

租房人群公共服务消费对租金的影响

——兼论保租房政策改革完善

王 庆

(中国社会科学院 经济研究所, 北京 100836)

摘 要:基本公共服务均等化是我国现阶段的重要发展目标之一,现有制度下部分基本公共服务的获得受户籍制度制约,尤其是无常住地产权住房的租房群体,其基本公共服务权益保障问题成为改革难点。当前政策以推进保障性租赁住房制度建设为抓手,着力实现该群体“住有所居”的目标。以住房支出为切入点,通过分析公共服务各领域消费支出与租金支出的关联性,研究揭示了租房群体的消费结构特征。数据显示,租房群体整体在医疗支出方面与租金构成消费替代关系,在教育、文娱、设施的其他支出项方面构成消费互补关系,根据收入高低与户籍类型不同,这种关系会进一步呈现出群体分化特征。针对租房人群,保租房作为准入门槛最低、覆盖面最广的一种住房保障政策,其改革需统筹考虑群体差异与实际需求,优化公共服务供给结构。

关键词:租房群体;公共服务;消费结构;保障性租赁住房

中图分类号:F062.6

文献标识码:A

文章编号:1003-3890(2025)03-0001-09

我国基本公共服务供给实行以户籍为供给依据的属地管理制度,户籍管理中户口登记制度在很大程度上与居民住房的所有权绑定。在此制度框架下,部分租房群体在享受基本公共服务时即便满足基本准入条件,在获取优质公共服务资源时仍需承担额外成本。这种制度性支出在收入预算的刚性约束下,客观上形成了住房支付能力与公共服务获取成本之间的双重挤压效应。自党的十八大以来,保障性租赁住房制度的建立与完善成为国家实现租房群体“住有所居”目标的核心政策工具,然而在基本公共服务的其他维度,租房群体的权益保障仍存在制度性缺口。党的二十届三中全会提出推行以常住地登记户口提供基本公共服务制度的决定,正是着眼于破解这一制度困境。既有研究对包括住房保障在内的基本公共服务的探讨多聚焦供给端视角,相对忽视了对需求端的系统考察。值得注意的是,准确把握服务对象的现实需求特征是提升供给有效性的关键前提。基于此认知,本文选取租房群体消费模式为研究切入点,通过解析其基本公共服务支出特征与住房租赁支出的内在关联,系统揭示市场租房者在公共服务需求端的结构性特

征,旨在为完善现行保障性租赁住房政策体系提供决策参考。

一、文献综述

(一)租房人群的公共服务问题

党的十八大以来,针对租房群体的公共服务保障持续受到政策关注。2015年中央经济工作会议首次提出“建立购租并举的住房制度”,2017年5月住房和城乡建设部起草《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,明确承租人可凭居住证享受相关公共服务。同年,九部门联合发布的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》进一步强化了这一政策导向。党的十九大报告确立了“租购并举”的住房制度改革方向,但政策落地关键在于消除社会对非产权住房的歧视性认知,实现租房者与产权所有者公共服务权益平等化。

但实践层面仍存在显著障碍。即使像广州这样较早开始实施“租购同权”政策的城市也很难真正将非户籍承租人的基本公共服务与户籍人口均等化。直至党的二十届三中全会提出推行由常住地登记户口提供基本公共服务,也没有彻底破解户

收稿日期:2025-01-08

基金项目:中国社会科学院经济研究所习近平经济思想研究青年课题

作者简介:王庆(1988-),女,山西祁县人,中国社会科学院经济研究所公共经济研究室助理研究员,博士,研究方向为公共经济学。

籍与基本公共服务供给的捆绑,事实上“租购同权”政策实效仍主要局限于户籍人口群体。

政策实施需审慎考量资源分配效应:承租人通常难以从本地居住环境改善带来的房产增值中受益^[1],在优质公共资源有限的前提下,若非本地户籍承租人完全享有与业主同等公共服务,可能导致租金上涨,反而对承租人群体造成不利影响。叶菁菁等^[2]以广州二手房数据和租房数据为依据对“租售同权”政策下租与售的联动效应进行了分析,其研究结果显示优质教育资源稀缺的学区受政策影响不显著,普通学区在政策影响下租金显著上涨,房价显著下降。比较政策实施前后的租、售交易数据发现,政策并没有如预期那样将部分低收入人群“挤出”租赁市场,但公共资源配置不均等依然存在。

已有研究的一个共识是公共资源在拥有住房产权与无产权住户之间配置的不均等。公共资源与住房产权挂钩的制度设计在一定程度上通过产权和公共服务满意度的差异化表象,还会进一步影响个体的公众参与情况^[3]。这种制度设计客观上形成了产权持有者与租赁者在城市权益层面的双重分层结构。

(二)租房人群的消费选择

从消费者选择理论的视角解构租房群体的消费模式,可将公共服务消费对租金的影响归纳为消费互补与消费替代两种关系。理论上,如果将两种商品一起消费获得的效用大于单独消费任何一种商品带来的效用,则可认为这两种商品是消费互补,反之则是消费替代^[4]。事实上,消费品间完全互补与完全替代是理论上的两种极端情形,现实中的一组消费品会在不同程度上呈现出互补与替代弹性,也就是说互补与替代是同一组消费品间可能同时存在的此消彼长的两种性质^[5-6],这意味着同一组消费品可能兼具两种特性,最终形成的消费关系是在特定约束条件下显化的相对替代或相对互补关系^[7]。

现有研究普遍认为,在预算约束下,租金上涨会通过“消费替代效应”挤压居民其他家庭消费。孙伟增等^[8]通过分类消费分析发现,租金下降能显著提升食品和教育消费,且有助于缓解消费不均现象。关于消费结构的研究表明,教育支出对流动人口住房消费具有显著影响,对养老、医疗等社会保障支出也具有一定影响,但作用相对有限^[9]。还有研究指出,住房类消费价格的上涨会提高居民的住房成本,迫使家庭成员不得不压缩孩子的衣食教育支出,其中教育消费支出明显因为居住成本的增加

而受到抑制^[10]。

(三)文献评价及研究贡献

一是在租房人群的公共服务研究方面。现有文献大多围绕“租售同权”政策展开,而租售同权政策中有关公共服务供给的改革通常聚焦于教育领域。需要指出的是,国家基本公共服务标准(2023版)中除了“学有所教”,基本公共服务还包括“幼有所育”“劳有所得”“病有所医”“老有所养”等共9个方面,当前研究对租房人群除教育以外的其他基本公共服务缺乏系统性整合分析。

现有关于公共服务均等化的研究普遍采用供给侧视角,着重探讨政府供给模式、实施难点及政策效果,却相对忽视需求侧的公共服务消费行为研究。这种供需研究的失衡可能导致政策供给结构与公众实际需求产生错配,进而引发资源配置效率问题。而唯有基于公众真实需求偏好进行的供给侧改革,方能实现公共服务有效供给。

二是在租房人群的消费选择研究方面。既有实证研究大多以住房租赁支出为核心变量考察房租变化对居民其他消费支出的影响,但针对租赁群体本身消费特征的系统性研究尚显不足。此外,需要注意的是,传统消费者选择理论将消费者抽象为具有同质偏好的理性决策者,难以解释异质性群体在公共服务消费中的差异化选择。为此,本研究创新性地引入收入水平与户籍类型双维度分析框架,在控制人口基本特征的基础上,结合我国制度背景对租赁群体进行细分研究。

综上所述,结合既往研究中容易被忽略和未曾关注的问题,本文将围绕住房租赁群体公共服务相关的消费支出特征展开分析。从租房人群公共服务消费对租金的影响中获得租房人群主要基本公共服务各方面消费支出与住房租赁支出的关系结构特征。已有研究为本文提供了进一步拓展分析的基础支撑,与本研究互为补充。

二、租赁群体基本公共服务相关支出与租金支出的结构关系

通常来讲,在国家划定基本公共服务分类标准的基础上,对于特定人群聚焦到个体层面的基本公共服务情况,研究者一般会选取与其生活紧密相关的方面来构建指标和研究框架。本文借鉴以往研究的指标选取经验,基于中国家庭追踪调查(CFPS)数据将租房群体的基本公共服务项目归纳为就业、养老、住房、医疗健康、教育、设施、文化娱乐七个方面(见表1)。

表 1 公共服务消费相关指标选取和构建

公共服务	基础指标	主要建构指标	指标符号
就业	年度工资收入(元);过去 12 个月所有工作税后收入	总收入=年度工资收入+年度养老收入	<i>Income</i>
养老	年度养老收入(元);过去 12 个月所有养老、退休税后收入		
住房	年度住房租金支出(元);过去 12 个月家庭房租支出	年度住房租金支出占总收入比	<i>Rent_Rtio</i>
医疗健康	年度医疗健康支出(元);过去 12 个月所有住院和非住院医疗健康总支出	年度医疗健康支出占总收入比	<i>Med_Ratio</i>
教育	年度教育支出(元);过去 12 个月家庭教育总开支	年度教育支出占总收入比	<i>Edu_Ratio</i>
设施	年度设施消费支出(元);过去 12 个月邮电通信费、水费、电费、燃料费、本地交通费、取暖费、物业费、交通通信设备费	年度设施消费支出占总收入比	<i>Faci_Ratio</i>
文化娱乐	年度文娱消费支出(元);过去 12 个月旅游支出、文娱支出、手机网络支出	年度文娱消费支出占总收入比	<i>Culture_Ratio</i>

从个人收支的角度,就业和退休养老带来工资性收入和养老退休金等收入,与家庭储蓄、投资、负债一同构成居民消费的预算约束,其中过去一年的就业和养老收入是短期预算约束,其他累积形成的家庭储蓄、金融投资、负债属于中长期预算约束(见图 1)。在预算约束下,理论上住房、医疗健康、教育、设施、文化娱乐五个方面的消费支出应互为替代关系,即其中一项支出增加会减少能用于其他项目的消费支出额度。在预算约束下,本文认为如果支出项与租金形成负向显著相关代表两项间存在显著消费替代效应,即一项支出的增加往往伴随另一项支出的减少而发生;反之则是消费互补性,即一项支出的增加与另一项支出的增加常常一同发生,这意味着消费者需要同步消费两个支出项来获得消费的满足。本文关注重点是消费支出各项与租金支出的结构关系,在选定基础指标的基础上,本文采用支出占收入比构建回归模型中的主要变量,即租金占收入比、医疗健康支出占收入比、教育支出占收入比、设施支出占收入比、文娱支出占收入比(见表 1)。同时用家庭储蓄、金融投资、负债三个变量构建了综合变量“家庭金融经济状况”(Finance),在回归时将家庭金融经济状况、年龄(Age)、性别(Gender)、家庭孩子数(Child_Size)等变量作为控制变量纳入控制范围。

三、实证研究与结果分析

(一)模型设定与基准回归

本文基于 OLS 构建基准回归模型如下:

$$Rent_Ratio_{it} = \beta_0 + \beta_{med} Med_Ratio_{it} + \beta_{edu} Edu_Ratio_{it} + \beta_{faci} Faci_Ratio_{it} + \beta_{culture} Culture_Ratio_{it} + \ln Finance_{it} + Child_Size_{it} + Age_{it} + Gender_{it} + u_{it} \quad (1)$$

其中:Rent_Ratio 代表年度住房租金支出占总收入比,Med_Ratio 代表年度医疗健康支出占总收入比,

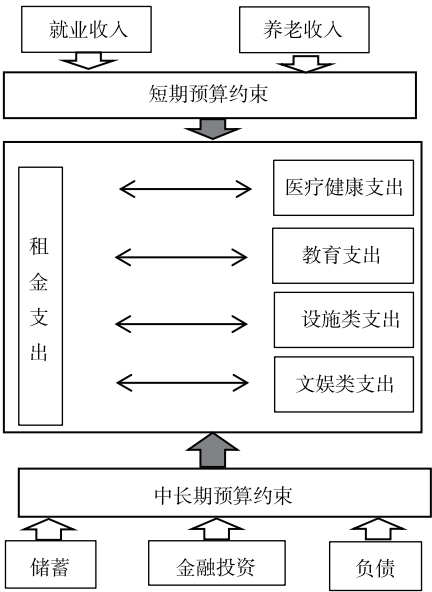


图 1 租赁群体基本公共服务相关支出与租金支出结构关系

Edu_Ratio 代表年度教育支出占总收入比,Faci_Ratio 代表年度设施消费支出占总收入比,Culture_Ratio 代表年度文娱消费支出占总收入比。Finance、Child_Size、Age、Gender 分别代表控制变量家庭金融经济状况、家庭孩子数量、年龄、租房者性别。 β_0 是常数项, u 是随机扰动项, i 代表第 i 个家庭, t 代表观测值所在年份。

实证研究采用 CFPS 数据库中 2014—2018 年的数据进行分析,剔除无效数据和必要的数据清理后还剩 2 126 个有效观测值,基准回归获得估计结果如表 2 所示。基准回归结果显示年度医疗健康支出占总收入比、年度设施消费支出占总收入比、年度文娱消费支出占总收入比都与住房租金支出占总收入比显著相关,其中年度医疗健康支出占总收入比与租金占收入比呈显著负相关,其余两项呈显著正相关,仅有年度教育支出占总收入比与租金占总收入比不显著。

表 2 租房群体房租与各类公共服务相关支出
结构关系估计结果

变量	估计结果
被解释变量	
年度住房租金支出占总收入比	
解释变量	
年度医疗健康支出占总收入比	-0.003 72 *** (0.000 427)
年度教育支出占总收入比	0.041 0 (0.125)
年度设施消费支出占总收入比	0.055 2 * (0.030 1)
年度文娱消费支出占总收入比	0.183 *** (0.025 6)
控制变量	
家庭金融经济状况	0.004 20 (0.019 9)
家庭孩子数量	-0.065 2 *** (0.022 1)
年龄	0.003 90 (0.008 19)
租房者性别	0.034 6 (0.073 9)

注:括号内标准误,* $p<0.1$,*** $p<0.01$ 。

(二)稳健性检验

本文从住房租赁群体公共服务相关消费与租金的关系考察其公共服务需求的结构特征,住房租赁群体本身的特征是研究的核心所在,因此研究所选用的样本自身所具有的特征是影响分析结果的关键因素。研究结论在住房租赁人群这一特定群体中是否不受特殊个体的影响而具有普适性是分析结果稳健的重要判定。对样本中特殊地理区域和个体异常特征进行异常值剥离后,获得稳健性检验结果如表 3 所示。异常地区检验是剔除了新疆、内蒙古、西藏三个较为特殊的地区,检验显示结果稳健。异常年龄检验是剔除了 16 岁以下、70 岁以上行为能力有可能受限的租房群体,检验显示结果稳健。异常家庭经济状况检验是剔除了家庭借债总额超过年收入的租房家庭,理由是深度负债的租房家庭很可能需借债消费,家庭经济状况异常可能影响其消费支出决策。检验显示仅“年度医疗健康支出占总收入比”的系数与基准回归存在“0.000 29”的差异,从显著程度和各项消费支出的相互关系上都与研究结果拟合,稳健性检验通过。

表 3 异常值稳健性检验结果

变量	异常地区 检验	异常年龄 检验	异常家庭经济 状况检验
年度医疗健康	-0.003 72 *** (0.000 427)	-0.003 72 *** (0.000 427)	-0.004 01 *** (0.000 451)
支出占总收入比			
年度教育支出	0.041 0 (0.125)	0.041 0 (0.125)	0.041 1 (0.125)
占总收入比			
年度设施消费	0.055 2 * (0.030 1)	0.055 2 * (0.030 1)	0.052 5 * (0.030 8)
支出占总收入比			
年度文娱消费	0.183 *** (0.025 6)	0.183 *** (0.025 6)	0.202 *** (0.027 1)
支出占总收入比			

注:括号内标准误,* $p<0.1$,*** $p<0.01$ 。

(三)租房群体公共服务的消费结构与需求特征

基准回归结果呈现的消费结构在两个方面与已有研究貌似冲突,实则揭示了租房群体的实际公共服务需求特征。第一是理论上预算约束下,租金支出与其他各项基本公共服务相关支出通常应呈现负相关,但本文研究发现文娱、设施支出方面与租金支出是正相关。第二,从已有研究来看,教育一直是居民在租与购之间选择的重要考虑因素,但本文研究结果显示教育支出与租金的关系并不显著。对此本文结合租房群体特征进行分收入类型(表 4)和户口类型(表 5)拓展分析。

表 4 租房群体消费支出结构分高低收入类型比较

变量	低收入人群	高收入人群
被解释变量		
年度住房租金支出占总收入比		
解释变量		
年度医疗健康支出占总收入比	-0.001 93 * (0.001 04)	-0.008 09 (0.0225)
年度教育支出占总收入比	-0.037 0 (0.260)	6.995 *** (0.955)
年度设施消费支出占总收入比	-0.048 4 (0.070 8)	0.132 *** (0.036 0)
年度文娱消费支出占总收入比	0.145 *** (0.055 1)	0.007 08 (0.014 7)

注:括号内标准误,* $p<0.1$,*** $p<0.01$ 。

表 5 租房群体消费支出结构分户口类型比较

变量	农业户口 租房群体	城镇户口 租房群体
被解释变量		
年度住房租金支出占总收入比		
解释变量		
年度医疗健康支出占总收入比	-0.003 51 *** (0.000 570)	0.079 2 *** (0.027 4)
年度教育支出占总收入比	1.577 * (0.821)	-0.005 65 (0.0126)
年度设施消费支出占总收入比	0.040 5 (0.040 3)	-0.015 3 (0.015 2)
年度文娱消费支出占总收入比	0.180 *** (0.033 5)	0.001 30 (0.016 5)

注:括号内标准误,* $p<0.1$,*** $p<0.01$ 。

现有研究多是以全样本人群为研究对象对租赁行为及其产生的影响或影响租赁行为的各类因素作普适性研究,而本文仅将有租赁行为的群体单独提出进行研究分析,这也是本研究所提供的研究贡献之一,即租赁人群本身的消费结构特征。

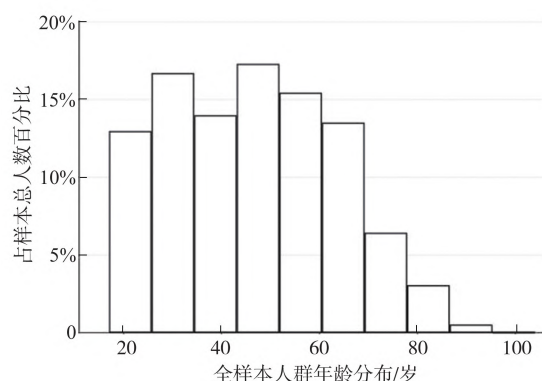
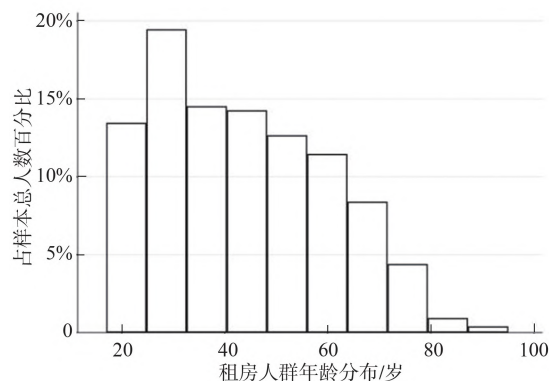


图2 租房群体年龄特征分析

1. 文娱消费。不同家庭在不同阶段居民的消费侧重点不同,租房人群相对年轻化意味着其消费理念和消费需求也相对年轻化。中青年阶段是人生社交活动的高峰期,也是接受和适应新事物较为容易的时期。在分年龄段的消费结构分析中,研究者发现这一群体不仅社交类支出较多,其文娱消费也呈现出明显高峰值特征^[11]。本文分析结果与此基本一致,年度文娱消费支出占总收入比与年度租金支出占收入比的相关性在 0.01 的水平较为显著,其系数是 0.183(见表 2)。其中不乏存在部分高收入的租房群体,预算约束对其消费支出的约束力较小,文娱支出占收入比与租金占收入比的相关性会相对减小。为验证这一想法,研究进一步根据第一和第三四分位数将租赁人群中收入最低的 25% 与收入最高的 25% 单独进行回归作进一步比较(见表 4)。计算结果与预期一致,对高收入租赁群体而言,年度文娱消费支出占总收入比系数仅为 0.007,且不显著;对低收入租赁群体而言,文娱消费支出与租金的互补性较为显著($p < 0.01$),系数是 0.145。

文娱消费与租金的互补性在农业户口人群中较为显著($p < 0.01$),系数是 0.180。这种互补性在城镇户口租房人群中存在,但不显著。农村家庭是一个持续发展且不容忽视的文娱消费群体。研究表明,随着收入水平的显著提升,部分农村家庭已突破温饱型消费阶段,其消费结构呈现明显升级态势,尤其在文娱用品及服务更高层次需求方面的支出持续增长^[12]。而在外务工的农村人口,也就是持有农业户口的城镇租赁群体,在收入总额预算约

全样本人群(不包括 16 岁及以下无行为能力人)的平均年龄与其中位数一致是 46 岁,第一和第三四分位数是 32 岁和 60 岁;而本文研究对象是租房群体,样本人群年龄的第一、第二、第三四分位数分别是 29 岁、42 岁、56 岁(见图 2),样本人群特征总体呈现年轻化,以青壮年为主。



束下文娱消费与租金消费呈现互补性的结果与既有研究关于农村家庭消费特征的结论形成相互印证。

2. 教育支出。从基准回归(表 2)可以看出,选择租房住的人群对孩子教育的关注与资金投入程度相较其他公共服务类型支出整体上不显著,这可能源于住房租赁群体整体年轻化,很大一部分没有孩子或者相较其他消费支出项还暂未将孩子教育纳入其主要消费决策中。

但在租赁群体中也存在部分收入相对较高的租房人群为了孩子教育而租住学区房,这一点可在对租赁群体作区分收入水平的拓展回归分析中得到印证。从表 4 可以看出,低收入租房人群的年度教育支出占总收入比与租金占收入比不显著。对于租赁群体中相对高收入人群,年度教育支出占总收入比增加,住房租金也增加,呈现正相关关系,系数是 6.995 且在 0.01 的水平显著,这意味着租房群体中存在部分非常重视教育的家庭,虽然无法通过直接产权住房获得优质教育资源,但可能通过政保、借读等政策获得相对优质教育资源,而享受这些政策的前提是需要承担高额的学区房租金。

从已有研究和已出台的各类政策来看,较顶端的优质教育资源在一定时间内还无法脱离户籍人口的资格准入限制。进一步对租赁人群进行分户口类型的研究发现,尽管教育与租金的关系对租房群体综合来讲不显著,并且《中华人民共和国义务教育法》规定外来人口子女可以免费享受九年义务教育,但优质且免费的义务教育仅限于少数名额有

限的公立学校。具有农业户口的租房群体中存在部分关注孩子教育的高收入家庭,在无法获得免费的优质公立教育资源的情况下,为了让子女获得更好的发展机会而选择需要额外缴费的私立学校,从而产生与租金互补性的教育支出。从表 5 可获知,农业户口租房群体年度教育支出占总收入比与年度住房租金支出占总收入比呈现显著正相关,系数为 1.577。

3. 医疗健康支出。在基准回归中,所有基本公

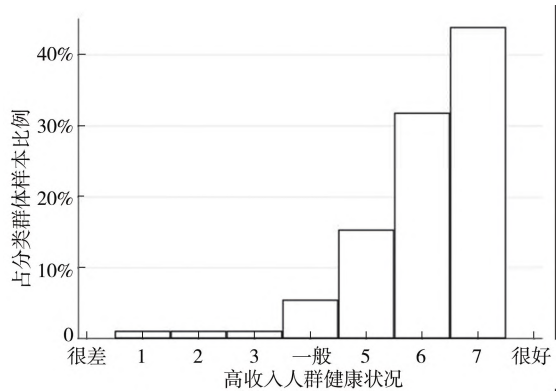
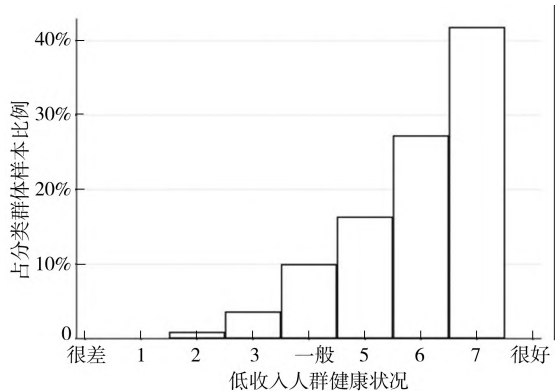


图 3 分收入人群健康状况

图 3 中低收入人群本身健康状况介于很差至一般区间的人数占低收入人群样本量的 15%,同一指标下,高收入人群本身健康状况介于很差至一般区间的仅有 9%。由此产生一个可能的推断是,收入相对较高的人群,身体健康状态好,生病就医概率小,年度就医支出总额对其总体消费支出预算造成的压力也相对较小,医疗健康支出占收入比与租金支出占收入比的替代关系会相对较弱。进一步分收入类型拓展回归(见表 4)为此提供了佐证:高收入的租房群体医疗健康支出占收入比与租金支出占收入比呈现负相关关系,但并不显著;低收入的租房群体此项依然呈现负相关,且关系显著($p<0.1$)。

共服务相关的支出项仅医疗健康支出占收入比与租金支出占收入比呈现显著负相关的消费替代效应,系数为 $-0.003\ 72(p<0.01)$ 。医疗健康支出发生时通常意味着个人的身体健康状况出现问题,个人赚取经济收入的工作能力与健康状况相关,在健康状况较差的情况下个体的收入很可能会降低,与之相关的个人对房租的支付能力也会受到影响。

分人群研究发现,收入相对较高的人群总体基础健康状况良好,患病就医概率相对较小(见图 3)。



在医疗保障方面,城镇职工参加职工医疗保险,农村人口和城镇居民参加统一的城乡居民医疗保险。从表 5 分户口类型的回归结果可看出:年度医疗健康支出占总收入比与租金占收入比的系数在持农业户口的租赁人群中是 $-0.003\ 51$,呈消费替代效应;在持城镇户口的租赁人群中是 $0.079\ 2$,呈消费互补效应,且都在 0.01 水平显著。

由此推断,医疗健康支出与租金支出的消费替代效应更容易发生在具有低收入、农业户口特征的租赁人群中,并且户口类型对此间关系带来的分化比收入高低带来的分化要更强。进一步对租赁样本人群同时赋以收入和户口特征的拓展分析印证了这一推断(见表 6)。

表 6 医疗健康支出与租金关系分收入和户口类型拓展分析

变量	估计结果			
	高收入农业户口	高收入城镇户口	低收入农业户口	低收入城镇户口
年度医疗健康支出占总收入比	-0.003 11 ***	0.088 7 ***	-0.003 11 ***	0.107 **

注: ** $p<0.05$, *** $p<0.01$ 。

从表 6 可以看出,年度医疗健康支出占总收入比与租金占总收入比所呈现的替代效应在农业户口的人群中无论收入高低都存在,且在 0.01 水平显著。在城镇户口租赁人群中无论收入高低都未呈现这种消费替代效应,反而呈现出较为显著的消费互补,其中高收入城镇租房群体所呈现的消费互补作用比低收入人群更显著(高收入人群 $p<0.01$, 低

收入人群 $p<0.05$),系数略小($0.088\ 7<0.107\ 0$)。没有能力支付高租金的低收入城镇租房群体,有医疗保险的基本保障,在不愿意花高价租房的同时通常也尽可能少地在医疗健康方面产生消费支出。而高收入且具备城镇户口的租房者代表了租房群体中的高端租房人群,其追求住房品质(见表 4“设施消费支出占收入比”的显著性),愿意且能够支付

高租金,同时也更愿意在医疗健康方面进行自我投资。而无论高低收入,农业户口的租房群体年度医疗健康支出占总收入比与租金的关系都呈现显著消费替代性,且系数相等,为 -0.00311 。这与农村流动人口在城镇就医若遭遇医疗支出超过可负担水平,租金支付能力将被挤压,最终返乡的现实抉择是一致的(在本文分析中这对应了医疗支出增加,租金支付能力被压缩,最终租不起房的极端情境)。

4.设施消费支出。根据基础回归结果综合来看,对整体租房群体而言年度设施消费支出占总收入比与租金占收入比的相关性在 0.1 的水平显著,两者存在消费互补性,但这种消费关系的显著性较为有限(见表2)。租赁群体相对年轻化,其设施类支出如水费、电费、燃料费、本地交通费、取暖费、物业费、邮电通信费、交通通信设备费等消费支出属于青壮年人群生活、社交、工作的必要性支出。从表4的进一步分收入类型回归发现:低收入群体年度设施消费支出占总收入比与租金占总收入比负相关,但不显著;高收入群体年度设施消费支出占总收入比与租金占总收入比为正相关,呈现消费互补性,在 0.01 水平上较为显著。

租金高的地区设施类消费的生活成本通常也相对较高,低收入人群为降低这部分消费支出很可能选择租金较低的区域租房住(低收入租房者如果设施支出占收入比增加,预算约束总额控制下,可负担的租金水平会降低)。因此,对低收入租房者而言租房的预算压力相对较大,设施消费支出占总收入比与租金占收入比构成负相关的消费替代性(低收入群体这项的系数仅为 0.0484 且不显著)。高收入租赁人群则很可能为了获得相对便利的生活设施愿意选择设施消费支出高、租金也高的区域居住(对高收入租房者,设施消费支出占总收入比与租金占收入比呈现正相关,系数相对较高为 0.132 且显著,呈现显著消费互补关系)。

这说明公共设施的配备本身对高收入群体的租赁选择来讲是一个较为重要的考察方面。但对低收入租赁群体而言,本身会倾向低成本、低房租的区域居住,这与他们实际能支付的租金水平相关,而租住房屋所配备的设施本身不是其特别关注的方面。在预算约束下低收入租赁群体租金的可负担性与其他消费支出项如医疗和文娱类支出关系更显著。

从分户口类型的估计结果可以看出,具有农业户口的外来租房群体设施消费支出与租金呈现消

费互补性,在持有城镇户口的租房群体中呈现消费替代性,但二者都不显著。

四、结论与启示

(一) 结论

综合来看,住房租赁群体大部分基本公共服务消费支出与住房租金支出呈消费互补关系。在文娱消费方面消费互补性随着支付能力的降低和农业户口特征的赋予而凸显。文娱消费是年轻化的住房租赁群体较为重要的支出项目,在低收入群体中这种消费需求在收入总额限制下和租金支付能力一起被抑制。具有农业户口的外来务工租房群体代表一个正在发展中的新兴的文娱消费群体,这一群体背后是生活水平日益提高的农村家庭正在享受消费升级带来的红利。

在教育领域的拓展分析中,消费互补性随着支付能力的增加和农业户口特征的赋予愈加显著,随着支付能力的降低和城镇户口的赋予这种关系的显著性反而减弱,甚至会被消费的替代性取代。高收入的租房群体中有部分家庭是为了孩子能在好学校读书而租住学区房;农业户口的外来务工人员,在收入可支撑的前提下也有对优质教育的需求,但碍于顶尖的优质教育资源依然存在户籍的制度壁垒只能选择额外支付教育费用在相对优质的私立学校就读。低收入家庭无论是城镇户口或农业户口,虽难以获得优质教育资源,但依然可以享受九年义务教育的兜底政策。

设施消费支出占总收入比与租金占收入比在租赁人群整体中存在一定程度的消费互补性(在 $p < 0.1$ 的水平呈现弱显著),这种消费互补性仅在高收入人群中被进一步放大和加强,在低收入租赁人群中被不显著的消费替代性取代,进一步区分户口的拓展分析并没有使这一项的消费支出关系显化。从中可获知的是,高收入人群租房会同步考虑住房相关的设施配备,且愿意为便利完善的设施支付与租金匹配的设施开销,而不是考虑如何通过租好房而减少设施开销。

在所有分析项目中医疗消费呈现独特模式,总体呈现消费替代效应。但对于支付能力较强的高收入城镇户口人群,两者呈消费互补性,随着支付能力降低,消费互补性降低,而一旦被赋予非本地化特征,无论收入高低,医疗消费支出在住房租赁群体中总体呈现显著消费替代效应。

(二) 政策启示

相比已拥有产权住房的人群,租房群体中更可

能出现需要政策帮扶的弱势群体,现有政策对租房群体的民生保障主要聚焦于保障房的供给,对租房群体住房以外的各项基本公共服务需求关注度有限,容易产生政策“组合拳”下的交叉盲点,有违基本公共服务均等化制度设计的初衷。本文从租房者消费选择的视角来看,低收入非户籍人群是最需要政策给予关注的人群,容易在城乡分割的公共服务制度设计下受到租金价格和突发性医疗支出的冲击。现有住房保障政策体系实行分层分类保障,主要手段包括保障性租赁住房、公租房(含原来的廉租房)、共有产权房,以及棚户区改造。其中各类保障房的申请与获得都在不同程度对户籍或稳定就业有一定要求,而仅有保障性租赁住房是进入门槛最低、普适性最高的一类保障性住房。这意味着,对住房保障有需求的低收入非本地户籍租房人群,在无法进入其他住房保障政策渠道的情况下,保租房是其最具可及性的住房保障渠道。在本文研究结论基础上反思现有保租房政策可获得以下政策启示。

1. 根据不同人群需求构建分类化保租房供给体系。保租房虽具有覆盖面广的优势,但其保障力度相对有限,主要提供略低于市场价格的租赁住房。从对租房群体整体的分析结果来看,在预算约束下各项公共服务消费与租金消费替代效应的作用发挥是有限的,这与保租房“微利让渡”的政策设计相契合。研究同时揭示,包括低收入非户籍群体在内的保租房准入人群呈现多元化需求特征,租金水平仅为住房选择的影响因素之一。

就消费结构而言,除医疗健康领域外,基本公共服务消费与租金支出总体呈现互补关系:花更少的钱租到的房不一定能为租房群体提供令其满意的其他公共服务。因此,具有支付能力的保租房租户仍倾向选择公共服务配套完善的区域,并愿意为此承担相对较高的租金。针对这类群体,保租房定价存在适度弹性空间,此时住房供给与公共服务体系的衔接质量将成为关键决策因素。

针对低收入租房群体的研究表明,尽管公共服务消费与租金的替代效应覆盖领域较广,但显著性水平参差不齐。这表明现有研究所指出的“租金减免缓解预算压力”机制虽客观存在,却非决定该群体教育等特定公共服务消费选择的核心因素。这种现象既源于群体特征影响,也与其在收入总额限制下被同步抑制的租金支付能力和消费需求密切相关。由此可见,破解低收入群体预算约束困境才是根本,保租房有限的租金优惠对“降租纾困”机制

的强化作用边际效益较低。因此,针对该群体的供给优化应着重住房选址与就业机会的匹配度提升。

2. 加强保租房供给中基本公共服务配套衔接的综合评估。为实现全民住有所居的总体目标,国家近年来持续强化保障性租赁住房建设的政策督导。住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅联合印发《关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》(建办保〔2022〕49号,以下简称《通知》),要求各省(自治区、直辖市)相关部门从资金筹措、项目建设、运营管理,以及租户水、电、气等居住成本与满意度等维度开展年度监测评价。现行评价体系主要聚焦保租房建设总量与工程进度指标,对居住需求的考量仅限于主观满意度调查及基础居住设施成本评估,缺乏对保障房公共服务供给配套的系统性关注。鉴于基本公共服务均等化是多方协同供给的结果,建议强化政策引导,在现有监测评价机制中增加对周边教育、医疗、交通等公共服务配套衔接情况的综合评估。

3. 持续改革基本公共服务供给体系,打破各类供给壁垒。从前文分析可知,部分不具备本地户籍的住房租赁群体具有一定支付能力(不必然属于租不起房群体),对城镇化进程中涉及的基本公共服务(特别是优质教育资源和文娱资源)展现出不容小觑的消费潜力。从促进内需消费的视角,该群体值得关注并应实施针对性消费鼓励政策。然而,当前优质公共资源与户籍制度挂钩的供给壁垒,导致非本地户籍租赁人群存在消费意愿、消费能力与消费渠道的系统性错配。

在医疗资源供给方面,尽管随着城乡居民医保与城镇职工医疗保险制度的持续完善,医疗待遇的城乡差异已显著缩小,但本地与非本地户籍群体间的医疗待遇差异仍然存在。如何确保为城镇建设作出贡献的外来务工人员不因医疗保障缺失而被迫返乡,仍是城镇基本医疗服务体系亟待完善的重要环节。虽然我国已全面启动医保跨省异地就医直接结算服务,但要真正破除公共服务户籍壁垒、建立“钱随人走”的公共服务供给体系,仍需持续推进相关政策改革与实践探索。

需要特别说明的是,本研究聚焦于已通过市场渠道成功租房的群体(以中青年为主),存在不可避免的“样本自选择”偏差。未纳入研究样本的群体主要包括既无产权住房又难以通过市场租赁解决居住问题的人群,如高龄老年租房群体。该群体并非完全缺乏租房支付能力,但因年龄特征与生活自

理能力限制,在租赁市场中普遍遭遇隐性歧视(中介机构与房东通常不愿向其出租住房)。在《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)中特别强调保租房的政策定位是新市民、青年人等群体的住房困难问题,高龄老年群体面临的租赁市场供给壁垒仍需学界深入研究和政策层面的特别关注。

参考文献:

- [1] DIPASQUALE D, GLAESER E. Incentives and social capital: do homeowners make better citizens[J]. *Journal of urban economics*, 1999, 45: 354-384.
- [2] 叶菁菁, 谢尚, 余建宇, 等. 租售同权政策与住房租购市场联动[J]. *世界经济*, 2022, 45(3): 161-184.
- [3] 孙三百. 住房产权、公共服务与公众参与——基于制度化与非制度化视角的比较研究[J]. *经济研究*, 2018, 53(7): 75-88.
- [4] TEECE D J. Profiting from innovation in the digital economy: enabling technologies, standards, and licensing models in the wireless world [J]. *Research policy*, 2018, 47(8): 1367-1387.
- [5] LERNER A P. Notes on the elasticity of substitution: II [J]. *Review of economic studies*, 1934, 1(2): 147-148.
- [6] HICKS J R. Elasticity of substitution again substitutes and complements [J]. *Oxford economic papers*, 1970, 22(3): 289-296.
- [7] STERN D I. Elasticities of substitution and complementarity [J]. *Journal of productivity analysis*, 2010, 36(1): 79-89.
- [8] 孙伟增, 邓筱莹, 万广华. 住房租金与居民消费: 效果、机制与不均等[J]. *经济研究*, 2020, 55(12): 132-147.
- [9] 董昕, 张翼. 农民工住房消费的影响因素分析[J]. *中国农村经济*, 2012(10): 37-48.
- [10] 黄燕芬, 张超, 田盛丹. 人口年龄结构和住房价格对城镇居民家庭消费的影响机理[J]. *人口研究*, 2019, 43(4): 17-35.
- [11] 朱勤, 魏涛远. 中国城乡居民年龄别消费模式量化与分析[J]. *人口研究*, 2015, 39(3): 3-17.
- [12] 王宏伟. 中国农村居民消费的基本趋势及制约农民消费行为的基本因素分析[J]. *管理世界*, 2000(4): 163-174.

责任编辑: 张 然

The Impact of Public Service Consumption on Rental Cost among Rental Population: Policy Reform of Affordable Rental Housing

WANG Qing

(*Institute of Economics, Chinese Academy of Social Sciences, Beijing 100836, China*)

Abstract: Equalizing basic public services is a key development objective in contemporary China. Under the current institutional framework, access to certain public services remains constrained by the household registration system. Ensuring basic public service access for renters without fixed residential property rights presents a key reform challenge. Current policies prioritize developing affordable rental housing systems to achieve "housing for all". Using housing expenditure as the starting point, this study examines how public service spending correlates with rental costs, revealing renters' consumption patterns. The results indicate a substitution effect between health-care spending and rent, while education, entertainment, and facility expenditures are complementary to rent. These relationships exhibit group variations based on income levels and household registration status. As the most accessible housing security option, affordable rental housing requires policy reforms that address group disparities and practical needs to optimize public service provision.

Keywords: rental population; public service; consumption structure; affordable rental housing