
基于住房分市场理论的城市住房规划研究

——上海城市住房分市场动态变化驱动力研究的启示

【摘要】：随着社会经济体制改革的不断推进和深化，我国城市发展的动力机制、城市住房系统的运作机制也发生了深刻变化，要求我国城市规划、住房规划理论和方法与时俱进。本文构建了我国住房分市场动态变化研究的理论框架，对上海市两个案例住宅区 1994 至 2005 年住房分市场动态变化驱动力的实证研究表明：影响不同区位、不同层级城市住房分市场动态变化的供、需因素复杂多样，在不同层面上广泛地与社会、经济、环境变化、区域甚至国际发展变化的趋势、城市规划控制和土地供应等因素联系在一起。住房分市场动态变化的研究对我国市场化体制下的城市住房规划理论和方法的重构具有重要意义，也可为住房需求的评估和住房调控政策的制定提供依据。

【关键词】：住房规划，住房分市场，城市，上海

在 1980 年代以来世界各国住房制度从公有和福利分配向以市场为主导的体制转变的大背景下，我国城市住房体制已经由福利型转变为以市场为主导的体制（张国武，2011）。在有关住房政策框架内，原先国家投资建设的公房大部分被盘活而进入市场，我国城市住房的供应和消费主要由市场运作完成。但是，这并不意味着我国城市住房市场是高效的，能满足所有的住房需求或者有助于城市社会、经济发展目标的实现。近年来我国一些主要城市住房价格上涨过快，买房难成为众所瞩目的焦点问题。为此，国家出台调控政策的频率和力度前所未有，但我国城市住房价格相对于不断增长的居民收入仍然居高不下。

经济全球化背景下城市住房问题涉及面广，包括金融政策、利率、收入分配、土地政策、城市规划和税收政策等方面；加上我国南北东西不同地区之间的城市差异较大；住房系统的不同参与者，包括中央政府、城市政府、金融机构、开发商和消费者，基于不同甚至是不相容、不一致的目标，自然会有不同的观点，难免对复杂的住房问题众说纷纭。

在过去 20 年，虽然国内外不少专家学者发表了有关我国城市住房市场化改革的研究文献，但大多停留在对我国城市住房发展历史的描述和不同时期住房政策的案例研究上，缺乏对我国市场化体制下城市住房市场运作机制的了解，迄今为止尚未建立起我国市场化体制下城市住房规划的理论框架；另一方面，2006 年以来国家要求各地编制住房建设规划、廉租住房保障规划；最近出台的国家“十二五”规划计划五年内建设保障性住房 3600 万套，并将其纳入国民经济和社会发展规划的约束性指标。但实践中，规划编制大多沿用计划经济时期的技术和方法，总体规划原则上强调空间有序发展和用地性质的确定，表现为对政策的关注和对城市经济运行结果的忽视，缺乏对社会主义市场经济条件下城市社会、经济发展规律研究成果的支撑；控制性详细规划的编制主要界定住房用地的分类，即一、二类居住用地，着重对开发强度和密度的控制，用地分类中没有经济适用房、安居工程和廉租住房用地类别。在引导我国城市科学发展中起到关键作用的城市规划从理论到实践还没有有效参与对市场经济体制下各类不同层次住房需求的评估。

虽然单独依靠城市规划系统的职能不太可能解决复杂的城市住房问题，但通过城市规划系统为商品住房的供应提供指导，为安居工程、经济适用房和廉租住房提供支持保障或可成为政府应对住房问题的有效工具之一。本文在分析城市住房商品的特征和住房市场独特性的基础上，以上海市两个住宅小区为例，从住房供应和需求两个方面对城市住房分市场动态变化的驱动力进行了实证研究，揭示了不同体制下住房市场的不同运作机制，旨在构建市场经济条件下城市住房分市场动态变化研究的理论框架，使城市住房规划理论和方法适应中国特色的社会主义市场经济要求。

1 计划经济条件下福利住房系统的运作机制和住房规划

在住房福利分配体制下，我国城市住房建设的资金被列入基本建设投资计划由国家通过计划的方式划拨到各单位；各单位的住宅建设用地由城市规划管理部门依据计划主管部门批准的项目建议书和城市总体规划按就近原则选址，由土地管理部门无偿划拨。国家制定福利住宅小区教育、医疗、商业服务等设施的配置标准，对应职工的层级结构制定住宅面积控制标准。建设单位没有对利润的追逐，委托国有城市规划设计单位编制详细规划，规划师根据国家有关居住区设计规范、住宅面积控制标准和设计任务书确定的户室比等要求进行规划设计，无需根据市场需求进行项目的策划，工作的重点是物质环境的营造。福利住房由国有施工单位进行建造。计划经济体制下城市住房的空间分布呈现蜂窝状结构。

不同标准的福利住房通过单位以行政方式分配给不同层级的居民家庭，只要城市居民家庭户主一方或者双方都有当地城镇户口一般都可以获得面积大小不等的福利住房，户主所在单位的性质（全民所有还是集体所有，机关、事业单位还是企业），户主的行政级别或者职称、工龄、资历是主要影响因素。福利住房的所有权属于社会，但城市居民家庭只要支付较低的租金，基本上享有不异于私有产权的“永久”的使用权，且可以移交给下一代。

福利住房标准相对不高，但基本涵盖所有的城市居民家庭。在这一体制下，投资、就业、人口流动和户籍迁移均按计划实行，城市居民家庭住房面积分布相对均衡，户均一套住房，没有住房的市场交易和租赁，因而在城市总体规划层面规划编制单位能根据投资计划、生产规模、职工带眷系数、人口增长率、人均住房面积和历史供应量，参照国家住房控制标准，预测住房需求和相应的用地供应量，在编制总体规划时落实居住用地的布局。

2 市场经济条件下城市住房市场的运作机制

2.1 城市住房商品的特点以及住房市场的独特性

在市场化体制下，城市住房作为商品具有空间位置不可移动、持久耐用、可变更、异质性特征；同时，相对于居民收入，住房价格非常昂贵而具有资产投资的价值；此外，各国政府从土地供应、规划控制以及政策层面上广泛干预住房市场，因此住房具有私有产权、低租金保障住房和市场租赁不同的产权形式（张国武，2011）。

（1）住房空间位置的不可移动性意味着空间位置是决定住房质量、市场价值和居民福利的一个非常重要的方面。居民非常关注不同空间位置的住房在身份、社会交往、环境、公共服务设施和与工作地点的交通可达性等方面带来的差异。从某种意义上说，居民购买住房的同时也购买了住房所在位置的外部经济效果，包括正面的和负面的外部效果，如邻近城市公园或噪声污染源等。住房空间位置的不可移动还意味着不存在住房的国际或者地区贸易。不难理解，能有效调控其他商品市场、平抑物价的传统手段和方法将难以有效调控城市住房市场。

（2）住房的持久耐用意味着城市存量住房相对于城市住房供应总量来说非常重要，新建住房通常只占住房供应总量的微小部分，这些都直接关系到对住房的需求；由于新建住房建设周期长，短期内难以通过增加住房供应来达到调控市场的目的。

（3）住房在房型、布局结构、设计风格、建设时间、楼层位置、空间位置和交通可达性等方面都存在差异即为住房的异质性。住房的异质性不同于其他商品的异质性之处在于导致住房差异的一些要素不属于住房本身，而处于开发商和住户的掌控之外，住房商品是一揽子重要特性的组合。

（4）住房价格昂贵，通常是家庭财产的最大组成部分，家庭可支配收入的最大消费部分。此外，对私有产权住户而言搬家的经济成本往往较高，包括搜索新的理想房源成本、交易成本、搬家成本等。在美国，私有产权住户搬家的经济成本约占交易房屋总价的8%—10%。因此，城市居民私有产权自住户搬家的频率不高。

(5) 各国各级政府都不同程度地干预住房市场。产权是政府影响、干预住房消费的重要手段,不同的产权形式代表住房作为商品供应的特定方式,产权不同意味着城市居民获得住房的面积、质量和成本都将不同。私有产权和租赁并存也是住房市场的一个重要特征,私有产权、公租房租赁和私房租赁是住房市场常见的产权形式。

很少有其他商品具有所有以上这些特征,这使得城市住房市场不同于其他商品市场。城市住房市场不是一个单一的市场,而是被分割为不同地段不同产权类别下不同层级的分市场。

2.2 城市住房市场的运作机制

2.2.1 住房供应的分层

改革开放以来,我国城市土地实行有偿使用制度,开发商通过批租或者竞拍获得商品住房开发用地,商品住房的供应由市场运作完成,开发商之间相互竞争,根据市场规律确定商品房建设标准而不是听从政府的计划安排,通常瞄准中、高端住户群体的需求,建设利润丰厚的高档住房。我国逐步推行的住房改革在对待公房方面采取类似于1980年代英国的公房出售措施,将原先建设的福利住房以较低的价格出售给使用权住户实现产权的转移,住房可以用于自住、出售或者出租,福利住房因此被盘活进入市场。住房的空间位置因素由此被市场化反映在住房价格中。住房在空间位置、产权形式和住房结构上的差异三方面因素相互作用使住房的供应产生分化,形成不同地段、不同产权类别下的不同层级的住房族群。因此,住房市场化体制下,城市住房的空间结构受复杂的城市空间结构、交通网络和公共设施布局等方面的影响呈现出规则的圈层结构。

笔者对上海浦东新区崧山小区和南城小区进行了调研,采用分层等比抽样的方法,按15%的比例对2000余户居民进行抽样问卷调查,抽样结果与各小区住房的总体构成相符,反映出两个小区1994—2005年住房建设和市场动态变化情况;问卷还收集了户主收入、家庭人口、户籍和就业等方面的综合信息。

因为上海住房市场在研究时段价格波动起伏较大,笔者对抽样住房的市场价值进行了评估,以获取2005年的横断面价格,在此基础上运用层级族群分析法对抽样住房进行分析,获得6类不同等级的住宅族群。在同一居住区内位列同一层级的住宅相对于其他层级族群的住宅彼此间充分相似,能以不同的产权形式在市场流通(表1、表2)。

表1 崧山小区2005年住房分层族群构成

Tab.1 Homogeneous housing stock segments in Gushan Residential Quarter in 2005

分市场级别	住房面积(m ²)	房间数(间)	2005年市值(万元)	产权类别(套)				总计(套)
				私有产权	售后公房	公房租赁	私房租赁	
i	138*	6	87.5	2				2
ii	108~116*	4~5	71.9~77.5	8				8
iii	76~97*	4	59.0~67.2	11		1		12
iv	56~68	3	32.7~50.5	3	23	1	1	28
v	42~50	2	21.4~35.1	7	17	4		28
vi	21~33	1	7.7~19.3	7	5	17	11	40
总计				38	45	23	12	118

注: * 表示商业投资建设商品住宅,表2同。

表2 南城小区2005年住房分层族群构成

Tab.2 Homogeneous housing stock segments in Nancheng Residential Quarter in 2005

分市场级别	住房面积 (m ²)	房间数 (间)	2005年市值 (万元)	产权类别(套)				总计 (套)
				私有 产权	售后 公房	公房 租赁	私房 租赁	
I	186*	6	215.4	8				8
II	150~162*	5~6	160.5~187.6	9			2	11
III	118~129*	5	136.6~147.3	14	1			15
IV	97~112*	4	104.9~121.6	27	4	1	2	34
V	62~65	3	62.8~69.6	10	15	1	2	28
VI	43	2	41.6~46.0	2	5	1	9	17
总计				70	25	3	15	113

2.2.2 住房需求的分层

从需求方面看，在以市场为导向的住房体制下住户家庭的可支配收入和家庭需要是住房消费分层的决定性因素，与福利住房体制下的行政机制有很大区别。而居民家庭的可支配收入取决于户主在劳动力市场的地位。在经济全球化进程日益加快的背景下，各城市不同程度地经历产业结构的重构，技术落后、产品无竞争优势的企业被拥有先进技术、产品高附加值的企业取代，相应的低技术人员的就业岗位被高技术劳动力取代，城市人口不仅仅是数量的增长，人口年龄结构、知识结构和收入结构都会发生变化，导致住房需求结构、消费结构的变化。当然，不同城市受经济全球化影响的程度不同，这取决于其在全球城市网络中扮演的角色和所处的地位，因此，不同城市面临的住房问题的性质可能不同。

表3和表4分别显示了崮山和南城小区2005年住户源于市场机制和行政机制的需求分层情况。总体上私有产权户人均住房面积要高于同等级住房分市场的售后公房户、私房租赁户和公房租赁户，其中公房租赁户人均面积最低；私有产权自住户人均住房面积是公房租赁户的2倍以上^①。层级越高的住户其人均住房面积越大。显然，市场化体制下人均住房面积的分布不象福利住房体制下人均面积的分布那样均衡，依据人均住房面积指标将难以准确预测市场化体制下的住房需求。

表3 2005年崑山小区和南城小区住户源于市场机制的需求分层

Tab.3 Homogeneous household clusters stratified by market force in Gushan and Nancheng Residential Quarters in 2005

	产权	分市场级别	人均面积 (m ²)	户主年收入 (元)	户主受教育 年数(年)	人均房间数 (间)	户主本地户口 比例(%)	户数(户)
崑山 小区	私有 产权	i	34.5	46000.0	12.00	1.50	100	2
		ii	33.7	76375.0	15.00	1.40	100	8
		iii	44.6	95254.6	14.00	1.89	91	11
		iv	18.3	52600.0	12.33	0.95	67	3
		v	19.4	66942.9	13.57	0.91	86	7
		vi	18.3	31300.0	13.86	0.59	100	7
		平均或合计	30.2	68323.7	13.87	1.27	92	38
	私房 租赁	iv	32.5	90000.0	16.00	1.50	0	1
		vi	14.4	36509.1	10.18	0.58	9	11
		平均或合计	15.9	40966.7	10.67	0.66	8	12
南城 小区	私有 产权	I	53.863	254625	16.63	1.74	75	8
		II	39.249	157000	16.78	1.44	56	9
		III	38.385	160714	16.14	1.52	43	14
		IV	39.581	148919	15.37	1.57	74	27
		V	29.100	40720	12.40	1.35	80	10
		VI	21.500	50050	12.50	1.00	50	2
		平均或合计	38.918	146116	15.34	1.51	66	70
	私房 租赁	II	115.500*	175000	16.00	4.00	100	2
		IV	109.000*	40000	14.00	4.00	50	2
		V	43.333	45000	14.00	2.00	0	2
		VI	23.491	59778	13.33	1.09	44	9
		平均或合计	49.806	70533	13.87	1.99	47	15

注：* 出租用于非居住用途。

表4 2005年崑山小区和南城小区住户源于行政机制的需求分层

Tab.4 Homogeneous household clusters stratified by administrative mechanism in Gushan and Nancheng Residential Quarters in 2005

	产权	分市场级别	人均面积 (m ²)	户主年收入 (元)	户主受教育 年数(年)	人均房间数 (间)	户主本地户口 比例(%)	户数(户)
崑山 小区	售后 公房	iv	18.2	35365.2	11.09	0.89	100	23
		v	17.5	25264.7	11.41	0.77	100	17
		vi	17.6	18696.0	12.20	0.53	100	5
		平均或合计	17.8	29697.3	11.33	0.81	100	45
	公房 租赁	iii	38.0	25000.0	12.00	1.50	100	1
		iv	11.3	12000.0	9.00	0.50	100	1
		v	15.2	20700.0	9.75	0.71	100	4
		vi	10.3	27652.9	9.18	0.45	100	17
		平均或合计	12.4	25647.8	9.39	0.54	100	23
南城 小区	售后 公房	III	43.000	400000	18.00	1.67	100	1
		IV	32.833	127000	15.00	1.33	100	4
		V	22.816	29946	11.87	1.06	100	15
		VI	17.200	27504	12.20	0.80	100	5
		平均或合计	24.103	59788	12.68	1.08	100	25
	公房 租赁	IV	24.500	54000	16.00	1.00	100	1
		V	21.667	27000	9.00	1.00	100	1
		VI	8.600	8120	12.00	0.40	100	1
		平均或合计	18.256	29707	12.33	0.80	100	3

从户主受教育程度、年收入方面看，私有产权户主都要高于售后公房户主、私房租赁户主和公房租赁户主，其中以公房租赁户主最低。私有产权户主平均收入是售后公房户和公房租赁户的2倍以上。

2.2.3 城市住房市场的运作过程

城市住房体制市场化改革以来，市场化的分割机制逐步取代福利住房体制下住房供应和消费的行政分割机制。不同需求层次的住户与不同产权类别下不同层级的住房通过市场机制匹配，供、需双方一起构成不同产权形式下不同层级的住房分市场。一个住房分市场可以定义为一个居住区内所有的在产权形式、住房结构特征和市场价值上相似的住房的集合和该小区某一层级（潜在）的住房消费群体，对该层级消费群体而言这一住房族群是相近或相似的，因而是可以相互替代的（张国武，2011）。某一层级的住房对某一层级的住户而言可能是消费的终点，也可能是该层级住户住房消费的起点；随着住户收入的增长和家庭人口规模的变化，他们有可能升迁至更高层级住房分市场。

一个住宅区的住房市场由不同层级的住房分市场组成，是一个不同层级住房供应和不同层级住房需求的动态匹配过程，匹配的结果取决于住房市场住房供应和需求的正常运作和政府对于住房市场的干预（张国武，2011）。不同社会体制下的匹配机制不同，但基本都是行政或者福利匹配与市场匹配的不同程度的结合；在不同时期的匹配标准^②也可能不同，随着社会经济的发展，匹配标准会有相应的改善。

表5 上海2003年售出的新商品住房的面积标准(%)

Tab.5 Floor area standards for new houses sold in Shanghai in 2003(%)

位置	<90m ²	90~110m ²	110~130m ²	130~150m ²	≥150m ²
内环线内	13.80	10.19	21.33	19.99	34.69
内外环之间	6.39	23.29	24.70	24.36	21.26
外环线以外	4.94	22.66	20.61	27.51	24.29
全部市区	7.38	20.42	23.58	24.96	23.66

资料来源：上海房地产年报（2004）。

3 住房分市场变化的供应驱动因素分析

在两个案例小区，除了崧山小区1套建于1993年的三室一厅的公房位于第三层级，所有其他公房（建于1950—1990年代，从一室户到两室一厅不等）均位列低层级分市场（表1、表2），这些计划经济时期国家投资建设的公房的户均建筑面积为45.9m²，其中崧山小区公房的户均面积为42.4m²，南城小区公房户均面积为56.3m²。

两个案例小区的所有商品住宅都建于1996—2003年，标准从三室一厅、两室两厅到四室两厅不等，位列较高层级分市场（表1、表2），商品住宅的户均面积为121.73m²，46%配备2个卫生间，其中，南城小区商业投资建设的住宅比例较高。超过总量的60%，户均面积为126.4m²，高于崧山小区商品住宅的比例（17.8%）和户均面积标准（105.9m²）。

两个小区存在以上差异的主要原因是，崧山小区始建于1950年代，有许多小户型低标准住宅，位列低层级分市场，公房和售后公房比例较高；而南城小区始建于1986年，当时公房建设控制标准较以前有明显的提高，因而质量相对较好，使用权住户积极购买以实现产权形式的转移。同时，由于住房市场化改革以来商品住宅用地供应的差异，南城小区1996年后新建商品住宅的比例高于崧山小区。

崧山和南城小区的商品住宅标准与整个上海住房市场的商品住宅标准一致。统计分析表明，上海的商品住宅户均面积从1990年54m²上升至1999年的90m²（张新泉，2002），2000年后继续提高。2003年全市成交的新商品住宅中只有不到8%建筑面积低于90m²（表5），表明自住房体制改革以来，住房的商业投资促进了住宅标准的提高。

首先，上海房地产市场的国际化、资本化推动了高档商品住房建设，导致高档住宅建设的增长。住房市场的供应是金融市场的衍生物（赖安国，1998）。在我国1980年代开始实施城市住房市场化改革之后的相当长一段时间内住房市场投资风险小，回报率相对较高，对金融资本很有吸引力；1980年代以来，随着金融资本的国际化 and 地区化，我国房地产市场日益成为亚洲新兴经济体，特别是韩国、台湾、香港和新加坡的金融资本投资的主要受让方（赖安国，1998）。同时，经济体制转型过程中我国金融机构的自主权日益扩大。1990年以来，国家金融主管部门赋予更多金融机构为房地产开发商和居民购房提供金融服务的权力，以取代建设银行的垄断地位（世界银行，1992）。金融资本，包括海外投资、银行信贷、单位和个人政府收入的再投资及个人的储蓄，成为上海房地产资本化的主要力量（赖安国，1998）。

上海的固定资产投资增长率由2002年的15%增长至2003年的25.5%，2004年稳定在19%，上海房地产的总投资由1995年的466.2亿元增长至2005年的1246.9亿元（陈洁，等，2007），相应地，上海住房的总量由1995年的1.19亿m²增长至2005年的3.8亿m²，10年增长了2倍（上海市统计局，1993—2006）。

第二，经济体制改革以来各地开发建设的自主权日益扩大（沃尔德，1992），相继成立了类似原国有企业，有综合（再）开发权力的开发公司（杨大力，魏后凯，1996）。同时，外资房地产公司、国内民营房地产公司在数量和规模上迅速增长。为

了生存和发展，这些公司与日益独立的开发公司一起，根据市场情况相互竞争而不是听从政府的计划安排，建设利润丰厚的高档住房。

第三，市场运作的不规范进一步加剧高档商品房的供应。市场只对有效需求产生反应，如同南城小区数据所示，一些单位以市场价购买商业住房，然后以福利房的形式折扣价卖给职工（见表 2 层级Ⅲ和Ⅳ的公房租赁和售后公房部分），这种介入扭曲了住房市场的供需关系，进一步推动开发商开发建设高档住房（张新泉，2002）。

尽管政府以文件形式陆续出台一系列政策强化对商品住宅标准的控制，试图从供应方面调控市场，但效果似乎并不理想，市场上依然出现中、高档住房过度供应和对中低收入家庭住房供应不足的结构性失衡（表 5），中、低收入家庭被排除在住房市场之外。

表6 1994—2005年崧山小区分市场变化的需求分析

Tab.6 Demand analysis on changes of submarket in Gushan Residential Quarter in 1994 – 2005

产权类别	购(租)房的主要原因	分市场层级(%)						%	户数(户)
		i	ii	iii	iv	v	vi		
私有产权	拥有住房	50.0	12.5	18.2		14.3	57.1	23.7	9
	结婚				33.3	28.6		7.9	3
	家庭人口增加				33.3			2.6	1
	靠近亲眷					14.3	14.3	5.3	2
	增加住房面积	50.0	50.0	54.5				28.9	11
	原有住房拆迁		12.5	9.1		28.6	28.6	15.8	6
	改善子女就读		12.5					2.6	1
	来沪工作		12.5	9.1	33.3	14.3		10.5	4
	靠近工作地点			9.1				2.6	1
	户数小计(户)	2	8	11	3	7	7	100.0	38
售后公房	购买福利住房				100.0	100.0	100.0	100.0	45
	户数小计(户)				23	17	5	100.0	45
公房租赁	福利住房			100.0		100.0	100.0	100.0	5
	户数小计(户)			1		3	1	100.0	5
私房租赁	来沪工作				100.0		90.9	91.7	11
	住房装修						9.1	8.3	1
	户数小计(户)				1		11	100.0	12

注：因为四舍五入，百分比之和可能与100有误差。

表7 1994—2005年南城小区分市场变化的需求分析

Tab.7 Demand analysis on changes of submarket in Nancheng Residential Quarter in 1994 - 2005

产权类别	购(租)房的主要原因	分市场层级(%)						%	户数(户)
		I	II	III	IV	V	VI		
私有产权	拥有住房			7.1	3.7	10.0		4.3	3
	结婚		11.1		3.7	10.0		4.3	3
	家庭人口增加	12.5		7.1				2.8	2
	靠近亲眷	12.5			3.7	10.0	50.0	5.7	4
	增加住房面积	37.5	44.4	57.1	37.0	20.0		38.6	27
	原有住房拆迁			7.1		30.0		5.7	4
	进入理想的小区				3.7			1.4	1
	改善子女就读		11.1		3.7			2.9	2
	来沪工作	25.0	33.3	21.4	25.9	20.0	50.0	25.7	18
	靠近工作地点	12.5			18.5			8.6	6
	户数小计(户)	8	9	14	27	10	2	100.0	70
售后公房	住房拆迁					6.7		4.0	1
	购买福利住房			100.0	100.0	93.3	100.0	96.0	24
	户数小计(户)			1	4	15	5	100.0	25
公房租赁	福利住房				100.0			100.0	1
	户数小计(户)				1			100.0	1
私房租赁	离婚						22.2	13.3	2
	住房拆迁						11.1	6.7	1
	改善子女就读		50.0					6.7	1
	来沪工作				50.0	100.0	55.5	53.3	8
	靠近工作地点		50.0		50.0		11.1	20.0	3
	户数小计(户)		2		2	2	9	100.0	15

注：因为四舍五入，百分比之和可能与100有误差。

4 住房分市场变化的需求驱动因素分析

对崧山和南城小区抽样住户入住原因的分析表明（表6、表7），崧山和南城小区的售后公房和公房租赁分市场的变化主要与改革前和改革过程中的住房政策有关。2000年前这些住户通过福利分配获得住房使用权，只需支付较低租金，住户可以自住或将住房出租；改革过程中的公房出售政策使部分住户以折扣价获得私有产权，住户可以自住、出租或以市场价出售。

在崧山和南城小区，私有产权各层级分市场增长的主要原因是住户增加住房面积以及原有住房拆迁，约占44%，这表明上海住房市场改善居住条件的潜在需求，与计划经济时期上海住房标准较低有关；大规模城市扩张和旧区改造带来的拆迁也产生了新的需求。另一方面，在这些购房户中，原来拥有住房的比例较高，首次购房户比例较低，表明没有赶上福利住房末班车的居民的购房支付能力还有待提高。

在不同程度上，个人原因（拥有住房和结婚）、工作原因（来沪工作、靠近工作地点）也是崧山和南城小区私有产权分市场增长的重要原因，表明新家庭组建和来沪移民带来的潜在需求，其中后者与城市经济重构、产业变迁有重要关系。居住小区的环境和设施方面（进入理想小区或原有小区环境不理想、改善子女就读条件）对两个案例小区住房分市场需求的影响不大。

私房租赁分市场增长的主要驱动力是移民来沪工作。与私有产权市场的移民相比，私房租赁住户受教育程度较低，主要从事低技术工作。在南城小区，私房租赁的增长还与住户靠近工作地点、近年来较高的离婚率有关。私房租赁分市场供应的增长有效地弥补了低租金公房供应的终止、安居工程和经济适用房建设滞后带来的不足，满足无力购房和不愿购房的住户的需求。

5 结语

在分析住房市场的特点以及运作机制的基础上，本文提出了市场化体制下城市住房分市场动态变化驱动力研究的理论框架，实证研究表明影响住房供应和需求的因素复杂多样，在不同层面上广泛地与城市社会、经济、环境变化，区域甚至国际发展变化的趋势、城市规划控制和土地供应等因素联系在一起。这些要素的不同组合、相互作用，对不同层级住房分市场供需变化产生影响。

我国城市发展的动力机制和住房系统的运作机制都发生了变化，实践需要超前的理论指导，体制转型要求城市规划理论和实践与时俱进，住房分市场的研究对我国城市规划和住房规划理论、技术和方法适应市场经济体制的转型要求有一定的现实意义，可为相关政策的制定提供依据。

首先，应对不同类型不同层次住房需求的预测作为总体规划和住房规划编制的主要内容之一。城市总体规划的编制应当分析城市居民家庭可支配收入状况、房价收入比（affordability ratio）、存量住房的市场价格空间分布结构以及城市住房分市场的动态，预测各种不同类型、不同层次的住房需求，联系城市产业结构、就业人口的空间分布，按照就近安排就业和居住、合理组织城市交通的原则，优化不同类型的商品住房、公共租赁住房、经济适用住房和廉租住房的空间布局，合理配置各类住房建设用地，实现不同层次需求和不同层级住房供应的良好匹配，使城市住区能够容纳不同层次的需求，实现城市不同阶层适度分离的社会融合发展目标，创建可持续发展的人居环境。

控制性详细规划的编制应具体落实各种不同类型的住房用地空间分布，明确相应的住房开发类型、建设规模、密度等控制要求，为日常规划管理提供依据，避免产生公共租赁住房、经济适用住房和廉租住房零星选址、布局过于集中的隔离局面，引导住房产业的健康发展。

此外，城市住房分市场理论将有助于政府制定有效的住房调控政策。调控政策应基于对不同产权类别下的不同层级住房分市场动态变化原因的分析，有针对性地出台相应的调控措施，对症下药。否则，忽略住房分市场的存在以及城市之间的差异，实施统一的住房调控政策可能难有预期的效果。

注释（Notes）

①数据未包含私有产权自住户其他投资购房的可能性。

②也可理解为某层级住户进入某层级住房的门槛。

参考文献（References）

1 Chen J, Hao Q J, Turner B. Assessing Housing Affordability in China: A Case Study of Shanghai 1995—2005[EB/OL]. (2007). <http://web.cenet.org.cn/upfile/96036.pdf>.

2 Lai O—K. Governance and the Housing Question in a Transitional Economy, the Political Economy of Housing Policy in China Reconsidered[J]. Habitat International, 1998, 22 (3) : 231—243.

3 上海市房屋与土地资源管理局. 上海房地产年报[Z]. 2004.

4 上海市统计局. 上海统计年鉴（1993—2006）[M]. 北京：中国统计出版社，1993—2006.

5 Walder A. Property Right and Stratification in Socialist Redistributive Economies[J]. American Sociological Review, 1992, 57: 524—539.

6 World Bank. China: Implementation Options for Urban Housing Reform[M]. Washington, DC: World Bank, 1992.

7 Yang D, Wei H. Rising Sectionalism in China[J]. Journal of International Affairs, 1996, 49 (2) : 456—477.

8 Zhang X Q. Governing Housing in China: State, Market and Work Units[J]. Journal of Housing and the Built Environment, 2002, 17: 7—20.

9 张国武. 新形势下深化城市住房规划的探讨[J]. 城市规划, 2011 (4) : 90—96.

作者简介： 张国武（1968—），男，留英城市规划博士（PhD, UCL），湖南城市学院建筑与城市规划学院副教授。