# 西安市未婚青年租住需求现状实证分析

**摘要**：就未婚青年租住问题，以了解未婚青年租住状况和租住需求为目的，搜集西安市未婚青年租住现状数据，在西安市展开实地调查。用因子分析方法对未婚青年租住需求状况进行分析。

**关键字**：租住现状 租住需求 因子分析

**Analysis of Renting Demand of Unmarried Youth in Xi'an Based on Factor Analysis**

**Abstract：**For the purpose of renting unmarried young people, in order to understand the rental status and rental needs of unmarried young people, collect data on the current status of unmarried youth renting in Xi'an and conduct a field survey in Xi'an. Factor analysis was used to analyze the rental demand of unmarried young people.

**Keywords**：rental status ；rental needs ；Factor Analysis

作者简介：刘晴，西安财经大学，硕士研究生，方向为经济统计。

联系方式：[邮箱，931334144@qq.com](mailto:邮箱，931334144@qq.com)

电话：15291595905

### 背景

根据《中国流动人口发展报告2017》指出，2016年我国流动人口规模为2.45亿人。并且近年来我国新生代流动人口的比重持续上升，2016年已高达64.7%，成为流动人口中的主力军。16-59岁的劳动年龄流动人口中，“80后”(出生于1980-1989年间)流动人口比重由2011年的不足50%升至2016年的56.5%；“90后”(出生于1990-1999年间)流动人口的比重由2013年的14.5%升至2016年的18.7%，呈现稳步增长的趋势。且其中青年人占据绝对比重。大量的流动人口产生租房需求，且未婚青年群体呈现某些特征。2017年3月18日下午，链家集团董事长左晖受邀参加“[中国](http://country.huanqiu.com/china" \t "_blank" \o "中国)发展高层论坛2017年会”，以“存量房市场的供给侧改革和长效机制”为议题，与国内外房地产领域领先企业的领导人深入交流。左晖在论坛上坦言，目前房地产市场的问题主要集中在供给端，中国房地产市场住宅存量已达到200亿平米的存量规模，如何在全国房屋流动率只有3%的情况下，把200亿平米的存量物业通过各种手段推动到流通中，将是对房地产供给侧影响比较深的一个课题。也足以表明当下房地产行业存量过多，闲置严重，解决给问题是势在必行。现如今研究租住需求的学者越来越多，但是，未婚青年作为租住人群中一个庞大而具有特殊需求的团体，研究他们是极为重要的。

在全国人才抢夺大战日益严峻的情形下，西安作为新一线城市，为了吸引、留住更多人才，加入此次大战不可避免。因此，在2017年1月23日，西安市正式发布《关于进一步吸引人才放宽我市部分户籍准入条件的意见》，对西安部分户籍准入条件做出重大调整，相关政策将于2017年3月1日正式实施。

2018年2月7日，国家发改委官网正式发布《关于印发关中平原城市群发展规划的通知》，其中明确提出，建设西安国家中心城市。留住人才，吸引人才也就显得更为迫切，因此，西安又一次对户口迁入政策进行了修改，堪称史上最宽松户籍政策，并且也达到了预期效果。

由于西安市人口新政的实施，导致西安人口增加，致使居住矛盾日益凸显。当下青年人群居住方式主要分为两种：一种为购房居住；另一种为租住。在当下房源短缺、房价增长过快等状况下，已有买房意愿的人群。由于种种因素，迫使他们放弃买房，转而选择租房。因此，房屋租赁成为未来青年人居住方式的发展趋势。

就西安而言，随着国家中心化城市的建立，发展成为西安的重中之重的问题。而一个城市的发展离不开青年，离不开人才。众所周知，陕西是教育大省，仅985工程院校就有3所，211工程有四所，其他高校更是数不胜数，并且这些高校80%以上都建立在西安。但是，西安留不住人才，住房是留住人才的第一步，只有走好第一步，留住人才，将西安发展的更好才有可能。

### 2.因子分析模型理论

因子分析主要分为R型因子分析与Q型因子分析。R型因子分析为对变量作因子分析，Q型因子分析为对样品作因子分析。本文将使用的是R型因子分析。R型因子分析中的公共因子是不可直接测量但又客观存在的共同影响因素，每一个变量都可以表示成公共因子的线性函数与特殊因子之和，即



式中的称为公共因子，称为的特殊因子。该模型可用矩阵表示为：



### 3.西安市未婚青年租住现状与需求的实证分析

3.1数据来源

本文数据来源于2017年3月于西安市区进行实地调查。发放450份问卷，回收431份，回收率95.8%，有效问卷375份，有效回收率83.3%。调查对象基本情况（见表1）基本符合现状，可认为样本具有代表性。

**表1 调查对象基本信息概况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 频数（人） | 百分比（%） |
| 性别 | 男 | 191 | 50.9 |
| 女 | 184 | 40.1 |
| 年龄 | 18-21岁 | 34 | 9 |
| 22-25岁 | 170 | 45 |
| 26-29岁 | 132 | 35 |
| 30-33岁 | 36 | 10 |
| 18岁以上及33岁以上 | 3 | 1 |
| 文化程度 | 初中及以下 | 15 | 4 |
| 高中 | 44 | 11.7 |
| 专科 | 68 | 18.1 |
| 本科 | 211 | 56.3 |
| 硕士及以上 | 37 | 9.9 |

3.2租住现状

根据调查结果显示，租住方式以合租最多，占比57.1%；独租，占比42.9%。租住者以22-25岁且本科文化程度居多。性别对租住方式有一定影响，女性合租者略多于女性。性别对租住方式有一定影响，女性合租者略多于女性。对于租住者对于选择合租的原因做了卡方检验，检验结果显示，安全性高、环境卫生、相互照应的P值小于0.05，表明性别对安全性高、环境卫生、相互照应这三个原因有明显差别。在整个选择住房的原因中，租金便宜在男性与女性中都是响应率最高的原因。同时，女性对安全性高和相互照应也有显著高于男性的响应率。说明女性在选择住房时，同样关注安全性，而相互照应，可能就是女性选择合租多于男性的一个重要原因。

3.3租住者忠诚度分析

租住者忠诚度作为衡量租住者满意度的一个指标，研究其是必要且，因此对于租住者最长最长租住年限与租住者换房理由进行分析。

3.3.1租户最长租住年限分析

就租户租住最长年限而言，男性均值大于女性且其标准偏差也大于女性，男性标准差系数为94.8%，大于女性，说明男性最长租住年限的离散程度高于女性；租户换房次数的均值与标准偏差也表现出男性多于女性，但女性换房次数的标准差系数为120.0%，高于男性，说明女性换房次数的离散程度高于男性，也说明虽然女性的换房次数低，但是其内部差异大于男性。详见表2。

**表2 换房次数与性别描述统计量表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 性别 | 均值/ | 标准差/元 | 标准差系数/% |  |
| 租住最长年限 | 男 | 1.73年 | 1.64年 | 94.8 |  |
| 女 | 1.65年 | 1.46年 | 88.5 |  |
| 换房次数 | 男 | 2.71次 | 2.25次 | 83.0 |  |
| 女 | 2.20次 | 2.64次 | 120．0 |  |

就目前未婚青年而言，租房居住仍为首选。但就最长租住年限与换房次数而言，租住年限较短，换房过于频繁。这将伴随较多的不良后果，从房主角度看，租户频繁换房导致房主的房间空窗期较长，造成房间闲置、浪费。对租户而言，租房时通常需要押一付三、押一付六或压一付十二，且最少居住一年，可能有违约的风险，因而造成经济方面的损失。

3.3.2租住者换房理由

在本次调查中，人数较多的换房理由分别为：换工作、房子小、出行不方便。因工作换房的人数最多，高达55.9%，其次是房子小，占百分比为32%，然后是出行不方便，占百分比为26.7%。并且男性因换工作和房子小为由换房子显著多于女性。

3.4因子分析租住者需求空间分析

3.4.1因子分析租住者需求空间信度检验

由于分析租住者的需求空间为多选题，并非量表打分题，且侧重考查的不是变量间的建构效度，仅借用了因子分析的方法进行分类，因此KMO检验和累积方差贡献率的具体值，并没有真正的因子分析那么重要，但必须要查看，甚至需要做信度检验，而该检验KMO值为0.7,表明信度效度较好。

3.4.1租住者空间需求分析

应用因子分析可将本题选项分为三类，详见表3。

**表3 旋转成份矩阵表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 变量名 | 成份1 | 成份2 | 成分3 |
| 客厅 | 0.664 | 0.128 | 0.158 |
| 厨房 | 0.814 | 0.018 | -0.092 |
| 浴室 | 0.697 | -0.055 | -0.111 |
| 客房 | 0.269 | 0.677 | 0.019 |
| 书房 | -0.296 | 0.741 | -0.138 |
| 餐厅 | 0.479 | 0.447 | 0.241 |
| 储物间 | 0.067 | 0.571 | 0.403 |
| 其他 | -0.054 | 0.014 | 0.906 |

第一个公共因子包含了客厅、厨房、浴室、餐厅四个选项，它们均属于生活基本需求，因此可以聚合为生活基本需求因子；

第二个公共因子包含了客房、书房、储物间三个选项，它们均属于生活品质需求，因此可以聚合为生活品质需求因子；

第三个公共因子只有其它，此选项为个人生活喜好需求，因此可以为个人喜好需求因子。

**表4 性别与需求空间卡方检验表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 卡方值 | P值 |
| 性别\*客厅 | 0.134 | 0.714 |
| 性别\*厨房 | 3.334 | 0.068 |
| 性别\*浴室 | 0.387 | 0.534 |
| 性别\*客房 | 4.341 | 0.037 |
| 性别\*书房 | 4.168 | 0.041 |
| 性别\*餐厅 | 0.004 | 0.948 |
| 性别\*储物间 | 0.243 | 0.622 |
| 性别\*其他 | 0.467 | 0.494 |

其中，对于生活基本需求因子而言，男性与女性对其需求没有显著差异，但是其中浴室的响应率最高，其次为厨房，客厅于餐厅的响应率较低。对于生活品质因子而言，储物间没有显著差异，但男性与女性对客房与书房具有显著差异，且男性多于女性。在个人喜好因子方面，男性与女性没有显著差异（详见表4）。

### 结论与建议

本文依据西安市未婚青年的租住现状，通过问卷调查，对问卷调查所得数据进行深入分析，综合得出以下主要结论：

首先，租住仍为目前未婚青年的首选。但值得注意的是，他们的最长租住年限较短且换房次数较高，换房过于频繁。从租赁市场的供需双方来看，租户频繁换房导致房主的房间空窗期较长，造成房间闲置、浪费。对于租户而言，租房时通常有违约的风险，从而造成经济损失。在本次调查中，对于换房理由，人数较多的分别为：换工作、房子小、出行不方便。

其次，生活需求层面，包括生活基本需求、生活品质需求和个人喜好需求三个因子。其中，对于生活基本需求因子而言，男性与女性对其需求没有显著差异，但是浴室的响应率最高，其次为厨房，客厅与餐厅的响应率较低。对于生活品质因子而言，储物间没有显著差异，但男性与女性对客房与书房具有显著差异，且男性多于女性。就个人喜好因子而言，男性与女性没有显著差异。

总而言之，在租住现状中，未婚青年由于换工作以及房子小等原因而频繁换房导致最长租住年限较短。西安市未婚青年租住需求集中在生活基本需求，性别对其并没有显著性差异。可见，西安市未婚青年租住情况整体有待提升。

针对上述所得结论，将给出以下两个建议：

首先，针对男性与女性对住房环境的侧重点不同，从不同方面来提高住房环境；另外，针对男性与女性对不同空间的需求可做差异化设计。比如开发女性公寓，加强安保状况；针对需求空间的不同，一层设有厨房，一层设有书房，一层设有客房，男性女性可以根据自己的喜好选择更适合自己的楼层，这将可以较大程度上减少双方的成本。

其次，针对现如今住房租赁市场存在的弊端，建议可以举行一个“住房租赁行业标准化会议”，由较大的几家房地产开发商参与会议，会议商讨内容主要为“统一基础价格”“模块化定价”“住房环境采取评分制”“制定评分标准”“制定附加价格标准”“区域互通”等五大模块，并借鉴“银联”成立“房联”，租住者可以较自由地更换住房。比如当租住者由于某种原因需要更换住房时，可以直接向该网络告知去向，从一个区域调动到另一个区域，租赁双方都能减少甚至没有空窗期，极大地增加双方的信任度。

### 参考文献：

[1]国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见[EB/OL].http://www.gov.cn/zhengce/content/2016-06/03/content\_5079330.htm,2016-06-03/2017-04-13.

[2]2016年中国房屋租赁行业市场现状分析[EB/OL]. http://www.chyxx.com/industry/201606/423166.html, 2016-06-12/2017-04-13.

[3]住房租赁市场大有可为[EB/OL].http://news.xinhuanet.com/house/2016-12-27/c\_1120192457.htm, 2016-12-27/2017-04-13.

[4]专家解读：促进购租并举 实现住有所居[EB/OL].http://www.chinanews.com/house/2016/06-03/7893959.shtml, 2016-06-03/2017-04-13.

[5]在西安租房容易吗——西安房屋租赁现状调查[EB/OL].

http://www.sxdaily.com.cn/n/2017/0301/c266-6125711-3.html,2017-03-01/2017-04-13.