

# 小城镇居民住房利益变迁中的“阶层融合”趋势

李斌, 许岚

(中南大学社会学系, 中国长沙, 410083)

摘要:住房是一具有很强社会分层效果的变量。对湖南省的一个小城镇进行调查发现,小城镇居民的住房逻辑与中国大中城市的住房逻辑存在相当大的差别:在小城镇住房场域下,(1)城乡户口壁垒基本消解;(2)职业、学历、年龄等变量在度量住房差异方面解说力小;(3)对住房差异影响最大的变量是收入。究其原因主要是因为在小城镇存在大量的自建房现象,自建房现象使小城镇的社会结构似乎呈现出一种“融合”,并且“融合”的关键不是因为社会精英之间的“共谋”而出现社会资源配置一体化,而是凭籍“自建房”这一政策的实施,不同阶层的群体协同参与而出现“和谐”局面。

关键词:住房利益;小城镇住房;自建房;阶层融合

中图分类号:C91 文献标识码:A 文章编号:1672-3104(2006)02-0177-05

## 一、住房在社会分层中的作用

不少西方学者将住房作为分析社会分层的一个重要指标并对其做了专门研究。雷斯·摩尔的消费社会学强调了住房消费模式对社会分层的影响。他们认为住房是社会稀缺资源,在争夺住房资源的过程中,获得不同数量、不同形式的住房资源与没有获得住房资源的社会成员之间会产生阶级分化。应该说社会分层是由不同群体对社会稀缺资源的竞争产生的<sup>[1]</sup>;保罗·福塞尔从美国社会住房状况出发,认为住房状况、内部的装饰和摆设体现出不同阶层的社会格调和生活品味,上层阶层、中层阶层、下层阶层分别有不同的住房品味,他们的住房格调表现出阶层间的差异,通过美国公民住宅的格调能够反映人们所处的社会地位、社会阶层<sup>[2]</sup>。

在我国住房资源配置市场化的过程中,住房正日益成为衡量我国城镇居民社会分层状况的重要社会指标之一。有学者认为,由于城镇居民之间货币支付能力的差异、购房准入机制的差异等因素的客观存在,导致了不同层次的城镇居民获取住房资源的机会、途径与能力存在很大分别,因而城市居民的住房差异呈现出逐渐扩大的趋势。可以说,住房资源的配置方式已成为影响城镇居民社会分层的重要因素<sup>[1]</sup>。

李斌认为我国住房制度改革强化了住房利益分化过程中的结果不公正,导致了不同性质的居民户住不同类型的住房。如商品房的住户是高收入、富裕者,单位福利房的住户是单位的正式职工,政府公房的住户是拥有城市户口的困难户,安置房的住户是城市中的拆迁户。故此,李斌认为中国城市的住房制度存在明显分割性<sup>[3]</sup>。此后,他又提出在我国城镇住房改革过程中,由于单位体制下职工位置能力和市场能力的综合作用,导致职工住房利益双倍分化<sup>[4]</sup>。

张仙桥依据我国城镇居民住房的实有数量、住房质量、住房所有权、住房投资状况进行了分层研究<sup>[5]</sup>,李喜梅则认为将人们在社会中所处的位置作为衡量住房水平的一个依据更能体现中国社会的时代性,也更能反映居民住房利益的变化。她提出应该将社会分层因素引入对住房水平的衡量<sup>[6]</sup>。

在城市住房市场化过程中,城乡二元对立所引起的城市与农村之间住房利益获取途径的巨大差异也受到不少学者的广泛关注。李培林分析了“城中村”出现的住房拥挤、民宅占据公共空间等农民的住宅建设现象。他认为城市和村落“混合社区”的形成受到深层体制因素影响,城乡截然不同的土地制度、社区管理制度、户籍制度导致市民和农民遵循不同的住房建设逻辑。农民受土地和房屋租金利益的刺

基金项目:国家社会科学基金项目(04BSH019)

收稿日期:2005-12-20;修回日期:2006-04-10

作者简介:李斌(1963-),男,湖南武冈人,清华大学社会学博士,中南大学法学院教授;主要研究方向:城乡住房与社会分层,社会政策。

激,追求土地和房屋利益最大化,在自己只拥有经营权的土地上将住宅空间无限扩张,从而导致了住房之间布局混乱。从住房利益角度分析,宅基地和农民的私有住房使村民获得较多的经济利益,并成为其提高社会地位获取社会资源的重要依据<sup>[7]</sup>。

## 二、小城镇居民住房利益变迁中的“阶层融合”趋势

住房市场化以前,城市居民的住房主要依赖单位或者城市政府,农村居民的住房则只能依赖自身。于是,前者获得较多的政府补贴,后者不能。城市住房市场化以后,城市居民解决住房问题也只能越来越多地依赖于自身的努力,解决住房的主体逐步与农村居民相类似。所以,住房改革不仅变动了城市住房分配的机制<sup>[4]</sup>,而且更为重要的是,它在很大程度上导致了城乡居民解决住房时的主体出现“同一”现象。

住房市场化以后,尽管城市居民不得不像农村居民一样只有靠自己才能解决住房问题,不过,一般情况下,农村居民可以通过自己建设住房来解决住房问题,而城市居民特别是大城市的居民主要通过购买的方式解决住房。所以,虽然住房市场化使解决住房的主体似乎出现“同一”现象,但是由于解决住房的方式不同,以及解决住房的“场域”<sup>①</sup>不同,城乡住房始终没有被学者纳入到同一个分析框架展开研究。

为了弥补上述理论缺陷,同时又能够使城乡住房处于同一场域而使对比研究成为可能,我们特地选择了城乡的交叉地带——小城镇作为研究对象。因为小城镇一方面远离大、中城市,周边是广大的农村地区,它具有城市的基本功能:教育、行政、医疗、商业等机构和基础设施,拥有乡镇企业、私营企业等生产部门,以及餐饮、娱乐、零售等社会服务部门。同时,小城镇面积小、人口较少,不具备大中城市的规模,距离农村近,农民可以经常参与到小城镇的生产生活中去,甚至本身就生活在小城镇中。小城镇的居民与农村居民生活区域交织在一起,城市户口和农村户口的居民生活在一起,它是一种城镇与农村的混合性社区。目前,中国各地的小城镇中已经有很大一部分居民属于进镇农民,他们在户籍上为农村,拥有独立产权的宅基地和村集体所有的农业用地,同时他们的生活方式已经城镇化,收入主要来

自非农业部门,他们是实质上的城镇居民和体制上的农民。与此相对照,小城镇中的另一部分人,他们是有城镇户口的各正式单位的职工,他们有稳定的工资收入,有单位提供的住房。他们中的一部分人的父母就是小城镇周边地区的农民,他们拥有父母的宅基地和住房的使用权、继承权。特殊的身份使他们有可能获取多重社会资源。因此,小城镇中的住房既具备城市中的市场特征又具备农村住房的自然特征,小城镇住房的双重属性使研究者可以将“城”、“乡”住房纳入同一个分析框架之内。

在研究方法上,一是采取了问卷调查法。我们选定的调查地点为湖南省浏阳市B镇。B镇位于浏阳市的西北部,距离湖南省省城长沙市区140多公里,离浏阳市区32公里,城镇区域内居住人口8000多人,是浏阳北部主要的经济、政治、文化中心。尽管城镇人口不多,但是中国城市住房改革的政策仍然涉及到该镇所在单位的职工。各种住房改革措施,如提高住房租金、出售公房、职工集资建房、建设安居房、居民自建房等也在这一小镇有条不紊地展开。我们依据B镇目前的8条街道进行PPS抽样<sup>②</sup>,共发放调查问卷80份,实际回收有效问卷66份。二是访问调查法。我们走访了各个单位和居民区以及街道,对住房的外部景观、装修情况和内部结构作了仔细观察,并通过与居民户成员的交谈进一步收集具体资料。最后,运用统计软件SPSS11.0对所获得的问卷资料进行数据处理。

调查发现,小城镇居民住房利益变迁中出现了一个明显的趋势,那就是“阶层融合”。其具体表现为:

### 1. 城乡户口壁垒在小城镇住房场域内被消解

住房制度改革以前,B镇有体制内和体制外两种住房。前者住房水平较高,后者较低。住房水平较高的是行政、教育、医疗、运输等国家机构和企事业单位,他们的住房建设由国家财政支持,住房条件好,配套设施齐全;住房水平较低的是非国家单位职工、农民、无固定职业者等,他们的住房条件相对较差,他们的住房问题由自己或其父母解决,后者的住房基本以土砖房为主,大多是祖传的旧式民宅,结构简陋,住房内外没有装修。

住房市场化以后,B镇居民获得住房的途径多样化,出现了单位分房、职工集资建房、商品房、自建房等几种形式。目前居民拥有房产的数目开始增多:B镇居民中无正式单位的住户100%的拥有1处或1处以上的自建房,64%的有正式单位的职工家

庭拥有1处以上的自建房,同时,有单位的职工中又有56%的家庭拥有1处以上的单位房。就我们所调查的对象家庭来说,其住房价值平均值达到132 484.85元,最低水平的居民户人均住房面积也达到了18平方米。

市场改革以来,城市居民住房利益分化已经是一个普遍现象<sup>[4]</sup>,但是在小城镇,住房等级与城乡差异之间的必然联系却不很明显,出现了城乡融合现象<sup>⑥</sup>。与具有城市户口的居民一样,农业户口的居民户也住上了红砖水泥楼房,内外装修也极为讲究,生活设施也上到一定档次,有的具有农村户口的居民的住房条件甚至比城镇户口的居民的住房条件还要好。这反映出在城乡融合的社区,城乡差距正在逐渐缩小,城乡对立的身份也在逐步消失。

## 2. 不同职业者之间的住房差距小

在住房改革之前,B镇的教师、医生等职业的声望高、收入稳定,他们的住房基本上由单位解决,同时他们自己仍具备一定的建房实力。而镇上的农民其收入则处于中下水平,其住房水平较低。总体上看,教师、医生的住房水平要好于护士、农业劳动者。并且,户主为教师、医生的其拥有的住房数也比其它职业多,因为他们在拥有单位房的基础上,又在市场上购买住房或者自己兴建住房。

但是住房改革之后,不同职业居民间的住房差异正在缩小。由于城镇区域内的农民有较多的土地,其住宅面积和建设成本与市民相比较具优势;农民出身的经商者比全职农民更具有市场优势,他们能够建设较多较好的住房。这些经商者利用自建房经营第三产业或出租,并由此获得收入。尽管如此,从住房等级得分结果看,各职业的住房等级差异仍然并不明显,其中,不过经商者最高为3.83,全职农民最低为3.0<sup>④</sup>。

## 3. 不同学历的居民住房差异小

在大中城市,学历越高的居民其住房获利相对较多<sup>[4]</sup>,这一“规律”并没有能够外推到B镇。B镇居民的学历水平与其所获得的住房利益之间不存在相关关系,各学历居民之间差异不显著<sup>⑤</sup>。或者说学历对于B镇居民的住房资源占有方面的作用不明显。住房利益的获得独立于学历所具有的社会分层意义。

## 4. 不同年龄的居民住房差异小

无论在计划经济国家还是在市场完善的国家,由于年龄代表着一定的资历或资本,故而年龄大的居民相对年龄小的居民来说其收入要多一些。不

过,前者的收入曲线更像一条左低右高的直线,年龄大的收入越多,其住房也越好;而市场经济国家大抵是一条倒U型曲线,中年人的收入会更高,住房条件也会更好些。但是,这些特点在B镇并没有表现。在B镇,不同年龄之间的居民其获得的住房利益没有多大的差异性。尽管40岁年龄组的居民在住房等级得分、人均住房价值和住房面积上更多一些,但是其间的差异没有达到统计显著性<sup>⑥</sup>。

## 5. 小城镇居民收入与居民住房之间相关程度高

尽管城乡户口、职业、年龄和学历等变量对小城镇的住房分化影响不大,但是收入因素对住房分化的影响却很大。B镇被调查的居民家庭年收入与居民的住房市场总价值之间的皮尔逊相关系数达0.474,与居民家庭拥有的住房总面积之间的皮尔逊相关系数高达0.459,双侧检验结果均达到统计显著性水平( $\text{sig} = 0.000$ )。

表1 被调查户住房利益与家庭人均收入比较

家庭人均收入	0.5万元以下	0.5-1万元	1-1.5万元	1.5万元以上	平均数
人均住房面积(平方米)	60.42	58.37	84.82	105.79	72.95
户数(N)	11	29	14	12	66
人均住房价值(万元)	2.45	2.97	4.29	5.47	3.62
户数(N)	11	29	14	12	66

“阶层融合”这一趋势表明,类似于B镇这样的小城镇的住房逻辑不同于中国大、中城市居民的住房利益分化逻辑。在B镇,似乎只有收入因素决定住房利益分化,这是否意味着B镇的市场化程度比中国一般大、中城市要完善?如果不是这样,是什么因素“搅乱”了住房“常态”?

针对B镇住房的“非常态”,我们利用类型分析法,将B镇的住房分为单位房、商品房、祖传房和自建房四类<sup>⑦</sup>,我们发现:(1)相对于其他类型的住房来说,B镇单位房面积小,市场价值不太高,如果出租,其获得的租金也少;(2)B镇没有真正意义上的商品房,只有少量居民在B镇以外的其他地方购买了商品房;(3)祖传房因为使用时间长而显得破旧,但它的使用面积较大,升值潜力大;(4)自建房是B镇居民通过继承或购买宅基地而获得对特定土地的使用权,再在宅基地上兴建好的住房。这类住房一般临街而建,其市场价值大。

B镇目前已有主要街道8条,其中有3条街道

是近年才规划建成的,另外有3条街道在近4年内经过了拓宽和重新硬化,一条4车道约16米宽的国家级公路从其中一条街道通过,各街道均已规划建成了由当地居民自建临街住宅所构成的街道商业区。B镇镇政府在规划过程中将街道两边的土地以门面的形式以4米宽15米长为1等份,再以每1份6000元至30000元不等的价格将土地的使用权出售给居民,再由居民按照政府规划自建房屋,统一外部装修和楼层高度(通常为3至4层)。于是相比其他类型的住房,街道两旁的自建房就具有了盈利性质。许多居民将一楼作为店面出租或自己经营,二楼以上用于自己居住或出租给他人居住。所以临街自建房的的市场价值也就相应地比其他类别的住房高。所以,在B镇,有自建房的居民获益较多。各类住房的的市场价值以家庭人均价值量表示的数据见表2。

表2 被调查户人均住房利益与住房类型比较

	数量(处)	人均面积(m <sup>2</sup> )	人均价值(元)
自建房	48	52.62	30 886.36
标准差		54.34	40 637.88
单位房	36	12.61	2 945.45
标准差		14.10	3 963.85
商品房	7	3.59	1 929.29
标准差		10.72	6 351.93
祖传房	11	31.24	2 361.52
标准差		33.56	3 210.07

由表2中的数据可以推断,与中国的其他大中城市不同,B镇有一个自建房阶层。正是这一自建房阶层的存在使研究者设定的职业、学历、年龄等变量在面对小城镇居民住房时其解释力弱化,而收入变量的作用凸现。

在B镇,自建房阶层已经成为小城镇社区的主要社会群体。在被调查的66个小城镇居民户之中已经有48户居民拥有了自建房,占总体的72.7%。而且他们的分布较广,有单位职工、个体经营者、农业劳动者、私营企业主等从事不同行业的成员,也有从大学本科以上到小学还没有毕业的人员。

国内外学者、公众和政府普遍关注城镇化过程中的失地农民问题,认为农民在城镇扩张中因为耕地的流失而成为利益被损害者。早在19世纪中期,英国就以“羊吃人”的圈地运动将广大的农民推向颠沛流离的无产者的境地。中国各地在城市化过程中

圈占农民的耕地,把本属于农村、农民的资源,无偿或少偿地转移到城市,使农民沦入“种田无地,上班无岗,低保无份,上告无门”的境地。然而本研究显示,在特定的地域和社会环境中,农民也可以在城镇化过程中成为受益群体。当然这取决于当地政府忠实地履行国家政策,真正以农民的利益为重。

本研究从“住房”这一指标出发研究了小城镇中因住房而变动着的社会结构,发现小城镇社会结构似乎呈现出一种“融合”而非“断裂”的现象,“融合”的关键不是因社会精英之间的“共谋”而出现的社会资源配置一体化,而是凭籍“自建房”这一政策的实施而使不同阶层的群体协同参与而出现的“和谐”局面,至于这一“和谐”局面可能涉及到的范围到底有多大,则需要进一步研究。

注释:

- ① 城市住房的场域为市场环境,易于交换变现;农村住房的场域为自然环境,难以交换和变现。
- ② PPS抽样是一种“自加权”的抽样方法,它保证了在不同规模的居委会均抽选20户样本的情况下,每户样本的代表性是相同的,从而最终的结果可以直接进行平均计算。当然,如果资料不充分,无法进行PPS抽样,那么利用事后加权的方法,也可以对调查结果进行有效推断。
- ③ 被调查的13户具有农村户口的居民户的住房等级基本在中等以上,其中:上等1户,中上等6户,中等6户;而被调查的37户具有城镇户口的居民户中,上等6户,中上等13户,中等12户,中下5户,下等1户。如果将下等住房赋值为1,中下等赋值为2,中等赋值为3,中上等赋值为4,上等赋值为5,则拥有城市居民户口的住房等级均数为3.51,农村户口的居民均数为3.62, F检验值为0.155,显著性水平sig=0.695,差异不显著。另外,从人均住房价值分析,有城镇户口的居民为35 282.7元,农村户口的为39 865.38元, F值为0.130, sig=0.719,差异不显著。
- ④ 各职业居民的住房等级得分分别为:教师3.61;医生,2.88;护士3.67;经商者3.83;务农人员3.00;打工者3.33。这些平均数的F检验值为1.27, sig=0.289,差异不显著。从人均住房价值分析,教师为36 611.84元,医生28 175元,护士为47 777.78元,经商者45 131.94元,全职务农者23 333元,打工者13 333元。对平均数的F检验, F=1.532, sig=0.193,差异不显著。
- ⑤ 从人均住房面积看,大专以上学历者65.9平方米;高中或中专学历者90.3平方米;初中学历者93.1平方米;小学及以下者92平方米。F检验值为0.906, sig=0.443;从人均住房的的市场价值分析,大专以上学历者35 100元;高中或中专学历者43 052元;初中学历者35 000元;小学及以下者44 000元。F检验值为0.098, sig=0.961,差异不显著。
- ⑥ 不同年龄组住房等级分:20岁组3.36分,30岁组3.44分,40岁组3.74分,50岁组3.67分。F检验值为0.679, sig=0.568;每一年龄组人均所拥有的住房市场价值:20岁组23 659元,30岁组38 790元,40岁组42 579元,50岁组33 444元。F检验值为0.632, sig=0.597;每一年龄组人均所拥有的住房面积:20岁组54平方

米,30岁组70平方米,40岁组89平方米,50岁组75平方米。 $F$ 检验值为1.069,  $\text{sig} = 0.369$ 。差异均不显著。

⑦单位房又称为单位福利房,有特定单位正式职工身份既有工作档案的职工(干部或工人)才可以享受这种房子。员工只向单位缴纳象征性的租金,住房产权实行全民所有。中央政府已经强制要求全国各城市在1998年底停止这种住房的分配,尽管目前少数单位仍然在变相地分配这种房子给特定职工,但是单位房逐步成为了一种历史;商品房在公开房地产市场上,它的特点是价格高,而且价格上升的速度快;祖传房就是居民以继承的方式获得的房子;自建房就是居民自己亲自买地、买材料、请建筑工人修建的房子。

#### 参考文献:

- [1] 周运清, 张蕾. 影响中国城市居民社会分层的住房因素分析 [DB/OL]. 中国社会学网, 2004-05-09.
- [2] 保罗·福塞爾. 格调: 社会等级与生活品味[M]. 北京: 中国社会科学出版社, 1998.
- [3] 李斌. 中国住房改革制度的分割性[J]. 社会学研究, 2002, (2): 80-87.
- [4] 李斌. 城市单位职工位置能力与获取住房利益关系的实证研究[J]. 中南大学学报(社会科学版), 2004, (2): 166-171.
- [5] 张仙桥. 论城市住宅问题[J]. 天津社会科学, 1984, (6): 38-43.
- [6] 李喜梅. 从社会分层看住房差异[J]. 社会, 2003, (7): 9-12.
- [7] 李培林. “城中村”的产生: 土地和房屋租金收益的刺激 [DB/OL]. <http://www.china.org.cn/chinese/zhuanti/mingong/348245.htm>, 2003-06-17.
- [1] 周运清, 张蕾. 影响中国城市居民社会分层的住房因素分析

## Study on the trend of syncretising of classes resulting from the transformation of inhabitant's housing interests in small town, China

LI Bin, XU Lan

(Department of Sociology, Central South University, Changsha 410083, China)

**Abstract:** Using the key concept of “Cleavage”, Professor Liping Sun claims that there occurs crisis in the social structure to China. Choosing the variables of housing which can explain the effects in social stratification, this study analyzed the social structure in a small town of Southern China. The author finds that there exists big difference in the housing logic between big cities and small towns, which occur in the housing area of small town. The first is that the difference of Hukou (registered permanent residence) between city and country disappeared. The second is that the housing diversity is quite small among the dwellers who hold different jobs, at educational levels and ages. The third is that the income effects dwellers' housing very much. The reasons are due to the fact that there exists large numbers of dwellers who built the houses by themselves. The phenomena of “building houses by oneself” prevent social structure in small town from splitting. Furthermore there occurs a kind of “Syncretising” which is not resulted from the collusion among the elites, but from the fact that the policy of Self-Building-Houses has been practiced.

**Key words:** housing interests; small town housing; self-built houses; syncretising of classes

[编辑: 颜关明]