

城镇居民住房分布对收入不平等的影响

詹 鹏¹ 冯履冰^{1 2} 温 馨³

(1. 浙江大学 共享与发展研究院, 浙江 杭州 310058; 2. 浙大城市学院 商学院, 浙江 杭州 310015;

3. 南京财经大学 经济学院, 江苏 南京 210033)

摘要: 文章根据 2013 年和 2018 年中国家庭收入调查数据 (CHIP), 以三种“住房租金”和多种收入定义为切入点, 研究住房分布对收入不平等的影响。研究发现, 2013—2018 年住房分布在不同收入组之间趋于平衡, 有助于缩小住房差异引起的收入不平等。中高收入组的房租收入和最低收入组的租房支出都大幅增加, 住房方式 (自有住房和租房居住) 的差异加大了房租对收入不平等的负面影响。研究还发现, 住房分布对收入不平等的贡献率在 2013—2018 年增加了 1.56 个百分点, 其中自有住房估算租金的影响最大且不断增强。此外, 2013 年房产分布对收入排序的影响微弱, 但在 2018 年的影响很强, 尤其对中间收入组的影响最大。根据文章研究结论, 遏制城镇地区住房分布不平衡和推进住房保障均等化, 需要坚持“房住不炒”的定位, 通过多种措施完善房地产市场和抑制房价上涨。

关键词: 住房分布; 自有住房估算租金; 租房收入; 租房支出; 收入不平等

中图分类号: F812 **文献标识码:** A **文章编号:** 0257-0246 (2022) 07-0062-13

引 言

21 世纪以来, 随着住房市场化改革, 中国城镇地区的房价涨幅明显。针对房价快速上涨引发的社会问题, 十九大报告提出, 构建“租购并举”的住房体制, 解决城镇新增居民的住房需求, 使全体人民住有所居。十九届五中全会报告提出, 到 2035 年“基本公共服务实现均等化”, “全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展”。十九届六中全会报告强调, 在推进基本公共服务均等化的过程中, 要注重加强“普惠性、基础性、兜底性民生建设”。其中, “住有所居”“城乡居民住房条件明显改善”是实现基本公共服务均等化和实现共同富裕的重要目标。已有文献研究了住房政策、住房差异对收入不平等的影响,^① 也有文献研究了收入不平等对房价或住房不平等的影响,^② 较少文献考

基金项目: 国家社会科学基金重大项目 (18ZDA080); 国家社会科学基金后期资助项目 (19FTJB002); 浙江大学中央高校基本科研业务费专项资金项目。

作者简介: 詹鹏, 浙江大学共享与发展研究院研究员, 浙江大学民生保障与公共治理研究中心研究员, 研究方向: 收入分配、社会保障; 冯履冰, 浙大城市学院商学院讲师, 浙江大学共享与发展研究院研究员, 研究方向: 数字经济、收入分配; 温馨, 南京财经大学经济学院助理研究员, 研究方向: 数量经济学。

① 罗楚亮 《城镇住房分配体制改革及其分配效应》, 《财经研究》2013 年第 2 期; 罗楚亮 《住房改革、收入差距与城镇住房不均等》, 《经济与管理评论》2013 年第 5 期; 罗楚亮 《城镇居民住房不均等性的变化》, 《中国人口科学》2013 年第 4 期; 张传勇: 《住房差异是否影响了家庭收入不平等? ——机制、假说与检验》, 《南开经济研究》2018 年第 1 期; 吴开泽 《住房市场化与住房不平等——基于 CHIP 和 CFPS 数据的研究》, 《社会学研究》2019 年第 6 期。

② C. Zhang, “Income Inequality and Access to Housing: Evidence From China,” *China Economic Review*, Vol. 36, 2015, pp. 261-271; 徐舒、陈珣 《收入差距会推高住房价格吗》, 《经济学 (季刊)》2016 年第 2 期; 郭彪、杨易 《中国城镇居民家庭收入结构与住房不平等研究——基于 CFPS 的实证分析》, 《武汉理工大学学报》(社会科学版) 2019 年第 5 期。

考虑到住房差异包含的租房人群问题。高房价使一部分家庭可能由于丧失购房能力而被迫租房。^① 在高房价和收入不平等程度仍处于高位的背景下, 应该完整展示低收入家庭的住房保障问题。在此背景下, 本文以三种“住房租金”和多种收入定义为切入点, 研究住房分布对收入不平等的影响。

住房差异通过租金影响收入不平等的主要途径包括: 住房资产对应的虚拟收入(自有住房折算租金)、出租房屋收入和房租支出, 涉及三类家庭: 第一类是拥有自有房产的家庭, 拥有住房福利, 一般不需要额外付出租金支出, 同时有机会获得出租房屋的收入; 第二类是将自己的房屋用于出租的家庭(简称“房东”)会获得房租收入; 第三类是需要租房居住的家庭(简称“租户”)需要支付房租支出。第一类家庭的住房以资产形式被观察到, 一般通过折算租金方式变换为收入的一部分, 并不是直接被观测和感知到的收入。第二类和第三类家庭之间并不完全对应, 一些房东会将房屋出租给企业或其他实体单位, 一些租户会居住在政府或企业经营的公租房、廉租房或公寓式租赁住房。本文主要以“居民家庭”的可支配收入为核心进行研究。为了区分住房差异通过不同途径对收入产生的后果, 本文构造了多组收入定义, 这些定义之间的关系包含了住房差异通过不同途径所产生的影响。

一、理论分析

已有研究对住房差异的考虑是通过将住房折算为一个虚拟收入的方式(称为“折算租金”), 以此形成了多种收入定义。常见的定义包括两类: 第一类是国家统计局的可支配收入和纯收入定义。^② 2013 年之前, 国家统计局对城镇居民和农村居民采用了不同的收入定义, 前者使用可支配收入, 后者使用纯收入。2013 年及之后, 国家统计局对城乡住户调查进行了改革, 统一了城乡居民的收入指标名称、分类和统计标准, 将收入定义为居民可支配收入(简称“NBS 收入定义”)。考虑到新时期城镇地区房价高涨的背景, 2013 年及之后的新口径增加了自有住房折算租金, 等于自有住房净资产乘以 1/50。第二类是 Khan 等^③ 的收入定义, 这一定义在 2013 年之前可支配收入定义的基础上增加了三部分: 公有住房的实物性租金补贴, 私有住房的归算租金(也称“自有住房折算租金”)和各种实物收入的市场价值。^④ 由于公有住房在 1998 年住房改革之后减少, 商品房价格和商品房拥有率大幅增加, Khan 收入定义中来自私有住房折算租金的影响逐渐增强。佐藤宏等介绍了关于私有住房折算租金的主要估计方法。^⑤ 该定义被广泛用于中国收入分配课题组(CHIP)的研究文献中。^⑥

自有住房折算租金的主要计算过程包括两方面: 一是核算自有住房净资产; 二是将存量的净资产按某个系数折算为流量的虚拟收入。其中, 净资产的核算方法和折算系数的选择都可能影响估计结果。相对而言, 卡恩收入定义的核算方法相对细致, 有更多学术文献作为支撑。但是, 该方法对数据信息的要求较高, 且统计结果不易与国家统计局收入定义直接对比, 因而在收入分配之外的文献中的应用较少。与此同时, 已有收入定义没有考虑住房差异对应的房租支出负担。

房租支出是一种刚性支出, 尤其在租金较高的地区, 租金支出水平不完全由个人决定。由于住房

① C. Zhang, “Income Inequality and Access to Housing: Evidence From China,” *China Economic Review*, Vol. 36, 2015, pp. 261–271; G. Napoli, M. R. Trovato, S. Giuffrida, “Housing Affordability and Income-Threshold in Social Housing Policy,” *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, Vol. 223, 2016, pp. 181–186.

② 李实、罗楚亮《中国收入差距究竟有多大?——对修正样本结构偏差的尝试》,《经济研究》2011 年第 4 期。

③ A. R. Khan, K. Griffin, C. Riskin and R. Zhao, “Household Income and its Distribution in China,” *The China Quarterly*, Vol. 132, 1992, pp. 1029–1061.

④ 李实、罗楚亮《中国收入差距究竟有多大?——对修正样本结构偏差的尝试》,《经济研究》2011 年第 4 期。

⑤ 佐藤宏、史泰丽、岳希明《住房所有权与中国的收入不平等(2002–2007 年)》,载李实、佐藤宏、史泰丽等《中国收入差距变动分析——中国居民收入分配研究 IV》,北京: 人民出版社, 2013 年, 第 132–184 页。

⑥ 赵人伟、里基·格里芬、朱玲等《中国居民收入分配研究》,北京: 中国社会科学出版社, 1994 年, 第 1–20 页; 李实、岳希明、史泰丽等《中国收入分配格局的最新变化——中国居民收入分配研究 V》,北京: 中国财政经济出版社, 2017 年, 第 1–20 页。

成本的差异较大,实际用于其他必需消费的可支配收入水平并不相同,而使用 NBS 收入定义和卡恩收入定义会忽视这一问题。一个典型例子是,北京的无房家庭需要承担高于大部分其他城市的高昂房租支出,即便其 NBS 收入或卡恩收入较高,实际生活水平仍然可能较低。一些研究考虑用地区物价指数(简称 PPP)消除地区之间的生活成本差异。^①目前,常用的地区物价指数是根据 Brandt 和 Holz 估算的 2000 年各地区生活成本和国家统计局公布的各地区各年份消费物价指数推算得到。^②这种方法有两个不足:一是其估计的生活成本距离现在的时间较长,目前没有文献继续评估该结果是否准确和可靠。二是地区 PPP 指数综合了几乎所有消费品,住房价格和非住房消费品价格的差异可能很大。

考虑到如何折算住房成本都会有局限性,因而本文从另外一个方向进行评估:在国家统计局的可支配收入定义中扣除住房差异。这包括两个方面:一方面是排除房租支出之后“可用于居住之外消费的可支配收入”。计算方法是:国家统计局新口径收入定义,减去按国家统计局核算方法得到的自有住房折算租金,再减去房租支出。另一方面是在收入来源中扣除自有住房折算租金和出租房屋收入,得到“来自其他来源的收入”。第二个定义的目的是将其作为衡量住房影响的基准状态,本文称之为“基准收入”,以此分别评估住房资产、房租收入和房租支出对收入分布的影响。

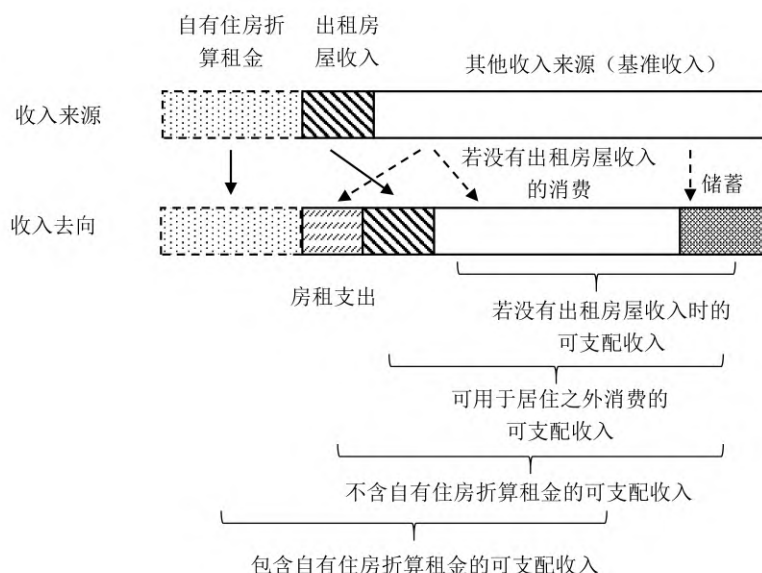


图1 住房状况与收入来源和收入去向的关系

说明: 这里没有考虑出租房屋收入和房租支出对其他消费的影响。本框架的目的是分析截面维度收入去向的构成特点,从而判断房租支出和房租收入的分布特点,因而,可以不考虑房租收入和支出之间的影响。

图1解释了住房状况与收入来源和收入去向的关系。从收入来源看,与住房部分的影响主要来自于自有住房估算折算租金和出租房屋收入。从收入去向看,包括自有住房折算租金、房租支出、其他消费和储蓄。房租收入也与住房差异有关,且可能影响其他消费和储蓄。因而,在没有“房租收入”的情况下,消费和储蓄都可能减少。本文假定二者的减少比例与观测状态相同,估算得到没有出租房屋收入时的消费和储蓄额度。根据基尼系数分解方法,可以进一步得到不同收入去向的分布状况。

① 罗楚亮、李实、岳希明《中国居民收入差距变动分析(2013—2018)》,《中国社会科学》2021年第1期。

② Brandt L., Holz C. A., “Spatial Price Differences in China: Estimates and Implications,” *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 55, No. 1, 2006, pp. 43–86.

二、研究方法和数据来源

1. 研究方法

房租对收入不平等的影响包含四个方面：一是观测数据中的房租收入对全部可支配收入不平等产生多大影响，主要采用基尼系数按来源分解的方法；二是直接对比不同定义下的收入不平等指标，观察其分别对自有住房折算租金、房租收入和房租支出的影响；三是评估住房差异对家庭收入排序的影响；四是衡量房租变化对收入不平等的影响。

(1) 基尼系数按来源分解方法

衡量房租和其他收入来源对收入不平等影响的一个途径是基于基尼系数的分解方法。^① 基尼系数可按照收入来源进行分解，从而判断不同收入来源在收入不平等中的贡献。基尼系数的基本公式是：

$$G(y) = \frac{2}{n^2 \mu} \sum_i \left(i - \frac{n+1}{2} \right) y_i$$

设 $y_i = \sum_k y_i^k$ ，其中 y_i^k 表示第 k 类收入来源，那么，

$$G(y) = \frac{2}{n^2 \mu} \sum_i \left(i - \frac{n+1}{2} \right) \sum_k y_i^k = \sum_k \frac{\mu_k}{\mu} \bar{G}(y^k)$$

第 k 类收入对收入不平等的合计贡献为：

$$s_k = \frac{\frac{\mu_k}{\mu} \bar{G}(y^k)}{G(y)}$$

可以注意到，第 k 类收入来源对收入不平等的贡献来自两个部分，一是它的收入份额 $\frac{\mu_k}{\mu}$ ；二是它按总收入排序时的集中率 $\bar{G}(y^k)$ 。其中，第 k 类收入的集中率表示第 k 类收入来源按总收入排序时的集中率。它的数值如果大于总收入的基尼系数，那么第 k 类收入在高收入人群的分布比例更高，可以认为具有扩大收入不平等的作用。与多数文献不同，本文需要分解不同“收入去向”的分布特点，从而判断各种收入去向对收入不平等的影响。此时，若集中率大于总收入基尼系数，说明第 k 类收入去向主要分布在高收入人群；反之，第 k 类收入在低收入人群中的分布比例更高。

(2) MT 指数

衡量某个收入来源对收入不平等影响的另一个常用途径是 MT 指数。^② 它一般表示某项政策介入前和介入后的基尼系数差值，常用于评估个税和社会保障政策的收入再分配效果。^③

当用于评估个税收入再分配效果时，它的常用表达式如下：

$$MT = G(y) - G(y - t)$$

其中 y 表示税前收入， $y - t$ 表示税后收入。当用于评估某个社会保障收入的再分配效果时，它的常用表达式如下：

$$MT = G(y) - G(y + x)$$

^① Lerman R. I., Yitzhaki S., "Income Inequality Effects by Income Source: A New Approach and Applications to the United States," *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 67, No. 1, 1985, pp. 151-156.

^② Musgrave R. A., Thin T., "Income Tax Progression, 1929-1948," *Journal of Political Economy*, Vol. 56, No. 6, 1948, pp. 498-514.

^③ 岳希明、徐静、刘谦等 《2011 年个人所得税改革的收入再分配效应》，《经济研究》2012 年第 9 期；蔡萌、岳希明 《中国社会保障支出的收入分配效应研究》，《经济社会体制比较》2018 年第 1 期。

其中, $y + x$ 表示加上某项社会保障收入之后的收入。

本文需要分别评价自有住房折算租金、租金支出和租金收入对不平等的影响。需要注意的是, 自有住房折算租金和房租收入可被认为是自有住房带来的额外增值, 其效果与社会保障收入相似; 房租支出是在已有收入基础上的某个支出内容, 其效果与个税相似。因而, 当使用 MT 指数进行评估时, 它们对应的计算方向有差异。同时, MT 指数的原本含义是, 当它大于 0 时表示缩小收入不平等, 小于 0 时表示扩大收入不平等。由于本文关心的问题不同, 原本的表示方法容易让人混淆。因而, 本文针对自有住房折算租金和房租收入的评价方法是包含该项收入和不包含该项收入时的差值:

$$MT^A = G(y + x) - G(y)$$

房租支出的评价方法是扣除该项支出不扣除该项支出的差值:

$$MT^B = G(y - x) - G(y)$$

如果以上两个结果大于 0, 表示对应收入会扩大收入不平等; 小于 0 则表示对应收入会缩小收入不平等。

(3) 评价住房差异对家庭人均收入排序的影响

分析住房差异对家庭人均收入排序的影响主要包括两种方法: 一是对比不同收入定义在不同排序时的集中率, 从中可以反映特定收入在特定排序的位次特点; 二是借助非参数相关系数方法。这里主要采用 Kendall 相关系数和 Spearman 相关系数。Spearman 相关系数的计算方法与常见的 Pearson 相关系数相似, 只是将用于计算相关系数的数值替换为随机变量的秩。秩表示数据序列按从小到大的排序序号, 相同数值的顺序序号取其位置的平均值。^①

Kendall 相关系数的计算方法如下:

$$\tau = \frac{1}{n(n-1)/2} \sum_{i < j} \text{sgn}(x_i - x_j) \text{sgn}(y_i - y_j)$$

其中, $\text{sgn}(\cdot)$ 是符号函数, 如果其中的数值大于 0, 返回 1; 小于 0, 返回 -1; 等于 0, 则返回 0。Kendall 相关系数对比了两个随机变量所有数值之间的两两关系, 并判断其中关系相同的比例。相关系数的取值范围在 -1 到 1 之间, 当取值为 1 时, 表示两个随机变量拥有一致的等级相关性; 当取值为 -1 时, 表示两个随机变量拥有完全相反的等级相关性。为了使研究结果更直观, 本文用 1 减去相关系数得到一个新数值, 定义为“再排序系数”, 其取值范围是 0—2, 数值越大表示对排序的影响越大; 等于 0 时表示对排序没有影响。

如前文所述, 房租变化会增加房东的房租收入, 增加租户的房租支出, 降低租户排除房租支出之后的可支配收入。评价房租对收入不平等影响的方法是, 假定房东的房租收入和租户的房租支出按某一比例增加, 估算各种收入不平等指标的相对变化程度。

2. 数据来源

本文的住户调查数据来自中国收入分配课题组 (CHIP) 收集的 2013 年和 2018 年城镇住户调查数据。数据覆盖了 15 个省份, 其中 14 个省份在两轮调查中同时被覆盖。两个年份的数据包含了详细的收入来源和消费支出信息。其中, 可支配收入定义与国家统计局 2013 年及之后的新口径定义一致。其中, 在财产性净收入中包含出租房屋收入和按国家统计局方法界定的自有住房折算租金, 在居住性支出中包含房租支出。为了保证两个年份关于“城镇居民”的界定范围更具可比性, 本文按照调查户常住地的性质划分城镇样本和农村样本, 其中, 城镇样本中包含流动人口。去掉缺失值等之后, 2013 年和 2018 年的样本家户数量分别为 10 387 户和 11 340 户。考虑到估计结果的代表性, 本文所有

^① 关于非参数相关系数和秩的更多解释可参见吴喜之、赵博娟《非参数统计》(第五版), 北京: 中国统计出版社, 2019 年, 第 105 页。

结果都经过了加权。^①

三、城镇居民住房分布特征

1. 不同收入组的自有住房和租赁住房基本状况

表 1 报告了 2013—2018 年自有住房比例和住房状况，表 2 报告了不同收入组的租房收入和租房支出状况。由表 1、表 2 可见：

第一，住房拥有率上升，且不同收入组的住房拥有率差异在缩小。2013—2018 年，中低收入组的自有住房拥有率上升了 6.3 个百分点，中等收入组和中高收入组也上升了 4 个百分点以上，高于最低收入组和最高收入组。^② 其结果是不同收入组的住房拥有率趋于平衡，中间收入组的财产性收入在这一时期内可能增加。相对应的是，所有收入组的房租收入都大幅增加，平均增加比例超过 150%，远高于家庭人均可支配收入的增加比例，见表 2。这表明更多家庭尝试通过房产获得财产性收入，住房差距引起的财产性收入差距在收入分配中的贡献不断扩大。

第二，租房家庭的人均住房面积远少于自有住房家庭。平均而言，租房家庭的人均住房面积比自有住房家庭的人均住房面积少 11 平方米左右，这一差距在所有收入组都超过了 10 平方米。考虑到家庭特征可能影响对比结果的准确性，本文建立回归模型控制家庭儿童人口数、成年人口数、老人人口数、各种贷款情况、居住地是否城区、户主年龄、户主职业、户主单位所有制、区县虚拟变量等控制变量。根据估计结果，在其他条件相同的情况下，两类住房方式的人均住房面积差距仍有 5 平方米，家庭总住房面积的差距达到 16 平方米，在统计上非常显著。^③

第三，最低收入组的住房负担明显加重。这表现为两方面：一是每人每平方米租房成本大幅上升；二是住房资产与收入的比值上升。根据统计结果，最低收入组租房居住的人口比例在 2018 年达到 12%，比 2013 年增加了 68%；人均住房面积增加了 4.53 平方米，在 2013 年的基础上增加了 20%。因而，若每人每平方米的租房成本不变，人均租房支出会增加 103%。^④ 然而，最低收入组的人均租房支出却增加了 253%，见表 2。这意味着，最低收入组的每人每平方米租房成本大幅上升。根据相同算法，其他收入组的租房成本增幅相对不大。房租成本的增加主要被低收入家庭所承担。

第四，最低收入组的人均租房面积大幅增加。从 2013—2018 年的变化看，2018 年最低收入组的租房面积超过了中低收入组。这里有两种可能性，一是积极因素，最低收入组获得的租房保障政策更多，从而改善了住房条件；二是消极因素，由于租房成本和购房成本的大幅增加，最低收入组家庭购房可能性大幅降低，更多家庭短期内放弃购房计划转为租房。哪个原因更符合现实？本文综合分析认为，相较于租房保障政策对最低收入组住房条件的改善效果，最低收入组家庭更可能是被迫放弃购房计划，包括两方面理由：一方面，根据本文数据发现，最低收入组的租房成本和住房成本都远高于中低收入组。其他相关文献也发现，以“租购并举”为代表的住房保障政策增加了最低收入家庭的租房成本。^⑤ 另一方面，近年来多数城镇地区房价上涨幅度较大，高房价使一部分最低收入组家庭丧失了购房能力。这反

① 加权方法参考了李实等的附录一。李实、岳希明、史泰丽等《中国收入分配格局的最新变化——中国居民收入分配研究 V》，北京：中国财政经济出版社，2017 年，第 679—708 页。

② 最低收入组的住房拥有率一直处于较高比例。主要原因是，本文界定的城镇地区是按照居民常住地确定的，一些县镇可能由原来的农村地区划分而来。城镇居民中实际上包含了一部分农业户籍家庭，一些低收入家庭所在地区之前很可能是农村。由于农村建房成本比较低，自有住房拥有率比较高。按照国家统计局 2019 年国民经济和社会发展统计公报，2019 年按常住地划分的城镇化率为 60.60%，然而户籍城镇化率为 44.38%。国家统计局《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，国家统计局，http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202002/t20200228_1728913.html，2021 年 12 月 1 日。

③ 由于篇幅所限，本文删去了回归模型结果及其具体解释。有兴趣可以与作者联系。

④ 计算方法： $(1+20\%) * (1+68\%) - 1$ 。

⑤ 刘绍涛、张协奎《租购并举、房价变动与住房市场发展》，《当代财经》2020 年第 3 期。

映了高房价对低收入家庭的伤害，以及住房保障政策针对最低收入组家庭的保障不足。

表1 2013—2018年城镇家庭住房基本情况

	最低	中低	中等	中高	最高	全部
2013年						
拥有自有住房的比例	91.79%	84.07%	84.07%	82.37%	84.18%	85.30%
租房支出大于0的比例	6.99%	13.23%	16.01%	16.92%	15.11%	13.66%
人均现住房面积(平方米)	31.35	32.42	34.78	37.19	40.08	35.16
租房支出大于0的家庭(A)	22.19	22.50	25.83	25.68	30.22	25.75
自有住房价值大于0的家庭(B)	32.62	34.61	37.30	39.83	42.10	37.20
比值(A/B)	0.68	0.65	0.69	0.64	0.72	0.69
2018年						
拥有自有住房的比例	90.49%	90.36%	88.52%	87.20%	86.66%	88.65%
租房支出大于0的比例	11.77%	12.78%	13.85%	15.35%	16.17%	13.99%
人均现住房面积	32.34	34.09	35.95	37.98	41.90	36.45
租房支出大于0的家庭(A)	26.72	23.58	25.14	26.19	33.03	27.18
自有住房价值大于0的家庭(B)	33.41	35.55	37.68	40.19	43.89	38.08
比值(A/B)	0.80	0.66	0.67	0.65	0.75	0.71
2013—2018年的相对变化量						
拥有自有住房的比例	-1.42%	7.48%	5.29%	5.86%	2.95%	3.93%
租房支出大于0的比例	68.38%	-3.40%	-13.49%	-9.28%	7.02%	2.42%
人均现住房面积	3.18%	5.15%	3.38%	2.12%	4.54%	3.67%
租房支出大于0的家庭	20.41%	4.79%	-2.68%	1.99%	9.32%	5.55%
自有住房价值大于0的家庭	2.39%	2.73%	1.02%	0.91%	4.24%	2.37%
每人租房成本变化量	102.74%	1.22%	-15.81%	-7.47%	16.99%	8.10%

表2 2013—2018年城镇家庭住房成本和自有住房价值状况

	最低	中低	中等	中高	最高	全部
2013年						
人均租房收入(A)	31	101	247	486	901	353
人均租房支出(B)	45	135	276	462	593	302
人均自有住房价值(C)	32 275	62 827	101 002	153 124	314 490	130 879
与家庭人均可支配收入(D)的比值(%)						
人均租房收入(A/D)	0.56	0.85	1.38	1.86	1.79	1.58
人均租房支出(B/D)	0.81	1.13	1.54	1.77	1.18	1.35
房价收入比(%)	6.37	5.26	5.58	5.88	6.38	5.90
2018年						
人均租房收入(A)	183	338	745	1392	2291	989
人均租房支出(B)	172	252	341	514	931	442
人均自有住房价值(C)	98 569	148 969	205 589	311 275	644 816	278 830
与家庭人均可支配收入(D)的比值(%)						
人均租房收入(A/D)	1.56	1.58	2.46	3.23	2.81	2.63
人均租房支出(B/D)	1.47	1.18	1.13	1.19	1.14	1.18
房价收入比	8.18	6.99	6.80	7.20	8.02	7.44
实际增加率(%)						
人均房租收入	438.02	205.41	175.21	161.62	132.41	155.97
人均房租支出	252.76	70.91	13.06	1.68	43.41	33.74
人均自有住房价值	179.07	116.67	86.00	85.76	87.36	94.68
房价收入比(%)	28.45	32.82	21.92	22.53	25.70	26.06

说明 “房价收入比”等于自有住房市场价值大于0的家庭的现住自有住房市场价值合计值除以家庭可支配收入合计值。

2. 不同收入组内房东和租户的分布特征

自有住房拥有率和自有住房价值的增加会催生更多“房东”，而高房价则可能导致更多“租户”。两类人群的分布特点可以帮助我们理解住房分布对租金在不同收入组之间的流向特点。这是理解住房分布和收入不平等关系的一个新视角。表3和表4报告了不同收入组内房租支出或房租收入大于0的家庭占比。为了反映不同收入组之间的特征差异，将有房租支出家庭按照房租支出等分为四组，房租收入大于0的家庭按房租收入等分为四组。研究发现：

第一，租户分布和房东分布在2013—2018年变化较大，主要表现在最低收入组的租房比例大幅上升，中高收入组明显下降；所有收入组内的房东比例都显著增加，且中高收入组增加更多。高房价可能是造成这一结果的主要原因：一是高房价会提高拥有自有住房家庭通过住房资产获得财产性收入（房租收入）的可能性。^①二是高房价和持续高位的收入差距使低收入组家庭的购房难度加大而被迫租房。^②

第二，租金高低与家庭收入基本存在正比例关系，即“租金较低”的住房主要被最低收入组和中低收入组家庭租住，“租金较高”的住房主要分布在高收入组家庭。然而，“房东”的情况则完全不同，无论“租金较低”还是“租金较高”，房租收入都主要被中高收入组家庭获得。这里反映的问题是，租房行为对应的资金流动是从低收入组的租户流向中高收入组的房东，因而，租金的增加会加重低收入组的负担，并增加高收入组的收入来源，从而扩大了用于居住之外支出的可支配收入不平等。

第三，2013—2018年，租房行为扩大收入不平等的程度大幅增加，具体表现为两方面：一方面，最低收入组租房比例大幅增加，因而房租来源更多地来自最低收入组。另一方面，2013年“租金较低”的房东主要是中间收入组和中低收入组家庭，2018年转移至中高收入组，因而低收入家庭的房租去向从中间收入组变为中高收入组。在这一背景下，房价上涨和房租上涨会进一步降低低收入家庭用于居住之外消费项目的可支配收入，同时扩大不同收入组的生活水平差距。^③

表3 2013年不同收入组的房东和租户分布

	最低	中低	中间	中高	最高	全部
房租支出大于0的家庭占比 (%)	6.99	13.23	16.01	16.92	15.11	13.66
租金较低	3.03	4.23	3.95	3.29	3.04	3.51
租金中低	2.61	4.61	3.35	3.33	2.74	3.33
租金中高	1.29	3.75	5.90	4.05	2.10	3.42
租金较高	0.06	0.64	2.81	6.25	7.23	3.40
房租收入大于0的家庭占比 (%)	3.81	6.21	9.35	10.16	12.03	8.30
租金较低	2.31	2.19	2.81	1.62	1.74	2.13
租金中低	1.01	2.13	3.09	2.17	1.74	2.02
租金中高	0.48	1.38	2.17	3.37	2.97	2.07
租金较高	0.01	0.51	1.28	3.00	5.58	2.08

说明：表3计算了不同收入组内房租支出或房租收入大于0的家庭比例，分别用于描述租户和房东的分布情况。

① 张传勇 《住房差异是否影响了家庭收入不平等？——机制、假说与检验》，《南开经济研究》2018年第1期；张传勇、张永岳、武霖 《房价波动存在收入分配效应吗——一个家庭资产结构的视角》，《金融研究》2014年第12期。

② C. Zhang, “Income Inequality and Access to Housing: Evidence From China,” *China Economic Review*, Vol. 36, 2015, pp. 261–271; 张川川 《收入不平等和城市低收入家庭的住房可及性》，《金融研究》2016年第1期。

③ 与此处结果相互印证的观点来自吴开泽 《住房市场化与住房不平等——基于CHIP和CFPS数据的研究》，《社会学研究》2019年第6期。吴开泽的研究仅考虑了房价的影响，认为房价持续上涨使住房财富效应膨胀，收入分层与住房分层双重叠加形成的分化效应加剧了21世纪初中国城市的贫富分化。

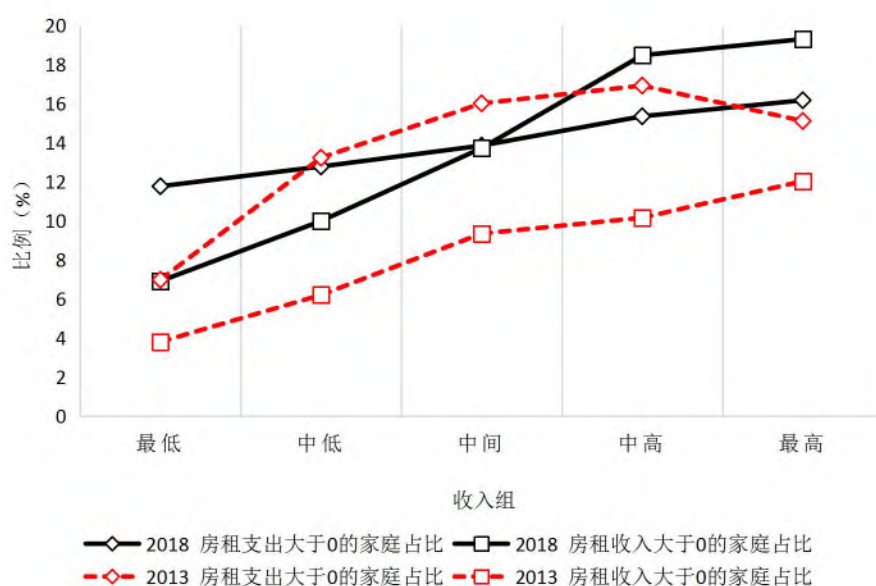


图2 不同收入组的房东和租户分布

表4 2018年不同收入组的房东和租户分布

	最低	中低	中间	中高	最高	全部
房租支出大于0的家庭占比 (%)	11.77	12.78	13.85	15.35	16.17	13.99
租金较低	4.11	4.31	3.49	3.78	2.38	3.61
租金中低	4.28	3.09	3.18	3.38	3.25	3.44
租金中高	2.41	3.66	4.41	3.42	3.29	3.44
租金较高	0.97	1.72	2.77	4.77	7.25	3.5
房租收入大于0的家庭占比 (%)	6.92	9.99	13.72	18.47	19.30	13.68
租金较低	3.36	3.87	3.42	4.13	2.49	3.45
租金中低	2.21	3.57	4.54	3.67	3.00	3.40
租金中高	1.22	1.92	3.11	4.92	5.89	3.41
租金较高	0.13	0.63	2.65	5.75	7.92	3.42

说明：表4计算了不同收入组内房租支出或房租收入大于0的家庭比例，分别用于描述租户和房东的分布情况。

四、估计结果及解释

1. 按收入来源和收入去向的分解结果

本部分按照基尼系数分解方法，估算了住房相关收入在全部收入不平等中的份额和贡献。表5报告了按收入来源的分解结果，表6报告了按收入去向的分解结果，其中合计收入均为国家统计局新口径收入定义。从整体看，2013—2018年，城镇居民收入不平等程度下降。其中，财产净收入的集中率虽然高于人均可支配收入基尼系数，但在两个年份有所下降，从2013年的0.530下降至2018年的0.402，其原因是中间收入组通过住房获得收入的份额增加，同时意味着财产性收入在收入分配中的重要性不断增强。除自有住房拥有率的变化，还有两点值得重视：一是房租收入份额在两个年份之间增加了约1.2个百分点；二是房价上升引起的自有住房折算租金增加了约1.2个百分点。

房租收入在2013年和2018年都扩大了收入不平等，且其份额和对不平等的贡献在2013—2018年都在增加。不过，2018年房租收入的集中率虽然仍高于全部人均可支配收入的基尼系数，但与2013年相比却有所下降。结合表2的分析结果，本文认为主要原因在于低收入家庭的房租收入虽然

增加的绝对数值不大,但由于基数比较小,增加比例很高。表2中,最低收入组人均租房收入的累计增加率达到438%,然而从绝对数值看仅增加了152元。高收入组人均租房收入增加了1390元,累计增加率是132%。后者低于低收入组,不过数字仍然非常引人瞩目。

表5 基尼系数按收入来源的分解结果

	2013 年			2018 年		
	占比 (%)	基尼系数 / 集中率 (%)	贡献率 (%)	占比 (%)	基尼系数 / 集中率 (%)	贡献率 (%)
人均可支配收入	100.00	0.397	100.00	100.00	0.366	100.00
工资性收入	63.55	0.402	64.31	63.84	0.360	62.67
经营净收入	14.51	0.336	12.28	13.50	0.468	17.24
财产净收入	8.51	0.530	11.36	10.08	0.402	11.06
自有住房折算租金	6.27	0.466	7.36	7.42	0.379	7.67
房租收入	1.58	0.510	2.03	2.76	0.460	3.47
其他财产净收入	0.66	1.186	1.96	-0.10	0.274	-0.07
转移净收入	13.43	0.357	12.05	12.58	0.263	9.03

说明: 表5的自有住房折算租金是按国家统计局的推算方法得到,与罗楚亮等使用的卡恩收入定义不同。

按照收入去向进行分解,将自有住房估算租金、房租收入和房租支出综合分析,有如下发现:第一,住房分布在收入不平等中的影响增强。表6中,自有住房折算租金、房租支出和房租收入的合计份额为9.21% (2013年) 和11.37% (2018年),增加了2个百分点。第二,自有住房折算租金和出租房屋收入的集中率都高于总收入基尼系数,说明其主要分布在高收入人群。其中,出租房屋收入的集中率更高,表明拥有自有住房的家庭中,主要是收入较高的家庭出租房屋。这一结果不难理解:较高收入家庭的住房价值一般较高,更可能获得较高的房租收入。根据2013年和2018年集中率的差异可以发现,高收入家庭出租房屋的动机在增强,这可能是房价上涨的间接结果,它会导致收入差距进一步扩大。第三,与前文的现象一致,租房家庭更多地向低收入家庭集中,房租支出的集中率在2013—2018年下降了0.04左右。这一现象的极端倾向是,所有低收入家庭都需要租房居住,收取房租的家庭都集中在中高收入段。

表6 基尼系数按收入去向的分解结果

	2013 年			2018 年		
	占比 (%)	基尼系数 / 集中率 (%)	贡献率 (%)	占比 (%)	基尼系数 / 集中率 (%)	贡献率 (%)
人均可支配收入	100.00	0.397	100.00	100.00	0.366	100.00
自有住房折算租金	6.27	0.466	7.36	7.42	0.379	7.67
房租支出	1.35	0.388	1.32	1.20	0.347	1.13
所有其他去向	92.37	0.393	91.32	91.39	0.366	91.20
出租房屋收入的分布	1.58	0.510	2.03	2.76	0.460	3.47
其他消费	67.01	0.316	53.23	63.68	0.261	45.39
其他储蓄	23.79	0.602	36.06	24.94	0.622	42.35

说明: 表6的自有住房折算租金是按国家统计局的推算方法得到,与罗楚亮等使用的卡恩收入定义不同。“其他消费”和“其他储蓄”是指若没有房租收入时的消费和储蓄,按比例减去房租收入部分后得到。估算方法见前文。

2. 房产差异引起的收入排序变化

需要警惕的是,有房家庭是否通过房产获得了过高的财产性收入,以至于改变原来的收入排序。一个发现是,因为房产分布、房价、房租收入特征和房租支出特征的变化,2013年房产分布对收入排序的影响微弱,而2018年这一影响变得很强,尤其在中间收入组的影响最大。本部分将分别介绍

两组结果：一是借助各种收入定义集中率的对比；二是基于与排序有关的非参数相关系数的估计值。

(1) 集中率结果对比

表7包含三种排序的集中率，分别是基准收入、包含自有住房折算租金和房租收入的本S收入、基准收入加上自有住房折算租金得到的收入序列等。由三种排序可得到如下发现：

第一，自有住房折算租金对排序的影响最大。自有住房折算租金和房租收入按基准收入排序时的集中率很低，按本S收入排序时的集中率很高，说明自有住房折算租金和房租收入让居民收入排序发生了较大变化。结合第三组排序结果，房租收入此时的集中率同样很低，说明对收入排序影响较大的因素来自自有住房折算租金，或者说来自自有房产价值的分布。这个结果的另一含义是，有房产家庭可以通过住房福利和房租收入拉大与无房家庭的差距。

第二，中间收入组出租房屋获得房租收入的概率更高。在第三种排序时，房租收入的集中率也很高。这说明房租收入的高低并不完全来自房产分布，有房家庭是否出租房屋的概率并不均等。结合集中率的特点，中间收入组出租房屋的概率更高，从而通过房租收入弥补与高收入组之间的收入差距。

第三，租房支出的集中率在按基准收入排序时很高，而在本S收入定义时很低。这是因为，在同等条件下租房家庭的基准收入相对较高，但加上自有住房折算租金和房租收入之后，他们的收入变得相对较差。由于房租支出的负担，房产差距会拉大有房家庭和无房家庭之间的差距。

表7 按不同标准排序时的集中率

	2013年			2018年		
	按基准收入排序	按本S收入排序	按“基准收入+自有住房折算租金”排序	按基准收入排序	按本S收入排序	按“基准收入+自有住房折算租金”排序
本S收入	0.389	0.397	0.393	0.353	0.366	0.361
基准收入	0.397	0.391	0.394	0.374	0.363	0.368
自有住房折算租金	0.361	0.466	0.465	0.204	0.379	0.369
房租收入	0.037	0.510	0.055	0.070	0.460	0.126
房租支出	0.440	0.388	0.398	0.403	0.347	0.358
住房影响合计	0.266	0.493	0.380	0.136	0.408	0.296

说明：住房影响合计 = 自有住房折算租金 + 房租收入 - 房租支出。

(2) 基于非参数相关系数的发现

本部分主要采用前文介绍的“再排序指数”，即1分别减去Kendall相关系数和Spearman相关系数得到的数值。从全部影响看，自有住房折算租金的影响最大，其次是房租收入。从两个调查年份的对比看，2013—2018年自有住房折算租金的影响增强，房租收入影响也增强。房租支出的影响减弱，主要因为租户家庭向最低收入组的集中更加明显。

为了判断自有住房折算租金的最大影响是否源于其本身较高的额度，本文将自有住房折算租金和房租收入的平均水平调整到与房租支出一样的数值，得到表8调整的结果。调整以后，自有住房折算租金对排序的影响大幅减弱，房租收入的影响仍然比房租支出的影响强。这说明，房租收入对改善中间收入组家庭收入状况的作用比较明显，从而缩小其与高收入组的差距，不过，也会拉大与相同收入组没有房产家庭的收入差距。

为了观察排序的影响，本文进一步按照本S收入的下四分位数、中位数和上四分位数将样本分为四组。结果发现，住房差异在第三个子样本（Q3）的影响最强。同时发现，住房差异在最低收入组的影响低于其他收入组，但其影响在2013—2018年的增幅最大。随着房租收入继续向上倾斜，房租支出继续向下倾斜，未来房产差距在最低收入组的收入排序影响可能会继续增加。

表 8 住房差异对人均收入排序的影响

	2013 年					2018 年				
	全部	Q1	Q2	Q3	Q4	全部	Q1	Q2	Q3	Q4
1 - Kendall 相关系数										
全部	0.086	0.096	0.286	0.352	0.263	0.132	0.204	0.377	0.427	0.320
自有住房折算租金	0.064	0.079	0.228	0.273	0.218	0.098	0.162	0.288	0.303	0.250
房租收入	0.030	0.021	0.072	0.097	0.068	0.048	0.046	0.100	0.148	0.101
房租支出	0.012	0.014	0.059	0.061	0.031	0.021	0.049	0.076	0.074	0.040
调整的自有住房折算租金	0.016	0.014	0.070	0.058	0.039	0.018	0.026	0.041	0.040	0.035
调整的房租收入	0.026	0.032	0.123	0.089	0.039	0.023	0.035	0.052	0.038	0.035
1 - Spearman 相关系数										
全部	0.024	0.027	0.143	0.201	0.123	0.046	0.088	0.229	0.282	0.182
自有住房折算租金	0.013	0.016	0.096	0.125	0.092	0.028	0.053	0.140	0.159	0.130
房租收入	0.012	0.009	0.043	0.072	0.035	0.018	0.022	0.066	0.103	0.049
房租支出	0.002	0.004	0.030	0.033	0.010	0.004	0.019	0.039	0.036	0.012
调整的自有住房折算租金	0.001	0.000	0.009	0.006	0.004	0.001	0.001	0.003	0.003	0.004
调整的房租收入	0.010	0.020	0.113	0.062	0.014	0.005	0.012	0.020	0.008	0.008

说明: Q1-Q4 表示按照国家统计局定义的家庭人均可支配收入的下四分位数、中位数和上四分位数划分的四个子样本。

3. 租金价格变化引起的收入不平等变化

判断租金变化如何改变收入不平等的一个直观做法是: 假定租金收入和租金支出会按某一比例增加, 估算对应的收入不平等变化情况。为了准确评估租房支出的影响, 这里的收入定义是“可以用于住房之外消费的可支配收入”。需要注意, 这里增加幅度的真正含义是, 房租收入和支出相对于其他收入来源的变化速度。

根据估计结果, 房租增加之后, 收入差距会扩大。这一结果背后对应的原因是本文所关注到的现象, 即租金收入实际上是从低收入组向高收入组的流动, 且这一趋势在 2013—2018 年在加强。

从不同收入组的均值对比看(表 9 和表 10 最右侧结果), 当房租收入增加时, 2013 年最高收入组会拉开与中间收入组和最低收入组的差距, 而中间收入组和最低收入组变化不大。然而, 2018 年的结果有所不同, 中间收入组和最低收入组的差距以及最高收入组与最低收入组的差距扩大的幅度都很大。这说明, 由于自有住房分布的变化、出租房屋家庭分布的变化和租房人群的下移, 房租上涨受损的群体只有最低收入组家庭。中间收入组家庭不再是住房差异中的受损方。结合前文可知, 主要原因是中间收入组更多地通过出租房屋获得房租收入, 以期缩小与高收入组之间的收入差距。

表 9 2013 年房租变化对收入不平等的影响

增加量	不平等指数的变化		不同收入组的均值的变化					收入组之比的变化		
	基尼系数	泰尔指数	最低	中低	中间	中高	最高	最高/中间	中间/最低	最高/最低
1%	0.0106	0.0184	-0.0027	-0.0022	-0.0022	0.0007	0.0069	0.0091	0.0005	0.0096
5%	0.0549	0.0549	-0.0136	-0.0111	-0.0112	0.0035	0.0344	0.0456	0.0024	0.0480
10%	0.1147	0.1594	-0.0272	-0.0222	-0.0225	0.0070	0.0687	0.0912	0.0047	0.0960
15%	0.1792	0.2475	-0.0408	-0.0334	-0.0337	0.0105	0.1031	0.1368	0.0071	0.1439
20%	0.2483	0.3725	-0.0544	-0.0445	-0.0449	0.0141	0.1374	0.1824	0.0095	0.1920

说明: 房东的租金收入和租户的租金支出都按相应比例变化, 因而此处包含了租金收入变化的影响和租金支出变化的影响。下同。

表 10 2018 年房租变化对收入不平等的影响

单位%

增加量	不平等指数的变化		不同收入组的均值的变化					收入组之比的变化		
	基尼系数	泰尔指数	最低	中低	中间	中高	最高	最高/中间	中间/最低	最高/最低
1%	0.0115	0.0218	0.0032	0.0050	0.0139	0.0231	0.0205	0.0066	0.0107	0.0173
5%	0.0603	0.1304	0.0158	0.0251	0.0695	0.1153	0.1025	0.0330	0.0537	0.0867
10%	0.1273	0.2226	0.0316	0.0502	0.1390	0.2305	0.2051	0.0660	0.1073	0.1734
15%	0.2007	0.3616	0.0474	0.0752	0.2085	0.3458	0.3076	0.0990	0.1610	0.2601
20%	0.2805	0.5151	0.0632	0.1003	0.2780	0.4611	0.4102	0.1318	0.2146	0.3467

五、总结和讨论

本文根据 2013 年和 2018 年中国家庭收入调查数据,研究了住房差异对居民收入不平等的影响。研究发现:第一,自有住房拥有率在中间收入组增加较多,最低收入组和最高收入组变化不大,其结果是自有房产折算租金在收入不平等中的贡献下降,甚至缩小了收入不平等。第二,出租房屋家庭(房东)向中高收入组倾斜,租赁房屋家庭(租户)向最低收入组倾斜,房屋租赁行为会让不同收入组的实际生活水平差异扩大。第三,中间收入组出租房屋行为的增加会缩小中等收入组与最高收入组的收入差距。原因是在高房价和房租上涨的推动下,中间收入组更可能通过自有住房获得财产性收入。第四,购房成本和租房成本的增加使最低收入组家庭的住房负担增加,使他们在住房差异中处于更不利的地位。第五,在现有的租房分布下,如果房租继续增加,用于居住之外的可支配收入差距会继续扩大。

本文结果有两点启示:第一,虽然不同收入组的自有住房拥有率趋于平衡,但最低收入组租房比例在上升。现有住房政策的实际效果可能存在瞄准误差,即对中间收入组的积极影响较大,但对最低收入组家庭的影响不足。这是导致最低收入组家庭租房比例增加、中高收入组家庭获得房租收入比例增加的一个重要原因。第二,综合来看,推动住房差异的重要因素是房价大幅上涨。房价上涨引起房产价值的差距扩大,它不仅导致了住房之外可支配收入的差距扩大,也通过财产性收入差距的扩大加剧了收入不平等。因而,遏制房价上涨,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房格局,是扎实推进共同富裕、实现住房保障均等化和抑制收入差距扩大的重要事项。与此相关的财税改革(如房产税改革)、住房保障政策改革等都是其中的重要内容。

责任编辑:刘雅君