

# 住房梯级消费与分层供给模式探究

## ——基于天津市大学毕业生住房问题调查

刘惠君, 黄宇澄, 周京奎, 关 兴

(南开大学 经济学院, 天津 300071)

**摘 要:** 大学毕业生作为住房“夹心层”群体中的成员, 面临着严峻的住房问题。结合住宅过滤理论, 提出针对大学毕业生的梯级消费与分层供给模型, 通过对天津市大学毕业生的住房选择和住宅市场展开调研, 分析并探讨其面临的住房问题以及政府相关的住房保障政策及其有效性。

**关键字:** 大学毕业生; 梯级消费; 住房分层供给; 保障性住房

**中图分类号:** F014.5 **文献标识码:** A **文章编号:** 1674-117X(2010)01-0008-05

### Gradient House Consumption and the Layered Supply Model

——Based on the Investigation of Tianjin University Graduates' Housing Problem

LIU Huijun, HUANG Yucheng, ZHOU Jingkui, GUAN Xing

(College of Economics, Nankai University, Tianjin 300071, China)

**Abstract:** Right among those who need to be housed, university graduates are facing a serious housing problem. A rational model of layered supply system according to the gradient consumption of graduates is proposed based on the investigation of Tianjin university graduates' housing choices and the house market there and combined with housing filtration theory. House problem the graduates are facing is analyzed and the relevant government housing security policies and their efficiency are explored as well.

**Key words:** university graduates; grade consumption; layered supply of houses; low-income houses

近年来,住房“夹心层”群体引起了社会和政府的广泛关注,在此群体中,大学毕业生占有相当大的比例。在我国,大中城市总体房价偏高,住宅市场上适合大学毕业生的低价位、小户型商品房供应不足;此外,大学毕业生长期被屏蔽在住房保障体系之外。因此,大部分处在工作初期、没有经济基础的大学生面临着严峻的住房问题。

同时,大学毕业生的消费观念也存在偏差。首先,在攀比心理与虚荣心理的作用下,大学毕业生往往忽视自身的经济实力盲目购房,以致身负过大的还款压力。其次,很多大学毕业生将“有房”作为结

婚的标准之一,这导致他们即便不具备住房消费能力,却也不得不为了结婚而购置住房。

大学毕业生是推动社会经济进步的主力军,住房问题的解决将为其个人发展提供坚实的基础,从而推动整个社会的发展。因此,尽快解决大学毕业生的住房问题具有重大的社会意义。

国内关于住宅梯级消费的研究已有一些,谢文蕙、邓卫(2007)在《城市经济学》中根据人们的支付能力将住宅的需求分为不同阶段;浩春杏(2007)提出了社会成员的住房消费状况与其所处的社会阶层地位密不可分,形成了梯度化的住房消费结构。对

收稿日期: 2009-09-03

基金项目: 南开大学第六届百项工程和国家社会科学基金项目“我国公共住房融资主要问题研究”(08BJY052)

作者简介: 刘惠君(1988-),女,湖南冷水江人,南开大学金融系本科生;黄宇澄(1987-),女,天津人,南开大学金融系本科生;周京奎(1974-),男,黑龙江牡丹江人,南开大学副教授,主要从事房地产经济研究;关兴(1987-),男,黑龙江佳木斯人,南开大学国际经济与贸易系本科生。

于住房分层供给的构想,褚超孚、贾生华(2005)在住宅过滤模型的基础上提出住房分层供应体系;卢卫、张智(2007)以耗散结构理论为分析基础,建构了“住房供求梯次配置体系”,选择“家庭收入”和“住房类型”为代表性指标,进行有序的梯次排列。

上述对于住宅消费分层的研究都是相对于整个社会或者某一特定收入水平的群体而言,并没有针对大学毕业生这一特殊群体的讨论。此外,上述研究通常基于静态分析,然而大学毕业生的收入水平会随着时间的变化而不断上升,因此其住房需求是一个不断变化的动态过程,具有特殊性。对于住宅分层供给的研究中,都提出要对低收入阶层提供保障性住宅,但是这些体系并没有对保障性住宅的适用对象进行具体说明,尤其没有针对大学毕业生群体进行特别说明。

总的来说,国内对于住房梯级消费与分层供给的研究已有很多,但其中专门针对大学毕业生的研究很少,因此,笔者提出了一个适合大学毕业生的住房消费和供给模型。

### 一、理论框架

国外对住宅过滤理论的研究已经比较成熟,并将其应用到解决社会各阶层住房的问题上来。图1为阿瑟·奥沙利文(Arthur O'Sullivan)在其所著的《城市经济学》中展示的城市住宅市场的“过滤”情况。如图所示,在1980年,穷人处于点b,中等收入家庭处于点d,富人处于点f。收入上升导致富人对住宅消费的增加,他们搬到了1990年建成的新房子(点g)。中等收入家庭搬进富人腾出的1980年建成的住宅里(从点d到点e),穷人搬进中等收入家庭腾出的1970年建成的住宅里(从点b到点c)

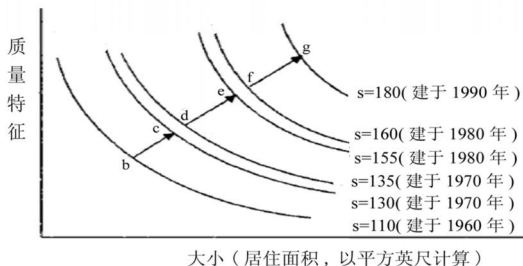


图1 住房消费市场“过滤”：1980年和1990年的住宅配置<sup>[1]</sup>

由于住宅在使用时间上具有持久性并且所提供的服务数量随时间推移递减,较高收入群体为了追求更好的居住条件,会放弃现有的住房,而收入较低的群体会继续使用该住房,通过住宅的层层过滤,住宅市场出现分层供给,可以满足不同收入群体的住

宅需求。由此得出的住房分层供给模式充分发挥了市场机制的作用,达到了资源的有效配置,消费者总效用和生产者利润也得到了最大化。

同时,在一定的预算约束条件下,若将大量资金用于住房消费上,其他方面的消费便会削减,如教育、卫生、娱乐等。大学毕业生应该根据自身收入水平和所处的人生阶段进行合理的消费,以在各个阶段实现效用最大化,从而达到个人福利最大化。

综上所述,住房的分层供给和大学毕业生梯级消费可以达到房地产市场资源的有效配置以及消费者个人福利最大化,同时,对不同收入群体住房问题的解决也可以起到稳定社会的作用,实现建立和谐社会的目标,从而达到整个社会的福利最大化。根据以上分析,我们构造了一个比较合理的住房梯级消费和分层供给模型(见图2):

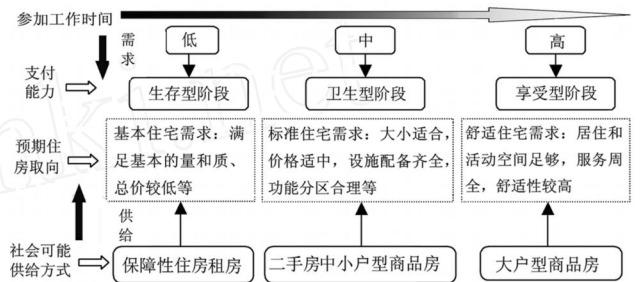


图2 住房梯级消费和分层供给模型

在此模型中,我们将大学毕业生的支付能力分为低、中、高三三个阶段。随着毕业年限的增加,大学毕业生的收入水平会有所提高,有了一定的经济积累后,其支付能力会随时间呈低——中——高逐级递增的趋势。根据前面分析的结果,住宅需求应与支付能力相适应,所以低、中、高三三个阶段应分别对应基本、标准、舒适三种住宅需求。因此,对于刚工作的大学毕业生,收入水平不高,可以先选择租房或者政府的保障性住房;随着毕业年数的增加,支付能力加强,此时,可以选择二手房或者中小户型的商品房;当支付能力达到更高水平时,则可以选择大户型的商品房以充分满足其住房需求。总的来说,大学毕业生应该按照其支付能力变化的特征,在每一个阶段进行合理的住房消费,这样既满足了每一个阶段的住房需求,又不给自己带来太大的经济压力,从而更能保证整体的生活质量。

### 二、住房需求的实证分析

#### (一)调查方法,样本结构

我们希望通过市场调研,验证目前大学毕业生的住房消费模式是否与我们建立的理论模型相吻

合。因此,我们在查阅文献、信息搜集以及征求专家意见的基础上设计并发放了380份调查问卷,其中有效问卷320份;其他调查方式包括实地考察、网络搜索、电话访谈等。调查对象为天津市毕业5年以内的大学生,其中包括大专生、本科生及研究生。本科生和大专生的比重超过85%。

(二)数据分析

1. 天津市大学毕业生基本住房情况分析

表1 天津大学毕业生住房基本情况 单位:%

	租房	二手房	新房	与父母同住	其他	合计
2000元以下	22.4	8.2	10.2	59.2	0.0	100.0
2000~4000元	16.4	9.4	16.4	44.4	13.5	100.0
4000~6000元	19.8	6.2	30.9	39.5	3.7	100.0
6000元以上	14.8	11.1	44.4	22.2	7.4	100.0
平均	18.0	8.5	21.3	43.6	8.5	100.0

根据调查数据,已经购买新房的大学毕业生占全部调查对象的21.3%,以月薪在4000元以上的中高收入者居多;租房的占18%,以月薪在4000元以下的中低收入者居多;只有8.5%的大学毕业生购买了二手房。

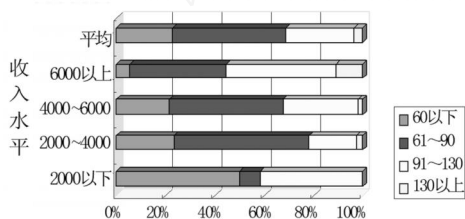


图3 住房面积统计图(单位:m<sup>2</sup>)

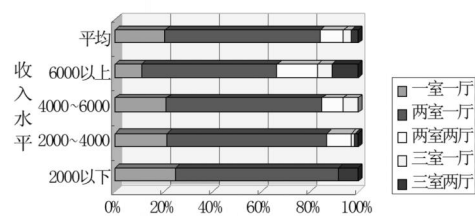


图4 住房户型统计图

图3和图4表明了已经购买新房或二手房的大学毕业生所选择的居住面积和户型。有78.7%的大学毕业生的住房面积在90m<sup>2</sup>以下,户型以两室一厅和一室一厅居多,分别占63.7%和20.5%。但是,仍然超过30%的大学毕业生选择了面积在90m<sup>2</sup>以上的大户型住房。

通过调查发现,除了少部分大学毕业生的购房资金全部来自父母资助,或者来自以变卖旧房而获得的资金,大多数大学毕业生还是以银行贷款支付

房款。通过计算不同收入的大学毕业生的月还款额占月薪的比例(即还款压力指数),以反映他们所承受的还款压力。

《商业银行房地产贷款风险管理指引》中规定:房贷月供上限为个人月收入的一半。我们将此数据引入,即如果大学毕业生的还款压力指数在0.5以上,则面临着较为严重的还款压力。

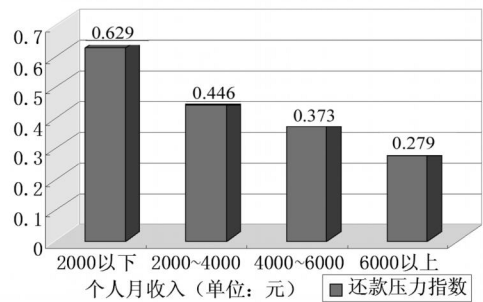


图5 京津地区大学毕业生还款压力指数示意图

通过图5不难看出,还款压力与个人月薪负相关。月薪在2000元以下的低收入大学毕业生的还款压力指数最高,为0.629;月薪为2000~4000元的大学毕业生为0.446,接近0.5;月薪处在4000元以上的中高收入水平大学毕业生面临的还款压力适中。

2. 天津市大学毕业生未来住房选择的趋向

表2 不同收入的天津市大学毕业生计划住房类型 单位:%

	租房	购买二手房	购买新房	合计
2000元以下	2.05	12.8	85.1	100.0
2000~4000元	1.9	14.3	83.9	100.0
4000~6000元	0.0	12.7	87.3	100.0
6000元以上	0.0	4.3	95.7	100.0
平均	1.3	12.9	85.8	100.0

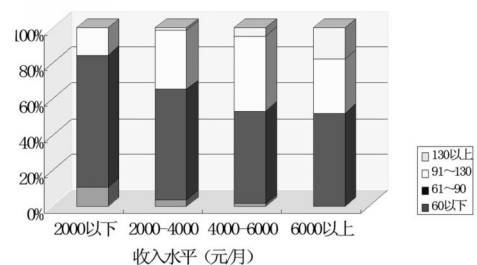


图6 计划购房面积(单位:m<sup>2</sup>)

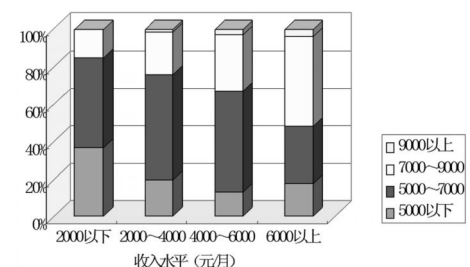


图7 能够承受的最高住房单价(单位:m<sup>2</sup>)

表2的数据清楚显示了天津市大学毕业生未来

几年内的住房选择趋向,超过85%的大学毕业生倾向于购买新房,想购买二手房的占12.9%,而想租房的只占1.3%。

对于想买房的大学毕业生,90m<sup>2</sup>以下的小户型住房最受欢迎,平均占60.6%;其次是91~130m<sup>2</sup>之间的大户型住房,占32.3%。月薪与计划购房面积正相关,月薪越高的大学毕业生所需要购买的住房面积越大。90m<sup>2</sup>以下的小户型住房尤其受月薪在4000元以下的中低收入者欢迎,而90m<sup>2</sup>以上的大户型住房特别受月薪在4000元以上的中高收入者欢迎。

在住房单价方面,5000~7000元/m<sup>2</sup>的价格能够被50%以上的大学毕业生接受;能够接受7000~9000元/m<sup>2</sup>及5000元/m<sup>2</sup>以下的分别占25.3%和20.6%;有能力购买9000元/m<sup>2</sup>以上仅有1.7%。此外,月薪越高的大学毕业生所能承受的住房价格也越高。

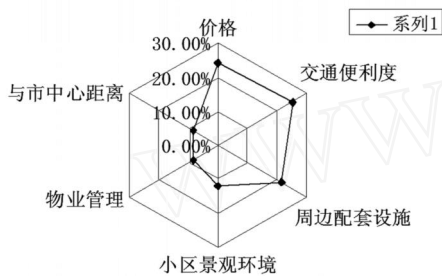


图8 不同收入的大学毕业生选择住房时考虑的因素

从图8中可以看出,交通便利度是天津市大学毕业生在选择住房时的首要考虑因素,占25.2%;同时,价格也是影响住房选择的一个重要因素,占24.1%。此外,在调查的过程中了解到,除了上述6个基本影响因素,“住房的投资价值”、“孩子将来的教育问题”等也成为部分大学毕业生购房时考虑的因素。

此外,在“国家应针对年轻人出台住房优惠政策”、“银行推出一些首付比例低、贷款期限长、利率适当的按揭产品”、“就业单位或则创业地区政府给予适当帮助”和“鼓励开发商推出一些面积小、售价低的住宅”四个选项中,33.5%和31.29%的调查对象分别支持国家出台优惠政策以及银行推出专门化融资,26.45%希望就业单位和当地政府给予帮助,只有8.71%希望开发商建造适合于大学毕业生的商品房。

### 三、住宅供给市场存在的问题

为了验证实际的住宅市场供给模式与我们构建

的理论模型之间的差别,我们通过对不同类型住房数据的搜集和整理,分析了其中存在的问题:

#### (一)租房、二手房市场价格偏高,运作不规范

根据数据显示,从2008年第四季度开始,天津市一居室房租价格集中在1000~2000元/月,两居室房租价格则集中在1500~2500元/月,对于平均收入在3110元左右的大学毕业生来说,房租支出占个人月收入一半以上,即使选择两人或三人合租,还是要占到30%左右,为新毕业的大学生带来了一定的负担。

同样的情况也出现在二手房市场。从数据中得知,天津市60~90m<sup>2</sup>的二手房总价集中在50~80万,而90~130m<sup>2</sup>的二手房总价多集中在80~100万;虽然40万元左右房源占有一定比例,但通常也难免出现房龄超过15年或者区域已到外环线等问题。购买二手房首付约为15~20万,月还款额2500~3500元,也超过了大学毕业生可以承受的范围。作为刚刚参加工作的大学生,他们的还款能力有限,尤其是如果购房者的还贷支出超过月收入的30%,就会影响生活质量,同时也会增加银行的信贷风险。因此过高的存量房市场价格已经对高校毕业生的生活质量产生很大负面影响。

此外,二手房市场运作方面也存在一些问题。首先,中介经济公司从业人员职业道德规范缺乏相应的管理配套机制,使客户蒙受损失的风险较大;其次,中介“赚差价”导致消费者利益受损时有发生,致使整个房地产中介的信誉度大大降低。

#### (二)小户型商品房价格偏高

数据显示,天津市中心的住房项目达到1万元/m<sup>2</sup>以上,对于建筑面积60m<sup>2</sup>的小户型,总房款最少也要60万;新四区(包括东丽区、津南区、西青区和北辰区)一些项目的总房款虽然相对较低,但小于70m<sup>2</sup>的户型供给量也相对较少。同时,市区周边的住宅项目缺少60m<sup>2</sup>~80m<sup>2</sup>户型的供给。总体来看,想要买房的大学毕业生偏爱的小户型住房的供给明显不足,这在一定程度上导致他们不得不选择大中户型商品房。

#### (三)国家住房保障体系对大学毕业生的保障力度不够

国家保障性住房主要包括廉租房、经济适用房以及公共租赁房。而长期以来大学毕业生作为住房“夹心层”群体未被纳入住房保障体系,与保障性住房市场存在问题是密不可分的。首先,廉租房的准入条件很高,不适用于有较强收入能力的大学毕

生。其次,经济适用房在价格上并不十分吸引人,质量又比不上近似的商品房,造成一部分人宁可多花一点钱购买商品。再次,公共租赁房是由政府或公共机构所有,用低于市场价或者承租者能够承受起的价格出租给包括大学生在内的外来务工人员,并且在两会之后成为各地解决大学毕业生住房问题的热门选择,实际上,目前地方政府也在加强公共租赁房的配置。但是现在准入条件还比较严苛,定价方面也存在一定的不合理性。

#### 四、结论和建议

通过此次调查,我们发现目前大学毕业生的住房消费模式与我们倡导的梯级消费模式有所偏离。数据表明,相当一部分大学毕业生毕业不久便购买了新房,而且其中不乏购买 $90\text{m}^2$ 以上的大中户型住房的人。通过还款压力指数的测算,绝大多数大学毕业生面临着较大的还款压力。此外,绝大多数还未购房的大学毕业生倾向于直接购买新房,而不是先租房或购买二手房。

然而目前市场还未实现住房分层供给的模式。数据显示,租房、二手房以及小户型商品房的价格高于大学毕业生的一般承受能力;此外,二手房市场运作不太规范,丧失了一定的信誉度;虽然中心城区小户型商品房供应多,但周边地区供应量较少;同时,政府的住房保障政策没有倾向大学毕业生。

综上所述,不合理的住房消费模式和不完善的住房供给市场不利于大学毕业生的个人发展,笔者建议从以下四个方面进行改善:

##### (1) 倡导健康合理的住房消费观念

大学毕业生应该逐步转变“有房才能结婚”等过度消费和盲目消费的错误观念,要根据年龄、个人或家庭支付能力来确定自己的住房消费层次,随着收入的增长逐步提升自己的住房消费水平,建立以梯度消费为核心的住房消费观念。各种新闻媒体也应将社会舆论导向正确的轨道,在全社会范围内形成合理的住房消费观念。

##### (2) 加快将大学毕业生纳入住房保障体系

今年召开的两会上提出了通过建造公共租赁房将大学毕业生等夹心层群体纳入社会保障体系。因此,我们建议各地方政府积极尝试扩大住房保障范围,完善公共租赁房的具体实施细节,如准入条件或价格制定等,并且辅以合理有效的管理,加大将大学毕业生纳入住房保障体系的力度。

##### (3) 为大学毕业生提供优惠性的住房抵押贷款

大学毕业生由于当前收入与住房需求不匹配导致了暂时性的住房困难。因此银行可以利用其预期收入较高的特点,给予更加优惠的住房抵押贷款条件,灵活审批大学毕业生的住房按揭贷款,并尝试为其提供一些期限较长、利率较低、还款额逐年递增的住房贷款。国家也可以给予适当的补贴或者减税政策,如抵押贷款贴息、抵押贷款利息偿还额免税等。

##### (4) 大力发展房屋租赁市场

租房对于刚毕业的大学生来说是比较合理的选择,可以使其暂时避免买房的压力,从而更多的关注自身的发展;租房可以加强大学毕业生的流动性,有利于他们的职业生涯发展,同时加强劳动力市场的流动性。为发展房屋租赁市场,政府可以与开发商合作,对租赁房屋的建造施行税收减免和补贴等优惠政策;同时,完善合同法,加强对房屋租赁市场的法制建设;此外,政府可以对无力承担高房租的大学毕业生提供一定的补贴。

##### (5) 完善住房公积金制度

在现行住房公积金制度下,收入越高,缴存住房公积金数量越多,贷款越容易;收入越低,缴存住房公积金数量越少,贷款越难,造成了一定的不公平。因此,国家的住房公积金制度应该对中低收入者有一定的政策倾斜,对于大学毕业生这一特殊群体,可以提供一系列的贷款优惠政策,如提高贷款最高额度,降低个人出资购房首付款比例(针对中小户型商品房和二手房),使用住房公积金进行适当的租金补贴等等。

#### 参考文献:

- [1] 阿瑟·奥沙利文. 城市经济学:第4版[M]. 北京:中信出版社,2003.
- [2] 谢文蕙. 城市经济学[M]. 北京:清华大学出版社,2008.
- [3] 褚超孚,贾生华. 试论“过滤”模型对于城镇住房市场分层供应体系的理论启示[J]. 商业经济与管理,2005(5):18-21.
- [4] 卢卫,张智. 城市住房供求梯次配置体系的构建[J]. 天津大学学报:社会科学版,2007(5):451-454.
- [5] 浩春杏. 阶层视野中的城市居民住房梯度消费——以南京为个案的社会学研究[J]. 社会学研究,2007(3):71-81.
- [6] 郑思齐. “夹心层”及其公共住房政策选择[J]. 住区,2008.

责任编辑:徐蓓