

共青团上海财经大学委员会简报

——2013年暑期社会实践简报专刊第十一期

[编者按] 涨！涨！涨！在房价日益膨胀的今天，在房价居高不下的上海，“租房”之难一直是大学毕业生们的心中之痛。7月，上海财经大学城管学院的暑期实践队就针对“大学毕业生租房难”这一问题，在上海各处开展了“蚁族何处安居？——大学毕业生租房难”的相关调研。



[浮光掠影]

蚁族何处安居

酷热的7月，上海财经大学城管学院的暑期实践队开展了“蚁族何处安居？——大学毕业生租房难”的相关调研。

随着毕业季的到来，各地高校毕业生们纷纷离开校园，步入社会。而他们走出象牙塔后面临的第一个难题就是——“租房”。近年来由于房价的攀升，优质房源的垄断等一系列问题，导致大学毕业生租房愈发困难。据保守估计，每年有近6万外地上海高校毕业生决定留沪发展。而高昂的租金，和不容乐观的就业形势，使得外地毕业生留沪的租房问题愈演愈烈。超过7成的大学毕业生表示如今租金太高，较难接受。在上海，反映“房租支出占可支配收入的比重”的“房格尔系数”已在40%之上。可见近年来，“租房问题”已成为沪上高校毕业生的“无法承受之重”。

为此，我们组建了“上海高校毕业生租房难”调研小组，希望在实践中，能从“学校、学生、市场”三个方面分析上海高校毕业生租房困难的原因，再针对这些问题提出解决方案。

本次实践的过程包含了辅导员走访、问卷设计及发放和中介走访。

小组成员们于七月初走访了学校各大院校的09级辅导员老师，经过详细询问，我们了解到，虽然今年就业形势不容乐观，但大部分院系的毕业留沪外地学生人数与往年没有太多变化，因而需要毕业租房的人数也要占到每个院系的10%~15%。学校方面，并没有对毕业生租房有任何辅助措施，也就是说，“租房”的全过程——“找房源，找合租者，确定房屋”等一系列环节，都需要靠租房的学生自己来完成。从各辅导员处我们还获得了一些今年毕业刚刚租到房的学生的联系方式。我们希望之后能通过与他们进行深度访谈的形式，更直观地了解租房的问题所在。



在电话采访中，我们发现，大部分受访者表示目前的房租要占工资的1/3左右，经济负担还是比较大。其次，亦有人表示学校应该建立一个平台，为同要租房的学生提供寻找合租者的机会。目前寻觅合租人的方法仅限于熟人介绍，或是在社交网站上公布信息。一是这样的信息扩散面太泛，没有针对性，效率较低；二是这样很难确保合租人的背景。若学校能建立平台，为本校学生提供方便，那么即可让租房者快速找到合租人，也可保证合租人至少是本校学生，相对现在的方式更加安全一些。我们还了解到，一些较为幸运的租房者直奔经人介绍的中介，只去了一家中介就找到了合适的房子。但大部分人，都需要跑几家中介才能觅到合适的房源，更有甚者被不良中介欺骗。因此我们想到，对于中介运营的监管力度，也是影响租房者租房顺利与否的重要因素之一。在同一片区域大部分中介房源都相似的情况下，中介的流程执行，办事规范等，都左右着“租房”的全过程。

[心海拾贝]

从定题的千挑万选，到答辩的紧张激动；从规划讨论的思绪飞扬，到社会调查的奔波匆忙。我们一起在暑期社会实践中，由“大学生租房难”这一个话题开始深入，一点点地接近问题的核心，也一点点地锻炼自己，一点点地开始走进社会。“知行合一”，我们用知识和实践，提升自己，奉献社会，努力为建设社会的建设作出小小的贡献。

——唐筱璐

对于知行杯暑期社会实践，大家的热情和上海的高温天成正比。在酷热的烈日曝晒下，我们走访了各大高校，各院辅导员，还有上海各个区中介进行采访。在夜晚的灯光下，小组成员也为提高调研效率讨论不休。无论是在外进行的实地采访，还是进行文字总结和问卷整理工作，我们都遭遇到了困难和误解。但是通过小组成员的共同努力，我们的调研结果正朝着我们所预期的方向一点点靠近。我们付出着，收获着，快乐着。

——陈舒

七月中旬，小组成员分批走访了全市多个区的房屋中介，实地了解大学毕业生租房人群的比例和目前房屋中介的收费标准、出租流程，以及对于上海不同区的房价和房源供求进行了横向比较。

经过一个周末的走访，我们一共去了杨浦、普陀、长宁、静安、浦东、黄浦、徐汇 7 个区共计



14 家中介。这些区一般都是市内大学或是办公写字楼较多的区域。房源的供求很明显与地段成正比。市中心的区域（静安，黄浦，徐汇一带）和陆家嘴附近房源多年来都是供不应求，一般的两室一厅的月租金也均在 7000 元以上。相对这些中心区域，杨浦、普陀的房价基本在其 50% 的价位——一室两厅的月租金为 3000—4000 元。对于刚毕业的大学生来说，较少有人会选择在静安或是陆家嘴一带租房。两人合租 3000 元左右的房屋，每人分担到的租金在 1500 元左右。另外，还有中介表示他们更倾向于将房屋租给大学毕业生，因为这类人群素质相对高些，对房屋的保养比较到位。

在走访的过程中，我们也遇到了许多热情的工作人员，为我们讲解这片区域的房情。但偶尔也有态度冷淡，甚至明显表示不能接受我们采访的中介人员。经过两天的走访，我们感到，在社会实践的过程中，与人沟通的方式十分重要。怎样说服陌生人接受我们的采访，怎样问出我们想要的信息，这些都是我们要好好钻研并慢慢改进的地方。虽然曾被误认为是网站的信息搜集者，也曾被中介直接拒之于门外，但每一次经历的挫折都让我们成长，让我们反思，让我们在下一站做得更好。

社会实践的主旨是让我们与社会的人群接触，并从中找出问题的根源，提出解决的方案。组员们 在上海史上温度最高七月的全市实践经历，必将成为大学生生活难忘的一笔。

[队员日志]

功利？无奈？生活之艰难！

——高颖

今年来，各地房价不断攀升，房地产市场火爆异常，其中上海更以其异常高昂的房价成为众矢之的。作为一名外地在上海求学的大学生，我也为自己将来工作后如何安居的问题感到担忧。买房对刚毕业的大学生来说，基本上海市蜃楼，但是租房却是大家必须面临的问题。于是我和我的队友一致决定围绕“租房”问题深入调研，希望了解上海高校毕业生租房现状，并为解决租房中的种种难题提出可行的建议。

根据我们的调研计划，我们准备从了解大学生毕业后工作去向和薪资水平问题着手开展此次活动。于是，我们决定首先联系上海财经大学各院系应届毕业生辅导员。7月初，我们走访了财大各个院系，对辅导员做了简短的访问。我们得到了大多数辅导员的热情接待和悉心回答，十分感谢他们的支持和帮助。了解到的情况是：一个班级大概有三分之一的同学需要留沪租房，平均租房价格在一千五至两千元左右，一般的租房渠道都是通过租房中介，少则一周、多则一月就能租到房。其中，公共经济与管理学院的辅导员王彩华老师的采访尤为深刻。她告诉我们目前对于大学生来说，租房的过程以及房屋的条件等都不存在问题，而且与同学合租也不会产生较大的分歧矛盾，但最大的困难在于高昂的租金。对一般的应届毕业生来说，一个月三千、四千多的工资中一半都用于租房，再除去生活费用和其他必要的开支，基本上捉襟见肘。所以当务之急是帮助大学生减轻租金的负担。



由此我又想到作为一所财经类大学的学生，财大毕业生的就业情况在上海各大高校中至少是中上。可是财大同学毕业之后面临的生活压力都如此之大，对于其他比较冷门或者一些不知名学校毕业的同学在上海立足的难度可想而知。现在越来越多的人抱怨中国的学生太功利，都一门心思往热门专业钻，没有从自己的兴趣出发，导致社会不能多元化发展。可是当我们仔细想想，这其实也是无奈之举。一切的创造或艺术都应该是在坚实的经济基础上萌生的，当我们仍在为衣食住行、柴米油盐终日忧心忡忡时，我们又谈何实现自我、全面发展呢？所以我希望通过这次调研，以自己微薄的力量，不奢望攻克租房这个难题，至少奔走呼号，引起社会大众的关注，为中国青年争取一个更加自由、更有底气谈理想的明天。

阳光下，我们在行动

——唐筱璐

我们的暑期社会实践是先调研大学毕业生租房难的现状，寻找问题所在，然后根据问题提出解决方案。七月中旬，烈日炎炎的一天，我和

[心海拾贝]

我和我的队友们在暑假开展了“蚁族何处安居”的社会实践。我们采访了学校辅导员、应届毕业生，分发了调查问卷，还走访了上海市各租房中介。通过我们的调研，我们发现高昂的房价已成为困扰大学毕业生的重要难题。此外，我在本次调研中对租房市场和如何顺利租房也有了新的认识。在队友的紧密合作下，我们与各受访人士配合，调研工作正有序而顺利地进行。对我来说，这是一次十分精彩而有意义的经历！

——高颖

也许我们用着父母的钱，理所应当住学校宿舍，享受着最低房租，从来没有为自己的住所所担心过。但是通过“知行杯”，通过对于学长、学姐、辅导员以及房屋中介的走访及调查，我才真正发觉，当每个月工资的1/3甚至是一半都要花费在房租上时，大学毕业生租房的压力巨大。“知行杯”，不仅让我们走出校园，走入社会与各人群零距离接触，更让我们贴近最现实的问题，然后分析原因，寻找答案。

——杨方达

陈舒一起去走访房产中介，希望能在租房第一线了解到真实可靠的大学生租房信息。

出发前，我们窝在公交车上复习着要询问的问题，一遍又一遍地假象着会遇到的情景：会不会被拒绝？会不会被赶出来？怎么开口说第一句话？未知和印象中房产中介的严肃让我紧张万分。

第一站是在陆家嘴附近的德佑地产、中原地产、太平洋地产，还有其它几家中介门店相互比邻或相对而立。推开其中一家的透亮玻璃大门，柜台后面衣着正装的工作人员很热情地招呼我们。但当我



们介绍自己是大学生做社会调查后，工作人员立马变得很是为难，毫不犹豫地拒绝了我们的要求。后面办公处的一名经理更是主动过来，解释拒绝采访是公司的要求规定，原因在于以往有记者进行采访，结果报道的时候却断章取义。部分记者截取采访中的只言片语当做整个行业的默认态度，哗众取宠，以此来赚取眼球，大大伤害了整个行业和公司的形象和利益。我们听后表示理解，并且进一步阐释了我们的调查目的以及调查中

有关调查信息的应用方法，突出强调我们希望收集分析数据，了解大学生租房现状，通过我们的调查使得大学生了解租房过程和注意点，更好地租房。并且，我们承诺不会披露行业的其他信息，在研究过程中我们也会尽量仔细以免使调查信息产生偏颇错误。由此，中介公司接受了我们的采访，并礼貌地递了水。

随着采访活动的进行，原先对于和职业中介人打交道的恐惧慢慢减少，我们一点点改进修正我们的用语和态度，能够越来越有技巧地在谈话中进行信息收集。一扇扇贴满广告信息的玻璃大门被我们推开，我们也越来越勇于、越来越善于真诚而简明地进行采访调查，和中介进行沟通。

我把自己代入成为一名想要租房的大学生，假设出自己会遇到的问题，想要了解的方面。这一天下来，我们总共去了至少4个区，采访了7个中介公司，也在这个过程中越来越了解现在大学生租房的情况和难处。根据区位和中介公司规模的不同，大学生租房的情况也大不相同。但是，其中有一点是共同的，那就是大学生租房的主要障碍在于经济上的不充裕。比起去年，今年的房屋租金普遍涨幅在5%—10%，而大学生最常租的一室户和两室户的价格最低也在两三千，作为一名刚工作的大学毕业生，这个价格会使他们的生活变得拮据。

经过一天的调查，我们不仅收集了大学生租房的有关信息，更是锻炼了自己的沟通能力，突破了原先的心理障碍，收获颇丰。往后，我们还将进一步研究分析，力图找到合理有效的方法缓解优化大学生租房中遇到的难题。