

实证社会科学

(第四卷)

主编 钟 杨
副主编 吴建南 樊 博

抵制与恳请：差异化的业主集体行动 谢 岳
匹配与社会科学因果推论 蒋建忠
社区重构与农村留守老人的抑郁症状：基于 CHARUS 截面数据的分析 杨 帆
公共管理研究中的实验科学：公共管理与认知神经科学的交叉与融合 梁 莹
大数据为社会网络分析带来「黄金时代」 郑 路
锚定场景法：背景、概念与应用——以腐败感知为例 孙宗铎 朱 琳 孟天广

Social Science
Research



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS



实证社会科学

Social Science Research

(第四卷)

钟 杨 主编



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(C I P)数据

实证社会科学. 第四卷 / 钟杨主编. —上海:上海交通大学出版社,2017

ISBN 978-7-313-18537-2

I. ①实… II. ①钟… III. ①社会科学-文集 IV. ①C53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017) 第 303046 号

实证社会科学(第四卷)

主 编: 钟 杨	
出版发行: 上海交通大学出版社	地 址: 上海市番禺路 951 号
邮政编码: 200030	电 话: 021-64071208
出 版 人: 谈 毅	
印 刷: 上海天地海设计印刷有限公司	经 销: 全国新华书店
开 本: 787mm×1092mm 1/16	印 张: 8.25
字 数: 127 千字	
版 次: 2017 年 12 月第 1 版	印 次: 2017 年 12 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-313-18537-2/C	
定 价: 42.00 元	

版权所有 侵权必究
告 读 者: 如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系
联系电话: 021-64366274

实证社会科学

Social Science Research

主办单位：上海交通大学国际与公共事务学院

主 编：钟 杨

副 主 编：吴建南 樊 博

编委会成员：(按姓氏笔画排列)

边燕杰(西安交通大学)

李连江(香港中文大学)

杨开峰(中国人民大学)

肖唐镖(南京大学)

吴建南(上海交通大学)

何艳玲(中山大学)

陆 铭(上海交通大学)

陈映芳(上海交通大学)

陈 捷(上海交通大学)

庞 珣(清华大学)

赵鼎新(University of Chicago)

钟 杨(上海交通大学)

唐文方(University of Iowa)

唐世平(复旦大学)

阎学通(清华大学)

敬义嘉(复旦大学)

谢 宇(Princeton University)

谢 岳(上海交通大学)

蓝志勇(University of Arizona)

樊 博(上海交通大学)

编辑部成员：

钟 杨 吴建南 樊 博 陈映芳 刘帮成 谢 岳

陈永国 黄琪轩 陈慧荣 陈 拯 魏英杰

杜江勤 韩广华 杨 姗 邓玉玲

目 录

研究文章

- 抵制与恳请：……差异化的业主集体行动 谢 岳 / 1
- 匹配与社会科学因果推论 蒋建忠 / 3
- 社区重构与农村留守老人的抑郁症状：
基于 CHARLS 截面数据的分析 杨 帆 / 29

方法探讨

- 公共管理研究中的实验科学：公共管理与认知神经科学的
交叉与融合 梁 莹 / 49
- 大数据为社会网络分析带来“黄金时代” 郑 路 / 63
- 锚定场景法：背景、概念与应用
——以腐败感知为例 孙宗锋 朱 琳 孟天广 / 65

书评

- 超越“讲故事”的案例研究
——读 *Designing Case Studies: Explanatory Approaches*
in Small-N Research 有感 刘一弘 / 72

数据库介绍

- 世界价值观调查(World Values Survey)的介绍 韩广华 / 81

投稿须知

/ 97 99

CONTENTS

Research Articles

- Resisting or Pleading: the Diversified Collective
Actions by the Urban Homeowners Xie Yue/3
- Matching Estimates and Causal Inference in
Social Science Jiang Jianzhong/29
- Community restructuring and depressive
symptoms of rural left-behind elderly: a cross-
section study based on CHARLS Yang Fan/49

Academic Methods

- The Experimental Approach in the Study of Public
Administration: An Intersection and Integration of
Public Administration and Cognitive Neuroscience Liang Ying/65
- Big Data Brings Social Network Analysis into A
Golden Age Zheng Lu/72
- Anchoring Vignettes: Context, Concept and
Application Sun Zongfeng;
Zhu Lin; Meng
Tianguang/81

Book Review

- Case Studies That Go beyond “Story-telling” Liu Yihong/99

Introduction of Social Science Data

- About World Values Survey Han Guanghua/109

研究文章

抵制与恳请：差异化的业主集体行动

谢 岳*

摘 要：始于 1998 年的城市住房制度改革是中国社会转型的一个重要分水岭。以产权私人化为核心的改革不仅有力推动了阶层的生产和再生产,也成为城市业主集体行动的重要动力。以往的研究都是从产权性质出发,解释业主如何发起捍卫产权的集体行动,但是,作者在上海的田野调查中发现,业主的集体行动并非都是抗争性的,在“商品房”与“房改房”业主之间,他们的集体行动表现出明显的差异:前者的行动是抗争性的,以维护权利为诉求,后者则是恳求性的,以争取政府救济为诉求。事实上,房屋产权的性质难以解释这种差异性。本文尝试从产权的来源角度,通过双案例比较分析,解释为什么“商品房”业主会倾向于维权抗争,而“房改房”业主倾向于恳请性行动。作者认为,在两种不同的产权来源之下,国家—市场—业主之间的关系受到两种不同逻辑的影响,“商品房”小区盛行的国家资本主义的逻辑和“房改房”小区盛行的社会主义父权制逻辑。这两种逻辑最终塑造了两种不同的集体行动模式。

关键词：城市业主;集体行动;房屋产权;业主委员会

一、研究的问题

过去 20 年,城市化过程中的城市住房改革为研究中国的城市社会结构、集体行动与城市基层政治,提供了极好的机会。在众多的研究当中,从房屋产

* 谢岳,上海交通大学国际与公共事务学院教授,中国城市治理研究院研究员。

权的性质来观察城市政治,吸引了大批研究者的兴趣。这些研究大致形成了两种观察路径:比较常见的,研究者将房屋私有产权作为观察的背景,讨论城市中产阶级如何通过集体行动来捍卫权利与利益(Read, 2005; Cai, 2005; Wang, et al., 2013; 张磊, 2005; 陈映芳, 2006; 陈鹏, 2010; Yip and Jiang, 2011; 庄文嘉, 2011; 何艳玲、钟佩, 2013), 以及集体抗议对中产阶级的集体认同产生了什么样的影响(夏建中, 2003; 沈原, 2007; 陈鹏, 2009; 张磊、刘丽敏, 2005; 熊易寒, 2012); 另一个研究路径侧重比较分析, 以两种不同的房屋产权——公有与私有——作为研究背景, 在微观层面上探究国家与社会是如何互动的, 并且解释了这种互动是如何塑造中产阶级和底层民众不同的集体行为的(曾文慧, 2002; Heberer and Göbel, 2011; Tomba, 2014)。尽管上述两大研究路径在讨论议题、研究发现以及研究方法方面有所区别, 但都明确或隐含以房屋产权的性质作为讨论城市政治的起点。不过, 田野调查发现, 在私有产权的住宅区, 城市业主的集体行动却表现出显著的差异性, 集体行动的特征对应于不同的居住区类型: 在“商品房”居住区, 业主行动以对抗性动员为主, 而在“房改房”居住区, 居民的集体行动大多是恳求性动员。^① 如何解释在同一种产权之下业主发起的不同集体行动模式呢? 本文认为, 房屋私有产权的不同来源——政府或市场——有可能具有更有力的解释力。在两种不同的产权来源之后, 隐藏着两种不同的政治经济逻辑, 在居住空间里, 它们塑造了国家—市场—社会之间不同的关系, 从而塑造了业主集体行动的差异性模式。

上海长期以来是中国规模最大和经济最发达的城市, 住房制度改革也曾经是全国的模范样本。计划经济和市场经济对于这座城市住房制度演变的影响, 超过了一般的城市。因此, 国家—市场—社会之间的关系结构呈现得更加充分与完整。这就为揭示产权的不同来源如何影响集体行动的模式, 提供了合适的检验契机。关于上海住房改革的第一手资料, 部分来自于政府的文件、统计年鉴和有关部门提供的内部数据, 小部分引用了他人的已有研究成果。业主集体行动的案例收集, 是在徐汇区完成的。该区在上海市的地理版图上具有代表性, 部分区域处于中心城区, 部分区域属于边缘城区, 和郊区相连。在该区的 5 个街道办事处、9 个居委会, 笔者选取了 2 个“商品房”小区、2 个“房改房”小区。案例收集采用深度访谈的方式, 访谈对象涉及区政府、街道办

^① 始于 1998 年的住房改革形成了两种不同来源的私有住房, 一种是政府按照成本价出售的“售后公房”(也叫“房改房”), 另一种是居民从市场上按照市场价格购买的“商品房”。

事处、居委会的干部、业主委员会成员，以及部分居民。

二、房屋产权私人化的政治经济

计划经济年代，国有的“单位”按照行政级别与技术级别向职工提供全方位的社会福利，住房分配也是如此(Lu and Perry, 1997; Walder, 1986)。行政级别越高与技术级别越高的职工，房屋居住的面积就越大，房屋设施也越好；反之亦然(Whyte and Parish, 1985; Zhou, 2004)。这种等级化的再分配办法影响到了住房商品化的过程与结果。住房改革带来了进一步的不平等，优势群体在住房改善以及财富积累方面大大地超越了低层级的社会群体(Wu, 1996; Logan, Bian and Bian, 1999; Yang and Chen, 2014)。1998年，以产权私人化为目标的城市住宅改革诞生了两种类型的私人住房——“商品房”与“房改房”。^① 不过，两种类型的房屋尽管产权性质相同，但是，产权的起源却存在明显差异：“商品房”产权的出现受到强大的市场力量的影响，而“房改房”产权来自于国家的福利赠予，是社会主义的福利制度在市场经济条件下的延续。由两种不同逻辑塑造而成的居住空间，国家的统治逻辑、市场的逐利动机以及业主的权利保护相互影响，它们围绕着居住空间中的房屋产权与公共资源展开博弈。

在不同的产权来源之下，城市出现了两种类型的私人产权住房。“商品房”小区由于房屋结构更好、公共设施完备、管理完善，受到了大量经济状况更好、社会地位更高的中产阶级的青睐。这些群体大多来自政府、事业单位以及大型国有企业与外资企业的高级管理人员(Cai, 2005; Tomba, 2014)，他们在封闭的物理空间，追求着各自的“天堂之梦”(Li, 2010)。“商品房”的买卖遵照的是市场逻辑，品质好的商品也意味着更高的价格，因此，收入低的人群购买高档“商品房”的能力就受到很大的限制(Yang and Chen, 2014)。大量的城市底层民众所拥有的私人产权的房屋还是以“房改房”为主。“房改房”业主要主要由两大群体构成，一部分是国有企业退休职工和下岗工人，另一部分是因中心城区公共工程和商业开发项目被拆迁安置的居民(张磊、刘丽敏, 2005)。由于房改前后国有企业职工大多集中居住，拆迁安置的居民选择的新居住区也相

^① 在北京、上海、武汉、昆明和西安这样的特大城市，截止到2012年，每百户居民拥有“房改房”的比例相当接近，北京的比例最高(42.1%)，广州最低(32%)；每百户家庭拥有“房改房”与“商品房”的比例也比较接近，广州最高(57.2%)，北京最低(35%)(参见以上各个城市2013年的统计年鉴)。

对集中,因此,不同于“商品房”业主来源的多样性,“房改房”小区业主的个人背景相对单一,同质性更高。由于产权属性相同,《物权法》与《物业管理条例》对两类小区的权利规定也是相同的,即业主享有对房屋所具有的物权(财产权),以及在居住区内享有的自治权(陈鹏,2009)。从物业管理的模式来看,两类小区都按照市场逻辑运转,业主大会通过公开竞标的形式,决定选取哪家物业公司提供服务,并且服务的买卖双方签订合同,建立契约关系。

在两种不同的居住空间里,法律定义了业主与政府之间的关系。根据法律规定,业主、业主大会以及业委会具有法定的房屋财产权和自我管理的治理权限。这些权利赋予业主集体维护私人商品、解决公共问题。不过,政府仍然保留了对业委会的最终管制权。法律规定,凡是私有性质的住宅小区都实行业主自我管理,通过全体业主大会决定事关全体居民利益的事项,具体事项由大会产生的业主委员会负责执行。但是,在业主大会和业主委员会的产生和运行过程中,政府具有最终的否决权,新产生的业委会和修订的小区“三项规约”(《业主大会议事规则》《小区管理规约》和《专项维修基金管理规约》)需要得到区/县房管部门审核与批准才能生效。居委会也在业主自治当中扮演了举足轻重的角色,政府则将其功能定义为指导和监督业主委员会的工作。^①

然而,政府对两类小区的管理实际上采取了两种不同的策略:为了提高管理效率、减轻政府财政负担,“商品房”小区的管理采取的是新自由主义市场原则;“房改房”小区的管理貌似体现市场逻辑,本质上是国家借助于这些制度向城市贫困人口继续输送社会主义的福利(Tomba,2014)。不管是“商品房”小区遵循的市场逻辑,还是“房改房”小区遵循的政治逻辑,国家都没有放弃维护秩序的主导权(Bray,2008; Li,2010)。主导权的建设与维系主要依托基层政府(街道办事处)和政府的代理机构(居委会)。在住宅商品化的过程中,为了适应新的治理形势,城市的街道政府和居委会都发生了很大的变化,前者以“边界扩大化”与“去法团化”提升对社会的管理权威(何艳玲,2006),后者则承担了过去单位制度下迁转而来的管理职能(华为,2000; Read,2000)。由于被赋予了政治功能,居委会需要借助于业委会来推行政策执行,居委会对业委会存在着很大的依赖性,居委会干预业委会的现象很普遍(Read,2000)。居委会或者采取特定的办法影响业委会的选举,确保他们中意的候选人当选,或者拉拢业委会主任,建立互惠的政治经济同盟关系(张磊、刘丽敏,2005)。

① 参见国务院《〈物业管理条例〉实施细则》,2003年9月生效。

政府与业主之间的关系还常常因商业开发与物业管理变得更加复杂。在城市房地产开发的模式主要以政府主导为主，国有和集体两种类型的房地产公司远远地超过私有资本组建的公司。因此，大部分“商品房”开发小区都是由政府成立的房地产公司或者政府背景的公司承建。例如，2014年，房地产内资企业数量为89 218家，而外资企业（包括港澳台企业）只有4 979家（国家统计局，2015）。由这种开发模式衍生出来的利益关系还包括：“商品房”小区的物业公司大多隶属于开发商；第一届业主委员会是由开发商指定的；居委会和街道政府一般情况下更倾向于保护政府背景的开发商的利益（张磊、刘丽敏，2005）。在“房改房”小区，房屋都是由政府部门或原来的单位建造的，业主、业委会与居委会、政府之间的关系更加紧密，这种密切关系由于小区资源的贫乏而演变为一种依附关系。总之，在“商品房”小区，业主、业委会与居委会之间更容易形成一种对立关系，而在“房改房”小区两者关系相对融洽。

政府试图主导城市私人领域的意图与努力，为其基层代理机构的寻租提供了机会。在“商品房”小区，大量的维修基金与物业管理收益成为业主、居委会和物业公司博弈的一个焦点。居委会干部在依托物业公司为其推进基层社会工作的同时，经常会参与到物业公司对小区公共资源的争夺当中。有的居委会的做法是，对物业公司的违规行为（如虚报项目和维修金额、不公开账务等）采取纵容或“睁一眼，闭一眼”的态度；作为回报，物业公司一方面在工作上更加支持居委会，另一方面，也会向居委会成员提供一些实际的好处（张磊、刘丽敏，2005；陈鹏，2010）。在“房改房”小区，公共资源稀缺，这就影响了居委会与物业公司之间利益联盟的关系状态。不同于“商品房”小区的抽取逻辑，在“房改房”小区，居委会往往是安抚物业公司，说服它们留下来继续提供服务；同时，利用接近上级政府的机会，为物业公司争取更多的补贴。

在私人产权的居住空间，业主与物业公司的关系也是影响业主行动的一个重要因素。从制度设计上讲，物业管理公司是一个服务供应方，业主们通过业主委员会以物业管理费向物业公司购买服务。业主大会是服务的购买方，有权决定是否雇佣某个公司，这样，物业公司就不会参与到小区公共利益的博弈过程。但是，物业公司的这种经济上的中立性表现得很不理想，参与小区集体利益抽取的行为在“商品房”小区显得尤其突出。在这类小区，尽管物业公司有国有的也有民营的，但它们抽取集体资源的手法是相似的，即以虚报甚至谎报工程款项的方式从庞大的维修基金中捞取好处（陈鹏，2010）。由于物业管理费和停车收费的标准数较高，在“商品房”小区，这笔资金也常常成为物业

公司和业委会联手牟利的一个重要目标。一旦基层政府与居委会试图利用小区公共资源谋取利益,物业公司就会成为居民小区社会矛盾的焦点(陈鹏,2009)。在“房改房”小区,物业管理领域既不是完全的行政运作,也不是单纯的市场运作(张磊,2005),而是一种国家安排之下的政治经济运作。在这种类型的小区里,业主们继续享受着福利,长期缴纳低廉的物业管理费用,管理价格受到政府的严格控制,物业公司不得随便涨价。相应地,物业管理公司都具有官方色彩,几乎都是从政府房管部门转制而来。这些物业公司以市场运作的方式向业主收取一定的费用之外,每年还能从政府部门获得相当数量的财政补贴。

在两种类型的居住小区,不同的运行逻辑导致了不同关系状态。在“商品房”小区,由于公共资金充裕,政府或深或浅地嵌入到小区的开发和管理中,业主们出于自身权益的考虑,会关心资金的使用情况,判断业委会成员管理能力和清廉状况,对照法定文件观察业委会选举的程序问题,等等。一旦发现自己的权利受到侵害,通常会动员居民,利用法律进行维权,有些业主甚至借助于维权来推动相关立法(陈鹏,2010)。基层政府、开发商、物业公司、居委会也经常会卷入到这种冲突当中(张磊、刘丽敏,2005)。比较常见的情况是,由开发商、居委会指定的第一届业委会成员容易成为腐败利益链的关键一环,协助或伙同开发商、物业公司或居委会将居民的公共利益占为己有。中产阶级的动员能力借助于优越的社会地位和财富水平而得到提升。通过建立自己的组织(Read,2005;何艳玲、钟佩,2013),利用政府内部的私人关系网络,或者借助于小区内的私人关系,他们经常能够在本小区甚至跨小区进行正式或非正式的动员(Shi and Cai,2006;庄文嘉,2011;熊易寒,2012)。

“房改房”小区业主所面临的难题并不涉及权利被侵害的问题。“房改房”小区的居民收入较低,小区房屋老旧现象严重,大批小区都面临着大修、重建的现实问题。然而,由于这些小区当年在政府以成本价出售给居民的时候,收取的维修基金数量过少,远远不足以偿付房屋的大修大建;另外,政府在出售房屋的时候规定的物业管理费征收标准过低,在物业成本不断增加的背景下,不少小区的物业公司收支倒挂,就采取“抛盘”的做法一走了之,导致小区物业陷入无人管理的混乱状况。换句话说,小区房屋的质量退化并不是由外部权利主体强加的,他们的集体表达也不在法律保护范围之内。在这种情况下,他们常常采取合作的态度,以信访的形式向政府反映困难,争取财政在小区大修项目以及物业管理上给予更多支持。

三、上海住宅商品化的混合逻辑

上海的住宅商品化过程充分地体现了两种不同的逻辑：第一，市场运作与行政运作逻辑体现在住宅建设、分配以及管理的每个环节，既影响到政府与业主之间的关系，也影响到物业公司与业主之间的关系；第二，权力扩张与权利保护的逻辑体现在国家建设与居民自我管理当中，为了社区的稳定，国家扩大了代理机构的权责，延伸与扩张政治控制的范围，同时，为了降低控制的成本，业主从国家那里获准实施自治的权利。在“商品房”和“房改房”，上述两种逻辑发挥的作用有所不同，对业主的影响也有所不同。在特定情况下，当上述两种逻辑发生严重冲突的时候，基层政府、业主与物业（包括开发商）之间的关系要么随之恶化，彼此对抗，要么简化为政府接管的“一边倒”的行政依附。

早期，上海城市住宅建设的目标是服务于工业化发展，由工业化塑造的住宅结构与功能对后来的房屋商品化产生了很大的影响。1951至1958年期间，“按照工业分布的状况，本着职工就近生产、就近生活的要求，统筹安排住宅新村的位置，既要距离工业区较近，尽可能缩短职工上下班的交通时间，又要同工业区保持适当距离，防止工业生产中有有害气体和噪音的侵袭”，在市区84平方公里范围的边缘，政府规划住宅基地，建造工人新村（崔广录，1998）。第二个工人新村的建设高潮发生在1980年，政府将住宅建设范围扩大到环绕市区277平方公里的城乡接合部，新建74个居住区，其中，绝大部分是在原市区边缘的住宅新村基础上扩展而成（崔广录，1998）。这些工人新村大致上位于现在的内环与中环高架道路之间。

20世纪80年代开始，市政府尝试土地制度改革，并且采取房屋建设的多元化投资策略，分解政府财政支出的困难。1987年，市政府在全国第一次推行工业企业土地使用权有偿拍卖，1994年，国有土地有偿使用的范围进一步扩大到商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等六类内资土地上。在商品房发展的“瓶颈”问题得到初步解决之后，1991年5月1日，市政府出台了《上海市住房制度改革实施方案》。改革遵循三大基本原则：逐步实现住房商品化和自住其力，改变低租金、无偿分配住房的制度；建立国家、集体、个人三者结合筹资建设住宅的机制，改变由国家、集体“包下来”的建房办法等三大方面。

(一) 住房私有化:行政配置与市场配置

1994 年,根据《实施方案》,上海市房产管理局印发了《关于出售公有住房的实施细则》,列举了优惠购买公有住房的几个要点:

- 按购房人每一年工龄按规定给予 1.2% 的优惠;
- 为鼓励职工购房,1994 年按规定给予 5% 的一次性优惠;
- 购买已租住公有住房,1994 年按规定给予 5% 的优惠;
- 购房者仍可按规定享受原有的住房补贴;
- 购房者免缴房产税、契税,并缓征地租;
- 购买新建住房者免缴固定资产投资方向调节税。

《实施细则》还规定了 1994 年的房屋成本价为 902 元/平方米(注:之后,每年调整,逐年提高),每个购房家庭根据工龄、房龄、房屋所处地段以及本人的行政级别或技术职称计算出最终的购房单价。行政级别或技术职称在公房出售当中具有相当大的权重,对于购房人的实际支出具有决定性的影响。《实施细则》规定不同级别或职称的人享受不同的补贴标准:一般职工、干部为 50~75 平方米,科级为 60~85 平方米,县处级为 70~100 平方米,副局级 80~120 平方米,正局级为 90~140 平方米,部级干部按国务院规定的控制标准执行;技术职称按相应的行政职务挂靠。超出补贴面积范围的房屋,按照市场价交齐补偿款。

市民对优惠购房政策表现出极大的兴趣,购买热情高涨。截至 1995 年 6 月 30 日,全市共出售公有住房 60.8 万户,收回售房款 68.64 亿元(约合平均每平方米 220 元);已售住房约占可出售公有住房的 50%;居民住房自有率从 1993 年的 21%、1995 年的 35% 提高到 1998 年的 40%(陆文达,1999)。1998 年之后,上海随之实行货币化分房,“房改房”和“商品房”所占住房比例大幅度提高。2004 年,在上海市民的住房结构中,70% 的家庭拥有私人产权的房屋,到了 2012 年,比例上升至 81.4%(见表 1)。

表 1 上海市居民家庭拥有私人产权房屋的比例(%)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
房改房	42.9	40.4	40.4	37.3	37.8	37.2	37.4	37.9	38.7
商品房	27.8	30.5	32.4	39.4	39.1	41.3	41.1	43.3	42.7

数据来源:《上海统计年鉴》,中国统计年鉴出版社,2007—2013 年版。说明:2013 年之后,《年鉴》不再提供此项数据

相对于政府优惠出售的“房改房”，从市场购买的“商品房”价格要昂贵得多。1999年，上海市“房改房”的成本价格大幅提高到了1 797元/平方米（独用成套钢筋混凝土结构的公寓住房）和1 438元/平方米（独用成套混合结构及砖木结构的公寓住房、独用成套新式里弄住房）。^① 即便如此，1999年的“房改房”的成本价也大大地低于同期“商品房”3 422元/平方米的市场均价。更重要的是，“商品房”的价格在住房改革之后增长幅度惊人，年平均销售价格从2000年的3 565元/平方米上升到2014年的17 842元/平方米。^② 中产阶级家庭在“商品房”上的巨大投资以及这种成本所带来的巨大收益，也会直接提高他们对于财产权的重视程度。随着房屋价格的增长，中产阶级看到了投资与致富的机会，他们显著地增加房屋贷款的规模。在2001年至2014年期间，家庭购房的贷款总量（包括商业贷款与住房公积金贷款两部分）从916亿元增加到2014年的8 270.86亿元。^③ 不论是房屋价格的增长还是银行贷款负担的加大，甚至于贷款风险的增加，对于“商品房”业主而言，这都是财富增加的机会。

房屋产权的两种配置方式最终在居住空间上形成不同的结构样式。“商品房”产品供应表明，高档住房的主要消费者是那些收入较高的人群，而且居住地集中在中心城区的边缘地带，收入较低的人很难成为“商品房”的消费者（鲍存彪，2010）。人口普查数据进一步显示了这种购买能力在居住格局与空间分布的阶层化特征。2000年，上海的中心城区和新建城区共有457.16万户家庭，其中，15.5%家庭户人均建筑面积达到40平方米以上，这部分家庭户数拥有城区35.2%的房屋资源，家庭户主以机关、企事业单位负责人为主体；在人均建筑面积19平方米以下家庭几乎全部来自底层，户数占到城区家庭总户数的53.3%，占有的房屋资源仅为24.8%，其中，80万户家庭人均居住面积在8平方米以下（上海市人口普查办公室，2002）。收入水平与社会地位两大因素既塑造了居住空间，也参与了阶层的再生产，绝大多数的“商品房”拥有者来自中产阶级，而大多数社会底层只能拥有早期单位或政府按照成本价出售的“房改房”。

① 参见《上海市人民政府关于进一步推进本市公有住房出售的若干规定》，1999年11月26日发布。

② 参见前瞻网，<http://d.qianzhan.com>，2016年7月13日访问。

③ 参见《上海统计年鉴》，北京：中国统计年鉴出版社，2002、2015年版。