

蚁族群体住房需求与 CMAT 住房供给模式研究

——基于南京市蚁族群体的调查

陈继勇 刘传江 刘洪辞*

摘要: 本文利用南京市蚁族 800 个调查样本数据,对我国蚁族群体住房现状和影响因素进行了描述和分析。研究发现,目前我国蚁族住房尚处于相关配套设施不足,蚁族独立住房需求难以满足的状态,而个人生活习惯、收入水平和学历是影响其居住的主要因素。CMAT 模式则是针对蚁族居住需求状况提出的一种新的解决路径。该模式以为蚁族群体提供就业和创业环境为主要理念,打造一个集居住、社区服务、帮助就业创业为一体的平台(蚁族社区),以更好地改善蚁族的生活和创业环境。

关键词: 蚁族 住房需求 CMAT 模式

一、引言与研究综述

廉思(2009)首次提出蚁族概念,并将其作为“80 后大学毕业生低收入聚居群体”的代名词。蚁族群体收入水平低、抗风险能力较差,其聚居现状得到社会各界的广泛关注。我国现有保障性住房供给模式主要是通过经济适用房、廉租房和公共租赁房三种方式分别解决中低收入家庭、最低收入家庭和“夹心层”住房问题。公共租赁房的推出为蚁族住房的解决提供了新出路,但公共租赁房投资回收期长,回报率低,使得实际效果大打折扣。因此,尽快探索和推出满足蚁族群体需求的住房供给模式势在必行。

国内研究大多集中在中低收入群体的保障型住房供给制度和政策方面,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研究就更为少见。国内有少数学者研究了大学毕业生住房问题,宋英潇(2008)在分析大学毕业生住房问题的基础上,提出利用过渡性住房模式来解决我国现阶段大学毕业生住房问题。张建坤等(2012)提出运用 PPP 模式,通过引进民间资本,以“公私合作”的方式,建设旨在解决大学毕业生低收入群体过渡性住房的“青年公寓”,并主张将其纳入到住房保障体系中。目前学界尚缺乏对蚁族群体住房需求的实证研究,对蚁族住房问题的解决尚处于理论探讨阶段。

本文以南京市蚁族群体的调查样本为基础,深入分析并挖掘蚁族群体住房实际需求,结合我国现状创新性地提出蚁族群体住房供给的 CMAT 模式。依此思路下文结构将作如下安排:第二部分是对蚁族群体住房需求的实证分析,第三部分是蚁族群体住房需求具体要求,第四部分是 CMAT 模式的提出。

二、蚁族群体住房需求实证分析

(一) 调查和样本资料

为深入了解蚁族群体住房需求,武汉大学经济研究所与江苏天联置业投资有限公司合作,由武汉大学经济研究所蚁族住房课题组设计,组织博士研究生和南京当地相关专业的大学生,于 2010 年 7 月至 8 月间,对

* 陈继勇,武汉大学经济与管理学院,邮政编码:430072;刘传江,武汉大学经济与管理学院,邮政编码:430072;刘洪辞,武汉大学经济与管理学院,邮政编码:430072,江苏天联置业投资有限公司,邮政编码:210000,电子信箱:lhc_5811@126.com。

南京市 11 个区的蚁族群体(此次调查将 80 后大学毕业生的概念扩大到 70 后)进行了问卷调查,同时也调查了“准蚁族”(2011 年毕业的大学生)。此次调查采用分块和分类的抽样方法,根据南京大学生就业和生活情况,走访了南京市不同行业 and 不同区域的蚁族群体。此次调查采用面对面结构问卷访谈法,随机抽取调查对象 827 名,通过对问卷整理和审核后确定,回收有效问卷 800 份,有效率达到 96.7%。这次调查问卷总共分成 5 个部分,分别从蚁族群体的基本信息、就业状况、收支状况、住房状况和租房需求服务调查 5 个方面对蚁族群体的生活工作和住房情况进行描述,样本分布见表 1。

表 1 蚁族基本情况调查(N = 800)

项目	内容	频数	百分比(%)	均值	标准差
性别	男性	402	50.30	—	—
	女性	398	49.70		
年龄	18 ~ 29 岁	763	95.40	24.1	2.74
	30 岁及以上	37	4.60		
婚姻状况	未婚	690	86.25	—	—
	同居	17	2.13		
	已婚	91	11.38		
	离异	2	0.25		
教育程度	博士	3	0.38		
	硕士	26	3.25		
	学士	378	47.25		
	其他	363	45.38		
毕业院校	211 院校	104	13.0		
	其他一本院校	150	18.75		
	二本院校	156	19.50		
	其他国内院校	386	48.25		
	国外(境外)院校	4	0.50		
出生地	城镇	446	55.75		
	农村	354	44.25		
工作性质	全职	588	73.50		
	兼职	19	2.38		
	自由职业	39	4.88		
	失业	29	3.63		
	在校生	125	15.63		
月均收入(元) (除去在校生)	1 500 以下	257	32.13	2 202	446.68
	1 501 ~ 2 000	169	25.04		
	2 001 ~ 3 000	158	23.41		
	3 000 以上	91	13.48		
现居住位置	城中心	345	43.13		
	城郊结合部	415	51.88		
	城郊	40	5.00		

(二) 蚁族群体城市居住状况描述

1. 六成蚁族选择租房。在 675 名蚁族(非在校生)中,有 60.74% 的人目前都是在租房,其余 39.26% 的人中,大多数是与南京本地父母或者亲戚朋友同住,仅有个别自己买房。其中独立租房的仅为 14.81%。平均租房面积为 29 平方米,平均月租金为 492 元。

2. 居住地多选择在距离工作地点 10 公里以内,一半以上选择公交车作为主要通勤方式,以节约路途时间和交通费用支出。受访对象居住地与上班地的平均距离为 10 公里。5 公里以内的比例为 37.79%,10 公里以内的比例达到 65.73%,通勤方式的选择依次是公共交通(57.23%),其次是电动车/摩托车(14.90%),单程时间约为 28 分钟,月均费用为 121 元。

3. 近期只有 8% 的蚁族打算购房,34% 的蚁族仍打算租房。原因涉及多个方面,排名依次为“房价虚高目前购买不合算”(81.4%);“首付不够”(71.8%);“难以承担月供”(68.4%);“不打算在南京长期居住下去”(46.3%)。

4. 在租住空间需求上,仅有 6% 的蚁族愿意与人合租,78% 的人希望租住独立空间,保护个人隐私安全。

(三) 蚁族群体住房影响因素分析

具体而言,个人对住房需求主要是通过住房面积、月租金和租房地點三个方面显示的。不同群体由于性别、年龄、收入等的差别,对住房需求各不相同。对于蚁族群体而言,除了性别、年龄、婚姻等个体因素之外,学历、收入、行业等因素对其住房需求具有较大影响。为了证实我们的猜想,我们将蚁族住房面积、月租金和

租房地點作為因變量,進行回歸分析。我們將目前租房的螞族樣本數 486 人作為基準,同時剔除在校生成和數據缺失的樣本,共得到有效分析樣本 422 人。將性別、年齡、居住區域、婚姻狀況、出生地、學歷、父母收入、受教育年限、最高學歷畢業院校、最高學歷專業類別、最高學位、最高學歷教育性質、畢業時間、從事行業、單位性質等可能的影響因素作為自變量反復代入方程進行變量篩選,得到表 2 中的結果。

表 2 螞族群體住房影響因素的回歸分析結果

模型一		模型二		模型三	
因变量 解释变量	住房面积	因变量 解释变量	月租金	因变量 解释变量	居住地与 单位的距离
C	11.05 *** (4.4647)	C	730.19 *** (3.1346)	C	25.89 *** (5.5022)
月均税前 收入(元)	0.0032 *** (4.6059)	月均税前 收入(元)	0.05 *** (7.1863)	年龄 (岁)	-0.50 *** (-2.5539)
出生地 (农村=0)	9.76 *** (3.8592)	出生地 (农村=0)	90.48 *** (3.2454)	租住地区(租在郊区 =0)	
婚姻状况(未婚=0)		租住地区(租在郊区 =0)		主城区	-2.65 *** (-2.7344)
同居	24.09 *** (3.3614)	主城区	57.66 *** (2.0785)	受教育性质(成人/网络/自修=0)	
已婚	5.09 (1.2216)	最高学历毕业院校(其他国内院校 =0)		部属高校	-4.02 *** (-1.9580)
离异	57.38 ** (2.2513)	211 院校	169.89 *** (3.3761)	省/市属高校	-4.42 *** (-2.8056)
最高学历毕业院校(其他国内院校 =0)		其他一本院校	123.78 *** (3.1283)		
211 院校	10.01 ** (2.0628)	二本院校	91.35 *** (2.3897)		
其他一本院校	13.93 *** (3.2782)	国外(境外) 院校	499.26 *** (2.5095)		
二本院校	5.77 (1.3814)				
国外(境外) 院校	-8.58 (-0.4587)				
样本数	422	样本数	422	样本数	422
R-squared	0.2379	R-squared	0.2200	R-squared	0.0827
Adjusted R-squared	0.2156	Adjusted R-squared	0.2030	Adjusted R-squared	0.558

注:***、**和* 分別表示 1%、5% 和 10% 水平上的統計顯著性。

由回歸結果可以看出,收入水平和學歷是影響螞族住房的主要因素。從租住面積來看,婚姻狀況和出生地是其主要影響因素,儘管收入越高租房面積越大,但系數僅為 0.0032,解釋力不強。同居和離異的螞族分別比未婚螞族的租房面積大 24.09m² 和 57.38m²,城鎮出生的螞族比農村出生的螞族的租房面積大 9.76m²,211 院校和其他一本院校畢業的螞族比其他國內院校畢業螞族租房面積分別大 10.01m² 和 13.93m²。從月租金來看,收入水平、出生地與學歷是主要影響因素。螞族收入越高則支付的月租金越高;租住在城區的螞族目前平均月租金比郊區螞族平均水平高 57.66 元;在最高學歷畢業院校方面,211 院校、其他一本院校、二本院校和國外(境外)院校畢業的螞族月租金水平比其他國內院校畢業螞族分別高 169.88 元、123.78 元、91.35 元和 499.26 元;在出生背景方面,上大學前為城鎮戶口的螞族比農村戶口的螞族平均月租金高 90.48 元。從居住地點來看,年齡、目前租住區域、最高學歷畢業院校影響顯著。其中,螞族年齡的回歸系數為 -0.50,說明螞族年齡越大越願意住在近工作地點的地方;租住在城區的螞族居住地與上班的距離比租住在郊區螞族的平均距離近 2.65 公里;最高學歷教育性質為部屬高校和省/市屬高校的螞族目前居住地與上班的距離比最高學歷教育性質為成人/網絡/自修的螞族分別近 4.02 公里和 4.42 公里。

三、我國螞族群體住房需求特徵

(一) 住房提供方式要符合螞族年紀輕對過渡性住房的需求

年紀輕是螞族群體主要特徵之一。在受訪的螞族中,超過一半的螞族計劃一直在南京工作和生活,超過

20% 的蚁族打算在南京工作和生活一段时间,其平均年限为 3.6 年,由此可以推测,我国蚁族在现在聚集地工作和生活的意愿明显,为他们解决聚集地住房具有非常重要的现实意义。租房是目前解决蚁族住房问题的首选。首先从个人意愿来看,仅有 8% 近期选择购房;其次从蚁族收入情况来看,大部分蚁族无法凭借个人能力购买住房;再次,从蚁族工作变动情况来看,目前的这份工作平均是毕业后的第 2.1 份工作,目前这份工作是毕业后的第 1 份工作的比例仅占到 34.4%,由此可知大部分蚁族目前工作并不稳定,工作变动频繁,导致大部分蚁族不适合买房。

(二) 住房面积设计要满足不同阶段蚁族生活的需要

从前面的回归分析可以看出,非单身蚁族群体对住房面积的要求较高,他们的房屋居住面积比单身蚁族平均大 28m^2 ,而单身未婚蚁族则是蚁族群体的主力。本次调查显示,未婚者占据 85% 以上,希望租住独立空间的蚁族高达 78%。因此住房设计应以单人间为主,同时考虑到已婚者及同居者对大面积住房的需求,可以设计面积不同的户型,满足不同需求的蚁族。具体来说,此次调查中希望租房面积集中在 $10 \sim 20\text{m}^2$ 之间的蚁族比例超过 90%,但考虑到蚁族自身收入有限与我国城市居住面积紧张的现实,可以适当对住房面积向下微调,设计 $6 \sim 20\text{m}^2$ 之间的多种房型,蚁族根据自身收入及空间需要情况进行选择。

(三) 住房选址要近城市中心以利于蚁族通勤便利

从调查和回归分析来看,蚁族租房越靠近市中心,则距离工作单位就越近,租金也越贵。在收入允许的范围内,蚁族更喜欢居住在城区。同时年龄也是影响租房地地点的重要因素,越是年轻的蚁族越倾向于在主城区居住。除房租问题外,蚁族选择租房地地点主要考虑工作的便利性和交通费用的节省:从调查结果来看,95% 的蚁族希望蚁居地点在城中心或靠近城中心的城郊结合部,超过 95% 的蚁族希望上班途中时间在 30 分钟以内,近四成的人希望控制在 10 分钟以内;从个人收支状况来看,年交通通信支出占个人年总支出近 10%,也是一笔不小的经济负担。蚁族群体住房选址要充分考虑离蚁族工作相对集中区域的距离、交通便利性以及易管理性。其一,每个城市都有行政上的区域划分,也有经济意义上的商业区域划分,两者可能一致也可能交叉,但蚁族工作地点相对集中,多分布在城市中几个较发达的商业区域内,住房接近这些商业区可以节省工作路途时间和交通费用支出;其二,超过一半的蚁族选择公交车上下班,在住房选址时要考虑相应的公交线路;其三,要保证蚁族群体住房的易管理性和环境安全问题,在郊区,监管力量相对较薄弱,蚁族人身安全问题也难以保障。综合来讲,蚁族住房建设选址在考虑蚁居城市实际情况的基础上,尽量选择近城市中心。

(四) 房租定价要考虑蚁族低工资收入对租金低廉的住房的需求

收入无疑是影响蚁族房租支付能力的重要因素。收入水平越高,对房租的敏感性越低。同时,生活习惯也是影响租房形成的重要因素,从回归分析结果可以看出,城市出生背景的蚁族比出生于农村的蚁族更倾向于租住条件较好的房屋。蚁族个人收支状况的调查显示,参加工作的蚁族年均税前收入不足 3 万元,衣食住行这些刚性支出占比就高达 85%,其中居住支出占到 27.9%,每年四成蚁族年结余在 1 万元以下,甚至接近 10% 的人收不抵支,由此可见房租的高低对收入水平较低的蚁族来说十分敏感。房租定价既要考虑住房开发商成本的回收和适当的利润空间,也要结合蚁族整体收入水平低的现实情况,而蚁族居住城市多为经济发达的一线、二线城市,建设成本相对较高,如何在保证开发商的积极性的同时照顾到蚁族的整体收入现状,这就需要政府介入,形成一定的供给模式和定价方式。

(五) 基础设施和配套服务要针对蚁族的需求和愿望

在居住地的物业管理状况方面,有接近 60% 的蚁族认为现有基础配套设施处于一般及以下水平。被调查的蚁族群体都非常希望房屋内设有卫生间、宽带、厨房和空调等必要的基础设施,其中,希望设有卫生间的比例高达 98.625%,空调、宽带、厨房的需求比例也分别达到 95.375%、93.125%、82.875%。蚁族对配套服务的需求主要表现在日常生活方面、就业方面和创业方面。在日常生活服务需求方面,最希望得到的服务依次为“租房水电气缴费居民待遇”、“免费提供商品打折信息”和“‘零租金’提供自行车”,需求比例均超过一半。在就业服务需求方面,“职位需求信息发布服务”、“免费就业推荐服务”、“免费提供兼职岗位服务”需求人数占比分别为 56.625%、56.5%、55.75%。在创业服务方面,被调查者最希望得到的服务中,“‘零租金’创业办公室服务”的比例最高,其次是“低利率创业资金服务”、“‘一站式’代办工商”、“税务手续服务”,

比例均接近于 60%。

蚁族住房虽然注重经济实惠,但不能因此忽视蚁族的居住条件和整体环境。目前我国蚁族在租房时往往选择租金较低的城中村和城乡结合部的房屋,这些地方居住环境令人担忧。蚁族群体住房要充分考虑到蚁族的生活学习情况,提供必要的基础设施和配套服务,能够给他们提供一个相对有利的生活环境,增强蚁族住房对蚁族群体的吸引力、实用性和可持续性。

四、蚁族住房供给 CMAT 模式的提出

基于蚁族群体自身的经济特点、生活习惯以及实地调研数据,我们认为大力发展并完善房屋租赁市场是解决蚁族群体住房问题的主要途径,在蚁族租赁房的提供上引入市场机制,即采用一种新的租赁开发模式——CMAT 模式^①。

(一) CMAT 模式的理念和内容

CMAT 即 Consult - Lease, Multi - Partition - Flat Multifunctional Service, Ant - family Ant - Tribe, True Transfer 的简称。它是以为蚁族群体提供居住和创业环境为主要理念,打造一个集居住、社区服务、帮助就业创业为一体的平台(蚁族社区),为蚁族提供一个更好的生活和创业环境。该模式的基本内容可以由以下四个部分来解释。

C: Consult - Lease 即租赁政府资源,开发商与政府部门以及企事业单位签订租赁协议,租赁政府、其他企事业单位在市中心的旧厂房、校舍、医院等闲散建筑作为蚁居房,极大节省了开发和建筑成本,反映公司的低成本竞争优势。

M: Multi - Partition - Flat Multifunctional Service 即多分隔安居租赁,开发商将租赁的闲置房屋合理规划分隔,进行装修改造,并提供基本的生活电器设施,为蚁族打造舒适居住场所的同时,也为公司在有限的资源下创造更大价值,反映了公司价值创造的来源。

A: Ant - family Ant - Tribe 即蚂蚁家族,反映公司服务对象的价值取向。首先要制定蚁族能够接受房屋的租赁价格,其次是为蚁族提供配套的生活服务(如免费自行车服务、有偿廉价就餐服务、办理暂住人口户口簿服务、廉价提供商务来客宾馆住宿服务),最后是为蚁族搭建帮助就业和创业的平台(如零租金提供创业办公室服务;小额低利率提供创业资金服务;一站式代办工商、税务登记服务等)。

T: True Transfer 即蚁族实现理想后转让使用权。

(二) CMAT 模式的可行性

CMAT 住房供给模式是通过政府与企业合作完成的,企业通过对闲置资源的转手再利用,既解决了蚁族群体的住房难题,也给政府带来一定财政收入,避免了政府因财力不足而导致在蚁族住房提供方面的不足;同时,给企业带来相应的利润空间,企业在发展壮大的过程中实现社会责任。CMAT 模式下的蚁族租赁房的产权一直在政府手上,这样就能预防投机行为的产生,一是蚁族无需想方设法去获得蚁族公寓的产权,只需租赁居住即可;二是开发商将不必热衷于开发新的商品房,因为开发后成本的增加将导致租金明显上升,而租金的增加将使愿意租用租赁房的蚁族数量减少,从而导致住房空置率增大。CMAT 模式中最为重要的特点是,将企业引入蚁族住房供给领域,市场竞争机制调节手段得以实现,可以有效改善当前蚁族居住环境杂乱无章的现状,使蚁族住房供给更有效率。在 CMAT 模式下,由于蚁族能得到较好的就业和创业服务,且良好的居住环境使蚁族能更好地投入工作,这样他们实现梦想的时间大大缩短。在自己能买得起房子或能够租住更好条件的房屋之后,蚁族会搬离蚁族公寓并转让使用权,以使更需要住房的蚁族进驻。通过不断的循环利用,CMAT 模式能长期持续地吸引蚁族居住,在极大程度上降低刚毕业蚁族的居住成本,帮助他们实现在大城市立足的理想。

(三) 基于租赁开发流程的 CMAT 模式蚁族租赁房产业价值链探析

在 CMAT 模式下,蚁居住房开发经营流程可表现为将政府及企事业单位闲散废弃建筑租赁、蚁居项目

^①CMAT 模式概念的提出,请见刘洪辞、刘传江,2012《蚁族安置新路径——CMAT 模式研究》,《科技和产业》第 2 期。刘洪辞,2012《蚁族群体住房供给模式研究》,武汉大学博士学位论文,第 109 页。

进行改造与装修、蚁居公寓出租与配套服务等相关专业活动。在租赁开发过程中,承载于产品当中的价值和增值过程,必须通过专业活动获得。该专业活动主要由以下五个方面组成:对政府和企事业单位相关闲置房屋资源考察分析及决策、融资、改造建设的设计和施工、项目运营和配套服务。

根据房地产行业的运营流程,构成 CMAT 模式产业价值链的主体有以下六个:政府、蚁居开发商、金融公司、监理公司、建筑承包商、蚁居服务商。冯梓洋和马飞(2009)认为在整个项目开发运营过程中,蚁居开发商承担了主要活动。相比较传统的房地产产业价值链,本模式下的房地产公司创造价值的途径不是土地,而是租赁闲置建筑及对其改造后的经营。金融公司主要是对项目的开发商予以信贷支持。建筑承包商的职能是根据蚁居项目开发建设协议,打造全新的蚁居公寓,并从中获取收益。而整个项目开发过程的监督和管理则由监理公司承担,其价值的实现途径来源于对开发商投资的保障。最后,蚁居服务商则是通过为各类蚁居公寓提供配套设施服务来实现其自身价值。

根据我们对 CMAT 模式产业价值链构成的分析以及他们各自价值实现方式的研究,构建出 CMAT 模式蚁族租赁房的产业价值链系统,如图 1 所示。

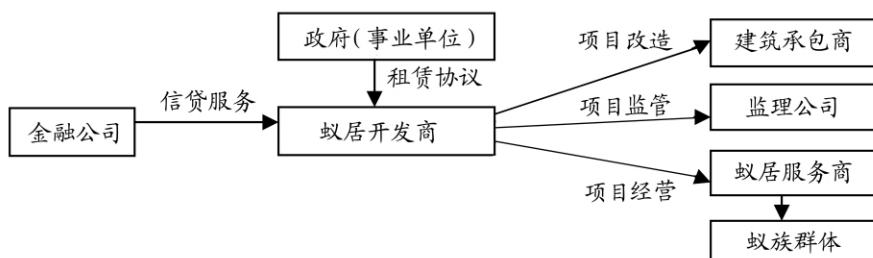


图 1 基于租赁开发流程的 CMAT 模式产业价值链

CMAT 模式产业价值链反映了价值在各个组成部分传递、流动的过程,以及与之相关的根本经济效益。这些活动分组、整合可以用这样的逻辑解释,即将有相似性的活动整合在一个公共部门中可以使其得到更为有效的利用,同时使有差异的部门从其他组中分离出来。这样,协同效应便在这种分组、整合、再分组的不断优化过程中产生。

(四) CMAT 模式的风险规避与分担

任何商业模式运行时既有营利性又存在风险,同样,全新的 CMAT 蚁族住房供给模式也存在这样或那样的风险和不确定性。CMAT 模式租赁具有如下几个特点:一是租期长,导致在长期租赁过程中产生的建筑与房屋的改造成本和维护成本较大。二是顾客群体庞大,蚁族群体规模大且长期存在,尚无先例可循。因此,在整个项目开发和经营过程中需要充分考虑可能出现的风险,因此,风险规避与分担就成为 CMAT 模式的重要内容。我们认为,在 CMAT 模式的整个过程中可能出现三类风险,主要来自政府行为、市场行为和项目运营三个方面。

1. 政治风险的规避

CMAT 项目公司首先要考虑的就是政治风险问题,而这种风险仅凭政府工作者和房地产开发商的经验是难以评估的。项目公司可以在谈判中与政府达成一定的协议以获得政府的某些特许从而部分地抵消政治风险。对于政治风险承担问题,要根据情况而定。彭琼芳(2009)认为若政府没有按照协议及时提供所要求租赁开发和经营许可,以及由于政府违约导致工期延误或是费用增加的,则由政府承担此风险并对项目公司进行一定的补偿。而税收增加所引起的商业风险是应由项目公司承担的。此外,在 CMAT 投资项目中,政府应该提供以下两个方面的保证:(1)土地及其他后勤保证。基础设施涉及到房屋使用权是实施 CMAT 投资方式的先决条件,因此,政府应保证向项目公司提供租赁用房,并且为房屋再次改造利用提供良好的政策保障和后勤保障。(2)经营期保证。政府要保证项目公司在一定时期的特许经营权,不因项目的收益丰厚与否而要求解除租赁协议,提前收回房屋及其他建筑资源,导致项目投资者利益受损。而经营期越长,对投资者越有利。

2. 市场风险的分担

由于市场经济具有竞争性,可能导致原材料价格波动、市场供求关系变化和替代产品的出现而引起项目的市场收益不稳定,甚至利润减少,这类风险理应由项目公司承担。从项目发起人角度来看,若项目由私

人机构发起,则由该私人机构承担市场风险;若该项目在政府发展计划内,政府承担主要风险。此外,项目公司还应做出一定的预期来预防工程开展过程中的超支风险。

3. 运营风险的规避与分担

运营风险主要包括融资风险、经营管理风险和信用风险。(1) 融资风险的规避。在 CMAT 项目中,工程融资作为一个重要的内容贯穿始终,而且融资行为也是由项目公司来进行实施和操作的,因此,这类风险理应由项目公司承担,而项目公司在融资过程中掌握一定的技巧对于防范融资风险作用很大。比如,工程过程中分步投入的资金应该分步融入,否则将会大幅增加融资成本。(2) 经营管理风险的规避。CMAT 项目经营过程中具有一定的风险,这就需要股东出具担保,运营期间往往使用特许经营权质押担保。担保也存在比较大的风险,如果项目开展过程中发生重大变化,一旦项目公司不能履行合同,担保方则要负责履行责任。马文坦(2009)认为在此过程中签订担保合同时要认真细致,仔细研究有关条款,及时规避风险。(3) 信用风险的规避。CMAT 项目各个参与方彼此之间存在着信用风险。对于项目公司而言,必须充分考虑项目所在地的政策环境和投融资环境,并与承包商(建筑改造商)签订好承包合同,明确责任;对于政府而言,政府信用最重要的是要保障项目协议下的特许经营权,除此之外还要做好项目建设过程中各种关系的协调工作。

除上述风险外,CMAT 项目还存在着建设完工延迟风险、政府由于政策变化而发生的提前收回和越权干预的风险、国家公共政策变化风险、运营维护风险、企业违约风险等等。以上风险都应该在运营过程中给予充分考虑,事先制定可行的解决方案,以保证项目圆满完成。

五、结语

本文以南京蚁族群体调查数据为样本,描述并分析了蚁族需求现状和影响因素。我们认为在目前现实条件下,满足蚁族住房需求需要政府部门和企业部门共同联手开发。CAMT 住房供给模式无疑是这种方式的完美结合,蚁居开发商以较低价格获得城区旧厂房、校舍的经营权,将其精美设计改造,作为基础设施完善、配套全面的蚁族公寓面向蚁族群体出租。CMAT 模式中企业将满足蚁族群体需求作为核心目标,并通过产业价值链整合为蚁族打造宜居环境,既满足了蚁族低价、近市区居住和设施完善的居住要求,也实现了政府利用市场化手段向弱势群体提供公益性住房的要求。

参考文献:

1. 冯梓洋、马飞,2009《基于顾客价值的房地产价值链再造研究》,《哈尔滨工业大学学报(社会科学版)》第6期。
2. 廉思,2009《蚁族:大学毕业生聚居村实录》,广西师范大学出版社。
3. 马文坦,2009《浅谈 BOT 模式及其风险防范》,《中国金属通报》第29期。
4. 彭琼芳,2009《BOT 运作模式风险的种类与防范》,《中国水运》第10期。
5. 宋英潇,2008《我国大学毕业生住房保障制度研究》,《建筑经济》第12期。
6. 张建坤、王效容、吴丽芳,2012《“蚁族”保障性住房的 PPP 模式设计》,《东南大学学报(哲学社会科学版)》第3期。
7. 刘洪辞、刘传江,2012《蚁族安置新路径——CMAT 模式研究》,《科技和产业》第2期。
8. 刘洪辞,2012《蚁族群体住房供给模式研究》,武汉大学博士学位论文。

A Study on the Demand of Ant Tribe's Housing and CMAT Pattern

Chen Jiyong¹, Liu Chuanjiang¹ and Liu Hongci^{1,2}

(1: Wuhan University, School of Economics and Management;

2: Jiangsu Tianlian Real Estate Investment Co. Ltd)

Abstract: This article describes the ant tribe's housing situation and analyzes influence factor by using 800 sample data from Nanjing survey. The article shows that at present the ant tribe's housing related support facilities is inadequate and the ant tribe's independent housing demand is difficult to meet in China. At the meantime, personal lifestyle, income and educational attainment are the main factors which affect the ant tribe's living. As a new solution method, CMAT pattern can provide living and business environment to the ant tribe. Besides, it will also offer community services to them, which contributes to employment and carving out for the ant tribe.

Key Words: Ant Tribe; Demand of Housing; CMAT Pattern

JEL Classification: R21, R53

(责任编辑:孙永平)