

doi:10.3969/j.issn.1674-8131.2010.05.007

进城务工人员住房需求与应对策略^{*}

——基于重庆的调查分析

罗 伟

(重庆社会科学院 社会学研究所,重庆 400020)

摘 要:重庆市进城务工人员中绝大部分希望通过购买政府提供的经济适用房或租住政府提供的廉租房来解决其在城里长期务工期间的住房问题,但目前的经济适用房价格远远高于其经济承受能力和对房价的心理预期,因此,他们希望政府为其购买经济适用房提供优惠,提供更多的廉租房或给予房租补助。根据进城稳定就业群体的住房需求,重庆市应采取“近期以主城、以廉租房建设为主,远期以区域中心城市和城镇、以经济适用房为主”的策略,解决好进城务工人员的住房问题。

关键词:进城务工人员;住房需求;经济适用房;廉租房;稳定就业群体;房租补助

中图分类号:F126 **文献标志码:**A **文章编号:**1674-8131(2010)05-0052-05

Housing Demand of Migrant Workers and Its Corresponding Strategy

—Survey and Analysis Based on Chongqing

LUO Wei

(Sociology Research Institute, Chongqing Academy of Social Science, Chongqing 400020, China)

Abstract: The majority of migrant workers of Chongqing hope to solve their housing problem during long-term working in the city by buying economical and suitable apartments or renting cheap apartments provided by governments, however, current housing price of economical and suitable apartments is very much higher than their affordable ability and their psychological expectation, thus, they expect that government can provide them with preferential economical and suitable apartments, more cheap apartments for renting or house-renting subsidies. According to housing demand of stable employees of the migrant workers, Chongqing municipal government uses the policy that the construction of cheap apartments for renting is centered in main city in near future and construction of economical and suitable apartments is centered in regional central cities and towns in future, so as to solve the housing problems of the migrant workers.

Key words: rural migrant workers; housing demand; economical and suitable apartments; cheap apartments for renting; stable employee group; renting subsidy

* 收稿日期:2010-04-21;修回日期:2010-05-15

基金项目:2009年重庆市国土与房屋管理局委托研究项目“重庆市进城稳定就业人员住房保障制度研究”

作者简介:罗伟(1976—),男,重庆铜梁人;助理研究员,学士,1999年毕业于中国人民大学社会学系社会学专业,现任重庆社会科学院社会学研究所副所长,主要从事人口问题、社会保障研究。

一、引言

通过各种途径提高城镇化水平是当前经济社会发展的主要任务之一,这其中有众多的问题需要解决。而对受传统观念影响较深的进城务工人员而言,住房问题可以说是其最关心的问题,因此在2009年初,《国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》(国务院3号文件)明确提出:“完善保障性住房制度,加大廉租房和经济适用房建设力度,增加廉租房和经济适用房供给,逐步将进城稳定就业人员纳入廉租房和经济适用房供应范围”。而要有效推进这项工作,需要准确把握进城务工人员住房意愿、住房需求、经济承受力等方面的基本情况,进而制订有针对性的政策措施。

笔者所在的课题组采用典型抽样方法,在重庆市选择了10个进城务工人员较为集中的地区进行问卷调查,共发放问卷2000份,并在制造业、建筑业和服务业等行业中开展了一系列集体座谈和个人访谈,对进城务工人员的居住现状、意愿、需求等进行了调研。

二、进城务工人员住房意愿

1. 解决住房问题方式选择

进城务工人员在农村都有自己的私房,不管房子好坏,长期以来他们都习惯住在自己拥有产权的房子里。如果要在城市长期生活,他们大多还是希望买房,只有拥有自己的房子,他们才感觉扎下根了,而租房是不得已的选择。调查中,当问及“你最愿意以哪种方式解决在城里长期务工期间的住房问题”时,首选买房的比例高达65.14%,选择租房的只有22.97%,而且这方面的选择在不同进城时间的人群中没有明显的差异。另外,选择住单位宿舍的高达10.49%,这可能与两方面的因素有关:一是单位宿舍成本低。调查中发现有些单位提供的单间配套房月租甚至还没有超过100元的。二是对“长期”的理解不一致。调查中有15.6%的人明确表示不会一直在城里打工,还有29.0%的人表示说不清,这部分人可能计划在城市停留的时间本身就不长,因此选择单位宿舍。

2. 买房消费意愿

在买房居住的人中,对于房屋类型,有69.8%的人选择政府提供的经济适用房,占了绝大多数;

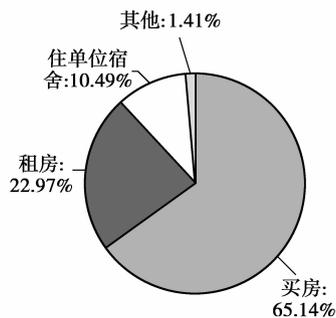


图1 进城务工人员住房方式选择

而选择“新建商品房”和“二手商品房”的比例分别为18.3%和11.9%。对于买房的地点,34.3%的人选择“主城区”,24.3%的人选择“县城”,6.5%的人选择“场镇”,而34.9%认为“很难说,看具体情况再决定”。对于房屋的户型,大多选择以二室和三室为主,48.9%选择两室一厅,31.9%选择三室一厅。

对于经济适用房的售价,总体上有超过半数的人认为1000元以下比较合理,选择1001~1500元的为29.85%,1501~2000元的为10.5%,2001~2500元的为3.95%,2500~3000元的为1.4%。虽然收入越高的地方能承受更高房价比例相对多一些,但在各区域间并没有表现出明显的等次差异。一方面是人们的理想期望,另一方面也与进城务工人员的收入偏低有很大关系。大多数人的家庭月收入在700~2000元之间(所占比例为75.5%),除去各种开销后,一年能够节余的钱并不多(在1万元以下的占到86.3%,还有27.4%的家庭节余的钱在1000元以下,几乎没有什么节余)。相对应的,主城区2008年的经适用房价格约为2500元/平方米,远高于绝大部分进城务工人员的经济承受能力及其对房价的心理预期,这表明在主城区即使提供经济适用房,进城务工人员中的大部分人也无力购买。

3. 租房消费意愿

对租房的类型,59.9%的人选择租住“政府提供的廉租房”,选择“城里的公房”、“城里的私房”、“城郊的私房”所占比例分别为13.8%、19.8%、6.6%。对于房屋租金的预期平均为202.42元/月,个体之间差异较大;5年以上进城稳定就业人员承受力更强一些,均值为236.38元,但个体间的差异也很大。因此,需要有多档次的租赁房供进城务工

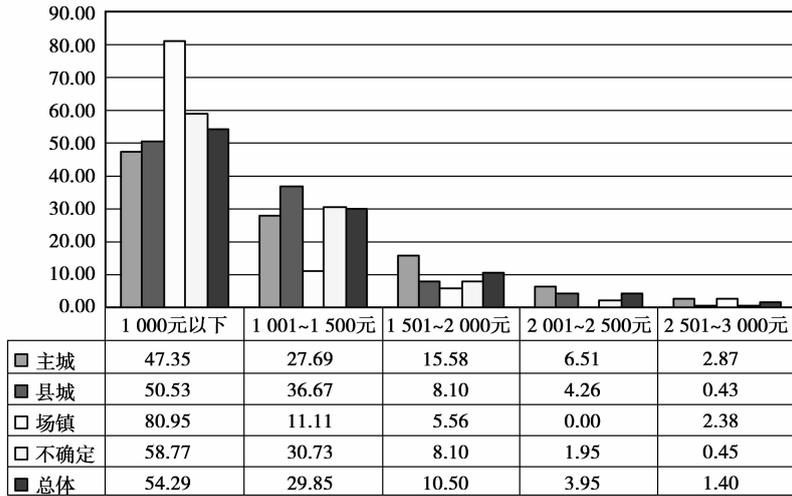


图2 分区域经济适用房合理售价预期分布/%

人员选择。

表1 每月租房花多少钱在进城务工人员的承受范围内/元

进城务工时间	均值	标准差
5年以上	236.38	271.789
5年以下	194.49	184.866
合计	202.42	204.752

4. 希望获得的帮助

与强烈的置业意愿相呼应,大多数人希望政府提供购买经济适用房的优惠,5年以上进城稳定就业人员表现出更强烈的需求。同时也有较多的人希望提供廉租房和给予租房补助,5年以下进城务工人员选择希望提供廉租房的比例更高。在希望获得的帮助上反映出进城务工人员希望有多种方式灵活解决其在城市的居住问题。

表2 进城务工人员希望政府在住房方面给予的帮助/%

	5年以上	5年以下	总体
给予房租补助	22.8	22.3	22.4
提供廉租房	20.6	28.9	27.4
提供购买经济适用房优惠	55.2	47.1	48.6
其他	1.4	1.7	1.6

三、进城稳定就业群体住房需求预测

按照3号文件精神,是要把稳定就业群体纳入廉租房和经济适用房保障范围,因此在意愿调查的基础上,课题组以进城时间为划分标准,对进城稳定就业人员的廉租房和经济适用房需求进行了

测算。

1. 农村流动人口现状

人口流动方面的数据主要有两个方面的来源:一是劳动部门公布的农村富余劳动力转移数据,二是统计局公布的人口流动数据。两者间有交叉,也有各自独特的内容,前者与后者比,少了随劳动力流动的家眷,多了外出时间在半年以下的农村劳动力人口。本文研究的目的是解决进城稳定就业群体的住房问题,时间是一个重要的衡量标准,而且制度设计时也需要考虑家眷,因此我们在本研究中以统计局公布的数据作为分析基础。

从2006年开始,重庆市人口开始由流出转变为流入,并有加快的趋势。从2008年开始,流出至市外的人口也开始减少,农村流出人口开始加快在市内各城镇集聚。从流向上看,目前人口流动仍在继续向主城区聚集,2006年主城九区接收流动人口占全市市内跨区县流动人口的比重达到了83.3%,比2000年高了21.8个百分点。从人员构成来看,根据2000年人口普查,把迁出地类型为乡和镇的村委会的人口视为农村人口。流出人口中,市内流动的有约55%为农村人口,而流出市外的人口主要为农村人口,市外流入人口中,有约57%为农村人口。这几年重庆经济快速发展,市域内常住人口开始正增长,而城镇人口总和生育率处于代替水平以下,因此增加的常住人口主要是来源于农村进城人口,所以我们以50%的比例测算目前的农村进城人口数量。

综上所述,估算 2008 年底重庆市农村外出人口约 620 万人,其中市内流动人口约 160 万人,主城区来源于市内的农村进城人口约 130 万人,市外流入农村人口约 40 万人。

2. 未来农村进城人口数量分析

根据《重庆市统计年鉴(2009)》,2008 年末,全市常住人口 2 839 万人,城镇人口 1 419.09 万人。根据市里已经制定的各类规划,至 2010 年,全市常住人口 2 865 万人,城镇人口 1 541 万人,城镇化水平达到 54% 左右;至 2015 年,全市常住人口 2 970 万人,城镇人口 1 896 万人,城镇化水平达到 64% 左右;至 2020 年,全市常住人口 3 100 万人,城镇人口 2 183 万人,城镇化水平达到 70% 左右。

人口规模方面,城镇人口增加,主要来源于现有农村人口进入城镇、流出至市外人口的回流和市外流入重庆市的人口。结合历年市外外来人口变动趋势,我们假定到 2020 年,市外外来人口每年增加 10 万人,其中农业人口占 50%,全部分布在主城区。市内人口流动方面,目前城镇的人口自然增长率已经很低,规划常住人口和城镇化率目标下的城镇人口变动除市外迁入的,就主要是市内农村人口流入城镇。

综合前面的分析,我们估算:到 2020 年,农村进城人口约 904 万人。其中主城约 426 万人,“一圈”

中主城外的城镇约 386 万人,“两翼”约 92 万人。进城人口中来源于市内的 804 万人,其中主城来源于市内的有 326 万人。根据《重庆市城乡总体规划(2007—2020)》,至 2010 年,总人口 730 万人,其中城镇人口 660 万人;至 2020 年,都市区总人口 980 万人,其中城镇人口 930 万人。到 2020 年,2 183 万城市人口中将有 1 253 万人居住在主城区外的其他城镇。因此农村人口进城将经历由先向主城区集中,然后逐步向其他城镇扩展的过程。也就是在预测时间段的前期某个时点,主城集聚的农村进城人口可能高于所测算的数量。

3. 进城人口住房需求分析

(1) 进城稳定就业群体人口数量

以时间为判定标准,我们设置 5 年以上和 3 年以上两个标准来确定进城稳定的就业群体。本次抽样调查中,进城 3 年以上的占 40.90%,进城 5 年以上的占 20.6%。未来时间段内,我们追求的是在稳定就业基础上的城镇化水平,因此我们把 2020 年时的城镇化水平下的农村进城人口全部视为进城稳定就业人口。2020 年为 100%,中间年份以插值法计算各时间点的分进城年限的进城稳定就业群体比例。根据各时点农村进城人口数量和稳定就业比例,可测算出不同时限下稳定的进城人口数量,如表 3 所示。

表 3 进城 5 年以上和 3 年以上农村人口规模/万人

	进城 5 年以上农村人口规模				进城 3 年以上农村人口规模			
	2008	2010	2015	2020	2008	2010	2015	2020
合计	41	106	430	904	82	158	484	904
其中:来源于市内	33	89	379	804	65	133	427	804
主城	35	73	218	426	70	110	246	426
其中:来源于市内	27	56	168	326	53	84	189	326
“一圈”中主城外的城镇	3	25	163	386	6	38	184	386
“两翼”	3	7	48	92	6	11	54	92

根据调查中获知的进城务工人员的意愿进行测算,2008 年底,有 48 万人希望享受到住房保障,其中来源于市内的有 39 万人;2020 年有约 540 万人希望享受到住房保障,其中来源于市内的有 480 万人。这个数量规模很庞大,因此按意愿进行住房保障是不可行的,并且其中也有部分收入较高的群体,他们也不应该纳入保障性住房供给范围。

(2) 进城稳定就业群体廉租房需求

在抽样调查中,结合收入与居住现状因素考察,人均月收入在城镇人均可支配收入 60% 以下,人均居住面积 7 平方米以下的家庭,进城 3 年以上的所占比例为 16.2%,5 年以上为 7.6%。如果以此计算廉租房保障对象,保障进城 3 年以上的,2008 年底有 13.28 万人,2020 年有 146.45 万人;保障进城 5 年以上的,2008 年有 3.12 万人,2020 年有 68.7 万人。

按照目前执行的廉租房保障标准 10 平方米/人计算,保障进城 3 年以上的,2008 年底的需求为 132.8 万平方米,2020 年的需求为 1 464.5 万平方米;保障进城 5 年以上的,2008 年的需求为 31.2 万

平方米,2020 年的需求为 687 万平方米。需要指出的是在“逐步改善住房条件”的大背景下,这个测算结果是比较保守的,后面的经济适用房测算结果也是如此。

表 4 进城稳定就业人员廉租房需求/万平方米

		2008	2010	2015	2020
进城 5 年 以 上	合计	31.2	80.6	326.8	687.0
	其中:来源于市内	25.1	67.6	288.0	611.0
	主城	26.6	55.5	165.7	323.8
	其中:来源于市内	20.5	42.6	127.7	247.8
	“一圈”中主城区外的城镇 “两翼”	2.3	19.0	123.9	293.4
进城 3 年 以 上	合计	132.8	256.0	784.1	1 464.5
	其中:来源于市内	105.3	215.5	691.7	1 302.5
	主城	113.4	178.2	398.5	690.1
	其中:来源于市内	85.9	136.1	306.2	528.1
	“一圈”中主城区外的城镇 “两翼”	9.7	61.6	298.1	625.3

(3)进城稳定就业群体经济适用房需求

据《重庆市统计年鉴》,2008 年城镇居民人均可支配收入 14 367.55 元,平均每月为 1 197.30 元。以此标准,本次调查中进城 3 年以上的群体人均月收入在此之下的比例为 23.1%,进城 5 年以上为 11.23%。如果以此计算经济适用房保障对象,保障进城 3 年以上的,2008 年底有 18.9 万人,2020 年有 208.8 万人;保障进城 5 年以上的,2008 年底有 4.6 万人,2020 年有 101.5 万人。

目前在政府的规定性文件中没有对经济适用房的人均标准有明确的界定,《重庆市经济适用住房购买暂行办法》中规定,“经济适用住房建筑面积控制在 60 平方米左右”,以户均 3 人计算,也就是人均面积在 20 平方米左右,我们以此标准测算经济适用房需求。保障进城 3 年以上的,2008 年底的需求为 378.8 万平方米,2020 年的需求为 4 176.4 万平方米;保障进城 5 年以上的,2008 年底的需求为 92 万平方米,2020 年的需求为 2 030.4 万平方米。

表 5 进城稳定就业人员经济适用房需求/万平方米

		2008	2010	2015	2020
进城 5 年 以 上	合计	92.0	238.0	965.8	2 030.4
	其中:来源于市内	74.2	199.8	851.2	1 805.8
	主城	78.6	164.0	489.6	956.8
	其中:来源于市内	60.6	125.8	377.4	732.2
	“一圈”中主城区外的城镇 “两翼”	6.8	56.2	366.0	867.0
进城 3 年 以 上	合计	378.8	730.0	2 236	4 176.4
	其中:来源于市内	300.4	614.4	1 972.8	3 714.4
	主城	323.4	508.2	1 136.6	1 968.2
	其中:来源于市内	244.8	388.0	873.2	1 506.2
	“一圈”中主城区外的城镇 “两翼”	27.8	175.6	850.0	1 783.4