

重新理解中国住房模式： 基于深圳住房发展的案例研究*

朱亚鹏 孙小梅

提要:党的十八大以来,中国住房政策的目标和方向发生了重要变化。住房发展的方向性调整影响着住房模式的变化。本文从住房模式—福利体制理论视角出发,基于深圳住房政策实践探讨了中国住房模式变迁。在“房住不炒”的发展定位下,中国住房在发展规划、住房消费等方面表现出与以往和其他典型住房模式的不同特征,是具有新时代特色的工具化发展主义模式。本研究丰富了住房类型学讨论,对探索住房发展新模式、促进房地产业良性循环具有政策启示。

关键词:住房模式 工具化的发展主义 深圳 人才住房

一、导 言

住房市场化改革极大地推动了中国房地产业与城镇化发展(Yip & Chen, 2021; Zhou & Ronald, 2017)。在鼓励住房产权自有的市场化发展策略下,中国城镇住房从传统的实物福利变成一种商品和投资品(吴开泽, 2017),住房成为城镇家庭资产的重要组成部分(Wu et al., 2020; Elsinga & Hoekstra, 2005)。在个人层面,是否拥有住房资产影响着居民社会地位观念、阶层认同(张海东、杨城晨, 2017; 刘祖云, 2017; 李骏, 2021)和幸福感(李涛等, 2011)。在社会层面,住房财富多寡逐渐成为代际住房不平等(吴开泽、魏万青, 2018)和社会分化的根

* 本研究为广东省哲学社会科学规划项目“跨境治理和政策协调视角下的深圳住房保障模式及其优化研究”(GD20SQ39)和广东省哲学社会科学规划2020年度特别委托项目“改革开放以来广东城市土地使用制度改革历史研究”(GD20TW05-11)的阶段成果。本文曾在中共中央党校(国家行政学院)和《社会学研究》杂志联合举办的“第三届住房政策研究工作坊”进行宣讲,感谢与会专家和匿名评审专家的宝贵意见!文责自负。本文通讯作者为孙小梅。

源(陈彦斌、邱哲圣,2011; Yi & Huang, 2014; 魏万青、高伟, 2020; 张传勇等, 2020)。城市住房成为潜在的福利资源(Izuhara, 2016),也是居民分享发展红利、获取投资型经济增长溢价的关键。然而,伴随着房地产与经济的关系愈发紧密,大量社会资金“脱实向虚”,波及宏观经济稳定(周建军等,2021),成为令人担忧的经济和政治问题(Hui & Wang, 2014)。在此背景下,政府一方面要确保房价地价平稳,避免系统性金融风险(黄奇帆,2021);另一方面,必须把握新发展阶段中房地产市场发展的新特征,探索新的住房发展模式,在稳定经济的同时提高城市吸引力和竞争力(Morrison, 2014; 倪鹏飞等,2018)。

2021年中央经济工作会议和2022年政府工作报告都要求政府解决好新市民、青年人等群体的住房问题,探索房地产发展新模式。在新的时代背景下,中国住房市场化的总体趋势并未动摇,但住房消费和发展策略已悄然发生变化。不少研究已经注意到中国住房市场化制度改革所带来的住房利益分化(Yi & Huang, 2014; 陈杰, 2020)和新市民居住模式与家庭迁移问题(魏万青, 2021),但从福利体制角度开展中国住房模式的研究尚不充分(Zhou & Rouald, 2017)。有观点认为中国住房是国家只对社会最弱势群体负责的“剩余型”(residual)模式,也有学者认为中国住房模式或已转为“大众型”(mass)模式。可见学界关于中国住房模式“是什么”和“去哪里”尚未达成基本共识。^①

住房模式是国家能力和社会发展的表现与结果,对国家建设具有重要的战略意义(陈杰, 2012)。不少学者将住房政策作为福利制度的支柱之一(Kemeny, 1996; Groves et al., 2007; Ronald & Doling, 2010)。中国福利治理具有不同于西方的社会基础和发展逻辑(陈周旺, 2021)。观察中国住房政策变迁对于提炼中国经验、推动比较住房研究具有重要意义。基于此,本研究将住房模式变迁作为理解中国社会政策理念转变的切入点、以深圳住房政策的发展变迁作为“窗口”,观察中国住房模式的发展变化。

文章接下来的内容安排如下:第二部分是文献述评,对住房与福利国家研究的重要文献进行梳理,重点关注比较视野下的中国住房模式研究。第三部分提出分析框架与研究方法。第四部分以深圳为例,窥探中国住房政策的变迁。第五部分则通过“深圳之窗”观察中国住房模式的转型。最后是结论与讨论。

^① 文中使用的“住房模式”(housing regime)主要源于住房与福利国家(housing welfare regime)研究。住房模式研究是在比较视野下讨论不同国家之间的住房政策实践所呈现方式的本质特征。“住房政策”一般指具体的政策文件,例如政府规章或地方规范性文件等具体的执行细则;“住房制度”则是一种相对宏观、稳定的住房发展和路径特征,如市场化的住房制度、计划经济下的住房制度等。

二、比较视角下的中国住房模式:理论视角与争论

住房模式研究是比较住房政策研究的经典途径(Doling, 1999)。艾斯平(Gøsta Esping-Andersen)的福利国家类型学为比较住房研究奠定了基础(Esping-Andersen, 1990)。在《福利资本主义的三个世界》中,艾斯平建构了福利国家谱系,从国家、市场和社会的关系维度界定了自由主义、保守主义和社会民主主义福利制度。尽管住房最初未被讨论,但随着住房的福利功能日益突出,住房成为福利国家研究的重要议题(Kemeny, 1996; Peter, 2008; 陈杰, 2012)。

(一)住房模式发展:“趋同”或“相异”?

已有研究中,住房模式和住房类型学划分的共同特点是尝试按照住房保有权(housing tenure)的构成区分成熟工业经济体的住房系统(Kemeny & Lowe, 1998; Kemeny, 1995)。“住房模式—福利国家”研究路径认为住房模式体现一个国家的福利国家模式,住房自有率和福利制度类型之间存在相关或者因果关系(Blackwell & Kohl, 2019)。具体可分为两类:一类研究认为“不同福利国家会产生不同住房模式”,即“相异论”;另一类研究认为,无论一国采取何种福利制度,其住房发展都遵循既定的路径(Chiu, 2008)。

1. “趋同说”:住房发展具有自身规律

“趋同说”的主要观点是不管国家的福利制度如何,世界各国政府在面临城市化时都会采用相似策略解决住房问题,住房模式总会在剩余型(residual)和大众型(mass)之间转换(Harloe, 1995)。唐尼森(David Donnison)和哈洛(Michael Harloe)为该路径的主要代表。“趋同说”认为住房和城市“问题”的解决方案与社会所处的经济和人口发展阶段密切相关(Van der Heijden, 2013)。基于美国和欧洲六个国家的社会住房发展情况,哈洛判断公共住房的模式在大众模式和剩余模式之间变化:一开始,各国的住房系统高度商品化,社会住房是“剩余的”。随后,由于住房市场的失败产生了纠正市场和改善住房危机的政治反应,住房发展会进入非商品化发展阶段。当市场供应不能满足住房需求时,政府开始大量供应社会住房(Harloe, 1995)。唐尼森依据“政府在提供社会住房方面的干预程度”将西欧全面性住房政策和美国的辅助性自由市场模式分为三类:“雏生型”“社会型”和“综合型”(Donnison, 1967)。他认为不同经济发达程度的国家的住房模式构成了一个连续体:经济不发达国家的住房政策往往是无序的;随

着国家的发展,“剩余化”的住房模式逐渐出现;经济发展成熟后,住房政策也将发展成“综合型”住房模式。

2. “相异论”:福利制度影响住房模式

“相异论”的主要观点认为,不同国家面临的福利政治的压力不同,因而不同类型的福利国家具有明显不同的住房模式。影响福利的因素包括经济发展水平、社会与政府讨价还价能力、就业率和老龄化程度等(陈周旺,2021)。凯梅尼(Jim Kemeny)是“相异论”中最有影响力的学者(Kemeny & Lowe,1998;Castles,1998;Stamsø,2010)。根据租赁市场的复杂程度,凯梅尼划分出两种不连续的类型:大众福利住房模式(或统一租赁制度)和利润最大化模式(或二元租赁制度)(Kemeny,1995)。他的逻辑假定是一个国家福利制度的构成——无论是自由市场、社会市场或其他——都会影响其住房系统(Kemeny & Lowe,1998;Van der Heijden,2013)。在大众福利住房模式中,由政府供应的公共租赁住房与市场租赁部门直接竞争,同时向住户开放,居民满足住房需求的成本降低,制度对住房所有权的激励被削弱。而在利润最大化模式中,政府供应的公共租赁住房较少、难以与住房市场竞争,大部分住房需求只能通过市场机制满足,使得社会住房剩余化,进而激励了住房产权自有(Kemeny,1995)。因此住房拥有率和福利制度存在因果关联(Blackwell & Kohl,2019)。住房自有率高的国家往往福利国家建设不完善(Kemeny et al.,2005)。^①

东亚地区政府干预住房的方式与西方工业国家的做法明显不同。最显著的区别在于东亚地区政府强调住房产权自有对中产阶级的形成和经济发展有促进作用(Chiu,2008;李健正,2010)。有学者把东亚国家福利体制总结为“生产主义”(productivist),其主要特征是经济发展占据绝对优先位置,社会政策服从和服务于经济发展目标(Holliday,2000;Forrest & Lee,2003)。“儒家福利国家”(Jones,1993;Goodman et al.,1998;Walker & Wong,2006)、“发展型国家体制”(Midgley,1986)也是相似观点。东亚地区内部的住房模式发展形式多样,不过它们也有共同的特点,即把住房发展作为推动城市发展和经济增长的手段(Doling & Ronald,2014)。多林(John Doling)和罗纳多(Richard Ronald)编纂的《东亚住房》(*Housing East Asia*)一书系统介绍了东亚住房建设发展对地区繁荣发展所作的

^① 具体而言,凯梅尼构建住房模式和福利国家相关关系时的重要解释变量是时间因素。在由房主主导的社会中,由于年轻家庭担负着偿还抵押贷款的成本,他们倾向于反对缴纳福利国家所需的高税收,因此倾向于较小的福利国家。而在那些主要由租房者组成的社会中,住房成本在整个生命周期中分布得更加均匀,他们对于高税收和更为慷慨的福利计划的反对程度相对较低。

贡献(Doling & Ronald,2014)。20世纪90年代后,不少东亚国家中止了大规模公共住房供应,表现出新自由主义趋势(Chiu-Shee & Zheng,2019)。

(二)中国住房模式争论:特殊还是一般?

随着中国在国际事务中的角色日益突出,比较视野下的中国住房模式日益受到学者关注(Stephens,2010;Wang & Murie,2011;Hudson et al.,2014;Chen et al.,2014)。沿循住房模式研究的两种经典分析路径,“趋同说”认为考虑到经济发展阶段因素,中国住房实践与西方并无太大区别。基于2013年中国家庭金融调查的数据,崔璨等采用“国家—市场—家庭”三角实证分析验证了中国住房供应的责任已经从国家转移到市场,中国正向更加自由的住房体系转变(Cui et al.,2021)。斯蒂芬(Mark Stephens)利用世界银行倡导的市场住房制度作为分析框架,将中国住房改革与欧洲转型经济体进行比较,认为中国多数城市流动人口被排除在正式住房政策之外,因此具有“剩余化”特征(Stephens,2010)。黄友琴也持相似观点(Huang,2012)。通过梳理住房政策变迁,朱亚鹏揭示了上一阶段中国住房模式“剩余化”趋势(朱亚鹏,2008)。马秀莲和范翻分析了中国“3600万套”保障住房建设目标完成情况,指出住房“剩余化”趋势稳健(马秀莲、范翻,2020)。

与之相对,“相异论”倾向于强调和突出中国特色。王亚平和缪里(Alan Murie)将中国公共住房实践置于比较住房理论视角下,认为中国住房模式是尚未达到稳定状态、具有多重特征的混合模式(Wang & Murie,2011)。也有学者通过对北京和重庆的实证研究认为,中国住房是包含社会主义、社会民主主义和生产主义三种要素的混合住房模式(Zhou & Ronald,2017)。近期,有研究指出中国地方政府建立了一种独特的“国家—雇主”住房供应模式,体现了政党国家对社会主义制度的运用和对市场的管理(Gong & MacLachlan,2020)。还有学者从制度、利益相关者及其之间的关系研究了不同福利制度下中国住房保障政策的演变(Lin,2018)。

综上,已有研究指出了国家和市场机制的动态互动是塑造住房模式的关键因素,为理解和把握中国住房政策演进和住房模式变迁奠定了重要理论基础,但不足之处依然存在。主要表现在三个方面:一是关于中国住房发展的既有研究主要关注的是中国住房过度市场化、商品化和金融化所产生的后果,对住房模式及其背后的福利国家建设的关注不够充分;二是关于西方国家住房发展的“住房模式—福利国家”的已有研究所产生的类型学往往关注特定时期的经验事实,能为理解中国住房政策最新变化提供的解释相对有限;三是已有的关于中国住房模式研究的

“新自由主义化”(Lee & Zhu, 2006; Wu, 2010)和“剩余化”的讨论在新的形势下是否依然适用,值得进一步商榷。基于此,本研究将从深圳这一“中国特色社会主义先行示范区”的住房政策实践出发,对中国住房模式的变迁与趋势进行探讨。

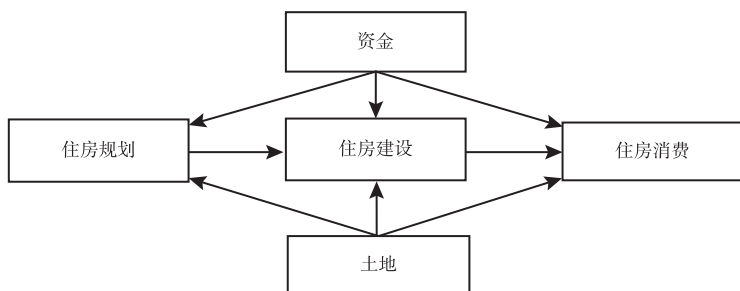
三、分析框架与研究方法

文章采用多林的住房供应分析框架作为分析工具(Doling, 1999)。这一框架重点关注住房供应的三个宏观维度,是对特定政治系统下住房模式关键特征的宏观考察,而非对住房政策过程的全面描述。其优点在于可以使研究者在把握住房模式关键维度的同时避免意识形态和政策多变等细节的干扰。

(一)分析框架

住房供应研究视角强调参与住房供应过程的不同制度组合,已被不少学者应用于比较视野下的中国公共住房供应分析(Wu, 1996; Wang & Murie, 2011)。多林住房供应分析框架具有住房规划、住房建设和住房消费三个阶段及土地、资金两个基础性要素(Doling, 1999)(详见图1)。住房规划阶段设定了住房建设的前置条件,如土地获取、建设许可标准、融资或建筑法规等。住房建设的任务是建造符合标准的房屋。住房建成后进入住房消费阶段。理解政府和住房市场的动态互动对于理解住房模式及其变化至关重要(Stephens, 2010, 2020; Huang, 2012; Zou, 2014; Wu, 2015)。不同的“市场—国家”组合构成了住房政策和制度类型(Doling, 1999)。在住房规划阶段,国家可以在提供住房建筑材料、居住建设土地征用和建设标准方面对住房市场的建立和运行产生影响。在住房建设阶段,政府可以直接建设,也可间接筹集资金。住房消费反映个人经济能力,当国家主导住房消费时,住房消费更多与住房需求相关,与居民的收入和消费能力不直接相关。

根据住房供应三个阶段中国家和市场的相互作用,多林确定了四种住房模式:自由主义、共产主义、法团主义和以“亚洲四小龙”为代表的东亚混合模式。在资本主义国家,市场主导住房供应的所有阶段。当个人或家庭无法通过住房市场满足住房需求时,国家干预才会出现。在纯粹共产主义模式中,政府全面干预住房建设分配。法团主义介于二者之间,国家通过控制生产要素在住房生产中发挥主要作用,大多数住房建筑由私营公司承担。这些国家重视公平,特点是



资料来源: Doling, 1999。

图1 住房供应分析框架

租赁住房成本高,抑制购房需求。而“亚洲四小龙”的住房发展从属于经济需求,目标是保障高质量劳动力供给(Doling, 1999)。

(二) 案例选择

本研究采用案例研究法,以参与式观察和半结构化访谈等方式具体展开。选择深圳进行观察,不仅是因为我国住房市场化改革具有同质性却没有同步性,而且深圳住房政策实践具有先行性和典型性。从城市类型来看,我国不同行政级别和经济体量的城市差别巨大。但从住房市场化改革方式来看,深圳具有典型性。一方面,深圳是中国住房市场改革先行者,它于1988年启动了住房市场改革,比其他地方早了十年,是住房商品化走得最远的城市(Chiu, 1993, 1996),其住房市场化和货币化改革经验也得到了时任中央领导的肯定和宣传。在这个意义上,深圳当时的住房市场化改革具有典型性和代表性。另一方面,由于各地经济发展水平和阶段有所差异,住房政策实践不具有“同步性”。在中国,由于政策经验有限、决策信息不完全,很多公共政策的出台和调整都是在“试点”城市取得一定经验后再进行推广的(韩博天、石磊, 2008)。深圳于2018年6月推出的深化住房改革方案引起了广泛关注和争议。其“中国特色社会主义先行示范区”的政治定位意味着深圳的政策实践会被重点关注。在新的时代背景下,有必要从国家实践和全球发展的大背景下去理解深圳的政策创新行为(Ng & Tang, 2004)。

本研究的一手资料和证据主要来自笔者于2019年4月-2020年1月、2020年9月-12月、2021年7月等在深圳市与广东省相关住房和政策研究部门进行的参与式观察及半结构访谈。访谈对象主要包括广东省和深圳市的政策研究者和人才住房居住者等。深入参与深圳深化住房制度改革过程中的政策起草、调试和调研为笔者提供了宝贵的观察机会。跨越三年的综合性田野观察和实地调

研使我们对深圳住房政策的设计、现状以及执行难度等方面有了较为深刻的认识,也为政策文本分析提供了鲜活的社会场景。此外,为保障和提高研究的信度和效度,笔者同时梳理了“北大法宝”法律法规数据库、政府官方网站数据等资料,以建立起较为完整的“证据链”,形成研究论证的“证据三角”(Yin,2010)。

四、中国住房政策变迁:以深圳为例

与全国住房市场化改革和发展轨迹基本一致,深圳住房政策演进可大致分为两个阶段:一是“找回市场”,这一阶段中国住房发展主要包括房地产市场的培育以及房地产业蓬勃发展;二是“规制市场”,这一阶段中国住房政策的主要目标是在遏制住房过度金融化的同时改善城镇中低收入群体的住房状况。

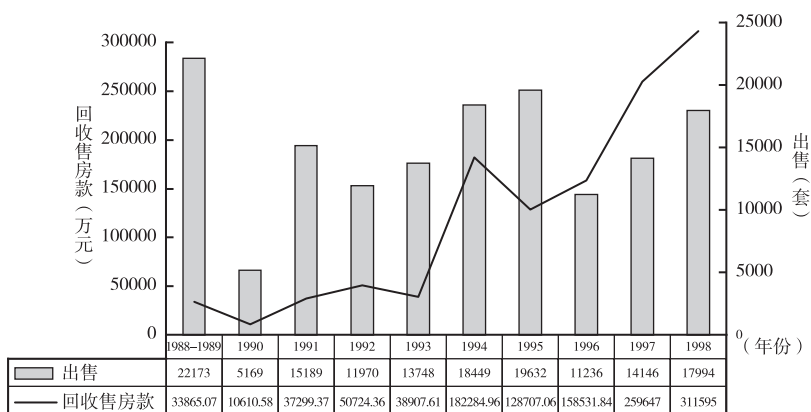
(一)“找回市场”:住房市场化改革与房地产业兴起

新中国成立之初,城市住房被视为城镇职工的实物福利,住房开发和维护资金来自公共财政。长此以往,建房资金有去无回,财政包袱不堪重负,经济和社会问题丛生(Wang & Murie,1999)。伴随着经济体制转型,住房领域也开始改革。深圳是中国住房市场化改革先行者。1987年7月,深圳市住房制度改革办公室成立。1988年10月,深圳住房市场化改革全面启动。

这一时期,深圳住房制度改革的主要目的是减轻财政负担,加速资金周转,实现住房供求平衡。在上述思路下,深圳不断推动公房建设和出售,以多种价格向企事业单位职工提供可负担住房。1998年深圳回收售房款达到311595万元,几乎是1988年和1989年总和的十倍(详见图2)。1989年7月,《深圳经济特区居屋发展纲要》出台,建立了“双轨三类多价”的住房供应模式。在“补贴提租、现金实转、鼓励买房、双轨供求”的改革策略下,住房投资实现快速周转。

土地制度是影响住房市场化改革的重要因素。计划经济体制下,城市住房建设土地由市政无偿划拨或出让,土地利用效率较低,政府从中获益较少。1987年,深圳率先通过协议出让、招标出让和公开拍卖土地使用权,土地开始被“有偿、有期限、有规划”使用。^①住房建设资金的快速回笼和高效利用促进了深圳

^① 参见《深圳经济特区土地管理条例》(1988年1月)。访问网址:<https://www.pkulaw.com/lar/eb596cbca3d94df7f53ad4b07c1adba7bdfb.html>。



资料来源:笔者根据《深圳房改全记录 1988 - 2005》第 572 页的数据资料绘制。

图 2 深圳经济特区住房制度改革进展 (1988 - 1998 年)

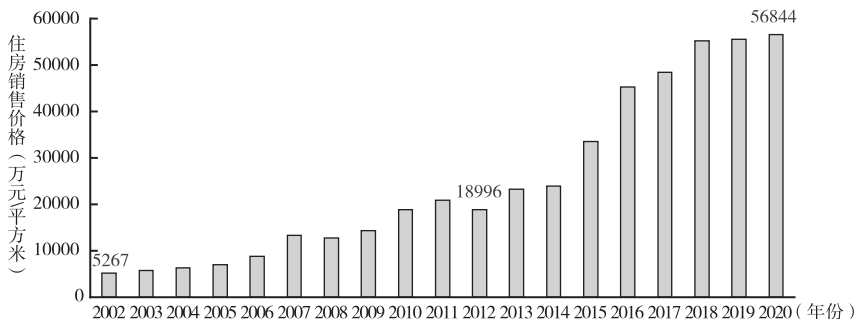
乃至全国房地产市场的快速发展。伴随着深圳等地在土地使用权出让以及住房市场化改革等方面相关经验的不断积累,我国住房分配制度改革于 1998 年开始全面推行。2002 年,城镇土地“招拍挂”制度实行后,城镇土地价值直接在房价中得以体现,此后房地产发展走上了“快车道”,2003 年以后被定位为国民经济“支柱产业”。

(二)“规制市场”:整顿房地产市场与加强住房保障

尽管住房市场化取得了巨大成功,但由于国家在住房供应领域的大幅撤退,公共住房的发展和供应数量有限,大多数城镇居民的住房需求主要通过市场满足。在人口净流入的大城市,住房供不应求,价格攀升,住房可负担性不断下降。这种情况在深圳表现得尤为明显。国家统计局数据显示,从 2002 年至 2020 年间,深圳住宅商品房平均销售价格上涨了近 11 倍(如图 3 所示)。

高昂的住房成本不仅阻碍人民群众对美好生活的追求,也直接影响城市可持续发展。伴随着人口增长迟滞、人才流动放缓,住房过度市场化和金融化带来的问题已经不容忽视。为应对住房发展中的“市场失灵”,政府在住房领域的角色逐渐回归。一方面,政府不断出台各种措施整顿房地产市场;另一方面,从 2007 年起,政府逐渐建立了以经济适用房、廉租房和公租房为主的住房政策体系。

在深圳,由于市场经济发展充分、就业机会多,外来人口不断涌入,加上庞大的人口基数,住房需求持续旺盛,住房矛盾更加尖锐。为了缓解商品住房价格畸



数据来源:国家统计局。

图3 深圳住宅商品房平均销售价格(2002-2020)

高、住房供需矛盾突出、住房保障不充分、住房结构不合理等问题,自2006年起,深圳先后推出公共租赁住房、安居型商品房缓解市民住房困难。2010年,深圳进一步将人才群体纳入保障范围,推动住房保障由“解困型”向“解困与发展并重”。^①然而公共住房供应和发展未能赶上住房市场化和金融化的速度。高房价不仅对实体经济发展造成冲击,对企业和人才产生了挤出效应,甚至已经威胁到城市形象和可持续发展。在此背景下,2018年6月,深圳在全国率先推出住房供给侧结构性改革方案,其最大特点是公共住房权重首次超过市场商品房,对人才住房政策设计和住房建设“多主体供应”也作出了细化设计(详见表1)。

表1 深圳住房制度改革住房实物供应类型(2018)

类型	占比	形式	目标群体	市场价格
市场商品住房	40%左右	可租可售	各类居民	宏观调控
人才住房	20%左右		各类人才	市场价格的60%左右
安居型商品房	20%左右	可租可售 以售为主	户籍居民	市场价格的50%左右
公共租赁住房	20%左右	只租不售	户籍中低收入居民等	市场价格的30%或10%

资料来源:《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系的意见》(深府规[2018]13号)。

从上文对住房政策演进的梳理可以看到,在中国住房政策发展和改革过程中,国家始终控制着城市住房发展建设所需要的土地和资金,但在不同的发展阶段,政府角色权重有所不同。在住房实物福利分配阶段,政府全面直接管理住房

① 参见《深圳市人才安居暂行办法》(深圳市人民政府令第229号)、《深圳市住房保障制度改革创新纲要》(深府[2012]145号)、《深圳市人才安居办法》(深圳市人民政府令第326号)和《关于完善人才住房制度的若干措施》(深发[2016]13号)等。

的建设和分配;在住房市场建立后,政府的住房保障责任逐渐弱化;在住房保障缺位、住房市场反复“失灵”的情况下,政府力量再次回归。接下来本文将重点分析“国家—市场”互动在住房供应中的变化对住房模式的影响。

五、中国住房模式转型:对“深圳之窗”的观察

市场、权力与个人选择都会影响中国住房市场和住房模式的形塑。但无论是市场还是个人选择,都受到权力机制的强烈影响。因此,理解中国住房模式变迁应该“把国家找回来”,考察“国家—市场”的动态变化所带来的政策后果。本部分沿用“住房模式—福利国家”研究路径,将多林住房供应的分析框架作为理论工具来分析中国住房政策的发展变化(Doling, 1999)。

(一)住房模式三维分析

1. 住房规划

土地和资金是住房规划的基础性要素。现行土地制度和住房保障的公共产品特征决定了地方政府掌握城镇土地使用权的用途和收益,负责保障性住房的具体实施(郑思齐等,2009)。由于公共住房用地出让方式对地方财政贡献甚微(Huang, 2012; Hu & Qian, 2017),地方政府更希望利用有限的土地资源吸引工业投资(Zou, 2014)。深圳住房建设和供应面临的主要瓶颈是辖区面积有限、居住用地不足,用于保障性住房建设供应的新增土地更加有限。

在房地产业融资方面,从2016年以来,在国家对房地产企业杠杆水平的管制措施下,我国政府对房地产企业的金融监测和融资的管理不断趋紧,目的在于严格限制社会资金过多地流向住房市场(倪鹏飞,2019)。尤其是从2021年以来,中国人民银行限制开发商融资“三条红线”全面推行,不少房地产企业面临艰难转型。房地产开发“高负债、高杠杆、高周转”的旧发展模式即将终止。^①

在公共住房建设方面,地方财政依然是地方政府公共住房建设资金的主要来源。深圳市政府汲取上一阶段住房供应不足、住房保障力度不充分的教训,加大了住房保障资金投入。公共住房建设资金主要来源于公共财政。2021年,深

^① 中国人民银行,2020,《住房城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会》(<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/4075935/index.html>)。

圳公共住房计划建设筹集资金约 317.11 亿元。其中,市级和各区财政共计 60.16 亿元(18.97%),深圳人才安居集团和社会投资约 133.72 亿元(42.17%)。当被问及是否能从中央财政获得专项补助时,一位住房政策起草者解释道:

深圳安居商品房和人才住房是本市特有的住房体系,跟国家暂时没有完全对接,所以在税收金融等方面得不到支持……现在中央提出保障性租赁住房,假如地方有这个房型就可以靠,^①没有就不能靠……(访谈资料 SZ-20210713DX)

2021 年 7 月,国务院发文在国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计,提出以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主的住房保障体系。^②此后,不少地方政府提出“十四五”期间保障性租赁住房的建设目标和计划。在随后的回访中,笔者就此询问深圳公共住房政策主要起草负责人:“住建部目前已形成保障性租赁住房、共有产权住房和公共租赁住房为主的‘三房’顶层设计,这似乎与深圳一些住房政策名称并不完全相同。深圳接下来会不会‘改’?”这位负责人答道:“当然要改。跟中央保持一致。第一步就是名称上要保持一致,公共住房的类型和政策细则也在制定修改中”(访谈资料 SZ-20211126XB)。

可以看到,在当前制度背景下,地方政府可以结合本地住房政策遗产和住房市场特征进行政策创新,自主规划和调试新发展阶段下的住房发展目标,但国家力量始终可以利用财政奖补等激励手段对地方住房规划进行干预。

2. 住房建设

住房市场化改革以后,城市住房建设的主体是房地产企业,政府的住房供应角色逐渐边缘化。市场机制供应住房效率较高,但难以兼顾住房公平。由于直接建设住房的成本难以负担,“多主体供给、多渠道保障、租购并举”成为政府深化住房制度改革的重要目标(魏万青、高伟,2020)。不过由于保障性租赁住房运营成本高、利润低,市场和社会力量参与的积极性有限,需要政府用财政奖补等治理方式创新来吸引社会资本投入、提高住房开发者积极性。不少供应主体对于上一阶段“高杠杆、高营利和高增长”的发展模式依然有着很强的“路径依赖”。对此,一位政策起草者解释道:

^① 《〈中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法〉的通知》(财综[2022]37号)。

^② 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发[2021]22号)。

资金回报周期太长,收益率偏低……大家的积极性不高……现在各区建设人才住房的积极性(比建设其他公共住房)更高……因为它租金和售价相对高。(访谈资料 SZ-20210713DX)

为了保障公共住房的建设和供应,深圳市政府于2016年注资1000亿元组建了国有独资人才住房专营机构“深圳市人才安居集团”。人才安居集团以市场化方式运作,承担了深圳公共住房项目大部分的建设任务。对此,一位负责和追踪深圳公共住房政策细则起草多年的研究人员介绍道:

目前筹集建设公共住房的最大力量就是人才安居集团。2016年(深圳)有一个关于完善人才住房制度的若干措施。当时的市委书记说要“成立人才安居集团,专职负责人才住房的建设筹集和运营管理”。(访谈资料 SZ-20210713DX)

在上一阶段的住房建设中,我国住房供应主体相对单一,并且“泾渭分明”(黄燕芬、张超,2017)。普通商品房主要通过市场机制供给,面向的是城镇高收入家庭;政策性商品房和保障性住房主要通过政府部门供给,目标群体是城镇中低收入家庭和少部分非城镇居民。长此以往,住房供给总量不足、住房供应结构不均的弊端日渐凸显。在推进住房供给侧结构性改革的发展要求下,不少城市和地区在制定“十四五”城市发展和住房发展规划时,都出台了落实“多主体供给、多渠道保障”的政策措施。在此背景下,下一阶段我国住房建设主体将逐渐从市场机制主导转变为“政府—市场”合作、引导和鼓励社会资源参与。在深圳市,社区股份合作公司和原村民、企事业单位、社会组织等也被纳入供给主体(详见表2)。

表2 深圳住房建设主体及其性质

性质	建设主体	住房性质
市场	房地产开发企业	市场商品住房、安居型商品房
	住房租赁经营机构	各类长租公寓
	金融机构	
政府	市、区政府(含新区管委会)	人才住房、安居型商品房和公共租赁住房
政府—市场	人才住房专营机构	
	社区股份合作公司和原村民	符合规定的租赁住房

续表 2

性质	建设主体	住房性质
社会	企事业单位	人才住房、安居型商品房和公共租赁住房
	社会组织	具有公益性质的各类住房

资料来源:笔者根据相关政策文件自制。

3. 住房消费

随着住房金融化的不断发展,大量资金涌入房地产业,经济发展“脱实向虚”,有诱发系统性金融风险的可能(黄奇帆,2021)。为遏制住房投机,政府干预住房消费的方式逐渐丰富。“限贷”“限价”“限售”政策组合频出,甚至通过发布商品住房“二手房指导价”等手段直接干预住房贷款和消费。^① 尽管争议很大,但“二手房指导价”一经出台,就被很多地方政府跟进和效仿。对此,一位参与相关政策制定的研究人员解释道:

二手房指导价是一个“去杠杆”的政策。它本身一句话没有提杠杆的事情,但实际上做的就是去杠杆……政策出台后,效果立竿见影。2021年6月深圳二手房成交确认同比下降78%。(访谈资料SZ-20210713SQ)

住房市场化改革以后,户籍制度和单位制所带来的社会区隔有所下降,但依然可以通过影响住房资源获取带来社会排斥(方长春,2020)。是否拥有本地户籍、社会保险和税收缴纳状况的综合“积分”排名情况决定着消费者是否有机会获得购买资格。在上述综合因素的制约下,消费者的“刚需”和改善性住房消费有可能被抑制。但这位从事房地产监管政策多年的研究者解释道:

采取(购房)“积分制”是因为有户籍有社保有(购房)资格的人太多了……按照不同的顺序优先级做二次筛选后,就增大了真正刚需购买者的购房概率……通过设置“三两道”购房门槛,就没有那么多人了。(访谈资料SZ-20210713SQ)

在公共住房方面,住房保障政策目标群体也由“中低收入家庭”和“最低收

^① 地方政府定义的“二手住房参考价格”是属地住房交易时挂牌价格依据,银行会将其作为商业贷款发放依据。

入家庭”进一步覆盖到“人才”群体。深圳在全国范围内较早推出了人才住房政策。这一政策不仅与高房价背景下城市竞争加剧、人才流动受阻有关,而且与深圳独特的发展历程和城市特征密不可分。对此,一位人才住房政策文件起草者解释道:

为什么要搞(人才住房)……因为深圳不像其他城市,它是个“移民城市”,必须要源源不断的高层次人才才能不断发展。(访谈资料 SZ-20191031RCFG)

城市住房价格持续大幅上涨引发了政府对高房价触发城市人才流失和高质量发展失能的担忧(陈立中等,2020)。仅在2015-2018年,全国就有至少114个直辖市及地级市出台了三千多份“人才新政”政策文件(乐茵等,2021)。对于各地自行设计推出的人才住房政策,一位中央住房主管部门领导表示理解:

地方政府人才房的做法跟“招商引资”是一回事。以前招商引资“引”的“资”是“资金”的“资”,现在的是人力资源。(访谈资料 BJ-20201024LZ)

人才住房政策在一定程度上有助于特大城市人才安居,促进公共资源合理善用(王必丰、潘冬旭,2019)。笔者于2019年10月初多次探访福田区水围村“柠盟”人才公寓。一位受访者表示自己是通过向工作单位提出申请,再由单位统一集中向深圳政府申请到的人才住房,入住一年多,居住体验不错。

住得挺开心的,房租应该比市场价要便宜一点……平时经常来这里(公共厨房)做饭,自己房间没有厨具。(访谈资料 SZ-20191007ZH)

(二)理解中国住房模式

通过上述梳理可以看到,在经济发展的不同阶段,“国家—市场”在住房供应领域里的互动形式有所不同。基于多林(Doling,1999)的住房供应框架展开分析,可以发现,自新中国成立以来,我国多样化的住房规划、建设主体和消费组合构成了三种基本住房模式(详见表3),即共产主义(communist)、生产主义(productivist)和发展主义(developmentalism)。

表 3 中国住房模式变迁

住房供应	1949 - 1978 年		1978 - 2016 年		2016 - 2020 年	
	共产主义		生产主义		发展主义	
	市场	国家	市场	国家	市场	国家
发展规划						
住房建设						
住房消费						

资料来源:基于多林(Doling,1999)的框架自制。

在计划经济体制下,国家全面直接主导住房的发展规划、生产建设和消费。“共产主义”住房模式可用以描述当时“统一生产、无偿分配”的住房政策实践。市场化改革以后,住房建设供应的角色逐步交由市场承担。在鼓励住房产权自有的发展策略下,我国大陆住房政策实践同“亚洲四小龙”的“生产主义”住房模式有很多相似之处(Midgley & Tang,2001)。作为支柱产业,房地产对 21 世纪初城市化和经济大发展起到了关键的推动作用。但过度市场化的“生产主义”模式也带来了房地产投资和投机过热、城市住房供需矛盾突出、人民住房状况和财富两极分化等问题,给经济社会发展带来巨大隐忧(陈杰,2012)。自 2016 年以来,在“房住不炒”的发展理念指导下,原有的住房模式已经不合时宜。在此背景下,中国住房市场和公共住房政策工具与目标都逐渐作出相应调整。最明显的变化在于国家在住房建设和住房消费两个层面强有力的干预与回归。公共住房发展不再从属于经济发展,也不再只服务于压倒性的增长目标的需要,二者相互整合的发展主义模式将成为我国住房发展新方向。不过,住房发展回到政府主导住房供应格局并不意味着中国住房发展模式重新回归到计划经济时期国家全面直接干预的“共产主义”模式。对此,一位中央住房主管部门领导认为:

用大的历史观来看……我们国家是从计划经济转为市场经济,这是别的国家没有的……在突变的过程当中,制度设计发生了剧烈变化……计划经济时是国家配置资源……现在发展租赁住房,有人说“是不是又走回头路?”我觉得是“螺旋式上升”,解决现在突出问题不是走回头路,是改革。(访谈资料 BJ-20201024NH)

住房市场化改革全面推进后,我国住房发展的主导思路是利用房地产刺激经济发展。公共住房建设供应也被视为转变经济发展方式、调整经济结构的有

效途径(李克强,2011)。面对1997年和2008年的金融危机,发展住房市场和大规模建设保障性住房被视为提振经济的工具。在这个意义上,我国住房发展路径与东亚其他国家具有相似性(Doling & Ronald,2014)。城镇住房的私有化过程缩小了我国城镇财产差距,但与此同时也扩大了城乡之间甚至全国财产的收入差距(李实等,2005)。不过总的来看,城镇住房持续大规模建设已使城镇家庭户均住房超过1.0套,住房短缺问题得到基本解决,此后我国住房市场发展阶段出现了重大变化(邓郁松、邵挺,2018)。

“房住不炒”发展定位下的中国住房模式与传统东亚住房模式有所区别。尽管房地产支柱产业地位尚未发生根本转变,但住房具有民生属性,住房财富分配不均对共同富裕造成的影响已不容忽视(刘洪玉,2021)。利用住房资产属性短期刺激经济的做法逐渐被摒弃。在公共住房领域,人才住房政策的普遍出现意味着地方政府公共住房的分配逻辑存在从传统基于收入(income-based)的住房保障变为基于贡献(merit-based)的趋势。地方政府倾向于把公共住房分配给他们需要的群体,住房由此被按照“论功行赏”原则分配给对社会“更有用”的人(塞勒尼、曼钦,2010:63-86)。作为超越短期经济考虑的城市发展工具,公共住房被地方政府提供给目标群体(Chiu-Shee & Zheng,2019)。目标群体的变化反映了社会政策目标变化,对社会政策范式变迁具有重要意义(朱亚鹏、孙小梅,2020)。社会政策整合于而非从属于经济政策,是识别“生产主义”与“发展主义”的关键(Lee,2008)。中国住房模式代表了从“生产型福利”到“发展型福利”的结构性变化(Chen et al.,2014)。这意味着在新的发展阶段,中国住房模式不仅要“保基本”,而且要在兼顾民生的同时“促发展”。

六、讨论与结论

在落实“房住不炒”的过程中,中国住房模式正在被重塑。本文基于中国深圳的住房政策实践变化和多林的理论框架,对中国住房模式发展变迁进行了探讨。在新的时代背景下,中国住房发展不会回到计划经济时代的福利体制,也区别于传统社会救助的、基于需求和严格收入检查的社会政策。中国特色住房模式不是国家大包大揽的“共产主义”模式,也不再是居住属性从属于商品属性的“生产主义”模式,而是民生和资产属性融合的“发展主义”模式。伴随“房住不炒”和房地产业良性循环目标出现的住房模式是一种基于“贡献”的工具化发展

主义模式。住房模式的发展主义转向是人口结构变化、城镇化和经济发展进入新阶段等宏观因素共同作用的结果。

住房模式的变化反映出我国社会政策和福利制度的调整。通过观察住房模式变化,可以审视我国福利价值观念变迁。住房模式所涵盖的生产、消费和交换领域与更广泛的社会政策互相影响,共同塑造着城镇居民的基本生活和社会民生福祉。在“扎实推动共同富裕”的背景下,住房发展需要告别过去高杠杆、高营利和高增长的发展模式,重新重视和保障新市民等社会弱势群体的住房困难和住房需求。住房建设仍将由市场机制主导,但也重视激活更多社会主体。住房消费在抑制投资和投机的同时,需更加注重给予刚需和首次购房者政策优惠。

本研究仍存在诸多局限。深圳作为中国唯一的“社会主义先行示范区”,关注其在住房制度改革领域的政策创新不失为对中国整体住房状况进行观察的手段。但深圳政策实践无法代表中国不同行政层级、不同经济发展阶段的地方政府行为。形成中的发展主义住房模式的内部是区域化和具体的城市住房市场。在这些多样化的住房市场中,区域和市场压力的差异可能会制造出不同的“子模式”。进一步的研究可更多关注不同经济发展阶段和文化背景下的区域住房供应子模式、政府间关系对住房模式的影响,以及家庭在住房模式形成中的角色和作用,等等。

参考文献:

- 陈杰,2012,《中国住房模式选择向何处去》,《探索与争鸣》第1期。
- ,2020,《大都市租赁住房发展模式的差异性及其内在逻辑——以纽约和柏林为例》,《国际城市规划》第6期。
- 陈立中、胡奇、洪建国,2020,《高房价对城市人才流失和高质量发展的影响》,《城市发展研究》第12期。
- 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。
- 陈周旺,2021,《福利治理为什么重要:超越福利国家模式》,《行政论坛》第4期。
- 邓郁松、邵挺,2018,《2020-2050年中国城镇住房市场发展趋势与目标》,《发展研究》第9期。
- 方长春,2020,《中国城市移民的住房——基于社会排斥的视角》,《社会学研究》第4期。
- 韩博天、石磊,2008,《中国经济腾飞中的分级制政策试验》,《开放时代》第5期。
- 黄奇帆,2021,《关于深化住房供给侧结构性改革的思考》,《清华金融评论》第4期。
- 黄燕芬、张超,2017,《加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度》,《价格理论与实践》第11期。
- 李健正,2010,《住房政策、住房自有与资产建设:东亚社会政策的一种新视角》,《公共行政评论》第3期。
- 李骏,2021,《从收入到资产:中国城市居民的阶层认同及其变迁——以1991-2013年的上海为例》,《社

社会学研究》第3期。

李克强,2011,《大规模实施保障性安居工程 逐步完善住房政策和供应体系》,《求是》第8期。

李实、魏众、丁赛,2005,《中国居民财产分布不均等及其原因的经验分析》,《经济研究》第6期。

李涛、史宇鹏、陈斌开,2011,《住房与幸福:幸福经济学视角下的中国城镇居民住房问题》,《经济研究》第9期。

刘洪玉,2021,《共同富裕目标下的住房制度与住房政策发展》,《中国房地产》第34期。

刘祖云,2017,《中国城市住房分层研究报告》,广州:中山大学出版社。

马秀莲、范翻,2020,《住房福利模式的走向:大众化还是剩余化?——基于40个大城市的实证研究》,《公共管理学报》第1期。

倪鹏飞,2019,《货币政策宽松、供需空间错配与房价持续分化》,《经济研究》第8期。

倪鹏飞、马尔科·卡米亚、王海波,2018,《房价:改变城市世界》,北京:中国社会科学出版社。

塞勒尼、伊万·罗伯特·曼钦,2010,《新古典社会学的想象力》,吕鹏、刘建洲、王颖耀、闻翔译,北京:社会科学文献出版社。

深圳市住房和建设局,2005,《深圳房改全记录 1988 - 2005》(未公开出版)。

王必丰、潘冬旭,2019,《深圳市人才安居政策梳理、存在问题及其对策建议》,《住宅与房地产》第11期。

魏万青,2021,《居住模式与“用工荒”:兼论城市住房政策的调整》,《社会学研究》第5期。

魏万青、高伟,2020,《经济发展特征、住房不平等与生活机会》,《社会学研究》第4期。

吴开泽,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。

吴开泽、魏万青,2018,《住房制度改革与中国城市青年住房获得——基于住房生涯视角和离散时间事件史模型的研究》,《公共行政评论》第2期。

乐茵、黄明、李元旭,2021,《地区“人才新政”能否提升创新绩效?——基于出台新政城市的准自然实验》,《经济管理》第3期。

张传勇、罗峰、黄芝兰,2020,《住房属性嬗变与城市居民阶层认同——基于消费分层的研究视域》,《社会学研究》第4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。

郑思齐、符育明、任荣荣,2009,《住房保障的财政成本承担:中央政府还是地方政府?》,《公共行政评论》第6期。

周建军、任娟娟、鞠方,2021,《房产税能否抑制实体经济“脱实向虚”——来自上海和重庆的经验分析》,《财经科学》第2期。

朱亚鹏,2008,《中国住房政策的演进与发展:走向“剩余型”福利模式》,《中国公共政策评论》第2期。

朱亚鹏、孙小梅,2020,《政策学习与政策变迁:以人才住房政策为例》,《广东社会科学》第5期。

Blackwell, Timothy & Sebastian Kohl 2019, “Historicizing Housing Typologies: Beyond Welfare State Regimes and Varieties of Residential Capitalism.” *Housing Studies* 24.

Bontje, Marco 2019, “Shenzhen: Satellite City or City of Satellites?” *International Planning Studies* 24.

Castles, F. G. 1998, “The Really Big Trade-off: Home Ownership and The Welfare State in the New World and the Old.” *Acta Politica* 33.

Chen, Jie, Zan Yang & Yaping Wang 2014, “The New Chinese Model of Public Housing: A Step Forward or

- Backward?" *Housing Studies* 29(4).
- Chiu, Rebecca L. H. 2008, "Government Intervention in Housing: Convergence and Divergence of the Asian Dragons." *Urban Policy and Research* 26(3).
- Chiu, Rebecca L. H. 1993, "China's Housing Reform: The Experiments in Shenzhen Special Economic Zone." *Asian Geographer* (12).
- 1996, "Housing Affordability in Shenzhen Special Economic Zone: A Forerunner of China's Housing Reform." *Housing Studies* (4).
- Chiu-Shee, Colleen & Siqi Zheng 2019, "A Burden or a Tool? Rationalizing Public Housing Provision in Chinese Cities." *Housing Studies* 36(1).
- Cui, Can, Gengjiong Deng & Tingting Lu 2021, "Pathways to Home Ownership in Urban China: Transitions and Generational Fractures." *Journal of Housing and the Built Environment* 36(3).
- Doling, John 1999, "Housing Policies and the Little Tigers: How Do They Compare with Other Industrialized Countries?" *Housing Studies* 14.
- Doling, John & Robert Ronald 2014, *Housing East Asia: Socioeconomic and Demographic Challenges*. London: Palgrave Macmillan.
- Donnison, David 1967, *The Government of Housing*. Harmondsworth: Penguin.
- Elsinga, Marja & Joris Hoekstra 2005, "Homeownership and Housing Satisfaction." *Journal of Housing and the Built Environment*, 20.
- Esping-Andersen, Gøsta 1990, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Forrest, Ray & James Lee 2003, *Housing and Social Change: East-West Perspectives*. London: Routledge.
- Gong, Yue & Ian Robertson MacLachlan 2020, "Housing Allocation with Chinese Characteristics: The Case of Talent Workers in Shenzhen and Guangzhou." *Eurasian Geography and Economics* 62(4).
- Goodman, Roger, Gordon White & Huck-ju Kwon 1998, *The East Asian Welfare Model: Welfare Orientalism and the State*. London: Routledge.
- Groves, Richard, Alan Murie & Christopher Watson 2007, *Housing the New Welfare State, Perspectives from East Asia and Europe*. Aldershot: Ashgate.
- Harloe, Michael 1995, *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell.
- Holliday, Ian 2000, "Productivist Welfare Capitalism: Social Policy in East Asia." *Political Studies* 48.
- Hu, Zhiyong Fox & Jiwei Qian 2017, "Land-based Finance, Fiscal Autonomy and Land Supply for Affordable Housing in Urban China: A prefecture-level Analysis." *Land Use Policy* 69.
- Huang, Youqin 2012, "Low-income Housing in Chinese Cities: Policies and Practice." *The China Quarterly* 212.
- Hudson, John, Stefan Kühner & Nan. Yang 2014, "Productive Welfare, the East Asian 'Model' and Beyond: Placing Welfare Types in Greater China into Context." *Social Policy and Society* 13(2).
- Hui, Eddie C. M. & Ziyu Wang 2014, "Price Anomalies and Effectiveness of Macro Control Policies: Evidence from Chinese Housing Markets" *Land Use Policy* 39.
- Izuhara, Misa 2016, "Reconsidering the Housing Asset-Based Welfare Approach: Reflection from East Asian Experiences." *Social Policy and Society* 15.

- Jones, Catherine 1993, *The Pacific Challenge: Confucian Welfare States in New Perspectives on the Welfare State in Europe*. London: Routledge.
- Lee, James 2008, "Productivism, Developmentalism and the Shaping of Urban Order: Integrating Public Housing and Social Security in Singapore." *Urban Policy and Research* 26(3).
- Lee, James & Yapeng Zhu 2006, "Urban Governance, Neoliberalism and Housing Reform in China." *The Pacific Review* (19).
- Lin, Yanliu 2018, "An Institutional and Governance Approach to Understand Large-scale Social Housing Construction in China." *Habitat International* 78.
- Kemeny, Jim 1995, *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategy in Comparative Perspective*. London: Routledge.
- 1996, "Reviews: Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared by J Barlow, S Duncan." *Environment and Planning A*(28).
- Kemeny, Jim, Jan Kersloot & Philippe Thalmann 2005, "Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies." *Housing Studies* 20(6).
- Kemeny, Jim & Stuart Lowe 1998, "Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence." *Housing Studies* 13(2).
- Midgley, James 1986, "Industrialization and Welfare: The Case of The Four Little Tigers." *Social Policy and Administration* 20(3).
- Midgley, James & Kwong-leung Tang 2001, "Introduction: Social Policy, Economic Growth and Developmental Welfare." *International Journal of Social Welfare* (10).
- Morrison, Nicola 2014, "Building Talented Worker Housing in Shenzhen, China, to Sustain Place Competitiveness." *Urban Studies* 51(8).
- Ng, Mee Kam & Wing-Shing Tang 2004, "The Role of Planning in the Development of Shenzhen, China: Rhetoric and Realities." *Eurasian Geography and Economics* 45(3).
- Peter, Malpass 2008, "Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?" *Housing Studies* 23(1).
- Ronald, Robert & John Doling 2010, "Shifting East Asian Approaches to Homeownership and the Housing Welfare Pillar." *International Journal of Housing Policy* 10(3).
- Stamsø, Mary-Ann 2010, "Housing and Welfare Policy—Changing Relations? A Cross-national Comparison." *Housing, Theory and Society* 27(1).
- Stephens, Mark 2010, "Locating Chinese Urban Housing Policy in an International Context." *Urban Studies* 47(14).
- 2020, "Towards a Multi-layered Housing Regime Framework: Responses to Commentators." *Housing, Theory and Society* 37(5).
- Van der Heijden, Harry 2013, *West European Housing Systems in a Comparative Perspective*, Amsterdam: IOS Press.
- Walker, Alan & Chack-Kie Wong 2006, *East Asian Welfare Regimes in Transition: From Confucianism to Globalization*. UK: The Policy Press.

- Wang, Yaping & Alan Murie 1999, *Housing Policy and Practice in China*. UK: Palgrave Macmillan.
- 2011, “The New Affordable and Social Housing Provision System in China: Implications for Comparative Housing Studies.” *International Journal of Housing Policy* 11(3).
- Wu, Fulong 1996, “Changes in the Structure of Public Housing Provision in Urban China.” *Urban Studies* 33(9).
- 2010, “How Neoliberal Is China’s Reform? the Origins of Change During Transition.” *Eurasian Geography & Economics* 51(5).
- 2015, “Commodification and Housing Market Cycles in Chinese Cities.” *International Journal of Housing Policy* 15(1).
- Wu, Fulong, Jie Chen, Fenghua Pan, Nick Gallent & Fangzhu Zhang 2020, “Assetization: The Chinese Path to Housing Financialization.” *Annals of the American Association of Geographers* 110(5).
- Yi, Chengdong & Youqin Huang 2014, “Housing Consumption and Housing Inequality in Chinese Cities During the First Decade of the Twenty-First Century.” *Housing Studies* 29(2).
- Yin, Robert K. 2010, “Case Study Research: Design and Methods.” *Journal of Advanced Nursing* 44(1).
- Yip, Ngai Ming & Jie Chen 2021, “The Role of Housing in China’s Social Transformation.” *Housing Studies* 36(4).
- Zhou, Jing & Richard Ronald 2017, “Housing and Welfare Regimes: Examining the Changing Role of Public Housing in China.” *Housing Theory and Society* 34(3).
- Zou, Yonghua 2014, “Contradictions in China’s Affordable Housing Policy: Goals vs. Structure.” *Habitat International* 41.

作者单位:中山大学中国公共管理研究中心、
中山大学政治与公共事务管理学院
责任编辑:徐宗阳