

中国人口城镇化过程中的住房问题研究

张丽萍

(中国社会科学院社会学研究所, 北京 100732)

摘要: 基于全国人口普查和中国社会状况综合调查(CSS)数据,从城乡一体化的角度研究中国家庭住房拥有状况和实际居住情况,分析了城乡住房分布差异以及存在的问题。研究发现:中国家庭自有住房比例提高,有2套及以上住房的比例超过20%,但家庭自有住房分布与人口的城乡分布呈现明显的倒置关系;人口与住房分布的不同步带来自有住房与实际居住的分离,有不低于10%的住房空置,而租赁住房的比例在部分大城市较高,且廉租房和公租房占比依然较低。建议政府相关部门应重视住房与人口空间分布错位带来的住房问题,推进农村住房流转政策,整合房产资源,降低城镇住房空置率,进一步提高住房的利用率。

关键词: 新型城镇化建设; 城乡一体化; 人口与住房; 住房自有率; 住房空置

中图分类号: C913; C920

文献标志码: A

文章编号: 1671-0398(2022)04-0000-18

改革开放40余年来,随着我国住房制度的改革和推进,城乡居民家庭的住房条件都得到极大改善,住房自有率也大幅度提高。2002年11月,党的十六大报告提出,全面建设小康社会的奋斗目标,使“社会保障体系比较健全,社会就业比较充分,家庭财产普遍增加,人民过上更加富足的生活”。我国小康社会住房的标准是,到2020年,住房从满足生存需要向实现舒适型的转变,基本实现“户均一套房、人均一间房、功能配套、设备齐全”的目标^①。2017年10月,党的十九大报告再次强调,让全体人民住有所居,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”^②定位,强调了住房的基本居住属性,将住房作为民生保障的重点内容。2020年10月29日,中国共产党第十九届中央委员会第五次会议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》,进一步强调,促进住房消费健康发展,推进以人为本的新型城镇化,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,促进房地产市场平稳健康发展^③。

住房问题一直是全社会关注的热点问题之一。住房不仅仅是消费品,在某种程度上也为投资者所青睐,住房属性的金融化愈加突出。由于住房的刚需群体、改善性群体与投资性群体的叠加,致使住房价格上涨。为了遏制持续上涨的房价,我国各地陆续出台住房限购、限贷政策,但大中城市的住房价格依然维持在较高的水平上,住房问题已经成为中国经济转型和居民福祉提升的核心

收稿日期: 2021-12-21

基金项目: 中国社会科学院创新工程重大科研规划项目(2019ZDGH005); 中国社会科学院妇女/性别研究中心项目(FNZX048-2021)

作者简介: 张丽萍(1968—),女,中国社会科学院社会学研究所研究员。

① http://www.gov.cn/test/2008-08/01/content_1061490.htm。

② <http://www.gov.cn/zhuanti/19thcpc/baogao.htm>。

③ http://www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm。

问题之一。

近年来,我国在城镇人口比例不断提升的背景下,人口城镇化以及人口的大规模迁移流动对住房的需求产生分化,国家提出以人为本的新型城镇化建设,成为应对人口城镇化发展新阶段主要矛盾的重要举措。因此,本文研究城镇化进程中不同区域、不同群体住房状况以及面临的问题,从城乡一体化角度研究人口在乡城流动、不同地区流动过程中对住房分布带来的影响,探讨流动人口与固定住房之间的矛盾,缩小城乡区域发展的差距,力求民生保障等问题。

一、文献回顾与概述

住房就其属性而言,既满足人们居住需要,也是家庭财富的积累,更是居民家庭重要的财产,具有消费和投资双重属性(杨赞,张欢,赵丽清,2014)^[1]。住房问题在宏观上涉及到社会经济发展,在微观上则涉及家庭发展能力建设,因而是一个非常复杂的社会经济研究课题。随着我国城镇化建设进程的加快,形成了大规模的人口迁移和流动,而人口的“城-城”“城-镇”“城-乡”等空间变动,以及由此带来的住房问题也随之增加;同时,人口的城乡分布与住房分布的变化也受到学界的普遍关注。我国居民现有住房是家庭不同时期获得住房的历史累积,为了厘清住房的存量和增量以及居民的实际居住情况,学界需要从住房的拥有情况、获得机制、使用情况等不同角度进行全面分析。

(一)城乡居民住房研究取向

从发达国家工业化和城市化的历史来看,19世纪末,德国在工业化、城市化快速发展的阶段,也面临严重的住房问题。恩格斯在《论住宅问题》中批判由资产阶级慈善家提出的“小住宅制”“移民区”“营房制”,以及“购置房屋协会”等方案,都会因为遇到城乡对立而归于失败,认为,“住宅问题,只有当社会已经得到充分改造,从而可能着手消灭在现代资本主义社会里已达到极其尖锐程度的城乡对立时,才能获得解决。”^[2]

改革开放40余年来,我国经济发展激活了劳动力市场,大量的农村劳动力在涌入城市的同时,也为包括住房在内的公共服务供给能力带来巨大挑战。目前,学界从不同的学科、不同的视角、不同的层面对我国居民住房进行研究分析,主要存在三个取向。

1. 围绕城镇人口变化分析住房走向

学界对住房研究以城镇住房市场研究为主,研究主要围绕住房市场需求、供给,以及与此相关的住房价格、政策变迁等问题,探讨较多的是为房地产市场服务,即使是研究人口与住房的关系,也是以人口变化分析住房市场的走向为目的,而且人口结构对住房的影响更多的关注点,则集中在人口的自然变动、迁移变动和社会变动对住房产业的发展所产生的影响(王艳,2014)^[3]。学界人口城镇化对住房影响研究侧重于对城镇住房市场和住房需求的影响。有学者认为,人口结构与城市化进程是推动房地产市场发展与中国经济增长的两大引擎(哈继铭,2007)^[4],人口迁移还可以导致城市房地产需求的增加(王春艳、吴老二,2007;周达,2010)^[5-6]。目前,我国在城镇化建设进程中,很大程度上是农村人口迁移到城镇中来,以每年1%的城镇化速度看,每年大约1400万农民进城。在城镇化过程中,人口从农村向城市的迁移对房地产市场产生扩张作用(Kottis,1971)^[7]。中国人口城市化对城镇住房形成非常大的冲击力,但是住房市场发展严重滞后于人口城市化(帅友良,2005)^[8]。同时,随着我国城镇人口总量增加、中青年人口比例提高、家庭规模小型化趋势,以及城市化水平提高等,都会对住房市场需求产生显著影响(李超,2019)^[9]。

2. 探讨城镇住房不平等现象研究住房需求

学界通过城市住房问题、农民工住房问题、不平等问题等研究中国住房需求,但是大多研究仅关注城市住房需求(李超、倪鹏飞、万海远,2015)^[10]。学界认为,我国对于居民家庭已有住房,也就是存量住房,则侧重从社会分层、不平等等领域对影响住房获得的社会经济因素进行分析,从市场

机制、权力机制等分析城市住房分化(胡蓉,2012;方长春,2020,吴开泽,2019)^[11-13];对城乡住房的不平等研究是侧重分析住房市场化过程,认为再分配体制所转化的住房市场化能力造成了城镇居民与农村居民在城镇住房市场的不平等现象,农民(农民工)难以享受保障性住房,保障性住房福利外溢造成了新的不平等(范雷,2016)^[14]。

3. 侧重农民住房权益研究窥知农村住房特性

学界对农村住房研究侧重为农民住房权益问题。一方面,我国城乡二元经济导致城乡不同的住房制度,使农民和市民的住房权益的差异逐渐增大;另一方面,农民工阶层的形成,加剧了城市住房的紧张问题,也催生了农村住房空置、宅基地闲置和浪费等问题(吕萍、钟荣桂,2018)^[15]。我国农村的一户村民通常都会拥有一处宅基地,因大量农民出外打工,平时房屋基本空置,形成了大量的闲置房产,致使很多村庄出现了“空心化”。由于这些房子不能有效利用,导致了大量的土地闲置和浪费(王元华,2016)^[16],而农村住房是农民最重要的财产,如何盘活已有存量住房,增加住房利用效率,提高住房财产收益是住房问题的关键(钟荣桂、吕萍,2017)^[17]。

笔者认为,从人口的空间流动而言,对我国住房问题研究应跨越人口城乡以及不同城、乡内部流动的“乡-城”“城-城”流动,“住有所居”是流动人口首要必须解决的问题,而对于城乡一体化下人口住房状况的分析,则需要从人的角度分析住房的状况,进而研究人口城乡结构变化对住房以及居住情况产生的影响。

(二) 城乡居民住房不平等研究

住房既要满足居住需要,同时也是家庭财富的重要组成部分。随着我国城乡要素的流动,当下割裂的城乡二元住房市场产生了诸多问题。一方面,从家庭财富角度来看,我国城镇居民不仅存在住房不平等,农民和市民之间住房权益的差异也在渐增大;另一方面,从居住情况看,我国人口流动的城镇化,也打破了对流入地和流出地原有的住房均衡格局,产生居住分异。

1. 在住房资源上的差异

学界有关住房不平等研究表明,我国的城镇住房资源分配经历了计划性的福利分配转向全面性的市场分配的过程,市场化供给成为城镇住房供给的主导模式,虽然分配机制发生了根本性的变化,但研究发现再分配体制的社会结构因素(户口身份和城市层级)还在持续发挥作用(李春玲等,2020)^[18]。我国在城镇住房由福利分房向市场化改革的同时,农村住房的获得与城镇居民购买住房有所不同,具有福利属性。农村基于国家现行的土地和住房制度,农民通过申请宅基地并自行建设住房,拥有了自己的住房,其宅基地具有公有私用的独特性(吕萍等,2018)^[15];方长春(2020)^[19]指出,农村住宅大多为农民以自建的方式建在集体土地上,其可交易性差(限定在特定成员之间的有条件的交易),房产增值空间小(房产价值变动主要受制于建筑材料和通货膨胀等因素,与建设用地的增值无关),现行的农村住房制度使得农民住房产权虚位,农村住房价值严重缩水,因而大大限制了农村住房租赁和出售的获益,制约了农民财产性收入的增长(王文烂,2010)^[20]。

笔者认为,住房作为家庭重要的财富,成为社会分层研究中极为重要的考察视角,若仅仅是从城镇或从农村分别进行探讨,则是无法获取住房不平等的全局信息。

2. 在住房居住上的差异

从城乡居民居住不平等角度来看,学界一直关注研究农民工作为移民在城镇的融入问题,尤其是在城市的居住问题,也侧重农村住房资源的浪费;从乡城移民成为城市移民的居住情况来看,李强等研究认为,农民工在中国城市化进程中“半融入”与“不融入”问题,主要包括住房体系的不融入,表现为断裂式的不融入,即完全没有可能进入城市住房体系。与此同时,我国城市居民的户籍制度,又阻止了农民工享受经济适用房、廉租房、限价房的可能性,使农民工承受着就连城市居民也难以承受的高房价的城市商品房体系。当前,我国城乡的农民工作为移民最可能的选择是租赁房屋居住,但出租市场的不成熟使其住房稳定性极低(Weiping Wu,2006)^[21]。农民工的迁移流动不

仅造成在流入地的居住困难,而使流出地的住房出现空置现象。大部分农民工因常年外出务工,居住在城镇,其农村住房长期空置,或由老人看管;也有常年不在农村居住,却修建高档住房;另外,农村建房中的超前消费严重,随着房屋造价成本攀升,造成了住房资源的严重浪费(黄玉玺,2015;乔迁,2019)^[22-23];还有很多农民工在家乡附近购房,就地城镇化,但还是在大中城市工作,造成一定比例的住房闲置。

笔者认为,我国在人口快速城镇化的过程中,房地产业的发展,特别是城镇产权住房价格的上涨,拉大了城乡居民在住房资产上的差异。在此基础上,学界要研究分析城市住房获得机制,必须要关注城乡一体化下的居民住房状况。

(三) 城乡居民住房研究存在的问题

目前,学界对人口城镇化过程中对家庭住房产生影响的研究,因不同学科的视角有所不同,但总体看主要存在三方面的问题。一是亟需加强宏观判断和形势分析。学界有的研究对于我国居民住房核心指标研究底数不清,如中国房户比、空置率、无房户、租房户构成情况等;住房究竟是过剩还是短缺,区域差异情况如何等,都缺失宏观研究。二是研究应注重对现有数据的挖掘,不能仅仅停留在主观认知上。从2000年起,国家统计局即开始对居民家庭的居住情况进行调查。目前,学界相关研究抽样调查也都关注住房问题,但对国家层面的调查数据缺少个案数据,或者是与某些抽样调查存在很大的抽样偏差,造成对住房数据的分析挖掘不足。三是应侧重城乡一体化的分析视角。我国人口在城镇化发展较为迅速的情况下,随着城乡要素的流动,当下割裂的城乡二元住房市场产生了诸多问题。学界尤其应当关注并从家庭甚至家庭成员的拥有和使用住房情况以及实际居住情况分析住房,尤其是随着人口城镇化速度的加快,住房的城镇化比例也随之提升,但与人口流动不同,住房具有固定资产的属性,新增住房与原有住房的分布状况和区域差异明显不同,住房政策的变化使住房获得渠道也具有多样性。

因此,笔者认为,对我国城乡住房状况的研究,需要从城乡一体化视角入手,以居民家庭作为研究对象,将城镇与农村住房进行全面分析,并对城乡居民家庭中住房拥有情况以及获得住房的渠道需要进行细致分析和研究;同时,在了解存量住房的基础上,才能更好地对增量住房的发展趋势做出判断,对住房政策制定以及宏观调控产生积极的意义,以避免走入住房研究为房地产服务,而不是为国家宏观决策服务的误区。

二、我国城乡居民住房的统计指标与分析

(一) 统计指标

本文研究中国城乡住房的城乡分布,对于城镇与乡村的划分是依据国家统计局《统计上划分城乡的规定》^①,其中城镇包括城区^②和镇区^③,乡村是指规定划定的城镇以外的区域^④。因此,如果学界研究仅仅局限于分析城镇住房,则对于研究家庭住房存量是有偏差的(详见表1)。就住房存量而言,我国居民住房从来源上包括——购买商品房、购买政策保障房,原公房、公租房、小产权房以及自建房等;同时,使用这些住房的居民既包括城镇居民,也包括乡村居民,其中乡村住房是以

① http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjbz/200610/t20061018_8666.html。

② 城区是指在市辖区和不设区的市、区、市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会和其他区域。

③ 镇区是指在城区以外的县人民政府驻地和其他镇,政府驻地的实际建设连接到的居民委员会和其他区域。与政府驻地的实际建设不连接,且常住人口在3000人以上的独立的工矿区、开发区、科研单位、大专院校等特殊区域及农场、林场的场部驻地视为镇区。

④ 不同年份调查数据的城乡标准,根据当年“统计用区划和城乡划分代码”,对城乡区域加以调整,<http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjbz/tjyqhdmhxfhdm/>。

表1 我国城乡居民家庭存量住房与使用情况

分布	来源	使用情况
城镇	自建房	自住
乡村	购买商品住房	出租或出借
	购买政策保障房与原公房	借
	公租房	空置
	小产权房	

自建住房为主。学界以往的研究多集中在对城镇住房的分析,而随着我国人口的迁移流动,家庭户中尤其是乡村居民在城镇购房的比例也有所提高,形成部分家庭在乡村和城镇都有住房的局面,而且住房的使用包括——自住、出租、租住、空置等。所以,我们要全面理解住房问题,需要从不同维度、不同视角进行审视,并以城乡一体化的角度,分析住房存量、住房在城乡分布状况以及住房的变化趋势,力图更好地从家庭资产角度观察住房状况。

本文把城乡居民家庭存量住房的使用情况加以比较,需采用住房统计指标,但这是一个非常复杂的系统。联合国住宅统计指标体系包括,住宅存量与新建住宅指标、居住状况指标、住宅消费支出等三类指标(郭磊,2002)^[24]。我国的住房统计指标更多的是为住房市场服务的指标,即住宅开发投资类、住宅建设类(包括新开工面积、竣工面积等)、住宅租售类(如商品住宅销售套数、住宅销售面积等)、住宅存量类(成交面积、成交套数等)、居住状况(居住人口、人均住宅建筑面积)。夏长江(2019)^[25]根据联合国住房普查的有关规定,从国际比较视角介绍了一些住房测量的指标。有学者研究是针对住房市场,认为应该包括供给类统计指标、需求类统计指标、土地利用规划指标、交易类统计指标、房地产金融统计指标、居住系统统计指标等(贺亮,2008)^[26],其住房统计指标更多的是为住房市场服务的。

住房是供居民个人或家庭生活居住的建筑空间或场所。为了研究住房与家庭之间的对应关系,本文对住房质量和价值等指标并不涉及,仅对家庭拥有的住房数量进行考察,在结合学界相关住房研究文献的基础上,梳理了部分住房状况分析的指标并加以简化,指标包括住房的数量、家庭对住房的拥有情况和使用情况三个类别(详见表2)。

表2 我国城乡居民家庭住房状况统计指标

类别	名称	含义
家庭自有住房数量与比例类指标	家庭住房存量	家庭户拥有的住房数量(套数)
	房户比	家庭户拥有的住房套数(住房存量)与家庭户数量之比
	住房自有率	拥有住房的家庭户数占全部家庭户数的比例
	无房户比例	没有住房的户数占全部家庭户数的比例
家庭自有住房使用情况类指标	住房自住率	自有住房自己或家人居住的住房占住房总套数的比例
	空置住房比例	空置房屋套数占住房总套数的比例
	出租住房比例	用于出租的住房占住房总套数的比例
家庭居住情况类指标	家庭拥有住房率	居住在家庭拥有住房的户数占该地家庭总户数比例
	租房比例	租住住房家庭占该地家庭总户数的比例

(1)分析家庭户自有住房情况的指标。家庭住房存量是基础指标,简单定义为调查区域全部家庭户拥有的住房数量。为了了解家庭户拥有住房的情况,以家庭户数为分母,构建房户比、住房自有率和无房户比例三个指标,其中房户比(户套比)是存量住房与家庭户数之比;有住房和无住房户数占家庭户的比例分别为住房自有率和无房户比例。(2)家庭拥有住房情况。为了研究家庭对拥有住房的使用情况,本文以家庭拥有的住房为分母,构建住房自住率、空置住房比例和出租住房比例三个指标。在全部住房中用于自住的、空置的、出租的比例,分别为住房自住率、空置住房

比例和出租住房比例。(3)居民家庭实际居住情况。居民实际居住情况也就是人口普查以及一些社会调查中所登记的现住房情况。本文以家庭户为分母的,以实际居住的住房来源为分子,构建家庭拥有住房率、租房比例两个指标。家庭拥有住房率是指家庭居住的住房中拥有住房的户数占全部家庭户的比例;租房比例是指租住住房家庭占该地家庭总户数的比例。

(二)数据来源

城乡居民住房状况和变化特征分析的数据包括住房价格变化情况、居民现居住情况、居民拥有住房情况等方面。国家现有住房价格的统计数据,有城市住房价格数据和房产交易价格数据等不同来源。国家统计局会定期发布我国35个大中城市数据新房和二手房价格宏观数据,居民住房产权交易的价格在由不动产登记中心等行政部门登记,在中介部门出售的住房挂牌价格等,但这些信息非常零散,且缺少家庭居住状况视角。2005年,为反映居民现住房状况,国家统计局在全国1%人口抽样调查中增加了住房状况调查,随后的人口普查和人口抽样调查则侧重调查家庭户现住房的属性,调查内容包括居住的间数、住房面积、住房类型、建筑类型、建成时间、住房设施(有无厨房、有无厕所)、住房来源等。但是,居民现住房情况是无法全面反映其拥有住房的实际情况。我国一些综合性的社会调查,如中国社会状况综合调查(Chinese Social Survey,简称CSS),既登记居民拥有的住房情况,也记录现住房状况。中国社会状况综合调查(CSS)是中国社会科学院社会学研究所主持,已经完成七次调查,调查年份分别是2006年、2008年、2011年、2013年、2015年、2017年、2019年(邹宇春等,2020)^[27];其数据显示,与住房相关的内容包括住房性质、面积、所在区域、住房价格或价值、出售意愿、居住情况等;虽然不同年份的调查数据侧重点有所不同,但在2008年及以后的调查中家庭拥有住房的数量以及住房面积都有涉及。并且结合被访者的信息,为研究居民家庭住房情况提供了丰富的数据资源。

本文通过国家统计局数据以及中国社会状况综合调查(CSS)数据,研究我国城乡居民家庭的居住状况,探讨家庭住房的基本情况,分析居民家庭自有住房分布的空间变化情况,并比较不同地区住房差异,在分析研究住房自有状况以及现住房的基本情况的基础上,侧重住房城乡分布的差异及存在的问题。

三、我国城乡居民住房的分布特征与问题

改革开放以来,我国逐步开始推进住房制度的转型,1998年,取消单位住房分配制^①,推行城市住房分配货币化改革,新的住房市场开始培育,代表了中国城市住房制度历史性转型。因此,居民家庭获得住房的方式也从自建住房、单位公房转向购买商品住房、保障房等多种方式并存。而且随着商品房市场迅速发育,住房投资也得到较快地增加。从宏观上看,我国在房地产的投资总额从1986年的101亿元增加到1991年的336.2亿元,2019年达到132194.3亿元^②;同时,居民居住条件也不断改善,全国人口普查和1%人口抽样调查数据显示,城乡家庭现住房从2000年人均住房的2.70间提高到2015年的3.54间,人均住房建筑面积从22.76平方米提高到2015年的35.17平方米^③。然而,由于居民家庭自有住房作为家庭不动产,特别是具有空间位置上的不可移

① https://baike.baidu.com/reference/447214/d9b9SmDNbVljg8ByJDCeA5EucGFIEGBqO2Xe6WQYGPHwSaQ3eafQV6Mb8CjC7CdIa7mpvr_gmuppIS9Wc66a81xNO_BX__iFd0dVriycIshOnzUvI9yf5Bct。

② 国家统计局编,《2020中国统计摘要》,北京:中国统计出版社,2020年。

③ 国务院人口普查办公室、国家统计局人口和社会统计司编《中国2000年人口普查资料》,北京:中国统计出版社,2002:1850;(2)国家统计局人口和社会统计司编,《2015年全国1%人口抽样调查资料》,北京:中国统计出版社,2016:493、519。

动属性,从而导致居民住房与人口分布之间在空间上存在明显的不一致。

(一) 城乡住房分布与人口分布的错位

随着我国人口城镇化进程的加速,城镇人口总量和比例不断上升,而且人口在迁移或流动过程中,对常住地住房的需求也会发生相应的改变或提升,城乡住房建设与人口城乡变动动态平衡和一致是居住状况改善的理想目标。然而,由于住房作为家庭的固定资产,是不可或缺或不易流动的,随着人口流动规模的扩大和家庭生命周期的变化,快速流动的人口与不可同步移动或变相同步移动的住房之间不可避免地产生供需矛盾。

1. 城镇居民家庭自有住房的比例上升,乡村自有住房比例高于城镇

由于我国住房私有化改革,特别是市场化住房体制逐渐形成,居民家庭拥有住房产权的逐渐增多,住房构成发生重大变化。国外学者对自有住房提出“自有住房陷阱”假说,指出购买房产会降低劳动者的流动性,导致失业率上升和经济活力下降(Oswald A., 1996)^[28]。陈友华等通过对中国城市居住情况研究发现,大城市自有住房的高资产属性会帮助希望流动的购房者获得更多金融、财富的支持与保障,不会给购房者带来“锁定”效应,并给城市发展带来正外部效应;反之,在有收缩风险的中小城市,自有住房的低资产属性确实会导致购房者和城市发展陷入“自有住房陷阱”(陈友华,吕程,2020)^[29]。但学界对于住房自有实际情况的研究尚不够充分。据中国家庭金融调查与研究中心《2017中国城镇住房空置分析》报告,2017年,我国城镇居民家庭住房拥有率(拥有住房的家庭占全部家庭的比例)为90.2%,多套房拥有率为22.1%,套户比达到1.18(甘梨、弋代春,2019)^[30],但对包括农村在内的全国住房情况则缺少判断。

住房自有率是国际上衡量拥有住房产权的家庭户数占该地家庭总户数比例的通用指标(余秋梅等,2014)^[31]。由于家庭自有住房的分布统计是人口普查数据无法满足的,因此我们需要通过抽样调查数据获得相关统计指标,以此分析住房的基本状况和变化趋势的目的。CSS数据显示,我国居民家庭住房自有率逐渐提高。自2008年以来,我国居民家庭住房自有率均在92%以上;至2019年则提高到93.77%;从分城乡看,乡村自有住房比例高于城镇,2019年,城镇居民有产权住房的家庭比例为91.30%,而乡村居民家庭自有住房的比例为97.26%。

CSS历次调查数据显示,我国居民房户比和多套住房比例的变化显著,家庭拥有的住房数量逐步提高。从房户比看,2008年,我国户均住房1.07套提高到2019年的1.19套;其中,城镇居民家庭户均住房从2008年的1.04套提高到2019年的1.20套,乡村从1.10提高到1.17套。从拥有住房结构看,我国居民家庭多套住房比例上升(详见图1),一套住房的家庭比例最高;除2008年为86.02%外,其他调查数据均在3/4左右;2套及以上住房比例逐渐提高,从2008年的9.68%提高到2011年的14.99%,2017年接近17%;至2019年,在有住房的93.77%的居民家庭中,有1套住房的比例为73.27%,有2套住房的比例为17.02%,有3套及以上的比例占3.48%,2套及以上住

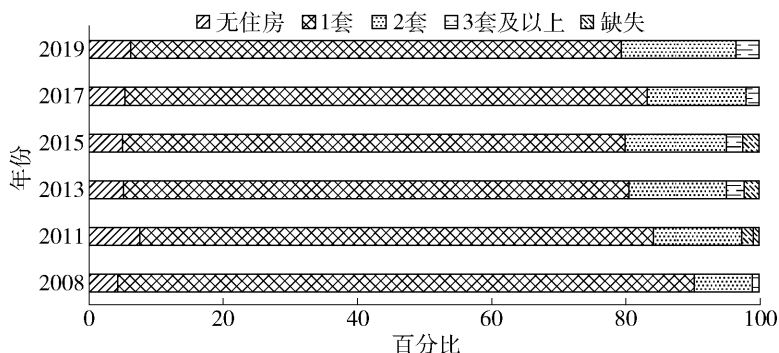


图1 2008—2019年我国城乡居民家庭自有住房情况

数据来源:中国社会状况综合调查(CSS)2008—2019。

房比例达到 20.50%, 已经超过 1/5^①。

2. 住房城镇化水平滞后于人口城镇化水平

近年来,中国城镇化水平迅速提升。国家统计局公布的城镇人口比例显示,从 2013 年到 2019 年,我国城镇人口比例从 53.73% 提高到 60.60%, 乡村人口比例从 46.27% 降低到 39.40%。而 CSS 调查数据中推断的存量住房中,2013 年到 2019 年,我国城镇住房所占比例从 36.56% 提高到 43.63%, 而乡村住房所占比例则从 63.44% 降低到 56.37%。可见,我国城镇住房所占的比例逐渐提升,农村所占比例逐渐降低。但同时也显示出我国住房城镇化的水平与人口城镇化水平仍存在明显差距,具体表现为,尽管住房比例的城乡分布与人口比例分布的差距有缩小,但城镇住房的比例始终低于国家统计局公布的城镇人口比例,而且两者的差距仍然在 15%~17% 之间^②。

为了进一步佐证我国住房分布和人口分布状况,避免由于抽样误差造成的住房与人口分布的不一致,本文对比 CSS 历次调查中未加权的人口样本分布(详见表 3)发现,我国城镇住房比例始终低于调查样本中城镇人口比例,二者之差从 15.40% 降低到 12.79%。尤其是 2019 年,在 CSS 数据中,我国城镇人口比例为 56.42%, 乡村人口比例为 43.58%; 而居民家庭拥有的住房的城乡分布则是城镇住房比例为 43.63%, 乡村住房占 56.37%。也就是说,CSS 调查样本中,我国 56.42% 的城镇家庭拥有 43.63% 的住房,43.58% 的乡村家庭拥有 56.37% 的住房,人口与住房的城乡分布呈现明显的倒置关系,人口的城镇化与住房的城镇化显然是不一致的。

表 3 2013—2019 年我国城乡人口与居民家庭自有住房情况

单位:%

年份	住房分布			人口分布					
	CSS			CSS			国家统计局		
	城镇住房 比例	乡村住房 比例	合计	城镇人口 比例	乡村人口 比例	合计	城镇人口 比例	乡村人口 比例	合计
2013	36.56	63.44	100	51.96	48.04	100	53.73	46.27	100
2015	41.16	58.84	100	56.97	43.03	100	56.10	43.90	100
2017	43.59	56.41	100	58.52	41.48	100	58.52	41.48	100
2019	43.63	56.37	100	56.42	43.58	100	60.60	39.40	100

数据来源:国家统计局,《中国统计年鉴 2020》,北京:中国统计出版社,2020 年 9 月;中国社会状况综合调查(CSS)2013—2019。

本文通过分析我国住房在城乡之间的分布情况发现,随着城乡人口的流动,城乡居民家庭住房在城乡之间的分布发生动态变化。一方面,城镇居民以各种方式获得住房,城镇化的农民除拥有农村住房之外,也同时拥有城镇住房(详见表 4)。家庭存量住房的城乡结构显示,以居民家庭为分母,2019 年四成以上的居民家庭在城镇有住房,其中 27.49% 有 1 套城镇住房,7.83% 有 2 套及以上城镇住房;1/2 以上居民(52.74%) 在乡村有住房,6.96% 有 2 套及以上乡村住房;此外,还有 5.63% 的居民家庭在城镇和乡村都有住房。另一方面,从变化趋势来看,城镇存量住房占比提升,第 2 套及以上住房比例提高。2013 年,我国居民有城镇住房的比例略高于 1/3,其中有 2 套及以上住房的比例 8.96%, 2019 年与 2013 年调查相比,有城镇住房的家庭比例明显提高,第 2 套及以上的比例有较快增长,达到 13.46%。同时,城乡都有住房的居民家庭比例比例提高,从 3.81% 提高到 5.63%。

① 中国社会状况综合调查(CSS)2008—2019。

② (1)国家统计局,《中国统计年鉴 2020》,北京:中国统计出版社;(2)中国社会状况综合调查(CSS)2013—2019。

表4 2013—2019年我国居民家庭住房的城乡分布情况

单位:%

年份	家庭住房						合计
	1套		2套及以上			无房	
	城镇	乡村	仅城镇	仅乡村	城乡均有		
2013	25.27	52.09	5.15	7.79	3.81	5.39	100
2015	27.67	49.1	7.14	6.9	3.91	5.26	100
2017	29.15	48.83	7.72	5.61	3.46	5.22	100
2019	27.49	45.77	7.83	6.96	5.63	6.2	100

数据来源:中国社会状况综合调查(CSS)2013—2019

3. 城镇住房增量迅速增加,相较乡村依然处于劣势

我国住房的城乡分布特点是与不同区域住房建设的分布密切相关。为了反映住房的结构特征,本文根据中国社会状况综合调查(CSS)2019年数据中的居民家庭住房数据,以住房的建设或购买时间以及城乡属性,构建住房结构金字塔,也就是从住房自建(或购买)时间看,以所有住房为分母,分城乡不同年份获得的住房为分子,建立类似人口年龄结构金字塔的住房结构金字塔(详见图2),而与分析人口年龄结构金字塔类似,从住房城乡构成金字塔上,具有3个方面的特点。

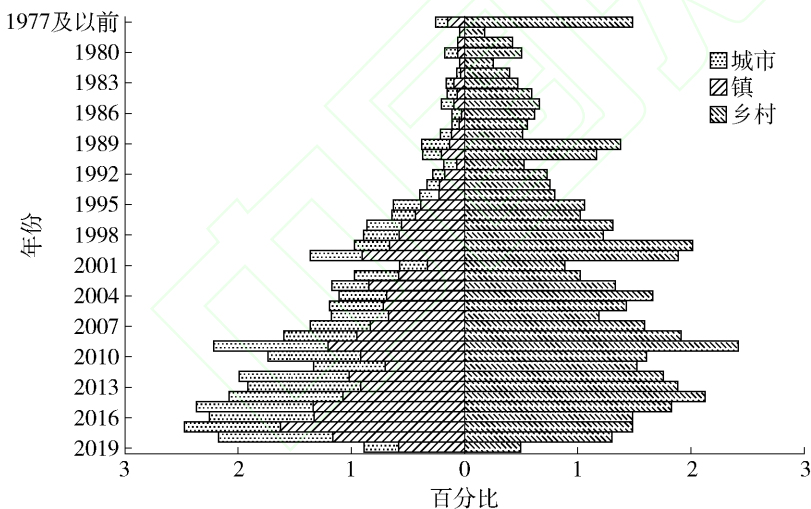


图2 2019年我国城乡居民家庭住房自建(或购买)时间情况

数据来源:中国社会状况综合调查(CSS)2019。

(1)城镇存量住房增长较快。图2整体上是一个正金字塔,表明我国存量住房在近年来有较快的增长,自1999年以来,城镇居民接近3/4(73.20%)的住房是近20年以来获得的,远高于1999年之前自建(或购买)的1/4(26.01%^①)。

(2)城镇住房建设进程略快于乡村。从城乡对比看,图2显示,存量住房从以乡村住房为主,转向城镇住房比例逐渐增加。1999年以来,我国居民家庭获得的近3/4的住房中,城镇占36.77%,乡村占36.43%;而1999年之前的住房中城镇占7.34%,乡村占18.67%,超过七成是乡村住房。

(3)乡村住房比例降低。从2015年后,我国乡村住房比例降低,但与此同时,城镇住房比例在

① 2019年因调查时点原因,登记获得住房的比例受到影响。

② 因住房购买或自建年份有缺失值,所以不同年份的住房比例加总低于100%。

上升；城镇住房由县镇住房扩张，逐渐转向城市住房的比例提升。2009—2014年，我国县镇自建（或购买）的住房超过1/4（26.58%）、城市超过1/5（20.62%），而后住房建设速度更快地向城市集中。

总之，从整体上和获得时间看，我国乡村住房房龄偏老，平均为17.5年；城镇住房年轻，其中城市住房为12.1年，镇为11.7年。这从另一个角度说明，我国城乡住房增速上的差异，即总体上镇大于城市，城市大于乡村的趋势；然而，由于乡村住房存量较大，尽管城镇住房增速较快，但在数量上依然处于劣势。

4. 城乡居民家庭购买住房比例逐渐上升，存量住房中自建住房所占比例依然较高

我国居民住房从早期的自建住房、单位公房为主转向购买商品住房、保障房等多种方式并存，所以居民家庭存量住房是不同阶段住房供给体系的累积，国家在不同时期对房地产的宏观调控在存量住房的变化中都有体现。从存量房的构成来看，主要表现为两个特征。一是城乡居民家庭现有住房获得方式以自建住房和购买商品住房为主。2019年，数据显示，全国城乡居民家庭自有住房中自建房占60.01%（其中自建房位于乡村的为52.23%），购买商品住房比例为26.71%，政策性保障房和原公房分别是3.17%和2.96%，即如果居民家庭住房总量为10，则这些住房中自建房、商品房及保障性住房之间的比例关系大致是6:2.7:0.6的关系。二是从现有的住房自建（或购买）时间来看，呈现出自建住房比例逐渐下降，购买商品住房比例逐渐提高的趋势（详见图4）。

1980年4月2日，邓小平同志在同中央负责人谈话中，发表了对解决住宅问题的重要意见，首次提出个人可以建房，新旧公有住房可以向职工出售的观点，明确了我国城镇住房改革的总体构想^[32]。1998年，国务院发布的《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》^①，要求停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场。这标志着中国城市住房历史性的制度转型和新的住房市场开始培育。1998—2003年，我国住房市场逐步形成，宏观调控推动住房市场发展。随着住房市场快速发展，宏观调控减少泡沫，包括减少供应来降低房价方面进行调控等，2008年，国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》^②，加大保障房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进住房市场健康发展，而随后的住房市场投资过热，国家直接采取了调控住房需求规模的政策，即限购令，2014年，住房限购政策从局部调整转向全面放开，住房市场逐渐向稳定健康方向发展。按照国家对住房市场的宏观调控来看，1994年、1998年、2008年、2014年都是重要的时间节点，以城乡一体化的角度看，不同年代住房来源构成上也有明显体现（详见图3）。

(1) 1978—1994年，城乡居民家庭获得的住房，以自建房为主，但购买原公房的比例较高。具体来看，居民家庭自建住房占绝对优势，但比例也在逐渐下降，从95%左右下降到1994年的78.08%；其次是购买原公房，但所占比例有所波动，其中在1992年购买原公房的比例最高，为10.57%，1994年次之，为8.90%；此外，购买商品住房比例在2%~8%之间，各种政策保障型住房在5%以内；

(2) 1995—1998年，城乡居民家庭自建住房比例，每年都在65%~70%左右，这一阶段居民购买的商品房比例逐渐提升，从13.11%提高到17.44%，但每年的占比都在在20%以内，购买原公房的比例提高到1998年的9.30%；

(3) 1999—2008年，城乡居民家庭获得的住房中，1999年，居民家庭自建住房占73.70%，购买商品住房比例为15.89%，还有1.10%为政策性保障房，原公房比例为4.38%；2008年的住房中自建

① https://baike.baidu.com/reference/447214/d9b9SmDNbVlJg8ByJDCEa5EucGFiEGBqO2Xe6WQYGPWhSaQ3eafQV6Mb8CjC7CdIa7mpvr_gmuppIS9Wc66a81xNO_BX__iFd0dVriyc1shOnzUvf9yf5Bct。

② http://www.gov.cn/zwgk/2008-12/21/content_1184227.htm。

住房比例略高于 1/2, 为 56.41%, 购买的商品房近 1/3, 为 31.70%, 此外购买的小产权房占 2.80%;

(4) 2009—2014 年, 城乡家庭每年获得的住房中, 自建房比例从 1/2 以上降低到 1/2 以下, 购买商品房的在 30% 到 40% 之间, 政策性保障房的比例提高, 从 3% 左右提高到 5% ~ 7% 之间。

(5) 2015—2019 年, 2015 年, 居民家庭当年购买商品房的比例为 44.64%, 超过自建房比例的 44.05%。2019 年自建住房的比例下降到 30.36%, 购买商品房的比例提高到 48.81%。这一阶段, 我国政策性保障房的比例继续提高到 10.12%, 购买小产权房比例也有所提高, 为 4.17%。

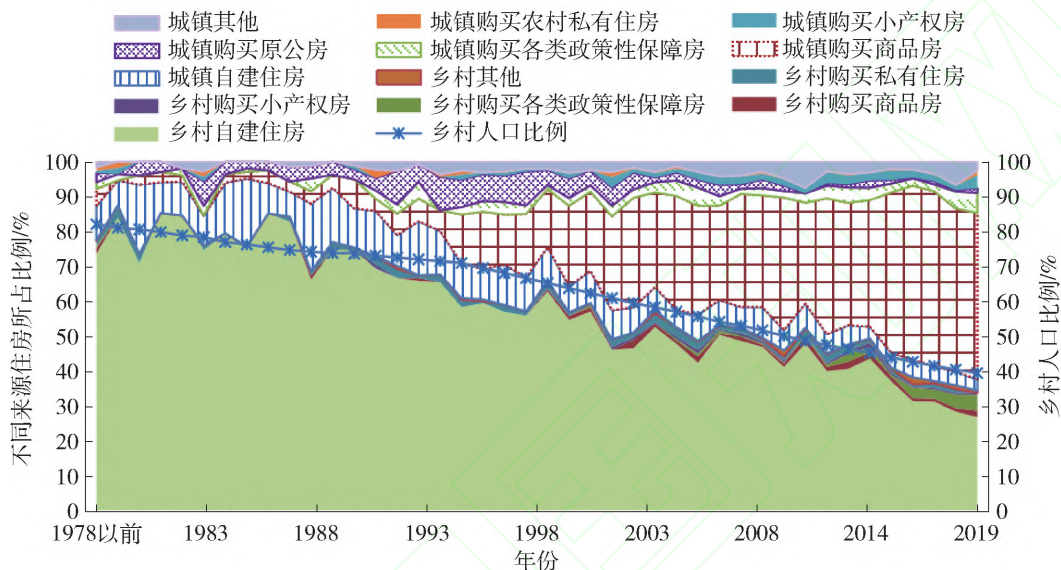


图3 2019年城乡家庭现住房来源与获得时间情况

数据来源: 中国社会状况综合调查(CSS)2019。

总体而言, 中国社会转型阶段住房体系呈现“拼盘化”特点(毛丰付, 赵奉军, 2014)^[33]。改革开放 40 年来, 中国住房自有化过程经历了从计划经济向市场经济转变的过程, 不同人群在不同时间拥有的自建住房、购买原公房、购买商品房的; 同时随着不同时期保障性住房政策的出台, 还出现了经济适用房、“两限房”/“自住商品房”、廉租房和公租房等; 此外, 备受争议的小产权房也在住房体系中占有一定份额。同时, 我们若从城乡一体化视角分析, 按住房获得年份看, 我国居民家庭住房从自建住房为主, 到通过市场机制购买商品房的逐渐提高, 政策保障房比例提高, 但小产权房占比也在提升的过程。然而, 近年来, 我国乡村人口比例在逐渐降低, 虽然城镇新建住房比例大幅提升, 但历史上积累的自建房始终在存量住房中占较大比例, 造成存量的住房与流动的人口之间的矛盾。

(二) 人口与住房分布的不同步与自有住房与实际居住的分

自有住房是我国居民住房保障的最重要的形式, 不仅可以解决住房问题, 也是家庭财产的重要组成部分; 自有住房比例的提高和实际居住的一致, 是居民居住条件不断改善的重要标志之一。因而, 我国城镇居民自有住房与实际居住的分, 是造成资源浪费和住房困难并存的一个重要原因。

1. 部分家庭常住区域与自有住房不一致

根据中国家庭金融调查数据, 2011 年, 我国仅有 1 套住房且常住地为城市的家庭中, 人房分离家庭的所占比例为 13.75% (甘犁等, 2013)^[34]。为了进一步反映和证实在人口城镇化过程中, 常住人口与自有住房的分离状态和水平, 本文从常住人口自有住房所在的区域分布可以发现(详见表 5), (1) 在城市常住人口调查对象中, 常住在城市且家庭住房在城市的占 69.59%, 但住房不在

城市的占 31.41%，其中住房在县镇的有 13.79%，住房在乡村的有 16.62%；(2) 调查对象中在县镇常住的人口，有 41.57% 的调查对象在县镇有住房，还有 58.43% 住房不在镇级，其中有 48.05% 的调查对象在乡村有住房，有 10.38% 的调查对象在城市有住房；(3) 在乡村常住人口调查对象中，有 92.22% 乡村调查对象在乡村有住房，还有 7.78% 的住房与人的分布不一致，有 3.15% 的农村调查对象在城市有住房，有 4.63% 的乡村调查对象在县镇有住房。总之，以人口常住地和住房分离情况来看，人房分离比例最高的是居住在镇的人口，既有较高比例的住房在乡村，还有部分在城市有住房；城市常住人口与住房分类的比例低于镇，农村常住人口的分离程度最低。需要说明的是，对于常住人口与住房的分离，仅是从不同级别的行政区域来划分，而实际上，在不同城市之间、不同镇之间、不同乡村之间，还有一定比例的常住人口与住房的分离，所以，本文呈现的仅是对这种分离状况的估计值的下限。

表 5 2019 年我国城乡居民常住地与家庭住房所在地情况

单位：%

类别	家庭住房所在地	家庭住房所在地	家庭住房所在地	合计
	为城市	为镇	为乡村	
个人常住地为城市	69.59	13.79	16.62	100
个人常住地为镇	10.38	41.57	48.05	100
个人常住地为乡村	3.15	4.63	92.22	100

注：灰色部分为住房与人口居住分布一致的比例。

数据来源：中国社会状况综合调查(CSS)2019。

住房的固定居住属性与人口的流动性之间存在着矛盾，也是农村人口向非农、城市化转变过程中出现的“半城市化”现象的一种表现(王春光,2006)^[35]，在人口城镇化及城市化过程中，人口常住地是城市和县镇，其家庭在乡村还有住房，但住房与本人所在区域不一致，人房分离，造成有房却无法居住的情况。这也是从另一个角度说明人口流动背景下，家庭拥有住房与个人流动之间的结构性矛盾。

2. 城镇居民家庭自有住房的自住比例低于乡村

本文分析居民家庭自有住房的居住情况，即以居民家庭所有住房为分母，以实际居住情况为分子，以推断前文定义的房主自住率，从而观察居民家庭所拥有的住房使用情况，结果显示，居民家庭住房中自住的比例很高，总体上，自己或家人居住的占 84.73%，其中乡村自住比例高于城镇，达到 88.19%，镇为 83.06%，城市占 78.89%；由于家庭成员不同住比例提高，在自住的住房中，有 10.72% 的住房是本人不住而由家人居住的，其中城市的住房比例略高，达到 11.57%，镇和乡村也都超过 10% (详见表 6)。

表 6 2019 年我国城乡居民家庭拥有住房的使用情况

单位：%

类别	全国	城市	镇	乡村
自己或家人居住	84.73	78.89	83.06	88.19
本人(或与他人)居住	74.01	67.31	72.72	77.76
本人不住,家人居住	10.72	11.57	10.34	10.43
借与他人	1.40	1.12	1.72	1.41
出租他人	3.14	6.90	4.05	0.96
没人居住	9.84	10.94	9.96	9.29
期房	0.89	2.16	1.21	0.15
合计	100	100	100	100

数据来源：中国社会状况综合调查(CSS)2019。

3. 住房空置与无房户并存

随着房户比的提升,加上居民家庭多套住房以及人口与住房之间在空间上的不一致,我国居民家庭空置住房比例也迅速提升。有学者研究根据调查推算,认为“2013年年末中国城镇住房广义空置率17.7%,处于预警区。城区与镇区差异很大,城区15.6%(略超合理水平),而镇区则达到20.6%(进入高危区)”,这一结论使空置率指标引起社会反响(徐滇庆,2014)^[36]。有学者批评认为,这一调查对城镇家庭的抽样不是随机的,影响分析结果(陆挺,2014)^[37],2017年,受中财办委托,国家电网以年度用电低于20度作为空置的标准,得出大中城市房屋空置率是11.9%,小城市房屋空置率13.9%,乡村房屋空置率14%。世界平均空置率约11.4%,中国高于世界平均水平(夏长江,2019)^[26],李沁瞳等研究发现,我国大量三四线人口向一二线发达城市转移,但这一人群更多的还会选择在三四线的城市选择购置房屋,但并未真正居住,对保定市市区调查发现空置率已经达到25%以上(李沁瞳等,2016)^[38]。

空置率是以某一时间里,空置房屋面积占房屋总面积的比率。国际通用算法即是以一个国家或城市的实有住房的总数为分母,以空房的总量为分子,计算出空房量(夏长江,2019)^[26]。由于受调查登记方式限制,在CSS数据分析中,近似地以调查的居民家庭无人居住住房数量为分子,以居民家庭住房数量为分母,计算空置比例。从居民自有住房使用情况看(详见表6),2019年中国社会状况综合调查数据显示,用于自住的住房占84.73%,还有9.84%的住房没人居住,其中城市有10.94%,镇占9.96%,乡村也有9.29%。在空置房中,接近2/3是第二套及以上住房。未居住住房比例虽然低于以往研究,因中国社会状况综合调查(CSS)的入户调查方式原因,空置和无法接触的住宅无法进入调查抽样框,所以本文认为,10%左右的空置比例是空置率的下限。实际空置率要高于此比例。

住房空置户和无房户是住房供需矛盾的两个极端。住房空置是资源的浪费,而无房可住则是住房的突出问题。由于CSS是对住宅区进行的入户调查,对于非居民住宅的抽样概率相对较低,但即使如此,在调查中登记的没有自有住房的家庭也占一定比例。2008年以来,CSS调查显示,被访者家庭没有住房在5%~7%之间,2019年,没有住房的家庭比例占6.23%,其中,城市、镇、乡村没有住房的比例分别为9.95%、7.31%和2.77%。这也显示,我国城市中无住房的比例最高。

(三)居住在自有住房的人口比例提高,租房比例下降

鉴于全国人口普查的数据和CSS数据都登记了居民居住的状况,全国人口普查或1%人口抽样调查主要侧重于居民现住房的基本情况,而CSS调查既登记了居民家庭现有住房情况,也登记了现居住住房的基本情况。根据全国人口普查或人口抽样调查资料只能分析居民实际居住的情况,而CSS数据则可以对照分析居民的家庭住房状况与实际居住的情况,同时为了确保统计推断的可靠性,避免由于数据代表性偏误可能造成的误判,还需要与人口普查数据进行比对。此外,根据人口普查和抽样调查中住房拥有状况,在分析中把购买新建商品房、购买二手房、购买原公有住房、购买经济适用房、两限房这类有全部或部分产权的住房、以及产权不明晰但有居住权的自建住房归为自有住房。

1. 居住在自有住房比例占绝对优势

首先根据人口普查和1%人口抽样调查数据(详见表7),从2000到2015年全国居住在自有住房的比例均在85%以上,其中2000年、2005年居住在自有住房的比例最高,分别87.56%和87.66%;2015年全国1%人口抽样调查数据显示,现居住在自有住房的比例接近87%。从分城乡的情况来看,居民居住在自有住房的比例在历年的数据中都呈现出乡村最高、镇次之、城市最低的特点;从历史变化趋势来看,城市居住自有住房在71%到76%之间波动,镇居住在自有住房的比例提高迅速,从2000年的78.09%提高到2015年的86.96%,乡村居住在自有住房的比例始终保持在95%以上。

表7 2000—2015年我国城乡居民家庭现住房情况

单位:%

年份	全国					城市					镇					乡村				
	自有住房	租赁公有廉租房	租赁其他住房	其他	合计	自有住房	租赁公有廉租房	租赁其他住房	其他	合计	自有住房	租赁公有廉租房	租赁其他住房	其他	合计	自有住房	租赁公有廉租房	租赁其他住房	其他	合计
2000	87.55	6.12	2.7	3.63	100	71.95	16.35	6.87	4.83	100	78.08	10.86	4.72	6.34	100	95.75	1.06	0.62	2.57	100
2005	87.66	3.27	5.72	3.35	100	75.73	8.13	12.21	3.93	100	81.52	4.46	8.9	5.12	100	96.06	0.27	1.2	2.47	100
2010	85.39	1.45	10.5	2.66	100	69.78	2.66	23.11	4.46	100	83.2	2.1	11.19	3.51	100	96.3	0.42	2.11	1.17	100
2015	86.72	1.35	8.51	3.42	100	73.93	2.55	17.84	5.68	100	86.96	1.64	7.99	3.4	100	96.48	0.28	1.56	1.68	100

数据来源:2000年与2010年为人口普查数据汇总,2005与2015年数据根据全国1%人口抽样调查数据汇总。

其次,本文从2019年CSS调查数据来看,与全国人口普查和抽样调查的数据结果也非常接近,虽然城乡居民家庭自有住房比例较高,超过90%,但实际居住在自有住房的比例要低一些。其中城市居民居住在自有住房的比例不到3/4,为73.31%,县镇超过80%,为81.66%,乡村为93.68%(详见表8)。

无论是全国人口普查和抽样调查的数据结果,还是CSS调查数据,从住房自住率来看,我国居民住房的房主自住率都在85%左右,乡村自住率在95%左右,高于城市和镇。

表8 2019年我国城乡居民家庭现住房情况

居住类型	全国		城市		镇		乡村	
	样本量	百分比	样本量	百分比	样本量	百分比	样本量	百分比
自有住房	8 648	84.10	2 291	73.31	2 369	81.66	3 988	93.68
廉租房/公租房	345	3.36	180	5.76	136	4.69	29	0.68
亲友房	374	3.64	169	5.41	99	3.41	106	2.49
私人房	592	5.76	304	9.73	206	7.10	82	1.93
集体宿舍	71	0.69	41	1.31	19	0.65	11	0.26
其他	218	2.12	129	4.13	60	2.07	29	0.68
不清楚	35	0.34	11	0.35	12	0.41	12	0.28
合计	10 283	100	3 125	100	2 901	100	4 257	100

数据来源:中国社会状况综合调查(CSS)2019。

2. 租赁廉租房和公租房比例降低

住房到底是购买自有,还是租住住房,历来是存在很多争议的问题。从传统中国家庭住房需求的角度看,城镇居民租住住房比例的下降和自有住房比例的提升是住房保障能力上升的重要标志。从住房的基本保障属性来看,虽然城镇居民租住住房也可以解决住房困难问题,但存在的不确定性和市场供需的不稳定性,使其租住住房的保障能力、居住或资产属性变得异常复杂。租赁住房从租赁来源上,包括承租于当地政府属于“有保障”的居住;而承租于私人所有者,属于“有保证的短期占有(assured shorthold)”(朱亚鹏,2007)^[39]。租赁廉租房和公租房这种租赁型保障房在1998年取消单位住房分配制,推行城市住房分配货币化改革,并对公房实行全部或部分产权销售,使住户取得住房的所有权,标志中国城市住房历史性的制度转型,原公房大幅提高了城镇居民住房自有率(详见表7)。2000年,我国城市和镇租赁廉租房、公租房的比例分

别是 16.35% 和 10.86%, 到 2005 年, 迅速降低到 8.13% 和 4.46%。我国在随后的保障性住房体系建设中, 大力发展廉租房和公租房, 但随着住房存量的提高, 租赁廉租房和公租房的比例到 2015 年均在 2% 左右。

3. 租住私人住房比例较高, 呈现下降趋势

2020 年以来, 我国长租公寓企业“爆雷”、卷钱跑路的事件, 一些长租公寓企业无法支付租金给房东, 租客支付租金后却面临着房子被收回的困境, 租房群体的境况再次引起关注。对于租房人口的比例和规模, 有学者研究根据国家卫健委发布的 2017 年中国流动人口动态监测调查数据 (CMDS) 发现, 我国流动人口的住房形式以租房为主, 占比达到了 70.03%, 其中城城流动人口住房比例也达到 54.71%, 农民工租房的比例更高, 达到 73.06% (孟凡强、上官茹霜、林浩, 2020)^[40]。这种针对性流动人口的调查结果是针对特定人群的状况, 而通过人口普查和抽样调查数据的研究结果能更好地反映租房人口在全人口中的比例。

在全国人口普查和 1% 人口抽样调查数据中, 对租住其他住房的界定是指本户住房是向私人、单位或房地产开发部门租借, 并按市场价格交纳房租的。调查数据显示 (详见表 7), 从家庭居住总体情况看, 租住其他住房的比例提高, 居住在租赁住房的比例从 2000 年的以租赁廉租房和公租房为主, 迅速转为租赁其他住房为主, 其中 2010 年最高, 为 10.5%, 2015 年也达到 8.51%。从城乡差异来看, 租住其他住房的比例由升转降, 以城市为例, 2000 年租住其他住房比例占 6.87%, 2005 年提高到 12.21%, 2010 年继续提高为 23.11%, 2015 年降低到 17.84%, 不过应该注意的是城市租住其他住房的比例即使由 2010 年接近 1/4, 降低到不到 1/5, 但比例也非常高, 在某些发达地区城市甚至在接近 30% 的比例。

2019 年, CSS 数据由于统计口径的原因, 没有明确登记租赁其他住房, 而是登记了居住亲友房、私人房以及集体宿舍等, 所以在租赁其他住房方面与人口普查数据的对比缺少直接的对应关系。但住私人房的占 5.8%, 其中城市为 9.7%, 镇占 7.1% (详见表 8), 所以对比国家统计局数据, 家庭租住住房还是有一定的比例。

本文结合两种数据源, 可以发现, 租住私人住房的比例虽然变化趋势上已经开始降低, 但在不同区域间存在不均衡性, 个别地区的较高的租住比例依然要引起重视。

四、研究结论与政策建议

随着住房改革和房地产业的发展以及社会经济的发展, 我国城乡居民家庭的居住条件得到极大改善, 拥有的住房数量也逐渐提高, 然而, 由于人口城镇化速度的加快, 人口城镇化与住房城镇化过程的不同步, 住房分布的城乡不均衡问题凸显。在我国人口的快速城镇化过程相比, 作为固定资产的住房的城镇化过程是滞后的。这二者之间是一个快变量与慢变量的关系, 两个变量之间是不匹配的, 并且随着人口流动的不均衡, 家庭拥有的住房分布与人口分布的不一致将会更加严重。目前, 我国学界对住房问题研究, 以城镇住房市场研究为主, 对住房问题的研究侧重于城市住房问题、住房不平等问题, 因而, 迫切需要从全局出发, 以城乡一体化视角, 对于中国家庭住房的核心指标进行梳理和分析, 研究存量住房的城乡分布与增量住房的发展趋势, 分析城镇与乡村住房状况以及与人口分布之间的对应关系。

(一) 研究结论

本文通过对住房的数量、住房使用情况、家庭实际居住情况三个层面对住房状况的统计指标进行梳理, 并从现有数据源的角度对人口普查与人口抽样调查以及中国社会状况综合调查对住房调查的内容变化, 研究居民家庭自有住房的城乡分布情况及变化过程, 从整体上看, 居民家庭住房拥有住房的比例提高, 家庭私有住房的房户比上升, 有 2 套及以上住房的比例超过 20%, 需要注意的

是,超过5%的家庭在城镇和乡村都有住房。由于人口城镇化速度超过住房城镇化速度,尽管城镇住房增速较快,但乡村住房存量,城镇住房依然是在数量上依然是处于劣势,人口与住房的城乡分布呈现明显的倒置关系。

人口与住房分布不同步的后果是居民自有住房与实际居住的分离,一方面,至少有10%左右的住房空置比例;另一方面,租住私人住房比例在某些发达地区城市甚至在接近30%的比例。由于住房的固定资产属性与人口的流动性之间的矛盾,在人口的“乡-城流动”“城-城流动”过程中出现的“有住房却无房住”问题,成为流入地的住房刚需群体。而住房市场在小城市与大城市同步发展与人口流动的大城市化的矛盾,住房与人口流动之间的错位导致住房市场冷热不均的问题会继续加剧,所以需要从“住有所居”角度来解决住房问题。

(二) 政策建议

1. 整合住房资源,提高空置住房的利用率

空置率和房户比过高不仅是资源的浪费,也会影响金融和房地产市场,是诱发金融危机的因素之一。无论是城市还是乡村,都有一定比例的住房空置,对于人口向城镇的流动,需要政策干预降低农村地区的空置住房资源,而对于城镇住房的空置,一方面鼓励空置住房出租,减少资源浪费,另一方面加强对租房市场的规范,增加出租房源,降低租房成本,使住房资源得到更好的利用。

2. 重视农村住房闲置问题,解决人口的半城镇化

随着城镇化进程的加速,人口减少趋势下出现农村住房的过剩、空置和废弃问题,农村住房的空置问题也需要找到切入点,从构建城乡统一的住房市场和城乡一体化的住房保障体系出发,使住房政策适应城乡统筹发展和城镇化进程,在解决城市外来人口的住房问题的同时,调整和盘活农村长期闲置住房和宅基地,并研究盘活零散分布农村宅基地的复耕问题等措施。

3. 鼓励住房流转,降低住房的金融属性

继续强化房子是用来住的,提升住房的居住功能。住房作为家庭财产的代际传递、不动产价值随时间推移而发生的变化以及通货膨胀对房产价值的影响等因素使社会经济利益重新分化,不同类别地区住房价值变化带来的这种基于住房而非劳动力市场的利益分化过程也不容忽视。对于住房空置率过高及人口大规模流出的地区,需减少住房用地审批,降低房地产开发力度,消化已有的住房,并盘活二手房市场,加强已有住房的流转,避免家庭资产过多地固化在住房上,并促进使房产价格稳定在适当的水平。同时着重解决刚需群体的住房问题,控制投资性住房,降低全社会的金融风险。切实落实中央在“十四五”规划中所提出的完善土地出让收入分配机制,探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给,推进以人为核心的新型城镇化。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。

住房问题研究涉及到不同领域,是一个非常复杂的问题,本文仅从城乡一体化视角研究住房,避免单纯研究城镇住房造成的偏误,从住房城乡构成进行探讨,分析发展不均衡问题,发现民生保障的短板,以推动高质量发展为主题,满足人民日益增长的美好生活需要。最后需要说明的是,分析中除国家统计局数据外,还包括CSS等抽样调查数据,由于调查方式原因,对住房的个别估计会存在偏差。CSS调查方式采取的是入户调查,在入户接触阶段,抽样框建立过程中的空房和无人居住的住房不进入调查的接触列表,而入户填报问卷中由于拒访和家中无人等原因,会减少数据中的空置住房,同时调查以家庭户为主,集体户、工棚等进入抽样框的概率降低,也会影响无房户的比例。

参考文献:

- [1] 杨赞, 张欢, 赵丽清. 中国住房的双重属性: 消费和投资的视角[J]. 经济研究, 2014(增1): 55-65.
- [2] 马克思恩格斯选集: 第2卷[M]. 中共中央马克思恩格斯列宁斯大林著作编译局, 译. 北京: 人民出版社, 1972: 470-550.
- [3] 王艳. 基于人口转变视角的中国城镇住房需求变化研究[M]. 成都: 西南财经大学出版社, 2014: 18-22.
- [4] 哈继铭. 人口结构与城市化推动房地产发展[J]. 中国房地信息, 2007(7): 28-29.
- [5] 王春艳, 吴老二. 人口迁移、城市圈与房地产价格——基于空间计量学的研究[J]. 人口与经济, 2007(4): 63-67, 58.
- [6] 周达. 我国城市移民的住房需求分析[J]. 城市问题, 2010(3): 58-61.
- [7] ATHENA KOTTIS. Impact of migration on housing in urban areas[J]. The Annals of Regional Science, 1971, 5(1): 117-124.
- [8] 帅友良. 中国人口城市化对城镇住宅市场需求的影响[J]. 统计研究, 2005(9): 75-79.
- [9] 李超. 中国住房需求: 结构分析与未来趋势[M]. 广州: 广东经济出版社, 2019: 32-35.
- [10] 李超, 倪鹏飞, 万海远. 中国住房需求持续高涨之谜: 基于人口结构视角[J]. 经济研究, 2015(5): 118-133
- [11] 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.
- [12] 方长春. 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.
- [13] 吴开泽. 住房市场化与住房不平等——基于 CHIP 和 CFPS 数据的研究[J]. 社会学研究, 2019(6): 89-114.
- [14] 范雷. 当前中国住房状况与住房不平等[J]. 山东大学学报(哲学社会科学版), 2016(6): 25-33.
- [15] 吕萍, 钟荣桂. 城乡住房市场——一体化变迁过程中的居民住房权益研究[J]. 中国软科学, 2018(2): 118-128.
- [16] 王元华. 城镇化进程中房地产价格分异研究[M]. 北京: 经济科学出版社, 2016: 180-182.
- [17] 钟荣桂, 吕萍. 中国城乡住房市场融合: 土地制度改革与户籍制度改革[J]. 经济问题探索, 2017(6): 81-88.
- [18] 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): 23-21.
- [19] 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.
- [20] 王文烂. 农民财产性收入增长的制度障碍及其化解[J]. 技术经济, 2010(12): 113-116.
- [21] WU Weiping. Migrant Intra-urban Residential in Urban China [J]. Housing Studies, 2006(5): 745-765.
- [22] 黄玉玺. 我国农村住房发展的主要矛盾及影响因素分析[J]. 现代经济探讨, 2015(7): 83-87.
- [23] 乔迁. 农村住房经济消费问题探析[J]. 山西农经, 2019(12): 29-30.
- [24] 郭磊. 联合国住宅统计及对我国房地产业统计的借鉴[J]. 建筑经济, 2002(9): 25-27.
- [25] 夏长江. 住房指标: 国际比较的视角[J]. 上海房地, 2019(3): 51-56.
- [26] 贺亮. 中国房地产住宅市场统计指标体系研究[D]. 南京: 南京林业大学, 2008.
- [27] 邹宇春, 崔岩, 任莉颖. 当代中国社会质量状况报告: 第二辑[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2020: 53-54.
- [28] ANDREW J. OSWALD. A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrial nations: Part I [R]. Coventry: Warwick Economic Research Papers, 1996: 475.
- [29] 陈友华, 吕程. 自有住房陷阱与中国住房因城施策[J]. 河海大学学报(哲学社会科学版), 2020(5): 68-76, 108.
- [30] 甘梨, 弋代春. 新市民与盘活存量是住房保障的方向[N]. 经济参考报, 2019-10-09(06).
- [31] 余秋梅, 孙伟增, 郑思齐. 住房自有率与经济发展水平: 基于中国 31 个省和地区的经验

- 分析[J]. 中国房地产, 2014(14): 3-14.
- [32] 邓小平同志关于建筑业和住宅问题的谈话[J]. 建筑经济, 1985(1): 2.
- [33] 毛丰付, 赵奉军. 新型城镇化与住房发展[M]. 广州: 广东经济出版社, 2014: 203-204.
- [34] 甘犁, 尹志超, 贾男, 等. 中国家庭资产状况及住房需求分析[J]. 金融研究, 2013(4): 1-14.
- [35] 王春光. 农村流动人口的“半城市化”问题研究[J]. 社会学研究, 2006(5): 107-122.
- [36] 徐滇庆. 房地产的数字审美——新增住房与空置率新辩[J]. 中国房地产业, 2014(8): 24-27.
- [37] 陆挺. 城镇住房空置现象被高估[J]. 中国房地产业, 2014(8): 38-39.
- [38] 李沁瞳, 王馨贺, 马明, 等. 三四线城市空置房屋问题与现状分析[J]. 新丝路(下旬), 2016(11): 93-94.
- [39] 朱亚鹏. 住房制度改革——政策创新与住房公平[M]. 广州: 中山大学出版社, 2007: 249-252.
- [40] 孟凡强, 上官茹霜, 林浩. 中国流动人口的住房消费及其不平等——基于农民工和城城流动人口的群体差异分析[J]. 消费经济, 2020(6): 25-33.

Research on the Housing Problem in the Process of Population Urbanization in China

ZHANG Liping

(Institute of Sociology, Chinese Academy of Social Sciences, Beijing 100732, China)

Abstract: Based on the data of population census and China Social Survey (CSS), this paper studies the situation of family owned housing and the actual living situation from the perspective of urban-rural integration, focusing on the differences and the problems in the distribution of housing between urban and rural regions. The research results as follows. The proportion of family owned housing has increased, and the proportion of two or more houses is more than 20%, but the relationship between family owned housing and urban-rural population distribution is obviously inverted. The distribution of population and housing is not synchronous, resulting in the separation of self-owned housing and actual living housing. More than 10% of the housing is vacant, the proportion of rental housing is close to 30% in some big cities, and the proportion of low rent housing and public rental housing is still low. Base on the research, the author suggests that China should pay attention to the housing problems caused by the dislocation of housing and population spatial distribution, promote the rural housing circulation policy, integrate the real estate resources, and improve the utilization rate of urban vacant housing.

Key words: new-type urbanization construction; urban-rural integration; population and housing; home-ownership rate; vacant properties

(责任编辑: 冯 蓉)