

doi:10.3969/j.issn.1672-626x.2014.02.007

# 新就业职工的居住现状与住房保障 政策优化思路

——基于武汉市新就业职工的调查研究

赵伟

(武汉大学 经济与管理学院,湖北 武汉 430072)

**摘要:**基于武汉市的实地调查资料发现,新就业职工面临安居困境,其原因在于:房价与房租持续飙升;收入水平低且增长缓慢;住房保障政策存在缺位与错位;现有非正规的住房解决方案面临争议;廉价居所不断流失。解决新就业职工居住困难需要在公租房持续放量的同时,优化项目选址和设计方案,切实降低居住成本;有效利用市场存量房源,加强市场调控,增加小面积廉价商品租屋供给,着力提高新就业职工付租能力;谨慎推进城中村改造,明确城中村改造应予担负的住房保障义务;通过政府扶助、社会合力、分流引导,多渠道化解新就业职工的生计难题。

**关键词:**武汉市;新就业职工;住房保障;公共租赁住房

**中图分类号:**F293.30 **文献标识码:**A **文章编号:**1672-626X(2014)02-0040-08

2003年以来,随着房价持续快速上涨,居住问题成为很多人无法回避的生计困扰。新就业职工是一个正引起广泛关注的特殊群体,尤其是被称为“蚁族”<sup>[1]</sup>的低收入大中专毕业生,他们初涉职场,经验和收入都在缓慢的积累过程中,面对高昂的房价只能选择廉价的非正式居所。目前,将包括“蚁族”在内的新就业职工纳入住房保障体系已经由社会呼吁变为政策事实,针对性的住房保障品种是公共租赁住房。2011年起各地的公租房建设开始放量,部分已建成配租,但普遍面临叫好不叫座的窘境。一边是大量筹建,一边却是空置难租,这个怪圈引发了社会各界对整个公租房体系设计的冷静思考。是目标定位模糊、申请条件苛刻?是项目选址偏远、配套设施不完善?还是新就业职工太挑剔?或者根本就不存在那么多的住房困难群体?厘清这些困惑,

需要我们深入了解社会现实,实地调查新就业群体的居住状况及居住需求,并据此重新设计和修订住房保障政策。

为了真实地掌握武汉地区新就业职工的居住现状、住房消费能力和住房保障需求情况,武汉大学中国住房保障研究中心课题组在2012年4~8月间,走访了武汉市纳杰人才市场、洪山人才市场、武汉国际会展中心等多个人才市场以及洪山区小河西村、陈家湾、石牌岭、东湖村等多个新就业职工聚居地区,通过发放问卷、个案访谈、召开小型座谈会等方式,进行了深入调查,得到了初步的研究结论。

## 一、新就业职工的居住现状

### (一)居住类型

调查显示,武汉市只有5.88%的新就业职工购买了产权房自住。超过94%的被调查者需租赁住房

收稿日期:2013-11-18

基金项目:武汉市社会科学基金项目(whsk10058);国家社会科学基金项目(09CJL013)

作者简介:赵伟(1974-),男,白族,云南大理人,武汉大学经济与管理学院经济学系副主任,武汉大学中国住房保障研究中心副主任,副教授,经济学博士,主要从事房地产经济、城市与区域经济研究。

或求助于父母、亲戚解决居住问题,其中与父母或亲戚同住的占 33.33%,由单位提供租住房的占 15.69%,独自租住私房的占 28.24%,另外 16.08%与人合租私房,还有 0.78%的被调查者享受到了政府提供的廉租房或公共租赁房(图 1)。据此推论,由亲戚或单位提供住房的比例合计占 49.02%,44.32%的新就业职工需要租房。这一结论与陈满堂、曾德进的调查结果基本吻合。他们发现住房来源中“租赁或合租”比例为 41.3%，“自购”占 8.7%，“亲戚和公司提供”占 43.47%，其他来源占 6.62%。<sup>[2]</sup>武汉 45%左右的租房率相对于北京、上海等一线城市而言明显偏低,原因可能是地缘因素,武汉新就业职工有相当比例属于本市人或湖北本省人,在武汉市有住房或者有更广的亲戚人脉关系,社会支持网络较强。

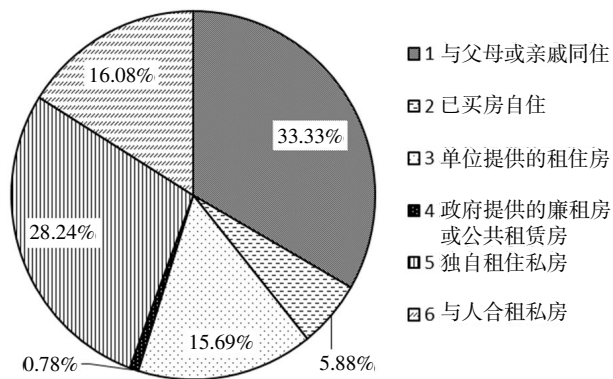


图 1 新就业职工居住状况

就居(租)住地性质来看,超过一半(52.5%)的被调查者居住在正规居民小区,但以与父母、亲戚同住及租住隔断间(也被称为胶囊房、房中房、鸽子笼)者居多;19.17%的新就业职工选择了城中村居所,17.92%住在单位集体宿舍,租住郊区村民住房的比例占 2.92%,独自或随同家人入住政府保障性住房的占比为 2.08%,另外有 5.42%的群体属于其他居住地类型,比如学校、工棚或工作场所等。

### (二)人均居住面积

武汉市新就业职工的居住空间比一线城市要宽敞一些,84%的被调查者人均居住面积(建筑面积,下同)大于 12m<sup>2</sup>,甚至有超过 46%的人达到 20m<sup>2</sup>以上,6m<sup>2</sup>及以下只占 4.4%;6~12m<sup>2</sup>(含)之间占 11.6%(图 2)。平均值达到 23.74m<sup>2</sup>,中位数是 20m<sup>2</sup>。结合居住状况分析,在政府保障性住房、单位提供租住房以及合租私房三种情形下,人均居住面

积较低,这主要源于政策规定和集体居住的限制。如果只考虑租房(包括独租与合租)的个案,则只有 0.89%的受访者人均居住面积低于 6m<sup>2</sup>,6~12m<sup>2</sup>之间占 14.29%,12~20m<sup>2</sup>之间占 36.60%,20~30m<sup>2</sup>之间占 32.14%,30m<sup>2</sup>以上占 16.08%;平均值为 23.54m<sup>2</sup>,中位数是 20m<sup>2</sup>。这种相对乐观的结果很可能源于武汉目前仍有比较多的低成本居住场所,比如数量巨大的城中村和老旧居民小区,以及普遍存在的隔断房等。尽管如此,从总体上看武汉 85%的新就业职工人均住房面积仍然低于全市平均水平(2012 年武汉市人均住房建筑面积是 33.5m<sup>2</sup>)。

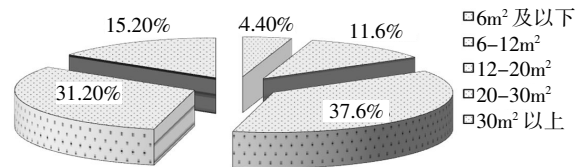


图 2 新就业职工人均住房面积分布

### (三)房租支出

就住房支出而言,每月房租 300 元及以下占 43.97%,300~500 元(含)之间占 22.84%,500~700 元(含)之间占 11.21%,700~1000 元(含)之间占 16.81%,1000~1200 元(含)之间占 0.86%,1200 元以上占 4.31%(图 3)。尽管总体房租水平较低,均值为 452 元;且接近 8 成的新就业职工住房开支占总开支的比例低于 30%(平均值是 23.85%),但仍有 37.1%的被调查者表示目前房租水平难以承受。

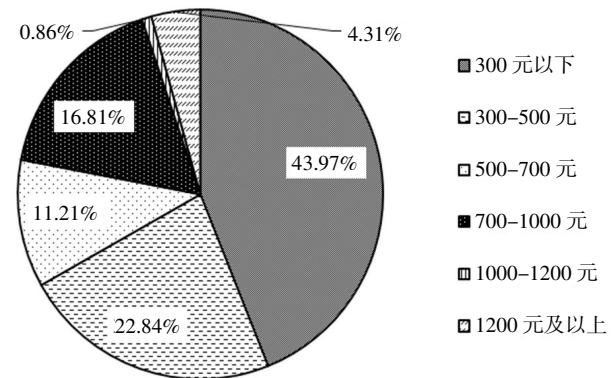


图 3 新就业职工每月租金负担

### (四)居住现状自我评价

在被要求按照 5 分制(1~5 分分别对应“很不满意、不满意、基本满意、比较满意、非常满意”)对居住现状进行评价时,47.18%的新就业职工表示不满意或很不满意,39.52%表示基本满意,选择比较满意和非常满意的合计占比不到 14%。对居住现状不

满的因素主要是:人均居住面积过低(响应人数占答案总数的22.01%)、社区配套设施不齐全(19.92%)、居住环境差(18.03%)和房租过高(17.65%),而交通不便和户型结构不合理得到的关注相对较少。其中的原因可能是当前的住所大都交通比较便利,而户型结构在低收入及租住环境下很难作为现实的考虑因素。

#### (五)住房困难群体规模估计

不是所有的新就业职工都会遇到住房困难,但当前媒体和学术界重点关注的“蚁族”正是典型的住房困难群体。相关研究揭示武汉市“蚁族”的存量估计在3万人~10万人之间,差异比较大。<sup>[23][45]</sup>我们的调查发现,10万存量也只是一个保守估计。2003年以来,武汉市大学毕业生人数逐年增加。2011年达到26.77万人,其中本专科毕业生23.87万人,居全国城市首位,此后几年这种状况仍将持续。抛开硕士以上的高端人才不计,再剔除升学出国的情况,如果有45%的本专科毕业生留在武汉就业,<sup>①</sup>按照40%的租房比率计算,<sup>②</sup>每年即有4.3万人需在市场上租赁住房,5年一周期就是21.5万人,哪怕住房困难的新职工只占50%,也将产生10万以上需要住房保障覆盖的“蚁族”存量。这还是在假定存在一个5年更新周期<sup>③</sup>的情况下,同时也未考虑高中、中专及以下学历的新职工和毕业于外地学校而在武汉就业的新职工。换一个角度来看,武汉市近5年城镇新增就业人数大致在13万~15万之间(主体是大中专毕业生),根据本次调查揭示的居住困难发生率(我们把月收入在2000元以下并需自行租赁房屋的情形界定为居住困难,其发生率约为14.57%),可以计算出每年产生的住房困难新职工约为1.9万人(13万×14.57%)。这与前面的推断基本一致。在“江蚁”因为社会环境及自身能力限制无法向更高阶层流动而又不愿放弃大城市梦,以及武汉因经济振兴吸引更多人才的情况下,住房困难的新就业职工数量还会不断增加。必须正视这部分青年群体的住房权益,在很大程度上,它将影响社会的流动性和发展活力。

## 二、新就业职工安居困境的成因分析

### (一)房价与房租持续飙升,新就业职工不堪重负

自从片面市场化的住房制度改革路径确立以来,武汉也像全国其他城市一样经历着房价快速上涨。2003年到2012年,全市城镇居民人均可支配收

入从8524.56元增加到27061元,名义年均增长率达到13.69%;同期城市人均住宅建筑面积也从23.26m<sup>2</sup>提高至33.75m<sup>2</sup>,年均增长3.81%。但由于房价上涨过快(年均增长14.6%),城镇居民住房支付能力持续下降,房价收入比从1998年的4.37下降至2000年的4.06后,开始逐年攀升,2010~2012三年分别为9.47、8.71、8.54(同期的全国房价收入比是7.81、7.49、7.27),总体上高出发达国家3~6倍的区间,也高于6.4~8.4的世界平均值。要注意的是,这是基于平均房价计算,而中心城区房价远远高于平均房价。以光谷为例,关山大道某楼盘,2003年房价仅为3000元/平米,不到十年时间,该区域楼盘已涨至12000元/平米。依据武汉市新就业职工面临的房价和真实收入计算,房价收入比平均在12倍以上,几乎丧失自主购房的能力。那么租房之途顺畅么?2011年以来,全国多个城市房租持续上涨,个别地段价格更是翻番。据搜房网统计,2012年7月,武汉寻求租房的群体中,搜索租金千元以下房源的比例高达59.21%,而这个价位房源的供应量占比只有13%,且此类房源不是隔断间、床位,就是30年房龄老宿舍或城中村住房。该月房租均价已达2000元/月,较当年初上涨了200元。1居室平均租金为1586元/月、2居室1797元/月、3居室2451元/月。从买不起房到租不起房,房租的大幅上涨同样成为许多新就业职工的切肤之痛,为了躲避屡屡上涨的房租,他们只能不断地换房,向更偏远的郊区、更恶劣的居所迁移。

### (二)新就业职工收入偏低,缺乏住房消费的可支付力

我们此次调查发现,武汉市的新就业职工年龄多在20~29岁之间,接近8成未婚。超过8成有大专以上学历,近半在私企就业,收入普遍不高。72.94%的被调查者月薪在3000元以下,其中低于2000元的接近1/3。3000~4000元之间的占15.69%,只有不到11.4%的人月收入超过4000元。吃饭、住房、通信娱乐和交通是前四位的日常开支项。新就业职工每月的收入结余非常有限,只有8.05%的样本每月能存钱2000元以上。接近4成的被调查者是月光族,基本没有结余;结余200~500元之间的占14.56%,500~1000元的有22.61%,1000~2000元的比例为13.41%。这样的财务状况很难支撑通过购买商品实现安居的梦想,因此当被问到“月收入需达到多

少才会考虑在武汉购置房产”时,认为需达到 5000~10000 元之间的被访者合计占比 86.45%, 均值是 8221 元, 这大致上也是武汉市置业所需的经济基础。

### (三) 针对新就业职工的住房保障政策存在缺位与错位

公租房无疑是解决新就业职工住房困难的重要渠道,但其成效差强人意。供应不足和供求脱节是重要原因。近几年各级政府住房保障政策的关注点主要是量,希望在短时间内做大规模来消除需求缺口,同时以保障房的巨额投资抵补房地产调控带来的经济下行压力。因此,各种监督考核措施都是围绕量来展开。我们通过保障房开工量(率)、竣工(率)、投资额等数据无法得知究竟有多少人从中受益,但却不难看到各地经适房空置、公租房难以租出的报道。这说明现有的保障房供给并不都是有效供给,供求错位意味着资源的浪费。2011 年底,武汉市洪山区公开配租南湖新城花园和马湖村丰华苑两处的 899 套公租房;65m<sup>2</sup>的一室一厅,玻化砖的地面,厨房里的整体橱柜,统一的防盗门,甚至卧室外面还有阳台,居住条件比一般的出租屋要好很多;租金按每平每月 11.13 元为标准计算,每套每月 723 元的租金也远低于市场上同类出租房价格。可经审核获得资格的 317 户中却有 1/3 放弃了资格,实际入住的仅有 210 户,七成房源一度空置。<sup>④</sup>后来只好将这些闲置的公租房给城管局的 400 多名环卫工人和一些企业作为职工宿舍楼。物美价廉的公租房为何遭到冷遇? 主要有以下两个原因。一是居住成本高,尤其对单身职工而言。65m<sup>2</sup>的房子,每月租金为 723 元,物业费为 78 元(1.2 元/m<sup>2</sup>×65m<sup>2</sup>)。小区附近只有两路公交车,交通不便,每月出行成本至少要 200 元左右,加上水电费等,每月租房花费近 1200 元。入住后每个月可以获得 80 元的政府补贴,<sup>⑤</sup>但是这些钱只够缴物业费。此外,首次入住公租房还需一次性缴纳 3 个月租金作押金,3 个月房租和半年的物业费,此约 5000 元的首付款也让一些住户头疼。二是配套不完善。附近尚未形成成熟的社区,学校、医院、菜场、超市及道路建设滞后,缺乏便捷的公交系统,这些因素导致入住后生活不便。对比一下城中村的解决方案:一个十几平方米的单间,月租 300 元,交通相对便利,小超市、小饭馆林立,新就业职工入住后感到很满意。我们在调查中

发现,武汉新就业职工在居住方面最关心三个因素,即租金便宜(每月房租最好不超过 700 元,均值是 452 元;房租占消费支出的比重不超过 30%,均值是 24%)、交通便利(通勤距离在 1 小时车程以内)和周边生活配套设施齐全(有超市、菜场、饭馆、医院等)(图 4),而户型、面积、装修等则是相对次要的考虑因素。简而言之,就是面积可以小一点、居住档次可以差一点,但是租金要便宜,工作生活要方便。

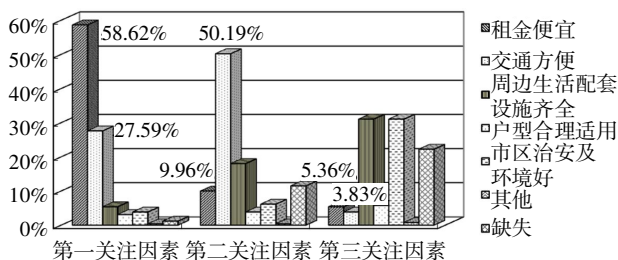


图 4 新就业职工对公租房的关注因素排序(多项选择)

### (四) 现有非正规的住房解决方案面临争议

当前突出的矛盾是新就业职工需要的小面积廉价出租屋严重短缺,而政府建设的公租房又难以满足需求,所以要从存量房源上想办法。其实市场自身已经做出了反应。武汉近几年大力进行城中村改造,低廉的租赁房源太少,庞大需求导致房中房大量涌现。隔墙、加门、垫层加厕所……私自改装渐成潮流,并催生了专业二房东。搜房网的数据显示,武汉租金在千元以下的待租房源九成以上都是合租房、隔断间,大多在交通便利的地区,如鲁巷、积玉桥等,且以新建小区为主。比起城中村,小区环境要好很多,安全也有保障,而且租金低廉,房中房成为新就业职工青睐的住所。例如,徐东片区团结名居·竹园里一套两居室改的“鸽子笼”,原本是 2 室 1 厅结构,被隔成 4 间小房,每间房都有单独卫生间,每月租金 1000 元。如果要单独租一整套两室一厅的房子,每月租金起码要 2000 元左右。然而,由这类非正规的居所衍生的野蛮装修、群居扰民、消防与治安隐患等社会问题也日益突出,现行政策普遍对群租持打压姿态,武汉市《房屋租赁管理办法》规定,出租房屋不得分拆、隔断、“化整为零”出租。北京市也出台规定,出租房屋人均居住面积不得低于 5 平方米,每个房间居住的人数不得超过 2 人,应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位,不得改变房屋内部结构分割出租,不得按床位等方

式变相分割出租。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得出租供人员居住。一方面是客观存在的市场需求,一方面是规范禁止的呼声和治理过程中的“进门难、认定难、执行难”,法与情的冲突、不同主体间的利益纠葛始终困扰着新就业职工的这片安居“绿洲”。

(五)城中村改造提速使得低成本的居住空间不断消失

随着城市化进程的加快,城中村正成为城市宝贵的后备土地来源。各地纷纷出台政策对城中村进行大规模的拆除改造。这些政策多是以保证“城中村”原住居民的合法权益及城市整体社会效益为出发点的,另外一个生活阶层——外来低收入人群的利益,尤其是他们的住房问题,却很少在政策执行中被考虑到。改造后的地块除了原地安置拆迁户外,一般用于兴建高档写字楼、宾馆、酒店、商品房、大型卖场以及休闲娱乐场所,导致城市低端流动群体无处可居,激化了社会矛盾。武汉城中村拆迁改造规模在全国名列前茅。<sup>⑥</sup>2009年底,武汉市决定用三年时间把二环线内54个城中村全部拆迁。到2011年初,33个城中村已基本完成拆迁。仅洪山区,近两年来就拆除城中村房屋面积400余万平方米,还有数百万平方米房屋将在今后一两年内被拆除。2011年以来武汉中心区土地出让中城中村土地占比达70%。到2015年,武汉将彻底告别城中村。随着大量城中村被拆,可租房源减少,拆迁户也加入租房大军,使得临近区域的房租也水涨船高,数以万计的新就业职工面临无房“栖身”,被逼向更远的城市边缘。几乎每一位“蚁族”都有一部辛酸无奈的搬家史。热线房产网2011年8月曾就“武汉城中村拆迁江城蚁族何去何从”进行网上调查,695名参与投票的网友中一半以上为“蚁族”,55.38%蚁族表示不愿意离开“城中村”。“城中村”交通便利、房租低廉、生活配套等优势成为“蚁族”聚居在此的重要因素。没了城中村,他们将往哪里去?

### 三、新就业职工住房保障政策优化思路

(一)公租房建设应持续放量,同时要优化项目选址和设计方案,加强配套设施建设,努力降低居住成本

在土地和资金紧缺的背景下,不该让建成的公租房成为鸡肋。政府一定要舍得拿好地,花大力气

做好配套,从便利居民就业、就医、就学、购物等实际需求出发,使群众既安居又乐业。切实把保障性住房建设成果转化为惠民成果。为了实现这个目标,一要做好项目选址,二要努力降低居住成本。

公租房建设的选址,一是尽可能安排在发展比较成熟的三环以内的城区,以优惠政策吸引餐饮、娱乐、文化、医疗、超市等社会物业投资,完善配套生活设施;二是要与城中村改造相结合,预留专门的地块建设公租房;三是做好与城市规划及公共交通部门的衔接,提前在快速轨道交通线及城市新干线沿线布局,这样即便远离市区,也可节约低收入者特别关注的通勤的时间和经济成本;四是贴近目标人群,建在员工集中的工业园、科技园附近,有了特定的消费人群,闲置问题就不会出现。

新就业职工收入水平低,对居住成本很敏感,对此应充分体谅。一是尽量挖掘政策优惠空间,适当扩大公租房租金与市场租金的差距。各地公租房的租金一般不高于附近相同房源市场价的七成,有些在五成左右甚至更低。租金偏高,显然有违公租房制度的初衷。公租房物业管理可参照老旧社区的收费标准,比普通商品房低30%~50%。二是降低公租房户型面积,优化房型设计和装修标准。新就业职工以单身为多,户型应考虑30m<sup>2</sup>左右的单居户型和40m<sup>2</sup>左右的小户型,甚至可以建造一批按照高校学生宿舍标准设计的公租房。我们在调查中发现,这一群体很少自己做饭,他们可以不要厨房、不要厕所,但是一定要有宽带。三是在户型面积受到各种因素限制的情况下,<sup>⑦</sup>鼓励合租是一个可行的解决办法。可以采取合租者优先轮候及酌情减免物业费激励手段。这样一方面扩大了政策受益面,另一方面也降低了申请者个人租金成本。四是配套兴建一批可自主灵活把握面积和建设标准的房源,与从市场筹集的房源配合,形成多层次的供给体系,供不同收入水平的职工选择。不能所有房源都依靠返租村民还建房,公租房只有真正放量供给,才能降低住房租赁市场价格。为了降低公租房建设成本,可允许公租房项目配建商业配套及商品房(北京最高达到45%的配建比例,实现了零成本持有)。五是积极探索大额低成本资金(如国债资金、公积金闲置资金、REITS、社保基金)进入公租房建设的新途径,解决融资难题。

(二)有效利用市场存量房源,规范市场秩序,加强市场调控,增加小面积廉价商品租屋的供给,着力提高新就业职工的付租能力

首先,对低收入租户来讲,房中房是比城中村更好的去处,在城中村消失后更是唯一的选择;对业主来讲,这比整套出租有更大的利润。政府若不能提供足够的替代品,就很难杜绝这种“违章”供求现象。既然杜绝不了,不妨换“堵”为“疏”,对其进行治理和规范。制定相关管理细则,指导业主做好规范改建:须向房管部门报建,审批同意后方可改建,对已建好的补办报建手续,不符合要求的提出整改意见指导整改;避免及消除各种安全隐患。比如,不得损坏或擅自变动房屋承重结构、主体结构;不得将没有防水要求的房间或阳台改为卫生间、厨房;不得将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房或厨房的上方;不得乱排室内管道、乱接电线等;禁止存在重大消防治安隐患、群众意见较大的房屋改建行为。与此同时,加强市场检查,对不配合管理不按要求操作及因此而造成不良后果被投诉者予以重罚并强制整改。政府还可以直接包租部分市场房源进行标准化改装。

其次,整顿租赁市场乱象,保护租赁双方的公平权益,也是对新就业职工的重要支持。规范中介市场,严禁发布虚假房源信息,严厉打击哄抬租金、坐吃差价、违规分租、扣取押金等行为。对于房东随意提高房租、跟风涨价的行为也应加大处罚力度。<sup>⑧</sup>相关部门可根据房屋的不同地段、结构和用途定期发布房租价格,为租赁双方当事人议定租金标准提供参考依据。

再次,应该继续加强房地产市场调控,坚决抑制投机性需求,平抑房价,相对提高出租收益,改变租不如售的格局。同时探讨通过租房收益减免税、开征存量房房产税等方法刺激出租房源供应。

最后,要研究采取税收抵免、租金补贴和公积金付租等手段支持新就业职工自行租房的可行性。其实公租房也不一定非得实物配租,可以考虑采取租金补贴的形式。由新就业职工自己找房源,租赁合同签署备案后政府按照地段、面积以及申请者的收入水平核发不同金额的补贴。武汉市包租城中村村民还建房作为公租房的做法与此相比只不过省掉了申请者寻找房源这个环节,但却增加了很多管理成本,还可能造成供求错位。<sup>⑨</sup>

(三)城中村改造应谨慎推进、统筹安排,为新就业职工留出一片低成本居住空间

从某种程度上讲,我们的改革总是在不断制造新的改革对象。对“蚁族”不能“推”不能“赶”,否则只会激化矛盾,使问题不断累积,应该适度控制城中村改造节奏,同时在现有改造方案中充分考虑外来人口的居住需求。

武汉市创造的“以政府包租城中村改造多余安置房源”的公租房建设“洪山模式”,是将低收入人群保障住房建设和城中村改造两大难题合二为一成功化解的有益尝试。<sup>⑩</sup>该模式由村集体利用征地及拆迁安置补偿费等建设公租房,并提供完备基础设施和配套公共设施,分担了政府建设保障房的资金压力,缓解了保障性住房房源筹集的问题。而政府按市场定价以包租形式向村集体和村民长期租赁房屋,则为其提供了稳定的收入来源,很大程度上解决了城中村农民的长期生计保障问题,值得推广。然而,洪山模式的前提是有房可租和村民愿意,它缺乏制度性基础,难以作为稳定的、能普遍推广的公租房供应模式。我们认为有必要通过立法措施保证城中村改造应承担相应的住房保障义务,明确规定城中村改造必须预留一定比例的公租房建设用地,或者要求参与改造的开发商必须配建一定数量的公租房。

(四)政府扶助,社会合力,分流引导,多渠道化解新就业职工的生计难题

首先,鼓励有条件的企业利用优惠政策建设一定数量的员工宿舍和人才公寓,以低租金或免房租作为住房福利吸引优秀人才;财力薄弱的企业则相互合作,并由政府设置专项资金予以补贴,团购租赁合适的公寓供新进员工居住。PPP模式也值得倡导,即由政府划拨土地,通过共有产权形式和资金补贴、政策税收优惠和捆绑开发等激励措施,引导民间资本投资建设专门面向新就业职工的“青年公寓”。

其次,“蚁族”问题的产生与人才培养结构失衡、政策导向不足、经济发展不平衡有关。高等学校需调整专业设置与课程体系,强化创业教育,尽可能培育适销对路的人才;引导毕业生认清就业形势,转变观念,更多地选择到三、四线城市、到农村基层和中西部地区就业创业。只有着力缩小三、四线城市和一、二线城市的公共服务差距,促进三、四

线城市经济社会更好更快发展,才能真正实现大学毕业生的有效分流。

再次,如何提高新就业职工的收入水平也是应予优先考虑的议题。政府应推动在新就业职工比较集中的私营企业和外资企业建立有相当话语权的工会、推广工资集体协商机制、减免中小企业税负换取其涨薪空间等途径,形成劳动者工资正常增长机制。

此外,政府还应积极探索适应新就业职工特点的社会保障制度、户籍管理制度以及创业支持政策等,加强职业介绍、职业指导和职业培训,不断提高“蚁族”群体的自身素质和就业竞争力。

#### 注 释:

- ① 武汉地区 2010 和 2011 届高校本专毕业生选择在武汉就业比例分别为 50.7%和 47.04%。数据源自武汉市政府大中专毕业生就业管理办公室发布的《武汉地区高校毕业生就业报告》(2011、2012)。
- ② 相关调研结果大致上是 40~45%之间。这里取保守值 40%。
- ③ 我们在实际调查中发现,新就业职工的收入与工龄之间并无密切的联系,低收入者在 5 年后仍然有很高的概率保持着低收入水平,除非到二、三线城市,否则居住困难仍将持续。
- ④ 《武汉公租房 7 成空置:申请者嫌贵,房管局称房子大》,人民日报,2012 年 3 月 23 日。
- ⑤ 当前各地针对公租房的补贴机制各不相同,有的按面积补贴,有的按人数补贴。武汉市公租房项目按照租住人数进行租金补贴,补贴标准是房租的 1/3。洪山区毛坯房的市场租金为 11.13 元/平方米,政府以此价格租赁,再按照 400 元/平方米的标准装修,配备厕所、厨房、热水器、整体橱柜、抽油烟机。折合后装修房的市场租金为 15 元/平方米。政府按此标准计算补贴价,1/3 就是 5 元。目前武汉公租房保障面积标准暂定为人均建筑面积 16 平方米,所以每人每月补贴租金 80 元。具体采用“先缴后补”的“明补”方式,按季结算。
- ⑥ 武汉市在本世纪初的一次摸底显示,武汉市内需要改造

的城中村约为 150 多个,主要分布在江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、洪山等 6 个区,共有 147 个行政村和 15 个农林单位,土地总面积 200 平方公里,相当于武汉市 2020 年规划建成区面积的四分之一,涉及总人口 35.66 万人,其中农业人口 17.1 万人。

- ⑦ 武汉市洪山区通过政府包租城中村村民还建房的方式筹集房源,让公租房提早上市,被住建部誉为“洪山模式”。但其弊端在于对房源的户型无法选择,如首批全部都是 65 平方米房源。由于房源面积相对较大,导致租金总水平难降。我们认为,政府与村集体的合作可以提前到规划建设阶段,由政府根据轮候者的需求意向,提出所需房源订单,包括具体的房型、面积及装修标准,按需供给。
- ⑧ 如湖北省 2012 年 7 月 1 日起执行阶梯电价后,武汉一些城中村房东以此为由,私自将租户电价提高至每度电 1.5 元,超过该省最高档电费 0.873 元/度近 1 倍。
- ⑨ 邓宏乾等(2012)认为洪山模式采用的是货币配租,它分别吸收了货币补贴和实物配租的优点,又避免了二者存在的一些问题。货币配租便于管理,无须政府投入土地及大量的资金,能让有限的保障资金发挥杠杆效应,覆盖更多目标群体,而且它不会产生货币补贴所出现的补贴资金外溢挪用现象,还能防止实物配租产生的“悬崖效应”。

#### 参考文献:

- [1] 廉思.蚁族:大学毕业生聚居村实录[M].桂林:广西师范大学出版社.2009.25.
- [2] 陈满堂,曾德进.武汉“蚁族”生存状况的实证研究[J].社会工作,2012,(1):75-77.
- [3] 万建辉.湖北官方出台“蚁族”报告,近半“蚁族”来自农村[N].长江日报,2010-05-26.
- [4] 王荣海.武汉八成“蚁族”是“穷二代”,六成月入不足 2000 元[N].长江商报,2010-11-24.
- [5] Christina.“江蚁”生存状况堪忧 专家呼吁将其纳入住房保障[EB/OL].http://hb.qq.com/a/20100414/004173.htm,2010-04-14.
- [6] 邓宏乾,段程程,陈峰.城中村改造与公租房建设融合创新——洪山模式解析[J].中国房地产,2012,(2):54-56.

(责任编辑:许桃芳)

## The Dwelling Condition of New Employees and the Optimization of Housing Security Policies

—A Survey Based on Wuhan City

ZHAO Wei

(School of Economics and Management, Wuhan University, Wuhan Hubei 430072,China;)

**Abstract:** Based on the data from field survey and interview in Wuhan, this paper revealed the dwelling difficulties of new employees, which mainly resulted from surging house prices and rents, low and slowly increased income, the absence and failure of housing security policies, the controversy of existing informal housing solutions, as well as the gradual loss of cheap houses. This paper argues that, to solve the housing problem of new employees, we need to optimize location and design of public rental houses and continually expand its supply, strengthen the construction of facilities to effectively lower the cost of living. Effective use of market stock helps to increase the supply of houses with small size and cheap rent. The necessary steps should be taken to rectify the market order and improve the new employees' ability to pay rent. The government also should conduct city-village renovation in a peaceful and cautious manner, and clear the housing security obligations of all parties in this process. Multi-channel measures, including government assistance, social force, market shunt and guide, should be taken to dissolve new employees' livelihood problems.

**Key words:** Wuhan; new employees; housing security; public rental housing

---

(上接第 31 页)

## The Effects of Foreign Banks Entry on the Competition Degree in Banking Industry of China

—Based on Empirical Research of Panzar-Rosse Model

ZHOU Li<sup>1</sup>, WANG Tao<sup>1</sup>, ZHAO Wei<sup>2</sup>

(1.Agricultural Bank of China, Cheng Du Sichuan 610016, China; 2.School of Finance and Economics, Xi'an Jiao Tong University, Xi'an Shanxi 710049, China)

**Abstract:** In this paper the authors apply the Panzar-Rosse model to assess the degree of market competition in the banking industry of China between 1997 and 2011, and then analyze the relationship between foreign bank penetration and the degree of market competition empirically. The empirical results suggest that the banks China are operation under monopolistic competition and the competition in banking industry is U-shaped curve, and the degree of competition dropped significantly after the financial crisis in 2008. The asset share of foreign banks is negatively correlated with the degree of market competition, while the number of foreign banks is not relevant to the degree of market competition, so foreign banks entry can not promote the market competition in China banking industry. Chinese banking market gradually developed is the root reason of the change of the degree of market competition.

**Key words:** foreign banks; degree of market competition; Panzar-Rosse model; H-statistic