

城市规划专业留杭毕业生住房情况调查及分析

——以浙江科技学院为例

黄扬飞,谭 琪,陈笑笑,章迪洺,张杰敏

(浙江科技学院 建筑工程学院,杭州 310023)

摘 要: 随着中国城市化的快速推进和房价的日益飙升,大学毕业生在刚毕业几年间的住房问题显得越来越突出。现以浙江科技学院近六年城市规划专业本科毕业生为调查对象,结合多种调研方法的综合运用,通过对其居住足迹的跟踪调查,剖析大学毕业生的住房现状和住房困难问题,探讨公共租赁房这一保障性住房的准入机制及理想的区位分布等议题。

关键词: 公共租赁房;住房调查;大学毕业生;准入机制;区位

中图分类号: F299.23

文献标志码: A

文章编号: 1671-8798(2012)02-0132-07

Housing situation investigation and analysis on urban planning graduates staying in Hangzhou: a case study of Zhejiang University of Science and Technology

HUANG Yang-fei, TAN Qi, CHEN Xiao-xiao, ZHANG Di-ming, ZHANG Jie-min

(School of Architecture and Civil Engineering, Zhejiang University of Science and Technology, Hangzhou 310023, China)

Abstract: With the rapid development of China's urbanization and soaring of house price, housing problem of the graduates in the years just after graduating is becoming more and more outstanding. Taking the urban planning graduates in the past six years as survey objects, we track their living footprint with the integrated use of various research methods to analyze their housing situation and housing difficulties, and discuss the access to the affordable housing mechanism and the ideal location distributions of public rental housing.

Key words: public rental housing; housing survey; graduates; access mechanism; location

收稿日期: 2011-01-14

基金项目: 浙江省软科学研究计划项目(2010C25006)

作者简介: 黄扬飞(1978—),女,浙江省东阳人,讲师,硕士,主要从事城市规划及城市社会问题研究。

随着中国城市化的快速推进,城市住房需求量日益增多。高校毕业生多数选择在城市就业,但如今国内房价日益飙升,毕业生们在刚毕业的几年间的住房问题显得越来越突出。买房对于刚步入社会的大学生来说是遥不可及的。住房难问题不仅降低了大学生毕业初期几年的生活质量,甚至对其整个职业生涯的发展也有着深远的影响,同时,他们住房问题解决的好坏也关系到社会的安定和团结^[1]。因此,留城大学毕业生的住房问题也越来越成为政府和人们关注的焦点。

就杭州而言,一个明显的现象就是大学毕业生多选择回出生地或杭州周边的小城镇就业,归结起来的一个主要原因就是杭城住房压力较大。虽然多数大学毕业生表示希望留在杭州工作,但他们的工资不高不低,既不符合买经济适用房的条件,又买不起不断上涨的商品房。现在必须面对的一个现实是:留杭大学生的收入增长赶不上房价的增长。留杭大学生住房难的问题也引起了广泛关注^[2-3],近期政府出台的公共租赁房政策让留杭的毕业生看到了希望。但公共租赁房的工作还刚刚起步,正处在研究深化的过程中。为了能切实解决大学生的住房问题,笔者认为有必要对在杭大学毕业生住房情况做摸底调研。

城市规划教育在改革开放后随着城市建设的日新月异而兴起并快速发展,浙江科技学院(以下简称浙科院)的城市规划专业从 2000 年开始招生,毕业生大多处在城市建设的第一线,他们的住房状况更值得深入探寻和回味。由此,笔者将调查对象确定为浙科院 2004—2009 届城市规划专业的毕业生。通过网络调查、电话调查等方式进行了跟踪回访和问卷调查,共发放问卷 240 份,回收问卷 216 份,有效问卷 205 份。

1 毕业生初次就业时的足迹回放

对 2004 至 2009 届城市规划专业毕业生初次就业地展开调查,调查结果如表 1 所示。六届毕业生选择毕业之初留在杭州市工作或读研的平均比例为 39.5%,其中选择在杭州市区内的比例为 34%,选择到浙江省内其他城市或杭州周边城市工作的平均比例为 44.8%,来自外省的毕业生绝大多数还是选择回其家乡就业或读研,只有少部分毕业生选择出国深造。

表 1 历届毕业生初次就业足迹分布

Table 1 First employment footprint distribution of successive graduates

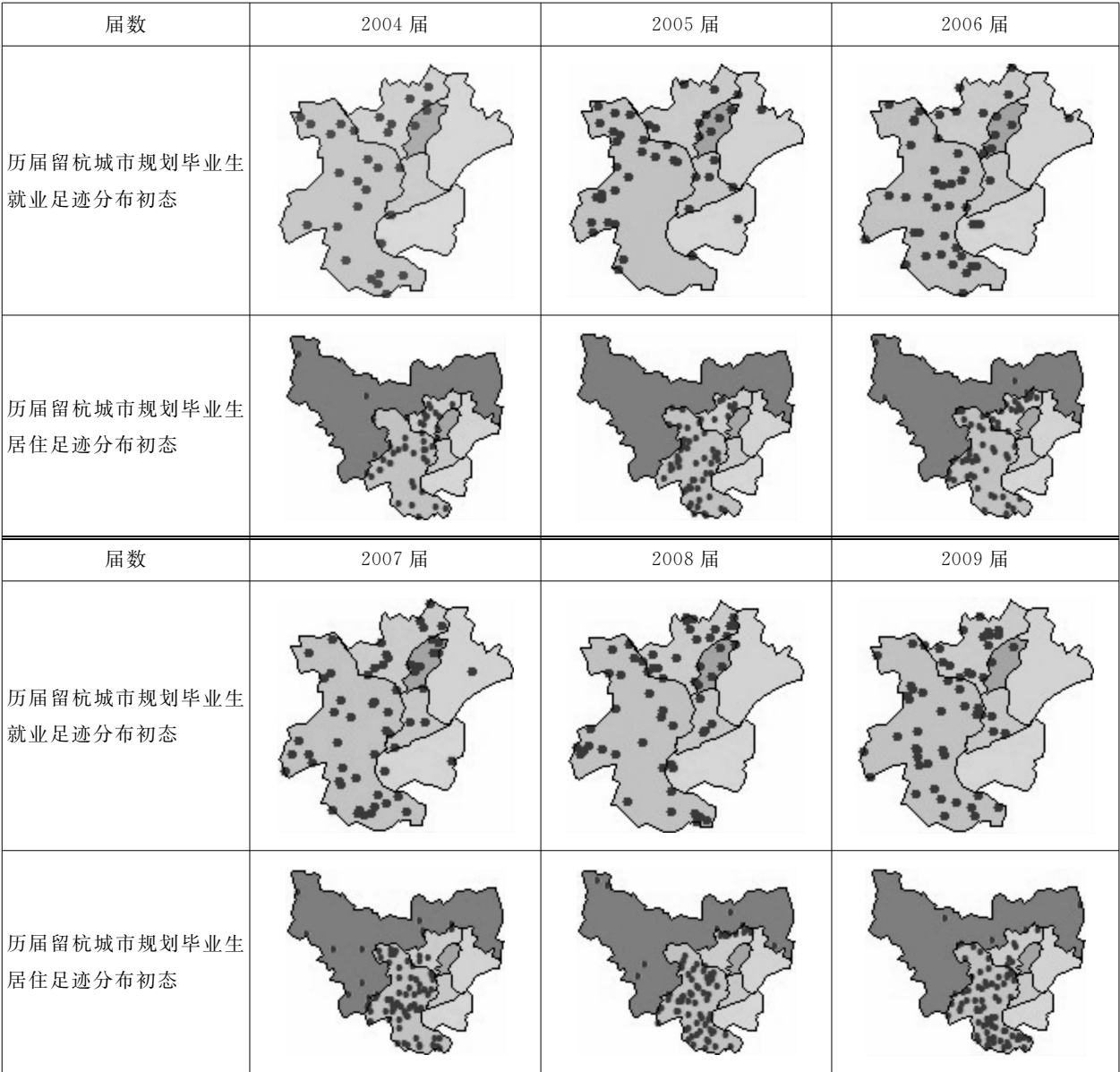
%

| 毕业生 | 杭州市区内 | 杭州市市区外 | 省内杭州市外 | 浙江省外 | 国外 |
|--------|-------|--------|--------|------|----|
| 2004 届 | 33 | 6 | 46 | 12 | 3 |
| 2005 届 | 40 | 4 | 43 | 10 | 3 |
| 2006 届 | 26 | 6 | 48 | 14 | 6 |
| 2007 届 | 32 | 9 | 42 | 15 | 3 |
| 2008 届 | 34 | 10 | 50 | 6 | 0 |
| 2009 届 | 39 | 4 | 38 | 10 | 9 |

资料来源:依据历届学生就业数据整理。

毕业生初次留在杭州工作,大部分都集中在西湖区和拱墅区这两个区域内,占据总人数的七成左右。由图 1 可见,六届留杭毕业生选择在西湖区工作的比例平均在 50%左右,选择在拱墅区工作的占 20%左右,另外还有少数分布在余杭、下城区、桐庐、萧山、上城区和富阳等区域。

对于刚毕业的大学生来说,他们多选择离其工作单位距离较远的原毕业学校周边居住。一是因为对于刚毕业的大学生来说没有稳定而高额的收入,工作单位附近的住房价格往往较城市郊区高教园区的住房高,这势必会给他们带来更大的压力。再则母校的一些可利用的资源 and 多年积累下来的亲切感让他们选择了暂居于此。但随着他们社会阅历的增长及工资的变化,他们的足迹会又一次出现变动。



资料来源于历届学生就业数据和调查数据整理。因本次调查聚焦于毕业生城市住房问题,据调查对象对杭城的观念认知,杭城就业空间限于原六城区,未含萧山区、余杭区。因在调查初次居住空间时,萧山区在历届都未有居住足迹,但其地域空间大,为能清晰表达,在此图中不作显示,但余杭区有居住足迹,故在居住足迹分布初态中予以显示。

图 1 历届留杭城市规划毕业生就业与居住足迹分布初态

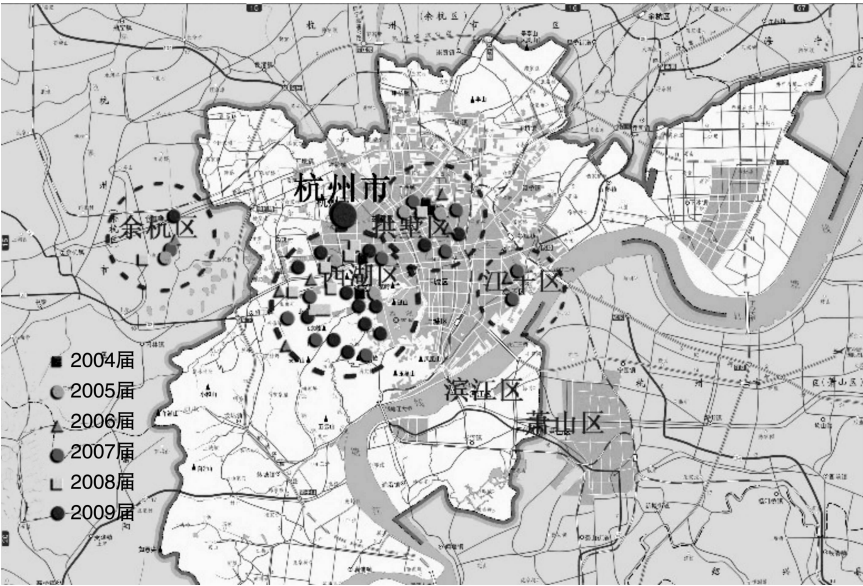
Fig.1 Initial state of employment and living footprint distribution of successive graduates majoring in urban planning and living in Hangzhou

2 毕业生居住现状

图 2、3 为六届毕业生现居住分布图,综观六届毕业生,其住所多数是从西湖区的马腾路、文一路、文二路、文三路,小和山和拱墅区逐渐向市区内扩散的。

从表 2 可以看出,留杭大学毕业生住房主要以租房为主,个人月收入 1 500 元以下的毕业生基本无能力购买商品房的。

表 3 为留杭毕业生的现住房建筑面积与其月收入的关系之统计。留杭大学毕业生住房面积水平还比较低,据相关资料表明杭州户均建筑面积为 73.4 m²,大学毕业生住房面积明显低于城市居民平均住房水平^[3]。结合大学生的实际情况分析,笔者认为留杭毕业生的户均建筑面积大于 50 m² 较为合理,可以满足他们的基本生活要求。



资料来源:依据历届学生调查数据整理。

图 2 六届毕业生现居住分布

Fig. 2 Living distribution of graduates of 6 sessions



图 3 毕业生在西湖区的居住分布

Fig. 3 Graduates living distribution in West Lake district

表 2 留杭毕业生现住房类型比例

Table 2 Lodging type proportion of graduates staying in Hangzhou

| 个人月收入/元 | 商品房/% | 租房/% |
|-------------|-------|------|
| 1 500 以下 | 1.8 | 98.2 |
| 1 500~2 500 | 15.8 | 82.4 |
| 2 500~4 500 | 27.7 | 72.3 |
| 4 500 以上 | 39.4 | 60.6 |
| 平均 | 21.2 | 78.8 |

表 3 留杭大学毕业生现住房建筑面积比例

Table 3 Lodging area ratio of graduates staying in Hangzhou

| 个人月收入/元 | 住房建筑面积比例/% | | | |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 10~30 m ² | 30~50 m ² | 50~90 m ² | 90 m ² 以上 |
| 1 500 以下 | 62.8 | 26.4 | 10.8 | 0 |
| 1 500~2 500 | 37.8 | 33.5 | 21.3 | 7.4 |
| 2 500~4 500 | 28.2 | 34.7 | 21.0 | 16.1 |
| 4 500 以上 | 10.5 | 33.0 | 24.0 | 32.5 |
| 平均 | 34.8 | 31.9 | 19.3 | 14.0 |

从房租的租金情况来看,有 48.7%的毕业生的住房租金在 500~1 000 元之间,有 31%在 1 000~1 500 元间,另外还有少数在 500 元以下和 1 500 元以上,见图 4。有六成以上大学毕业生的住房租金超过了其月收入的 50%,见图 5。对于大多数应届毕业生来说,他们希望选择市区内离工作单位较近的住房,但中心区的高房租是他们所承担不起的,而且租金较为廉价的出租房多分布在城市的边缘和郊区,因此他们的租房选择只能从中心区一再地向外扩散,直到找到某一地段上离他们的单位距离适中、租金合理的住房。毕业生现居住点到单位所需时间见图 6。

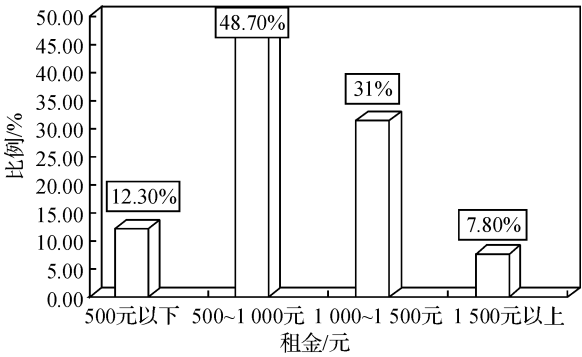


图 4 租房的租金情况

Fig. 4 Rents situation

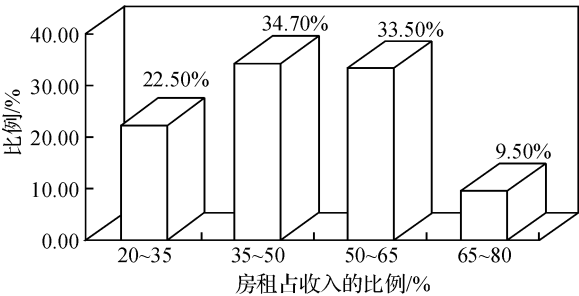


图 5 每月房租占月收入的百分比

Fig. 5 Percentage that monthly rent accounted for monthly income

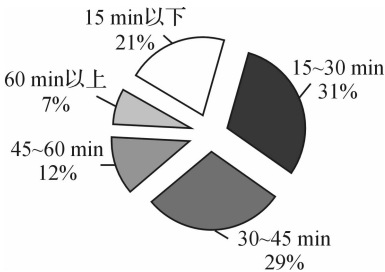


图 6 现居住点到工作单位时长

Fig. 6 Time from residence to work place

分析图 5 可以得出,若杭州的公共租赁房针对大学毕业生的房租设定为其月平均收入的 25%~30%,那将是绝大多数毕业生可以接受的房租价位。

3 毕业生足迹变动及原因分析

表 4 为调查对象的足迹变动情况,由此可以看出毕业后第一年由 40%左右的毕业生选择在杭州就业。而毕业后第二年留杭工作的毕业生比例下降到 35.6%,选择回到自己家乡发展的毕业生增加了将近 5%。毕业后第三年留杭大学生占总人数的 33.2%,在毕业后的第四年情况基本趋于稳定。在政府加大力度引进人才的同时,却发现越来越多的毕业生选择回家乡就业,这是杭州市的一个遗憾,也是所有处于发展阶段的大城市所面临的共性问题。

大学毕业生初入职场,相当一部分人因收入过低而频繁更换工作,大学生中很普遍的浮躁心理和他们的收支差问题导致了这个必然结果。图 7 为留杭大学毕业生毕业五年内的月平均收入变动情况。由于毕业生的收入在毕业后第四至五年基本趋于稳定,基于此笔者认为杭州市针对毕业生的公共租赁房的入住年限设定在五年较为合理。

表 4 毕业生足迹变动对比

Table 4 Comparison chart of tracks changes of graduates %

| 毕业生足迹 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 |
|--------|------|------|------|------|
| 杭州市区内 | 40 | 35.6 | 33.2 | 32.0 |
| 杭州市市区外 | 7.2 | 6.4 | 4.8 | 5.0 |
| 省内杭州市外 | 36.6 | 37.4 | 41.0 | 40.2 |
| 浙江省外 | 16.2 | 20.6 | 21 | 22.8 |

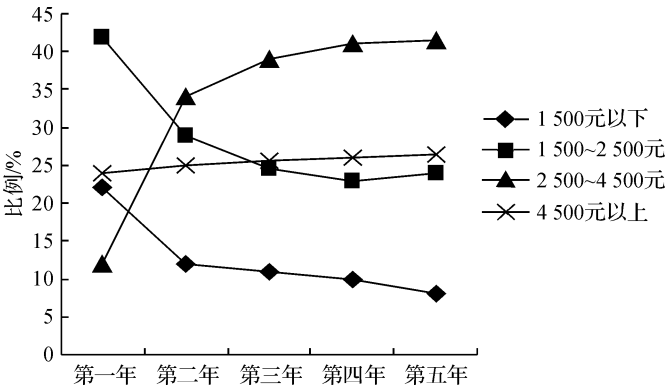


图 7 毕业生月收入变动情况

Fig. 7 Changes in monthly income of graduates

对于毕业生频繁换工作、换住房的原因,笔者进行了分析,从图 8 和图 9 可以看出,住房变动和工作变动在相互影响。据统计,在频繁换房的大学毕业生当中有 79% 的人住房的变化是伴随着工作的变化而变化的,另外的 21% 则是因为对现住房状况的不满和对房租不满而选择更换住房的。90% 以上的大学毕业生在毕业后 1~2 年内更换住房频率高达每半年一次。

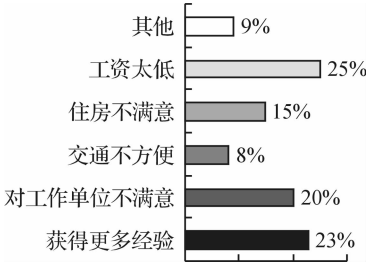


图 8 工作变动原因分析

Fig. 8 Analysis of causes for job change

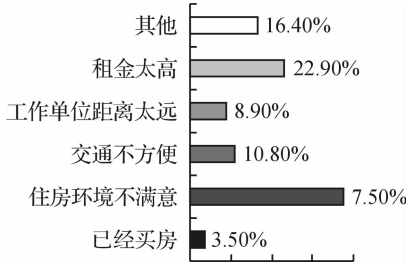


图 9 换住房原因分析

Fig. 9 Analysis of causes for lodgings change

4 相关政策建议

4.1 公共租赁房针对毕业生的准入门槛

根据六届城市规划毕业生的跟踪调查数据,参考一些大城市针对公共租赁房所设定的准入条件,笔者建议拟设以下三条杭州市公共租赁房针对毕业生的准入门槛:

- 1) 面向来杭创业人才、大学毕业生提供租赁保障;
- 2) 在杭州无自有住房或人均住房建筑面积低于 15 m² 的大学毕业生;
- 3) 申请时无享受杭州其他住房保障政策。

4.2 公共租赁房的租金

由图 10 可知,1 500~2 000 元的房租能接受的毕业生很少,只有 14%。而 500~1 500 元之间能被大部分人所接受。也有 28% 希望房租在 500 元以下。笔者在 1 500~2 000 元取了 1 750 元作为均值,500~1 500 元取了 1 000 元,500 元以下取了 200 元,然后计算得到租金的平均值为 881 元。也就是说杭州的公共租赁房房租对于大学毕业生来说不应超过 881 元/月。基于公共租赁房是为解决社会夹心层尤其是大学毕业生住房难而推出的新产品,建议其在杭州的租金不超过 750 元/月,即公共租赁房针对大学毕业生的房租不应超过其平均月收入的 30%。

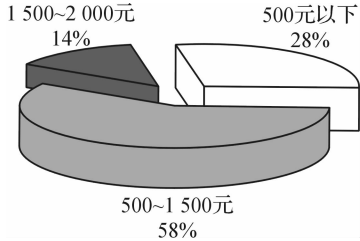


图 10 毕业生可接受的房租

Fig. 10 Rents graduates acceptable

4.3 公共租赁房的类型

笔者把公共租赁房的房源分为 4 人合居、2 人合居、单间(设公共厨房、公共卫生间、公共洗衣房)和功能相对完善的小套中套。由图 11 可见,只有极少数人选择了 4 人合居的房型,因此不建议建造该种房型的公共租赁房。选择 2 人合居的比例为 21.5%,选择单间的人数比例为 41.5%,也有 32.2% 的毕业生期望功能相对比较完善的小套中套。

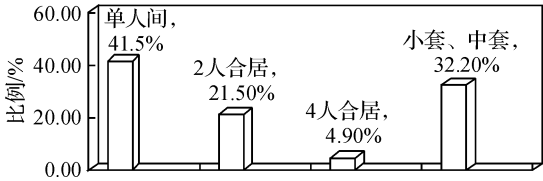


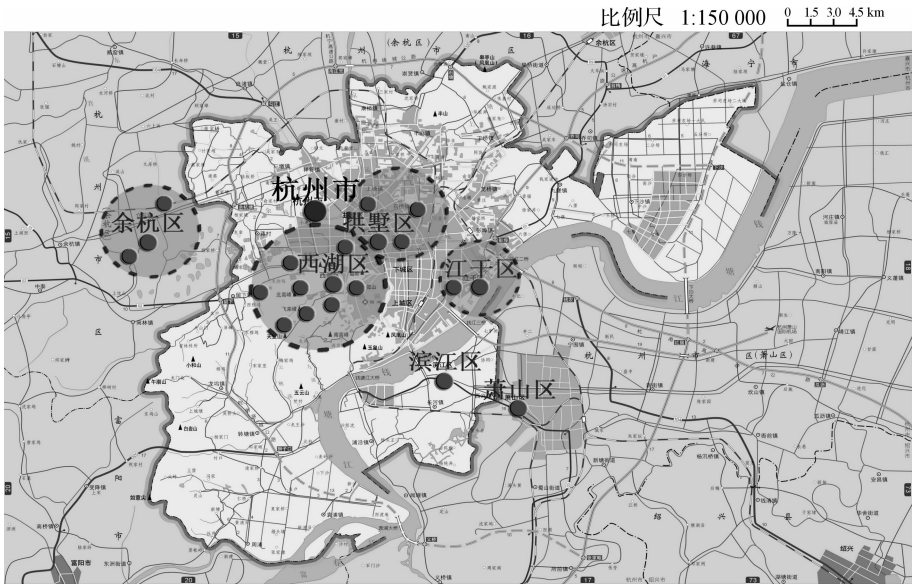
图 11 毕业生的理想住房类型

Fig. 11 Ideal lodging types of graduates

4.4 公共租赁房的选址

笔者根据留杭大学毕业生现工作地点多分布在西湖区和拱墅区,以及毕业生所希望的从居住点到工作单位的时间,得到公共租赁房在杭州的理想区位分布(图 12)。由于六届留杭毕业生目前多分布在西湖区和拱墅区,且接近西湖的地段地价普遍偏高,因此,杭州市针对毕业生的公共租赁房应主要考虑设置在图中所示的西湖区与拱墅区部分地段。余杭区等部分地段因公共租赁房投入成本相对低,且毕业生也

愿意承受其出行成本来减少租房支出,也是较为理想的选址。另外,钱江新城作为杭州新的 CBD,作为新的人口集聚区,图中江干区所示的范围内亦是公共租赁房设置的理想位置。



资料来源:依据历届学生调查数据整理。

图 12 公共租赁房的理想分布位置
Fig. 12 Ideal location of public rental housing

5 结 语

“人人享有适当的住房”是当前国际社会住房保障的共识,也是中国住房保障的基本理念。但大学毕业生一直未被纳入住房保障体系,或许可以认为大学毕业生只是由于当前收入与当前住房需求不匹配而导致的“暂时性住房困难”,但这种暂时性住房困难已不可避免地迫使部分毕业生逃离向往的城市。这不仅与城市“构建人才高地”的努力方向相违背,也会给城市发展带来更大的负面效应。因此,城市致力于打造“宜居城市”,但何谓真正的宜居,确实值得深思。笔者以浙科院城市规划专业毕业生作为研究视角进行第一手调查分析,希冀对大学毕业生住房问题的解决提供借鉴参考。

参考文献:

[1] 教育部新闻办公室,中央教育科学研究所. 对话教育热点[M]. 北京:教育科学出版社,2010.
[2] 杨朵朵,马万里. 杭州大学毕业生住房问题调查分析[J]. 合作经济与科技,2008(7):126-128.
[3] 杨朵朵,马万里. 大学毕业生住房问题调研:以杭州市为例[J]. 上海房地,2008(9):36-39.
[4] 齐骥. 建公共租赁房解决夹心层住房难[J]. 中华建设,2009(4):28.
[5] 方和荣. 我国公共租赁房政策的实践与探索:以厦门、深圳为例[J]. 中国城市经济,2010(1):52-55.
[6] 张泓铭. 对上海公共租赁房问题的一些思考[J]. 上海房地,2010(5):20-23.