



从福利房到商品房：

城市青年房奴的职业状况研究

□ 程 静

摘 要：自住房制度由福利房向商品房转变以来，房奴问题已经成为社会关注的热点问题之一。本文通过对成都市主城区内就业的 632 名购房者的定量调查及定性访谈，对城市青年购房者的特殊群体——房奴的职业状况进行了研究，并提出了一些建议。

关键词：青年房奴；职业状况

一、问题的提出

众所周知，福利房到商品房的转变其实是资源分配的再分配机制向市场机制转变过程中，住房资源由国家（通过单位）分配向自由市场（通过地产商）分配的转变结果。

在再分配时代，为了实现整个社会生活的高度组织化、建立高效率的社会动员机制和实现有限资源的优化配置（揭爱花，2000），作为资源的唯一或主要供给者的国家，为了实现对城市居民的经济控制和政治社会化，将各种生活资料、生产资料等资源通过分配给链接国家和个人关系的“单位”，通过对“单位”的控制，进而实现对“单位人”的控制。住房作为一种主要满足居住需要的生活资料，由单位按照“德治性再分配体制”（李猛）分配，单位人享有住房的使用权。工作的低收入高福利状况、资源的单位渠道来源以及个人的单位身份定位建构了“单位人”对工作和工作单位的高度依附关系。

市场经济时代伴随着“单位办社会”时代的结束而到来。在单位的功能日益专业化、“后勤社会化”的过程中，大量的资源进入市场，按照市场规律配置，各种专门的资源分配市场由之诞生。在商品房市场中，政府将土地拍卖给地产商，地产商参考政府要求和市场需求建造各种类型的商品房，通过市场渠道分配给住房需求者，房屋产权归购房者本人所有。商

品房因此成为一件具有投资价值的耐用消费品，既可以居住，又可以投资。商品房的双重属性（满足居住的社会保障属性和可以投资的商品属性）在巨大的市场需求冲击中，使得商品房的价格高企。而按揭付款的消费信贷制度则给广大消费者提供了“用明天的钱来买今天的房子”的可能性。也只有在商品房市场中，因为购房而承担巨大的经济压力和心理压力的“房奴”群体才成为一种社会现象。

商品房时代的住房与工作的关系呈现出另外一番景象：住房的信贷消费制度要求购房者除了能有一笔购房首付款外，还要有以月为周期的还贷能力，这就使得拥有一份工作成为“按揭买房”的门槛，并且，工作收入成为“月供”的重要经济来源。按揭买房施加给购房者的压力表现为：购房者要有一份工作，并且这份工作越稳定越好，收入越高愈好。这就导致了商品房时代“职业人”不同于福利房时代“单位人”的不同的住房—工作关系：“职业人”拥有住房，并且要供养房子；“职业人”和工作单位之间是一种平等的“契约关系”、“交换关系”；高企的房价导致的还贷压力通过“职业人”进而转嫁到工作上来。如此一来，“职业人”、工作和家庭就结成一个三角关系。

从再分配机制到市场化机制过程中，工作与住房的关系已经发生了明显的变化。在这样的变迁过程中，商品房时代的购房者，尤其是城市青年购房者的特殊群体——房奴，他们的职业状况会是怎样的呢？这是本研究试图关注与回答的问题。



二、本研究资料来源

本研究定性资料包括课题组通过访谈、网络搜集等方式获得的 14 个真实青年房奴的购房经历故事。定量资料来自于该课题组于 2008 年底对成都主城区内就业的 632 名购房者的问卷调查数据。对总有效样本中的 61% 的按揭付款的购房者 (386 人) 进行月供收入比分类, 本研究中定量资料的“房奴”界定为月供收入比大于等于 1/3。同时, 为了更好的了解房奴群体的生存发展状况, 也引入了房奴和非房奴 (在本研究中, “房奴”和“非房奴”都来自于按揭购房的青年购房者。“非房奴”的界定以“按揭购房, 但是月供收入比小于 1/3”为线, 不包括“一次性付清全部房款”或“其他方式付款, 但没有月供负担”的购房者) 群体的比较。

三、城市青年房奴的职业状况

1. 工作依附: 更多的依赖与无奈

个案: 小陈, 2006 年毕业, 在一家公司从事平面设计工作, 月薪 2000 元。2008 年她拿出工作两年多来的所有积蓄, 首付近三万元买下了一套小户型的精装房, 房贷期 10 年, 月供 1400 多元。“当时想着工资省着点花, 总比租房强, 找机会再换份收入高点的工作。”小陈说, “我的新房除了一张床和桌子, 还有做饭需要的锅碗瓢盆以外, 什么电器都没买。”说起近一年时间的“房奴”生活, 小陈显得十分无奈。

买房后不久, 小陈就发现, 跳槽远不是她想的那么简单。以小陈目前的情况, 要在短期内找到一份收入有大幅提升的工作显然比较困难。

事实上, 如今有着和陈小姐类似经历的人不在少数。他们不但拼命加班工作, 而且在公司总是谨小慎微, 降薪、失业成为他们最大的恐惧; 他们甚至不敢轻易跳槽, 因为一旦出现职业空当期, 对他们造成的压力则更加沉重。

我们的定量调查也进一步反应了房奴的工作现状, 以成都的房奴为例, 表 1 显示, 和非房奴相比较, 房奴群体对工作持非常满意、比较满意的比例都更低, 而对目前工作的不太满意、极不满意的比例都更高。二者之间呈现出显著性差异, 房奴群体对目前工作的满意度更低。

表1 是否房奴与工作评价交互分析 (4)

对目前的工作评价	是否房奴		
	非房奴	房奴	Total
非常满意	8.86	3.59	5.95
比较满意	56.96	46.15	50.99
无所谓满意不满意	22.78	31.28	27.48
不太满意	10.76	16.92	14.16
极不满意	0.63	2.05	1.42
N	158	195	353

Pearson chi2 (4) =11.9497 Pr=0.018 Cramer's V =0.1840

为了进一步考量房奴对工作的依附关系, 我们又设计了在面对“如果能够从头再来一次, 您会不会再选择现在这份工作”的问题, 调查显示, 只有不到二十分之一的房奴表示“一定会”, 三分之一的表示“大概会”, 明显低于非房奴群体; 而在“大概不会”和“一定不会”的比例上都明显高于非房奴。房奴和非房奴群体在这一问题上的差异统计值刚好在临界值上。非房奴群体有五分之一强的比例倾向于不会重选目前的工作, 二分之一强的倾向于会重选。但是, 房奴群体在这一问题上的态度是分化的, 倾向于重选、不知道和倾向于不重选的比例都在三分之一的比例左右。结合表 1, 房奴群体对目前工作的满意度明显更低, 但是在是否会重选目前工作的假设上, 却是态度分化的。可见, 房奴群体对目前工作的依赖和无奈。

表2: 是否房奴与工作重选交互分析 (4)

是否会重选 现在的工作	是否房奴		
	非房奴	房奴	Total
一定会	8.59	4.31	6.18
大概会	42.94	33.01	37.37
不知道	26.99	30.62	29.03
大概不会	15.95	24.40	20.70
一定不会	5.52	7.66	6.72
N	163	209	372

Pearson chi2 (4) =9.3292 Pr=0.053 Cramer's V =0.1584

2. 较高的月供收入比, 使得房奴群体身心疲惫

个案: 2006 年, 27 岁的小张过得还算不错。一家媒体工作, 每月收入 4000 元左右。在下班之余听听摇滚, 或跟朋友出去喝酒唱歌, 玩到尽兴。2007 年, 首付 9 万多元后, 张华月供 1700 元, 在成都买了一套房子。小张说, 他现在已经养成了一个习惯, 就是为自

己定工作目标，然后努力去完成。在家里，小张华准备了一个专门的账本。记录着他每天需要完成多少稿分，以及每天的完成情况如何。每晚睡觉前，张华都会将这个本子翻开，仔细地将这个月总共完成的稿分统计一遍，并规划明天的工作。小张说他最忙的时候，曾连续三个月没有休息一天。他的工作和其他一般企业员工不同，他每月稿分必须达到一个基础线，否则一个月仅有几百元钱。如果哪一个月只挣了几百元，这对他来说无疑于灾难降临。在 2008 年年初，张华就因事耽误了半个月时间，只领到 800 元工资，房贷的压力立刻扑面而来。

时下，不少的年轻人在选择购房时，基本都是贷款。某网站最新一项调查显示，有 91.1% 的人购房用了按揭。这群按揭族中，有 31.75% 的人月供占到了其收入的 50% 以上。谈到还贷，当然离不开为之提供资源的工作收入，调查显示（见表 3），非房奴群体对自己目前的收入持非常/比较满意的比例几乎达到二分之一，只有四分之一强的表示不太/极不满意，总体上更倾向于满意；而房奴群体的评价却相反，四成强的表示不太/极不满意，三成强的表示非常/比较满意，持非常满意的比例极低，总体上更倾向于不满意。

表3：是否房奴与收入评价的交互分析

对自己目前的收入评价	是否房奴		
	非房奴	房奴	Total
非常满意	6.34	0.55	3.10
比较满意	42.96	30.39	35.91
无所谓满意不满意	23.24	28.18	26.01
不太满意	25.35	33.70	30.03
极不满意	2.11	7.18	4.95
N	142	181	323

Pearson chi2 =18.8263 Pr =0.001 Cramer's V =0.2414

过高的房贷月供正在影响着人们的生活。这次调查发现，77.9% 的人认为房贷还款负担太重，使他们的生活质量下降。表 4 更进一步说明了月供压力对房奴群体产生的影响。房奴群体（月供收入比大于、等于三分之一的）经常、有时感到身心疲惫的比例明显要高于非房奴群体，而且月供收入比越高，经济负担越大，青年购房者的身心越疲惫。

这些都说明，每个月的常规性住房支出给青年房奴与其工作的关系带来了很大的冲击，高额月供收入比严重地影响了他们对本职工作的满意度和

表4：月供收入比与感到疲惫的交互关系

感到疲惫	月供收入比			
	超过1/3	等于1/3	小于1/3	Total
经常	17.99	7.46	8.02	11.68
有时	51.80	52.24	46.30	49.46
很少	27.34	28.36	34.57	30.71
从未	2.88	11.94	11.11	8.15
N	139	67	162	368

Pearson chi2 =17.2716 Pr =0.008 Cramer's V=0.1532

对目前收入的满意度，但是，每个月定期的月供支出又让他们对目前的工作充满依赖。在对收入和工

作不满意的同时，又要拼命工作；在干好本职工作的同时，又要留心是否有更好的赚钱和更换工作的机会。在这样的拼搏、等待和无奈之间，房奴们感到身心疲惫。

3. 房奴身份对其职业发展的影响

个案：小芳，一家公司的总经理秘书，于去年按揭购买了一套房子，月还款 1300 元，目前的收入勉强可以让她应付。谈到买房对其职业发展的影响时，小芳无奈地说，“现在的工作环境，我非常不满意，唯一让我有所留恋的，就是每月 3000 元的薪水，好几次我都发现了比较心仪的职位，可一想到收入暂时要折扣，我很可能要面临无法偿还贷款的风险，就不敢轻举妄动了”。

我们在调查中发现，一些青年房奴群体在为每月高额的供房款叫苦不迭的同时，由此引发的连锁职业危机也向他们袭来：为保证每月都有足够的可支配收入，不敢轻易跳槽，不敢充分发挥，进而使得部分青年的职业发展被套牢。搜狐网站对房奴与职业发展进行了调查，共有 1403 名网友参与（截止 2010 年 6 月 10 日），82.61% 的人认为当房奴会对职业发展产生影响。

在对“你认为房奴对职业发展可能带来的最大的

表5：对“你认为当房奴会影响自己的职业发展”的调查

你认为当房奴会影响自己的职业发展吗？	会,影响很大	会,但影响不大	不会	不知道	Total
%	53.67	28.94	14.47	2.92	100
N	753	406	203	41	1403



负面影响是什么？’的调查中，有 27.8% 的人选择了“害怕冒风险，错失了一些风险大收益也高的机会”，27.5% 的选择了“压力大，工作幸福指数低”，23.38% 的“害怕变动，会错失跳槽、转行等好机会”，7.34% 的认为“不敢过多参加聚会或请人吃饭，人际关系受影响”，5.92% 的认为“加薪升职至上，容易急功近利、失去理智”，2.78% 的“害怕犯错误，于是在工作中难有突破”。

由此可见，这一群体在不断妥协中以求稳定，为保工作稳定发展变得畏首畏尾，经常会错过一些晋升、跳槽的良机，更无法对自己的职业做长远的规划。房贷压力在一定程度上限制了职业发展，在不知不觉中，这些人也由“房奴”变成了“工作奴”。

四、讨论

从上述的实证研究可看出，房贷压力已经对城市青年购房者的特殊群体——房奴的工作带来了一定程度的影响。安居乐业是人在青年时期所面临的两大问题，如何让购房不再成为青年购房者职业发展道路上的绊脚石，可从以下几方面努力：

1. 改变住房消费观念，不为购房所累

1998 年，国家开始全面停止住房实物分配，房地产市场迅速发展起来，引导和鼓励居民在市场上购房成为这一时期国家深化住房制度改革和刺激内需的主要政策。而中国是定居的农耕文明，“居无定所”是中国人传统观念最害怕的一种居住状态，而“安居方可乐业”更是很多人持有的一种住房消费观念。因此，国人乃至刚毕业的青年人都竭尽全力购买属于自己的住房。正是由于这个文明制约以及消费习惯的惯性，中国对房地产的消费热度超出世界上任何一个国家。按照建设部公布的数据，我国城市居民住房自有率已接近 82%，已达到了世界第一。

这样的消费观念在“超前消费”风行的时代里，就造就了这样一个被称为“房奴”的群体，“背着房子生活”已经成为一种普遍的社会现象。据某网站最新的一项调查（有 15014 人参与）显示，有 91.1% 的人购房用了按揭。这群按揭族中，有 31.8% 的人月供占到了其收入的 50% 以上。

按照国际通行的看法，月收入的 $\frac{1}{3}$ 是房贷按揭的一条警戒线，越过此警戒线，将出现较大的还贷风险，并可能影响生活质量。中国银监会在 2004 年 9 月发布的《商业银行房地产贷款风险管理指引》中指

出：“应将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在 50% 以下（含 50%），月所有债务支出与收入比控制在 55% 以下（含 55%）。”也就是说，即便是按照中国银监会更为宽泛的标准，也有 31.8% 的人房贷月供超过了 50% 这一警戒线。

根据“溢出理论”（spill-over theory）（Staines, 1980），尽管存在工作和家庭之间的分界，但在一个领域的感情和行为会带到另一领域。如果家庭房贷方面的压力过大，势必会影响到对工作的依附关系和工作动力。我们的调查结果也显示，月供收入比越高，经济负担越大，青年购房者的身心越疲惫。而身心疲惫不仅仅会影响生活质量，进而也会将这种压力和疲惫带到工作中去，这会给正处于职业奋斗期的青年房奴群体的职业生涯发展带来很大的影响。

因此，我们必须破除“住房超前消费”的观念，在做出买房决策时，需要通过理性的思考，仔细掂量自己的经济实力，比较买房与租房的成本，但最重要的是量力而行，切忌“贪大求洋”，不要有一次性到位的思想。只有摆正心态，选择适合自己的生活方式，才能使工作、生活变得更加轻松、快乐，才不会被首付以及按揭款所累。

2. 安居也需乐业：买房需结合自身职业生涯规划

高额的房价使得房子几乎是普通人一生中最大的投资，且还贷时间较长，有时甚至贯穿着个人的职业生涯。我们在调查中发现，青年房奴们往往在职业不稳定阶段就购买了房子，房贷压力又使得房奴与工作的依附关系变得更加依赖与无奈，从某种程度上限制了职业生涯的发展。幸福始终是人生追求的终极目标，房子只是人们通向幸福生活的一个工具，一个路径，它不是终极目标。如果因为买房问题影响到职业生涯的发展，影响到人生价值的实现，那就是本末倒置，有了房子也未必就会幸福。因此，从某种程度来讲，安居和乐业必须结合起来考虑。

职业生涯是一个人长期的发展过程，在不同的发展阶段，个人有着不同的职业需求和人生追求。因此，我们的买房计划也应结合自身的职业发展规划。根据职业生涯发展理论，进入就业市场到 25 岁之前是职业探索期，这个阶段发展的任务是使职业偏好逐渐具体化、特定化并实现职业偏好。因此，选择职业时有较大弹性。处于这一职业发展时期的青年可能需要通过频繁跳槽来寻找自己的职业定位，这就必然带来工作的不稳定，从而增加还贷压力，显然不适合买房；25-30 岁往往处于职业建立阶段的尝试期，个体



寻求安定，也可能因生活或工作上若干变动而尚未感到满意；还需要不断修正自己的职业定位，弄清楚自己到底该做什么工作；此阶段如果有较重的房贷压力，会使青年更多的将职业作为一种谋生的手段，而苦于奔波劳碌而忘记自身职业理想的追求。30岁以后的青年，几乎处于职业建立阶段的稳定期，形成了一定的事业和经济基础，人脉资源、职位、经验都进入了上升通道，个体致力于工作上的稳固，由于资深往往业绩优良。因此，选择在这个阶段买房不仅能真正享受住房带来的愉悦感，而且也是自身社会地位的真正体现。正如中国职业规划专家洪向阳所说，“为了买房而买房，就很容易沦为房奴。如果以职业状态作为立足点，把房子当作事业成功的一个副产品，就不容易成为房奴。”

3. 不要因房贷而成为工作的被选择者

正如上述分析谈到的，青年房奴为保证每月都有足够的可支配收入，不敢轻易跳槽，而成为工作的被选择者（即失去了职业选择的自主权，被职业所选择）。

帕森斯的职业—人匹配理论明确阐明职业选择的要素和条件：职业选择应该清楚地了解自己的态度、能力、兴趣、智谋、局限和其他特征；应清楚了解职业选择成功的条件，所需知识，在不同职业工作岗位上所占有的优势、不利和补偿、机会和前途；以及两个条件的平衡。如果薪酬（还贷）、谋生成为雇员选

择工作的主要动机，这势必会影响到职业—人的匹配，从而影响自身职业生涯的发展。职业价值观、个人兴趣和特长是人们在择业时需要考虑的最重要的三个因素，如果一个人从事自己不喜欢的工作，那么就难以在他选择的职业上取得成功；而如果选择了自己喜欢的工作，则可以充分调动人的潜能，获得职业发展的原动力。

因此，不能让房贷左右自己职业的选择，要根据自身能力、兴趣和发展机会选择适合于自己的职业道路，而非盲目的、浅显的仅仅因为眼前的薪酬而随便选择职业。基于短期利益而非长期发展，单纯为了还贷而选择职业，势必逐渐会丧失对自己能力与角色的准确判断。不去深入思考未来就不会有明确的职业定位，没有明确的职业目标就谈不上长远的职业规划，更无法在竞争日益激烈的职场中形成自己的核心竞争力，长此以往，最终将被职业所抛弃。■

本文系2007年四川省哲学社会科学基金项目课题“城市青年房奴一族的婚恋观念和性行为研究”的最终成果之一

程静：成都电子机械高等专科学校四川性社会学
与性教育研究中心讲师，硕士
责任编辑 / 李建国

（上接第 100 页）

（四）以青少年社会教育需求为导向，提高社工队伍素质，为不同青少年需求提供个性化服务

1. 致力于青少年社会教育内容的丰富性和活动形式的多样化，加强参与式教育与竞技类教育。一方面，要坚持参与体验、竞技活动、展示教育、主题教育和实务培训等多种教育形式相结合，全方位开展青少年社会教育，以增强社会教育的丰富性；另一方面，要重点加强参与式教育与竞技类教育，以增强社会教育的实践性、参与性及知识趣味性。

2. 要提高社会教育工作者的从业素质和服务水平。一是要提高社会工作者的职业修养和道德素质，改进社会工作者的服务态度；二是要改进社会工作者的专业素质，提高社会工作者的服务水平。

3. 尊重不同群体的不同需求，提供差异化的个性服务。根据青少年群体在社会教育内容方面的需求差异，可为低学历阶段的小学生、初中生提供更多的旨在增长其才艺技能和人文修养的社会教育服务，可为高学历阶段的普通高中、职高、技校生提供更多的旨在增强其社会适应能力的社会教育服务，如人际沟通技巧的训练、实践、就业、创业训练与实践等。■

胡亚波：武汉团市委书记
叶文静：武汉团市委副书记
田北海：华中农业大学社会学系
副教授，博士
责任编辑 / 李华松