

从产权差异到资产分化： 98房改以来城镇居民的住房

方长春

(南京大学社会学院, 江苏南京 210023)

摘要:住房制度改革和房地产业的发展使得城镇居民居住条件得到极大改善,但与之关联的住房利益分化越来越不容忽视。已有研究对住房利益分化的长时段变化趋势缺乏考察。基于98房改之前与之后共9个时点的调查数据,对城镇居民住房状况及住房利益分化趋势的系统分析表明,随着城镇居民的住房条件的改善和产权住房自有率的上升,以产权与实际居住面积度量的住房利益分化大大缩小,但由住房资产所体现的住房利益分化日益凸显,甚至自2010年以来呈现“极化”倾向,而且这一利益分化过程越来越多地受到诸如房价、地理空间等个体经济收入之外的因素的影响。在推动实现“共同富裕”的政策背景下,重新定位房地产业在拉动经济增长过程中的作用,坚持“房住不炒”的政策导向,加强对住房利益分化的调节,已成为一种必然。

关键词:98房改;住房;利益分化;住房产权;资产

中图分类号:F299.23 **文献标志码:**A **文章编号:**1009-1505(2022)06-0127-11

DOI:10.14134/j.cnki.cn33-1337/c.2022.06.011

一、问题的提出

随着1998年的住房制度改革(以下简称98房改)及其后房地产业的发展,我国城镇居民居住条件得到了极大的改善,然而日益凸显的住房利益分化也越来越不容忽视。改革开放前夕的1977年全国城市人均居住面积仅为3.6平方米,比1952年的4.5平方米还少0.9平方米^[1],到98房改之时,全国城市人均住房面积也仅为9.3平方米^[2]。而20年后的2018年,根据国家统计局的数据,全国城镇人均住房面积已经上升至39平方米^[3]。但是,房地产业的过快、过热发展也引发了诸多值得关注的问题,其中基于住房的利益分化越来越不容忽视。已有研究表明,2012年中国居民家庭财富的基尼系数为0.73,其中住房资产占居民家庭财富的比例达70%^[4]。住房资产的差异已成为最为凸显的经济利益分化形式。在推动实现“共同富裕”的政策背景下,关注住房利益分化及其变化趋势有着突出的现实意义。

收稿日期:2022-09-10

基金项目:国家社会科学基金项目“住房差异的社会影响研究”(22BSH013)

作者简介:方长春,男,南京大学社会学院教授,博士生导师,社会学博士,主要从事社会分层与流动研究。

在既有研究中,尽管有研究关注了中国城镇居民家庭住房利益分化过程,但相关研究要么表现出观察时点有限、缺乏对长时段住房利益分化过程及不同阶段分化特征的考察,要么针对住房利益分化及其特征的描述以非系统性的方式散见于一些解释性研究当中,表现出“重解释、轻描述”倾向。就研究所关注时点的有限性而言,谢宇等主要运用了2012年的截面数据分析了中国居民家庭住房财富情况^[4];而在魏昂德和何晓斌等有关公有住房改革如何使得住房成为居民家庭主要财富形式的研究中^[5],尽管涉及了住房财富的分化,但相关讨论所涉及的时间也仅截止于2007年;刘国凤等的研究所关注的时间点也仅限于2009年以前^[6]。值得注意的是,2008年全球经济危机之后,在拉动经济增长中发挥重要作用的中国房地产业发生了很大变化,此后全国多数城市的房价持续、快速上涨,这些变化对2008年之后住房利益分化的影响不可忽视。另外一些研究虽然关注了近年来住房财富的分化,但忽视了住房制度改革初期的住房利益分化过程,譬如赵伟等对2011年以来住房财富分化的研究^[7]。近年来解释住房不平等的研究或关注住房不平等之社会影响的研究非常多,对住房差异/住房不平等的描述通常在这些研究当中也有所呈现,但相关研究要么存在重解释、轻描述的倾向,要么同样局限于对某个特定时间点的住房差异的描述,缺乏对住房差异/住房不平等长时段变动趋势的系统描述。以解释住房不平等的研究为例,李春玲等对住房不平等解释性研究中^[8],仅涉及2017年这一时点;何欣等用公积金解释住房不平等的研究也仅采用了2013年至2017年的数据资料^[9]。以住房差异/住房不平等的社会影响研究为例,易成栋等有关住房不平等对居民幸福感影响的研究所关注的时点仅为2005年和2015年^[10];詹鹏等有关住房分布对收入不平等的影响研究所采用也仅限于2013年和2018年两个年份的数据资料^[11]。

此外,值得注意的是,那些散见于解释性研究中的针对住房状况与利益分化的描述,往往存在指标选择的非恰当性,甚至因此无法有效、系统地揭示住房利益分化的实际状况及其在不同时期的阶段性特征。例如2010年以来相关研究的一些常见做法是通过比较不同群体住房拥有率^[12-14],或比较不同群体的住房面积^[15-18],来展示住房利益分化的程度。就住房拥有率这一指标而言,在住房制度改革初期可以较好地度量不同群体的住房状况及其差异,而当城镇产权住房拥有率达到80%以上时,仅以住房拥有率则难以有效地把握城镇住房利益分化。住房面积这一指标能在一定程度上有效地反映人们实际的居住条件,但当下人们住房利益的分化已不仅仅体现在居住条件上,更重要的是体现在房产作为一种家庭资产的差异上。住房资产差异不仅受到产权住房拥有状况、住房面积等的影响,还受到区位以及房价等因素的影响。也许正是考虑到上述做法的不足,近年来有少量研究,如刘祖云、王丽艳等的研究^[19-20],综合了住房产权、住房数量、住房面积、住房价值、住房类型和居住小区等因素,以划分住房阶层来考察住房利益分化。这种综合的考察非常有价值,但这类做法对数据资料的要求非常高,并且分析结果也容易受到研究者所选用阶层划分(特别是运用多个指标进行的阶层划分)方法的制约。其实,在住房市场化的背景下,住房产权、住房数量、住房面积、住房类型和住房区位等差异等最终都可以通过住房的市场价值反映出来,因此选用家庭住房资产的总价值可以直观有效地衡量人们的住房利益及其分化情况。这种做法也确实得到了一些学者的应用^[21-23],本研究也将采用这一做法。

在社会科学研究中,弄清楚客观事实“是什么”远比解释“为什么”更重要^[24],否则就会出现针对虚假问题进行理论阐释的现象。为了克服已有研究的不足,本文拟对98房改以来城镇居民家庭住房状况及其变化过程进行系统性的、长时段的考察,对城镇居民家庭住房条件的变化过程、住房利益分化的形式与特征等进行历时态分析。为了达到这一目的,本研究采用了98房改前(1995年)至2018年共计9个时点的调查数据。就指标的选用而言,考虑到不同时期住房利益分化形式的变化,本文既采用了住房面积、住房产权等以往研究经常采用的指标,也采用了能够综合体现住房利益的住房资产这一重要指标。此外,我们还根据家庭人均收入五等份和家庭人均住房资产五等份分别划分了收入阶层和房产阶层,据此考察住房利益分化情况。

二、数据、变量与方法

本文所用数据分别来自北京师范大学中国收入分配研究院组织实施的“中国家庭收入调查”(CHIP)项目1995年和1999年的数据、中国人民大学中国调查与数据中心组织实施的“中国综合社会调查”(CGSS)项目2003年和2006年的数据,以及北京大学中国社会科学调查中心组织实施的“中国家庭追踪调查”(CFPS)2010年、2012年、2014年、2016年和2018年调查数据。其中,从CHIP1995数据中获取的是98房改前夕城镇居民住房信息,从CHIP1999和CGSS2003数据中获取的是98房改过程中和房改初期人们的住房信息,而从CGSS2006及CFPS历年数据中获取的是房地产市场相对成熟时以及近年来城镇居民的住房信息。考虑到城乡土地制度和住房制度的差异,本文关注的重点是城镇居民的住房及其利益分化,因此文章所涉及的样本为上述数据中的城市样本,共获取9个时点54845个城镇家庭样本。需要说明的是,由于长时段、多时点追踪调查数据的缺乏,本研究采用了三个调查项目的数据。这三个项目在抽样方法、样本规模和调查地点上的差异不可避免地对本研究的结果产生一定的影响。好在这三个项目都是全国性的抽样调查,各自皆具有一定的抽样代表性,因此可近似地用以考察不同时点城镇居民住房状况。

本文主要通过住房面积、住房产权和住房资产等来度量城镇居民家庭住房情况及其利益分化情况。就住房产权而言,根据各年份调查数据的原始信息整理出两个变量:是否拥有产权住房(有=1,无=0)、产权住房数量(1995年和1999年两个年份缺少相关数据)。家庭住房资产以居民家庭实际所拥有的产权住房的市值来衡量。由于多数调查没有严格地按照住房产权性质来询问住房面积,因此本研究主要以住房面积衡量人们的实际居住条件。此外,为了比较人们的住房差异,本文还根据原始数据生成了两个变量:根据家庭人均收入按照五等份划分的收入阶层(1表示最低层,5代表最高层)、根据家庭人均总房产价值按照五等份划分的房产阶层(1表示最低层,5代表最高层)。变量描述如表1所示。

表1 变量描述

指标 \ 变量名	样本数	均值	标准差	最小值	最大值
调查年份	54845	2008.79	7.53	1995	2018
家庭总房产(万元)	54845	37.69	103.73	0	3250
家庭净房产(万元)	42599	42.69	112.15	0	3250
是否拥有产权住房	54845	0.73	0.45	0	1
产权住数量(套)	43892	0.96	0.65	0	12
人均住房面积(m ²)	52567	34.50	38.24	2	666.67
家庭年总收入(万元)	54845	5.51	13.30	0	650
家庭人均年收入(万元)	54845	1.88	5.48	0	566
收入阶层	54845	3.01	1.42	1	5
房产阶层	54845	3.28	1.28	1	5

就分析方法而言,首先,将采用加权平均的方式对1995年以来各年份城镇居民家庭住房状况(1995年和1999年的调查缺乏权重数据,这两个年份的分析未进行加权处理),包括住房面积、住房产权、住房数量、住房资产等及其变化情况加以考察;其次,借助收入分层和房产分层比较不同阶层的住房差异及其特点、变化趋势;再次,采用房产价值基尼系数及其构成情况进一步对城镇居民住房利益分化情况加以分析;最后,结合上述经验分析对城镇居民住房差异的变化趋势与成因加以讨论。

三、研究发现

在经验分析中,围绕中国城镇居民住房条件及其变化过程、住房利益分化的形式与特征,借助对9个时点54845个家庭样本数据的统计分析,本文得到以下发现。

(一) 98 房改以来城镇居民居住条件得到极大改善

城镇住房制度改革的最初目的是解决城镇居民住房短缺问题,而事实表明,住房制度改革的一个最突出成就是城镇居民住房条件得到极大改善。1977年全国城市人均居住面积仅有3.6平方米,比1952年的4.5平方米还少0.9平方米^[1]。表2所示为各调查年份被调查城镇居民家庭住房情况。从表2中可以看出,98房改前夕的1995年城镇居民家庭人均住房面积16.13平方米,98房改初期城镇居民家庭人均住房面积有所提高,但提高幅度不大(1999年为16.80平方米,2003年为25.82平方米)。但随着房地产业的发展,城镇居民的住房条件得到快速提升,2010年城镇居民家庭人均住房面积达35.42平方米,2018年则达到50.93平方米。本文计算的城镇居民人均住房面积要高于国家统计局计算的结果,这是因为表2所计算的家庭住房面积和家庭人均住房面积,指的是人们实际居住的住房面积,所计算的并不只是人们自有产权的住房面积,其中既包括了人们自有产权住房,也可能包括了租赁住房等其他情形。换言之,如果不考虑住房产权问题,仅就人们实际居住住房的面积来看,98房改以来城镇居民居住条件得到了极大的改善。

表2 1995—2018年城镇居民家庭住房情况

年份	家庭住房面积(m ²)	人均住房面积(m ²)	住房自有率(%)	住房数量(套)	住房总资产(万元)	人均住房总资产(万元)	人均住房净资产(万元)
1995	47.87	16.13	31.03	NA	1.01	0.34	NA
1999	47.60	16.80	59.69	NA	4.09	1.45	NA
2003	78.91	25.82	72.73	0.81	7.91	2.58	NA
2006	83.70	20.46	77.66	0.84	11.44	2.92	NA
2010	108.85	35.42	85.30	1.01	28.46	9.72	9.58
2012	118.21	38.27	87.11	1.03	35.57	11.99	11.58
2014	131.42	48.97	83.83	1.00	45.15	14.63	13.79
2016	129.19	50.02	81.38	1.02	54.26	17.85	16.61
2018	121.35	50.93	79.49	1.04	69.26	23.72	21.48

注:除1995年和1999年的计算结果之外,其他各年份的计算结果均按全国家庭构成情况进行了加权处理。后文各表格如未加特殊说明,均采取了与本表类似的加权处理。

从表2中还可以看出,98房改后城镇居民住房自有率也急剧上升。尽管在98房改之前中国城镇住房制度经历试点售房(1979—1985年)、“提租补贴”(1986—1990年)、“以售代租”(1991—1993年)、全面推进房改(1994—1997年)等四个阶段的改革^[25],但改革效果并不突出,很多家庭依然选择租住公有住房,而不是选择购买住房。如表2所示,1995年仅有31.03%的城镇居民家庭拥有产权住房。98房改最突出的特点是全面停止住房实物分配,并逐步拉开了出售公有住房和新开发商品住房的序幕,自此城镇居民家庭住房自有率一路高升。如表2所示,1999年城镇居民家庭住房自有率快速上升至59.69%,2010年城镇居民家庭住房自有率突破80%,达到了85.30%,而2012年则达到了87.11%。随后各年份虽有所下降,但住房自有率依然保持在80%左右。之所以2012年以后住房自有率有所下降,这或许与一些城市,特别是大中城市房价持续高涨导致的城市新移民获取住房的难度有所增加有关。尽管自有率有所下降,但由于部分家庭拥有两套或多套住房,从表2中可以看出,截至2018年城镇居民家庭户均拥有产权住房的数量约为1.04套,即户均至少拥有一套产权住房。

与住房自有率由低到高,随后稍有回落不同的是,城镇居民家庭户均住房资产则呈现出持续上升的趋势。如表2所示,98房改前的1995年城镇居民家庭户均住房总资产仅为1.01万元,98房改初期的1999年这一数值为4.09万元,而到2018年则达到了69.26万元。城镇居民人均住房总资产则从1995年的0.34万元一路上升至2018年的23.72万元。

(二) 住房自有率的阶层差异有所缩减,甚至出现逆转

表3所示为按家庭人均收入划分的不同收入阶层的产权住房拥有情况。从表3中可以看出,随着住房制度的改革和房地产业的发展,城镇居民产权住房拥有率的阶层差异有着逐步缩小的趋势。各收入阶层产权住房的拥有率在98房改前夕和初期存在较为突出的差异(1995年最低收入阶层的产权住房拥有率为23.95%,最高收入层的产权住房拥有率为35.09%;1999年最低收入阶层和最高收入阶层的产权住房拥有率分别为47.26%和65.71%),随着时间的推移,这一差异逐步减小,甚至到2014年出现一定的逆转,即最高收入阶层的产权住房拥有率反而低于其他收入阶层。各收入阶层住房自有率的提升在98房改初期主要得益于公有住房的私有化,随后则得益于房地产业的快速发展。而对于近年来的所谓的阶层反转现象,或许正如已有研究所证实的那样,一方面(大中)城市房价的上涨对那些有着收入优势城市新移民形成一定排斥作用,使得他们的在住房方面反而表现出一定的劣势^[26];另一方面则表明住房差异与人们的收入状况直接的关联性较弱,即住房差异可以在一定程度上独立于劳动力市场^[27]。

表3 按收入阶层划分住房自有率(%)

年份 收入阶层	1995	1999	2003	2006	2010	2012	2014	2016	2018
低(20%)	23.95	47.26	72.88	79.04	80.88	84.16	86.58	85.52	80.95
中低(20%)	31.31	59.78	69.47	81.16	83.9	89.81	84.14	85.80	84.40
中(20%)	31.75	61.24	71.95	78.56	85.34	86.40	87.03	82.27	82.88
中上(20%)	33.07	64.43	73.58	76.13	89.01	88.38	84.91	81.13	77.41
上(20%)	35.09	65.71	76.16	71.56	88.28	87.06	76.02	71.74	72.51

(三) 城镇家庭实际住房面积差异相对温和,而住房资产差异则非常突出

表4所示的是按收入阶层划分城镇居民家庭人均住房面积。如前文所述,本文所统计的住房面积指的是人们实际居住的住房(不论其是否拥有该住房的产权)。从表4数据中可以看出,如不考虑住房产权,而仅以人均住房面积来度量的话,98房改以来,特别是2010年以来各收入阶层的居住条件都得到了极大的改善。如最低收入阶层的家庭人均住房面积从1995年的13.82平方米上升至2018年的48.69平方米,最高收入阶层的家庭人均住房面积则从1995年的19.69平方米上升至2018年的61.32平方米。从表4不同收入阶层对比中可以看出,如果不限定住房产权,不同阶层间的住房面积差异并不突出。之所以出现这种情形,与房地产业的发展,以及其中住房租赁市场的发展均有关。住房面积的阶层差异相对温和这一结论在一定程度上验证了前文提到的以家庭住房面积衡量住房利益分化并不恰当的观点。

表4 按收入阶层划分人均住房面积(m²)

年份 收入阶层	1995	1999	2003	2006	2010	2012	2014	2016	2018
低(20%)	13.82	13.71	21.62	16.77	36.88	39.69	47.28	43.82	48.69
中低(20%)	14.88	15.16	22.64	18.49	31.26	35.1	41.13	42.57	41.81
中(20%)	15.27	16.59	24.97	21.18	32.82	35.89	42.43	47.44	46.68
中上(20%)	17.01	17.4	28.22	22.5	37.3	37.83	49.28	52.67	55.12
上(20%)	19.69	21.11	31.64	25.17	39.59	43.54	66.33	64.73	61.32

与人们实际居住住房的面积差异不同的是,尽管98房改以来,各收入阶层的家庭住房资产都得到了快速增长,但住房资产的阶层差异日益突出。表5所示为按收入阶层划分的家庭住房资产情况。从表5中可以看出,1995年最高收入阶层人均住房资产为1.86万元,而最低收入阶层人均住房资产为0.61万元,前者是后者的3.05倍;2018年最高收入阶层人均房产为135.13万元(相比1995年上升了近72倍),而最低收入阶层人均房产为28.85万元(相比1995年上升了46倍左右),前者是后者的4.68倍。从表5所示的各年份不同收入阶层城镇居民家庭人均住房资产情况来看,其结论与家庭住房总资产的差异表现出一致性,即从人均住房资产的角度来看,住房利益分化也非常明显。例如,最低收入阶层家庭人均住房资产从1995年的0.18万元上升到了2018年的8.49万元(上升了46倍),而最高收入阶层家庭人均住房资产则从1995年的0.67万元上升到了2018年的52.49万元(上升了77倍);最高收入阶层家庭人均住房资产相对于最低收入阶层家庭人均住房资产的倍数从98房改初期(1999年)的4倍左右上升到2018年的6倍左右。

表5 按收入划分不同阶层家庭住房资产(万元)

收入阶层		年份								
		1995	1999	2003	2006	2010	2012	2014	2016	2018
家庭住房总资产	低(20%)	0.61	2	3.06	7.2	14.62	18.34	26.94	21.39	28.85
	中低(20%)	0.81	2.82	4.46	8.24	16.63	26.02	28.17	36.32	45.76
	中(20%)	0.87	4.06	5.87	10.15	24.72	28.84	38.28	42.99	53.87
	中上(20%)	0.90	5.11	8.69	14.27	31.89	39.49	48.81	63.53	74.79
	上(20%)	1.86	6.48	17.18	20.12	61.28	72.1	88.04	110.66	135.13
家庭人均住房资产	低(20%)	0.18	0.63	0.87	1.49	4.62	5.64	8.2	5.97	8.49
	中低(20%)	0.25	0.91	1.33	1.78	4.75	7.34	7.69	10.47	12.65
	中(20%)	0.28	1.37	1.82	2.55	7.10	8.65	10.98	13.12	16.09
	中上(20%)	0.31	1.79	2.75	3.64	10.93	13.46	15.23	20.64	25.54
	上(20%)	0.67	2.57	6.02	6.1	24.05	27.79	32.76	40.37	52.49

前文的分析已在一定程度上表明,收入分层与住房分层之间可能存在的非一致性(特别是住房自有率与家庭经济状况的非一致性),为了进一步考察城镇居民家庭住房资产的差异,我们按照家庭人均住房资产五等份的方式划分出五个房产阶层,对比了不同年份各房产阶层家庭住房总资产和人均住房资产情况,对比结果如表6所示。

表6 按住房资产划分不同阶层家庭住房资产(万元)

房产阶层		年份								
		1995	1999	2003	2006	2010	2012	2014	2016	2018
家庭住房总资产	低(20%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.47	0.74	0.31	0.01	0.00
	0.05			0.74	7.78	9.23	11.17	9.69	4.02	
	0.45		3.28	6.30	17.74	21.56	26.21	26.06	30.36	
	中上(20%)	0.04	5.26	7.99	13.67	34.26	40.12	46.85	50.33	68.17
	上(20%)	4.88	13.65	28.53	37.84	109.09	123.7	162.22	199.91	244.78
家庭人均住房资产	低(20%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.11	0.17	0.07	0.00	0.00
	0.01			0.12	1.97	2.30	2.61	2.30	1.01	
	0.14		0.86	1.22	5.00	5.82	6.77	6.83	8.41	
	中上(20%)	0.01	1.71	2.39	3.06	10.72	12.2	14.26	14.95	21.03
	上(20%)	1.64	5.07	9.81	10.88	41.48	46.27	57.05	70.72	89.55

从表6中可以看出,受到产权住房拥有率的影响,1995年近70%的家庭并不拥有产权住房,这些家

庭的住房资产为0。1995年按照家庭房产由高到低排列,最高的20%家庭,其住房资产的总价值为4.88万元,家庭人均住房资产为1.64万元,而其他阶层,由于大多数家庭并不拥有产权住房,其住房资产的均值接近0。直至2006年仍有20%的家庭房产价值为0。在城镇居民住房自有率最高的2012年,最高房产阶层的家庭住房总资产均值为123.70万元,而最低房产阶层这一均值仅为0.74万元,前者是后者的167倍。如前文所述,2012年之后,城镇居民家庭住房自有率有所下降,至2018年超过20%的家庭并不拥有产权住房,因此按房产五等份划分的住房阶层来看,2018年最低阶层的住房资产为0,而最高阶层住房总资产为244.78万元。

从表6中还可以看出,随着时间的推移,特别是自2010年以来,城镇居民家庭住房资产(总资产和人均资产)差异日益凸显,且住房资产的差异表现一定程度的极化特征,即住房资产最多的20%家庭相对于其他住房阶层而言,其家庭住房总资产和家庭人均住房资产的优势越来越明显。如2018年最高住房阶层的住房总资产均值为244.78万元,次高住房阶层住房总资产均值为68.17万元,前者是后者的3.60倍。就人均住房资产而言,2018年最高住房阶层为89.55万元,次高住房阶层为21.03万元,前者是后者的4.26倍。

前述分析表明,不同房产阶层(按家庭人均住房资产五等份划分的房产阶层)间的住房利益分化程度要明显大于不同收入阶层(按家庭人均收入划分的收入阶层)之间房产利益分化。换言之,房产分层与收入分层表现出一定的一致性。相关分析也表明,尽管家庭人均收入与家庭人均住房资产存在相关关系,但相关系数并不高(从1995年到2018年各年份家庭人均收入与家庭人均住房资产之间的皮尔逊相关系数依次为0.21、0.27、0.34、0.17、0.32、0.29、0.18、0.22、0.17)。此外,如表7所示,住房资产的基尼系数也远远高于家庭总收入的基尼系数和家庭人均收入的基尼系数。这些都在一定程度上表明住房利益的分化并不完全受制于家庭收入的分化过程。

(四) 住房利益分化过程经历了从住房产权分化到住房资产分化的过程

表7所示为城镇居民家庭住房资产和收入的基尼系数和泰尔系数。首先,从表7中可以看出,基于住房资产的利益分化一直都存在,且分化程度相当突出。1995年城镇居民家庭总房产的基尼系数为0.87,其他各年份这一基尼系数均在0.6—0.7之间;2012年以来居民家庭住房资产差异有着逐步扩大的趋势。其次,对比城镇居民家庭房产基尼系数和居民家庭收入基尼系数可以看出,城镇居民家庭住房利益分化的程度远高于居民家庭收入的分化。再次,结合前文对各调查年份城镇居民家庭产权住房拥有情况的分析(1995年仅31.03%家庭拥有产权住房,2010年之后这一比例上升到80%),可以推断的是,2010年以前年份住房利益分化主要是由人们产权住房拥有的差异所决定,而2010年及以后年份住房利益分化则主要是由人们所拥有的产权住房的价值差异所导致。基尼系数具有“惩罚不平等”的特性,即当穷人比例较大/中等收入人群较少/富人比例较少时,基尼系数估计偏差较大^[28]。在98房改之前和初期,由于相当一部分家庭并不拥有产权住房,即有相当部分家庭的住房资产为0,因此基于基尼系数的估算可能存在一定的偏差。考虑这一情形,表7同时也报告了泰尔系数,从泰尔系数来看,城镇居民家庭住房资产的差异总体呈现出持续上升的趋势。

图1所示的洛伦兹曲线(根据城镇居民家庭总房产绘制)更直观地展示了住房利益分化及其变化过程。结合图1和表7的数据可以看出,1995年至2006年居民家庭总房产的基尼系数之所以很高,是因为多数家庭并不拥有产权住房(1995年只有少数家庭拥有产权住房);但2010年及以后,80%的家庭拥有产权住房,基尼系数在受到少数家庭不拥有房产的影响的同时,更多的是受到居民家庭住房资产价值的影响。因此可以说,98房改以来,城镇住房利益分化过程经历了产权的不平等到住房资产价值不平等的转变。这一结论同时也表明前文提到的仅以住房产权难以衡量住房利益分化过程这一观点。

表7 家庭住房资产和收入的基尼系数与泰尔系数

指标 年份	家庭住房总资产		家庭人均住房资产		家庭总收入		家庭人均总收入	
	基尼系数	泰尔系数	基尼系数	泰尔系数	基尼系数	泰尔系数	基尼系数	泰尔系数
1995	0.87	0.44	0.88	0.46	0.28	0.14	0.28	0.14
1999	0.70	0.32	0.71	0.36	0.30	0.16	0.30	0.15
2003	0.71	0.64	0.73	0.67	0.53	0.59	0.54	0.64
2006	0.64	0.54	0.67	0.64	0.50	0.54	0.51	0.56
2010	0.64	0.68	0.67	0.80	0.50	0.48	0.52	0.50
2012	0.64	0.67	0.67	0.79	0.51	0.50	0.51	0.53
2014	0.66	0.70	0.68	0.76	0.52	0.55	0.55	0.68
2016	0.70	0.83	0.72	0.91	0.50	0.57	0.52	0.60
2018	0.70	0.75	0.71	0.79	0.50	0.58	0.53	0.64

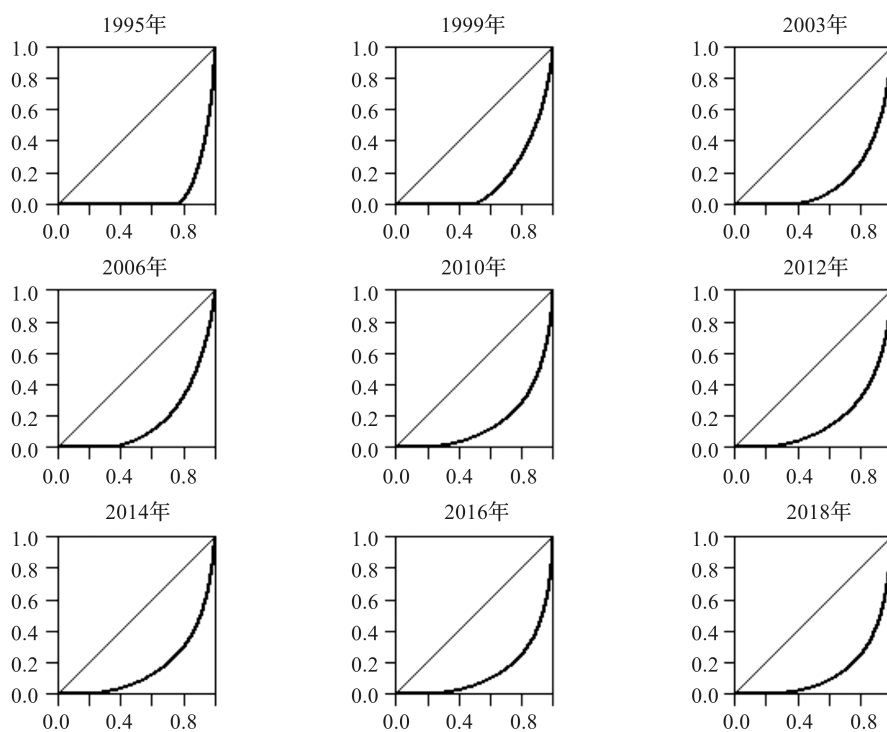


图1 城镇居民家庭住房资产的洛伦兹曲线

(五) 经济收入之外的因素对住房利益分化的影响越来越不容忽视

前文的分析表明,基于住房资产(而非产权)的分化过程日益凸显,而住房资产除受制于人们是否拥有及拥有多少产权住房之外,还受制于人们于何时、何处拥有产权住房^[29]。就何时拥有产权住房而言,假定城市房价持续上涨(2003年以来全国绝大多数城市的房价都经历了持续上涨的过程),越早拥有产权住房,因房价上涨带来的房产增值的可能与份额就越大。并且这种增值与持有人(在持有后)的收入状况没有太多的关联,而主要取决于房价的上涨幅度。前文分析表明,98房改以来,城镇居民家庭住房资产总价值快速上升,1995年城镇居民户均房产仅为1.01万元,至2018年城镇居民家庭平均房产达到了69.26万元。前文分析同时也表明,在2010年以前,城镇居民家庭产权住房拥有率经历了快速上升的过程,因此可以推断的是,从98房改到2010年城镇居民户均房产的上升与产权住房拥有率的上升有关。从2010年开始,城镇居民家庭产权住房拥有率突破80%,2012年更是达到了87.11%,随后产权

住房拥有率逐年小幅回落。尽管从2012年开始城镇居民家庭产权住房自有率有所回落,但表2结果显示,从2012年到2018年城镇居民家庭房产价值差不多翻了2倍。由此可以推断的是,房价的上涨(而不是产权住房自有率的上升)是导致这一时期城镇居民家庭住房资产大幅上升的主要因素。而房价的上涨则是一种超越个体经济收入之外的因素。

就何处拥有产权住房而言,正如现有研究证实的那样,地理空间的差异可以带来住房不平等^[29]。由于房价上涨幅度、城市发展的速度和程度等存在区域(或曰地理空间)差异,在“何处”拥有产权住房也会影响以住房资产度量的住房利益分化。为了进一步验证这一点,我们将住房资产基尼系数按省份分组进行分解,分析结果如表8所示。

表8 按省份分组分解家庭住房总资产基尼系数

年份	基尼系数				占比(%)			
	总体	组内	组间	组内与组间重叠	组内	组间	组内与组间重叠	总体
1995	0.87	0.08	0.34	0.46	8.6	39.32	52.07	100
1999	0.7	0.11	0.13	0.46	16.01	19.21	64.78	100
2003	0.71	0.03	0.35	0.33	3.84	49.48	46.68	100
2006	0.64	0.03	0.33	0.29	3.9	51.65	44.45	100
2010	0.64	0.03	0.36	0.26	4.03	55.8	40.16	100
2012	0.64	0.03	0.32	0.29	4.17	50.15	45.68	100
2014	0.66	0.03	0.33	0.30	4.39	49.83	45.79	100
2016	0.70	0.03	0.38	0.29	4.43	54.34	41.23	100
2018	0.70	0.03	0.34	0.32	4.61	48.95	46.44	100

从表8中可以看出,省份间的差异在人们住房利益差异中一直占据了很大的份额。譬如2018年城镇居民家庭住房总资产的基尼系数为0.70,其中组间(省际)差异在居民家庭住房总资产基尼系数中的占比达到48.95%。尽管对基尼系数按省份进行分解是从较为粗略的角度考察了地理空间差异对住房利益分化的影响,但分解的结果足以证明地理空间对住房利益分化的影响。而地理空间这一因素,如同前文提到的房价因素一样,也是超越于个体经济收入之外的因素。

前述有关“何时”“何处”是否拥有及拥有多少住房对人们住房利益分化影响的讨论,实际意味着超越经济收入之外的因素已经对住房利益分化产生了不可忽视的影响。此外,住房利益分化的地理空间特性也意味着,尽管房产基尼系数达到了惊人水平,但人们对住房不平等感知的激烈程度却并不十分突出,这是由于地理空间“稀释”了人们的主观感知。

四、总结与讨论

随着城镇住房制度的改革和房地产业的发展,城镇居民的住房条件得到了极大的改善,但住房利益分化也引起了广泛的关注。如前文所述,尽管住房利益分化已经引发学界的众多关注,但对98房改以来城镇居民住房状况及其变化过程以及对这一过程中住房利益分化的客观状态、不同阶段住房利益分化的特征等,缺乏系统的考察。本研究借助98房改之前和之后共计9个时点的调查数据,对城镇居民的住房状况,特别是住房利益分化趋势及不同阶段分化的特征等进行了系统分析。

本文经验分析表明:21世纪以来中国城镇居民的住房条件得到了极大的改善;随着房地产业的发展,城镇居民产权住房自有率达到了非常高的水平,且住房自有率的阶层差异大大缩小;但以房产资产度量的住房利益分化日益凸显,甚至开始出现所谓的“极化”现象;城镇居民住房利益分化最初是由人们彼此之间的产权差异导致,2010年以来随着产权住房拥有的普遍化,住房利益分化体现为住房资

产的差异,并且这种差异的形成越来越多地受到个体经济收入之外的因素,如房价上涨、地理空间的等因素的影响。

由住房资产所体现的利益分化是当前最为突出、也最具外显性和感受性的社会分化形式,因此在推动实现“共同富裕”的政策背景下,理解把握住房利益分化实际状况,缩小这一利益分化的程度、合理化其内在机制,具有突出的现实意义。城镇住房利益分化从20世纪90年代以来一直存在且分化程度很突出,但如本文经验分析所呈现的那样,早期的分化是由产权住房拥有率的差异导致,这种差异可以借助房地产市场的发展、加大住房的市场化供给等得以解决。而2010年以来住房利益分化主要表现为住房资产差异,并且住房资产差异越来越受到超越于个体之外的因素,如房地产市场与住房价格波动、地理空间等因素的影响。尽管地理空间可以在一定程度上稀释人们对住房利益分化的感知,但这并不意味着从政策层面可以放松对住房利益分化的关注。从近20年的历史来看,中国房地产业的发展毫无疑问对中国经济增长和城市发展起到了重要作用,但在这一过程中,一些大中城市的住房偏离了居住功能,在一定程度上成为投资品,甚至投机品。住房的投资属性乃至投机属性则在一定程度上扭曲了社会经济利益的分配过程。在推动实现“共同富裕”的政策背景下,合理定位房地产业在拉大经济增长过程中的作用,坚持“房住不炒”的政策导向,让住房回归其本质功能,加大对住房利益分化的调节,已成为一种必然。

参考文献:

- [1] 马洪,孙尚清. 中国经济结构问题研究:上[M]. 北京:人民出版社,1980:6.
- [2] 国家统计局. 中国统计年鉴 2009[M]. 北京:中国统计出版社,2009:351.
- [3] 李晓超. 经济总量迈上新台阶 人民生活水平持续提高[EB/OL]. (2020-01-10)[2022-08-16]. [http://finance. people. com. cn/n1/2020/0110/c1004-31542979. html](http://finance.people.com.cn/n1/2020/0110/c1004-31542979.html).
- [4] XIE Y, JIN Y. Household Wealth in China[J]. Chinese Sociological Review, 2015, 47(3):203-229.
- [5] WALDER A G, HE X B. Public Housing into Private Assets: Wealth Creation In Urban China[J]. Social Science Research, 2014, 46(4):85-99.
- [6] 刘国风,李军. 城镇居民幸福指数的准确测度——兼议提升居民整体幸福水平之见解[J]. 河北经贸大学学报, 2012(6):90-95.
- [7] 赵伟,盛悦菲. 中国城镇居民家庭住房不平等测度及其影响因素分析[J]. 统计与信息论坛, 2022(11):94-106.
- [8] 李春玲,范一鸣. 中国城镇住房不平等及其分化机制[J]. 北京工业大学学报(社会科学版), 2020(4):13-21.
- [9] 何欣,路晓蒙. 公积金制度加剧了中国住房不平等吗? [J]. 社会保障研究, 2019(2):69-82.
- [10] 易成栋,任建宇,高璇. 房价、住房不平等与居民幸福感——基于中国综合社会调查 2005、2015 年数据的实证研究[J]. 中央财经大学学报, 2020(6):105-117.
- [11] 詹鹏,冯履冰,温馨. 城镇居民住房分布对收入不平等的影响[J]. 社会科学战线, 2022(7):62-74.
- [12] 蔡禾,黄建宏. 谁拥有第二套房? ——市场转型与城市住房分化[J]. 吉林大学社会科学学报, 2013(4):102-114.
- [13] 王先柱,王敏. 青年群体住房获得:阶层固化能够打破吗[J]. 财经科学, 2018(1):54-63.
- [14] 吴开泽. 房改进程、生命历程与城市住房产权获得(1980—2010年)[J]. 社会学研究, 2017(5):64-89.
- [15] 何晓斌,夏凡. 中国体制转型与城镇居民家庭财富分配差距——一个资产转换的视角[J]. 经济研究, 2012(2):28-40.
- [16] 胡蓉. 市场化转型下的住房不平等——基于 CGSS2006 调查数据[J]. 社会, 2012(1):126-151.
- [17] 罗楚亮. 城镇居民住房面积的不平等——基于 2000 年和 2005 年人口调查的经验分析[J]. 学海, 2014(1):80-90.
- [18] 张伊娜,周双海. 住房不平等的阶层测度:基于上海六普数据的分析[J]. 社会科学, 2014(4):81-89.
- [19] 刘祖云,毛小平. 中国城市住房分层:基于 2010 年广州市千户问卷调查[J]. 中国社会科学, 2012(2):94-109.
- [20] 王丽艳,崔焱,宋顺锋. 我国城市居民住房分化特征及其影响因素研究——基于天津市微观调查数据[J]. 城市发

- 展研究,2018(4):116-124.
- [21] 陈小亮,陈彦斌. 城镇家庭房产持有不平等的形成原因与调整思路[J]. 人文杂志,2014(7):30-38.
- [22] 黄静,崔光灿. 住房分配货币化、房价上涨与城镇居民住房财产差距分化——基于家庭微观调查数据的分析[J]. 当代经济研究,2013(5):57-64.
- [23] 朱梦冰,李实. 中国城乡居民住房不平等分析[J]. 经济与管理研究,2018(9):91-101.
- [24] 风笑天. “姐弟恋”婚姻数量猛增了吗? ——一个错误研究结果被媒介追捧的启示[J]. 东南学术,2019(1):50-59.
- [25] 方长春. “98房改”的历史与社会影响:基于利益分化的视角[J]. 河海大学学报(哲学社会科学版),2020(2):79-87.
- [26] 方长春. 中国城市移民的住房——基于社会排斥的视角[J]. 社会学研究,2020(4):58-80.
- [27] 方长春. 住房不平等与劳动力市场间的弱关联性[J]. 江苏社会科学,2019(2):73-80.
- [28] 韩秀兰,陈星霖. 一类与洛伦兹曲线相关的不平等测度指数[J]. 统计与决策,2017(21):18-22.
- [29] 方长春,刘欣. 地理空间与住房不平等:基于CFPS2016的经验分析[J]. 社会,2020(4):163-190.

From Housing Ownership to Housing Wealth: Housing Inequality in Urban China since the 1998 Housing Reform

FANG Changchun

(School of Social and Behavioral Science, Nanjing University, Nanjing 210023, China)

Abstract: The reform of housing system and the development of real estate industry have greatly improved the living conditions of urban residents, but the differentiation of housing interests associated with it cannot be ignored. The existing studies on the investigation of the long-term trend of housing interest differentiation are rare. Based on the survey data of 9 time points before and after the 1998 housing reforms, this study indicates: since the housing reform, housing inequality measured by housing ownership and living area has greatly narrowed, but inequality measured by housing wealth has become increased prominently, and tends to have been polarized since 2010. Moreover, housing wealth inequality is increasingly influenced by factors other than individual economic income, such as housing price and geospatial factors. In the context of promoting the realization of “common prosperity” policy, it has become inevitable to strengthen the regulation of housing inequality in China.

Key words: 1998 Housing Reform; housing; housing inequality; housing ownership; housing wealth



(责任编辑 张伟)