文章编号〕 1002 - 2031(2008) 09 - 0002 - 05

承继与变迁:城市住房功能分析

董海军　高　飞

摘　要〕 采用功能分析的方法对新时期城市住房的功能进行研究发现,城市住房功能呈现"显功能"让位于"潜功能"、"潜功能"显性化以及功能多元化的发展特点。新时期城市住房承继着生活必需品的功能,同时又有着新的功能变迁,也正因为功能的承继与变迁,助推了新时期城市房价的上涨。

关键词〕 城市;住房;功能分析

中图分类号〕 C912.81; F293.3　　文献标识码〕 A

一　背景与问题

城市住房是关系国计民生的重要问题。它不仅事关国民经济持续健康发展,更影响社会稳定与和谐,是一个集人文、经济、政治和社会等多重因素的复杂综合体,已引起广泛关注。

关于城市住房的研究,以往研究主要着眼于以下几个角度。一是建筑设计及原理角度。王宁考察了影响集合住宅功能适应性的因素[1];肖晋川依据现阶段城镇居民的家庭构成和消费趋向,论述了现代住宅适宜的主导户型结构和应具备的使用功能,并从发展的角度论述了住房功能开发的趋向,为城市住宅开发提供了一些经营思路和设想[2]。二是消费经济学与心理角度。蔡跃进剖析了特色住宅楼在造型、结构和套型上的特色功用[3];刘美霞探讨了五个消费层次的住房(遮风蔽雨层次、基本安置层次、成套适用层次、舒适享受层次和豪华高档层次)所具有的不同功能[4]。三是建筑哲学角度。何玉研究了现阶段住宅的问题,对住宅的伦理功能进行探讨,为住宅的未来寻找了方向[5]。四是住房历史分析,如有人分析了 19世纪中叶至一战前夕伦敦工人的住房状况[6]。

通过已有文献研究发现,对于住房的基本功能分析较多[7],但对新时期城市住房的功能分析还不够深入,特别是在目前我国城市住房价格飞涨时期。虽然许多研究者分析了其中的原因,但从城市住房功能角度进行分析还较少。众所周知,住房不仅是一种商品,也是建筑或建筑中的一个单元;不仅是家庭的居所,还是融资投资产品;不仅是文化的载体,更是身份的标签。因此,本文将引入社会学功能分析的方法对城市住房功能进行综合研究与分析。我

作者简介〕 董海军(1978—),男,汉族,湖南衡南人,中南大学社会学系副教授,硕士研究生导师,社会学博士,研究方向为应用社会学。

基金项目〕 教育部项目(05JA840017)——湖南城市化进程中失地农民问题研究之阶段成果。

收稿日期〕 2008 - 01 - 19

修回日期〕 2008 - 04 - 07

© 1994-2010 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved.　http://www.cnki.net

们可以发现城市住房的功能变迁,从中透视社会变迁,并解读房价上涨的部分原因。

二　城市住房功能分析

社会学结构功能理论源远流长,而其中罗伯特·K·默顿对功能主义理论的发展起到了重要作用,他提出的"中层"功能理论是一种脱离抽象层次而力图接近经验事实的功能分析框架。在这里,我们主要用默顿的功能分析范式对新时期城市住房功能进行研究。

"显功能"与"潜功能"是默顿中层功能分析框架中一对极富创造性与解释力的概念。通过这两个概念,他把社会行动的主观动机与客观社会后果区分开来。默顿指出,"显功能是有助于系统的调整和适应的客观后果,这种调整和适应是系统中参与者所预料所认识的;与潜功能相关的是没有被预料也没有被认识的客观后果[8]。"此外,默顿还提出了"反功能"的概念,用以说明制度化行动模式可能具有的减少系统调适的后果。"显功能—潜功能"以及"正功能—反功能"的交叉分类构成了功能分析的四个最重要的基本取向,即"显—正功能","潜—正功能","显—反功能","潜—反功能"。默顿认为,对任何项目都可以按照这四个取向进行分析。城市住房作为一种客观社会事实,其功能自然也可从这四个维度加以分析。

1. 城市住房的"显—正功能"

生活居住功能是住房最基本最传统的"显—正功能",随着社会经济的发展,新时期城市住房的融资投资功能已经显性化。

(1)生活居住功能

生活居住是城市住房的首要功能。对绝大多数城市居民来说,购房首先是为了满足居住需求。在中国传统的居住文化中,居住始终是住房的核心功能。同时,住房还在家庭生活运行中发挥着重要的作用。人的一生中,约有一半乃至更多的时间是在家中度过的,住房是家庭得以存在并充分发挥其功能作用的首要条件。无房不成"家",没有起码的住房,家庭的正常生活就无法进行。

伴随着经济社会的发展,城市住房的生活居住功能不断强化和复杂化。由中国质量协会、全国用户委员会组织开展的 2003年全国住宅用户满意度指数测评结果显示,居民对住房生活居住功能的需求已由生存型向舒适型转变,住户的期望值在提高。现阶段,城市住房担负的已不仅仅是纯粹的生活居住功能,它更体现了户主多样化、个性化的居住需求和对高层次生活质量的追求。这一点主要体现在当前城市住房户型的变化上。目前的城市住房不仅在三维平面布局上形式多样,更在纵向的维度上费尽心思。跃层、错层与复式就是通过户型内部层高的变化实现平面功能分区延伸的典型,它们比起普通的平面户型在空间形式上更为丰富,实现了公共与私密、动与静的分区,提升了住房生活居住功能的档次。此外,不同的户型面积在居住性能上也具有较大的差异。小户经济型住房强调与居住相关的基本生活空间要求;普通型住房强调主要功能齐全和空间的灵活适应性;而豪华型住房强调高质量的生活环境,注重细节,突显个性。

(2)融资投资功能

住房是重要物质财富之一,但在住房分配福利化的年代,住房的融资投资功能并不为大众所认识和利用,只是偶尔在非常紧急的情况下,市民用其作为融资的抵押品。住房的融资功能体现在当住房持有者临时需要大量资金,而又无处迅速筹措到手时,可通过住房的抵押、担保等形式,向金融机构或社会融通资金。在个人和家庭经济运营过程中,时常出现因创业或其他投资而紧急需要大量资金的情况,此时则可通过住房的融资功能及时得到所需资金。

随着房改的进行和深化,当前我国的城市住房已步入商品化、市场化和货币化的时代。在房地产市场炙手可热的今天,住房既是财富的象征,也是财富的源泉。购买住房固然是个人和家庭的一大开销,甚至要动用毕生的精力来实现这一目标。但住房一旦买到手后,就可以在享受其作为消费品生活居住功能的同时,享有它作为投资品保值增值的功能。

住房的投资功能是将住房视为一种投资品,以取得比一般储蓄存款、股票债券、保险基金等投资更为稳定、可靠的收益。这一点已经逐步成为社会公众的共识。近年来,在杭州、上海和宁波等地,房价几乎是三四年中翻一两番。房价涨幅如此之大的原因之一就在于有相当的投资者介入其中,并从这种投资中获取了非常可观的收益。如新华社曾经编发的一则消息说,温州某青年人,凭借在房市中买期房再出售的方法,两三年中本金增值了近 10倍。

需要指出的是,这一功能之所以将其归入正功能,仍是针对住房进入融资投资的主体来说,而对于整体来说,却并不一定是正功能。

© 1994-2010 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved.　http://www.cnki.net

2.城市住房的“潜—正功能”

城市住房的“潜—正功能”主要体现在养老保障功能和社会认同功能。此两功能目前也慢慢为社会成员所认同。

(1)养老保障功能

住房所不同于一般物质实体的最大特点是它紧密地附着于特定的土地。鉴于土地的稀缺性,住房的价值极少会发生贬损,而是呈现保值增值态势。即便住房会因使用而逐渐磨损陈旧,但其所附着的土地的价值却会不断的增值,这笔增值远远超出住房实物磨损而减损的价值。这一特性使得住房养老保障的功能得以实现。

住房担负养老保障的功能,就目前而言,主要是为家庭筹措养老资金增开了一条相对稳妥的新渠道。对大多数家庭而言,购买住房是穷其毕生精力和财力的大事,这使得多数人面临住房到手而养老资金无着落的窘境。但若能大力发展储房养老、售房养老事业,用住房价值的变现套现来获取养老资金,那么就可实现居住与养老两不误的理想状态。

南京汤山“温泉留园”曾首次公开推出倒按揭性质的以房养老举措。该园规定,拥有南京市 60平方米以上房产权,年届六旬的孤残老人,自愿将其房产抵押,经公证后入住老年公寓,终身免交一切费用,而房屋产权在老人离世后归养老院所有。湖南长沙也有一些老人将自己独居的住房出租,用获得的房租和养老金,选择一个合适的养老院安度晚年[9]。

住房的养老保障功能通过这样的途径得以实现,在目前还是一个具有争议性的话题,但我们相信,随着相关制度的进一步完善,这一养老新途径定能为大众理解和接受。

(2)社会认同功能

特定的住房能给住户带来直接或间接的荣耀感、公众认同感,并由此带来自身社会地位和声望的提升,这就是住房的社会认同功能。对于城市居民来说,每一个人都是具有特定社会地位与群体归属的人,“物以类聚,人以群分”的现象并非偶然,人类群体的形成是有其内在逻辑的,即能够聚集在一起的人群必然有着某个方面的关联性和类似性。在传统社会,血缘和地缘关系是集群现象产生的最主要影响因素。基于血缘关系产生的家庭、家族,表现为对共同血缘的认同;而基于地缘关系产生的同乡、老乡等,则是对共同居住场所认同的典例。随着乡土社会的解体、城市化进程的加速,当代社会集群的准则发生了根本性的变化,血缘、地缘关系集群越来越少,而因分工、阶层、兴趣和生活样态的相似产生的集群则越来越多。

当前城市住房在很大程度上是身份和地位的象征,不同类型的住房作为一种符号和标志,传递着居住者经济收入、社会声望等多方面的信息,是居住者身份和地位的体现。通过居住的住房,社会成员可获得两个层面的认同:一是个体对自身的认同,二是社会对个体的认同。个体对自身的认同反映了个体对“自己是谁”的认知,而社会对个体的认同则反映了社会对“个体是怎样”的认识。城市居民拥有什么样的住房不仅仅是经济支付能力的体现,也是人们的价值认同在行动上的表达[10]。住房是一种固定资产,它反映着人类的社会生活水平和住房拥有者的社会地位,有人通过“五普”数据资料中有关住房状况的数据分析,显示出不同的社会阶层,住房水平存在着明显差异的现状[11]。

人们的婚姻状况及其在特定历史条件下形成的婚姻规则(主要表现为择偶标准)往往可以在很大程度上反映出当时的社会发展状况与特点,可以从一个侧面揭示社会变迁的历史和现状。择偶观念不仅直接影响着婚姻关系的状况,而且从某种意义上说,也是现实社会价值观念的一个缩影。徐安琪的研究表明,年轻人更重视伴侣的经济社会地位,他们不仅关注对方的学历、职业、聪明能干和事业有成等隐性的潜能,而且对住房等显性的经济条件也予以厚望[12]。

3.城市住房的“显—反功能”

城市住房的“显—反功能”主要表现在导致社会资源分布不均衡及土地资源的不合理开发和利用。

(1)导致资源分布不均衡

城市住房导致资源分布的不均衡主要是通过不同档次的住宅区对城市资源所具有的不同吸引力体现出来的。

前面提及,城市住房作为一种符号和标志,是居住者身份和地位的象征。住房的阶层化态势直接导致了城市资源分布的不均衡和机会的不平等。一个高档楼盘的崛起往往引起教育资源、公共设施资源、生活服务资源等迅速向其周围聚集,导致有限资源在有限区域内的高度集中。

不可否认这样的聚集有助于带动一片区域的繁荣,但不能忽视的是,这些集聚的资源并非人人皆能享用,这其中蕴含着“谁有权享用,谁有能力享用和谁优先享用”等问题。获取机会的不平等加剧了阶

© 1994-2010 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved.　http://www.cnki.net

层分化,反过来又加重了城市住房的阶层化趋势。

(2)造成土地资源的不合理开发和利用

住房与土地资源的开发和利用之间本身就存在着密不可分的关系。在房地产业成为国民经济新的增长热点的今天,伴随着住房需求日渐扩大的态势,住房对土地资源的开发与利用更是造成了前所未有的直接负面影响。

众所周知,住房是附着在特定土地上的固定资产,住房的开发首先要解决的就是土地问题。土地作为一种稀缺资源,其获得与使用需要经过相关部门的严格审批。然而,伴随着住房功能的多元化,尤其是作为一种可以不断增值的财富,投资者对住房的开发逐渐走上了异化的道路。开发商通过各种渠道获得土地使用权,想尽一切办法谋求住房建筑基地,非法占地现象屡禁不止。与此同时,通过这些途径建造起来的住房并不能为普通工薪阶层所享用,它们更大程度上是作为高收入者储房寻租、融资投资的工具,住房闲置现象更是屡见不鲜。这不仅造成了土地资源的不合理开发和利用,更是对现有稀缺资源的严重浪费。

4.城市住房的"潜—反功能"

新时期城市住房的"潜—反功能"主要表现在资格许可功能以及推动社会阶层分化与人口极化。

(1)资格许可功能

资格许可功能是由住房功能衍生出来的又一种不平等现象。"资格许可"是指社会成员某种资格的获得与其住房密切相关。如果没有住房,则不具有这种资格;不同类型的住房,其资格在价值上存在差异。我们说住房最大的特点,就是它附着于特定土地和环境,这种附着关系直接导致了住户对特定环境和权利的许可与享有问题。一所属于自己的房子依附着很多东西,甚至包含着户口问题。一个城市居民,若没有房子就不知道自己的根在哪里,就没有一个安全的归属感。

较为典型的是住房与教育资格相捆绑的学区房现象。所谓学区房,是指在指定区域内购房,购房者本人的子女就可获得就读于某些区、市、省级重点学校的资格,可以是小学也可以是中学。此类住房的价格一般都比同区域的房产高出 20%以上,房价高的主要原因就是求学资格问题。学区房现象在上海浦东、杭州、南京和天津等大城市早已屡见不鲜,不少家长为了让子女获得更好的受教育机会和入学资格,均不惜血本购买学区房。住房的资格许可功能在学区房上体现得可谓淋漓尽致。此外,住房还与市民资格的获得,以及与银行信贷的许可等均存在不同程度的资格许可问题。

(2)推动社会阶层的分化和人口的极化

住房推动社会阶层的分化和人口的极化实质上是住房在融资投资、资源获得、机会占有和资格许可等方面其特有"功能"的延伸体现。

社会阶层分化是指拉大不同社会群体之间的物质资料及社会空间占有状况的过程。人口极化,广义而言,是指社会人口构成序列中不同结构(年龄、性别、家庭)的群组因其不同主导因素引发的两极分化;狭义而言,指处于社会等级序列中不同社会地位的人口群组发生的贫富分化及其分化趋势。阶层分化与人口极化有多种表现形式,住房问题引起的城市住房极化现象即是其中重要的一种。城市作为人类社会的浓缩,城市人口居住水平的差异,明显反映了住户身份、地位、种族和文化背景等社会特征的差异。新马克思主义学派代表人戴维·哈维认为:住户的居住空间分化是资本主义资本积累和阶级斗争状况在城市地域上的具体表现,是重塑阶级关系的手段[13]。

在住房福利性分配政策结束后,住房在家庭支出中所占的比重越来越大,能否拥有属于自己的住房成为了城市居民最为关心和烦恼的问题。对于普通工薪阶层来说,购买一套住房需要终身的努力;但对于高收入者而言,买房则是让财产保值和增值渠道之一。拥有不同档次的住房本身就是身份和财富的象征,而通过拥有住房衍生出的对其他资源和机会的优先占有、对某些资格的优先享用,又造成了"富者更富,贫者更穷"的畸形现象。当前我国一部分人为廉租房和经济适用房奔波忙碌,而另一部分人则购买了住房加以闲置,正是这一现象的例证。

有人讨论了住房消费文化对于社会分层的影响,认为城市居民住房消费文化的这四大分层表征——炫耀性、品位性、区隔性和流动性——是由住房导致城市居民社会阶层差异的心理动因[14],下层家庭获得公有住房的可能性要低于其他阶层,其住房市值、住房建筑面积均低于其他阶层,因此对居住环境的不满意程度要高。另外,各阶层的住房差异还体现在其他方面,如很多高级住宅区占据了城市中具有较高生态质量和景观品质的区段,如湖滨、河滨和山麓等,而且这种趋势日趋明显[15]。

三　住房功能变迁及讨论

住房的以上各种功能构成了新时期城市住房的

© 1994-2010 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved.　http://www.cnki.net

功能体系,从中折射出的是伴随经济社会的发展,住房供给结构的转变、社会成员收入的差距和人们需求层次的变化。

住房的生活居住功能古来有之,随着经济社会的发展,这一功能逐渐为其他功能所排挤;住房的融资投资功能和养老保障功能伴随房改和住房市场的商品化、货币化而逐渐显性化,并且我们可以预测,随着住房市场的日渐成熟,这些功能将得到进一步强化;住房的社会认同功能和资格许可功能的特殊性在于,它们一直存在,并对人们选择住房和社会阶层分化产生重要影响,却极少被正面关注和探讨;住房对土地资源的开发和利用所造成的负面影响,以及对扩大贫富差距所具有的推动力,则是目前住房开发和利用过程中存在的大问题。笔者认为,城市住房功能呈现"显功能"让位于"潜功能"、潜功能显性化以及功能多元化的发展变化。新时期城市住房承继着生活必需品的功能,同时又有着新的功能变迁,也正因为功能的承继与变迁,助推着新时期城市房价的上涨。

众所周知,仅为生活居住所用的城市住房,无法成为现今房地产市场需求不断扩大、房价攀升惊人的真正原因。住房融资投资功能的挖掘确实加剧了住房供不应求的紧张局面,但这一定程度上只能解释"有钱阶级"对住房不知疲倦的追求,而无法道出其他阶层为拥有特定住房而倾其所有的缘由。因此,为进一步挖掘深层原因,我们必须将目光投向住房养老保障、社会认同和资格许可等潜在功能。通过研究分析我们可以发现,正是由于伴随市场经济的成熟,城市住房功能多元化以及潜在功能显性化,并对个人在相关方面的权利优先与剥夺产生越来越大的影响,住房的价格才呈现一路飚升的态势。

四　结语

生活必需品是最容易被炒作的,对生活必需品不进行管制,任由其暴涨,受苦的只有手无寸铁的老百姓。生活必需品(米、布、煤、盐、土地及耕田等)的炒作在历史上都曾发生过,政府约束得好,民之幸,比如我国建国初期的"银元之战"、"棉纱之战"和"米粮之战"等;而若政府仍为投机资本操纵,甚至也顺势参与获利,则民之祸。住房是一种生活必需品,因此甚至不少国家还把公民享有住房的权利写入了宪法。我国城市住房制度的改革发展需要强化政府住房保障功能,还原住房生活必需品功能、居住保障功能,抑制投机投资功能。

【Abstract】 This paper analyzes the function of urban houses by the method of functional analysis. It finds that "apparent function" of housing is giving way to the "latent function", that the "latent function" is becoming apparent and that the function is diversified. Under the new situation, the function of the housing in cities shoulders the function of living necessity and at the same time presents new function changes. Housing price rises just because of the function's changes.

【Key words】 city; housing; function analysis

参考文献

[1] 王宁. 城市集合住宅功能适应性研究. 郑州大学博士学位论文, 2005: 9 - 17
[2] 肖晋川. 住宅的户型结构与功能开发. 建材技术与应用, 2001 (3): 43 - 44
[3] 蔡跃进. 特色住宅楼缘何走俏. 中国房地信息, 1999 (9): 21
[4] 刘美霞. 住宅消费层次分析. 城市开发, 2001 (11): 34 - 35
[5] 何玉. 住宅的伦理功能研究. 重庆大学博士学位论文, 2001: 4 - 10
[6] 吴铁稳,张亚东. 19世纪中叶至一战前夕伦敦工人的住房状况. 湖南科技大学学报 (社会科学版), 2007 (3): 92 - 96
[7] 李斌. 共有的住房习俗. 社会科学文献出版社, 2007: 45 - 53
[8] Merton R. K. Social Theory and Social Structure. New York: The Free Press, 1968: 105
[9] 张锋. 房子能否担起养老重任. 大众理财, 2007 (4): 76
[10] 浩春杏. 功能视野中的城市居民住房梯度消费研究. 现代经济探讨, 2007 (8): 83 - 84
[11] 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. 社会学研究, 2005 (3): 82 - 98
[12] 徐安琪. 择偶标准:五十年变迁及其原因分析. 社会学研究, 2000 (6): 21 - 30
[13] 张清君. 略论美国的住房问题与人口极化. 城市问题, 2000 (2): 59 - 62
[14] 戴烽,王学发. 透过城市居民住房消费文化看城市社会分层. 江西社会科学, 2006 (8): 153 - 155
[15] 赵呈戏. 消费阶层和住房. 社会, 2001 (10): 24 - 25

(责任编辑:赵志刚)

© 1994-2010 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved.　http://www.cnki.net