

城市外来务工人员公租房需求与影响因素分析

——基于成都外来务工人员的调查

路征, 杨宇程*, 赵唯奇

(四川大学经济学院, 四川 成都 610064)

摘要: 基于成都市 426 名外来务工人员的调查数据, 利用线性回归模型和有序响应 Probit 模型实证分析了外来务工人员公租房需求及其影响因素。研究发现: 49.8% 的外来务工人员通过市场租房解决住房问题, 且他们对住房状况不太满意, 对公租房有强烈的需求意愿; 年龄、收入、申请门槛、租金、房屋结构、定居打算、情感需求等因素对公租房需求有显著影响, 其中年龄、租金、申请标准、房屋结构的影响程度较大, 收入水平更高的人群更倾向于通过购买住房来解决居住问题, 需求意愿相对更弱。

关键词: 外来务工人员; 公租房; 保障性住房

中图分类号: F291.1; F293.31

文献标志码: A

文章编号: 1009-2013(2016)04-0089-07

Factor analysis on the demand for public rental housing of migrant workers:

An empirical study based on a survey for the migrant workers in Chengdu

LU Zheng, YANG Yucheng*, ZHAO Weiqi

(School of Economics, Sichuan University, Chengdu 610064, China)

Abstract: Based on a survey on 426 migrant workers (MWs) in Chengdu, an empirical study on MWs' demand of public rental housing (PRH) has been conducted using Linear Regression Model and Ordered Response Model. Conclusions show that: 49.8% MWs solve their living problem by renting house, but are not very satisfied with the living conditions, and they express strong demand on PRH; age, income, the threshold of the application, rental, the structure of house, the plan on settlement, and demand of emotion have significant influence on MWs' demand of PRH; the older MWs have stronger demands on PRH since they hope renting a house with better stability; MWs that care more about rental and house conditions, so they show stronger demand on PRH in that they think PRH can improve their living conditions; MWs that think PRH can fulfil their emotional need have stronger demand degree; and MWs with higher income have weaker demand for PRH because they prefer to solve their living problem through purchasing commodity houses.

Keywords: migrant workers; public rental housing; indemnificatory housing

一、问题的提出

随着中国工业化进程的加快, 大批外来务工人员涌入城市。外来务工人员由于没有当地城市户口, 在当前户籍管理制度下, 其住房保障问题受到

政府和社会各界的广泛关注。受收入、文化、工作和社会地位等因素的影响, 外来务工人员通常租住郊区或城市中租金低、环境差的住房。居住条件差且不稳定。2013 年国务院《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》中明确要求在“2013 年底前, 地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围”之后, 各级政府开始加大公租房建设力度, 以此作为解决外来务工人员居住问题的重要途径。

学术界对公租房需求影响因素进行了较为广泛的研究。从研究的目标对象来看, 主要集中在以

收稿日期: 2016-06-26

基金项目: 国家社会科学基金项目(15FJY015); 国家统计局统计信息技术与数据挖掘重点开放实验室资助项目(SDL201605)

作者简介: 路征(1982—), 男, 羌族, 四川平武县人, 博士, 副教授, 主要研究方向为区域经济、农村经济。*为通信作者。

下几个方面:第一,针对城市所有潜在公租房需求者的研究。邢燕婷等对大连市公租房消费意愿的研究发现,居民对公租房的面积、周边配套都有基本要求,且租金仍旧是公租房消费考虑的重点因素^[1]。张军涛等的研究结果表明公租房需求者个体特征、住房现状、住房需求意向和户口制度对公租房消费意愿都会产生显著影响^[2]。柯峰,邓宏乾等^[3-4]对中低收入家庭的公租房供需研究表明,家庭人均收入、公租房与工作单位和城区的距离、公租房面积大小与公租房需求意愿呈负相关,而公租房建设的集中程度则对公租房需求有正向影响,因此提出公租房建设应在适宜的区域选址、提供完善的配套设施、建立多层次的补贴和适当集中建设。方壮志实证研究结果显示公租房需求者对于公租房都有一定要求^[5]。第二,针对新就业大学毕业生公租房需求的研究。张小茜等调查分析发现,南京市大学毕业生群体对于公租房政策不太了解,只有少数人考虑申请公租房,绝大部分人关心公租房的租金水平、交通便利度和生活配套设施^[6]。曾珍等人的研究则发现,未来定居打算、公租房附近就业条件、当前职业和工作地点是影响租房意愿的重要因素^[7]。第三,针对外来务工人员公租房需求影响因素的研究。杨文华和谭术魁对武汉市外来务工人员进行的调查研究发现,租金、住房改善、工作生活便利性、获取过程、小区环境是影响农民工公租房需求的主要因素^[8]。左龙的研究则发现性别、年龄、收入、从事行业、住房类型、未来去向等因素对外来务工人员住房租住意愿有显著影响^[9]。白洪鸽的调查结果表明公租房成本与需求意愿呈负相关,个人因素对公租房需求意愿有显著影响,获取过程、住房改善和交通便利性与公租房需求意愿呈正相关^[10]。徐晋的调查结果显示外来务工希望公租房租金低廉、治安好、交通方便、离工作地点近,并希望政府推行租金补贴,提供租金相对低的住房或经济适用房的保障形式^[11]。总体来看,目前针对外来务工人员公租房需求影响因素的研究主要集中在东部和中部地区大城市,西部地区大城市外来务工人员公租房需求还没有得到足够关注。

成都市作为中国西部地区重要的核心增长极,外来务工人员规模庞大。根据《成都统计年鉴2014》公布的数据,2013年成都常住人口1429.8万人,

户籍人口1187.98万人。据此保守估计,成都外来务工人员规模约有240余万人。另据四川省统计局2014年调查,成都市外来务工人员自购房比例仅占12.3%,平均个人月收入为3013元^[12]。按2015年5月发布的最新《成都市中心城区公共租赁住房管理办法》规定,家庭年收入10万元以下或个人年收入5万元以下的人群可申请公租房。2015年1月四川省出台《加强农民工住房保障工作指导意见》,要求给予外来务工人员与城镇居民同等的住房保障,并要求各地将当年竣工公共租赁住房的30%定向供应农民工。这表明成都市政府为完善外来务工人员住房保障体系有了新进展。以此为契机,笔者拟利用成都市外来务工人员的调查数据对其公租房需求及其影响因素进行研究分析,以为当地政府完善公租房政策提供一定参考。

二、变量选择及数据来源

本研究参考已有文献设计的封闭式调查问卷包括外来务工人员基本特征、未来打算、情感需要、公租房申请过程、经济因素和房屋舒适度六大类共25个具体指标:

(1)外来务工人员基本特征。包括年龄、收入、职业、居住状况、对目前居住状况的满意程度以及对公租房及其政策的了解程度。分析表明,需求者年龄、收入水平、职业类型对公租房需求意愿通常具有显著影响。目前居住状况决定着未来的居住倾向,对公租房的了解程度也决定着需求者是否会选择租住公租房来解决居住问题,因此都有可能对公租房需求产生影响。

(2)未来打算。包括未来的住房打算和定居打算,由于公租房相对于市场租房来说更为稳定和便宜,能为外来务工人员长期留在城市提供一个住房选择,所以未来打算对于外来务工人员公租房需求可能存在显著影响。

(3)情感需要。主要包括对家人、尊重、心情的情感需要。根据马斯洛需求层次理论,人类在满足基本的生理、安全上的需要后会对于情感和归属产生需求,再进一步会有对尊重和自我实现的需求。为此,本调查加入了对情感、归属和尊重层次的考察。就目前的社会生活水平来看,外来务工人员在最基本的生存需要得到满足后表现出更高层次的

需求，所以公租房能否满足这些情感需求可能对外来务工者的公租房需求产生影响。

(4) 申请过程。包括程序、材料、申请标准和公正度。多项调查分析指出，保障性住房申请政策要简便可行，申请标准要适当放宽，保障性住房体系存在着政策公开度和透明度不够造成政策失灵、政府监管不力、申请标准过高的困境^[6,10]。因此，这些因素对公租房真实需求可能产生显著影响。

(5) 经济因素。包括公租房租金和公租房周边的生活成本。经济因素是最为客观的影响人消费意愿的因素，租金是居民申请公租房的关注重点^[1]。此

外，本研究考察的经济因素还包括公租房周边的生活成本，这有利于更为全面地考察经济因素与公租房意愿之间的关系。

(6) 房屋舒适度。指与公租房相关的内部条件因素和外部环境因素，包括房屋的结构、形状和面积，交通便利度，离工作地点的远近，治安状况，距离银行、医院、学校等配套设施的远近，卫生、绿化、采光、噪音、物管服务质量，网络、有线电视、娱乐设施、体育设施和停车场地，等等。这些指标能充分反应需求者对公租房的基本设施和条件的要求，与公租房需求存在潜在相关性。

表 1 变量及赋值

变量	赋值
公租房需求意愿(Y)	A.非常愿意=4; B.愿意=3; C.不愿意=2; D.非常不愿意=1
基本状况	
年龄(X ₁)	A.20 岁以下=1; B.20~28 岁=2; C.29~37 岁=3; D.38~46 岁=4; E.47~55 岁=5; F.55 岁以上=6
月收入(X ₂)	A.1500 元以下=1; B.1500~3000 元=2; C.3000~5000 元=3; D.5000~8000 元=4; G.8000 元以上=5
职业(X ₃)	A.正式单位职工=1; B.非正式单位职工=2; C.自由职业=3; D.暂无工作=4
居住状况(X ₄)	A.单位宿舍=1; B.租房=2; C.工棚=3; D.有自己住房=4; E.其它=5
满意程度(X ₅)	A.非常满意=7; B.满意=6; C.有些满意=5; D.一般=4; E.有些不满意=3; F.不满意=2; G.非常不满意=1
了解程度(X ₆)	A.非常了解=7; B.了解=6; C.有些了解=5; D.一般=4; E.有些不了解=3; F.不了解=2; G.非常不了解=1
未来打算	
住房打算(X ₇)	A.买房=1; B.租房=2; C.职工宿舍=3; D.依托子女=4; E.其它(如有房、住亲戚家等)=5
定居打算(X ₈)	A.市内=1; B.市郊=2; C.县城=3; D.乡镇=4; E.农村=5
情感需要	
家人(X ₉)	A.非常想和家人住在一起=4; B.想和家人住在一起=3; C.与家人关系不大=2; D.与家人无关=1
尊重(X ₁₀)	A.有面子=4; B.比较有面子=3; C.与面子关系不大=2; D.与面子无关=1
心情(X ₁₁)	A.非常轻松=4; B.比较轻松=3; C.与轻松关系不大=2; D.与轻松无关=1
申请过程	
程序(X ₁₂)	A.非常复杂=5; B.复杂=4; C.一般=3; D.简单=2; E.非常简单=1
材料(X ₁₃)	A.非常多=5; B.多=4; C.一般=3; D.少=2; E.非常少=1
标准(X ₁₄)	A.很高=5; B.高=4; C.一般=3; D.低=2; E.非常低=1
公正度(X ₁₅)	A.很同意=5; B.同意=4; C.无所谓=3; D.不同意=2; E.很不同意=1
经济因素	
租金(X ₁₆)	A.非常在乎=5; B.在乎=4; C.一般=3; D.不在乎=2; E.非常不在乎=1
生活费用(X ₁₇)	
房屋舒适度	包括房子的结构和形状(X ₁₈), 房子面积(X ₁₉), 交通是否方便、离工作地点远近(X ₂₀), 治安状况(X ₂₁), 距离银行、医院、学校等的远近(X ₂₂), 卫生、绿化、采光、噪音、物管服务质量(X ₂₃), 网络、有线电视等(X ₂₄)和娱乐设施、体育设施、停车场地(X ₂₅)六个子指标, 选项和赋值同经济因素类。

本次调查于 2015 年 1 月开展，范围涉及成都市下辖的 10 个区县，共发放问卷 567 份，收回问卷 482 份，剔除空白较多问卷和无效问卷，共获得有效问卷为 426 份，有效问卷率为 88.4%。

三、样本描述性统计特征及其分析

从调查结果来看(表 2) 外来务工人员基本状况及其公租房消费需求总体上呈现出以下特征：

第一，外来务工人员以中青年为主，收入水平较低。调查显示，外来务工人员年龄主要集中于 20~46 岁，这一阶段正是对房屋存在需求的主要年龄段；近一半被调查者月收入在 1 500~3 000 元之

间，属于中低收入群体；被调查对象中非正式职业者和自由职业者合计比重达到 74.9%，有正式职业者占 17.1%。

第二，外来务工人员目前主要通过市场租房等方式解决住房问题，且对目前的居住状况不太满意，对公租房也不太了解。调查显示，只有 24.2% 的被调查者拥有自己的住房，49.8% 的被调查者以租房形式解决居住问题；被调查者对目前居住状况的满意程度均值 4.25，表明平均满意程度处于一般偏上水平；有 30.3% 的人表示不了解，反应了公租房政策的宣传普及还有待加强。

表2 样本描述性统计特征

变量	频率(%)							均值(根据赋值计算)	
	选项 A	选项 B	选项 C	选项 D	选项 E	选项 F	选项 G		
需求意愿	外来务工人员对于公租房的需求(Y)	12.7	58.5	26.8	2.1			2.82	
基本状况	年龄(X ₁)	6.3	24.9	19.7	21.6	16.2	11.3	3.50	
	收入(X ₂)	17.4	49.5	25.6	4.9	2.6		2.26	
	职业(X ₃)	17.1	27.2	47.7	8.0			2.47	
	居住状况(X ₄)	11.5	49.8	6.1	24.2	8.2	0.2	-	
	满意程度(X ₅)	4.2	23.5	10.8	36.4	10.1	9.6	5.4	4.25
	了解程度(X ₆)	0.0	8.5	22.8	15.7	12.7	30.3	10.1	3.42
未来打算	住房打算(X ₇)	38.3	26.8	4.7	8.5	21.8		-	
	定居打算(X ₈)	43.2	21.4	14.8	7.7	12.9		2.26	
情感需要	家人(X ₉)	38.5	45.3	8.9	7.3			3.15	
	尊重(X ₁₀)	8.0	10.8	27.7	53.5			1.73	
	心情(X ₁₁)	23.2	39.2	20.9	16.7			2.69	
申请过程	程序(X ₁₂)	31.0	36.9	24.2	7.0	0.9		3.90	
	材料(X ₁₃)	30.8	30.0	26.3	9.9	3.1		3.76	
	标准(X ₁₄)	25.1	32.9	34.0	6.1	1.9		3.73	
	公正度(X ₁₅)	6.3	29.6	20.7	32.6	10.8		2.88	
经济因素	租金(X ₁₆)	38.5	39.0	19.2	2.6	0.7		4.12	
	生活费(X ₁₇)	23.5	36.6	33.6	5.6	0.7		3.77	
房屋舒适度	房子的结构和形状(X ₁₈)	19.5	33.6	33.3	12.0	1.6		3.57	
	房子面积(X ₁₉)	17.8	33.8	36.2	10.6	1.6		3.56	
	交通是否方便、离工作地点远近(X ₂₀)	28.9	43.9	15.7	9.2	2.3		3.88	
	治安状况(X ₂₁)	41.3	40.1	12.2	4.5	1.9		4.15	
	距银行、医院、学校等的远近(X ₂₂)	19.0	42.0	24.4	12.4	2.1		3.63	
	卫生、绿化、采光、噪音、物管服务质量(X ₂₃)	31.0	43.7	17.8	5.6	1.6		3.97	
	网络、有线电视等(X ₂₄)	23.7	45.3	19.2	9.6	2.1		3.79	
	娱乐设施、体育设施、停车场地(X ₂₅)	17.1	30.3	32.6	16.2	3.8		3.41	

第三,外来务工人员普遍存在公租房申请意愿,且大多愿意在市内和市郊定居。结果显示,有12.7%的人表示非常愿意申请公租房,有58.5%的人表示愿意申请公租房,28.9%表示不愿意申请;在未来住房打算方面,有38.3%的人表示将会买房,26.8%的人表示将会租房;关于定居打算,有43.2%的人表示希望在市内定居,21.4%的人希望在市郊定居,合计占比达到了64.6%,说明大多数外来务工人员具有留城意愿。

第四,公租房可以满足外来务工人员一定的情感需求。从情感需要来看,有83.8%的人认为有稳定的住房能够满足自己想和家人住在一起的愿望,而对于有住房能够提升自己“面子”的观点,有81.2%的人并不认同;关于有住房对于心情的影响,有62.4%的人认为可以使得自己感到轻松。综合来看,拥有稳定住房能够让大多数人感到精神轻松,

也因为家人能够住在一起让大多数人感到拥有稳定住房是必要的。

第五,外来务工人员普遍认为公租房申请过程繁杂。30%左右的受访者认为申请过程较为复杂,所需材料较多,申请门槛偏高。

第六,外来务工人员对住房成本和居住环境十分关心。在租房所在乎的因素方面,77.5%的调查对象关心房屋租金,对公租房周边生活成本表示在乎的占60.1%;被调查者关心房屋的舒适度,也比较在乎房屋所在小区的配套设施。从赋值平均值来看,治安状况和租金的均值都较高,这表明外来务工人员在选择住房时,治安状况和租金成本是考虑的重点。

四、实证研究结果与分析

为了更充分地验证显著影响外来务工人员公

租房需求的因素，利用两个模型：一是直接将需求意愿视为连续型变量，利用线性回归模型进行实证分析；二是将需求意愿视为离散变量，利用离散选择模型进行实证分析，鉴于需求意愿选项具有有序性，本研究采用有序响应 Probit 模型进行分析。

1. 线性回归模型及结果分析

多元线性回归模型设定为：

$$Y = \alpha + \sum \beta_i X_i + u \tag{1}$$

Y 为被解释变量，即公租房需求意愿， X 为解释变量， u 为残差。为避免多重共线性问题，通过识别和筛选，最终进入模型的解释变量分别为年龄

(X_1)、收入(X_2)、定居打算(X_8)、家人(X_9)、心情(X_{11})、门槛(X_{14})、租金(X_{16})、房子的结构和形状(X_{18})、房子面积(X_{19})、治安状况(X_{21})以及虚拟变量住房打算(X_7)。在线性模型回归中，先将被解释变量转化为连续型变量，表示最大程度的选项设定为 5，其他选项的赋值根据选项个数决定。为了将表示程度最大的选项赋值统一，选项数目不为 5 的解释变量，也按被解释变量的处理方法进行转换。这样的转换一方面可以让变量具有连续性，另一方面也使赋值保持统一。线性回归模型估计结果见表 3：

表 3 线性回归模型 OLS 估计结果

	变量		系数	标准差	P 值
基本特征	年龄(X_1)		0.105***	0.0347	0.003
	收入(X_2)		-0.0700	0.0452	0.122
未来打算	住房打算(以买房为参照组)	B. X_7 租房	0.0766	0.102	0.452
		C. X_7 工棚	0.142	0.184	0.440
		D. X_7 有自己住房	-0.112	0.158	0.479
		E. X_7 其他	-0.297***	0.105	0.005
		定居打算(X_8)	-0.0458*	0.0277	0.099
情感需要	家人(X_9)		0.0397	0.0367	0.280
	心情(X_{11})		0.0546*	0.0302	0.072
申请过程	标准(X_{14})		0.166***	0.0403	0.000
经济因素	租金(X_{16})		0.139***	0.0470	0.003
房屋舒适度	房子的结构和形状(X_{18})		0.130***	0.0465	0.006
	房子面积(X_{19})		-0.0785	0.0491	0.110
	治安状况(X_{21})		0.0448	0.0448	0.318
常数项			1.626***	0.317	0.000
样本量	426				
R 平方	0.199				

注：***、**、*分别表示 1%、5%和 10%的显著性水平下显著。下同。

从表 3 可以看出，年龄、住房打算中的“其他”选项、定居打算、心情、申请、租金、房子的结构和形状通过了 1%或 10%水平的显著性检验，是影响外来务工人员公租房需求的重要因素。考虑到社会调查数据的准确性，将显著性水平适当放宽后(13%)可以发现，收入水平和房屋面积也对外来务工人员公租房需求有较显著影响。分别来看：年龄与公租房需求呈显著正相关，表明年龄越大的外来务工人员，对于公租房需求意愿也越强，这与人们随年龄增长而逐渐倾向于安定的心态有关；收入水平与公租房需求存在一定的负相关关系，表明收入越高对于公租房的需求意愿越弱，这印证了公租房的保障对象为中低收入者的合理性，收入水平越高

的人群越倾向于自己购买住房；住房打算中，选择“其他”的人群相对于打算买房的人来说需求更弱，表明目前居住状况稳定的人对于公租房没有太大需求；定居打算与公租房需求呈负相关，表明打算定居在城市的人群有更强的公租房需求，这与公租房的功能相符，公租房正是为外来务工人员留城而施行的保障性措施；心情与公租房需求呈正相关，说明认为稳定住房能让心情轻松的人更愿意申请公租房，这反应出公租房在外来务工人员心中是具有稳定性的；门槛与公租房需求呈现显著的正相关，表明认为门槛越高的人群对公租房的需求也越高，结合前面的描述性统计分析，笔者认为，这可能是由于被调查者普遍认为公租房的申请门槛高，

但这样的正相关并不意味着人们会因为门槛越高而对公租房有更强的需求,而是反应出即使是高门槛仍旧不能降低外来务工人员对公租房急迫需求意愿;租金、房屋结构与形状的影响为正,说明越关心租金和住房结构的人群越愿意申请公租房,这间接表明,外来务工人员目前面临着较高的租房成本和较差的住房条件,并预期通过租住公租房来降低住房成本和改善住房条件,因而表现出更强的公租房需求意愿;房屋面积与需求存在一定的负相关关系,这意味着越在乎房屋面积的人对公租房的需求越弱。这符合公租房的功能定位,公租房是为解决中低收入人群的基本住房问题,因此房屋面积有严格控制,它并不是用来解决人们在住房面积上的更高要求,那些十分注重住房面积的人群的需求意愿并不能通过租住公租房得到满足。

2. 有序响应模型及结果分析

由于公租房需求意愿的四个层次(非常愿意、愿意、不愿意、非常不愿意)分别赋值为 4、3、2、1,数字越大表示公租房需求意愿的越强,是一个有序选择问题,因而将赋值转换后直接视为连续变量得到的分析结果可能出现偏差。为更准确的了解外来

务工人员公租房需求的影响因素,本研究进一步采用离散选择模型进行实证分析。将被解释变量视为有序变量,采用有序响应模型进行估计。假定潜变量 Y^* 是由下式决定:

$$Y^* = X\beta + \varepsilon \tag{2}$$

其中, X 为进入模型的 11 个解释变量, β 为待估参数, ε 为残差项,并且满足 $\varepsilon|X \sim N(0,1)$ 。

令 α_1 、 α_2 、 α_3 为截距值,则有:

$$Y_i = \begin{cases} 1 & Y^* \leq \alpha_1 \\ 2 & \alpha_1 < Y^* \leq \alpha_2 \\ 3 & \alpha_2 < Y^* \leq \alpha_3 \\ 4 & \alpha_3 < Y^* \end{cases} \tag{3}$$

可以得到,

$$\Pr(Y_i^* - X_i\beta \leq \alpha) = \frac{1}{1 + \exp(-\alpha)} \tag{4}$$

因此,

$$\Pr(Y_i \leq j) = \Pr(Y_i^* \leq \alpha_j) = \frac{1}{1 + \exp(-(\alpha_j - X_i\beta))} = \Phi(\alpha_j - X_i\beta) \tag{5}$$

利用 STATA11.0 对上述模型中的参数进行估计,结果见表 4。

表 4 有序响应 PROBIT 模型估计结果

	变量	系数估计值	标准差	Z 统计量	P 值
基本特征	年龄(X_1)	0.134***	0.0439	3.05	0.002
	收入(X_2)	-0.106	0.0680	-1.56	0.118
未来打算	住房打算(以买房为参照组)				
	B. X_7 租房	0.120	0.154	0.78	0.435
	C. X_7 工棚	0.215	0.280	0.77	0.443
	D. X_7 有自己住房	-0.160	0.237	-0.67	0.501
	E. X_7 其他	-0.445***	0.159	-2.81	0.005
情感需要	定居打算(X_8)	-0.0670	0.0417	-1.61	0.108
	家人(X_9)	0.0683	0.0686	1.00	0.319
	心情(X_{11})	0.105*	0.0568	1.85	0.064
申请过程	标准(X_{14})	0.255***	0.0616	4.15	0.000
经济因素	租金(X_{16})	0.214***	0.0714	2.99	0.003
房屋舒适度	房子的结构和形状(X_{18})	0.199***	0.0707	2.82	0.005
	房子面积(X_{19})	-0.120	0.0743	-1.62	0.106
	治安状况(X_{21})	0.0682	0.0677	1.01	0.314
阈值	α_1	0.536	0.487		
	α_2	2.278	0.490		
	α_3	4.217	0.513		

伪(Pseudo) $R^2=0.1085$; 依然比卡方统计量=93.39***; 样本量=426。

从有序响应 Probit 模型估计结果来看,得到的结论与线性回归模型基本一致。年龄、住房打算中的“其他”选项、心情、标准、租金、房子的结构

和形状通过了显著性检验,而收入水平、定居打算和房子面积在适当放宽显著性水平后(12%)可以认为对公租房需求具有较显著的影响。

Probit 模型得到的参数估计值只能判断变量的影响方向,因而需要进一步计算边际效应来判断各因素对被解释变量的影响力度。边际效应计算结果(表5)显示:年龄、租金水平、标准、房屋结构对公租房需求意愿的影响程度较大,而收入水平、情感需求、房屋面积等因素的影响程度相对较小;在其他因素不变的情况下,年龄每上升一个阶段,选择

“非常愿意”和“愿意”申请公租房的概率将分别上升2.5%和1.5%,而选择“不愿意”和“非常不愿意”申请公租房的概率会分别下降3.4%和5.5%;在其他因素不变的情况下,对租金关心程度上升一个层次,选择“非常愿意”和“愿意”的概率将会分别上升3.9%和2.4%,而对房屋结构的关心程度上升一个层次,两项概率将分别上升3.7%和2.3%。

表5 边际效应计算结果

变量	Y=1		Y=2		Y=3		Y=4	
	系数	Z 值						
基本特征								
年龄(X ₁)***	-0.055	-2.36	-0.034	-3.08	0.015	2.74	0.025	3.01
收入(X ₂)	0.004	1.45	0.027	1.56	-0.012	-1.51	-0.019	-1.55
未来打算								
住房打算(以买房为参照组) B.X ₇ 租房	-0.004	-0.77	-0.299	-0.78	0.009	0.78	0.025	0.78
C.X ₇ 工棚	-0.006	-0.86	-0.052	-0.80	0.012	1.16	0.046	0.72
D.X ₇ 有自己住房	0.006	0.61	0.042	0.67	-0.019	-0.60	-0.029	-0.70
E.X ₇ 其他***	0.023	2.15	0.119	2.81	-0.073	-2.48	-0.069	-2.82
定居打算(X ₈)	0.003	1.48	0.017	1.61	-0.008	-1.57	-0.012	-1.60
情感需要								
家人(X ₉)	-0.003	-0.97	-0.017	-0.99	0.008	0.99	0.013	0.99
心情(X ₁₁)*	-0.004	-1.66	-0.027	-1.86	0.012	1.78	0.019	1.84
申请过程								
标准(X ₁₄)***	-0.010	-2.72	-0.065	-4.27	0.029	3.52	0.047	4.01
经济因素								
租金(X ₁₆)***	-0.009	-2.30	-0.055	-3.04	0.024	2.72	0.039	2.95
房屋舒适度								
房子的结构和形状(X ₁₈)***	-0.008	-2.25	-0.051	-2.83	0.023	2.58	0.037	2.77
房子面积(X ₁₉)	0.005	1.49	0.031	1.62	-0.014	-1.57	-0.022	-1.61
治安状况(X ₂₁)	-0.003	-0.99	-0.017	-1.01	0.008	1.00	0.013	1.00

五、结论与政策启示

本研究结果表明:外来务工人员年龄、收入水平、申请门槛、租金水平、房屋结构、定居打算、住房面积和情感需求等是其公租房需求的重要因素,其中年龄、租金水平、标准、房屋结构对公租房需求意愿的影响程度较大,其他因素的影响程度相对较小。事实上,通过访谈方式获得的信息还显示,公租房的小区环境、交通便利程度、周边教育机构等配套设施对于这一群体公租房的需求也存在较为积极的影响。值得注意的是,在实际调查中,建筑工人认为其工作地点时常变动,其住处会频繁地随着工地变化而转移,这在一定程度上导致他们更在乎收入水平,而对于居住条件关心度较弱,而一些有稳定工作地点的人群(如餐馆员工和家政人员)则更加关注居住条件。

基于上述结论,笔者提出以下几点建议以完善外来务工人员的住房保障体系:

第一,继续加大对外来务工人员的住房保障力度,针对外来务工人员的保障性住房供应,改善其

住房条件和居住环境;第二,完善分类住房保障体系。一是完善分段租金制。根据外来务工人员的年龄、收入水平、工作性质等建立更加细化的公租房分段租金制度。在实际操作中,可首先将公租房申请对象进行分类,本地低收入者与外来务工人员进行不同的保障标准,然后再根据外来务工人员申请者的具体情况和公租房所处地点和环境,制定出不同的租金水平表(即分段租金表),为不同申请群体供应不同类型的保障性住房。二是针对外来务工人员的工作特点,推行多样化保障制度。对于工作地点不稳定的外来务工人员,通过采取一定措施来改善其居住条件,例如要求雇佣方提供满足一定标准的临时住房;而对于工作地点稳定的外来务工人员,则可以通过公租房形式切实改善其住房需要;第三,公租房建设应注重结合群体需求,多考虑户型、治安状况、配套设施等因素。分析表明,外来务工人员都十分关注住房结构、住房周边环境和配套设施,并希望通过租住公租房来降低住房成本和改善住房条件。随着整体生活水平的提高,外来务

(下转第102页)