

|| 家外有宅：北京市家庭多套住宅的空间关系研究

○ 易成栋 黄友琴

自住房制度改革以来，中国城市家庭从计划经济时期以租赁公房为主转变成了多样化的住房来源和产权，并且出现了较高比例的拥有多套住宅。按照第二住宅持有目的分为投资型、休闲度假型、安置亲属型、便利型和市场障碍型，以北京为例的实证分析表明多套住宅的持有目的、使用状态、房屋特征和社区类别的差异明显，符合地方效用互补规律；多套住宅的空间关系符合距离衰减、等级扩散和关系网络扩散规律。中国特有的住房体系、住房文化和税收政策是多套住房消费的成因，空间模式与西方有所不同。

作者信息：

易成栋，中央财经大学城市与房地产管理系副教授，北大-林肯中心研究员

黄友琴，美国纽约州立大学奥本尼分校地理与规划系副教授，北大-林肯中心研究员

第二住宅古已有之，在社会经济发展水平逐渐提高的现代社会，成为了社会的潮流，它的规模逐渐扩大和占住房市场比重逐渐提高。它作为一个日益突出的现象在学术界引起了极大的关注。多套住宅在中国并非新现象。古代的富豪权贵通常有多套住房，供不同季节和目的使用。但是大量普通家庭拥有多套住宅则是中国 20 世纪 80 年代住房制度改革以来的新现象。国家统计局 2007 年城市住户调查显示全国 15% 的城市家庭有多套住宅，已经远远高于许多西方发达国家。为了促进房地产的健康发展和抑制房价过快上涨，从 2003 年以来国务院和相关部委多次发布文件要求对家庭购买第二套及以上住房实行严格的差别化住房信贷和税收政策来抑制多套住房。由此可见多套住房在中国城市已成为相当普遍的现象，并对住房市场、经济和社会稳定等有深刻的影响。它引起了社会和学术界的关注，但是我们对其了解甚少。加强这方面的研究能深化对多套住房的认识，丰富该领域的研究，并为政府制定更有效合理的政策提供依据。

本文拟回答的问题是中国城市同一家庭持有多套住宅，首要居所和第二住宅之间的空间关系有什么规律？

本课题组选取北京为典型城市，在 2009 年 10 月到 12 月开展了家庭住房状况和住房政策意向问卷调查和访谈。该调查目的是了解北京城市家庭住房状况和家庭社会经济特征，对第二住宅的影响评价和住房政策的看法。访谈目的在于更深刻理解持有多套住宅的原因和不同群体对第二住宅政策的看法。

一、同一家庭多套住宅的空间关系理论分析： 地方效用互补和空间扩散规律

第二住宅是由它和首要居所的关系（不同的区位和使用目的）而定义的。本文定义家庭通常居住的住所为首要居所，第二住宅是家庭首要居所以外拥有的（第二套及以上）住房。这样定义有助于分析中国家庭复杂的多套住房情况。同一家庭持有多套住宅的时空关系很复杂，空间关系会随时间推移发生变化。限于数据的关系，本文只考虑某一时点同一家庭多套住宅的空间关系。

住房作为一种商品和服务能够给家庭带来效用。首要居所和第二住宅有不同的地方效用，在预算的约束下，为了得到最大的地方效用，才造成了同时持有首要居所和第二住宅并且效用互补的局面。因此提出**假说 1：地方效用互补假设，首要居所和第二住宅的持有目的、使用状态和住房、社区特征不同。**

借鉴 Paris (2008) 的多套住房分类体系和结合中国住房消费的特点，这里根据中国城市家庭持有第二住宅目的，将第二住宅分为以下五类：（1）投资型，获得第二住宅意味着有更多的住房资源和资产，可获得租金和资产增值，以及分散投资风险；（2）休闲度假型，第二住宅主要用于周末休闲和异地度假等弥补第一住宅效用不足；（3）便利型，第二住宅是为了方便（部分）家庭成员就近上班和学龄子女就近入学；（4）安置老人和亲属型，第二住宅是为了老人退休养老，或者家庭安置老人在附近居住，做到分开和近距离；以及为子女获得本地户口购房，或为婚龄子女提前购置住房等；（5）市场障碍型。因为住房市场不发达，交易未完成或等待出售暂时持有第二住宅，以及部分产权交易受限制被迫持有第二住宅。在现实生活里动因可能是多重的，但以上分类有助于深入分析不同类型第二住宅的差异。

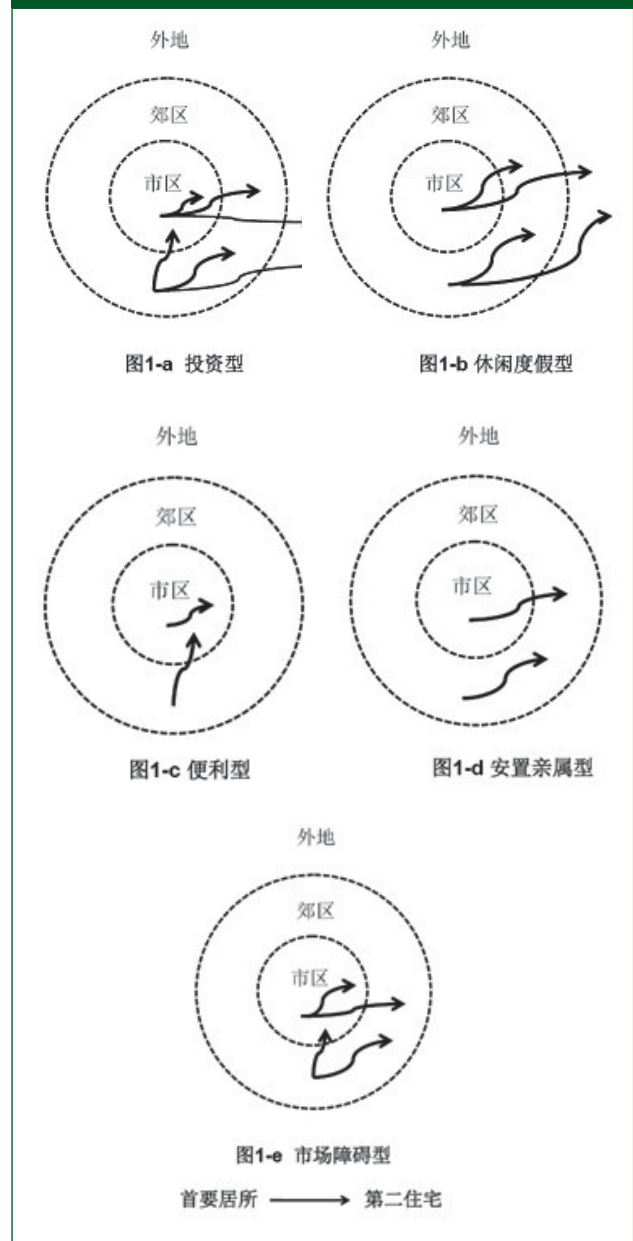
不同目的的第二住宅持有者追求的地方效用不同，因此选择的第二住宅区位不同。持有投资型第二住宅的家庭多追求住宅的投资增值能力，多在区位比较好的市区或近郊选择第二住宅出租或转卖。持有休闲度假型第二住宅的家庭大多选择位于风景优美的郊区以及异地知名的旅游城市持有第二住宅偶尔自住。持有工作生活便利型第二住宅的家庭多偏好城区完备的配套设施，通常距离首要居所比较近。持有安置亲

属型第二住宅家庭多选择郊区环境优美和交通便利的地方。市场障碍型第二住宅既可能是受到了上市交易限制的部分产权的城区房改公房，也可能是近郊的部分产权的经济适用房和限价商品房，因此区位不定。因此提出**假说 2：不同类型的第二住宅区位不同。**

根据假说 2 抽象出中国城市家庭不同类型第二住宅与首要居所的空间关系的理论模型（见图 1）。

除了实现地方效用互补，同一家庭多套住宅实际是家庭住所空间向外扩张的结果，从首要居所向外获

图 1：中国城市家庭首要居所和不同类型第二住宅空间关系的理论模型



取第二住宅（包括第三住宅及更多），应该遵循社会经济现象的地理扩散规律。因此提出**假说3：距离衰减假设，随着距离变长，多套住宅频率下降**。对于休闲度假型第二住宅，在经济实力许可的情况下，除了就近选择郊区外，更可能选择异地高等级的城市（地区）获得更大效用，例如三亚等。因此提出**假说4：等级扩散假设，异域扩散中第二住宅位于高等级的城市（地区）比较多**。

为了保持在异地的亲属和朋友等人际关系，以及维系地方感，在有首要居所的情况下会在老家或朋友所在地购买或继续持有第二住宅。另外，通过单位分配和购买的房改公房、经济适用房和限价商品房，有接近单位和同事的便利，以及受限的部分产权使上市交易受到了限制，在自有首要居所后继续持有该住宅作为第二住宅。因此提出**假说5：关系网络扩散假设，中国城市家庭更可能在亲属网和组织关系网络的空间节点购买或持有第二住宅**。

二、实证研究

（一）多套住宅之间存在地方效用互补规律

同一家庭持有首要居所的最主要目的为自住（95%），另有5%为便利型，例如便于上班和小孩上学。持有第二住宅的目的则多样化，与首要居所明显不同。纯粹的转卖或者出租投资目的第二住宅套数占到了总第二住宅套数的30%，休闲度假等自住目的占10%，便于上班和上学占12%左右，退休养老和安置老人大概占到了1/4，为子女置业占到了14%，由于住房产权限制和市场交易未完成的第二住宅占

4%左右。其中，安置老人和为子女置业等代际互助关系第二住宅所占比例较大（共计40%），与西方有所不同。但是不同第二住宅之间目的不同。例如，住宅2与第二住宅汇总相似，而住宅3和4则更多是投资型（超过40%）和市场障碍型。

首要居所与主要第二住宅使用状态不同。首要居所用于自住。主要第二住宅仅有5.8%用于自住，而14.5%偶尔去住，另有30%用于出租，28.9%供父母亲属居住，17.8%闲置基本不住，是自住率的3倍多，住房资源明显浪费。不同类型的第二住宅使用模式也不一样。每类第二住宅使用状态中，出租大概占到了30%—44%，闲置占到了18%到40%，无偿提供给父母和亲属居住占到了14%—67%。投资型第二住宅出租和空置比例高，74.8%出租，18.9%闲置基本不住。休闲型第二住宅偶住比例高（80%），出租和空置高，13.3%闲置基本不住。安置亲属型第二住宅三分之二给父母和亲属居住，闲置和出租各有11.9%。便利型第二住宅自住、偶住、闲置和出租均在22%—26%。市场障碍性第二住宅闲置率最高（42.1%），另有31.6%出租。除了休闲度假型和安置亲属型第二住宅以外，其他第二住宅出租和空置比例高。

总体而言，多套住宅住户的首要居所和主要第二住宅在房屋和社区特征方面也有明显不同。与首要居所相比，主要第二住宅较老，2000年以来的新房比例低，面积小，市场价值低，设施齐全度低，社区为普通商品房小区和别墅比例低，为经济适用房和单位社区比例高。这说明家庭在有多套住宅的情况下，通常选择住房和社区较好的住宅作为首要居所。

表1 北京城市家庭多套住宅的持有目的分布（%）

住宅目的	住宅1	住宅2	住宅3	住宅4	住宅5+	第二住宅汇总
自住	95.1	-	-	-	-	-
投资型	-	28.0	48.3	42.9	33.3	30.2
休闲度假型	-	10.6	6.9	7.1	12.5	10.2
便利型	4.5	13.3	5.1	0.0	0.0	12.4
安置亲属型	0.4	41.4	25.8	21.3	33.3	39.6
市场障碍型	-	3.4	5.1	7.1	12.5	3.6
汇总比例（样本数）	100(568)	100(568)	100(58)	100(14)	100(8)	100(648)

注：住宅1为首要居所，在访问时为主要居住，但询问持有的最主要目的时，有被访者选择其他目的。

资料来源：根据2009年北京城市家庭住宅抽样调查数据计算。

不同类型的第二住宅也有很大差异。投资型第二住宅较新，面积最小，市场价值低，设施齐全度高，社区为普通商品房小区、街坊和单位社区比例高。休假型第二住宅最新，面积大，设施齐全度高，社区为普通商品房小区比例居中，为单位社区比例低和别墅比例最高。便利型第二住宅较老，面积小，市场价值居中，设施齐全度低，社区为普通商品房小区、单位社区和经济适用房小区比例高。安置亲属型第二住宅较老，面积居中，市场价值居中，设施齐全度高，社区为普通商品房、单位社区、经济适用房比例高。市场障碍型第二住宅较老，面积居中，市场价值居中，设施齐全度低，社区为普通商品房小区比例低，为经济适用房、单位社区、村转居社区比例高。以上分析结果支持地方效用互补假说。

（二）多套住宅符合近距离扩散、等级扩散和关系网络扩散规律

首要居所主要分布在市区（52.5%），在郊区和外地比重低，第二住宅比重在郊区（50.2%）和外地（6.3%）比重高，主要第二住宅的93%在本市（见表2）。从总体来看，北京城市家庭第二住宅有很大比重集中在城区，第二住宅在郊区比重远高于外地。可见同城近距离购置第二住宅相当普及，支持近距离扩散假设。调查和访谈还显示在北京以外的第二住宅多分布在距离北京比较近的北方省份和直辖市，例如河北、内蒙

古、山西、天津、陕西、山东、辽宁等。这说明第二住宅在异地扩散也符合距离衰减假说。

不同类型的第二住宅的空间分布不同（见表2）。投资型第二住宅在市区比例高于总体平均水平，郊区和外地比例低于总体平均水平。这与城区住房投资保值和增值能力比较强和在外地置业管理困难有关。休假型第二住宅则在郊区（70.0%）和外地（13.3%）比例最高。这说明家庭追求满足休闲度假功能的环境和设施。便利型第二住宅在市区比例最高，在郊区和外地比例低于总体平均水平。这与家庭追求上班上学便利和城区完善的配套设施有关。安置亲属型第二住宅在市区和外地比例低于平均水平，在郊区比例高于平均水平。这可能和郊区有适宜养老的环境、房价较低和到城区便利有关。市场障碍型第二住宅在市区比例高于总体平均水平，在郊区比例低于总体平均水平，外地比例比较高。这可能是由于部分产权的住房上市交易受限制。不同类型的第二住宅的主要区位分布模式符合我们图1的理论模型。

首要居所到第二住宅的平均距离为71公里，到第三住宅平均距离为113.2公里，到第四住宅平均距离为309.8公里。距离越远的第二住宅数量越少，符合距离衰减规律。以主要第二住宅为例，15公里内的第二住宅占该类的57%，20公里内占68%，30公里内占82%。不同类型的第二住宅相比，投资型和便利

表2 北京多套住宅家庭首要居所与主要第二住宅的区位分布（%）

主要第二住宅（住宅2）								
地理位置	住宅1	汇总	投资型	休假型	便利型	安置亲属型	市场障碍型	其他
市区	52.5	43.5	47.8	16.7	53.9	43.4	52.6	42.1
2环内	15.3	9.5	11.3	3.3	18.4	6.8	15.8	5.3
2-3环	18.5	15.3	14.5	1.7	19.7	17.9	15.8	15.8
3-4环	18.5	18.7	22	11.7	15.8	18.7	21.1	21.1
郊区	47.5	50.2	49.1	70	42.1	51.9	31.6	26.3
4-5环	16.9	15.7	17	11.7	13.2	17.4	10.5	10.5
5环外	30.8	34.5	32.1	58.3	28.9	34.5	21.1	15.8
外地	0	6.3	3.1	13.3	3.9	4.7	15.8	31.6
总计	100	100	100	100	100	100	100	100

注：这里以北京四环内作为市区。

资料来源：根据2009年北京城市家庭住宅抽样调查数据计算。

型第二住宅离首要居所中位数距离最短，休假型第二住宅距离最长，安置亲属和市场障碍距离居中。多套住宅之间的交通方式以自己开私人小汽车比重最高，占 52%，坐地铁和公交其次，步行和骑自行车再次，分别为 23% 和 17%。与只有一套住房的住户相比，多套住房家庭的私家车数量拥有率高，前者均值为 0.51 辆 / 家庭，后者为 1.95 辆 / 家庭。不同类型的第二住宅相比，持有投资型第二住宅家庭的交通方式里面的开车比例居中，地铁 \ 公共汽车为 20% 和步行 \ 骑自行车为 19%，私家车数量差别不大；休假型开车比例高，地铁 \ 公共汽车和步行 \ 骑自行车比例低，火车 \ 飞机 \ 轮船比例比其他类高；便利型开车比例居中，地铁 \ 公共汽车和步行 \ 骑自行车比例高；安置亲属型开车比例低，地铁公共汽车和步行骑自行车比例高；市场障碍型开车比例居中，地铁 \ 公共汽车比例高，步行骑自行车比例低，火车飞机 \ 轮船比例高。尽管在首要居所和第二住宅间的交通模式各种各样，第二住宅大部分是有车族的消费。

等级扩散假设在调查和访谈中得到了证实。在北京以外的第二住宅位于行政级别高的城市比较多，例如哈尔滨、广州等。从北京居民休闲度假型第二住宅的所在地来看，除了北京郊区以外，国内主要有秦皇岛、三亚等知名的旅游城市，而他们是旅游城市中的最高和较高级别的城市。这种空间分布和西方不同。西方的第二住宅，尤其是休闲度假型，大多分布在风景优美的小城镇和农村。

关系网络扩散假设在访谈中得到证实。在访谈中发现，很多人迁移到北京后，依然在迁出地保留了住宅，主要理由是回老家居住方便，便于和老家的亲戚朋友联系。还有家庭回答是为了安置亲属等购置了第二住宅。而在本地持有多套住房里面，有些家庭购买了面积比较大和新的商品房，依然保留了单位分配的房改公房、集资建房或者团购的经济适用房、限价商品房作为第二住宅。保留的原因有：单位分配的住房只有部分产权，无法上市交易；有的认为单位住房有很多便利，例如住户都是单位的老同事，比较熟悉，接近单位，到单位办事比较方便，上班便利，退休后到单位参加活动和领取福利都比较方便。首要居所和主要第二住宅中大约有 30% 住房是购买房改公房、经济适用房和限价商品房。这也支持房改和住房补贴是导致多套住房的原因之一。

三、结论和讨论

和西方以休闲度假为主的第二住宅不同，我们根据中国城市家庭持有第二住宅的目的将中国的第二住宅分为五个类型：投资型、休闲度假型、便利型、安置亲属型和市场障碍型，并从理论上和实证上利用北京 2009 年的调查和访谈资料分析了不同类型的第二住宅和首要居所的空间关系。研究结果表明首要居所和第二住宅的持有目的和使用状态不同，两者在房屋、社区特征等方面存在着不同，在住宅的功能上存在着空间分离和互补，证实了地方效用互补假说。不同类型的第二住宅和首要居所的空间关系也符合地方效用互补假说。实证研究还证实了距离衰减、等级扩散、关系网络扩散假说。主要第二住宅随着距离增加而频数减少。休闲度假型住宅存在着向异域的高等级目的地扩散。亲属关系和组织关系网络也导致了第二住宅的空间扩散。在空间模式方面与西方有明显不同，北京第二住宅分布在市区的比重比较高，而西方主要是分布在郊区、小城镇和农村。北京市家庭第二住宅的指向依然是城市市区、郊区非农业用地上的大产权房，此外，也有小部分居民在农村购买了小产权房。但是由于中国城乡房地产制度分隔，城市户籍居民在农村购置第二住宅受到了法律法规等的限制，在农村的第二住宅不像西方那么普遍。

随着中国经济增长和社会结构的变化，居民收入和财富的增长，以及现代交通通讯方式导致了居民流动性增强，家庭对时间和空间的消费发生了变化，拥有多套住房形成了多用途、多节点和变换的时空结构；市场经济发展使居民拥有多套住房成为家庭财富投资和生命周期组合投资的一部分。这种住房消费和投资成为“现代性 (Modernity)”生活方式的一部分，与西方并无根本不同。所不同的是，转型中国的住房体系和住房文化对其形成过程产生了重要影响，例如房改公房和经济适用房等低成本和高增值的首次置业为持有多套住宅提供了基础，传统置业文化和代际互助文化提供了坚实的社会心理基础，而部分产权住房交易受限制成为被迫持有多套住宅的原因之一，还有保有环节的税收低和减免也导致了多套住宅规模的增加。作为人多地少的中国，除现有的金融政策外，政府应在规划方面推行公共服务均等化策略，完善公共设施均衡布局，促进职住平衡，减少便利型第二住宅，尽快采取财政税收政策（如房地产税）等适当抑制多套住宅。^[P]

本文改编自北大 - 林肯中心工作论文，编号 “w96- 家外有宅：北京市家庭多套住宅的空间关系研究”。发表于《经济地理》2011 (3)。详情参看：www.plc.pku.edu.cn/publications_ch.aspx