

# 住宅社会学研究

广州市房地产业住宅社会学研究会 编

# 住宅社会学研究

许绍基 丘士杰主编

广州市房地产学会住宅社会学研究会编

## 编者说明

住宅社会学在我国还是一门年青的学科。从1985年起中国房地产及住宅研究会(原名中国城市住宅问题研究会)组建住宅社会学学术委员会,有系统有组织地开展住宅社会学的理论研究,并初步取得了比较丰富的研究成果。广州市房地产学会从1990年起组建住宅社会学研究会,与国内同行一起开展这个学科的研究工作。本书所选编的论文和调查分析文章除一篇外地来稿外,是广州地区的理论工作者和实际工作者近两年所取得的住宅社会学研究成果的一部分。

我国《国民经济和社会发展规划和第八个五年计划纲要》提出“明显改善城乡居民居住条件”的任务。我们开展住宅社会学研究,也是为这个任务的。希望这些研究成果能对党政领导机关、有关部门和规划与设计单位制定住房政策、规划小区和设计住宅时起到一点参考作用。同时希望通过这个集子的出版,能对广州市的住宅社会学研究起到促进作用,有更多的理论与实际工作者参与住宅社会学的研究,拿出数量更多、水平更高的研究成果来。

编者

1991年11月10日

# 目 录

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 研究房改问题应扩展到住宅社会学领域.....   | 许绍基 ( 1 )      |
| 略论城镇住房分配不公问题.....        | 彭昆仁 叶新云 ( 9 )  |
| 心理承受能力和住房制度改革.....       | 古先知 ( 16 )     |
| 关于房改的平等与效率.....          | 谈锦钊 ( 22 )     |
| 谈住房制度改革与社会利益变动.....      | 蔡国萱 ( 28 )     |
| 关于居民房改心态的三份调查研究材料        |                |
| 对广州市1000户居民的房改心态调查...社 言 | ( 33 )         |
| 广州市五羊村426户拆迁安置户的房改心态     |                |
| 反映.....                  | 梁雄光 张菊珍 ( 38 ) |
| 广州市450户居民问卷调查的房改心态反映     |                |
| .....                    | 成 调 ( 45 )     |
| 住宅选择的社会因素浅析.....         | 周治平 ( 51 )     |
| 住宅社会学的研究及住宅问题的改善.....    | 黄仲衡 ( 56 )     |
| 对城市住宅的艺术社会学思考.....       | 詹天庠 ( 63 )     |
| 谈住宅小区中培养居民的道德情操和密切人际     |                |
| 关系.....                  | 许 言 ( 73 )     |
| 论住宅外部空间环境和邻里交往.....      | 陈 雄 ( 80 )     |
| 邻里交往与住宅规模.....           | 翁 颖 ( 91 )     |
| 从“东华住宅小区管理模式”谈社会整合...童晓频 | ( 102 )        |
| 住宅小区的管理模式及其社会效益.....     | 黄 章 ( 110 )    |
| 社会治安良好,群众才能安居乐业.....     | 潘广庆 ( 116 )    |
| 居住区远离工作区对工作和生活的影响.....   | 严祥军 ( 122 )    |
| 住宅社会学的研究内容与方法探索.....     | 李德群 ( 129 )    |
| 美国住宅社会学研究综述.....         | 温世伟 ( 136 )    |

美国洛杉矶住房社会探视.....张桂霞 (144)

美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

.....郭 凡 (150)

(1) 美国住房社会探视.....张桂霞 (144)

(2) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(3) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(4) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(5) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(6) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(7) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(8) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(9) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(10) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(11) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(12) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(13) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(14) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(15) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(16) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(17) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(18) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(19) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(20) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(21) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(22) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(23) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(24) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

(25) 美国住宅社会学的居住环境和种族差别研究

# 研究房改问题应扩展到住宅社会学领域

许 绍 基

住房制度改革是一项复杂的系统工程，单从经济和技术角度进行研究是很不够的，必须扩展到社会学的领域，同时研究人与住宅、住宅与社会的关系，才能使新的住房制度既能实现经济上的良性循环，解决城市的居住问题，提高居民职工的居住水平，又能适应我国社会制度的特点，为社会的安定、团结、进步和发展起到促进作用。

住房制度改革联系住宅社会学首先需要进行研究的突出问题，是旧的住房制度表现出来的社会分配不公。造成城市住房紧张的原因虽然很多，但住房分配不公却是一个很重要的原因。从住宅供给数量来说，实行改革开放政策之后，有了很大增长。从1979~1990年全国城镇兴建了15亿平方米住宅，比改革前29年建成住宅总数5.32亿平方米还要多1.8倍。人均居住面积也从1978年的3.6平方米提高到1990年的7.1平方米。广州市的增长速度更快，改革开放12年来市区共建成住宅2376.9万平方米，比改革前29年总数增加2.54倍；12年来平均每年建成住宅198万平方米，比改革前29年平均每年建成23万平方米增加7.55倍，人均居住面积则翻了一番，从3.82平方米提高到7.99平方米。住宅的供给量增加如此大，按理住房紧张问题应有很大缓和，住房困难户的数量应有大幅度的下降。但实际上并非如此，全国城镇仍有住房困难户800万户，其中特困户50万户，困难户占总户数的比重仍超过20%，比1985年普查出来的数字下降不多。广州市住房困难户也有8万多户，其中特困户1万余户。近3年来

市政府和有关部门实行很多有力的“解困”措施，1985年普查登记在册的11642户人均2平方米以下的特困户，已基本解困；但新增困难户又不少，使得全市特困户和困难户的数字比3年前下降不多。这个情况促使人们作深一层的思考：单从建设上增加住宅供给量，是不能完全解决住房紧张问题的。必须深化研究，同时从住宅分配制度，从生产关系、社会关系上查找原因，找到解决居住问题的对策。

住房分配不公既是经济问题，也是社会问题。目前实行的住宅分配制度，既不是以按劳分配为基础，通过商品交换进行分配；也不是从需要出发，按居住困难情况进行分配，虽然在一些单位中也提出以居住困难情况作为分配条件之一。但深入地进行研究，人们发现在住房分配上最突出的是以“单位所有”为基础，以职务为主要依据。根据调查材料分析，目前各社会集团之间居住水平差异很大。按单位性质分析，国家机关比事业单位的居住水平高，而事业单位又比企业单位好，在单位工作的比不在单位工作的好——这一点近年有了变化，不少不在单位工作的私营企业主和个体户发了财后，自行购买商品。按单位隶属关系分析，中央单位和省属单位比市属单位好，市属单位比区属单位好，区属单位比街道单位好。从经济来源和经济状况上分析，能够得到国家投资的单位，以及经济效益高的单位住房情况比其他单位好得多。解放40多年来，国家投资的单位可以不断地建房、购房，即使这些单位的职工居住不困难，也可以不断地“锦上添花”；而那些不能取得国家投资或经济能力差的单位，长期无力建房、购房，居住困难的严重问题依然如故。因此，有的职工、干部人均居住水平达到几十平方米，有的干部家庭三四口人住了3房1厅仍可分房，而不少职工人均面积则不足

4平方米，少数甚至不足2平方米，苦乐不均，十分悬殊。

实行提租发贴和优惠售房的改革，可以在一定程度上回收住宅投资用于改善住宅维修和新建住宅，当租售价格达到或接近商品价水平时，还可以逐步实现住宅资金投入——产出的良性循环，实现住宅建设的简单再生产以至扩大再生产。这种通过推行住宅商品化加快住宅建设的政策无疑是正确的，是增加住宅供给量，解决居住问题的重要途径，也是改革住房分配制度的重要措施。然而，由于“单位所有制”的格局没有改变，出售住宅回收的资金、提高房租回收的资金，基本上为产权单位所有。甚至会形成所谓“马太效应”现象：过去建房越多的单位，回收的资金越多，增建住宅也越多，其职工的居住水平必然是高上加高；过去无力建房的单位，回收的资金很少甚至没有，增建住宅依然无力，早已存在的居住困难问题也就难以通过这种模式的改革得到解决。

这并不是说，笔者对提租发贴、优惠售房的改革持有异议，相反，笔者是积极赞同这种改革思路的。但这种模式的改革仍然存有局限性，特别是未能从全社会的角度去解决住宅分配不公这个问题。应该从经济角度和社会角度结合进行研究，寻求解决居住困难和社会分配不公这个难题。有几种措施是可以考虑的：其一，过去用国家投资建（购）的住宅，出售之后回收的资金应返还（至少大部分返还）给国家，由市政府掌握，统筹解决全社会的居住困难问题。提租回收的资金，除了修理费、管理费部分可以留给产权单位外，其余折旧费、投资利息等也由市统收统筹。其二，实行分配新房收取保证金（押金）制度，所收的保证金至少应部分地由市统收统筹。其三，在租金标准未提到成本或商品租金水平之



前，新分配（租赁）住房的居民，应按面积大小购买一定数量的住宅债券，5~10年归还，只付低利息。这笔资金的部分利息作为居民以低租分到住房的一部分补偿，用以增建住宅。而居民购买住宅债券的资金，也由市掌握，用于统筹解决全社会居住问题。其四，在全民和集体职工中全面实行住宅公积金制度：按各个职工标准工资的一定比例（譬如10%），分别由职工和单位提取，逐月以职工个人名义存储起来，限于购房、建房和住宅大修，退休时发还给个人。公积金实行低息，利息差由单位或市支配。公积金可以由市住宅主管部门借用，以统筹解决全社会居住问题。这个办法实际上是过去已分到住房的职工，逐月借出一些钱为解决全市住房问题作点贡献。但职工本人没有损失，因为单位所提公积金实际上也是归个人所有。其五，以住宅合作、公私合建、政府筹建等多种形式共建平价（或成本价）住宅，出售给住房困难户中的中下收入者。高收入者应购买商品住宅，不得租赁和购买平价住宅。上述出售旧公房的收入、新房租赁保证金、住宅债券和公积金等，应主要用于筹建平价住宅，着眼于解决全社会居住困难问题。只有这样，那些长期无力建（购）房的单位的职工，才能不受“单位所有制”的局限，在不太长的时间内解决居住困难问题。而这个问题的解决，无疑会对社会的安定团结，调动居民、职工的劳动积极性起到重要作用。

住宅分配不公还表现在以职务为主要依据。职务高的分大房、好房，一般职工分小房。有的一户三口住五六十平方米，已经够用了，甚至已达到了小康水平，但一旦新升官，当了处长、厅局长，那就要加大住房，重新分配100平方米或130平方米的住宅。有的人几年内几次升官，二三次分配住

房。不少单位分配住房不从是否居住困难出发，而以职务为主要依据。或者将大房、好房分配给升官者，把他们退出的旧房、小房分配给一般职工。按目前的住房制度，这种做法是“无可非议”的，因有红头文件作依据。据了解，目前能够做到住宅分配基本平等的，只有深圳蛇口工业区。他们不实行“官本位制”，废除按职务大小分配住房的标准，领导干部和职工一视同仁，购房、租房都实行面积越大，价格和租金越高的制度，以经济手段制约住宅超量消费。当然，住宅分配也不应实行平均主义，但它的差别应反映在按劳分配上，谁为社会作的贡献大，所得劳动报酬多，就可以用自己的劳动收入购买或租住与其经济水平相适应的住宅。但目前要做到这一点还有很大困难，因为现阶段工资水平很低，工资仅是包含少量住房消费，而且由于经济收入上的高低，不一定能反映出劳动贡献的大小，只从经济收入多少来分配住房，不考虑职务上的差别，显然不合理，甚至可以说是住房分配不公的另一种表现。广州市有一个体户在五羊村购买了5套住宅，因为他赚了很多钱，他的经济收入比局长、省长甚至国家主席高得多，也比不少出类拔萃的、为国家作了极大贡献的著名专家高得多。“拿手术刀的不如拿剃头刀的”，“制弹的不如卖旦的”——这是社会上谈论经济分配不公的流行语。然而，发展商品住宅之后，这些流行语似乎也可以套在住宅分配上，确实有很多专家学者的住房情况，远远比不上一些私营企业主和个体工商户。于是有的城市（北京、深圳）作出了每户只能购买一套商品住宅的限制性规定。客观事物就是如此复杂，推行住宅商品化也不一定能解决住宅的分配不公问题。住宅毕竟是特殊商品，研究它的分配问题，要比一般消费品复杂得多，难度也大得多，既不能搞

“官本位”，又不能搞平均主义；既要按劳分配出发，又不能脱离住房困难情况；既要发展住宅商品化，但分配住宅又不能完全采用一般商品交换的方式；既要运用经济手段调节住宅分配、制约住房超量消费，又要考虑全社会的居住问题，对住房困难户（尤其是经济上也困难的）给予必要的照顾。只有同时从经济学上、科学技术上（限于篇幅本文未谈及技术与分配的联系），以及社会学上结合研究住房分配问题，才有可能找到符合我国国情的、比较合理的改革方案。

运用社会学的理论研究住房制度改革的问题，还必须研究各类型居民、职工、干部对住房制度、对房改的心态反映。据了解，居民和职工对房改的心理反映相当复杂，已经住了公房的人与住房困难户的心态反映又是截然不同的。有房子住的人大致的心理状态是：有的认为目前房租确实太低，承认住房制度要改革，增加一些房租开支也愿意；有的不反对房改，但不想增加住房开支；有的想通过房改购买价格很便宜的房子，成为自己的资产；有的由于父母是高级干部，住房面积大，很想按房改价购到大面积住宅，使自己的优越住房条件不会因父母将来去世而变更；有的以低租比对优惠售房的价格，认为租房最合算，因购房要开支一大笔钱（甚至是一辈子的积蓄），且要自己负责维修，而购房款的利息就足够支付租房的租金，且绰绰有余；有的则认为虽然购房不比租房合算，但由于房价仅达市场价的1/10左右，购了房就是自己的了，还可传给后代，且增值额很大，从长远来计算，还是购房合算；有的对目前住房还不够满意，或者升了官未增大住房，希望日后分到好一些、大一些的房子后再购买；有的虽然分了住房，也可以按低价购买，但认为自己的房子面积小，得益不大，攀比面积大者，觉得自己吃亏了，

认为不公平；有的留恋目前的住房制度，住得又不错，不想进行房改，特别是超标准住房者，希望维持现状……未分到公房的人，或现住房很拥挤的人，也有多种心态反映：有的攀比已分到公房的人，认为自己长期吃亏了，应优先分到房子，然后再实行房改；认为房改对“既得利益者”是好上加好——他们可以购到低价房，得益很大，自己没有住公房，过去吃亏，现在更吃亏，太不公平；对实行“新房新制度”反感大，认为“你们住了福利房，现在却来卡我们”……据对一个单位进行民意调查，在宣传房改之前，有半数职工认为房改条件还不成熟，其中不少是未分到公房者。

住房制度改革必然涉及人际利益关系的调整。由于房子价值量大，一套住宅值几万元以至十几万元，又是实行象征性租金（几乎是无偿的），因此，是否分到公房就明显反映出得益的重大差别。一旦实行房改，攀比心理，平均主义心理，要求社会公平心理，对旧制度的不满心理，想保留既得利益的心理……都会以多种形式、在多种场合中反映出来。这种干部、居民心态的流露，有的会成为房改的正效应，促进改革；有的会成为负效应，影响改革。但应该看到，经过一定的解释、疏导、宣传，思想是可以转变的，消极的思想可以转变为积极的思想。广州市有一家工厂，初实行房改时，很多住房困难户持反对态度，认为低价售房是分到公房者得益，对自己毫无好处。后来向他们算了一笔帐：不实行房改，按工厂的财力，要十几年才能解决全厂的居住困难问题。实行房改，把售房回收的资金再建房，3年就可以“解困”。实际上，房改的首先得益者应是住房困难户，对于已分到公房的人，不论是否房改，他们都是得益者。这样一来，原来持反对或犹豫态度的住房困难户，变为积极支持房

改。后来这家工厂将出售公房回收的资金用于建房，再按优惠价出售给住房困难户，使得大批困难户迁了新居，事实证明，他们确实是房改的最大得益者。

笔者曾在北京、昆明和广州市访问过一些以2万多元、3万多元购到合作住宅或“解困”房的居民，他们原来都是困难户，用一生积蓄，有的还要东借西凑才买得起这些平价住宅。但他们很满意，言谈之中时时流露出对党和政府的赞颂心情。而另一方面，有一些住了宽敞公房的干部，由于“理顺房租”每月要增加开支几元钱，却表示相当的不满。这是多么明显的反差：自己花了大笔钱购房“解困”的，十分高兴，感谢政府；长期基本上不花钱住公房的，一个月不外增加一包香烟的钱，却对房改不满意。

由此可见，在房改中运用住宅社会学的理论、方法，深入调查研究各类人员的心态反映，同时对症下药地实施有利于调动积极性的政策，对一些不满思想、模糊认识进行疏导和宣传，使消极因素转变为积极因素，是十分必要的，甚至可以说是房改能否成功的关键。

以上从住房分配和居民房改心态两个方面作了一些联系住宅社会学的论述，虽然这两个方面仅是房改涉及问题的一部分，论述也不够深刻，但由此也可看到，研究房改是需要充分考虑人与住宅、住宅与社会的关系的。只有实现了社会各阶层的人都有房子可住，做到全社会的，而不是部分人的安居乐业，才能表明这样的住房制度改革是成功的，是有利于促进经济发展和社会安定团结的。

（作者单位：广州市房地产学会）

# 略论城镇住房分配不公问题

彭昆仁 叶新云

80年代以来，我国城镇逐步改革旧的住房制度，改变过去住宅建设由国家包的单一投资渠道，变为中央、地方、企业、个人多种住宅投资渠道的局面；实行了住宅的商品化开发和经营，发展商品房的建设；改变职工住宅的低租福利制，优惠出售公房。最近10年我国住宅建设有了很大的发展。据统计，从1979年—1990年，全国城镇兴建了15亿平方米住宅，比改革前29年建成的住宅总数还多1.8倍。人均居住面积也从1978年的3.6平方米提高到1990年的7.1平方米。无疑，通过住宅投资体制、分配体制、流通体制等方面的改革，城镇住房建设已取得了非常显著的成效。但是，住房分配方面的不公现象也仍然存在，一方面是总住宅供给量和人均居住水平的不断提高；另一方面是城市住房困难户却没有明显的减少，甚至有的地方反而增加了。据统计，到1989年全国城镇仍有住房困难户800万户，其中特困户50万户，与1985年的情况相比，变化不大。例如广州市，经市委、市政府4年多的艰苦努力，基本解决了1985年房屋普查时登记在册的人均居住面积不足2平方米共11642户的住房问题，但据最近对全市四个老市区和八大系统的调查，无房户和人均居住面积不足4平方米的有8万多户，其中2平方米以下的住房困难户又有1万多户。可见，由于住房分配的不公，虽新建了大量的住房，人均居住水平有大幅度的提高，但住房特困户、困难户之数却减少不多。仍然存在的分配不公问题确实

令人忧虑。

住宅分配怎样才算公平？显然，公平是一个社会的、历史的概念，没有一切社会都通行的公平标准。我们必须从社会主义初级阶段出发，来分析住房分配的公平问题。在社会主义初级阶段上，人们的住房水平存在一定差距，这并不意味着不公。“公平”不等于“平均”，平均分配在社会主义社会也是不公平的。主要应从两个方面来判断住宅分配公平与否：第一，住房分配应与以按劳分配为主体的收入差距相适应。社会主义初级阶段个人消费品实行以按劳分配为主体、多种分配方式并存的分配制度，住房作为个人消费品同样应体现按劳分配的原则，收入多的人以自己的劳动所得或合法收入，住得好一点是合理的；第二，住宅作为最基本的生活消费品，社会必须保障广大居民的居住权利。我国规划到2000年人民生活达到小康水平，与此相适应，城镇居民平均居住面积达8平方米，基本实现每户一套房。因此，在住房分配上有个最低限度，只要与收入差距相适应就不是不公。

住宅分配不公是旧的住房制度的必然产物。在旧的住房制度下，住房分配与按劳分配相脱节，在个人收入分配中没有很好地体现按劳分配的原则，平均主义普遍存在。为了补偿收入分配的不公，于是采取按职务级别来分配低租福利制的住房。问题在于这是非经济手段，缺乏个人有支付能力需求的约束机制，反而刺激了需求，多住房、住好房，个人就多得益。因而掌握了行政权力的人就可大占便宜。

在旧的住房制度下，住宅建设的投资体制是通过单一的国家财政拨款，按行政系统分配，各单位分别使用。这种按行政系统分配投资的办法，就从宏观分配上造成各单位之间住房分配不公。长期以来，由于行政权力大小的差别，国

家机关单位的住房比事业单位的要好，事业单位的又比企业单位的好；省属单位的比市属单位的好，市属单位的又比区属单位的好。同时行政系统不同，分配的投资也有差别，投资分配往往同住房需求不对称。这是按行政系统分配住宅投资的必然结果。

目前，住房分配的不公主要表现在个人之间、单位之间。

我国城镇的住房制度改革首先是在投资体制上，从单一的国家财政渠道变为中央、地方、企业、个人多渠道的投资体制。这有利于充分调动各方面的积极性，加快住房建设，以缓解住房的严重不足。但由于国家和地方对住房投资分配不尽合理，也就形成住房分配不均的局面：行政部门的住房比事业单位的住房好；在一个城市里，高级行政部门的住房比低级行政部门好；管财、管物部门的住房比其他部门的好。有些部门如教育部门，由于人数多，得到的投资有限，使得不少教师的住房还比较差。

至于企业之间的差距就拉得更大了，其原因也很复杂。过去企业没有自主权，靠国家财政拨款建房。改革开放以来，企业的自主权不断扩大，特别是实行经营承包责任制后，企业自主支配的财力增大了，不仅支配了企业留利，还支配了全部的折旧基金，企业也就有了自主投资建房的权力。10年来，我国住宅建设的投资量逐年增加，企业投资约占60%，逐步成了建房投资的大头。但是，企业间的建房投资能力极不平衡，盈利企业比亏损企业好；大、中型企业又比小企业投资能力大，因为住房投资不仅可动用留利，还可动用固定资产折旧，有的企业还动用生产基金用于建房。目前我国的价格体系还很不合理，税收体系也未理顺，承包责



任制也未科学化、规范化，也就是说，企业之间未形成平等竞争的条件，企业的盈利或亏损不少是由于政策因素带来的，并不能准确地反映其生产经营效益的高低。单位、企业之间的人均居住面积差距有的大至10—20倍。可见，改革后实行多渠道住宅投资，虽然调动了多方面的建房积极性，却使住宅水平差距扩大，分配不公现象仍然严重。

个人之间的分配不公表现在，由于低租制继续刺激人们对住房的需求，加上商品房价格的对比效应，在双轨运行中，低房租刺激的力度更强。在住房制度改革过程中，为减少阻力，实行旧房旧制，新房新制，刺激人们力争在改革前分到房子，尽可能多分房子，分好的房子。于是有的单位甚至采取高价买入，低价卖给干部的做法。由于工资改革与其他改革不同步，一些单位就用福利补贴来弥补，形成刚性、弹性并存的个人收入结构。工资是刚性的，单位调整自主权小，而福利补贴是弹性的，单位可灵活掌握。福利住房就成为人们攀比的对象，在攀比机制的刺激下，超标准建房、分房，以权谋房现象屡见不鲜，禁而不止。少数人住房越搬越大，而一些住房困难户，甚至是特困户的住房问题却难以解决。于是，个人之间的住房分配不公问题也未能解决。

基于上述的分析，改革过程中出现的新矛盾，不是改革本身带来的，因为住房制度改革的目的就是要形成新的住房投资激励机制，以增加住房；同时，要形成新的流通分配机制，通过公平合理的分配，解决人们的居住问题。分配不公是旧住房制度的必然产物，在改革过程中，由于产生分配不公的机制尚未消除，改革还不彻底、不同步、不配套，不公问题也就未能很快解决。只有通过深化改革，从根本上消除产生分配不公的机制，才能解决这个矛盾。