

引 论

一、此项研究的缘起和历程

对于中国社会来说，1978年开始的改革开放，既带来了前所未有的经济增长，又带来了前所未有的社会分化。正因为如此，笔者从20世纪90年代就开始研究中国的社会转型与社会分层，先后承担国家和教育部系列相关项目的研究，先后出版和发表系列相关学术论著。大约在20世纪90年代末，笔者的社会分层研究开始向住房分层研究转向或延伸，先后经历了住房分层的形象描述、住房分层的初步涉足和住房分层的专门研究三个阶段。

1997年，笔者在美国访学时发现，人们的居住方式与其阶层状况密切相关^①：低收入阶层的居住方式一般是“开门见门”，即由于居住在楼中套房，打开我家的门，就看到对家的门；中等收入阶层的居住方式一般是“开门见屋”，即由于居住在城中别墅，走出我家屋，就看到对家屋；高收入阶层的居住方式一般是“开门见景”，即由于居住在山中或海边别墅，开门所见到的，或是云雾缭绕的青山，或是广阔无边的海洋。美国的住房分层现象不仅引起笔者的极大兴趣，而且引领笔者的社会分层研究开始转向住房分层研究。

2001年，笔者申报并获得主持一项国家社会科学基金重点项目“转型中的中国社会分层与社会流动研究”。此次研究因经费限制只是研究城市社会分层。在具体研究中，我们没有采用传统的收入分层和职业分层方法，而是另辟路径，依据家庭的生活资源进行分层研究。^② 家庭的生活资源主要包

① 刘祖云：《社会分层的若干理论问题新探》，《江汉论坛》2002年第9期。

② 刘祖云、戴洁：《生活资源与社会分层：一项对中国中部城市的社会分层研究》，《江苏社会科学》2005年第1期，中国人民大学报刊复印资料《社会学》2005年第6期。

括家庭的居住资源、交通资源、耐用消费品资源、通讯资源四个方面。其中居住资源是其首要资源，它具体包括住房数量、住房类型、住房面积、住房产权、住房价格等因素。由此可见，此次分层研究，与其说是社会分层研究，不如说是住房分层研究。此次研究是我们涉足住房分层研究的开端。

2009年，笔者再次申报并获得主持一项国家社会科学基金重点项目“贫富分化与社会和谐：城市居民住房视角的研究”。此项研究是一次名副其实且较为专门的城市住房分层研究。此项研究主要从两个方面探讨中国城市的住房分层：一是通过对广州的调查研究，包括问卷调查和个案调查、现状分析和历史分析，来探讨中国城市住房分层的状况与机制；二是通过对全国有关调查数据的分析探讨中国城市住房分层的状况与机制。此项研究报告就是其最终研究成果。

二、此项研究的特色和新意

从住房分层与住房改革相互联系的角度探讨住房分层的社会成因，从住房分层与贫富分化相互联系的角度探讨住房分层的社会影响，从住房分层与住房保障相互联系的角度探讨住房分层的应对策略，是此项研究在研究视角和研究路径方面的特色或创新。

以历史文献为基础的历时态研究与以现实数据为基础的共时态研究相结合，以问卷调查为基础的定量分析与以个案调查为基础的定性分析相结合，全国城市抽样调查数据分析与个别城市抽样调查数据分析相结合，是此项研究在研究方法和研究手段方面的特色或创新。

上述研究特色或创新，既保证了研究的客观性和真实性，又提升了研究的学术价值和学术水平。

此项研究的最终成果《中国城市住房分层研究报告》分为上下两篇共四个研究报告：上篇两个研究报告为基于广州调查资料的研究，下篇两个研究报告为基于全国调查资料的研究。四个研究报告均具创新意义。

1. 研究报告一的新探索和新观点

此研究报告的新意主要体现在如下三个方面：

第一，首次探讨了中国城市住房分层的结构状况。

基于2010年广州市千户问卷调查，并将城市住房分层结构概括为“三

阶五级式”住房分层结构。所谓“三阶”，是指无产权房阶层、有产权房阶层和多产权房阶层；所谓“五级”，是指有产权房阶层又具体分为福利性产权房阶层、商品性产权房阶层和继承性产权房阶层。

无产权房阶层是指没有产权房的阶层，一般来说，租房或借房群体都属于这一阶层。在“三阶五级式”住房分层结构中，无产权房阶层的经济收入水平无疑是最低的。依据收入水平的高低及购房能力的强弱，无产权房阶层又可从高至低依次分为如下三类群体：第一类是具有购房能力而没有住房的居民群体；第二类是不完全具有购房能力而没有住房的居民群体；第三类是完全不具有购房能力而没有住房的居民群体，这类群体又可细分为租住公租房群体和租住廉租房群体。

有产权房阶层是指仅拥有一套产权房的阶层。依据产权房的来源不同，有产权房阶层又可分为福利性产权房阶层、商品性产权房阶层和继承性产权房阶层。在经济收入方面，商品性产权房阶层的经济收入最高，其次是福利性产权房阶层，最后是继承性产权房阶层。在住房状况方面，住房条件最好的是继承性产权房阶层，住房条件排列第二的是商品性产权房阶层，住房条件相对较差的是福利性产权房阶层。

多产权房阶层是指拥有两套或两套以上产权房的阶层。多产权房阶层的经济状况在“三阶五级式”住房结构中最优。在多产权房阶层中，拥有两套住房的居民占绝大多数，其原因可能是这些居民既从体制内通过房改获得福利性住房，又从体制外通过住房市场购得商品性住房。拥有三套及以上产权房的居民所占比例并不高，这可能是因为被调查者害怕露富而在接受调查时没有完全说出其真实的住房数量。此外，从我国住房现状看，多产权房阶层中无疑存在一个“炒房阶层”；然而，问卷调查的局限性致使我们无法深入探究这一阶层。

第二，首次探讨了城市住房分层与社会贫富分化的关系。

首先探讨了住房分层与贫富分化状况的关系。“三阶五级式”住房分层，其意义不仅在于揭示了不同社会群体之间的住房差别与住房差距，还在于以住房为标准将社会成员划分为住房无产者（无产权房阶层）、有产者（有产权房阶层）和富有者（多产权房阶层）三大阶层，进而从另一个角度解读了当下中国社会的贫富分化状况。如果说收入分层是从金钱有无及多少的角度揭示社会的贫富分化，那么住房分层则是从财产有无及多少的角度揭示社会分化。只有通过不同方法并从不同角度或层面揭示社会分化，才能对当下中国社会的分层状况有更为全面且更为准确的认识。

其次探讨了住房分层与贫富分化原因的关系。历史与现实、个人与社会

等方面的原因导致了住房无产者和有产者的分野，也导致了继承性、商品性和福利性产权房阶层的产生，而个人的政治资本和人力资本分别对不同住房阶层的形成产生不同影响。其中有两种现象值得关注：一种现象是教育程度越高的居民，越有可能拥有商品性产权房，人力资本高低与获取住房资源的多少成正比，这种现象令人欣喜；另一种现象是在住房体制的转换时期，因不正当或不合法的使用而使政治资本成为谋取个人住房资源的手段，这种现象令人担忧。

最后探讨了住房分层与贫富分化趋势的关系。住房分层即住房无产者、有产者和富有者三分格局的出现，既是贫富分化的结果，又是贫富分化的起点；既反映贫富分化，又能加剧贫富分化。那么住房分层是如何加剧贫富分化的？此项研究通过案例分析得出结论：住房富有者因其住房富有将会更加富有，住房贫困者因其住房贫困将会更加贫困。

第三，首次探讨了城市住房分层与城市住房保障的关系。

首先探讨了住房分层与住房保障目标的关系。笔者认为，住房保障的目标是保障“有房住”，而不是“有房产”。其一，保障“有房住”是住房保障的根本要求。如果保障“有房产”，就超出了保障的本来含义，同时也会带来新的社会不公。其二，保障“有房住”是世界各个国家和地区住房保障的通行做法。欧美多数国家 50% 及以下居民都是通过租房居住。其三，保障“有房住”符合当下中国经济社会发展状况。按照每人每天 1 美元的联合国标准，我国仍有 1.5 亿贫困人口，而且不同地区和不同城市之间发展失衡现象较为严重。

其次探讨了住房分层与住房保障对象的关系。在“三阶五级式”住房分层结构中，只有无产权房阶层才属于住房保障范围，但这一阶层又不完全或不全部是住房保障对象。无产权房阶层依据收入水平和购房能力又细分为“具有购房能力”“不完全具有购房能力”和“完全不具有购房能力”三类群体，他们的住房状况相应表现为“住房状况一般”“住房较贫困”和“住房贫困”三种状态。住房贫困群体既无能力在住房市场上买房，又无能力在租房市场上租房，应是住房保障优先考虑的对象。

最后探讨了住房分层与住房保障方式的关系。住房保障方式的选择既要以住房分层状况为前提，又要考虑住房保障目标和住房保障对象。从住房保障目标角度，由于住房保障目标是保障“有房住”而不是“有房产”，因此，应在完善原有公房制度和廉租房制度的基础上大力发展不同形式的公租房，以满足不同住房困难群体的住房需求。从住房保障对象角度，由于无产权房阶层中住房贫困群体的贫困程度不同，一方面应通过发展不同形式的公

租房来满足“住房最贫困群体”的住房需求，以实现住房保障；另一方面应通过发展经济适用房及类似方式满足“住房较贫困群体”的住房需求。在这方面，政府可以帮助“有房产”，但绝对不应保障“有房产”。

2. 研究报告二的新探索和新观点

第一，此项报告从社会层面即从“社会情境”角度探讨了住房资源分配的阶段性特征（即时差机制）和地区性或单位性特征（即场域机制）。

一方面，基于传统住房制度改革进程和住房市场发展程度，改革开放以来广州市住房资源的分配状况可分为三个阶段：1978—1989年为增量改革阶段，其特点是住房短缺与住房生产的单位承包制；1990—2000年为存量改革阶段，其特点是住房双轨制与住房自有化；2001年至今为住房市场扩张阶段，其特点是房地产市场快速发展，住房投资属性日趋明显。由于中国经济改革采取渐进式模式而呈现阶段性特点，中国城市住房改革也因此呈现明显的阶段性特征，从而导致城市住房分层机制呈现出阶段性特征，即住房资源获得的时差机制或时差效应。

另一方面，由于中国经济改革经历从体制外改革到体制内改革，而体制内改革也因改革任务与目的不同而呈现出明显的地区和单位差异。住房制度改革也因此呈现地区差异和单位差异。反映在住房获得机制上，借用布迪厄场域概念，这种住房资源的获得机制可称为场域机制或场域效应。

需要说明是，住房制度改革以来中国城市住房分层是市场分配与非市场分配共同作用的结果。这两种分配在住房资源获得过程中，不仅各自独立发挥作用，而且共契共融、共起作用。

第二，此项报告从个人层面探讨了住房资源获得机制（即住房资源的先赋性获得与自致性获得）和增加机制（即住房资源的扩大化机制）。

住房制度改革使得住房成为越来越重要的一种资源，这势必使住房资源的获得过程成为一个高度竞争的过程。时差机制表明，在这个竞争过程中人们参加工作或职位晋升的时间不同，其住房资源的获得不同；场域机制则表明，人们在不同城市或不同单位工作，其住房资源的获得也会不同。以上只是住房资源分配角度的探讨，接下来则从住房资源获得角度探讨了住房资源的获得和增加机制。

从住房资源的获得看，影响个人获得住房资源的因素大致分为两个方面：一是先赋性因素。如在福利性住房资源的获得方面，工作上的先到者往往处于优势地位；在市场性住房资源的获得方面，父母及亲属经济政治地位较高者往往处于优势地位。二是自致性因素。如在购买商品住房方面，有人依

然按原有逻辑去理解制度的运行，有人则是调整策略适应新的“游戏规则”，而后者因选择购房而往往在财产方面处于优势地位。在购买商品房方面的不同反应是影响住房资源获得的重要机制。需要指出的是，至目前为止，自致性因素还没有取代先赋性因素而成为住房资源分配的决定性因素。

从住房资源的增加看，在对住房竞争过程中，人们因各种原因而成为住房有产阶层，他们或是因为金钱，或是因为权力，或是因为人力资本，或是因为社会资本。总的来说，那些能适应社会发展和变化的人们会向上流动，而不能调整自己惯习的人们会向下流动。一些人在竞争中聚集优势，一些人不断被抛离。因此，住房制度改革的过程也是住房不平等不断扩大的过程。

3. 研究报告三的新探索和新观点

此项报告主要探讨了何种住房资源的分配差异形成了何种状态的层级结构。针对这一问题，已有研究涉及不多，不仅缺乏对住房分化状况进行全面而系统的勾画和分析，较少考虑不同制度背景下住房资源分配的代际差异，同时也在一定程度上忽略了住房不平等的地区性差异。报告认为，在经历了近几年全国范围内的房价上涨之后，当下中国社会住房分化程度进一步加剧，这种分化既表现为阶层间、代际间，又表现为地区间。因此，在既有的社会阶层结构中相对清晰而又较为全面地勾画出住房资源分布的图景，从而揭示住房资源在阶层间分化的表现和程度，对于我们认识和解读当下中国社会的住房分化乃至阶层分化状况具有重要意义。这部分的主要内容包括以下三个方面：

第一，住房资源分化的阶层差异分析，即从微观层面探讨家庭的阶层地位与住房资源占有状况之间的关系。笔者运用潜类分析方法，从住房条件、住房产权、住房区位三个维度考察了住房资源在阶层间分配结果的差异。研究显示：住房资源的阶层分化既体现在不同阶层之间，也体现在同一阶层内部，同时因人们入业年代的不同而存在明显差异。尽管在制度变迁背景下，住房资源分配呈现出复杂多样的图景，但不可否认的是，住房资源的占有以及住房区位的分布已经明显地打上了阶层分化的烙印。

第二，住房分化的代际差异分析，即从中观的群体层面，揭示住房商品化改革前后两代人在住房条件、住房福利、住房消费方面的差异。研究显示：在住房条件上，房改后参加工作的青年人在住房条件上稍处劣势，但不同阶层之间的代际差异呈现不同特点；在住房福利上，转型前后的住房福利一方面在代际间显著分化——青年一代所享有的住房福利大幅减少，另一方面也在单位间显著分化——体制内单位在货币型住房福利和实物型住房福利

上都占据显著优势；在住房消费上，住房改革前后两代人在住房消费模式和融资渠道上也呈现显著差异。

第三，住房分化的地区差异分析，即从宏观的地区层面，通过构建地区住房不平等系数，比较不同地区住房资源分配不平等程度的差异；通过多元回归分析，探讨地区住房资源分化程度与地区市场化水平之间的关系。研究显示：地区市场化程度与住房不平等程度之间存在倒“U”型曲线关系，显示地区市场化的推进和发展对地区住房不平等具有先扩大后缩小的作用。

4. 研究报告四的新探索和新观点

此项报告主要探讨住房资源分配按照何种规则进行。在回顾及综述了相关理论及研究后，针对由市场转型论引发的学术争议，报告提出了住房资源分配机制的两个命题：一是市场刺激命题，即市场化改革能够有效提高住房的建设效率，增加住房资源的供给总量，但同时也会扩大住房资源的贫富分化。在这一命题下，笔者提出了三个理论假设：地区市场化的推进能够提高居民的住房水平，提高居民的住房自有率，并在一定时期内扩大住房资源的贫富分化程度。二是权力优势命题，即在市场转型过程中，再分配权力仍然保持着对住房资源占有上的优势。在这一命题下，笔者也提出了三个理论假设：拥有再分配权力的政治精英的住房水平更高，住房自有率更高，且再分配权力对住房资源的回报要高于人力资本。

在提出理论假设的基础上，笔者使用 CGSS 2006 的调查数据，运用多层线性模型分析方法，对上述假设进行了逐一检验。分析结果显示：①地区间的制度性差异在住房资源分化研究中不可忽略。②在市场转型过程中，地区市场化的推进一方面有效提高了住房资源的供给水平，另一方面也拉大了住房资源分配的贫富差距。同时，在有房者和无房者之间，在继承型住房和自致型住房之间，市场化的刺激作用存在分化。③尽管体制内外职工的住房差异已不显著，但与普通群众相比，拥有再分配权力的政治精英在住房资源的占有上更具优势；政治精英在住房资源分配上的优势要大大高于技术精英。

报告认为，在当下中国社会的混合经济形态中，住房领域内表现出双重分层体系：一方面，按照市场运作逻辑，房地产市场中住房资源基于个人经济支付能力分化，文化教育、技术水平等人力资本指标对住房资源具备显著回报；另一方面，原有再分配体制中的权力精英，不仅可以通过“公房私有化”改革过程将计划经济体制下分得的优势住房资源合法“商品化”，同时还可以在房改过程中抢占有利的政策机会，或通过行政能力享受市场特权，因此享有较高的住房回报。正因为双重分层体系对于住房资源占有的不

平等起到了双重扩展作用，住房领域内的贫富分化得以不断加剧。

三、此项研究的价值和影响

此项研究及成果的学术价值主要表现在如下方面：①首次整体勾画了中国城市住房分层结构。认为当下中国城市社会存在无产权房阶层、有产权房阶层（继承性产权房、商品性产权房和福利性产权房）和多产权房阶层的“三阶五级式”住房分层结构。②首次明确揭示了住房分层与贫富分化的关系。认为当下中国的住房分化，既反映社会的贫富分化，又加剧社会的贫富分化。③首次明确揭示了住房分层与住房保障的关系。认为住房分层是住房保障的前提，那些买不起房同时又租不起房的城市居民应是住房保障优先考虑的对象。④丰富和创新了导致住房分层的社会机制研究。认为当下中国城市住房分层是市场分配与非市场分配共同作用的结果，这两种分配在住房资源获得过程中，不仅各自独立发挥作用，而且共契共融、共起作用。⑤丰富和创新了影响住房分层的个人因素研究。认为在影响住房分层的社会个人因素中，家庭的经济资本、政治资本和社会资本等先赋性因素具有决定性作用，而个人选择等自致性因素有时发挥关键性作用。

此项研究及其成果的社会效益或社会影响具体表现为如下方面：①提升了学术研究水平。此项研究的阶段性成果分别在《中国社会科学》《社会》等刊物发表，《中国社会科学文摘》、中国人民大学复印资料《社会学》等刊物转载或摘登十余次。②加强了学术交流。项目负责人不仅与新加坡国立大学社会学系就城市住房研究进行了互访，而且应邀到台湾高雄“中山大学”、澳门大学等海内外十余所高校作“中国城市住房分层”的学术报告。③促进了决策咨询。项目负责人因此每年应邀到广州等城市参与住房保障规划或项目的咨询与论证，参与有关方案或成果的鉴定与评审。④带动了人才培养。项目负责人因此指导了关于中国城市住房分层研究的四篇博士学位论文和四篇硕士学位论文，从而为人才培养做出了应有贡献。⑤搭建了学术平台。因其住房研究的丰硕成果和社会影响，中山大学于2012年12月批准成立了以项目负责人为主任的“中山大学城市住房研究中心”，从而为住房分层、住房保障和住房管理研究搭建了学术研究和学术交流的平台，进而为此项研究的深入提供了组织和制度保证。

上 篇

城市住房分层：基于广州调查的研究

研究报告一 城市住房分层的共时态研究

一、引言

(一) 研究背景

1. 现实背景

(1) 中国社会转型与阶层分化。

中国正处于以农业为主的传统社会向以工业为主的现代社会转型、计划经济体制向市场经济体制转轨的“双转型”时期，社会经济结构、居民收入结构随之分化，阶层分化日趋明显。

改革开放以来，中国社会分化的一个显著特征是社会阶层从收入到财富的快速分化（李斌，2009）。经济改革前，全国基尼系数约为 0.30；1988 年全国基尼系数上升为 0.38（赵人伟、李卡，1999）。另据世界银行的统计资料，1995 年中国的基尼系数上升为 0.42，进入收入差距较大的国家行列（世界银行，1999）。1995 年至今，收入差距还在继续扩大（李强，2000）。根据有关的数据推算，中国基尼系数 1999 年为 0.457，2000 年为 0.458，2001 年为 0.459，2002 年为 0.460，2006 年更达到 0.47（城镇居民内部为 0.356）（刘玉照等，2007）。2008 年城镇居民中最高 10% 收入家庭的人均年可支配收入达到 4.36 万元，而最低 10% 收入家庭的人均年可支配收入则只有 4753 元，不到前者的 1/9。行业之间的差距更大，2008 年城镇最高收入行业（证券业）的职工平均工资是最低收入行业平均工资的 15.2 倍之多（陈杰，2010）。造成贫富分化加剧的原因，既有市场的也有再分配的。尤其是市场与再分配对于不平等起的作用不是反向的，而是同向的。正是这两

个因素同一方向的共同作用,导致了目前中国贫富严重分化这一现象的出现(孙立平,2005)。具体到住房领域,普通民众望“房”兴叹,开发商却能发展豪华住宅赚得钵满盆满。这一客观事实也充分说明当前中国整个社会的贫富分化日益加剧,居民之间的收入差距不断扩大的现实。

与此同时,一些新的社会阶层出现了,原有的阶层也分化或转变,“两阶级一阶层”的阶层结构分化解组,朱光磊等、杨继绳、李慎明等、阎志明、段若鹏等、李春玲、李路路等学者提出了不同的阶层划分(朱光磊等,1998;杨继绳,2000;阎志明,2002;段若鹏等,2002;李春玲,2002;李路路,2003)。最为典型的阶层划分是陆学艺等将当前的中国社会划分为五大社会等级、十大社会阶层(陆学艺,2002a)。学者们对当前中国阶层分化的趋势各自提出了自己的看法,其中典型看法主要有:孙立平认为,中国社会已分裂为相互隔绝、差异鲜明的上层社会和底层社会两个部分,社会已“断裂化”(孙立平,2003);陆学艺则认为,市场化的推进,工业化与城市化的发展,白领职业迅速扩张,中间阶层日益壮大,社会出现了“中产化”(陆学艺,2002b);李路路认为,中国社会发生了急剧变化,但社会分层秩序、社会分层相对位置和相对关系被延续下来,社会经济差异已“结构化”(李路路,2003);李强等认为,传统的几大阶级或阶层被分化为许许多多的小群体,这些小群体如同一个个的碎片,社会已“碎片化”(李强,2000)。

(2) 中国住房改革与住房分层。

中国住房制度改革从1979年开始启动,经历了较长的渐进式改革过程。1979—1981年,国家在西安、柳州、梧州和南京等城市试点进行按照建造成本价格销售新建住房的改革;1982—1985年,国家在郑州、沙市、常州和四平等城市进行“三三制”售房;1986—1988年,国家在烟台、常州、蚌埠和唐山四城市进行提租、增资、补贴与租售并举的改革。1988年房改在全国铺开,但由于各地经济社会发展程度的差别,全国性住房改革至1990年似乎陷入停滞。1991年第二波住房改革启动,1994年采用市场原则作为指导经济活动的主要机制,1995年启动了安居房(经济适用房)计划,1997年通过提高公房租金、向职工廉价出售住房、推行住房公积金制度等各种政策和措施开始住房的商品化和私有化改革,1998年推行住房货币化改革并开始废除单位对职工提供实物住房福利的住房分配制度。这标志着中国住房制度的根本性变化。

住房改革前,由于计划经济体制下不同地区、部门以及不同所有制和级别的单位间不平等的住房投资,以及单位内部在实物分房中的不平等分配,

住房不平等现象就一定程度存在。住房改革过程中,由于实物住房和住房补贴在职工之间的不平等分配、不同职工在获得住房补贴上的机会不平等、内部的公房市场和商品房市场之间存在巨大的价格差异,以及住房改革产生了住房供应的双轨制等,使改革前由于不均衡的住房投资和住房实物分配不公造成居民之间住房不平等的情况不仅没有得到缓解,反而进一步加剧。这主要体现在如下几个方面:一是住房实物分配下隐形住房补贴的不平等分配产生的住房不平等。随着大量公房出售现象不断加剧,居民之间的住房不平等体现在是否能享受住房优惠出售的政策和购买到公房面积的大小、地段的好坏等。低价出售公房意味着公房购买者得到一大笔额外的收入。在私人部门工作的职工和在中小国有企业、集体企业工作的无房者则被排除在外,未能在房改中受益。二是公房市场和商品房市场的分离使不同的社会阶层不得不接受不同的住房价格。根据学者在1995年的一份抽样调查的估计,商品房平均销售价格比公房价格高4~22倍(朱亚鹏,2007)。因此,对于那些有幸买到公房的人,他们从住房改革中实际获得了丰厚的额外收入。由此可见,在住房改革过程中,住房的不平等不仅没有得到缓解,反而因住房市场化改革而变得更加严重。

1998年的住房货币化改革实际上也加剧了住房的不平等。“老房老规则,新房新制度”的规定使过去的受益者现在又可以按低价购买公房,或者支付很低的租金,那些本来就没有分到住房的人却只能得到一小笔住房补贴。改革之前,公房住户就已有得益,优惠销售的政策给了他们一个获得更多利益的机会。同时,单位的级别不同、获得住房补贴的渠道不同、居民支付能力不同等也加剧了住房的不平等。

可见,自1988年住房改革,尤其是住房商品化改革以来,中国城市住房供给方式从“单位分配”向“市场流通”转变,并引发住房市场的供求矛盾和住房分化问题加剧。任志强的“富人穷人本来就应该分区居住论”^①和秦晖的“深圳完全可以率先兴建贫民区论”^②,从某种程度上反映了住房分层日益明显的现实。2006年的社会蓝皮书——《中国社会形势分析与预测》将“买房贵”称作我国新的三大民生问题之一。2007年的社会蓝皮书将“住房改革及住房价格问题”列举为城镇居民关注的三大社会问题之一。

① 《任志强:中国住房分为穷人区与富人区很正常》, <http://www.china.com.cn/chinese/news/1128305.htm>。

② 《清华大学教授秦晖建议深圳率先兴建贫民区》, <http://news.sina.com.cn/c/2008-04-14/021815348150.shtml>。

由此可见，城市住房分层问题日益成为人们关注的焦点。

2. 理论背景

(1) 住房资源与社会分层。

社会分层的依据是社会资源，而社会资源内容丰富，形式多样，究竟选择何种社会资源作为社会分层的依据，一直是社会分层研究面临的艰难选择（刘祖云，2004）。综观经典社会分层方法，主要采用的社会分层标准有经济收入、权力、声望、职业等。

然而，这些经典社会分层方法的分层标准对于转型期的中国社会而言，其适用性存在问题。首先，以经济收入作为分层标准来衡量阶层分化是有效的，但用经济收入衡量阶层分化需要一定的社会条件：一是市场经济必须发育比较完善，社会资源主要由市场进行配置；二是个人的工作回报或其他所得主要表现为货币且透明度较高。然而在当前处于转型期的中国社会，这样的社会条件还不够成熟：一方面，我国市场经济发育还不完善；另一方面，由于税收和财产申报等制度尚不健全，居民的经济收入隐性程度高。就居民的收入状况而言，既有职业收入也有兼业收入，既有经常性收入也有偶然性收入，既有公开收入也有隐性收入。正是由于隐性收入（约占个人收入的30%）的大量存在，使得常规的经济收入统计调查很难准确、真实地反映实际情况（刘祖云、戴洁，2005）。

其次，以权力、声望等标准进行社会分层，能反映出个人能力大小和某些无形的社会资产，具有较强的“文化取向”。然而，这两种分层标准在转型期的中国社会操作性较差。声望分层是一种主观评价法，很难进行客观操作；权力分层在转型期的中国社会也缺乏操作性。因为权力的公共使用是显性的，而权力的非公共使用则是隐性的，且在转型期，权力的内涵和外延很难确定。因此，权力测量也非常困难。

最后，职业是涂尔干主义与后涂尔干主义的分层标准。格伦斯基指出，职业的自我选择过程使有着类似心态的就业者进入了相同的职业群体；同业者之间的互动趋向于强化和细化共享价值；同业者相同的职业义务使他们具有了共同的利益并且去追求这些利益（格伦斯基，2005）。因此，在他们看来，职业是最重要的社会分层指标。然而，在转型期的中国，由于社会发展出现了失衡与断裂（孙立平，2007），从事同一职业的社会成员因地区不同（如内地与沿海）可能获得完全不同的报酬，或从事同一职业的社会成员因体制内与体制外的差别也可能获得完全不同的报酬。因此，以职业为标准的社会分层方法对处于转型期的中国也缺乏针对性。

鉴于上述情况,有学者提出以生活资源为标准的社会分层方法。李春玲指出,生活资源分层一方面具有针对性,能避开转型期人们在收入来源和收入形式方面的扑朔迷离,进而简洁明了地勾画出人们在经济收入方面的差别;另一方面具有操作性,像家用住房、家用小车、家用电脑和家用空调等生活资料是看得见、摸得着并能反映家庭收入水平的客观性指标。尽管这些客观性生活指标不可能完全反映一个家庭所拥有的金钱和财富,但相对当前中国社会而言,它在反映不同家庭的收入差别方面即在社会分层方面是一个最为真实、最易测量,因而也是最为有效的指标(李春玲,2002)。与此相类似,也有学者提出以消费指标作为社会分层的依据(李培林、张翼,2000)。

还有学者则直接以生活资源之一——住房作为社会分层的标准,提出了六种“住房地位群体”的划分。这种观点认为,一方面,住房作为人们赖以生存与栖息的最重要的“物质实体”,以体积大、价值高、耐久性强、庇护性强等特性成为人们最不可或缺的物质实体,它的社会地位象征意义也非比寻常,从消费分层的角度看,衣着、首饰、用具等虽然也具有这种消费地位乃至社会地位的象征意义,但都无法同住房相提并论。另一方面,住房有助于相对稳定的社会网络的形成,邻里关系、社区环境、子女入读的学校,以及周边的商店、医院、休闲娱乐设施等,对当地居民来说都具有广泛的社会意义,促进了富有社会经济与社会地位符号意义且相对稳定的生活模式的形成(李强,2009)。

(2) 市场转型与住房分层。

随着市场化改革的深入,中国社会分层机制发生了怎样的变化一直是学者关心的问题。倪志伟认为,向市场经济的转变将根本改变再分配经济中以权力作为分层机制的状况,产生了新的分层机制。国家在社会分层机制中的作用将相对下降,而市场在社会分层机制中的作用将相对上升(Nee, 1989)。

讨论中国社会的分层机制的时候,对市场转型过程中政治资本回报下降的观点方面有学者持怀疑态度。罗纳塔斯的“权力变形论”(Rona-Tas, 1994)、边燕杰和罗根的“权力继续论”(Bian & Logan, 1996)、泽林尼和科斯泰罗的“三阶段论”(Szelenyi & Kostello, 1996)、魏昂德的“政府即厂商”理论(Walder, 1995)、林南的地方市场社会主义的论点(Lin, 1995)、白威廉和麦谊生的政治市场观点(Parish & Michelson, 1996)等都从不同视角指出,市场转型过程中国家在社会分层机制中的作用不会下降,对政治资本的经济回报将会持续保持优势。

国内学者的研究也发现,在转型期的中国,市场因素日益强烈地影响社会分层机制,国家再分配机制的作用不仅丝毫没有减弱的迹象,而且与市场一道同时作用于中国社会的分层机制。有学者认为,计划经济中的分配权力和市场经济中的能力因素同时影响着整个社会中资源分配的平等关系(郑杭生,2004)。也有学者认为,市场机制的发展可以在一定程度上改变资源的分配过程,但是由国家主导的改良式变迁以及一系列制度性因素决定的阶层间相对关系模式,并没有发生根本性重组,原有的以阶层再生产为主要特征的相对关系模式在制度转型过程中仍然被持续地再生产出来(李路路,2002)。

那么,如何解释市场与国家共同作用且相互嵌入与强化的双重资源分配体制?有学者认为,已有研究对当前中国社会存在的“双向强化模式”的解释力不足。这主要是由于在理论界尚未找到使“市场”和“国家”得以链接的载体。为了深化理解“中国经验”,关键在于寻找到这一反映“双向并行强化”的载体,并借助这一载体离析出“双向并行”状态,进而形成理论逻辑(Zhou,2000)。

(二) 中国城市住房分层研究

社会学界关于中国城市住房问题的研究,可以明显地分为两个阶段:第一个阶段是在住房体制货币化改革前,社会学界关注的焦点是批评福利分房制度的弊端并提出废除福利分房和住房双轨制、实行住房体制货币化改革的必要性与迫切性;第二个阶段是在住房体制货币化改革之后,社会学界的注意力集中到住房分层的研究。现将住房分层研究的文献从两个角度进行梳理:一是住房分层现状研究,二是住房分层机制研究。

1. 城市住房分层现状研究

目前,学界主要从理论层面和实证层面对住房分层现状进行了研究与探讨。理论层面,有学者根据住房需求将居民划分为七个住房阶级:第一级是不积极的富有者。他们占有大量住房,但只是将其视为一种财产贮藏手段。第二级是积极的富有者。他们视住房为财富增殖的手段,对政策调控十分敏感。第三级是住房财富的依附者。他们的财富来源主要是经营房地产业,或是利用金融杠杆炒房,或是依赖住房中介服务。第四级是已经满足住房需求者。房价的涨跌对他们来说只有符号意义。第五级是对住房的积极需求者。他们自住房需求和改善性需求还未得到满足。第六级是住房有条件需求者。

这些人士经济实力有限，更指望社会保障性住房政策的出台。第七级是住房需求无望者。他们有着强烈的住房需求，但只能在租赁市场上寻求解决（张曙光，2010）。也有学者以房价作为阶层分化的标志，将居民分为“盖房阶级”“炒房阶级”“有房阶级”“公房阶级”“农房阶级”和“无房阶级”（徐子东，2010）。

实证层面，有学者基于北京市一个区的调查，根据住房地位差异将居民群体划分为六种住房地位群体：商品房户、回迁房户、单位房改房户、简易楼住户、廉租房户、传统私房户（李强，2009）；有学者以青年职工为研究对象，根据住房状况将兰州市青年职工整体上划分为三个阶层：有房阶层、借房阶层和租房阶层（张俊浦，2009）；有学者则只是将住房这种居住资源作为生活资源分层的重要因素，将武汉市城市居民划分为贫困阶层、温饱阶层、中间阶层、小康阶层、富裕阶层（刘祖云，戴洁，2005）；还有学者基于2006年的社会综合调查数据，根据住房条件、住房产权、住房区位等进行潜类分析，将城镇居民分为五个潜在类别群体：居住于高房价高档社区的中青年白领阶层、居住于中上房价中高档社区的中青年技术工人、居住于中等房价中档社区的中老年下岗或退休群体、居住区位分化的中青年自雇者及产业工人和居住于低房价低档社区的中老年失业群体（刘祖云、胡蓉，2006）。

2. 城市住房分层机制研究

我国住房体制改革，住房由福利成为商品，城市住房资源配置方式和分配逻辑发生了根本变化。这引起学者的普遍关注。已有的关于住房分层机制的研究主要有两种研究取向：个人主义取向和结构主义取向，很多学者试图综合这两种取向。

首先，个人主义取向强调个人的住房状况建立在经济资本、人力资本和政治资本等个人基本特征的基础之上。如宇宙等认为，职业类型和受教育程度对住房分配的影响日趋显著，在住房市场的形成中，人口因素和制度因素比经济因素对住房消费与居住行为的影响更加显著（宇宙、李玉柱，2006）。2000年，在广州进行的一项实证研究表明，进入商品房市场购买住房的居民通常收入更高且职业地位也较高。然而，个体户、小贩等职业地位相对较低的群体同样有购买商品房的可能性。有学者研究证实，在住房获得与家庭收入之间存在一种正相关性。刘精明等指出客观的阶层位置与居住模式分化之间具备一致性，即职业好、收入高和教育程度高的社会群体将很有可能居住在较好的社区和房价较高的社区地段（刘精明、李路路，2005）。