

住房市场化与住房不平等^{*}

——基于 CHIP 和 CFPS 数据的研究

吴开泽

提要: 本文采用制度分析视角,基于 CHIP 和 CFPS 数据研究中国城市住房市场化改革进程及其对住房不平等的影响机制。住房市场化经历了住房产权化、住房产业化和住房金融化三个阶段,住房从消费品逐渐变为投资品和金融品,并成为城市家庭财产主体和社会分化的重要机制。住房市场化显著改善了城市家庭的住房条件,但加大了代际和不同收入阶层的住房面积差异,拉大了高学历、高职业地位和高收入群体与普通居民的住房资产和住房数量差异。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。未来的住房制度改革应实现住房经济功能和社会功能的均衡,避免贫富分化加剧。

关键词: 住房产权化 住房产业化 住房金融化 住房不平等

一、引言

住房是中国城市家庭资产的重要组成部分,对个体的社会地位和生活机遇有重大影响。住房具有消费属性和资产属性,在满足居民消费需求的同时也作为投资品为家庭带来收益和增值(杨赞等,2014)。住房市场化改革以后,住房财富效应显现,住房从消费品变成投资品。2009 年,政府大规模的经济刺激政策使住房财富效应膨胀,住房从投资品变成了金融品(吴开泽,2017)。住房金融化加剧了住房不平等,住房不平等成为中国社会贫富分化的重要标志,也是社会分化与不平等的重要机制(刘祖云、毛小平,2012)。北京大学调查显示,住房占中国城市家庭资产的比重达 80%,全国家庭净财产基尼系数为 0.73

^{*} 作者感谢刘祖云教授的悉心指导。本研究获得国家社科基金青年项目“新时代农民工住房供应与保障机制研究”(18CSH056)资助。本文曾在城市社会研究前沿论坛(2018)和第四届栗林论坛等会议上宣读,感谢与会专家和师友的宝贵建议,感谢两位匿名专家的修改意见。文责自负。

(Hvistendahl, 2013; 谢宇等, 2014)。另有研究也显示, 城市逐步出现了基于住房而形成的财富分层(张海东、杨城晨, 2017)。近年来, 针对房价快速上涨引发的社会问题, 中央政府提出“房子是用来住的, 不是用来炒的”, 要求建立租购并举的住房制度。然而, 当前学术界对住房市场化改革进程及其社会影响仍缺乏系统考察, 对住房不平等机制的认识仍不够深入。

现有研究大多将住房不平等作为收入不平等的替代性指标(Bian, 2002), 有研究表明住房资产属性背后具有独立于劳动力市场的生活机会结构(Ansell, 2014)。21 世纪初以来, 住房不平等从消费领域扩展到生产领域, 进而成为社会贫富分化的重要机制。受数据资料限制, 大部分实证研究基于截面数据来分析住房不平等机制, 很少评估改革进程中影响因素的变化(Song & Xie, 2014)。由于制度变迁对社会不平等有重要影响(周雪光、库恩, 2002), 单个截面数据难以反映住房分化机制及其动态变化。本文采用制度分析视角, 利用中国家庭收入调查(CHIP) 和中国家庭追踪调查(CFPS) 数据, 从住房套数、面积和资产等角度考察体制、市场和家庭等因素对住房不平等的影响, 从住房资产角度回应市场转型理论, 并尝试为住房市场化提供新的解释框架。

二、住房市场化背景下的住房分化机制

住房市场化改革是整体市场化改革的重要部分, 是在福利住房体系中引入市场机制以实现住房商品化和社会化(Wang & Murie, 1996)。从改革阶段来看, 1998 年以前的市场化改革内容为福利住房产权化, 这为住房商品化和产业化扫清了障碍。1998 年, 国务院提出停止住房实物分配, 逐步实行住房分配货币化, 房地产进入平稳快速发展时期。2003 年, 房地产业作为国民经济重要支柱产业的地位得到确立。^① 2008 年次贷危机后, 政府大规模的经济刺激政策推动房价快速上涨, 地方融资平台的融资需求加深了住房金融化趋势。因此, 住房市

① 参见《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发〔1998〕23 号) (http://www.china.com.cn/law/flfg/txt/2006-08/08/content_7058347.htm), 以及《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18 号) (http://www.gov.cn/gongbao/content/2003/content_62364.htm)。

场化进程可分为住房产权化(1980 - 1998 年)、住房产业化(1999 - 2008 年)和住房金融化(2009 年后)三个阶段。

(一) 住房产权化阶段的住房分化(1980 - 1998 年)

20 世纪 50 年代末,国家对城市私房进行社会主义改造,原有的住房产权制度被打破,房屋交易被限制甚至被禁止,房地产市场不复存在。^① 在私房改造的基础上,我国建立了低租金高补贴的福利住房制度,住房的投资、建设和分配由政府 and 单位负责,住房成为一种普遍性的单位福利(Bian et al., 1997)。在产权化改革前,城市住房类似农村宅基地房,住房所有权属于政府或单位,居民和职工仅拥有住房使用权。由于住房被认为是消费品,住房投资被认为是非生产性投资。在先生产、后消费的思想影响下,福利住房投资规模小,住房短缺严重,城市居民居住条件长期得不到改善。

改革开放后,国家将被挤占和错改的私房重新归还给业主,住房产权重新得到尊重和保护。为改善城市居民住房条件、减轻政府住房支出,政府通过鼓励职工购买公房等形式启动了住房产权化改革。^② 从改革进程来看,1980 - 1994 年是产权化初期,1995 - 1998 年是产权化后期。在产权化阶段,以福利住房为代表的内部市场和以商品住房为代表的外部市场双轨并存(Sato, 2006)。由于内部市场压抑着外部市场发展,市场机制在很长一段时间内没有完全形成(方长春,2014)。住房改革采取双轨驱动的模式,沿福利住房产权化和住房商品化两条路径展开(吴开泽,2017)。在改革进程中,决策者逐渐意识到住房产权归属和产权保护的重要性。1994 年,国务院提出,职工购买单位住房以后产权归个人所有,领取统一制定的房地产权证书,^③全国人大通过的《城市房地产管理法》规定实行房屋所有权登记发证制度;1997

① 1956 年 1 月 18 日,中共中央批转中央书记处第二办公室《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》指出:“对城市房屋私人占有制的社会主义改造,必须同国家的社会主义建设和国家对资本主义工商业的社会主义改造相适应,这是完成城市全面的社会主义改造的一个组成部分”(http://www.bjdcfy.com/qita/xjfdcxzjy/2016-12/755593.html)。

② 国务院办公厅,《关于转发国务院住房制度改革领导小组〈鼓励职工购买公有旧住房意见〉的通知》(国办发(1988)13 号)(http://pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Gid=3721&Db=chl)。

③ 参见《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发(1994)43 号)(http://www.gov.cn/zhuanti/2015-06/13/content_2878960.htm)。

年,建设部出台《城市房屋权属登记管理办法》。这些法规和文件标志着新的城市住房产权制度初步建立,住房产权在法律上得到保护。产权化改革使居民从拥有住房使用权变为拥有住房财产权,福利住房从单位“宅基地房”变为明码标价、自由交易的产权住房,进而成为资本化、可转让的个人财产(Davis, 2003)。

在产权化改革后期,国有企事业单位逐渐成为最重要的城市住房投资者(Logan et al., 1999)。由于改革进程中权力的强势地位没有受到削弱(孙立平,2002),“体制分割”成为福利住房不平等的重要原因。体制内单位在房地产市场租赁或购买住房,并根据福利住房体制的标准进行内部分配(Logan et al., 1999; 魏万青,2014)。在单位内部,福利住房按照“论功行赏”的原则,分配给那些对社会“更有用”的社会成员,其结果导致住房体系的特权累积(塞勒尼等,2010: 63 - 86)。在福利住房体制内,教育和职业状况处于优势地位,居住更大、更好设施住房的居民成为改革赢家(Logan et al., 2010),这些拥有政治资本的家庭从住房产权化改革中获得了极大的利益(靳永爱、谢宇,2015)。产权化改革将住房实物分配制度下形成的住房分层结构从产权上固定下来,使住房从享用的不平等转变为占有的不平等。

在产权化阶段,政府支持房地产业发展,鼓励开发商建设商品住房。住房商品化具有短暂的平等化效应,体制外单位职工能从住房市场的扩张中获益(塞勒尼等,2010)。由于体制外单位职工要以更高的价格购置住房,获得住房更为困难(何晓斌、夏凡,2012)。随着房价上涨,住房产权成为阶层差异和阶层分化的重要指标,住房资产成为家庭财产重要组成部分和社会分层的新标识(李强、王美琴,2009),住房状况的巨大差异是社会分化日益扩大的反映(Davis, 2003)。

(二) 住房产业化阶段的住房分化(1999 - 2008 年)

长期以来,中国采取粗放式的发展模式,经济增长主要依赖生产要素特别是资本投入和资源消耗来维持(吴敬琏,2006),产业投资、基础设施建设投资和房地产开发投资成为拉动地方经济增长的重要方式。房地产业的产业链长、波及面广,与国民经济 40 个产业大类中的 39 个产业有关联关系(王国军、刘水杏,2004),能带动建筑、建材、冶金等 50 多个物质生产部门 20 多个大类近 2000 种产品的发展(石志华,1997)。房地产开发涉及建筑公司、贷款人、保险公司、中介公司、房地

产评估师和各级政府(Gotham, 2002)。住房建设、基础设施和配套设施建设、房屋销售和转售、房地产融资是经济增长的重要引擎(Pattillo, 2013)。房地产业发展还有利于促进消费、扩大内需,政府将房地产业确立为国民经济的支柱产业,住房改革进入产业化阶段。^①

政府在住房产权化改革时期也启动了分税制改革。从 1993 年到 1994 年,地方财政收入占总财政收入的比重从接近 80% 迅速下降到 45% 左右,地方财政支出比重升至 70% 以上(周飞舟, 2006)。由于《预算法》对地方举债的限制,土地出让收入成为弥补地方公共财力不足的唯一来源,土地经营成为城市建设资金筹集的重要渠道,城市进入以地生财的阶段(刘守英, 2018)。地方政府通过建立完善的土地储备和招拍挂制度,垄断了城市建设用地供应。^② 财政分权和土地垄断使地方政府和房地产企业形成了以土地为基础的持久联盟(Fu & Lin, 2013)。因此,住房产业化以地方政府垄断土地供应为基础,以土地招拍挂等市场化运作方式手段,以地方政府扶持和住房市场高度自由化为特征,房地产从完全受政府管制的行业转变为市场化程度较高的行业。

在产业化阶段,住房获得途径发生根本性变化,政府和单位不再承担住房供应责任,大部分居民仅能从市场购买或租赁住房。城市家庭住房类型发生明显变化,公房比重迅速下降,商品住房比重上升。CHIP 和 CFPS 数据显示,从 1988 年到 2002 年,公房所占比重从 84.81% 下降到 15.54%, 房改房比重从 0.47% 上升到 62.72%; 从 1995 年到 2014 年,商品住房比重从 1.25% 上升至 53.09%。

在产业化阶段,城市家庭住房条件明显改善,住房不平等也快速增长(Yi & Huang, 2014)。在房地产市场上,住房差异来源于劳动力市场或家庭财产差异,从市场购房的居民有更高的收入和更好的职业(Lee, 2000)。家庭因素对住房不平等的影响增强,低收入家庭改善住房条件面临更多困难(Ren & Hu, 2016)。由于产权化改革在不同阶层

① 参见《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18 号)(http://www.gov.cn/gongbao/content/2003/content_62364.htm)。

② 2002 年 5 月 9 日,国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 39 号),要求各地有计划地进行国有土地使用权的招拍挂。2004 年 3 月 31 日,国土资源部颁布《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》(国土资发〔2004〕71 号),要求 2004 年 8 月 31 日后不得再以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。

之间分配了住房利益,各阶层在住房市场中处于不平等位置,精英阶层和普通居民的住房分化加剧。此外,再分配制度仍持续影响住房消费,体制分割和市场分化双重力量使住房分化机制相当复杂(Huang & Jiang, 2009; 吴开泽,2017)。随着房价持续上涨,住房成为城市家庭最重要的私有财产,住房投资也是家庭投资的重要部分。由于住房投资回报率长期高于同期其他投资回报率,住房成为收入、财产和社会分化的助推器,住房产权不平等转化为住房资产不平等(陈钊等,2008)。

(三) 住房金融化阶段的住房分化(2009年后)

20世纪80年代以来,住房从简单的商品变为复杂的金融品,在2008年的金融危机中,住房显示了它使世界经济几近瘫痪的能力(Pattillo, 2013)。有学者发现政府是推动住房金融化的重要力量,美国政府通过推广抵押贷款证券化获得收入,以管理社会危机和平衡预算赤字(Quinn, 2010)。为应对金融危机的影响,中国各级政府进行大规模的房地产和基础设施投资,地方政府对土地融资的依赖加深。中央政府为支持地方经济发展而放宽了土地抵押融资条件,地方政府成立了以土地为抵押物的融资平台,实现土地的金融化(刘守英,2018);同时又出台了各种促进住房消费的优惠政策在“幕后”推动房价上涨(李斌、王凯,2010)。国家统计局数据显示,2009年全国商品住宅销售均价增长24.72%,销售面积增长45.39%。^①2013年以后,地方政府通过控制土地供给推高土地和住房价格(付敏杰等,2017)。房价高速增长通过引致富裕家庭增加投资性住房需求,进一步推高了房价(陈彦斌、邱哲圣,2011)。在政府、银行和中介等多重利益聚合推动下,住房投资和投机行为盛行,住房金融化程度进一步加深(刘升,2014)。

住房金融化的第一个特征是土地出让金成为地方财政收入的重要来源,以土地和住房为抵押物的融资资本成为城市发展的重要推动力。从2009年到2014年,全国土地出让收入总额约19.06万亿元,年均3.18万亿元(汤林闽,2016)。在高房价背景下,中国开创了一条以土地为信用基础积累城市化原始资本的独特道路(赵燕菁,2014)。为了维持大规模的城市建设资金需求,城市政府成立了大量以土地为抵押物的融资平台(刘守英,2018)。2013年后,全国土地出让面积和收入

^① 国家统计局国家数据网站(<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=col>)。

没有增长,与土地价格上涨相伴随的是土地抵押贷款和抵押面积显著增长(付敏杰等,2017)。由于房地产成了政府融资平台的信用依托,保持房价稳定增长成为维持融资平台顺利运转的重要手段。

住房金融化的第二个特征是房地产开发和居民购房高度依赖融资借贷。房地产开发企业长期采取高负债运营模式,在土地拍卖和房屋建设中采用银行信托、开发贷甚至高利贷等融资借贷模式,2019 年中国房地产上市企业 30 强的资产负债率高达 80%。^① 房价上涨激发了居民对未来房价持续上涨的预期,居民将拥有多套住房作为家庭财富投资的重要部分(易成栋、黄有琴,2011)。房价上涨还催生了以经济管理精英、中小企业主和个体户等为主的炒房食利阶层(吴开泽,2016)。银行和中介为扩大业务,推出了“首付贷”“消费贷”“过桥贷”“信用贷”等业务,引导居民加大金融杠杆进行住房投资和投机。从 2008 年到 2017 年,全国个人住房贷款余额从 3 万亿元增至 21.9 万亿元,其中 2009 年增长 47.9%,住户部门杠杆率从 17.9% 上升到 49.0%(中国人民银行金融稳定分析小组,2018)。

现代抵押融资是美国在 20 世纪 30、40 年代发展起来的,住房抵押贷款需要一个常规的系统来评估投资风险,评估系统采用的技术渗透着时代的种族和经济阶层偏见(Stuart,2003)。不平等的住房融资制度系统地使非洲裔和其他少数族裔群体处于不利地位(Pattillo,2013),歧视性评估和借贷实践也使来自欧洲的工薪阶层移民受到负面影响(Massey,1990)。居住隔离使少数族裔很难获得优质贷款,这为少数族裔客户创造了独特的小众市场,他们对这些具有剥削性质的次级住房抵押贷款有很大需求(Rugh & Massey,2010)。中国的住房抵押贷款要求拥有稳定的职业和收入、良好的信用和被认可的抵押资产,住房融资能力与个体的就业单位和职业密切相关(王宁、张杨波,2008),高收入者和拥有更多资产者能通过金融杠杆扩大住房差距(陈钊等,2008)。在高房价背景下,住房产权滋生的资产性收益、住房资产与面积引起的潜在再投资收益等影响家庭总收入并加剧收入不平等(张传勇,2018)。住房金融化使富裕家庭的财富增长速度更快,从而加剧了财富差距(吴卫星等,2016)。

① 彭海燕,2019,《观点指数研究报告:上市房企 30 强平均负债率近 80%,只有 5 家低于 50%》(<http://www.cco.com.cn/2019/0326/351567.shtml>)。

在金融化阶段,房地产成为社会增量财富分配机制,社会财富从无房者向多套住房者、从后获住房者向已获住房者转移。有研究表明,2008年后住房资产对家庭总收入的贡献度提高了大约一倍,住房资产收益对家庭总收入的影响大于个人收入(张传勇,2018)。在发达国家,房地产和股票是富裕阶层财产的主要部分,财产分配比收入分配更不平等且呈恶化趋势(Keister & Moller, 2000)。在中国,城市住房财产分层体系是职业分层之外的重要分层体系(李骏,2017),住房富有者因住房更加富有,住房贫困者因住房更加贫困,有房者和无房者之间贫富差距迅速拉开(胡蓉,2012)。住房分层甚至取代传统的收入、教育和职业分层,决定了个人的社会阶层(闵学勤,2012)。

三、研究设计

(一) 数据来源

本文采用1988年、1995年和2002年CHIP数据。因2007年后CHIP数据的住房变量较少,本文采用2010年、2012年和2014年CFPS数据分析住房金融化阶段的住房不平等情况。本文剔除CHIP和CFPS中的农村、郊区和村改居社区样本,以城市家庭作为研究对象。

(二) 研究变量

1. 因变量

家庭人均住房面积:用城市家庭现住房建筑面积除以家庭人口数,取对数后纳入模型分析。

家庭人均住房资产:家庭所有住房资产净值除以家庭人口数。

家庭住房套数:指城市家庭拥有产权的住房数量,分为0套、1套和2套及以上住房。

2. 自变量

世代:根据受访者出生年份,以10年为标准划分为6个世代。

工作单位:包括国有机构、国有和集体企业、体制外(含个体、私企)和无工作单位,考虑到CFPS数据中离退休人员比重较高,故将离退休单独作为一类。

职业:分为普通职工(含生产工人、体力劳动者、其他)和失业人

员,行政企事业单位管理者,专业和科研人员,办事人员,以及办理了退休手续的退休人员等。

教育程度: 分为高中及以下和大专及以上两类。

婚姻状况: 分为在婚和非在婚,非在婚包括未婚、离异和丧偶等。

家庭人均收入分组: 对家庭人均收入进行四等分组。

家庭人口数: 受访家庭所有成员数。

3. 住房不平等衡量指标

基尼系数和泰尔系数是衡量不平等的重要指标,数值越大说明不平等程度越高,论文采用这两个指标,从人均住房面积和住房资产两个角度衡量住房不平等。

基尼系数表示绝对公平线和洛伦茨曲线之间的区域与对角线下方的科尔姆三角区域面积的比率,基尼系数介于 0 与 1 之间,随着洛伦茨曲线弯曲程度的增大而逐渐增大,基尼系数通过某种数学处理可使之恰为相对平均差的一半(森、福斯特,2015; 胡蓉,2012)。基尼系数计算公式如下:

$$G = 1 + \sum Y_i P_i - 2 \left(\sum P_i \right) \cdot Y_i \quad (\text{公式 1})$$

其中, Y_i 代表第 i 组人口住房总资产(面积) 占全部人口住房总资产(面积) 的比例, P_i 代表第 i 组人口数占全部人口的比重, $(\sum P_i) \cdot Y_i$ 表示累计到第 i 组的人口总数占全部人口总数的比重。

泰尔系数是泰尔(Theil) 借鉴信息理论中的熵概念计算不平等的一种方法(森、福斯特,2015)。泰尔系数可以分解为组间不平等(T_{bg}) 和组内不平等(T_{wg}),进而测算各部分对泰尔系数的贡献率(Huang & Jiang,2009)。泰尔系数计算公式如下:

$$T = \sum_{i=1}^p \left(\frac{1}{p} \times \frac{y_i}{\mu} \times \ln \left(\frac{y_i}{\mu} \right) \right) \quad (\text{公式 2})$$

其中 P 是住户总数, y_i 是住户 i 的住房资产(面积), μ 是 y_i 的均值。 T 范围在 0 到 $\ln(p)$ 之间。

(三) 模型和方法

首先,论文采用多元线性回归模型分析人均住房面积。由于较大比例城市家庭的住房资产为零,住房资产变量属于非正态分布的受限

因变量,考虑到选择性偏差的影响,采用广义 Tobit 模型分析人均住房资产(周华林、李雪松,2012),该模型的公式为:

$$y_{1i}^* = x_{1i}\beta_1 + \mu_{1i} \quad y_{2i}^* = x_{2i}\beta_2 + \mu_{2i} \quad (\text{公式 3})$$

$$y_{2i} = \begin{cases} y_{2i}^*, & \text{if } y_{1i}^* > 0 \\ 0, & \text{if } y_{1i}^* \leq 0 \end{cases}, i = 1, 2, \cdots n \quad (\text{公式 4})$$

公式 3 和公式 4 中, x_{1i} 和 x_{2i} 是解释变量, β_1 和 β_2 是对应的系数。
第三,采用广义定序 Logit 回归模型分析住房套数影响因素。广义定序 Logit 模型是对定序 Logit 模型假定条件弱化的模型,该模型不需要满足平行回归假定,允许回归系数随因变量的次序变化而变化(王存同,2017: 188),该模型的公式为:

$$P(Y_i > j) = \frac{\exp(\alpha_j + X_i\beta_j)}{1 + [\exp(\alpha_j + X_i\beta_j)]}, \quad j = 1, 2, \cdots, J - 1 \quad (\text{公式 5})$$

公式 5 中, $x_1, \cdots, x_k$ 是解释变量, $\beta_1, \cdots, \beta_{J-1}$ 是对应的回归系数。
由于住房地域差异明显,论文将省份哑变量纳入模型。论文采用列删方法删除缺失值,剩余样本量是 28768 份,具体如下表 1 所示。

表 1 相关变量描述统计		1988 年	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
定类变量(%)							
住房数量							
0 套住房		86. 20	58. 00	19. 40	18. 80	15. 90	13. 52
1 套住房		13. 80	42. 00	75. 40	65. 95	68. 27	70. 47
2 套及以上住房		0. 00	0. 00	5. 20	15. 25	15. 82	16. 01
男性		92. 13	66. 86	67. 18	52. 86	50. 20	51. 42
在婚		—	95. 93	99. 16	83. 95	83. 92	83. 81
党员		38. 83	34. 61	37. 89	18. 27	18. 01	19. 46
城镇户籍		—	—	99. 12	74. 86	80. 55	81. 58
大专及以上学历		17. 13	23. 81	27. 12	20. 14	17. 69	18. 75
世代							
1939 年以前		33. 72	23. 44	12. 23	8. 65	10. 56	8. 71
1940 - 1949 年		28. 99	22. 63	18. 04	12. 95	16. 08	15. 53
1950 - 1959 年		31. 37	34. 92	35. 32	20. 62	23. 49	23. 20

续表 1

	1988 年	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
世代						
1960 – 1969 年	5. 77	18. 27	28. 05	24. 11	21. 88	25. 52
1970 – 1979 年	0. 16	0. 74	6. 37	22. 57	19. 01	19. 08
1980 年以后	—	—	—	11. 11	8. 99	7. 95
家庭人均年收入分组						
最高 25%	25. 42	24. 72	25. 44	23. 59	27. 00	25. 09
次高 25%	24. 98	25. 28	25. 51	26. 41	25. 92	27. 37
较低 25%	25. 15	24. 99	25. 13	26. 70	23. 95	26. 37
最低 25%	24. 45	25. 01	23. 92	23. 59	23. 13	21. 16
工作单位						
体制外和无工作单位	2. 45	1. 93	14. 91	48. 00	53. 42	43. 70
国有机构	11. 34	31. 59	30. 47	10. 14	9. 31	10. 65
国有和集体企业	78. 48	62. 38	51. 14	9. 27	8. 02	9. 80
离退休	7. 74	4. 10	3. 48	32. 59	29. 25	35. 84
职业						
普通职工和失业人员	43. 29	30. 11	37. 98	52. 00	50. 30	45. 31
行政企事业单位管理者	12. 38	14. 13	13. 41	5. 84	6. 55	6. 39
专业和科研人员	15. 95	19. 15	15. 50	8. 08	6. 19	7. 48
办事人员	20. 86	15. 77	6. 32	4. 84	4. 44	9. 04
退休人员	7. 53	20. 85	26. 80	29. 24	32. 51	31. 77
连续变量(均值/标准差)						
家庭人口数	3. 54 (1. 03)	3. 13 (0. 82)	3. 01 (0. 79)	3. 22 (1. 33)	3. 25 (1. 46)	3. 35 (1. 54)
家庭人均住房面积 (平方米)	13. 08 (8. 64)	16. 23 (10. 70)	24. 85 (13. 10)	30. 95 (28. 99)	32. 55 (26. 35)	33. 63 (26. 67)
家庭人均住房资产(万元)	—	0. 54 (1. 37)	2. 89 (3. 63)	18. 16 (35. 72)	19. 63 (35. 71)	21. 03 (37. 08)
样本量	8078	6424	6365	3325	2490	2086

(四) 城市家庭住房情况描述性分析

1. 城市家庭住房状况变化趋势

住房市场化改革显著改善了城市家庭的住房条件,居民住房自有率显著提升。从 1988 年到 2014 年,城市居民人均住房建筑面积从 13. 08 平方米上升到 33. 63 平方米,户均面积从 42. 62 平方米上升到 102. 78 平方米,住房自有率从 13. 80% 上升到 86. 48% ,户均住房套数

从 0.13 套上升到 1.05 套。城市家庭的住房资产显著增加,住房资产增值远大于收入增长。从 1995 年到 2014 年,有房家庭人均住房资产从 1.45 万元增长到 24.38 万元,增长了 15.82 倍;城市居民人均年收入从 4774.67 元增长到 21206.9 元,增长了 3.44 倍。从 1995 年到 2002 年,城市家庭人均收入年均增长 502 元,有房家庭人均住房资产年均增长 2815 元,住房资产增值额是收入增长额的 5.61 倍;从 2010 年到 2014 年,人均收入年均增长 539 元,有房家庭人均住房资产年均增值 12528 元,住房资产增值额是收入增长额的 23.24 倍。从 1995 年到 2014 年,城市家庭住房资产占家庭资产的比重从 22.53% 上升到 83.03%。

2. 城市家庭住房不平等变动趋势

住房和收入基尼系数显示,住房资产不均等度最高,收入不均等度次之,住房面积不均等度最低。在住房市场化进程中,收入不平等趋势呈现“倒 U 型”趋势,1988 – 2010 年期间收入不平等持续扩大,2010 年后有所下降。住房面积不平等呈“U 型”趋势,1988 年人均住房面积基尼系数为 0.304,2002 年下降为 0.272,2010 年上升到 0.357。住房资产不平等也呈“U 型”趋势,1995 年住房资产基尼系数为 0.513,2002 年下降到 0.454,2010 年上升到 0.643,2014 年仍高达 0.604。早期住房市场化降低了城市家庭的住房资产差距,后期的住房金融化加剧了住房资产分化,住房资产不平等是城市贫富分化的重要原因。

表 2 城市家庭住房和收入变化趋势表(1988 – 2014)

	1988 年	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
家庭人均收入(元)	1168. 99	4774. 67	8290. 61	19052. 87	19175. 68	21206. 9
住房自有率(%)	13. 80	42. 00	80. 60	81. 20	84. 10	86. 48
家庭户均住房套数(套)	0. 13	0. 42	0. 86	0. 98	1. 02	1. 05
现住房户均建筑面积 (平方米)	42. 62	47. 90	70. 71	90. 34	94. 27	102. 78
有房家庭人均住房资产 (万元)	—	1. 45	3. 42	19. 37	23. 09	24. 38
住房资产占家庭资产 比重(%)	—	22. 53	55. 16	76. 71	69. 84	83. 03
人均收入基尼系数	0. 228	0. 284	0. 321	0. 485	0. 475	0. 421
人均住房面积基尼系数	0. 304	0. 285	0. 272	0. 357	0. 365	0. 357
人均住房资产基尼系数	—	0. 513	0. 454	0. 643	0. 601	0. 604

3. 城市各群体住房不平等变动趋势

在住房产权化后期和产业化早期,城市居民人均住房面积和住房资产泰尔系数呈下降趋势,在住房产业化后期和金融化阶段,住房面积和住房资产泰尔系数呈上升趋势。

在住房产权化和产业化阶段,世代和学历组间住房面积不平等呈扩大趋势,单位组间不平等呈下降趋势。在住房金融化阶段,单位和职业组间住房面积不平等呈下降趋势,省域不平等呈扩大趋势。从 2010 年到 2014 年,省域住房面积不平等系数从 0.012 上升到 0.029,所占比例从 5.22% 上升到 12.63%。

在住房市场化进程中,不同省份、收入和职业群体间住房资产泰尔系数增长明显,组间不平等占比也呈上升趋势。从 1995 年到 2014 年,职业组间不平等所占比重从 0.83% 上升到 6.87%,收入组间不平等比重从 14.81% 上升到 26.43%,省域不平等比重从 31.21% 上升到 53.29%。

表 3 城市家庭住房面积和住房资产泰尔系数比较表(1988 - 2014)

	人均住房面积						人均住房资产				
年份	1988	1995	2002	2010	2012	2014	1995	2002	2010	2012	2014
泰尔系数	0.164	0.149	0.128	0.238	0.238	0.229	0.506	0.377	0.826	0.695	0.698
组间不平等系数											
教育	0.000	0.000	0.002	0.002	0.000	0.001	0.001	0.003	0.029	0.028	0.013
单位	0.005	0.003	0.004	0.001	0.001	0.001	0.007	0.005	0.021	0.024	0.042
职业	0.004	0.003	0.004	0.003	0.000	0.001	0.004	0.006	0.053	0.042	0.048
世代	0.003	0.006	0.002	0.002	0.006	0.005	0.006	0.012	0.022	0.021	0.024
收入组	0.004	0.006	0.009	0.009	0.003	0.005	0.075	0.094	0.226	0.150	0.185
省份	0.009	0.009	0.008	0.012	0.013	0.029	0.158	0.113	0.422	0.304	0.372
组间不平等占比(%)											
教育	0.02	0.01	1.25	0.69	0.13	0.58	0.13	0.82	3.48	4.01	1.85
单位	3.05	1.90	2.75	0.52	0.23	0.64	1.34	1.23	2.55	3.42	6.06
职业	2.74	1.90	2.99	1.22	0.13	0.36	0.83	1.51	6.42	6.03	6.87
收入组	1.58	4.35	1.79	0.64	2.32	2.24	1.26	3.06	2.62	3.02	3.50
世代	2.18	3.94	6.76	3.71	1.11	2.31	14.81	25.05	27.35	21.64	26.43
省份	5.60	5.98	5.95	5.22	5.32	12.63	31.21	29.89	51.05	43.77	53.29

四、城市住房不平等机制分析结果

(一) 住房套数不平等机制分析

在住房产权化和产业化早期,体制因素对住房分层影响显著,在产业化后期和金融化阶段,市场因素和家庭因素成为重要影响因素。表4显示,在产权化和产业化早期,体制内单位对住房套数的影响系数由负数转为正向显著,管理精英、专业精英和大专及以上学历者的系数由负变正,大专及以上学历者的住房优势显著增强。这表明产权化改革主要影响住房产权的获得性,拥有体制资本的家庭是改革的赢家。在金融化阶段,高学历、高收入、高职业地位群体和党员在住房套数上具有显著优势,“70后”和“80后”在住房套数上明显处于劣势。

在住房市场化进程中,婚姻状况、家庭人口数和家庭收入等家庭因素对住房数量影响越来越显著,家庭收入分层与住房分层经历了从“失配”“适配”到“叠配”的过程。1988年,最高25%和次高25%收入组的系数均为负数且在0.1%的水平上显著,这反映住房产权化初期收入分层和住房分层是“失配”的。1995年,高收入者对住房套数的影响虽然为负,但显著度和系数均显著下降,这表明住房产权化后期收入分层和住房分层由“失配”逐步变为“适配”。在产业化和金融化阶段,高收入阶层与低收入阶层的住房数量差距持续扩大。从2002年到2014年,最高25%收入群体对1套房的影响系数从0.612上升到1.409,对2套及以上房的影响系数从1.163上升到1.472,均在0.1%的水平上显著。收入分层与住房分层形成“叠加效应”,即高收入家庭拥有更多套住房,低收入家庭获得住房则越来越困难。

(二) 住房面积不平等机制分析

在住房产权化和产业化阶段,不同学历、收入和单位职工的住房面积不平等有显著的阶段性特征。在产权化改革初期,城市居民面临普遍的住房困难,体制内外职工的住房面积差异不显著。随着政府对福利住房建设投入的增加,体制内单位职工住房条件得到显著改善。表5显示,1988年和1995年国有机构的影响系数不显著,2002年变为正向显著。管理精英和专业精英在住房产权化和产业化阶段都具有显著优势,办事人员在产权化阶段具有优势,在产业化阶段优势逐渐消失。

表 4 住房套数影响因素变迁的广义序 Logit 模型分析表

变量	1988 年	1995 年	2002 年		2010 年		2012 年		2014 年	
	1 套	1 套	1 套	2 套及以上	1 套	2 套及以上	1 套	2 套及以上	1 套	2 套及以上
	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5	模型 6	模型 7	模型 8	模型 9	模型 10
男性(女性为参照组)	-0.069 (0.124)	0.203** (0.062)	-0.109 (0.077)	0.056 (0.133)	-0.050 (0.100)	-0.082 (0.111)	-0.109 (0.123)	-0.121 (0.125)	0.027 (0.145)	-0.060 (0.136)
世代(1960 - 1969 年 为参照组)										
1939 年以前	-0.024 (0.153)	-0.235* (0.092)	0.094 (0.126)	0.054 (0.219)	-0.015 (0.254)	-0.278 (0.307)	-0.269 (0.226)	-0.746** (0.284)	0.184 (0.298)	-0.325 (0.339)
1940 - 1949 年	-0.034 (0.148)	-0.025 (0.089)	0.104 (0.108)	0.215 (0.180)	0.231 (0.243)	0.028 (0.251)	0.077 (0.210)	-0.207 (0.223)	-0.067 (0.247)	-0.081 (0.247)
1950 - 1959 年	-0.201 (0.146)	-0.190* (0.080)	0.035 (0.086)	0.220 (0.154)	0.057 (0.163)	0.164 (0.159)	0.155 (0.183)	0.078 (0.180)	0.066 (0.212)	-0.007 (0.192)
1970 - 1979 年	-0.746 (1.059)	-0.017 (0.326)	-0.214 (0.138)	0.094 (0.266)	-0.553*** (0.142)	-0.125 (0.149)	-0.213 (0.197)	0.016 (0.190)	-0.010 (0.218)	-0.160 (0.197)
1980 年以后	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	-0.713*** (0.172)	-0.443* (0.200)	-0.219 (0.257)	-0.433* (0.258)	-0.484 (0.295)	-0.085 (0.271)
城镇户籍(农村户籍 为参照组)	— (—)	— (—)	1.282*** (0.280)	-0.761* (0.454)	0.026 (0.123)	-0.157 (0.141)	0.429* (0.177)	-0.289 (0.182)	0.152 (0.220)	0.396* (0.226)
党员 (非党员为参照组)	0.016 (0.080)	0.121* (0.066)	0.308*** (0.079)	0.236* (0.131)	0.615*** (0.165)	0.223 (0.139)	0.366* (0.184)	0.370* (0.151)	0.417* (0.215)	0.263 (0.165)

续表 4

变量	1988 年		1995 年		2002 年		2010 年		2012 年		2014 年	
	1 套 模型 1	1 套 模型 2	1 套 模型 3	2 套及以上 模型 4	1 套 模型 5	2 套及以上 模型 6	1 套 模型 7	2 套及以上 模型 8	1 套 模型 9	2 套及以上 模型 10		
大专及以上学历 (高中及以下为参照组)	-0.310** (0.109)	-0.126+ (0.074)	0.168+ (0.094)	-0.046 (0.151)	0.339* (0.164)	0.447** (0.147)	0.425* (0.212)	0.403* (0.174)	0.550* (0.231)	-0.064 (0.187)		
在婚 (非在婚为参照组)	— (—)	0.266+ (0.146)	0.247+ (0.141)	0.531 (0.337)	0.540*** (0.128)	0.186 (0.177)	0.285+ (0.158)	0.321 (0.198)	0.626*** (0.179)	0.675** (0.248)		
家庭人口数	-0.043 (0.036)	0.110** (0.036)	0.168*** (0.046)	0.419*** (0.067)	0.303*** (0.045)	0.376*** (0.043)	0.258*** (0.051)	0.234*** (0.043)	0.469*** (0.067)	0.312*** (0.045)		
家庭人均收入 (最低 25% 为参照组)												
最高 25%	-0.544*** (0.108)	-0.184+ (0.094)	0.612*** (0.118)	1.163*** (0.199)	0.870*** (0.165)	1.887*** (0.215)	0.646*** (0.188)	1.107*** (0.198)	1.409*** (0.250)	1.472*** (0.243)		
次高 25%	-0.525*** (0.100)	-0.341*** (0.083)	0.286** (0.101)	0.496** (0.192)	0.654*** (0.147)	1.126*** (0.204)	0.335* (0.168)	0.547** (0.191)	0.893*** (0.217)	0.520* (0.232)		
较低 25%	-0.315*** (0.094)	-0.252** (0.078)	-0.017 (0.092)	0.333+ (0.188)	0.401** (0.139)	1.017*** (0.199)	0.239 (0.172)	0.092 (0.199)	0.375+ (0.196)	0.131 (0.228)		
工作单位 (体制外和无单位为参照组)												
国有机构	-0.126 (0.203)	-0.398* (0.200)	0.492*** (0.114)	-0.373+ (0.196)	0.485* (0.230)	0.019 (0.193)	-0.036 (0.278)	-0.073 (0.235)	-0.098 (0.304)	-0.061 (0.240)		
国有和集体企业	-0.241 (0.190)	-0.387* (0.194)	0.262** (0.096)	-0.276 (0.174)	0.334* (0.163)	0.027 (0.166)	-0.049 (0.211)	-0.227 (0.213)	-0.119 (0.248)	0.165 (0.218)		

续表 4

变量	1988 年		1995 年		2002 年		2010 年		2012 年		2014 年	
	1 套 模型 1		1 套 模型 2		1 套 模型 3	2 套及以上 模型 4	1 套 模型 5	2 套及以上 模型 6	1 套 模型 7	2 套及以上 模型 8	1 套 模型 9	2 套及以上 模型 10
离退休	0.169 (1.022)		-0.440 ⁺ (0.245)		-0.189 (0.328)	-0.431 (0.719)	1.183 ⁺ (0.613)	0.206 (0.357)	0.435 (0.324)	0.039 (0.315)	0.445 (0.378)	0.513 ⁺ (0.268)
职业(普通职工和失 业为参照组)												
行政企事业单位管 理者	0.086 (0.130)		-0.020 (0.091)		0.131 (0.105)	0.192 (0.166)	0.266 (0.223)	0.308 ⁺ (0.182)	0.491 (0.344)	0.561 [*] (0.238)	-0.525 (0.341)	0.574 [*] (0.260)
专业和科研人員	0.076 (0.121)		-0.172 [*] (0.083)		0.094 (0.100)	0.161 (0.166)	0.294 (0.251)	-0.295 (0.216)	0.005 (0.327)	0.247 (0.278)	0.464 (0.397)	0.400 (0.268)
办事人员	0.174 ⁺ (0.093)		0.160 [*] (0.080)		-0.122 (0.109)	0.462 [*] (0.188)	-0.050 (0.232)	0.053 (0.222)	0.147 (0.336)	0.100 (0.297)	0.005 (0.284)	0.607 ^{**} (0.225)
离退休人员	-0.208 (1.007)		-0.178 (0.194)		0.677 ⁺ (0.376)	0.490 (0.769)	-1.430 [*] (0.611)	-0.465 (0.361)	-0.143 (0.314)	0.145 (0.309)	-0.390 (0.403)	-0.365 (0.306)
系数	-1.602 ^{***} (0.304)		-0.511 ⁺ (0.287)		-0.749 [*] (0.372)	-5.728 ^{***} (0.735)	-0.117 (0.353)	-4.106 ^{***} (0.385)	0.487 (0.414)	-3.291 ^{***} (0.408)	0.009 (0.492)	-4.272 ^{***} (0.460)
样本量	8078		6424		6365		3325		2490		2086	
Pseudo R ²	0.051		0.088		0.074		0.102		0.105		0.134	
对数似然值	-3076.45		-3987.26		-4036.61		-2613.87		-1882.99		-1463.35	

注：(1)⁺ $p < 0.10$, ^{*} $p < 0.05$, ^{**} $p < 0.01$, ^{***} $p < 0.001$ (双尾检验)。(2)括号内为标准误。(3)模型中对比组均为 0 套住房。(4)表格中省
略了省份哑变量系数。

在住房产权化早期,体制外的高收入者难以在住房市场上购买住房,在住房面积上处于劣势。随着产权化改革推进和房地产业发展,居民的住房条件得到显著改善,高收入阶层住房优势显现。表 5 显示,1988 年、1995 年和 2002 年最高 25% 收入群体的影响系数分别为 -0.044、0.056 和 0.183 且非常显著。在福利住房的分配逻辑下,在产权化改革进程中处于职业成就期的世代住房优势显现。以 1940 - 1949 世代为例,1995 年和 2002 年的影响系数分别为 0.106 和 0.075,均通过显著性检验。党员住房面积优势增强,影响系数从 1988 年的 -0.007 变为 2002 年的 0.069,系数由不显著变为显著。

在住房金融化阶段,单位和职业群体间的住房面积差异减少,不同学历、世代、收入和职业群体住房面积不平等仍持续存在。高学历群体的住房面积优势持续增强,最高 25% 收入组、管理精英的住房面积优势持续存在。年轻世代住房面积劣势明显,其中“70 后”的系数由负向不显著变为负向显著,“80 后”的系数均为负数且非常显著。

表 5 人均住房面积影响因素变迁的多元线性回归模型分析表

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5	模型 6
	1988 年	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
男性 (女性为参照组)	-0.031 + (0.018)	-0.004 (0.012)	0.001 (0.011)	-0.015 (0.020)	-0.016 (0.024)	-0.002 (0.024)
世代(1960 - 1969 为参照组)						
1939 年以前	0.006 (0.022)	0.156 *** (0.017)	0.089 *** (0.018)	0.043 (0.052)	0.039 (0.047)	0.003 (0.053)
1940 - 1949 年	-0.027 (0.022)	0.106 *** (0.017)	0.075 *** (0.015)	0.181 *** (0.047)	0.131 ** (0.041)	0.081 + (0.043)
1950 - 1959 年	-0.023 (0.021)	0.001 (0.015)	0.018 (0.012)	0.057 + (0.031)	0.088 * (0.036)	0.020 (0.035)
1970 - 1979 年	-0.186 (0.116)	-0.027 (0.061)	0.004 (0.021)	-0.037 (0.028)	-0.067 + (0.038)	-0.088 * (0.035)
1980 年以后	— (—)	— (—)	— (—)	-0.114 ** (0.036)	-0.171 *** (0.050)	-0.143 ** (0.049)
城镇户籍 (农村户籍为参照组)	— (—)	— (—)	0.324 *** (0.050)	-0.134 *** (0.026)	-0.071 + (0.036)	-0.246 *** (0.036)
党员 (非党员为参照组)	-0.007 (0.011)	0.031 * (0.012)	0.069 *** (0.011)	0.110 *** (0.028)	0.097 ** (0.031)	0.141 *** (0.032)

续表 5

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5	模型 6
	1988 年	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
大专及以上学历(高中及以下为参照组)	-0.014 (0.014)	-0.017 (0.014)	0.047 *** (0.013)	0.077 * (0.030)	0.109 ** (0.037)	0.150 *** (0.035)
在婚 (非在婚为参照组)	— (—)	-0.056 * (0.027)	-0.078 *** (0.021)	-0.077 ** (0.029)	-0.103 ** (0.033)	-0.040 (0.035)
家庭人口数	-0.241 *** (0.005)	-0.211 *** (0.007)	-0.213 *** (0.006)	-0.166 *** (0.008)	-0.165 *** (0.009)	-0.155 *** (0.008)
家庭人均收入 (最低 25% 为参照组)						
最高 25 %	-0.044 ** (0.015)	0.056 ** (0.018)	0.183 *** (0.016)	0.246 *** (0.034)	0.063 + (0.037)	0.135 ** (0.042)
次高 25 %	-0.069 *** (0.014)	0.000 (0.016)	0.099 *** (0.015)	0.165 *** (0.030)	-0.012 (0.034)	0.015 (0.037)
较低 25 %	-0.049 *** (0.013)	-0.002 (0.015)	0.056 *** (0.014)	0.039 (0.030)	-0.025 (0.034)	-0.043 (0.035)
工作单位(体制外和无单位为参照组)						
国有机构	0.003 (0.032)	-0.008 (0.039)	0.072 *** (0.017)	0.051 (0.039)	0.067 (0.049)	0.067 (0.046)
国有和集体企业	-0.026 (0.031)	-0.077 * (0.038)	-0.007 (0.015)	0.007 (0.032)	-0.021 (0.041)	-0.033 (0.041)
离退休	-0.012 (0.134)	0.033 (0.047)	0.033 (0.053)	-0.020 (0.077)	-0.044 (0.066)	0.110 * (0.055)
职业(普通职工和失业为参照组)						
行政企事业单位管理者	0.082 *** (0.018)	0.099 *** (0.017)	0.067 *** (0.014)	0.092 * (0.040)	0.112 * (0.053)	0.020 (0.056)
专业和科研人员	0.044 ** (0.016)	0.025 (0.015)	0.024 + (0.014)	0.014 (0.043)	0.017 (0.060)	-0.077 (0.053)
办事人员	0.059 *** (0.013)	0.096 *** (0.015)	0.003 (0.017)	0.011 (0.045)	-0.011 (0.061)	-0.111 * (0.045)
离退休人员	0.041 (0.131)	0.024 (0.036)	0.001 (0.057)	-0.115 (0.077)	0.006 (0.064)	-0.151 * (0.061)
系数	3.478 *** (0.045)	3.291 *** (0.055)	3.291 *** (0.061)	3.887 *** (0.067)	3.883 *** (0.074)	4.044 *** (0.073)
样本量	8078	6424	6365	3325	2490	2086
R ²	0.309	0.266	0.314	0.243	0.243	0.314

注：(1) + p < 0.10, * p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001 (双尾检验)。(2) 括号内为标准误。(3) 表格中省略了省份哑变量系数。

(三) 住房资产不平等机制分析

在住房产权化和产业化阶段,住房资产不平等具有显著的阶段性特征。在福利住房体系下,职工不拥有居住公房的产权,住房的资产价值无法显现,体制内单位和高学历职工的住房资产累积处于“劣势”。房改售房以后,职工拥有了住房产权,住房资产价值显现,体制内单位职工的系数由负转正、管理精英的系数由不显著变为显著。在产业化阶段,高收入群体的住房资产优势更加凸显,收入分层和住房资产分层的适配度更高。从 1995 年到 2002 年,最高 25% 收入组的系数从 -0.187 上升到 2.148 且在 0.1% 的水平上显著。党员和高学历居民的住房资产优势显现,从 1995 年到 2002 年,大专及以上学历的系数从负向显著变为正向显著,党员的系数变为正向显著。

在住房金融化阶段,体制内外单位职工的住房资产差异不明显,不同职业和收入群体的住房资产差异显著。在房价快速上涨的环境下,高学历、高职业地位和高收入群体更容易获得更多套住房,也能获得更多的住房增值收益,住房资产累积呈现“正向乘数效应”。无房的低收入者要支付更高的房租,呈现“负向乘数效应”。在金融化阶段,收入分层和住房分层的叠加效应加剧了住房资产分化,最高 25% 收入阶层与其他阶层的住房资产分化呈扩大趋势。代际住房资产差异不明显,但系数显示“80 后”的住房资产累积处于劣势。

表 6 人均住房资产影响因素变迁的广义 Tobit 模型分析表

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5
	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
男性 (女性为参照组)	0.135 (0.089)	-0.390 *** (0.106)	-0.429 (1.176)	-3.515 * (1.515)	-1.380 (1.573)
世代(1960 - 1969 年为参照组)					
1939 年以前	-0.217 (0.134)	0.589 *** (0.170)	-5.740 + (3.015)	-1.433 (2.956)	-3.944 (3.435)
1940 - 1949 年	0.058 (0.128)	0.431 ** (0.147)	-0.375 (2.694)	3.653 (2.622)	0.855 (2.779)
1950 - 1959 年	-0.137 (0.115)	0.282 * (0.120)	0.071 (1.768)	3.387 (2.256)	1.122 (2.278)
1970 - 1979 年	-0.281 (0.492)	-0.323 (0.204)	0.159 (1.612)	0.028 (2.386)	-2.148 (2.259)

续表 6

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5
	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
世代(1960 – 1969 年为参照组)					
1980 年以后	— (—)	— (—)	0. 036 (2. 088)	– 3. 807 (3. 139)	– 3. 969 (3. 214)
城镇户籍(农村户籍为参照组)	— (—)	1. 139* (0. 518)	2. 504 + (1. 502)	2. 237 (2. 300)	1. 740 (2. 375)
党员 (非党员为参照组)	0. 155 (0. 095)	0. 371 *** (0. 106)	7. 686 *** (1. 583)	5. 688 ** (1. 970)	3. 004 (2. 070)
大专及以上学历 (高中及以下为参照组)	– 0. 389 *** (0. 108)	0. 231 + (0. 123)	5. 275 ** (1. 732)	12. 383 *** (2. 316)	6. 361 ** (2. 252)
在婚 (非在婚为参照组)	– 0. 034 (0. 209)	– 0. 296 (0. 208)	– 3. 608* (1. 676)	– 2. 177 (2. 087)	3. 276 (2. 269)
家庭人口数	– 0. 041 (0. 051)	– 0. 408 *** (0. 061)	– 2. 284 *** (0. 478)	– 1. 517 ** (0. 545)	– 1. 309* (0. 548)
家庭人均收入 (最低 25% 为参照组)					
最高 25%	– 0. 187 (0. 137)	2. 148 *** (0. 159)	13. 772 *** (1. 946)	14. 785 *** (2. 343)	16. 084 *** (2. 704)
次高 25%	– 0. 422 *** (0. 120)	0. 781 *** (0. 142)	2. 374 (1. 750)	2. 458 (2. 156)	– 0. 348 (2. 416)
次低 25%	– 0. 339 ** (0. 113)	0. 342* (0. 136)	1. 008 (1. 709)	0. 406 (2. 138)	– 1. 488 (2. 267)
工作单位(体制外和无单位为参照组)					
国有机构	– 0. 574* (0. 280)	0. 230 (0. 163)	– 7. 488 *** (2. 248)	– 4. 869 (3. 086)	2. 209 (2. 999)
国有和集体企业	– 0. 620* (0. 272)	– 0. 048 (0. 147)	– 2. 333 (1. 819)	– 2. 848 (2. 605)	3. 785 (2. 650)
离退休	– 0. 441 (0. 347)	– 0. 064 (0. 521)	– 0. 228 (4. 386)	1. 568 (4. 179)	12. 37 *** (3. 524)
职业(普通职工和失业为参照组)					
行政企事业单位管理者	0. 157 (0. 131)	0. 436 ** (0. 138)	4. 089 + (2. 261)	12. 84 *** (3. 318)	0. 627 (3. 602)
专业和科研人员	– 0. 037 (0. 119)	0. 056 (0. 132)	4. 377 + (2. 458)	– 1. 060 (3. 780)	2. 153 (3. 417)
办事人员	0. 242* (0. 115)	– 0. 429 ** (0. 163)	0. 510 (2. 578)	– 1. 056 (3. 844)	– 2. 383 (2. 944)

续表 6

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5
	1995 年	2002 年	2010 年	2012 年	2014 年
职业(普通职工和失业为参照组)					
离退休人员	-0. 116 (0. 283)	0. 033 (0. 566)	-2. 882 (4. 404)	0. 127 (4. 079)	-9. 629* (3. 904)
系数	-0. 312 (0. 409)	1. 308* (0. 617)	11. 275** (3. 865)	6. 472 (4. 685)	6. 195 (4. 755)
Sigma 系数	2. 573*** (0. 041)	3. 580*** (0. 036)	31. 067*** (0. 397)	34. 337*** (0. 539)	32. 992*** (0. 561)
样本量	6424	6365	3325	2490	2086
Pseudo R ²	0. 039	0. 046	0. 035	0. 028	0. 041
对数似然值	- 7595. 32	- 15415. 48	- 15337. 18	- 10817. 02	- 9095. 74

注: (1) + p < 0. 10, * p < 0. 05, ** p < 0. 01, *** p < 0. 001(双尾检验)。(2) 括号内为标准误。(3) 表格中省略了省份哑变量系数。

五、结论与讨论

住房市场化改革作为中国整体改革的重要组成部分,是考察市场转型的重要领域。本文基于住房改革实践,利用追踪数据和多年截面数据系统考察住房市场化关键进程及其对住房不平等的影响。改革开放以来,政府通过保护私有住房产权、出售公有住房等方式拉开了住房改革序幕,通过建立房屋所有权登记发证制度,从法律层面初步建立了城市住房产权制度,使住房从城市“宅基地房”变为可以自由定价和交易的产权住房。住房产权化改革激发了巨大的市场潜力,房地产开发投资成为拉动经济增长的重要方式,房地产业被确立为支柱性产业。为了维持大规模建设投资,地方政府对土地出让收入和土地融资的依赖程度加深。地方政府出台各种政策促进住房消费并推动房价上涨,刺激了居民的住房投资和投机需求,住房市场进入了金融化阶段。住房市场化对城市居民的居住条件和社会结构产生了深刻影响,城市家庭的住房自有率显著提升,人均住房面积和住房资产显著增加,住房资产占家庭资产比重显著上升。住房市场化也引发了城市住房不平等,加剧了社会贫富差距。CFPS 2010 - 2014 年数据显示,城市家庭住房资产不均等度显著高于收入和住房面积的不均等度。在房价高速增长

的催化下,住房资产不平等成为 21 世纪初中国城市贫富分化的主要标志,也是贫富分化加剧的重要机制。

在市场化各个阶段,住房不平等具有显著的阶段性特征。住房产权化改革影响了住房可得性,住房产业化和金融化则使得住房消费和住房资产的差异突显。住房不平等在产权化阶段表现为住房产权不平等,在产业化阶段表现为住房面积差异性,在金融化阶段转为住房资产不平等。在住房套数方面,高收入、高职业地位和高学历者优势累积效应明显,年轻世代处于明显劣势。在住房面积方面,住房市场化减少了体制内外单位以及不同职业群体间的住房差异,加剧了代际以及不同收入和学历群体间的住房面积不平等,其中“70 后”和“80 后”的住房面积显著低于其他世代。在住房资产方面,住房市场化加剧了不同地区、收入、职业和学历群体间的住房资产差异,高收入、高职业地位和高学历者的优势凸显,不同地区住房资产差异显著。

城市住房分化是体制、市场和家庭多重因素聚合的结果。在住房市场化进程中,体制因素影响减弱,市场因素和家庭因素影响增强。在市场因素方面,学历和职业地位是影响住房资产不平等的重要因素,管理精英和高学历者在住房资产上具有优势。在家庭因素方面,收入是影响住房面积、住房资产和住房数量不平等的重要因素,高收入家庭在住房面积、资产和数量上均有显著优势。在市场化进程中,收入分层和住房分层经历了从“失配”“适配”到“叠配”的过程。在金融化阶段,高收入家庭拥有更多套住房,能获得更多住房资产增值,收入分层和住房分层的叠加效应明显,从而进一步加剧了住房分化。

住房对社会贫富分化具有重要影响的原因在于住房具有双重属性。住房既是一种商品,又是一项基本权利(Pattillo, 2013)。住房既有经济功能及财富效应,又有社会功能及福利效应和保障效应。在福利住房体制下,住房强调社会功能和福利效应,经济功能和财富效应被抑制,造成普遍的住房短缺和住房贫困。在住房产权化阶段,住房的经济功能和财富效应显现,城市家庭的住房条件得到有效改善,住房不平等有所缓解。在产业化和金融化阶段,住房的经济功能和财富效应膨胀,社会功能和保障效应受抑制。现阶段城市住房问题的根本原因在于住房财富效应强化和保障效应弱化,使住房的经济功能和社会功能失衡。因此,应从住房功能和属性出发寻求住房问题解决之道,限制住房财富效应膨胀,发挥住房的保障效应,使住有所居落到实处。此外,如何使

住房经济功能和社会功能达到均衡,实现托底民生服务和维持市场活力双重目标,是住房市场化改革需要解决的重要理论问题。政府在城市土地供应者的理性人政府与公共服务提供者的服务型政府之间如何取得平衡,成为未来市场化走向的关键。

本文还存在一些不足。住房市场化改革受政策和区域市场化程度双重影响,系统考察住房市场化进程需要有更长期的追踪数据。由于CHIP并非追踪数据,数据时间跨度也较大,影响了本文对个别改革时点的考察。中国不同地区和城市的住房价格和住房资产存在巨大差异,限于篇幅,本文没有讨论不同类型城市的住房分化。住房不平等受整体市场化改革、经济发展模式和经济全球化等多重因素影响。近年来,住房市场面临逆全球化的外部环境和中央政府对住房市场的强烈干预,这种迥异的内外外部环境如何影响金融化阶段的住房不平等,需要更深入的研究。

参考文献:

- 陈彦斌、邱哲圣,2011,《高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等》,《经济研究》第10期。
- 陈钊、陈杰、刘晓峰,2008,《安得广厦千万间:中国城镇住房体制市场化改革的回顾与展望》,《世界经济文汇》第1期。
- 方长春,2014,《体制分割与中国城镇居民的住房差异》,《社会》第3期。
- 付敏杰、张平、袁富华,2017,《工业化和城市化进程中的财税体制演进:事实、逻辑和政策选择》,《经济研究》第12期。
- 胡蓉,2012,《市场化转型下的住房不平等:基于CGSS2006调查数据》,《社会》第1期。
- 何晓斌、夏凡,2012,《中国体制转型与城镇居民家庭财富分配差距——一个资产转换的视角》,《经济研究》第2期。
- 靳永爱、谢宇,2015,《中国城市家庭财富水平的影响因素研究》,《劳动经济研究》第5期。
- 李斌、王凯,2010,《中国社会分层研究的新视角——城市住房权利的转移》,《探索与争鸣》第4期。
- 李骏,2017,《城市住房阶层的幸福感与公平感差异》,《华中科技大学学报(社会科学版)》第1期。
- 李强、王美琴,2009,《住房体制改革与基于财产的社会分层秩序之建立》,《学术界》第4期。
- 刘升,2014,《房地产的社会阶层固化性》,《河北法学》第5期。
- 刘守英,2018,《土地制度变革与经济结构转型——对中国40年发展经验的一个经济解释》,《中国土地科学》第1期。
- 刘祖云、毛小平,2012,《中国城市住房分层:基于2010年广州市千户问卷调查》,《中国社会科学》第1期。
- 闵学勤,2012,《社会分层下的居住逻辑及其中国实践》,《开放时代》第1期。

- 森,阿玛蒂亚·詹姆斯·福斯特,2015,《论经济不平等》,王利文、于占杰译,北京:中国人民大学出版社。
- 石志华,1997,《“九五”经济发展,谁主沉浮?——把住宅产业培育成为新的经济增长点》,《中国房地产》第1期。
- 孙立平,2002,《实践社会学与市场转型过程分析》,《中国社会科学》第5期。
- 汤林闽,2016,《中国土地出让金收支状况:2007—2014年》,《财经智库》第1期。
- 王国军、刘水杏,2004,《房地产业对相关产业的带动效应研究》,《经济研究》第8期。
- 王宁、张杨波,2008,《住房获得与融资方式》,《广东社会科学》第1期。
- 王存同,2017,《进阶回归分析》,北京:高等教育出版社。
- 魏万青,2014,《制度变迁与中国城市居民住房不平等的演化特征》,《江汉论坛》第5期。
- 吴敬琏,2006,《中国经济增长模式抉择》,上海:上海远东出版社。
- 吴开泽,2016,《生命历程视角的城市居民二套房获得》,《社会》第1期。
- ,2017,《房改进程、生命历程与城市住房产权获得(1980—2010年)》,《社会学研究》第5期。
- 吴卫星、邵旭方、陶利斌,2016,《家庭财富不平等会自我放大吗?——基于家庭财务杠杆的分析》,《管理世界》第9期。
- 谢宇、张晓波、李建新、于学军、任强,2014,《中国民生发展报告2014》,北京:北京大学出版社。
- 杨赞、张欢、赵丽清,2014,《中国住房的双重属性:消费和投资的视角》,《经济研究》第1期。
- 易成栋、黄友琴,2011,《家外有宅:北京市家庭多套住宅的空间关系研究》,《经济地理》第3期。
- 塞勒尼等,2010,《新古典社会学的想象力》,吕鹏、刘建洲、王颖曜、闻翔译,北京:社会科学文献出版社。
- 张传勇,2018,《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》第1期。
- 张海东、杨城晨,2017,《住房与城市居民的阶层认同——基于北京、上海、广州的研究》,《社会学研究》第5期。
- 赵燕菁,2014,《土地财政:历史、逻辑与抉择》,《城市发展研究》第1期。
- 中国人民银行金融稳定分析小组,2018,《中国金融稳定报告(2018)》,北京:中国金融出版社。
- 周飞舟,2006,《分税制十年:制度及其影响》,《中国社会科学》第6期。
- 周华林、李雪松,2012,《Tobit模型估计方法与应用》,《经济学动态》第5期。
- 周雪光、图玛·库恩,2002,《国家社会主义制度下社会阶层的动态分析——1949—1993年的中国城市状况》,边燕杰主编《市场转型与社会分层——美国社会学者分析中国研究》,北京:生活·读书·新知三联书店。
- Ansell, B. 2014, “The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State.” *American Political Science Review* 108.
- Bian, Y. 2002, “Chinese Social Stratification and Social Mobility.” *Annual Review of Sociology* 28.
- Bian, Y. J., J. R. Logan, H. L. Lu, Y. K. Pan & Y. Guan 1997, “‘Work Units’ and the Commodification of Housing: Observations on the Transition to a Market Economy with Chinese Characteristics.” *Social Sciences in China* 18(4).

- Davis, D. S. 2003, "From Welfare Benefit to Capitalized Asset: The Re-commodification of Residential Space in Urban China." In R. Forrest & J. Lee (eds.), *Housing and Social Change: East-West Perspectives*. New York: Routledge.
- Fu, Q. & N. Lin 2013, "Local State Marketism: An Institutional Analysis of China's Urban Housing and Land Market." *Chinese Sociological Review* 46(1) .
- Gotham, K. F. 2002, *Race, Real Estate, and Uneven Development: The Kansas City Experience, 1900 - 2000*. Albany: State University of New York Press.
- Huang, Y. Q. & L. W. Jiang 2009, "Housing Inequality in Transitional Beijing." *International Journal of Urban & Regional Research* 33(4) .
- Hvistendahl, M. 2013, "The Numbers Game." *Science* 340(6136) .
- Keister, L. A. & Stephanie Moller 2000, "Wealth Inequality in the United States." *Annual Review of Sociology* 26.
- Lee, J. 2000, "From Welfare Housing to Home Ownership: The Dilemma of China's Housing Reform." *Housing Studies* 15(1) .
- Logan, J. R., Y. J. Bian & F. Q. Bian 1999, "Housing Inequality in Urban China in the 1990s." *International Journal of Urban and Regional Research* 23(1) .
- Logan, J. R., Y. P. Fang & Z. X. Zhang 2010, "The Winners in China's Urban Housing Reform." *Housing Studies* 25(1) .
- Massey, D. S. 1990, "American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass." *American Journal of Sociology* 96(2) .
- Pattillo, M. 2013, "Housing: Commodity versus Right." *Annual Review of Sociology* 39.
- Quinn, S. 2010, *Government Policy, Housing, and the Origins of Securitization, 1780 - 1968*. PhD Dissertation, Department of Sociology, University of California, Berkeley.
- Ren, Q., R. Hu 2016, "Housing Inequality in Urban China." *Chinese Journal of Sociology* 2(1) .
- Rugh, J. S. & D. S. Massey 2010, "Racial Segregation and the American Foreclosure Crisis." *American Sociological Review* 75(5) .
- Sato, H. 2006, "Housing Inequality and Housing Poverty in Urban China in the Late 1990s." *China Economic Review* 17(1) .
- Song, X. & Y. Xie 2014, "Market Transition Theory Revisited: Changing Regimes of Housing Inequality in China, 1988 - 2002." *Sociological Science* 1(1) .
- Stuart, G. 2003, *Discriminating Risk: The U. S. Mortgage Lending Industry in the Twentieth Century*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- Wang, Y. P. & A. Murie 1996, "The Process of commercialisation of Urban Housing in China." *Urban Studies* 33(6) .
- Yi, C. D & Y. Q. Huang 2014, "Housing Consumption and Housing Inequality in Chinese Cities During the First Decade of the Twenty-First Century." *Housing Studies* 29(2) .

作者单位: 华东理工大学社会与公共管理学院
责任编辑: 向静林

example, explores the innovation of trust production mechanism during the development of Internet enterprises. The author argues that the essence of such trust production is to change the relationship structure, and empower the weak in the trust relationship. The root of this process lies in the fact that to the “ubiquitous” technology of the Internet and the fact of “de-localization” have led to fundamental changes in the number and structure of all parties involved in economic activities. In the expanded overall market, the seller’s autonomy has declined due to intensified competition, and the economic value of the buyer’s demand has been enlarged due to integration. Therefore, the intrinsic motivation of profit-making has greatly stimulated the innovative behavior of enterprises, promoted social trust and promoted market prosperity.

Housing Marketization and Housing Inequality: A Study Based on CHIP and CFPS Data *Wu Kaize* 89

Abstract: From the perspective of institutional analysis, based on CHIP data and CFPS data, this paper analyzes housing marketization reform process and its influence on housing inequality. There are three stages of housing propretization, housing industrialization and housing financialization during the housing marketization. Housing changes from consumer goods to investment goods and financial derivative. It also becomes the main source of wealth for urban families and critical mechanism of social differentiation. Housing marketization effectively improves urban families’ housing conditions, while aggravating gaps among age cohorts and classes in terms of housing size, the number of properties, etc. The continuous increase of housing price expands the wealth effect of housing. Income and housing stratification intensify wealth polarization in urban China in the early 21st century. This paper proposes that future housing reform should balance the economic and social function of housing, and avoid wealth polarization aggravation.

PAPER

Literary Activities and Social Adaptation of the “Migrant Poets” *Liu Chang* 115

Abstract: Literary writing constitutes a way for an individual to regulate the relationship between himself and his structural situation in the process of constructing the self. Literary writing of the adapting migrant poets presents three ways to cope with their life situation: to repair the emotional damage caused by life opportunities, to accumulate cultural capital to transform the structural situation and achieve upward mobility, to