

PLC 工作论文

w006

2009.07



北京大学-林肯研究院 城市发展与土地政策研究中心

PEKING UNIVERSITY - LINCOLN INSTITUTE

Center for Urban Development and Land Policy

中国城市的住房状况与住房不平等

PLC WORKING PAPER SERIES NO.006

http://new.plc.pku.edu.cn/publications_ch.aspx

2009. 07

- 郑思齐 北大-林肯中心 研究员
清华大学房地产研究所 副教授
- 满燕云 北大-林肯中心 主任
林肯土地政策研究院 资深研究员、中国部主任
北京大学城市与环境学院 教授
- 任荣荣 北大-林肯中心 研究员
国家发展与改革委员会投资研究所

北京大学廖凯原楼508室, 北京 100871 中国

文章仅代表作者个人观点, 不代表北大-林肯中心及相关机构的观点与立场。文章作者与北大-林肯中心共同拥有该工作论文的所有版权, 若需转载或引用文章中任何内容或数据, 须事先得到版权所有人的书面许可, 并明确标注资料来源。

中国城市的住房状况与住房不平等

郑思齐 满燕云 任荣荣

1 引言

建立和完善具有中国特色的住房保障体系,着力解决城市低收入家庭的住房支付能力问题,以及非户籍人口(特别是外来务工人员)的住房困难问题,是当前我国公共住房政策的核心内容。然而,由于我国自1985年第一次城镇住房普查以来,已经有24年没有进行全国范围的城镇住房普查了。在这24年期间,我国城市及其人口、家庭和住房状况,均发生了巨大的变化。这致使中央和绝大部分城市政府对城市居民现有的住房状况和弱势群体的住房困难缺乏客观、及时、完整和准确的把握。试图在此基础上制定出被政府和社会广泛认可的住房保障政策,其难度可想而知。

本研究基于国家统计局城市司“2007年城镇住户大样本抽样调查”的数据信息,全面系统地分析了目前我国200多个地级及地级以上城市住房存量的数量、结构和价值特征,并深入研究不同层面的住房不平等问题。由于该调查并未涵盖非正式住房(例如临时建筑、地下室、“城中村”和建筑工地的工棚),为了更全面的反映城市中各类住房的现状,本文还利用2008年郑思齐等开展的北京“城中村”调查作为案例,分析非正式住房的状况以及居住于其中的农民工所面临的恶劣居住环境。

这些研究成果,可为各级政府制定住房保障政策提供更为准确可靠的数据和信息支撑,同时也可为学者进行住房政策相关研究提供更多的基础资料。

2 城市居民的住房状况

根据国家2008年统计年鉴显示,截止2006年,我国城市中的存量住房约为112.9亿平方米。但该统计数字仅涵盖了正式住房。刘琳等(2008)¹统计显示,在所有的住房供给中,非正式住房”占30%,并容纳了城市约30%的常住人口,而这些人口大多为农村移民(农民工)。

本部分将利用2007年国家统计局大样本调查的数据,从住房的自有化率、产权结构、住房的基本特征以及住房价值几方面来描述我国城市的住房状况,并分析其间存在的问题。该基本调查问卷内容包括住户基本情况和住户成员基本情况两部分内容,覆盖全国600多个城市,回收有效问卷52万多份。为了增加城市之间的可比性,研究选取《城市统计年鉴》中列出的地级及以上城市,共计256个,同时,筛选问卷中的在岗职工样本,共计25万多份。

本次调查的总体是城市中在街道居委会管辖范围内的住房(即正式住房)中的居民,调查对象不限于户籍人口和常住人口,而是所有在正式住房中居住的居民(对于流动人口,只要其居住在正式住房中,就属于调查范围)。需要注意的是,各种非正式住宅——例如临时

¹数据来源:刘琳等(2008)。我国城镇住房保障制度研究. 国家发改委宏观经济研究院. 根据2005年国家统计局1%人口抽样调查估算

建筑、地下室、城中村和建筑工地的工棚——并未被涵盖在本次调查中，这些非正式住房中容纳了许多农民工和低收入流动人口，且居住空间拥挤，市政基础设施欠缺，缺乏基本公共服务。如果将这部分住房排除在外，肯定会影响了对低收入居民住房状况全貌的分析。但很遗憾，目前中国尚未有针对非正式住房的官方统计，可获得的信息非常少。为了尽可能的弥补这一缺陷，本研究在后面的部分将利用北京市“城中村”调查样本，作为一个案例分析非正式住房的状况。

住房自有化率

住房自有化率是国际上度量住房所有权状况的重要指标，是指住房所有权人居住的住宅套数占全部有人居住的住宅套数或全部家庭数的比例，即

$$\text{住房自有化率} = \frac{\text{拥有自有产权住房的家庭数}}{\text{家庭总数}} \times 100\% \quad (1.1)$$

本研究的数据统计结果表明，2007 年我国城市居民的住房自有化率为 82.3%，高于发达国家的住房自有化水平。但从其自身的纵向比较来看，该比例接近于 2002 年 82.1% 的水平，表明住房自有化率近几年来比较稳定。

表 1 列出了住房自有化率按照行政层面和区域分布层面划分的城市间的比较情况。住房自有化率随着城市行政层次的上升而减小，但随着城市经济水平的提高而增加。可以推断，在大城市中，随着经济的发展和劳动力流动性的增强，住房消费的多样化趋势已逐渐明显，已有较多家庭选择以租赁形式进行住房消费。

表 1 城市与区域间住房自有化率水平的比较

全国平均		80.0% (2002)	
		82.3% (2007)	
不同城市类型	住房自有化率	不同区域	住房自有化率
4 个直辖市	72.9%	东部	86.5%
省会城市	76.9%	西部	82.3%
其他地级市	85.9%	中部	86.3%
		东北	82.6%

从图 1 中对不同收入群体的住房自有化率水平的比较来看，住房自有化率在最低收入组只有 72.9%，而在最高收入组则达到 87.4%。从总体来看，住房自有化率随着收入的增加而呈现出增长的趋势，但其增长速度逐渐衰减。

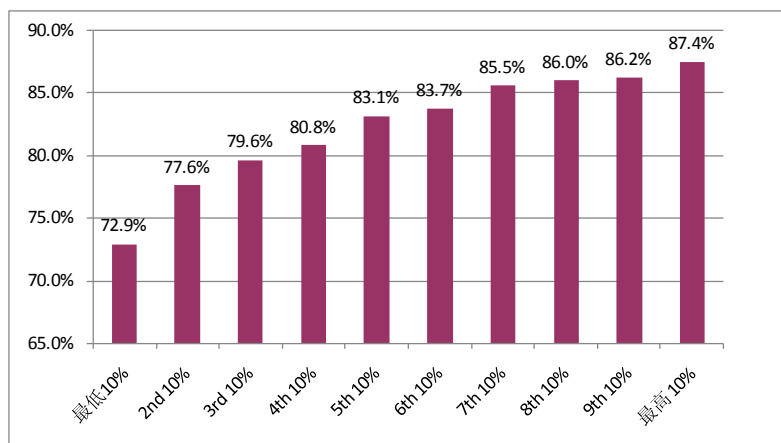


图 1 不同收入群体的住房自有化率水平

为了更好的理解我国城市家庭进行“租买选择”的行为规律，我们利用 2007 年大样本调查中取出的小样本，包括 5 个城市（北京、上海、深圳、武汉、重庆）的 5300 个家庭样本，建立家庭的租买选择模型（表 2）。从模型的回归结果可以看到：家庭的持久收入、家庭规模、户主年龄、户口性质以及城市整体房价水平对家庭是否选择自有房屋有显著影响。随着家庭收入的增长，家庭选择自有的概率上升，在 1% 的置信度下显著。家庭人口越多（更偏向于稳定居住），越偏向于自有住房。年龄对于住房自有的影响呈现倒 U 型关系。居民的户籍性质对其是否选择自有住房有显著影响，拥有本地城市户口的人（居住稳定性强）自有房屋的概率远远大于外来移民。总体而言，收入越高和居住稳定性越强的家庭，越倾向于选择购买住房。同时，城市的房价水平直接影响家庭的住房支付能力，在房价较高的城市中，住房自有化率明显偏低。

表 2 租买选择模型回归结果

因变量：住房自有	系数 (z 统计量)
常数项	-6.063(-14.7)***
Log(持久收入)	0.956(19.0)***
家庭规模	0.081(4.0)***
年龄	0.115(7.3)***
年龄的平方	-0.001(-7.1)***
本地城市户口	0.697(16.0)***
国有企业和事业单位	-0.005(-0.1)
Log(城市房价水平)	-1.512(-12.8)***
控制变量	YES
样本量	5393
LR 统计量	1261.788
MaFadden R 平方	0.169

住房产权结构

我国住房市场经历了从计划配置向市场配置的转型，不同城市住房自有化率的水平并不完全是市场力量作用下的结果。分析租赁和自有两种住房所有权形式下住房的市场化水平，有助于我们更好的认识城市中究竟有多少群体通过市场力量解决其住房问题。表 3 给出了住房来源渠道与产权结构组成。原有制度延续下来的住房类型，主要包括租赁公房和房改私房，在全部住房类型中所占比重达 41.2%；而以市场化为主导的商品房、经济适用房和租赁私房解决了 44% 家庭的住房问题（另外还有占存量约 12% 的原有私房，以及 2.8% 的其他住房）。这里以市场化和半市场化住房（商品房、经济适用房、租赁私房）占有住房存量的比例来

表示住房领域的市场化程度，则目前住房市场化程度约为 44%。

值得指出的是，带有住房保障性质的经济适用房仅占住房存量的 3.9%。这表明，作为我国目前住房保障体系中致力于解决中低收入家庭住房问题的经济适用房，并未形成房改政策推出时的预期规模。

表 3 住房来源渠道与产权结构组成

	非市场化住房		市场化住房		
	房改房	租赁公房	商品房	经济适用房	租赁私房
比例	34.2%	7.0%	32.1%	3.9%	8.0%

注：问卷中有 2.8%的家庭选择项为“其他”，统计表中未将其列出。

住房结构特征

住房面积是反映家庭住房消费特征的一个重要变量，较大的住房面积通常可以给家庭带来较高的效用水平。本研究以单套住房平均建筑面积为度量指标反映家庭的住房特征。整体来看，家庭单套住房的平均建筑面积为 84.5 m²，折合使用面积约为 63.4 m²。根据对调查结果的统计，2007 年家庭户均人口为 2.98 人/户，由此可以推算，人均住房建筑面积和使用面积分别为 28.3 m²和 21.3 m²。而根据《中国统计年鉴 2007》和《中国民政统计年鉴 2007》的统计，2005 年和 2006 年，中国城市人均住宅建筑面积分别为 26.1 m²和 27.1 m²，与本研究的统计结果具有可比性。

为比较户均住房建筑面积的城市间差异，本研究分别从行政层面和地域分布角度对样本中的城市进行分类统计。从行政层面上来看，城市被分为直辖市、省会城市和地级市，表 4 显示，住房面积随着城市行政层次的提高而减小，这表明，大城市人地资源的矛盾更为突出。按照地域分布，样本中的城市被划分为东部地区城市、西部地区城市、中部地区城市和东北地区城市。从表中的统计结果可以看到，打破行政层次的约束，城市住房面积与经济发展水平之间表现出一定的正相关性。东北三省的户均和人均居住面积最小。

表 4 城市与区域间住房建筑面积的比较

全国平均	84.5 (平方米/每户)				
	28.3 (平方米/人)				
城市类型	户均 (平方米)	人均 (平方米)	区域	户均 (平方米)	人均 (平方米)
4 个直辖市	75.4	26.6	东部	95.2	30.4
省会城市	81.4	27.7	西部	88.8	29.2
其他地级及地 级以上市	89.9	29.2	中部	90.2	29.3
			东北	68.5	24.2

家庭收入水平是决定家庭住房消费能力的重要因素，家庭的住房面积也将随着其收入水平的提高而增加。十收入组²的单套住房平均建筑面积显示（图 2），最低收入组家庭的单套住房平均建筑面积为 67.8 m²，折合使用面积约为 50.9 m²。而在新加坡，中低收入群体普遍选择的住房房型是二房室组屋，其使用面积在 45 m²左右，这比我们的最低收入组家庭单套住房平均使用面积还要低 6 m²。这说明，在正式住房中居住的居民，并不存在整体性的住房拥挤问题，对于这部分居民群体，住房问题的关键点可能是住房供应结构的不合理（例如

² 收入组的划分与《中国统计年鉴》中的十分组法一致。

缺乏充足的小户型的供给)。此外,国际经验表明,通过引导房型设计的创新使有限的空间发挥最大的效用,是在资源约束条件下解决住房问题的一个重要思路。

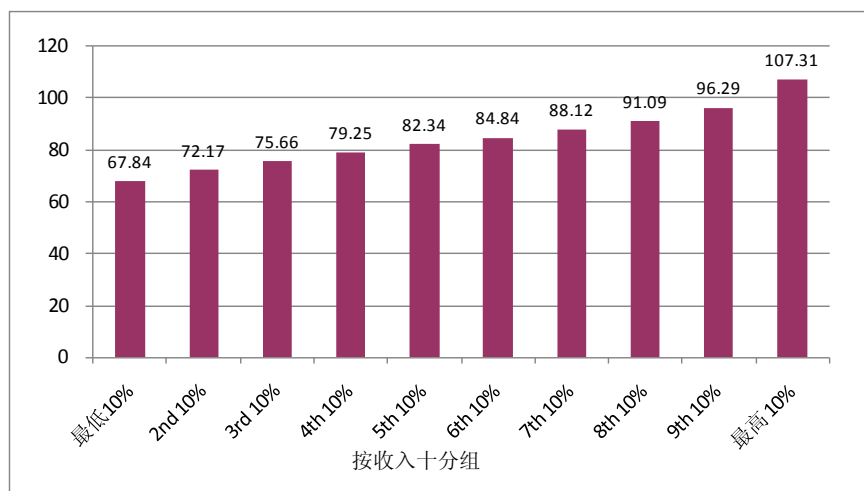


图2 不同收入群体单套住房的平均建筑面积

值得注意的是,上述结果并不意味着我国城市中不存在住房困难问题。这次调查并未覆盖非正式住宅——例如临时建筑、地下室、城中村和建筑工地的工棚,而目前这些空间里容纳了大量的农民工和低收入流动人口。他们仍在承受着恶劣的居住条件,甚至危害他们的健康,不利于其融入社会主流和人力资本积累。这应当是住房政策的关注重点(详见后面的分析)。

统计调查中,住房建筑类型包括单栋住宅、单元房、老式楼房、平房及其他四类。其中,单栋住宅是指比较高级的单栋楼房或平房;单元房是一种普通的现代住宅建筑,即公寓式住宅(人们通常说的“板楼”和“塔楼”);老式楼房则是一种老式的住宅建筑,通常只有公用的厨房和卫生间;平房及其他是指普通平房或者设施简陋的其他住宅。从住房建筑类型来看,其居住质量按照单栋住宅、单元房、普通楼房、平房及其他的顺序依次降低。图3对住房建筑类型构成的统计结果表明,单元房是住房建筑类型中的主体,其总体比重达80.2%。在调查统计的256个城市中,绝大多数城市的单元房在所有住房类型中所占比重在65%~95%的范围内,住房市场中单元房所占比重的在城市与区域间的差异相对较小。

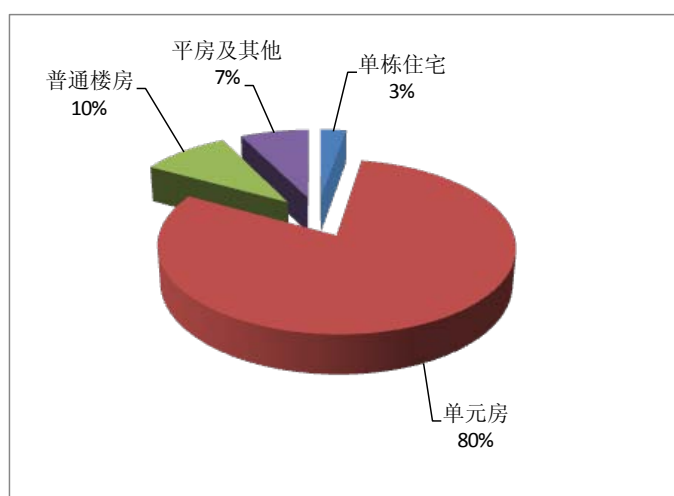


图3 住房建筑类型的构成

住房价值

住房市场价值综合反映了住房面积、区位、档次等多方面的质量，也是家庭在收入约束下的住房消费量。住房作为一种资产，是家庭财富的象征，其财富效应可以提高家庭对未来生活的信心，有利于社会的稳定。但同时，过高的住房价值也意味着城市过高的生活成本，这会对人们的生活产生负面影响。

调查统计结果表明，全国范围内，家庭住房当前市场价值的估计值为 28.1 万元。如果除以平均住房面积，则单位价值为 3325 元/m²。其中，自有住房的市场价值为 58.5 万元，租赁住房的市场价值为 20.8 万元，低于自有住房的价值。这是因为，租赁住房一般都面积较小，质量较差（有许多都是老房子）。

住房市场价值随着城市行政层次的提升而增加，直辖市住房的平均市场价值达到 46.7 万元（单价 6194 元/平方米），非直辖市和省会城市的其他地级及地级以上市的住房总价不足上述的一半；东部城市的住房平均市场价值最高，达到 30.2 万元，东北城市的住房平均市场价值最低，为 13.3 万元。如表 5 所示。

表 5 城市与区域间住房市场价值的比较

全国平均	28.1 万元 3325 元/平方米				
城市类型	住房总价 (万元)	住房单价 (元/平方米)	区域	住房总价 (万元)	住房单价 (元/平方米)
4 个直辖市	46.7	6194	东部	30.2	3174
省会城市	27.1	3323	西部	20.2	2271
其他地级及 地级以上市	20.2	2244	中部	15.3	1701
			东北	13.3	1942

不同产权住房的市场价值也有差异。从图 4 对不同产权住房当前市场价值的统计来看，商品房是各类住房中价值最大的，其每套的平均价值为 40.0 万元（4 734 元/m²），而房改私房和租赁公房的市场价值最低（分别为 2 556 元/m² 和 2 284 元/m²）。不同产权住房价值的大小差别，一方面体现在住房质量的差异，说明商品住房在提高家庭居住质量方面的确发挥了显著的作用；另一方面，也说明住房的市场化改革更有利于实现市场中家庭与住房的匹配，在显示住房市场价值的同时也给家庭提供了更大的住房选择的自由。

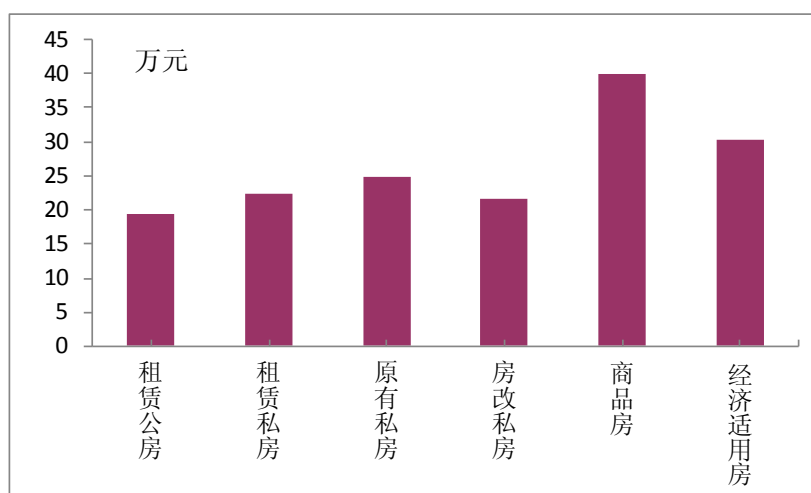


图 4 不同产权住房的当前市场价值

住房价值与家庭收入之间表现为显著的正相关关系。如图 5 所示，随着家庭收入水平的

提高，住房价值上升；对于最高 20% 的收入群体，住房价值上升的速度明显快于其他收入组。

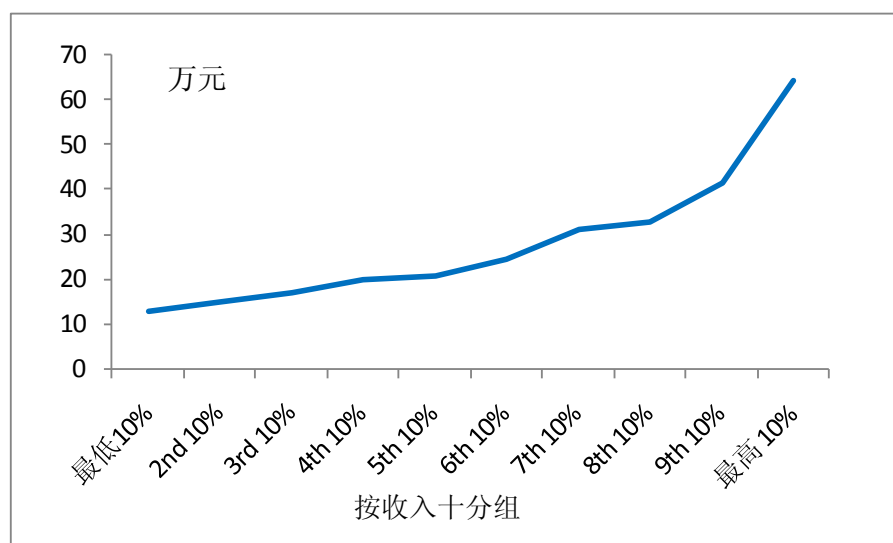


图 5 不同收入群体的住房当前市场价值

3 住房不平等性

获得非市场化住房资源的机会差异所导致的不平等

从上面的产权性质可以看到，城市中有 44% 的家庭通过市场渠道获得住房资源，而 41.2% 的家庭则通过非市场途径（主要指住房福利制度）获得住房资源（包括房改房和租赁公房），二者几乎持平。值得注意的是，房改房占整个住房存量的约 1/3（34.3%），比重相当大。在 20 世纪 80—90 年代的住房制度改革中，房改房以非常低的价格（标准价或成本价）卖给职工，职工在获得产权后，房改房变成了他们自己拥有的资产，可以以市场价格在市场上出售，这是对于这些家庭的很大一笔福利。拥有房改房的家庭，在目前的高房价下所受到的影响很小，这是因为他们已经拥有住房。即使他们打算购买新的住房，也可以通过以市场价格卖出房改房而获得一大笔资金，大大减轻了购房压力。

利用五城市小样本数据对两类住房的特征以及其中居住家庭的特征进行统计分析，其结果见表 6。首先，非市场化住房的建设年代较早，建筑样式较旧，住房面积也普遍小于市场化住房。房改房的每套平均面积是 75.4 平方米，比商品房小 24.4 平方米，比经济适用房也要小 11.4 平方米。房改房的每平方米价格也要低于商品房，但与经济适用房相差不多，这是由于房改房一般处于区位较好的地段，所以每平方米价格不会很低。

拥有房改房家庭的收入明显低于购买商品房的家庭，而户主年龄则明显偏高。这是因为拥有房改房的家庭往往都是单位中的老职工，在 2000 年之后参加工作的新职工，一般不再有机会获得房改房。另外很明显的差异是拥有本地城市户籍的比例和在本地居住的时间。拥有本地户籍，在本地居住时间越长的家庭，获得非市场住房资源的机会也越高。在拥有非市场化住房资源的家庭里，70% 以上的家庭是本地城市户口，而在拥有商品房的家庭里这一比例仅为 49.6%（由于购买经济适用房通常有户籍限制，所以经济适用房中本地城市户口的比重也很高）。同时，在国有企业和事业单位工作的家庭更易于获得非市场化住房资源。上述特点及其差异性反映出，体制内、拥有本地城市户口和年龄较大的群体有更多的机会获得非

市场化住房资源。这与单位在历史上是非市场化住房资源的供应主体密切相关。

表 6 不同来源的住房资源的家庭特征

	非市场化住房		市场化住房		
	房改房	租赁公房	商品房	经济适用房	租赁私房
比例	34.2%	7.0%	32.1%	3.9%	8.0%
住房特征					
每套面积	75.4	52.5	99.8	86.8	66.7
每平方米单价	2252	2116	3181	2300	2184
家庭特征					
家庭年收入	35.4	27.2	42.3	35.7	31.2
年龄	40.2	39.9	36.3	38.9	32.5
受教育年限	13.5	12.7	13.8	13.8	12.3
本地城市户口	78.0%	71.9%	49.6%	69.9%	7.9%
在本地居住时间	16.3	24.3	5.0	8.0	2.7
在国有企业和事业单位工作	55.2%	50%	30.5%	55.7%	9.9%

为了更准确的分析获得非市场住房的家庭的特征,利用五城市小样本建立了简单的回归模型,回归结果见表 7,与前面的描述性统计分析结果基本相似。考虑到对于自有住房和租赁住房的家庭而言,其选择行为可能有较大的差异,故将样本分为三部分进行回归:所有家庭,自有住房家庭以及租赁住房家庭。对于自有住房家庭,在控制其他变量的情况下,收入越高、越年轻、拥有本地户口的概率越小(外地移民)、在体制外工作的居民家庭,越可能选择商品住房。这是因为一方面这些家庭难以获得非市场化住房资源,只能到住房市场上去购买住房;另一方面高收入的家庭住房支付能力较高,也更偏好于新建的、套型和建筑质量更加现代化的商品住房。对于租赁住房家庭,收入变量不显著,而其他变量的作用效果类似。

表 7 获得非市场住房资源的家庭特征

因变量: 非市场住房=1	所有	自有者	租赁者
常数项	0.575(1.4)	0.485(0.8)	-1.222(-2.1)**
Log(家庭收入)	-0.225(-5.4)***	-0.251(-3.8)***	-0.028(-0.5)
当地城市户口	0.852(15.2)***	0.518(6.2)***	1.725(18.9)***
受教育年限	-0.023(-2.5)**	0.004(0.3)	-0.033(-2.5)**
国有企业和事业单位	0.455(8.2)***	0.352(4.5)***	0.557(6.0)***
年龄	0.017(5.9)***	0.013(3.0)***	0.018(4.3)***
控制变量	YES	YES	YES
样本量	4023	2024	1999
LR statistics	688.2	128.7	915.8
McFadden R-squared	0.164	0.078	0.380

能否获得非市场化住房资源对于家庭财富和住房支付能力有重要影响。这里以自有住房

家庭为例予以说明。房价收入比是指市场中所有住房的中位数价值与中位数家庭收入之比，是住房可支付性的重要评价指标。家庭所拥有的资产（例如所拥有的房产）也会对住房支付能力产生重要影响，因为在购房时可以将现有的资产变现以支付部分房价。为了考虑这一点，对于拥有房改房的家庭，我们将住房市场价值中位数减去所拥有房改房的当前市场价值（即认为可以通过变现房改房来抵消部分房款），作为调整后的住房中位数价值，除以中位数家庭收入，得到经调整的房价收入比。图 6 反映了十收入组中各组家庭所面临的房价收入比，并分为是否拥有房改房两类。可以看出，是否拥有房改房资产对于房价收入比有很大的影响。如果不拥有房改房，除最高收入组外，其他九个收入组的房价收入比都偏高，高于国际上提出的“3—6 倍”的标准。特别是最低四个收入组，房价收入比均在 10 以上。而如果这些家庭拥有房改房，则情况大有不同，即使是最低收入组的房价收入比也仅为 5.4，按照国际标准也是具有住房支付能力的。总体来看，没有房改房的家庭的房价收入比是拥有房改房家庭收入比的 3 倍多。

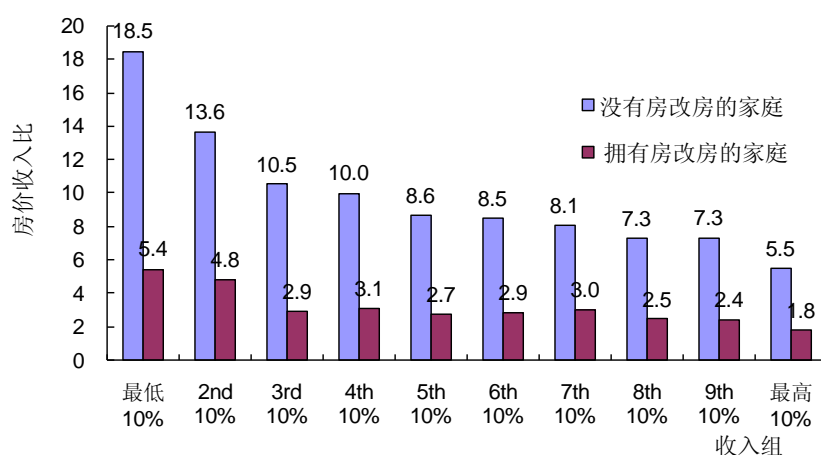


图 6 房价收入比（考虑是否拥有房改房资产）

这说明了两个问题。第一，在目前房价居高不下的情况下，住房需求仍很旺盛，这其中的原因之一就是许多拥有房改房的家庭，其住房资产大大增强了他们的支付能力。第二，那些没有机会获得非市场化住房资源，且收入较低的家庭，在高房价下承受着很大的住房压力，应当是低收入住房政策的关注重点。

不同收入群体间的住房不平等

收入是影响家庭住房消费水平的主要因素，低收入家庭的住房条件会明显偏差。这里我们从两个角度来考察。首先从住房产权结构进行分析，图 7 给出了十个收入组的住房产权构成状况。对于租赁住房而言，不管是租赁私房还是租赁公房，都随着家庭收入的增加而下降，这与租买选择模型所反映出的规律是一致的。对于自有住房而言，随着家庭收入的增加，拥有商品房的家庭越来越多，这是住房市场上自由选择的必然结果；而拥有房改房的家庭在前七个收入组中没有明显的变化（在原有住房福利制度下收入并非分配住房的主导因素），但是当家庭收入在最高的三组时，则会随着家庭收入的增加而明显下降（高收入家庭不再满足于年代久远的房改房而转向商品房）。值得注意的是，在各个收入组中，拥有经济适用房家庭的比重基本没有差别，低收入家庭并没有更多的机会获得这种政策性住房。在现实中的确存在这样的问题：许多经济适用房并没有被需要得到住房保障的城镇中低收入、低收入家庭获得，而是有相当部分是被中等收入甚至是高收入人群获得，这是经济适用房在实践中广受民众诟病的重要原因之一。因此经济适用房政策在执行过程中违背了原本政策设计的初衷。

第二个观察的角度是不同收入组对居住空间的需求(住房面积)和对居住质量的需求(住房单价)的差异。这里的居住质量包括区位价值、社区环境以及建筑物自身的质量等因素。图 8 很形象的反映出各自的趋势。首先,家庭不管是对居住空间还是对居住质量的需求都随着家庭的收入提高而提升,需求的收入弹性均显著为正。其次,家庭对居住空间的需求随收入增加的速度较为平缓,或者说收入弹性在每个收入组里基本稳定。第三,家庭对居住质量的需求在低端收入组中随收入提高而上升的速度较为平缓,但在高端(特别是最高的三个收入组),对居住质量的需求明显快速上升,弹性增大。这表明,对于高收入群体,对居住质量的需求明显偏高,更看重居住环境而不仅仅是面积。

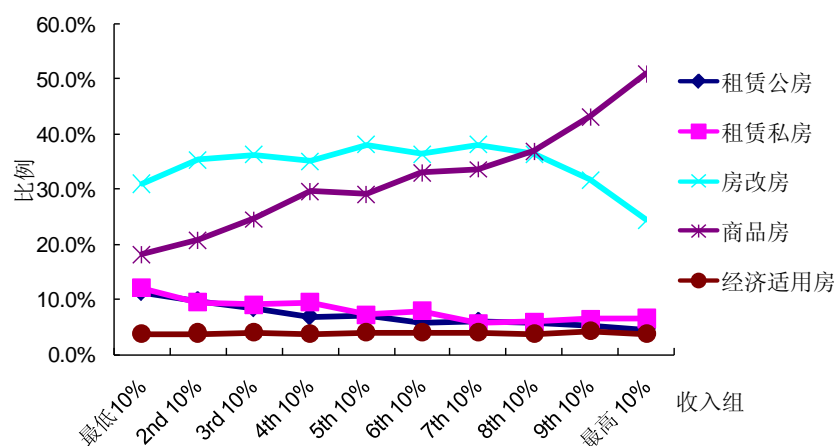


图 7 住房产权的结构（按收入组分）

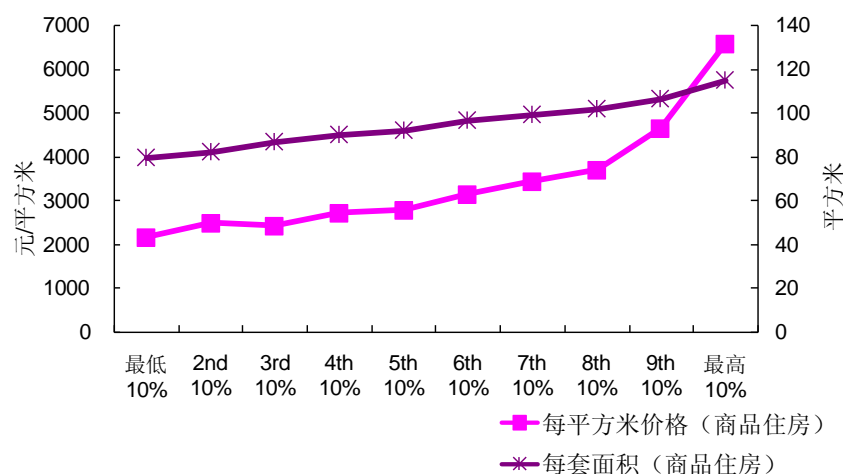


图 8 不同收入组的家庭的住房面积和住房价格

正式住房与非正式住房间的不平等

上面分析了正式住房中的住房状况与住房不平等性,但并未涉及占城市住房存量近 30% 的非正式住房。“城中村”等非正式住房在中国的许多大城市中都很常见,并由于其居住拥挤、环境恶劣、治安混乱等问题受到普遍诟病。在非正式住房中居住的大多是不具有本地城市户籍的低技能农民工,他们为城市经济增长做出了很大的贡献,却只能栖身于拥挤破败的非正式住房中,并且目前政府的住房保障政策并没有把他们包含在内。这意味着他们面临着比城市低收入居民更为严重的住房问题。

由于官方数据极度缺乏对于非正式住房及其居住者的统计,这里利用 2008 年郑思齐等

开展的北京市“城中村”调查数据进行案例分析。2008年9月开展的北京市“城中村”调研采用了两阶段的抽样方法。首先，考虑各类“城中村”规模、数量及区位条件，采取先划圈层再随机选取的方法，选取了北京市50个城中村进行调研。在此基础上，为尽可能全面地反映“城中村”的实际情况，每个“城中村”选取15-20名外来务工者进行调研。为增强代表性，“城中村”内调查对象选择也考虑到其住所在村内的空间均匀分布。由于部分外来务工者的文化程度较低，为保证数据的真实可靠性，所有问卷均采用访谈形式，由调查员填写问卷。本调研共完成有效问卷756份（以下简称“北京‘城中村’样本”），此外还对“城中村”原村民和基础设施进行了调查。在调研中观察发现，“城中村”的居住环境普遍较差。主要体现在：建筑密度大，房屋过于拥挤；公共楼梯走廊狭窄；配套设施严重缺乏且维护较差；房屋间距过小，不符合防火标准；垃圾随处堆放；治安环境差。

为便于与城市“正式”住房的基本情况进行比较，我们选取了每个调研“城中村”周边的10个普通住宅项目，收集其面积和价格信息。与周边普通住宅项目相比（图9），“城中村”的建筑密度明显偏大，人均居住面积小。“城中村”内住房多数为一间房，平均建筑面积仅为13.2平方米（人均住房面积8.41平方米），远低于周边住房的平均每套建筑面积（83.4平方米）。

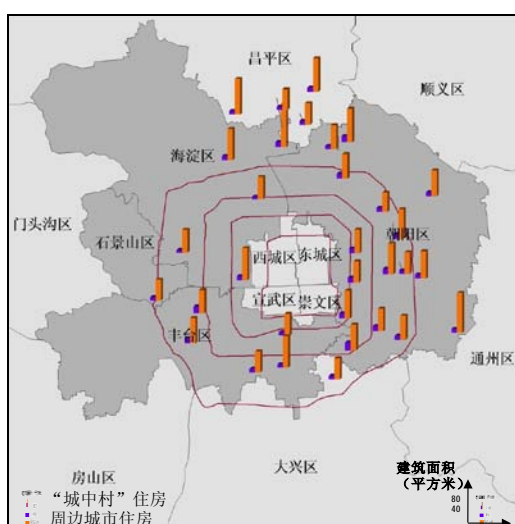


图9 “城中村”住房与周边正式住房的面积比较

表8反映出“城中村”中配套设施的严重缺乏。在北京“城中村”样本中，超过九成的住房没有厕所和厨房，大多数居民在公共浴室洗浴、露天做饭。同时，调节室内温度的空调和暖气的拥有率也较低，室内的居住环境恶劣。仅电视的拥有量超过50%，成为农民工主要的家用电器，收看电视也成为农民工主要的休闲娱乐方式。

表8 北京市“城中村”设施拥有情况

设施拥有情况	厕所	厨房	空调	暖气	电视	冰箱
有	4.2%	8.1%	6.7%	14.0%	77.6%	22.6%
无	95.8%	91.9%	93.3%	86.0%	22.4%	77.4%

“城中村”中房屋的每套总租金要远低于周边普通住宅的每套总租金（图10a），这与“城中村”中住房的特点有密切关系。房屋面积狭小，居住条件恶劣，缺乏公共配套设施，建筑密度过高等都决定了其偏低的总租金水平。“城中村”中容纳的多是农民工，这种低租金也为他们提供了安身之所。

但是，“城中村”房屋的单位面积租金水平和周边普通住宅相比却没有这么大的差距。

经计算，周边普通住宅的单位面积租金仅是“城中村”房屋单位租金的 1.23 倍（图 10b）。这表明，造成“城中村”总租金和周边普通住宅总租金差异的原因主要是两类住房的面积不同，而不是单位租金的差异。这体现了两类人群的住房消费特征，对于居住在“城中村”的农民工而言，其居住模式更倾向于“生存型”居住，愿意为了减少住房支出而尽量压缩住房面积。但他们仍在乎区位，对每平方米面积的支付意愿并不低。地方政府在为这部分群体提供住房保障时，可以充分利用这种住房消费的特征，在就业机会较为便利的区位建造小面积、高密度的住房，同时在住房设备和公共配套设施方面都可以进行相应的简略。这样农民工的支付意愿能够得到比较充分的发挥。

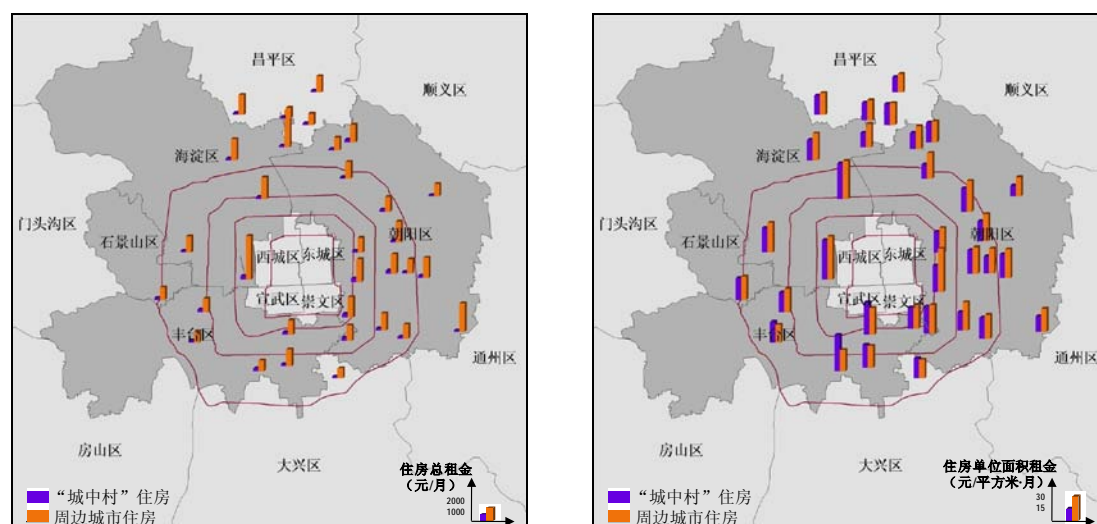


图 10a “城中村”住房与周边正式住房的总租金比较 图 10b “城中村”住房与周边正式住房的租金比较

4 结论和政策含义

基于国家统计局 2007 年城市住户大样本调查，以及 2008 年北京市“城中村”调查，本文对中国城市住房状况与住房不平等性进行了深入的分析。目前住房状况和住房不平等问题的主要特征及政策含义包括：

(1) 城市中正式住房的单套建筑面积平均为 84.5 m^2 (人均 28.3 m^2)，折合使用面积约为 63.4 m^2 (人均 21.3 m^2)，而且在不同收入分组的家庭之间差异不大。表明从户型建筑面积规模看，已经达到或超过国外中等发达国家的水平，且在正式住房中居住的居民不存在明显的住房拥挤问题。但是，以北京“城中村”为例的非正式住房的人均住房面积仅为 8.41 平方米。非正式住房的普遍特点是建筑密度大，房屋过于拥挤，配套设施严重缺乏且维护较差，垃圾随处堆放，治安环境差，是未来住房政策应当关注的重点。

(2) 2007 年我国城市居民的住房自有化率达到 82.3% ，高于欧美等发达国家的水平，这与我国住房制度的历史依赖性有很大关联（房改房占住房存量的 $1/3$ ）。对高住房自有化率的追求虽然有利于社会和社区的稳定，但也会导致住房价格脱离家庭住房支付能力、增加公共住房供给压力、导致住房消费结构失衡、制约住房租赁市场的发展和存量住房资源的充分利用等缺陷。因此，未来住房政策应鼓励形成租买并举的住房消费格局，不必追求过高的住房自有化率。

(3) 我国当前城市住房领域的市场化程度为 44.0% ，即 44.0% 的城市家庭通过购买商品住房（含经济适用住房）和以市场价租赁住房进行住房消费。这一方面说明我国自 1998

年深化住房制度改革、促进住房市场化的政策取得了巨大的成效。

(4) 经济适用房仅占住房存量的 3.9%。这表明, 在过去 10 年占政策性住房主体的经济适用房的实际供给量过少, 并没有真正起到解决低收入家庭住房问题的关键作用。因此, 应继续加大住房保障制度建设的力度, 规范经济适用房和其他政策性住房的建设、分配和管理。

(5) 单套住房的平均市场价值为 28.1 万元 (折合 3325 元/ m²), 其中, 商品住房的平均市场价值为 40.0 万元 (折合 4734 元/ m²)。住房市场价值在区域和城市间差异明显, 东部地区城市单套住房平均市场价值为 30.2 万元, 东北地区城市单套住房平均市场价值为 13.3 万元, 直辖市和省会城市的住房市场价值普遍偏高。该住房价值的空间分布符合我国城市经济和社会发展的现状特点, 也符合城市经济学的相关规律, 对我国城市化和劳动力合理流动的方向, 能起到有效的引导作用。

(6) 在住房不平等方面, 我们从获得非市场住房资源的机会, 不同收入群体间的差异性, 以及正式住房和非正式住房差异这几个角度展开分析。住房领域的制度转型使得不同社会群体获得非市场化住房资源 (房改房) 的机会不同, 体制内、拥有本地城市户口和年龄较大的群体有更多的机会获得非市场化住房资源, 这形成了群体间明显的住房消费的差异性。能否获得非市场化住房资源对于家庭财富和住房支付能力有重要影响, 拥有房改房能在很大程度上提高家庭的住房支付能力; 而那些没有机会获得非市场化住房资源, 且收入较低的家庭, 在高房价下承受着很大的住房压力, 应当是低收入住房政策的关注重点。

(7) 正式住房和非正式住房在住房质量和居住环境上存在巨大差异, 农村移民 (农民工) 大部分只能选择在 “城中村” 等非正式住房中居住。以北京市 “城中村” 为例, “城中村” 住房的平均每套建筑面积不足周边正式住房的 1/6, 九成以上的 “城中村” 住房没有厕所和厨房。这在住房消费和居住空间上都表现为很强的不平等性, 并产生了居住隔离现象。这会导致他们与城市主流社会的分离, 阻碍他们获得城市公共资源 (如教育、医疗、基础设施) 和进行高质量社会交往的机会, 对其福利水平、生活质量、自身和子女的素质培养和道德水平都存在显著的负面影响, 同时增加社会矛盾, 造成社会不稳定。目前已有必要将农民工住房问题纳入城市住房保障政策体系, 这不仅能改善他们的生活境遇, 而且有利于改善其社会交往的环境和人力资本积累的质量, 有助于城市经济转型和社会可持续发展。

本研究提供了一种分析城市住房状况和住房不平等的思路与方法, 但分析的数据仍偏向宏观 (或者是针对一个城市的案例分析), 各城市政府住房保障与住房管理部门应建立必要的信息渠道, 准确把握本地住房市场的存量结构与家庭消费特征, 进而采取有针对性的市场干预政策和住房保障措施。

参考文献

- [1] 国家统计局城调队: 《中国城镇住户调查方案》, 中国统计出版社, 2002 年。
- [2] 刘洪玉、郑思齐: 《城市与房地产经济学》, 中国建筑工业出版社, 2007 年。
- [3] 郑思齐: 《住房需求的微观经济分析》, 中国建筑工业出版社, 2007 年。
- [4] 郑思齐, 刘洪玉, 任荣荣, 余秋梅. 2009. 中国地级及以上城市的住房消费特征: 基于国家统计局 2007 年城镇住户基本情况调查的分析. *城市与区域规划研究*.
- [5] 中华人民共和国国家统计局: 《中国统计年鉴 2007》, 中国统计出版社, 2008 年。

-
- [6] 中华人民共和国民政部:《中国民政统计年鉴 2007》, 中国统计出版社, 2007 年。
- [7] Siqu Zheng, Joyce Yanyun Man, Rongrong Ren. 2009. The State of Housing markets in China: Trends, Patterns and Affordability. PLC working paper.
- [8] Siqu Zheng and Yuming Fu. Intra-urban Spatial Inequality across Chinese Cities. PLC working paper.
- [9] Yuming Fu, Siqu Zheng and Rongrong Ren. A Place to Live or to Work: Income Elasticity of Housing Demand across Population Groups in Chinese Cities. PLC working paper.
- [10] Siqu Zheng, Fenjie Long, Cindy Fan and Yizhen Gu. Urban Villages in China: A 2008 Survey of Migrant Settlements in Beijing. *Eurasian Geography and Economics*, 50(4), 2009: 1-22.