

准毕业生公租房和共有产权住房的消费因素及影响的研究 ——基于南京市的调查研究

Research on the Consumption Factors and Impacts of Quasi-Graduate Public Rental Housing and Shared Property Housing

——Based on the Investigation in Nanjing

蔡凌菲 周科杰 孙婕 路景方 乐瑞琦

Lingfei Cai Kejie Zhou Jie Sun Jingfang Lu Ruiqi Yue

南京审计大学
中国·江苏 南京 211800
Nanjing Audit University, Nanjing,
Jiangsu, 211800, China

基金项目
南京审计大学大学生
创新创业训练计划项目资助
(201811287055X)。

【摘要】住房改革问题一直是改革开放以来的重要话题。为弥补经济适用房制度的不足,共有产权制被国家大力推广。早在2007年,江苏省淮安市就率先推出了能与市场充分契合的共有产权经济适用房模式,致力于解决中低收入人群住房的问题。而大学应届毕业生作为中低收入群体的一部分,较其他群体具有代表性。因此,考察共有产权住房对应届大学毕业生购房选择的影响有助于进一步探讨新时代下共有产权住房的发展前景。

【Abstract】The issue of housing reform has always been an important topic since the reform and opening up. In order to make up for the shortage of the affordable housing system, the common property rights system was vigorously promoted by the state. As early as 2007, Huai'an of Jiangsu took the lead in launching a model of shared property affordable housing that can fully match the market, and is committed to solving the housing problem of low- and middle-income people. University and college graduates are part of the lower-middle income group and are more representative than others. Therefore, investigating the impact of the choice of housing for the corresponding university and college graduates will help to further explore the development prospects of shared housing in the new era.

【关键词】共有产权住房;大学生;消费意愿;Logistic 回归

【Keywords】shared property housing; university and college students; consuming willingness; logistic regression

【DOI】<https://doi.org/10.26549/cjygl.v2i8.1248>

1 文献梳理

1.1 国外现状

克里斯汀研究了共有产权制度的特点,他认为有三大优势:①降低投资风险;②降低购房者负担;③产权清晰,市场化程度高,便于政府管理。另外,关于共用产权房在保障房中的定位研究,国外学者更多采用伯吉斯提出的“住房过滤理论”,主要针对于低收入人群的住房问题,有利于低收入人群的财富积累,从而缩小社会贫富差距。

1.2 国内现状

吕萍在目前保障性住房产权的基础上,分析了各类保障房在共有产权模式下的结构,认为该模式既有利于缓解保障房难题,又提高住房保障的公平性和保障效率。但现有理论鲜有就保障房存在资金问题的专门性研究,保障房的资金问题

并未得到充分的重视。

1.3 毕业大学生现状

毕业大学生的文化层次较高,是社会发展的主力军,极大程度上影响着未来房地产消费市场。

通过对于大学生购买共有产权住房意愿的调查,得出主要影响大学生购房的因素有附近的就业条件、交通状况和娱乐设施等,这对政府建造共有产权住房的数量以及选址有重大意义。

1.4 研究创新点

一方面通过对国内外部分文献的研读与分析,总结出中国共有产权住房制度的良性发展所需的理论基础。另一方面通过对现行共有产权试点城市的调查与分析,归纳出试点城市现行的运营经验,并结合中国住房保障与供应体系的现状^[1],找出共有产权住房发展的不足,进一步探究合适的发展模式。

2 数据来源与分析

2.1 研究区域选择

本研究以南京市为研究对象,具有一定的实际意义。根据 ofo 小黄车联合“城市数据团”发布的《八城市大学生就业流向报告》可知,在新一线城市,南京有 30% 学生留在本地就业,位列新一线城市前列⁹。2017 年,江苏省实际就业毕业生人数为 21.7 万人,选择在南京就业的有 4.7 万人,占比超过 21%。高人口流动意味着高住房需求,产权住房供给扩大的呼声应运而生。

2.2 数据来源解释

本研究数据来源于对已毕业及即将面临毕业的大学生进行的问卷调查和实地访问。问卷根据研究需求设计,重点调查大学毕业生的共有产权住房消费意愿及其影响因素。问卷调查于 2018 年 3~4 月进行,以网络随机自填问卷的形式展开。

本次调查共收到有效问卷 172 份,综合考虑调查对象的基本特征,除去相似性较大的因素(如该群体年龄普遍在 20~25 岁之间),最终选择 4 个方面的因素,共设计 17 个问题,其中,4 个方面的因素包含:①个人属性,包括性别、教育水平、婚

姻状况、收入水平、当前工作单位和当前工作地等;②对住房的预期需求,包括未来定居打算和未来住房打算;③对共有产权住房的认知情况,包括对其含义、租金和附近就业条件等的了解;④对共有产权住房的未来消费趋势,主要涉及是否会在毕业后一段时间内选择购买这一问题。

调查所得数据如表 1 所示。

2.3 数据分析

2.3.1 个体属性与住房预期需求

个体属性是其做出理性决策的基本要素,由于居民个人社会属性特征的差异,其居住选择偏好不尽相同。大学生群体的预期住房需求反映了这种偏好,并在一定程度上决定了共有产权住房的未来发展趋势。

针对已毕业大学生,表 1 中数据显示,人均总收入集中在 6000~10000 元的毕业大学生占总人数的 51.59%,结合南京的商品房市场,当前大学毕业生收入相对值仍处于中低水平。职业方面,以自由职业为主的毕业大学生占 51.75%,其次是事业单位从业员,占 31.04%。

表 1 被调查对象基本情况及其对共有产权住房的认知

属性	表现型	百分比	属性	表现型	百分比
性别	男	33.14%	未来定居点	主城	61.63%
	女	66.86%		副城	20.93%
年级	大一、大二	73.84%		城郊	5.81%
	大三、大四	8.72%		农村县城	1.74%
	研究生	0.58%	未来住房打算	暂无打算	9.88%
	已毕业工作一年	2.33%		租房	19.19%
	已毕业工作一年以上	14.53%		买房	72.67%
依托父母	8.14%				
单身情况	单身	66.28%	对共有产权住房了解度	非常了解	3.49%
	非单身未婚	22.67%		一般了解	24.42%
	已婚	11.05%		听说过	30.81%
职业	学生	83.14%		完全不了解	41.28%
	公务员	1.74%	考虑共有产权房的因素	国家政策及等待时间	31.25%
	事业单位从业员	5.23%		价格	13.25%
	公司自由职业者	8.72%		可支配收入	28.75%
	暂无工作	1.16%		地段	26.75%
收入	暂无收入	80.81%	住房现状	学生宿舍	80.81%
	3000 以下	3.49%		单位宿舍	2.33%
	3000~4500	4.07%		租房	4.07%
	4500~6000	1.74%	主要出行工具	住自己的房子	12.79%
	6000~10000	9.88%		私家车	9.88%
10000 以上	0%	地铁或共享单车		52.91%	
		步行		34.88%	
工作地点	主城	71.51%	通勤班车	2.33%	
	副城	10.47%			
	城郊	13.37%			
	农村县城	4.56%			

针对已毕业和即将毕业的大学生,数据显示,有 72.67% 的被调查者表示未来会买房,71.51% 的表示将来会定居在主城。相反,只有 19.19% 的被调查者会通过租房来满足住房需求。综上,当前大学毕业生对定居主城、实现购房有着强烈的需求,与巨大的经济压力形成鲜明对比。

2.3.2 对共有产权住房的认知情况

共有产权房作为一项新的购房备选,目前仅在 6 个城市进行试点发行,尚没有成为大学毕业生的主流选项。调查显示,仅 3.49% 的被调查者表示非常了解产权房,24.42% 的一般了解,30.81% 的听说过,更甚 41.28% 的没听说过,但这并不妨碍其发展趋势。业内人士称,未来共有产权住房一定会被推广,到时候可能会部分取代经适房和两限房,甚至连普通商品房都可能摒弃“专有”的性质,沿用“共有”的形式^[9]。

2.3.3 共有产权房未来的消费趋势

现阶段,大学生对共有产权房的了解程度与偏好水平将直接影响其未来的住房消费决策,继而决定产权房在很长一段时间内的发展走向。关于毕业一年内的住房打算,13.37% 的被调查者选择购买产权房,更多的人出于对产权房不是很了解的原因,处于徘徊不定的状态,选择先租房或是购买公租房(在一定程度上,公租房和共有产权住房性质类似)。

3 大学毕业生共有产权住房消费意愿测试模型

3.1 建立模型

因变量共有产权住房消费意愿属于典型的 0-1 变量,即愿意购买产权房则赋值 1,不愿意则赋值 0,故采用二元回归

分析。具体来说,就是将每个自变量纳入 Logistic 回归模型^[4],考察各因素对产权住房消费意愿的影响结果(见表 2)。

3.2 模型估计与结果分析

3.2.1 模型选择与运行

运用 SPSS22.0 软件,将 172 个样本数据带入模型进行回归分析,得到估计结果(见表 3)。从模型的整体检验来看,-2 Log likelihood 值仅有 113.211,Cox & Snell R Square 值达到了 0.517,而 Nagelkerke R Square 值达到了 0.69,说明了模型可以较好地拟合。从结果来看,Wald 值越大或是 Sig 值越小,说明变量影响的显著性越高。由此筛选出影响最大的前三个变量为未来的住房打算、未来的定居打算以及共有产权住房设置的地段。

3.2.2 结果分析

① 未来的住房打算

(+)说明徘徊在买房和租房之间的大学生,越有买房的意愿,就越可能选择购买共有产权住房。这关系到两层因素,其一是商品房价格过高的现状,促使越来越多的大学生没办法在几年内拥有一套属于自己的房子;其二是共有产权房的优势,它不仅给予了房子补贴,降低了大学生的购房压力,还视情况转让部分产权,实现共享^[6]。

② 未来的定居打算

(-)说明越想去主城发展的大学生,越没有产权房的消费意愿。这主要和产权房的自身属性相关,政府补贴的房子只是为了满足中低需求,所以在房型房源的供给上只能保证合格标准,而这可能与很多想追求更高生活水平的大学生的想法相悖。

表 2 相关变量解释及统计性描述

	相关变量解释及赋值		均值
	因变量	变量含义及赋值	
	未来是否愿意购买共有产权住房自变量 X	愿意=1;不愿意=0	
个体特征	性别 X ₁	男=0;女=1	0.67
	单身情况 X ₂	单身=1;非单身未婚=2;已婚=3	1.45
	年级 X ₃	大一=1;大二=2;大三=3;大四=4;研究生=5;毕业一年内=6;毕业超过一年=7	2.62
	人均月收入 X ₄	0=1;3000 以下=2;3000~4500=3;4500~6000=4;6000~8000=5;8000~10000=6;10000+=7	1.67
	当前职业 X ₅	学生=1;公务员=2;事业单位从业者=3;公司自由职业者=4;暂无工作=5	1.43
	当前工作地点 X ₆	北上广深=1;一线城市=2;二线城市=3;三四线=4;农村=5	2.47
	住房现状 X ₇	学生宿舍=1;单位宿舍=2;向当地居民租房=3;自己所拥有购房=4	1.49
	主要出行工具 X ₈	私家车=1;地铁或共享单车=2;步行=3;通勤班车=4	2.29
住房预期需求	未来住房打算 X ₉	租房=1;买房=2;回老家父母购房=3;和父母同居=4	1.93
	未来定居地点 X ₁₀	主城=1;副城=2;城郊=3;农村=4;暂无打算=5	1.77
对共有产权房的认知情况	是否了解共有产权房 X ₁₁	非常了解=1;一般了解=2;听说过=3;完全不了解=4	3.08
	考虑共有产权房的因素 X ₁₂	国家政策及等待时间=1;价格=2;可支配收入=3;地段=4	2.52

表 3 大学生共有产权住房消费意愿模型的全部自变量及估计结果

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)	95% C.I.for EXP(B)	
							Lower	Upper
请问您的性别是? X ₁	-.285	.486	.344	1	.558	.752	.290	1.949
您目前单身状况? X ₂	.064	.539	.014	1	.906	1.066	.371	3.065
您目前学习或工作状态是? X ₃	.214	.320	.446	1	.504	1.238	.661	2.318
您目前的总收入为? (若是学生请选择 A) X ₄	-.018	.287	.004	1	.951	.982	.560	1.724
您当前的职业是? X ₅	-.072	.576	.016	1	.901	.931	.301	2.878
当前工作的地方是? X ₆	.002	.313	.000	1	.995	1.002	.542	1.852
您住房现状是? X ₇	-.513	.554	.855	1	.355	.599	.202	1.776
您目前的主要出行工具是? X ₈	-.718	.370	3.759	1	<u>.053</u>	.488	.236	1.008
您未来的住房打算? X ₉	.955	.440	4.699	1	<u>.030</u>	2.598	1.096	6.161
您未来的定居打算? ⁹ (您未来打算住在哪?) X ₁₀	-.704	.353	3.984	1	<u>.046</u>	.495	.248	.987
您是否了解共有产权房? X ₁₁	-.297	.243	1.492	1	.222	.743	.462	1.197
影响因素 X ₁₂ (国家政策及等待时间)	1.040	.609	2.919	1	<u>.088</u>	2.829	.858	9.325
(价格)	.953	.670	2.022	1	.155	2.594	.697	9.654
(可支配收入)	-.535	.616	.753	1	.385	.586	.175	1.960
(地段)	-1.247	.629	3.929	1	<u>.047</u>	.287	.084	.986

注:打单下划线的数字表示在 5%的水平上显著,打双下划线的表示在 10%的水平上显著。

③ 共有产权住房的地段设置

(-)说明地段越优,大学生越不会选择购买产权住房。既然选择在地段佳的地方居住,这部分大学生所追求的物质水平也相对较高,同等情况下考虑,自然会选择购房或租房来获得更优渥的生活条件。

4 思考与总结

4.1 房价快速增长致使住房市场供给与需求的不适配

清华大学政治经济学研究中心发布的《房地产买卖行为与房地产政策》研究表明,中国城镇房价收入比为 12.07,一线城市房价收入比高达 25.25,远远超过联合国设立的合理范围。据 2016 年统计,包含公积金贷款房贷余额与居民可支配收入之比也达到了 68.3%,可见,不仅仅是房价的攀升,房贷压力的加大与中低收入群体住房可支付能力之间的矛盾日益凸显,使中低收入人群逐渐丧失购房能力。特别是在一线城市,即便住房市场有供给配额,但高昂的房价依旧让人望而却步,最终导致市场供给与需求极度不匹配。这种不匹配并不是因为购房需求不足,而是房价太高,中低收入群体既无力购买商品房,也未达到保障房购买条件,所以亟待政府政策支持¹⁰。

4.2 需求迫在眉睫,政策仍需不断完善

以前的经济适用房采取的是政府划拨土地,同时赋予购房者有限的产权,政府提供了政策上的支持,牺牲了部分土地财政的收入来支持需要保障的群体。然而这一部分政策并没

有显化,同时由于划拨用地的限制,购买者在购买经济适用房之后获得的是有限产权,经济适用房上市仍存在诸多限制¹¹。诚然,经济适用房确实一定时期内解决了部分中低收入群体的住房困难问题,但由于产权的不明晰和制度的不完善,仍然急需一个带有政策支持,但属于商品房性质的住房产品,以比例明晰、产权明确的住房模式来支撑社会的中间阶层,而共有产权住房恰恰具有这个特征。

参考文献

- [1]杨靖,张嵩,汪冬宁.保障性住房的选址策略研究[J].住房规划,2009,33(12):53-58.
- [2]焦阳阳.“共有产权”住房保障模式的研究[D].大连:东北财经大学,2016.
- [3]李睿飞.经济适用房共有产权问题研究[D].上海:上海社会科学院,2015.
- [4]济川,郭志刚.Logistic 回归模型——方法与应用[M].北京:高等教育出版社,2001.
- [5] M Pacione.Models of Urban Land Use Structure in Cities of the Developed World[J].Geography,2001,86(2):97-119.
- [6]曾珍,邱道持,李凤,等.大学毕业生公租房消费意愿及其影响因素研究——基于重庆市的实证研究[J].西南大学学报(自然科学版),2012,34(10):130-136.
- [7] 马光红,李宪立.建立健全保障性住房规划建设管理体制研究——基于廉租房的视角[J].城市发展研究,2010,17(4):64-68.
- [8]张文忠.城市居民住宅区位选择的因子分析[J].地理科学进展,2001,9(3):268-275.