

重庆市主城区工业园区产业工人购房需求调查研究¹

徐中强^{1, 2, 3}, 白佳飞^{1, 2, 3}, 张梦俐^{1, 2, 3}

(1. 重庆市国土资源和房屋勘测规划院, 重庆 400020;

2. 重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所, 重庆 4000202;

3. 重庆市土地利用与遥感监测工程技术研究中心, 重庆 400020)

【摘要】: 基于重庆市主城区 11 个工业园区 519 位产业工人实地问卷调查数据, 通过统计分析, 对主城区工业园区产业工人的购房意愿、影响因素以及利益诉求等进行了实证分析, 并提出促进和引导产业工人购房的对策建议。调查结果显示: ①园区产业工人年龄大多在 35 岁以下, 过半数是大专以上学历, 41.0%的家庭有着较好的经济收入; ②自己购买商品住房(自建房屋)与单位提供住宿是产业工人解决居住问题的主要方式; ③房价成为阻碍购房的最大因素, 62.2%的人希望政府能够减免购房税费, 目前仅有 28.8%的产业工人已经购买商品住房, 未来三年将再次购房的意愿较低; ④未来三年 43.3%的产业工人有购房需求, 主城区是购房首选地点; ⑤新建商品住宅是第一选择, 两室和三室为主力户型, 大多数产业工人的房价接受能力处于中低水平, 首付金额在 20 万元以内; ⑥产业工人购房较为看重房屋价格、交通、生活配套及教育配套情况, 能否在城市稳定的工作和生活是购房者最为担心的问题。

【关键词】: 重庆市; 工业园区产业工人; 购房; 调查

【中图分类号】: F293 **【文献标识码】**: A

1、引言

新市民住房问题一直以来都是社会各界关注的焦点, 2015 年底召开的中央经济工作会议提出以农民作为住房消费市场的主体来化解房地产库存, 更是引发社会热议。近年来, 专家学者们对新市民的住房问题从不同角度进行了研究, 经过系统梳理, 主要集中在农民工购房的影响因素研究, 农民工住房保障与制度改革研究, 基于互联网大数据的农民购房金融风险识别; 农民购房消费特征分析等宏观层面。随着城市化进程的不断推进, 农民工群体内部也逐步分化, 不同群体间的特征差异较大, 目前新生代农民工正逐步成为农民工的主力, 他们的思维, 从事的工作, 所处的环境等都明显不同于老一代民工, 对住房需求更加不同, 而当前有关新生代农民工住房问题的研究还不够, 值得步加强。

工业园区产业工人中农村务工人员较多, 属于新生代农民工中的一种, 是一支不可忽视的潜在购房群体。他们在年龄结构、

¹[收稿日期]: 2017-08-25

[基金项目]: 本文系重庆市国土资源和房屋管理局调研项目“新型城镇化背景下重庆市农民进城购房需求调查研究”(2016-16)研究成果。

[作者简介]: 徐中强(1989-), 男, 湖北襄阳人, 硕士研究生, 助理工程师, 研究方向: 房地产政策。

知识结构、收入水平、购房能力等方面均优于老一代农民工，同时也能够更好地融入城市。为推进以新市民为出发点的住房制度改革，了解掌握重庆市主城区工业园区产业工人（以下简称“园区产业工人”）购房意愿，本文运用“新型城镇化背景下重庆市农民进城购房需求调查研究”课题组实地调查数据，深入分析园区产业工人的购房因素影响、利益诉求以及购房意愿，并提出对策建议，以期政府制定引导工业园区产业工人购房的相关政策提供参考。

表 1 选取工业园区明细表

园区名称	所属区	主新业
建桥工业园区	大渡口区	电刊言息、装备制造、冶金材料
空港工业园区	渝北区	电子信息、汽车摩托车，装备制造
龙兴工业园	渝北区	电子信息、装备制造、冶金材料
港城工业园区	江北区	电子信息、装备制造
鱼复工业园	江北区	电子信息、装备制造、能源工业
九龙园区	九龙坡区	汽车摩托车、装备制造
沙坪坝工业园区	沙坪坝区	电子信息、装备制造
西永微电子园区	沙坪坝区	微电子、加工贸易、物流
巴南经济园区	巴南区	电节言息、汽车摩托车，装备制造
同兴工业园区	北碚区	装备制造、生物医药、现代服务业
水土高新园区	北碚区	电子信息、装备制造、生物医药、现代服务业

2、调查背景

本次调研对象为重庆市主城区 11 个工业园区的产业工人，产业工人就职于电子信息、汽车摩托车、装备制造、加工贸易、物流等行业。为保证调研工作有效顺利开展，在正式调研之前，项目组对两江新区国土房管分局、主城各区不动产登记中心以及各工业园区管委会进行了园区产业工人购房意愿调查的培训，并根据各工业园区产业工人数量，在综合考虑调查目标和效果的基础上，确定各园区抽样调查样本容量。本次调查，共发出问卷 580 余份，经审核，收集有效调查问卷 519 份，合格率为 89.5%。经检验，样本总量及分布合理，具有统计学意义，调查结果具有较高的代表性和参考价值。

3、调查结果分析

3.1 现状基本情况

3.1.1 以年轻人为主，学历普遍较高。调查对象年龄覆盖 16~60 岁，以 20 岁以上的年轻人为主，其中 21~35 岁之间的务工人员居多，占 66.7%，由于工业园区对专业技术要求较高的原因，主要吸引了有知识有技能的年轻人，务工者大专及以上学历达到 54.1%。另外，有 60.1%处于未婚状态，购房潜力较大。

3.1.2 常年在外务工，大多数家庭收入状况较好。家庭成员一个人在外工作的情况占 30.1%；两个人在外工作达 43.5%，家庭月收入在 4001~6000 元及以上的比重为 65.1%，收入 4000 元以下的占 34.9%，总的来说数据反映情况较为客观，但也存在部分调查对象保守填写家庭收入的情况。

3.1.3 从事行业以汽车摩托车、装备制造、电子信息为主。务工人员以重庆市内为主，占 60.9%，主要集中于重庆社会经济发展的支柱行业，比如汽车摩托车、装备制造和电子信息行业，三者占比分别为 39.5%、23.1%、18.7%，另有 15.0%从事其他行

业。调查结果显示，产业工人务工时间普遍较长，其中在外务工五年以上的家庭占 54.9%，存在子女跟随父母继续在外打工的情况。

3.1.4 务工人员多居住在自己购买的商品房（自建房）和单位宿舍。从务工人员的居住状况看，40.1%居住在自己购买的商品房（自建房内），24.9%居住在由单位提供宿舍，14.3%申请的公租房（经济适用房），14.1%居住租赁商品房，6.6%是其他居住方式（比如住在亲戚或朋友家）。租赁商品房的群体，55.7%是家人或个人单独租赁，42.9%是多家或多人合租，另有 1.4%属于其他居住形式。

3.2 已购商品房情况分析

3.2.1 28.8%的产业工人已经购买住房。调查显示，产业工人以 35 岁以下的年轻人为主，并且仅有 28.8%购买了商品住房，充分说明这一群体中未来还存在较大的购房潜力，政府应该积极引导，释放产业工人的购房需求。

3.2.2 已买房地集中在重庆主城区。从产业工人已购房情况看，在 519 名接受调查的人员中，有 28.8%已购商品房。其中已购房者 67.6%的购房地点在重庆主城区，有 21.9%在户口所在地购房，在除主城的其他区县购房的有 8.5%，在市区外购房的仅占 2.1%。

3.2.3 超过半数的房款来源于务工积累（多项选择）。在调查已购买房屋房款来源，其中有 69.0%来源于务工挣的钱，向亲戚、朋友等凑集的占 26.8%，征收拆迁赔偿款以及宅基地退出补偿款分别占 5.6%、1.4%，其他房款来源占 10.6%。

3.2.4 新建商品房成主要购买房屋类型。在分析已购房屋类型中，购买新建商品房的比例达 66.9%，其中包括新建高层商品住房、新建精装修房、新建花园洋房分别为 57.7%、1.4%、7.7%；购买二手房比例仅占 23.2%，其中包括二手清水房、二手装修房分别为 9.2%、14.1%。调查结果显示，二手房的购买量仅占新建房屋的 1/3 左右，商品住房交易市场主要还是以增量房交易为主，主要由于较二手房而言，新建商品住房的房屋质量，房屋品质以及给人的心理安慰等都较存量房有着不可比拟的优势。

3.2.5 购房的主要动力源于工作需要和子女读书（多项选择）。在购房的主要驱动力方面，工作需要以及子女读书的需要是主要原因，分别占总比的 46.0%、38.1%，其次是结婚、养老分别占总比的 25.2%、10.8%；关于政府出台优惠政策，投资需求以及征地拆迁等对购房影响不大；总体来说，对于产业工人而言，住房的居住需求远大于投资性需求。

3.2.6 已购房者未来三年再次购房的意愿较弱。调查结果显示，已购房者明确三年内不打算再次购买商品房的比例为 46.4%，三年内有、可能有的比重仅占 20.7%，还有 32.9%的人尚不确定是否再次购买。分析结果表明，对于产业工人而言，目前改善型住房需求不是太强烈。

3.3 购房需求分析

3.3.1 购房计划大多在三年后，且买房地点多集中在主城区。通过需求调查加潜力引导，90.2%的被调查者有购房意愿，其中 43.4%选择三年内购房，46.8%选择三年后购房。在整个有购房意愿的群体中，51.9%购房计划在 3 年以上，24.4%购房计划在 2~3 年之间，16.2%在 1~2 年内，仅有 7.5%在一年以内。在经济新常态形势下，房地产市场也进入深度调整期，购房者更多持观望态度。购房优先考虑的地点集中在重庆主城区，占比达到 73.3%，其次是户口所在地的区县城区，占 14.6%，在户口所在地的乡镇和重庆市其他区县，分别为 5.4%、5.6%，而在重庆市外其他城市购房的只占 1.1%。具体选择购房的区县集中在渝北区、江北区、南岸区、九龙坡区等。

3.3.2 购房款主要来源于打工挣的钱（多项选择）。在购房款的构成中，打工挣的钱居主导地位是购房款的主要来源占 86.6%，

其次是亲戚、朋友处筹集占 22.4%，其他几种资金来源对购房贡献较小，其中其他方式筹措占 10.2%，征地拆迁、城中村改造补偿占 7.2%，务农挣的钱占 3.0%，宅基地退出补偿占 2.1%。

3.3.3 新建高层商品房是第一选择，需求突出。现阶段，大部分产业园区务工人员的购房需求都应属于刚性需求，比如新建高层商品房占比达到 50.4%，二手房需求占 14.5%。但也存在少数收入较高群体，追求高品质住宅，比如新建花园洋房占 12.8%，新建精装修房占 12.1%。

3.3.4 两室和三室是主力户型，建筑面积处于 60~120m²。打算购买的户型主要是三室一（两）厅和两室一（两）厅，分别占 51.4%和 36.4%，其他户型相对较少。在房屋建筑面积上，集中在 60~90m²和 91~120m²，分别占 44.1%、38.3%，此外，121~144m²占 7.3%，60m²以下占 6.2%，144m²以上仅有 4.1%。

3.3.5 房屋单价主要位于 3000~7000 元/m²，各区间分布较均衡。调查结果显示，有购房需求者能接受的房屋单价集中分布在 3000~7000 元/m²，占 65.3%，且各个区间段占比较均衡，分别为 3001~4000 元/m²占 16.2%，4001~5000 元/m²占 16.4%，5001~6000 元/m²占 17.6%，6001~7000 元/m²占 15.0%。被调查者对购买房屋的价款整体承受能力较强，具体表现在能接受的房屋总价 30 万元及以上，占比达到 73.8%，分别为 30~40 万元占 22.3%，40~50 万元占 21.4%，50~60 万元占 18.8%，60 万元及以上占 11.3%。

3.3.6 首付金额集中在 20 万元及以下，月供集中在 1001~3000 元区段。被调查者能承担的最高首付金额集中在 20 万元及以下，占 75.3%，能承担的最高月供主要在 1001~3000 元占 76.1%，其中 1001~2000 元占 43.9%，2001~3000 元占 32.2%。公积金贷款是产业工人购房的首选，占 38.6%，其次是商业贷款，占 31.3%，除此之外商业和公积金组合贷款也是产业工人的重要选择占 16.0%，采用一次性付款和其他方式购房的较少。

3.3.7 购房价格、交通条件、生活配套以及教育配套是购房者最为看重的因素。（多项选择）对园区产业工人而言，工作是在城市生活立足的根本，为了更好地工作交通便利状况成为他们最为看重的因素，占 54.5%；购房价格直接关系到能否买得起房，是他们关注的另一重要因素，占 50.2%；生活配套方便与教育（学校）配套影响到日常生活和子女的教育，因此也是比较看重的因素，分别占 44.0%、41.8%。其他因素对购房者的影响相对较小。

3.4 购房影响因素分析

3.4.1 产业工人未来三年购房意愿较强。没有买房的产业工人中，三年内在重庆城镇或城区有或可能有的购房意愿占比为 44.3%，不确定是否购房的占 41.6%，而三年内没有以及一定不会有的比例分别仅占 8.5%，5.6%。

3.4.2 工作需要、子女读书以及改善居住条件是影响购房的主要因素（多项选择）。受调查者购房的主要原因来自工作需要，子女读书需要和改善目前住房条件，三者占比分别为 42.7%、39.0%、38.1%。排在第二梯队的影响因素为结婚，养老，分别占 16.1%和 13.3%。其他因素影响相对较小，依次为开发商降价 8.5%，投资 6.5%，政府出台优惠政策 6.3%，征地拆迁 2.2%。

3.4.3 房价是阻碍产业工人购房的主要因素。（多项选择）通过对尚未购房但在三年内不会购房以及一定不会购房的产业工人分析，63.0%的被调查者认为房价过高是影响购房的主要原因，其次收入的不稳定、过高的城市生活成本以及不稳定的工作地点都是阻碍产业工人购房的重要因素，选择的比例分别为 40.7%、34.6%和 16.0%。

3.4.4 能否在城市稳定的工作和生活是购房者最为担心的问题。（多项选择）进城购房后，被调查者最为担心的问题，首先是能否在城市稳定的工作和生活，占 66.1%，这是他们所面临的最为直接的问题，关系到他们能否在城市生存；排在第二梯队的是担心购房后房价下跌，农业补贴能够继续拿，医保、养老保险在城市怎么交等问题，体现出他们对目前房地产市场信心不足，

对家里农田以及医保、养老保险等基本保障问题的担忧。

3.4.5 减免购房税费是刺激产业工人购房的有效措施。（多项选择）在政府出台相关的优惠措施的刺激下，其中超过半数的不愿购房者又有了购房意愿。调查分析显示，减免购房税费对于产业工人购房有较好的促进作用，62.2% 的被调查者选择此举措，其次是首付比例的降低也有积极作用，有 26.8%，关于组织团购、政府限价以及房价补贴也有助于刺激购房需求，选择比例分别为 12.2%、11.0%、9.8%。

4、分阶段购房需求特征分析

4.1 三年内置业趋势

通过购房意愿调查和潜力引导，最终有 48.1% 的被调查者三年内有购房计划，包括 1 年以内、1~2 年和 2~3 年。这部分样本中，76.0% 的人将重庆市主城区作为购房的首选地点，主要集中在渝北区、江北区、九龙坡区和南岸区等区，12.2% 的人选择户口所在地的区县城区购房。购房主要原因有三点，分别是工作需要、改善住房条件和子女读书需要；其次是结婚、养老、政府出台优惠政策等。由于调查对象中，年轻人居多，因此调查结果与年轻人的心理特征、生活习惯以及发展规划较为符合。

住房公积金是购房贷款的首选，其次才是商业贷款和商业与公积金组合贷款，仅 7.1% 的人选择一次性付款。在房屋居住品质上，产业工人的要求也比较高。买房最看重的三大要素分别是交通便利、购房价格和生活配套方便，其次是教育配套、小区品质和小区环境。产业工人群体较为年轻，并且长期生活在城市，将成为未来新市民的重要组成部分，他们购房看重因素与真正城里人并无明显差异。

进城购房，最担心的是问题是城里工作生活能否稳定，只有具有稳定的工作和生活才能在城里立足；其次是担心购房后房价下跌，房地产市场行情的变化不定也是农村居民犹豫的重要原因。接下来担心的问题主要是，进城购房后能否保留宅基地、农业补贴能否继续拿、家里的承包地撂荒咋办等。在此背景下，产业工人迫切希望政府能够出台相关购房优惠政策，其中房价补贴、减免购房税费是他们最为看重的两个方面，选择比例在 80% 以上，第二梯队的是政府限价、使用住房公积金、降低首付比例等，选择比例在 35% 以上。

4.2 三年后置业趋势

通过购房意愿调查和潜力引导，46.8% 选择三年后购房，这一现象与产业工人年龄结构偏年轻相关，因为年轻人需要一段时间的经济积累，而产业工人中 30 岁以下的比重达到 49.9%。三年后购房的产业工人购房地点与三年内选择趋同，都是首选主城区，其次是户口所在地区县，其他地方考虑很少，重点考虑的区县也基本相同。在购房原因上，主要购房因素与三年内购房群体趋同，但相比较而言，养老、开放商降价这两个因素，他们更为看重。

购房打算采取的方式也与三年内购房的产业工人一致，首选公积金贷款，再是商业贷款以及商业与公积金组合贷款的方式，7.0% 的人选择一次性付款。购房最看重的因素上，三年后购房的产业工人更看重交通便利情况、购房价格和离单位的距离，而教育配套、生活配套设施方便、小区品质和小区环境方面重视程度要低于三年内购房者。

进城购房后最担心的问题和希望政府出台的优惠政策都与三年内购房的产业工人基本相同。

5、对策建议

较农民工而言，园区产业工人具有就业稳定、收入较高的优势，是除农民工外的另一大潜在购房群体。通过对园区产业工

人购房意愿的摸底调查与数据分析，调查成果一定程度上反映了园区产业工人购房需求情况，购房影响因素以及未来购房潜力，对制定精准化的调控措施，鼓励和引导园区产业工人购房需求释放，完善园区住房规划、用地布局和供应均具有一定的参考价值。具体提出以下几点建议。

5.1 出台相关调控政策，稳定房价

房价是影响产业工人在重庆城镇或城区购房的最主要原因，也是购房最为看重的因素之一。这是由于目前相当一部分产业工人的支付能力还没有达到相应的房价水平，面对这种情况，政府应进一步采取切实有效的措施稳定房价。第一，每年针对产业工人推出一批公租房，由租到买，逐步过渡，以缓解产业工人的购房资金压力，同时还将起到稳定房价的作用；第二，由政府出面与房地产开发商协商，对团购的产业工人给予最大程度优惠，并组织有购房意愿的工人团购商品房；第三，综合运用信贷、税收等经济杠杆，遏制投机性需求，并加强企业监管，杜绝恶意哄抬房价，对超越经济发展阶段的住房消费合理引导和调控。

5.2 提高工资收入水平，稳定工作

在城里能否稳定的工作和生活是园区产业工人购房最为担心的问题，工资收入又直接影响到产业工人的购房能力，因此为稳定产业工人工作，并提高其工资收入水平。建议采取以下几点措施：第一，针对农村户籍的园区产业工人中，政府应进一步推动户籍制度改革，逐步把户籍管理与医疗、住房、养老等福利分离开，让务工人员享有与当地市民相同的待遇和福利。第二，大部分产业工人的家庭收入水平偏低，购房以及还贷压力较大，应及时调整收入分配结构，完善分配制度，适当提高产业工人工资收入水平。第三，加强对产业工人的劳动技能培训和就业指导，让他们获得更多劳动技能和就业机会，从而达到增加经济收入的目的。第四，保障产业工人子女入学，进一步解决他们的后顾之忧。

5.3 扩大公积金覆盖范围，减免购房税费

调查发现，公积金贷款购房是园区产业工人的首选，但还有一部分园区产业工人没有购买住房公积金，而商业贷款的还贷利息更高且贷款难度也较大，同时购房税费对他们来说也是一笔不小的开销，为此，提出以下建议：第一，要求与产业工人签订长期劳动合同的企业必须购买相应的住房公积金，确保产业工人应有的福利，并在自愿的基础上，由用人单位和产业工人共同缴扣住房公积金。第二，落实差别化住房信贷政策，加大对产业工人购买普通商品住房信贷支持力度，落实首付款比例和利率等相关优惠政策，支持合理的自住性和改善性住房需求。第三，政府适当减免购房税费，有助于刺激产业工人的购房需求，目前购房收取的税费对他们而言仍然偏高。

5.4 完善住房制度，满足多层次需求

针对产业工人购房支付能力的不同，建议采用购租并举的住房制度。对于有购买能力的产业工人，政府可以与开发商协商，组织团购并给予最大程度的优惠，以实现双赢；对于目前没有购房能力的产业工人可以鼓励其申请公租房和集体租房，并注重小区内外部环境建设，提高物业管理水平，以便能够和当前产业工人的购房支付能力和意愿偏好相适应，同时提高其购房意愿。

[参考文献]:

[1]程荫，韩笑，胡越.农民工城市购房意愿及影响因素研究[J].调研世界，2012（10）：18-22.

[2]陈凯峰.农民进城购房制约因素之分析[J].上海房地，2013（8）：25-26.

[3]杨巧, 杨扬长. 农民工城市住房消费选择的影响因素分析——基于 CLDS (2012) 数据的实证检验[J]. 天津商业大学学报, 2016 (6) : 11-22.

[4]孟星. 解决农民工住房问题的前提条件与根本途径[J]. 华东师范大学学报 (哲学社会科学版), 2016 (4) : 62-66.

[5]左楠. 农民工住房公积金缴存与商品房购买研究[D]. 南京: 南京农业大学, 2014.

[6]龙胜平, 何彦君. 基于互联网大数据的农民购房金融风险识别[J]. 华东师范大学学报 (哲学社会科学版), 2016 (6) : 152-156.

[7]文细光. 我国城市化进程中农民进城购房的消费特征分析[J]. 时代金融, 2011 (10) : 68-69.

[8]田红艳, 宋星, 李世龙. 新生代农民工住房需求特征与政策回应研究[J]. 西北人口, 2014 (3) : 79-84.