

城镇住房保障规模影响因素的相关分析研究

褚超孚

(浙江大学 房地产研究中心, 浙江 杭州 310027)

[摘要] 城镇住房保障规模既受住房保障需要范围的影响,又受政府供给能力的约束。城镇住房保障规模的主要影响因素体现在如下几个方面:人均财政收入、人均可支配收入、恩格尔系数、人均住房消费支出、商品房市场价格、居民人均使用面积、住房自有率、城市化率、住宅用地年供应量和房地产开发投资量等,将这些影响因素分别与住房保障量或应受保障家庭比例之间做实证相关分析或理想值的模拟分析,可得到部分有意义的结果。其政策含义是,根据经济社会发展的阶段性水平,政府可对上述指标作政策性的适度调控,使城镇保障型住房的供应量努力保持供需的动态平衡。

[关键词] 保障型住房; 住房保障影响因素; 住房保障比例; 住房保障政策

[中图分类号] TV98 **[文献标志码]** A **[文章编号]** 1008 - 942X(2005)04 - 0106 - 08

在以市场经济规律主导资源配置的条件下,商品房价格偏高和中低收入家庭住房支付能力不足的矛盾始终是住房问题的关键。城镇住房保障制度正是政府和社会为帮助中低收入家庭解决居住问题、满足其基本生活所需住房的若干制度安排,它既是社会保障制度在住房领域的延伸,也是住房制度对社会保障的体现。根据经济学原理,市场有供需两个方面,市场要达到供求均衡的条件是市场经济的充分竞争和信息对称。但保障型住房^①不能归入一般意义上的商品市场来考察,它不会通过市场规律自动地达到供需平衡。它既要受到市场规律的影响(如商品房价格波动),又要受到政府供给能力的硬约束。因此,城镇居民保障型住房的需要量只有在政府供给能力能够承担的条件下才是有效的。也就是说,保障型住房的供应规模要受到政府的财力、土地供应量和住房市场价格水平等因素的影响,对这些影响因素的适度调控会有助于城镇住房保障能力的提高。

一、影响住房保障规模的因素识别及分析框架模型

本文通过对前人研究的理论分析,并结合我国城镇住房保障的实际情况,认为住房保障规模的主要影响因素有以下内容:从住房保障需要的角度而言,主要有家庭收入、人均消费性支出、人均住房消费支出、恩格尔系数和居住面积标准;从政府供给能力的角度而言,主要有经济发展水平(又可分为人均国内生产总值和人均财政收入两项)、居住用地供应量和固定资产投资额;在影响住房保障规模的因素中,有些因素是从需要或供给能力单方面影响的,也有因素是从供需双方影响住房保

[收稿日期] 2005 - 03 - 07

[本刊网址·在线杂志] <http://www.journals.zju.edu.cn/soc>

[基金项目] 浙江省哲学社会科学基金重点项目(Z04G206)

[作者简介] 褚超孚(1964 -),男,浙江余姚人,浙江大学房地产研究中心副研究员,博士研究生,主要从事房地产管理和教育经济管理等方面的研究。

^① 本文将“保障型住房”定义为:为了实现社会公平、实现中低收入阶层居民的基本居住权,由政府直接投资建造或由政府以一定方式对建房机构提供补助、由建房机构建设,并以较低价格或租金向中低收入家庭进行出售或出租的住房(在我国现阶段主要指经济适用房和廉租房)。

障规模的,这些因素主要有城市发展水平(又可分为城市化率和城镇人口密度两项)和商品房市场价格^{[1][2]}。

为了进一步验证上述影响因素选择的合理性,本文选择与浙江省城镇住房保障有密切关系或者有专门研究的政府部门、房地产协会和科研院校的相关负责人,或对住房保障业务熟悉且有深入研究的高学历人士进行了访谈与问卷调查。笔者根据问卷与访谈的情况对上述指标作了一些修正:

(1)部分变量之间相关性很强,需要作一些合并与取舍。如“人均GDP”和“人均财政收入”、“人均可支配收入”和“人均消费性支出”两对指标均具有高度的正相关性,为此,分别选择保留了“人均财政收入”和“人均可支配收入”;“恩格尔系数”和“人均住房消费支出”两者之间的相关性也很强^{[3][4]},一般而言,恩格尔系数越低,住房消费支出额就越高,但也不能排除将食品消费减少额用于教育和旅游等消费的可能性,鉴于该两项指标相关方向的不确定性,故在下文应用研究时仍然将该两项指标作为独立变量保留。

(2)“城镇人口密度”是衡量“城市发展水平”的一个重要指标(特别是在城市之间作比较时),但如果单独研究某一个城市或一个区域则没有必要列该项指标。

(3)部分访谈者认为应增加“住房自有率”指标,城镇居民的住房自有率虽然不能全面地反映单个家庭住房的居住水平,却能从总体上反映居民的基本居住情况。如果现有住房自有率达到了较高的水平,则住房保障的需求总量相对会小些。

根据以上修正,本文对住房保障规模的分析框架模型构建如下:

基本函数形式: $y = f(x_i)$ 。

其中, y 为因变量,表示住房动态保障规模,通常用城镇受住房保障家庭户数占城镇总家庭户数的比例或保障型住房的总量来表示; x_i 为自变量,指住房保障规模的主要影响因素, $i = 1, 2, 3, \dots, 10$ (详见表1)。

表1 待选自变量的描述、量化及预期符号

| 自变量分类 | 变量序号 | 自变量名 | 自变量的描述及量化 | 预期符号 |
|------------|-----------------|----------|-------------------------------|----------------------|
| 政府财政承受能力 | X ₁ | 人均财政收入 | 城镇人均年财政收入(元) | + - ^① |
| 居民住房消费支付能力 | X ₂ | 人均可支配收入 | 城镇居民人均年可支配收入(元) | + - |
| | X ₃ | 恩格尔系数 | 城镇居民食品消费占总消费的比重(%) | + |
| | X ₄ | 人均住房消费支出 | 城镇居民家庭年人均用于住房消费支出(元) | + - |
| 商品房价格 | X ₅ | 商品房市场价格 | 城镇年末商品房建筑面积均价(元/平方米) | + |
| 居民居住水平 | X ₆ | 居民人均使用面积 | 城镇居民家庭人均使用面积(平方米) | - |
| | X ₇ | 住房自有率 | 城镇居民所住房屋产权为私有的占全部住房的比例(%) | - |
| 城市发展水平 | X ₈ | 城市化率 | 用城镇非农居民人口数占总人口的比例近似地表示城市化率(%) | +(保障量); 不确定(保障比例) |
| 土地供应 | X ₉ | 住宅用地年供应量 | 城镇用于住宅建设的土地供应量(公顷) | - |
| 固定资产投资 | X ₁₀ | 房地产开发投资量 | 房地产开发年投资总量(亿元) | + - |

需要说明的是,上述变量之间或多或少也存在着某种相关关系。但由于本模型只是将这些变

①“+ -”表示,先正相关后变为负相关。

量与住房保障家庭比例或住房保障量之间作相关分析,而对相对独立的自变量之间暂不作严格的自相关分析。

二、分析框架模型的实证应用研究

下文将上述分析框架模型以浙江省为例进行相关分析的实证应用研究,即对城镇住房保障规模的影响因素分别与住房保障量或应受保障家庭比例之间做实证相关分析或理想值的模拟分析。

(一)住房保障规模影响因素的实证相关分析

根据浙江省 1995—2004 年历年的统计年鉴,得到上述 10 项指标中的 9 项指标^① 的 10 年统计数据(1994—2003 年),见表 2 所示:

表 2 浙江省 9 项指标历年数据汇总

| 年份 | 人均财政收入 (元) | 年人均可支配收入 (元) | 恩格尔系数 (%) | 居住消费人均支出 (元) | 城市化率 ^② (%) | 人均居住面积 (平方米) | 城镇住房自有率 (%) | 房地产开发投资量 (亿元) | 商品房均价 (元) |
|------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------------------|-----------------|----------------|------------------|--------------|
| 1994 | 482.33 | 5 066 | 47.4 | 270 | 17.88 | 15.58 | 49.90 | 155.82 | 1 122.35 |
| 1995 | 568.70 | 6 221 | 47.0 | 375 | 18.37 | 15.64 | 59.80 | 246.38 | 1 297.1 |
| 1996 | 663.10 | 6 956 | 46.9 | 405 | 18.86 | 15.91 | 63.50 | 243.54 | 1 414.7 |
| 1997 | 770.01 | 7 359 | 43.9 | 523 | 19.56 | 16.25 | 69.06 | 215.44 | 1 439.2 |
| 1998 | 903.56 | 7 837 | 42.5 | 540 | 20.40 | 18.25 | 77.30 | 226.69 | 1 804.7 |
| 1999 | 1 068.62 | 8 428 | 40.3 | 576 | 21.21 | 19.47 | 81.93 | 271.99 | 1 947.3 |
| 2000 | 1 462.76 | 9 279 | 39.2 | 600 | 22.11 | 19.87 | 83.98 | 362.18 | 1 941.2 |
| 2001 | 2 030.51 | 10 465 | 36.2 | 724 | 23.15 | 20.30 | 87.07 | 544.91 | 2 104.6 |
| 2002 | 2 571.84 | 11 716 | 37.9 | 739 | 24.19 | 21.12 | 88.27 | 728.80 | 2 390.6 |
| 2003 | 3 227.20 | 13 180 | 36.6 | 953 | 25.43 | 21.60 | 90.80 | 980.05 | 2 736.7 |

又根据浙江省住房制度改革领导小组办公室提供的数据,浙江省 1995—2003 年已推出的保障型住房(安居房和经济适用房)的供应量见表 3:

表 3 浙江省历年安居房和经济适用房供应量 (单位:万平方米)

| 年份 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|-------|-------|--------|------|--------|------|--------|--------|--------|--------|
| 安居房 | 19.77 | 131.03 | 154 | 107.23 | 85 | 136.01 | - | - | - |
| 经济适用房 | - | - | - | - | - | 192.83 | 218.03 | 204.61 | 220.37 |
| 合计 | 19.77 | 131.03 | 154 | 107.23 | 85 | 328.84 | 218.03 | 204.61 | 220.37 |

将表 3 合计栏中浙江省住房保障量 9 年的历史数据作为因变量,将表 2 中 9 项指标相应年份的数据作为自变量进行相关分析,得到相关系数如表 4 所示:

表 4 浙江省 1995—2003 年已推出住房保障量的相关分析

| | 人均财政收入 | 城市化率 | 人均使用面积 | 房地产开发投资量 | 商品房均价 | 恩格尔系数 | 人均住房消费 | 人均可支配收入 | 住房自有率 |
|-------|--------|-------|--------|----------|-------|---------|--------|---------|--------|
| 历史保障量 | 0.585 | 0.654 | 0.636 | 0.490 | 0.561 | -0.679* | 0.590 | 0.629 | 0.671* |

* 表示相关在 0.05 水平上显著(2-tailed)。

① “住宅用地年供应量”这一项指标对于浙江省住房保障规模具有很大的影响,但由于历史数据的不足而无法做时间序列的实证与模拟分析,故在下文分析中删去了该项指标。

② 本文所指的“城市化率”为历年《浙江统计年鉴》中的非农人口数除以全省总人口数得到的比例,比一般意义上的“城市化率”要低一些。

从表4可知,在9项指标中,只有“恩格尔系数”与保障量的负相关系数是0.679,“住房自有率”与保障量的正相关系数是0.671,且相关均在0.05的水平上显著,与预期的符号也正好相反。其他7项指标均与历史保障量不相关。

(二)住房保障规模的模拟相关分析

1. 自变量数据和住房保障比例的预测

(1) 自变量数值预测模型

根据表2浙江省1994—2003年历年的数据,运用趋势外推法,首先进行曲线估计,比较各变量指标几个常用预测模型:线性(*Linear*)、平方(*Quadrati*)、立方(*Cubic*)和指数(*Exponent*)模型的调整后的 R^2 值。然后选择曲线的拟合程度最好(一般是指调整后的 R^2 值最大)的模型作为预测模型。预测模型及 F 值和调整后的 R^2 值见表5所示。

表5 各指标预测模型

| 序号 | 变量名称 | 预测模型 | F 值 | 调整后的 R^2 |
|----|----------|--|-------------|------------|
| 1 | 年人均财政收入 | $Y_1 = 454.038 + 3.0935 * T^3$ | 747.6296 | 0.9960 |
| 2 | 年人均可支配收入 | $Y_2 = 3976.8667 + 1381.0074 * T - 189.4889 * T^2 + 14.4582 * T^3$ | 813.4308 | 0.9963 |
| 3 | 恩格尔系数 | $Y_3 = 49.4800 - 1.3982 * T$ | 121.1640 | 0.9303 |
| 4 | 人均居住消费支出 | $Y_4 = 180.8153 * T - 28.5006 * T^2 + 1.8660 * T^3$ | 100.1840 | 0.9973 |
| 5 | 城市化率 | $Y_5 = 0.1745 + 0.0036 * T + 0.0004 * T^2$ | 11 181.6342 | 0.9997 |
| 6 | 人均居住面积 | $Y_6 = 14.1800 + 0.7671 * T$ | 160.2195 | 0.9465 |
| 7 | 住房自有率 | $Y_7 = 42.6820 + 8.2245 * T - 0.4132 * T^2 + 0.0074 * T^3$ | 472.6260 | 0.9973 |
| 8 | 房地产开发投资 | $Y_8 = 325.4632 - 99.5653 * T + 16.0968 * T^2$ | 97.0161 | 0.9552 |
| 9 | 商品房均价 | $Y_9 = 1055.6884 * e^{0.0925 * T}$ | 196.0617 | 0.9706 |

(2) 住房保障比例数值的预测

同理,对所设计的住房保障三种方案^①的保障比例进行计算,步骤如下:

首先,根据1994—2003年的数据,利用SPSS10.0版软件对浙江省住房市场均价变化情况做回归分析,得到2004—2011年的浙江省商品房市场均价。

其次,根据保障家庭标准面积60平方米、70平方米和80平方米三种方案,分别计算单套保障型住房的市场均价;再按首付30%、商业银行按揭贷款70%的比例,分别计算月还贷额和年还贷总额;然后按除以30%分别计算出三种方案2004—2011年的收入保障线。

再次,根据1994—2003年浙江省城镇居民家庭年收入的分布情况,利用趋势外推法,分别得到7个回归方程,再根据这7个回归方程,分别得到2004—2011年浙江省城镇居民家庭分组收入的预测值^②。

最后根据家庭收入七分法中的值所对应的百分比,在城镇居民家庭中所处比例点从最低收入户到最高收入户依次为:5%、15%、30%、50%、70%、85%、95%^③。再按照区间百分比

① 本文设计的住房保障面积标准有三种方案:第一种方案,1994—1998年保障面积标准为50平方米,1999—2011年保障面积标准为60平方米;第二种方案,1994—1998年保障面积标准为60平方米,1999—2011年保障面积标准为70平方米;第三种方案,1994—1998年保障面积标准为70平方米,1999—2011年保障面积标准为80平方米。

② 为节省篇幅,浙江省城镇居民收入分类预测模型和预测值略去。

③ 为计算方便起见,本文假设城镇居民家庭收入在各区间内是均匀分布的,家庭收入七分法中的值为该等级收入水平的均值。

计算法^①,得到 2004—2011 年浙江省需要保障三种方案的城镇居民家庭的比例。

(3) 自变量指标与住房保障比例的预测值

根据上述方法,分别得到浙江省 1994—2011 年 9 项自变量指标和住房保障比例三种方案的历年数据,见表 6 所示:

表 6 浙江省住房保障比例与相关指标历年数值

| 年份 | 人均财政收入 (元) | 年人均可支配收入 (元) | 恩格尔系数 (%) | 居住消费人均支出 (元) | 城市化率 (%) | 人均居住面积 (平方米) | 住房平均价格 (元) | 房地产开发投资 (亿元) | 住房自有率 (%) | 住房保障比例一 (%) | 住房保障比例二 (%) | 住房保障比例三 (%) |
|------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 1994 | 457.13 | 5 182.84 | 48.1 | 154.18 | 17.86 | 14.95 | 1 158.0 | 241.9946 | 50.494 | 14.48 | 32.16 | 50.13 |
| 1995 | 478.79 | 6 096.59 | 46.7 | 262.56 | 18.35 | 15.71 | 1 270.2 | 190.7197 | 57.524 | 10.71 | 25.90 | 42.70 |
| 1996 | 537.56 | 6 804.86 | 45.3 | 336.32 | 18.92 | 16.48 | 1 393.3 | 171.6383 | 63.812 | 10.69 | 25.48 | 41.49 |
| 1997 | 652.02 | 7 394.40 | 43.9 | 386.67 | 19.59 | 17.25 | 1 528.3 | 184.7504 | 69.400 | 12.87 | 28.03 | 43.22 |
| 1998 | 840.72 | 7 951.96 | 42.5 | 424.81 | 20.35 | 18.02 | 1 676.4 | 230.0561 | 74.330 | 16.12 | 31.34 | 46.08 |
| 1999 | 1 122.23 | 8 564.29 | 41.1 | 461.92 | 21.19 | 18.78 | 1 838.9 | 307.5554 | 78.644 | 34.37 | 48.92 | 63.10 |
| 2000 | 1 515.10 | 9 318.14 | 39.7 | 509.20 | 22.12 | 19.55 | 2 017.1 | 417.2482 | 82.384 | 36.55 | 50.90 | 64.07 |
| 2001 | 2 037.90 | 10 300.25 | 38.3 | 577.86 | 23.13 | 20.32 | 2 212.6 | 559.1346 | 85.592 | 37.45 | 51.51 | 63.55 |
| 2002 | 2 709.19 | 11 597.38 | 36.9 | 679.08 | 24.23 | 21.08 | 2 427.0 | 733.2146 | 88.310 | 36.79 | 50.82 | 61.71 |
| 2003 | 3 547.52 | 13 296.28 | 35.5 | 824.06 | 25.41 | 21.85 | 2 662.2 | 939.4881 | 90.580 | 34.49 | 48.70 | 58.90 |
| 2004 | 4 571.47 | 15 483.70 | 34.1 | 1 024.00 | 26.68 | 22.62 | 2 920.2 | 1 177.955 | 92.444 | 30.55 | 44.68 | 55.49 |
| 2005 | 5 799.58 | 18 246.38 | 32.7 | 1 290.09 | 28.04 | 23.39 | 3 203.1 | 1 448.616 | 93.944 | 26.03 | 39.13 | 51.79 |
| 2006 | 7 250.42 | 21 671.08 | 31.3 | 1 633.53 | 29.48 | 24.15 | 3 513.6 | 1 751.470 | 95.122 | 20.58 | 32.25 | 46.18 |
| 2007 | 8 942.56 | 25 844.54 | 29.9 | 2 065.51 | 31.01 | 24.92 | 3 854.0 | 2 086.518 | 96.020 | 14.48 | 25.35 | 38.06 |
| 2008 | 10 894.6 | 30 853.52 | 28.5 | 2 597.24 | 32.63 | 25.69 | 4 227.5 | 2 453.759 | 96.680 | 9.94 | 18.05 | 29.26 |
| 2009 | 13 125.0 | 36 784.75 | 27.1 | 3 239.90 | 34.33 | 26.45 | 4 637.2 | 2 853.194 | 97.144 | 4.99 | 15.32 | 21.23 |
| 2010 | 15 652.3 | 43 725.01 | 25.7 | 4 004.69 | 36.12 | 27.22 | 5 086.6 | 3 284.822 | 97.454 | 4.41 | 7.15 | 13.46 |
| 2011 | 18 495.2 | 51 761.02 | 24.3 | 4 902.81 | 38.00 | 27.99 | 5 579.5 | 3 748.644 | 97.652 | 3.94 | 4.59 | 7.69 |

2. 1994—2003 年 10 年数据的模拟相关分析

将三种方案所得到的住房保障历年比例(1994—2003 年)与影响住房保障能力的 9 个影响因素的相应年份的数据进行相关分析,得到相关系数如表 7 所示:

表 7 1994—2003 年相关分析

| 三种保障方案 | 人均财政收入 | 人均可支配收入 | 恩格尔系数 | 人均住房消费 | 城市化率 | 人均使用面积 | 住房自有率 | 房地产开发投资量 | 商品房均价 |
|----------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
| 住房保障比例 1 | 0.785** | 0.816** | -0.878** | 0.786** | 0.869** | 0.878** | 0.866** | 0.767** | 0.866** |
| 住房保障比例 2 | 0.772** | 0.792** | -0.854** | 0.758* | 0.849** | 0.854** | 0.836** | 0.761** | 0.846** |
| 住房保障比例 3 | 0.680* | 0.692* | -0.766* | 0.651* | 0.760* | 0.766** | 0.750* | 0.677* | 0.756* |

* 表示相关在 0.05 水平上显著(2-tailed)。

** 表示相关在 0.01 水平上显著(2-tailed)。

从表 7 可知,住房保障比例与上述 9 项指标均有较强的相关性,除了“恩格尔系数”与之负相关外,其余 8 项均与之正相关。

① 计算公式为: $R = r_{i-1} + \left(\frac{I_s - I_{i-1}}{I_i - I_{i-1}} \right) \times r_i$, 其中, R: 城镇居民需要住房保障的家庭户数比例; r_i : 城镇居民分类家庭年收入线区间比例, $i = 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7$; I_s : 城镇居民住房保障家庭收入保障线; I_i : 城镇居民分类家庭年收入线, $i = 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7$ 。

3. 1994—2011年18年数据的模拟相关分析

笔者将住房保障比例与9项影响因素指标进行逐年相关分析,发现有些指标的正负相关性符号逐渐出现变化,到2011年则出现质的变化,其相关系数见表8所示:

表8 1994—2011年相关分析

| 三种保障方案 | 人均财政收入 | 城市化率 | 人均使用面积 | 房地产开发投资量 | 商品房均价 | 恩格尔系数 | 人均住房消费 | 人均可支配收入 | 住房自有率 |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|--------|
| 住房保障比例1 | -0.559* | -0.389 | -0.230 | -0.531* | -0.422 | 0.255 | -0.578* | -0.552* | 0.060 |
| 住房保障比例2 | -0.726** | -0.581* | -0.455 | -0.609** | -0.699** | 0.455 | -0.755** | -0.732** | -0.144 |
| 住房保障比例3 | -0.837** | -0.712** | -0.599** | -0.738** | -0.812** | 0.599** | -0.864** | -0.845** | -0.306 |

* 表示相关在 0.05 水平上显著 (2-tailed)。

** 表示相关在 0.01 水平上显著 (2-tailed)。

三、相关分析结果的讨论

本文对浙江省城镇住房保障规模影响因素与下列三个因变量作了相关分析:(1)1995—2003年历年已推出的保障型住房量;(2)1994—2003年历年应受保障家庭的比例;(3)1994—2011年历年应受保障家庭的比例。相关分析的结果讨论如下:

1. 对 1995—2003 年已推出的住房保障量的实证相关性显示,没有得到有意义的结果。这说明浙江省从 1995 年开始有城镇保障型住房以来至 2003 年,虽历年已逐步推出保障型住房(安居房和经济适用房),廉租房体系也已起步,但从总体而言,往年的总供给量没有进行科学的测算,既没有充分考虑城镇居民住房保障的需求量,也没有考察政府的财政承受能力。其计划的制订和实施随意性较大,不能准确地反映客观实际。全国其他省区也存在着类似的情况。

2. 通过对 1994—2003 年历年应受保障家庭的比例和 1994—2011 年历年应受保障家庭的比例(各有三种方案)的模拟值的相关分析,可以得到一些有意义的结果。在 1994—2003 年间,正处于城镇住房保障的形成到快速发展时期,相关分析表明,其影响住房保障规模的因素与保障比例大致呈同步增长趋势。也就是说,这一时期正处于住房保障的“饥饿期”,家庭收入和政府财政收入的增加,恩格尔系数的下降等等,都不足以构成住房保障比例的减少。而进一步将相关分析的年份延长到 2011 年,使浙江省的城镇住房保障开始转入平稳发展的阶段。分析时间加上 2004—2011 年这一段,理想值的模拟相关分析结果则出现了较明显的变化,得到了部分有意义的结果,也基本反映了浙江省经济社会发展由“过渡型”(或称“双陀螺型”)向“橄榄型”结构^①转型的特征。

(1)影响因素中有 4 个因素:人均财政收入、人均可支配收入、人均住房消费和房地产开发投资量,由正相关变为负相关,验证了理论分析所预期的符号方向。说明从这段时间开始,浙江省城镇住房保障规模将随着国民经济的发展、居民收入和政府财力的增长而逐步变小。

(2)影响因素中的“人均使用面积”和“恩格尔系数”,方案 3 各自验证了在理论分析时所预期相关符号方向,得到了部分解释。

(3)影响因素中的“住房自有率”,理论分析的预期符号是负相关,而模拟分析结果显示不相关,

^① 本研究认为,根据富人、中产和穷人人数所占比例以及相应的占有全社会财富的比例的统计分析,我国经济社会发展的层次结构由低级形态向高级形态依次呈现出三个结构:“双金字塔”结构、“双陀螺型”结构和“橄榄型”结构。

这将有待于随时间的推移作进一步的验证。

(4)影响因素中的“城市化率”指标与住房保障的相关性有其不确定性:当住房保障绝对量与之作相关分析则应呈现出正相关,而当住房保障比例与之作相关分析时则表现为符号的不确定性,其符号呈正相关或负相关还受其他相关因素的影响。

(5)影响因素中的“商品房均价”,正相关的假设没有得到验证。本文认为,“商品房均价”与住房保障规模一般应呈正相关关系,即随着房价的涨落而影响住房保障规模的大小。但若当收入增长的速度超过房价的涨幅时,或者说居民住房消费支付能力足以抵消房价涨幅时,则会出现不相关或负相关关系。

这一相关分析的政策含义是,根据经济社会发展的阶段性水平,政府可对上述指标作政策性的适度调控,使城镇保障型住房的供应量努力保持供需的动态平衡。

[参 考 文 献]

- [1] H. W. Singer. Income and Rent: A Study of Family Expenditure[J]. The Review of Economic Studies, Vol. 4, 1937, (2): 145 - 154.
- [2] William B. Brueggeman. "Federal Housing Policies: Subsidized Housing, Filtration and Objectives": A Reply[J]. Land Economics, 1974, (3): 317 - 320.
- [3] 韩冰. 我国城镇居民住房消费水平研究[J]. 城市问题, 2000, (2): 20 - 22, 62.
- [4] 王晓东. 中国城镇居民消费结构和住房消费[M]. 北京: 学苑出版社, 1997.

[责任编辑 徐丽静]

A Correlation Study of Factors Influencing Urban Housing-based Social Security

CHU Chao-fu

(*Research Center for Real Estate, Zhejiang University, Hangzhou 310027, China*)

Abstract: The scale of urban housing-based social security is affected by the demand of guaranteed housing on the one hand and government capacity to provide housing on the other. After a standard theoretical analysis, interviews with specialists in the field and a questionnaire survey, this paper identifies and chooses the following items as the key factors related to the scale of urban housing-based social security. They include: per capita fiscal earning, per capita annual family disposable income, Engel coefficient, per capita annual expenditures on housing, marketing price of commercial housing, per capita living space, percentage of private housing, ratio of urbanization, annual supply of residential land and quantity of investment on real estate development. A correlation and simulated ideal value analysis is then conducted on the relations between these factors and the quantity of guaranteed housing or the percentage of families which are entitled to housing-based social security. The results of the analysis indicate: (1) The correlation analysis of the quantity of guaranteed housing in Zhejiang Province from 1995 to 2003 shows that since the guaranteed housing plan was implemented between 1995 and 2003, no scientific estimation was applied to the total housing supply, and that stipulation and execution of the plan was mostly performed arbitrarily. That was the case even after a gradual increase of affordable housing supply and government-subsidized rental system was implemented. Other provinces in China

have similar problems. (2) By a simulated correlation analysis of the percentage of family housing-based social security of Zhejiang Province in two periods, 1994 - 2003 and 1994 - 2011, the study shows that from 1994 to 2003, housing-based social security in Zhejiang was in a phase of taking shape and rapid development. The factors related to its scale and percentage increased synchronically. When the duration of the correlation analysis is further extended to 2011, housing-based social security in Zhejiang will get into a phase of balanced development. There appears to be marked changes, reflecting a structural shift of the economic and social development of Zhejiang Province from a transitional type to an oval-shaped type. This study suggests that the government should adopt appropriate policies to regulate the factors mentioned above in an endeavor to achieve a dynamic balance between the supply and demand of urban guaranteed housing.

Key words: guaranteed housing; factors related to housing-based social security; percentage of family housing-based social security; policies related to guaranteed housing

进一步发挥高校人才交流机构作用的几点思考

高校人才交流机构的作用不应该仅仅局限在吸收和安置待聘人员等一般管理职能方面,而应该大胆打破传统管理模式限制,全方位、多渠道地拓宽工作职能,以建立起合理有序的高校人才流动机制,实现人力资源的优化配置,做好服务工作。具体来说,可以从以下几方面开展工作。

首先,要建立起高校人才供需信息网络。建立高校人才交流信息网络,做好对内人才智能引进,对外人才智能输出的信息网络工作,使高校人才交流机构工作与市场经济相配套、相关联、相协调。高校人才交流机构可在建立本校人才交流信息网络的同时,努力建立起高校之间、高校与社会之间的人才服务网络,这对掌握人才交流信息,发挥高校人才的技术优势和吸引国内外优秀人才到学校工作将起到积极的作用。高校人才交流机构应充分发挥其信息广、消息灵的特点,主动服务,利用网络技术构架高校人才交流的“立交桥”。可采用单位推荐、个人自荐等方法,进行网上信息的登记,有效地组织各种人才的“柔性流动”、“有序流动”,形成人才资源共享,从而遏制人才引进过程中高校之间相互挖人的“恶性循环”所导致的“一家欢乐多家愁”的混乱现象。

其次,要全方位地拓展服务功能。进一步拓展高校人才交流机构人才社会化服务的功能,使其成为新型的、能提供全方位服务的人才交流中介机构。随着新的人事制度的建立及富余人员的流动和消化,高校人才交流机构可以转变为校内人才市场或劳动力市场,为高校人才开发、优化配置起保障作用。可以配合高校的就业部门在毕业生就业工作中为企业和毕业生承担起中介服务的作用;可与用人单位建立长期、稳定的协作关系,把人才需求信息及时反馈给学校,积极探索供、需、中介三方面互动的服务新路子。随着高校人事制度改革的进一步深化,高校的用人制度也会呈现出多种形式,一些部门可以实行部门经费包干,人员部门聘用,高校的科研项目也可以以项目用人。但这些部门和科研项目往往没有独立的法人,不可能到社会上去独立招聘人才,缴纳各种社会保险,这就大大限制了学校用人制度的改革,因此,高校人才交流机构就可以承担起这一任务,为其提供全方位、多元化的服务。高校人才交流机构还应该承担起高校事业编制企业化管理或运作单位的管理服务工作。如目前尚未完全独立的民办二级学院的管理,异地办学的二级学院的管理,高校的远程教育学院等机构的管理工作,这些都可以由高校人才交流机构在中间架起一座“桥梁”,为人才交流服务。由于高校人才交流机构的作用可大大降低用人单位人才管理的成本,使这些单位在校内招聘人才、代管人事关系时,人才与用人单位之间只需签订聘用协议,聘用期满可回到校人才交流机构待聘,通过双向选择在校内落实新的岗位,这样既能解决这部分人员的后顾之忧,又能充分发挥他们的作用,畅通分流渠道,创造进出自由、来去自由的政策条件,营造高校良好的人才流动环境。

第三,应承担起高校人才“猎头”的角色。高校人才交流机构应该充分利用自身灵活的全方位人才服务网络优势,为高校引进人才尽力。目前高校的人才流动一改过去由国内流向国外的单向流动,出现了双向流动的格局,在这场人才争夺战中,高校人才交流机构可凭借自身的优势扮演“猎头”的角色。一方面,可为学校招聘各类急需的高层次人才,特别是从国外引进一些学术上已颇有成就的人才,充分利用掌握管理出国留学人员信息的有利条件,增进学校与出国留学人员间的联系,吸引这部分优秀人才回校工作,在学校找到自己的价值,贡献自己的力量;另一方面,可积极向社会推荐学校暂时富余的人才,让他们流动到适宜发挥自己作用和才干的岗位上去。高校人才交流机构应与社会人才市场建立联系,沟通人才需求信息,拓宽人才流通渠道,实现高级人才资源的社会共享,使高校人才交流机构成为“中转站”,而不是“收容站”。

(汪 桑, 钟鸣文)