

自有住房陷阱与中国住房因城施策

陈友华, 吕程

(南京大学社会学院, 江苏南京 210023)

摘要:著名的“自有住房陷阱”假说提出: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。借鉴国外学者对“自有住房陷阱”的经验研究,考察当下的中国城市发现: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,同时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”。基于以上结论并结合未来城市化发展趋势,为住房调控因城施策提出相关建议。

关键词:自有住房陷阱;住房制度;因城施策

中图分类号:C912.81

文献标志码:A

文章编号:1671-4970(2020)05-0068-09

欧美国家的住房制度大致可分为两类:一类以英美等为代表的鼓励自有住房制度,另一类以德国、瑞典等为代表的对自有住房持中立态度的住房制度。20世纪90年代,英国学者奥斯瓦德提出了著名的“自有住房陷阱”假说,他通过经验研究认为:购买房产会降低劳动者的流动性,导致失业率的上升和经济活力的下降^[1]。这一假说对英美大力补贴自有住房制度提出了质疑,引发世界范围内的学者对奥斯瓦德假说持续的讨论和验证。

“自有住房陷阱”是否适用于中国亟待研究。目前,国内媒体流行的一类观点认为:大城市年轻人买房等于眼前的苟且生活,不买才有诗和远方,这是对奥斯瓦德假说某种程度上的支持,而国内学界

鲜少有对“自有住房陷阱”的研究。本研究将通过借鉴国外学者对“自有住房陷阱”的经验研究,考察当下中国城市的自有住房究竟如何影响个体及家庭的态度、行为与决策,对中国区域经济社会发展造成何种后果,为住房调控因城施策提出改善建议。

一、自有住房陷阱:概念及争议

1. 概念与理论

1996年,英国经济学家奥斯瓦德得出了一个粗略的结论:住房自有率和失业率在统计学上存在显著的正相关,住房自有率每上升5个百分点,失业率上升1个百分点。当时正值欧洲失业率大幅上升时期,许多学者都试图探究高失业率的成因及对策,奥

收稿日期:2020-08-23

基金项目:国家社会科学基金重大项目(17ZDA120)

作者简介:陈友华(1962—),男,江苏如东人,教授,从事人口社会学等研究。

斯瓦德也是其中之一,他本人也承认“自有住房陷阱”是假说不是结论,需要更多的实证研究去验证。

从理论上,看,奥斯瓦德的研究具有一定的创新性,其研究假设和住房经济学中传统的关于地理流动性、失业与搜寻行为、自有住房模式的研究主题相关。在他之前的部分学者集中研究了1970—1980年英国公共住房政策对劳动力流动和激励效应的负面影响^[24]。奥斯瓦德对失业和自有住房之间积极关系的主要解释是:当房主考虑搬家来接受新工作时,由于购买和出售住房而通常面临比租客更高的交易成本,这些费用也意味着房主相比于租房者更可能选择不搬家,接受更长的通勤距离,这会导致经济成本上升,对工作的激励减少。交易成本增加的另一个后果是,一些房主在求职时会接受完全不适合他们的工作,这种不匹配降低了经济效率,会使劳动力市场进一步恶化。

2. 争议

奥斯瓦德的研究一石激起千层浪,随后一些学者运用宏观数据验证并支持了奥斯瓦德的假设,主要包括:Dohmen认为业主有较高的移动和交易成本^[5];Best等提出,抵押贷款和资本利得税等会导致锁定效应^[6],同时研究还得出业主对当地社会资本的更高投资^[7]、业主对损失厌恶^[8]、业主对流动性预期和偏好较低等^[9]结论。

然而,这些宏观研究和长久以来对购房者与流动性及失业关系的微观研究相悖。个人层面的研究表明,相比于租客,业主的失业风险更小,失业持续时间更短且工资收入更高^[10]。同时,奥斯瓦德的研究也和家庭自有住房优势的大量经验研究相违背。在英国以及大部分英语国家,长久以来存在对私人产权的偏好,拥有产权被认为可以带来财富积累,为子女带来更好的教育和收入,更多邻里的社会资本以及居住的稳定性等正面效益。Rohe等对美国的研究认为,自有住房给家庭带来的财富增加可以帮助家庭迁往机会更多的地区,即便在最萧条的住房市场和经济环境之下,房东依然可以选择出租房屋并搬去其他城市^[11]。Coulson等的研究提出,小区内平均一套出租房转为自住房,将给整个小区住房均价带来年均1300美金增值的外部效应^[12]。因此,他们认为自有住房是值得鼓励的,政策补贴的存在是必要的。

还有学者对奥斯瓦德的研究方法提出了质疑:

第一,奥斯瓦德的研究没有考虑自有住房和就业的内生关系和选择性偏差,即究竟是因为购买住房而导致流动性下降,还是因为本身稳定性较强的就业者选择购买住房。第二,奥斯瓦德的研究仅仅是简单的二元回归,从宏观层面看,他至少遗漏了受教育水平、人口结构、经济水平等对就业率有较大影响的控制变量。Flatau等在控制了相关变量后的研究结果显示,“自有住房陷阱”假说在澳大利亚并不成立^[13]。

3. 住房自有率究竟高好还是低好?

微观层面的研究显示,房主比租房者在就业市场有更好的表现,这是否意味着高住房自有率就会带来高就业率和经济繁荣?现实的经验又显然不是,从宏观的国家和城市层面都不支持这一假设。微观的经验和宏观的数据存在矛盾,主要原因在于住房自有率和失业率、劳动力市场流动性等之间的关系非常复杂,存在极强的内生性,因此需要控制一定的前提条件来分析因果关系。

转型过程中的住房市场对家庭自有住房的准随机分配,被认为可以较好地解决内生性问题。Sodini等对瑞典社会住房私有化的研究发现,自有住房促使家庭更加努力工作,增加劳动收入,并促进家庭的流动性^[14]。Broullková等认为,中欧和东欧公共住房私有化有助于消除内生性影响,他们的研究发现只有微弱的证据表明,房主不太愿意搬家,没有证据表明相对于租房者,房主的失业风险更高^[15]。进一步的研究认为,要考虑自有住房带来的外部性,如芬兰租赁住房市场放松管制改革对自有住房和失业的研究显示:1990年初芬兰取消对租赁住房市场的管制,租金利润增加导致租房供应增加,降低了放松管制地区的住房自有率。Laamanen提出,虽然房主不太可能经历失业,但住房自有率增加带来失业率上升可能是由房主消费减少和就业竞争增加所产生的负外部性导致的,但他并不能确定这一负外部性究竟是自有住房导致的,还是租金管制导致的,亦或二者共同作用的结果^[16]。Sodini等的研究也证实,在购房的第一年,家庭消费支出会显著下降,但随后这一影响会逐渐降低,当房主选择卖出房产时,家庭的消费又会随之大幅上升,房产被认为具有抵御家庭风险的正面作用^[14]。

阿巴拉契亚山脉地区是美国相对低收入区域,研究发现这里的住房自有率较高,而人们的流动性却较低,这和通常认为一个区域经济差应该有更多

人向外流动寻找就业机会的假设相反。研究发现主要原因是这里的不动产价格偏低,迁出的资产转换成本过高,结果导致了迁出率较低,自有住房确实“锁住”了这一地区的房主^[17]。对次贷危机以来美国住房自有率、流动性及就业的研究显示:房价快速下跌区域的失业周期明显长于房价下跌幅度较小的区域,而同一区域内的购房者和租房者的失业周期没有显著差异。住房违约增加房主的流动性,住房价格下跌导致房主流动性下降,正负影响相互冲抵,结果显示房主和租客的失业率没有明显差异,自有住房并没有锁住购房者带来的结构性失业^[18]。

二、中国大城市:自有住房陷阱是个伪命题

虽然奥斯瓦德的“自有住房陷阱”假说从概念到方法都存在较大争议,但对这一问题的研究将为我国住房调控政策提供有力的理论和现实依据。目前,有少部分国内学者对我国住房市场和劳动力市场之间的关系进行了研究,直接针对“自有住房陷阱”这一问题的研究,仅有刘斌研究发现,高住房自有率对劳动参与率具有显著的正向影响,对劳动力流动有显著的抑制作用^[19]。但该研究缺少对微观个体家庭及分城市层面的探讨,因此无法把握和理解自有住房究竟会对中国经济社会发展造成何种后果,也无法提出行之有效的应对之策。

1. 购房行为与人生态度

总体而言,中国一二线城市的房产仍属于稀缺资源,购买房产本身更多是一种对稀缺资源竞争的结果,是对大城市新移民的一种筛选。如果不是生在大城市,个人或其后代多终将成为大城市的移民。由于移民在大城市没有房产可供继承,且大城市房价高昂,普通家庭越来越难以在大城市全款购房,借助金融杠杆而圆大城市住房梦成为多数普通家庭的现实选择。因此,“房奴”不是人人都有资格做的,“房奴”是多数普通人,特别是大城市移民一生的必经阶段。在国内一二线城市购房,受房地产调控政策的影响,目前通常需要拥有购房资格、首付款及贷款资格,这些要求本身就是对购房者受教育水平、个人能力、收入水平、工作稳定性、原生家庭财富积累状况与能力的一种正向筛选。边燕杰等的研究也认为,改革开放以来是否拥有住房产权是个人或家庭经济能力和成就的重要标志^[20]。

购房行为背后更折射出人生态度上的差异,购

房者通常对未来看好,特别是对所在城市的发展前景看好,否则一般不会购买该城市的住房。同时,购房也是个人对家庭责任担当的具体表现形式,因为在中国的城市,自有产权住房通常与教育、医疗等资源挂钩。购房者更多是以积极心态去应对生活的艰辛与压力。

购房后的人生态度和家庭行为也因此而发生改变。房屋是家的物质载体,只有拥有房产,才有家的感觉,人们的漂泊感因此而减少甚至消失,生活安定性因素增加,满意度与幸福感也随之增加。李骏认为,中国城市的购房者有更高的政治积极性和社区事务参与度,这与西方国家的经验观察相一致^[21]。许多研究亦表明,买房会促进个体更积极努力地工作,提升职业能力,促进收入增加^[22]。现实中大量个案经验显示,购买房产给予年轻人一种外部压力,增强自律能力,使人静下心来努力工作,加强人力资本投资,收获更好的职业发展。购房行为不仅会促进家庭消费理性的增加,减少奢侈型和冲动型消费,而且还会增强个人及家庭的风险意识和自律能力,例如家庭和个人会更重视对健康的投资、购买保险等。此外,购买房产还会增强家庭的投资理财意识,长远看有利于家庭的财富积累。与此同时,购买房产实际上给家庭成员构建了一个共同的奋斗目标,有利于家庭成员之间的团结与家庭内部凝聚力的增强。

2. 购房行为、流动性与就业

(1) 短期视角

短期看,购房可能导致家庭流动资金的大幅减少,但这并不等同于流动性降低和就业机会的减少。“自有住房陷阱”假说主要基于流动成本、失业与搜寻行为等相关理论。就流动成本而言,一二线城市的购房者并不一定比租房者面临更高的流动成本。如果购房者没有资金压力并且看好所在城市的发展前景,可以选择不出售房产,空置或出租。如果存在资金压力,但又因为看好城市发展前景等原因而惜售,可以选择其他家庭成员留在原有城市,仅有需要异地就业的家庭成员离开;或者选择采用住房抵押借贷等方法缓解暂时的资金困难。只有当购房者选择出售本地房产时,才可能面临比租房者高的流动成本,这一成本主要来自房产交易的佣金和税费。此外,租房者的流动也会面临经济成本,例如可能违约而带来的押金损失、更高频率的搬家带来的成本等。

除了考虑经济成本,更需要考虑经济收益。对于购房者而言,一二线城市房产流动性和增值性较好,在卖出时通常能获得一定幅度的溢价。无论是购房者还是租房者,流动的目的地多是发展机会更多的城市,一二线城市的房产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。因此,从短期视角来看,拥有住房会成为大城市购房者流动以及获得更多更好就业机 会的障碍这一假设很难成立。

(2) 长期视角

长期看,随着大城市房价的上涨,购房者财富会因此而增加,迁移时卖出房屋所获得的收益也会随之增加,购房者陷入“自有住房陷阱”的可能性更小。从迁移时的经济承受能力角度看,大城市的自有住房会增加购房者迁移流动的可能性。

从长期的劳动力市场均衡和失业及搜寻理论来看,购房者会陷入“自有住房陷阱”的假设也很难成立。假设租客会迁移到失业率更低且工资更高的地区,长期来看这又会导致各个地区失业率和工资趋于均衡。同时,如果自有住房造成失业率的上升和工资的下降,那么公司会选择迁移到购房者更多的地区,最终由竞争推动各个地区的失业率和工资达到均衡。

3. 大城市自有住房与城市发展的外部性

(1) 大城市自有住房的负外部性

第一,购房究竟是促进还是抑制了消费?拥有房产不会给大城市的购房者自身带来“锁定”效应,那是否会带来负外部效应?首先是消费的下降。需要指出的是:住房具有投资品与消费品的双重属性,购房本身是多数家庭的最大额消费。住房消费增加,在收入既定或者变化不大的情况下会抑制购房家庭的其他消费,住房消费与其他消费之间存在竞争效应,但住房消费又有如下三大特点:

一是住房消费会动用大额家庭储蓄。例如,通常所说的“六个荷包”,即购房的首付款或者全款,通常需要动用夫妻双方及双方老人共3个家庭6口人的储蓄。购房本身还具有杠杆效应,即住房贷款本身有利于扩大消费,甚至是提前消费。

二是住房消费不仅会拉动后期消费,如家具家电消费等,由于房地产的产业链条很长,还会拉动包括水泥、建材等在内的前期消费。从宏观数据看,房屋销售量的急剧增加往往会带动大额的装修、家具家电等消费。2016—2017年商品房销售额显著上

升,同时带动家具家电销售额增速均在10%以上。2018年,由于房价出现了地区间涨跌分化,销售额小幅增长,也使得家具家电和建筑装潢等消费额增速回落^[23]。

三是房产具有财富效应。当房产增值时,购房者财富扩张,消费信心也因此而增加,会扩大消费;当房产缩水时,消费会因此而缩减。对瑞典的研究显示,在购房后一年内,购房家庭消费明显下降,但随着收入的稳步增加尤其是财产性收入增加的预期,房价上涨带来的财富效应、家庭投资理财能力提高等,消费不仅没有下降还会带来增长。大部分国外的经验研究都证实,房价上涨时带来的财富效应普遍存在。国内关于房价上涨与财富效应关系的研究结果存在一定争议。从微观的家庭视角看,有学者认为存在普遍的财富效应^[24];也有学者认为财富效应在不同群体中存在差异,例如老人通常比年轻人具有更高的住房财富效应^[25];经济越发达地区房产的财富效应越显著,收入越高财富效应越大等^[26]。还有研究认为,住宅价格上涨会抑制平均消费的增加,尤其会约束有购房需求家庭的消费行为^[27],原因在于房地产金融发展滞后^[28],保障房供给水平不足等^[29]。

虽然国内研究存在不一致性,且缺乏对不同等级城市住房财富效应的检验,但可以明确:住房财富效应只存在于房价上涨之时,而大城市住房相比中小城市有更强的保值增值性。部分研究也证实,地区经济越发达,收入越高人群的财富效应越大。由此可以得出结论:购买住房不仅是投资,而且也是消费,并且是普通家庭最大的消费。在收入既定或者变化不大的情况下,住房消费不仅不会减少消费,相反,因为会动用以往的储蓄甚至是金融杠杆,结果是促使消费,并对整个社会的消费结构带来影响:与住房相关的消费增加,而与住房消费关联不大的消费可能因此受到抑制。当然,家庭在计划购买住房时,通常会节衣缩食,为购房积累必要的资金,进而对当期消费带来负面影响。

第二,家庭住房消费与房价泡沫。家庭住房消费杠杆是否会带来债务风险和房价泡沫?2019年中国一二线城市首套房首付比例普遍大于等于30%,二套房首付比例在50%~80%。即便考虑首付贷、二押、众筹等加杠杆的情况,有研究团队测算中国家庭房屋杠杆率并不高,主要的风险积累在中

小房企和与之捆绑的金融机构^[30]。

从世界范围来看,大城市因房价高、人员流动性大等原因,总体上看大城市住房自有率并不高,中小城市则相反。美国、英国、德国、日本等不同住房制度国家的城市都呈现出相同规律。以美国城市为例,2015年纽约、洛杉矶、旧金山、圣地亚哥等大城市的住房自有率都不超过55%,洛杉矶的住房自有率更是低于50%。2006—2015年由于次贷危机与房产泡沫破裂,住房自有率有所下降,核心城市住房自有率始终保持在较低水平,以纽约市为例,住房自有率从2006年的38%降至2015年的34%^[31]。

2. 大城市自有住房对城市发展的正外部性

世界范围内的不动产相关税收构成了地方政府税基的重要来源,为城市发展与居民的教育、医疗、安全等福利提供了重要的资金保障。美国县政府45%的收入和市政府40%的收入均来自房产税;日本2016年仅固定资产税和都市计划税合计8.4万亿日元,占市町村政府税收收入的40%,地方政府税收收入的22%;德国2017年土地税收140亿欧元,占全国财政收入的0.98%,占乡镇税收收入的14.5%;英格兰2016年市政税合计征收261亿英镑,占地方政府本级财政收入的43%^[32]。

新地理经济学研究表明,由于房价上涨,大城市生活与生产成本增加会导致部分对租金与劳动力价格敏感的企业因成本上升而选择外迁,对低附加值产业造成挤出效应,同时也会迫使留下的企业进行产业转型升级,客观上促进城市产业由价值链低端向价值链高端攀升^[33]。一二线城市房价上涨,带动土地价格上涨,使得土地财政成为可能,进而政府有更多资金用于城市基础设施建设与民生改善,这些都为产业转型升级、城市基础设施完善与民生改善等创造了必要的条件。产业空心化和高房价并无必然联系,例如美国中部铁锈地带城市衰落的主要原因并非房价过高,产业外迁后导致房地产价格大幅下挫,但没有带来产业的回流。因此,鼓励大城市自有住房有利于劳动力和资本的自由流动,对促进整体经济的增长和转型具有正外部性。

三、中国中小城市:自有住房陷阱与贫困陷阱

2019年4月8日,国家发展和改革委员会在《2019年新型城镇化建设重点任务》中首次提出了“收缩型城市”的概念,引发广泛关注。收缩型城市

是城市化过程中产生的一种不可避免的趋势,收缩城市的定义通常有两种口径:一是既看人口又看经济,例如国际收缩城市研究网络指出,收缩型城市一般是指人口规模多于1万人、连续超过两年出现人口流失且发生结构性经济危机的城市。二是主要看人口,例如龙瀛等的研究数据显示,2000—2010年中国654个行政城市中有180个城市人口呈收缩态势;2013—2016年的夜光数据显示,3000多个实体城市中有900多个城市在收缩,在全球收缩城市的数量排名第一^[34]。

城市收缩会带来一系列问题,包括社会和经济的衰退、房地产价值降低、空间品质下降、犯罪率提高等^[35]。以齐齐哈尔、鹤岗、玉门等为代表的收缩型城市,其典型特征表现为人口、GDP与房价的持续下降。房价持续下跌带来一系列负外部性:地方政府收入减少以及民生和基础设施的凋敝,城市发展进入恶性循环,在未来更有可能导致当地拥有房屋产权的家庭被困在收缩型城市,无力迁徙到机会之地。这一自有住房陷阱已在美国的阿巴拉契亚山脉地区被证实,并且研究还发现,在房价缓慢下跌过程中,本地人口的住房自有率反而不断提升。

甘肃玉门老城是因石油资源枯竭导致城市急剧收缩的极端案例。资料显示,玉门老城人口从鼎盛时期的13万人缩减至2010年不足2万人,房价也从10多年前顶峰时期每平米四五千元跌落至每平米50元甚至更低^[36]。更为严重的是,玉门90%的工商企业倒闭,3.5万下岗职工失业,许多下岗职工因无法卖出手中的房产而留守在老城之中;大量老人眼见自己老年的生活保障——房产急剧缩水,这些无力迁徙者深陷于自有住房陷阱带来的贫困陷阱中,即便是有一定迁移能力的人离开玉门老城迁往周边城市,但无法卖出房产也大大限制了玉门人搬离这一地区。玉门也曾尝试发展旅游业等,但政府的这些努力都不见成效。

在可预见的未来,中国将会有越来越多的收缩型城市,这些城市将面临如下问题:规模逐渐收缩,财政收入不断下降,政府如何应对?城市居民在房价下跌过程中如何保卫自己的财产,如何实现自由流动而不被动地陷入自有住房陷阱?只有妥善解决这些问题,收缩型城市才有可能安然度过城市生命的收缩期,甚至才有机会实现产业结构的转型,否则极可能步玉门、鹤岗等急速衰败城市的后尘而沦为废城,结果

是家庭财富的毁灭和留守居民的贫困,不利于人口和资本两大生产要素的自由流动,使得区域发展更加失衡,对我国整体的经济发展造成负外部效应。

四、结论与思考

1. 结论

奥斯瓦德的“自有住房陷阱”假说在中国的一二线城市并不成立,拥有房产会帮助大城市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。大城市的购房行为给城市发展带来正外部效应,表现在带动更多消费,与不动产相关的税收增加则会为城市发展与居民的教育、医疗、安全等福利提供重要的资金保障,还将有助于城市的创新与产业升级(图1)。

在以鹤岗、玉门等为代表的收缩型城市,奥斯瓦德的“自有住房陷阱”假说确实成立。城市在收缩与衰落过程中,住房价格下跌导致城市发展进入恶性循环,拥有房产的家庭因房产严重缩水导致资产转换成本过高,而无法获得自由流动的机会,被困在原地陷入贫困陷阱,这将对整体的经济社会发展造成负外部效应(图2)。

2. 思考:中国区域发展前景与住房因城施策

(1) 住房都具有双重属性?

毫无疑问,住房具有居住属性,但是否具有资产属性,需要具体情况具体分析。住房的流动性远低于股市与债市,因而变现能力相对较差且变现时间

相对较长,缺乏流动性的住房只有居住属性而没有资产属性,只有具有流动性的房屋才具有居住与资产的双重属性。房屋具有不动产特点,空间上不可移动。城市化不断深入与人口流动性不断增强,不具有流动性或者流动性较差的房屋由于无法变现或者很难变现,会面临房屋资产价格不断贬值,导致房屋所有者财富的缩水甚至是毁灭,陷入由自有住房陷阱带来的贫困陷阱之中。

我国一线城市的住房流动性最强,投资价值最大,二线城市次之,通常房屋投资价值与城市综合实力成正比,购买一二线城市住房可同时满足居住和投资的需求,这种居住的需求,不仅是当期的,还包括未来改善置换的需求。房产作为普通家庭最重要的大宗资产,其保值增值的背后,更承担了防范家庭未来风险、未雨绸缪的资金保障功能,这一保障包括子女的抚养与教育、父母及家人的疾病医疗、养老、家庭的流动与迁徙、失业、创业等重要的或突发的情况。中国农村房屋的流动性极低,因而多只有居住功能。在当下高流动性的社会,不具有流动性的房屋,基本失去了购买价值。

(2) 自有住房与社会保障

近40年来西方学界对住房自有率的研究表明,自有住房还具有与社会保障相互替代的功能,这也是房屋资产属性的体现。在个人和家庭层面,自有住房是应对未来可能风险和变化的物质保障。在国家和社会层面,瑞典学者Kemeny对欧洲的研究发

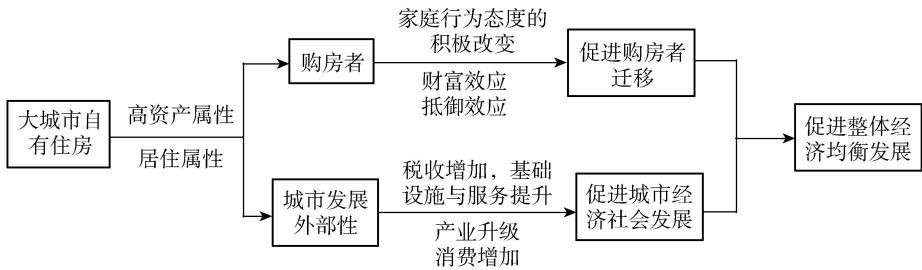


图1 大城市自有住房及其效应

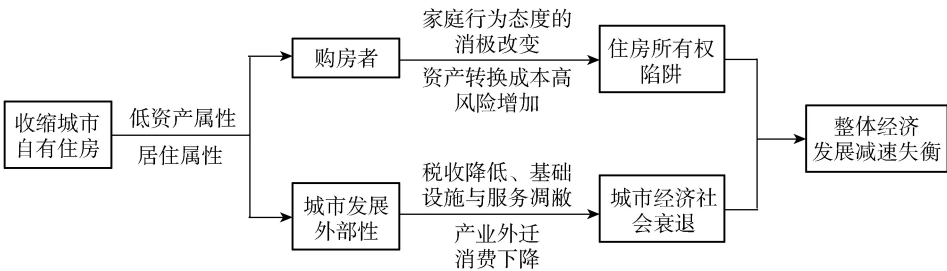


图2 收缩城市自有住房及其后果

现,住房自有率和社会保障支出具有相互替代、此消彼长的特点。1998 年,Castles 用更大范围的跨国数据验证了 Kemeny 的结论,并将这一现象称之为“住房自有率与社会福利的大权衡”。

欧美国家以英美等为代表的鼓励自有住房的住房制度,和以德国、瑞典等为代表的对自有住房持中立态度的两类住房制度,通常可以和 Esping-Anderson 对福利国家的划分相对应,前者对应“自由主义”福利制度,后者对应“社会民主主义”福利制度(表 1)。“社会民主主义”住房制度一定程度上抑制了住房的资产属性,政府提供全面的住房福利;“自由主义”住房制度,政府提供最基本的“安全网”“救护车”式的住房保障,剩下的住房需求交给市场,通过鼓励住房的资产属性以实现住房需求的满足及与社会保障之间的平衡,两种住房制度的特点和后果见表 1。也有一些例外情况,如香港的住房制度偏向“自由主义”,政府社会保障支出整体较低,房价较高,但住房自有率相比“自由主义”模式下的国家和地区却偏低;此外,新加坡的住房制度是政府全面干预型,社会保障支出较高,但住房自有率和私人房屋价格都很高。

20 世纪 80 年代以来,私有化背景下欧洲国家普遍经历了自有住房的提升和公共住房供给的下降。Harloe 等认为,不同住房保障制度表现出“剩余化”和“再商品化”的趋同^[37-38]。近期的研究显示,为了更好地应对老龄化、贫困等社会问题,荷兰、瑞典等正从“社会民主主义”住房制度向“自由主义”住房制度转变,普遍削减住房保障补贴^[39]。因此,一旦自有住房失去流动性和保障功能,就需要政府大幅增加在社会保障方面的支出,否则,个人和家庭面临的贫困、健康等风险可能将大大提高。

(3) 中国区域发展前景与住房调控的因城施策
未来,中国城市化进程中有两大不可避免的趋

势:一是收缩型城市数量不断增加,二是住房自有率在不同层级的城市间出现分化。两大趋势相互作用,将对中国城市未来前景产生较大影响。从世界范围来看,住房自有率呈现出分化的趋势,通常城市规模越大,居民收入水平越高,流动性越大,住房自有率相对较低,反之则较高。由于 1998 年前城市普遍施行福利住房体制,因此,我国目前大城市和中小城市的住房自有率普遍较高,还未呈现明显的分化趋势。2011 年国家统计局报告显示:2010 年底我国城镇居民家庭住房自有率为 89.3%,其中 11.2% 的城镇居民家庭拥有原有私房,40.1% 的家庭拥有房改私房,38.0% 的家庭拥有商品房。

关于我国住房自有率的统计,2012 年浙江大学不动产投资研究中心、清华大学媒介调查实验室等联合发布的《中国居住小康指数》报告显示,在被调查的 40 个大中城市中,住房自有率中位数为 78%,其中最低的分别为上海 67.9%、深圳 70.0%、北京 70.7%、广州 72.8%。另有西南财经大学和中国人民银行共同发布的《中国家庭金融调查报告》显示,中国住房自有率高达 89.68%^[40]。这些分城市调查数据的可靠性引起了社会以及学界的质疑,主要原因在于这些抽样调查样本数量非常有限,例如《中国居住小康指数》平均每个城市有效问卷仅 250 余份,同时统计口径也存在偏差,例如大量流动人口并未计入统计范畴;《中国家庭金融调查报告》中子女与父母同住或在外租房的年轻人只要父母有房都计为自有住房等。在欧美发达国家,住房长效机制都建立在对住房市场真实、准确的数据统计分析之上。例如英国政府自 1967 年开始,每年会对总体住房千分之一左右数量进行抽样,完成住房情况年度调查,而在这些住房调查中,住房自有率是最重要的采集指标之一。

未来我国城市住房自有率将不可避免呈分化趋势,即大城市住房自有率逐步降低,中小城市住房自

表 1 两种住房制度对比

内容	“自由主义”住房制度	“社会民主主义”住房制度
住房自有率	较高。	中等或较低。
购买住房的补贴	补贴额度较高,面向大部分购房者,最低收入群体排除在外。	补贴额度较低,主要面向初次置业及年轻人,根据收入梯度分配,收入越低补贴额度越大。
公共住房比例	较低。	中等或较高。
租赁住房的补贴	补贴额度较低,严格面向最低收入群体。	补贴额度较高,面向大部分租户。
社会后果	住房可负担性较差,自有住房风险较高,不同收入群体居住质量,居住空间分布差距较大。	住房可负担性较好,财政支出风险较高,不同收入群体的居住质量,居住空间分布差距较小。
典型国家	美国、英国、澳大利亚、日本等。	德国、荷兰、瑞典、法国等。

有率维持较高水平。而住房自有率水平较高的中小城市,相当部分将会沦为收缩型城市,遭遇城市人口下降、经济收缩、房价下跌及原住民外迁,其中的部分居民很有可能陷入自有住房陷阱与贫困陷阱之中,需要政府提供更多的社会保障支持。对于大城市而言,住房自有率逐步降低意味着租房市场不断扩大,购房门槛不断提高。更多的出租房从何而来?如何缓解大城市购房难?这些问题将对住房调控政策、社会保障政策等构成巨大的考验和挑战。基于“自由主义”和“社会民主主义”两种住房制度各自的优缺点,结合我国住房市场及城市化进程,给出如下可能的解决方案和建议:

第一,租购并举,公私合作。以往对美国、英国等推崇“自有住房”的住房制度存在一定误读,事实上美国、英国等在购房和租房市场上投入的补贴并没有明显差异,“重购轻租”是一种结果而非目标^[41]。德国、瑞典等国的住房政策从目标到结果表现为相对明显的“重租轻购”,考虑到德国本身区域发展较为均衡,经济增长、通货膨胀、人口增长长期较为平稳,德国模式并不完全适合我国国情。近年来,德国、瑞典等国正在大幅度削减住房,尤其是针对租房市场的补贴。为了增加面向中低收入人群的住房供给同时实现效率和公平之间的平衡,两种模式下的住房制度都从政府直接主导的住房建设转向了公私合作的间接补贴:例如英国、法国等较为普遍的社会住房,德国、北欧较为流行的合作社住房以及美国政府通过补贴私人机构、开发商以及购、租房者个人的住房保障体系。这些多主体供给、多渠道保障的形式都值得中国学习借鉴。

第二,逐步放松直至取消大城市的限购、限贷、首付比例较高等限制购房政策。住房政策的主要任务应当是改善和纠正市场的负外部性,提升市场的正外部性,以此实现劳动力和资本的自由流动,促进城市和经济的均衡与可持续发展。未来大城市购房门槛会随着城市化的进程而不断提高,行政上的购房限制政策会进一步提高购房成本,导致更多大城市新移民只能留在租房市场解决住房需求。租房供给一是来自私人市场,包括拥有多套房屋的个人房东及自如等长租公寓机构;二是由政府提供廉租房。目前国内长租公寓房源主要来自向私人房东的收购而非自建自持,由于租房市场中私人提供的租房受到限购等政策的限制,压力会转嫁至政府供给廉租房,租

房数量的缺口将需要政府投入大量财力进行补贴,这有悖于租房市场的“多主体供给、多渠道保障”。

第三,适度加大对大城市中低收入者的租购补贴。由于大城市购房和租房成本的不断升高,住房政策不仅需要逐步解除对大城市购房的限制,同时还应适度放低门槛,加大对大城市低收入者的租购补贴。以英国共有产权制度为例,申请人家庭年收入要求低于8万英镑,而伦敦的家庭年收入上限为9万英镑。政府提供的权益贷款比例通常为20%,但在伦敦地区上限为40%。

第四,加大对有收缩风险中小城市在教育、医疗等方面的转移支付。有收缩风险的中小城市居民,未来很可能面临自有住房陷阱及贫困风险。为帮助这些城市居民实现自由迁徙、降低家庭资产转换的成本,政府宜保持并增加在教育、医疗等方面的公共支出,不宜也并不需要在住房尤其是购房政策上过多倾斜。考虑到面临收缩风险的中小城市由于房价下跌、经济收缩,其财政收入也是捉襟见肘,应当适度加大对这些城市的转移支付。人口和资本的自由流动会对整体的经济发展及区域平衡产生正外部性。

参考文献:

- [1] OSWALD A. A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrial nations: Part I [R]. Coventry :Warwick Economic Research Papers,1996.
- [2] HUGHWS G A, MCCORMICK B. Do council housing policies reduce migration between regions? [J]. Economic Journal, 1981,91(2):919-937.
- [3] HUGHE G A, MCCORMICK B. Housing markets, unemployment and labour market flexibility in the UK [J]. European Economic Review, 1987,31(3):615-641.
- [4] MCCORMICK B. Housing and unemployment in Great Britain[J]. Oxford Economic Papers, 1983,35(5):283-305.
- [5] DOHMEN T J. Housing, mobility and unemployment [J]. Regional Science and Urban Economics, 2005,35(3):305-325.
- [6] BEST C M, KLEVEN J H. Housing market responses to transaction taxes: evidence from notches and stimulus in the UK[J]. The Review of Economic Studies, 2017,85(1):157-193.
- [7] DIPASQUALE D, GLAESER E L. Incentives and social capital: are homeowners better citizens? [J]. Journal of Urban Economics,1999,45(2):354-384.

- [8] ENGELHARDT G V. Nominal loss aversion, housing equity constraints, and household mobility: evidence from the United States [J]. *Journal of Urban Economics*, 2003, 53(1):171-195.
- [9] LUX M, SUNEPA P. Labour mobility and housing the impact of housing tenure and housing affordability on labour migration in the Czech Republic [J]. *Urban Studies*, 2012, 49(3):489-504.
- [10] BROULIKOVA M H, HUBER P, MONTAG J, et al. Home ownership, mobility, and unemployment: evidence from housing privatization [J]. *Journal of Housing Economics*, 2020(50): 61-64.
- [11] ROHE M W, VanZANDT S, McCARTHY G. Home ownership and access to opportunity [J]. *Housing Studies*, 2002, 17(1):51-61.
- [12] COULSON E N, FISHER L M. Tenure choice and labour market outcomes [J]. *Housing Studies*, 2002, 17(1): 35-49.
- [13] FLATAU P, FORBES M, WOOD G. Home ownership and unemployment: does the Oswald thesis hold for Australian regions? [D]. Callaghan: The University of Newcastle, 2002.
- [14] SODINI P, VON LILIENFELDTOL U, STIJN V N, et al. Identifying the benefits from home ownership: a Swedish Experiment [R]. <https://ideas.repec.org>, 2016.
- [15] BROULIKOVÁ M H, MONTAG J. Housing privatization in Europe: an overview of policies and outcomes [R]. <https://papers.ssrn.com>, 2017.
- [16] LAAMANEN J. Home-ownership and the labour market: evidence from rental housing market deregulation [J]. *Labour Economics*, 2017, 48(4):157-167.
- [17] BOLINGER B, STEVENS L. Poverty trap or housing trap? Migration from Appalachia and the role of home ownership [R]. <https://digitalcommons.cornell.edu>, 2016.
- [18] VALLETTA G R. House lock and structural unemployment [J]. *Labour Economics*, 2013, 25(2):86-97.
- [19] 刘斌. 住房自有率、人口流动与劳动力参与率——基于全国第六次人口普查数据的研究 [J]. *技术经济与管理研究*, 2016(10):88-92.
- [20] 边燕杰, 刘勇利. 社会分层、住房产权与居住质量——对中国“五普”数据的分析 [J]. *社会学研究*, 2005(3): 82-98.
- [21] 李骏. 住房产权与政治参与:中国城市的基层社区民主 [J]. *社会学研究*, 2009(5):57-82.
- [22] 赵奉军, 邹琳华. 自有住房的影响与决定因素研究评述 [J]. *经济学动态*, 2012(10):147-143.
- [23] 尹志超, 甘犁. 中国住房改革对家庭耐用品消费的影响 [J]. *经济学(季刊)*, 2010, 9(1):53-72.
- [24] 陈健, 黄少安. 遗产动机与财富效应的权衡:以房养老可行吗? [J]. *经济研究*, 2013(9):56-70.
- [25] 黄静, 屠梅曾. 房地产财富与消费:来自于家庭微观调查数据的证据 [J]. *管理世界*, 2009(7):35-45.
- [26] 谢洁玉, 吴斌珍, 李宏彬, 等. 中国城市房价与居民消费 [J]. *金融研究*, 2012(6):13-27.
- [27] 杜莉, 潘春阳, 张苏予, 等. 房价上升促进还是抑制了居民消费——基于我国 172 个地级城市面板数据的实证研究 [J]. *浙江社会科学*, 2010(8):24-30.
- [28] 陈健, 高波. 住房保障与财富效应逆转——基于平滑转换回归方法的实证分析 [J]. *经济评论*, 2012(1):57-66.
- [29] 李迅雷. 房价与消费的关系究竟如何 [R/OL]. 李迅雷金融与投资, 2019.
- [30] 任泽平, 夏磊, 柴熊. 房地产周期 [M]. 北京:人民出版社, 2017.
- [31] CHAN S. National rental housing landscape renting in the nation's largest metros [R/OL]. NYU Furman Center, www.furmancenter.org, 2017.
- [32] 夏磊. 发达经济体房产税怎么收 [R/OL]. 泽平宏观, 2019.
- [33] 高波, 陈健, 邹琳华. 区域房价差异、劳动力流动与产业升级 [J]. *经济研究*, 2012(1):66-79.
- [34] 龙瀛. 收缩城市 [R/OL]. 上海金融与法律研究院, 2019.
- [35] 马爽, 龙瀛. 基于绿色基础设施的中国收缩城市正确规模模型 [J]. *西部人居环境学刊*, 2018, 33(3):1-8.
- [36] 高龙. 玉门石油城水殇:老城常住人口从 13 万减至 2 万 [N]. *南方都市报*. 2014-12-24(38).
- [37] HOEKSTRA J. Two types of rental system? An exploratory empirical test of Kemeny's rental system typology [J]. *Urban Studies*, 2009, 46(1):45-62.
- [38] DOLING J. De-commodification and welfare: evaluating housing systems [J]. *Housing, Theory and Society*, 1999, 16(4):156-164.
- [39] VAN DUIJINE R J. The unraveling of Amsterdam's unitary rental system [J]. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2018, 33(4):633-651.
- [40] 网易新闻专栏. “中国住房自有率高”是政绩谎言 [G/OL]. (2015-06-25). <http://view.163.com/special/reviews/homeownership1226.html>.
- [41] 吕程. 美国“市场优先”的住房租赁政策实践与启示 [J]. *经济问题*, 2019(2):19-26.

(责任编辑:高虹)