

经济学论丛

中国城市家庭住房选择的 时空变动和社会分化研究

A STUDY ON THE DYNAMICS, REGIONAL DISPARITY AND
SOCIAL STRATIFICATION OF HOUSING CHOICES
IN URBAN CHINA

易成栋◎著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

经济学论丛

中国城市家庭住房选择的 时空变动和社会分化研究

A STUDY ON THE DYNAMICS, REGIONAL DISPARITY AND
SOCIAL STRATIFICATION OF HOUSING CHOICES
IN URBAN CHINA

易成栋◎著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究/易成栋著. —北京:北京大学出版社, 2012. 5

(经济学论丛)

ISBN 978 - 7 - 301 - 20727 - 7

I. ①中… II. ①易… III. ①城市 - 住宅市场 - 研究 - 中国 IV. ①F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 118220 号

书 名: 中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究

著作责任者: 易成栋 著

策 划 编 辑: 朱启兵

责 任 编 辑: 朱启兵 姜蕴璐

标 准 书 号: ISBN 978 - 7 - 301 - 20727 - 7/F · 3205

出 版 发 行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752926 出版部 62754962

电 子 邮 箱: em@pup.cn

印 刷 者: 北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销 者: 新华书店

730 毫米 × 1020 毫米 16 开本 18.5 印张 340 千字

2012 年 5 月第 1 版 2012 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 0001 - 3000 册

定 价: 48.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010 - 62752024 电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

序

古今中外,住房始终是国家财富和居民家庭财产的重要组成部分。2011 年末美国家庭资产中 22.1% 是住房,占比最大。^① 2002 年中国城市家庭住房资产更是在家庭资产中占到 47% 的比重,居所有资产之首。^② 在中国,住房对于居民家庭而言意味着很多的含义,“安居乐业”的传统理念一直被推崇,2010 年中国城市居民的住房自有率达到了 70%。

更进一步,城市的众多公共服务资源(如教育、医疗、基础设施、治安等)和社会资源(如人力资本和社会资本、工作机会和其他机会)都是有形或无形地附着在区位之上。这时住房就不仅是遮风避雨的物质空间,它决定了城市居民的生活环境和社会交往空间,为社会民众获得各种城市资源,积累人力资本和社会资本,融入城市主流社会提供机会。^③ 人们在选择住房的同时,也就选择了在哪个城市中的哪个地方居住,选择了其所拥有的最大资产,选择了与各类工作机会、城市交通体系以及生活设施和服务的接近程度。这意味着,住房是居住者获得各种城市机会的“门票”(Housing as a ticket to opportunities)。因此,住房选择(housing choices)成为城市研究中的一个关注重点,且与土地、金融、劳动力市场和公共政策都有着非常紧密的联系。

住房的几个重要特性,即耐久性(durability)、异质性(heterogeneity)和空间位置固定性(locational fixity),使住房选择的研究方法独具特色。异质性特征使得仅用居住面积来度量住房需求是不准确的,住房消费支出同时反映住房需求的数量和质量,通常作为度量住房需求的连续变量。耐久性特性使住房需求可以通过租赁和自有两种形式得到满足,形成了租买选择(tenure choice)问题。住房在位置上的固定性使得家庭在进行住房选择时,同时选择了空间区位和各种社会经济联系,于是区位选择(location choice)成为了住房选择的一个重要维度,大量微观家庭的区位选择与众多企业及其他主体的区位选择交互作用,在宏观上塑造了一个城市的空间结构,这也是城市经济学研究的一个兴奋点。当然还

① Flow of Funds Accounts of the United States: Flows and Outstandings. Fourth Quarter 2011, Board of Governors of the Federal Reserve System, Washington DC 20551, March 8, 2012, p106.

② 国家统计局城市社会经济调查总队,城市居民家庭财产调查,2002

③ 世界银行:《1995 世界发展报告》,中国财政经济出版社,1995 年版。



可以再细分出更多的住房选择维度,例如建筑形式选择、住房套数选择、住房类型选择等。更进一步,中国的转型经济和住房制度改革增加了新的住房选择研究课题,例如房改房及公房的特殊性、户口和单位性质对住房选择的影响等。

易成栋博士的这部专著,是在其博士论文的基础上,进一步系统梳理和完善而成的,在上述几个方面都做出了有益的探索和贡献。本书的第一个重要特色就是建立在非常详尽的调查统计资料之上(2000年人口普查和2005年1%人口抽样调查资料);第二个重要特色是综合运用了经济学和社会人口学等多学科交叉方法;第三个重要特色则是多维度(特别是空间维度)的动态研究,对中国城市家庭住房选择的动态变化、地区差异和社会分化开展了深入的理论和实证研究。易博士的这一研究反映了他在数据采集方面下的功夫,在理论模型上的认真构思,以及在定量分析中的仔细琢磨,并具有明确的公共政策含义,将很好地推动中国住房领域的基础研究。

特别值得一提的是,目前国内学者越来越重视对住房领域中众多微观问题的实证研究。本书的实证分析过程,尤其是在普查与抽样调查、数据分析和处理、统计学和计量经济学方法应用方面的若干经验,对后续住房选择的进一步研究有着很好的借鉴与参考意义。

易成栋博士在住房选择与城市生活质量、住房市场与劳动力市场空间互动、低收入住房政策等领域与我有着非常类似的研究兴趣,和我经常在一起切磋学术。我们经常交流如何将经济学与地理学和社会学等学科相融合来分析中国城市中住房问题的方法和技巧。实际上,我的博士论文是在住房选择领域,在这方面的研究还需继续积累,写这篇序言的确让我诚惶诚恐。我想易博士与我的想法是一致的,那就是真诚希望志同道合的学者更加密切地开展实质性合作,抓住微观数据可得性逐渐增强的大好时机,共同推动住房领域的微观机制研究,做出高质量的学术成果,并致力于为政策设计提供有效支持。那时,我们的宏观政策与微观制度的讨论分析就会有很多定量的依据可循。

清华大学建设管理系副主任,博士生导师

清华大学恒隆房地产研究中心,研究员

清华大学公共管理学院产业发展与环境治理研究中心,研究员

北京大学—林肯研究院城市发展及土地政策研究中心,研究员

2012年5月7日

于北京清华园

前 言

住房作为人类的基本需要之一,关系到居民的生活水平和财富积累;住宅和房地产业影响到国民经济的发展和人口、资源环境的和谐。20 世纪 80 年代中国城镇住房制度改革以来,政府、市场、单位和个人在住房资源分配方面的关系发生了根本性变化。随着住房市场的发展,居民有了消费者主权,城市家庭的住房选择因此发生了很大的变化。住房选择变化的趋势以及内在的机制需要深入研究。

本书的研究目标是分析转型期中国城市家庭住房选择发生了哪些变化,哪些因素影响了住房选择,以及相应的政策含义。本书从住房是多维度的商品出发,认为住房选择包括家庭的消费数量和支出选择(指购买住房价格或租金)、住房来源与产权(使用模式)选择、住房建筑属性(产品类型)选择和住房区位选择。本书的研究问题是:(1) 转型期城市家庭的住房选择行为有哪些变化?(2) 住房选择是否存在地区差异?(3) 住房选择行为是否发生了社会分化,存在家庭差异?(4) 住房选择行为为什么发生了这些变化? 受到了哪些因素影响?(5) 对比转轨经济与计划经济、市场经济,中国和外国,城市家庭住房决策有哪些不同之处? 存在什么问题? 相应的政策含义是什么? 本研究的理论意义在于不仅可检验在市场经济制度环境下提出的西方理论和假说是否成立和适用,还会发现转型中国一些与市场经济下的住房选择行为的不同之处,并且可以提出新的理论和假说,从而丰富了该研究领域的内容,为国际学术研究提供了新的实证案例,并为政府制定合理的政策、企业更好地满足家庭住房需求、家庭住房理性选择提供决策支持。

根据新制度经济学理论,城市工资、房租和生活质量空间竞争均衡模型,社会分化和生命历程理论,本书提出以下待实证研究的五个假说:(1) 制度变迁假说:转型期中国制度变迁、市场发展导致了城市家庭住房选择市场化程度提高,表现为住房消费量和支出增加,住房来源市场化程度提高和住房产权自有比重提高,住房建筑属性和产品类别提升,居住区位流动性增强,多套住房呈增长趋势,制度、收入对住房选择的影响统计显著。(2) 空间差异假说:城市环境的地区差异影响了住房选择的地区差异,表现为城市制度因素和市场性因素对住房



选择的地区差异影响显著。前者例如城市行政级别、公房存量、市场化程度等,后者如工资、生活质量等。生活在住房市场等级和行政等级高的城市家庭住房消费量低和住房支出高,住房来源中商品房比例高和住房自有率低,建筑属性和产品类别多,居住区位流动性强,自有多套住宅比例低。(3) 消费分化假说:人群的社会分化造成了住房选择的社会分化,作为分层的指示器,户口、收入、教育、职业、单位等差异造成了住房消费的分化,社会阶层高的户主家庭住房消费量(人均住房面积)更高,更多的来源于公房,拥有更高的住房自有率,更好的设施质量,更强的区位流动性,更多由于住房原因迁居,更可能自有多套住房。(4) 生命历程假说:家庭生命历程和婚姻、子女等重大事件对住房选择有显著影响。同时制度性因素(例如户口、单位)和市场性因素(例如收入和家庭生命周期)都有影响,但前者影响逐渐减少,后者逐渐增强。这说明了转型期住房选择及其影响因素与计划经济和市场经济有所不同。

随后本文根据《中国 2000 年人口普查资料》及其微观数据、2005 年 1% 人口抽样调查资料、《中国物价和城镇居民家庭收支调查统计年鉴》、《中国综合社会调查 2002—2006 年数据》和《中国家庭跟踪调查》2008 年数据、《中国统计年鉴》(1980—2010)等统计资料对上述假说运用描述统计和线性回归、Multinomial Logit 和 Nested Logit 模型等进行了实证研究。

本书的主要结论有:(1) 中国城市家庭住房选择的市场化,表现在住房消费数量和支出增加,市场型住房来源和自有产权的比重增加,住房建筑属性和产品类别的提升,居住区位流动性增强,多套住房呈增长趋势。制度变迁、市场发展为其主要成因,收入对住房选择的解释能力增强。(2) 中国城市家庭住房选择存在明显的地区差异,表现在不同市场等级和行政等级城市家庭住房选择有明显的差异。城市制度性因素和市场性因素对住房选择的地区差异影响显著。前者例如城市行政级别、公房存量、市场化程度等,后者如工资、生活质量等。(3) 中国城市家庭住房选择存在明显的社会分化,既存在基于制度性因素的户口、单位和职业的分化,又存在基于市场性因素的收入、生命周期和教育的分化;(4) 制度性因素和市场性因素对住房选择有重要影响,但市场性因素的影响逐渐增强。(5) 住房选择还存在住房消费支出偏低,重购买轻租赁,住房产权市场多重分隔,住房产品市场混乱,区位分化和居住隔离,多套住房比重偏高等问题。(6) 提出了住房政策的改进建议,主要有大力发展租赁市场,促进住房消费;实行住房租买中性政策;促进住房产权市场的一体化;建立住房产品的引导标准来指导住房消费;倡导均享性社会,适当鼓励居住混合和社会融合;利用财税、金融政策等适当抑制住房投资,提高住房使用效率等。

由于作者的学识有限,文中肯定存在错误和疏漏之处,恳请国内外学者和读者诸君批评指正。



第一章 导言	/1
第一节 研究背景和问题的提出	/1
第二节 研究对象重要名词界定	/4
第三节 研究内容与技术路线	/8
第二章 住房选择的基础理论和文献综述	/14
第一节 住房选择的基础理论和发展	/14
第二节 中国城市家庭住房选择的研究述评	/30
第三章 转型期中国城市家庭住房选择:理论分析	/44
第一节 转型期影响中国城市家庭住房选择的制度变迁	/44
第二节 制度变迁下的中国城市家庭住房选择:理论分析	/56
第三节 中国城市家庭住房选择的时空分异:理论分析	/61
第四节 中国城市家庭住房选择的社会分化:理论分析	/66
第四章 实证研究设计	/73
第一节 实证研究设计的基本思路	/73
第二节 数据来源与数据处理	/74
第三节 计量经济学模型与统计检验方法	/88
第五章 转型期中国城市家庭住房选择的变化	/94
第一节 中国城市家庭住房消费量和支出的增加	/94
第二节 中国城市家庭住房来源与产权选择的市场化	/101
第三节 中国城市家庭住房建筑属性和产品类别的提升	/108
第四节 中国城市家庭居住区位的流动性增强	/114
第五节 中国城市家庭持有第二住宅呈增长态势	/135
本章小结	/140
第六章 转型期中国城市家庭住房选择的时空差异	/142
第一节 中国城市家庭住房消费量和支出的时空差异	/142
第二节 中国城市家庭住房来源与产权选择的时空差异	/144



第三节	中国城市家庭住房建筑属性和产品类别选择的	空间差异	/145
第四节	中国城市家庭居住区位选择的	空间差异	/147
第五节	中国城市家庭自有多套住房的	空间差异	/149
第六节	中国城市家庭住房选择的	城市影响因素分析:以 35 城市为例	/154
本章小结			/171
第七章 中国城市家庭住房选择的社会分化			/174
第一节	中国城市家庭住房消费量和支出的	社会分化	/174
第二节	中国城市家庭住房来源与产权选择的	社会分化	/187
第三节	中国城市家庭住房建筑属性和产品类别的	社会分化	/192
第四节	中国城市家庭居住区位选择的	社会分化	/201
第五节	中国城市家庭第二住宅的	社会分化	/206
本章小结			/208
第八章 基于回归模型的中国城市家庭住房选择的影响因素分析			/213
第一节	基于线性回归模型的中国城市家庭住房消费量和	支出的影响因素分析	/213
第二节	基于 DCM 的中国城市家庭住房来源与产权选择的	影响因素分析	/223
第三节	基于线性回归模型的中国城市家庭住房建筑属性和	产品类别选择的影响因素分析	/227
第四节	基于 DCM 的中国城市家庭居住区位流动性选择的	影响因素分析	/231
第五节	基于 DCM 的中国城市家庭多维度住房选择的	影响因素分析	/234
第六节	基于 DCM 的中国城市家庭多套住房选择的	影响因素分析	/238
本章小结			/241
第九章 结论、讨论、政策含义与研究展望			/249
第一节	主要结论和讨论		/249
第二节	政策含义		/256
第三节	本书不足和研究展望		/261
附录			/263
参考文献			/270
后记			/281

图 表 目 录

图 1-1	假设的家庭住房选择的决策结构	8
图 1-2	研究技术路线和本书结构	11
图 2-1	经济学和心理学的选择过程模型	17
图 2-2	Ostrom 的制度分析与发展理论框架	19
图 2-3	生命历程和住房选择模型	29
图 4-1	家庭住房选择过程示意图	92
图 5-1	1978—2006 年中国城镇居民人均建筑面积	95
图 5-2	中国城镇家庭房租、住房、居住支出占消费性支出比重变化	96
图 5-3	1986—2003 年个人购买商品住宅面积占中国总商品住宅面积 比重变化	104
图 5-4	中国城市社会阶层变化和居住模式	122
图 5-5	2000 年武汉按街道分的市内迁居居民占街道总人口比重	126
图 5-6	2000 年武汉按街道分的永久移民占街道总人口比重	126
图 5-7	2000 年武汉按街道分的暂时移民占街道总人口比重	127
表 3-1	中国计划经济、转型经济、市场经济的住房体系比较	47
表 3-2	计划经济、转型经济、市场经济的住房体系和住房选择理论模型	61
表 3-3	中国城市家庭住房选择的差异理论模型	65
表 3-4	中国城市家庭住房体系和住房选择的社会分化理论模型	72
表 4-1	五普中国 0.095% 按户抽样数据城市家庭户主特征描述	80
表 4-2	五普中国 0.095% 按户抽样数据城市家庭户住房特征描述	81
表 4-3	中国 2000 年人口普查数据城市家庭分类	82
表 5-1	2000 年和 2005 年中国城市家庭按月租房费用(元)分 的户数比例(%)	97
表 5-2	2000 年和 2005 年中国城市家庭按购建房费用(万元)分 的户数比例(%)	98
表 5-3	中国城市居民人均住房面积和收入单位根检验结果	99
表 5-4	恩格尔系数与居住支出的关系	101
表 5-5	2000 年和 2005 年中国城市家庭住房来源和产权的分布(%)	101
表 5-6	住房产权结构的国际比较	107
表 5-7	按照住房建成年代分的 2000 年中国城市家庭使用住房建筑属性	110



表 5-8	1950—2000 年分年中国城市人口增长构成分析	117
表 5-9	2000 年中国全部迁移人口的迁移方向和地区分布	117
表 5-10	四普、五普、六普中国七大城市总人口(百万)	118
表 5-11	1982 年、1990 年和 2000 年北京市不同地域的人口数量和密度	119
表 5-12	2000 年武汉市各类迁出人口的迁入地区分布(%)	120
表 5-13	2000 年武汉市 5 年内迁移的永久移民和暂时移民的 迁出地和迁入地	124
表 5-14	2000 年武汉市人口按户口、迁移迁居状况的空间分布	125
表 5-15	2000 年武汉各类人口的居住分异和孤立指数	128
表 5-16	1982—2005 年中国省级人口迁移的三大地带差异	129
表 5-17	中国三次普查按地区区分的人口分布(%)	130
表 5-18	2005 年中国城市家庭第一套住房的来源和拥有 第二住宅比重(%)	136
表 5-19	2005 年中国城市家庭按照多套住房类别分的比例(%)	136
表 5-20	2005 年和 2008 年中国自有多套住宅家庭占总家庭比例(%)	137
表 5-21	2005 年和 2008 年中国自有多套住宅非农业户口家庭占 总非农家庭比例(%)	137
表 5-22	2009 年北京城市家庭多套住宅的持有目的分布(%)	139
表 6-1	2000 年按照城市市场和行政级别分的中国城市家庭人均 住房建筑面积(平方米/人)	143
表 6-2	2000 年中国城市家庭按月租房费用分的户数比例(%) 和平均租金(元)	143
表 6-3	2000 年中国城市家庭按购建房费用分的户数比例(%) 和平均费用(万元)	144
表 6-4	2000 年按城市市场和行政等级分的中国城市家庭住房 来源和产权的分布(%)	145
表 6-5	2000 年按照城市分类的家庭套均住房间数和面积分布(平方米)	146
表 6-6	2000 年按照城市分类的中国城市家庭套均住房建筑 年份分布(%)	146
表 6-7	2000 年按照城市分类的中国城市家庭套均住房设施分布(%)	147
表 6-8	2000 年按照城市市场和行政等级分的中国城市人口迁移率 和家庭迁居率(%)	148
表 6-9	1995—2000 年按城市行政和市场等级分的中国城市移民 家庭户主迁移原因	149

表 6-10	2005 年中国分行政级别、人口规模、四线城市自有多套住房家庭占该城市家庭总体比例(%)	150
表 6-11	2007 年中国 255 城市自有多套住宅家庭占总家庭比例(%)	151
表 6-12	2000 年中国 35 城市家庭住房选择自变量之间的相关性分析	155
表 6-13	2000 年中国 35 大中城市家庭住房选择的影响因素相关性分析	157
表 6-14	2000 年中国城市家庭住房选择的主要影响因素相关性分析	162
表 6-15	住房消费量回归模型 1	163
表 6-16	住房消费量回归模型 2	163
表 6-17	住房消费支出回归模型 1	164
表 6-18	住房消费支出回归模型 2	164
表 6-19	购建房费用回归模型 1	165
表 6-20	购建房费用回归模型 2	165
表 6-21	住房自有率回归模型 1	166
表 6-22	住房自有率回归模型 2	166
表 6-23	住房设施质量回归模型 1	167
表 6-24	住房设施质量回归模型 2	167
表 6-25	城市近 5 年家庭户主迁居比例回归模型 1	168
表 6-26	城市近 5 年家庭户主迁居比例回归模型 2	168
表 6-27	城市近 5 年家庭户主住房原因迁居比例回归模型 1	169
表 6-28	城市近 5 年家庭户主住房原因迁居比例回归模型 2	169
表 6-29	2007 年中国 35 城市家庭自有多套住房比例与城市变量相关性系数	170
表 6-30	城市自变量的相关性分析	170
表 6-31	中国 35 城市家庭自有多套住房比例回归模型	171
表 7-1	2000 年按中国城市家庭户主户口、单位分类的人均住房建筑面积(平方米)分布(%)	175
表 7-2	2000 年按中国城市家庭户主户口、单位分类的月租房费用(元)分布(%)	176
表 7-3	2000 年按中国城市家庭户主户口分类的购建房费用(万元)分布(%)	177
表 7-4	2000 年和 2005 年按中国城市家庭户主职业分的人均住房建筑面积(平方米)分布(%)	178
表 7-5	2000 年按中国城市家庭户主职业分类的月租房费用(元)分布(%)	179



表 7-6	2000 年和 2005 年按中国城市家庭户主职业分类的 购建房费用(万元)分布(%)	180
表 7-7	1995 年和 2002 年中国城市家庭不同收入组的居住面积(平方米)	181
表 7-8	2000 年和 2005 年按中国城市家庭户主受教育程度分的 人均住房建筑面积(平方米)分布(%)	182
表 7-9	2000 年按中国城市家庭户主学历分类的月租房费用和 购建房费用分布(%)	183
表 7-10	2000 年按中国城市家庭户主年龄、婚姻、总人数分的 人均住房建筑面积(平方米)分布(%)	184
表 7-11	2000 年按中国城市家庭户主年龄、婚姻和总人数分的 月租房费用(元)分布(%)	185
表 7-12	2000 年中国城市按户主年龄、婚姻、家庭规模分的 购建房费用(万元)分布(%)	186
表 7-13	2000 年按中国城市家庭户主户口、单位分的住房来源 与产权(%)	188
表 7-14	2000 和 2005 年按中国城市家庭户主职业分的住房来源 与产权(%)	189
表 7-15	2005 年中国城市家庭按家庭月收入(千元)、住房来源分的 户数占总户数比例(%)	190
表 7-16	2000 和 2005 年按中国城市家庭户主受教育程度分的 住房来源与产权(%)	190
表 7-17	2000 年按中国城市家庭户主年龄、婚姻和总人数分的 住房来源与产权分布(%)	191
表 7-18	2000 年按照户口分类的中国城市家庭本户住房间数和 建筑面积分布	193
表 7-19	2000 年按照户口、行业分类的中国城市家庭本户 住房建筑年份分布(%)	193
表 7-20	2000 年按照户口、行业分类的中国城市家庭本户 住房设施分布(%)	194
表 7-21	2000 年按照行业分类的中国城市家庭本户住房间数和 建筑面积分布	195
表 7-22	2000 年按照职业分类的中国城市家庭本户住房间数和 建筑面积分布	196

表 7-23	2000 年按照职业、教育分类的中国城市家庭本户住房 建筑年份分布(%)	196
表 7-24	2000 年按照职业、教育分类的中国城市家庭本户住房 设施分布(%)	197
表 7-25	2000 年按照学历分类的中国城市家庭本户住房间数和 建筑面积分布	198
表 7-26	2000 年按照年龄分类的中国城市家庭本户住房间数和 建筑面积分布	198
表 7-27	2000 年按户主年龄、婚姻和总人数分类的中国城市家庭 本户住房建筑年份分布(%)	199
表 7-28	2000 年按照户主年龄、婚姻和总人数分类的中国城市 家庭本户住房设施分布(%)	200
表 7-29	2000 年按社会阶层分的中国城市户主迁移家庭占 总家庭比例(%)	203
表 7-30	1995—2000 年按户口、单位、职业、学历分的中国城市 移民家庭户主迁移原因(%)	203
表 7-31	1995—2000 年按户主年龄分的中国城市移民家庭 户主迁移原因(%)	205
表 7-32	2005 年中国城市家庭根据户口的住房产权分类(%)	207
表 7-33	2005 年中国城市家庭根据收入、年龄、婚姻和总人数的 住房产权分类(%)	208
表 7-34	中国城市家庭住房选择的社会分化总结	211
表 8-1	2000 年中国城市家庭住房面积选择的影响因素模型 1	214
表 8-2	2000 年中国城市家庭住房面积选择的影响因素模型 2	217
表 8-3	2000 年中国城市家庭月租房费用选择的影响因素模型 (100 元以下为参照)	219
表 8-4	2000 年中国城市家庭购建房费用选择的影响因素模型 (3 万元以下为参照)	221
表 8-5	2000 年中国城市家庭住房来源选择的影响因素模型(公房为参照)	224
表 8-6	2000 年中国城市家庭租买选择的影响因素模型(租赁为参照)	226
表 8-7	2000 年中国城市家庭住房设施质量选择的影响因素模型 1	228
表 8-8	2000 年中国城市家庭住房设施质量选择的影响因素模型 2	230
表 8-9	2000 年中国城市家庭居住区位流动性选择的影响因素模型 (本地不动为参照)	232



表 8-10	1995—2000 年中国城市家庭迁移原因模型(就业原因为参照)	233
表 8-11	2000 年中国城市迁移市民家庭在商品房中的产权面积质量综合分类选择	235
表 8-12	2000 年中国城市迁移市民家庭在商品房中的产权面积质量综合分类选择的影响因素(租赁低质量小面积为参照)	236
表 8-13	2000 年中国城市迁移市民家庭在商品房中的产权面积质量综合分类选择的影响因素(租赁低质量小面积为参照)	237
表 8-14	中国城市家庭多套住房租买选择模型(参照组:租赁一套)	238
表 A-1	2000 年中国 35 个城市家庭人均住房建筑面积(平方米/人)	263
表 A-2	2000 年中国 35 个城市家庭按月租房费用分的户数比例(%)和平均租金(元)	264
表 A-3	2000 年中国 35 个城市家庭按购建房费用分的户数比例(%)和平均费用(万元)	265
表 A-4	2000 年中国 35 个城市家庭住房来源和产权的分布(%)	266
表 A-5	2000 年中国 35 个城市家庭套住房设施分布(%)	267
表 A-6	2000 年中国 35 个城市家庭户主迁居率(%)	268
表 A-7	1995—2000 年中国 35 个城市移民家庭户主迁移原因	269

第一章 导 言

第一节 研究背景和问题的提出

人类的生存,离不开衣食住行四大条件的基本保障。住房作为不可或缺的基本需要,承担着满足人们生理生活和精神生活需要的功能。许多重要的国际组织文件明确规定人人有权享有适当的住房(the right to adequate housing)。从联合国 1948 年的《世界人权宣言》到 1996 年联合国第二届人类住区大会都明确指出这一基本权利。可见,住房权是基本人权的重要组成部分。住宅不仅影响到住户的身心健康,还会影响邻里关系和社会稳定。由于中低收入家庭不能从市场获得合适的住房,因此各国都制定了住房保障政策保护他们的居住权。

住房作为家庭最大的财富,影响到居民的财富积累和社会财富的再分配。中国国家统计局 2002 年城市居民财产调查指出,房产占家庭财产的 47.9%,占财产比例居第一位。全国城镇居民房产净值占总财产净值的比重从 1995 年的 43.7% 上升到 2002 年的 64.4%,2006 年期间房产价值所占比重进一步上升。中国居民财产积累额的大幅度上升,除受居民的高储蓄率和缺少财产税政策影响外,与城镇公有住房的私有化以及企业改制带来的国有资产转移也不无关系(罗楚亮等,2009)。美国一项研究估算 1990 年居住物业的价值为 6.1 万亿美元,占 GDP 的比例为 69.8%,占净资产估算额 15.6 万亿美元的 39.2%(迪帕斯奎尔等,2002)。而 Zhu(2007)研究表明,美国的住房财产分配加剧了总财产的分配不平等。

住宅产业作为建筑业和房地产业的重要组成部分,作为宏观经济的支柱产业之一,影响到国民经济的发展。1980 年 6 月,中共中央、国务院批转的《全国基本建设工作会议汇报提纲》宣布了我将实行住宅商品化政策,“准许私人建房、私人买房,准许私人拥有自己的住宅”。1996 年中央经济工作会议首次提出了把住宅产业作为国民经济新的增长点。1997 年全国人大会议再次明确指出,要把住宅产业作为国民经济新的增长点,把住宅消费培育成居民消费新的热点。2003 年国务院 18 号文件明确提出房地产业已经成为国民经济的支柱产业。刘洪玉(2006)测算 2000 年住宅产业和房地产业占 GDP 的比重分别为 7% 和 7.5%。住房产业关联度高,能带动一系列的产业发展,例如建材、汽车、家具等,



对国民经济的持续发展有重要影响。

住房选择行为作为住房消费,对住房市场、住房保障、住宅产业发展有重要的影响,对政府科学制定住房政策也有很重要的现实意义。

一、研究背景和研究问题

经济和社会转型是我国现阶段的重要特征之一,在很多方面不同于计划经济和市场经济。从1956年社会主义“三大改造”完成之后,我国建立了高度集中的计划经济体制。从1978年开始改革开放,中央提出了“有计划的社会主义商品经济”,以计划经济为主,市场经济为辅。自邓小平南方讲话之后,中央在1992年正式提出建立社会主义市场经济体制。这就意味着我国从1978年开始进入了以市场经济为导向的转型阶段,并且是市场的增长和计划的减少和退出,最终走向成熟的市场经济。

在转型期,我国发生了渐进式的制度变迁。住房制度、劳动就业和社会保障制度、户籍制度等都发生了较大的变化。自新中国成立初期到改革前,我国建立了高度集中的计划经济,形成了低工资、高就业和高福利(住房作为实物福利)的劳动就业和社会保障制度;否定住房的商品属性,住房作为社会福利品由国家向城镇居民提供;严格的户籍制度禁止人口的自由迁移,以及其他相应的制度支持体系。然而改革开放后,我国逐步提高工资,减少实物福利,改革原有社会福利体系,并逐步建立新的社会保障体系。住房制度也发生了很大变化,恢复住房的商品属性,并逐步建立住房生产、流通、消费、交换的市场体系。特别是1998年的住房制度改革正式停止了福利分房,实现了住房分配货币化和社会化,更是对住房市场有深远的影响。住房市场也就从无到有、从小到大发展起来,并逐步建立起与市场经济相适应的住房体系。户籍制度开始在一定程度上容许自由迁移,到默认自由迁移的权利,再到逐步放开户籍制度,最终将走向取消户籍的城乡差别和地域差别,实现人口的自由流动。但是我国的一些大城市,特别是直辖市和省会大城市还是处在严格控制和有限制的放开状态(国务院,2012)。其他制度和政策,例如财政税收制度、投融资制度等改革,也以市场经济为方向演化。虽然从1992年就宣布建立社会主义市场经济,但是到目前为止,我国依然处在转型阶段。

制度变迁极大地促进了市场经济的发展,改变了家庭消费者的收入、偏好和预期。自改革开放以来,经济市场化的程度逐步加深,微观经济主体(个人、家庭)的自主性不断加强,在选择住房等各种商品、职业方面有了越来越多的自由。人口的社会流动越来越强,发生了大规模的职业流动和地域流动,从第一产业流向第二、三产业,更加自由和频繁的更换工作,从农村流向城市等。