

租房青年的居住现状和居住观念研究

——来自上海的调查

● 邓 蕾 黄洪基

摘要 就构建居住生活而言,“租房”与“购房”本该是两条并行线,特别是对于初入社会的青年而言,租房本应是他们的最优化选择。但由于目前租房市场不规范、青年住房保障乏力等结构性障碍的存在,使得当下年轻人的租住生活呈现出租住行为个体化、租住区域外围化、控制租住成本压力大、以及租住生活不稳定等特征,租房青年难以产生居住归属感和安全感,并遭遇在租来的房子里无法规划未来生活等发展性问题。这些困境导致许多青年不敢将长期租房而居作为自己的生活方式,只能将购房作为自己的首要选择。

关键词 租房青年 居住现状 居住体验 居住观念

中图分类号 :D432.7 ;D668 **文献标识码** :A **文章编号** :1004-3780(2011)06-0062-06

住房,不仅是一种物理性空间,它更是重要的劳动力再生产要素之一,是容纳日常生活、保护人们生命的主要场域。因此,作出“居住选择”是任何一个“都市客”都不可回避的首要问题。在人们择居的过程中,“租房”与“购房”本应是两条并行线,尤其对于那些初入社会、刚踏上工作岗位的青年来说,租房居住可以说是他们的最优化选择,因为租房的灵活性、流动性等优势正好可以弥补青年在经济积累和生活稳定性上的不足。但事实上,在我国目前的居住语境中,“租房”与“购房”却不可同日而语,“租房”似乎是绝大多数年轻人在居高不下的房价面前做出的无奈选择,租房成了都市青年“买不起房”后的适应性策略,这种不正常、不合理的现象引发出诸多社会乱象。

“应然”与“实然”之间的巨大反差,使得讨论以下问题变得必要:第一,租房这一居住选择是如何被青年建构起来的,它背后的行动逻辑是什么?第二,租房青年的居住现状及居住体验到底怎么样?第三,他们的居住观念和接下来的居住规划是什么?唯有当我们把这些微观和中观的问题了解清楚以后,才能在宏观层面上把握“租房青年究竟需要什么样的社会支持和政策关照”这一问题。同时,这一研究探索是迫切的,因为城市青年的居住生活问题,时下已经成为超越经济范畴、上升至民生领域的政治问题之一了。

一、研究概述

本次研究的主要对象是在上海租房的、年龄介于18~35周岁之间的青年,其中既包括原住青年又包括外地来沪青年。外地来沪青年按照社会流动途径、职业身份等的不同,又可以简单地分为进城务工青年和高学历新移民。关于进城务工青年住房问题的研究成果已相当丰富,因此,我们把研究重点锁定在“高学历新移民”上,并将“高学历新移民”界定为“拥有本科及以上学历,来自外地、且在上海长期工作居住的新移民群体,既包括新上海人,也涵盖持居住证的青年”^[1]。准确地说,本次研究对象是在上海租房的、年龄处于18~35周岁之间的原住青年和高学历新移民青年。

本次调查结合非介入性研究和定量、定性研究等多种方式,并注重对一手和二手资料的收集工作。在

基金项目 本文是共青团上海市委员会与上海青年管理干部学院合作完成的重大课题“2010年上海青年发展报告”的成果之一。

作者简介 邓蕾,上海青年管理干部学院/上海青年研究中心讲师,主要研究方向:青年社会学、城市社会学;

黄洪基,上海青年管理干部学院/上海青年研究中心教授,主要研究方向:青年文化、青年问题。

阅读了全国及上海市的租房市场管理措施、住房保障政策和相关文件的基础上,运用政策分析方法,从空间-社会角度分析了城市政府对租房青年进行的制度性支持。在保证样本的异质性和代表性前提下,通过滚雪球方式选取了14个访谈对象进行个案研究,其中女性4人,男性10人,独租1人、合租10人、群租3人,其学历均在本科或者本科以上。

其后,课题组设计了调查问卷,并采用多阶段整群抽样的方式进行了抽样调查:在综合考虑总人口、青少年人口数量等因素下,首先抽取6个单位(4个区县、2个青工系统单位)作为一级样本,随后在一级样本中抽取二级样本,最后在二级样本中选取目前正在租房的个体作为最终的调查对象;本次调查共发放问卷300份,有效回收236份,有效回收率为78.6%。

被调查者中男性139人,占总体的60.7%;女性90人,占总体的39.3%。被访者中年龄最小的19岁,最大的35岁,平均年龄为26.58岁。从户籍身份来看,原住居民比例26%,新移民比例47%(其中,新上海人20.9%、持居住证26.1%)。持外省市户口者比例为27%,基本贴近学界对租房市场群体构成的判断。从学历结构来看,绝大多数是大学本科以上学历者(65.6%),大专为23.9%,而大专以下学历者所占比例非常小,约占10%左右,符合我们对高学历青年群体进行调研的预期。

二、租房青年的居住现状

(一)租房获得方式的个体性

上海青年在获取住房时,近七成是通过个体化方式来满足租住需求的,其中,通过房屋中介等租赁私房的占总体的58.2%,借住亲戚或朋友的房子的比例为7.1%。而通过单位宿舍(24.9%)、公共租赁房(5.3%)等“集体消费品”方式获取租房房源的仅为三成左右。

当把受访者所在单位性质与租房来源做交叉分析后就会发现(见表1),能租住在单位宿舍中的青年几乎都是在体制内单位工作的青年,而对于绝大多数体制外青年而言,是通过市场化途径或依靠亲友支持网络来解决租房问题的,私人出借的商品房和公租房是他们的首选。

表1:青年所在单位性质和租房获得渠道交互分析表(%)

单位性质	房源获得渠道				
	通过房屋中介等租赁到的私房	单位宿舍	公共租赁房	借住亲戚或朋友的房	其他
党政机关	9.5	3.8	8.3	20.0	20.0
国有企业	46.0	63.5	16.7	20.0	20.0
国有事业单位	3.2	7.7		13.3	
集体企事业单位	4.0	1.9			20.0
个体经营	4.0	5.8		40.0	20.0
民营企业	22.2	13.5	58.3		20.0
三资企业	7.9	3.8		6.7	
民间组织(NGO/NPO等)	0.8		8.3		
其他	2.4		8.3		
卡方检验	Chi-Square=86.659		df=40		P=0.000

这从房源的信息来源构成上也能得到印证:青年在寻找租房时,大部分是通过房屋中介(比例为49%)以及搜房、安居客等门户网站(比例为34.5%),很少有人借助于组织化途径。这说明,上海青年、特别是体制外青年的租房行为,从获取居住空间开始,就带有强烈的个体性特征,这一方面是因为单位宿舍、公租房等集体消费品缺失,社会没有为更广大青年的居住福利托底,从而导致了青年解决居住问题时的

碎片化,但是,从另一方面来说,这也构成了青年人在居住方面具有自决力和自主性的前提。

(二)租房地段的外围化

在我们设计的“择房时考虑的首要因素和次要因素”问题调查中,超过八成(83.9%)的青年提及了“租金”(或首要因素或次要因素),31.1%的青年视之为首要因素,48.2%的青年提及了“地段”,17.9%的青年视之为首要因素。由此可见,在择房过程中,青年首要关注是租金,其次是地段,且这两大因素远远超过对房龄、装修程度、甚至房屋质量等因素的关注。

虽然大都市中房屋租赁价格攀升速度远比房屋售价上涨速度缓慢得多,但房屋租赁仍然是许多年轻人日常支出中比重较大的一块。从本次调查数据来看,租房青年每月花在租房上的费用平均为1,229元,约占个人月均收入的26.37%,因此,他们对“租金”这一因素的考虑是不言而喻的。

相比之下,年轻人在选择“地段”时的策略更引人深思。房屋地段的好坏一般依据区域、交通设施、小区周边配套、小区环境等因素来判断。其中,“区域”是首要因素,就数据来看,租房青年中在内环以内租房的比例很少(仅为14.35%),内环与中环之间的为19.7%,中环与外环之间的为17.5%,而在外环之外租房的比例最多(达45%),甚至有25.56%的租房青年是居住在郊环之外。并且,当我们把租房区域与租房青年的个人月平均收入做交叉分析后发现,两大变量相关但并不成正比,也就是说,租住区域并不一定会随着租房青年个人月收入的增加而更靠近市中心(见表2)。

表2 租房区域与月收入交互分析表(%)

租房区域	月收入				
	2,000元及以下	2,001~4,000元	4,001~7,000元	7,001~11,000元	11,001~16,000元
内环以内	22.2	12.8	10.2	16.7	
内环与中环之间	11.1	22.0	26.5	8.3	100.0
中环与外环之间	13.9	18.3	22.4	8.3	
外环与郊环之间	16.7	18.3	20.4	25.0	
郊环以外	33.3	25.7	20.4	33.3	
其他	2.8	2.8		8.3	
合计	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
卡方检验	Chi-Square=16.096		df=20		P=0.001

(三)控制租住成本的策略优先

虽说随着都市圈的扩张、以及轨道交通的日新月异,大都市已经不再是单中心城市,居住地点与市中心之间的距离已经不能作为考察居住策略和居住质量的唯一维度。但是,就目前的实际情况来看,内环区域和中环区域仍代表着上海最好的房地产地段,拥有更为完善和成熟的城市设施,以及更适合生活、更开放多元的街区,对年轻人的吸引力应该是很强的。

而且从住房阶级理论来看,租房不仅仅是获得栖身之所的过程,同时也是一个确定自身生活方式和社会地位的途径,租住地段的选择界定了一个人日常生活圈的空间范围,具有社会空间意义。因此,如果说购房者大量涌向郊环尚符合许多国际大城市的发展路径的话,那么租房者、特别是高收入租房者大量集中在外环和郊环的现象,则十分具有中国特色。另外,租房青年也不太看重小区环境、小区周边配套等因素,那么,“地段”对于他们而言,到底意味着什么呢?是什么原因导致青年人们纷纷跑到外环以外寻求房源呢?

当把租房地段与月房租支出做交叉分析后发现,如表3所示,外环以外的房屋租金大多在1,000元以下,郊环以外的出租房屋中有八成以上的都在1,000元以下,而中环与内环之间、内环以内的出租房五成在2,500元上下。考虑到青年在确定租住住房时超过八成的都以“租金”为首要因素,说明在当前房屋租赁过程中,租房青年在主观上,对租赁成本的计算远超过对生活质量的追求。那么,也就不难理解租房青年中,为什么与人合租、甚至群租的现象如此普遍了:从调查数据中发现,与1人合租的比例为19.2%,与2人合租的

比例为 41.8% ,与 3 人及以上一起居住的占到了 16.8% ,也就是说接近八成的租房青年与人合租 ,而一个人租房居住的仅有 22%。租房本身就是一种充满流动性的居住形式 ,合租更增加了这一行为的不确定性 ,而共同承租人数的多少则直接影响到居住体验 ,但是 ,这却能较好地控制租住成本。也就是说 ,大部分租房青年采取的是“即使牺牲生活质量也要控制租住成本”的居住策略 ,高收入青年也不例外。

表 3 :月房租支出与租房地段交互分析表(%)

月房租支出	租房地段					
	内环以内	内环与中环之间	中环与外环之间	外环与郊环之间	郊环以外	其他
1000 元以下	46.4	37.5	50.0	68.4	81.8	50.0
1001~2000 元	32.1	35.0	36.8	23.7	16.4	50.0
2001~3000 元	17.9	20.0	10.5	2.6		
3001~4000 元	3.6	7.5	2.6	2.6		
4001 元以上				2.6	1.8	
合计	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
卡方检验	Chi- Square=37.644		df=20		P=0.010	

(四)租住生活的不稳定性

从数据分析来看 ,租房是一种欠稳定的居住方式。受访者中 ,租房至今一次都没有更换过住所的只有 20.6% ,更换过 1~2 次住所的超过六成 ,更换过 3~4 次接近三成 ,甚至有 5%的人更换过 5 次以上。

租住生活的不稳定性 ,一方面与租房本身的特点有关 ,住所因工作、生活的变动而变动 ,是租房灵活性、便利性的体现 ,但是在受访者中 ,由于上班地点变更(18.3%)和希望改善居住条件(17.8%)等与租房青年个人发展有关的原因而主动搬离所租房屋比例不足四成。而接近五成的人表示上一次搬家是房东改变租赁关系所造成的 ,其中房东收回房屋的比例为 26% ,房东跳价的比例为 19.5%。

在当前上海的房屋租赁市场上 ,出租房大部分是以私人独套出租的方式出现的 ,类似国外许多城市那样整栋单元楼出租、由物业统一长期出租的形式则很少见到 ,而如前所述 ,单位宿舍等集体消费品又往往只对体制内的少数青年开放。私人出借的住房 ,受房东个人意愿左右较大 ,加之政府对租房市场监管的不到位 ,房东常常会在利益最大化的理性选择下 ,轻易地驱逐房客 ,变更租赁关系。当被问及在“租房生活过程中 ,最担心的是什么”时 ,与房东有关的三个选项位居前列 ,分别是 :“房东随意提价”(35.3%) ,“房东违约”(28.5%) ,“房东提前收回房子”(12.7%) ,而其它的因素加起来也不到 25%。这说明 ,租赁关系的不稳定才是造成青年租房生活不稳定的主要因素。另外 ,即使房东没有变更意愿 ,私房也可能因城市建设、旧城改造等原因 ,而不得不终止提供租住的可能。

三、租房青年的居住体验及居住观念

租住行为的个体性、租住区域的外围化、控制租住成本的压力以及租住生活的不稳定性 ,构成了租房青年的居住现状 ,同时也影响和决定着租房青年的居住感受和居住规划。

(一)“租来的房子不是家”

居住首先要满足的前提是——“长期有房住” ,这一事实是确定的。因为搬迁不管对什么人而言都是一种消耗 ,而搬家背后更大的问题是 ,它造成一种居住上的极度不安状态和身份上的临时性感觉 ,使得租房者无法对空间产生属地感。所以 ,当租房青年被问及会不会“把租来的房子装扮成温暖的家”时 ,选择“符合”(5%)和“比较符合”(22.6%)的总共不到三成 ,而超过三成的青年选择了“不符合”(32.1%) ,其余的青年对此表示“一般”(40.3%)。

并且 ,我们把“将租来的房子装扮成温暖的家”的青年同他们租住的时长进行交叉分析 ,却困惑地发现 ,租房生活时间越长 ,将租来的房子当成家的心境越少。租房青年在租住房子里住得越长 ,在租房空间中寻求到归属感和安全感越难 ,越是失去在租房空间中规划生活、营造生活质感等的动力其原因有待

进一步的研究与分析。

另外,当问到“我不愿意往租来的房子里添带不走的東西”时,接近五成的租房青年认为这一描述“符合”(15.8%)或者“比较符合”(33.3%)他们的生活状态。当我们将青年的人口学特征、租房特征等变量与之做交叉分析时,发现所有类型的青年在这方面都表现出了统计学上的一致性,即不论青年的性别、年龄、婚姻状况等为何,也不论青年租房时间的长短或者是住在单位宿舍还是从市场租来的私房中,描述结果均一样。由此可见,“不往租来的房子里面添不易搬动的物品”成了租房青年的共识。

住房往往还是居住者必要的社交空间,而当问及是否存在“不愿意请朋友到租来的房子里做客”这种情况时,虽然有36.7%的租房青年认为“不符合”,但仍然有接近三成的受访者承认有这样的心态,并且有35.3%的人表示“说不清”。如前所述,年轻人一般和好几个人一起居住来降低租房成本,人均住房面积不到20平方米,这造成了居住空间的过密化,进而带来住房狭窄、住宅设备不完整或使用频率过高以及住宅内部结构和居住分工不合理等状况^①,成为减少居住者在居住空间中进行社交活动的主要原因。

总的来说,大多租房青年的租住生活并不安心、放心,处于一种“不知道明天会在哪里”的状况。在调查中,仅有23.8%的受访者“对目前的居住生活状态感到满意”,而27.8%的直接表示不满意,另有近五成的青年“说不清”。而当被问及“总的说来,目前的生活状态接近我想过的生活”时,接近五成的租房青年明确表示“不符合”,接近四成的“说不清”,只有16.2%的表示认同。

(二)租房青年的居住观念

青年开始租房生活的原因可能有多种,但在目前的租住现状和租住体验的共同影响下,租房对于年轻人而言,更多的只能是一种临时性、权宜性的居住策略,而不是可以长久的居住行为。

当我们问及租房青年是否会“因为没有自己的房子而缺乏安全感”时,过半的租房青年表示有这样的想法,是否存在“买不起房,结婚暂缓”这一想法时,35%的受访者表示“符合”其目前的想法,而有31.8%的人表示“不符合”,另有近三成的受访者表示“说不清”;当问及租房青年是否赞同“虽然房价高,但无房不成家,房还是要买的”这一说法时,六成多的租房青年表示“赞同”(31.8%)或者甚至“非常赞同”(33.6%),这说明就目前现状而言,购房仍然是租房青年普遍认同并盼望的居住生活发展方向。

这一方面是由于令人心安的居住空间是人进行生活规划、完成自我发展的基石^[2],而在目前的住房政策和租房市场下,租房的个体性和不稳定性让年轻人不敢轻易地对租房生活的安定性、可持续性抱有幻想,进而导致青年在婚姻、生育、立业等方面的生活规划无所着落,给他们的生存和发展带来障碍。“买房结婚”实在不是什么传统观念或“丈母娘倒逼”的结果,而与社会未能完善相应制度和措施、让“租房”和“购房”未能真正成为居住者的多元选择题有关。当然,另一方面也可能是因为在“发展主义”和“城市经营”的逻辑下,住房功能已经悄然发生了变迁,房屋在容纳生活、协助劳动力再生产这些功能之外,还发挥着融资投资、分享经济成果等分配性功能,因此青年人也只能加入到购房大军中,而不敢轻言“租房成家”。

故而,当问及租房青年为什么要租房时,接近八成的租房青年把租房作为“买不起房”后的临时性居住策略,是处于“(暂时)无法获得房屋产权”情况下的一种无奈适应;只有不到两成的租房青年是基于租房生活的灵活性、流动性等特征而主动选择租房而居的。这也解释了为什么租房青年会千方百计控制租赁成本的原因,他们主动牺牲居住质量来节省居住成本的目的,就是为了存钱买房。

四、讨论:让青年持续租住的结构性的前提

当我们进一步对租房青年的居住现状和居住观念等分析时会发现:住房作为生活的基地,长期“有房住”这一事实对于城市青年来说十分重要,而到底是拥有房屋产权,还是住在一套相对稳定的房子中,并不是问题的关键,其实只要让居住者不用担心“哪天会被赶出去”,那么住房问题的其他方面就不会显得那么刚性,在租来的房子中,也照样能保持对生活的希望,且能充满信心地对生活发展做更好的规划。

因此,当租房青年被问及“如果政府能够严格规范租房市场,提高租房稳定性,扩大保障性住房的惠及面,我愿意长期租房”是否符合自身想法时,超过五成的租房青年回答“符合”,近三成的受访者回答“说

不清”,而仅有两成的人回答说“不符合”。说明对于青年而言,如果说在租来的房子中也能找到“房子是别人的,但家是自己的”这种归属感和安全感,如果能保证“有房住”这一事实是确定的、非临时性的,那么,“租房”和“购房”就将并行成为年轻人们的居住选择策略,而不再是一种“迫不得已”。

这一目标实现的前提,首先有赖于城市政府能将租房市场打造成为一个有序的成熟市场。但是目前,城市中房屋出租却存在市场化不完全、地下交易多、租赁纠纷多、政策监管不到位等问题。因此,通过完善相关法规,建立指导租金制度,规范房屋租赁中介、健全房地产中介信用管理体系^[3],设立房屋租赁市场管理中心^[4],及时调解房屋租赁纠纷,保护当事人合法权益,加强部门协管、避免政出多门,加大对违法租赁的执法力度等方式,规范租房市场,提高租房青年的租住安全感,是必要和迫切的。

同时,政府还应该为有居住困难的青年“托底”,向有需要的年轻人给予公共支持。住房从来都不是市场能单独提供的消费品,甚至相当一部分应该作为集体消费的项目之一——即由国家是向有需要的劳动者提供公共住房,为全社会的居住福利托底。但自住房改革以来,青年劳动力的住房生活长期处于被忽略的状态,特别是“夹心层”青年的住房保障一直处于真空状态。目前在全国各地试点运行“公共租赁住房”制度,从设计上来说,正好符合上述良善初衷,但主要在落实,“公租房”本身的空间合理性、充足性,管理机制的可持续性、公平透明性,等等,都是关系这一制度能否真正为城市青年的居住权提供公共保障的关键。

受过良好教育的年轻人们,他们满怀抱负和理想,很容易接受新的理念、进行新的实践。事实上,大部分青年人对购房这一行为的理解,虽然一方面是从资产保值增值等投资角度去看待的,但更主要的是从产权房能让居住变得安定、不用担心“明天住在哪里”的角度来考虑的。因此,如果政府能花大力气规范租房市场,用大智慧保证公共租赁住房制度的有效实施,让“租房”和“购房”真正成为年轻人们居住选择的对象,而不是孰优孰劣的问题,那么,提高青年的长期租房意愿、改变市民购房居住的习惯将成为可能。

注释:

①经个案访谈和观察发现,租房青年所住房屋一旦狭窄,室内的家具和生活用品就会拥挤混乱,人容易被绊倒,物品容易落下伤人;住宅设备的不完整或使用频率过高,例如没有独立的厕所,洗漱间,厨房,浴室,以及住宅内部结构和居住分工的不合理,例如客厅也有人居住、饭厅同时也是工作室等状况,确实造成减少居住者在居住空间中进行社交活动的可能性。因此,租房青年不愿意邀请朋友到租来的房子里做客时,不能简单化为处于无房状态下的“虚荣”、“不理性”等,很大程度上,他们不进行社交活动有其空间使用方面的实际障碍。

参考文献:

- [1]陆巍成.大都市住房排斥与高学历新移民的社会流动[D].华东师范大学硕士毕业论文,2010.
- [2][日]早川和男.居住福利论[M].北京:中国建筑工业出版社,2005.
- [3][4]陈通,尹振军.浅谈政府职能转换背景下的房屋租赁市场管理[J].房地产市场,2004(8).

(责任编辑:吴小晋)