

高房价：逆向社会财富调节机制

高房价，影响着“中产阶级”生活质量的提高，阻碍着底层阶层“住房权”的适当满足，无异于一种重新分配社会财富的机制，而且是将财富从社会中下层向政府、开发商、投机人士集中

● 陈光金

房价上涨的真正症结只有两个

房价高扬并且不断攀升，舆论的解析，无非有四种归因模式：一是政府依赖卖地财政，以及发展房地产来追求好看的GDP增长速度和政绩；二是国有企业进入房地产开发推高房价；三是房地产开发商唯利是图；四是各种房产投机商，如来自温州、东北或山西的“炒房团”。

毫无疑问，这些分析都有其道理。但真正的症结究竟是什么，似乎被淹没在一些喧嚣的批判声音中了。

由于有几家中央企业高价夺地，充当所谓“地王”，一个时期以来，央企被指责为高房价的主要推手。然而，统计数据显示，2009年国有房地产企业销售的住房面积，仅占全国住房销售总面积的5%，其余95%并不是国企的销售业绩。国企以5%的销售份额，决定着整个房价高企不停的局面，至少在笔者看来有些难以理解。而且我发现，这种归罪模式可能正好称了非国有房地产开发商的心愿，它们作为房地产业的主力，在房价高扬的过程中赚取了大把的银子，不少人纷纷进入胡润财富榜，却不用承担房价不合理高涨的责任，这是多么惬意的事情。

当然也并不是没有批评他们的声音，但这种批评往往马上被引向政府，尤其是地方政府，因为地方政府为了财政收入，为了基于GDP增长的政绩，甚至还有部分掌握相关权力的官员为了捞取个人好处，于是低价征地、强制拆迁、高价卖地，把房地产价格推向让购房者难以承受的高度。这个问题并非不是事实，相反是很严重的事实。

因此，在笔者看来，中国房价不断上扬的真正症结只有两个，那就是政府对土地财政和房地产GDP的政绩的依赖，以及开发商永无止境的牟利冲动。

底层阶层的困境与“中产阶级”的不满

最近有舆论认为，高房价剥夺了“中产”的住房权，因而正在让中国的“中产”消失，并由此推断，政府面临着执政的社会基础被削弱的危险。

某种程度上这种说法也似是而非。在社会学中，所谓“中产阶级”，主要是一种职业分层概念，而不是财产分层概念，更不是依据是否拥有自己的房产分层的概念。租房居住的人，仍然可以是“中产阶级”的一员，只要他们的职业属于“中产阶级”范畴，何况除了刚

资料链接

住房权绝不等于住房所有权

● 姜明安

有舆论认为，现在的房价涨得连普通的中产都买不起，批评中产住房权缺失的现状。这个问题怎么看？我认为，吃、住、行属于公民生存权的范畴。生存权是公民的基本权利，是最基础的人权。就住房权（或称“居住权”）来说，既是维系公民个人生命、生存、生活的必需品，亦是保障其自由和追求幸福的重要条件。

刚就业的大学生之外，中国现有的中产阶层大抵多数是有自己的住房的。

大学毕业生就业后不能立即购买住房，这在全世界都是一样的。当他们工作稳定步入婚姻殿堂之时，大抵也总是要买一套住房，尽管房价过高必然给他们造成巨大压力，但中国社会的传统多少能够帮助他们缓解一下这种压力——这是中国房价如此之高却仍能继续上扬的一个社会性因素，即他们双方的父母都可能伸出援手，形成三个家庭供养一套住房的社会现象。

当然，过高的房价，高到中产阶层都不能承受的房价，无疑会影响他们的生活质量，从而也影响他们的社会心态，首先对房价产生怨恨，进而由此对控制房价不力的政府产生不满，尽管这种怨恨和不满可能并非完全客观，比如一些人在已经拥有自己的住房的情况下希望进一步改善住房条件，而这种希望的产生并不是基于他们的经济能力，而

是基于经济快速发展带来的理想化的预期，或者甚至是基于某种攀比心理，但这种怨恨和不满本身却是客观存在的和不可忽视的。这样说来，上述第三种说法的确不能不引起政府的高度注意，尤其在底层阶层的困境与“中产阶层”的不满共同累积起来之时。

逆向的社会财富调节机制

无论如何，当前房价过高是一个社会问题。而且，说它是一个社会问题，还不仅仅是因为它影响着“中产阶层”生活质量的提高，阻碍着底层阶层“住房权”的适当满足，更重要的是，高房价在当前无异于一种重新分配社会财富的机制，而且是将财富从社会中下层向政府、开发商、投机人士集中，这是一种逆向的社会财富调节机制。

这种机制的持续，将不仅伤害中国社会利益关系，而且不利于经济持续发

展，因为它将无情地让广大社会中下层背负着沉重的“月供”，成为所谓“房奴”，从而对他们的其他消费需求产生严厉的遏制作用。因此，依靠高房价来带动经济增长，在经济层面无异于饮鸩止渴，在社会层面则必然制造利益矛盾甚至冲突，威胁社会和谐稳定。

而要遏制房价飙升，使房地产业回归正常，治本之策，至少包括三个方面，首要的是改革政府财政体制和政绩制度，确保地方政府从土地财政和房地产政绩依赖中摆脱出来。其次是深化土地制度改革，严格土地征用和地上附着物拆迁的法律和执法程序。三是对住房建设进行适当分割和分类调节，首先分成保障性住房建设与市场性住房建设两类，其中保障性住房以廉租房为主，确保底层阶层的住房权得到适当满足，同时对“中产阶层”中的暂时性困难群体开放。（作者为中国社会科学院社会学所研究员）

人民论坛

住房权是指公民“住有所居”的权利，就是说，每个公民都应有一定的居所栖身，在这个栖身之所，他（她）能睡觉、休息、静思和生儿育女，而不论这个栖身之所的住房是他（她）自己购买的，还是租用的，或是政府或非政府组织以社会救济形式无偿提供给他（她）的。

住房权绝不等于住房所有权。有人误解，住房权是每个公民买房和买得起房的权利。这种权利其实在世界上哪个国家（至少在世界上绝大多数国家）都是不存在的。我到过不少国家，发现很多出身中产阶层的人（特别是大学生和大学刚毕业的人）都是租房住。

所以，我国政府应通过多种途径保障公民，特别是出身中产阶层的人

的住房权（居住权）。除了适当增建限价房、经济适用房以外，应该以更多的物力、财力建设廉租房，鼓励公民更多地、更愿意租房而不是买房。

当然，公民无论是通过购买，还是承租，或者是通过申请政府或非政府组织救济，其所获得的住房都应该达到一定的面积和一定的质量标准。这种标准应根据一个普通人睡觉、休息、静思和生儿育女的最低生活需要和各地经济、财政的最大承受能力确定，并根据各地经济、财政的发展情况而适时调整。如果公民住房标准低于一个普通人基本生活需要的最低标准，如像目前一些城市“蚁族”的居住情况那样，则不能认为政府已履行或履行好了其保障公民住房权的义务和责任。

当政府所辖行政区域内的个人因为房价太贵或其他原因买不起、租不起房子时，政府则有义务和责任通过调控房价或采取其他措施保障公民“住有所居”，使其住房权得以实现。否则，政府的存在就可能发生正当性危机。

同时，我认为，在我国现有经济社会发展水平的情况下，将保障公民居住权入宪是适当并且可行的。除了居住权以外，我认为，目前我国还迫切需要将公民知情权、参与权、表达权和隐私权入宪。公民没有这些权利，其居住权也很难完全实现。（作者为北京大学宪法与行政法中心主任、教授）

（责编 艾芸 美编 叶锐）