

中国住房体系的代际 和户籍分层及影响机制*

——基于 CHFS2017 数据的实证分析

马秀莲 韩君实

提要:在市场、再分配对住房的干预之前,基于人均住房面积的我国住房分层主要在非青年与青年之间展开;在干预之后,则主要在本地外来、非青年与青年之间依次展开。最终形成了一个本地非青年(上)、本地青年和外地非青年(中)、外地青年(下)的分类结构,最大面积差距达十平方米左右。其主要引致因素是再分配而非市场。福利分房、保障房和规划安置房等价格显著低于市场的住房再分配形式扮演了推动群体内均等化、群体间不平等的双重角色,强化了户籍之间以及代际的住房分层。

关键词:青年住房 外来人口住房 住房贫困 住房分层

一、问题的提出

青年是未来的希望,住房是他们走向独立的重要物质基础。现在全世界许多国家和地区,无论是在住房相对拥挤的日本、中国香港地区,还是在英国、美国、澳大利亚等国,青年都遭遇前所未有的住房问题挑战(Forrest & Hirayama, 2009)。这一问题很大程度上是由 20 世纪 70 年代末以来的经济自由化和住房金融化所导致的(Forrest & Yip, 2012)。在福利国家收缩的背景下,大量公共住房被出售,社会住房部门不断剩余化;同时基于抵押贷款的住房产权成为“规范”,并进一步资产化(Rolnik, 2013)。不断攀升的房价使得有房者家庭财富增长,为资产型福利提供了基石(Doling & Ronald, 2010),同时也让青年人越来越

* 本研究受到国家社会科学基金项目“德国社会市场经济经验借鉴下的中国住房制度继续改革和长效机制建设研究”(19BJL080)的资助。

难以实现产权自有,导致他们要么不断推迟离巢时间,更多依靠依赖性居住(Lennartz et al.,2016;Mykyta,2012),要么向私人房东持续缴纳昂贵的房租,成为“租房世代”(McKee,2012)。住房问题已经明显从收入相关问题转变为子辈和父辈之间的代际不平等问题。

但是,直到2021年政府工作报告提出“尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”,首次将“青年人”列为住房困难群体之前,青年住房问题从未在中国成为突出的公共议题。虽然中国从计划经济向市场经济转轨的过程与西方的自由化改革几乎是同时进行的,并且随着房地产成为支柱产业、商品房成为住房主要来源形式,住房逐渐资产化、金融化,房价高企等现象在中国也日益显著(Wu et al.,2020);但是,长期以来人们普遍认为,受计划经济体制遗留因素的影响,被长期地、系统性地排除在城市公共服务之外的(农村)外来人口的住房问题才是中国最突出的住房问题。所以,当“蚁族”这种青年、外来双重叠加现象出现时,人们聚焦的仍然是“蚁族”的大学生身份、外来甚至农村背景,而不是其青年身份(廉思,2009)。学者们认为,市场转型有其独特的不平等和贫困生产机制,即包括户籍制度在内的各种再分配制度的“权力继续”导致了(农村)外来人口的住房贫困(如Huang & Jiang,2009)。

根据七普数据,我国当前流动人口已达3.76亿,每五个城镇常住人口中就有近两人处于流动状态,中国已是名副其实的“流动中国”。与此同时,青年住房问题已经进入公共政策视域,并且以一种令人气馁的方式出现在公共话语中,如青年“躺平”话语的流行、“三孩”政策遇冷等人都让人们普遍认为,这些现象与高房价有关。那么,中国首要的住房问题,究竟是青年问题,还是外来人口问题?引发这一问题的主要是市场力量还是再分配制度?户籍制度和代际不平等如何决定中国的住房分层结构?本文拟在实证分析2017年家庭金融调查(CHFS)数据的基础上回答上述问题。这里探寻的答案,对于准确判定当前的住房问题群体、了解作为更广泛的社会分层组成一部分的住房分层结构及其形成机制,具有重要意义。

文章余下部分结构如下。第二部分是文献综述,介绍既有的外来人口和青年住房问题研究,以及再分配与市场转型理论的相关争论,并对再分配在住房领域的作用变迁进行深入分析。第三部分报告数据和方法,在测量上采用比产权、住房价值等指标更能反映“住有所居”情况的人均住房面积作为结果变量,在方法上采用“系数差异检验法”来考察市场和再分配的中介效应。第四部分报告研究发现,即不同群体的住房分层情况和市场、政治与户籍再分配所扮演的角色。第五部分是结论和讨论。

二、文献综述

(一)外来人口住房问题

1. 两类“新城市贫困”群体

城市住房问题首先与贫困挂钩。在计划经济时代,我国城市实行充分就业政策,绝大部分家庭能够获得稳定的经济收入,城市贫困群体主要指为数不多的“三无”人员(无法工作的残疾人、没有收入来源的穷人、没有法律监护人的孤儿)。改革开放以后,出现了两类“新城市贫困”群体:下岗工人(失业者)和农村移民(王培暄,1998;刘玉亭等,2003;Wang,2000)。20世纪90年代中后期,大批历史包袱沉重的国有或集体企业破产、重组,大量职工下岗失业,从体制的受益者变成市场的受害者,并陷入贫困。一项针对南京的调查发现,此类家庭人口规模大、负担重,住房面积低于城市平均水平,且极少拥有独立卫生间、浴室、天然气等设施(Chen et al.,2006)。同时,随着城市化的进程,大量农村流动人口涌入城市,1987年已经猛增到1810万人,此后逐年增加(段成荣等,2008)。但是,在户籍制度的影响下,农民工被排除在城市就业、公共服务及其他社会权利之外。再加上受教育程度低,他们只能在低技术、低工资且缺乏保障的非正式部门就业,主要通过私人租赁解决住房问题,住房条件比下岗职工还差。

随后,两类“新城市贫困”群体因户籍身份不同而逐渐分化。城市下岗工人和失业者进入了官方城市贫困人口序列,其住房困难得到承认。根据王亚平(Wang,2012)对北京及其他四个城市的调查,“十一五”期间,大部分城市贫困家庭获得了政府配租的保障房(如廉租房)或者由政府提供的住房补贴。但是,上百万进城务工的农村贫困家庭被排除在外。于是,学者们观察到:一边是年纪轻、受教育程度低、活跃在劳动力市场上、栖身于城中村中的(农村)外来穷人;另一边是年龄偏大、对于劳动力市场而言相对剩余,但是被保障房庇护起来、基本无居住流动性可言的城市户籍穷人(Liu et al.,2008)。

2. 主要路径:歧视性住房制度

在市场经济中,人力资本是决定住房条件的首要因素。客观地来看,农村—城市流动人口的受教育水平低于全国平均水平,导致他们只能从事产业工人、商业服务等低收入职业(马小红等,2014),因而整体住房条件偏差。但是,李秉勤等人(Li et al.,2009)的研究发现,收入和生命周期对于中国农村—城市流动人口的住房选择作用非常小,不像在其他文化语境中那样至关重要。方长春

(2020)指出,当前城市住房情况逐渐独立于劳动力市场,已经形成一种有着时间累积性和代际传承性的社会排斥。

这推动人们聚焦第二条路径,即基于户籍的住房制度安排上来。由于有住房限购政策,外来人口无法通过自购改善住房条件(Song,2014;靳伟,2016)。他们也长期游离于城市住房保障体系之外(王湃、黄志兵,2015)。长期的城乡二元体制使得本地的农村户籍人口能够在城市内享受的公共服务也极为有限,与外地人口差别不大(Chan & Buckingham,2008)。黄友琴和陶然(Huang & Tao,2015)认为,正是因为户籍制度将外来人口排斥在保障房政策之外,导致了后者的住房贫困。基于户籍的住房制度具有稳定的延续性。如2010年我国推出公租房制度,首次将稳定就业的外来务工人员和新就业无房职工纳入保障对象。但是对全国40个大城市公租房准入标准的研究发现,尽管其外来人口占到全国流动人口的一半以上,但只有不到8%的外来人口符合准入条件,与针对本地人的大众化模式正好相反(马秀莲 & 范翻,2020)。

最近学者们开始关注第三条路径,即定居意愿和自我选择的作用。居住流动计划影响住房选择以及租或买的决定(Tao et al.,2015)。部分外地和农村户籍人口城市定居意愿较低,因此自愿选择较差的住房条件以节约成本(Zhu,2007)。但是,城市居留意愿是“家乡的拉力”和“城市的推力”共同作用的结果,基于户籍的住房政策显然就是重要“推力”(Wu & Zhang,2018)。

(二)青年住房问题

1. “蚁族”现象

2009年,北京大学博士后廉思主编的《蚁族》一书出版,将因失业、半失业或工作收入低而聚居于城乡接合部的大学毕业生群体带入公共视野,并认为它是继农民、农民工、下岗职工之后的“第四大弱势群体”。“蚁族”这一称谓,形象地描绘了他们的高知、弱小、聚居特征。“蚁族”现象是青年、外来双重特性叠加的结果:初离学校,处于经济实力薄弱、各方面能力有待完善的过渡期;多数为外来人口,不具备当地青年“代际复制”的优势。但是,大学毕业生、外来、不充分就业等多重特性的“蚁族”现象,从未被当作一个纯粹的青年住房议题加以讨论。

尽管如此,“蚁族”现象多少推动了公众对青年住房问题的关注。青年房租负担重、独立居住比例低、“住房啃老”等现象逐渐进入公众视野。调查显示,北京高达76.4%的青年人居住在非自有住房中,每月平均房租占家庭人均月收入的37.1%,处于可承受的“极限”(廉思,2014)。虽然未婚青年有婚后小家庭单

独居意愿的比例高达 85% 以上,但已婚青年实际单独居住比例在 50% - 60%,大城市则更低(风笑天,2011)。对北京、保定、黄石和西安 20 - 34 岁青年人的调查发现,与父母同住,或者单独居住而父母为购房主要出资方的“住房啃老”比例高达 40.5% (宋健、戚晶晶,2011)。

2. 主要路径:福利制度的退出与市场的作用

城市经济学的研究早已确立,市场(主要是房价和收入)是形成青年住房问题的首要路径。住房成本和潜在收入影响住房保有权(租赁、购买)选择及居住安排(独自居住、寄居于父母檐下)(Haurin et al.,1994)。房价和其他生活成本的上升推迟了青年人离开父母的时间,恶化了整体居住水平(Ermisch,1999)。

市场作用上升与福利制度的退出直接相关。朱亚鹏(Zhu,2012)将两代人之间的住房条件差异归因于福利制度的退出。随着住房供给从单位分房等低成本形式向商品房等高成本形式转变,青年获得同等质量住房的难度远高于市场转型初期,他们不得不以较低收入面对市场压力,造成住房问题突出。吴开泽(2017)认为,体制分割和市场分化导致的住房不平等对青年人存在双重影响。

近年来,学者们也开始关注第三条路径的作用,即青年住房条件劣势一定程度上是他们主动流向高房价大城市的结果(Zang et al.,2015)。

(三)市场转型理论的争论

上述讨论显示,在市场、再分配和自我选择三大机制中,强调外来人口住房问题者认为再分配是主要引致因素,突出青年住房问题者认为市场是主要引致因素。这里有必要引入市场转型(market transition)理论的争论。20 世纪 80、90 年代,学者们就社会主义计划经济(也叫再分配经济,redistributive economy)向市场经济转轨过程中的收入不平等及其生产机制问题进行了广泛争论。最后,塞勒尼和科斯特罗(Szelenyi & Kostello,1996)总结了一个三阶段论:在从再分配经济向市场经济过渡的初期,再分配是不平等的主要根源,市场发挥均等效应;随着市场的进一步渗透,出现了市场和再分配的“双重不平等系统”;最后,在以市场为导向的经济中,市场引起的不平等大大增加,再分配产生均等效应。后续的住房研究见证了这一变迁过程:从市场不平等机制的初现(Huang & Clark, 2002),到市场、再分配双重不平等机制共同起作用(Liu et al.,2012),再到市场成为主要不平等机制。正如实证研究所发现的那样,市场代替再分配因素,成为住房(面积)的主要预测变量(Song & Xie,2014)。

但是,边燕杰和罗根(Bian & Logan,1996)从权力继续的角度提出了异议。

政治特权深嵌于经济结构之中,市场协调无法取代官僚协调,不过嫁接其上而已。无论市场怎么发展,作为权力持续的再分配始终会发挥作用,从而保持了特定群体的优势。实证研究也为此提供了证据。直到1998年住房货币化改革为止,单位仍然是主要的住房投资和分配主体。如单位级别、党员身份、资历、与单位领导的关系等,有助于分到面积更大的房子(Logan et al.,1999)。1998年带有折扣价购买性质的住房货币化改革贯穿了这一趋势(边燕杰、刘勇利,2005; Logan et al.,2010)。后续的研究发现:政治地位、工作单位等制度作用逐渐弱化,但是户籍制度作用持续显著(如Liu et al.,2012)。学者们据此指出,在市场转型过程中,社会主义的不同制度要素遵循不同路径,其分化作用因此不尽相同(Huang & Jiang,2009)。

综上,市场转型理论所秉持的“随着市场转型的深入,市场成为主要的不平等机制”的观点,可以用以解释青年所面临的住房不平等问题。而市场转型理论所秉持的“即便在市场主导阶段,再分配仍可能是重要的不平等机制”的观点,可以用来解释外来人口所面临的住房不平等问题——尤其当再分配从基于政治忠诚度和政治资本向基于户籍身份转变时,受到基于户籍制度所产生的住房排斥的外来人口首当其冲。

(四)再分配形式与分层结果

这里有必要对住房领域的再分配形式及其分层结果作进一步的阐释。事实上,随着2003年房地产成为国民经济的支柱产业、商品房成为我国住房的主要来源,计划经济时期基于政治忠诚度和政治资本的政治再分配(主要指福利公房)已彻底消解。从将下岗工人纳入官方城市贫困人口序列那一刻起,建立在市场经济基础上的、旨在对市场失败者进行救济式补偿的福利国家建设已经启动。具体包括针对最低收入家庭的廉租房(1998年)、针对低收入家庭的经济适用房(2003年)以及针对中低收入家庭的公租房(2010年)等保障房形式。

但是,住房再分配形式不只限于福利公房和保障房两种。土地公有制和政府的“企业家特性”(Wu,2003)促使地方政府广泛介入城市空间的扩张、改造过程,由此产生一系列相关的住房提供模式。一种是在城市内部开展的旨在消除破败空间的存量更新改造(如旧改、工矿棚户区改造等),很多家庭由此搬进了环境和条件更好、面积更大的拆迁安置住房中。另一种是在城市外围开展的,旨在对城市空间范围进行增量扩张的城市化过程,包括郊区大量的征地拆迁安置和旧村(城中村)改造。区划调整成为中国城市化的首要路径,而在其他国家,

城市化的首要路径通常为农村—城市移民(Kasarda & Crenshaw, 1991)。由于补偿水平不断提高,拆迁安置如今成为郊区农民最为翘盼之事。两类住房提供模式均不乏市场力量,同时具有显著的政府规划下的补偿、安置特征,可以统称为“规划安置房”。

值得指出的是,“规划安置房”目前已统一纳入棚改范畴,并且从“十二五”起,与保障房一起统称为“保障性安居工程”。2008年,我国开始大规模的棚户区改造,数量很快超过传统保障房。如在“十二五”期间开工建设的“3600万套”保障性安居工程中,棚改最终代替公租房成为主体部分(马秀莲,2016)。根据住建部数据,在2008—2018年我国近7000万套保障性安居房中,棚改占65%。

户籍人口由此有机会享受福利公房、保障房、规划安置房(后期等同于棚改)等一系列住房再分配形式:拥有政治资本的,有机会享受福利公房;缺乏政治资本且又在市场中失利的,有机会享受保障房;碰巧居住于破败的内城或者脏乱差的近郊的,还有机会享受规划安置房。这些再分配形式具有一定的互补性,缩小了户籍人口内部的住房贫富差距。同时,它们又具有年代上的分割性:父辈们三种形式都有机会;子辈们已经享受不到基于政治资本和政治忠诚度再分配的福利公房,但是依然有机会享受保障房和规划安置房(由于这两种再分配形式通常以本地户籍为前提条件,可以称之为“户籍再分配”)。外来人口在家乡的住房机会跟本地人差不多,但即便他们享受到了福利房、保障房、规划安置房中的一种甚至两种,都难以将这种住房实物复制到流动地。

由此,形成了本地非青年、本地青年、外地非青年、外地青年的分类结构(表1)。这里不排除一个北京人(比如唐家岭村民)在当地有拆迁房,然后去上海工作成为外来青年的这种现象。事实上,对于中国规模庞大的人口流动而言,“人往高处走”是一种更普遍的流动模式。穆学英等(2022)的研究发现,新生代流动人口至少流向二线以上城市,尤其喜欢向上翻越城市等级,大量涌入北上广深等一线城市及南京、苏州、杭州等新一线城市。因此,哪怕他们在家乡已经享受到房改房或者规划安置房,但即使出售该住房也很难在流入地置换到同等面积、质量水平的商品房。由于后进城、后买房,这些向上流动的青年需要面对更高的房价,在一定程度上抵消了他们相对于流入地世居群体的资产、收入优势(方长春,2020)。此外,由于住房资产价值特别巨大,任何基于户籍的政策干预都会使优秀的外来青年的那点资产、收入优势显得微不足道。

表 1 再分配制度与城市住房分异

	政治再分配 (福利房)	户籍再分配 (保障房和规划安置房)
本地非青年	√	√
本地青年	×	√
外地非青年	(√)	(√)
外地青年	(×)	(√)

注:括号表示这种再分配只能在家乡享受到。

三、数据和研究方法

(一)数据来源和变量选取

本文使用 2017 年的中国家庭金融调查 (China Household Finance Survey, CHFS) 数据进行实证分析。CHFS 数据是一项专注于家庭金融情况的微观调查数据,抽样整体偏向发达地区的城市家庭(中国家庭金融调查与研究, 2013),为本研究提供了丰富的城市样本。2017 年的 CHFS 数据覆盖全国 172 个城市的 355 个县(乡)包含 4 万户家庭 12 万人,其中共有 2.7 万户家庭 8.2 万人居住在城市地区。剔除住房面积、户籍状态两组关键变量的缺失值后,其余 2.6 万户家庭 7.8 万人进入了本文的分析。

既有文献常用住房面积 (Song & Xie, 2014; 方长春, 2020)、住房产权 (Lennartz et al., 2016)、建筑质量 (边燕杰、刘勇利, 2005) 和住房价格 (吴开泽, 2019) 等变量刻画住房贫困和住房分层情况。由于本文关注市场和再分配的住房分层作用,价格或产权不适宜再作为因变量,因此,本文采用住房面积作为因变量,控制住房质量,并使用住房价格进行稳健性检验。住房面积的测量为城市居民的人均住房面积,由 CHFS 数据中自购或租赁住房的实际居住面积除以一起居住的家庭人口数得出。相比住房产权、价格而言,住房面积更加关注“实际居住水平”。换句话说,“限售的大面积的保障房”优于“不限售的小面积的商品房”。在今天住有所居的背景下,从住房权角度出发测量以住房面积为代表的实际居住质量的好坏,比从家庭财富角度出发测量住房资产价值的高低要重要得多 (Rolnik, 2013)。

本文的主要自变量是个人的户籍身份与年龄状态,包括本地户籍/外地户籍、城市户籍/农村户籍、非青年人/青年人三个虚拟变量。其中,本地户籍/外地户籍

的划分以地级市范围为准,青年人口的划分以 18-34 岁(含 18 和 34 岁)为准。三个虚拟变量将全部城市居民划分为本地城市青年、外地农村非青年等 8 个群体。

为了更准确地反映不同群体的住房情况,本文引入两组控制变量。第一组衡量住房质量,包括是否有独立卫生间、独立厨房、所在地段(大/小城市的城区/郊区)、租赁/自购等,以便在同一水平上比较住房面积。第二组反映在住房条件形成过程中市场和再分配的作用。其中市场的力量通过受教育水平、家庭非住房资产、购房时实际支付的价格、购房年份等反映住户购买力的变量来衡量。政府再分配的力量主要通过住房类型变量加以衡量。根据住房产权类型、获取方式的不同,本文将住房分为以下五类:一是商品房,包括购买、继承或接受赠予的全新或二手商品房;二是以低于市场价从单位购买的房屋(如房改房、福利房)以及单位集资房;三是保障房(如经济适用房、限价商品房);四是安置房(拆迁征收换房);五是自建/扩建房屋和小产权房。表 2 给出各变量的描述性统计。

表 2 主要变量的描述性统计

变量名称	变量编码	样本量	均值	标准差	最小值	最大值
因变量						
人均住房面积(平方米)	2017 年调查时的人均面积	78679	31.866	31.457	0.286	1000
主要自变量						
城市户籍	1 = 城市, 0 = 农村	78679	0.583	0.493	0	1
本地户籍	1 = 本地, 0 = 外地	78679	0.763	0.425	0	1
非青年	1 = 非青年, 0 = 青年	78679	0.804	0.397	0	1
控制变量						
独立厨房	1 = 有独立厨房, 0 = 无	61749	0.947	0.224	0	1
独立卫生间	1 = 有独立卫生间, 0 = 无	61749	0.92	0.271	0	1
受教育水平(年)	2017 时的个人受教育年限	68156	9.584	4.018	0	22
家庭非住房资产(万元)	2017 年时的家庭非住房资产	78679	43.022	133.921	0	2900
购房时房价(万元/平米)	获得当前居住房屋的价格	67450	0.321	0.911	0	100
购房年份	当前居住房屋的购买年份	65126	2001.33	10.837	1900	2017
商品房	1 = 商品房, 0 = 其他	69368	0.429	0.495	0	1
福利房和集资房	1 = 福利房和集资房, 0 = 其他	69368	0.123	0.328	0	1
保障房	1 = 保障房, 0 = 其他	69368	0.037	0.188	0	1
规划安置房	1 = 规划安置房, 0 = 其他	69368	0.077	0.266	0	1

续表 2

变量名称	变量编码	样本量	均值	标准差	最小值	最大值
自建和小产权房	1 = 自建和小产权房, 0 = 其他	69368	0.335	0.472	0	1
体制内工作	1 = 体制内工作, 0 = 其他 (体制外或无工作)	35390	0.268	0.443	0	1

(二) 研究方法

本文使用最小二乘法 (OLS) 回归比较城市各居民群体间住房面积差异, 回归模型如下:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 Urban_i + \beta_2 Local_i + \beta_3 NonYouth_i + \gamma M_i + \epsilon_i \quad (1)$$

其中, *Urban*, *Local* 和 *NonYouth* 分别代表个体 *i* 为城市户籍/农村户籍、本地户籍/外地户籍、非青年人/青年人的虚拟变量; *M* 为前述衡量住房质量、市场和再分配作用的两组控制变量, 根据分析需要逐步加入。在这一逐步回归分析中, 系数 β_1 , β_2 和 β_3 及其线性组合反映了城市各居民群体在住房条件上的差异。

本文采用巴伦和肯尼 (Baron & Kenny, 1986) 的中介效应分析框架, 通过逐步添加控制变量并观察主变量回归系数及其显著性变化的方法, 探讨组间差异形成原因。考察中介效应有两种不同路径。第一种是系数乘积检验法: 检验经由 *M* 的间接影响 $a \times b$ 是否显著, 即标准的中介效应检验法。第二种是系数差异检验法: 检验两次回归的系数差异 $c - c'$ 是否显著。由于 $c = a \times b + c'$ 恒成立, $c - c'$ 与 $a \times b$ 两者等价 (温忠麟、叶宝娟, 2014)。本文采用第二种即系数差异检验法。既有文献已有广泛讨论 (如 Clogg et al., 1992; 王天夫, 2006) 和应用。如阿西莫格鲁等 (Acemoglu et al., 2013) 通过逐步添加变量, 观察逐步回归后的系数变化, 实证检验宏观政策变量是否为制度和经济波动之间的中介变量。又如洪大用和肖晨阳 (2007) 通过类似方法, 检验环境知识水平是否为性别和环境关心程度间的重要中介变量等。许欣欣 (2000) 也曾借此方法观察权力在教育 and 职业声望之间的中介作用。

与之类似, 本文在以居民个人特征为自变量、以人均住房面积为因变量的回归方程的基础上, 通过依次添加变量 M_1, M_2, \dots 构造回归方程, 并比较后一个方程与前一个方程的系数变化, 借此分析每一组变量 M_1, M_2, \dots 对住房条件组间差异的解释力。OLS 方法得出的回归系数可能存在遗漏变量偏误问题, 但是由于前后比较的两个回归方程遗漏的变量基本相同 (除了后一个方程加入变量 *M*), 遗漏变量偏误的影响较为有限。麦金农等 (MacKinnon et al., 2002) 发现“系数差

异检验法”在一些情况下会得出较低的标准误,使得第一类错误的概率明显高于分别得出系数 a 和 b ,再按索贝尔(Sobel,1982)方法检验 $a \times b$ 显著性的系数乘积检验法。克洛格等(Clogg et al.,1992)、温忠麟等(2004)也讨论了这一方法的潜在缺陷。即尽管两次回归的系数差异始终严格等于 $a \times b$,但是这一估计值的显著性检验在一些情况下更倾向于将并不显著的间接效应误认为显著。对于间接效应的显著性检验,目前较为流行且效果优于系数乘积检验法和系数差异检验法的是自助抽样法(bootstrap)(温忠麟、叶宝娟,2014)。为检验以上结果的稳健性,本文使用“系数乘积检验法”相对应的部分中介变量对自变量的回归以及 bootstrap 方法进行检验,结果基本一致。^①

四、研究发现

(一)基础模型结果

模型 1 报告了户籍地、户籍类型和青年状态这三个虚拟变量对人均住房面积的回归系数(表 3 模型 1)。模型 2 控制了住房水平的其他方面,包括是否有独立卫生间和独立厨房、住房地段(城区/郊区)、租赁/自购住房等,以便住房面积比较能够在同一质量水平上进行(表 3 模型 2)。模型 3 进一步控制了地级市层面的固定效应,采用每个城市一个虚拟变量的方法(表 3 模型 3)。控制这一变量有两个目的:一是消除各城市整体经济发展水平等因素的影响,以便住房面积能够在同一城市水平上进行比较;二是在一定程度上消除流动人口自我选择的影响,因为人口流动的方向受城市经济发展水平的影响,并反映在流入和流出城市的人口年龄结构上。这样更有利于接下来开展市场和再分配作用的比较。

分析结果显示,住房质量对各虚拟变量的回归系数影响较大,而城市固定效应的影响则不大。在控制上述变量后,本地户籍人口比外地户籍人口人均住房面积多 6.3 平方米,非青年比青年多 2.7 平方米,农村户籍人口比城市户籍人口多 1.9 平方米。本地/外来之间差距最大,非青年/青年次之,城市/农村最小。

(二)市场的作用

这些组间差异是市场还是再分配力量造成的呢?模型 4 首先检验市场力量的中介效应,由受教育水平、家庭非住房资产、购买时房价以及购房时间等四个

^① 因篇幅所限,此处未能汇报稳健性检验的详细结果。读者如有需要可联系本文作者获取。下同。

变量加以测量。模型结果(表3模型4)呈现两个特点。第一,描述购买力情况的系数估计值与直觉相符:家庭非住房资产和教育水平(测量人力资本)有显著的正向影响,购房时房价有显著的反向影响,购房年份没有影响。第二,在控制市场购买力变量后,本地人的人均住房面积优势从6.3平方米收缩到5.6平方米,说明其强大的市场地位贡献了0.7平方米(12%)的面积优势;农村人从1.9平方米收缩到1.6平方米,说明其强大的市场地位贡献了0.3平方米(14%)的面积优势。与此同时,非青年从2.7平方米上升到3.1平方米,说明其相对弱势的市场地位抑制了0.4平方米(15%)的面积优势。居民个人特征虚拟变量系数估计值调整幅度有限,这说明市场购买力的中介作用有限。市场因素能够部分解释住房条件的形成过程,但是无法充分解释群体之间的住房差异。

表3 户籍地、户籍类型及年龄对人均住房面积的 OLS 回归结果 N = 51468

	人均住房面积				
	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4	模型 5
城市户口	-9.759 *** (0.999)	-3.450 *** (0.632)	-1.873 ** (0.619)	-1.621 ** (0.680)	1.380 ** (0.585)
本地户口	8.272 *** (0.8)	6.200 *** (0.459)	6.330 *** (0.426)	5.577 *** (1.041)	2.837 ** (0.982)
非青年人	1.956 *** (0.385)	2.649 *** (0.357)	2.708 *** (0.336)	3.114 *** (0.401)	2.626 *** (0.391)
教育水平(年)				0.135 ** (0.061)	0.202 *** (0.056)
家庭非住房资产(万元)				0.014 *** (0.003)	0.013 *** (0.003)
购买时房价(万元/平方米)				-1.861 ** (0.723)	-1.903 ** (0.771)
购房年份				0.009 (0.042)	0.105 *** (0.038)
住房质量		已控制	已控制	已控制	已控制
城市固定效应			已控制	已控制	已控制
住房类型固定效应					已控制

注:(1) * $P < 0.1$, ** $P < 0.05$, *** $P < 0.001$ 。(2)括号中为城市层面的聚类稳健标准误。(3)为进行稳健性检验,本文以“人均住房面积的对数”为因变量进行了模型估计,并通过两个模型对应的残差和拟合值散点图讨论了异方差性对统计推断可能产生的影响,结果与表3中所对应的系数的显著性基本一致。

但是纵观四个市场指标,农村户籍人口在哪一个上比城市户籍人口更具优势呢?为此,本文在模型4的基础上计算了各居民群体人均住房面积的期望值和家庭非住房资产及购买时房价的组内均值(表4)。需要注意的是,表4中“人均住房面积”是控制户籍特征、住房质量和城市固定效应、市场因素之后的期望值的组内均值。结果显示,农村户籍人口(及其他一些群组)在购买时房价上具有突出优势。比如,本地农村非青年购房价格为1620元/平方米,只有本地城市非青年购房价格2940元/平方米的一半。同时,前者人均拥有非住房资产31.46万元,不到后者42.76万元的四分之三。结果,前者人均住房面积35.06平方米,比后者的34.23平方米还高出近1平方米。再比如,外地城市青年非住房资产64.93万元,高于本地城市青年的57.94万元,但是他们购买当前居住用房支付的平均房价约9800元/平方米,几乎是后者4620元/平方米的两倍。结果,外地城市青年人均住房面积只有25.4平方米,比后者的30.5平方米低很多。

表4 各群体住房面积的期望值和非住房资产、支付房价的实际组内平均值 N=51976

		城市户籍		农村户籍	
		非青年	青年	非青年	青年
本地户籍	人均住房面积 (平方米)	34.231 ^{***} (0.080)	30.524 ^{***} (0.108)	35.061 ^{***} (0.086)	31.539 ^{***} (0.094)
	家庭非住房资产 (万元)	42.757 (2.756)	57.936 ^{***} (3.765)	31.461 ^{***} (2.595)	35.601 ^{**} (3.133)
	购买时房价 (万元/平方米)	0.294 ^{***} (0.017)	0.462 ^{***} (0.027)	0.162 ^{***} (0.011)	0.218 ^{***} (0.017)
外地户籍	人均住房面积 (平方米)	29.197 ^{***} (0.151)	25.365 ^{***} (0.322)	30.584 ^{***} (0.145)	26.857
	家庭非住房资产 (万元)	60.419 ^{***} (3.726)	64.933 ^{***} (6.313)	39.028 (3.221)	43.246
	购买时房价 (万元/平方米)	0.525 ^{**} (0.027)	0.980 ^{***} (0.131)	0.392 ^{***} (0.021)	0.59

注:(1)* $P < 0.1$, ** $P < 0.05$, *** $P < 0.001$ 。(2)表格以“外地农村户籍青年人”为基准组。(3)括号内为组间差异的标准误。

这种支付房价上的差异可能有两种原因。一是各群体购房时间不同,故此受到房地产市场的影响。在21世纪以来房价不断上涨的背景下,后进城、后买房的居民面对更高的房价,一定程度上抵消了他们的资产和收入优势(方长春,2020)。但是表4结果已经控制了购房时间变量,所以这一作用基本可以排除。

事实上,从全部城市样本来看,购房时间晚1年,平均支付房价每平方米仅上升200元。即使限定在商品房内部,也仅上升约300元。二是各群体所购住房类型不同。比如,保障性住房主要覆盖本地户籍居民,他们获得这一住房类型的比例相对较高,因而整体购房价格较低。本地农村户籍居民的住房优势主要来源于宅基地和小产权房,这类住房仅需支付较低的建筑成本,因此拉低了整体的购房价格。基于当前人均住房价值的稳健性检验也得出了相似的结论。这就要求文章检验以住房类型为衡量指标的再分配力量的作用。

(三)再分配的作用

表3模型5加入了几种住房类型的固定效应,以检验再分配力量的中介效应。结果显示,住房类型变量对城市居民群体间住房差异影响十分显著,虚拟变量系数估计值的调整幅度在0.5~3.0平方米(16%~188%),远远大于市场的作用。首先,本地人的人均住房面积优势从5.6平方米缩减到2.9平方米,即住房再分配为其提供了2.7平方米(48%)的面积优势。其次,非青年从3.1平方米回落到2.6平方米,即住房再分配为其提供了0.5平方米(16%)的面积优势,与前述的市场作用正好相抵。最后,城市户籍人口的住房面积劣势彻底扭转,从少1.6平方米转变为多出1.4平方米,即大约3.0平方米的面积差异(占比达188%)源于住房再分配。对当前人均住房价值的稳健性检验发现,加入房屋类型固定效应前后的回归系数基本相似,说明再分配因素没有显著影响。人均住房价值等于每平方米单价乘以人均面积,再分配因素尽管造成了群体间住房面积的不平等,但也降低了房屋当前的市价,因而最终没有造成住房资产上的不平等。

组间差异由不同类型住房的价格和居住比例共同造成。首先,其他各类住房的支付价格均显著低于商品房,平均低2480~4810元/平方米不等(已控制了购房时间和城市固定效应)(表5)。其次,就居住比例而言,本地人与外地人在自建和小产权房上的差异不大(32.27% vs. 37.52%),其优势主要体现在福利房(14.16% vs. 6.02%)、保障房(4.15% vs. 2.13%)和规划安置房(8.62% vs. 4.4%)上,分别是外地人的2.35、1.95和1.96倍(表6)。本地人在这三项上具有的优势降低了他们对更加昂贵的商品房的依赖,从而增加了本地人在同等条件(比如说收入、资产)下的住房面积。与之类似,非青年人和青年人在自建和小产权房上的差异也不大(32.8% vs. 36.29%),非青年人的优势也主要体现在福利房(13.26% vs. 8.29%)、保障房(3.91% vs. 2.76%)和规划安置房(7.97% vs. 6.34%)上,分别是青年人的1.59、1.42和1.26倍。最后,将本地

人/外地人、非青年人/青年人综合起来考察,所呈现的特征与表 1 正好一致,即福利房、保障房和规划安置房三项合计的比例正好按本地非青年、本地青年、外地非青年、外地青年的顺序依次递减。本地非青年更多居住在福利房(15.47%)、保障和规划安置房(13.37%);本地青年居住在这两种类型房产的比例不到父辈的五成和八成,机会下降很多。外地人的机会更是进一步锐减,尤其外地青年,保障和规划安置房的居住比例(3.98%)不到本地青年(10.36%)的四成。

实证分析显示,自建房和小产权房也是重要的住房再分配类型之一。农村户籍人口在这方面具有突出优势,其居住比例高达 61.75%(表 6),是城市户籍人口(13.12%)的 4.71 倍,这也是农村户籍人口比城市户籍人口更具有住房面积优势的根本原因。

表 5 各类型住房与商品房的房价比较(万元/平方米) N = 67067

住房类型	与商品房价格的比较
福利房和集资房	-0.3380
保障房	-0.3450
规划安置房	-0.4810
自建和小产权房	-0.2480
购房年份	已控制
城市固定效应	已控制

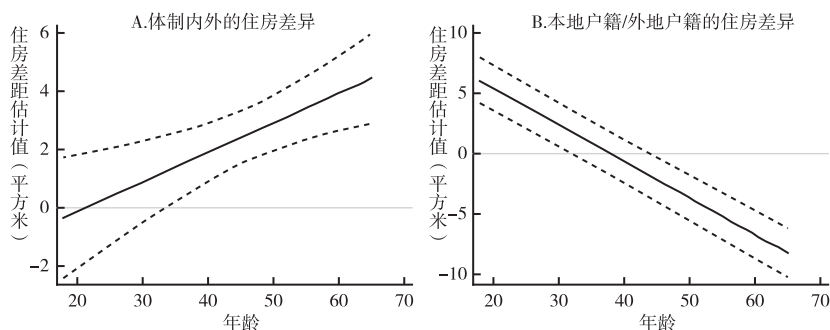
注:(1)以“商品房”为基准组。(2)因变量为居民购买时支付的房价(或自建房建筑成本),自变量为各类型住房的虚拟变量,模型控制了地级市固定效应、购房时间。

表 6 城市不同居民群体的住房类型(百分比) N = 67067

	群体类别	①商品房	②福利房和集资房	③保障房	④规划安置房	⑤自建和小产权房	③+④	②+③+④
二元分类	本地户籍	40.81	14.16	4.15	8.62	32.27	12.77	26.93
	外地户籍	49.93	6.02	2.13	4.40	37.52	6.53	12.55
	非青年	42.07	13.26	3.91	7.97	32.80	11.88	25.14
	青年	46.32	8.29	2.76	6.34	36.29	9.10	17.39
	城市户籍	52.07	19.45	5.49	9.87	13.12	15.36	34.81
	农村户籍	30.13	2.36	1.17	4.58	61.75	5.75	8.11
二元交互	本地非青年	39.57	15.47	4.42	8.95	31.59	13.37	28.84
	本地青年	45.76	8.90	3.06	7.30	34.98	10.36	19.26
	外地非青年	50.20	6.06	2.26	4.79	36.70	7.05	13.11
	外地青年	48.62	5.84	1.52	2.46	41.57	3.98	9.82

2. 从政治再分配到户籍再分配

为了进一步验证是否存在从政治再分配向户籍再分配的嬗变,本文在模型5的基础上进行了两组比较:一是加入“体制内工作”(党政机关、国企、事业单位)的虚拟变量及其与年龄的交互项,以评估政治再分配下不同分配地位(体制内或体制外工作)人员在住房条件上的动态差异(图1-A);二是加入本地户籍变量和年龄的交互项,绘制出本地户籍/外地户籍住房条件差距随着受访户年龄推移的示意图(图1-B)。结果显示,父辈的优势在体制,子辈的优势在本地户籍。就2017年受访时35岁以上的非青年人而言,体制内的住房条件显著好于体制外;在35~70岁人群内部,体制内外的差距随时间推移逐渐缩小。就2017年受访时35岁以下的青年人而言,本地户籍人口的住房条件显著好于外地户籍人口;在35~50岁的人群中,本地和外地户籍的住房条件没有明显差异。1998-2003年,我国逐步停止实物分房,代之以货币化分配。这与2017年时35岁的年龄分界线基本对应,即,青年人主要对应住房货币化时代,非青年主要对应福利分房时代(如表6所示,本地非青年居住福利房的比例高达15.47%,远非其他群组可比)。



注:图中实线表示体制内外或本地户籍/外地户籍的住房差异的估计值,上下两条虚线表示估计值的95%置信区间。

图1 体制内外和户籍差异的动态影响

(四) 分层结果

表7展示了市场和再分配干预前后的住房分层情况。由于所有分组期望值均落在组间均值正负两个标准差之内且分布均匀,本文将期望值落在正负一个标准差之内的群组作为“中层”,大于或者小于一个标准差的群组作为“上层”或“下层”,从而形成了“上、中、下”的分类结构。

在市场和再分配干预之前(表3模型5),分异主要在非青年与青年之间展开。换句话说,在市场的力量和住房金融化“侵入”之前,非青年/青年的代际差异已经存在。非青年的优势几乎是天然的,因为年纪长、积累多。结果,本地城市非青年独占“上层”地位;“中层”呈现了一个从非青年向青年优势递减的过程;“下层”就只剩两个青年群组了。

但是,在市场和再分配政策干预之后(表3模型3),群组之间的分异调整为在本地与外地户籍身份之间、非青年与青年代际依次展开的格局。根据前述模型结果,再分配(而不是市场)深刻影响了现有的分异格局:不仅使本地与外地户籍身份成为主要分层维度,而且也调整了非青年与青年的代际关系。最终形成一个本地非青年(“上层”)、本地青年和外地非青年(“中层”)、外地青年(“下层”)的分类结构。在该结构内,农村与城市相比虽有微弱优势,但是并不系统。干预后面积区间进一步扩大,最优势的本地城市非青年(35.1平方米)与最劣势的外地城市青年(24.7平方米)之间,人均住房面积相差10平方米。

表7 政府、市场干预前后各城市群体人均住房面积分层(单位:平方米) N=51468

层级	标准差范围	干预前(均值31.7,标准差2.1)			干预后(均值30,标准差3.5)			
		居民群体		人均住房面积	居民群体		人均住房面积	
上	1~2	非青年	本地城市	35.5	本地	非青年	城市	35.1
							农村	33.8
中	±1	非青年	外地城市	33.6	本地	青年	农村	32.6
			本地农村	32.7			城市	31.2
			外地农村	32.0				
		青年	本地城市	31.7	外地	非青年	农村	29.0
			外地农村	29.9			城市	27.5
下	-1~-2	青年	外地城市	29.5	外地	青年	农村	26.3
			本地农村	29.5			城市	24.7

为了考察这种分层现象的普遍性,本文对不同房价城市及不同地区城市作了进一步分析(详细表格因篇幅限制略去)。首先,本文按2017年CHFS受访者居住房屋在受访时的市场价值,计算了地级市层面的住房均价,然后按此住房均价将所有城市分为房价最高的25%、中间的50%、最低的25%三组,分别进行了模型5(表3)和模型3(表3)的估计,然后比较市场和再分配干预前后住房分层情况的变化。结果与全样本估计相似。在市场和再分配干预前,组间分异主要

在非青年与青年之间展开;干预后,组间分异变成按本地/外来、非青年/青年、农村/城市顺序依次清晰展开的格局,只是落入上、中、下层的群组数量有所差别。而且,房价越高的城市,干预后形成的面积区间就越大。东、中、西、东北地区城市结果与不同房价城市类似。唯一的例外是东北地区:干预前以城市与农村之间差异为主,但干预后变成以本地与外地户籍身份之间差异为主;干预后面积区间并未进一步扩大,而是显著收窄(22~27平方米)。

本地/外地户籍身份转变之所以成为首要分层维度,是因为对住房条件产生重要影响的再分配因素不可跨地区迁移。政治再分配和户籍再分配都仅限于居住在户籍地的居民,而在地工作的居民很难通过家乡的再分配机制来改善流入地的住房。尽管外地户籍居民非住房资产水平较高(见表4),而且资产可以自由跨地区迁移,但由于他们必须更多地通过商品房解决住房问题(见表5),最终住房条件还是出现了倒挂。

最终,住房分层在本地/外地户籍身份之间和非青年/青年的代际依次展开。住房问题首先是外来人口问题,其次是青年问题,外来青年问题最突出。其主要引致因素是再分配,而非市场。有必要指出的是,通常认为农民工群体(外地农村户籍居民)的住房问题最为突出,但本文没有证实这一观点。至少就面积来看,农村/城市户籍不是城市住房分层的主要维度。

五、结 论

本文旨在回答三个问题:第一,中国首要的住房问题是青年问题还是外来人口问题?第二,住房问题的引致因素是市场还是再分配?第三,户籍制度和代际不平等如何决定中国的住房分层结构?在市场主导阶段,如果认为市场是主要的不平等机制,再分配是一种均等机制的话,那么我们更有可能发现住房问题主要是以代际不平等为主的青年问题;但是如果认为再分配仍然是重要的不均等机制,那么我们更有可能发现住房问题主要是以户籍不平等为主的外来人口问题。

对2017年中国家庭金融调查数据的实证分析发现:第一,在市场、再分配干预之前,住房分层主要在非青年与青年之间展开;干预之后,住房分层在本地户籍与外来户籍之间,非青年与青年之间依次展开。最终形成了一个本地非青年(上)、本地青年和外地非青年(中)、外地青年(下)的分类结构。第二,再分配机

制远比市场力量重要得多。福利房、保障房和规划安置房三种住房再分配形式造就了本地人相对于外地人和非青年相对于青年的住房优势。第三,政治再分配已经过渡到了户籍再分配,突出体现在“父辈的优势在体制、子辈的优势在本地户籍”这一点上。第四,本研究没有足够的证据证明农村外来(青年)问题最突出这一观点。这可能出于两个原因:一是包括外来人口在内的农民群体大规模地使用自建房和小产权房这一较为廉价的住房类型,从而有效缓解了其住房面积上的劣势;二是 CHFS 调查没有覆盖集体宿舍、工棚等农民工密集的场所。

本文基于住房领域研究,从两方面丰富了市场转型理论。一是丰富了再分配的概念。本研究发现,住房领域已经发生了从政治再分配向户籍再分配的转变。后者可进一步划分为与福利国家挂钩的保障性的再分配,以及因政府大规模介入城市空间改造而产生的规划安置性的再分配。二是揭示了市场主导阶段的住房分层机制,再分配仍然是住房分层的主要生成机制,扮演着推动群体内均等化、群体间不平等的双重角色,从而主导了本地/外来、非青年/青年之间的分层结果。

本文有两点重要政策启示。第一,外来青年住房问题应成为政策重点与突破口。2021年7月2日,国办发〔2021〕22号文正式发布,要求以政府支持下的市场提供为手段,推进保障性租赁住房建设,重点解决新市民、青年人的住房问题。这说明改革已经在往这一方向推进。第二,应充分发挥自建房和小产权房的均等化作用。本研究显示,自建房和小产权房也具有再分配性质,而且跨越了本地/外地户籍的篱樊,普遍惠及农村户籍人口。这类住房中包含很大的非正式空间。这些非正式住房是“拆除”还是“升级”,是一个值得深入探讨的问题(田莉,徐勤政,2021)。对此,城市的认识也在进步,如深圳在《深圳市城中村综合整治总体规划(2019-2025)》中已经提出“在规划期内保留一定比例的城中村……保障低成本空间”的工作思路。^①

未来研究应从以下几方面展开:第一,对现有问题进行历时性研究,以便更好地揭示变迁过程及其机理;第二,住房面积更多代表住房权中的住房质量部分,鉴于今天住房金融化的现实,有必要对住房资产也进行住房分层研究,以便比较印证;第三,对住房分层体系中农民工群体的处境问题关注仍有不足,尚需加强后续研究。

^① 《深圳市城中村(旧村)综合整治总体规划(2019-2025)》(http://www.sz.gov.cn/cn/xxgk/zfxxgj/ghih/csgl/zl/content/post_1344686.html)。

参考文献:

- 边燕杰、刘勇利,2005,《社会分层,住房产权与居住质量》,《社会学研究》第3期。
- 段成荣、杨舸、张斐、卢雪和,2008,《改革开放以来中国流动人口变动的九大趋势》,《人口研究》第6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。
- 风笑天,2011,《家安何处:当代城市青年的居住理想与居住现实》,《南京大学学报(哲学人文社会科学版)》第1期。
- 洪大用、肖晨阳,2007,《环境关心的性别差异分析》,《社会学研究》第2期。
- 靳伟,2016,《住房权利视角下的北京群租问题研究》,北京工业大学硕士学位论文。
- 廉思,2009,《蚁族》,桂林:广西师范大学出版社。
- ,2014,《青年蓝皮书中国青年发展报告(2014) No. 2: 流动时代下的安居》,北京:社会科学文献出版社。
- 刘玉亭、何深静、顾朝林,2003,《国内城市贫困问题研究》,《城市问题》第5期。
- 马小红、段成荣、郭静,2014,《四类流动人口的比较研究》,《中国人口科学》第5期。
- 马秀莲,2016,《大众化还是剩余化:3600万套后的中国住房制度》,《中国公共政策评论》第2期。
- 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。
- 穆学英、崔璨、崔军茹,2022,《空间机会结构视角下的住房分化——基于中国新生代流动人口的实证研究》,《社会学研究》第2期。
- 宋健、戚晶晶,2011,《“啃老”:事实还是偏见——基于中国4个城市青年调查数据的实证分析》,《人口与发展》第5期。
- 田莉、徐勤政,2021,《大都市区集体土地非正规空间治理的思考》,《比较》第2期。
- 王湃、黄志兵,2015,《新型城镇化背景下的外来人口住房保障问题研究》,《未来与发展》第12期。
- 王培喧,1998,《城市贫困问题的诊断》,《南京大学学报(哲学人文社会科学版)》第1期。
- 王天夫,2006,《社会研究中的因果分析》,《社会学研究》第4期。
- 温忠麟、叶宝娟,2014,《中介效应分析:方法和模型发展》,《心理科学进展》第5期。
- 温忠麟、张雷、侯杰泰、刘红云,2004,《中介效应检验程序及其应用》,《心理学报》第5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。
- ,2019,《住房市场化与住房不平等:基于CHIP和CFPS数据的研究》,《社会学研究》第6期。
- 许欣欣,2000,《从职业评价与择业取向看中国社会结构变迁》,《社会学研究》第3期。
- 中国家庭金融调查与研究中心,2013,《中国家庭金融抽样方法简介》,成都:西南财经大学。
- Acemoglu, Daron, Simon Johnson, James Robinson & Yunyong Thaicharoen 2003, “Institutional Causes, Macroeconomic Symptoms: Volatility, Crises and Growth.” *Journal of Monetary Economics* 50(1).
- Baron, Reuben M. & David A. Kenny 1986, “The Moderator-mediator Variable Distinction in Social Psychological Research: Conceptual, Strategic, and Statistical Considerations.” *Journal of Personality and Social Psychology* 51(6).
- Bian, Yanjie & John R. Logan 1996, “Market Transition and the Persistence of Power: The Changing Stratification System in Urban China.” *American Sociological Review* 61(5).
- Chan, Kam Wing & Will Buckingham 2008, “Is China Abolishing the Hukou System?” *The China*

Quarterly 195.

- Chen, Guo, Chaolin Gu & Fulong Wu 2006, "Urban Poverty in the Transitional Economy: A Case of Nanjing, China." *Habitat International* 30(1).
- Clogg, Clifford C., Eva Petkova & Edward S. Shihadeh 1992, "Statistical Methods for Analyzing Collapsibility in Regression Models." *Journal of Educational Statistics* 17(1).
- Doling, John & Richard Ronald 2010, "Home Ownership and Asset-based Welfare." *Journal of Housing and the Built Environment* 25.
- Ermisch, John 1999, "Prices, Parents, and Young People's Household Formation." *Journal of Urban Economics* 45(1).
- Forrest, Ray & Ngai-ming Yip (eds.) 2012, *Young People and Housing: Transitions, Trajectories and Generational Fractures*. Abingdon: Routledge.
- Forrest, Ray & Yosuke Hirayama 2009, "The Uneven Impact of Neoliberalism on Housing Opportunities." *International Journal of Urban and Regional Research* 33(4).
- Haurin, Donald R., Patric H. Hendershott & Dongwook Kim 1994, "Housing Decisions of American Youth." *Journal of Urban Economics* 35(1).
- Huang, Youqin & Leiwen Jiang 2009, "Housing Inequality in Transitional Beijing." *International Journal of Urban and Regional Research* 33(4).
- Huang, Youqin & Ran Tao 2015, "Housing Migrants in Chinese Cities: Current Status and Policy Design." *Environment and Planning C* 33(3).
- Huang, Youqin & William AV Clark 2002, "Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis." *Urban studies* 39(1).
- Kasarda, John D. & Edward M. Crenshaw 1991, "Third World Urbanization: Dimensions, Theories, and Determinants." *Annual Review of Sociology* 17.
- Lennartz, Christian, Rowan Arundel & Richard Ronald 2015, "Younger Adults and Homeownership in Europe through the Global Financial Crisis." *Population, Space and Place* 22(8).
- Li, Bingqin, Mark Duda & Xiangsheng An 2009, "Drivers of Housing Choice among Rural-to-urban Migrants: Evidence from Taiyuan." *Journal of Asian Public Policy* 2(2).
- Liu, Yuting, Fulong Wu & Shenjing He 2008, "The Making of the New Urban Poor in Transitional China: Market versus Institutionally Based Exclusion." *Urban Geography* 29(8).
- Liu, Yuting, Shenjing He & Fulong Wu 2012, "Housing Differentiation under Market Transition in Nanjing, China." *The Professional Geographer* 64(4).
- Logan, John R., Yanjie Bian & Fuqin Bian 1999, "Housing Inequality in Urban China in the 1990s." *International Journal of Urban and Regional Research* 23(1).
- Logan, John R., Yiping Fang & Zhanxin Zhang 2010, "The Winners in China's Urban Housing Reform." *Housing Studies* 25(1).
- MacKinnon, David P., Chondra M. Lockwood, Jeanne M. Hoffman, Stephen G. West & Virgil Sheets 2002, "A Comparison of Methods to Test Mediation and Other Intervening Variable Effects." *Psychological Methods* 7(1).

- McKee, Kim 2012, “Young People, Homeownership and Future Welfare.” *Housing Studies* 27(6).
- Mykyta, Laryssa 2012, “Economic Downturns and the Failure to Launch: The Living Arrangements of Young Adults in the US 1995 – 2011.” Paper presented at the *Transition to Adulthood after the Great Recession*, Bocconi University, Milan, Italy.
- Rolnik, Raquel 2013, “Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights.” *International Journal of Urban and Regional Research* 37(2).
- Sobel, Michael E. 1982, “Asymptotic Confidence Intervals for Indirect Effects in Structural Equation Models.” *Sociological Methodology* 13.
- Song, Xi & Yu Xie 2014, “Market Transition Theory Revisited: Changing Regimes of Housing Inequality in China, 1988 – 2002.” *Sociological Science* 1.
- Song, Yang 2014, “What Should Economists Know about the Current Chinese Hukou System?” *China Economic Review* 29.
- Szelenyi, Ivan & Eric Kostello 1996, “The Market Transition Debate: Toward a Synthesis?” *American Journal of Sociology* 101(4).
- Tao, Li, Eddie C. Hui, Francis K. Wong & Tingting Chen 2015, “Housing Choices of Migrant Workers in China; Beyond the Hukou Perspective.” *Habitat International* 49.
- Wang, Yaping 2000, “Housing Reform and its Impacts on the Urban Poor in China.” *Housing Studies* 15(6).
- 2012, “Housing the Urban Poor in a Marketised System in China.” *Urban Policy and Research* 30(4).
- Wu, Fulong 2003, “The (Post –) Socialist Entrepreneurial City as a State Project: Shanghai’s Reglobalisation in Question.” *Urban Studies* 40(9).
- 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).
- Wu, Lili & Wei Zhang 2018, “Rural Migrants’ Homeownership in Chinese Urban Destinations: Do Institutional Arrangements Still Matter after Hukou Reform?” *Cities* 79.
- Zang, Bo, Ping Lv & Clive MJ Warren 2015, “Housing Prices, Rural-urban Migrants’ Settlement Decisions and Their Regional Differences in China.” *Habitat International* 50.
- Zhu, Yapeng 2012, “Youth Housing Problems in China.” In Ray Forrest & Ngai-ming Yip (eds.), *Young People and Housing: Transitions, Trajectories and Generational Fractures*. Abingdon: Routledge.
- Zhu, Yu 2007, “China’s Floating Population and Their Settlement Intention in the Cities: Beyond the Hukou Reform.” *Habitat International* 31(1).

作者单位: 中共中央党校(国家行政学院)社会和生态文明教研部(马秀莲)
南方科技大学商学院(韩君实)

责任编辑: 赵梦瑶