

本文所分析的数据取自1994年7月在北京进行的一项抽样调查。调查对象为18岁及以上的北京市民。调查采取了整群分层抽样的方法,在北京市共抽取40个单位和团体,包括机关、企事业单位、群众团体、居民委员会等。每个调查点按照年龄、性别等比例抽取20—30人,共发放问卷1020份,收回有效问卷983份,有效率为96.4%。本样本的文化层次和职业层次略为偏高。

一、京城百姓与房改态度

“衣、食、住、行”是人们生活的基本需求,随着社会经济的不断进步,物质生活的不断提高,已经解决温饱问题的市民,将日益关注“住”的问题。由于过去我们住房制度上的不合理性,加之城市人口迅猛增长,城市居民住房紧张的矛盾日趋尖锐,住房制度的弊端也日趋明显。对住房制度加以改

革,已成为大势所趋,人心所向。自十一届三中全会以来,我国的房改政策开始陆续出台。房改的各项措施牵动着亿万百姓的心,直接关系到百姓的切身利益。

首都北京,既是我国的政治、文化中心,又是一个综合性的大城市。自房改以来,主要采取了以下具体措施:(1)由单位以优惠价向职工出售新旧住房;(2)以市场价向市民出售新建公房;(3)由单位系统或区县组建住房合作社,吸引个人集资建房;(4)旧房改造;(5)新出租公房实行新租金;(6)住房超标加租等。当前,北京正积极稳妥地推行着各项房改措施,百姓们也关注注视着各项改革政策。

在此次调查中,京城百姓有95.2%的人赞成目前的房改(表1)。

表1 市民对北京市各项房改措施的满意度

措 施	%
(1)单位以优惠价向职工出售新旧住房	66.9
(2)以市价向市民出售新建住房	7.2
(3)集资建房	24.6
(4)旧房改造	23.5
(5)新出租公房实行新租金	8.5
(6)住房超标加租	27.4

■热点透视

京 城 百 姓 与 住 房

□李建新

(北京大学人口研究所博士生)

以上数据表明:公众对住房改革的态度是肯定的,这是民心所向。百姓对房改中由单位以优惠价向职工出售新旧住房的措施满意程度比较高,反映了京城百姓对切身利益的关注和对解决不合理制度的支持。一般单位优惠售房的价格都在2万元左右,居民百姓可以承受得起,这样既可扭转无偿住房的不合理,又可以迅速回收资金,投入房屋再建新建,以解决更多的居民住房问题。在当前城市居民缺乏住房的紧张情况下,百姓们对部分人住房超标颇有微词,因此,在调查中也反映出不少人对超标加租的措施表示支持。另一方面,也表明公众并不是对每一项具体措施都能理解和支持,如以

市场价向市民售房,百姓普遍反映市场售价太高,对大多数京城百姓来讲,按现有收入水平去购商品房是不现实的。另外,调查中还发现,许多市民对房改持肯定态度,但对具体的房改措施却很模糊。

对当前房改速度(表2),有7.0%的人认为太快,48.9%的人认为还可以接受,44.1%的人认为房改速度太慢。不同性别,年龄的人群对房改的速度有不同的看法,男性一般比女性更认为目前房改速度显得较慢(男性为47.8%,女性为41.5%)。年龄对房改态度的影响更大(见表3),35—44岁的人群中有57.1%的人认为目前房改速度适中,只有38.4%的人认为太慢。而其他年龄中的人均有41%以上的人认为太慢,其中尤以45—54岁为甚,他们中有一半以上(50.4%)的人认为房改速度太慢。不同年龄的人对房改速度的不同态度,一定程度上说明了北京不同年龄层次的人在住房上拥有不同的问题。对于35—44岁组的人来说,工作、家庭、收入及住房条件都相对比较稳定,因此,对房改速度持适中态度的比较多,45—54岁组的人则可能面临的实际困难比较多,他们中多数人上有老、下有小,住房问题也比较突出,亟待国家政府改善其住房条件。

表2 市民对北京市房改速度的看法

项目	%
太快	7.0
适中	48.9
太慢	44.1

表3 不同年龄的市民对房改速度的看法(%)

年龄	房改太快	房改适中	房改太慢
18—24	5.5	53.1	41.4
20—34	7.3	46.2	46.5
35—44	4.5	57.1	38.4
45—54	8.9	40.7	50.4
55+	11.4	42.3	46.3

文化水平与改革速度也有一定的关系(表4),文化水平越高,认为房改速度太慢的越多,高中或中专此项比重为41.5%,大学及以上文化水平此项比重为47.4%。这些数据反映出文化水平越高的人,越能深刻认识到现行住房制度的弊端,因此,越希望政府能加速房改,使住房制度尽快走向合理化。

收入与房改速度也有关系(表5),收入低的居民认为



为目前房改速度快的比重相对其他收入的要高(11.4%),中等收入的居民认为房改速度适中的比重比较高(53.8%),而中高等收入的居民认为房改速度太慢的比重较高(56.6%)。

实际上,对许多居民说来,当前住房消费的比重在不断增加,部分低收入的百姓可能会感到目前的房改速度太快而影响到生活其他方面的改善;中等收入的居民相对来说居住条件还可以,但由于缺乏期望更好居住条件的物质基础,因此,较普遍满意目前的房改速度。对高收入的居民来说,他们有较好的经济条件,因此,希望政府能加速房改,出台更有利的政策,以满足他们改善居住条件的愿望。

表4 教育水平与房改速度(%)

教育程度	房改太快	房改适中	房改太慢
初中	8.5	51.4	40.1
高中	10.4	48.1	41.2
大学	3.5	49.1	47.4

表5 收入与房改速度(%)

月人均收入(元)	房改太快	房改适中	房改太慢
<300	11.4	41.9	46.7
300—600	6.9	53.8	39.3
600—1000	3.6	48.5	47.9
>1000	7.1	36.4	56.6

二、京城百姓与买房

住房的商品化是房改的必然之路,因此,买房也就成为百姓们的热点话题。

在这次调查中有56.7%的市民赞成买房,43.3%的人不赞成买房。值得注意的是,不同年龄,买房态度也有很大差异(表6),青年人和老年人多主张买房,18—24岁、25—34岁和55岁以上的人赞成买房的比重分别为76.4%、62.12%和61.60%,35—44岁和45—54岁赞成买房的不足50%,分别为46.8%和47.2%。

文化水平对买房也有影响(表7),文化水平越高,赞成买房的比重越高。初中、高中或中专和大学及以上文化水平赞成买房的比重分别为38.03%、54.10%和65.49%。这在一定程度上也反映出文化水平越高对房改趋势越能理解和支持。

工资收入与买房的关系很明显(表8),收入越高,赞成买房的人越多。

职业与买房也有一定的关系,私营企业主、公司职员、个体户赞成买房的比重明显高于其他职业,事实上,

职业与工资收入有很强的相关关系。

表 6 年龄与买房态度(%)

年龄	赞成买房	不赞成买房
18—24	67.4	32.6
25—34	62.1	37.9
35—44	46.8	53.2
45—54	47.2	52.8
55+	61.6	38.4

表 7 文化水平与买房态度(%)

文化程度	赞成买房	不赞成买房
初中	38.0	62.0
高中	54.7	45.3
大学	65.5	34.5

表 8 收入与买房态度(%)

月人均收入(元)	赞成买房	不赞成买房
<300	38.2	61.8
300—600	57.2	42.8
600—1000	66.8	33.2
>1000	67.3	32.7

买商品房最关键的问题还在于住房价格。目前,北京市商品房售价价格不等,百姓普遍反映价格偏高。在本项调查中愿意购房的人群中(表 9),有近 90%的人只接受每平方米 500—1500 元最低档次的选择。而仅有 0.5%的人选择高价购房(每平方米 5000 元以上)。年龄越大,接受售房价格越保守,事实上,无论不同年龄、性别,还是不同的教育水平、职业,对买房的价格都有明显的趋同性。

表 9 可以接受的买房价格

价格:元/每平方米	%
500—1500	89.7
1500—3000	8.7
3000—5000	1.1
>5000	0.5

对买房的问题,此次调查反映出问题不在于百姓愿不愿意买房,而在于百姓能接受什么样的房价。此次调查中,北京市民家庭人均月收入以 300—600 元为多,事实上这也代表了北京市居民的平均收入水平。如果一个北京市中等收入家庭(年收入 10000 元),购买一套两居室的单元住宅(60 平方米),以每平方米 500 元作价计算,得花 3 万元,这意味着这个中等收入的家庭得省吃俭用积蓄 5 年以上的收入,才能买得起这类住房;如果以每平方米 1000 元计算,则有能力的购买这套住房至少需要准备 10 年以上的时间。如果按现在京城商品房的平均价格(每平方米 3000—5000 元)计,则几乎要耗尽一个人一辈子的积蓄。显然,以京城百姓现有的生活条件,很难买得起高价商品房。

房改的根本目的不在于住宅商品化,而在于通过住宅商品化,建造与居民经济承受能力相适应的住宅,最终满足百姓的居住要求。因此,在住房商品化的过程中,既应考虑住房商品的售价,更要充分考虑城市居民的经济承受能力。事实上,从世界一些发达国家和发展中国家的经验来看,住房的销售价格一般为居民家庭平均年收入的 3—6 倍,这样,一般居民依靠四、五年左右的积蓄也就可以有能力购房。京城的住宅商品化也必须充分考虑公众的普遍经济承受能力,应借鉴国外许多可行经验,在必要的时候,政府还应当对中低收入阶层给予扶持,给予优惠政策,以多种渠道保证市民买得起住房。此次调查中市民对京城正在实施的“康居工程”给予了充分的肯定和赞扬,这是因为这种商品房面向普通老百姓,其价格能为多数老百姓所接受,从而为百姓买房愿望的实现提供了可能。我们认为,虽然目前京城商品住宅售价居高不下有多种复杂的原因,但可以预见,随着住房改革的深化,住房售价的合理化,京城百姓将会更踊跃地加入购买商品房的行列。

对于买房的百姓来说,他们主要愿意购买二居室(33.3%)和三居室(51.4%),两项合计 84.7%。这与京城居民的家庭规模有关。四普资料表明,北京市居民的家庭规模不断缩小,从 80 年代初至 90 年代初,北京市一人户、二人户、三人户、四人户的比例在提高,其中三口之家成为家庭户的主体构成。可见,二居室、三居室是京城百姓的主体需要。

三、京城百姓的居住条件

解放以后,北京市的居民住宅建设有了巨大的变化。1949 年到 1990 年,北京市累计新建住宅建筑面积

达 8980.8 万平方米。特别是十一届三中全会以后,北京的住宅建设迅速发展,如“七五”期间(1986—1990年)全市共新建住宅 2939.7 万平方米,相当于“文革”十年(1966—1976年)新建住宅建筑面积的 4.95 倍。北京市人均居住面积也由 1975 年每人平均 4.4 平方米逐步提高到 1990 年 7.7 平方米,缓解了京城百姓的居住条件;与此同时还必须看到,尽管北京市政府这些年在解决京城百姓住房问题上做出了极大努力,但由于长期的不合理住房制度和“左”倾思想的影响,居民住宅建设一直被忽视,加之城市人口增长较快,所以,京城居民百姓的住房问题如同全国其他城市一样,积重难返,未能从根本上得到解决。本次的调查表明,京城百姓人均居住面积为 11.3 平方米,比 1990 年有明显提高,考虑样本代表性,此数据可能偏高。事实上,仍有 67.3% 的被调查者对现有的住房条件表示不满(表 10)。

在本次调查中,40.8% 的人居住二居室,19.8% 的人居住平房,19.7% 的人居住三居室,17.0% 的人居住一居室,只有 2.8% 居住三居室以上的房屋。12.9% 的被调查者无房或住集体宿舍,58.7% 的人住单位公房(具有永久使用权),9.8% 的人的居住私房(表 11)。

表 10 市民对现住房的满意度

项目	%
满意	32.7
不满意	67.3

表 11 市民现住房状况

住房类型	%
无房(包括借住、住集体宿舍)	12.9
平房(永久使用权)	9.5
平房(有产权)	6.2
楼房(永久使用权)	49.2
楼房(部分产权)	8.0
楼房(全部产权)	3.6
其他	10.6

收入与住房条件有明显的关系。收入与居民的现有住房条件满意度成正比(表 12),收入越高,对现有住房条件的满意程度越高。家庭月收入人均在 300 元以下的,只有 27.8% 的人满意,76.2% 的人不满意;收入

在 1000 元以上的,则有 47.5% 的人满意,52.5% 的人不满意。实际上的收入越低,无房的比重越高;收入越高,人均住房的面积也就相对越高。

表 12 人均月收入与现有住房的满意度(%)

人均月收入(元)	满意	不满意
<300	27.8	76.2
300—600	31.0	69.0
600—1000	34.0	66.0
>1000	47.5	52.5

四、京城百姓与未来住房

在本次调查中,京城百姓对住房改革普遍持支持和赞成态度,但由于对现居住条件不满,于是也就滋生出了对市政府的期望(表 13)。

表 13 市民对北京应建住房的态度

应建住房类型	%
普通居民住宅	93.5
高级公寓	4.7
花园别墅	1.8

可见,京城百姓绝大多数希望政府首先解决普通居民住房。另一方面,青年人(18—24 岁)中则有较高比重(10.4%)的人希望政府筹建高级公寓,这反映了青年人追求美好物质生活条件的良好愿望。此外,收入不同,对政府今后建房的态度也明显不同。收入越高,希望政府建高级住宅和别墅的比例相对越高(表 14),这也是一种正常的趋势。

表 14 人均月收入与北京建房类型的态度(%)

人均月收入	普通住宅	高级公寓	花园别墅
<300	97.6	1.2	1.2
300—600	93.4	4.8	1.8
600—1000	92.6	6.9	0.5
>1000	89.9	5.1	5.1

我们认为,北京作为中国的首都,又是政治、文化、商业中心,旅游观光胜地,北京市政府在充分照顾到百姓的利益的基础上,从长远出发,完全可以考虑建筑一些高级公寓和别墅,这不仅能给首都增添更多的色彩,也可以吸引更多的国际游人。

京城百姓期望未来购买的居室应具备什么样的设施呢?表15作出了回答。

表15 百姓期望未来购买住房应具备什么样的设施*

项目	%
双气设施、封闭凉台	94.3
电话	74.1
装修	54.6
家具	31.2
花园	8.2
游泳池	5.6

* 可多项选择。

表中的前三项代表着京城老百姓的普遍愿望。随着居民生活的提高,对今后住房或购买住房会提出更高的要求。人们希望未来的新居煤气、暖气齐全,卫生设施具备,还有封闭双凉台。更多的家庭新居还要求未来的居处能拥有基本通讯设备,以适应生活节奏不断加快的现代信息社会的需要。新房基本装修也日益成为普通居民的需要。由此可见,未来京城的建房应该更加充分地重视公众的基本愿望和要求。

五、房改调查中几个不容忽视的例子

个案1:被调查人,未婚大龄女青年,大学文化程度,某机关单位工作。由于未婚不具备分房资格,仍住在集体宿舍。

这个案虽然不能代表京城老百姓的普遍情况,但京城未婚大龄女青年却是一个不容忽视的人群,而且,

这个人群还在不断地增大,从1986年普查到1990年,30—39岁大龄未婚女性由13750人增至20643人。由于各种原因,这部分人群受到更多的社会环境心理等压力,因此,各级单位领导应重视解决这部分人基本生活条件,满足她们的住房愿望。

个案2:被调查人,某厂普通工人,家中四口人,至今与同单位另一家庭合住一套两居室住房,据被调查人称,这种两家合住一套住房的情况在该厂十分普遍。

这个案从一个侧面反映了京城百姓居住紧张、住房短缺的状况。两户同住一套房,既给生活带来不便,也是邻里经常发生争吵的原因,给人们带来了身心伤害。而且,二代人居住同一室,影响下一代人的学习,更不利于下一代人健康成长。在住宅建筑业不断发展的今天,这是一个值得注意的问题。

个案3:被调查人,即将退休的干部,被调查人对今后住宅的个人消费不断增加(如购房、房租提高)表示担忧,他认为今后的老年人或退休人员,由于个人的医疗费用不断增加,如果还要应付不断变化的住宅消费,会给他们的正常生活带来困难。

应当承认,这种担忧是有一定代表性的。北京市由于近十多年来,生育率不断下降,人口老化加速,从1982年人口普查到1990年人口普查,北京市65岁及以上的老年人口数已由298105人增加到460127人,占总人口的比重也由1982年的5.33%上升到1990年的6.25%。北京市人口老化将是一个不可避免的加速过程,在这一过程中,随着家庭分化程度的提高,老年人与子女分开居住的倾向性将会增强。可见,老年人住房问题应当引起社会足够的重视。

■ 市场与人口动态

北大人口所举办工商与市场人口学讲习班

[本刊讯]北京大学人口研究所于1994年12月5日至17日在北京大学举办了工商与市场人口学讲习班,讲习班特邀了现任墨西哥工商、市场人口咨询公司总裁 Sergio Camposortega Cruz 博士和现任美国 AT&T 电话通讯公司东方市场部经理李少民博士授课,来自全国各地的近40名学员参加了本次讲习班。在讲习班期间,李少民博士就人口学者从事市场营销研究的过程与方法导论、工商与市场人口学一般性研究设计、人口分析技术在市场分析的应用案例等方面做了专门的论述。Sergio 博士则着重讲授了工商人口学的内涵、人口

学与市场研究的关系及数据来源、市场容量与人口统计技术的市场细分化、生命表、静止与稳定人口在工商业的应用,人口、家庭户预测与市场预测方法、工商与市场人口学的未来研究方向等方面内容。此外,SPSS 亚太有限公司(新加坡)特别重视本讲习班,在讲习班期间介绍并讲授了如何使用最新推出的、功能强大且极易操作的统计分析软件(SPSS.6.1 for Windows),受到了与会学员的欢迎。在讲习班闭幕式上,北京大学人口研究所所长曾毅教授向那些经考核合格的学员颁发了由主讲教授 Sergio 博士签发的结业证书。本次讲习班对繁荣人口科学研究,特别是带动工商与市场人口学的学科发展,及促使人口学者走向市场,为现实服务无疑会起到积极的作用。

(陆杰华)