

# 学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

## 专栏导语

朱亚鹏\*

随着上世纪 70 年代末住房制度改革的启动，及其后的逐渐深化和全面推进，住房逐渐从福利品转变成为同时具有使用价值和交换价值的商品（李健正，2009）。我国住房制度改革和后房改时代的住房政策都非常强调利用住房的交换价值和“商品属性”，推动房地产相关产业的发展，拉动经济的增长。这种支持住房自有的产权政策在快速改善我国城镇居民住房水平的同时也对经济发展起到了积极的推动作用。然而，伴随着房价的持续走高，住房领域出现了房价增长过快超越居民支付能力、住房不平等加剧、投机盛行、泡沫经济和金融风险不断加剧等问题（朱亚鹏，2008）。

在党的十九大上，习近平总书记明确指出“房子是用来住的，不是用来炒的”。这体现了最高决策者对住房问题的高度关注，也标志着我国住房政策从过度强调住房的交换属性逐渐转向住房的“居住属性”的回归。然而，在当前全球经济低速发展、动力不足，中国经济依然依赖房地产业的背景下，要使住房政策回归到对“居住属性”的优先保障，这无疑对住房政策的顶层设计、政府的治理能力、以及住房理论研究提出更高要求。现有住房保障政策效果如何？如何在经济、社会和人口急剧变化的背景下满足不同社会阶层的住房需求？如何回应快速城市化背景下流动人口的住房问题？如何在保障公民居住权利的同时实现经济增长、社会发展的目标？如何理解中国住房体制和住房政策的特征？这些重大的理论和现实问题为学界指引了研究的方向，需要来自不同学科的学者共同努力和探索。在某种程度上，本专栏的五篇文章从不同的研究视角对上述问题进行了回应。

聂晨的文章《比较视野下的中国住房体制的演进与趋势：基于公共住房边

---

\* 朱亚鹏，中山大学中国公共管理研究中心/政治与公共事务管理学院，教授。

缘化程度的分析》，以公共住房在整个住房体系中的比重和影响作为衡量标准，考察和分析了我国住房政策的演进和模式变化，并在国际比较的视角下指出我国的住房政策经历了从“剩余化”到“一般型”模式的发展，继而呈现出整合公共住房体系和住房市场的特征。中国住房体系的超越了国际上以公共住房体系作为标准的住房体制类型划分，值得进一步研究。

住房实践需要理论指导，更需要经验总结和反思。中国主要住房保障政策从产权角度可主要分为两类：支持拥有产权的产权支持政策，如经济适用房和限价房政策，和租赁补贴政策，如廉租房、公租房政策。崔光灿和廖雪婷的文章《产权支持与租赁补贴：两种住房保障政策的效果检验》基于对近2千户享受政府住房保障家庭的调查数据，实证分析和比较了产权支持和租赁补贴两种保障方式的效果差异。产权住房保障有利于激励被保障家庭就业、促进家庭经济能力，提高社会地位。此外，产权住房保障对有成年未婚子女的家庭和中年家庭而言提高他们工作时间的可能性较大。因此，他们建议在制定住房保障政策时应重点支持有子女的中年家庭。对“有子女家庭的特殊照顾”体现了学者的现实关怀，也反映出住房问题的特殊性。

众所周知，住房选择与居民的生命周期密切相关（Doling，1976）。对很多适婚青年来说，拥有适足住房几乎是婚育的前提条件。但伴随房价上涨，普通居民住房支付能力严重不足。在获得住房方面，新一代青年人似乎比自己的父辈要困难得多。中国住房制度改革是否造成了住房代际分配不公？吴开泽和魏万青从社会学视角回应了这一问题。他们的文章《住房制度改革与中国城市青年住房获得——基于住房生涯视角和离散时间事件史模型的研究》基于住房生涯视角和离散时间事件史模型，研究城市青年首套住房产权获得的时期和世代差异。城市青年住房的获得受单位和户籍等制度因素、生命事件、家庭禀赋、职业地位和地区市场化程度影响，制度因素和地区市场化水平对青年住房获得的影响也在显化。青年是一国发展的重要力量，也是很多城市竞相争夺的宝贵劳动力资源。此外随城市化进程而来的大规模人口流动也表明，中国人安土重迁的传统观念在逐渐改变。如何解决流动人口的居住需求，学界已有不少建议和争议。李君甫和孙嫣源的文章《住房公积金制度对流动人口购房的影响——基于国家卫计委2013年流动人口动态监测数据的研究》独辟蹊径，利用国家卫计委2013年流动人口动态监测数据，分析发现：户口性质、收入、教育程度等因素对流动人口购买商品房都有显著影响；在流入地有住房公积金的流动人口更倾向于在流入地购买商品房，但是流动人口拥有住房公积金的比例很低，不易于在流入地购房定居。

在工作地购买房产确实是促进人们定居和融入该城市的重要途径和标志。一方面，与租房相比，拥有房产会使居民的归属感和幸福感剧增；另一方面，在中国大城市房价居高不下、住房与城市基础设施和公共服务挂钩的背景下，买房早已成为一种保值增值的投资。杨小科和王晶的文章《城市公共资源配置与家庭住房投资——基于 CSS（2006—2015）五轮调查数据的研究》利用“中国社会状况综合调查”2006—2015 年五轮调查数据，发现随着人们对地方义务教育和医疗卫生服务水平评价的提升，人们投资于住房的动机倾向逐渐降低。如果中国城市政府能够把中国大城市优质公共品的可及性与住房产权进行逐步剥离，切实保障中低收入阶层优质教育、医疗服务的可得性，保障房客和房主在优质公共资源上具有均等获取权，那么这些举措对于消减人们住房投资的热情、遏制住房投机和疯狂“炒房”的行为无疑起到釜底抽薪的作用。

本专栏的五篇文章在一定程度上拓展和深化了住房保障理论和特殊群体的住房问题研究，重视青年人住房问题，将住房保障与家庭政策整合起来是本组专栏的重要政策启示。鉴于中国幅员辽阔，不同行政级别、区域的经济、社会、人口、传统等状况差异巨大，加之国内外经济形势变化迅速，相关研究结论的普遍适用性尚待检验。尽管如此，我们仍然希望本组文章能够为回应当前主要住房问题和推进住房相关研究有所裨益。未来研究仍可关注从理论上分析和解释中国住房政策和体制发展演进的动力、逻辑与趋势，探讨如何构建一个能够平衡住房市场和政府保障，兼顾保障公民的住房权利、推动经济增长和促进社会发展的住房体系。此外，也可探讨利用住房资产属性、将住房问题与其他社会问题的综合考虑，整合住房政策与扶贫、养老、社会救助、家庭政策等其他社会政策的可能性与方式。

#### 参考文献

- 李健正(2009). 社会政策视角下的香港住房政策：积极不干预主义的悖论. 公共行政评论, 6: 1-25.
- 朱亚鹏(2008). 中国住房领域的问题与出路：政策网络的视角. 武汉大学学报(哲学社会科学版), 61(3): 345-350.
- Doling J. (1976). The Family Life Cycle and Housing Choice. *Urban Studies*, 13(1): 55-58.

● **SYMPOSIUM: Housing Policy and Sense of Gain**

Introduction

..... Yapeng Zhu

The Development of , and the Trends in , the Chinese Housing System from a Comparative Perspective: An Analysis of the Marginalization of Public Housing

..... Chen Nie

**Abstract** Since the Chinese housing paradigm became market oriented , a housing market , similar to those in western developed societies , has been gradually established in urban China. Meanwhile , along with the nation’s rapid economic growth , the rate of homeownership has been on the rise. China now seems to be a “Homeowning society”. Despite these changes , international comparative housing studies have ignored the Chinese housing system. This poses a theoretical barrier to applying a comparative housing framework to China and prevents other countries from effectively learning from the Chinese experience. To fill these gaps , this study presents a comprehensive discussion of the types of Chinese housing systems by drawing upon recent developments in comparative housing theory. Focused on the association between public housing and the market , this study analyzes the transformation of Chinese housing policy according to changes in the marginalized level of public housing in the nation’s housing system during the process of policy transformation. Moreover , features and trends of the development of the Chinese housing system from a comparative perspective are also explored. Finally , insights from international experiences are presented that might help inform the building of a fundamental , long – term mechanism for the Chinese real estate sector.

**Key Words** Comparative Housing Studies; Unitary Housing Model; Residual Housing Model; Public Housing

Differential Effects of Two Housing Assistance Policies: Homeownership Support and Rental Subsidy

..... Guangcan Cui & Xueting Liao

**Abstract** Using data from nearly two thousand Chinese households , this study compared the effects of homeownership support and rental subsidies. The results indicate that families with subsidized homeownership had higher housing satisfaction and , homeownership did more to help families with unmarried adult children. Families with