

围绕着生存与居住问题，中国城市居民面临的第二大困境

不健全的住房体系，普通居民难以“居者有其屋”

《失衡的社会必然导致畸形的房市》，孙立平，选自天益网，2006年7月6日

摘要：二十一世纪第一个十年间，大城市里满处是房地产开发商与市民们的尖锐对峙——上海、北京、广州，无一例外。在不断飙升的房价面前，房地产开发商通常声名狼藉，被老百姓指责失去道德感和社会责任心。这种“中国现象”不仅有别于其他国家，也有别与其他消费品领域。该文抓住这一特殊现象，不仅试图还原“住房”的真实面目，也希望把该现象放置在一个更宽广的社会背景，超越狭窄房地产市场领域作分析，为“居者有其屋”寻找出路抛砖引玉。

“住房”区别于其他任何一件消费品的特性在于，它既不能单纯的被归为商品，由市场解决，那将会有无数人流落街头而失去人的尊严；也不能被简单的定义为纯社会福利品，由政府承担最后的一条防线，财政无法解决所有人的居住困难。这种双重性导致“住房”脚踩两边——市场和社会福利。

而在中国，“解决住房”被窄化为“买房，并且是购买商品”；换句话说，“住房”被狭义地归入市场中，由开发商提供的商品。开发商作为卖方，瞄准市场中具有购买力的高收入人群，千方百计追逐高回报。这种在自由市场交易中的被认为是合理的作法，遭遇到“住房”福利性一面的严厉拷问，在现实中表现为“一个产业与其消费者关系的紧张程度很少有出其右者”。

这个问题的症结需要通过更大的社会背景才能理解。首先，社会的财富分配两极分化，贫富十分悬殊。开发商作为主要的住房供应者，必然偏向档次高的客户，而减少普通的低档房建盖。整个产业走上了一条与普通消费者的需求越来越背离的高端路线，也完全失去了“住房”应有的属性，甚至越来越成为一种投资甚至热炒的对象。房地产市场反映了收入分配的状况，不改变收入分配，房地产业的结构同样改变不了。

其次，中国的社会资源分布地区差异极其严重——有限的大城市集中了社会大部分的经济、政治和文化资源，以及个人生活的机会。因此，外来投资者和资金涌入大城市，外来打工者也聚集大城市，这变相的承托住高房价——再高的房价也有人买。

因此，要解决这个症结，合理的做法是整个住房体系能够提供一种相对合理的产品结构，使得社会中的各个阶层和群体能够在这些产品中选择适合自己的产品。然而，是否简单由政府或者房地产开发商来提供呢？“住房”作为一个半福利品如何能够得到体现呢？如何建立一个合理的住房（不是商品住房）体系？本文并没有进一步论述。

《失衡的社会必然导致畸形的房市》，孙立平，选自天益网，2006年7月6日



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/2.0/fr/deed.fr>