



大城市中、低收入高校毕业生租房影响因素 指标体系研究

胡晓龙¹, 邱知奕²

(1. 上海大学 管理学院, 上海 200444; 2. 上海大学 社会科学学院, 上海 200444)

摘要:以大城市中、低收入高校毕业生作为目标人群,研究影响其住房租赁选择的因素,进而深入分析目标群体住房短缺的问题及原因,以优化解决方法。借助目标群体的问卷调查和专家评估的层次分析法两种方法并相互佐证,对比既有选择结果与预期行为偏好,联系高校毕业生基本特征和租赁房屋的相关状况,建立评价指标体系。研究表明:目标群体的租房总需求呈刚性,目前居住效用低下;对其租房选择影响最大的指标为租金价格、交通便利度、月平均收入、地理位置。据此,对目标群体保障住房建设提出选址应考虑通勤需求、租金设置需多元化的建议。

关键词:高校毕业生;中低收入群体;租房影响因素;层次分析法

中图分类号:F293.357 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-7465(2014)03-0098-07

一、引言

近年来,我国大城市持续推进现代化建设,城市及其住房建设快速发展。相关统计数据显示,我国一线城市(北京、上海、广州、深圳)一年正式接收的大学毕业生在40万人以上,这无疑会进一步增加大城市的住房需求,影响城市的居住模式和居住形态。以上海市为例,人均可支配收入低于全市均值80%,则被定义为中低收入户^①。这一现象与大城市流入劳动人口较多,其就业层次较低,劳动报酬水平相应较低有关。高校毕业生与低层次就业群体相比,在文化水平和就业层次上具有一定优势,其薪酬待遇水平也相对较高。因此,本文定义,当高校毕业生的月收入低于当地平均收入80%时,即为高校毕业生中的中、低收入群体。

作为城市现代化建设的主力军之一,中、低收

入高校毕业生面临着自身经济能力弱而房价高,收入增长速度赶不上房价上涨速度的情况。加之,房地产市场中低价位、小户型的商品房供应不足,受自身户籍、收入等因素限制,他们往往难以被纳入政府住房保障体系,进而没有与其支付水平相适应的购房选择,只能更多地选择租赁房屋。

社会学家在上世纪中叶已将住房问题与社会分层问题相联系,将住房视为社会价值,很大程度上代表了邻里社区乃至城市的发展^[1],直接影响公共健康水平和犯罪率等社会问题^[2]。而国内关于某特殊群体的住房问题研究较少,针对高校毕业生住房问题的研究主要有两大类:其一,宋英潇、张建坤等学者作了宏观层面的供给政策分析建议^[3-5],但缺少针对高校毕业生群体的需求研究;其二,杨朵朵、刘惠君等学者对于个别城市的大学毕业生的住房现状进行了实证研究^[6-7]。总体来说,既有的高校毕业生住房问题研究,更多地集中

收稿日期:2013-12-17

基金项目:国家自然科学基金项目(71203136);教育部人文社会科学研究一般项目(10YJA630065)

作者简介:胡晓龙,女,上海大学管理学院副教授,主要研究方向为住房保障、房地产投融资。

邱知奕,女,上海大学社会科学学院硕士生,研究方向为公共物品供给、住房保障。

① 根据2007—2012《上海市统计年鉴》相关数据,本文所指“中等收入户”,是以全体居民中位数确定,该值略低于全体居民收入均值。

于定性层面,这不利于增强政策建议的针对性及可行性。因此,从目标群体住房租赁行为入手,尝试构建其租房影响因素指标体系,不仅是科学全面地解决大城市中、低收入高校毕业生住房保障问题的需要,也是城市发展、民生改善、社会和谐发展的需要。

目前国内对住房选择影响因素的研究,主要从宏观和微观两个方向入手:

第一,进行宏观研究的学者,普遍聚焦于金融政策、人口结构、总体工资水平等影响因素,大多采取年鉴数据,建立回归模型,讨论相关系数。任萍、王胜和卢盛荣建立了信贷相关变量与住房需求之间的函数模型,进行了实证分析^[8-9];蒋达强、刘永翔分别通过对上海市和武汉市的统计数据进行分析,将居民收入水平及其相关变量作为影响住房需求的主要因素^[10-11];刘洪玉和任荣荣、刘永翔研究了家庭储蓄行为对住房需求的影响^[11-12];李真雅认为人口统计因素、城市化进程、个人预期和社区环境是造成住房需求持续增长的原因^[13];孙伶俐从宏观层面对上海市居民的住房需求因素进行了分析,认为市区人口数量、家庭收入、销售价格、人均住房面积、供给量等因素都对住房需求有一定影响,并用 Pearson 相关系数计算了需求量与各影响因素之间的相关关系^[14];杨霞和徐邓耀则对人口结构变化与住房需求之间的关联进行了研究,认为人口增长率、年龄结构、心理需求层次、家庭规模和类别等,都对住房需求产生影响^[15]。既有的研究分析,较多地研究预算约束(包括收入水平、金融政策等)对住房选择行为的影响,侧重于住房负担能力评价;另一部分研究则注重人口结构等相关变量对居住选择的影响,进行了宏观层面的偏好评估,但极少涉及住房商品本身属性。

第二,进行微观层面分析的学者,一般从消费者个人或家庭的调查数据出发,进行统计描述和计量分析。胡福光、李放、周婷婷等将农民工和 Newborn 大学生定义为住房弱势群体,通过对南京、苏州、无锡、常州等地的目标群体调查,认为交通设施、教育设施、生活设施等周边配套情况,是影响住房弱势群体选择廉租房的重要影响因素^[16]。李培基于对北京市 1184 名经济适用房住户的调查数据,对经济适用房住户的满意度及其影响因素进行了分析,将影响因素归为个人特征、住所特征、社区特征、通勤成本、政策执行漏洞、社区同质性与和谐度等多个方面,具体涉及监测变量包括户主年龄、教

育年限、居住面积、购买价格、居所数量、家庭人口、环线位置、基尼系数等^[17]。既有的研究分析,多以具体地区的实证调查为主,侧重住房商品属性对居住选择的影响,同时也考虑了行为人自身的相关变量影响。不过,大多针对保障房的选择行为,具有一定的局限性。

国外关于住房选择影响因素的研究,多与居住效用评价以及住房负担能力等内容相联系。Polinsky 和 Amundsen 从不同角度提出,考虑到住房作为消费品的商品互异性、空间固定性、使用耐用性等特征,房屋区位、搜寻成本及租买选择等,都会影响到住户对居所的满意度,进而影响其住房消费选择^[18-19]。Fisher et al. 将房屋面积和通勤距离作为住房质量的主要监测变量,并建立了 Cobb-Douglas 型住房效用模型,提出通勤距离、社区环境和配置水平在住房决策中的重要性^[20],更全面考虑了居民的需求情况,对后续研究有重大启发意义。Henderson & Ioannides 和 Varady & Carrozza 及 Barus 都在研究中强调了消费者个体差异的重要性,住房决策者的年龄、身份、家庭规模及价值观念同样与他们的居住和生活满意度息息相关^[21-23]。国外的此类研究多为理论函数构建,而针对行为人的相关调查实证较少。

本文从微观层面出发,在前人研究的基础上,通过问卷调查,从行为人自身与住房商品物理和经济属性两方面,研究目标群体的决策行为,并结合他们的居住现状及其效用,通过统计方法,找出目标群体房屋租赁行为的影响因素,进而采用 AHP 方法,计算各个因素的影响权重,并与统计描述相比照,互为佐证。

二、调查结果的统计描述

本文以北京、上海、广州和深圳四个大城市为样本空间,采取抽样调查、发放调查问卷的方式来获取数据,通过对数据的整理和分析,来阐述说明在被调查范围内的中、低收入高校毕业生的租房情况。在本次问卷调查中,通过网络共发放问卷 450 份,回收有效问卷 424 份,有效回收率达 94.2%。

主要监测变量为对象基本情况变量、居住现状变量、租赁行为变量、广义偏好属性变量。其中,对象基本情况变量具体包括受访者受教育程度、户籍性质、地区分布;基本居住现状变量包括现居房屋性质、当前住用方式;租赁行为变量是本调查的核

心变量,包括租住房屋整体情况、租金支付水平、租赁原因、短期内行为预期;偏好属性变量包括宜居指标、租赁偏好。

1. 受访对象基本情况

有效回收问卷中,来自北京、上海、广州、深圳的对象的占比分别为21.93%、25.94%、27.36%、24.77%,基本符合系统抽样要求。受访对象最高受教育程度为本科的占36.83%,硕士占30.54%,博士占17.10%,本科以下(包括大专和中专)占15.53%。很明显,最终学历为本科和硕士人群总占比为67.37%,可视为主要对象。居住地本地户籍的大陆居民占34.21%,居住地以外户籍的大陆居民占64.92%,港澳籍居民占0.70%,外籍居民占0.17%。很明显,大陆居民总占比为99.13%,可视为主要对象。在受访的大陆户籍居民中,65.49%的样本为非现居地户籍。考虑到部分地区在社会保障各方面的户籍差异待遇,非现居地户籍的样本应引起相应的重视。

2. 基本居住现状分析

(1) 现居房屋性质分析

有效回收问卷中,商品房占比达63.70%,无疑是目前使用频率最高的房源;属于保障房性质的公租房、廉租房及经济适用房的联合占比仅为17.80%(其中,公租房占比为9.77%,廉租房占比为0.87%,经济适用房占比为7.16%);用人单位住房福利的集体宿舍占比为11.17%;城中村自建私房占比为6.28%;另有1.05%的受访对象表示对现居住房性质不清楚。就以上数据分析,普通商品房仍是住房市场刚性需求的主要房源,保障房解决的居住问题在总量上仍十分滞后,此外,用人单位为职工解决住房的行为也较少见。

(2) 当前住用方式分析

现阶段发生租赁行为的受访者中,92.79%的受访者选择租住普通商品房,其中有56.22%的租客表示现在选择的租赁方式是与人合租(合租人群中,有62.55%的人选择两人合租)。另外,7.21%的受访者享受政府提供的低租金周转房。以上数据说明,在住房租赁市场上,政府保障的惠及面十分有限。结合本调查搜集到的另一项数据:有效样本中有73%的受访者表示有租房需求,这说明我国的住房租赁市场仍有强劲需求。

3. 租赁行为分析

(1) 租赁房屋整体状况分析

有效回收问卷中,根据高、中、低频数据分布:

86.21%的样本使用的租赁房屋人均建筑面积为 70m^2 以下,其中占比最高的是 $11\sim 30\text{m}^2$;且在 10m^2 以上的区间内,人均建筑面积越大的样本占比越低。将高、中频数据取中位数求加权平均后,得到租赁房屋的人均建筑面积均值为 26.67m^2 。此外,68.94%的样本通勤时间为30分钟以上,仅20.07%的样本通勤时间为 $10\sim 30$ 分钟,将全部数据取中位数求加权平均后,得到租赁房屋的通勤时间均值为40.32分钟。

(2) 租金支付水平分析

有效回收问卷中,月租金绝对值高频区间为 $500\sim 1000$ 元;实际月租金占比高频区间为31%~40%;可承受月租金占比高频值为四分之一;月租金年增幅高频区间为11%~20%;收入年增幅高频区间为10%以下。取区间中位数求加权平均得到:月租金绝对值均值为963.93元;实际月租金占比均值为27.70%;可承受月租金占比均值为30%;月租金年增幅均值为12.36%;收入年增幅均值为8.91%。上述均值数据基本落在高频区间中,其中,实际月租金占比均值低于相应高频区间,可承受月租金占比均值高于相应高频区间,但两个均值都分别落在相应次高频区间内。因此,计算所得均值置信度较高。

(3) 租赁原因分析

此项指标数据通过多选题的形式进行采样,受访者被要求在“职业流动性”“经济可负担性”“主观心理向往自由”“租赁消费更理性”“单身阶段不购房”“未来不确定性”“租赁生活更便利”“其他”等8个选项中,选出1~3个选项以解释自己的租赁行为。有效回收问卷中,在样本中占比最高的三个选项依次是经济可负担性、职业流动性、租赁生活更便利,其占比分别为66.49%、34.03%和30.73%。作为占比高于30%的高频数据,这三个因素可作为当前城市租房群体租赁原因的代表。其中,又以占比最高的经济可负担性为租赁首要原因。

(4) 短期行为预期分析

在个人发展方面,有67.78%的受访者表示“会在目前居住的城市长期发展”,30.96%的受访者表示“不确定是否会在目前居住的城市长期发展”,1.26%的受访者表示“不会在目前居住的城市长期发展”;而表示“不确定或不会在目前居住的城市长期发展”的受访者中,69.62%的人表示“住房问题是作出上述发展决定的原因”。

在房屋租赁方面,将“未来一年内换租计划”与“个人发展计划”及“租房时间”进行交叉分析,租房年限达到3~4年的群体,以及租房5年以上且将在现居城市长期发展的群体表示“没有想好是否在年内换租”或“有换租计划,但还在观望”;而1~2年及以下租房年限的群体,以及租房达到5年以上但不确定“是否在现居城市长期发展”的群体,在年内没有换租计划。所有群体中,决定年内换租并正在寻找下一处租所的样本占比都是最少的。将换租计划与租房原因进行交叉分析,出于消费理性而租房的群体,表示“有计划在年内换租,但还在观望”;出于其他原因租房群体均表示“年内没有换租计划”。无论出于什么原因租房,决定年内换租并正在寻找下一处租所的样本占比都是最少的。两次交叉分析共同说明:租赁行为趋向于稳定,且不会轻易更换租住房源。

关于有更换租约计划的人群:位列前三的换租原因依次为“改善居住条件”“房租成本压力”“生活方便考虑”,其中“改善居住条件”成为77.17%的受访者换租的原因。综合三项主要原因可见:住房租赁市场存在过滤效应;低端租赁市场存量房源在居住条件和配套设施亟待完善。

此外,97.26%的受访者对未来一年内的承租能力变化情况持非悲观预期,且认为“承租能力将有所提高”的乐观预期者占比过半。

4. 偏好属性分析

(1) 宜居指标分析

此项指标数据通过多选题的形式进行采样,每名受访者在“隔音效果”“户型结构”“通风采光”“社区总规模”“社区中小户型比例”“环境质量和安静度”“便利度”“通勤时间”“容积率”“绿化率”“水电气/道路/排水”“户均车位数”“幼儿园和中小学”“室内活动场所”“室外活动场所”“社区居住人员”等16项宜居指标中选出最关注的5项。需要说明的是,此处的宜居指标考察的是受访者的居住效用偏好,与住房所有形式无关,即并非仅限于租赁行为所考虑的宜居因素。根据有效回收问卷的高频数据:位列前五位的宜居指标依次为通勤时间(63.81%)、便利度(58.40%)、户型结构(43.84%)、环境质量和安静度(48.46%)、通风采光(33.21%),即受访者最关心房屋的地理便利度和建筑结构。以上结果与前文关于换租原因的讨论结果相吻合。

(2) 租赁倾向分析

此项指标数据通过排序题的形式进行采样,每名受访者将“租金价格”“地理位置”“交通便捷度”“治安条件”“生活环境”等五个租赁考量指标依据重视程度进行排序。调查结果显示:受访者在选择租赁房源时考虑的因素依次是租金价格、地理位置、交通便利度、生活环境、治安条件。这验证了前文中关于受访者比较关注住房生活便利度的结论,同时也表明住房租赁市场中需求的价格弹性较大。与宜居指标调查结果相比,目标群体在进行租赁选择时,对房屋结构不甚关注。这与统计口径差异有关:宜居指标包括了目标群体对购置住房的评判标准,而租赁倾向仅仅调查目标群体租赁选择的考量因素。当房屋购置行为发生时,其效用期间较长,房屋建筑结构等因素就会被纳入考量范畴。

5. 统计结果分析

(1)在目标群体租赁方式方面:在薪资水平不高,而租金不断上涨的环境下,合租经济负担轻、有所照应,且能与高校毕业生工作之初流动性较强相适应,成为较常见的租赁方式。此外,由于政策门槛限制,保障性住房覆盖面较低,普通商品房是最常见的租赁房源。因此,可判定租赁总需求呈刚性。

(2)在目标群体现实租赁效用方面:人均建筑面积普遍偏小;考虑到城市规模,通勤时间较为适中。租金负担存在,但结合收入预期,支付能力仍可做乐观预期。可见,目标群体在进行租赁选择时,将交通便利度和租金价格以及收入情况作为重要考虑因素,而面积户型则相对不那么重要。

(3)在房屋租赁偏好方面:租金价格、交通便利度和周边配套是选租房屋的主要考量指标,其中由于不同层次的细分市场存在,每个层次上的租赁需求是富于价格弹性的。

(4)目标群体在进行房屋购置和租赁时,考量的因素有一定的差异,从侧面说明目标群体将租赁作为临时性的居住方式。

三、基于 AHP 的租房影响因素指标体系构建与分析

在对大城市中、低收入高校毕业生的租房消费特征进行分析和研究的基础上,把大城市高校毕业生中、低收入群体租房的影响因素,即对于租房的需求度作为度量目标,将高校毕业生基本特征和租赁房屋的相关状况作为分析目标的基本评估准则,

结合对国内外现有租房/住房影响因素指标体系及调查问卷结果的分析,设立如下相应指标体系。

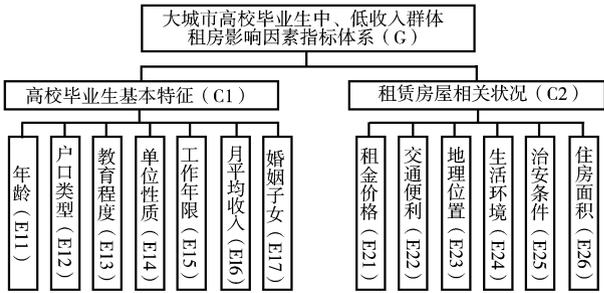


图 1 大城市高校毕业生中、低收入群体租房影响因素指标体系

在缺少确定的统一标度的情况下,本文对于重要性的判断采用两两比较的方法来实现。假设要比较 n 个因素 $E = \{E_1, E_2, \dots, E_n\}$ 对于上一层某个因素 C 的影响,确定它们在对 C 的总体影响中所占的比重。每次任取两个因素 E_i 和 E_j ,用 a_{ij} 表示 E_i 和 E_j 对 C 的影响之比,全部比较结果可用矩阵表示,则 C 为成对比较的判断矩阵,同时本文采用 1~9 标度法构造各层的判断矩阵。

根据上面的权重判断尺度,结合调查问卷统计结果,构造出 AHP 判断矩阵:

表 1 目标层 G 对准则层的判断矩阵及相关数据表

G	C1	C2
C1	1	1/3
C2	3	1

表 1 所示矩阵符合一致性要求,唯一非零特征根为 $\lambda_c = 2 = n_c, CI_c = 0$,通过单层一致性检验。标准化特征矩阵为 $w = [a_1, a_2]^T = [0.1, 0.3]^T$ 。

借助 MatLab7.0 运算,表 2 所示矩阵最大特征

表 4 中、低收入高校毕业生租房影响因素指标权重

影响因素指标	年龄	户口类型	教育程度	单位性质	工作年限	月收入	婚姻/子女
指标权重	0.0350	0.0203	0.0741	0.0404	0.0589	0.1389	0.0343
影响因素指标	租金价格	交通便利	地理位置	生活环境	治安条件	住房面积	
指标权重	0.231	0.1425	0.0858	0.062	0.0413	0.0374	

由表 4 可见,大城市中、低收入高校毕业生租房选择的影响指标,按其影响力由高到低依次为:租金价格、交通便利、月收入、地理位置、教育程度、生活环境、工作年限、治安条件、单位性质、住房面积、年龄、婚姻/子女、户口类型。对前 8 位因素说明如下:从预算约束的角度分析,租金价格的影响力与月收入负相关^①,而月收入与教育程度、工作年限均为正相关;交通便利度与地理位置也有较高的相关关系。因此,前 8 位因素总体表征

表 2 准则层 C1 对指标层的判断矩阵及相关数据表

C1	E11	E12	E13	E14	E15	E16	E17
E11	1	2	2/7	2/3	2/5	2/9	1
E12	1/2	1	1/7	1/3	1/5	1/9	1/2
E13	7/2	7	1	7	3	1/5	7/2
E14	3/2	3	1/7	1	1/4	1/7	3/2
E15	5/2	5	1/3	4	1	1/7	5/2
E16	9/2	9	5	7	7	1	9/2
E17	1	2	2/7	2/3	2/5	2/9	1

根为 $\lambda_{c1} = 7.5665 > n_{c1} = 7$,一致性指标 $CI_{c1} = \frac{\lambda - n}{n - 1} = 0.0944 < 0.1$ 。查表(Saaty)可得, $n = 7$ 时,对应 $RI_7 = 1.32$,则 $CR = CI_{c1} / RI_7 = 0.0715 < 0.1$,通过一致性检验。

表 3 准则层 C2 对指标层的判断矩阵及相关数据表

C2	E21	E22	E23	E24	E25	E26
E21	1	1	3/2	2	3	9
E22	1	1	5	7	7	8
E23	2/3	1/5	1	4	5	6
E24	1/2	1/7	1/4	1	4	5
E25	1/3	1/7	1/6	1/5	1	3
E26	1/9	1/8	1/6	1/5	1/3	1

借助 MatLab7.0 运算,表 3 所示矩阵最大特征根为 $\lambda_{c2} = 6.5638 > n_{c2} = 6$,一致性指标 $CI_{c2} = \frac{\lambda - n}{n - 1} = 0.1128$ 。查表(Saaty)可得, $n = 6$ 时,对应 $RI_6 = 1.24$,则 $CR = CI_{c2} / RI_6 = 0.0909 < 0.1$,通过一致性检验。

组合一致性检验: $CR = \frac{\sum_{i=1}^2 a_j CI_j}{\sum_{j=1}^2 a_j RI_j} = 0.0859 < 0.1$,

通过一致性检验。

将原始数据输入 AHP 专业分析软件 YAAHP,得到如下结果:

的内容为:租金价格、月均收入、交通便利度、地理位置、生活环境、治安条件。对比前文统计描述结果:租金价格、地理位置、交通便利度、生活环境、治安条件,两者一致性很高。

提取高频数据:租金价格(0.231)、交通便利(0.1425)、月平均收入(0.1389)、地理位置

^① 中、低收入群体住房的需求刚性突出,这与恩格尔系数原理类似。

(0.0858),这四个指标的权重总和已超过总权重的一半,达到59.82%。提取低频数据:户口类型(0.0203)、年龄(0.0350)、婚姻/子女(0.0343)、住房面积(0.0374)则是影响最不显著的几个指标。以上分析结论,与前文统计描述基本一致。

四、结论及建议

本文将大城市中、低收入高校毕业生作为研究的目标群体,考察其房屋租赁决策行为,开展问卷调查,进行统计分析。结合前人文献,将统计结果与AHP法计算结果相比较,从既有选择结果及预期行为偏好两方面进行决策行为对比研究,得出以下结论:

第一,受收入水平约束和保障政策门槛限制,目标群体多选择合租普通商品房,人均建筑面积普遍偏小,通勤时间较为适中,有一定的租金负担存在。这部分群体的租赁总需求是刚性的,总体实现的居住效用较为低下。

第二,确定大城市中、低收入高校毕业生租房选择影响最大的几个指标分别为:租金价格、交通便利度、月平均收入、地理位置。这主要是由于目标群体将租赁作为临时性的居住方式,同时与目标群体普遍处于单身状态且对未来个人发展预期较为乐观有一定关系。

在现阶段,对于大城市中、低收入高校毕业生的工作的前几年难以靠自己的力量到市场上租房以解决住房问题这一情况,政府可通过有针对性地建立租金相对低廉、交通相对便利的公共租赁房(人才公寓)来解决符合条件的高校毕业生的住房问题。而在政府建设公共租赁房解决中、低收入高校毕业生住房问题的过程中,本文认为政府应需考虑以下两点:

第一,关于公共租赁房选址。对于公共租赁住房新增建设用地应符合城市总体规划,在综合考虑人才公寓的内涵、目标群体住房需求和发展方向等因素,遵循以下三个土地选址原则:(1)生活配套保障原则。合理确定居住区的生活配套设施,保证租房享有公共生活福利;(2)区位优先原则。选址所处地理区域有相应的基础设施(尤其是交通设施)、商业服务网络,环境优良,并与城市整体规划相适应;(3)地价成本可控原则。严格控制土地成本,从而控制公共租赁房租金。

第二,关于公共租赁房租金设置。公共租赁房

租金应以目标群体的实际收入为定价基础,同时适当考虑私人投资企业的盈利性与政府财政补贴能力。此外,由于高校毕业生就业层次较高,对其工资变化可作乐观预期,应在运营过程中设定一定的租金涨幅标准,以确保同一保障群体内利益分配的合理化。

参考文献:

- [1] Wirth L. Housing as a Field of Sociological Research [J]. American Sociological Review, 1947, 12 (2): 137-143.
- [2] Kang C. Industrialization and Urban Housing in Communist China [J]. The Journal of Asian Studies, 1966, 25 (3): 381-396.
- [3] 宋英潇. 我国大学毕业生住房保障制度研究 [J]. 现代商业, 2008 (26).
- [4] 张建坤, 姚燕. 现阶段大学毕业生住房问题分析及对策 [J]. 东南大学学报:哲学社会科学版, 2009, 11 (2).
- [5] 张建坤, 王效容, 刘科伟, 等. 基于“公私合作”模式的大学毕业生低收入群体保障性住房价格研究 [J]. 经济问题探索, 2011 (3).
- [6] 杨朵朵, 马万里. 大学毕业生住房问题调研——以杭州市为例 [J]. 上海地产, 2008 (9).
- [7] 刘惠君, 黄宇澄, 周京奎, 关兴. 住房梯级消费与分层供给模式探究——基于天津市大学毕业生住房问题调查 [J]. 湖南工业大学学报:社会科学版, 2010 (1).
- [8] 任萍, 宋伟, 刘武. 基于自组织数据挖掘的房地产影响因素分析 [J]. 统计与决策, 2005 (9).
- [9] 王胜, 卢盛荣. 供给、需求和外部冲击——中国房地产业驱动因素的实证分析 [J]. 中国土地科学, 2008 (8).
- [10] 蒋达强. 上海城镇住房消费需求实证性分析 [J]. 软科学, 2001 (6).
- [11] 刘洪玉, 任荣荣. 我国城镇商品住房需求的行为特征分析 [J]. 土木工程学报, 2007, 40 (12).
- [12] 刘永翔. 影响住房需求因素的实证分析——以武汉地区为例 [J]. 现代商贸工业, 2009 (1).
- [13] 李真雅. 影响我国住宅需求的非经济因素 [J]. 北方经济, 2005 (14).
- [14] 孙伶俐. 对上海市居民住房需求的研究 [J]. 上海统计, 2003 (5).
- [15] 杨霞, 徐邓耀. 城市发展中人口结构变化与住房需求的研究 [J]. 开放研究, 2011 (2).
- [16] 胡福光, 李放, 周婷婷, 等. 住房弱势群体对廉租房需求度的实证研究——以江苏省四市为例 [J]. 经济体制改革, 2010, (5).
- [17] 李培. 经济适用房住户满意度及其影响因素分析——

- 基于北京市 1184 位住户的调查[J]. 南方经济, 2010, (4).
- [18] Polinsky A. The Demand for Housing: A Study in Specification and Grouping [J]. *Econometrica*, 1977, 45: 447-461.
- [19] Amundsen E S. Moving Costs and the Microeconomics of Intra-urban Mobility [J]. *Regional Science and Urban Economics*, 1985, 15: 573-583.
- [20] Fisher L M, Pollakowski H. O., Zabel J. Amenity-Based Housing Affordability Indexes [J]. *Real Estate Economics*, 2009, 37(4): 703-746.
- [21] Henderson V, Ioannides Y. A Model of Housing Tenure Choice [J]. *American Economic Review*, 1983, 73: 98-113.
- [22] Varady D P, Carrozza M A. Towards a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing: A Report from Cincinnati [J]. *Housing Studies*, 2000, 15: 797-825.
- [23] Barus H. Urban-Rural Migration in the USA: An Analysis of Residential Satisfaction [J]. *Regional Studies*, 2004, 38: 643-657.

(责任编辑:刘浩)

Rental Factors for Low-income Graduates in Metropolises

HU Xiaolong¹, QIU Zhiyi²

(1. School of Management, Shanghai University, Shanghai 200444, China;

2. School of Social Science, Shanghai University, Shanghai 200444, China)

Abstract: The graduates in metropolises who earn less than 80% of the local average wage served as the object group in this article. The factors influencing their decision on housing rent were researched, in order to deepen the analysis of housing scarcity of the object group and to better the solution. With the statistics from the survey of corresponding questionnaires and AHP based on experts' assessment, and with cross validation, a comparative research on existing behavioral result and preference on future behavior was done. Thus, an accessing index system was established with characteristics of the rental housing and the object group. The result showed that the target group has a rigid rental demand and unsatisfying rental utility; the most significant factors are rent, traffic, monthly income and location. Accordingly, it is suggested that when it comes to the security housing for the object group, commuting demand should be taken into account and the rent is supposed to vary according to different tenants.

Key words: College Graduates; Low-income Groups; Rental Factors; AHP