

经济发展特征、住房不平等 与生活机会*

魏万青 高伟

提要:既有研究大多强调住房不平等是职业不平等的结果,而住房不平等并未成为社会不平等研究的核心问题。本文基于中国经济发展特征指出,在中国经济模式下,住房不仅代表着独立于职业之外的生活机会,而且已经成为影响城市居民财富、社会地位的主要因素。本文以官方统计数据、代表性调查数据对此进行了检验,研究发现:从资源获得而言,基于住房获得的财富已经超过了职业收入;从主观认知而言,住房产权也成为城市居民社会地位获得与向上流动的基础。本文为“房住不炒”、促使住房回归居住属性的住房政策提供了实证基础。

关键词:住房不平等 社会分层 生活机会 住房阶级

一、问题的提出:社会分层研究为什么要关注住房?

社会分层与流动是衡量社会开放度、公平度的重要指标,是社会学研究的经典领域。但社会分层研究存在着理论与现实不一致的情况。一方面,已有研究指出职业分层指标的适用前提与中国社会财富分配逻辑不符(魏万青,2015),也与城市居民的主观认同相背离(范晓光、陈云松,2015),但主流研究仍然以职业经济社会地位来构建社会分层体系(Javis & Song,2017)。另一方面,虽然住房问题广受社会与研究者关注,却并未成为社会分层研究的核心问题(Kurz & Blossfeld,2004)。正如库尔兹等所质疑的,如果职业(劳动力市场)依然代表着生活机会,社会不平等或社会分层研究为什么还要关注住房(Kurz &

* 本文受国家社会科学基金“生命历程视角下农民工市民化基本公共服务精准匹配机制研究”(项目号16BSH128)、广西自然科学基金“广西农民工城乡住房配置对其进城落户影响的实证研究”(项目号2018JJB180034)和广西高等学校高水平创新团队及卓越学者计划资助。感谢刘祖云教授的指导,感谢匿名评审专家的意见。文责自负。

Blossfeld, 2004)? 已有相关研究大多强调住房不平等是职业(劳动力市场)不平等的结果(Moore, 2011), 不构成独立于劳动力市场之外的重要的生活机会。因此, 要论证住房不平等是社会分层的基础议题或核心问题, 那么必须先回答: 住房是否代表着职业或劳动力市场之外独立、重要的生活机会? 事实上, 住房对生活机会影响的独立性问题, 在住房与福利国家关系的“住房福利体制”学术争鸣中已经得到了双方学者的承认(Malpass, 2008; Toussaint & Elsinga, 2009; Ansell, 2014; Doling & Ronald, 2010), 但这种影响的重要性却没有得到充分认可(Adema & Ladaique, 2009; Walks, 2016)。

本文在梳理既有理论成果基础上, 主要论证住房对个体生活机会影响的重要性问题, 进而回答为什么住房不平等, 特别是房产差异是中国城市社会分层研究的基础问题。更为重要的是, 本文从经济发展特征与社会财富分配关系出发, 论证住房代表一种独立、重要的生活机会, 阐明住房的这种影响根植于中国经济发展模式, 而并非短期市场波动的结果, 进而揭示住房对个体生活机会影响的前提条件与约束边界。

二、文献综述

(一) 社会结构与变迁视角: 住房作为职业不平等的替代性指标

住房不平等是社会结构的镜像。从代际差异到族群差异, 几乎所有领域的分层现象都在住房领域有所体现(Flippen, 2001; Friedman & Rosenbaum, 2004)。住房也是社会变迁的一面镜子, 住房消费模式变迁反映了从工业社会到后工业社会的转变中个人职业和家庭的不稳定性与流动趋势(Beer et al., 2011; van Gent, 2010)。在中国, 住房不平等问题也得到了广泛讨论。微观层面的教育与家庭背景(湛鸿燕, 2017)、职位变化(Li & Li, 2006)、社会地位(周京奎, 2011), 以及单位制(边燕杰等, 1996)、住房制度变革(吴开泽, 2017)、住房金融制度(Li & Zheng, 2007)、代际差异(刘祖云、胡蓉, 2010)等结构性因素都影响着城市居民住房获得与住房不平等。住房也是透视中国社会转型的最佳视角。在“市场转型”的学术争鸣中, 研究者们使用不同数据对转型过程中住房获得的逻辑与不平等进行了检验, 发展、修正和反驳了市场

转型理论(边燕杰、刘勇利, 2005; Huang & Clark, 2002; Fu, 2016; Song & Xie, 2017)。总之, 住房差异往往被视为职业与家庭财富差异的结果(Haurin, 1991; Mulder & Smits, 2013), 被当作职业收入的替代性指标(Bian, 2002), 但并未成为社会分层的中心议题(Kurz & Blossfeld, 2004)。

“住房阶级理论”是推进住房与社会不平等研究的重要理论。雷克斯和摩尔依据住房产权获得途径将居民分为不同群体, 提出了“住房阶级”的概念(Rex & Moore, 1967), 但也招致了激烈的批评。批评者聚焦于住房所代表的生活机会独立性问题, 尖锐地指出: “住房是个体成就的反映, 而不是阶级状况的构成元素; 住房作为一种消费, 是个体所获得生活机会的指数(结果)而非原因”(Haddon, 1970)。如果住房领域有受益者, 那也是土地所有者和开发商, 而不是买房或租房等消费者(Saunders, 1978)。总之, 批评者认为: 住房是消费品, 它并不构成独立的生活机会; 住房差异是职业(劳动力市场)差异的结果, 个人不会因消费模式(拥有物业)的改变而改变阶级位置(Moore, 2011)。既然职业(劳动力市场)才是社会不平等研究的基础议题, 那么社会分层研究为什么还要关注住房呢(Kurz & Blossfeld, 2004)?

(二)“住房福利体制”学术争鸣: 住房的独立性与重要性

“住房福利体制”理论源于政策研究领域关于住房与福利国家关系的学术争鸣。基于住房的资产属性, 即住房对财富积累和财富分配的影响, 研究者提出了以住房为基础的资产福利国家概念。与税收和政府支出功能相似, 住房产权是调整生命周期收入的重要手段, 能平缓整个生命周期消费, 降低老年人对退休金的依赖(Doling & Horsewood, 2011)。在此意义上, 住房为福利国家的福利重组提供了机会, 是社会保障的替代方案(Castles, 1998; Kemeny, 2001); 住房制度也从原来的边缘地位转变为中心角色, 成为福利国家的基础(Malpass, 2008)。一些研究者甚至提出“住房福利体制”的概念, 强调住房政策在福利国家中的基础地位(Toussaint & Elsinga, 2009)。该模式以日本为代表, 故被称为东亚福利资本主义模式(Doling & Ronald, 2010)。

对住房与社会不平等研究而言, 住房福利体制理论的主要贡献有三。第一, 该理论对住房的独立性进行了论证。这种独立性体现为: 在劳动力收入不增加的情况下, 地产价格也会快速增长; 因此, 住房所有

权本身既是个体所获得生活机会的结果,也是其原因;住房对家庭财富的影响在一定程度上是独立于劳动市场的(Forrest et al.,1990;Kurz & Blossfeld,2004)。此外,住房也是财富再分配的重要渠道。住房政策与住房金融并非是中立的。金融税收补贴、与住房相关的制度结构以及福利制度、公积金与税收减免、首付补贴与税收优惠以及公共住房的低价出售,都会影响资产价格与财富分配(Schwartz & Seabrooke,2008,Walks,2016)。第二,该理论强调住房的资产属性。资产属性首先体现在月供与房租消费的差异上。房租消费、购房月供类似于强制储蓄,且由于抵押利率固定,因而月供比租金更稳定、可测(Shlay,2006)。同时,住房权益是家庭金融安全网,降低了个体与家庭对劳动力市场收入的依赖性,个人独立于劳动力市场的住房财富越多,在失去劳动力市场收入后也越不容易陷入困境(Ansell,2014)。事实上,房产已经成为英国等西方主要工业化国家居民财富积累的重要方式(Pahl,1975),其投资回报率高于同期其他投资回报率(Farmer & Barrell,1981),房产积累财富成为改变个体社会地位的重要途径。因此,住房不平等不仅是职业或劳动力市场不平等的结果,而且是社会不平等的原因。第三,该理论指出住房服务影响的广泛性和可转移性。与其他投资相比,住房投资的知识门槛不高,覆盖面广。与公共服务相比,住房是福利国家中唯一可以通过私人购买且不需要专业训练的公共服务,且不像家务、儿童照料等服务一样需要付出密集劳动。因此,购买住房意味着居住服务从市场服务转移到家庭自供经济体系,能让住房福利由市场价值转变为家庭财富,成为“影子工资”(Fahey & Norris,2011),进而对个体及家庭地位产生实质影响。

反对者们对“住房福利体制”理论进行了批评(Turner & Luea,2009;Doling & Ronald,2010)。虽然住房的资产属性及其对生活机会存在独立影响得到了认可,但其重要性受到了质疑。首先,就影响的重要性而言,住房远不如职业。2006年荷兰住房抵押贷款利息扣除和非征税的税收支出占国内生产总值(GDP)的比例为2.3%,而美国住房补贴占比更低(Adema & Ladaique,2009;Walks,2016)。而1980-2007年间,经合组织国家劳动者份额占比高达67.8%(Bassanini & Manfredi,2014)。其次,住房投资收益相对于其他投资品并无优势(Farmer & Barrell,1981)。第三,从影响阶段来看,虽然提高住房自有率能降低民众对养老金的依赖性,但这一影响是在个体退出劳动力市

场之后才得到充分体现的。这意味着住房所代表的生活机会是对职业的补充而不是替代。由此不难理解,虽然诸多研究者强调住房不平等的重要性,但社会分层研究中住房议题并未得到应有的关注(Dietz & Haurin, 2003; Zavisca & Gerber, 2016)。要推进住房不平等研究,使其成为社会分层研究的核心或基础问题,不仅要回答住房是否在一定程度上独立于职业之外、影响生活机会的因素,更关键的是考察住房这种影响的重要性。另外,在国家的各个发展时期,不乏某个时期住房投资回报率较高的情况(Pahl, 1975; Farmer & Barrell, 1981)。如果住房投资回报率的波动具有短期性,那么就意味着住房对生活机会的影响缺少稳定基础。总的来说,研究者不仅要回答住房是否对生活机会发生重要影响,而且需要回答其影响基础是什么。

三、分析框架与资料来源

(一) 分析框架

推进住房不平等研究,使其成为社会分层研究的基础性问题,关键是要回答住房是否已经构成了独立的、重要的生活机会。生活机会的内涵非常丰富,既包括客观资源的配置(如收入),也包括个体的主观认知(Galster & Killen, 1995; Rohe et al., 2002)。因此,本文关注两个层面的问题。

首先,如果住房代表着职业之外、重要的生活机会,其基础或影响机制是什么?本文基于中国经济发展特征,从社会财富分配的角度展开论证,即强调住房所代表的生活机会根植于中国经济发展模式,而非偶然、短期的市场波动的结果。

其次,本文从客观资源分配与主观认同两个角度论证住房代表的生活机会的重要性,即从收入分配的角度论证住房(相对于职业)对生活机会的重要影响,并从主观地位获得与向上流动的角度加强论证力度。需要说明的是,本文选择主观感知作为生活机会的指标基于两点考虑:从研究目的来说,很多研究者认为生活机会不仅包括客观资源分配,而且包括个体基于自身知识的主观评价(Galster & Killen, 1995; Rohe et al., 2002)。从地位测量有效性来说,以职业为核心的社会分层基础是以劳动力市场为核心的收入分配体系以及生命周期的稳定性

(Galster & Killen, 1995; Rohe et al., 2002)。但这在一定程度上与急剧转型的中国社会现实不符,与社会财富分配逻辑也不相符。因此,主观社会地位被视为更可靠、有效、真实的社会等级指标(Galster & Killen, 1995)。

(二)资料来源

本研究借助官方统计数据 and 多个抽样调查数据对上述问题进行论证,具体包括各城市住房价格、70个大中城市住房统计等官方数据、2002年中国家庭收入调查数据(CHIP)、2010-2012年中国家庭动态调查(CFPS)和2015年中国社会综合调查数据(CGSS)。这些数据都是公开的且在各种研究中被广泛使用,本文不再详细介绍。

(三)分析策略

根据研究目的,下文首先阐明中国经济发展特点以及与之相关的资源分配逻辑,然后论证以职业为核心的社会分层研究的不足,以及住房所代表的生活机会的独立性与重要性,进而回答社会分层研究为什么要关注住房。基于中国经济发展及收入分配特点进行论证,不仅回答了住房为什么是社会分层的基础问题,而且阐明了这种分层具有坚实的经济基础,而非短期市场波动的结果。

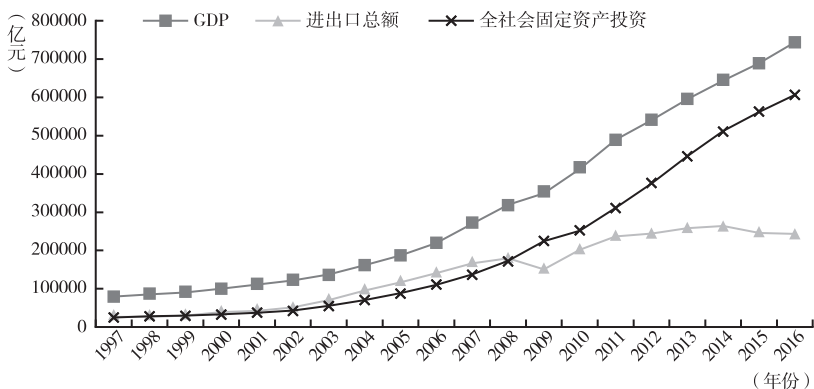
其次,本文从客观资源获得与主观认同两个角度回答住房对生活机会影响的重要性。就客观层面来说,本文关注贸易与投资驱动经济模式下的财富分配特征,论证以职业为核心的社会分层的不足,以及为什么住房的影响至关重要。具体而言,本文基于各城市住房价格、70个大中城市住房统计等官方数据,通过比较住房增值、职业收入和家庭收入,分析住房对生活机会影响的重要性。同时,本文以CHIP2002、CFPS2010-2012等全国抽样调查数据,比较住房产权带来的财富收益和家庭收入,论述住房的重要性。就主观层面而言,本文将CGSS2015数据分析住房产权差异对城市居民主观地位获得和向上流动感知的影响。考虑到批评者认为住房不能改变阶层位置,本文还参照职业流动模式构建了主观地位流动指标,分析了住房产权对个体社会地位变化的影响,以回应以往研究对住房阶级理论的批评。

四、中国经济特征与财富分配：从廉价劳动力到高房价

(一) 中国经济发展特征：政府主导下的外贸与投资驱动

政府主导是中国经济发展的典型特征。以行政分权、财政分权 (Montinola et al, 1995) 以及官员晋升“锦标赛体制”(周黎安, 2007) 为主要特征的激励体制促使地方政府积极推动辖区内经济发展, 而外贸与投资驱动是中国经济发展的重要特征。

外贸是中国经济快速发展的重要驱动力 (高柏, 2006)。中国政府在关税、非关税壁垒、税收和吸引外资方面给予优惠支持, 鼓励劳动密集型出口 (裴长洪, 2009), 实现了外贸的快速增长。1997-2016 年, 中国进出口总额从 26967.2 亿元上升到 243386.5 亿元。其中, 2006 年进出口总额占 GDP 比重高达 64.24%。近年来外贸增速放缓, 2016 年进出口总额仅相当于当年 GDP 的 32.73%。由此, 以房地产业为代表的投资成为推动经济增长的重要因素 (吴敬琏, 2006)。1997 年, 全社会固定资产投资额相当于 GDP 的 31.29%, 2006 年该比重上升到 50.13%, 2016 年更是上升到 81.56%。投资与房地产市场对中国经济发展的影响也越来越明显。



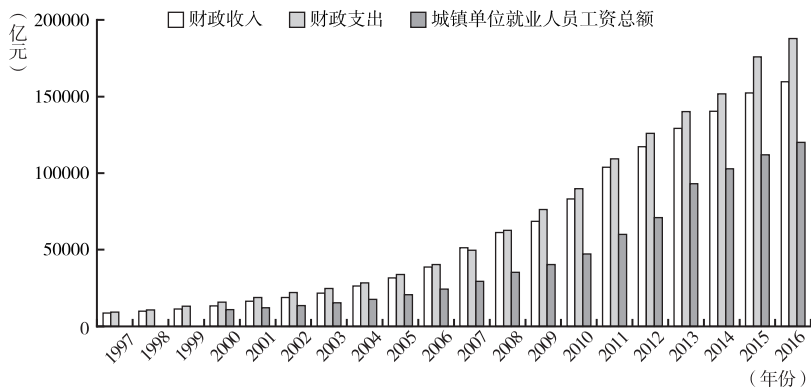
资料来源：根据国家统计局历年统计数据整理。

图1 GDP、进出口总额与全社会固定资产投资 (1997-2016 年)

(二) 经济发展特征与劳动收入份额:社会财富分配中的职业

外贸与投资驱动的经济增长模式,意味着从职业或劳动收入去理解社会财富分配存在缺陷。

外贸出口基础是廉价劳动力的比较优势(高柏,2006),其背后是“低成本、低工资、低福利待遇”(何子英,2011;范剑勇等,2015)。为降低工业发展成本,地方政府在税收、工业用地供给等方面给予补贴(张五常,2009)。无论是政府补贴还是政府主导的投资驱动经济增长,都建立在强大的财政能力基础上。国民财富中,政府财政汲取能力越强、所占比例越大,其他主体特别是劳动者所占的比例就越低。财政收入和支出规模是衡量政府经济活动扩张程度的两个重要指标,两者均呈迅速扩张趋势。据统计,1997-2016年,政府财政收入从8651.14亿元增长到159605亿元,财政收入占GDP的比重由10.85%上升到21.46%,财政支出占GDP的比重由11.58%上升到25.25%。强大的财政能力为政府直接干预经济发展提供了基础,也导致劳动者份额占社会财富比例偏低且持续下降(罗长远、张军,2009;张车伟,2012)。1996-2005年,居民部门在全国可支配收入中的占比共下降了12.72个百分点(白重恩、钱震,2009)。1997-2016年,城镇单位就业人员工资总额所占GDP比重一直在11%左右徘徊。



资料来源:根据国家统计局历年统计数据整理。

图2 1997-2016年政府财政收支和城镇单位就业人员工资总额

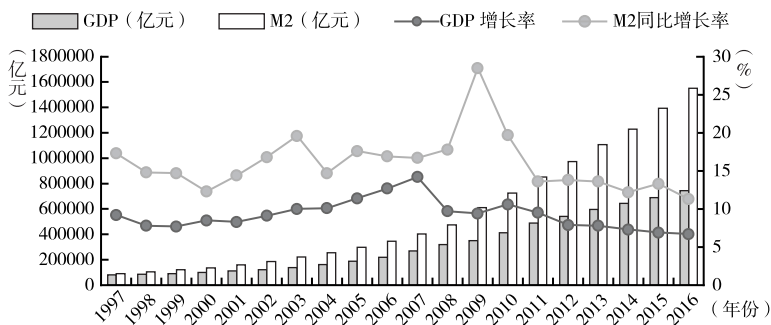
上述财富分配结构削弱了劳动力市场对生活机会的影响,也在一定程度上弱化了以职业为核心的社会分层指标的解释力。收入和职业

等劳动力市场所代表的生活机会对阶层认同效应较小且逐渐趋弱(陈云松、范晓光,2016),基于职业的分层与城市居民阶层认同间出现了较大偏差(范晓光、陈云松,2015)。

(三) 投资驱动与经济房地产化:住房为什么如此重要?

投资驱动与经济房地产化使得住房对生活机会(主要是财富增长)的影响至关重要——住房等不动产成为分享发展红利的重要途径,住房投资属性彰显。房价快速上涨,促使大量家庭财富向住房领域集聚。

2007年,恰逢中国对外出口进入换挡节点,中国经济对投资的依赖越来越明显。2006-2016年,进出口总额占GDP比重从64.24%下降到32.73%,全社会投资总额占比从50.13%上升到81.56%。政府主导投资驱动的经济模式,除依赖其强大的财政汲取能力外,一定程度上也依赖宽松的货币政策。以货币供应量这一衡量宏观金融杠杆水平的测度指标来看(马勇、陈雨露,2017),1998年以来,中国广义货币对国内生产总值的比率已经超过了英、美、日本等主要发达国家(刘明志,2001)。1997-2016年,货币和准货币(M2)供应量从90995.3亿元上升到1550067亿元,增长率显著高于同期经济增长速度;M2/GDP比率从1997年的1.14上升到2016年的2.08。



资料来源:根据国家统计局历年统计数据整理。

图3 1997-2016年GDP、M2增长情况

政府主导的投资驱动增长模式助推了经济房地产化。政府在垄断土地供给基础上以土地抵押进行大规模融资,形成了以土地为信用基

础积累城市化原始资本的独特道路(赵燕菁,2014)。2011-2017年,国有土地使用权出让收入26.78万亿元,占地方财政收入的51.40%(详见表1)。土地抵押贷款和抵押面积显著增长,到2015年抵押贷款规模已高达11.33万亿元(付敏杰等,2017)。土地出让收入和土地抵押贷款成为地方政府投资拉动经济的重要手段(郑思齐等,2014)。房地产业及相关行业的GDP贡献率不断上升,经济房地产化日益明显(许宪春等,2015)。

表1 2011-2017年国有土地使用权出让和地方政府性基金本级收入情况

年度	国有土地使用权 出让收入(亿元)	地方政府性基金 本级收入(亿元)	土地出让收入占 地方财政收入比重(%)
2011	33166	53547	61.94
2012	28422	61077	46.53
2013	41250	68969	59.81
2014	42940	75860	56.60
2015	32547	82983	39.22
2016	37457	87195	42.96
2017	52059	91448	56.93
总计	267841	521079	51.40

数据来源:根据中国财政部国库司历年全国财政收支情况整理(<http://gks.mof.gov.cn/zhengfuxinxi/tongjishuju/>)。

政府主导投资及与之相关的宽松货币政策导致住房价格快速上涨,住房投资属性彰显。住房成为财富分配的重要载体。在此发挥作用的有三种机制。第一是货币层面的传递机制,金融化、金融杠杆水平通过对房地产信贷的支持推动土地价格上涨,进而向房价传导(郭文伟,2016)。第二是货币和通胀机制(王少平、孙晓涛,2013),宽松的货币政策导致M2/GDP比值上升,影响了民众的通胀预期(梁斌、李庆云,2011),进而促使民众购房抵御货币贬值(Titman, 1982),由此又进一步助推房价上涨。第三,更为重要的是,在投资驱动的经济发展模式,在财产税缺失的情况下,以住房为代表的不动产成为分享城市发展红利的载体,公共服务改善的大部分好处都以地价上涨的方式转移到不动产所有者名下(赵燕菁,2010)。因此,“购买了一个城市的不动产(特别是住宅),就相当于购买了这个城市的股份。城市经济增长,城市不动产就会随之升值”(赵燕菁、吴伟科,2007)。也正因为如此,住

房既是消费品,也是投资品,是社会财富分配的重要渠道。人们通过购房能分享到经营城市、发展城市经济、健全基础设施和提高公共服务等各方面带来的红利。

住房投资属性的彰显刺激了民众的购房热情。越来越多的社会财富向房地产集中。据统计,2000-2016年全国累积销售住宅、别墅和高档公寓125.48亿平方米;2016年全国城镇人口为79298万人,新增人均住房面积已达15.82平方米。城市居民购买商品住宅的结果就是大量社会财富转变为住房资产。2000-2016年,全国住宅、别墅和高档公寓销售额累积642608.1亿元,在此期间城镇单位就业人员工资总额累计825784.3亿元。不考虑信贷与积蓄的情况下,这相当于城镇单位就业人员工资总额的77.82%转变为住房资产。为购买住房,许多城市居民甚至透支了未来的收入。2011年12月-2016年12月,个人住房贷款余额从7.14万亿元增加到19.14万亿元,显著高于工资增幅(详见表2)。

表2 城镇单位就业人员工资与住房(含住宅、别墅和高档公寓)销售额

年度	工资总额 (亿元)	住房销售总额 (亿元)	住房销售额/ 工资总额	个人住房贷款 余额(亿元)
2000	10954.7	3503.35	0.32	—
2001	12205.4	4402.99	0.36	—
2002	13638.1	5473.42	0.40	—
2003	15329.6	7144.35	0.47	—
2004	17615.0	9501.71	0.54	—
2005	20627.1	16208.03	0.79	—
2006	24262.3	19706.09	0.81	—
2007	29471.5	28988.62	0.98	—
2008	35289.5	23431.07	0.66	—
2009	40288.2	42902.66	1.06	—
2010	47269.9	48733.76	1.03	—
2011	59954.7	52298.98	0.87	71400
2012	70914.2	57450.74	0.81	81000
2013	93064.3	72268.13	0.78	98000
2014	102817.2	66361.81	0.65	115200
2015	112007.8	78055.82	0.70	141800
2016	120074.8	106176.60	0.88	191400
合计	825784.3	642608.10	0.78	—

资料来源:(1)城镇单位就业人员工资、住房(含住宅、别墅和高档公寓)销售额根据国家统计局历年统计年鉴整理。(2)个人住房贷款余额根据中国人民银行2011-2016年12月《金融机构贷款投向统计报告》整理。

(四)小结:经济特征、社会不平等与住房

理解中国经济发展特征对理解中国城市社会分层具有重要意义。本文给了我们三方面启示。首先,以职业为核心的社会分层研究存在不足。在以人口红利为基础的外贸驱动模式中,劳动者工资份额较低,劳动力市场差异无法反映社会财富分配的总体逻辑。这意味着以职业为核心的社会分层在反映中国城市社会不平等整体特征上存在缺陷。第二,住房对社会分层极为重要。在投资驱动经济发展模式下,住房等不动产成为分享发展红利的重要途径,住房的投资属性得到彰显(陈彦斌、邱哲圣,2011)。政府主导的公共基础设施投资促进了土地和房价升值,城市住房成为财富分配的重要途径。因此,在中国社会情境下,住房研究对社会不平等与社会分层研究显得尤为重要。第三,从住房与职业的关系来看,住房不平等与职业不平等密切相关。绝大多数居民的财富甚至外来收入都转变为住房资产,住房不平等与职业不平等相关。但以劳动力市场为中心的社会分层无法将城市中沒有正规就业的“收租阶级”涵盖在内(刘雅灵,2009,魏万青,2015)。总之,中国经济发展的特征导致以职业为核心的社会分层存在一定的不足,而住房则成为了独立影响个体生活机会、改变个体社会位置的重要因素。因此,研究中国城市社会不平等必须重视住房的重要地位。

五、从财富增长到主观地位获得:住房产权的影响

(一)职业、住房与财富分配:住房对生活机会影响的客观视角

为了分析住房对生活机会影响的重要性,本文基于官方统计数据 and 代表性调查数据对住房增值收入进行分析,通过住房增值收入与工资收入、家庭收入的比较来论证住房的重要性。

1. 住房、职业与家庭收入的比较——基于官方统计数据的分析

这里以国家统计局70个大中城市二手住宅价格指数为基础,^①对其其中35个中心城市2010—2016年住房增值和同期工资收入、家庭收入

① 选择以2010年为基础是因为住房价格指数基期是2010年的房价;选择二手住房价格指数是因为2010年购买住宅后如再流通就属于二手住宅;选择35个中心城市主要是考虑数据的可获得性。

进行比较(详见表3)。其中,住房增值代表住房对生活机会的影响,工资代表职业对生活机会的影响。考虑到房价的波动性,这里比较的相关指标是2011-2016年的年均增值。^①另外,住房属于家庭财产,收入也应以家庭为单位,因此表3中给出了同期城市家庭可支配收入(简称家庭收入)。

从住房增值收入和职业收入来看,如果购买住宅,2011-2016年期间年均住房增值收入显著高于同期年均工资收入。住房增值收入是同期职业收入的1.01倍(银川)至6.16倍(深圳)。从这个意义上来说,住房对生活机会的重要性已经超过职业。这种趋势在北京、上海、广州、深圳等一线城市更为明显。2011-2016年,北上广深四个城市住房增值收入和同期职业收入的比值分别是4.34、3.48、3.20、6.16,即不考虑住房对居住需求的满足,住房增值收入已远超职业收入。从住房增值收入和家庭可支配收入来看,在此期间住房增值收入是同期家庭收入的0.64倍(呼和浩特)到4.97倍(深圳),绝大部分中心城市住房增值收入超出同期家庭收入。其中,在深圳、北京、上海等城市,住房增值收入相对于家庭收入的优势最为明显,而住房增值收入低于同期家庭收入的主要是呼和浩特、南昌、长沙、昆明、西安、西宁、银川等七个中西部城市。

表3 2011-2016年住房增值与职业收入、家庭收入比较

地区	100m ² 住房年均增值(元)	职业收入年均值	家庭收入年均值	房屋增值/职业收入	房屋增值/家庭收入
深圳	447946	72693	90089	6.16	4.97
北京	429918	99060	107693	4.34	3.99
上海	335577	96517	115633	3.48	2.90
厦门	265218	60009	97198	4.42	2.73
杭州	297300	68596	110515	4.33	2.69
广州	236184	73863	116103	3.20	2.03
宁波	215099	66374	105904	3.24	2.03
天津	168063	72172	87847	2.33	1.91
南京	213144	72106	114065	2.96	1.87
太原	124158	54674	70685	2.27	1.76

^① 需要说明的是,由于受中央政府的房价约谈制度影响,官方统计往往低估了房价上涨幅度,而在岗职工平均收入往往高于全体职工的平均收入,本文的房价增值收入和工资收入的比值存在低估。

续表3

地区	100m ² 住房年均 增值(元)	职业收入 年均值	家庭收入 年均值	房屋增值/ 职业收入	房屋增值/ 家庭收入
福州	155965	55449	90413	2.81	1.73
合肥	139934	57809	81204	2.42	1.72
海口	137845	48957	82783	2.82	1.67
大连	113664	61710	83392	1.84	1.36
武汉	115810	57763	88063	2.00	1.32
成都	102847	63687	83022	1.61	1.24
青岛	117932	59288	101023	1.99	1.17
南宁	88215	53951	76117	1.64	1.16
乌鲁木齐	69591	59580	60852	1.17	1.14
哈尔滨	87812	49653	77408	1.77	1.13
郑州	99427	47531	88096	2.09	1.13
济南	118950	59501	108678	2.00	1.09
兰州	68428	52683	63423	1.30	1.08
长春	85545	54716	80567	1.56	1.06
重庆	71441	53796	67741	1.33	1.05
沈阳	86512	55651	82305	1.55	1.05
贵阳	72243	54301	71441	1.33	1.01
石家庄	74998	46862	75276	1.60	1.00
南昌	82289	50978	93872	1.61	0.88
银川	59866	59390	71173	1.01	0.84
长沙	81470	59752	103136	1.36	0.79
西宁	52841	50659	67089	1.04	0.79
昆明	57885	54403	80997	1.06	0.71
西安	69890	54943	98235	1.27	0.71
呼和浩特	60286	52935	94605	1.14	0.64

注:(1)本文以2010年住宅均价为基础,估计2011-2016年间年均住房增值。(2)职业收入年均值即2011-2016年在岗职业工资的均值。(3)家庭收入以城镇居民人均可支配收入乘以家庭规模来估算。除上海等城市每年公布家庭规模数外,其他城市很少公布家庭规模数。因此,家庭规模统一以“六普”公布的各城市家庭户均人口数替代。

2. 职业、住房与财富分配——基于微观数据的分析

官方数据只能估算直辖市、省会等中心城市居民2010年以来的住房增值。鉴于此,本文以全国代表性微观数据分析房产背后的财富增长与收入分配关系。本文根据经济发展与住房市场的阶段性特征分为三个阶段:2003年以前、2003-2010年、2010-2012年。其中,2003年以

前是以贸易为主要驱动力的阶段;2003年房地产成为经济支柱产业,投资成为经济增长的主要驱动力;2010年后中国经济进入调整期,经济增长对投资更为依赖。这里使用CHIP2002数据、CFPS2010-2012年数据,对住房年均增值与家庭收入进行比较(如表4所示)。

表4 住房增值与家庭主要收入:基于CHIP、CFPS数据的比较

时期	地区	住房增值(元)	年均住房增值(元)	有房家庭年收入(元)	比值
2003年前	东部发达地区	99695.52	26553.74	34408.00	0.77
	其他地区	44869.87	11634.08	20915.02	0.56
	合计	58786.45	15323.72	24352.31	0.63
2003-2010年	东部发达地区	793332.20	142470.40	73007.38	1.95
	其他地区	97200.84	17453.08	42238.96	0.41
	合计	306820.50	53539.66	51396.32	1.04
2010-2012年	东部发达地区	1018121.00	112394.40	81927.29	1.37
	其他地区	261446.00	82122.58	43637.06	1.88
	合计	466773.50	79976.50	54300.63	1.47

注:(1)2002年数据为CHIP数据,收入样本量为6751,自有住房样本量为5413,年均增长样本量4273;2010年数据为CFPS数据,收入样本量为4876,自有住房样本量为3301;2012年数据为CFPS数据,收入样本量为3663,自有住房样本量为2517。(2)东部发达地区指广东、浙江、江苏、上海、北京、天津、福建。(3)住房增值只计算住房价格上涨带来的收入,不含房租或抵用房租收入。(4)家庭年收入不含住房增值收入,由于CHIP2002只有2002年家庭收入数据,本文中CFPS数据也进行同样处理。年均住房增值是从住房购买到调查年份的住房增值。

整体而言,住房增值一直是财富分配的重要来源。在三个阶段购房的家庭,住房增值均值分别为58786元/户、306821元/户、466774元/户;按住房持有年限平均,年均住房增值分别为153234元/户、53540元/户、79977元/户。更为重要的是,随着中国经济对投资与房地产的依赖程度加深,住房增值收入逐步超越劳动力市场收入,成为主要的财富增长渠道。2003年前,购房家庭的住房年均增值是其2002年家庭收入的0.63倍。2003-2010年,购房家庭住房年均增值是其2010年家庭收入的1.04倍。住房带来的财富增长已经超过了劳动力市场带来的财富分配。2010-2012年,购房家庭住房年均增值是其家庭收入的1.47倍。住房带来的财富增长已经显著超过了劳动力市场带来的财富增加。另外,住房增值收益也表现出区域性。2003年前,虽然东部发达地区住房增值收入和家庭收入比值高于其他地区,但无

论是东部发达地区还是其他地区,住房增值收入都低于家庭收入,劳动力市场代表着主要的生活机会结构。但2003-2010年间,东部发达地区住房增值收入远高于劳动力市场收入,两者比值为1.95,按人均算更是高达2.3。从这个意义上来说,住房市场所代表的生活机会结构的重要性甚至超过了劳动力市场。但在其他地区两者比值仅为0.41。2010-2012年间,无论是东部发达地区还是其他地区,房价上涨带来的收入分配都超出劳动力市场。东部发达地区两者比值为1.37,其他地区两者比值则高达1.88。随着房价上涨趋势从东部发达地区向全国扩散,住房增值已经成为财富分配的主要渠道,代表着重要的生活机会。

总之,多重资料的统计分析结果均证实住房对生活机会存在重要影响,即不考虑持有住房对居住需求的满足,住房增值带来的财富分配已显著高于职业收入。

(二)从地位获得到流动感知:住房影响生活机会的主观视角

本文以CGSS2015数据分析住房产权差异与城市居民主观地位获得和向上流动感知的影响。研究策略如下:第一,建立主观地位获得模型,因变量是目前主观地位得分,从低到高分别为1-10分;参照以往研究将住房产权分为三种状况:租房、单套房和多套房(刘祖云、毛小平,2012)。控制变量包括:所在省市每平方米房价和在岗职工年收入的比值(房价收入比)、十年前主观社会经济地位得分、性别、年龄、教育水平、户籍、社会经济地位指数(SEI)、英语能力、投资行为、父亲社会经济地位指数、家庭收入、期望子女数等。第二,建立地位流动模型,因变量为是否向上流动。通过比较受访者目前主观社会经济地位得分和十年前主观社会经济地位得分,即可得到地位是否向上流动的信息。第三,内生性处理。一是考虑中国社会中父母资助子女的影响。父母对子女的资助强度取决于父母,特别是父亲的年龄以及职业状况,而这两个因素都与父母退休时间有关。如果父母在受访者14岁时就退出了职业市场,这意味着其父母年龄较大,受访者成年后获得父母资助的可能性与强度也大幅降低。二是考虑年龄阶段的影响,职业生涯晚期的受访者(即将退休)可能对其未来的社会地位评分较低。本文以50岁为界,将超过50岁的群体视为职业晚期受访者。因此,在14岁时父亲就退出城市劳动力市场的子样本的基础上,本文进一步将子样本受

访者的年龄限度定为 50 岁。该子样本排除了家庭资助、职业生涯特殊阶段的影响,因此可作为稳健性估计结果。

表 5 展示了主观地位模型和地位流动模型结果,检验了住房产权与主观地位获得、住房产权与向上流动认知的关系。从地位获得模型的估计结果可知,有房产阶层(自住阶层、投资阶层)和租房阶层在当前社会地位得分上存在显著差异。单套房、多套房对应的回归系数分别为 0.29、0.52,在 1% 的水平上显著。控制十年前个人主观社会地位得分、个人客观社会地位指数(SEI)等条件后,单套房个体的主观社会地位得分要比租房者(无房产)高 0.29 分,多套房个体要比租房阶层高 0.52 分,差异非常显著。从子样本估计结果来看,在排除因遗漏父母资助等关键因素而导致的估计偏误和因临近退休导致的估计偏误后,住房差异与个体主观地位得分显著相关。单套房、多套房对应的回归系数分别为 0.346、0.542,且均在 1% 的水平上显著,结果非常稳健。在地位流动模型中,住房产权差异显著影响个体社会地位是否向上流动的感知。在控制了房价涨幅,性别、年龄、教育等人口社会特征,投资行为,期望子女数以及父亲社会经济地位指数等因素后,单套房受访者认为现在社会地位高于过去社会地位(即地位向上流动)的发生比是无房者(租房者)的 1.64 倍(logit 系数 0.492,在 1% 的水平上显著);多房者认为地位向上流动(相对于没有向上流动)发生比是无房者的 2.2 倍(logit 系数是 0.783,在 1% 的水平上显著)。子样本估计结果显著,住房产权差异对地位向上流动认知的影响非常稳健。从该意义来说,住房已成为一种地位产品,对个体主观地位认知产生显著影响,也与个体向上流动认知联系在一起。

表 5 住房产权、主观地位获得与地位流动

产权(参照组:无房)	地位获得模型		地位流动模型	
	全样本	子样本	全样本	子样本
单套房	0.291 *** (0.060)	0.346 *** (0.069)	0.492 *** (0.111)	0.462 *** (0.132)
多套房	0.522 *** (0.058)	0.542 *** (0.067)	0.783 *** (0.108)	0.769 *** (0.132)

注:(1)全部有效样本是指 60 岁以下市民样本,子样本为 50 岁以下且父亲在受访者 14 岁时已退出城市劳动力市场样本。(2)* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$,括号内为稳健标准误。(3)由于篇幅有限,表中没有报告控制变量结果,有兴趣的读者可向作者索取。

六、讨 论

(一)基本发现与进一步讨论

忽视住房重要性的社会分层研究与中国城市社会现实不符。一方面,在中国社会中,住房对于社会不平等与分层的重要性已广为民众所接受。“嫁给房子还是爱情”“创业不如买房”等社会舆论无不反映出住房对生活机会的重要影响。虽然诸多研究者对此进行了回应,试图从住房对主观阶层认同的影响去推进住房不平等研究,但遗憾的是,这些研究并未就住房分层与职业分层的关系展开深入讨论,很多研究者依然将住房视为社会不平等的结果或是职业不平等的体现。这又回到住房分层研究中的经典质疑——如果职业选择和劳动力市场决定着个体的生活机会,社会分层研究为什么还要关注住房(Kurz & Blossfeld, 2004)?

本文概述了中国经济发展特征,在此基础上指出:基于外贸与投资驱动的经济方式,使劳动者份额在这个社会财富分配中占比较低;政府主导的投资驱动经济发展模式使住房投资属性彰显,住房不平等不仅能反映出职业不平等的结果,而且住房已经成为分享社会发展红利、影响财富分配的主要渠道。与此同时,住房产权差异还显著影响着个体主观社会地位获得和向上流动的认知。因此,研究中国城市的社会不平等,必须强调住房的重要性。从这个意义上来说,本文推进了社会不平等研究。

本文与以往主观阶层认同研究存在很大的不同。以往研究虽然对阶层认同与客观地位的偏差进行了解释(范晓光、陈云松,2015),但很少从经济基础层面进行解释。本文则提供了一个基础性解释——发展模式与收入分配的视角。既有研究往往将住房视为劳动力市场不平等的结果,是获得生活机会的结果而非原因(Haddon, 1970),较少关注住房的独立影响。本文从经济发展特征对住房属性的影响出发,论证了住房发生影响的独立性与重要性,推进了住房不平等研究。

住房对社会分层的重要性根植于中国经济发展的特征。一方面,这意味着住房的重要性并非短期市场波动的结果;另一方面,这也意味着假如脱离政府主导的外贸和投资驱动经济模式,住房对社会分层的重要性与基础性地位也会发生变化。因此,本文的结论不能简单推广

到其他国家。此外,正如前文所指出的,中国城市之间存在较大的区域差异,住房的重要性在不同地区的城市也不一样。这正是作者下一步研究的方向与问题。

住房对社会分层如此重要,为什么学术界对此缺少关注?这或许与该议题的学术增长潜力有关。第一,离开了特有的经济发展模式和财富分配方式,住房在社会分层中的基础地位可能会发生变化。第二,相关数据获取存在较大困难,有关住房产权类型及产权获得过程的信息非常复杂、敏感,因此很难获得高质量的住房专题调查数据。

(二)住房居住属性的回归——住房制度建设与经济的“再实体化”

住房是全社会共同关心的问题,也是政策制定者重点关注的问题。预测住房不平等的后果,在实践意义上具有重大价值。本文从财富分配的角度,论证了住房对城市居民分享社会发展红利的重要性。同时,本文也证实了“住房福利体制”批评者的担忧,即过分强调住房的投资属性将误导民众大量投资住房,或将扩大社会不平等,加大炒房者对无房者的剥削,挤压青年一代的住房需求,其结果与社会公平相悖(Doling & Ronald, 2010)。

当前,我国正处于推进新型城镇化的关键阶段,住房居住属性已经被挤压。农业转移人口进城后的居住需求得不到充分满足,制约了其市民化进程。此外,住房资产价格快速上涨,受益的只是部分炒房者,财富向城市集中,进一步扩大了城乡不平等。

党的十九大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”,反映了中央对住房过度投资化的担忧与批评,也是对住房调控目标的精准定位。如果继续放任住房的投资属性超出其居住属性,甚至成为影响社会流动的原因,将进一步促使个体和家庭追逐和投资住房。这将影响社会心态,特别是青年群体对未来的信心(魏万青, 2015)。近年来,北京、深圳等大城市房租飞快上涨,似乎显示出这种趋势。最后,如果住房脱离了居住属性,沦为投资和投机的工具,长远来看也会影响内需增长与中国经济发展质量。因此,本文建议如下:一方面,基于“十九大”报告精神,加大供给侧改革,进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度建设,加强供给。另一方面,由于住房对生活机会的影响根植于投资驱动的经济发展模式,要使住房回归居住属性,就需要引导经济发展“脱虚入实”。随着经济发展的“再实体化”,以及

多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的建立,相信住房最终会迎来其居住属性的回归。

参考文献:

- 白重恩、钱震,2009,《谁在挤占居民的收入——中国国民收入分配格局分析》,《中国社会科学》第5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。
- 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。
- 陈云松、范晓光,2016,《阶层自我定位、收入不平等和主观流动感知(2003—2013)》,《中国社会科学》第12期。
- 谌鸿燕,2017,《代际累积与子代住房资源获得的不平等——基于广州的个案分析》,《社会》第4期。
- 范剑勇、莫家伟、张吉鹏,2015,《居住模式与中国城镇化——基于土地供给视角的经验研究》,《中国社会科学》第4期。
- 范晓光、陈云松,2015,《中国城乡居民的阶层地位认同偏差》,《社会学研究》第4期。
- 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。
- 付敏杰、张平、袁富华,2017,《工业化和城市化进程中的财税体制演进:事实、逻辑和政策选择》,《经济研究》第12期。
- 高柏,2006,《新发展主义与古典发展主义——中国模式与日本模式的比较分析》,《社会学研究》第1期。
- 郭文伟,2016,《中国多层次房价泡沫测度及其驱动因素研究》,《经济学家》第10期。
- 何子英,2011,《李斯特主义工作福利国家的兴起、危机与转型——杰索普关于东亚奇迹的政治经济学述评》,《教学与研究》第5期。
- 梁斌、李庆云,2011,《中国房地产价格波动与货币政策分析——基于贝叶斯估计的动态随机一般均衡模型》,《经济科学》第3期。
- 刘雅灵,2009,《中国都市化过程中新兴的“农民收租阶级”:温州与无锡“城中村”的转型路径、集体抗争与福利政策》,《台湾社会学》第18期。
- 刘明志,2001,《中国的M²/GDP(1980—2000):趋势、水平和影响因素》,《经济研究》第2期。
- 刘祖云、胡蓉,2010,《城市住房的阶层分化:基于CGSS2006调查数据的分析》,《社会》第5期。
- 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2期。
- 罗长远、张军,2009,《经济发展中的劳动收入占比:基于中国产业数据的实证研究》,《中国社会科学》第4期。
- 马勇、陈雨露,2017,《金融杠杆、杠杆波动与经济增长》,《经济研究》第6期。

- 裴长洪,2009,《中国贸易政策调整与出口结构变化分析:2006-2008》,《经济研究》第4期。
- 王少平、孙晓涛,2013,《中国通货膨胀的相依性周期》,《中国社会科学》第5期。
- 魏万青,2015,《社会转型背景下的城市居民住房问题研究》,武汉:华中科技大学出版社。
- 吴敬琏,2006,《中国经济增长模式抉择》,上海:上海远东出版社。
- 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。
- 许宪春、贾海、李皎、李俊波,2015,《房地产经济对中国国民经济增长的作用研究》,《中国社会科学》第1期。
- 张车伟,2012,《中国劳动报酬份额变动与总体工资水平估算及分析》,《经济学动态》第9期。
- 张五常,2009,《中国的经济制度》,北京:中信出版社。
- 赵燕菁,2010,《投资型住宅需求与社会财富再分配》,《北京规划建设》第6期。
- ,2014,《土地财政:历史、逻辑与抉择》,《城市发展研究》第1期。
- 赵燕菁、吴伟科,2007,《住宅供给模式与社会财富分配》,《城市发展研究》第5期。
- 郑思齐、孙伟增、吴璟、武贻,2014,《“以地生财,以财养地”——中国特色城市建设投融资模式研究》,《经济研究》第8期。
- 周京奎,2011,《收入不确定性、住宅权属选择与住宅特征需求——以家庭类型差异为视角的理论与实证分析》,《经济学(季刊)》第4期。
- 周黎安,2007,《中国地方官员的晋升锦标赛模式研究》,《经济研究》第7期。
- Adema, Willem & Maxime Ladaique 2009, “How Expensive is the Welfare State? Gross and Net Indicators in the OECD Social Expenditure Database (SOCX).” *OECD Social Employment & Migration Working Papers* 92.
- Ansell, Ben 2014, “The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State.” *American Political Science Review* 108(2).
- Bassanini, Andrea & T. Manfredi 2014, “Capital’s Grabbing Hand? A Cross-Industry Analysis of the Decline of the Labor Share in OECD Countries.” *Eurasian Business Review* 4(1).
- Beer, A., D. Faulkner, C. Paris & T. Clover 2011, *Housing Transitions Through the Life Course: Aspirations, Needs and Policy*. Bristol: Policy Press and Bristol University Press.
- Bian, Yanjie 2002, “Chinese Social Stratification and Social Mobility.” *Annual Review of Sociology* 28.
- Castles, Francis G. 1998, “The Really Big Trade-off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old.” *Acta Politica* 33(1).
- Dietz, Robert & Donald Haurin 2003, “The Social and Private Micro-level Consequences of Homeownership.” *Journal of Urban Economics* 54(3).
- Doling, J. & R. Ronald 2010, “Home Ownership and Asset-based Welfare.” *Journal of Housing & The Built Environment* 25(2).
- Doling, John & Nick Horsewood 2011, “Home Ownership and Pensions: Causality and the Really Big Trade-off.” *Housing Theory & Society* 28(2).
- Fahey T. & Michelle Norris 2011, “Housing in the Welfare State: Rethinking the Conceptual Foundations of Comparative Housing Policy Analysis.” *International Journal of Housing Policy*

11(4).

- Farmer, M. K. & R. Barrell 1981, "Entrepreneurship and Government Policy: The Case of the Housing Market" *Journal of Public Policy* 1(3).
- Flippen, C. A. 2001, "Racial and Ethnic Inequality in Homeownership and Housing Equity." *Sociological Quarterly* 42(2).
- Forrest, Ray, A. Murie & P. Williams 1990, *Home Ownership: Differentiation and Fragmentation*. London: Unwin Hyman.
- Friedman, Samantha & Emily Rosenbaum 2004, "Nativity Status and Racial/Ethnic Differences in Access to Quality Housing: Does Homeownership Bring Greater Parity?" *Housing Policy Debate* 115(4).
- Fu, Qiang 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).
- Galster, G. C. & S. P. Killen 1995, "The Geography of Metropolitan Opportunity: A Reconnaissance and Conceptual Framework." *Housing Policy Debate* 6(1).
- Haddon, R. 1970, "A Minority in a Welfare State Society: Location of West Indians in the London Housing Market." *New Atlantis* 2(1).
- Haurin, D. R. 1991, "Income Variability, Homeownership, and Housing Demand." *Journal of Housing Economics* 1(1).
- Huang, Y. & W. Clark 2002, "Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis." *Urban Studies* 29(1).
- Jarvis, Benjamin F. & Xi Song 2017, "Rising Intragenerational Occupational Mobility in the United States, 1969 to 2011" *American Sociological Review* 82(3)
- Kemeny, Jim 2001, "Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship." *Journal of Housing & The Built Environment* 16(1).
- Kurz, Karin & Hans Peter Blossfeld 2004, *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford, CA: Stanford University Press.
- Li, Si-Ming & Limei Li 2006, "Life Course and Housing Tenure Change in Urban China: A Study of Guangzhou." *Housing Studies* 21(5).
- Li, Si-Ming & Yi Zheng 2007, "Financing Home Purchase in China, with Special Reference to Guangzhou." *Housing Studies* 22(3).
- Malpass, Peter 2008, "Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?" *Housing Studies* 23(1).
- Montinola, G., Y. Qian & B. R. Weingast 1995, "Federalism Chinese Style: The Political Basis of Economic Success in China". *World Politics* 48(1).
- Moore, Robert 2011, "Forty-four Years of Debate: The Impact of Race, Community and Conflict." *Sociological Research Online* 16(3).
- Mulder, Clara H. & Annika Smits 2013, "Inter-generational Ties, Financial Transfers and Homeownership Support." *Journal of Housing & The Built Environment* 28(1).

- Pahl, E. Raymond 1975, *Whose City? And Further Essays on Urban Society* (2nd edition). London: Penguin.
- Rex, John & Robert Moore 1967, *Race Community and Conflict: A Study of Sparkbrook*. New York: Oxford University Press.
- Rohe, William, M. Shannon Van Zandt & George McCarthy 2002, "Home Ownership and Access to Opportunity." *Housing Studies* 17(1).
- Saunders, Peter 1978, "Domestic Property and Social Class." *International Journal of Urban & Regional Research* 2(1-3).
- Schwartz, Herman & L. Seabrooke 2008. "Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing." *Comparative European Politics* 6(3).
- Shlay, Anne B. 2006, "Low-income Homeownership: American Dream or Delusion?" *Urban Studies* 43(3).
- Song, Xi & Y. Xie 2017, "Market Transition Theory Revisited: Changing Regimes of Housing Inequality in China, 1988-2002." *Sociological Science* (1).
- Titman, Sheridan D. 1982, "The Effects of Anticipated Inflation on Housing Market Equilibrium." *Journal of Finance* 37(3).
- Toussaint, Janneke & Marja Elsinga 2009, "Exploring 'Housing Asset-based Welfare', Can the UK be Held Up as an Example for Europe?" *Housing Studies* 24(5).
- Turner, T. M. & H. Luea 2009, "Homeownership, Wealth Accumulation and Income Status." *Journal of Housing Economics* 18(2).
- van Gent, Wouter P. C. 2010, "Housing Policy as a Lever for Change? The Politics of Welfare, Assets and Tenure." *Housing Studies* 25(5).
- Walks, Alan 2016, "Homeownership, Asset-based Welfare and the Neighbourhood Segregation of Wealth." *Housing Studies*. 31(7).
- Zavisca, J. R. & T. P. Gerber 2016, "The Socioeconomic, Demographic, and Political Effects of Housing in Comparative Perspective." *Annual Review of Sociology* 42(1).

作者单位:广西大学公共管理学院、
区域社会治理创新研究中心
责任编辑:梅 笑