

农民工对廉租房需求的实证研究*

——以南京市为例

胡福光, 周婷婷, 李金花

(南京农业大学 公共管理学院, 江苏 南京 210095)

摘要 在工业化和城市化快速发展的背景下, 农民工已成为一个不容忽视、规模巨大的特殊群体, 他们在城市里的住房问题日趋突出, 已成为影响社会稳定和发展的重要因素。以问卷形式获取相关数据, 采用 Logistic 模型, 分析了南京市农民工廉租房需求度的重要影响因素: 家庭人口数、月平均收入、年龄、受教育水平、婚姻状况等。主要结论: 家庭人口数越多, 月收入越高的农民工对廉租房的需求度更强烈; 农民工对廉租房的需求度与农民工的婚姻状况、受教育程度存在相反的关系。

关键词 农民工; 廉租房; 需求; 南京市

中图分类号: C913.7 **文献标识码:** A **文章编号:** 1008-3456(2011)02-0096-04

农民工已成为一个不容忽视、规模巨大的特殊群体, 他们在城市里的住房问题日趋突出, 已成为影响社会稳定和发展的重要因素。在我国建立针对农民工的城市廉租房制度, 让农民工能够进城安家不仅可以解决废除城乡二元户籍制度后可能产生的城市贫民窟问题, 也可以大幅度降低社会矛盾冲突的危险。同时, 大规模的廉租房及其配套设施的建设将进一步提高我国城市化水平。

学术界对农民工在城镇廉租房问题的研究是在城市化进程中, 住房保障管理体系不断发展和完善的背景下进行的。多以“居者有其屋”为目标, 对农民工的住房的研究着眼于现实状况的分析和政府责任的探讨, 着重于对住房政策公平性, 政府组织在农民工住房建设过程中的职能定位及对策的研究, 探讨如何通过制度设计实现农民工在城镇的住房环境得到改善。梁绍连等^[1]认为目前实施的住房保障政策存在政策覆盖面公平性缺失、政策目标对象偏离和扩大贫富差距等问题。朱建美^[2]从农民工住房的现状入手, 从制度、法律、政府角度分析产生农民工住房问题的原因, 阐明政府应该发挥的主体作用, 以期缓解农民工的住房压力, 推进农民工的市民化。李英东等^[3]以在城市的处境和待遇都处于边缘化的、被忽视、被排斥地位的农民工为研究对象, 强调

政府应加强对进城农民的服务与帮助, 通过在城市规划和城市建设中为农民工进城居住和就业提供更好的服务、降低城市生活的成本、加强对农民工的培训、转变政府职能, 将进城农民纳入城市管理体系和社会保障体系等措施, 帮助他们在城市里更好的生存与发展。郑小晴等^[4]探讨了设立农民工住房公积金, 解决农民工住房问题。李晶^[5]从现行城镇住房政策角度分析造成“农民工”住房供应不足问题等的主要原因; 借鉴国际经验, 比较日、英低收入住房供应政策, 提出长期的居住地管理政策改革方向和短期的住房实物供应政策。

从研究方法来看, 以上研究多数是以定性分析和描述性分析为主, 很少运用相关计量模型进行实证研究。本文根据调查资料对农民工的年龄、月收入、家庭人口数量、住房方式、住房面积以及住房满意度等因素进行分析, 并运用 Logistic 模型实证分析了农民工廉租房需求度的影响因素。

一、数据来源与描述性分析

1. 数据来源

本文数据来源于南京农业大学公共管理学院 2009 年国家大学生创新性实验计划城市廉租房建设调查小组在南京的“廉租房建设现状调查问卷”。

收稿日期: 2010-08-16

* 南京农业大学 2009 年国家大学生创新性实验计划(091030730)。

作者简介: 胡福光(1989-), 男; 研究方向: 社会保障。E-mail: 2277126@njau.edu.cn

南京位于长江下游沿岸,是长江下游地区重要的产业城市和经济中心,中国重要的文化教育中心之一,也是华东地区重要的交通枢纽。截至2009年年底,南京累计登记流动人口已达247万,并仍以每年40万人增长。因此,以南京作为研究的样本具有一定的现实意义。本次调查共发放问卷550份,回收527份,有效问卷504份,合格率为95.6%。其中男性农民工428名,女性农民工76名。

2. 描述性分析

(1)主体为青壮年农民。进城农民工呈现年轻化趋势,30岁以下的“80后”农民工占的比例为44.23%。农村的年轻人对土地的依恋程度低,他们更加倾向于在城市打工获得较高收入来改变自己命运,而不是把自己束缚在家乡土地上。

(2)受教育程度比较低。虽然我国普及了九年制义务教育,外出农民工受教育程度在小学及以下占样本数量的比例高达19.37%,初中的样本比例仅为42.52%。接受过大专以上的高等教育水平的比例为8.12%。较低的文化素质决定了大多数的农民工在没有一技之长的情况下,只能出卖劳动力获得低廉的报酬。

(3)大多数已婚。外出打工的农民大多数已婚,已婚的样本比例为63.63%。未婚的比例为34.37%,二者的比例接近2:1的水平。

(4)家庭人口数量较多。农民工家庭人口数量在5人及5人以上的比例占总数的67.56%,三人以上的比例为95.88%。由于在上一阶段的社会劳动力流动过程中,充当“先锋”角色的外出打工者已经熟悉了流入地的生活环境,具备了一定的社会经验和工作经验,有较好的经济基础,能够找到了适合自己及家庭在城市生存发展的空间,往往“举家迁移”。而今,在农民工大军中,出现了越来越多的拖家带口、携老扶幼的身影。其中,以夫妻共同流动的“1+1”模式和夫妇及子女共同流动的“1+2”模式为主要的流动形式。

(5)群体收入水平低。南京市2009年的最低月工资标准为850元。可是月工资850元以下的样本比例为9.37%,接近1/10。月工资2000元以上的样本比例为18.43%,月工资在850~2000元的农民工占75%以上。

(6)住房条件差。目前许多城市农民工的住房解决主要有2种方式:租房、单位宿舍。个人购买商品房的比例仅为总数的1.99%。长期劳作在城里

的农民工,尽管从事的职业不同,技术水平也参差不齐,但他们的居住条件却惊人类似:居住面积狭窄,住房设施简陋,环境差,以集体居住为主,家庭形式居住的农民工比例极低。租房农民工群体中,所租住房屋大多面积小,居住环境差。调查显示,农民工住房面积在 10 m^2 以下的占34.12%, $10\sim 20\text{ m}^2$ 的占36.62%, $21\sim 40\text{ m}^2$ 的占23.23%, 41 m^2 及以上的仅占16.03%。

(7)对现有居住条件的满意度较低。统计发现,对现有居住条件“满意”和“比较满意”的人数分别占总数的6.25%和13.12%,满意的人数不到20%,而对目前居住现状表示“不满意”和“不太不满意”的占80.63%。大部分的农民工亟待改善自己的居住条件。总体来看,农民工的居住条件很不乐观。从外部环境看,农民工聚居区大多处于城乡结合部,房屋建筑密度大、容积率高、通风采光条件不理想、户型设计落后,甚至有些房屋是违章建筑。从居住环境看,农民工住房周边环境配套设施少,绿化面积小,公共卫生状况令人担忧,“脏、乱、差”现象突出,有的住房还存在消防隐患,环境质量堪忧。

二、模型分析

1. 变量选择

选取家庭人口、月平均收入、年龄、受教育水平、婚姻状况等几个对南京市农民工廉租房需求度的影响因素作为解释变量,具体如下。

(1)月平均收入(X_1)。一般认为,工资水平的增加意味着农民工对廉租房租金的支付能力上升,因此可能会对其租住廉租房产生积极的影响。

(2)受教育程度(X_2)。一般来说,农民工的受教育水平越高,其工资水平也越高。其接受市场条件下的租房能力也越强。

(3)年龄(X_3)。随着年龄的增加,其对于工作稳定性和婚姻的考虑,需要一个固定的场所来生存。年龄较大的农民工不会轻易的改变他们服务了十几年或者几十年的城市。

(4)婚姻(X_4)。婚姻因素可能会导致对住房要求的提高。单位一般提高单身宿舍,几个人住在一起,在农民工形成家庭以后,导致了对自己独立空间的需求。对套房的需求度大大增加。

(5)家庭人口数(X_5)。家庭人口的数量是影响农民工对廉租房需求的重要因素。较多的家庭人口迫使农民工不得不寻找较大的生活空间,来满足自

身和家人的需要。

2. 模型建立

建立 Logistic 回归模型,利用极大似然法估计的回归来分析农民工对廉租房需求度的影响因素。设定农民工“愿意参加=1”“不愿意参加=0”,模型如下:

$$P_i(Y_i=1|X_i) = 1 / \{1 + \exp[-\alpha + \sum_{j=1}^n \beta_j X_{ij}]\} + e_i$$

式中, P_i 表示农民工愿意纳入廉租房制度的概率,假设 $Y=1$ 的概率为 P ,则 P 的取值在 $[0, 1]$ 之

间, α 表示回归方程的常数项, β 表示影响因素的回归系数, n 表示影响因素的个数, X_{ij} 是解释变量, e_i 为残值。

3. 结果分析

以南京农业大学公共管理学院 2009 年国家大学生创新性实验计划城市廉租房建设的调查为分析数据,采用 SPSS statistics 17.0 软件进行分析,相关检验结果见表 1。

表 1 农民工对廉租房需求度的影响因素 Logistic 回归模型分析结果

解释变量	模型一			模型二		
	系数值	标准误差	卡方值	自由度	P 值	似然比系数
月平均收入(X_1)	0.328	0.367	0.798	1	0.372	1.388
受教育程度(X_2)	-0.172	0.337	0.261	1	0.609	1.188
年龄(X_3)	0.068	0.717	0.009	1	0.924	0.720
婚姻(X_4)	-0.328	0.808	0.165	1	0.685	0.934
家庭人口数(X_5)	0.121	0.242	0.249	1	0.618	1.128
常数项	-3.048	2.592	1.383	1	0.240	0.047
对数似然值	1.646					
卡方检验值	18					
拟 R^2	0.18					

模型的对数似然值和卡方检验值小于显著性水平以及拟 $-R^2$ 大于 0.05 说明模型的拟合较好,因此回归的整体效果良好。

(1)月平均收入和农民工的廉租房需求成正比。从回归系数值来看,月平均收入高的农民对廉租房的需求度是月平均收入低的农民的 1.388 倍。一方面,较高的收入使农民工有改善自己住房条件的经济能力,另一方面农民工出于对现状住房条件的不满意,亟需提高自己的住房条件。政府提供廉价而且住房条件基本满足居住的廉租房,对于月平均收入较高的农民工来说,具有很大的吸引力。

(2)农民工对廉租房的需求度与农民工的婚姻状况存在相反的关系。婚姻的回归系数为 -0.328 。因此已经成家了的农民工对廉租房的需求很低。从经济上考虑,家庭的收入已经远远超过了农民工个人收入,他们有足够的经济能力在城中村或者城乡结合部租到较为便宜的房子。从回归系数值来看,组成家庭的农民对廉租房的需求度是单身农民工的 0.934 倍,接近 1:1 的程度。

(3)受教育程度与农民工对廉租房的需求度存在相反的关系。农民工的受教育程度影响了农民工的收入水平。虽然受教育程度高农民工的收入水平高,但是由于这部分农民工具有较高的文化素质,了解到廉租房的相关缺陷:远离城区,地段较差,宁愿

花费较大的代价在城区租住房屋因此对于廉租房的需求度不是很大。从回归系数值来看,受过较高教育程度的农民工不愿租住廉租房的人数,是受过较低教育程度的农民工愿意租住廉租房人数的 1.188 倍。

(4)年龄也与农民工对廉租房的需求度成正比。年龄小的农具有较大的随意性,对廉租房的需求度小。他们随着工作的变化而随意改变居住场所,因此对于廉租房长时间固定的场所和他们的生活不符合,而年长的农民工由于长时间的漂泊,出于稳定的考虑,表达了对于廉租房的需求。

(5)家庭人口数量与农民工对廉租房的需求度存在正比的关系。家庭人口数量的增加,使农民工改善原来的住房条件的意愿更加强烈。随着家庭人口数量的增加,相关住房条件的缺乏和人均住房空间的狭小,使农民工不得不寻找住房条件较好,租金较为便宜的出租房。因此对于政府廉价的住房在一定程度上符合家庭人口数量较多的农民工的意愿。

三、结论及建议

(1)在大多数农民工已解决温饱的今天,住房问题已经是农民工所面临的诸多现实问题中最为普遍的一种威胁,特别是对于收入低和家庭有众多成员的农民工来说尤为如此。

(2)农民在应对住房问题的策略上还是主要依

靠自身和家庭的收入水平,一些贫困的农民工,其收入水平有待提高,有必要加强对农民工的职业技术培训。

(3)农民工需要廉租房,但作为城市的住房保障制度之一的廉租房政策并不能得到农民工阶层的认同,即使把农民工纳入廉租房政策的保障对象范围之内,相对于大多数低收入的农民工阶层来说,在一定程度上它只能说是迎合了一小部分收入水平较高的农民工群体的需要。

(4)在构建农民工的廉租房政策的过程中,要注重提高廉租房政策的可及性,特别是低廉的租金,以为农民工提供切实可行的服务。

2007年建设部等五部委在《关于改善农民工居住条件的指导意见》中,首次明确各地要将长期在城市就业与生活的农民工居住问题,纳入城市住房建设规划。解决新产业工人城市住房问题是提高城市化率的内在要求,是构建和谐社会的必然要求,是我国“三农”问题的必然选择,是城市加快发展的有效途径与客观需要。农民工廉租房政策适用群体的标

准要适当,不可将真正需要保障的人排除在外。在解决农民工住房的具体操作中,要充分考虑农民工的作息时间、地域分布特点、经济承受能力以及多样化的需求,避免不切实际的建设造成住房闲置。这要求有关决策部门做好充分的调查,了解农民工的实际需要,为农民工提供与工作地点距离适中、租金便宜、类型多样、安全卫生的廉租房。

参 考 文 献

- [1] 梁绍连,杜德斌.我国住房保障政策公平性的缺失[J].城市问题,2007(11):67-70.
- [2] 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(11):51-52.
- [3] 李英东,石红溶.进城农民工的困境与城市政府政策选择[J].生产力研究,2006(3):56-58.
- [4] 郑小晴,胡章林.将农民工纳入住房公积金制度保障体系的探讨[J].重庆大学学报:社会科学版,2008(6):19-22.
- [5] 李晶.“农民工”住房问题及市民化发展趋势下的住房政策调研[J].现代经济探讨,2008(9):58-60.

Empirical Study on Migrant Workers' Demanding for Low-rent Houses

——A Case Study in Nanjing

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

(College of Public Administration, Nanjing Agricultural University, Nanjing, Jiangsu, 210095)

Abstract With the quick development of industrialization and urbanization, migrant workers have become a large and important group. Housing for them has become an important problem, which takes a significant effect on the development and stability of our society. Based on the questionnaire data, this paper, by using Logistic model, analyzes the factors influencing migrant workers' demanding for low-rent houses. These factors include number of members in a family, average monthly income, age, educational background and marital status. The results show that migrant workers with higher income and more family members have a stronger demand for low-rent houses. Demanding degree of migrant workers for low-rent housing has the opposite relationship with their marital status and educational level.

Key words migrant workers; low-rent house; demand; Nanjing City

(责任编辑:金会平)