

# 市场转型背景下南京市的住房分异

刘玉亭 何深静 魏立华 吴缚龙

**【摘要】** 文章依托 2005 年南京市的千户调查数据,检验不同性质、不同特征家庭的住房分异。文章指出,2000 年以来南京市住房的社会分异现象十分显著,计划经济体制的惯性作用仍然存在,某些制度性因素弱化的同时,户口、单位等制度性因素的作用持续而重要;市场因素对于住房分异的决定作用同样显著,主要体现在不同受教育程度、不同收入群体之间的住房差别。需要注意的是,不同属性群体之间的住房差异十分明显,而相同属性群体内部的住房差异更为显著,这一现象需要在未来的研究中加以关注。

**【关键词】** 市场转型 住房分异 制度 市场 南京市

**【作者】** 刘玉亭 华南理工大学建筑学院亚热带建筑科学国家重点实验室,副教授;何深静 英国卡迪夫大学城市与区域规划学院,助理研究员;魏立华 华南理工大学建筑学院亚热带建筑科学国家重点实验室,讲师;吴缚龙 英国卡迪夫大学城市与区域规划学院,教授。

市场经济改革以来,中国的社会分异和不平等现象加剧。经济和住房改革导致城市社会和空间重组,并使得贫富差距扩大(Wang 等,2000)。住房作为一个重要指标,对其分异问题的分析,将有助于从一个侧面认识中国城市的社会分异现象。自 1988 年住房改革,尤其是住房商品化改革以来,中国城市住房供给方式从“单位分配”向“市场流通”转变并引发住房市场的供求矛盾,居住分化和住房的社会分异问题加剧,城市住房问题成为人们关注的焦点。

有关中国城市住房问题的研究虽然涉及面广,但由于具体的住房数据的缺乏,使得现有研究不仅对总体住房状况的把握不很清晰,对住房消费的社会分异及其原因的认识更显不足。近来,少量研究开始运用调查数据和汇总统计数据,考察中国 20 世纪 90 年代的住房分异和不平等问题(Logan 等,1999;Wu,2002;Huang,2005)。我们的研究将关注 2000 年以来住房市场化 and 商品化转型背景下的住房分异现象及其原因,利用 2005 年对南京市居民住房状况的调查数据,在整体上考察住房商品化改革以来城市居民的住房状况,重点分析住房状况的社会分异现象,并对问题的成因进行概括。

## 一、研究思路和研究假设

计划经济时期,中国实行“统一管理,统一分配,以租养房”的公有住房实物分配制度,在当时较低水平的消费层次上较好地满足了城市居民的基本住房需求(刘军民,2006)。在此期间,作为计划经济的一部分,住房作为福利而不是商品,其供应主体是工作单位和地方政府。在这

样的制度模式下,住房主要根据单位从业人员的职务级别、工作年限、家庭规模等指标进行分配。在此期间,尽管住房分异同样存在于工作单位内部,以及不同工作单位之间,但总体上看,这个时期中国城市的住房消费总体水平较低,住房分异的程度不大。

进入 20 世纪 90 年代,作为市场经济转型的一部分,中国城市的住房改革也朝着市场化的方向进行,并在全国范围展开。改革的目的是将市场机制引入高度补贴性质的住房体制,将住房从福利转变为商品(Huang 等, 2002)。初期的住房改革主要表现为以售代租,即大幅推进公有住房的低价出售。从 1998 年下半年开始,全面推进住房商品化进程,要求全国城镇停止住房实物分配,全面实行住房分配货币化。公有住房的私有化产生了明显效应,2000 年,全国有 23.5% 的城镇家庭购买原有公共住房,而租住公共住房的家庭比例仅为 14.4%。同时,住房市场化改革的效果十分明显。90 年代中期以来,开发公司建设的商品房地地位上升。2000 年,全国有 8.9% 的城镇家庭购买商品住房,且有 6.1% 的家庭租住商品住房。具有保障性质的经济适用房也有很大发展,约 6.0% 的城镇家庭购买此类住房。城镇居民享有住房选择自由,并有更多的选择机会,其居住迁移相应增加。然而,不同的社会阶层由于社会经济地位的差别,在居住地选择上存在很大不同。结果是,城镇家庭受多重因素的影响,进入不同形式住房和居住区(Li 等, 2006; 刘玉亭, 2005),城市住房分异现象加剧。

中国的住房制度改革,从现状看,住房市场化和商品化发展,在改善城镇居民住房条件的同时,加剧了住房分异问题。公有住房的私有化过程,以及住房保障方面的户口地位差别,进一步加剧住房分异。为此,本研究将检查住房市场化和商品化改革的后果,以南京市为例,分析市场转型期城市居民的基本住房状况,重点分析住房的分异现象。中国转型时期城市的住房分异,其原因机制相比单纯的市场经济或计划经济社会更为复杂。市场和体制的因素互相结合,共同作用于当前中国城市的住房分异现象。结合现有的理论和实证研究结果,提出以下两点研究假设,并在后面的实证部分进行检验。

首先,尽管住房改革朝着市场化方向发展,计划经济体制的惯性作用仍然存在,户口制度和单位制对转型时期中国城市的住房分异仍有重要影响。Logan 等(1999)集中分析了住房改革早期中国城市的住房不平等,指出权利、关系和工作单位等依然是决定住房不平等的关键因素。Wang 等(2000)在北京市国有大型企业的住房改革中,发现产业结构重组与国企性质的差异带来国企工人住房的差异。住房的市场化改革,作为住房供应主体的单位让位于市场,单位的性质和级别、组织关系等的影响作用逐步削弱,但仍然存在。同时,住房分异存在于不同户口地位的城市居民之间。因为户口地位的限制,移民在城市的住房状况与当地居民存在明显差异。流动人口基本上被置于主流的住房分配体制之外,而城市住房体制改革则在很大程度上忽视了这一群体的住房需求。

其次,中国住房改革的市場化和商品化,使得市场因素成为市场转型期中国城市住房分异的根本决定因素,社会经济地位成为决定住房分异特征的主要指标。Nee(1996)的“市场转型”理论认为,市场将逐步取代制度因素,以推动社会的流动性和不平等。少量有关中国和匈牙利的收入不平等研究(Walder, 1995; Szelenyi, 1983),支持这一理论观点。1998 年住房货币化改革以来,中国的住房发展主要依赖市场化。住房供应的主体已经由政府 and 单位转变为房地产商,城市居民主要通过市场来获得住房。经过 7 年的商品化改革,中国城市住房分布应该逐步趋向于市场经济社会特征。收入高低和职业差别应该成为决定住房分布的主要因素。当然,人口学特征也在一定程度上影响到住房状况。边燕杰、刘勇利(2005)采用“五普”数据分析

了住房产权与居住质量问题。发现户主职业地位高的住户在产权拥有率、购买租赁比、购房能力(特别是购买新建商品房)上均表现出显著优势,管理精英和专业精英的家庭所拥有的住房往往面积更大、质量更好。

总体上,市场转型期中国城市住房分异的原因较为复杂,体制和市场的因素同时作用。但随着市场改革的深入,体制因素对住房分异的作用有所削弱,市场因素的作用加强。接下来的实证部分,将针对这种认识和相应的研究假设进行检验。

## 二、数据与方法

市场化改革以来,南京市的住房状况大幅改善,人均住房面积从1994年底的7.8平方米,增加到2005年底的26平方米。但住房分异现象在显化。鉴于此,我们于2005年组织进行了南京市居民生活和居住状况调查。这次调查采用多阶段分层计划,以及概率和规模成比例的方法抽样,范围覆盖南京市11个城区。在各城区内部,按随机抽样方法抽取居委会,共抽取56个居委会。在每个居委会内,按等距随机抽样方法(按门牌号)抽取约25个家庭,进行入户调查。调查共发放1400份问卷,采取面对面访谈式的调查方法,由调查员指导户主或其配偶完成问卷填写,最终收回有效问卷1370份。问卷涉及户主和整个家庭的信息。此次调查的范围既覆盖中心城区,也包括边缘城区,调查对象是所有城市居住人口,包括常住和外来人口。初步统计,在总的1370个样本中,有1161户城市常住人口家庭,209户外来人口家庭,分别占84.8%和15.2%,与2000年人口普查数据的比例接近。问卷覆盖基本人口学特征信息、家庭社会经济状况、居住状况等几个主要方面。根据本次研究的需要,我们抽取其中有关户主特征、家庭特征、居住状况等主要指标进行分析。

本次研究集中于分析不同收入、不同职业地位、不同户口地位群体等之间在住房方面的社会分异。对于住房状况,将从住房性质、住房条件两个方面比较。其中,住房性质分为私有住房和租住房两大类,其中私房包括继承私房、自购经济适用房、自购商品房、自购福利房;租住房包括单位住房、房管所住房和私人出租房。住房条件包括人均住房面积、人均房间数和住房设施3个指标,其中住房设施是综合指标,包括是否拥有独立厨房、独立卫生间、电器式淋浴、燃气、彩电、冰箱和上网7个方面因素,对应总得分值从0到7。

分异度模型和多元回归模型被用于分析住房分异状况。家庭是分析的基本单元。家庭户主的某些特征也作为变量,同家庭特征变量一起,被用在模型分析当中。本研究中,户主被定义为家庭的主要收入者,从而客观代表整个家庭的社会经济地位。户主特征和家庭特征的指标,包括户主年龄、户主受教育程度、户主的户口地位、户主职业、家庭人口数、家庭人口构成、家庭人均收入、家庭工作人员数等。年龄是影响住房分配的主要特征变量之一。年龄(年龄的平方,用于测试非线性效应)可以代表个人在中国工作单位的级别和资历,原因在于计划经济时期个人在工作单位之间的流动性相对较少。户主的受教育程度和家庭的人均月收入可以代表其拥有住房的“市场”能力。受教育程度通常从低到高分小学及以下、初中、高中、职业专科学校、大专及以上5个等级。此外,一些其他家庭特征,包括家庭人口数、人口构成、工作人员数等,主要反映家庭的社会经济地位。户主的户口地位则代表制度层面的因素,分为本地户口和外来户口两类。此外,本研究的职业分类,既考虑到市场性质,也兼顾制度因素,主要分为8种类型,包括政府机关或事业单位负责人、普通职员;国有或集体企业负责人、工人;私营企业中高层管理人员、普通职员;非正式就业人员或个体户;离退休人员等。

### 三、南京市的住房状况和住房分异

首先对南京市的住房状况从住房性质和住房条件两个方面,按户主年龄、受教育程度、职业、户口地位,以及家庭人均收入分类进行描述性的统计比较分析,并计算各群体之间、群体内部的住房分异度指数。

#### (一) 住房基本状况和分异

##### 1. 住房性质与分异

2005年南京市自有住房比例为68.3%,但商品房比例仅为14.3%,且住房性质在不同社会经济地位群体之间存在明显差异(见表1)。从年龄分组来看,45岁以下人群主要以租赁私房

表1 不同属性家庭的住房性质差别 %

	自有住房				租赁住房		
	继承私房	购买经济适用房	购买商品房	购买公房	租住单位住房	租住房管所住房	租住私人住房
<b>年龄(岁)</b>							
16~25	8.3	0.0	0.0	4.2	0.0	8.3	79.2
26~35	17.1	6.3	21.5	7.6	3.8	1.9	41.8
36~45	22.2	14.3	14.0	14.6	7.0	7.9	19.9
46~55	21.8	13.8	11.6	24.3	9.6	10.5	8.5
56~65	17.4	13.5	12.1	33.3	11.6	5.8	6.3
65岁以上	11.2	14.1	18.2	37.1	7.1	7.6	4.7
<b>受教育程度</b>							
小学及以下	25.4	14.1	5.1	15.3	8.5	9.6	22.0
初中	23.9	11.3	7.4	18.1	8.1	8.4	22.8
高中	17.7	11.9	14.0	26.5	9.1	8.3	12.5
职业学校和中专	9.6	17.5	28.9	26.5	7.2	3.6	6.6
大专及以上学历	3.5	11.6	41.9	32.6	2.3	2.3	5.8
<b>职业</b>							
政府机关或事业单位职员	14.0	14.7	25.9	28.7	9.1	3.5	4.2
政府机关或事业单位负责人	15.4	3.8	26.9	34.6	11.5	3.8	3.8
国有或集体企业工人	16.4	13.8	14.4	33.3	14.4	6.7	1.0
国有或集体企业负责人	17.6	14.7	23.5	32.4	5.9	5.9	0.0
私营企业中高层管理人员	7.5	12.5	15.0	2.5	3.8	7.5	51.3
私营企业职员	22.2	6.5	13.9	11.1	5.6	8.3	32.4
非正式就业人员或个体户	27.6	12.8	8.1	9.6	5.2	7.8	28.8
离退休人员	12.7	13.5	15.1	38.8	8.2	8.6	3.3
<b>户口</b>							
当地户口	22.4	15.1	15.6	27.2	7.5	7.4	4.8
外地户口	4.1	2.9	8.7	2.1	10.0	7.9	64.3
<b>家庭人均月收入分组</b>							
低收入家庭	28.7	13.0	6.3	9.4	7.2	6.7	28.7
中低收入家庭	20.0	10.5	8.1	19.5	8.6	13.8	19.5
中等收入家庭	24.2	14.2	10.4	20.8	9.4	5.7	15.4
中高收入家庭	13.9	13.5	15.7	26.9	7.6	10.8	11.7
高收入家庭	8.2	12.1	28.8	33.1	6.8	2.8	8.2
总体样本(1370)	18.9	12.7	14.3	22.4	8.0	7.5	16.2

为主,16~25岁年轻人租住私房比例高达79.2%,26~35岁人群购买住房比例是所有年龄段人群中最高的。46岁以上的中老年人群,购买公房的比例最高,这一年龄段人群是“房改房”的主要受益者。

从受教育程度来看,初中以下人群的住房主要以继承私房和租赁私房为主,两类住房比例合计约占该类人群的一半。而中专和大专以上人群的住房,则主要来源于购买商品住房和购买单位公有住房,其中中专人群两类住房比例合计为55.4%,而大专及以上人群的两类住房比例高达74.5%。这表明高学历人群在获得住房上享有市场和制度两个层面的优势。

不同单位性质人群的住房差异较不同职业类型人群更为明显。在政府机关、事业单位和国有集体企业的人群,自有住房占绝对比例,住房主要来源于购买公有住房,其次是购买商品住房。在私营企业的人群和非正式就业人群,其住房主要来源于租赁私有住房,此外私营企业管理人员有一定比例购买商品住房。而退休人员的住房则主要来源于购买公有住房,占38.8%。

从户口地位来看,本地户口的城市居民,其住房主要来源于购买公房,其次是继承私房,购买商品住房和经济适用房的比例也较高,而租赁住房主要来自工作单位和房管部门。外来人口的住房以租赁为主,租赁私房比例高达64.3%。就收入水平而言,中低收入人群的住房主要来源于继承私房和租赁私房,同时购买经济适用房也占一定比例。而中等收入人群住房则主要来源于购买公房。中高收入和高收入人群的住房,购买公共住房占最大比例,其次则是来源于购买商品住房,市场规律比较明显。

## 2. 住房条件与分异

南京市的住房条件,在不同社会经济属性群体间的差异较为明显(见表2)。首先是人均居住面积在各个年龄组之间的差异,其中,56~65岁的中老年组的面积最小,36~55岁的中年组的面积最大,年轻人和老年人的住房面积接近平均水平。在人均房间数方面,年轻人和老年人家家庭相对较高,中年组均低于平均水平。从住房设施来看,随着年龄的增长,其住房的设施条件越好。

不同受教育程度群体间的差异十分明显。无论是人均居住面积、人均房间数,还是住房设施分值,均随着受教育程度的升高而增大。中专及以上学历的人群,其3项指标均远高于平均值;而初中及以下文化程度的人群,3项指标都远低于平均值。这表明受教育程度是决定住房条件的关键因素。

住房条件在不同职业人群间的分异也非常显著。首先,在政府机关和事业单位工作的人群住房条件较好,3项指标均远高于平均水平,其中管理阶层的条件更好。而在国有或集体企业就业的人群自身差别很大,其中管理阶层是所有群体中住房条件最好的,但一般职工的住房条件相对较差。私营企业就业人员的住房条件一般,中高层管理人员的住房面积高于平均值,而一般职员的人均房间数和住房设施也略高于平均水平。非正式部门就业人员或个体户的住房条件最差。职业类型也是影响住房条件好坏的重要指标之一。

就户口分类而言,当地户口家庭的住房条件高于平均水平。相比之下,外来人口的住房条件较差,人均居住面积只有13.3平方米,仅相当于平均水平的65%,且人均房间数和住房设施指标均远低于平均水平。按收入分的家庭群体,其住房条件的差异同样显著,表现为收入越高,住房条件越好。中高收入家庭,衡量住房条件的3项指标均高于平均水平;相反,中等及以下收入家庭的住房条件指标均低于平均水平。这表明收入高低也是区分住房条件好坏的显著指标。

表 2 不同属性家庭的住房条件差别

	住房条件(均值和标准差)		
	人均居住面积(m <sup>2</sup> )	人均房间数	住房设施
<b>年龄(岁)</b>			
16~25	20.427 (22.132)	0.756 (0.757)	3.720 (1.792)
26~35	20.020 (14.273)	0.712 (0.448)	4.528 (2.091)
36~45	20.791 (15.048)	0.686 (0.346)	4.930 (1.860)
46~55	20.456 (15.265)	0.697 (0.331)	5.369 (1.595)
56~65	18.622 (10.930)	0.694 (0.371)	5.612 (1.156)
65岁以上	20.336 (15.165)	0.794 (0.487)	5.382 (1.367)
<b>受教育程度</b>			
小学及以下	18.804 (16.305)	0.653 (0.439)	4.455 (1.791)
初中	18.369 (13.426)	0.659 (0.375)	4.704 (1.808)
高中	19.537 (14.485)	0.685 (0.341)	5.405 (1.541)
职业学校和中专	24.272 (12.968)	0.838 (0.402)	5.989 (1.128)
大专及以上学历	27.193 (16.264)	0.932 (0.470)	6.269 (0.782)
<b>职业</b>			
国家机关或事业单位职员	25.026 (16.341)	0.818 (0.361)	5.905 (1.269)
国家机关或事业单位负责人	28.302 (12.942)	0.858 (0.254)	6.444 (0.847)
国有或集体企业工人	18.014 (12.309)	0.702 (0.353)	5.726 (1.194)
国有或集体企业负责人	29.695 (20.884)	0.874 (0.455)	6.257 (0.817)
私营企业中高层管理人员	22.612 (10.920)	0.694 (0.361)	4.860 (1.932)
私营企业职工	20.203 (15.335)	0.747 (0.480)	5.157 (1.675)
非正式就业人员或个体户	18.807 (14.137)	0.616 (0.365)	4.243 (1.927)
离退休人员	18.444 (12.551)	0.731 (0.412)	5.420 (1.327)
<b>户口</b>			
当地户口	21.786 (14.846)	0.748 (0.379)	5.568 (1.296)
外地户口	13.279 (10.965)	0.553 (0.424)	3.405 (2.050)
<b>家庭人均月收入分组</b>			
低收入家庭	16.995 (13.681)	0.566 (0.315)	4.213 (1.859)
中低收入家庭	16.724 (11.526)	0.623 (0.331)	4.530 (1.751)
中等收入家庭	18.422 (12.777)	0.638 (0.323)	5.018 (1.664)
中高收入家庭	21.531 (16.101)	0.743 (0.387)	5.664 (1.321)
高收入家庭	26.021 (15.973)	0.911 (0.465)	6.128 (1.072)
总体样本 (1370)	20.167 (14.579)	0.711 (0.395)	5.161 (1.695)

### 3. 住房分异度

住房分异程度的高低,用不同住房指标的泰尔指数(Theil's index)来测度:  $T = \sum_{i=1}^p \left[ \frac{1}{P} \times \frac{y_i}{\mu} \times \ln\left(\frac{y_i}{\mu}\right) \right]$ , 其中  $P$  是所有案例家庭的数量,  $y_i$  是家庭  $i$  的住房指标值,  $\mu$  是  $y_i$  的平均值。  $T$  值从 0 到  $\ln(p)$ , 指数越大, 表明分异程度越高。 泰尔指数既能计算不同群体之间的差异程度 ( $T_{bg}$ ), 也能计算不同群体内部的差异程度 ( $T_{wg}$ )。 通过以下的公式来计算:  $T_{bg} = \sum_{j=1}^m \left[ \frac{P_j}{P} \times \frac{\mu_j}{\mu} \times \ln\left(\frac{\mu_j}{\mu}\right) \right]$ ,  $T_{wg} = T - T_{bg}$ , 其中  $P_j$  是群体  $j$  的家庭数量,  $\mu_j$  是群体  $j$  的住房指标平

表3 住房分异的泰尔指数

	自有住房	人均居住面积	人均房间数	住房设施
总体样本		0.2047	0.1201	0.0681
群体之间				
年龄	0.0164	0.0006	0.0016	0.0029
受教育程度	0.0094	0.0081	0.0074	0.0065
户口地位	0.0865	0.0153	0.0073	0.0148
职业	0.0228	0.0054	0.0043	0.0086
家庭人均月收入	0.0103	0.0151	0.0168	0.0092
群体内部				
年龄		0.2041	0.1185	0.0652
受教育程度		0.1966	0.1127	0.0616
户口地位		0.1894	0.1128	0.0533
职业		0.1993	0.1158	0.0595
家庭人均月收入		0.1896	0.1033	0.0589

均值。泰尔指数的计算结果表明南京市的住房状况在不同群体之间,以及不同群体内部均存在明显分异(见表3)。

就自有住房而言,由于没有个体样本数据,只能计算不同群体之间的分异程度。首先,不同户口地位群体之间的分异度最高,分异指数达到0.0865;其次是不同职业类型群体之间;不同年龄段群体、不同收入地位群体及不同教育程度群体之间的分异度则较低。结果表明,户口和职业(部分)等制度因素成为决定家庭在拥有自有住房方面分异度高低的主要因素,受教育程度、收入、年龄等社会经济因素的影响作用明显,但比制度因素的显著性低。

就住房条件而言,其中人均居住面积的分异度最高,其分异指数达到0.2047,人均房间数的分异度居中,而住房设施的分异度较低。首先比较不同属性群体之间的住房条件分异程度。单就人均居住面积而言,不同户口地位群体和不同收入地位群体之间的分异最大,其分异指数分别达到0.0153和0.0151,而不同受教育程度和不同职业类型群体之间的分异度也较高,不同年龄段群体之间的分异度最小。就人均房间数而言,不同收入地位群体之间的分异度最大,其分异指数达到0.0168,而不同教育程度群体、不同户口地位群体和不同职业类型群体之间的分异度也较大,不同年龄段群体之间的分异指数最小,仅为0.0016。就住房设施而言,不同户口地位群体之间的分异度最大,其分异指数达到0.0148,不同收入地位群体、不同职业类型群体和不同受教育程度群体之间的分异指数也较高,而不同年龄段群体之间的分异度依然是最低。结果表明,户口等制度因素,同收入等市场因素共同决定着住房条件的优劣及分异度的高低。

不同属性群体内部住房条件的分异,比不同群体之间的分异程度更大。因此,对于转型期的住房分异的进一步研究,应该重视到相似属性群体内部的差异性,以便更客观反映住房的分异状况。这同时表明,转型期中国城市个体的住房差别往往大于群体之间的差别,部分因为群体的同质性较弱,群体的稳定性差,流动性强,这也是城市社会转型的特征之一。

## (二) 住房分异的多元回归分析

下面应用多分类逻辑回归模型(Multinomial Logistic Regression)和多元线性回归模型(OLS Regression)两种多元回归分析方法,进一步分析南京市的住房分异,并检验假设。因变量是人均居住面积、人均房间数和住房设施,自变量具体情况如表4所示。

### 1. 住房性质的多分类逻辑回归分析

住房性质是因变量,其中租赁住房管公房作为参照变量(见表5)。老年人购买商品房的的可能性稍小,表明老年人对于体制的依赖更强。相比高中学历人群,小学及以下文化程度人群购买商品房的和购买公房的可能性都很小;而中专以上人群购买商品房的的可能性较大,且职业学校和中专人群购买经济适用房的可能性也较大。这反映了市场和制度因素的双重作用。文化程度低的人群相比文化程度高的人群,购买商品房的的能力差,这反映了客观市场规律;同时,小

表 4 模型中各自变量的统计分析

户主特征	百分比	样本数	户主特征	百分比	样本数
年龄			离退休人员	19.6	268
受教育程度			户口		
小学及以下	14.0	192	当地户口(参照变量)	81.2	1112
初中	35.0	479	外地户口	18.8	258
高中(参照变量)	31.1	426	家庭特征		
职业学校和中专	12.9	177	家庭人均月收入(元)		
大专及以上	7.0	96	家庭人口数		
职业			家庭结构		
国家机关或事业单位职员	11.1	152	单身	6.4	88
国家机关或事业单位负责人	2.0	27	夫妻无孩	10.8	148
国有或集体企业工人(参照变量)	16.8	230	两代家庭(参照变量)	54.2	742
国有或集体企业负责人	2.6	36	三代家庭	27.5	377
私营企业中高层管理人员	5.9	81	四代家庭	1.1	15
私营企业职员	15.1	208	家庭就业人员数		
非正式就业人员或个体户	26.9	368			

注:年龄均值为 49.85 岁,标准差为 13.235;家庭人均月收入均值为 603.29 元,标准差为 612.323;家庭人口数均值为 3.48 人,标准差为 1.302;家庭就业人员数均值为 1.28 人,标准差为 1.008。

学及以下文化程度人群,居住在单位公房的可能性小,意味着购买公房的机会也较小,这是制度因素的惯性作用。

相比国有或集体企业工人,私营企业就业人员、非正式就业人员或个体户购买公房、租住单位住房的可能性都很小,而租住私人住房的可能性较高,这完全是制度因素的惯性作用。私营企业和非正式就业人员,在计划经济体制下不太可能享受体制内的住房分配资源,只能从市场获得住房。而离退休人员租住单位住房的可能性也较小,很大程度上因为在住房改革后具有购买公房的权利,从而获得公房所有权,也有很大一部分人租住在房管所公房内。

相比当地户口家庭,外来人口家庭购买公房、购买经济适用房的可能性很低,而租住私人住房的可能性特别高。这明显反映户口在决定家庭住房来源上的重要作用,体现了制度的影响。参照租住房管所公房,收入越高的家庭,购买商品住房的可能性越大,这完全符合市场规律。而家庭人口数和家庭就业人员数,虽然与各类住房的相关性都较显著,但规律并不明显。而家庭结构因素对住房性质的影响作用并不显著,缺乏规律。

## 2. 住房条件

关于住房条件的多元线性回归结果如表 6 所示。3 个模型均是显著的,模型解释了各类变量的 46%~63%。首先,老年家庭拥有的人均房间数稍少,而住房设施稍好。计划经济下,按年龄高低分配住房资源的制度因素,在市场化背景下已经不太明显。通常情况下,具有较高文化程度的人群,消费较大面积和较好设施住房,这一点在我们的案例分析也表现得较为显著。相比高中文化程度人群,中专以上尤其是大专以上文化程度人群,其人均住房面积大、人均房间数多,且住房设施较好;相反,初中以下文化程度的人群,人均房间数较少,住房设施较差。这些结果表明市场规律的存在。

而相比国有或集体企业工人,除离退休人员家庭外,其他各类职业家庭的人均住房面积均



表5 2005年南京市住房性质的多分类逻辑回归模型

	继承私房		购买经济适用房		购买商品住房		购买公房		租住单位住房		租住私人住房	
	B	Wald	B	Wald	B	Wald	B	Wald	B	Wald	B	Wald
<b>户主特征</b>												
年龄	-0.069	1.124	0.052	0.489	-0.127	3.419 <sup>*</sup>	0.011	0.029	0.078	0.966	-0.112	2.500
年龄平方	0.000	0.628	0.000	0.209	0.001	4.977 <sup>**</sup>	0.000	0.233	0.000	0.356	0.001	1.444
受教育程度(高中)	0(b)	—	0(b)	—	0(b)	—	0(b)	—	0(b)	—	0(b)	—
小学及以下	0.491	1.253	0.029	0.004	-1.299	5.757 <sup>**</sup>	-0.867	4.279 <sup>**</sup>	-0.435	0.728	0.745	2.404
初中	0.485	2.455	0.046	0.019	-0.462	1.797	-0.222	0.592	-0.071	0.039	0.090	0.065
职业学校和中专	0.002	0.000	1.133	4.558 <sup>**</sup>	1.228	5.705 <sup>**</sup>	0.471	0.893	0.345	0.344	0.210	0.109
大专及以上学历	-0.474	0.226	1.256	2.071	1.577	3.661 <sup>*</sup>	1.045	1.649	-0.598	0.302	0.244	0.061
<b>职业(国有或集体企业工人)</b>												
政府机关或事业单位职员	0.177	0.079	0.179	0.080	0.264	0.182	-0.176	0.091	0.059	0.008	1.535	2.267
政府机关或事业单位负责人	0.700	0.329	-1.484	0.979	-0.091	0.006	-0.408	0.129	0.120	0.009	2.555	2.400
国有或集体企业负责人	0.202	0.046	-0.437	0.208	-0.327	0.125	-0.867	0.999	-1.125	1.058	-16.854	0.000
私营企业中高层管理人员	-0.967	1.876	-0.182	0.077	-0.639	0.919	-2.292	10.513 <sup>***</sup>	-1.700	4.355 <sup>**</sup>	2.605	8.012 <sup>***</sup>
私营企业职员	-0.186	0.167	-0.633	1.660	-0.323	0.437	-0.926	4.804 <sup>**</sup>	-0.870	2.951 <sup>*</sup>	2.637	9.880 <sup>***</sup>
非正式就业人员或个体户	0.223	0.273	-0.012	0.001	-0.298	0.407	-0.805	4.021 <sup>**</sup>	-1.008	4.382 <sup>**</sup>	2.404	8.586 <sup>***</sup>
离退休人员	-0.574	1.342	-0.524	1.117	-0.371	0.557	-0.696	2.637	-1.003	3.829 <sup>**</sup>	1.322	2.008
<b>户口(当地户口)</b>												
外地户口	-2.496	29.325 <sup>***</sup>	-1.784	12.799 <sup>***</sup>	-0.539	1.774	-1.047	7.964 <sup>***</sup>	0.576	2.174	1.891	28.347 <sup>***</sup>
<b>家庭特征</b>												
家庭人均月收入	-0.001	2.031	0.000	0.010	0.001	4.434 <sup>**</sup>	0.001	2.269	0.000	1.124	0.000	0.042
家庭人口数	0.634	10.449 <sup>***</sup>	0.649	10.059 <sup>**</sup>	0.644	9.454 <sup>***</sup>	0.705	13.811 <sup>***</sup>	0.613	7.755 <sup>***</sup>	0.706	10.878 <sup>***</sup>
家庭就业人员数	0.648	14.587 <sup>***</sup>	0.442	6.207 <sup>**</sup>	0.392	4.709 <sup>**</sup>	0.233	2.050	0.270	1.961	0.359	4.029 <sup>**</sup>
<b>家庭结构(两代家庭)</b>												
单身	-0.481	0.748	-0.701	1.266	-0.906	2.334	-0.350	0.541	0.433	0.621	0.517	0.906
夫妻无孩	0.865	2.729 <sup>*</sup>	0.759	2.002	0.464	0.765	0.542	1.390	0.884	2.519	1.429	6.204 <sup>**</sup>
三代家庭	-0.237	0.348	-0.345	0.659	-0.635	2.122	-0.839	4.613 <sup>**</sup>	-0.720	2.213	-1.005	4.972 <sup>**</sup>
四代家庭	-1.196	1.309	-1.962	2.620	-21.788	—	-3.988	8.328 <sup>***</sup>	-1.157	0.897	-2.335	2.429
常数项	0.602	0.105	-3.494	2.762 <sup>*</sup>	0.609	0.095	-1.625	0.789	-4.477	3.819 <sup>*</sup>	-1.999	0.911
似然值	4022.93											
决定系数	0.53											

注:租住房管所公房。回归系数的显著度水平: \*表示 10%, \*\*表示 5%, \*\*\*表示 1%。总样本数为 1370 个。

较大,表明公有制单位普通职工的居住条件相对较差。而国有或集体企业负责人的人均居住面积相对最大,且政府机关或事业单位就业人员的人均居住面积也较大,且管理阶层(包括政府机关或事业单位、国有或集体企业、私营企业)家庭的人均房间数均较多。同时私营企业职工和非正式就业人员的住房设施较差,这符合市场规律。

从户籍来分析,相比当地户口家庭,外来户口家庭的人均房间数较少,且人均住房面积低,住房设施也较差。户口地位是决定家庭居住条件优劣的显著因素。从家庭特征来看,家庭人均月收入越高,家庭就业人员越多,住房条件越好;家庭规模越大,人均住房面积和房间数也越小。这些结果完全体现了市场因素的决定作用。从家庭结构来看,单身和夫妻无孩家庭,消费大的住房,这与前述的家庭规模因素分析基本一致。而四代家庭,其人均住房面积和房间数

也较大,可能是样本数量较少(仅约占总样本的1.1%),缺乏统计上准确性。

#### 四、讨论与结论

中国住房朝着市场化和商品化方向渐进式改革,在总体上大幅改善城市居民住房条件的同时,不可避免地造成住房分异和不平等。处于市场转型时期,中国城市住房分异的影响因素是多重的,制度和市场因素相互交织,共同作用于转型期住房分异的现状。

首先,南京市的住房分析结果表明,转型期城市住房在不同属性群体之间存在明显分异现象。根据住房分异指数的分析,不同户口地位、职业群体之间在拥有自有住房方面的分异程度最大,不同受教育程度、收入群体之间的分异程度也较大,但年龄分组的住房分异度不高。就住房条件而言,不同收入、不同户口地位群体之间的分异度最高,不同职业、受教育程度群体之间的分异度也较大,年龄分组的住房分异度同样并不显著。结果表明,按制度性的群体分类和按市场指标的群体分类,在住房性质和住房条件上的分异均较为明显,某些制度性的群体分类如户口地位差别,往往其住房分异度更高。尽管住房改革朝着市场化方向进行,转型期某些制度因素的决定作用依然十分显著。此外,不同属性群体内部住房条件的分异,相比不同类型群体之间的分异度更大,部分因为转型期城市群体的同质性较弱,稳定性差,流动性强,这也是城市社会转型的特征之一。

其次,对南京市住房性质、住房条件的多元回归分析,基本支持前述的两个假设。社会经济指标和制度性指标对住房消费的许多方面均有重要决定作用。我们的假设指出,制度因素对转型时期中国城市的住房分异仍有影响作用。而证据表明,某些制度性因素在弱化的同时(比如计划经济下按年龄高低分配住房资源的制度因素),其他一些制度性因素如户口、单位性质等对住房消费的决定作用仍然非常明显,其对住房分异的决定作用甚至超过市场因素。市

表 6 2005 年南京市人均居住面积、人均房间数和住房设施指标的多元线性回归模型

	人均居住面积	人均房间数	住房设施
户主特征			
年龄	- 0.085	- 0.008 **	0.032 *
年龄平方	0.000	0.000 **	0.000
受教育程度(高中)			
小学及以下	1.129	- 0.020	- 0.715 ***
初中	0.575	0.023	- 0.271 ***
职业学校和中专	1.309	0.060 **	0.215 *
大专及以上学历	2.618 *	0.090 **	0.290 *
职业(国有或集体企业工人)			
政府机关或事业单位职员	4.729 ***	0.067 **	- 0.116
政府机关或事业单位负责人	6.869 ***	0.049	0.020
国有或集体企业负责人	9.370 ***	0.118 **	0.072
私营企业中高层管理人员	8.244 ***	0.075 *	- 0.044
私营企业职员	3.060 **	0.050	- 0.224 *
非正式就业人员或个体户	4.057 ***	0.040	- 0.697 ***
离退休人员	1.397	0.039	- 0.377 ***
户口(当地户口)			
外地户口	- 10.534 ***	- 0.180 ***	- 1.715 ***
家庭特征			
家庭人均月收入	0.003 ***	0.000 ***	0.001 ***
家庭人口数	- 2.328 ***	- 0.096 ***	0.020
家庭就业人数	1.591 ***	0.019 *	0.146 ***
家庭结构(两代家庭)			
单身	6.303 ***	0.280 ***	- 0.246
夫妻无孩	6.376 ***	0.142 ***	- 0.187
三代家庭	1.468	0.033	0.062
四代家庭	10.120 ***	0.329 ***	- 0.013
常数项(Intercept)	14.302 ***	0.905 ***	2.515 ***
校正的决定系数(Adjusted R <sup>2</sup> )	0.457	0.553	0.632

注:回归系数的显著度水平:\*表示 10%,\*\*表示 5%,\*\*\*表示 1%。总样本数为 1370 个。

场因素对于住房分异的决定作用同样十分显著,比如户主受教育程度、家庭人均月收入等社会经济指标与拥有住房和较好条件住房等的正相关性较为显著。总体而言,在市场转型期,制度和市场因素相互交织、共同作用,拥有制度和市场因素双重优势的所谓精英群体,如政府部门就业人员、管理阶层等,往往成为市场转型期住房消费的优势群体,而处于制度劣势和较低社会经济地位的群体,如外来人口群体、低收入和非正式就业群体等,是市场转型期住房消费的弱势群体。

南京市住房分异的研究表明,单一的市场因素或制度因素都无法准确解释转型期中国的住房分异现象,市场因素的决定作用无可置疑,但户口和单位等制度性因素持续重要,住房市场化转型的速度和方向值得探究。对于发展的模式,计划还是市场,一直存在争论。事实是,中国的经济发展正在实施市场化方向的渐进式改革,遵行市场操作,而重视宏观调控,如此混合经济的存在,需要通过制度和市场双重层面理解城市社会的不平等。

### 参考文献:

1. 刘军民(2006):《对中国住房制度改革若干政策的反思》,《中国经济时报》,7月17日。
2. 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。
3. 刘玉亭(2005):《转型期中国城市贫困的社会空间》,科学出版社。
4. Huang Y. and Clark, W. A. V. (2002), Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis. *Urban Studies*, 39(1):7-32.
5. Huang, Y. (2005), From Work-unit Compounds to Gated Communities: Housing Inequality and Residential Segregation in Transitional Beijing. In *Restructuring the Chinese City: Changing Economy, Society and Space*, edited by Laurence J. C. Ma and Fulong Wu. London and New York: Routledge. 192-221.
6. Li, S. and Huang, Y. (2006), Market Transition, Housing Mobility, and Neighborhood Change: Introduction to a Theme Issue on Urban Housing in China. *Housing Studies*, 21(5):613-623.
7. Li, S. and Li, L. M. (2006), Life Course and Housing Tenure Change in Urban China: A Study of Guangzhou. *Housing Studies*, 21(5):653-670.
8. Logan J., Bian, Y. and Bian, F. (1999), Housing Inequality in Urban China in the 1990s. *International Journal of Urban and Regional Research*, 19:7-25.
9. Nee, V. (1996), The Emergence of a Market Society: Changing Mechanisms of Stratification in China. *American Journal of Sociology*, 101:908-949.
10. Szelenyi, I. (1983), *Urban Inequalities under State Socialism*. Oxford: Oxford University Press.
11. Wang, Y. P. and Alan M. (2000), Social and Spatial Implications of Housing Reform in China. *International Journal of Urban and Regional Research* 24. 2:397-417.
12. Walder, A. (1995), Career Mobility and the Communist Political Order. *American Sociological Review*, 60:309-328.
13. Wu, F. (2002), Sociospatial Differentiation in Urban China: Evidence from Shanghai's Real Estate Markets. *Environment and Planning A*, 34:1591-1615.

(责任编辑:朱犁)

**Family Migration from Rural to Urban China and Its Causal Factors :The Case of Beijing**

*Hong Xiaoliang* ·42 ·

Based on sampling survey data conducted in Beijing ,the paper analyzes the behaviour of rural workers' family migration and its determining factors and finds that there has been an increasing tendency of family migration from 1984 to 2006. In addition to individual characteristics ,family characteristics suggested by the new economics of migration have effects with statistical significance on family migration of rural labour .

**The Effects of Policy Initiates in Rural China :Evidence from Follow up Observations from 2003 to 2006**

*Shi Qinghua Cheng Mingwang Xu Cui ping* ·51 ·

Based on survey data from Hubei ,Shanxi and Yunan provinces ,complemented by field work and fixed observation ,this paper investigates the responses of rural households to the new policies of foodstuff subsidy and tax exemption. It finds that during the three years since the new policies were in effect ,rural households' enthusiasm of farming has slightly increased , and they feel an ease from the fee and tax burdens. However ,the motivation of grain production doesn't have an essential enhancement. Per capita net income shows a continuously ascending trend. Comparing with subsidy policy ,taxation policy has a main effect on income growth. In conclusion ,the direct effect of the new policy is relatively limited ,and it actually acts as an activator to the rural economy.

**Effect of Social Capital on Graduates' Employment**

*Hu Yongyuan Ma Lin Liu Zhiyong* ·61 ·

Based on the data from " Questionnaire of graduates' employment " and Heckman two-step method ,this paper estimates the effect of social capital on graduates' employment probability and initial wages ,and compares this effect to that of non-social capital elements. The result shows that social capital possessed of by individuals fails to improve the labor market efficiency in general ,although some social capital elements partially have significant positive influences. Meanwhile ,it shows that non-social capital elements such as individual human capital and public information play a decisive role in employment and initial wages ,suggesting its key role for improving labor market efficiency.

**Empirical Analysis on Determining Factors of College Graduates' Reservation wages**

*Zhang Jianwu Cui Huibin* ·68 ·

This paper presents hypotheses about impacts of gender ,household registration ,skills ,living expenses and other determining factors on graduates' reservation wages ,and constructs a reservation wage model to test the hypotheses. It finds that the impact of the household registration and gender on reservation wages passes the test ,while skills and living expenses associates with reservation wages negatively. The paper tries to draw some policy implications according to the results.

**Study on Desired Birth of Chinese Women**

*Chen Zi Deng Changrong* ·75 ·

Based on China Health and Nutrition Survey (CHNS) data ,this paper uses Logit series and Probit discrete choice models to examine the factors affecting the desired birth of Chinese women being married ,divorced and lost their spouses ,aged 52 and lower. The results show that the number of siblings positively affects the numbers of desired birth ,while age and education have negative affect. Under the influences of Chinese One Child Policy ,jobs with government background negatively affect the numbers of desired birth and rural residents desire more births than their urban counterparts do.

**The Divergence of Housing for Nanjing Residents in Transition Period**

*Liu Yuting and others* ·82 ·

Based on a survey conducted in Nanjing city in 2005 ,the article examines the divergence of housing among different households with different socio-economic characteristics ,and also analyses the factors having caused the divergence. The institutional and market factors were intertwined to influence the housing differentiation during the transition period. While importance of some institutional factors reduces ,other institutional factors such as hukou and unit continue to function. Market force became the decisive factors ,mainly reflected in the significant housing differentiation between groups with different educational attainments and income levels. The paper shows that while the housing differentiation between socio-economic groups was obvious ,the housing differentiation within the same group was also significant ,which deserves a further investigation.