

农民工对廉租房需求的实证分析

——基于苏州、无锡、常州的调查

李金花, 周婷婷, 胡福光, 李放*

(南京农业大学 公共管理学院, 江苏 南京 210095)

摘要: 廉租房在解决城镇低收入群体住房问题上发挥着重要的作用, 但是农民工却因为身份等问题而无法享受这一惠民政策。根据在江苏省苏州、无锡、常州三市进行问卷调查与实地访谈所获调查数据, 运用 Logistic 方法分析了月收入、现有住房的月租金、人均住房面积、受教育程度、年龄等因素在农民工对廉租房需求度上的影响程度, 结果表明: 农民工对于廉租房具有很高的需求度; 现有住房的月租金对需求度的影响最大, 人均住房面积、年龄这两个因素与需求度关系较强, 而月收入、受教育程度与需求度关系不明显; 在对廉租房的具体要求上, 农民工对日常生活的相关配套设施最关注。

关键词: 农民工; 廉租房; 需求分析; 江苏

中图分类号: F323.89

文献标志码: A

文章编号: 1009-2013(2010)03-0046-05

Migrant workers' need to the low-rent houses: Based on the survey of Suzhou, Wuxi, Changzhou

LI Jin-hua, ZHOU Ting-ting, HU Fu-guang, LI Fang*

(College Of Public Administration, Nanjing Agriculture University, Nanjing 210095, China)

Abstract: Although the low-rent houses plays an important role in solving the housing problem of low-income people, the migrant workers cannot get benefit from it because of their statuses. Taking Suzhou, Wuxi, Changzhou as an example, this article utilizes Logistic to analyze the factors that have influence on migrant workers' need to the low-rent houses. The five factors include the monthly income, the present monthly rent of housing, the average area of per person, the education level and the age of the migrant workers. The conclusion are as following: the present monthly rent of housing affects most on their requirement, the average area of per person and the age also have strong effects on their requirement, the monthly income and the education level do not have obvious effects; the migrant workers care most on the facilities of daily life.

Key words: migrant workers; low-rent houses; demand analysis; Jiangsu province

一、问题的提出

所谓城镇廉租房是指政府(单位)在住房领域实施社会保障职能,向具有本地区非农业常住户口的最低收入家庭和其他需保障的特殊家庭提供的租金补贴或者以低廉租金配租的具有社会保障性质的普通住宅(周艳琼, 2006)^[1]。目前廉租房都是以低于市场价格的房租提供给低收入家庭的, 但也仅仅

限于符合条件的城市居民(吴维平, 王汉生, 2002)^[2], 而农民工这些外来流动人口则都被排斥在廉租房保障体系之外, 以致居住状况十分恶劣。农民工人均住房面积常年维持在4平方米的水准, 与居民相比住房设施简陋、环境差(李斌、王晓京, 2006)^[3], 住房的主要类型为工棚和单位宿舍。刘纯彬(2005)曾在实地调查的基础上分析了农民工面临着10个突出问题^[4], 其中就包含了住房这一严重的社会问题。农民工收入低、住房条件差的现状使得目前越来越多的研究提出“将农民工纳入廉租房住房保障体系中”的设想。总的来说, 目前对于农民工廉租房方面的研究大多集中于以下几个方面: 一是为农

收稿日期: 2010-05-10

基金项目: 南京农业大学资助项目(091030730)

作者简介: 李金花(1989—), 女, 江苏南通人, 劳动与社会保障专业学生。*通讯作者。

民工提供廉租房的必要性。曹让宏(2009)指出在统筹城乡的背景下为农民工提供住房保障是国家履行其义务的重要举措^[5]。为农民工提供廉租住房,一方面改善了农民工的居住条件,农民工可以实现居者“有”其屋;另一方面又减少了他们在住房方面的支出,增加了农民工的实际收入。朱建美(2007)指出农民工的住房问题是保障农民工生存权的重要方面,没有一个固定的住房,必将影响到农民工的身心健康^[6]。政府应转变思维观念,消除对农民工的排斥意识,充分重视农民工的住房问题,完善与制定各项地方法规、地方政策。二是对廉租房供给与需求制度的评价。李爱娟(2009)提出现有廉租房制度存在房源供给不足、廉租房资金供给不足、融资渠道单一、分配方式存在缺陷等问题^[7]。刘艳文(2007)也指出廉租房供应与农民工需求之间存在着明显的差异,其中一个极为重要的原因就是:在廉租房政策推行中,政府与农民工这两个行动主体之间互动的缺乏^[8]。三是介绍国外廉租房住房保障经验。德国政府积极推行廉租房为主的“福利住房”政策。在政府资助下,大力建造“社会福利性住房”,政府给建造福利性住宅的建筑公司支付大量补贴(赵鉴,2007),以便使更多的流动性人口得到住房保障的机会^[9]。

本文以农民工对廉租房的需求度及其影响因素为研究对象,与已有研究的不同主要表现在:以往对农民工廉租房的研究主要是定性研究,并且极少有研究涉及农民工对廉租房的需求方面的分析。而本文将根据实地调查数据,使用Logistic模型对农民工对于廉租房的需求及其影响因素进行实证分析,同时分析农民工对廉租房的具体需求,可以为廉租房政策的完善提供依据。

二、数据与变量

(一) 数据来源与描述性统计

本文数据来自南京农业大学公共管理学院国家大学生创新计划项目组进行的东部发达地区廉租房制度调查。本次调查于2010年3月在苏州、无锡、常州三市进行,共发放问卷200份,回收200份,有效问卷190份,合格率为95%。以下为被调查农民工的具体情况:

(1) 年龄和婚姻情况。在所调查的190名农民工中,50岁以上的占7.7%,40-49岁的占9.6%,30-49岁的占31.5%,20-29岁的占46.2%,20岁以下的占5%,由此可发现40岁以下的为82.7%,农民工以青壮年为主。其中已婚的占总人数的65%。

(2) 住房来源。调查显示,城市农民工的居住分布十分复杂,居住类型也多种多样。但是主要以租房和住工棚为主,分别为72.8%和19.5%,二者合计达92.3%。其中笔者调查时发现这些租房者多以租赁私人住房为主,而且大多数所租房屋都集中在郊区,但是却又分散在城市的各个角落,呈现出大分散小聚居的特点。

(3) 住房条件和月租金。调查发现,农民工人均居住面积一般只在8平方米左右,而且他们所居住的房屋户型基本上都是单间。总体而言,他们的住房条件都很差,居住设施也相当简陋。但是他们每月需付的平均月租金却在450元左右。面积小、租金高是他们现有租房的普遍情况。

(4) 收入情况。农民工的收入依然呈现偏低的状态。在所调查的190名农民工中,月收入在360元以下的占4.95%,360—850元的占5.94%,850—1350元的占29.70%,1350—1850元的占33.66%,1850—2350元的占15.84%,2350元以上的占9.90%。大部分农民工的月收入都在850—1850元之间,由此可见,每月几百元的租房支出对于他们而言负担颇为沉重。而廉租房价格低廉,正是这些偏低收入的外来群体所需的。

最后,经过Excel统计分析,发现有85.15%的农民工选择需要居住廉租房,表明其对廉租房有很高的需求度。

(二) 变量选择

笔者从以下五个方面选取了相关变量,作为农民工对廉租房需求度的影响解释变量。具体如下:

(1) 月收入。农民工的收入是衡量其是否有能力买房或租住条件较好房屋的关键因素。一般而言,农民工收入低,为了省钱,他们会对租住廉租房表现相当的兴趣,因此将月收入纳入计量模型。

(2) 现有住房月租金。作为理性的经济人,农民工自然将现有住房月租金作为其是否租住廉租房的首要考虑因素,因此现有月租金的高低决定着

农民工对于廉租房的需求度。

(3) 现有的人均住房面积。现今越来越多的农民工外出打工呈现出“全家外出型”模式, 现有住房的人均面积日益成为那些携妻儿外出的农民工的重要考虑因素。家庭人数的增多使得他们希望有更大的空间, 而廉租房一般都是40—50平方米, 正符合他们的要求。

(4) 受教育程度。教育程度的高低影响着农民工对外界信息的掌握度及其判断力, 受教育程度不同的农民工在对于是否租住廉租房方面的决定是不一样的。

(5) 年龄。年龄偏大的农民工出于家庭、婚姻等多方面因素考虑, 他们更倾向于在一个城市安定下来。而年轻农民工对于以后有很大的期望, 不会

安于现状, 所以他们的流动性相对而言较大, 廉租房等待分配时间很长, 这是他们不愿接受的。因此不同年龄阶段的农民工对于廉租房的需求度应该是不一样的。

三、 计量分析

运用 SPSS 软件, 建立 Logistic 回归模型, 一个重要目的就是分析解释变量(上述 5 个选择变量)对被解释变量的影响关系。根据前文的定义, 设定农民工“需要廉租房=1”; “不需要廉租房=0”。

Logistic 回归模型一般形式如下:

$$P_i(Y_i = 1 | X_i) = \frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + \beta_1 X_i)}} \quad (1)$$

表 1 农民工对廉租房需求度影响因素的 Logistic 回归结果

变量	变量方程						95% C.I. for EXP(B)	
	B系数	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)	Lower	Upper
	月平均收入	-0.078	0.367	0.798	1	0.115	0.968	0.676
现有住房月租金	4.152	0.327	2.221	1	0.002	5.588	0.613	2.300
现有人均住房面积	-2.448	0.737	1.429	1	0.045	0.702	0.229	3.807
受教育程度	-0.172	0.337	0.261	1	0.069	0.927	0.613	2.300
年龄	2.108	0.717	1.009	1	0.031	1.534	0.229	3.807
Constant	-3.048	2.592	1.383	1	0.081	0.047		

式中的 X_i 表示研究的自变量, B_i 表示自变量的回归系数, $\exp(u)$ 代表自然对数底的指数函数。Logistic 中的回归系数表示的是每一个自变量的变化对因变量概率的对数的影响, 具体到每个自变量回归系数的作用时, 也可以通过对自变量的发生比率来确定自变量每一个单位的变化对原发生比产生的影响。因此由表 1 可看出:

(1) 月平均收入和农民工对廉租房的需求度成反比。这是因为, 一部分收入高的农民工相较于租金更在意居住地的环境、设施, 即使房租较高但对于其而言也不会构成很大的负担, 所以他们更倾向租住条件更好的房屋。从 Exp(B) 值来看, 月平均收入高的不愿租住廉租房的人数是月平均收入低的愿意租住廉租房的人数 0.968 倍, 两者间比值接近 1 : 1。说明即使是有些较高收入的农民工, 面对租

金如此低廉的廉租房, 也会有较高的需求度。正因为此, 高收入的农民工与低收入者间对廉租房的需求度相差不多, 上述数据也表明月收入的高低对于需求度影响不大。

(2) 现有住房月租金和农民工对廉租房的需求度成正比。就其系数值而言, 4.152 远超过其他因素的系数值, 表明现有住房月租金对于农民工的需求度存在很大影响。并且从 Exp(B) 值来看, 需支付高住房月租金的农民工对廉租房的需求度是月租金低的农民工的 5.588 倍, 两者间的需求度相差很明显, 说明现有住房月租金与需求度关系显著。在苏、锡、常这种发达城市租房, 即使租住地远离市区、条件差, 每月房租依然要四五百元左右。对于月收入只有 1 500 元左右的农民工而言, 房租支出占其收入的 1/3, 负担过重, 所以他们更倾向于租

住价格低廉的房屋,以便节省很大一部分开支。

(3) 现有人均住房面积和农民工对廉租房的需求度成反比。由系数值可看出人均面积的大小对于农民工的需求度存在较大的影响。有些农民工人均住房面积很小,有些甚至只有三四平方米左右,而南京规定的廉租房面积一般都有四五十平方米,与农民工的现有住房相比,宽敞很多。因此人均住房面积低的农民工对于廉租房的需求度自然偏高。

(4) 受教育程度与农民工对廉租房的需求度存在相反的关系。第一,农民工的受教育程度影响了农民工的收入水平。受教育程度高的农民工的收入一般高于低教育水平的农民工,因此他们对廉租房的需求度没有低教育程度的农民工强烈。第二,这部分农民工具有较高的文化素质,因此他们对廉租房的了解也比较全面。看到廉租房价格低廉的同时,也明白廉租房通常都远离城区,地段较差,因此宁愿花较高的租金住在主城区,以致其对廉租房的需求度偏低。

(5) 年龄也与农民工对廉租房的需求度成正比。由系数绝对值可见年龄与需求度的关系较为密切。年长的农民工由于家庭婚姻的影响,他们更倾向于稳定,再加上经济因素的考虑,因此他们表达了对于廉租房的强烈需求。而年轻的农民工具有较大的随意性,不会固定的居于某地。随着工作的变化他们会改变居住场所,而廉租房却是固定在所申请的城市,目前尚未有各地的衔接制度,这是偏好流动的农民工所不能适应的。另外,廉租房申请时间的漫长也是他们不愿的,因此年轻的农民工对廉租房的需求度较低。

四、农民工对廉租房的具体需求

通过调查可以发现农民工对廉租房的需求主要集中在租金、居住面积、户型、交通情况、生活便利这几个方面。

首先在月租金方面,由于收入水平的差别,有5.6%的农民工选择在50元以下,但同时也有3.7%的农民工选择在400元以上。但是大部分都是集中在选择100—200元之间,说明大部分农民工还是希望租金在一个很低的水平,在自己的日常支出中

占较小的比重。其次在居住面积方面,有73.8%的农民工期望自己住房的人均面积在10—18平方米左右,另外有27.72%的农民工期望人均面积在18平方米以上。表明他们都希望能够居住在一个足够宽敞的环境中。

总的来说,他们都期盼能够在自己可承受范围之内以较低的价格来获得一个比较宽敞的居住地。随着农民工进城方式的改变,很多农民工都是拖家带口一起进城打工,所以他们对于廉租房的户型要求也有了改变,调查中基本上50%的农民工都希望能够租住套间,方便全家生活。

对于房屋配套设施方面具体可参照表2:

表2 农民工对廉租房配套设施的需求度

廉租房 内部设施	需求度 /%	周边配 套设施	需求度 /%	周边配 套设施	需求度 /%
独立厨房	70.30	公交	88.12	邮局	60.63
独立厕所	75.15	地铁	67.33	银行	64.46
独立洗浴	78.22	幼儿园	21.78	社区卫生站	50.50
独立阳台	44.55	小学	24.75	集贸市场	74.26
两个以上的卧室	32.67	超市	77.23	公共厕所	40.25

(1) 在房屋内部基础设施方面,农民工对独立洗浴、独立厕所的需求度最高,分别为78.22%和75.15%,而对于独立阳台和两个以上的卧室的需求度却仅为44.55%和32.67%,需求度呈现两倍之差。表明农民工更注重洗浴、厕所、厨房等与生活密切相关的基础设施,而对于阳台、两个卧室这种较高条件的基础设施并没有那么注重。

(2) 在房屋周边配套需求度方面,可以具体分为以下几部分:

1) 在交通设施方面,农民工对于公交的需求度为88.12%,表明农民工对于这种便宜、快捷的交通方式需求很高。此外农民工都希望自己居住的地方靠近工作地,无须增添其额外的交通成本。一旦成本是租住廉租房所不够弥补的,势必会有很多农民工选择放弃租住廉租房。

2) 在教育设施方面,农民工对于幼儿园和小学的需求度均在百分之二十几左右。越来越多的农民工携子女进城打工,全家外出型模式呈现日益增长的趋势,因此子女的教育问题成为他们所关心的问题。很多有孩子的农民工都希望居住地附近有学

校,方便自己的子女上学。所以农民工对于教育设施的需求度一直在呈现递增趋势。

3)在生活设施方面,农民工对于超市、集贸市场、银行的需求度较高,分别为77.23%、74.26%、64.46%,因为这三者关系到他们日常生活的便利性。其次社区卫生站也越来越被农民工所重视,需求度已达到50.50%。农民工平常工作强度大,磕碰在所难免,随着其对自身健康的重视,卫生站的需求度也在逐年上升。

五、简短的结论

本文通过相关的计量检验,对“农民工对廉租房的需求度、这种需求度的影响因素以及农民工对廉租房的具体要求”等进行了分析和描述,得出以下结论:

(1)在农民工对廉租房的需求度方面,首先,与已有的研究类似,农民工对廉租房的需求度很高。其次,“现有住房月租金、人均住房面积、年龄”这三个因素对农民工的需求度有很大影响。通常月租金高、住房面积狭窄的大龄农民工更加倾向于居住廉租房。但是与以往研究认为月收入对廉租房有重要影响不同,本文计量检验结果表明:虽然收入高低与农民工对廉租房的需求度有一定关系,但是较高收入与低收入的农民工之间对廉租房的需求度的比例接近1:1,收入与需求度关系不甚明显。

(2)农民工需要廉租房,但是现有的条件势必不能将其一次性纳入廉租房的保障体系中。所以需要政府分步骤的进行,结合农民工自身的收入水平及其具体的需求,努力做到为其提供低租金、但又

不失质量的廉租房。

农民工的住房保障是关系农民工生活的重要问题,需要政府发挥其职能,加强廉租房建设,扩大其覆盖面。从具体措施来看,一方面要尽快扩大廉租房住房保障体系的覆盖范围,让这一政策惠及更多的农民工。另一方面在将农民工纳入廉租房体系中要充分考虑其工作地点、偏好、区位选择等特殊因素,需要结合农民工的年龄、住房现状等各方面因素分步骤落实。

参考文献:

- [1] 周艳琼. 发展廉租住房制度任重道远[J]. 中国住宅设施, 2006(10): 26-28.
- [2] 吴维平, 王汉生. 寄居大都市:京沪两地流动人口住房现状分析[J]. 社会学研究, 2002(3): 29.
- [3] 李 斌, 王晓京. 城市农民工的住房[J]. 石家庄学院学报, 2006(5): 86.
- [4] 刘纯彬. 农民工需要解决的10个突出问题[J]. 人口研究, 2005(5): 48-54.
- [5] 曹让宏. 城乡统筹背景下的农民工住房保障问题研究——以廉租住房制度为视角[J]. 法制与经济, 2009(2): 59.
- [6] 朱建美. 浅析政府在城市农民工住房问题中的主体地位[J]. 农村经济与科技, 2007, 18(11): 51-52.
- [7] 李爱娟. 我国廉租房保障问题及对策研究[D]. 长沙: 湖南师范大学, 2009.
- [8] 刘艳文. 农民工市民化进程中的廉租房制度[D]. 长沙: 湖南师范大学, 2007.
- [9] 赵 鉴. 国外住房保障制度及对我国的启示[C]//2007年社会保障国际学术论坛论文集. 上海: 上海交通大学出版社, 2007.

责任编辑: 陈向科