

民生、生活质量与住房保障

周长城 李成霞

[摘 要] 住房是民生的基本问题,住房制度改革以来,随着市场化的逐步深入和社会的不断发展,住房问题日益凸现。将住房保障作为一种社会制度,从生活质量的视角,剖析住房保障制度的完善对于社会整合与社会发展、个人理性选择和生活质量全面提高的意义与影响。通过住房保障制度的理性回归分析,启发青年群体注重生活质量,倡导理性住房消费。

[关键词] 民生;住房保障;生活质量

[中图分类号] C913.31 [文献标识码] A [文章编号] 1672-7320(2008)05-0740-04

自古以来,“安居乐业”就是所有中国人乃至东方人最现实、最基本的生活追求。众所周知,衣、食、住、用、行是人类生活的基本需求,住房对个人和家庭的意义自然不言而喻;同时,住房保障历来也是社会安定团结和政治稳定的重要因素。简言之,住房问题关系国计民生。

在众多国人的观念里,“有房才有家”。然而,近些年来商品房价位不断上涨且居高难下,低收入者以及刚就业的青年人群体,难以承受高房价带来的住房压力,因而政府在设立住房保障制度过程中对到底是“有房产”还是“有房住”做出了政策倾斜,倾向于保证“居者有其屋”。从最初的经济适用房政策,转向大力发展廉租住房,解决最低收入的社会弱势群体的住房问题,辅之完善经济适用房办法,帮助广大低收入者“有房住”。客观地说,这一制度倾斜是务实的、理性的。

正如 1931 年美国总统胡佛所言,没有什么东西比住房对人们的幸福和社会的安定更加重要^[1](第 33 页)。作为生活质量的一个重要方面,住房的满足状况,势必影响到居民生活质量的提高。此外,由于住房保障解除了人们的后顾之忧,居民特别是青年群体可以最大限度发挥潜力和创造力,从而给社会发展注入活力。

一、回归理性的住房保障制度

中国的住房制度可以 1978 年为界,整体上划分为两个阶段。1978 年住房制度改革前,中国实行的是同计划经济体制相适应的实物福利分配制度,即单位福利分配。1978 年以后住房制度改革经历了 4 大阶段:(1)1978—1985 年,是出售单位控制的公房的试点时期。做法是“三三制”补贴出售公房,即按新建住房成本价格出售住房,个人支付房价的 1/3,政府和单位各补贴 1/3。(2)1986—1993 年,以提高公共住房房租,以租促售为主。目的是将住房实物福利分配制度转变为货币工资分配制度,推动住房商品化。基本做法是“通过逐步提高公有住房的房租到商品房的房租水平,同时给与职工按工资的 25% 发放提租补贴。对公有住房的使用采取‘租售结合,以租促售’的政策。”(3)1994—1996 年,是公有住房的全面商品化阶段。这一时期,体制内“存量”公有住房以成本价格出售,公有住房全面商品化。(4)1996 年以后,我国形成房地产市场^[2](第 150 页)。回顾中国住房制度变革,不难看出,当前住房保障

收稿日期: 2008-01-08

作者简介: 周长城,武汉大学社会学系教授,博士生导师,经济学博士;湖北 武汉 430072。

李成霞,武汉大学社会学系硕士生。

基金项目: 国家社科基金重点项目(05AJY001)

制度从经济适用房转向重点发展廉租住房是务实理性的选择。

随着中国市场化程度的逐步深入和城市化进程的不断推进,房地产价格逐步攀升,已经远远超出了中低收入家庭的购房支付能力,这就造成了住房需求与实际购买力之间出现巨大差异;此外,由于农村人口不断涌入城市,城市居住人口的快速膨胀超过了建房速度,就造成了住房绝对短缺的现象。这两大问题不解决,可能成为危害经济发展和政治稳定的社会问题,不利于人民生活质量的提高,与我国和谐社会的发展目标相背离。因此,建立相应的住房保障制度就显得尤为重要。

住房保障制度具有社会保险、社会救济、社会福利、社会优抚等综合成分与性质。在解决住房及住房引起的社会问题的过程中,逐步形成和完善。目前,在城镇范围内推行的住房保障形式主要有三种:经济适用房制度、廉租房制度和住房公积金制度^[3](第6-7页)。

现今大力推行的廉租住房制度,(实际上)是在对经济适用房制度进行反思与改进的基础上提出的一个理性选择,主要基于它对住房保障的有效性以及实用性,本质上体现了一个住房边际效应的问题。康明斯认为,“改变人口中客观生活状况最差的那部分人的生活条件,会在很大的程度上同时提高他们的主观生活满意度”^[4](第5-72页)。以住房为例,如果提高住房条件最差的那部分人——《廉租住房保障办法》中所指出的“低收入住房困难家庭”——他们的住房状况,将最大限度上同时提高他们自身和社会生活的主观满意度与幸福感,在提高其客观住房质量的同时提高了他们的主观住房满意度,其生活质量便会得到普遍提高。这一制度强调将保障的重点放在低收入的弱势群体困难户,着重提高最低收入群体的住房生活质量,符合中国当前的国情,充分发挥了有限资源的最大边际效应,其可控制性与可操作性更强,且更能将实惠落实到真正需要的人群上。更能体现全面小康以及和谐社会建设的要求,提升全体人民的生活质量。

二、作为一种社会制度的住房保障

作为一种社会制度的住房保障,是伴随着1978年以来中国住房商品化,走向市场的改革而相应建立的为了协调各利益主体、更有效地配置社会资源以及确保社会安定团结的一种再分配制度保障,对于社会和个人都具有十分重要的意义。从社会层面来讲,合理的住房保障可以促进社会整合与团结,推动社会流动,激发社会活力,进而推动社会发展;从个人层面来讲,合理的住房保障可以开发个人潜能,使之获得全面发展,并通过住房保障,为全面提升个人生活质量提供机会。

(一)合理的住房制度可以增进社会团结,推动社会发展

实行务实理性的住房保障制度,有利于缓解住房社会矛盾,降低社会风险。以廉租住房保障制度为例,广阔的覆盖面和多渠道的资金和房屋来源,确保了每个社会成员基本合理的住房水平,因而能够降低最低收入群体对社会的不满意度,消解因为贫困和住房缺失产生的反社会情绪,从而有效地预防和应对社会风险。另一方面,住房保障制度有利于减少社会不平等,增强社会团结与合作。对于处在困难阶段的社会成员,社会特别有责任和义务予以必要的帮助,使之共享社会发展带来的益处。关注低收入群体或者财富积累较少的青年人群体,保障他们的基本住房权利,有助于减少社会成员、社会群体之间的隔阂,最大限度地消除社会的离心因素,增强人们对社会的普遍认同,提升社会的相互合作与相互依赖的程度,增强社会的整合度,推动社会稳步地向现代化迈进。

(二)合理的住房制度可以激发社会活力,促进社会流动

合理有效的住房保障制度,消除了个人的后顾之忧,个人不必因被迫做“房奴”而被束缚于固定的城市、固定的职业,可自由地进行社会流动。社会的流动能够给社会系统注入活力,推动实现高水平的社会良性运行;社会流动还促使社会更加开放,社会成员之间差异随着流动接触而逐渐减小,有利于削减社会分层并推动社会整合。因而,有效的住房保障制度,如“廉租房”制度,在促进社会流动、社会长远发展方面具有重大的社会学意义。

(三)合理的住房制度有助于个人的全面发展

合理有效的住房保障制度,如“廉租房”制度,可以使个人免于受房产控制而不得不固定于特定的地点、职业。住房问题一经解决,个人可以放手发展自身的兴趣,开发自身潜能,在现代化的进程中,形成独立的人格和创造性,不至于成为城市化的牺牲品。除此之外,个体在发展自身和社会流动过程中,得以接触和融入更广阔的社会组织,使个人置于组织、群体的交互作用网络之中,获得更多对个人成长与发展有利的资源与机会,进一步满足个人实现自我的需求。而更多组织和群体的认可,也是对个人发展的重要激励。

(四)合理的住房制度有助于生活质量的全面提升

按照国际通行的看法,月收入的 1/3 是房贷按揭的一条警戒线,越过此警戒线,将出现较大的还贷风险,并可能影响生活质量。然而,据焦点房地产网的一项最新调查,中国 32.18%的人月供占到了收入的 50%以上,已超过国际上公认的住房消费警戒线。这一群体在生命黄金时期中的 20 到 30 年,每年用占可支配收入的 40%至 50%甚至更高的比例偿还贷款本息,从而造成居民家庭生活的长期压力,影响正常消费,抑制了家庭其他方面的开销,影响到教育支出、医药费支出和抚养老人等方面,使得家庭生活质量下降。有效的住房保障制度,帮助低收入群体解决住房问题,可将他们从居住生存压力中解放出来,将有限的收入用于其他生活方面的开销,提升其他方面的生活品质,如教育、医疗、文化、旅游等,从而全面提升生活质量,尤其是主观精神文化心理等方面的生活质量和幸福感等。

三、提升生活质量的住房保障制度

(一)住房保障的生活质量提升

“小康不小康,关键看住房”,住房是记录社会经济发展轨迹的重要标志,没有一件物品能够像住房那样丰富而生动地记述人们生活改善的过程^[5](第 8-10 页)。作为衡量生活质量的硬性指标之一,住房保障政策的内容以及实施的成效对于提高城镇居民的居住生活质量有着关键作用。随着市场经济的深入发展,城市化进程不断推进,住房问题将愈发突出。切实解决住房问题,是提高人们生活质量的根本。

住房保障,不仅仅是解决居住问题的一个重要策略,而且是促进财富积累、提高生活质量的一个重要策略。它首先保证了作为客观生活质量重要指标的住房的质量本身,此外,住房质量对人们的主观生活质量满意度有着重要影响。新加坡国立大学商学院 Kau(1995)于 1994 年对新加坡 400 名国民进行了问卷调查,其研究结果表明住房质量在总体生活质量满意度中起重要作用^[6](第 122 页)。因此,合理而有效的住房保障制度对于提升个体生活质量同样有着保障和推进作用。

(二)继续完善住房保障制度

当前,要实现住房购买完全市场化是不切实际的。在中国的社会阶层中,占中上阶层的仍为少数,绝大部分是中下阶层,这一阶层的购买潜力是巨大的,但其经济收入的增长速度与房价上涨的速度相比,还存在着很大差距。必须看到,现行的廉租住房保障制度和经济适用房办法,其保障依然是十分有限的,广大中低收入者不能享受到这项福利,仍面临沦为“房奴”的困境。他们不敢轻易换工作,不敢娱乐、旅游,害怕银行涨息,担心生病、失业,更没时间好好享受生活,生活质量与幸福指数大大降低。住房保障制度的继续完善显得十分必要。

另外,住房保障政策的完善反映了一个体制与制度的真正成熟,仍需继续完善一个社会分配公平、公正,贫富差距不断缩小,各阶层社会地位冲突逐步得到缓解的住房保障政策。具体举措包括:对中低收入家庭住房实行税收优惠;对居民家庭购买自用普通住宅,减半征收契税等。对个人购买并居住超过一年的普通住宅,销售时免征营业税。借鉴国外在住房制度方面的成功经验,制订出合适的住房保障制度来提高城镇居民的整体居住水平,尤其是保障城市中低收入者居住需求,是全面提高我国城市居民生活质量的一个重要步骤,是住房制度改革面临的一大课题,也是实现小康住房目标面临的现实问题。

(三)生活质量提高的理性化选择

从经济适用房办法到廉租住房保障,实际上体现了一个住房保障制度回归理性的过程。这对当前以青年人为主体的购房群体住房消费观念走向理性化是一种启发。在住房问题上,人们必须转变思路,树立合理的住房消费观念;形成多元住房梯度消费理念,根据实际收入水平和消费能力来选择买房或租房,消除盲目攀比心理,摆脱“炫耀型、竞争型、摆阔型”的住宅消费误区;注意进行理性选择,寻求个人更高层次的文化、精神价值追求,发挥自身智力和潜力,不断进步和发展,真正实现现代化意义上的自我实现。

青年群体必须注重生活质量的全面提升,促进个人全面发展。不能因为住房供给占据过多精力和财力而使自己压力过大,抑制其他生活方面的消费和发展。尤其是不能忽略精神生活和文化心理需求的满足。个人需要在保障基本客观生活质量的基础上,提升主观满意度和幸福感以及文化精神心理方面的造诣,从而全面提升个人生活质量。因为社会成员尤其是青年人的全面发展和生活品质全面提升,才是现代化以及社会发展和进步所真正追求的。这也是普遍提高全体社会成员生活质量的理性选择。

[参 考 文 献]

- [1] 周长城等:《中国生活质量:现状与评价》,北京:社会科学文献出版社 2003 年版。
- [2] 刘 欣:《中国城市的住房不平等》,载《复旦社会学评论》,上海:三联书店 2005 年版。
- [3] 荆兰竹:《中国住房保障体系正不断完善》,载《城市开发》2007 年第 12 期。
- [4] Cummins, A. 2000. "Objective and Subjective Quality of Life: An Interactive Model", *Social Indicators Research* 52.
- [5] 冯 俊:《从社会发展看住房》,载《住房保险》2004 年第 6 期。
- [6] 周长城等:《全面小康:生活质量与测量——国际视野下的生活质量指标》,北京:社会科学文献出版社 2003 年版。

(责任编辑 于华东)

Human Life、Quality of Life & Housing Security System

Zhou Changcheng, Li Chengxia

(Department of Sociology, Wuhan University, Wuhan 430072, Hubei, China)

Abstract: The people's livelihood, housing is a major problem, since the reform of the housing system, with the deepening of the market and social development, housing problem has become more apparent. In this paper, we consider the housing system to be a kind of social settings. From the perspective of quality of life, we try to analyze the significance and impact of perfecting the housing security system. It is pointed out that, perfecting the housing security system is good for the improvement of social integration and social development. Also it helps the individual make rational choices and comprehensively enhances the quality of life. Through the rational regression of the housing security system, we hope the youth groups focus more on the quality of life, and make rational choices on housing consumption.

Key words: human life; housing security system; quality of life