

# 基于相对剥夺感指标的住房分配公平评价

徐跃进<sup>1,2</sup>, 吴璟<sup>1,2</sup>, 刘洪玉<sup>1,2</sup>

(1.清华大学建设管理系,北京 100084;2.清华大学恒隆房地产研究中心,北京 100084)

**摘要:**构建住房相对剥夺感指标,评价中国城镇居民家庭住房分配公平的状况,并分析区域间住房分配公平程度的差异。结果表明从2008年至2013年,我国城镇家庭住房分配公平程度有所下降,东、西部地区住房分配公平程度的下降幅度较大,中部地区的住房分配较东、西部地区相对公平。政府应进一步做好住房保障工作,充分发挥住房公积金的作用,改善中低收入住房困难家庭的住房条件,促进住房分配公平。

**关键词:**住房公平;相对剥夺感;区域差异;房地产

中图分类号:F407.9 文献标识码:A 文章编号:1002-851X(2016)07-0081-05

DOI:10.14181/j.cnki.1002-851x.201607081

## Evaluation of Housing Distribution Fairness Based on Relative Deprivation Index

XU Yuejin<sup>1,2</sup>, WU Jing<sup>1,2</sup>, LIU Hongyu<sup>1,2</sup>

(1.Department of Construction Management, Tsinghua University, Beijing 100084, China;

2.Hang Lung Center for Real Estate, Tsinghua University, Beijing 100084, China)

**Abstract:** The paper constructs the housing relative deprivation index for evaluating the degree of housing distribution fairness among China's urban households, and analyzes regional differences of housing distribution fairness. Results show that there has been a decline of housing distribution fairness in urban from 2008 to 2013. Eastern and Western regions suffered a greater decline of housing distribution fairness in the past five years. And housing distribution in Central region was fairer than that in Eastern and Western regions. The government should improve housing security and housing provident fund to improve the housing conditions of low-income housing difficult families and promote fairness of housing distribution.

**Keywords:** housing fairness; relative deprivation; regional differences; real estate

## 1 引言

经过30多年的住房制度改革,我国城镇家庭的居住条件得到了很大改善。城镇家庭人均住房面积不断提高,住房成套率、设施完善程度也都有所提升。2010年时全国城镇套户比达到1.01,城镇住房总量已经跨越了绝对短缺阶段。与此同时,城镇居民的住房满意度却没有显著提升;2013年时住房最困难的20%家庭所占有的

的住房只占总存量的7%左右;住房占有不均衡、住房支付能力不足、贫困家庭住房条件差等有失公平的问题广受诟病。以往的政策和学术研究,更多地关注了住房领域的效率问题,以提升绝对水平为目标,而在一定程度上忽略或是搁置了住房分配公平问题;而今在绝对水平已显著提升的情况下,不同家庭的住房水平差距理应受到重视。目前,虽然学术界已开始关注住房公平问题,但是有关住房分配公平的定量研究还很少。究其原因,一方面是难以选择合适的方法和指标对公平心理进行刻画;另一方面是公平相关研究更多地关注收入领域,对住房领域的关注不足。仅有的部分研究是将基尼系数引入住房领域,构造住房基尼系数,作为定量分析的主要指标。

作者简介:徐跃进,男,生于1989年,江苏人,博士研究生,研究方向:房地产经济学,住房政策。

吴璟,男,生于1981年,福建人,副教授,研究方向:房地产经济学,房地产投资,住房政策。

收稿日期:2016-03-03

基于上述背景,本文探索性地运用相对剥夺理论,试图构建定量指标,讨论住房分配公平问题,并提出相关建议。

## 2 住房相对剥夺感模型与指标

个体的公平感知本质上来源于对比,由此产生相对剥夺的概念。相对剥夺是指个体或群体与其他地位较高、生活条件较好的群体相比时,所产生的一种需要得不到满足的状况或心理。相对剥夺和绝对剥夺是两种不同的概念。绝对剥夺是指由于缺乏食品、水、住房等资源,个体或群体最基本的生活要求得不到满足的状况。绝对剥夺通常与贫困相关,绝对水平的提高有利于解决绝对剥夺问题;而相对剥夺则与公平相关,相对水平的差距直接影响个体的相对剥夺感。本文基于相对剥夺感理论,构建住房相对剥夺感指标(HRD),试图对住房分配的公平程度进行定量分析。

### 2.1 个体感知特征

在构建指标之前,本文首先讨论在进行相对水平对比时,个体感知的两种重要特征:1)等量改善时,境况较差的个体感觉公平程度获得了提升;2)等速改善时,境况较差的个体感觉公平程度出现了下降。以表1展示的情况为例:假设A、B家庭在不同时期分别处于3种状态;第1种状态时A家庭人均住房面积8平方米,B家庭人均住房面积20平方米,此时A家庭感知的公平程度作为基准;第2种状态时,A、B家庭的人均住房面积都上升了4平方米,此时A家庭感知的公平程度提升了,这是第一种感知特征,与“边际效用递减”的规律相似;第3种状态时,A、B家庭的人均住房面积都是第1种状态时的两倍,此时A家庭感知的公平程度下降了,这是第二种感知特征。表1列示了不同状态下的基尼系数,基尼系数可以反映第一种个体感知特征,却无法反映第二种特征。本文基于相对剥夺感模型构建的指标就试图全面地反映上述两种感知特征。

### 2.2 个体家庭住房相对剥夺感

很多学者构建了不同的相对剥夺感模型,其中Hey

和Lambert的模型影响深远。将Hey和Lambert的模型引申至住房领域,个体家庭的住房相对剥夺感是其住房水平效用与优于其的那部分家庭效用的差距。假设所有家庭的住房水平效用函数相同,以人均住房面积作为住房水平的指标。如果某一家家庭的当前住房水平为 $y$ (家庭 $y$ ),当与住房水平为 $z$ 的家庭(家庭 $z$ )进行对比时,家庭 $y$ 感受到的住房相对剥夺感 $D(y, z)$ 为:

$$D(y, z) = \begin{cases} (U(z) - U(y)) & y < z \\ 0 & y \geq z \end{cases} \quad (1)$$

其中, $U(\cdot)$ 为家庭的住房水平效用函数。为了反映个体感知特征, $U(\cdot)$ 应当满足下列性质:

- 1) $U(x) \geq 0, \forall x \geq 0$ ;
- 2) $U(x_1) > U(x_2), \forall x_1 > x_2$ ;
- 3) $U(x_1+m) - U(x_2+m) < U(x_1) - U(x_2), \forall m > 0, x_1 > x_2$ ;
- 4) $U(kx_1) - U(kx_2) > U(x_1) - U(x_2), \forall k > 1, x_1 > x_2$ 。

第1、2条性质表明 $U(\cdot)$ 是非负的严格单调递增函数,这是基础且显然的性质;第3条性质刻画了前文描述的第一种感知特征;第4条性质刻画了“等速改善时”居民的心理特征,即基尼系数无法反映的第二种特征。

在Hey和Lambert的模型中, $U(\cdot)$ 的表达式被假设为 $U(x) = \ln(x+j)$ 。这个表达式并不满足上述的第3条性质。本文使用形如 $U(x) = \ln(x+j)$ ,  $j \geq 1$ 的函数表达式,满足所有4条性质。参数 $j$ 表示对数曲线的平移距离,可以表征评价者对于住房状况较差家庭的重视程度。在A、B家庭情况确定时,参数 $j$ 的取值越大,住房相对剥夺感的计算结果越小;换言之,参数 $j$ 的取值越大,就越弱化住房贫富家庭之间的差异,越轻视住房状况较差家庭的处境。为简化起见,本文采用 $U(x) = \ln(x+1)$ 的函数形式,对住房状况较差家庭的重视程度最高;具体到实践中,可以根据政策倾向灵活选择 $j$ 的取值。

基于上述设定,可以计算个体家庭的住房相对剥夺感 $D(y, z)$ 。 $D(y, z)$ 越大,个体家庭感知的相对剥夺感越强,感知的住房分配公平程度越低。

### 2.3 群体住房相对剥夺感

参照Bárcena-Martín等的方法,本文进一步计算得

表1 个体的感知特征

状态	人均住房面积/平方米		A家庭感知的公平程度	基尼系数
	A家庭	B家庭		
1	8	20	基准	0.214
2	12	24	提升	0.167
3	16	40	下降	0.214

到群体住房相对剥夺感指标。假设家庭 $y$ 和 $z$ 分别属于群体 $Y$ 和 $Z$ ,当前住房水平分别服从分布 $F_Y(\cdot)$ 和 $F_Z(\cdot)$ 。以群体 $Z$ 为参照时(与群体 $Z$ 中所有的家庭进行对比),家庭 $y$ 的平均住房相对剥夺感 $D_{YZ}(y)$ 为:

$$D_{YZ}(y) = \int_0^{\infty} D_{YZ}(y, z) dF_Z(z) = \int_0^{\infty} D_{YZ}(y, z) dF_Z(z) \chi(2)$$

当考察对象由家庭 $y$ 变为群体 $Y$ ,则群体 $Y$ 相对于群体 $Z$ 的住房相对剥夺感 $D_{YZ}$ 为:

$$D_{YZ} = E(D_{YZ}(y)) = \int_0^{\infty} D_{YZ}(y, z) dF_Y(y) = \int_0^{\infty} \int_0^{\infty} D_{YZ}(y, z) dF_Z(z) dF_Y(y) \quad (3)$$

特殊情况是,当群体 $Y$ 和 $Z$ 是同一群体时,则群体 $Y$ 相对于群体 $Z$ 的住房相对剥夺感 $D_{YZ}$ 转变为群体 $Y$ 的平均住房相对剥夺感HRD:

$$HRD = E(D_Y(y)) = \int_0^{\infty} D_Y(y, z) dF_Y(y) = \int_0^{\infty} \int_0^{\infty} D_Y(y, z) dF_Y(z) dF_Y(y) \quad (4)$$

HRD是基于居民当前住房水平分布构造的住房相对剥夺感指标;是以考察群体自身为参照,群体内所有家庭所感知的住房相对剥夺感的平均值;HRD越大,表明住房资源分配的公平程度越低。

### 3 全国城镇居民家庭住房分配公平评价

#### 3.1 HRD的计算与评价

利用住房相对剥夺感指标,本文对中国城镇居民家庭住房分配公平状况进行定量计算和分析。基础数据来自中国综合社会调查(CGSS),表2展示了2008和2013年全国城镇家庭户人均住房建筑面积的分布情况。为了便于指标计算,对连续分布进行离散化处理,例如:对于人均住房建筑面积处于0~5平方米区间的家庭,假设其人均住房建筑面积为2.5平方米;对于人均住房5~10平方米区间的家庭,假设其人均住房面积为7.5平方米.....依此类推。离散化处理后,表2的数据可以看作是2008和2013年的家庭户分布矩阵 $M_{21 \times 2}$ ,可以用矩阵运算得到HRD。

在个体家庭层面,当考察家庭的人均住房建筑面积为2.5平方米时,如果参照家庭的人均住房建筑面积为7.5平方米,则考察家庭感知的住房相对剥夺感为0.887;如果参照家庭的人均住房建筑面积为12.5平方米,则考

表2 全国城镇家庭户按人均住房建筑面积分布的情况

人均住房建筑面积/平方米	离散化处理的人均住房建筑面积/平方米	2008	2013
0~5	2.5	0.6%	1.1%
5~10	7.5	4.5%	4.8%
10~15	12.5	10.4%	8.6%
15~20	17.5	17.4%	13.6%
20~25	22.5	15.3%	12.9%
25~30	27.5	14.6%	13.3%
30~35	32.5	9.6%	9.4%
35~40	37.5	7.9%	9.1%
40~45	42.5	3.9%	4.5%
45~50	47.5	3.5%	5.1%
50~55	52.5	1.8%	2.1%
55~60	57.5	2.2%	3.1%
60~65	62.5	1.1%	1.4%
65~70	67.5	1.2%	2.5%
70~75	72.5	0.7%	1.3%
75~80	77.5	1.1%	1.2%
80~85	82.5	0.5%	0.4%
85~90	87.5	0.6%	0.9%
90~95	92.5	0.2%	0.2%
95~100	97.5	0.6%	1.3%
100以上	102.5	2.1%	3.1%
合计		100.0%	100.0%

表3 以个体家庭为参照对象的个体家庭住房相对剥夺感矩阵

人均住房建筑面积/平方米		参照对象								
		2.5	7.5	12.5	17.5	22.5	27.5	.....	97.5	102.5
考察对象	2.5	0	0.887	1.350	1.665	1.904	2.097		3.337	3.387
	7.5	0	0	0.463	0.778	1.017	1.210		2.450	2.500
	12.5	0	0	0	0.315	0.554	0.747		1.987	2.037
	17.5	0	0	0	0	0.239	0.432		1.672	1.722
	22.5	0	0	0	0	0	0.193		1.433	1.483
	27.5	0	0	0	0	0	0		1.240	1.290
	.....									
	97.5	0	0	0	0	0	0		0	0.050
	102.5	0	0	0	0	0	0		0	0

表4 以全国分布为参照对象的个体家庭住房相对剥夺感矩阵

人均住房建筑面积/平方米	2008	2013
2.5	2.036	2.123
7.5	1.154	1.246
12.5	0.715	0.811
17.5	0.449	0.541
22.5	0.289	0.369
27.5	0.189	0.255
.....		
97.5	0.001	0.002
102.5	0.000	0.000

考察家庭感知的住房相对剥夺感为1.350(表3)。当参照对象为个体家庭时,考察家庭感知的住房相对剥夺感不受群体住房水平分布的影响。将所有离散化的家庭住房水平进行罗列,则得到考察对象和参照对象均为个体家庭的住房相对剥夺感矩阵 $X_{21 \times 21}$ (表3)。

将矩阵 $X_{21 \times 21}$ 和矩阵 $M_{21 \times 2}$ 作内积,得到如表4所示的以全国分布为参照对象的个体家庭住房相对剥夺感矩阵 $Y_{21 \times 2}$ 。在2008年时,以全国分布为参照对象,人均住房建筑面积为2.5平方米的家庭所感知的住房相对剥夺感为2.036;在2013年时,其住房相对剥夺感上升为2.123。从矩阵 $Y_{21 \times 2}$ 可以看出,所有分组家庭(除住房水平最高的分组)在2013年时感知的住房相对剥夺感都高于2008年。这种现象是合理的,由于群体内绝大部分家

表5 城镇居民家庭住房相对剥夺感矩阵

	2008	2013
2008	0.315	0.292
2013	0.379	0.350

庭的住房水平都在不断提高,如果某个家庭在2013年时仍维持2008年时的住房水平,那么其感知的住房相对剥夺感就会有所提升。

将矩阵 $Y_{21 \times 2}^T$ 和矩阵 $M_{21 \times 2}$ 作内积,即得到如表5所示的城镇居民家庭住房相对剥夺感矩阵 $Z_{2 \times 2}$ 。矩阵 $Z_{2 \times 2}$ 中只有对角线的数值具有实际意义,分别表示:2008年中国城镇居民家庭住房相对剥夺感指标HRD为0.315,2013年HRD为0.350。5年间HRD上升幅度约为11.0%,表明中国城镇居民住房分配公平程度出现了一定程度的下降。

### 3.2 HRD与住房基尼系数的对比

图1展示了中国城镇居民家庭住房洛伦兹曲线图,2008年中国城镇居民家庭住房基尼系数为0.323,2013年住房基尼系数为0.340,上升幅度约为5.5%。可以看出,住房基尼系数和HRD均显示出住房分配公平状况的恶化。

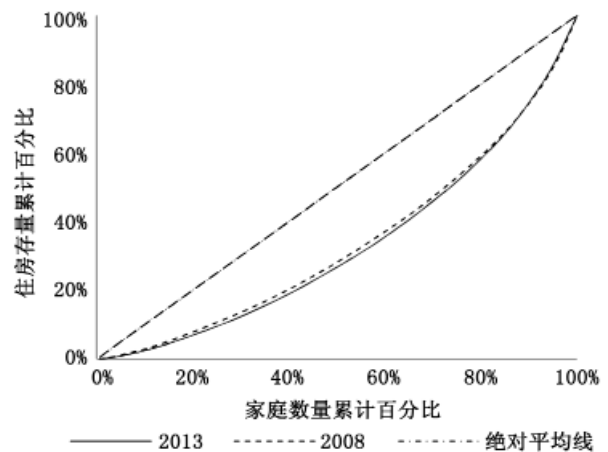


图1 中国城镇居民家庭住房洛伦兹曲线

虽然城镇家庭的平均住房水平有所提升,但住房状

表6 不同区域城镇居民家庭住房分配公平程度

区域	住房相对剥夺感			住房基尼系数		
	2008	2013	5年间变化	2008	2013	5年间变化
东部	0.308	0.349	13.5%	0.316	0.340	7.4%
中部	0.318	0.333	4.9%	0.324	0.328	1.3%
西部	0.325	0.363	11.8%	0.332	0.349	5.1%

况较好家庭的改善程度高于住房状况较差家庭;住房基尼系数揭示了此种状况下住房存量分配均衡程度的恶化;而HRD进一步揭示,此种状况下住房状况较差家庭感知的住房相对剥夺感出现了明显提升。

考虑到HRD和住房基尼系数两种指标的差异,住房基尼系数的变化幅度小于HRD是合理的。反映了个体感知特征的HRD的评价结果较基尼系数更为严格;即使住房状况较好家庭与住房状况较差家庭的改善程度相同,住房存量分配的均衡程度没有改变;在此状况下,住房基尼系数保持不变,而住房状况较差家庭感知的住房相对剥夺感仍然会有所提升。所以,HRD与住房基尼系数变化幅度之间的差距,反映了公平感知与实物分配之间的差别。

#### 4 住房分配公平的区域比较

分区域考察城镇居民家庭住房分配公平程度(表6),可以看出,住房相对剥夺感和住房基尼系数两项指标揭示出了相似的特征。2008年时东部地区的住房分配公平程度最高,西部地区的住房分配公平程度最低。2013年时中部地区的住房分配公平程度最高,西部地区的住房分配公平程度仍然最低。

从5年间的变化可以看出,东部地区的住房分配公平程度恶化最为严重,西部地区的住房分配公平程度也出现了较大幅度的下降;相比而言,中部地区的住房分配公平程度下降幅度较小,是我国住房分配相对公平的地区。

#### 5 结论与建议

通过构建住房相对剥夺感指标,本文对我国城镇居民家庭住房分配公平状况进行了评价:(1)从2008年至2013年,虽然中国城镇居民平均住房水平不断改善,但住房分配公平程度有所下降;(2)中部地区的住房分配公平程度高于东、西部地区。总结对住房相对剥夺感的研究与评价,本文结出如下结论与建议。

在绝对短缺问题已经解决的情况下,未来住房政策应该更加重视分配公平问题,防止居民住房相对剥夺感的进一步提升。东部地区经济发达,住房市场化水平较高,外来人口多,住房需求压力大,更应关注住房分配公平问题。西部地区正处于大开发的过程中,经济发展速度快,不均衡分配更容易导致弱势群体无法享受到经济发展的成果,所以促进住房分配公平是西部大开发过程中“使发展成果更多更公平惠及全体人民”的重要举措。

为了促进住房公平,建议采取如下政策措施:(1)创新住房供给模式,增加保障房的有效供给,随着住房供给量的增加,构建适合本地区的住房供给体系,切实改善中低收入住房困难家庭的住房条件;(2)更好地发挥住房公积金政策的作用,提升城镇职工家庭的住房支付能力。(3)建立城镇居民住房动态调整和监管机制,提高住房分配的公正性和有效性。▲

#### 参考文献

- [1] 刘洪玉,杨帆,徐跃进.基于2010年人口普查数据的中国城镇住房状况分析[J].清华大学学报(哲学社会科学版),2013(6):138-147+158.
- [2] 李强.社会学的“剥夺”理论与我国农民工问题[J].学术界,2004(4):7-22.
- [3] Feng W. Housing improvement and distribution in urban China:Initial evidence from China's 2000 census[J]. China Review,2003,3(2):121-143.
- [4] Hey J D,Lambert P J. Relative deprivation and the Gini coefficient:comment[J]. The Quarterly Journal of Economics,1980,95(3):567-573.
- [5] Bárcena-Martín E,Imedio-Olmedo L,Martín-Reyes G. Inequality and deprivation within and between groups:An illustration of European union countries[J]. The Journal of Economic Inequality,2007,5(3):323-337.