浙江科技学院学报，第 31 卷第 5 期，2019 年 10 月
Journal of Zhejiang University of Science and Technology
Vol. 31 No. 5, Oct. 2019

doi：10.3969/j.issn.1671-8798.2019.05.012

保障政策下的城市住房来源构成时空演变分析
——以浙江省为例

黄扬飞
（浙江科技学院 土木与建筑工程学院，杭州 310023）

摘　要：基于 2000—2015 年间普查和抽样调查的住房来源数据，构建市场型、保障型、自有型、租赁型住房比重指标，动态分析 16 年间浙江省城市家庭住房来源构成的变化。通过系统聚类分析自然间断点分级法，将 4 个住房比重指标借助 ArcGIS 做空间格局及整体演变分析，构建时空轨迹，直观反映住房来源空间分布格局的演变，以期全面把握省域住房来源体系的演变，促进住房市场的有序发展。

关键词：住房来源；时空演变；浙江省
中图分类号：C912.81　　**文献标志码**：A　　**文章编号**：1671-8798(2019)05-0426-07

Spatio-temporal evolution analysis of urban housing source composition under security policy —A case study of Zhejiang province

HUANG Yangfei
(School of Civil Engineering and Architecture, Zhejiang University of Science and Technology, Hangzhou 310023, Zhejiang, China)

Abstract: Based on the housing source data from 2000 to 2015 census and sample survey, the proportion indexes of market-type, security-type, self-owned and rental-type housing were constructed, dynamically analyzing the change of urban household housing source composition in Zhejiang province throughout the 16 years. By applying the method of hierarchical cluster analysis and natural breakpoint classification, the spatial pattern and overall evolution of the four housing proportion indexes were analyzed by virtue of ArcGIS, and the spatio-temporal trajectory was constructed to directly reflect the evolution of the spatial distribution pattern of housing sources, for the sake of fully grasping the evolution of the provincial housing source

收稿日期：2019-03-11
基金项目：浙江省哲学社会科学规划课题(15NDJC187YB)
通信作者：黄扬飞(1978—　)，女，浙江省东阳人，讲师，硕士，主要从事城市空间和城市社会问题研究。E-mail：huangyangfei@zust.edu.cn。

system and promoting the orderly development of the housing market.

Keywords: housing sources; spatio-temporal evolution; Zhejiang province

“让全体人民住有所居”是新时期和谐社会构建的重要目标。中国自 1980 年代开始实行住房商品化社会化改革,市场分配逐步取代行政分配体制,同时积极推进住房保障政策以满足不同层次的居民住房需求,由此住房供给主体、保障渠道日趋多元化,城镇家庭的住房来源选择也趋向于多样化[1-2]。目前,对城市居民住房来源构成的研究主要聚焦于对城镇居民住房来源状况[3-5]、住房产权[6-7]、社会分层[7-8]、来源途径优化[9]、省际差异分析[6,10-11],或者针对农民工[12]、流动人口[13]、城市青年[14]单一群体的研究,大多立足于全国宏观范围,对省域层面的分析相对缺乏。鉴于全国不同省市经济、社会发展水平的不平衡,其住房状况、住房来源势必存在地区差异,故有必要对省域及地市微观层面做进一步的深入探讨。

浙江省位于中国东南沿海长三角地区,是沿海经济发达省份。二十多年来浙江省城市 GDP 的排名一直位列全国前五,2018 年城镇人口占总人口的比重达到 68.9%,其住房供需矛盾相对突出。为切实解决中低收入家庭的住房困难,浙江省各级政府多年来致力于构建与完善多渠道保障、多主体供给、租购并举的住房供应体系,以促进房地产市场在健康发展的同时不断提升住房保障的建设水平,稳步扩大住房保障的覆盖面,在转型时期为城市居民提供多样化的住房选择。研究浙江省住房来源构成及其演变有助于揭示家庭住房选择和制度变迁的关系,为相关政策的调整和完善提供参考,具有现实意义。本文通过对浙江省 2015 年 1%人口抽样调查数据、2010 年第六次人口普查(以下简称六普)长表 10%抽样比数据、2005 年 1%人口抽样调查数据及 2000 年第五次人口普查(以下简称五普)长表 9.77%抽样比数据的对比,纵向分析浙江省城市家庭住房来源构成特征 16 年间的变化;在此基础上,对 2000—2015 年 11 个地市的城市住房来源构成状况进行时空对比,利用系统聚类法借助 ArcGIS 揭示其时空分布格局及省域差异。

1　研究方法

1.1　系统聚类法

系统聚类法(hierarchical cluster method)的核心是将每个单元作为一类,将属性相近程度最高的单元进行合并,再将该小类与属性距离最近的小类合并,不断重复直到所有的单元都归为一类。本文采用自然间断点分级法,即类内差异最小、类间差异最大,对各相关住房指标进行分类。

1.2　时空分析法

时空分析法即空间统计指标的时序分析法[15],反映空间格局随时间的变化,以各类型住房比重为纵轴、以时间和空间为两个水平维度展示三维轨迹,用以发现各类型住房构成的演变与各地市的空间关联,并揭示这种关联随时间的变化。

2　住房来源构成的系统演变

2.1　住房来源构成体系

随着经济的发展,居民生活水平的提高,经济体制的不断改革,城市居民取得住房的途径日趋多样化,从原先单纯的福利分房逐步变为多种来源渠道。根据实际的住房情况及全国人口普查的统计口径,目前的住房来源主要包括“购买新建商品房”“购买二手房”“购买原公有住房”“购买经济适用房、两限房”“自建住房”“租赁廉租房、公租房”“租赁其他住房”“其他”八大类别。本文主要从分配渠道和住房产权两个角度探讨住房来源的构成(表 1),以各种住房来源类型城市家庭占总住房来源类型的比重来计算分析住房来源的构成。

表1 城市家庭住房来源构成体系

Table 1 Composition system of urban household housing sources

视角	分类	来源途径
分配渠道	市场型	购买新建商品房、二手商品房，自建住房，租赁其他住房
	保障型	购买经济适用房、两限房，购买原公有住房，公租房、廉租房
	其他	
住房产权	自有型	购买原公有住房，购买经济适用房、两限房，购买新建商品房、二手商品房，自建住房
	租赁型	廉租房、公租房，租赁其他住房
	其他	

2.2 住房来源构成的演变

市场型住房比重一定程度上反映了一个地区的市场化程度和经济发展水平，往往是经济越发达市场型住房比重越高[5]。2000、2005、2010、2015年浙江省城市家庭住房来源数据见表2。资料来源于国家统计局，2000年五普和2005年抽样调查购买商品房未细分新建商品房和二手房；2000年数据截至2000年11月1日零时，2005年数据截至2005年11月1日零时，2010年数据截至2010年11月1日零时，2015年数据截至2015年11月1日零时。

表2 浙江省城市家庭住房来源构成情况

Table 2 Composition of urban household housing sources in Zhejiang province %

年份	自建住房	购买新建商品房	购买二手房	租赁其他住房	购买经济适用房、两限房	购买原公有住房	廉租房、公租房	其他
2000	36.1	12.5		11.8	5.2	18.8	9.1	6.5
2005	38.6	16.7		23.4	1.0	12.0	3.3	5.0
2010	18.9	20.2	6.3	39.2	1.7	7.6	1.4	4.6
2015	25.2	20.0	8.8	30.2	2.2	6.1	3.8	3.6

由表2可知，市场型住房的家庭户占比明显上升，由2000年的60.4%到2015年的84.2%，增加19.8%，其中租赁住房比重上升了18.4%，但自建住房比重下降明显，尤其在2005—2010年期间，下降近20%，城市自建住房很可能是“小产权房”或“乡产权房”[8]。随着城市建设的发展和土地价值的提升，其居民自建空间势必会被压缩或剥夺。2000—2005年租赁商品房比重提升明显，增幅达11.6%。2005—2010年购买商品房和租赁商品房的比重皆大幅提升，分别达9.8%和15.8%。2010—2015年购买商品房比重增加仅2.3%，租赁商品房比重下降了9%。而购买及租赁政府保障型住房的家庭占比较之2000年明显下降，由33.1%下降到12.1%，降幅达20%，其中购买原公有住房占比下降12.7%。这说明随着房地产市场的兴起以及公有住房私有化进程的加快，住房市场成为浙江省城市家庭获得住房的重要途径。至2010年，自1999年以来大规模市场经济下的保障性住房建设在总体上并未跟上人口城市化的步伐，导致2010年的市场型住房比重达84.6%，高于2015年；与此同时，保障型住房的比重达到谷值，仅10.7%。到2015年，保障型住房占比有所增加，达到12.1%，其中租赁廉租房、公租房的比重上升明显，租赁商品房的部分群体流向了公租房，说明2010年后住房保障政策成效开始凸显。

从住房产权的来源角度看，住房自有率也是衡量一个地区住房状况和经济发展水平的重要指标。一般而言，经济越是发达，租赁比重越高，自有比重越低。与全国数据相比，2000年浙江省的住房自有率略高于全国平均水平，2005年后的自有率均明显低于全国平均水平，2005、2010、2015年降幅分别为7.4%、15.1%、11.6%，可见，浙江省在2000年后经济有了快速的发展。浙江省城市家庭的住房自有率比重2015年为62.3%，比2000年下降10.3%，其中原公有住房的比重下降12.7%。租赁型住房比重由2000年的20.9%上升到2015年的34.0%。这说明在再分配体制转向市场化体制过程中，原公有住房作为最早进入房地产市场的房源，大幅度提高了城市家庭的住房自有率，随着原公有住房存量的逐步私有化及房地产市场的发展，通过购买原公有住房比重拥有住房的比重在2010年前下降明显，2010年后趋于稳定。目前城市租赁住房中，以租赁其他住房为主，廉租房、公租房比例依然较低，且两者间的比例差

距 2010 年前持续扩大,到 2015 年有适当缩小,但依然达 26.4%,远超 2000 年的 2.7%,说明住房保障政策 2000—2015 年间有明显改善效果,但依然严重滞后于社会发展的需要,仍需通过多途径拓宽租赁型保障住房的来源,以提升住房保障覆盖面。

3　住房来源构成的空间格局与演变

为了直观反映浙江省各地市城市家庭住房来源构成的空间格局及演变,首先通过系统聚类分析自然间断点分级法将 2015 年住房来源的自有型住房比重、租房型住房比重、市场型住房比重、保障型住房比重 4 个指标,借助 ArcGIS10.5 软件做进一步空间格局分析,接着用同样的步骤方法分析 2000—2015 年 16 年间整体的变化空间格局,最后将 2000、2005、2010、2015 年的自有型住房比重、租房型住房比重、市场型住房比重、保障型住房比重构建时空轨迹直观反映住房来源空间分布格局的演变。

3.1　住房来源的空间格局

采用系统聚类的自然间断点分级法分析 2015 年 4 个指标的空间格局。研究发现:2015 年市场型、保障型住房比重分布空间差异明显,市场型住房呈现出“沿海高,内陆低”的分布格局(图 1)。台州、嘉兴的市场型住房比重最高,均达 90%以上,杭州、衢州、湖州的市场型比重最低,低于浙江省平均水平 84.2%,分别为 75.0%、78.8%、79.9%,其余地市的市场型住房比重皆高于 84%。保障型住房比重则呈现出“沿海低,内陆高”的分布格局,台州、嘉兴、温州、宁波的比重最低,远低于全省 12.1%平均水平,分别为 6.3%、7.4%、7.7%、8.1%,杭州、衢州的保障型住房比重最高,达 21.4%、19.0%。

2015 年自有型、租赁型住房比重分布呈现出“环状镶嵌”的空间格局(图 1)。位于省域中心的金华市的自有型住房比重最低,仅 51.4%,比全省低 10.9%;次低为温州市,55.7%;丽水、台州、绍兴的自有型住房比重均在 70%左右;衢州、湖州的自有型住房比重最高,达 74.7%、74.1%。租赁型住房比重金华最高,达 47.3%;其次为温州、杭州、嘉兴,高于全省水平 34.0%,分别为 39.7%、35.9%、35.7%;湖州最低,仅 18.9%。

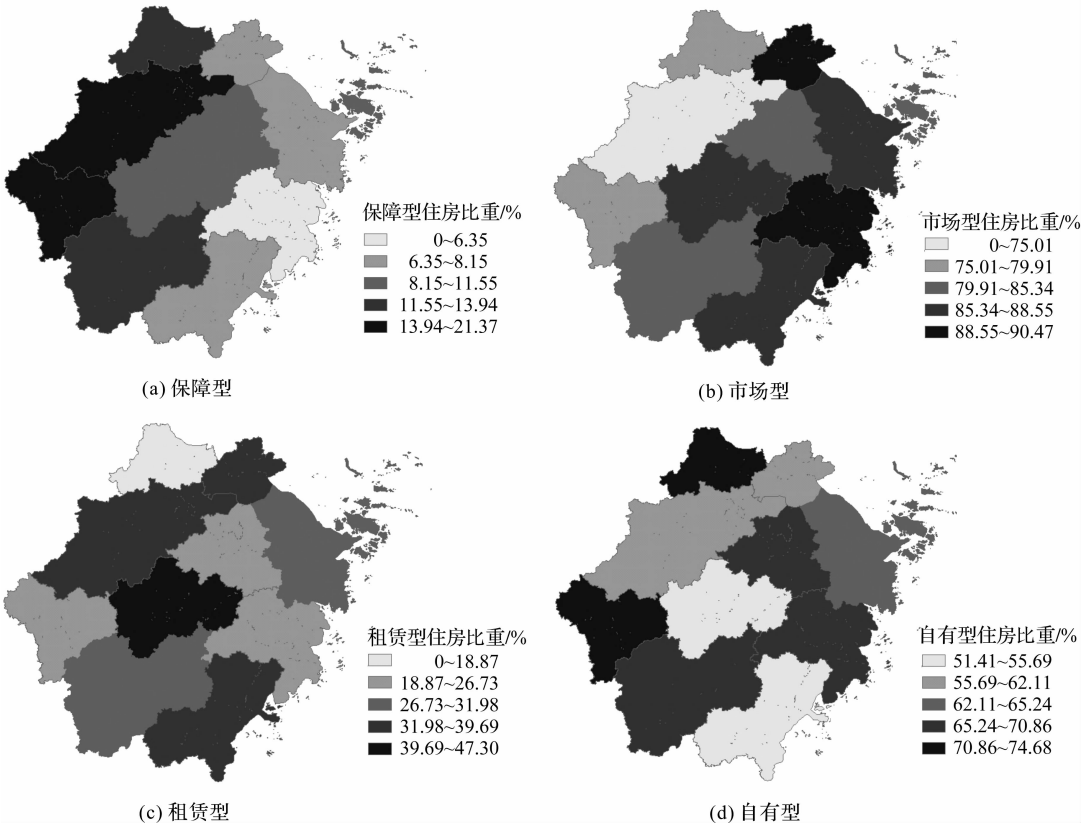

图 1　各类型住房比重 2015 年空间分布

Fig. 1　Spatial distribution on various types of housing proportion in 2015

3.2 住房来源空间格局的整体演变

将 2015 年的各类型指标与 2000 年的相对比，可获得浙江省各地市 16 年间的变动状况。整体而言，自有型、保障型住房比重下降，租赁型、市场型比重上升；市场型、保障型住房比重变化呈现“东南沿海变化小、西北内陆变化大”的空间格局（图 2）。嘉兴、衢州、湖州的市场型住房比重上升幅度最高，达 39.2%、36.3%、33.0%；宁波、杭州、舟山次之，为 27.9%、25.8%、25.5%；台州上升最小，仅 9.2%，远低于全省上升 23.8%的水平。嘉兴、湖州、衢州的保障型住房比重下降最明显，为 37.0%、34.9%、34.6%；台州下降最少，为 6.4%，大大低于全省下降 21.0%的水平。

自有型、租赁型住房比重变化则呈现出“东高西低”的空间格局（图 2）。金华自有型住房比重减少最多，达 20.8%；其次为台州、嘉兴、温州、绍兴，皆高于全省平均水平 10.3%，分别为 14.1%、14.0%、12.6%、11.4%；丽水、衢州、杭州的变化最小，分别为 2.3%、2.7%、4.5%。租赁型住房比重金华、温州增加幅度最大，达 26.1%、21.3%；其次为台州、嘉兴、绍兴，高于全省平均水平 13.2%，分别为 16.9%、16.2%、13.2%；湖州、衢州增加最少，仅为 4.2%、4.4%。

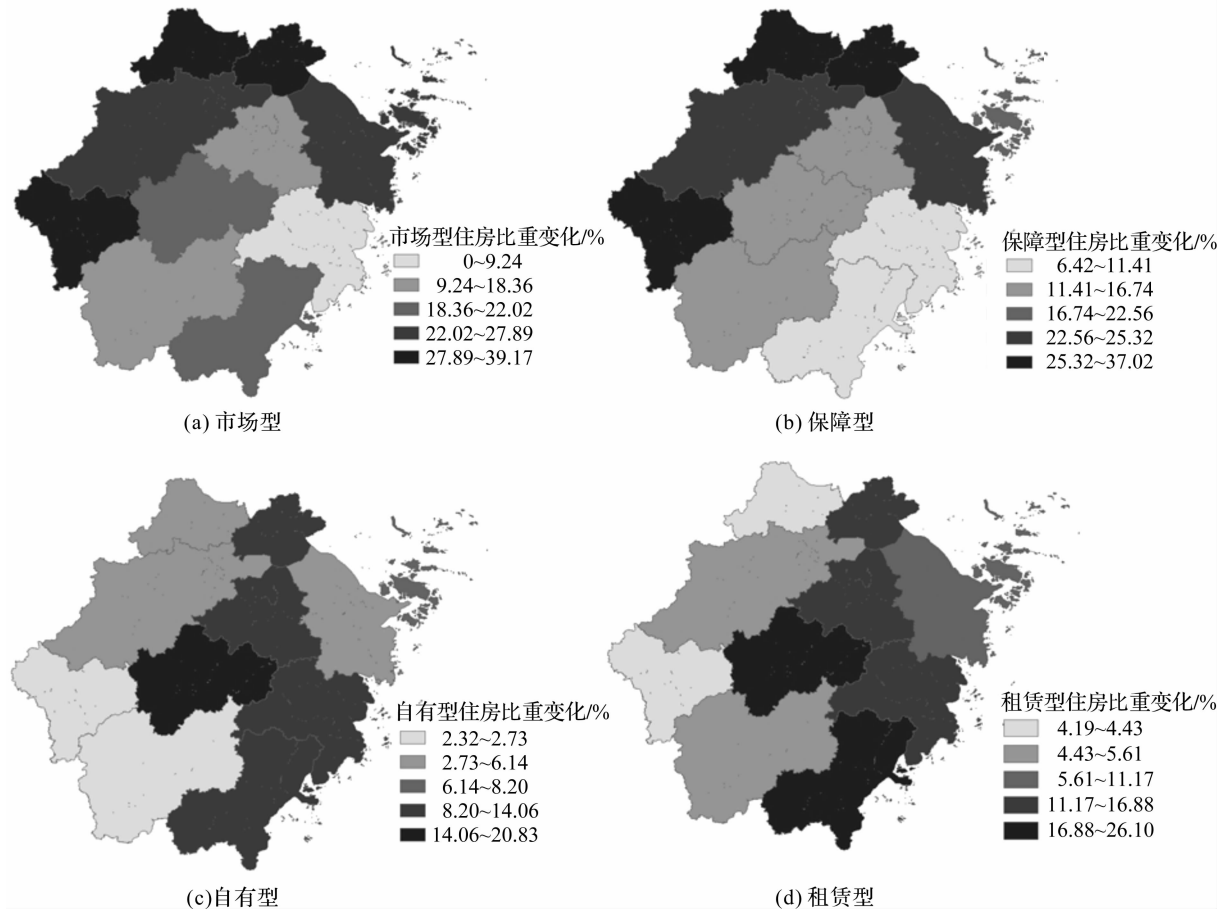

图 2 2005—2015 年各类型住房比重变化空间分布

Fig. 2 Spatial distribution on various types of housing proportion change from 2005 to 2015

3.3 住房来源的时空轨迹演变

在把握住房来源整体演变的基础上，本文通过时空轨迹图进一步探讨 4 个指标在 16 年间的演变（图 3）。从市场型住房比重来看，台州、嘉兴、金华、绍兴市一直呈上升趋势，其中台州除 2005 年居全省第二外，其他年份均全省最高。宁波、湖州、衢州、杭州市的市场型住房比重在 2010 年达到峰值，除 2000 年衢州全省最低外，其他年份杭州的市场型住房比重皆是全省最低。温州、丽水市的市场型住房比重则于 2005 年达到峰值。从保障型住房比重而言，各地市的峰值皆在 2000 年，这主要缘于 2000 年前是中国住房体制改革的市场化推进时期，此前公房福利分配制度为主体并未走向市场化。台州、宁波、绍兴、嘉兴的保障型住房比重持续呈下降趋势，其中除 2005 年温州的比重最低外，其他年份台州均是全省最低。温

州、丽水的谷值位于 2005 年,杭州、衢州、舟山、湖州、金华的谷值位于 2010 年,可见丽水、温州 2005 年起住房保障政策在加强其保障覆盖面上扩大效应明显,杭州、衢州、舟山、湖州、金华于 2010 年后保障效应凸显。

自有型住房比重各地市基本上呈下降趋势,除舟山、金华 2005 年达比重峰值外,其他地市的自有比重峰值皆在 2000 年,其中台州的最高,达 84.1%。除舟山外,各地市自有型住房比重的谷值皆在 2010 年,其中温州的最低,为 44.4%。2005 年温州的比重亦是最低,2000 年、2015 年分别是杭州、金华的比重最低。租赁型住房比重的轨迹演变可分为 3 类:一是租赁比重持续上升,包括金华、舟山、绍兴和衢州;二是先升后降,于 2010 年达到峰值,包括温州、丽水、宁波、嘉兴、台州和湖州;三是先降后升再降,2005 年达到谷值,2010 年达到峰值,变动幅度较大,如杭州。2000 年杭州的租赁型住房比重全省最高,达 30.4%;2005 年宁波最高,为 36.9%;2010 年温州最高,为 48.2%;2015 年金华最高,达 47.3%。各年度租赁型住房比重最低的分别为台州、台州、绍兴、湖州。

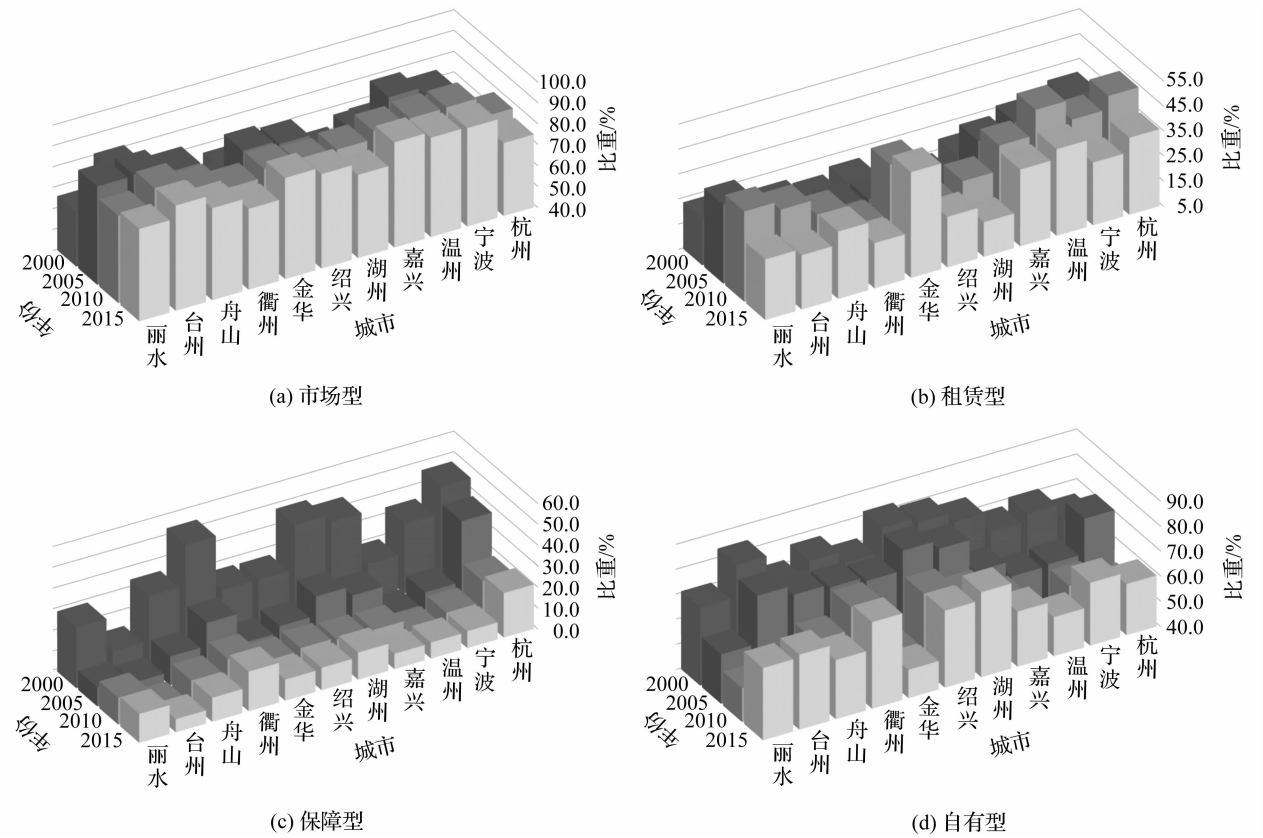

图 3　分地市各类型住房比重时空轨迹

Fig. 3　Spatio-temporal trajectory on proportion of various types of housing among prefecture-level cities

4　结　语

中国住房制度改革 2000 年前主要经历了住房商品化探索阶段和住房商品化全面推进阶段,2000—2015 年则是住房市场建设阶段,也是住房保障政策逐步完善的时期,该阶段的住房来源构成较之前有了巨大的变化,趋向多元化。2016 年起进入回归住房基本功能的市场规范发展阶段,建设有序发展的住房市场成为新的调控政策指向。本文探讨 2000—2015 年间浙江省住房来源构成有助于全面把握省域住房来源体系的演变,促进住房市场的有序发展。在一定程度上,市场型与保障型、自有型与租赁型具有互补性,考虑到住房来源统计含其他类别,故本文进行分类阐述,也确实获得一些不完全交集的结论。因篇幅有限,住房来源构成演变的影响因子未进行统计数理分析,在后续研究中会予以深入,为“住有所居”和谐社会的构建提供些许参考。

参考文献：

[1] 周广杰.城镇化背景下城市居民住房来源浅析[J].辽宁经济统计,2013(4):25.

[2] 刘勇利.居民住房水平明显提高:住房来源多样化[J].中国国情国力,2002(11):24.

[3] 杨帆,阎小培.近十年来中国城镇居民居住状况分析[J].城市问题,2000(4):21.

[4] 易成栋,张中皇.中国城镇家庭住房状况分析:基于第五次和第六次人口普查资料[J].中国房地产,2013(16):3.

[5] 孙童,肖霄.中国农村住房状况的区域差异与影响因素分析[J].中国市场,2016(20):36.

[6] 易成栋.中国城镇家庭住房来源与产权的省际差异:基于2000年人口普查资料的分析[J].经济地理,2006,26(增刊1):163.

[7] 边燕杰,刘勇利.社会分层、住房产权与居住质量:对中国"五普"数据的分析[J].社会学研究,2005(3):82.

[8] 刘望保,闫小培,曹小曙.转型期中国城镇居民住房类型分化及其影响因素:基于CGSS(2005)的分析[J].地理学报,2010,65(8):949.

[9] 张凤,刘敏.城市居民住房来源途径与优化研究[J].开发研究,2014(2):33.

[10] 张祚,陈昆仑,涂姗,等.中国城市居民住房来源构成与省际差异:基于"五普"与"六普"数据的分析[J].世界地理研究,2014,23(3):52.

[11] 虞晓芬,徐筱瑜.中国城镇家庭住房质量时空差异分析[J].城市问题,2018(6):30.

[12] 黄卓宁.农民工住房来源及住房水平的实证研究[J].珠江经济,2007(9):59.

[13] 林李月,朱宇,梁鹏飞,等.基于六普数据的中国流动人口住房状况的空间格局[J].地理研究,2014,33(5):887.

[14] 宋健,李静.中国城市青年的住房来源及其影响因素:基于独生属性和流动特征的实证分析[J].人口学刊,2015,37(6):14.

[15] 王劲峰,葛咏,李连发,等.地理学时空数据分析方法[J].地理学报,2014,69(9):1331.