
大学生就业后的住房贫困现象探析

——基于浙江普通高职毕业生的调查

石婷婷

【摘要】 本文从笔者的问卷调查、媒体资料和日常生活感知,提出大学生就业后的住房贫困问题;探讨大学生就业后住房贫困的原因;分析大学生就业后住房贫困的负面影响;对如何解决大学生就业后住房贫困问题作了若干思考。

【关键词】 大学生; 住房贫困; 思考

一、问题的提出

2009年我国高等教育的毛入学率达到23%,大学毕业生高达611万。大学生迈向社会一般有农村向中小城镇、中小城镇向大中城市流动的趋势。大学生大规模的向上一级区域流动、就业和定居,其住房状况如何?本课题对浙江经济管理职工大学(以下简称“经大”)2008届走进社会半年后的全体普通高职教育毕业生做过“毕业生就业状况”的问卷调查,管见其住房状况。^①

在调研的有效样本中,已就业毕业生在外工作的生活费用从房租、吃、穿、交通和通讯费、娱乐文化、居住设备用品、杂项商品七个方面统计,每月平均需要1335-1700元的开支。(见表1)而已就业毕业生工资,国际贸易专业最高的2100元,且是男生,最低1000元,高低相差近一倍;商务英语专业最高的2000元,最低的800元,高低相差一倍多;计算机应用专业最高的1500元,最低的1000元,高低相差幅度最小,也是三个专业中工资上限值最低的。三个热门专业就业平均工资是1395元。(见表2)调查数据显示,大学毕业生在城镇的工资收入与生活支出,是入不敷出的,其中,工资收入被房租吞噬了三分之一以上。

表 1: 在外工作的生活费用每月平均

项目	最低	最高	平均
房租	360	642	501
吃	400	600	500
穿	100	223	161
交通和通讯费	100	123	111
娱乐文化	80	200	140
居住设备用品	100	145	122
杂项商品	85	200	142
总计	1335	1700	1667

表 2: 就业的工资收入 (单位: 人民币元)

国际贸易专业		商务英语专业		计算机应用管理	
最高	最低	最高	最低	最高	最低
2100	1000	2000	800	1500	1000
平均 1500		平均 1400		平均 1250	

毕业生在外工作的房租每月平均 501 元, 即使如此, 其住房状况也不能说满足了基本的生活需求。如表 3 所示, 在杭州市城市边缘区域 35 平方米的房子, 房租要 1300 元/月, 相当于高职毕业生一个月的工资, 独自一人租房根本难以承受房租之重, 合租、群组就因需而兴。

表 3: 杭州市城区租赁成交案例一览

小区	区域	面积 (平方米)	租金 (元/月)	装修
大浒东苑	拱墅区	65	1900	一般
长浜路	下城区	37	950	一般
朝晖七区	下城区	60	1950	一般
古荡西区	西湖区	35	1300	一般

大学生就业后居住状况的窘迫也可以从媒体报道的突发事件中窥见一斑:杭州湖墅南路 60 平方米老房子放 18 张高低铺,房子着了火,幸亏没有人受伤。杭州文二路高档楼盘的某户人家,里面被隔成 6 个小房间;杭州南肖埠文景苑一套 200 平方米的跃层,居然被隔出上下 19 间房 3 个卫生间,分隔的房间太多,每间房的面积很小,房内除了一张单人床外,剩下的空间仅够勉强走路。^②

从本课题的问卷调查、媒体的报道和我们日常生活的感知,是否可以说存在着大学生就业后的住房贫困?答案是肯定的。那么,住房贫困的涵义是什么?2002 年联合国人居署结合各国的情况对贫民窟下了一个定义,即如果一个居住区内缺乏足够的饮用水、卫生设施、安全的租约、稳固的房屋,以及足够的住房面积这五项指标中的任何一项,就可以被定义为贫民窟。^③笔者借鉴贫民窟的定义来分析大学生就业后的住房贫困,其涵义主要是指:大学生就业后没有安全的居住使用性,即一是低收入难以承受房租之重;二是没有得到居住的最低权利。大学生就业后的住房贫困状况,其原因何在?有何负面影响?如何解决?本文做一探讨。

二、大学生就业后住房贫困的原因分析

1. 大学生就业后的住房贫困,从政府的层面来分析,笔者以为主要是地方政府“以地生财”的财政体制、政府“坐庄式”的地产自我孵化抬升了土地价格、政府缺少保障性住房提供等几个方面的原因所致。

(1) 房地产发展中地方政府“以地生财”的财政体制

1994 年,中央政府进行了分税制改革,改革之后,地方政府承担了包括义务教育、计划生育、医疗卫生、福利支出在内的 60% 以上的事权,而只分享到 40% 左右的财权。地方政府在财政收入缩小的背景下,为实现“政绩增长”,迫切需要寻找出一种新的预算外收入来源。随着工业化过程的加快,特别是 1998 年城市福利分房制度取消后实行住房货币化政策后,房地产业的崛起,土地价格不断上涨,土地成为基层政府从农村所获取的最后一块蛋糕。2007 年全国的土地出让收入达到了近 1.3 万亿,2008 年在房地产市场不景气的时期,也达到了 9600 多亿,2009 年飙升至 1.59 万亿,同比增加 63.4%。其中,房地产用地出让价款占出让总价款的 84.2%。出让金已经成为不少地方政府的财政支柱之一,如上海的土地出让金甚至占到财政收入的四成。^④

(2) 部分地方政府“坐庄式”的地产自我孵化抬升了土地价格,直接带动了区域房价上涨

在房地产这个特殊结构的行业中,土地出让招、拍、挂的市场化模式,卖家是政府,买家是房地产开发商。在金融危机爆发前,一般竞争性的房地产行业是“国退民进”。2008 年受金融危机影响,房地产市场低迷,虽然中央、地方政府推出了一系列的房地产救市政策,但土地市场仍然未被激活,土地流拍事件频发,这直接影响了地方财政收入。在此情形下,地方政府组建国有房地产公司,国企进入地产拍卖市场,成为一个买家,成为一个主角。政府背景的国有房地产公司贯彻执行地方政府的意图,叫高地价,最

大程度的放大了国有资产的引导效应,不但避免土地价格下滑,而且造成土地市场火爆的错觉;同时通过土地这一载体,将银行的信贷资金转化为地方财政资金,大大缓解了地方财政压力;地方政府从中获得可观的土地出让金、营业税和各种土地规费收入。“地王”项目直接带动了区域房价上涨,提升了民众对房价上涨的心理预期,由此形成一个恶性循环。

(3) 地方政府缺少保障性住房的提供

住房是人生活的必需品,是人生存的必要前提。住房保障是政府的基本职能,即使在市场经济发达的欧美国家,各国政府通过政府财政为住房保障提供强有力的资金支撑,来解决低收入居民家庭的住房问题,实现“为每一个居民家庭提供良好的住房”或“居者有其屋”的社会目标。

我国政府保障性住房主要有:经济适用房、廉租房、经济租赁住房。现以杭州市为例,逐一分析就可以发现就业后的大学生都被排斥在外。经济适用房与商品房相比,价格便宜,是政府按保本微利的原则定价的。但由于政府投入建设的土地和资金少,据笔者对杭州市财税局的调研:2002——2007年,杭州市土地出让总收入超过了800亿元,截至2007年10月,用于廉租住房的资金只有25290万元,仅占总收入的0.316%。截至2009年10月底,累计公开组织销售经济适用住房27期,共推出房源434.48万平方米,惠及49419户家庭,但也仅占杭州市区家庭总户数的3.93%。^⑤因为房源稀缺,所以申请条件十分苛刻:具有市区常住城镇居民户口5年以上,申请家庭住房建筑面积小于48平方米;家庭人均可支配收入低于市统计局每年向社会公布的上年度城镇居民人均可支配收入的60%。以此推算,2009年杭州市区城镇居民人均可支配收入超2.6万元,即2010年申请购买经济适用房的家庭,人均每月实际可支配收入在1300元以下的才有资格申请。而大学生的平均工资是1395元,没有资格申请。

杭州市廉租住房制度自2001年启动以来,其保障的对象是:具有市区常住城镇居民户口5年以上;持有困难家庭救助证、残疾人基本生活保障证、家庭人均收入低于杭州市区城镇居民低保标准两倍以下;人均现有住房建筑面积在15平方米以下的家庭。截至2009年11月底,累计保障廉租住房家庭总共只有6130户。杭州市区城镇居民2009年低保标准的两倍为每人每月800元,大学生就业群体不在此列。

杭州市区经济租赁住房的受理对象为符合经济适用住房准入条件但暂无力购买的群体。^⑥以上三类保障性住房都排斥了就业后的大学生。

为解决外地大学毕业生及以上学历人才来杭创业的住房问题,2004年杭州市启动了人才房建设,租赁申请条件是:具有杭州市常住户口、外地来杭的大学本科以上单身者。据媒体报道:位于杭州拱墅区祥符镇孔家埭村的首批人才公寓占地101亩,总建筑面积10万平方米,以多层为主,可容纳近5000人居住,已于2007年建设完工。孔家埭人才公寓是杭州人才公寓的代表,也是最早实施的项目,曾给大学生带来过一缕希望的曙光。但近期媒体又报道,2007年就已经造好的孔家埭人才公寓,过了3年多,至今还是毛坯,还没住进过一个人。^⑦即杭州市为大学生提供的人才房至今还未惠及大学生。

2. 大学生就业后的住房贫困,从房产市场的供需层面来分析,笔者以为是商品房供给结构不合理、贫富差距悬殊、住房投资需求旺盛等几个方面的原因所致。

(1) 商品房供给结构不合理。房地产是一个特殊的市场,它提供的是具有很大差异性的“异质”商品,既有奢侈的豪宅,也有勉强容身的小户型。当前,商品房供给结构不合理,房地产商为了追求利益最大化,竞相推出大户型豪宅、别墅,连在一线城市中心地段200平方米以上一套的新建小区比比皆是;而适合于大学生勉强容身的小户型很少。

(2) 贫富差距悬殊、住房投资需求旺盛。当前中国贫富差距悬殊,0.4%的有钱人占有全部财富的70%,总体基尼系数2008年已达到0.47(超过了0.4的警戒线),城镇居民收入是农村的三倍半,城乡差距之大是世界之最。^⑧在资本市场没有好的投资品,股市不稳定,制造业也不攒钱的情况下,买房、囤房,成为当下最好的投资渠道。因此,中国房地产发展演变成这样一种悖论状况:需要

房子自己住的买不起,买房的有许多不是自己住的。非自住性需求极大地放大了房市里的供不应求,并呼应了房价飞涨的心理预期。

3. 大学生就业后的住房贫困,从经济体制、高等教育体制的层面来分析,笔者以为是市场经济转型、高校招生就业分配等制度改革聚集叠加所致。

(1) 高等教育体制改革。1997年高等教育体制改革,彻底打破了大学生“统包统分”和“包当干部”的就业制度,大学生全部实行缴费上学和自主择业的新制度。自费上学和就业分配制度改革,使农村和城市贫困家庭子女上大学从跳龙门、改变个人和家庭命运,演变成一人上大学拖累一家人的状况,有些西部贫困地区甚至出现了教育返贫的现象。1999年起步的中国高等教育跨越式发展,高校扩招,使高等教育毛入学率从1998年的不到8%,短短几年就一举进入高等教育大众化阶段,2002年达到15%,2009年更是达到23%。高等教育在从精英教育发展到大众化教育阶段的同时,也使大学生从社会的精英分子转变为普通劳动者。

(2) 市场经济发展与劳动力市场变化。数量庞大的大学生迈入社会的时候,中国向市场经济转型已改变了劳动力市场的图景:传统的国有集体经济部门萎缩,新兴的私营经济部门则发展壮大;劳动力资源配置效率提高和劳动力市场灵活性上升的同时,劳动力市场的安全性也下降了。大学生作为一个普通劳动者,成为新兴经济部门内的非正规就业者,本课题的调查数据显示,当前大学生在私营经济部门就业的高达70.2%。私营经济部门没有住房补贴和住房保障。

(3) 城市住房制度改革。政府主导的城市住房制度改革,基本导向为私有化和市场化,尤其是1998年国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》后,房地产业成为中国经济发展的支柱产业,地产和房价的翻几番的上涨,直接导致了大学毕业生成为教育地位高、住房地位低的群体。特别在2009年美国房市泡沫破灭引发全球金融危机的背景下,我国中小企业受到冲击,大学生初次就业的工资也随之下降,更使大学毕业生总体福利水平下降。

三、解决大学生就业后住房贫困的若干思考

改革开放30多年,我国经济社会发展成就举世瞩目,但大学生就业后的住房贫困,却成为当前社会极不和谐的现象,并对未来经济社会的可持续发展带来负面影响。解决大学生就业后的住房贫困问题,除了要以经济学的视角来考虑,还需要从社会学、政治学的视野来分析。在此,笔者提出出以下几点建议:

1. 树立住宅权是所有居民的基本人权的观念。中国古代,人们对住宅必需品就有“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”的写照。近代西方国家,人们从人的权利的角度诠释住宅问题,1948年《世界人权宣言》第25条第1项明确规定:“人人享有为维持他本人以及家属的健康和福利所必需的生活水平,包括食物、衣着、住房、医疗和必要的社会服务。”1981年4月在伦敦召开的国际住宅和城市问题研讨会上,通过了一部很有影响的《住宅权宣言》,“将享有良好环境,适宜于人类的住所”确认为“是所有居民的基本人权”。1997年10月,我国政府签署参加《经济、社会、文化权利国际公约》。该《公约》第11条第1项规定:“本公约缔约各国承认人人享有为其本人和家庭获得相当的生活水准,包括足够的食物、衣着和住房,并能不断改进生活条件。各缔约国将采取适当的步骤保证实现这一权利,承认为此而实现基于自愿同意的国际合作的重要性。”这一措辞直接引自《世界人权宣言》25条之规定。

2. 重新界定中央、地方的财政权利和义务。中央政府应当适当降低财政份额,提高地方政府的财政份额;依法管理土地出让金,弱化地方政府“以地生财”的激励,如土地使用权出让由一次性收取出让金方式改为土地出让期限内分年度收取,或土地批租的收入一半归当届政府,一半留作下届政府;落实地方政府不少于10%的土地出让金用于廉租房建设,并以此作为考核政绩的指标之一。

3. 建立基于大学生群体、中低收入群体的住房社会保障制度。研究世界市场经济体制的各种模式,不论是英美自由市场经济、

德国社会主义市场经济、还是北欧民主社会主义市场经济模式,均不存在完全的住房市场化安排,相反这些国家先后根据自身特点,建立了住房保障制度,如美国作为资本主义自由市场经济模式最缺乏政府干预的国家,除了上世纪50年代高峰期每年建设近百万套公共住房外,从1960年——1987年,由联邦政府直接通过联邦政府发展署建造的总量高达883125套;在过去35年期间,政府公共投入仅对廉租房的建设与补贴就超过1万亿美元。^⑨我国走社会主义市场经济之路,房地产市场化发展理应体现社会主义国家的人民性,符合绝大多数人的利益,不断提高全体中国人的住房福利水平。

4. 建设基于大学生群体的不同层次和结构的住房。政府在建设保障性住房时,应根据大学生的就业成长和工资收入水平,设计不同区域、层次和结构的住房。在区域上,为解决生产和人口集聚不经济的问题,即高房价、过长通勤时间和低环境质量,应规划在城市的东南西北中都有保障性住房;在层次结构上,如大学生进入社会的第一个五年期间,工资收入低、职业处于逐步熟悉和稳定、处于婚恋单身阶段,可以提供廉租集体宿舍:套间内有多间,每个单间10平方左右,有公共卫生、厨房设施;五年之后,30岁左右的年轻人,职业稳定,收入提高,一部分人申请经济适用房,一部分人购买商品房,但由于年轻人的经济实力和土地稀缺的问题,不管是经济适用房还是商品房,住房结构应在60平方米左右为宜。

5. 创新基于大学生群体的廉租房租赁制度。杭州市第一批人才房建成3年后还未投入使用,笔者以为是典型的“反公地的悲剧”,即人才房有太多的拥有者,如市建委、市房管局、市物价局、区政府等都可以给房子的使用设置障碍,导致资源闲置和浪费。笔者建议:人才廉租房所有权是政府的,使用权下放到企业,以企业前3年的完税业绩确定租房套数,以5年为一个周期。

6. 探索大学生以农地置换城市住宅的操作模式。本课题调研的有效样本中,农村户籍占76%,城镇户籍占24%,如果我们以此比例推算,一年有400多万高素质农村劳动力转移。农村户籍大学生签订就业协议后,户籍可以迁入就业城市,但大学生在农村的土地还是因减人不减地的政策保留着。笔者以为,可以探索把大学生农村的宅基地和耕地置换出来,换取就业城市的廉租房或经济适用房。

注释:

①石婷婷:《高职毕业生就业调查》,《中国劳动保障》2009年第3期。“经大”位于杭州市,是浙江省委党校办的成人高校,校中办学,共享省委党校的办学资源。2008届共有国际贸易、商务英语、计算机管理3个专业、118名毕业生。调查问卷分为三个方面,设置了十八项内容,主要包括户籍状况、入学前所在地和毕业后工作所在地、家庭年收入、家庭结构、学习期间家里每年给的生活总费用、就业状况、个人收入、工作单位承诺交“几金”、工作单位属于的行业、工作单位属于的经济类型、在外工作的生活费用等。调查共获取有效问卷90份,占发放问卷的76%。

②青年时报:2009年6月12日。都市快报:2009年6月30日。

③转引自漆畅青、何帆:《“城中村”的住房状况:以宁波为例》。《经济社会体制比较》2006年第3期。

④新京报:2010年2月1日。

⑤青年时报:2009-11-24;杭州统计年鉴:2009年版。

⑥ <http://www.hangzhou.gov.cn>:2009年杭州市区廉租房保障申请受理公告,2009-07-27;<http://www.hzrb.cn>:2009年杭州市区经济租赁住房试点受理公告,09-11-28 16:00。

⑦浙江在线网:2007年8月16日;浙江电视台钱江频道:2010年1月11日。

⑧郎咸平：《现代帝国主义真面目以及疯狂的掠夺行为》，东方出版社 2010 年版，第 178 页；姚洋：“民主法制须跟上”，《南方周末》 2009.3.4。

⑨ 《新帕尔格雷夫经济学大辞典》第三卷，第 925 页。