第一阶段回归结果					
			(3)	(4)	(5)	(6)
地区老字号数量			0.025*** (0.000)	0.018*** (0.003)		
地区明清进士数量					0.008*** (0.000)	0.005*** (0.000)
样本量	3698	3447	3688	3437	3377	3130

注：括号里为城市层面的聚类稳健标准误，***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平。

需要进一步说明的是，工具变量回归模型的检验结果应被视为局部处理效应。虽然异质性问题导致的依从工具变量问题产生于二元工具变量和二元处理变量的组合，但工具变量和处理变量是连续型数据时，仍然可以分析工具变量对个体的异质性影响。此外，结果变量是离散型数据时，也不会改变局部处理效应的基本性质（Chesher 和 Rosen, 2013）。^[22]表 2 中，局部处理效应意味着工具变量模型的检验结果反映了依从工具变量者的处理效应。本文中，依从工具变量者是指如果生活在历史上具有较高水平包容度地区的个体，会在一定程度上提高其包容性环境感知水平。此外，始终接受者和从不接受者分别对应生活在任何水平历史包容性程度地区，总具有较高（始终接收者）和较低（从不接受

者)水平包容性感知的个体。局部处理效应仅识别依从工具变量者因果效应的前提,是工具变量对于处理变量的影响满足单调性假设,即样本中不存在反抗工具变量者。就包容性感知而言,反抗工具变量者意味着如果生活在历史包容程度较高的地区,会降低其包容性程度感知。就现实情况而言,反抗工具变量者存在的可能性非常小,因此可以认为表2中工具变量的回归结果基本上识别出了依从工具变量者的处理效应。区分工具变量的异质性影响具有重要的政策含义,如果试图通过外生的政策冲击改变个体的包容性感知,从而激励个体在生活地的购房意愿,那么政策的整体效果取决于地区中依从工具变量者所占的比例。

(二) 稳健性检验

1. 增加控制变量。本文在截面数据估计的基础上控制了影响居民配置房产决策的主要相关个体因素,但仍然有些因素可能影响居民的房产配置决策,为进一步克服遗漏变量可能带来的估计偏误,本文从个体层面添加了受访者身体健康状况(自评)、专业技能、宗教信仰三个控制变量,从家庭层面添加了受访者亲兄弟、亲姐妹数量及子女数量。其中,健康状况采用IGDS调查中的受访者自评问题是:“您觉得您目前的身体健康状况是?”专业技能采用问题是:“您的工作中,您是否有专业职称或者技术等级?”宗教信仰采用问题:“您的信仰是?”受访者亲兄弟、亲姐妹及子女数量采用受访者自填问题是:“除您以外,您还有几个同父同母的亲兄弟姐妹?”和“您现在有几个亲生子女?”加入控制变量后,包容性环境感知对居民房产配置的影响依然显著,且估计系数与基准回归基本一致。与此同时,新增控制变量系数普遍不显著,也一定程度验证了基准模型控制变量选择的合理性。

2. 更换核心解释变量的度量方式。本文核心解释变量包容性环境感知由各指标加权平均计算所得,各指标所占权重相等,该计算方法具有较强主观性,但是各指标对包容性环境的贡献度可能存在客观差异,为避免主观因素对计算结果的影响,本文分别采用熵值法、标准相关信息量综合赋权法(CRITIC)、独立性权重法和信息量权重法分别对各指标客观赋权,进而计算包容性环境感知,替换原有核心解释变量。估计结果显示,包容性环境感知依然对居民的房产配置情况具有正向影响,且估计系数稳健。

3. 删除特殊样本。直辖市为省级行政单位,相较于其他城市具有更好的政策独立性、经济自由度和发展机遇,经济要素更快集聚,其城市购房属性不仅反应了居民对当地包容性环境的认可和定居意愿,也可能是当地房产具有的金融属性带来的居民资产投资动机。因此,本文对删除了北京、上海、天津、重庆四个直辖市后的样本进行稳健性检验。此外,本文也剔除了学生样本,考虑到绝大多数学生不具备独立收入来源,家庭因素是影响学生配置房产的主要因素,个人对包容性环境感知的影响相对有限。在剔除直辖市样本和学生样本后,回归结果依然稳健。

(三) 异质性讨论

1. 基于受教育程度的异质性分析

考虑到个体折现率与其受教育程度相关,受教育程度越高的个体折现率越低(Warner和Pleeter, 2001)。^[23]选择接受更高教育的个体即选择了当期的教育成本,更看重未来的收益。因此,具有较高教育水平的居民往往选择具有更高收益回报的地区定居。考虑到劳动力是否接受过高等教育与劳动力折现率的相关性更加直接,本文以是否受过高等教育对样本分组,将小学及以下、初中、高中、中专或技校、大学专科(含成人高等教育)样本划分为低学历组,大学本科(含成人高等教育)、硕士研究生和博士研究生划分为高学历组,讨论不同受教育程度群体的包容性环境感知对其房产配置影响的差异。如表3所示,当高学历人群感受到地区具有包容性的环境后,表现出更高的定居和房产配置可能,而对受教育程度较低的群体而言,更包容的地区环境却对其形成了挤出效应。

表 3 接受教育程度分组回归结果

	IV: 地区老字号数量		IV: 地区明清进士数量	
	(1) 低学历组	(2) 高学历组	(3) 低学历组	(4) 高学历组
包容性环境感知	-0.253**(0.117)	0.795*** (0.024)	-0.308***(0.118)	0.581*** (0.043)
基准模型控制变量	包含	包含	包含	包含
城市个体效应	控制	控制	控制	控制
样本量	442	2920	411	2652

注：括号里为城市层面的聚类稳健标准误，***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平；表中内容为 IV Probit 模型的第二阶段回归结果。

2. 基于户口性质的异质性分析

相较于城市户口人群，农业户口人群因为家里土地、留守家庭成员需要照顾、老人赡养等问题，与非农业户口人群相比，在流入城市的定居意愿较弱。本文对农业户口和非农业户口样本分组回归，探讨不同户口性质群体包容性环境感知对其房产配置影响的差异。如表 4 所示，包容性的地区环境对非农业户口人群具有显著的正向影响，而对于农业户口人群没有显著影响。

表 4 按户口性质分组回归结果

	IV: 地区老字号数量		IV: 地区明清进士数量	
	(1) 非农业户口	(2) 农业户口	(3) 非农业户口	(4) 农业户口
包容性环境感知	0.616***(0.049)	0.046(0.232)	0.575***(0.058)	-0.018(0.218)
基准模型控制变量	包含	包含	包含	包含
城市个体效应	控制	控制	控制	控制
样本量	2366	871	2142	818

注：括号里为城市层面的聚类稳健标准误，***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平；表中内容为 IV Probit 模型的第二阶段回归结果。

3. 基于收入水平的异质性分析

追求经济效益最大化被认为是导致人口自主流动的最主要因素，现有研究已经从广泛视角证明个人收入对于人口定居及配置房产具有重要的影响。本文分别以年度（调查数据为 2021 年全年）家庭总收入 5 万元、6 万元为界限划分低收入组和高收入组，讨论不同收入群体包容性环境感知对其房产配置影响的差异。如表 5 所示，与教育程度相似，更具包容性的城市对高收入群体的配置房产具有正向促进作用，但对低收入群体存在一定的挤出效应。

表 5 按收入分组回归结果

	家庭年收入5万元为界限				家庭年收入6万元为界限			
	IV: 地区明清进士数量		IV: 地区老字号数量		IV: 地区明清进士数量		IV: 地区老字号数量	
	(1) 低收入	(2) 高收入	(3) 低收入	(4) 高收入	(5) 低收入	(6) 高收入	(7) 低收入	(8) 高收入
包容性环境感知	-0.539*** (0.091)	0.602*** (0.061)	-0.564*** (0.081)	0.627*** (0.051)	-0.483*** (0.132)	0.582*** (0.066)	-0.534*** (0.126)	0.607*** (0.058)
基准模型控制变量	包含	包含	包含	包含	包含	包含	包含	包含
城市个体效应	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制	控制
样本量	866	2039	927	2242	1073	1805	1163	1957

注：括号里为城市层面的聚类稳健标准误，***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平；表中内容为 IV Probit 模型的第二阶段回归结果。

4. 基于工作性质的异质性分析

稳定的工作是个体定居的重要影响因素，拥有稳定工作的个体即拥有了稳定的收入，从而更具备

配置重资产（包括房产）的能力，也更倾向于在定居地配置房产。本文将样本分为稳定工作组和非稳定工作组，其中稳定工作组包括党政事业单位和各类公有制企业样本，非稳定工作组包括各类非公有制企业和个体工商户等，以讨论不同工作性质群体包容性环境感知对其房产配置影响的差异。如表 6 所示，包容性环境感知对于工作稳定群体的房产配置具有正向促进作用。而对非稳定工作的群体，当该地区因包容性而吸引人才集聚导致生活和房产配置成本提高，高流动性降低了其配置房产的可能。

表 6 按工作性质分组回归结果

	IV：地区老字号数量		IV：地区明清进士数量	
	(1) 稳定工作	(2) 非稳定工作	(3) 稳定工作	(4) 非稳定工作
包容性环境感知	0.749***(0.037)	-0.455***(0.054)	0.750***(0.046)	-0.471***(0.054)
基准模型控制变量	包含	包含	包含	包含
城市个体效应	控制	控制	控制	控制
样本量	1700	863	1531	793

注：括号里为城市层面的聚类稳健标准误，***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平；表中内容为 IV Probit 模型的第二阶段回归结果。

（四）机制分析

根据前文分析，包容性环境感知可以增强居民配置房产的信心，以及提升居民定居的幸福感和提升其在当地配置房产的可能。为验证这两个机制，本文首先在模型（2）的基础上加入居民信心作为调节变量，探讨包容性环境感知影响居民配置房产的机制，调整后的模型为：

$$\Pr(\text{Property}_i) = \theta(\theta_0 + \theta_1 \text{Inclusive}_i + \theta_2 \text{cfi}_i + \theta_3 \text{Inclusive}_i \times \text{cfi}_i + \sum_j \rho_j \text{Controls}_{ji} + \lambda_c + \omega_i)$$

$$\text{Inclusive}_i = \rho_0 + \rho_1 \text{IV}_k + \rho_2 \text{cfi}_i + \rho_3 \text{IV}_k \times \text{cfi}_i + \sum_j \gamma_j \text{Controls}_{ji} + \lambda_c + \tau_i \quad (3)$$

其中， cfi_i 为个体对当地经济社会发展的信心程度； $\text{Inclusive}_i \times \text{cfi}_i$ 为居民包容性环境感知和对地区经济社会发展信心的交乘项； θ_3 的系数决定居民信心如何影响包容性环境感知对居民房产配置的决定作用；其余变量及系数含义与模型（2）相同。

本文选取 IGDS 调查中，居民对当地宏观经济环境的感知预测来衡量居民对当地经济社会发展的信心，调查分别用“您认为 2022 年第 1 季度经济增速与 2021 年第 4 季度相比是？”“您认为 2022 年第 1 季度我国出口总量与 2021 年第 4 季度相比是？”“您认为 2022 年第 1 季度社会就业形势与 2021 年第 4 季度相比是？”三个问题反应受访者对地区经济、外贸、就业变化情况的直观感受，当受访者选择“上升”则赋值为 1，选择“下降”赋值为-1，选择“基本持平”或“不能判断”赋值为 0。考虑到受访者的素质差异，以及可能存在的对于三个维度感知敏感度差异，本文将三个问题调查结果加总，通过受访者对地区经济、外贸、就业变化的综合评价来反应居民信心，综合评价数值越高，说明受访者越认为地区经济社会发展向好，信心越足。如表 7 所示，交乘项回归系数显示、居民信心促进了包容性环境感知对居民房产配置的正向影响，也就是说，当居民感受到地区具有更包容的环境时，提升了其对地区经济发展和资产增值的信心，进而促使其在当地配置房产。

表 7 居民信心的调节机制检验

	(1)IV：地区老字号数量	(2)IV：地区明清进士数量
包容性环境感知	0.714***(0.069)	0.479*(0.246)
包容性环境×信心	0.137**(0.063)	0.245(0.312)
信心	-0.117***(0.015)	-0.082***(0.016)
基准模型控制变量	包含	包含
城市个体效应	控制	控制
样本量	3437	3130

注：括号里为城市层面的聚类稳健标准误，***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平；表中内容为 IV Probit 模型的第二阶段回归结果。

同时，本文将模型（3）的调节变量换为居民幸福感，探讨包容性环境感知影响居民配置房产意愿的机制。本文认为，个体选择就业地区是基于个体效用最大化而做出的当前最优选择，而就业地区的优势条件也是为其带来收益的主要因素。故选取 IGDS 调查中问题“您选择在当地就业的原因是？”刻画居民幸福感，该问题在调查中为不设限多选题，选项涉及“下一代可以接受更好的教育”“赚的更多”“喜欢当地文化”“能够享受当地优惠政策”“自然风光优美”“就业机会更多”“清廉的政治生态”“医疗水平很高”“家乡因素”“气候条件”“空气质量”“交通便利”等 12 个维度，当受访者选择该维度时，赋值为 1，否则赋值 0，通过加总各维度赋值得出受访者在当地工作生活幸福感的综合评价得分，得分越高，则受访者对当地的认可也越高，其幸福感越高。同时，本文从家庭收益满意度的视角选取问题“您对您的家庭经济状况满意程度？”刻画居民幸福感，该问题为 10 级量表，打分越高，满意度越高，也体现出居民当前生活幸福感越高。表 8 结果显示，居民幸福感促进了包容性环境感知对居民房产配置的正向影响，地区的包容性环境建设，增加了居民的幸福感，进而促使其在当地定居和配置房产。

表 8 居民幸福感的调节机制检验

	(1) IV: 地区老字 号数量	(2) IV: 地区明清 进士数量	(3) IV: 地区老字 号数量	(4) IV: 地区明清 进士数量
包容性环境感知	0.702***(0.074)	0.527***(0.072)	0.687***(0.031)	0.514***(0.119)
包容性环境感知×幸福感（就业选择）	0.126***(0.059)	0.187***(0.079)		
幸福感（就业选择）	-0.128****(0.028)	-0.123****(0.029)		
包容性环境感知×幸福感（家庭收入）			0.017(0.031)	0.243****(0.084)
幸福感（家庭收入）			-0.115****(0.011)	-0.096****(0.021)
基准模型控制变量	包含	包含	包含	包含
城市个体效应	控制	控制	控制	控制
样本量	3437	3130	3437	3130

注：括号里为城市层面的聚类稳健标准误，***、**和*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平；表中内容为 IV Probit 模型的第二阶段回归结果。

六、结论与政策建议

基于个体视角，本文定义了包容性环境的概念，从文化制度、政府管理、工作环境和生活环境四个维度度量了包容性环境感知，并建立实证模型检验包容性环境感知是否会影响居民在当地定居及配置房产。研究发现：第一，包容性环境感知对居民配置房产具有显著的正向影响，当居民认为地区具有更包容的环境时，更愿意拥有自有房产，通过工具变量及其他相关稳健性检验后，该结论依然成立。第二，异质性分析发现，地区包容性环境建设，更有利于吸引人才定居及配置房产，但对于相对弱势群体产生了挤出效应，低学历、低收入及工作相对不稳定人群的房产配置意愿因地区包容性环境改善而降低，相对弱势群体的城市融入性值得重视。第三，包容性环境建设提升了居民对地区经济社会发展和资产增值的信心以及生活工作的幸福感，从而增强了居民定居和配置房产的意愿。

本研究对地区打造包容性的经济社会环境、吸引人才集聚、实现高质量发展具有一定的参考价值。

第一，城市要为居民构建宜居宜业的生存环境。地方政府吸引人才要注重地区环境建设，不仅为经济活动创造良好的外部条件，更要关注人的生存和发展。一是营造良好的工作氛围。确保所有人享有平等的就业机会，让就业者感受到尊重和安心，形成公开透明、基于能力和经验的招聘和晋升环境，以及公正和客观的绩效评估体系。二是为居民提供舒适、安全和有活力的生活居住环境。打造干净、

卫生的社区和公共空间，建设涵盖便捷安全的交通体系、稳定可靠的生活服务系统在内的良好基础设施，提供广泛覆盖的涉及教育和文化、医疗和健康、社交和休闲等在内的公共服务，形成便捷可及、充满活力的商业空间，同时考虑城市的长期发展，鼓励绿色和可持续的城市规划和建设实践。

第二，城市发展应让居民感受到公平与温暖。包容性环境的建设更多地应该关注人的生存感受，让居民拥有归属感、获得感和幸福感。一是逐步形成包容性的城市文化氛围，接纳外来人口、包容外来文化，让不同文明在城市中碰撞而产生共鸣，鼓励各种文化和传统间的交流。二是鼓励居民参与城市决策，保障居民在社会和政治生活中的发言权，让居民能够感受到城市在向着文明的方向发展，生活更加便捷和舒适。三是不断健全和完善制度法规，构建法治型社会，让居民感受到公平公正的生存环境，能够通过合理而公平的竞争参与经济活动。四是强化政府的管理能力，加速推进治理能力现代化，为居民提供便捷的公共服务，同时注重政府与市场的边界，避免对市场活动的过度干预。

第三，城市发展应适度关注弱势群体的生存。随着城市包容性环境的持续改善，更多的经济要素向该地区集聚，更多人才的汇聚为城市的发展带来持续人力资本供给的同时，也导致了地区生活成本的上升。对于相对弱势群体而言，更高的生活成本增加了其生存的压力，甚至最终选择离开。包容性发展的核心要求更加关注相对弱势群体，让其拥有公平的发展权和生存权。政策制定应考虑弱势群体的特殊性，采用差异化的政策促使相对弱势群体更好地融入城市发展。通过城市内部的居住、医疗、教育等公共服务向弱势群体倾斜，弥补其因学历、户籍、收入、工作性质等因素而形成的福利差距。尤其要控制以房价为代表的城市生活成本。同时，为弱势群体提供必要的劳动技能培训和就业岗位，提高其生存能力和生活水平，提升其定居的能力和意愿。

参考文献

- [1] 周文,赵方,杨飞,等.土地流转、户籍制度改革与中国城市化:理论与模拟[J].经济研究,2017,(6):183-197.
- [2] Dang Y. X., Chen Y., Dong G. P.. Settlement Intention of Migrants in the Yangtze River Delta, China: The Importance of City-scale Contextual Effects[J]. Population, Space and Place, 2019, 25(8): e2270.
- [3] Acemoglu D., Robinson J. A., Verdier T.. Asymmetric Growth and Institutions in an Interdependent World[J]. Journal of Political Economy, 2017, 125(5): 1245-1721.
- [4] 侯慧丽.城市公共服务的供给差异及其对人口流动的影响[J].中国人口科学,2016,(1):118-125+128.
- [5] Liu Z. L., Wang Y. J., Chen S. W.. Does Formal Housing Encourage Settlement Intention of Rural Migrants in Chinese Cities? A Structural Equation Model Analysis[J]. Urban Studies, 2017, 54(8): 1834-1850.
- [6] 王玉君.农民工城市定居意愿研究——基于十二个城市问卷调查的实证分析[J].人口研究,2013,(4):19-32.
- [7] Deng X., Huang N. J., Yu M. Z.. Cultural Inclusion and Social Trust: Evidence from China[J]. Asian Journal of Social Science, 2022, 50(1): 16-26.
- [8] 李凯杰,杜志英.营商环境优化与劳动力流动——基于就业选址角度的考察[J].财经科学,2022,(8):106-120.
- [9] 张明志,余东华,孙媛媛.高铁开通对城市人口分布格局的重塑效应研究[J].中国人口科学,2018,(5):94-108+128.
- [10] 夏后学,谭清美,白俊红.营商环境、企业寻租与市场创新——来自中国营商环境调查的经验证据[J].经济研究,2019,(4):84-98.
- [11] 林李月,朱宇,林坤,等.两栖生计下中国流动人口城镇购房意愿的空间特征和影响因素[J].地理学报,2021,(6):1350-1365.
- [12] 李仲飞,丁杰,王帆.市场不确定性、购房者决策与房价[J].中山大学学报(社会科学版),2013,(4):201-210.
- [13] Best M. C., Kleven H. J.. Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence from Notches and Stimulus in the U.K[J]. Review of Economic Studies, 2018, 85(1): 157-193.
- [14] 杨小忠,罗乐.城市人力资本空间分层:异质性公共服务视角[J].当代财经,2021,(2):3-14.
- [15] Arce O., Lopez-Salido D.. Housing Bubbles, Herds and Frenzies: Evidence from British Housing Markets[J]. American Economic Journal: Macroeconomics, 2011, 3(1): 212-241.
- [16] 叶俊焘,钱文荣,米松华.农民工城市融合路径及影响因素研究——基于三阶段Ordinal Logit模型的实证[J].浙江社

会科学, 2014, (4): 86-97+158.

[17] Acemoglu D., Naidu S., Restrepo P., et al. Democracy Does Cause Growth[J]. *Journal of Political Economy*, 2019, 127(1): 47-100.

[18] 牛鹏, 郑明波, 郭继文. 营商环境如何影响企业投资[J]. *当代财经*, 2022, (1): 90-101.

[19] 阳义南, 章上峰. 收入不公平感、社会保险与中国国民幸福[J]. *金融研究*, 2016, (8): 34-50.

[20] 白重恩, 钱震杰, 武康平. 中国工业部门要素分配份额决定因素研究[J]. *经济研究*, 2008, (8): 16-28.

[21] Baum-Snow N.. Urban Transport Expansions and Changes in the Spatial Structure of U.S. Cities: Implications for Productivity and Welfare[J]. *Review of Economics and Statistics*, 2020, 102(5): 929-945.

[22] Chesher A., Rosen A. M.. What Do Instrumental Variable Models Deliver with Discrete Dependent Variables?[J]. *American Economic Review*, 2013, 103(3): 557-562.

[23] Warner J. T., Pleeter S.. The Personal Discount Rate: Evidence from Military Downsizing Programs[J]. *American Economic Review*, 2001, 91(1): 33-53.

A Study on Inclusive Environmental Perception and Residential Property Allocation

Qin Yu¹, Deng Xin², Bai Yang³

(1. Institute of Industrial Economics, CASS, Beijing 100006, China;

2. North China University of Technology, Beijing 100144, China;

3. China Development Bank, Beijing 100033, China)

Abstract: Human resources are the core element of regional economic and social development. An inclusive regional culture, institutional frameworks, and work-life environments are crucial in attracting talent and facilitating housing allocation. Based on microdata from the Inclusive Green Development Follow-up Survey by the Chinese Academy of Social Sciences, this study empirically tests the impact of perceived inclusiveness on residents' housing allocation decisions in the area. The findings are as follows: First, the perception of an inclusive environment has a significant positive effect on residents' housing allocation. With the number of traditional Chinese brands and the number of imperial examination graduates during the Ming and Qing dynasties used as instrumental variables in the model, a 1% increase in residents' perception of regional inclusiveness increases the likelihood of housing allocation in the area by 0.582% and 0.201%, respectively. Second, a high level of regional inclusiveness is more conducive to attracting talent to settle and allocate housing. However, it also produces a "crowding out" effect on relatively disadvantaged groups. Mechanism analysis shows that a more inclusive environment enhances residents' confidence in regional economic and social development and asset appreciation, as well as their happiness in life and work, thereby increasing the likelihood of settling and housing allocation in the area. These conclusions indicate that the construction of an inclusive regional environment enhances residents' willingness to allocate housing locally, positively influencing talent attraction. However, with the improvement of regional inclusiveness and the influx of population, special attention should be paid to the urban integration of relatively vulnerable groups.

Key words: Inclusive Environment; Housing Allocation; Resident Confidence; Resident Happiness; IGDS