



城市住房体制改革与 住房不平等模式的变迁

陈胜/著

HOUSING REFORM AND THE CHANGE
OF HOUSING INEQUALITY



人民出版社



城市住房体制改革与 住房不平等模式的变迁

陈胜/著

HOUSING REFORM AND THE CHANGE
OF HOUSING INEQUALITY



人 民 出 版 社

责任编辑:李椒元

装帧设计:肖辉欢欢

责任校对:吕飞

图书在版编目(CIP)数据

城市住房体制改革与住房不平等模式的变迁/陈胜著.

—北京:人民出版社,2015.9

ISBN 978-7-01-014977-6

I. ①城… II. ②陈… III. ①城市-住房制度改革-研究-中国

IV. ①F799.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第141360号



城市住房体制改革与住房不平等模式的变迁

CHENGSHI ZHUFANG TIZHI GAIGE YU ZHUFANG BUPINGDENG MOSHI DE BIANQIAN

陈胜著

人民出版社 出版发行

(100706 北京市东城区隆福寺街99号)

北京市文林印务有限公司印刷 新华书店经销

2015年9月第1版 2015年9月北京第1次印刷

开本:880毫米×1230毫米 1/32 印张:8.75

字数:160千字 印数:0,001-3,000册

ISBN 978-7-01-014977-6 定价:20.00元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街99号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书,如有印制质量问题,我社负责调换。

服务电话:(010)65250042

序

住房作为一种人造空间结构,不但具有物质属性,而且具有制度属性;不但具有空间形式,而且具有文化形式;不但是—种耐用消费品,而且是一种投资品或金融产品。因此,住房是一个把国家、市场、社会和文化连接起来或汇聚在一起的领域。它也成为各种力量进行激烈的竞争和较量的场所,并因此导致一系列深刻影响社会系统运行的后果。也正因为如此,住房领域吸引了各个学科的研究人员的重视。除了建筑学家和土木结构专家,许多经济学家、地理学家、政治学家、社会学家、人类学家和美学家等热衷于研究住房。

社会学家热衷于研究住房是有理由的。首先,住房由于涉及多方面的因素及其互动,需要有一种能够把各种因素连接起来的整体性视野。社会学恰恰是一门具有一种俯瞰社会整体或社会系统的视野的社会科学分支。从社会学视角出发,可以揭示出住房领域所体现的国家、市场、社会和文化的互动模式。其次,社会学具有关注人类的平等、公平和正义的学科情怀,而住房领域最能集中体现人与人之间的不平等。通过对住房领域的社会不平等的现象及其根源的科学分析,将为通过住房政策的完善和改进以缩小社会不平等,彰显社会的公平正义,提供必要的知识基础。再次,住房的变迁是社会变迁的一个缩影。—方面,住房的空间形式变迁反映了文化的变迁。另—方面,住房的制度变迁反映了社会的

2 城市住房体制改革与住房不平等模式的变迁

变迁。透过住房的物质形式变迁和制度变迁来分析社会—文化的变迁,正是社会学可以大有用武之地的地方。当然,从事住房社会学研究还有许多其他理由,在此无需一一列举。

尽管住房社会学的研究很重要,但是,相对于其他社会科学分支来说,住房社会学研究的成果并不算特别多。在社会学内部,尽管住房问题和农民工问题都是当代中国社会的重要问题,但社会学家投入研究农民工的力量,明显多于研究住房的力量。造成这一差异的原因,并非因为住房问题不如农民工问题那么重要,而是因为住房领域的资料收集,比农民工问题的资料收集,要更困难。

因此,陈胜的这本著作,就显得特别有意义。除了利用各种可获取的调查数据,他还亲自设计问卷和抽样方案,亲自带领学生去现场收集问卷,得到大量第一手调查数据。但仅有第一手数据并非一本著作够得上优秀的全部理由。陈胜对以往文献的梳理,对研究问题的把握,对理论分析框架的选择,都很到位。数据的分析和处理细致、合理、科学,结论可信。著作不乏学术创新和亮点。其中,“动态制度嵌入性”的分析框架,给人耳目一新的感觉。

陈胜这本著作是在其博士论文的基础上改写完成的。修改后的著作,在文献回顾、理论视角论述、数据分析和结论提升方面,都有很大改进。我相信,这本著作的出版,为国内住房社会学研究领域增添了一篇重量级文献。

王 宁

中山大学社会学与人类学院教授、博士生导师

中国社会学会副会长

2015年6月3日于中大

目 录

序.....	1
第一章 中国城市住房不平等问题	1
第一节 问题的缘起	1
第二节 研究主题	8
第二章 城市住房不平等研究脉络	12
第一节 社会不平等研究的传统理论	12
一、马克思主义传统.....	12
(一)马克思的社会阶级理论	12
(二)社会冲突论的阶层化观点	14
(三)新马克思主义的贡献	15
二、韦伯主义的社会分层理论	16
(一)韦伯的社会分层理论	16
(二)功能主义的阶层化观点	17
(三)新韦伯主义的阶层化理论	19
三、经典社会分层理论分析住房不平等问题 局限	20
第二节 住房问题的国家干预	22
一、国家干预住房的形式	22

2 城市住房体制改革与住房不平等模式的变迁

(一)对供给方面的干预	24
(二)对需求方面的干预	25
二、住房市场中国家干预的社会学解读	28
(一)“集体消费”	29
(二)国家干预的层次:中央与地方之间的关系	32
(三)住房生产领域的国家干预:“住房供给结构”理论的观点	34
(四)住房权属形式与国家干预	37
第三节 新制度主义分析范式	40
一、新制度主义的研究范式	42
(一)新制度主义理论分野	42
(二)新制度主义分析的方法论	47
二、社会不平等的制度主义分析	49
三、制度主义范式下转型中国社会不平等理论的争议	54
第四节 住房不平等理论与实证研究	61
一、西方城市住房不平等的相关理论	61
二、西方住房不平等的实证视角。	63
(一)经济学的研究视角。	63
(二)人口—社会统计学研究视角	64
(三)综合的视角	65
三、市场转型背景下中国城市住房不平等研究	66
(一)人口—社会地理学研究视角	67
(二)社会学视角	69
四、目前文献中所存在的问题	72

第三章 城市住房不平等动态制度嵌入性理论框架 与研究假设	74
第一节 城市住房不平等的动态制度嵌入性理论 框架	74
一、嵌入性理论:从概念到分析框架	74
(一)嵌入性概念的提出	74
(二)嵌入性概念的理论发展	76
(三)嵌入性理论的分析框架	78
二、从网络嵌入性到制度嵌入性	81
第二节 中国城市住房体制改革的路径	84
一、再分配住房制度变迁路径	84
(一)再分配住房体制——实物分配与低租金	84
(二)住房商品化:从出租到出售	87
二、市场化住房制度的发展路径	93
(一)生产资料所有制改革与体制外劳动力的 增加	93
(二)土地制度改革	96
(三)个人建房和房地产市场的发展	97
第三节 不平等的动态嵌入性分析框架	101
一、权属偏好约束	101
二、体约束	102
三、市场约束	102
第四章 城市住房不平等动态制度嵌入性研究设计	108
一、研究设计	108
(一)研究内容	108

4 城市住房体制改革与住房不平等模式的变迁

(二)主要分析指标的操作化测量	108
二、抽样设计	111
三、分析方法和统计模型	112
第五章 住房不平等及其变迁	116
第一节 广州市居民住房权属形式的制度约束	116
第二节 样本中各变量的描述性统计分析	120
第三节 广州市城市居民住房权属决定机制及其 变迁	123
一、广州市城市居民住房权属的变迁:1980— 2009 年	123
(一)住房产权的变化趋势	123
二、住房权属的决定因素:截面数据分析	126
(一)对于个人特质变量的住房所有权回报。	127
(二)对于工作单位的住房所有权回报	128
(三)对于不同类型职业精英的住房所有权回报	130
三、解释住房权属转换的时机:离散时间事件史 模型	136
(一)1981—2009 年从租赁转所有的总趋势	136
(二)不同住房制度阶段住房所有权转换的比 较分析	140
(三)住房所有权转换风险的路径分化	145
第四节 广州市城市居民住房面积决定机制及其 变迁	149
一、住房面积的决定因素:截面数据分析	150
(一)个人特质变量的影响	150

(二) 工作单位特征变量的影响	151
(三) 职业类型变量的影响	151
二、住房面积决定机制的变化: 面板数据的混合模型	152
(一) 住房面积不平等的总趋势	152
(二) 住房面积不平等的阶段性	155
(三) 住房面积不平等的权属分化	157
第五节 结论与讨论	165
一、研究结论	165
(一) 不平等的累积效应和即时效应	165
(二) 住房不平等的总体趋势	166
(三) 住房不平等的阶段分化	166
(四) 住房不平等的路径分化	171
二、讨论	171
第六章 贡献、局限与政策建议	174
第一节 贡献	174
一、理论贡献	174
二、对中国社会转型的累积效应和即时效应的区分	174
第二节 局限与未来研究的方向	175
一、局限	175
(一) 样本量来自样本的局限	175
(二) 来自研究内容的局限	175
二、未来研究的方向	176
第三节 政策建议	177

6 城市住房体制改革与住房不平等模式的变迁

参考文献	179
附录 1	191
附录 2 行业性质划分(开放或垄断)	212
附录 3 1989、1999、2009 年不同人群住房产权分布的 交互分类表及卡方检验结果	213
附录 4 指定年份人均住房面积的普通最小二乘(OLS) 估计值(标准化回归系数)	219
后 记	221

第一章 中国城市住房不平等问题

第一节 问题的缘起

1998年,电视剧《贫嘴张大民的幸福生活》在嬉笑怒骂中道出了中国城市居民解决住房问题的辛酸历程。因为在中国的城市里,对住房困境有过刻骨铭心经历的普通市民,简直难以计数。此前几十年里多数市民经历过的无以回避的生活窘境,在住房问题上得到最为集中的聚焦。十来年后,《奋斗》、《蜗居》、《裸婚时代》、《夏妍的秋天》等电视剧中所反映的住房问题又一次引起广大市民的共鸣,再次红遍大江南北。不同时期热播的影视作品,都在诉说着同样的故事——为房子而困扰而忧愁而苦苦挣扎的故事。《蜗居》里面有这样一句台词“攒钱的速度永远赶不上房价上涨的速度”,一句话道尽了当前城市中无房一族的无奈、困惑和辛酸。

热播的影视作品总是植根于现实的社会生活。从2003年开始,全国各地房地产市场出现空前繁荣的局面,商品房价格迅速上涨^①。据国家发展和改革委员会、国家统计局调查显示,2007年7月全国70个大中城市房屋销售价格同比(与2006年同月相比)

^① 牛凤瑞主编:《中国房地产发展报告 No.2》,社会科学文献出版社2005年版,第14页。

上涨 7.5%,继 6 月份创下自 2005 年 7 月对房价实施月度统计以来的最高水平后,7 月份再创新高。从 2008 年下半年开始,受国家房地产市场调控政策作用和国际金融危机的影响,房地产市场一度出现“价跌量减”的局面。但 2009 年第二季度以后,房价不但实现恢复性增长,且一路攀升,超过金融危机前的最高价。当年全国商品住宅平均价格涨幅达 24.7%,远超过居民收入 8.8%的增幅^①。国际上通常认为,房价收入比的合理区间是在 3—6 倍,超过 6 倍即说明房价偏高。发达国家一般为 3—4 倍,即一个中等收入的家庭用三四年的全部收入可以购买一套中等档次的住房^②。1998 年国务院在《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》^③中也明确提出,房价收入比超过 4 倍的,应当获得住房补贴。根据有关学者的测算,进入 21 世纪以来,我国房价收入比一直都在高位运行,2005 年最高的时候达到 11.07,虽然从 2009 年开始房价收入比有所下降,但到 2013 年仍高达 7.94,而且房价收入比使用的是全国商品住宅的平均销售价格而非同质价格,由此得出的房价收入实际上是偏低的^④。

面对一路攀升的房价,国务院和城乡建设部出台了一系列宏观调控政策以稳定房价。2008 年 12 月,国务院办公厅出台《关于

① 人民日报:《从“怎么看”到“怎么办”:如何解决住房问题?》,新华网:“http://news.xinhuanet.com/politics/2011-08/17/e_121868683.htm”。

② 王国跃、李海海:《级差地租、制度缺陷与房地产市场的非理性繁荣》,《当代经济研究》2009 年第 5 期。

③ 中华人民共和国建设部住宅与房地产业司、住房制度改革办公室编:《全国企事业单位住房制度改革资料汇编》,2000 年,第 1 页。

④ 高聚辉:《当前住房市场现状分析与前景展望》,《中国发展观察》2015 年第 2 期。

促进房地产市场健康发展的若干意见》^①;2010年1月,国务院办公厅出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》^②;同年4月,国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》^③;2011年1月,国务院办公厅发出《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》^④。2013年3月,国务院办公厅再发出《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》^⑤,促进房地产市场平稳健康发展。虽然国家的宏观调控措施一条接一条密集出台,房价的增速开始放缓,但房价的变动仍然呈上升趋势。从房价收入比来看,大多数城市的商品房价格都远远超出了居民能够承受的范围。

商品的价值规律告诉我们:一般情况下,影响价格变动的主要因素是商品的供求关系。在市场上,当某种商品供不应求时,其价格就会上涨;而当商品供过于求时,其价格就会下降。同时,价格的变化会反过来调整和改变市场的供求关系,使得价格不断围绕着价值上下波动。然而,中国房地产市场的迅速升温让我们看到的却是与商品的价值规律完全相悖的现象,即:一方面,商品房

① 国办发[2008]131号:《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》,中央政府门户网站:“http://www.gov.cn/zwzk/2008-12/21/content_1184227.htm”。

② 国办发[2010]4号:《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,中央政府门户网站:“http://www.gov.cn/zwzk/2010-01/10/content_1507058.htm”。

③ 国发[2010]10号:《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,中央政府门户网站:“http://www.gov.cn/zwzk/2010-04/17/content_1584927.htm”。

④ 国办发[2011]1号:《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,中央政府门户网站:“http://www.gov.cn/zwzk/2011-01/27/content_1793578.htm”。

⑤ 国办发[2013]17号:《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,中央政府门户网站:“http://www.gov.cn/zwzk/2013-03/01/content_2342885.htm”。

4 城市住房体制改革与住房不平等模式的变迁

价格持续上涨,另一方面,商品房销售面积也持续上升。如表 1-1 所示,2003 年至 2013 年这 11 年间,中国房地产市场呈现出量价齐升的局面,商品住宅均价逐年上升,而商品住宅的销售量除 2008 年有少许回落以外基本上也呈现逐年上升的势头。

表 1-1 2003 年—2013 年全国商品住宅销售情况统计

年度	商品住宅销售 面积(万平方米)	商品住宅 销售额(亿元)	商品住宅均价 (元/平方米)
2003	29779	6543	2197
2004	33820	8619	2549
2005	49588	14564	2937
2006	55423	17288	3119
2007	70136	25566	3645
2008	59280	21196	3576
2009	86185	38433	4459
2010	93377	44121	4725
2011	96528	48198	4993
2012	98467	53467	5430
2013	115722	67695	5850

数据来源:2003 年—2010 年数据来自《中国统计年鉴 2011》;2011—2013 年数据来自《中国统计年鉴 2014》。

商品房市场量价齐升的局面,深刻反映出中国城市房地产市场的两个特征:

(一)住房的投资价值高于使用价值。住房作为一般的商品,可以满足人们居住的需求,但住房的价值往往不仅仅体现在居住上,区位、自然景观、交通便利性、教育资源等都能给住房带来增值。所以,住房和其他的投资产品一样,价格越高,买的人越多,房地产市场中追涨不追跌的规律充分表明住房作为投资品的属性超过了其作为普通商品的属性。

(二)住房不平等。从房价收入比可知,城市商品房的销售价格远远超出了大多数城市居民所能承受的范围,这就意味着大多数城市居民应该是买不起新开发的商品房的。然而,那么繁荣的房地产市场又是如何出现的呢?答案在于整个社会不平等带来的住房不平等,即少部分家庭具有大部分住房的消费和投资能力,而大部分家庭却无力进行住房的消费与投资。投资性住房需求挤占了普通家庭的消费性住房需求,从而放大了住房不平等。高房价的扭曲作用引起了较大的福利损失,除了收入最高那部分家庭以外,其他家庭普遍受损,其中中低收入家庭受损程度最大^①。

在低收入高福利为特征的计划经济时代,城市住房作为福利品,后来又作为商品,如今又兼有商品和投资品的双层特征,这种变化背后深刻体现了中国城市住房体制改革带来的影响。住房体制改革不仅仅改变了住房的供给和分配方式,同时也改变了住房的性质,造成了新的住房不平等问题。从消费的角度看,高收入家庭有能力购买住房,并且有能力购买多套或者远远超出社会平均水平面积的住房;中等收入家庭则可能为购房花费全部储蓄——甚至是两代人的全部储蓄——以及未来的预期收入,承受巨大的还贷压力,成为“房奴”;而低收入家庭就只好望房兴叹,通过购买住房改善居住条件只是个遥不可及的梦想。从投资的角度看,受土地资源稀缺和通货膨胀的影响,住房通常具有保值和增值的能力,住房所有权的差异开始成为加剧社会不平等的放大器。随着住房的商品化和私有化,住房的投资价值开始显现,获得住房所有

^① 陈彦斌、邱哲圣:《高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等》,《经济研究》2011年第10期。

权成为一种崭新的财富积累和增值形式。改革开放以前,低工资、低消费的格局决定了个人无法积累财富。随着市场经济的发展,收入的增加,个人的财富积累成为可能。另外,制度上的保障——特别是《物权法》的颁布,也使得通过住房所有权积累和增值财富的合法性得到确认,进一步鼓励了住房所有权的需求。这样的财富积累形式与单纯依靠工资收入来积累财富的形式是完全不同的两种类型:前者带有强烈的投资色彩,而后者则更多地是以储蓄的形式出现的。不仅如此,住房所有权还具有中介品(intermediate good)的作用,也就是说住房可以作为获得其他目标的一种投入。因此,一个能够带来工作机会的房子,在一所好学校的地段范围,或者临近一所高质量的卫生保健设施,也许会帮助这些家庭更好地获得这些东西^①。住房所有权还可以随时转换成货币资本,进行其他领域的投资升值,例如可以增加个人的信用以获得更多的资金支持。而如果买不起住房,则既无法改变自己的居住条件,也无法通过持有资产的方式来积累财富。所以,能否买得起住房,买得起多大的住房,往往成为新的社会不平等的来源。

经过三十多年的住房体制改革,虽然中国城市居民的住房状况得到较大的改善,人均住房面积也在逐年上升,但住房不平等的问题却始终没有得到解决,而且有被放大的趋势^{②③}。社会成员

① Boelhouwer P.J., Doling J., & Elsinga M.: "Gains and losses for European home owners" In Boelhouwer P.J., Doling J., & Elsinga M. (Eds.): "Home Ownership: getting in, getting from, getting out.", Delft: DUP Science. 2005 pp.1-18.

② Zhao, Y. S&S. C. Bourassa: "China's urban housing reform: Recent achievements and new inequities", *Housing Studies*, Vol.18, Issue 5, 2003, pp.721-744.

③ 宇宙,李玉柱:《城镇住房市场的分化和变动——20世纪90年代住房消费提升的主要因素》,《中国人口科学》2006年第5期。