

# 家戶住宅權屬選擇與住宅類型之探討： 以中國大陸東南沿海城市為例

陳佳欣\*

## 一、緣起

中國由社會主義經濟逐漸轉型至市場經濟，住宅改革亦在 1988 年於中國城鎮全面展開，目的在於導入市場機制以補貼為主之先前住宅系統，並將住宅產品之本質由福利品轉型為商品 (Huang and Clark, 2002)。近代中國之住宅改革主要有三個重要的時間點 (Huang, 2004)，1988 年中國國務院第 11 號文件提出全國城鎮分期分批推行住宅制度改革實施方案，開啓了中國的住宅改革；1994 國發第 43 號文件提出，全面實施「安居工程」，包括租金改革、住宅基金的建立與政府房的銷售；1998 年國發第 23 號文件提出要建立「以經濟適用房爲主的多層次城鎮住宅供應體系」，並且宣告福利房分配制度結束。由此可知，在中國，中央與地方政府之住宅政策對於家戶住宅權屬選擇具有決定性之影響效果 (Huang, 2004)。

而探討中國家戶住宅權屬選擇之相關研究顯示，在中國住宅政策改革之轉型期，政府政策和工作單位性質對住宅權屬選擇也有重要影響。社會經濟背景因素如戶長年齡與所得對權屬選擇之影響則與西方國家相類似。然而，家庭生命週期之影響效果卻與西方國家不同，如婚姻狀況顯著爲負值 (Huang and Clark, 2002)。其主要因素爲在當時住宅政策條件之下，結婚爲獲得公部門分配租賃住宅之必要條件，因此已婚者較容易獲得租賃住宅，並導致他們較不願意自行購置住宅。此外，與就業相關的變數如戶長職業與工作單位類型，以及戶口相關變數如戶口類型與戶籍所在地，則具顯著影響效果 (Li, 2000)，此與臺灣家戶住宅權屬行爲之影響因素亦存在極大差異。

---

\* 嘉南藥理科技大學休閒保健管理系助理教授



由於近年來中國住宅市場已經逐步邁進市場經濟，因此近幾年進行中國家戶住宅權屬選擇之研究結果顯示，工作單位之影響效果已明顯變小。劉望保等（2010）以 2005 年中國綜合社會調查城鎮部分資料進行分析，其研究結果顯示工作單位之影響效果並不顯著，而戶口類型與戶籍所在地仍具有顯著影響效果。此外，劉望保與閔小培（2010）於 2005 年在廣州市進行問卷調查，該研究以 Cox 比例危險模型為研究方法，其實證結果顯示在工作單位方面，除了黨營機構具顯著影響之外，其餘國有企業、集體企業、私營與個體企業之影響效果則不顯著。顯示隨著中國之住宅市場逐漸朝向市場經濟化，就業相關變數之影響效果相較於住宅改革時期已減小許多。

本研究以大陸華人調查資料為實證研究樣本，使用 2004 年中國大陸地區調查（RR 2004 CN）之橫斷面資料，分析中國沿海地區包括上海市、浙江省與福建省，近年來家戶在住宅類型與住宅權屬選擇之行爲，研究方法採用靜態之多項羅吉特模型。

## 二、中國住宅市場、住宅類型與住宅權屬選擇

### （一）中國政府政策對家戶住宅權屬之影響

中國在 1978 年經濟改革開放之前，由於受農業產量、工業部門就業機會、都市公共建設等限制，政府須控制遷移所引起的都市人口成長，有關人口遷移的限制與管理，係以 1958 年之戶籍制度為核心。在二元的戶籍制度之下，有兩個明顯的特性，其一是禁止農村人口盲目進入都市，限制人口自由遷移；其二是將全體國民劃分為農業戶口的農村人口，和非農業戶口的都市人口兩大類（吳德美，1997）。在傳統的計畫經濟體制下，人口與勞動力的區域分布乃至於產業配置，也都為計畫經濟管制之範疇。人口的區域遷移由政府部門嚴格控制，計畫安排之外的農村向都市遷移幾乎不可能，其中控制最嚴格主要包括農村居民轉變為都市居民的身分別轉變，以及農民轉變為非農職業的職業別轉變。

在計畫經濟時代的中國都市，住宅是國家生活物資再分配體系中最具代表性的福利品。而國家向居民提供公有住宅的過程，是經由都市中的基層社會組織單元即「工作單位」來進行。單位同時扮演著住宅建設者和分配者兩個角色。在住宅供給有限的情形下，只有符合「住房資格」的家庭才會獲得住宅初次分配或調換的機會。有了單位的認可，個人才有可能發生遷移行爲。而

「住房資格」主要由戶籍身分、職稱等級、工作年資、家庭狀況與榮譽獎勵等因素所決定 (Zhou, 2001)。

隨著 1978 年的經濟體制改革，住宅改革政策也從 1980 年代開始分三個階段進行，到 1998 年傳統意義上的福利分房政策已經結束 (Li and Siu, 2001)。自 1980 年代中期開始，單位直接參與分配住宅的能力雖然逐漸變小，但由於計畫經濟體制下長期的低工資結果，只有少數人有能力負擔住宅市場上價格昂貴的商品房 (Li, 2000)。多數職工還是依靠所屬單位集體購置住宅，再從單位裡面以優惠的補貼價、成本價轉購。因此部分研究認為中國住宅市場雖逐漸改革開放，都市居民確實有了更多的住宅選擇，但仍然非受市場經濟因素所支配 (Huang, 2005)。

## (二) 中國住宅權屬選擇相關研究

早期有關於中國住宅權屬選擇之研究，多由總體層面因素進行探討，如總體經濟因素對住宅系統之影響 (Wu, 1996; Zax, 1997)、住宅問題 (Logan and Bian, 1993) 與住宅政策層面 (Lee, 1988; Chen and Gao, 1993)。中國住宅市場同時受到傳統的再分配體制與目前市場經濟體制之雙重影響，其家戶住宅權屬選擇影響因素比臺灣與西方國家更加複雜。因此分析中國在住宅改革轉型期之相關研究，多認為住宅權屬選擇與居住遷移，除了與個人和家庭社會經濟背景特徵有關，亦受到工作單位特徵影響 (Logan et al., 1999)。

Huang and Clark (2002) 應用 1996 年中國住宅調查資料，研究結果發現除了家庭和住宅市場特徵外，政府管制和工作單位性質對住宅權屬選擇有重要影響；社會經濟背景因素如戶長年齡、家庭規模與所得對權屬選擇之影響，與西方國家相類似，然而婚姻狀況的影響效果卻顯著為負值，顯示已婚者擁屋之機率較未婚者為低，此與臺灣及多數西方國家實證結果不同，該研究認為主要與當時住宅政策有關。結婚為獲得公部門分配租賃住宅之必要條件，因此已婚者較容易獲得租賃住宅，並導致他們較不願意自行購置住宅。

Li and Li (2004) 則利用 Cox 比例危險模型，由動態觀點分析家戶由租屋轉變向擁屋之影響因素，結果顯示隨著年齡增長，購置住宅之機率增加。家庭、工作單位亦有影響效果。另外，由於中國城市住宅主要特徵為具有雙重價格系統，亦即補貼價格和市場價格，Li (2000) 即根據住宅價格是否帶有補貼性質，將住宅分為資助房和商品房，研究發現家庭生活週期因素對資助房和商品房選擇沒有顯著影響效果，而與就業相關的變數如戶長職業、工作單



位類型則具影響顯著效果。

在近期，由於中國住宅市場已經逐步邁進市場經濟，因此，近幾年針對中國家戶住宅權屬選擇之研究結果顯示，工作單位之影響效果已明顯變小。劉望保等（2010）以 2005 年中國綜合社會調查城鎮部分資料進行分析，應用二元羅吉特分析家戶住宅之租擁選擇進行研究，結果顯示工作單位之影響效果並不顯著，而戶口類型與戶籍所在地仍具有顯著影響效果。此外，劉望保與閔小培（2010）於 2005 年在廣州市進行問卷調查，以 Cox 比例危險模型為研究方法，實證結果顯示在工作單位方面，除了黨營機構具顯著影響之外，其餘國有企業、集體企業、私營與個體企業之影響效果則不顯著。

### 三、執行經過

#### （一）資料來源

本研究以「華人家庭動態資料庫，Panel Study of Family Dynamics，簡稱 PSFD」為實證研究資料。該資料庫在 2003 年與中國社會科學院人口與勞動經濟研究所合作，在上海、福建及浙江地區，以 2003 年年滿 25-68 歲的成年人抽樣，即以 1935 至 1978 年出生的居民為訪問對象，預計完成 5,000 個樣本，調查訪問於 2004 年完成（RR2004CN）。此項訪問的問卷內容係以臺灣的調查為藍本，並於 2006 年完成在上海市及福建、浙江二省的追蹤調查訪問（RR2006CN）。由於 2006 年的調查在住宅狀況部分，僅有近兩年曾經發生遷移行為之受訪者才須填寫該類問項，未遷移之受訪者則跳答，因此本研究最後所使用的資料庫為 2004 年中國大陸地區調查（RR2004CN）。

#### （二）樣本選擇與變數選取

本研究所使用的樣本為 1953 年以後出生的受訪者，藉以跟臺灣第一年計畫（RI1999）之主樣本（1953 年至 1963 年間出生）與第五年計畫（RI2003）之主樣本（1965 年至 1976 年間出生）之實證結果於後續研究再進行比較分析。本研究所選取的變數主要分為三大類，分別為原生家庭背景因素、個人社會經濟背景因素及地區屬性因素。其中原生家庭背景因素所選取的變數包括戶口、建國初家庭社會階級與父親職業；個人社會經濟背景因素所選取的變數包括婚姻狀況、家庭結構、年齡與所得；地區屬性因素所選取的變數為受訪者所在省分及是否居住於城鎮。本研究實證分析所需之變數資料，未能提供足夠資訊之樣本，例如回答不知道、沒有回答或遺失等，皆一併刪除，

最終本研究之有效樣本共 2,078 份。

#### 四、結果與討論

表一為各省分不同社區類型住宅權屬狀況與住宅類型之交叉統計表。在住宅權屬狀況方面，上海市城鎮社區住宅權屬為租用共 18%、自有為 72% 而父母或子女所有為 10%，農村社區租用為 3%、自有為 86% 而父母或子女所有為 10%；浙江省城鎮社區租用為 11%、自有為 77% 而父母或子女所有為 12%，農村社區租用為 2%、自有為 90% 而父母或子女所有為 8%；福建省城鎮社區租用為 22%、自有為 55% 而父母或子女所有為 23%，農村社區租用為 5%、自有為 66% 而父母或子女所有為 29%。整體而言，城鎮社區租用之比例皆高於 10%，其中以福建省之比例最高達 22%，農村社區租用比例皆低於 5%。農村社區父母或子女所有之比例皆高於城鎮社區，其中以福建省之比例最高達 29%。此外，在住宅類型方面，城鎮社區住宅類型為鋼筋混凝土樓房之比例皆高於農村地區，其中以上海市之比例最高達 56%，農村社區磚石房、土木房與茅草房之比例以福建省為最高達 47%。

本研究採用多項羅吉特模型為研究方法，針對家戶住宅權屬選擇及住宅類型分別建構模型，參數較估結果如表二所示。在住宅權屬方面，本研究發現原生家庭背景因素之影響效果並不顯著，包括戶口類型、建國初家庭社會階級與父親身分皆不具顯著影響效果，顯示計畫經濟時期的戶籍制度，對現

表一 住宅權屬與住宅類型之基本資料分析

	上海市		浙江省		福建省	
	城鎮	農村	城鎮	農村	城鎮	農村
住宅權屬狀況						
租用	31 (18%)	5 (3%)	21 (11%)	12 (2%)	50 (22%)	33 (5%)
自有	124 (72%)	113 (86%)	153 (77%)	564 (90%)	124 (55%)	480 (66%)
父母或子女所有	18 (10%)	15 (11%)	24 (12%)	51 (8%)	51 (23%)	209 (29%)
住宅類型						
鋼筋混凝土樓房	97 (56%)	51 (38%)	61 (31%)	137 (22%)	117 (52%)	222 (31%)
磚混樓房	64 (37%)	65 (49%)	125 (63%)	380 (60%)	83 (37%)	156 (22%)
磚石房、土木房與茅草房	12 (7%)	17 (13%)	12 (7%)	110 (18%)	25 (11%)	344 (47%)
小計	173	133	198	627	225	722
總計	306		825		947	



表二 住宅權屬與住宅類型之多項羅吉特模型參數較估結果

	住宅權屬				住宅類型			
	自有		父母或子女所有		鋼筋混凝土樓房		磚混樓房	
	係數值	顯著性	係數值	顯著性	係數值	顯著性	係數值	顯著性
截距項	0.65	0.19	1.83	0.00	-0.61	0.12	-1.23**	0.00
戶口 (農業戶口)	0.33	0.14	0.23	0.35	-0.45**	0.01	-0.28	0.11
建國初社會階級								
第二階層	0.39	0.12	0.09	0.76	0.19	0.35	0.26	0.19
第三階層	0.05	0.86	0.10	0.75	-0.10	0.67	0.16	0.47
父親職業								
政府幹部、軍人	0.15	0.72	-0.59	0.23	0.20	0.47	-0.15	0.59
企業家	0.31	0.41	0.22	0.60	-0.16	0.53	-0.11	0.66
一般職員工	0.01	0.98	0.21	0.51	-0.29	0.19	-0.34	0.12
婚姻狀況 (已婚)	0.02	0.98	0.06	0.93	0.53	0.29	0.36	0.44
家庭類型								
核心家庭	0.43	0.47	0.15	0.82	0.71*	0.09	0.54	0.19
擴展家庭	0.92	0.11	0.33	0.62	0.86*	0.06	0.56	0.18
年齡								
31-35 歲	0.26	0.38	-0.42	0.22	-0.28	0.19	0.16	0.47
36-40 歲	1.15**	0.00	-0.61**	0.04	-0.04	0.85	0.11	0.60
41-45 歲	1.11 **	0.00	-0.96**	0.01	-0.05	0.82	0.18	0.43
46-50 歲	1.08**	0.00	-1.40**	0.00	-0.08	0.71	0.19	0.38
51-55 歲	1.39**	0.02	-1.15**	0.11	-0.49	0.18	-0.01	0.98
所得	0.00**	0.03	0.00	0.18	0.00**	0.00	0.00**	0.00
省分								
上海市	0.49**	0.05	-0.52*	0.09	1.15**	0.00	1.49**	0.00
浙江省	1.05**	0.00	-0.21	0.40	0.58**	0.00	1.86**	0.00
居住社區 (城鎮)	-1.77**	0.00	-1.64**	0.00	1.39**	0.00	1.22**	0.00
整體模式顯著水準	0.00**				0.00**			

1. 住宅權屬之比較類別為「租用」；住宅類型之比較類別為「磚石房、土木房與茅草房」。
2. 建國初社會階級之比較基準組為第一階層。其中第一階層包含雇農、貧農、下中農、農、上中農、工人；第二階層包含小土地出租 (小商販) 富農、地主、職員 (教師、律師、醫生、小商人和舊政府工作雇員、商店店主)；第三階層包含解放前舊政府中下級官員及軍警、民族資本案、官僚資本案、舊政府高級官員。
3. 父親職業之比較基準組為農工。
4. 家庭類別之比較基準組為其他類型，包含單身家庭、單親家庭等。
5. 年齡之比較基準組為 30 歲以下。
6. 省分之比較基準組為福建省。

在中國家戶權屬選擇之影響效果已經變小。個人社會經濟背景因素部分，本研究發現年齡 36 歲以上者權屬狀況為自有的機率顯著較高，而居住於父母或子女所有的住宅之機率則顯著較低，顯示年齡越高者累積財富的時間越長，因此較有能力擁屋。此外，年齡亦可代表個人生命週期成長階段，年齡越大者處於成熟階段，居住於父母或子女的住宅之機率將較低。而所得對於擁屋亦有顯著之正向影響效果，推其原因乃所得較高者累積財富的能力較強，因而較有能力購置住宅，此與臺灣及西方的研究結果相吻合。至於婚姻狀況與家庭類型之影響效果則不顯著。地區屬性因素部分，上海市與浙江省權屬狀況為自有顯著較福建省為高，而上海市住宅為父母或子女所有的機率則顯著較福建省為低。城鎮社區住宅為自有及父母或子女所有之機率，皆顯著較農村社區為低。

在住宅類型方面，農業戶口住宅類型為鋼筋混凝土樓房之機率顯著較低，由於農村鋼筋混凝土樓房的比例較低，此一結果可能與農業戶口目前居住於農村的比例，相較於城市戶口較高有關。核心家庭與擴展家庭住宅類型為鋼筋混凝土樓房之機率顯著較高。所得越高者住宅類型為鋼筋混凝土樓房與磚混樓房之機率顯著較高，顯示所得較高者較有能力居住於結構較好的住宅。地區屬性因素部分，上海市與浙江省住宅類型為鋼筋混凝土樓房或磚混樓房之機率，皆顯著較福建省為高，顯示上海市與浙江省的都市發展狀況可能較福建省為成熟。城鎮社區住宅類型為鋼筋混凝土樓房或磚混樓房之機率，亦顯著較農村社區為高。

## 五、結論與建議

本研究主要探討中國東南沿海地區家戶住宅權屬與住宅類型之選擇，研究成果發現計畫經濟時期的戶籍制度，對現在中國家戶權屬選擇之影響效果已經變小，建國初家庭社會階級與父親職業亦不具顯著影響效果，個人社會經濟背景與地區屬性因素對權屬選擇之影響效果則是較為顯著的。此外，在住宅類型方面，原生家庭背景因素的影響效果並不大，主要影響因素為地區屬性因素與所得。

目前華人動態調查資料庫在中國大陸的調查資料，關於住宅部分的調查僅有現在的住宅狀況，因此目前相關研究僅能由橫段面資料，應用靜態模型進行分析。若在往後的追蹤調查，能夠回溯受訪者歷次搬遷時的住宅狀況資



料，並將其問項加掛於問卷，包括權屬、面積、屋齡等基本住宅資料，則對臺灣住宅研究者將有極大的幫助，將可以應用動態模型針對中國家戶住宅選擇進行分析。

## 參考文獻

- 吳德美 (1997),〈中國大陸改革後，城鄉人口遷移之研究〉，《中山人文社會科學期刊》，15 (1)：131-151。
- 劉望保、閔小培 (2010)，〈轉型期廣州市生命歷程與住房產權轉換〉，《地理研究》，29 (6)：1117-1128。
- 劉望保、閔小培、曹小曙 (2010)，〈轉型期中國城鎮居民住房類型分化及其影響因素—基於CGSS (2005) 的分析〉，《地理學報》，65 (8)：949-960。
- Chen, X. and X. Gao (1993). Urban Economic Reform and Public-housing Investment in China, *Urban Affairs Quarterly*, 29 : 117-145.
- Fang, Y. (2006). Residential Satisfaction, Moving Intention and Moving Behaviours : A Study of Redeveloped Neighbourhoods in Inner-City Beijing, *Housing Studies*, 21 (5) : 671-694.
- Huang, Y. (2004). Housing Markets, Government Behaviors and Housing Choice : a Case Study of Three Cities in China, *Environment and Planning A*, 36 : 45-68. 39.
- Huang, Y. and W. A. V. Clark (2002). Housing Tenure Choice in Transitional Urban China : a Multilevel Analysis, *Urban Studies*, 39 (1) : 7-32.
- Huang, Y. and F. Deng (2006). Residential Mobility in Chinese Cities : A Longitudinal Analysis, *Housing Studies*, 21 (5) : 625-652.
- Li, S. M. (2000). The Housing Market and Tenure Decision in Chinese Cities : a Multivariate Analysis of the Case of Guangzhou, *Housing Studies*, 15 (2) : 213-236.
- Li, S. M. (2004). Life Course and Residential Mobility in Beijing, China, *Environment and Planning A*, 36 : 27-43.
- Li, S. M. and L. Li (2004). Life Course and Housing Tenure Change in Urban China : A Study of Guangzhou, Occasional Paper No.49.
- Logan, J. and Y. Bian (1993). Inequalities in Access to Community Resources in a Chinese City, *Social Forces*, 72 : 555-576.
- Logan, J., Bian, Y. and F. Bian (1999). Housing Inequality in Urban China in the 1990s, *International Journal of Urban and Regional Development*, 23 : 7-25.
- Wu, W. (2006). Migrant Intra-urban Residential Mobility in Urban China, *Housing Studies*, 21 (5) : 745-765.
- Zax, J. (1997). Latent Demand for Urban Housing in the People's Republic of China, *Journal of Urban Economics*, 42 : 377-401.
- Zhou, X. G. and P. Noen (2001). Explaining Life Chances in China Economic Transformation : A Life Course Approach, *Social Science Research*, 30 : 522-557.