

住房不平等与劳动力市场间的弱关联性

方长春

内容提要 从传统意义上说,劳动力市场通常被看作是理解社会不平等的重要场域,社会个体以及家庭的生活境遇和生活水平的差异通常被看作是人们在劳动力市场或工作组织中的位置差异的结果。根据这一逻辑,似乎可以从劳动力市场中寻找住房不平等的根源。然而,随着中国房地产业的发展,住房也成为社会不平等的一个重要维度,为了探究其背后的深层原因,我们利用相关数据进行研究。经验分析表明,以房产价值衡量的社会不平等已非常突出,当住房不平等可以在一定程度上独立于劳动力市场之外时,情况将发生变化。这一研究发现意味着劳动市场之外的因素对不平等的影响不容忽视,并促使我们重新反思社会不平等的多重来源。就住房不平等而言,中国房地产市场本身的特性,以及与之相关的货币和信贷政策等都可能对社会不平等的形成产生影响。

关键词 住房不平等 劳动力市场 工资性收入 社会不平等

方长春,南京大学社会学院副教授 210023

一、问题的提出

随着中国房地产业的快速发展,城镇居民住房状况得到了极大的改善,但随着房价的上涨,房产也日益成为居民家庭财产的重要组成部分,与此同时,房产的财富分化功能也开始凸显。有研究表明,2012年中国居民家庭财产的基尼系数达0.73,其中房产占居民家庭财产的比重为70%^[1]。可以说基于住房的社会分化已经成为当前中国社会利益分化过程中的一个重要的维度。那么住房不平等形成的内在机制是什么?在现代社会(相对于传统的等级制社会)中,劳动力市场通常被看作是理解社会不平等的重要场域,其中所隐含的假定正如Kruz所言,强调人们在劳动力市场或工作组

本文为国家社科基金项目“住房制度改革中的政策因素与个体因素对贫富分化的影响研究”(16BSH086)阶段性成果。

[1] Yu Xie, and Yongai Jin, “Household Wealth in China”, *Chinese Sociological Review*, 2015, 47(3), pp.203-229.

织中的位置对其社会经济地位、个体以及家庭的生活水平的影响^[1]。那么,住房不平等是否也根植于劳动市场呢?

在计划经济时期,住房是作为单位(工作组织)福利而存在的,人们在单位间和单位内部的分布状况是决定其住房差异的基础。这种基于单位制的住房不平等形成机制在住房市场改革过程当中,以及在住房市场化改革初期的持续作用也被一些研究所捕捉^[2]。那么,随着单位制度的消解,以及房地产市场的发展和住房供给的市场化,住房不平等形成基础是什么呢?在市场经济体系中,家庭生命周期和人们的收入状况等是决定其住房消费的主要变量^[3],也就是说,在市场经济体系中,人们的社会经济状况是导致其住房差异的基础。按照这一思路,当前中国城镇居民住房差异的形成应越来越多地受制于居民家庭的经济状况,而居民家庭的经济状况又受制于人们在劳动力市场中的位置,因此住房不平等也应受制于劳动市场,即住房不平等最终还是根源于劳动力市场。事实是否如此?有针对市场经济国家的研究表明,住房可以独立于劳动力市场而决定人们的生活机会、阶级意识等^[4]。那么转型过程中的中国住房不平等的情形又如何呢?

二、住房改革与住房不平等

劳动力市场(或者说工作组织及其结构)一直是社会不平等研究关注的重点,其基本假定是:社会不平等根源于劳动力市场(或工作组织及其结构,如工作单位以及由单位组成的工作组织结构)。那么,住房所体现的人们的生活处境差异是否同样根植于劳动力市场?

就计划经济时期的住房而言,由于住房是作为单位福利而存在的,人们的住房差异直接受制于人们在不同单位以及特定单位不同位置上的分布情况。因此,针对计划经济时期的相关研究关注的是单位制、劳动分工制度^[5]等制度设置对人们在工作组织中分布的影响,以及这种分布对人们社会经济地位、个体生活状况的层级化作用。其研究的主要结论是:城乡户籍制度、单位制度和劳动用工制度等制度设置将“劳动力市场”分割成不同的层级,而这种层级既是社会不平等的直接体现,也是人们各种社会经济利益差异的根源。由于这一时期的工作组织(单位)兼具社会管理和社会福利供给的功能,而社会福利(如生活物资、住房、教育、医疗等)在很大程度上影响着人们经济和社会生活,人们福利差异因此也受制于人们在不同工作组织(单位)以及特定组织(单位)不同岗位/职位上分布。可以说,这一时期作为单位福利的住房,其差异受制于人们在这一时期的“劳动力市场”中的分布情况,即住房不平等根源于这一时期特殊的“劳动力市场”。

在经历不同类型的改革试点之后,1998年,国家发布了《国务院关于进一步深化城镇住房制度

[1]Karin Kurz, Hans-Peter Blossfeld, "Introduction: Social Stratification, Welfare Regimes, and Access to Home Ownership", in Karin Kurz, Hans-Peter Blossfeld (eds), *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press, 2004. pp.1-20.

[2]边燕杰、约翰·罗根、卢汉龙等:《“单位制”与住房商品化》,〔北京〕《社会学研究》1996年第1期。

[3]William A. V. Clark, Marinus C. Deurloo, Frans M. Dieleman, "Tenure Changes in the Context of Micro-level Family and Macro-level Economic Shifts", *Urban Studies*, 1994, 31(1), pp.137-154.

[4]如下述研究:Ray Forrest, Allan Murie, Peter Williams, *Home Ownership: Differentiation and Fragmentation*, London: Unwin Hyman, 1990; P. Saunders, *A Nation of Home Owners*, London: Unwin Hyman, 1990.

[5]李路路、苗大雷、王修晓:《市场转型与“单位”变迁——再论“单位”研究》,〔上海〕《社会》2009年第4期;王天夫、王丰:《中国城市收入分配中的集团因素:1986—1995》,〔北京〕《社会学研究》2005年第3期;许欣欣:《中国城镇居民贫富差距演变趋势》,〔北京〕《社会学研究》1999年第5期;郑路:《改革的阶段性效应与跨体制职业流动》,〔北京〕《社会学研究》1999年第6期。

改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23号),至此,住房市场化改革得以全面展开,实物分房也逐步成为历史。这一时期的住房改革包括两个层面:一方面是发展房地产市场以实现住房的市场化供给,另一方面是将原公有住房私有化。由此形成了两个住房市场,即内部市场(internal market)与外部市场(open market)^[1]。所谓“内部市场”指的是公有住房的私有化,其运作方式是以低于市场价的折扣价将公有住房出售给职工。因此,在公有住房的改革过程中所产生的住房不平等依然受制于人们在劳动力市场中的位置,具体表现为单位类型、人们在单位内部职位等影响着人们在住房改革中的利益差别^[2]。正因如此,有研究指出,改革过程中真正受益的是那些在改革之前处在体制内优势地位者^[3]。

然而,随着房地产市场的成熟和发展,住房不平等现象也开始发生变化。正如从住房市场化改革初期“住房货币化改革”被提出中可以看出,改革是要停止实物分房,住房福利将体现在人们工资收入当中。这是否意味着,当市场供给成为住房供给的主导模式之后,作为劳动力市场产出的工资收入将成为决定人们住房状况的重要因素?然而现有研究表明,在市场化的情形下,尽管住房不平等受到人们的经济收入^[4]、受教育程度(人力资本)^[5]、职业地位^[6]等市场能力因素的影响,但非市场因素,如户籍^[7]、“再分配权力”的持续作用^[8],以及住房代际积累^[9]等,也同样作用于住房不平等。西方一些学者也注意到住房不平等并不完全受制于人们的经济状况,住房不平等甚至可以独立于劳动力市场。究其原因,正如Kurz等概括的那样:首先,住房作为家庭财产可以在代际进行传递,因此家庭生活水平和财富并不只是人们劳动力市场处境的简单反映;其次,不动产的价值可以随时间的推移而增加或减少,因此房屋所有权本身可以独立于劳动力市场而影响一个家庭的生活和财富水平。例如,二战结束后的30年里,通货膨胀使得几乎所有西方国家的住房价格都有所上涨,住房本身成为影响财富分配和社会不平等的独立因素^[10]。

因此我们认为,住房是一种特殊的商品,房地产市场是一种特殊的市场,受政策频繁调控的中国房地产市场更是一种特殊的市场,这一特殊的市场本身就可能成为不平等的根源。换言之,住房不平等可能并不像前文推导的那样,仅受制于人们在劳动力市场中的位置与表现,住房不平等根源或许更

[1]Sato, Hiroshi, “Housing inequality and housing poverty in urban China in the late 1990s”, *China Economic Review*, 2006, 17(1), pp.37-50.

[2]李基铨:《中国住房双轨制改革及其不平等性》,〔武汉〕《社会主义研究》2006年第3期;李强,王美琴:《住房体制改革与基于财产的社会分层秩序之建立》,〔合肥〕《学术界》2009年第4期。

[3][10]Ahmed Shafiqul Huque, “Shifting Emphasis in the Role of the State: Urban Housing Reform in China”, *Asian Journal of Political Science*, 2005, 13(2), pp.53-74; John R. Logan, Yiping Fang and Zhangxin Zhang, “Access to Housing in Urban China”, *International Journal of Urban & Regional Research*, 2009, 33(4), pp.914-935; John R. Logan, Yiping Fang and Zhangxin Zhang, “The Winners in China’s Urban Housing Reform”, *Housing Studies*, 2010, 25(1), pp.101-117.

[4]张川川:《收入不平等和城市低收入家庭的住房可及性》,〔北京〕《金融研究》2016年第1期。

[5]王磊、原鹏飞、王康:《是什么影响了中国城镇居民家庭的住房财产持有——兼论不同财富阶层的差异》,〔北京〕《统计研究》2016年第12期;朱迪:《“80后”青年的住房拥有状况研究——以985高校毕业生为例》,〔南京〕《江苏社会科学》2012年第3期。

[6]许英康、王军:《中国城镇家庭居住状况与住房分层:2000—2010》,〔北京〕《中央社会主义学院学报》2014年第6期。

[7]王建国:《户口性质、人口流动与城市住房状况》,〔北京〕《经济研究参考》2016年第22期;赵卫华:《居住压力与居留意愿——基于北京外地户籍大学毕业生的调研分析》,〔南京〕《江苏社会科学》2018年第2期。

[8]胡蓉:《市场化转型下城镇居民住房资源分化——基于住房价值与住房数量的实证分析》,〔兰州〕《甘肃行政学院学报》2014年第6期。

[9]湛鸿燕:《代际累积与子代住房资源获得的不平等:基于广州的个案分析》,〔上海〕《社会》2017年第4期。

多地存在于房地产市场当中。譬如:根据经验判断,最近十几年来多数城市房价持续高速上涨,使得原本拥有与不拥有房产者,以及在不同时间、地点拥有不同房产者之间的住房财富被快速拉大。本研究的目的就在于验证住房不平等是否源于劳动力市场。由于劳动收入是人们在劳动力市场中的位置和表现的结果,因此在具体的分析过程中,我们的研究问题被进一步操作化为验证人们房产价值与劳动收入之间的关联性。如果人们的房产与其劳动收入有着很强的关联性,我们则认为住房不平等根植于劳动力市场;否则,关于住房不平等成因的讨论就应该更多地聚焦于中国特色的房地产市场本身,以及与之相关的产业政策、货币与信贷政策等。

三、数据、变量与方法

本文所采用的数据是中国社会科学院组织和实施的中国社会状况综合调查(CSS)2006年、2008年、2011年、2013年和2015年五个年份的调查数据^[1]。尽管我们的分析单位是家庭,但考虑到以被访者个体特征作为控制变量,所以我们剔除了原始测量中在校学生/军人、已离/退休者(无法确认离/退休前职业者)、因不想工作而无工作者等样本,共计得到有效家庭样本36497个。

本文核心因变量是“家庭人均房产价值”,这一变量的取值是根据原始测量中对人们家庭房产总价值^[2]的测量和家庭人口规模的测量计算而得。本文最重要的解释变量是“家庭人均劳动收入”,这一变量的取值根据被访家庭的工资性收入或农业经营收入计算而得。为了对比住房不平等与收入不平等,我们还根据原始测量设置了“家庭人均总收入”这一变量和一些控制变量,如城乡(城镇=1,农村=0)、户主性别(女=1,男=0)、年龄、户口(非农户口=1,农业户口=0)、婚姻状况(单身=1,在婚=0)、受教育年限、职业地位得分。职业地位得分是在职业阶层的基础上,按照李春玲计算的各职业阶层职业声望的平均得分^[3]进行赋值。此外,考虑到房产价值的地区差异,我们还以省辖区作为控制变量,数据共涉及31个省/自治区/直辖市。变量的描述统计如表1所示。

表1 变量的描述统计

	样本量	最小值	最大值	均值	标准差
调查年份	36497	2006.00	2015.00	2011.12	3.29
城乡(城镇=1,农村=0)	36497	0.00	1.00	0.48	0.50
家庭人均房产(万元)	36497	0.00	831.00	7.23	16.68
性别(女=1,男=0)	36497	0.00	1.00	0.54	0.50
年龄	36497	18.00	101.00	45.19	12.79
婚姻状况(单身=1,在婚=0)	36497	0.00	1.00	0.14	0.35
户口(非农=1,农业=0)	36497	0.00	1.00	0.29	0.46
受教育年限	36497	0.00	20.00	8.06	4.34
职业阶层	36497	1.00	8.00	6.04	1.88
职业地位得分	36497	46.55	76.99	52.36	7.97
家庭人均劳动收入(万元)	36497	0.00	133.33	0.89	1.51
家庭人均总收入(万元)	36497	0.00	266.67	1.26	3.46

在分析过程中,我们首先对住房不平等和收入不平等状况进行了描述,然后以居民家庭人均房产作为因变量建立回归模型,分析居民家庭劳动收入对其房产的影响。

[1]项目介绍参见:http://css.cssn.cn/zgshzkzhdc/defzzl/201506/t20150623_2044102.shtml。

[2]CSS项目不同年份对人们房产价值的测量略有不同,有些年份直接询问所有房产的总价值,而有些年份则是对人们的每一套房产的价值逐一进行询问,对于后者我们通过加总得到那些有多套住房的家庭的房产总价值。

[3]李春玲:《断裂与碎片》,〔北京〕社会科学文献出版社2005年版,第202-203页。

四、分析与结果

1. 住房不平等与劳动收入不平等

如前所述,随着住房制度的改革和房地产市场的发展,城乡居民的居住条件得到了极大的改善。据统计,截至2016年底,城镇居民人均住房面积达到36.6平方米,农村居民人均住房面积达到了45.8平方米^[1]。但住房不平等仍引起了人们的普遍关注,拥有多处房产的“房叔”“房姐”的现象与“蜗居”“蚁族”等现象并存的情形常常见诸媒体。值得注意的是,近年来,我国多数地区房价呈现持续上涨的态势,房价的上涨使得那些拥有多套房产的家庭与那些拥有一套房产或者无房产的家庭之间在住房财富上的差距被快速拉大。

表2所示为城乡居民家庭人均房产的基尼系数。从表2中可以看出,从2006到2015年无论哪个年份家庭人均房产的基尼系数都比较高。以2015年为例,农村地区家庭人均房产基尼系数为0.4596,城镇地区家庭人均房产基尼系数为0.5845,城乡合并在一

表2 居民家庭人均房产基尼系数

年份	农村	城镇	城乡总体
2006	0.6736	0.5666	0.6669
2008	0.6368	0.5531	0.6439
2011	0.7317	0.7639	0.8065
2013	0.5160	0.5807	0.5923
2015	0.4596	0.5845	0.5930

起家庭人均房产基尼系数为0.5930。在从各年份比较看,2011年居民家庭人均房产基尼系数最高,这可能与当年的数据采集有关,也可能与2011年前后的宏观经济形势、房地产市场调控政策、货币政策等有关。撇开2011年的数据不看,城镇地区居民家庭人均房产的基尼系数差不多以2011年为分界点,经历了下降和上升两个过程,2011年之后经历了轻微的上扬。

表2结果表明,居民家庭人均房产差异非常明显,那么这种差异与人们的劳动收入是否有关?在回答这一问题之前,我们先对居民家庭收入的分布情况进行探析。表3所示的分别是基于家庭人均劳动收入和家庭人均总收入计算的基尼系数。从表3的结果中可以看出,城乡居民家庭

表3 居民家庭人均劳动收入、人均总收入基尼系数

年份	家庭人均劳动收入基尼系数			家庭人均总收入基尼系数		
	农村	城镇	总体	农村	城镇	总体
2006	0.5233	0.5665	0.5867	0.5248	0.4860	0.5355
2008	0.4977	0.5674	0.5675	0.4620	0.4877	0.5100
2011	0.4664	0.5806	0.5729	0.4501	0.5369	0.5491
2013	0.5106	0.5040	0.5279	0.5018	0.4923	0.5234
2015	0.5325	0.5456	0.5669	0.4823	0.4898	0.5253

人均劳动收入基尼系数非常高。以2015年为例,农村地区居民家庭人均劳动收入的基尼系数为0.5325,城镇地区这一系数为0.5456,城乡合并在一起计算,则这一系数达0.5669。从年份比较的角度来看,除个别年份农村地区这一基尼系数在0.5以下之外,其他年份城乡居民家庭人均劳动收入基尼系数均在0.5以上。表3的结果也显示,居民家庭人均总收入的不平等程度也很显著。那么居民家庭收入的差异是否可以解释其房产的差异?在接下来的内容中,我们将对这一问题进行回答。

2. 居民家庭房产的影响因素分析

本文在经验层面关注的核心是劳动收入是否对人们的房产差异具有解释作用,表4是以居民家庭人均房产作为因变量的嵌套回归分析。在原始测量中居民家庭房产价值是根据市值所做的估计,而房产价值不可避免地受到不同时间、不同地区房价的差异的影响,因此在分析过程中我们以时间和地区(受原始测量的限制,我们以省份作为地区变量)作为重要的控制变量。同时还以户主的社会经济地位特征作为控制变量,以便更好地检测家庭人均劳动收入对家庭房产的作用。

[1]国家统计局:《居民收入持续较快增长,人民生活质量不断提高——党的十八大以来经济社会发展成就系列之七》,2017. http://www.stats.gov.cn/tjsj/sjjd/201707/t20170706_1510401.html。

表4 居民家庭人均房产的回归分析

	城乡总体			城镇		
	模型 1.1	模型 1.2	模型 1.3	模型 2.1	模型 2.2	模型 2.3
截距	6.99*** (0.57)	-14.45*** (0.92)	-11.29*** (0.91)	9.36*** (1.19)	-18.33*** (1.75)	-14.43*** (1.72)
年份(参考组:2015)						
2006	-8.16*** (0.26)	-7.60*** (0.25)	-5.93*** (0.25)	-11.20*** (0.51)	-11.33*** (0.51)	-9.13*** (0.51)
2008	-6.47*** (0.26)	-6.60*** (0.25)	-5.18*** (0.25)	-8.82*** (0.507)	-9.71*** (0.51)	-7.84*** (0.50)
2011	-1.88*** (0.26)	-2.53*** (0.25)	-2.13*** (0.25)	-2.08*** (0.49)	-2.96*** (0.48)	-2.35*** (0.47)
2013	-1.64*** (0.23)	-1.61*** (0.22)	-1.37*** (0.22)	-1.57*** (0.46)	-2.15*** (0.45)	-1.76*** (0.44)
年龄		0.04*** (0.01)	0.06*** (0.01)		0.11*** (0.02)	0.12*** (0.02)
性别(女=1)		0.78*** (0.16)	0.64*** (0.16)		0.61+ (0.31)	0.48 (0.31)
婚姻状况(单身=1)		0.47* (0.23)	0.34 (0.22)		0.41 (0.43)	0.31 (0.42)
户口(非农=1)		3.94*** (0.21)	3.66*** (0.2)		3.53*** (0.36)	3.31*** (0.36)
受教育年限		0.34*** (0.03)	0.24*** (0.03)		0.59*** (0.05)	0.43*** (0.05)
职业地位得分		0.31*** (0.01)	0.22*** (0.01)		0.31*** (0.02)	0.21*** (0.02)
家庭人均劳动收入			2.36*** (0.06)			2.32*** (0.08)
省份	已控制	已控制	已控制	已控制	已控制	已控制
adjusted R ²	0.135	0.200	0.238	0.132	0.181	0.216
△R ²		0.065	0.038		0.049	0.035
N	36497	36497	36497	17543	17543	17543

注:***p<=0.001,**p<=0.01,*p<=0.05,+p<=0.10

表4模型1.1和模型2.1是以时间和地区作为解释变量进行回归的结果。从分析结果来看,时间因素和地区因素对居民家庭人均房产的差异具很强的解释作用。就城镇地区来看,时间和地区因素可以解释居民家庭人均房产变异的13.2%,不分城乡则可解释13.5%的变异。如前所述,时间和地区的作用实际上是不同地区、不同时间房价差异的结果,后文我们将会进一步讨论房价变动对人们房产差异的作用。表4模型1.2和模型2.2中增加了户主社会经济地位特征变量,从中可以看出最能体现户主社会经济地位的受教育年限和职业地位得分对居民家庭人均房产差异都有一定的解释作用,但户主特征变量对因变量变异的解释力度并不是很强,如在不分城乡的情形下模型的解释力只增加了6.5个百分点,而对城镇地区分析的解释力只增加了4.9个百分点^[1]。

当我们在表4模型1.3和模型2.3中分别加入家庭人均劳动收入这一变量后,尽管两个模型都显示这一变量对因变量的影响都有统计上的显著性,但从方程拟合程度来看,随着这一变量的加入,模型的解释力并没有显著上升:对总体样本的分析表明,模型的解释力只增加了3.8个百分点;对于城镇样本的分析表明,模型的解释力只增加了3.5个百分点。

换言之,从表4的分析结果中可以看出,尽管劳动收入对居民家庭房产差异有一定的影响,但这种影响非常微弱。为了进一步验证这一结论,我们按调查年份分组进行回归分析。

表5是按年份分组进行回归的结果,为了节省篇幅,在表

表5 各年份家庭人均劳动收入对房产差异的影响

年份	拟合优度及变化	城乡总体			城镇		
		模型 1.1	模型 1.2	模型 1.3	模型 2.1	模型 2.2	模型 2.3
2006	adjusted R ²	0.216	0.329	0.369	0.232	0.301	0.336
	△R ²		0.113	0.040		0.069	0.035
2008	adjusted R ²	0.229	0.325	0.371	0.223	0.284	0.340
	△R ²		0.096	0.046		0.061	0.056
2011	adjusted R ²	0.133	0.177	0.202	0.106	0.150	0.174
	△R ²		0.044	0.025		0.044	0.024
2013	adjusted R ²	0.131	0.219	0.277	0.135	0.192	0.267
	△R ²		0.088	0.058		0.057	0.075
2015	adjusted R ²	0.168	0.256	0.282	0.163	0.233	0.258
	△R ²		0.088	0.026		0.070	0.025

[1]模型所示户主社会经济地位特征解释力相对比较弱与本文以原始调查户内成人个体样本特征作为户主特征的近似测量也可能有一定的关系。

5中我们略去了回归系数,仅展示嵌套模型的拟合系数及其变化过程。其中模型1.1和2.1仅考虑了地区因素,模型1.2和2.2增加了户主个人特征变量,模型1.3和2.3增加了家庭人均劳动收入变量。从表5的分析结果中可以看出,无论哪个年份,地区因素一直是影响人们房产差异的一个重要因素。对于城乡总体而言,除2011年之外,户主特征变量的加入使得模型的解释力大约上升了10个百分点,对于城镇地区而言,户主特征变量的加入使得模型的解释力大约上升了6个百分点。但无论是针城乡总体样本的分析还是针对城镇样本的分析都表明,随着家庭人均劳动收入这一变量的加入,模型的解释力只增加了3到6个百分点。表5的分析结果同样表明,尽管人们的劳动收入对其房产有一定的影响,但这种影响比较微弱。

总结表4和表5的分析结果,我们可以得出这样的结论:人们的房产差异与劳动收入的关联性非常弱,也就是说,人们的劳动力市场处境决定了人们的经济收入状况,而人们的经济收入状况又决定了他们的房产差异,这一逻辑

链条是存在问题的。如果劳动力市场不再提供实物住房的话,我们认为住房不平等主要不是根源于劳动力市场。

除了劳动收入之外,人们可能还有着其他收入来源,如果说劳动收入对房产差异没有太大的影响的话,其他收入会不会对人们房产有影响?我们

表6 各年份家庭人均总收入对房产差异的影响

年份	拟合优度 及变化	城乡总体			城镇		
		模型 1.1	模型 1.2	模型 1.3	模型 2.1	模型 2.2	模型 2.3
2006	adjusted R ²	0.216	0.329	0.367	0.232	0.301	0.349
	ΔR^2		0.113	0.038		0.069	0.048
2008	adjusted R ²	0.229	0.325	0.440	0.223	0.284	0.422
	ΔR^2		0.096	0.115		0.061	0.138
2011	adjusted R ²	0.133	0.177	0.245	0.106	0.150	0.217
	ΔR^2		0.044	0.068		0.044	0.067
2013	adjusted R ²	0.131	0.219	0.237	0.135	0.192	0.205
	ΔR^2		0.088	0.018		0.057	0.013
2015	adjusted R ²	0.168	0.256	0.308	0.163	0.233	0.284
	ΔR^2		0.088	0.052		0.070	0.051

在表6模型1.3和2.3中将家庭人均劳动收入变量替换为家庭人均总收入。从表6中可以看出,加入家庭人均总收入后,除2008年的分析模型拟合度有10个以上百分点的增加之外,其他年份无论是城乡总体样本模型,还是城镇样本模型,模型解释力的上升幅度都不是很大,也就是说,总体来看,家庭人均总收入对居民家庭房产差异的解释力度也不强。

五、总结与讨论

随着房地产业的发展,住房不仅成为广大百姓最关心的问题之一,基于住房的利益分化也逐渐成为最具外显性的、最为突出的利益分化形式。本研究借助对中国社会综合调查5个年份数据的分析表明,以居民家庭房产价值度量的住房不平等已经非常突出,基于居民家庭人均房产价值计算的基尼系数已经达到了很高的水平。

由此,本文关注的重点是住房不平等与劳动力市场的关系。毫无疑问,在计划经济时期,人们的住房状况受制于其在劳动力市场中的位置。这是因为,这一时期的劳动力市场是在权力和制度安排下的、有着等级制特征的单位体系所构成的,并受到社会主义劳动用工制度约束;人们在不同工作组织(单位)以及特定工作组织(单位)的不同职位上的分布情况决定了他们的经济和社会处境,并且也在很大程度上决定着作为单位福利的住房状况。在早期的住房改革过程中,住房不平等也不可避免地与劳动力市场有关。如前文文献回顾所述,住房改革的重要内容之一就是人们所属的单位或城市住房管理部门(房产局)将公有住房以折扣价卖给职工,在这一过程中,单位间的差异以及同一单位内部不同职位的差异都会作用于房改过程中人们的住房利益获取,也即改革过程中人们的住房

利益同样在很大程度上受制于人们在劳动力市场中的位置。

有趣的是,随着房地产市场的快速发展,住房不平等与劳动力市场的关联性变得越来越弱了。那么,这种变化原因何在? 本研究的经验分析表明,不仅直接受制于劳动力市场的人们的劳动收入对人们的房产差异没有显著的影响,包含劳动收入和其他收入在内的家庭总收入对人们的住房差异也没有显著的影响。可以说,在劳动力市场中不存在住房实物直接供给的当下,住房不平等主要的根源已经不在于劳动力市场。其实,依据常识并不难理解当前住房不平等与劳动力市场间的弱关联性。譬如:最近十几年来,多数城市房价的持续上涨本身就可以导致住房不平等的加剧,那些在房价上涨的早期持有一套或多套房产者,随着住房价格的上涨,其房产获益更多(当然,如果房地产市场“崩盘”,他们也是利益损失最大者)。再譬如:在房价持续上涨的过程中,如果存在长期的“通胀”,还有一部分人因为住房“按揭”贷款而受益(即所谓的通过“杠杆”的方式利用信贷而从房地产市场获益)。也就是说,中国住房制度改革和房地产市场的发展承担了太多的满足人们居住需求之外的功能^[1],这在一定程度上导致了住房功能的异化。有人说,住房已经在一定程度上成为投资品,甚至投机品,住房市场也因此成为各种投资、投机和资本运作的场域。这个场域的特性及其变动,以及不同社会个体在其中的表现都影响着住房不平等的形成过程。以住房的投资和投机为例,在政策频繁变动的背景下,人们对住房政策,理解和购买决策的差异受到来自人们社会经济地位的影响则并不是那么明显,且由此导致的住房及其相关利益分化就具有了不确定性,原本具有同样社会经济地位的个体,由于住房的(消费性或投资/投机性)购买的差异,会表现出利益上的分化。从这个角度来说,住房不平等与劳动力市场之间的弱关联性促使我们关注社会不平等的多重来源。如前文所述,劳动力市场一直是社会不平等研究关注的重点,人们的住房以及其他生活境遇的差异通常被看作是劳动市场(或准劳动力市场)的产物。但当住房的不平等可以在一定程度上独立于劳动力市场这一事实出现时,又促使我们反思社会不平等的新根源。而就当下中国的情形而言,政策频繁干预下的中国住房市场更是一个特殊的市场,这个特殊市场本身,以及与之相关联的产业政策、货币与信贷政策等对社会不平等可能产生的影响更不容忽视。

毫无疑问,劳动力市场依旧是探究社会不平等的重要场域,人们劳动收入差异的存在表明经济的不平等在一定程度上依然根植于劳动力市场。考虑劳动力市场这一结构形态的特点及其变动,以及具有不同特征的个体在这一结构形态下的行动,依然是解读社会不平等重要模式。但是,当诸如具有中国特色的房地产市场等成为新的影响社会不平等的结构形态时,这些新的结构形态本身,以及新的结构形态与其中的社会个体的互动关系则应成为考察社会不平等的不可忽视的视角。

〔责任编辑:方心清〕

[1]易宪容:《中国房地产市场的基础性制度研究——基于现代制度经济学的一般性分析》,〔南京〕《江苏社会科学》2017年第5期。