



中国经济和谐发展论丛



蚁族群体住房供给 模式研究

刘洪辞 著



科学出版社

014036386

D632.1
240

中国经济和谐发展论丛

蚁族群体住房供给模式研究

刘洪辞 著



D632.1
240

科学出版社



北航

C1715760

内 容 简 介

本书从理论上全面地研究了蚁族住房问题。国内关于低收入群体住房问题的研究已不乏见,但是,由于低收入群体的非均质性,他们内部之间仍然有较大差异,具体针对某一特定弱势群体,特别是蚁族的住房问题的研究较为少见。本书通过结合国内外公共住房模式的理论和实践,根据我国的具体国情,对国内蚁族住房供给模式进行了系统研究,丰富了我国关于解决低收入群体住房问题的理论。

本书从操作层面为各地政府解决蚁族住房问题提供了可行的方案。CMAT 模式是本书的创新之处,它结合我国的具体情况,提出了适合我国国情的解决蚁族群体住房问题的方式。本书详尽论述了 CMAT 住房供给模式的标准、融资模式、建设模式、进住模式、退出模式等,这些对于各地政府结合本地实际情况,制定合适的住房政策,选择最优的住房供给模式,最大限度和最优效率地解决蚁族住房问题极具推广和应用价值。

本书适合相关科研院所研究人员及政府相关决策者阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

蚁族群体住房供给模式研究 /刘洪辞著. —北京:科学出版社, 2014

(中国经济和谐发展论丛)

ISBN 978-7-03-039902-1

I. ①蚁… II. ①刘… III. ①住宅建设—模式—研究—中国 IV.

①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 C38616 号

责任编辑:徐 倩 / 责任校对:吴美艳
责任印制:阎 磊 / 封面设计:无极书装

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

北京市文林印务有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2014 年 3 月第 一 版 开本:720×1000 B5

2014 年 3 月第一次印刷 印张:10 3/4

字数:216 000

定价:58.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

中国经济和谐发展论丛编委会

主编：刘传江 杨艳琳 刘洪辞

编委：（按姓氏笔画排序）

叶 林 成德宁 刘传江 刘洪辞 杨 玲
杨 冕 杨艳琳 余 江 姚博明 董延芳

总 序

改革开放以来，中国经济经历了长达 35 年的高增长，取得了举世瞩目的成绩，无论是经济增长速度、经济总规模，还是人均 GDP、人均可支配收入、居民生活水平和生活质量，都有较大甚至多倍的增长或者提高。这得益于经济体制改革所形成的“改革红利”，得益于由改革开放所引致的“制度红利”、“人口红利”、“资源红利”、“贸易红利”。这些“红利”均来源于经济增长。但是，粗放型增长给中国经济埋下了大量隐患，随着中国经济的进一步增长，经济增长的可持续性在逐步下降，不仅是技术性增长下降，而且是制度性增长下降，这使经济增长的“红利”也随之下降，部分领域出现增长的“副利”或者“负利”。

工业化、市场化、城镇化、信息化、国际化的快速发展，使中国传统的经济增长方式难以为继，经济增长过程中的不和谐问题日益突出甚至日趋严重。这迫切需要中国采取新的经济发展方式，走新型工业化道路、新型城镇化道路，建设全面小康社会、和谐社会。早在 1995 年 9 月，中共十四届五中全会上明确提出了未来 15 年中国改革与发展的奋斗目标是实现具有全局意义的“两个根本性转变”：一是经济体制从传统的计划经济体制向社会主义市场经济体制转变；二是经济增长方式从粗放型向集约型转变。所谓经济增长方式转变，按照官方文件的解释就是指生产要素的分配、投入、组合以及使用方式的改变，一般是指由外延型、数量型、粗放型增长方式向内涵型、质量型、集约型增长方式转变。2007 年 11 月，中共十七大报告将“实现经济增长方式转变”的提法改为“加快经济发展方式转变”，并明确提出加快经济发展方式“三个转变”的主要内容：在需求结构上，促进经济增长由主要依靠投资、出口拉动向依靠消费、投资、出口协调拉动转变；在产业结构上，促进经济增长由主要依靠第二产业带动向依靠第一、第二、第三产业协同带动转变；在要素投入上，促进经济增长由主要依靠增加物质资源消耗向主要依靠科技进步、劳动者素质提高、管理创新转变。由此可见，经济发展方式转变，不仅包含经济增长方式的转变，即从主要依靠增加资源投入和消耗来实现经济增长的粗放型增长方式，转变为主要依靠提高资源利用效率来实现经济增长的集约型增长方式，而且包括结构、质量、效益等方面的转变。官方提法由转变经济增长方式到转变经济发展方式，反映了中国执政党和政府对经济发展规律认识的深化。

不过，上述认知依然“只是在同一窗口换一角度看风景，视野必然受到窗口位置及大小的限制”。换言之，基于工业文明的经济发展方式转变不可能从根本

上和深层次解决经济发展的资源、环境代价和可持续发展问题。2010年是1995年提出15年实现“两个根本性转变”的“收官之年”，但中国经济发展的“高能耗、高污染、高排放”特征并未发生革命性的转变。原因固然很多，仅从认知和政策层面看，中共十七大报告提出了建设生态文明的新理念，但“发展视角”没有同步从工业文明的“老窗口”转换到生态文明的“新窗口”，即没有明确主张实现从工业文明发展范式到生态文明发展范式的转型。而实践也已证明，工业文明框架下的经济发展方式转变，并不能使中国“高能耗、高污染、高排放”的经济发展模式实现革命性的转变并实现和谐发展的愿景。只有实现从工业文明发展范式到生态文明发展范式的转型，才能从根本上和深层次解决经济发展的资源、环境代价问题。选择适合国情的低碳经济发展道路是基于生态文明发展方式范式的要求，也是建设资源节约型、环境友好型、低碳导向型的可持续发展的和谐社会的正确选择。

“范式”（paradigm）这一概念最早是由美国科学家托马斯·库恩（Thomas Kuhn）于1962年在其出版的经典著作《科学革命的结构》中提出并做出系统阐述的，最初是指一种观念、理论和规律，通常是某一科学集团对某一学科所具有的共同信念和遵从的行为模式，它规定了人们共同的基本理论、基本观点和基本方法。近年来，一些国内学者将“理论范式”延伸，用于刻画基于某种理念和规律并具有某些特征的经济发展实践，提出了经济发展的“实践范式”及其相关的系列概念，如环保与经济的双赢范式、经济现代化范式、经济与社会发展范式、经济发展新范式、区域经济发展范式、循环经济范式、技术经济范式、产业范式、农业发展范式、消费范式等。国外也是如此，早在1982年，G. 多西将这个概念引入技术创新研究中，提出了技术范式的概念。佩雷兹（C. Perez）在1983年发表于《未来》的论文《社会经济系统中的结构变迁与新技术吸收》中又提出了技术经济范式这一概念，从而将技术范式与经济增长直接联系了起来。1988年，著名技术创新经济学家弗里曼与佩雷兹又在合作发表的《结构调整危机：经济周期与投资行为》一文中进一步丰富和发展了技术经济范式这一概念。2010年，日本京都大学著名经济学家植田和弘（Kazuhiro Ueta）在西北大学举行的第二届中日经济·环境论坛演讲中也明确提出了发展范式（development paradigm）转换的概念。不仅如此，学术界还探讨了经济发展范式这一概念的具体内容，乔臣认为经济发展范式至少包括以下四个方面的内容：①经济发展范式的研究视角（perspective）或出发点（springboard），包括经济发展进程中研发人员的研究对象以及理论基础；②经济发展范式研究的参照系（reference）或基准点（benchmark），包括对经济发展理论以及经济发展范式的各种范例分析和系统表述；③经济发展范式的分析工具（analytical tools）或研究方法（analytical means）；④经济发展研究人员所持有的共同的理论信念（theoretical faith）。

当经济发展实践大大突破了已有理论框架和理论模型时，就需要对以往经济发展的诸多范例进行理论分析和探讨，从中提取经济发展中的一般规律性内涵和实质并加以吸收和应用，结合实践要求提出新的经济发展范式。经济发展范式转换和选择不仅是经济现代化发展的客观要求，同时也是助推经济现代化进程的必要保障。

根据中国现代化研究中心何传启研究员的两次现代化理论或文明发展理论，第一次现代化的目标是实现工业现代化，其发展范式即为工业文明发展范式，在该范式下经济发展的主要变化是从农业社会走向工业社会、从农业经济走向工业经济，主要特点是实现工业化、城市化、民主化、福利化、流动化、专业化，其产业特征是工业比重不断提升、产业结构高度化，制造产业发达，经济发展的核心指标是 GNP 和人均 GDP，该发展范式的最大副效应是经济发展的同时，付出了资源大量消耗、环境破坏和生态退化的代价。第二次现代化的目标是实现生态现代化（ecological modernization），其匹配的发展范式是生态文明发展范式，在该范式下经济发展的主要变化是从工业社会走向信息社会、从物质经济走向生态经济，主要特点是实现知识化、信息化、绿色化、生态化、全球化、多样化，其产业特征是产业生态化、物质减量化、能源去碳化、经济服务化，还原产业发达，经济发展的核心指标是生态效率（ $EEI = GDP/EF$ ）和绿色 GDP。

现代文明与和谐发展目标不再是工业现代化，而是德国社会学家约瑟夫·胡伯（Joseph Huber）在 20 世纪 80 年代提出的能够实现经济发展和环境保护双赢的生态现代化。因此，传统经济的现代化进程仅仅实现工业文明“窗口”中的经济发展方式转变是不够的，还需要从工业文明“窗口”走向生态文明“窗口”，实现工业文明经济发展范式向生态文明经济发展范式的转型。中国近 20 年及未来经济发展转型的过程可以概括为以下三个阶段：①工业文明“窗口”中的早期转变阶段，即从外延型、数量型、粗放型增长方式向内涵型、质量型、集约型增长方式转变；②工业文明“窗口”中的后期转变阶段，即从注重生产要素的分配、投入、组合以及使用方式向经济要素配置组合和结构优化并重的经济发展方式转变；③从工业文明“窗口”走向生态文明“窗口”的转变阶段，即从工业文明经济发展范式向生态文明经济发展范式转型。这三个阶段的变化可以从以下六个维度及其过程来描述：①经济体制：计划经济→传统市场经济→现代市场经济；②发展导向：追求产值→追求利润→追求可持续发展；③文明类型：农业文明→工业文明→生态文明；④支柱产业：黄色产业→黑色产业→绿色产业；⑤发展特征：粗放型经济→集约型经济→低碳型经济；⑥测度模型：O（output）模型经济→IO（input-output）模型经济→IOOE（input-occupation-output-emission）模型经济。

我们认为，传统计划经济体制下的粗放型经济因其只计产出不计投入肯定是

不可持续发展的经济增长方式，传统市场经济体制下的集约型经济只关心企业利润而不考虑企业生产活动产生的负外部效应，因而其也是不可持续发展的经济增长方式，只有同时考虑经济效益、社会效益和生态效益的低碳经济才是支撑现代市场经济发展的可持续型经济。那么，为何以“3R”和非线性生产为特征的循环经济不是生态文明发展范式下的基本经济形态呢？应当说，以“减量化（reduce）、再利用（reuse）、再循环（recycle）”为特征的循环经济，相对于“资源—产品—污染排放”为特征的单向线性经济是更接近于产业生态化要求的产业形态和发展方向，是新型工业化和“资源节约型、环境友好型”两型社会建设的突破口和手段之一，但它支撑不起一个国家或地球整个面上的生态化产业体系和生态文明。其主要原因在于：①循环经济包括“点”（企业）、“线”（产业）、“面”（园区）三个层次，层次越高，经济效益和生态效益越好，但循环难度也越大。②循环经济要同时满足技术可行性、经济合理性、政策合法性三个条件，而在绝大多数地区特别是在社会经济和科技发展不够发达的地区通常不能够同时满足经济学意义上发展循环经济的上述三个条件，或者说循环经济不是一个普适性的经济概念。③循环经济的“3R”原则相对于低碳经济的“三低一高”（低能耗、低排放、低污染、高效率）特征，前者只是表征经济的形式和手段而不必然具有资源节约和环境友好的结果，事实上，循环经济发展中通常面临规模不经济、循环不经济、循环不环保、循环不节约“四大问题”的阻碍；后者则是源头控制、过程控制、目标控制相结合的经济发展范式，这种“立体式”的技术经济范式体系是对循环经济的改进、深化和创新。发展低碳经济是基于人类社会对农业文明、工业文明时期经济发展模式的反思和创新，它是追求以低能耗、低排放、低污染为基础的提高能源利用效率、创建清洁能源结构的一种创新性和高层次的经济发展模式。发展低碳经济不仅是为了应对气候变化，也是经济发展范式的创新，是世界经济发展低碳化趋势的客观要求和世界新一轮经济增长的核心驱动力。低碳经济包括低碳生产、低碳流通、低碳消费三个方面，它是比绿色经济、循环经济要求更高的生态化经济发展方式，是解决经济发展与能源危机之间矛盾，平衡能源、经济社会发展和生态环境之间关系的根本途径。换言之，低碳经济是支撑和实现生态文明的经济形态，是中国“两型社会”的核心追求及和谐发展的具体表达。

经济和谐不仅包括国内外经济和谐、国内各个区域经济和谐、不同产业和谐、不同企业和谐，而且还包括资源（能源）环境与经济和谐、不同利益群体关系和谐等。在市场经济条件下，完全竞争下的市场均衡并不等同于经济和谐，而垄断竞争和寡头竞争更不能促进甚至损害经济和谐。因此，经济和谐既是市场和谐，也是技术和谐，更是制度和谐，是同时协调市场、技术、制度的综合和谐；它不仅要求生产关系与生产力和谐，更要求上层建筑与经济基础和谐；其不仅是

在某一时点所实现的静态和谐，更是在变化过程中能趋于实现的动态和谐。可以说，经济和谐是政治和谐、社会和谐、生态和谐的基础。

我们认为，促进经济协调发展、科学发展、和谐发展是确保中国经济能够维持、延伸甚至扩大“改革红利”的现实选择。如果说在过去的改革开放中应遵循“发展是硬道理”，那么在现在和未来的深化改革开放中则应遵循“协调发展、科学发展、和谐发展是最硬道理”。不断促进和逐步实现中国经济和谐发展，需要深入研究和有效解决制约经济和谐、社会和谐、生态环境和谐发展的一系列重大问题，特别是其中的“短板问题”、“瓶颈问题”。只有基于生态文明的理念和发展范式不断深化改革和扩大开放，实现“协调式”和“包容式”的和谐发展，才能维持和延伸甚至扩大“改革红利”，改善全民的“帕里托效应”，增加全民的福利，才能让全民进一步分享“改革红利”。只有促进与实现经济和谐发展，才能将“改革红利”转变为持久的“和谐红利”，让全民充分享受“和谐红利”。

武汉大学经济研究所拥有人口、资源与环境经济学以及产业经济学和劳动经济学三个博士学位授权专业，人才培养和学术研究的聚焦点是：主要以 20 世纪 80 年代以来中国的经济改革和经济发展转型为背景，综合运用现代经济学的研究方法和手段，从以下三个方面来系统研究当代中国经济的和谐发展：①人口、资源与环境的协调发展；②城乡结构转型过程中的和谐发展问题；③产业结构特征升级过程中的和谐发展问题。进入 21 世纪以来，武汉大学经济研究所研究人员围绕上述三大研究领域先后申请获批立项国家社会科学基金项目、国家自然科学基金项目和教育部分人文社会科学基金项目（含重大项目、重点项目、一般项目和青年项目）30 余项，同时还承担了其他部省级项目、国家合作项目、地方政府及企业委托和招标项目 60 项。列入中国经济和谐发展论丛的各部著作，都是武汉大学经济研究所学术团队在长期研究基础上形成的，它们是各自课题组在国家社会科学基金项目、国家自然科学基金项目、教育部分人文社会科学重点基地重大项目、教育部分人文社会科学基金项目、江苏天联集团重大科研课题等资助下，经过数年系统、深入地研究上述重大问题及其解决途径和战略对策的成果。例如，刘传江、董延芳的著作《农民工的代际分化、行为选择与市民化》是作者所做的武汉大学经济发展研究中心、武汉大学经济研究所课题组主持承担国家自然科学基金和国家社会科学基金资助项目的最终成果，刘洪辞的著作《蚁族群体住房供给模式研究》是江苏天联集团重大科研课题资助研究“蚁族”群体的第一部学术专著，余江的著作《对外贸易与中国能源消耗研究》是国家社会科学基金资助项目的最终成果，杨艳琳的著作《中国中部地区资源、环境与经济协调发展研究》是教育部分人文社会科学重点基地武汉大学经济发展研究中心承担的重大项目的研究成果，杨冕的著作《节能减排政策研究》和杨玲的著作《中国政府卫生支出绩效研究》也是各自承担的教育部分人文社会科学基金规划项目的研究成果。受

时间和水平的限制，中国经济和谐发展论丛还存在诸多不足和需要进一步探讨的问题，我们衷心希望这套丛书的出版能够对 21 世纪新阶段中国经济的和谐发展在理论和实践参考层面有所裨益，同时也希望引发学术界对上述问题展开更多、更深入的研究。

刘传江 杨艳琳 刘洪辞

2013 年初夏于武昌珞珈山

前言

“80后”蚁族群体住房问题的解决有“三个不可能”，即依靠政府来解决住房现在不可能，依靠房地产开发商降低房价来解决住房未来不可能，依靠蚁族自身工薪收入来解决住房更加不可能。这三个“不可能”促使我研究蚁族群体住房供应问题。

蚁族群体在中国各大城市已经形成一种不容忽视的社会力量。10年来，全国每年毕业的大学生近700万，每年退伍的军人、未考上大学的高中生也有将近700万，1980年后到1990年前出生的大学毕业生有近7000万人，且大部分毕业生聚到京、沪、穗及东南沿海省会城市。俗话说：“宁要大城市一张床，也不要小城市一套房。”这些毕业生的目的都是想享有大城市的稀有公共资源、特定资源，但大城市的资源是有限的，大城市的资源配置很难考虑到大量大学生留城的需求。随着社会的发展，民生的需求，我国近20年来的住房供给模式主要有以下四种：一是推出建设市场商品房，解决高收入群体的住房；二是推出建设经济适用房，解决中低收入家庭的住房；三是推出建设廉租房，解决最低收入家庭的住房；四是准备探索和正在探索针对各类“夹心层”住房的问题。大学生群体也是“夹心层”，且随着该群体的逐渐扩大，其住房问题已触及社会稳定及安全的底线，国家也准备推出公共资源住房供给模式，为解决蚁族群体住房问题带来了希望。然而，政府财力不足、任务过重、住房供应量较小、投资回收周期长、回报效率低，而大学生就业或创业后对住房的迫切需求，使得政府措手不及，住房供不应求。因此在一二线城市出现了大量的蚁居现象，蚁族群体逐渐扩大，由蚁族引发的社会矛盾也日益显现。

回顾现有的住房供给模式及蚁族群体的自身状况。“三个不可能”反映了社会的无奈、蚁族群体的无奈。第一个“不可能”是“80后”蚁族依靠政府来解决住房现在不可能。目前政府供给模式还不能完全覆盖蚁族群体。改革开放30多年来，特别是近15年，一是政府机关、院所、国有企业、社会机构分给员工的廉租房廉价卖光了，政府解散了房屋交易管理所；二是中央制定的经济适用房土地供应配比不落实，各级政府关注土地财政较多，关注经济适用房建设较少，15年来基本上没建多少经济适用房，使全民持有经济适用房的比例下降到5%以下，国家制定“十二五”末的目标是20%，而有的西方资本主义国家已经实现了65%的国有公共廉租房率；三是15年来，各级政府推行了土地财政，将房地产开发作为本地区支柱产业，在经济发展步伐减缓时期，从中央到地方一路救

市，一路推高房地产业的发展，促使一二线城市房价直线上升，成为有钱人投资的最佳选项，而低收入者成为商品房市场的受害者。

第二个“不可能”是“80后”蚁族依靠房地产开发商降低售楼价格来解决住房未来不可能。一是开发商不容易啊！有的开发商唯利是图的心态难以调整，其面对政府的政策导向经不起诱惑；二是居高不下的财务成本使得开发商不得不标高房价；三是开发商急于完成资本积累的抗风险欲望越烧越旺；四是开发商日益增长的市场份额的追求直线上升；五是开发商面对快速提升的土地楼面价，不得已翻升房价，如此等等。开发商作为逐利的商人，绝不会使用给蚁族群体降低房价来回报社会的方法来表现自己的慈善心肠。所以，可爱的蚁族，指望开发商降价又是一个不可能。

第三个“不可能”是“80后”蚁族依靠自我工薪收入来解决住房更加不可能。一是大学生毕业后不包分配是“80后”要面对的社会现实，政府机构的缩减，公务员队伍的建立，事业编制的取消，国有企业的改制，集体企业的倒闭，政府机构改革，大学毕业生直接面临市场双向选择，成为社会现实，大学生找不到工作，收入预期大大降低；二是我国加入WTO后，尖端制造业和研发外依，国家产业结构不合理，大量粗放型加工业的兴起，农民工进城成为不可阻挡之势，使大学生一职难求成为现实，大学生不再是天之骄子，性价比急剧下降，收入水平自然直线下降；三是新劳动法的实施大大提高了企业用工的成本，使外资企业外移到落后的国家，使我国企业移到二三线城市，造成大学生就业岗位减少、竞争激烈，也打击了蚁族群体的高收入想法；四是生产自动化程度提高，用人数量大大减少，也使得大学生就业难加剧，收入降低；五是物价上涨，社会生活成本提高，特别是工资涨赶不上房价涨。总之，“80后”的自我工薪已只能艰难维生，而“不可能”有积蓄买房。

我怀着沉重的心情，看了女作家六六创作的《蜗居》，看了廉思教授调查北京蚁族生活的报告，看了与蚁族“奋斗”相关的电视剧，再联系到蚁族群体面对的“三个不可能”，遂展开了蚁族群体住房模式的研究。这是公民的社会责任，也是学者的社会责任，更是企业家的社会责任！

刘洪辞博士

武汉大学经济研究所

二〇一三年十一月一日

目 录

第 1 章 导论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.2 国内外研究现状	3
1.3 研究内容与方法	10
1.4 研究对象与范畴	14
第 2 章 我国蚁族群体住房现状与问题	15
2.1 我国蚁族群体的特征与规模结构	15
2.2 我国蚁族群体住房的现状与问题分析	19
2.3 我国蚁族群体住房问题的根源分析	22
第 3 章 国内外公共住房供给模式分析	27
3.1 国外公共住房供给模式	27
3.2 我国公共住房供给模式回顾	42
第 4 章 我国蚁族群体住房供给模式解读	53
4.1 “效用论”对蚁族群体住房需求的解释	53
4.2 住房相关理论对蚁族群体住房供给的解读	58
4.3 公共产品与蚁族群体住房供给	60
第 5 章 我国蚁族群体住房需求的实证研究——基于南京的调查	70
5.1 问卷设计与抽样调查	70
5.2 蚁族群体实态描述	70
5.3 蚁族群体居住实态描述	76
5.4 我国蚁族群体住房的基本标准	79
第 6 章 我国蚁族群体住房 CMAT 模式理论分析	92
6.1 CMAT 模式的提出	92
6.2 CMAT 模式蚁族租赁房产业价值链探析	96
6.3 CMAT 模式风险研究	100
6.4 CMAT 模式下政府与开发商行为博弈研究	103
第 7 章 我国蚁族群体住房供给 CMAT 模式的构建	107
7.1 CMAT 模式住房供给的标准	107
7.2 CMAT 模式住房供给的建设模式	111
7.3 CMAT 模式住房供给的融资模式	118

7.4	CMAT 模式住房的蚁族群体进住方式	121
第 8 章	我国蚁族群体住房供给的对策与建议	127
8.1	我国蚁族群体住房供给的政策法规支撑	127
8.2	我国蚁族群体住房供给的金融支撑	130
8.3	蚁族群体住房供给的文化支撑	133
8.4	蚁族群体住房供给的企业支撑	136
参考文献		139
附录一：蚁族群体调查问卷		146
附录二：CMAT 模式在南京实践的案例分析		153



第 1 章

导 论

1.1 研究背景与意义

1.1.1 研究背景

1. 我国蚁族现象凸显

伴随着中国城市化进程的推进,城市作为一种现代文明的象征,对人们的吸引力愈来愈强,同时,由于我国产业结构调整和教育体制改革,更多的大学毕业生倾向于留在城市工作和生活。2008 年高校毕业生人数达到 559 万人,2009 年为 611 万人,2010 年超过 630 万人,2011 年更是达到 660 余万人。然而,经济社会对大学毕业生的需求远远没有赶上毕业生供给的速度,无论是供需总量矛盾还是供需内部结构不匹配,可以看到,大学生被称做“天之骄子”的时代已经过去。在大城市有限的吸纳能力制约下,对于许许多多刚刚毕业的大学生而言,生存的压力足可以让“初生”的他们窘迫到窒息。2009 年,青年学者廉思(2009)出版了《蚁族:大学毕业生聚居村实录》一书,该书一经出版立刻引发了社会对“蚁族”这一群体的关注和思考。蚁族(即大学毕业生低收入聚居群体)的特殊性在于这个群体的整体文化素质较高,但他们却又很弱小;由于收入水平低,他们只能群居在一起。尽管目前蚁族群体尚未被视做一个具有社会学意义的特殊阶层,但随着这个群体规模的不断扩大,其社会影响越来越大,该群体的现状和需求亟待社会的关注和重视。

2. 住房问题成为全社会关注的焦点

住房是人类自身需求中最基本的需求,是人类生存和发展所需的最基本的物质条件之一。如果住房需求得不到满足或得不到较高品质的满足,那么人们生存

和发展的质量将无从谈起,甚至整个社会的秩序都会受到极大威胁。改革开放以来,我国积极推进住房制度改革,以适应社会主义市场经济发展的需要,但是由于城市化快速推进、工业和人口大量积聚等因素的变化,城市住房价格不断高涨,并且已经大大超出普通居民的购买能力,“居者有其屋”渐渐成为一种奢望。在这样的现实背景下,对于刚刚步入社会的大学毕业生,尤其是从农村中走出来的大学毕业生而言,其在短时间内无力依靠自己的力量购买住房,于是在毕业离校和购买住房的过渡期就产生了所谓的蚁族群体。出生于20世纪80年代之后的他们有着这个时代鲜明的特征,比之父辈,他们对经济发达的大城市有着更强烈的渴望和归属感,对自我价值的实现和个性发展有着更强烈的需求,对自身发展有着更高的期望。这些特征决定了与普通的低收入弱势群体相比,住房对蚁族有着更为深刻的意义。当前,蚁族群体的住房现状堪忧,他们集中居住在城乡结合部,治安状况较差、住宿条件简陋、住区配套设施缺乏。有关调查显示,与全国平均水平相比,蚁族的总体心理健康水平明显偏低,大部分蚁族并不满意自己当前的生活状态,强烈地感受到一种心理层面的相对剥夺感。蚁族住房问题若得不到应有的重视,社会的和谐与进步将受到挑战。

3. “三个不可能”对蚁族群体住房研究提出要求

当前,我国住房供给模式主要有以下几种:一是通过房地产市场推出商品房来解决高收入群体的住房问题;二是通过建设经济适用房来解决中低收入家庭的住房问题;三是推出廉租房政策来解决那些最低收入家庭的住房问题;四是在逐步探索过程中针对“夹心层”住房问题提出的公共租赁房供给模式。近来,国家推出的公共租赁房供给模式为解决蚁族群体住房问题提供了希望,然而,这种供给模式的保障方式单一,投资回收期长、回报率低,使得其实际效果在现实运用中大打折扣。蚁族群体住房解决面临着“三个不可能”,即“80后”蚁族依靠政府解决住房现在不可能;依靠房地产开发商来解决住房未来不可能;依靠蚁族自身工薪收入来解决住房更加不可能。社会有责任研究蚁族群体的住房保障难题,并尽快探索和推出满足蚁族群体需求的住房供给模式。

1.1.2 研究意义

本书从理论上较为全面地研究了蚁族住房问题。国内关于低收入群体住房问题的研究已不乏见。但是,由于低收入群体的非均质性,他们内部之间仍然存在较大的差异,具体针对某一特定弱势群体的,特别是蚁族的住房问题研究的就更为少见。本书通过结合国内外公共住房模式的理论和实践,以及本国的具体国情,对国内蚁族群体住房供给模式进行系统研究,丰富了我国关于解决低收入者住房问题的理论。

蚁族群体住房问题的研究对于维护社会稳定,促进社会和谐具有重要意义。任何现象的产生必然有着诸多深层的原因,理论研究的任务就在于合理地解释这个社会

现象,并尝试提出解决办法。蚁族群体住房供给模式的研究就是在尝试提出解决社会问题的办法,这对于人民的幸福安康、国家的安定有序有着很强的现实意义。

本书围绕蚁族群体住房供给模式进行了探讨和研究,主要目的在于通过结合蚁族群体住房需求的特殊性,创新性地提出CMAT住房供给模式,一方面意在夯实和丰富我国公共住房理论;另一方面希望为政府和社会解决蚁族住房问题提供参考。国内公共住房理论大都局限在以家庭为对象的研究中,缺乏对未婚、低收入大学毕业生的研究,这实际上造成了我国住房保障制度的“空白点”。即便是已有的针对蚁族群体住房保障的研究也没有解决蚁族群体住房出租收益低、对私营资本缺乏吸引力的核心问题,如何理顺政府、民间资本、保障群体间产权等问题仍然亟待理论的探究。关注民生问题,特别是住房问题,是政府执政理念的体现,“住有所居”也是社会各界对人权的基本诉求,为政府和社会妥善解决低收入群体住房问题贡献自己的才智,也是理论工作者神圣而光荣的社会责任感使然。

本书从操作层面为各地政府解决蚁族住房问题提供了可行的方案。CMAT住房供给模式是本书的创新之处,它提出了适合我国国情的解决蚁族群体住房问题的方式。本书详尽论述了CMAT住房供给模式的标准、融资模式、建设模式、进驻模式、退出模式等,这些对于各地政府结合本地实际情况,制定合适的住房政策,选择最优的住房供给模式,最大限度和最优效率地解决蚁族住房问题极具推广和应用价值。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 国外研究现状

1. 国外蚁族问题的研究

蚁族是一个土生土长的中国词汇,国外并没有蚁族这一概念。这类群体和蚂蚁有很多相似的特点,如高智、弱小、群居,因此可以将这类群体称做蚁族。如果按照上述特征,那么国外相对应的概念应该是“young worker”。青年人或大学毕业生一直是世界各国研究的热点,但国外的研究更多侧重于大学毕业生在劳动力市场的就业匹配问题。经济学家从性别、种族、健康状况、家庭经济状况及教育水平等方面深入研究了青年人失业的结构性原因,并指出青年失业具有非均衡性。非均衡性是指青年中存在弱势群体,他们的失业率远远高于青年的平均失业率。该弱势群体包括以下几个群体,即青年中的女性(ILO, 2004)、少数民族(Becker and Hills, 1980)、贫困人群和低文化程度人群(Martin, 1999)。其中马丁·哥德弗瑞(Martin Godfrey)在2003年特别指出,与发达国家和转型国家的一般趋势即青年教育水平越高失业率越低的情况不同,在许多发展中国家,如