

上海城市老年人口的居住分异——对某区六普数据的分析

陈丽梅

Housing Differentiation of Elders in Shanghai: Evidence from A District

CHEN Limei

(The Population Research Institute, East China Normal University, Shanghai 200062, China)

Abstract Family care and community care(jujiayanglao)have been and will further be the main components of elder care in urban China, which are centered on the concept of ‘aging in place’. However, the elder care policies focus on the development of community services such as delivering meals, doing house chore works and sending elders to hospital etc., the quality and appropriateness of housing stock and neighborhood environment for aging in place is not on the agenda of public policy yet. This research is aimed at finding out the main housing problems of the elders and the differentiations from the 2010 census data and discussing the social system related to them. This paper concludes that the social stratification and private governance of communities will especially hinder the vulnerable elders to solve the problems by themselves, the public policy should intervene with respect to the organization and finance.

Keywords Aging; Housing Differentiation; Shanghai

摘要 居家养老服务已经并将长期是中国最主要的养老服务政策,各地政府都制定了相应的政策发展框架。而居家养老服务的理论基础是就地养老(Aging in place),意为老年人在熟悉的社区过晚年生活,而不是搬到养老机构。大量的理论和实证研究表明就地养老有利于老年人的身体和心理健康、持续保持与社会交流。但是,目前地方政府的居家养老服务政策集中于发展社区服务,例如送餐、家务辅助、助医等,对老年人在社区养老的生活环境缺乏关注。事实上,老年人比其他任何年龄段人口流动性低,日常活动范围更窄,住房和小区环境是构成老年人生活环境的最基本要素。本文通过对上海市C区六普数据的分析,揭示了城市老年人的住房问题及内部分异。本文提出,城市老年人住宅存在许多内部分异现象,住房管理的私有化将进一步分化老年人的住房环境,城市老年人在居家养老上首先面临的是住宅改造上的资金和组织问题,有待政策的介入。

关键词 老龄化; 居住问题; 分化

作者简介: 陈丽梅, 华东师范大学人口研究所。

1 研究背景与问题

老龄化是21世纪中国的重大问题。中国老年人口基数大、发展速度快、未富先老的特点已经被学界广泛认识（曾毅，2001；杜鹏、翟振武、陈卫，2005；Chen，2009）。在关于中国老年人的养老方式上，学界和政府政策在经历了机构养老和在宅养老的争议之后已经确定了在宅养老的主流方向。在宅养老，在国内也称为就地养老、居家养老、社区养老等，在英语文献中称为Aging in Place，意为老年人在熟悉的住宅和社区中度过尽量长时间的晚年生活（Pynoos, Nishita, Cicero et al., 2008）。大量的研究表明老年人喜欢在熟悉的社区过晚年生活，而不是搬到养老机构去；许多实证研究也表明就地养老有利于老年人的身体和心理健康、持续保持与社会交流。因此，中国在“在宅养老”理念的指导下逐渐发展出一系列居家养老服务，各地政府都制定了相应的政策发展框架（例如，上海的“9073”、北京的“9064”政策）。而居家养老服务的理论基础是就地养老（Aging in place），但是，目前地方政府的居家养老服务政策集中于发展社区服务，例如送餐、家务辅助、助医、助聊等，对老年人在家庭和社区养老的生活环境缺乏关注，几乎没有稳定的政策措施（有一些零星的政府项目）。对老年人口住房问题的弱关注与中国长期存在严重的住房短缺问题的社会背景有关。中国社会缺乏对老年人特殊需要的考虑，即使是20世纪末期以后兴建的商品房也只注重中青年人的当前需求（周春发、朱海龙，2008）。在快速老龄化的严峻形势下，老年人口的住房问题与需求亟待更多的深入研究，以期完善居家养老服务政策、提高社区中老年人的福祉服务。

老年人比其他任何年龄段人口的流动性都低，日常活动范围更窄，住房和小区环境是构成老年人生活环境的最基本要素。在英文的老年学研究中，住房问题受到了极大重视，特别是环境老年学。虽然，各研究对于住房与老年人的关系关注点不同、可能观点不一，但是都基本认同住房与健康和生活质量的关系在老年阶段尤其密切（Oswald and Wahl, 2004; Shipp and Branch, 1999; Evans, Kantrowitz and Eshelman, 2002）。老年人口应对环境问题的能力日渐降低（Oswald and Wahl, 2004），住房甚至可能成为危害老年人健康和生活质量的重要因素。老年医学中对于老年人跌倒、心脏病、心理健康等问题与住房的关系都有深入研究，比如，关于哪种住宅环境容易致使老年人摔倒的问题（Gitlin, 2003）。而中国研究老龄问题的学界对老年人的关注热点在于退休金、护理、医疗、养老机构等问题，住房是中国老龄化问题中最少研究的主题之一（Li and Chen, 2011）。在起步不久的中国老年人口住房研究中，文献主要关注以下两方面问题：

一、老年住宅的设计要求和老年住宅市场。建筑科学和房地产市场的实践者和研究者近年来对老年住宅的关注增长很快（王赟俊、梁玉，2003；包宗华，2005）。因为市场上鲜有适合老年人居住的住宅可以选择（齐海山，2007），所以研究者从各自的专业领域对于老年公寓或者老年社区的新建设提出了设计要求。台恩普（2008）建议在城市发展和旧城改造规划中对老年住宅有计划地布局、新建、改造和扩建，对于那些设施和条件比较差的老年住房，要及时予以改善，确保老年住宅的持续、健康的发展。张秋舫（2003）认为我国应该大力发展中低收入者老年公寓，要按照“老年人建筑设计规范”来发展老年公寓。一些研究者分别从卧室、卫生间、室外公共空间等具体方面提出了对老年住宅建设和设计的要求。这个领域的研究非常关注老年人的特殊需求，但是一般关注的是新建筑，而不是老年人口的已有住房结构。

二、老年人住房资产的利用。中国城市居民的住房自有率高于多数国家（束克欣，2006），并且，独立居住已经是中国老年人的主流居住方式（曾毅、王正联，2004；李斌，2010）。在住房价格高涨的形势下，近年来国内对“以房养老”的研究逐渐增多，目前的文献有以下几个特点。首先，对“以房养老”的期望略有偏颇。孟晓苏（2002）、王有明和柴效武（2006），傅鸿源和孔利娟（2008）、Yan An（2008）、全国老龄工作委员会（张一鸣，2007）等积极支持“以房养老”的发展，但是对老年人的接受度做了笼统的乐观估计。对老年人“以房养老”意愿进行过消费群体调查的研究较少，能够找到的一项研究是就倒按揭这一方式在老年人中展开问卷调查，认为上海老年人对“以房养老”的接受度为50%（阎春宁等，2011）。因为没有对老年群体进行细分，对什么特征的老年人需要并且能够接受“以房养老”，什么特征的老年人能够接受什么方式的“以房养老”这几个问题没有进行深入研究，所以在全国几个试点项目接受者不多之后媒体导向悲观论，认为中国代际之间财产继承的文化是不可改变的事实。从英文文献中可以发现，在已经实施以房养老项目的国家中，接受群体具有明显的人口学类型特征，在以房养老项目的研究中对需求群体的细分多于对总量的关注（e.g. Clerc-Renaud, Pérez-Carillo, Tiffe, Reifner and Knobloch, 2010; Davey and Wilton, 2006; Stucki, 2006）。

从已有的老年住房研究文献可以发现，老年人口的住房现状研究较少，而且对老年群体的住房描述比较笼统。陶立群（2004）通过对全国五普长表数据的分析提出中国老年人口存在户居住面积普遍狭小、住宅环境和设施没有无障碍化等问题，但是没有具体分析处于这些问题中的老年人口的人口学特征。在研究中国社会分化和居住分异的领域，年龄是其中一项重要自变量，也就是因为这个原因，老年人口也被当成一个均质的群体来对待。研究中国城

市社会居住分异的文献已经不约而同地发现，老年人有集中化居住的趋势，老年人社区一般与外来人口社区、白领社区、农民社区等一起作为居住区类型之一，老年人社区一般居住条件差、人口密度高、失业人口多（李志刚、吴缚龙，2006；李志刚、吴缚龙、卢汉龙，2004；宣国富、徐建刚、赵静，2006）；这些研究对老年人口内部经历了什么变化一般不涉及。

事实上，中国经过30年的经济社会转型，相对均质的城市社会同时经历了居住分异和社会阶层分化（Fleischer，2007），老年人口并不是一个均一的群体，也在经历不同的变化。住房在社会结构分化中起了重要的作用，也是社会阶层分化的关键指标。在国家和单位提供住房、低工资的计划经济时期，住房条件是衡量社会公平的最主要指标。20世纪90年代以后收入和住房共同成为测量社会公平程度的最关键指标（Bian，2002）。老年人口已经离开职业市场，对于中国城市老年人口来说，最主要的收入来源是退休金。在退休金体系中，公务员、事业单位工作人员、企业职工这种工作单位性质的划分是老年人口收入差异的最大原因。但是对于老年人口来说，退休金的差异远远不及住房的差异。2000年以来，中国经历了有史以来最大的住房价格上升，住房财产成为普通市民的最大资产。用住房状况来研究老年人口的社会经济地位分化是非常有意义的指标。李斌（2010）调查了中国23个省份的692位老人得出结论：中国老年人退休前的职业与其现有住房消费存在很强的相关性，退休前是国家干部的老年人比一般职员拥有更多的住房间数，他们的住房间数又多于技术人员、教师、商人，而工人和农民则拥有最少的住房间数。他同时认为中国老年人独立居住与收入关联性很少，这与西方国家老年人较高收入和较多净财富的老年人有更大独立居住可能性的现象不同。李斌（2010）的研究是探讨老年人口内部住房分异的重要文献，本文与其偏重退休前职业和收入方面不同，主要关注一下研究问题：住房贫困的老年人口有什么特征？不同居住安排老年人口的住房状况如何？在住房阶梯上实现了上升的老年人口有什么特征？居住于不同类型住房的老年人口在健康上存在什么区别？不同年龄段老年人口的住房有什么不同？

2 住房数据与测量

上海是中国最早进入老龄化的城市，而且老龄化严重。2011年末，上海市户籍人口中老年人口达到347.76万人，占户籍总人口的24.5%（上海市老龄科学研究中心，2012）。本研究使用上海市某区的五普和六普中个人层面的数据，对老年人口内部的住房分异进行具体分析。五普和六普数据中都包括了一系列考量住宅质量的指标，短表中包括了住房面积、住房间数，长表中还包括建筑层数、承重类型、住房建成年代、主要炊事燃料、住房内有无管道自来水、住房内有无厨房、住房内有无厕所、住房内有无洗澡设施。考察住房状况的指标还

包括产权类型，在六普长表中为H16住房来源。另外，对于老年人口来说，健康是对老年人社会经济状况会产生最大负面影响的因素，老年人的健康状况对住房也会提出更多特别的要求。六普数据的长表中也包含了一个监测老年人健康状况的指标，这个指标属于健康自评（self-rated health）。

考察住房质量的第一个指标是住房面积。对于住房拥挤或者住房贫困，各个国家有不同的标准。在英语文献中，最常使用的指标是每个房间所居住的人数（persons-per-room），中国一般使用人均住房面积。本研究将依据两种不同的口径考察老年人口的住房拥挤情况。

从住房间数的标准看，中国的统计数据为了和国外比较方便需要使用一个替代指标：每个卧室所居住的人数（persons-per-bedroom）。因为，在中国的政府文件和研究中，房间一般指卧室，指除了厨房、卫生间、走道和厅以外的所有自然间数（国务院第六次全国人口普查办公室，2010）。从每个卧室所居住的人数的标准看，发达国家一般设定每个房间居住人数超过2人即为住房拥挤，美国也采用这个标准（美国住房与城市发展部，2007）。

人均住房面积是中国的住房登记系统和统计系统通常使用的指标。在使用这个指标时，需要注意的是中国通常使用的是建筑面积，而许多其它国家统计时采用的是居住面积。上海市在廉租房政策中却使用了人均住房使用面积的概念。上海市规定，能够申请廉租房和经济适用房的有关住房标准分别为人均住房居住面积低于7平方米和人均住房居住面积低于15平方米。为了与统计数据口径一致，本研究采用了国务院第六次全国人口普查办公室公布的换算标准：使用面积/0.7=建筑面积。因此，按照人均住房建筑面积的话，上海市申请廉租房和经济适用房的标准分别为低于10平方米和低于21.4平方米。本文把廉租房的申请条件作为中国官方认定的住房拥挤标准，即10平方米。

由于老年人口存在特殊需要，对住房可及性的考察是衡量老年人口住房质量的必不可少的内容。英语文献中已经发展出一系列评价指标（accessibility），并且，城市与乡村、亚洲与欧洲都有不同的指标体系（Goodman, 1978; Adriaanse, 2007）。通常情况下，住房的可及性包含四大类指标：住房内部情况、房屋外部环境、横向和纵向通行情况、空间的可利用性（Hacihasanoglu and Hacihasanoglu, 2001）。在考察住房可及性的一系列指标中，是否有电梯是非常重要的指标（Fänge and Iwarsson, 2003）。在中国的人口普查数据中，能够反映住房可及性的指标有限。因为中国的多层建筑物一般不安装电梯，这将是体弱老年人遇到的最大的纵向通行问题。因此，本研究采用建筑层数来估计老年人口的住房可及性问题。这个指标可能存在的误差在于建筑物层数反映的是建筑物的总层数，而不是某个老年居住的层数；因此，这个指标把居住于多层建筑物中但是居住于一楼的老年人口也计入具有住房可及

性风险的人。另外，非常少量的高档商品住宅在多层建筑物中也安装电梯。但是，以上两种误差范围会很小，因为中国的住房设计一般没有无障碍要求，即使居住于一楼的老年人也可能遇到出行问题，多层建筑物安装电梯的非常少，几乎可以忽略。

除此之外，住房产权也是评价住房情况的重要方面，也反映人口的社会经济状况。住房质量更是评价生活质量的必然指标。六普数据中包含了一系列评价住房内部质量的指标，包括主要炊事燃料、住房内有无管道自来水、住房内有无厨房、住房内有无厕所、住房内有无洗澡设施。本研究将通过住房面积、住房可及性、住房产权、住房内部质量这四类指标对老年人口进行研究。

对老年住房情况的研究非常受限于数据的缺乏，有限的研究一般采用抽样调查的方法，样本量较小。本研究采用了上海一个区的人口普查数据，分离出该区常住人口中家庭户老年人口，样本量很大。虽然这个样本受一个区的地理范围限制，在考查指标时绝对比例不能推算到老年人口整体，但是内部分异的对比性结论适用于老年人口整体。根据六普长表数据，本研究的样本包括 2010 年该区家庭户常住老年人口 13359 人（60 周岁及以上）。本研究排除非家庭户老年人口主要是为了方便比较，因为 2000 年五普长表中非家庭户不登记住房信息。表 1 显示了调查样本的年龄、性别和婚姻状况。

表 1 上海市 C 区六普家庭户常住老年人口特征

	人数	有效百分比
年龄		
60~64	3885	29.1
65~69	2399	18
70~74	2127	15.9
75~79	2525	18.9
80~84	1525	11.4
85+	898	6.7
合计	13359	100
性别		
男性	6295	47.1
女性	7064	52.9
合计	13359	100
婚姻状况		
未婚	127	1
有配偶	10135	75.9
离婚	245	1.8
丧偶	2852	21.3
合计	13359	100

3 研究发现

3.1 老年人口的住房条件分异

上海居民在过去 30 年住房条件明显改善，老年人也类似。2000 年时，C 区家庭户常住人口的人均住房建筑面积为 12.5 平方米，2010 年时，家庭户常住人口的人均住房建筑面积达到了 18.9 平方米。在老年人口中，2000 年时的人均住房建筑面积为 13.5 平方米，2010 年时这一数字为 20.1 平方米。从老年人所住住房的人均住房建筑面积看，老年人的住房面积要大于总人口的平均水平。但是，上海老年人口的住房面积还没有达到西方国家所认为的老年人一般过度消费住房的程度。

2000 年时，C 区家庭户老年人口中有 17.4% 的人人均住房居住面积在 7 平方米以下，处于住房拥挤境况，这一数字在 2010 年时下降到 6.1%。但是，如果按照每个卧室所居住人数超过 2 人的住房拥挤标准，2000 年时 C 区有 27.4% 的人处于住房拥挤状态，2010 年时这一数字下降为 14.3%。这就意味着有很多老年人的居住状态是必须与配偶之外的人同住一个房间（表 2）。

表 2 住房拥挤老年人与住房面积舒适老年人的受教育水平

受教育程度	人均住房居住面积 小于 7 平方米的老年人		人均住房居住面积 大于等于 15 平方米的老年人	
	人数	百分比	人数	百分比
未上过学	142	17.6	490	6.4
小学	232	28.7	1053	13.8
初中	274	33.9	1734	22.7
高中	108	13.3	1834	24
大学专科	33	4.1	1154	15.1
大学本科	20	2.5	1324	17.3
研究生	0	0	54	0.7
合计	809	100	7643	100

2010 年人口普查数据显示，C 区处于住房拥挤状态（依据人均住房居住面积 7 平方米以下的标准）的老年人口具有以下特征：

（1）户规模较大。只有 0.9% 的人独居，9% 的人户规模为 2 人，22.4% 的人户规模为 3，其余 67.7% 的人户规模为 4 人及以上。

（2）住房拥挤与住房质量差并存。在处于住房拥挤状态的老年人口中，22.5% 的人没

有洗澡设施，34.8%的人没有厕所或必须与其他户合用厕所，32.5%的人没有厨房或者必须与其他户合用厨房。住房拥挤的老年人中住房质量差的比例远高于老年人中的平均水平。

(3) 住房拥挤与教育、经济水平存在关系。从人均住房居住面积小于7平方米的老年人和人均住房居住面积大于等于15平方米的老年人对比可以发现，处于住房拥挤状况的老年人中未上过学、小学文化程度、初中文化程度的人比例远高于住房舒适的老年人中的对应比例。另外，在住房拥挤的老年人中2%的人靠最低生活保障金生活，4.2%的人靠家庭成员供养，而在住房舒适的老年人中，对应比例分别为0.5%和1.1%。

3.2 老年人口的住房资产分异

在被调查的老年人中，住房自有率达到了85%。被调查老年人中有52.7%的人表示住房来源为购买原公有住房，购买原公有住房在住房产权获得中占到了62%。这说明老年人口的住房产权获得与中国住房制度改革中的住房私有化政策存在路径依赖，目前老年人口的住房产权获得仍然深受过去工作单位的影响。

在被调查老年人中，有21.9%的人的住房来源是购买商品住房。市场成为第二大影响老年人口住房状况的因素，但是市场的影响仍然小于原来单位的影响。购买商品住房的老年人在老年人口中处于住房阶梯的顶端。伴随住房市场的发展，老年人口的住房出现了更大的分异。具有商品住房购买力的老年人具有以下特征：

(1) 住房条件好。首先，这部分老年人住房宽敞。购买了商品住房的老年人口的平均的人均住房居住面积达到了30.57平方米，标准差为16.92，89.2%的人人均住房居住面积大于15平方米。其次，住房较新。购买了商品住房的老年人口中95%的人的商品住房建成年代为20世纪90年代和2000年以后，这与我国商品住房市场发展的时间吻合。最后，住房的可及性较高。在购买了商品住房的老年人口中，65.4%的人购买的是7层及以上的住宅。按照中国的建筑设计规范，7层以上的住宅必须带电梯，所以老年人口居住的商品住宅具有较高的纵向通行可及性。购买了原公有住房的老年人中，38.7%的人的住房建于20世纪90年代，建于2000年以后的只占0.9%，49.4%的人的住房建于80年代，其余的少量建于70年代及以前。购买原公有住房的老年人口的住房建成年代分布与中国计划经济时期公有住房的建设步伐和住房制度改革的进程吻合。购买原公有住宅的人中只有21.7%的人居住于7层及以上的住房，其余都是多层住宅和极少量平房。另外，购买了原公有住房的老年人口平均的人均住房居住面积为17平方米，标准差为9.62。由此可见，居住于售后公房社区的老年人口与购买商品住房的老年人口居住条件差异较大，但是居住于售后公房的老年人口内部差异小，而购买了商

品房的人在居住条件上差异较大。

(2) 住房条件好与老年人健康存在比较强的关联性,但是有可能不直接相关,因为购买商品房的通常意味着经济条件好。同时,也有可能是因为健康条件下降才搬到有电梯的住房中。在购买了商品房的老年人口中,6.6%的人表示不健康,但是生活能自理;2.5%的人表示生活不能自理。购买了商品房的老年人中16.7%的人丧偶,而被调查老年人中丧偶率为21.3%。而在购买原公有住房的老年人口中,10.4%的人表示不健康但是生活能自理;4.1%的人表示生活不能自理。购买原公有住房的老年人中,22.8%的人丧偶。由此可见,购买了商品房的老年人与购买原公有住房的老年人在健康状况上也有差异。

(3) 购买商品房的老年人社会经济地位较高。只有1.7%的人主要生活来源是依靠家庭成员供养。并且,购买商品房的老年人受教育水平高于普通老年人。在购买了商品房的老年人中,38.1%的人具有大学专科及以上的受教育水平,23.7%的人具有高中受教育水平,33.4%的人接受了小学和初中教育,只有4.9%的人未上过学。而在购买了原公有住房的老年人中,8.9%的人未上过学,接受过大专及以上学历的比例为21.7%。

老年人口的住房资产分异不仅表现在社区类型(售后公房和商品房)上,还表现在拥有产权的老年人和租赁住房的老年人之间。拥有住房产权的老年人和租赁住房的老年人在几个方面表现出不同的特征(表3):

(1) 拥有住房产权的老年人比租赁住房的老年人社会经济地位高。从受教育程度看,租赁住房的老年人中未上过学、小学受教育水平、初中受教育水平的人口比例明显高于拥有住房产权的老年人中的对应比例;而租赁住房的老年人中大学专科及以上的受教育水平的人口比例明显低于租赁住房的老年人中的对应比例。从主要生活来源看,拥有产权的老年人领取离退休养老金的比例明显高于租赁住房的老年人比例,而租赁住房的老年人中更高比例的人依赖家庭其他成员供养。社会经济地位、住房产权与健康之间存在关联性,租赁住房的老年人中不健康和生活不能自理的人口比例高于拥有产权的老年人中的对应比例。

(2) 拥有产权住房的老年人的住房质量明显高于租赁住房的老年人。从人均住房居住面积看,租赁住房的老年人中人均住房居住面积低于7平方米的人口比例远远高于拥有产权的老年人中的对应比例。从住房建成年代表看,租赁住房的老年人中居住于1949年以前的住房的人口比例也远高于拥有产权的老年人中的对应比例。

以上数据说明,上海城镇老年人口在产权和住房类型上分异明显,在研究老年人的健康问题时,住房产权和住房类型可以作为重要的变量来考察。另外,拥有产权的老年人和租赁住房的老年人在年龄结构上也分异明显,租赁住房的老年人中高龄人口的比例较高,两者中

年轻老人的比例接近。

表 3 有住房产权的老年人与租赁住房的老年人对比

特征	拥有产权的老年人		租赁住房的老年人	
	人数	比例	人数	比例
受教育程度				
未上过学	877	7.7	188	12
小学	1905	16.8	328	20.9
初中	2934	25.8	448	28.5
高中	2663	23.4	333	21.2
大学专科	1402	12.3	139	8.8
大学本科	1528	13.4	132	8.4
研究生	52	0.5	5	0.3
合计	11361	100	1573	100
主要生活来源				
劳动收入	201	1.8	54	3.4
离退休金养老金	10938	96.3	1427	90.7
最低生活保障金	74	0.7	27	1.7
财产性收入	2	0	0	0
家庭其他成员供养	135	1.2	60	3.8
其他	11	0.1	5	0.3
合计	11361	100	1573	100
身体健康状况				
健康	4378	38.5	572	36.4
基本健康	5505	48.5	745	47.4
不健康,但生活能自理	1068	9.4	176	11.2
生活不能自理	410	3.6	80	5.1
合计	11361	100	1573	100
人均居住面积				
7平方米以下	434	3.8	340	21.7
7~15平方米	4000	35.3	732	46.8
15~30平方米	4910	43.3	375	24
30~60平方米	1821	16.1	93	5.9
60+平方米	179	1.6	24	1.5
合计	11344	100	1564	100
住房建成年代				
1949年以前	94	0.8	499	31.7
1949~1959年	300	2.6	130	8.3
1960~1969年	120	1.1	166	10.6
1970~1979年	431	3.8	129	8.2
1980~1989年	4130	36.4	197	12.5
1990~1999年	4655	41	328	20.9
2000年以后	1631	14.4	124	7.9
合计	11361	100	1573	100
年龄				
60~69岁	5348	47	738	46.9
70~79岁	4040	35.6	470	29.9
80~89岁	1973	17.3	365	23.2
合计	11361	100	1573	100

3.3 老年人口的住房可及性、购买力差异

在长期住房短缺的社会，可及性问题没有受到重视。从老年人口目前的住房结构看，受整体住房存量中多层住宅比例高的影响，高龄老人、体弱老人和普通老年人中绝大多数人都居住于多层住宅中；这意味着大部分高龄老人和体弱老人的住房可及性都低（表 4）。值得注意的是，高龄老人和体弱老人中居住于 2~3 层楼房和 4~6 层楼房的比例反而高于普通老年人；这说明上海城镇老年人口中的身体健康脆弱群体与住房可及性低存在很强的联系。

表 4 普通老年人与高龄、体弱老年人的住房建筑层数

	平方	住房建筑层数				合计
		2~3 层楼房	4~6 层楼房	7~9 层楼房	10 层以上楼房	
所有老年人						
人数	114	821	8234	1185	3004	13358
比例	0.9	6.1	61.6	8.9	22.5	100
不健康但是生活能自理老人						
人数	9	91	852	111	231	1294
比例	0.7	7.0	65.8	8.6	17.9	100.0
生活不能自理老人						
人数	6	44	325	54	81	510
比例	1.2	8.6	63.7	10.6	15.9	100.0
80 岁及以上老年人						
人数	23.0	221.0	1549.0	209.0	421.0	2423.0
比例	0.9	9.1	63.9	8.6	17.4	100.0

从住房建成年代看，高龄人口中居住于 20 世纪 70 年代以前住房的比例明显高于年龄段老年人的对应比例。年轻老年人中生活于 20 世纪 90 年代和 2000 以后住房中的人口比例明显高于其他年龄段老年人中的对应比例。从人均住房居住面积看，高龄老人中处于住房拥挤状态的比例略高于其他年龄段老年人中的对应比例；而从人均住房居住面积大于 60 平方米的住房极富裕人口看，各年龄段老年人口中的对应差异不明显。从住房来源看，高龄老人、中老年人、年轻老人中的购买商品住房和购买二手房的比例明显增高，这说明老年人口中的住房购买力随年龄增高而降低。从购买原公有住房的人口比例看，中老年人和高龄老人的比例相当，但是明显高于年轻老人。表 5 数据说明对于老年人口内部来说，年龄对于住房来说仍然是个非常重要的变量，年纪大与住房老、住房拥挤有共生现象，年龄大的老年人对原先单位分房福利体制的路径依赖度更高。

表5 不同年龄段老年人的住房特征

住房特征	60-69 岁老年人		70-79 岁老年人		80 岁及以上老年人	
	人数	比例	人数	比例	人数	比例
住房建成年代						
1949 年以前	256	4.1	198	4.3	170	7
1949-1959 年	153	2.4	171	3.7	115	4.7
1960-1969 年	110	1.8	100	2.1	79	3.3
1970-1979 年	234	3.7	219	4.7	113	4.7
1980-1989 年	1830	29.1	1778	38.2	843	34.8
1990-1999 年	2577	41	1631	35.1	882	36.4
2000 年以后	1124	17.9	554	11.9	221	9.1
合计	6284	100	4651	100	2423	100
人均住房居住面积						
7 平方米以下	375	6	270	5.8	164	6.8
7-15 平方米	2206	35.2	1670	36	1003	41.5
15-30 平方米	2589	41.3	1927	41.5	935	38.7
30-60 平方米	1011	16.1	686	14.8	275	11.4
60+ 平方米	89	1.4	90	1.9	41	1.7
合计	6270	100	4643	100	2418	100
住房来源						
租赁廉租住房	54	0.9	29	0.6	17	0.7
租赁其他住房	684	10.9	441	9.5	348	14.4
自建住房	51	0.8	49	1.1	36	1.5
购买商品住房	1646	26.2	917	19.7	363	15
购买二手房	650	10.3	404	8.7	183	7.6
购买经济适用房	8	0.1	6	0.1	3	0.1
购买原公有住房	2993	47.6	2664	57.3	1388	57.3
其他	198	3.2	141	3	85	3.5
合计	6284	100	4651	100	2423	100

4 结论和政策启示

本研究从数据中发现老年人口内部在住房条件、购买力、健康状况、社会经济地位方面分异明显,但是共同特征是住房可及性低、对原来单位公有住房的路径依赖程度高。中国的居家养老政策发展必须考虑到老年人口的住房总体特征及内部分异特征,着力解决老年人口中的住房拥挤问题、住房可及性问题、无住房资产老年人的社会经济能力问题、高龄老人的住房老旧问题等。本文认为在老年人福利和社会保障政策中必须为老年人创造条件,以改造现有居住环境。针对老年人对售后公房路径依赖程度高、而售后公房以多层无电梯为主的问题,如何为有住房资产、但是又面临住房拥挤或者住房可及性问题的老年人盘活资产、提高居住水平是有意义的研究方向。中国多年来以住房产权获得为导向的住房政策忽略了住房政

策的首要宗旨是解决实际的居住需要。老年人口在住房改革过程中确实通过购买原单位公有住房而获得了比较高的住房自有率,但是在实际住房需要的满足上,年龄越大的人住房需要的满足程度越低,政府政策在住房租赁者、住房所有者如何获得住房改造的权利、如何提高老年人的居住条件上将面临巨大的考验。

到目前为止,中国还没有类似于美国的住房公平法(Fair Housing Amendments Act)的法律,对于老年人的住房权利在司法系统、公共政策和社会舆论上都不够重视,本研究希望可以引起各界对老年人内部住房差异的重视,而不是停留于老年人住房老旧或者老年人过度消费住房的刻板极化印象。并且,与住房相联系的社区设施和服务上在未来将进一步分化。因为,在住房领域除了住房私有化、商品化外,住房管理和服务的私有化(物业管理的全面推行)是另外一个根本的变化。在住房服务全面私有化的格局下,小区内部的设施改进更加依赖于本小区居民的经济能力和组织能力。即使在有充足维修基金的小区,老年居民如果想对住房和小区环境进行适老性改造,必须经过经过业主委员会框架下的集体决议,这涉及极大的组织成本和组织能力考验,甚至面临与其他年龄段人群的冲突。在依赖分散的老年人在各自小区的经济和组织能力的状况下,今后老年人在生活环境方面将进一步分化而使一些知识水平低、组织能力弱、经济地位低的老年人处于更加劣势的居住环境。因此,除了对目前老年人所面临的住房问题要引起重视外,对老年人未来的社区设施分化状况也要及早介入,帮助有需要的老年人提高住房和社区生活环境。

致谢

本研究为上海市浦江人才计划项目(项目编号11PJC052)的阶段性研究成果。本文感谢华东师范大学人口研究所吴瑞君老师在数据和研究上提供协助。

参考文献

- [1] Adriaanse, C. C. M. 2007. Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale(RESS).*Journal of Housing and Built Environment*, Vol.27, No.3, pp.287-304.
- [2] Bian, Y. 2002. Chinese Social Stratification and Social Mobility. *Annual Review of Sociology*, No.28, pp.91-116.
- [3] Chen, S. 2009. Aging with Chinese Characteristics: A Public Policy Perspective. *Ageing International*, No.34, pp.172-188.
- [4] Davey, J. A. and Wilton, V. 2006. *Home Equity Release Schemes in New Zealand: Consumer Perspectives*.

- Final Report on Research for the Retirement Commission and the Office for Senior Citizens*. Wellington :
Victoria University of Wellington, New Zealand Institute For Research on Aging.
- [5] Evans, G. W. , Kantrowitz E.and and Eshelman P. 2002. Housing Quality and Psychological Well-Being Among the Elderly Population. *The Journals of Gerontology: Series B*,Vol.57,No.4, pp.381-383.
- [6] Fänge, A. and Iwarsson, S. 2003. Accessibility and usability in housing: construct validity and implications for research and practice. *Disability and Rehabilitation*,Vol.25,No.23,pp.1316-1325.
- [7] Fleischer, F. 2007. “To Choose a House Means to Choose a Lifestyle.”: The Consumption of Housing and Class-Structuration in Urban China. *City & Society*,Vol.19,No.2,pp.287-311.
- [8] Gitlin, L. N. 2003. Conducting research on home environments: Lessons learned and new directions. *The Gerontologist*, Vol.43, pp.628-637.
- [9] Goodman,J. 1978. Causes and Indicators of Housing Quality. *Social Indicators Research*, Vol.5,No.1-4, pp.195-210.
- [10] Hacıhasanoglu, I. and Hacıhasanoglu, O. 2001. Assessment for accessibility in housing settlements. *Building and Environment*,Vol.36,No.5, pp. 657–666.
- [11] Oswald, F. and Wahl, H. W. 2004. Housing and Health in Later Life. *Reviews on Environmental Health*, Vol.19,No.3-4, pp.224-252.
- [12] Pynoos,J., Nishita, C., Cicero, C. et al.. 2008. Aging in Place, Housing and the Law. *The Elder Law Journal*,Vol.77,No.16,pp.77-105.
- [13] Reifner,S., Pérez-Carillo, E., Tiffe,A.,Reifner,U. and Knobloch,M. 2010.*Equity Release Schemes in European Union*. Norderstedt: Books on Demand Gmbh.
- [14] Shipp, K. M. and Branch, L. G. 1999. The Physical Environment as a Determinant of the Health Status of Older Populations. *Canadian Journal on Aging*, Vol.18,No.3,pp.313-327.
- [15] Stucki, B. R. 2004. *Using Reverse Mortgages To Manage the Financial Risk of Long-Term Care*. Presented at Managing Retirement Assets Symposium Sponsored by the Society of Actuaries,Las Vegas, March 31–April 2, 2004.
- [16] U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research .2007. *Measuring Overcrowding in Housing*. Retrieved from http://www.huduser.org/publications/pdf/Measuring_Overcrowding_in_Hsg.pdf.
- [17] YAN An. 2008. The Aging of the Population and Housing Reverse Mortgages in China. *Canadian Social Science*. Vol.4, No.4,pp.76-84.

- [18] 包宗华：“老年住宅研究”，《中国房地产信息》，2005年第19期。
- [19] 杜鹏、翟振武、陈卫：“中国人口老龄化百年发展趋势”，《人口研究》，2005年第06期。
- [20] 傅鸿源、孔利娟：“以房养老”模式的现状及分析”，《城市问题》，2008 第09期。
- [21] 国务院第六次全国人口普查办公室：“第六次全国人口普查普查员手册”，中国统计出版社，2010年。
- [22] 李斌：“分化与特色：中国老年人的居住安排——对692位老人的调查”，《中国人口科学》，2010第02期。
- [23] 李志刚、吴缚龙：“转型期上海社会空间分异研究”，《地理学报》，2006第2期。
- [24] 李志刚、吴缚龙、卢汉龙：“当代我国大都市的社会空间分异——对上海三个社区的实证研究”，《城市规划》，2004年第6期。
- [25] 孟晓苏：“论建立“反向抵押贷款”的寿险服务”，《保险研究》，2002年第12期。
- [26] 齐海山：“老龄化社会为何难寻养老型住宅”，《中国社会导刊》，2007年第062期。
- [27] 上海市老龄科学研究中心：《2011年上海市老龄事业发展报告书》，<http://www.shrca.org.cn/39>。
- [28] 束克欣：“我国城市居民住房自有率已居世界第一——“居住必买房”是危险导向”，《中国经济周刊》，2006第24期。
- [29] 陶立群：“中国老年人住房与环境状况分析”，《人口与经济》，2004年第2期。
- [30] 台恩普：“老年住宅建设的对策和建议”，《城市住宅》，2008年第7期。
- [31] 王有明、柴效武：“售房养老模式理论依据的探讨”，《理论导刊》，2006年第05期。
- [32] 王赞俊、梁玉：“上海老年公寓市场现状与供求分析”，《上海住宅》，2003第8期。
- [33] 宣国富、徐建刚、赵静：“上海市中心城社会区分析”，《地理研究》，2006年第5期。
- [34] 阎春宁、祝罗晓、张翔和张伟：“上海市居民以房养老意愿研究”，《价值工程》，2011年1月。
- [35] 张秋舫：“中国老年住宅公寓的发展趋势及特点”，《中国房地产》，2003年第3期。
- [36] 张一鸣：“全国老龄委：创造条件、落实“以房养老””，《中国经济日报》，2007年11月7日，第015版。
- [37] 曾毅：“中国人口老龄化的“二高三大”特征及对策探讨”，《人口与经济》，2001第05期。
- [38] 曾毅、王正联：“中国家庭与老年人居住安排的变化”，《中国人口科学》2004年第05期。
- [39] 周春发、朱海龙：“老年人住房政策：国际经验与中国选择”，《人口与经济》，2008年第2期。