

# 房改进程、生命历程与城市住房 产权获得(1980-2010年)\*

吴开泽

**提要:**本文基于2010年广州住房调查数据和事件史模型,研究住房市场化改革进程与个体生命历程交互作用对首套住房产权获得的影响。研究发现,住房市场化改革的“差序格局”和差异化改革策略,使住房获得具有明显的时期效应和世代效应。福利住房产权化和住房商品化双轨并行的住房市场化模式,降低了体制内外住房不平等,加剧了精英和非精英阶层的住房差异,延续了行政精英的福利住房获得优势。在住房改革进程中,体制分割和市场分化导致的住房不平等相互叠加,并通过代际传递加剧了年轻世代的住房分化。

**关键词:**住房产权化 住房商品化 生命历程 差序格局

## 一、问题的提出

20世纪70年代末,中国对福利住房制度进行市场化改革,逐步将住房供应主体由国家转为市场(朱亚鹏,2007:16-17),实现住房商品化和住房分配货币化(Wang & Murie,1996;Huang & Clark,2002)。住房改革沿两个方向推进,一是福利住房产权化,即改革福利住房制度,通过房改售房将福利住房产权由单位转移给职工家庭(国务院办公厅,1988);二是住房商品化,即允许私人建房或私建公助,鼓励外商和房地产企业开发商品住房(张泓铭等,1998:47)。由于改革进程中内

---

\* 本文数据来自中山大学港澳珠三角研究中心课题组2010年进行的“广州市城市居民住房状况调查”,感谢刘祖云教授的悉心指导,感谢王宁教授、梁玉成教授、王存同教授的建议,感谢匿审专家的宝贵建议。本研究获得国家社科基金项目“生命历程视角下农民工市民化基本公共服务精准匹配研究”(编号:16BSH128)、北京大学—林肯研究院城市发展及土地政策研究中心研究基金项目“新型城镇化背景下新市民住房贫困应对机制研究”(编号:FS-2016100107)和上海高校青年教师培养资助计划项目“生命历程视角的特大城市知识移民住房贫困精准帮扶研究”(ZZGCD16015)资助。文责自负。

部市场和开放市场长期并存(Sato, 2006),住房改革也被称为双轨制改革(辜胜阻、李正友, 1998; 魏万青, 2014)。

住房改革也是城市住房财富和利益调整过程,对社会结构和个体生活机遇产生深刻影响,因此,住房改革与社会不平等也成为市场转型理论学术争鸣关注的重要问题(Walder, 1995; Song & Xie, 2014)。针对市场化进程中的住房产权分化,学者们提出了权力维持论(边燕杰等, 1996; 边燕杰、刘勇利, 2005)、权力衍生和权力优势论(刘欣, 2005; Logan et al., 2010; 胡蓉, 2012; Walder & He, 2014; 魏万青, 2015; Fu, 2016)以及市场能力和市场转型论等多种观点(李斌, 2004; Song & Xie, 2014)。市场转型视角的住房研究主要关注福利住房产权化,或对住房产权化和商品化进行割裂分析。由于商品住房获得遵循市场机制,福利住房分配遵循再分配机制,住房获取方式和分配机制差异明显,忽略住房产权类型的研究降低了经验研究对住房双轨制改革的解释力。

在市场转型研究中,学者们引入制度分析方法,强调国家制度变迁对个体生活机遇的影响(Zhou & Noen, 2001)。大部分学者认为住房改革采取的是渐进式策略(Wang & Murie, 1996; Huang & Clark, 2002; 边燕杰、刘勇利, 2005; Li & Yi, 2007; 方长春, 2014),也有学者注意到改革的阶段性和激进式特征(辜胜阻、李正友, 1998; 魏万青, 2014)。虽然住房改革总体上采取渐进式策略,但地方改革实践更为复杂。各地在住房商品化中采取渐进式方式,在住房产权化中则相继或交替采取渐进式和激进式改革策略。基于渐进式改革假设的住房获得研究对改革实践解释不够全面。住房市场化不同阶段改革内容和进程各异,现有研究大多基于特定时点截面数据,难以反映住房市场化进程的动态变化(Song & Xie, 2014)。因此,需采用纵贯数据研究改革进程中住房获得的动态性。

在制度变迁过程中,时空来源对解释社会不平等变化机制以及研究结果的普遍性至关重要,因此需要对时空差异加以区分(Yang, 2008)。在过去三十多年里,中国城市经历了重大改革和快速社会变迁,因而住房研究应考虑时间维度(Fu, 2016)。此外,市场转型视角的住房获得研究主要强调个体在体制内的位置能力和体制外的市场能力(李斌, 2004; 胡蓉, 2012; 王宁、陈胜, 2013),却忽视了个体在不同生命阶段的住房需求变化(Lantz, 1956; Kendig, 1984),此外还存在忽视世

代效应和时期效应的明显不足(梁玉成,2007)。而生命历程理论则非常重视时空因素,通过“恰当时机”原则建立起制度变迁与个体生命轨迹结合的视角(包蕾萍,2005),为房改进程与住房获得研究提供了更具包容性的理论分析框架(吴开泽、陈琳,2014)。生命历程理论也适合分析发生过重大变革的社会,并广泛应用到国家政策急剧变化对个体生活机遇影响的研究中(Zhou & Hon,1999;Elder,2003:1-15)。生命历程作为制度变迁与个体生活机遇的重要透镜(Zhou & Noen,2001),有助于探讨住房改革进程的住房获得机制(Clark et al.,1994;Huang & Clark,2002)。生命历程理论的优势还在于能将制度变迁的关键环节操作化为影响住房获得的重要事件,实现从动态角度分析住房获得的目标。

本文以广州市为例,采用纵贯数据和事件史模型来研究住房改革进程和生命历程交互作用对首套产权住房的影响,考察住房改革进程中首套住房获得的时期效应和世代效应,探讨福利住房和商品住房产权获得的宏观和微观影响机制。

## 二、文献回顾和研究假设

### (一)住房改革的时期效应和世代效应

在房改进程中,广州市通过鼓励住房投资和商品房开发推动住房商品化,通过房改售房推动住房产权化。广州市于1989年8月印发《广州市住房制度改革实施方案》进行试点售房,1995年7月印发《广州市深化住房制度改革实施意见》继续推行公房销售,2000年5月印发《关于实行住房货币分配有关问题的通知》全面实行住房分配货币化。广州市的房改进程可分为试点改革(1980-1994年)、房改售房(1995-2000年)和房地产市场(2001年以后)3个阶段,其中试点改革阶段可分为提租补贴(1989年前)和试点售房(1990-1994年)阶段,房地产市场阶段可分为房价平稳上升(2001-2005年)和房价快速上涨(2006-2010年)阶段。从发展阶段来看,2000年以前商品住房与福利住房双轨并行发展,在此之后以商品住房为主导。

在住房产权化进程中,地区和单位层面都相继或交替采取渐进式和激进式改革策略。从地区层面看,1998年以前通过试点售房、提租

补贴和以售带租等方式渐进推动改革,1998年后采取激进式方式停止住房实物分配(成思危,1999:12)。例如,广州市要求所有企事业单位自2000年1月1日起停止出售公房,全面实行住房分配货币化。从单位层面看,由于干部阶层居住公房面积大,低价售房作为优先考虑策略,房改进程中屡次出现突击式低价售房潮(朱亚鹏,2007:56-58)。住房产权化改革策略使福利住房获得具有显著的时期效应。

住房商品化时期也是中国快速城镇化时期,全国城镇化率1980年为20%,1996年超过30%,2010年达到50%。城镇化和住房商品化有效带动了房地产业发展。1985年广州商品住宅投资额为4.65亿元,2000年增加到200亿元,2010年则达到572.71亿元(广州市统计局,2011)。商品住房销售价格长期上涨,1988年为882.08元/平方米,2000年上升到3978.34元/平方米,2010年达到10615.09元/平方米(国家统计局、中国指数研究院,2011)。住房商品化为居民住房获得提供了新的机遇和途径,但房价变动使不同时期进入市场购房的难易程度存在差异。基于上述分析,本文提出假设1。

假设1:住房市场化进程中住房产权获得具有显著的时期效应,房改售房阶段和房价平稳上升阶段住房获得概率更高(时期效应假设)。

生命历程因素在调节制度变迁对个体生活机遇的影响中起关键作用(Zhou & Noen, 2001),制度变迁过程中产生的新机遇的获得,在很多方面被个体生命历程位置所调节(周雪光,2014:240-262)。在房改进程中,生命历程时机对住房产权获得具有重要作用(Fu, 2016)。住房产权化采取“新人新制度,老人老办法”的改革策略,使各个世代经历的制度环境迥异,房价持续上涨使各世代面临的市场环境存在差异,从而形成相异的世代机遇(吴开泽,2016)。在房改售房阶段处于职业成长期和成就期的世代,不仅可以从产权化改革获益,还能利用政府促进住房消费和房价较低的机遇购房;处于职业准备期的世代不仅未能获得福利住房,还面临房价上涨的不利环境,购房更为困难。由于房改进程中不同世代面临相异的住房机遇,住房产权获得具有世代效应,因此提出假设2。

假设2:住房市场化进程中住房产权获得具有显著的世代效应,房改售房阶段处于职业成长期和成就期的世代具有优势,处于职业准备期和衰退期的世代没有优势(世代效应假设)。

## (二) 住房改革各阶段的住房产权获得

### 1. 试点改革阶段(1980 - 1994 年)

住房是国家生活物资再分配体系中最具代表性的福利品,国家通过单位供应住房并进行持续性补贴,城市居住空间的稀缺性使住房成为福利和地位的象征(Song & Xie, 2014)。福利住房采取“官本位行政分配方式”(辜胜阻、李正友, 1998; 李斌, 2002), 在行政隶属上越是接近权力核心的单位, 住房资源就越充裕, 越是远离权力核心的边缘单位, 住房资源就越紧缺(魏万青, 2015: 139), 福利住房资源分配呈现出类似费孝通(2012: 13 - 17)提出的“差序格局”。职工能否取得住房, 以及住房地段和居住设施的好坏, 均与其所在单位的建房能力、管房权力和分配权力大小有关(边燕杰等, 1996)。福利住房产权化也采取从体制外围或边缘单位向体制核心单位推进的“差别化对待”政策(魏万青, 2017), 在国有和集体企业试点后推广至事业单位和行政机构, 也具有“差序格局”特征。按照房改售房政策, 干部和职工家庭只能享受一次购房优惠, 延迟购房意味着有机会更换或购买更新和更大面积的公房(毛小平, 2014), 加上改革初期私有产权污名化机制的影响, 社会优势阶层不会主动购买福利住房(王宁、陈胜, 2013)。针对城市户籍低收入家庭的住房困难, 广州市建设解困房出售给人均居住面积低于5平方米的特困户, 其中1986 - 1991年解决了11642户特困户的住房问题(刘祖云等, 2012: 142 - 143)。因此, 试点改革阶段获得福利住房的往往是职业地位和级别较低、或者离退休的职工。

由于福利住房体制的封闭性, 私营和外资企业等体制外单位职工难以获得福利住房。市场转型论学者认为市场能在一定程度上抵消再分配导致的不平等, 从而有利于直接生产者、技术精英和下层阶级(波兰尼, 2007: 4; Szelenyi, 1978)。在试点改革阶段, 政府支持房地产业发展, 鼓励开发商建设商品住房(Zhang, 1997)。个体户和私营企业职工等体制外职业地位较低但经济收入较高的居民较早进入房地产市场购房(Lee, 2000; 朱亚鹏, 2007: 123)。因此, 早期住房商品化具有某种程度的平等化效应, 社会普通阶层能从住房市场的扩张中获益(塞勒尼等, 2010: 152 - 193)。对此提出以下假设。

假设 3.1: 在试点改革阶段, 获得福利住房产权的多为体制内非精英阶层。

假设 3.2: 在试点改革阶段, 购买商品住房产权的多为体制外单位

职工。

## 2. 房改售房阶段(1995-2000年)

福利住房体制的封闭性使体制内外单位住房分割明显,单位行政级别越高,得到的住房福利也越多(李斌,2002)。中国在住房短缺阶段启动房改售房,由于福利住房资源分配呈现“差序格局”,在权力体系中占有优势的单位在住房产权上也具有优势(刘祖云、毛小平,2012;胡蓉,2012),单位制和再分配权力成为房改售房阶段城市住房不平等的重要机制(刘欣,2005)。在单位内部,住房是作为政治忠诚的奖励和低工资的补偿来分配的(Wang & Murie,1996)。单位根据职称、工龄、政治进步性和家庭状况等因素将住房分配给那些对社会“更有用”的社会成员(Huang & Clark,2002;边燕杰等,1996)。福利住房分配体系导致社会特权累积,体制内的职业精英能分配更新和更高质量的住房(塞勒尼等,2010:63-86)。单位在售房时对既得利益的潜在阻力非常在意,承认和保护单位既有住房分配结构(朱亚鹏,2007:116-121),体制内精英成为福利住房产权化改革赢家(边燕杰、刘勇利,2005;Logan et al.,2010;Walder & He,2014),精英阶层的住房优势主要体现在住房质量而非住房产权上(魏万青,2017)。

在房改售房阶段,体制内单位从市场上大量购买商品住房并按房改优惠政策分配给职工(成思危,1999:386;魏万青,2017)。统计数据 displays,1995-1998年广州市39.3%的商品住房销售给了单位(广州市统计局,2000)。政府也为体制内单位职工在市场购房提供了住房补贴和住房公积金等各种优惠政策,允许国有和集体企业职工利用住房补贴在市场上自主购房(魏万青,2014)。随着住房市场发展和房价上涨,体制内和体制外职业地位较高的家庭更容易获得住房产权(Huang,2004)。由于商品住房和福利住房质量相近但价差巨大,购买商品住房将失去房改购房机会,以及20世纪90年代房地产泡沫影响等原因,体制内行政精英在房改售房结束前倾向于不购买商品住房(毛小平,2014)。就此可提出以下假设。

假设4.1 在房改售房阶段的福利住房产权获得上,体制内单位比体制外单位、有级别单位比无级别单位更有优势。

假设4.2 在房改售房阶段的商品住房产权获得上,体制内单位比体制外单位更具优势,行政精英不会主动购买商品住房。

### 3. 房地产市场阶段(2001 - 2010 年)

房改售房结束后,中国逐步建立了高度垄断的土地出让市场和高度商品化的房屋交易市场杂糅并存的房地产市场。一方面,房地产业因对经济增长有促进作用而被确立为国民经济的支柱产业(国务院,2003),住房成为重要的商品和投资品;另一方面,地方政府通过土地储备和招拍挂制度垄断土地供应,深度介入房地产市场。土地招拍挂制度和分税制改革使地方政府和房地产企业形成以土地为基础的持久联盟,合力维持高价位住房市场(Fu,2013)。中国房地产市场具有市场性和再分配性双重特征,市场调节机制尚未取代单位制根深蒂固的影响(Ho & Kwong, 2002)。

在房地产市场阶段,由于单位制的顽固性和制度变迁的渐进性,体制内单位仍然受到权力庇护(武中哲,2010),单位在住房获得方面仍扮演重要角色(Huang & Clark,2002)。在制度变迁过程中,单位由“管理型单位”变为“利益型单位”,其中心任务转向满足成员需要及谋求组织自我发展(孙立平等,1994)。在房价快速上涨的背景下,房地产市场出现逆市场化现象,体制内精英以非市场化或半市场化方式获取住房(方长春,2014)。国有单位和房管部门仍允许将存量公房出售给职工,建设部2007年印发的《经济适用住房管理办法》仍把单位集资合作建房定位为经适用房。住房政策规定的抽象性和模糊性使掌握土地和住房建设资源的单位有机会谋求有利的住房资源(胡蓉,2012)。一些地区采取“委托代建”和“定向开发”等方式给公务员建房(陈淮,2009),一些国有企业利用自有用地建设豪华集资房,并以远低于市场的价格销售给管理者和职工。改革的局部性为行政精英在再分配经济中使用权力获利提供了可能(倪志伟,2002:183 - 216),行政精英在福利住房获得中仍具有优势。

房地产开发过程中需要众多部门审批,因此体制内单位在市场中更具有讨价还价能力。一些家庭有可能利用政治资源和权力,通过折扣价格、优惠贷款、内幕信息等手段获取高质量住房(Song & Xie, 2014)。但从整体上看,绝大部分职工是按市场价格购买商品住房,商品住房获得的体制差异逐渐缩小。个体购买商品住房主要凭借经济能力,经济能力与教育程度和职业地位密切相关,住房市场化有利于精英阶层而非普通工薪阶层(Davis,2003:183 - 198)。尽管体制内行政精英可以将官僚特权商品化并从中获益(泽林尼、科斯泰罗,2002:574 -

589),但基于成本考虑他们更倾向于获得福利住房。专业精英凭借专业技术能力参与市场竞争,在商品住房市场显示出“优势”。因此,提出以下假设。

假设 5.1:在房地产市场阶段的福利住房产权获得上,体制内单位比体制外单位更具优势,行政精英比非精英阶层更具优势。

假设 5.2:在房地产市场阶段,商品住房产权获得的体制差异不明显,但专业精英比非精英阶层更具优势。

### 三、数据与方法

#### (一)数据来源

本文数据来自中山大学港澳珠三角研究中心课题组 2010 年进行的“广州市城市居民住房状况调查”(2010 年广州千户问卷调查),调查区域为越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区和黄埔区等 6 个中心城区,调查对象为广州户籍居民。调查采用多段整群抽样方法抽取样本,并通过甄别问卷确定家庭经济来源的主要提供者——户主为调查对象,最后通过入户与调查对象进行面对面结构式访谈(刘祖云、毛小平,2012)。此次调查共发放问卷 1120 份,回收问卷 1115 份,有效问卷 1039 份。此次调查除询问受访者当前职业情况和住房状况外,采用回溯性方法详细询问了受访者的住房史和相对应的工作史,包括获得现住房时受访者夫妻双方和父母的职业与单位情况,以及获得其他住房时夫妻双方的单位类型和级别、个体行政级别和职称等。本文用受访户主和配偶信息代表家庭情况。

在数据处理时删除了自建房和自建形式的私房,以及首套房购房年份在 1980 年前、购房年龄低于 15 岁的 114 份问卷,剩余有效问卷 925 份。根据家庭住房史和生命事件时间点,在 1980-2010 年间对 15 岁以上受访者建立人-年数据组,共建立 31 个数据文件,汇合后形成人-年数为 24510 个的纵贯数据。

#### (二)研究变量

因变量即住房产权,是指受访者及配偶首套拥有全部产权或部分产权的住房,有住房产权设置为 1,租赁住房设置为 0。

住房性质分为租借住房、商品住房和福利住房。租借住房包括承租私人住房、市直管公房、单位直管公房或廉租房；商品住房包括一手商品住房、二手商品住房(含购买获得的私房)；福利住房包括房改房、解困房、安居房、单位集资房和经济适用住房。

自变量指除性别外均为受访者在观察期内的时变变量,具体介绍如下:

时期:根据房改进程的3个阶段,以及1990、1998和2005年等关键时点细分为7个时期。

职业发展阶段:根据既有研究(Super,1980),结合城市居民职业发展规律,分为职业准备期(19岁以前)、进入期(20-24岁)、成长期(25-39岁)、成就期(40-54岁)和衰退期(55岁以后)。

世代:根据受访者出生年份,以5年为间隔划分为9个世代。

职业:设置为管理与专业人员、技术与服务人员、个体工商户、体力劳动者,当观察年份失业或未就业设置为无工作或未就业,管理与专业人员称为精英阶层。

单位性质:根据单位在体制核心或边缘位置分为国有机构(包括行政机关和事业单位)、国有和集体企业、体制外企业(含无工作单位)。

单位级别:观察年份受访者或配偶单位挂靠级别为区级以上设有行政级别。

教育程度:分为初中及以下、高中和中专、大专及以上。

行政级别和职称:观察年份受访者或配偶拥有职称或行政级别,称为拥有职称或行政级别,本文将拥有职称者称为专业精英,拥有行政级别者称为行政精英。

### (三)模型和方法

本文采用离散时间事件史模型考察房改不同阶段的住房产权以及商品住房和福利住房获得情况。事件史模型采用时变变量把生命历程的有关信息纳入模型,并能很好地处理删截问题(杜本峰,2008:37-42)。通过对原数据的重新设置,事件史模型可以通过二分变量logit和多变量mlogit模型来估计(吴晓刚,2008)。logit模型表达式如下:

$$\ln \frac{p(t)}{1-p(t)} = b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k \quad (\text{公式1})$$

在这个模型中  $p(t)$  是风险率,即观察个体在时间  $t$  事件发生的概率。 $\ln \frac{p(t)}{1-p(t)}$  是对风险率作 logit 变换。

mlogit 模型同时估计一组 logit 回归方程(唐启明,2012:317-318),租借住房为基准组,其他选项与基准组比值的计算公式如下:

$$\ln \frac{p(Y=j|X)}{p(Y=0|X)} = a_i + \sum_{k=1}^k b_{ki} X_k \quad (\text{公式 2})$$

公式 1 和公式 2 中,  $X_1, \dots, X_k$  是一组解释变量,  $b_1, \dots, b_k$  是每个解释变量对应的回归系数。

在事件史模型参数设置中,起始年份设为 1980 年,风险年龄设置为 15 岁,结束年份设置为 2010 年,获得住房产权就退出风险集,风险集人-年数为 16611 个。相关变量缺失值用列删方法处理,最终纳入模型的个案 903 个,人-年数为 15522 个,获得住房产权的风险率为 0.69,平均生存时间为 17.19 年。纳入模型的个案中有 622 个获得住房,其中商品住房 351 个,福利住房 271 个。相关变量描述统计如表 1 所示。

表 1 相关变量的描述统计

	人-年数	百分比		人-年数	百分比
住房产权			受教育程度		
无产权	14900	95.99	初中及以下	3488	22.47
有产权	622	4.01	高中和中专	10036	64.66
出生世代			大专及以上	1998	12.87
1939 年以前	293	1.89	政治面貌		
1940-1949 年	625	4.03	非中共党员	15207	97.97
1950-1954 年	875	5.64	中共党员	315	2.030
1955-1959 年	1902	12.25	单位类型		
1960-1964 年	4116	26.52	体制外企业	8727	56.22
1965-1969 年	3193	20.57	国有机构	2410	15.53
1970-1974 年	2520	16.24	国有和集体企业	4385	28.25
1975-1979 年	1267	8.16	单位级别		
1980-1990 年	731	4.71	无级别	8032	51.75
时期			有级别	7490	48.25
1980-1994 年	8956	57.70	职业		
1995-2000 年	3428	22.08	体力劳动者	6138	39.54
2001-2010 年	3138	20.22	管理与专业人员	1828	11.78

续表 1

年龄段	人-年数	百分比		人-年数	百分比
15-19岁	2837	18.28	技术与服务人员	1996	12.86
20-24岁	3231	20.82	个体工商户	2710	17.46
25-39岁	7214	46.48	无工作或未就业	2850	18.36
40-54岁	1977	12.74	行政级别		
55岁以上	263	1.690	无级别	14814	95.44
			有级别	708	4.56
性别			技术职称		
女性	8130	52.38	无职称	13501	86.98
男性	7392	47.62	有职称	2021	13.02

#### 四、城市住房产权获得情况(1980-2010年)

##### (一)住房产权获得情况描述

住房产权获得受房改进程和房地产市场发展的综合影响,具有明显的时期效应。房改早期住房自有率增长缓慢,试点售房后住房自有率从1989年的3%上升到1990年的9%,房改售房和房价平稳上升阶段(1995-2005年)显著上升至62.3%,房价快速上涨阶段住房自有率增长趋缓。住房获得的年龄效应显示,25-44岁是住房自有率显著上升期,55岁以后住房自有率趋于稳定。

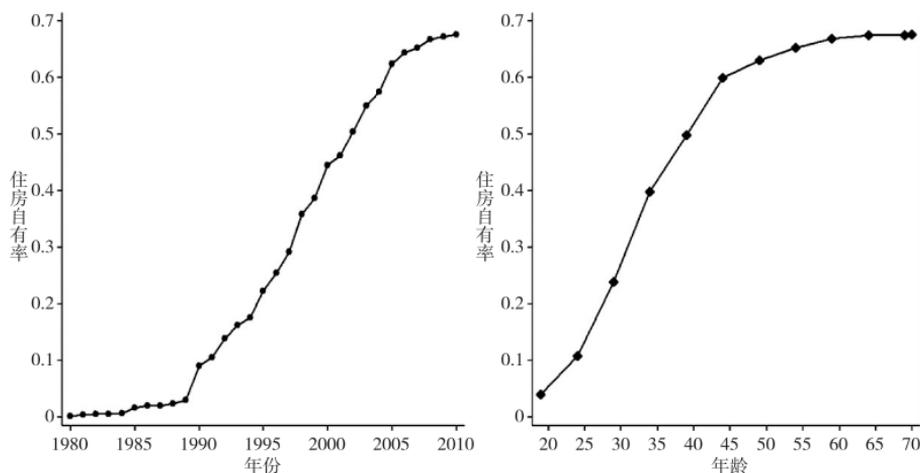


图1 城市居民随时期和年龄变化的住房自有率

各世代住房自有率存在较显著差异,“40后”住房自有率超过90%，“30后”、“50后”和“60后”为75%左右,“70后”和“80后”为55%左右。相邻世代住房自有率具有显著差异,“30后”和“40后”住房自有率相差14个百分点,1950-1954年和1955-1959年世代相差9个百分点。各世代住房自有率上升期也存在差异,“60后”及以前世代住房自有率上升期主要在试点改革和房改售房阶段,“70后”和“80后”则在房改售房和房价平稳上升阶段。各世代住房获得的年龄效应差异显著,年轻世代购房低龄化趋势明显,“40后”在39岁时住房自有率几乎为0,“80后”在29岁时住房自有率达58%。

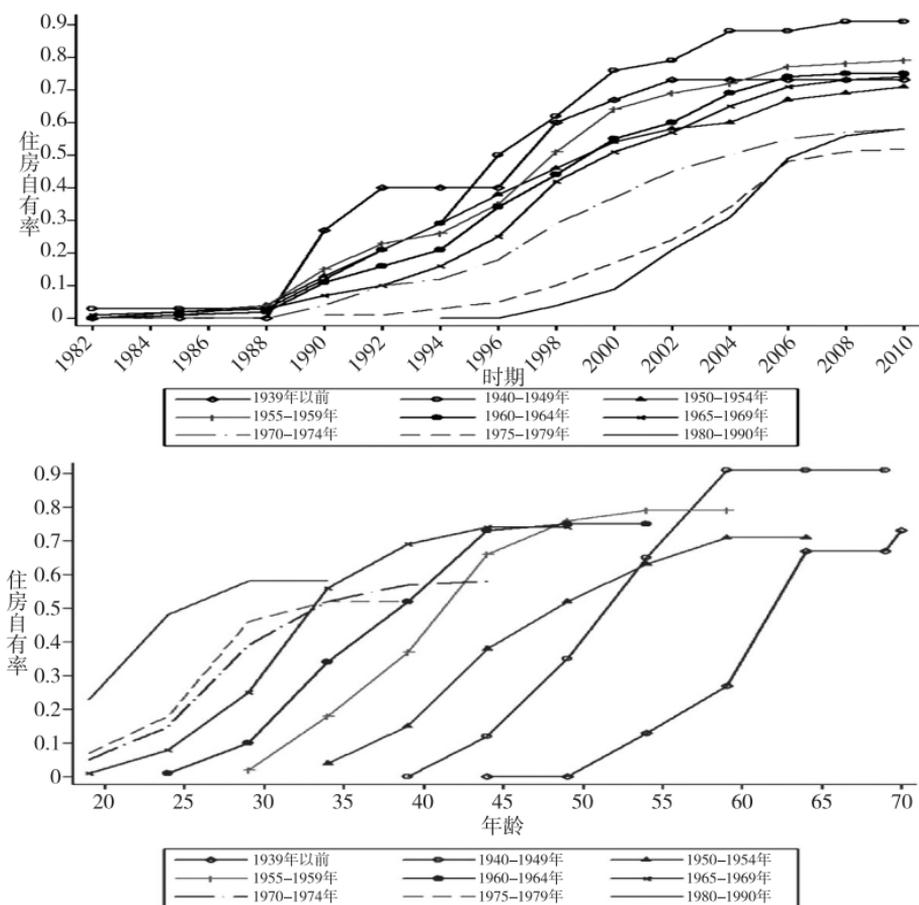


图2 不同世代居民随时期和年龄变化的住房自有率

## (二) 住房产权获得风险和生存估计分析

在观察期内,住房产权获得风险率呈“倒U型”趋势,试点售房和

房改售房阶段(1990 - 2000 年)稳步增长,房地产市场阶段逐步下降。各世代住房产权获得风险率也呈现“倒 U 型”趋势,其中“80 后”的风险率在房价平稳上升阶段稳步增长,房价快速上涨阶段逐步下降。各世代风险率显示,“40 后”风险率峰值最高,1970 - 1974 年世代峰值低且下降快,“80 后”的起始值和峰值都很高。

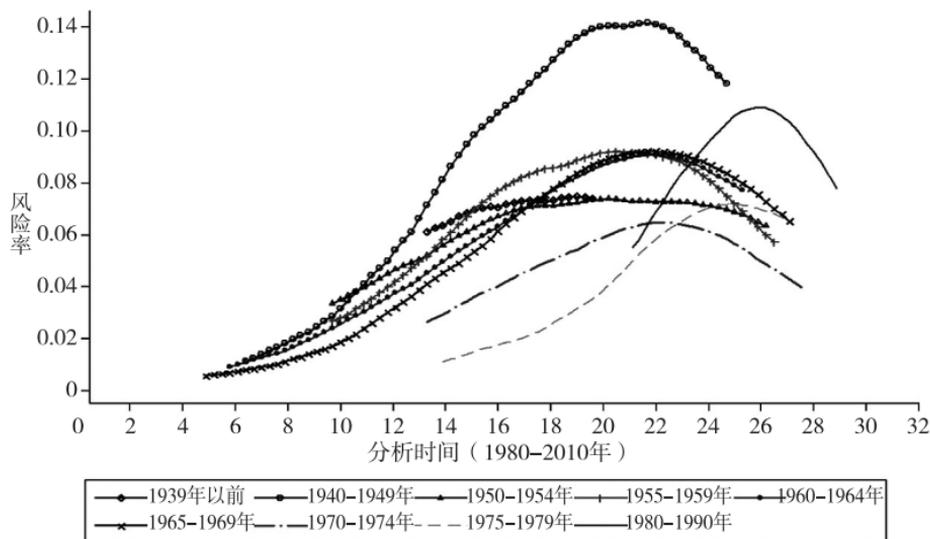


图 3 各世代获得首套住房产权的风险估计

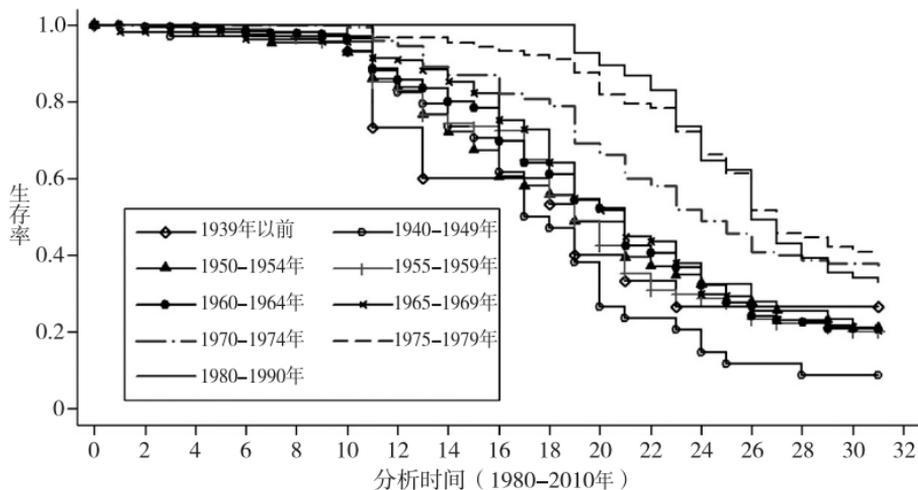


图 4 各世代获得首套住房产权的 KM 累积生存估计

KM 累积生存估计图显示,大部分世代住房自有率在房改售房和房价平稳上升阶段持续上升。各世代住房产权分化明显,在房改售房阶段处于职业成就期的“40后”住房自有率超过90%,处于职业衰退期的“30后”以及成长期的“50后”和“60后”为75% - 80%,处于职业进入期的“70后”和职业准备期的“80后”约为60%。

## 五、模型分析结果

### (一)住房产权获得的时期效应和世代效应

表2模型2显示,2000年以前住房获得受产权化改革进程的强烈影响,房改售房阶段获得住房产权的概率更高。房改事件也影响了特定时期的住房获得,例如1989-1990年受试点售房政策影响,1998-2000年受停止住房实物分配政策影响,获得住房的比率高于相邻时期。由此可见,住房产权化相继采取的渐进式和激进式改革策略形成了显著的时期效应。在房地产市场阶段,住房获得受房价变动影响,房价平稳上涨阶段获得住房产权比率更高。假设1得到验证。

住房产权获得具有显著的世代效应。模型3显示“30后”获得住房产权的比率为 $1.69(e^{0.527})$ 但不显著,“40后”的比率为 $2.43(e^{0.889})$ 且非常显著,“50后”和“60后”的比率均大于1.5且通过显著性检验,1970-1974年世代的比率为1.16但不显著。从住房世代机遇来看,“30后”在房改售房阶段大多处于职业衰退期,住房获得优势不明显;“40后”处于职业成就期,1950-1954年和1955-1959年世代分别处于职业成就期和成长期,“60后”处于职业成长期,他们既能享受福利分房,也能利用信贷宽松和房价较低的机遇购房;“70后”大多处于职业准备期或进入期,大部分未能获得福利分房,还面临住房价格上涨的不利环境。出乎意料的是,“80后”住房获得比率为 $1.96(e^{0.677})$ 且非常显著,假设2未能得到验证。模型3显示,在房改售房阶段处于职业成就期的1950-1954年世代获得住房产权的比率和显著度均低于相邻世代。生命历程理论认为,相邻世代在急剧变迁中的差异最大,说明是制度变迁导致世代差异(埃尔德,2002:443)。此外,在加入时期和世代变量后模型拟合度有效提升,说明住房获得研究应考虑时间维度。

表2 住房产权获得离散时间事件史分析表(1980-2010年)

	模型1	模型2	模型3
性别(女=0)	-.0926 (.085)	-.0600 (.086)	-.0897 (.087)
教育(初中及以下=0)			
高中和中专	.0865 (.112)	-.00025 (.114)	.0245 (.120)
大专及以上	.727 *** (.147)	.277 * (.149)	.440 *** (.159)
党员身份(无=0)	.352 (.230)	.792 *** (.239)	.704 *** (.248)
单位(私营企业=0)			
国有机构	.247 * (.146)	.498 *** (.146)	.404 *** (.148)
国有和集体企业	.334 *** (.126)	.595 *** (.127)	.491 *** (.130)
单位级别(无=0)	.170 * (.101)	.227 ** (.102)	.202 ** (.103)
职业(体力劳动者=0)			
管理与专业人员	.0761 (.156)	.242 (.159)	.175 (.163)
技术及服务人员	.0759 (.135)	-.0206 (.137)	.0164 (.139)
个体工商户	.457 *** (.141)	.578 *** (.143)	.549 *** (.145)
无工作或未就业	-.577 *** (.180)	-.129 (.183)	-.220 (.201)
职称(无=0)	.224 * (.132)	.269 ** (.134)	.259 * (.136)
行政级别(无=0)	-.170 (.189)	-.290 (.196)	-.305 (.197)
时期(2006-2010年=0)			
1980-1988年		-2.478 *** (.287)	-2.553 *** (.291)
1989-1990年		-.0797 (.207)	-.114 (.212)

续表 2

	模型 1	模型 2	模型 3
1991 - 1994 年		-.323 * (.189)	-.331 * (.193)
1995 - 1997 年		.415 ** (.179)	.428 ** (.183)
1998 - 2000 年		.960 *** (.172)	.979 *** (.174)
2001 - 2005 年		.931 *** (.169)	.942 *** (.170)
出生世代(1975 - 1979 年 = 0)			
1939 年以前			.527 (.370)
1940 - 1949 年			.889 *** (.261)
1950 - 1954 年			.434 * (.253)
1955 - 1959 年			.571 *** (.207)
1960 - 1964 年			.566 *** (.186)
1965 - 1969 年			.473 ** (.185)
1970 - 1974 年			.152 (.188)
1980 - 1990 年			.677 *** (.218)
系数	-3.624 *** (.148)	-3.801 *** (.203)	-4.185 *** (.246)
人 - 年数	15522	15522	15522
伪 R <sup>2</sup>	.0254	.1164	.1211
对数似然值	-2543.98	-2306.94	-2294.38

注:(1) \* p < 0.10, \*\* p < 0.05, \*\*\* p < 0.01(双尾检验)。(2)括号内为标准误。

财富积累有限的“80后”在高房价背景下仍有较高的住房自有率,反映年轻世代住房获得机制发生变化。在所有调查个案中,“80后”获

得住房产权的平均年龄为 17.65 岁,父母资助比重接近 80%,在剔除父母资助购房样本后,“80 后”住房自有率从 0.81 下降为 0.46。在房地产市场阶段,住房获得从依靠单位向依靠家庭经济能力转变,家庭财富差异成为年轻世代住房分化的重要因素。

表 3 各世代住房自有率和首套房父母资助情况

世代	全部样本		删除父母资助样本		父母资助比重 (%)
	获住房平均年龄 (岁)	住房自有率	获住房平均年龄 (岁)	住房自有率	
1939 年以前	60.75	.80	58.90	.75	16.67
1940 - 1949 年	51.84	.94	51.69	.94	9.09
1950 - 1954 年	45.48	.86	46.14	.79	31.82
1955 - 1959 年	39.54	.90	39.84	.85	29.89
1960 - 1964 年	36.58	.86	36.50	.79	30.56
1965 - 1969 年	32.32	.87	32.81	.81	32.90
1970 - 1974 年	27.89	.74	29.41	.60	44.17
1975 - 1979 年	25.16	.73	26.84	.55	47.89
1980 - 1990 年	17.65	.81	21.89	.46	79.55

## (二) 试点改革阶段的住房产权获得

试点改革阶段的住房产权获得情况显示,党员身份、年龄和职称的影响系数显著为正,体制内单位、单位级别和个体行政级别的系数为负。在不考虑商品住房和福利住房分配机制差异的情况下,难以解释职业衰退期和拥有职称的职工在住房产权获得上有优势而体制内行政精英处于劣势的现象。模型 2 显示,在福利住房产权获得方面,国有机构、国有和集体企业的影响系数分别为 -0.348 和 -0.170,说明体制内单位在试点改革阶段没有优势。管理及专业人员和行政级别的系数分别为 -1.146 和 -0.969 且通过显著性检验,这说明在试点改革阶段获得福利住房产权的主要为非精英阶层,行政精英不会主动购买福利住房。年龄效应显示,职业成就期和衰退期的比率分别为 3.29 倍 ( $e^{1.190}$ ) 和 9.68 倍 ( $e^{2.270}$ ) 且非常显著,获得福利住房的多为离退休职工。假设 3.1 得到验证。此外,受教育程度越高的职工获得福利住房的概率越大,党员身份和职称的影响系数也显著为正,说明试点售房延

续了再分配体制的住房资源分配逻辑。

在试点改革阶段的商品住房获得上,体制内单位系数为负,单位行政级别系数为负且通过显著性检验,管理与专业人员影响系数不显著,体制内单位职工不会主动购买商品住房。个体行政级别和党员的比率为0,表明精英阶层也不会购买商品住房。从年龄效应来看,职业成长期的比率为3.47倍( $e^{1.245}$ )且通过显著性检验,职业衰退期的比率为0。由此可见,试点改革阶段获得商品住房的是体制外处于职业成长期的个体。假设3.2得到验证。

### (三)房改售房阶段的住房产权获得

房改售房阶段的住房获得情况显示,年龄和单位类型影响显著。从单位类型看,体制内单位职工具有明显优势;从年龄看,职业成就期和衰退期的职工具有显著优势;从职业类型看,管理与专业人员和个体工商户优势明显。福利住房影响系数显示,体制内单位和单位级别的影响系数显著为正,越靠近体制核心的单位系数越大,国有机构、国有和集体企业的系数分别为1.221和1.060且非常显著,单位级别的系数为0.681且影响显著。随着房改售房末班车的临近,国有机构和国有企业等体制内单位加快售房,体制核心单位的住房资源优势显化为住房产权优势。从职业因素来看,管理与专业人员的系数为正但不显著,职称的系数为负,个体行政级别的系数为正,行政精英比专业精英更有优势。假设4.1得到验证。

商品住房获得情况显示,国有机构影响系数为正,国有和集体企业的影响系数为正且非常显著,反映体制内单位在商品住房获得上也具有优势。从职业类型来看,管理与专业人员和个体户的影响系数为正且通过显著性检验,反映精英阶层在商品住房上具有优势。职称的系数为正,个体行政级别的系数显著为负,说明专业精英具有优势,行政精英在房改售房阶段不会主动购买商品住房。假设4.2得到验证。此外,在商品住房获得上职业成就期世代更有优势,教育优势也开始显现。

### (四)房地产市场阶段的住房产权获得

在房地产市场阶段,住房产权获得的低龄化趋势明显,职业成长期和衰退期的影响系数分别为-0.653和-0.612。从单位类型看体制内

表 4 不同时期获得住房产权的离散时间事件史分析表(1980-2010年)

	1980-1994年				1995-2000年				2001-2010年					
	住房产权		参照组:租借住房		住房产权		参照组:租借住房		住房产权		参照组:租借住房			
	模型1	福利房 模型2	商品房 模型3	福利房	模型4	福利房	商品房 模型5	福利房	模型6	福利房	商品房 模型7	福利房	商品房 模型8	福利房
性别(女=0)	-.455** (.182)	-.628** (.265)	-.369 (.258)		-.0514 (.137)	-.0354 (.192)	-.0808 (.190)		.143 (.148)	.0344 (.264)				.169 (.176)
教育(初中以下=0)														
高中和中专	-.358* (.216)	-.417 (.334)	-.375 (.281)		.289 (.196)	-.147 (.255)	.913*** (.325)		.460** (.228)	.165 (.409)				.566** (.273)
大专以上	1.100*** (.331)	2.112*** (.449)	-46.000 (.000)		.318 (.265)	.038 (.345)	.764* (.419)		.621** (.287)	.166 (.518)				.785** (.340)
党员身份(无=0)	.938** (.367)	1.054*** (.386)	-43.35 (.000)		.324 (.420)	.385 (.456)	-.187 (1.072)		.137 (.579)	-.094 (.831)				.246 (.771)
年龄(15-19岁=0)														
20-24岁	.122 (.366)	-.224 (.578)	.543 (.504)		-.194 (.486)	-.559 (.668)	.147 (.752)		-.614 (.405)	-.943 (.697)				-.473 (.493)
25-39岁	.957*** (.340)	.761 (.534)	1.245*** (.472)		.662 (.449)	.512 (.585)	.842 (.717)		-.653 (.401)	-.804 (.660)				-.579 (.494)
40-54岁	1.110*** (.418)	1.190** (.596)	.573 (.741)		1.060** (.461)	.808 (.602)	1.326* (.733)		-.612 (.409)	-.905 (.674)				-.481 (.504)
55岁以后	1.870*** (.619)	2.270*** (.749)	-42.970 (.000)		1.046* (.561)	.922 (.666)	.552 (1.235)		-.436 (.515)	-.389 (.760)				-.610 (.694)
单位(私营企业=0)														
国有机构	-.244 (.305)	-.348 (.429)	-.271 (.467)		.979*** (.247)	1.221*** (.336)	.465 (.385)		.008 (.253)	.765* (.420)				-.396 (.326)

续表 4

	1980-1994年			1995-2000年			2001-2010年		
	参照组:租借住房		住房产权	参照组:租借住房		住房产权	参照组:租借住房		住房产权
	福利房	商品房		福利房	商品房		福利房	商品房	
	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
国有和集体企业	-.243 (.256)	-.170 (.370)	-.406 (.361)	1.002*** (.223)	1.060*** (.318)	.924*** (.311)	.316 (.206)	.836** (.370)	.093 (.246)
单位级别(无=0)	-.044 (.206)	.564 (.352)	-.462* (.280)	.258 (.163)	.681** (.280)	-.0608 (.205)	.194 (.173)	-.077 (.338)	.293 (.199)
职业(体力劳动者=0)	-.798** (.360)	-1.146** (.472)	-.739 (.770)	.477** (.239)	.348 (.304)	.731** (.362)	.313 (.306)	.731 (.497)	.117 (.380)
管理及专业人员	-1.213*** (.383)	-1.491*** (.529)	-1.064* (.612)	.306 (.219)	.220 (.281)	.436 (.333)	.385* (0.218)	.0324 (.411)	.513** (.256)
技术及服务人员	-.165 (.295)	-2.454** (1.049)	.226 (.355)	1.144*** (.247)	-1.178* (.648)	1.834*** (.324)	.512** (.236)	-.698 (.660)	.735*** (.262)
个体工商户	-1.366*** (.416)	-1.592** (.653)	-.947* (.563)	.413 (.377)	.718 (.487)	.0827 (.608)	.442 (.355)	.593 (.597)	.364 (.434)
无工作或未就业	.624** (.269)	.780** (.341)	.104 (.544)	-.0177 (.216)	-.168 (.293)	.120 (.299)	.342 (.229)	-.0588 (.422)	.508* (.266)
职称(无=0)	-1.023** (.494)	-.969* (.512)	-44.51 (0.000)	-.345 (.303)	.059 (.353)	-1.371** (.644)	.554 (.345)	1.168** (.508)	.043 (.484)
行政级别(无=0)	-4.013*** (.389)	-4.972*** (.610)	-4.531*** (.534)	-4.385*** (.482)	-4.773*** (.620)	-5.705*** (.785)	-3.019*** (.458)	-3.756*** (.756)	-3.572*** (.564)
系数	8956	8956	8956	3428	3428	3428	3138	3138	3138
人年数	.0765	.1270	.1270	.0662	.0998	.0998	.0298	.0448	.0448
伪R <sup>2</sup>	-.688.74	-.739.26	-.739.26	-.858.44	-.985.09	-.985.09	-.768.02	-.883.80	-.883.80

注:(1)\* p<0.10, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01(双尾检验)。(2)括号内为标准误。

单位职工住房获得优势不明显,从职业类型看技术与服务人员和个体户具有优势。福利住房影响系数显示,国有机构、国有和集体企业的比率为分别为 2.15 倍( $e^{0.765}$ )和 2.31 倍( $e^{0.836}$ )且通过显著性检验。这也验证了住房市场化改革的“差序格局”,即体制内单位在房地产市场阶段仍能得到权力庇护,福利住房产权获得优势仍得以保持。管理及专业人员的影响系数为正但不显著,个体行政级别的比率为 3.21 倍( $e^{1.168}$ )且非常显著,职称的影响系数为负但不显著。职业类型、行政级别和职称的影响系数显示,行政精英比非精英在福利住房获得上具有显著优势。假设 5.1 得到验证。

商品住房获得有两个显著趋势,一是有高等教育经历的居民住房优势凸显,大专及以上学历的居民获得住房产权的比率为 2.19 倍( $e^{0.785}$ )且影响显著;二是购房低龄化趋势明显,职业成长期和成就期的影响系数显著为负,住房获得优势“消失”。单位类型影响系数显示,国有机构系数为负,国有和集体企业系数为正但不显著,说明商品住房获得的体制差异不明显。从职业地位看,职称的系数显著为正,个体行政级别的系数为正但不显著,说明专业精英比非精英阶层更有优势。假设 5.2 得到验证。模型 9 的结果说明住房商品化改革打破了体制内单位的住房获得优势,商品住房获得更多依靠职业地位和经济能力。

## 六、结论与讨论

在过去 30 多年里,中国采取“双轮驱动”的形式推动住房市场化改革,一方面通过引入市场机制推动住房商品化,另一方面通过房改售房推动福利住房产权化。由于住房市场化不同阶段改革内容和进程各异,采用特定时点截面数据的研究未能有效反映住房不平等的演进路径和影响机制,从而可能得出相异的结论。因此,住房领域的市场转型研究需要对双轨制改革进行系统考察,以了解改革进程的动态变化。本文采用住房史数据,研究福利住房产权化和住房商品化改革进程与个体生命历程交互作用对住房获得的影响。研究发现双轨制改革模式使住房领域的市场转型具有二元性,商品住房获得逐渐由市场机制起决定作用,福利住房获得则延续了再分配机制。

中国城市住房市场化改革经历了试点改革、房改售房和房地产市场三个阶段。在改革进程中,住房商品化采取渐进式改革策略,住房产权化则相继或交替采取渐进式和激进式改革策略,住房产权获得具有明显的时期效应和世代效应。各世代住房获得风险率在1980-2010年呈现“倒U型”趋势,房改售房阶段和房价平稳上升阶段获得住房概率高,房价快速上涨阶段获得住房概率低。在住房市场化进程中,不同世代的生命历程与住房改革交互作用形成代际住房差异,房改售房阶段处于职业成长期和成就期的“40后”、“50后”和“60后”具有优势,“70后”住房自有率较低。家庭资助购房使世代效应呈现新变化,“80后”在房价持续上涨的市场环境下仍具有较高的住房自有率。

本文揭示了福利住房资源分配和住房市场化进程的差别化对待现象。福利住房分配按照“差序格局”原则,单位行政级别越高、越靠近体制核心,得到的住房福利就越多。住房市场化改革也按照“差序格局”的顺序,从体制外围或边缘单位向体制核心单位逐步推进,越靠近体制核心的单位越晚进入市场,也越能得到权力庇护。因此,当前单位因素仍然影响着住房产权获得,体制内单位的职工不仅在房改售房阶段的福利住房和商品住房获得上具有优势,甚至在房地产市场阶段的福利住房获得上仍具有强烈优势。由于福利住房分配模式和住房市场化推进模式的并存,社会优势阶层倾向于在不同阶段采取差异化策略实现自身的住房利益。

中国的住房改革建立了高度市场化的商品房市场,打破了福利住房体系的单一供给模式,开辟了住房获得的新途径。住房市场化使体制内外单位职工更平等地参与市场竞争,体制外人员能从住房市场的发展中获益,降低了住房不平等。塞勒尼等认为市场在转型过程中仅具有短暂的平等化效应,市场进一步发展则有可能加剧不平等。在房地产市场阶段,住房产权化和商品化改革的获益者能以有利的地位参与市场竞争,从而能获得更多套住房,社会经济地位较低的群体则难以通过市场解决住房问题(塞勒尼等,2010:152-193)。体制分割和市场分化相互强化,形成双重叠加效应加剧了住房分化。广州千户问卷调查数据显示,2006年后居民获得首套房概率下降,而购买二套房的概率仍在上升,多产权房阶层的首套房大多在房改售房阶段或父母资助下获得(吴开泽,2016)。早期住房商品化和产权化改革的获益者,正通过住房市场进行住房财富的代际传递,因此年轻世代在高房价背

景下仍具有较高的住房获得率。由此可见,体制分割和市场分化机制双重叠加形成的分化效应,正在通过代际传递加剧年轻世代的住房分化,这或许是当代青年“住房焦虑”的一个重要社会原因。

当前,中国城市形成了包括无产权房、有产权房和多产权房阶层构成的“三阶五级式”住房分层结构(刘祖云、毛小平,2012)。住房产权对社会阶层有显著影响,住房分化会加剧社会阶层的财富不平等,深化社会结构的内部冲突(许秉翔,2002)。在没有政策干预的情况下,住房市场的“马太效应”可能加剧贫富分化并影响社会稳定。为缓解住房市场分化引发的不平等,针对住房贫困群体的住房保障政策尤为重要。由于存在住房资源分配的差序格局和利益型单位的路径依赖,住房市场和住房保障“双轨并行”的住房政策在房价快速上涨的背景下容易产生偏移,即体制内单位很可能采用非市场化方式优先解决单位职工住房问题。本文发现,在房地产市场阶段的福利住房获得上,体制内单位职工和行政精英具有显著优势,这表现为在住房保障准入和退出机制仍不健全的情况下,住房保障资源仍可能被非贫困者获取。因此,住房制度设计应考虑破解住房分配的差序格局和利益型单位的负面影响,保证住房制度公平。

本文的一个贡献是从制度变迁角度采用回溯性住房史数据考察住房市场化进程,克服了截面数据难以反映住房双轨制改革动态变化的问题,从而深化了对住房市场化演进路径的研究。本文的另一个贡献是将生命历程和住房改革进程对接,研究宏观制度变迁对个体生活机遇的影响,揭示住房产权化采取的渐进式和激进式策略以及住房市场波动对住房获得时期效应和世代效应的影响。

当然,本文也存在诸多不足之处。例如,中国不同区域的住房市场高度分化,回溯性调查数据也存在一些限制,更全面深入的研究需要更大范围、更长期的追踪数据。此外,2010年以后,房地产市场开始发生深刻变化,房价持续上涨使住房财富效应凸显,住房在很大程度上从消费品变成了投资品和金融品,住房金融化日益加剧社会贫富分化。政府为解决居民住房问题频繁进行市场调控和住房政策调整,住房双轨制呈现出新的特点。受数据限制,本文未能深入研究住房金融化背景下的住房分层机制,而这对未来住房制度改革尤为重要。住房研究下一步的努力方向或许就在于此。

## 参考文献:

- 埃尔德, G. H., 2002,《大萧条的孩子们》,田禾、马春华译,南京:译林出版社。
- 包蕾萍, 2005,《生命历程理论的时间观探析》,《社会学研究》第4期。
- 边燕杰、刘勇利, 2005,《社会分层、住房产权与居住质量——对中国“五普”数据的分析》,《社会学研究》第3期。
- 边燕杰、约翰·罗根、卢汉龙、潘允康、关颖, 1996,《“单位制”与住房商品化》,《社会学研究》第1期。
- 波兰尼, 卡尔, 2007,《大转型:我们时代的政治与经济起源》,冯钢、刘向阳译,杭州:浙江人民出版社。
- 陈淮, 2009,《中国公务员住房不应享受超国民待遇》,《中华建设》第7期。
- 成思危, 1999,《中国城镇住房制度改革——目标模式与实施难点》,北京:民主与建设出版社。
- 杜本峰, 2008,《事件史分析及其应用》,北京:经济科学出版社。
- 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。
- 费孝通, 2012,《乡土中国》,北京:北京大学出版社。
- 辜胜阻、李正友, 1998,《住房双轨制改革与住宅市场启动》,《社会学研究》第6期。
- 国家统计局、中国指数研究院, 2011,《中国房地产统计年鉴》,北京:中国统计出版社。
- 国务院, 2003,《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)。
- 国务院办公厅, 1988,《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)。
- 广州市统计局, 2000,《广州50年》(<http://210.72.4.52/gzStat1/chaxun/njsj.jsp>)。
- , 2011,《广州统计年鉴2011》(<http://210.72.4.52/gzStat1/chaxun/njsj.jsp>)。
- 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。
- 李斌, 2002,《中国住房改革制度的分割性》,《社会学研究》第2期。
- , 2004,《城市单位职工位置能力与获取住房利益关系的实证研究》,《中南大学学报(社会科学版)》第4期。
- 梁玉成, 2007,《现代化转型与市场转型混合效应的分解——市场转型研究的年龄、时期和世代效应模型》,《社会学研究》第4期。
- 刘欣, 2005,《中国城市的住房不平等》,《复旦社会学评论》第一辑,上海:上海三联书店。
- 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。
- 刘祖云等, 2012,《穗港住房保障研究》,北京:中国社会科学出版社。
- 毛小平, 2014,《购房:制度变迁下的住房分层与自我选择性流动》,《社会》第2期。
- 倪志伟, 2002,《市场转型理论:国家社会主义由再分配到市场》,边燕杰主编《市场转型与社会分层——美国社会学者分析中国》,北京:生活·读书·新知三联书店。
- 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。
- 孙立平、王汉生、王思斌等, 1994,《改革以来中国社会结构的变迁》,《中国社会科学》第2期。
- 唐启明, 2012,《量化数据分析:通过社会研究检验想法》,任强译,北京:社会科学文献出版社。

版社。

王宁、陈胜,2013,《中国城市住房产权分化机制的变迁——基于广州市(1980-2009)的实证研究》,《兰州大学学报(社会科学版)》第4期。

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。

——,2015,《社会转型背景下的城市居民住房问题研究——住房阶层理论的视角》,武汉:华中科技大学出版社。

——,2017,《职业地位与住房获得:城市住房改革进程中的“差序格局”》,《兰州学刊》第3期。

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。

吴开泽、陈琳,2014,《从生命周期到生命历程:中西方住房获得研究回顾和展望》,《城市发展研究》第12期。

吴晓刚,2008,《干部和市场机会:中国进入自雇业的模式(1978-1996)》,边燕杰、吴晓刚、李路路主编《社会分层与社会流动:国外学者对中国研究的新进展》,北京:中国人民大学出版社。

武中哲,2010,《制度变迁的交互作用及其分层效应——基于单位制度和住房制度改革的分析》,《社会科学》第1期。

许秉翔,2002,《住宅代间移转对社会阶层认知的影响——对1990年代台湾社会的观察》,《住宅学报》第1期。

张泓铭等,1998,《住宅经济学》,上海:上海财经大学出版社。

泽林尼、科斯泰罗,2002,《关于市场转型的争论:走向综合?》,边燕杰主编《市场转型与社会分层——美国社会学者分析中国》,北京:生活·读书·新知三联书店。

朱亚鹏,2007,《住房制度改革:政策创新与住房公平》,广州:中山大学出版社。

周雪光,2014,《经济转型与生活机遇:一个生命历程的视角》,周雪光《国家与生活机遇:中国城市中的再分配与分层1949-1994》,郝大海等译,北京:中国人民大学出版社。

Clark, W. A. V., M. C. Deurloo & F. M. Dieleman 1994, "Tenure Changes in the Context of Micro Level Family and Macro Level Economic Shifts." *Urban Studies* 31(1).

Davis, D. S. 2003, "From Welfare Benefit to Capitalized Asset: The Re-commodification of Residential Space in Urban China." In R. Forrest & Lee J. (eds.), *Housing and Social Change: East-West Perspectives*. New York: Routledge.

Elder, G. H. 2003, "The Emergence and Development of Life Course Theory." In M. K. Johnson & R. Crosnoe (eds.), *Handbook of the Life Course*. New York: Springer.

Fu, Q. 2013, "Local State Marketism: An Institutional Analysis of China's Urban Housing and Land Market." *Chinese Sociological Review* 46(1).

——, 2016, "The Persistence of Power Despite the Changing Meaning of Homeownership: An Age-period-cohort Analysis of Urban Housing Tenure in China, 1989-2011." *Urban Studies* 53(6).

Huang, Y. Q. 2004, "The Road to Homeownership: A Longitudinal Analysis of Tenure Transition in Urban China (1949-94)." *International Journal of Urban and Regional Research* 28(4).

Huang, Y. Q. & W. A. Clark 2002, "Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A

- Multilevel Analysis." *Urban Studies* 39(1).
- Ho, M. H. & T. M. Kwong 2002, "Housing Reform and Home Ownership Behaviour in China: A Case Study in Guangzhou." *Housing Studies* 17(2).
- Kendig, H. L. 1984, "Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for Housing Market." *Urban Studies* 21(3).
- Lee, J. 2000, "From Welfare Housing to Home Ownership: The Dilemma of China's Housing Reform." *Housing Studies* 15(1).
- Li, S. M. & Z. Yi 2007, "The Road to Homeownership Under Market Transition Beijing, 1980 - 2001." *Urban Affairs Review* 42(3).
- Logan, J. R., Y. P. Fang & Z. X. Zhang 2009, "Access to Housing in Urban China." *International Journal of Urban and Regional Research* 33.
- 2010, "The Winners in China's Urban Housing Reform." *Housing Studies* 25(1).
- Lantz, H. R. 1956, "Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility." *American Sociological Review* 21(3).
- 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).
- Super, D. E. 1980, "A Life-span, Life-space Approach to Career Development." *Journal of Vocational Behavior* 13.
- Szelenyi, I. 1978, "Social Inequalities in State Socialist Redistributive Economies." *International Journal of Comparative Sociology* 19(1-2).
- Walder, A. G. 1995, "Local Governments as Industrial Firms: An Organizational Analysis of China's Transitional Economy." *American Journal of Sociology* 101(2).
- Walder, A. G. & X. He 2014, "Public Housing into Private Assets: Wealth Creation in Urban China." *Social Science Research* 46(3).
- Wang, Y. P. & A. Murie 1996, "The Process of Commercialisation of Urban Housing in China." *Urban Studies* 33(6).
- Yang, Y. 2008, "Social Inequalities in Happiness in the United States, 1972 to 2004: An Age-Period-Cohort Analysis." *American Sociological Review* 73(2).
- Zhang, X. Q. 1997, "Chinese Housing Policy, 1949 - 1978: The Development of a Welfare System." *Planning Perspectives* 12(4).
- Zhou, X. G. & L. Hou 1999, "Children of the Cultural Revolution: The State and the Life Course in the People's Republic of China." *American Sociological Review* 64(2).
- Zhou, X. G. & P. Noen 2001, "Explaining Life Chances in China's Economic Transformation: A Life Course Approach." *Social Science Research* 30.

作者单位:上海工程技术大学管理学院  
责任编辑:闻翔