

通向住房自有之路： 中国城市住房产权转变的纵向研究^①

The Road to Homeownership: A Longitudinal Analysis of
Tenure Transition in Urban China (1949 - 94)

黄友琴

【摘要】 随着住房体系的私有化以及住房市场的出现，中国住房自有率从1980年代的20%飞增至1996年的46%。而根据2000年的人口统计数据显示，这一数字已高达72%。由于在住房改革之前，公共租赁住房占主导地位，因此这一转变对于大多数购房者具有重大意义。本文论述了中国城市的住房体系和产权在不同时期背景下的不同内涵，并运用实证分析研究在住房体系改革中中国城市居民从租赁到首次拥有住房的转变。

【关键词】 住房体系 住房产权 转变

Abstract: With privatization in the housing system and the emergence of a housing market, the rate of homeownership in urban China has sky-rocketed from around 20% in the 1980s to 46% in 1996 and to 72% in 2000 according to the 2000 Census. Because of the predominance in the public rental housing sector before housing reform, most homeowners in urban China are first-time buyers. It is the goal of this article to examine the pattern and dynamics of tenure change in urban China, a socialist society in transition.

Keywords: the housing system, tenure, transition

1 引言

自从1978年以来，中国由计划经济逐渐向市场经济转变。这一雄心勃勃的经济体制改革对社会的各个方面都产生了深远的影响，其中包括住房的供给与消费。随着住房体系的私有化以及住房市场的出现，中国住房自有率从1980年代的20%飞增至1996年的46%^[1]。而根据2000年的人口统计数据显示，这一数字已高达72%。由于在住房改革之前，公共租赁住房占主导地位，因此大多数购房者都属于首次购房消费。在西方已有的大量文献中，由租赁向首次购房的产权转变被视为人生中一个极为重要的事件。但是，现有文献的研究背景大多是消费者被赋予了自由选择权并且鼓励拥有住房的市场经济体制，很少涉及在计划经济时期和经济体制转型期的产权转变。本文主要目的是研究经济体制转型期间，中国城市中的住房产权转变的形态和机制。

在计划经济体制下的中国城市中，住房是一种社会福利，因此租赁公房占有主要地位。虽然在计划经济时期进行了私有房产的社会主义改造并通过政府修建了大量的公共住房，私有住房始终是住房市场的一个重要部分，尤其是在城市中心城区。中国现有的全国性的住房改革始于1988年，目的是将福利型住房体系通过私有化逐渐转变为以市场为导向的住房体系^[1-3]。政府通过销售公房以及由开发商提供的私有住房大力促进住房产权。大多数的家庭都是第一次有机会购买属于自己的公寓和房子。由于之前常年对私有房的控制以及近年来的大力推行，中国城市居

作者：黄友琴，美国纽约州立大学，奥尔巴尼大学，地理和规划系副教授

① 本文原文于2004年发表在《国际城市与区域研究杂志》上 International Journal of Urban and Regional Research, 28 (4): 774 - 95, 2004。作者感谢周学刚博士提供的资料和 David Chunyu 为数据分析所做的工作。

民踊跃购房，开始出现了“有房阶层”。尽管住房消费发生了深刻变化，对此的研究却并不多，虽然近年来有越来越多的文献关注于中国的城市住房行为^[1,4-9]；但是，大多数研究仅仅关注改革时期，而忽视了计划经济阶段的购房行为特征以及这一进程中的变化。

本文利用事件历史分析法（Event History Analysis）和纵向调研数据，研究中国城市从1949~1994年间从租房向第一次购房的转变。这一时期既包括了1949~1987年的社会主义计划经济时期也包括了1988~1994年的住房改革时期^①。本文假设，产权转变不仅仅受到社会经济因素的影响，还受到了计划经济住房体系独特的体制因素的影响，这种影响在计划经济时期尤其明显。虽然计划经济的住房体系一直延续到了改革开放时期，但是由于私有化住房市场的介入，体制因素逐渐被社会经济因素所替代。另外本文假设产权转变存在较大的空间差异以及不同群体（Cohort）间的差异。

本文基本结构如下：首先是国内外关于所有权转变的文献综述，然后简要地阐述中国住房体系发展的历史。文章第四部分着重讨论中国城市房产所有权的不同内涵及其历史演变。第五部分讨论数据、分析方法和实证分析所有权的转变过程。最后一部分为结论。

2 文献综述

由租赁向首次购房的产权转变一向被视为是社会经济地位提升的一个标志。拥有自己的房产不仅仅可以给住房拥有者提供一个稳定的居所和精神家园，还能促进居民积极参与所在社区的政治活动以及社区建设；同时房产还是一份具有增值潜力的固定财产^[10]。关于产权转变这一课题的研究已经有大量的文献报道，它们主要集中在两个研究方向：一是从经济学角度出发；二是从社会人口学角度出发。经济学角度的研究假设所有户主的住房消费都是理性消费，经济学家们提出家庭由租房转为购买房产的消费行为是为了通过有限的资金预算投资获得最大收益和使用功效^[11]。享乐价格模型（Hedonic Price Model）是常用的一种用例如房间数和房子的建成时间等房屋特征来衡量房屋效用的函数。它主要关注的是房价和家庭购买房屋各个特征的意愿。从这个角度来考虑，购买房屋不仅仅是一种单纯的消费决策，而且还是竞争激烈的住房市场中的投资

决策。因此，家庭的收入、资产和住房市场的情况都被视为能影响产权转变的重要因素^[12-14]。一般而言，高收入、低房价和低利率都能刺激产权转变。人口因素则被认为是通过改变社会经济地位而影响产权转变，而不是作为生命周期决定产权转变^[15-17]。

相反地，社会人口学角度分析认为，产权的转变是与家庭的人口特征紧密联系在一起复杂事件^[18]。人口统计学家充分认识到住房市场的重要性，但认为家庭特征（如家庭大小和家庭组成）和像结婚生子这样的人生重大事件是影响产权转变的重要因素^[19-21]。一般而言，当单身居民准备结婚，夫妻有了小孩，或者年龄变大^②时，家庭会更有可能购买房屋。但是有时候产权转变的时点和生命周期事件也有可能是相反的。例如Myers于1985年的研究结果表明，随着房价的不断上涨，首次购房的消费者有可能推迟生小孩的时间以便有能力购买住房。Clark et al. 在1994年也提出，先结婚然后买房子准备生小孩已成为一个常见的现象。另外，通货膨胀和贷款利率增加等经济环境的变动也会阻碍产权由租到买的转变^[10,21,22]。

已有的文献很好地阐述了市场经济体制下产权的转变情况，但是在其他体制下的过程却很少讨论。在计划经济时期的中国城市，住房是由国家提供的福利，以公共租房为基本形式。大部分家庭除了等待分配公房之外并没有太多的选择。虽然私有房产也是允许的，但是产权本身并没有得到鼓励或利润回报，拥有私房的居民没有享受到政策的惠利。在市场经济里，通常是经济状况不好的家庭住在公房里。在计划经济时期的中国恰恰相反，地位优越的人才能享受社会福利住在公房里，而地位低下的人则常常住在私房里^[23,24]。因此，住房产权的涵义在计划经济时期与市场经济时期是不同的。目前的住房改革目标是住房系统的私有化以及房地产市场的建立。家庭可以自主选择各种公房和私房，而且政府很大程度上鼓励家庭拥有自己的房屋产权^[7]。虽然住房市场逐渐开始像西方城市那样扮演越来越重要的角色，住房行为仍然受到计划经济制度的局限^[1,5]。因此，在中国城市里人们对住房和产权有不同的看法，住房行为不仅随时间而变化，也不同于市场经济。

由于在计划经济时期有关住房的资料较少，因此相关的对住房行为的研究也很少。住房改革以来，有大量

① 当1978年整体经济改革开始的时候，社会主义计划经济住房体系仍然保留至1988年的全国性质的住房改革。因此，在本文中，转变时期和改革时期都指的是住房改革后的时期（1988年以后）。

② 当进入晚年、孩子长大离开家庭的时候，人们又会趋向于重新租房^[18,53]。

的关于住房的文献。但是大多数关于住房改革的文献都集中在宏观层面的研究,例如住房政策、住房问题和改革措施^[3,25-27]。然而中国城市住房消费已经经历了巨大的改变,微观层面的研究却由于系统数据的缺失而非常有限^①。

一小部分学者通过调研和实地考察提供了关于改革时期中国城市住房决策的研究。Huang 和 Clark 在 2002 年提出了一个基于住房体系中主要行为主体 (Actors) 间的制度关系及其变化的框架,并进行系统的分析以进一步理解在转型时期的购房决策。他们指出,1990 年代中期以前,国家、工作单位和家庭三者之间制度性关系越强,例如体现在城市本地户口、更高的工作级别、更高的工作单位级别,城市家庭越可能选择公房和租房。同时他们还表明,尽管计划经济体制继续影响着住房行为,但市场机制将像西方城市一样逐渐开始影响购房决策。Li^[5,6] 针对北京和广州新建的商品房小区做了具体的研究。他提出现在的住房市场还没有形成一个整体,购房决策的形成原因也很复杂。尽管住房市场开始运作,住房分配机制依旧存在,即使是那些经济开放的城市也不例外。除购房之外,城市家庭也趋向向更理想的小区搬迁。Wand 和 Li (2004) 采用意向明示 (Stated Preference) 的方法,发现对于北京的家庭来说,社区因素比住房条件本身更重要。除了教育水平和收入水平这样的社会经济特征, Li (2004) 和 Wu (2004) 都提出在中国城市中的迁居 (Residential Mobility) 不同于西方的随生命周期而作的住房调节。而制度性因素和家庭在从国家再分配到市场激励区间中的地位更重要。

仅有的关于住房行为的研究大多是面板分析 (Cross-sectional Analysis), 而且局限在改革开放时期。本文的目的是通过研究计划经济时期和改革开放时期两个阶段,纵向研究从租赁到购买产权的变化过程,特别关注首次购房行为。在陈述实证分析之前,笔者将简要地论述中国城市的住房体系和产权在不同时期背景下的不同内涵。

3 中国住房体系及其转变

由于意识形态和政治经济制度的巨大变化,在过去的 50 年内中国城市住房体系经历了反复曲折的发展过程。从 1950 年代中期以前以私房为主体的市场型体系,到接下来长达 30 年的以公共租房为主的福利型住房体系,再到 1988 年后中国城市中既有公房也有私房的转型期住房体系。在 1949 年以前,由于中国长期处于战争状态,当时城市住房大部分都是私有房屋,公房微不足道^[28]。虽然在新中国成立后的 1950 年代早期,政府集中建造了一批公房,并改造了一批私房,但私房依旧占主导地位。根据中国共产党中央委员会 1956 年提供的数据显示,1955 年北京的私有房屋占 53.9%,上海约占 66.0%,吉林约 78%,徐州约 86%,无锡约 80.3%。大量的私房被极少数的大房主所拥有,而大部分工人阶级不得不支付高额的租金住在拥挤、破旧的房子里^[3,28]。

政府充分认识到住房条件亟需改善,决定进一步改造住房体系并向居民提供福利性房屋。从 1956 年开始,政府开始对于住房进行社会主义改造,其主要方式有:政府管理、公私合营和房屋租赁调控^{[28]②}。虽然政府承认私有房屋所有权,但国家仍然掌控着私房的租金标准和实际管理。1958 年,中央政府决定采用“政府管理”作为主要的改制方式,并出台了一系列具体的条款和措施来加速推行改制^[28]。③ 到 1964 年,共有 70% 的私有住房得到了改造^[29],政府于 1966 年决定将所有已改造的私房变为国有财产,因为政府认为房东们多年来已经收回了个人对于房屋财产的投资。因此,社会主义改造也被视为是对于私有财产的社会主义收购^[28],剩余的私有房屋主要为所有者自己使用的。文化大革命时期 (1966 ~ 1976 年),在“一大二公” (大规模的公有制) 的指导思想下国家政府继续消除私有住房,剩余私有房屋的大部分,通常属于高级知识分子和政府官员,都被红卫兵和政府机构没收和扣留

① 中国 2000 年的人口普查是第一次人口普查收集住房信息,但是微观层面的数据还没有向公众公布。

② 政府管理:国家控制私有出租房屋比如房屋分配、租金标准、维护费用和每天的管理,而房东只是保留名义上的产权,从政府而不是租户收取租金。这一改制切断了房东和租户的直接联系,目的是为了保护租户免交过高的不合理的租金并改善破旧的居住条件,由国家统一管理房屋的维护。由于新政府缺乏住房管理上的经验,而商人通常在政治上保持中立,因此在政府公房机构和房东之间成立了进行“公私合营”的租房业务机构。第三个方式指租房调控和价格控制。这些法规适用于可以保留私房并合法出租的小房东,但是他们必须在政府监督下出租住房。

③ 比如,政府确定了具体的社会主义改造的目标:在大城市拥有 150m² 以上,在中小城市拥有 50 ~ 100m² 的租房的房主。同时,由国家统一向租房者收取租金,房主可以得到租金的 20% ~ 40%。

了^①，只有一部分在“文化大革命”结束以后还给了原所有者。因此，在1970年代末期，私有化的住房市场实际上是被完全消除了。

第二种改造住房体系的方式是为城市居民建造公共租赁住房。在“先生产后消费”的基本观念和持续的政治运动的影响下，1950年代和1960年代的城市住房建设量非常少，在“文化大革命”时期更是停滞不前。平均而言，在1949~1978年之间每年住房投资仅占了GNP的0.78%^[30]。1978年经济体制改革之后，政府关注的焦点从阶级斗争转向了经济发展。随着大幅度的经济增长和意识形态的巨大变化，在1980年代和1990年代公共住房建设取得了巨大的进展。在1980年代，住房投资占每年GNP的7%，占投资总额的四分之一（世界银行1992年报道）。特别是1980年代预算体制的改变允许工作单位（特别是国有企业和政府部门）保留部分利润向自身员工提供福利房^[31]。这一举措非常有效地改善了城市中的住房状况。

私有化住房的社会主义改制和大规模的公共住房建设从根本上将中国的城市住房体制改变成了具有福利性质的以公共租赁住房为主的体系，仅有少量的私有房为家庭自己所有和使用。1970年代末期，房屋自有率低于10%^[32]。1986~1990年四川省的公共租房超过84%，辽宁省的在75%~86%之间，私房拥有量都不超过25%^[33]。公房分配基于一些非经济因素，如职位、工龄和家庭大小，租金则是名义性的，保持在家庭收入的1%以下^[3,23]。虽然低租金有利于租户，但是很显然大规模的公房建设给政府和单位造成了很大的经济负担。与此同时，住房条件比起1950年代也得到了显著的改善。但是住房消费仍然处于非常低的水平，而且严重的住房拥挤很普遍^[8]。寻求进一步改善的意愿再次出现。

在一些实验性政策之后，1988年开始实施全国的住房改革，主要目的是通过私有化住房系统和开发房地产市场来增加住房消费。很多改革项目逐渐开始。首先，将公房廉价出售给公房租户^[2,3]。这为城市家庭提供了能拥有一套住房的机会，而这在计划经济时期几乎是不可能的。国务院于1998年公布取消公共租房的供应，仅保留廉租

房，这是为了保护和帮助最低收入水平的家庭。在这样的制度之下，大部分的原租户都购买了自己的公寓当起了房主。根据2000年人口普查，大约30%的城市家庭购买了原来是公共租赁房的房子。

其次，政府允许开发商建造商品房，和个人出资建造自建房，供家庭选择。由于商品房价格偏高，特别是像北京这样的大城市^②，政府开始推行政府定价的经济适用房（利润率3%）（国务院，1998）。另外，经济适用房原则上只售不租。很显然，经济适用房是另一种有效鼓励住房自有的措施。截至2000年，9.21%的城市家庭购买了商品房，6.54%的家庭购买了经济适用房，大约26.78%的家庭住在自建房中。

再次，政府提出了具体的法规并放宽了房屋交易^③的相关限制以积极推动二手住房市场的发展。逐渐成熟的住房市场允许家庭更换更好的住房（“Trade-up”和“Trickle-down”），这一般有利于提高住房拥有率。为了进一步帮助城市家庭购买住房，政府还开始实行作为个人长期储蓄计划的住房公积金^④，还有由工作单位提供的购房补贴^⑤^[34]。除此之外，国家和商业银行的住房贷款也成为了购房资金的另一项主要来源。以中国建设银行为例，到1997年年底建设银行共发放住房贷款约17亿（China Real Estate News, 6 May 1998, p. 1）。

由于有这么多的鼓励政策，到2000年全国的住房自有率上升到72%。中国城市正逐渐变为几乎家家有房产的社会。长达30多年的以公共租房为主体的住房体系已经转变为以住房自有为主的市场导向的体系，彻底地逆转了计划体制下社会主义改造和大量建造公房的过程。但是值得一提的是，由于1989年的政治风波，住房改革的大部分项目从1988年推迟到1994年才正式启动^[35]。因此本文接下来要用到的1994年的调查数据也许并不能全面地反映出住房改革带来的主要变化。

总的来说，在过去的50年中中国住房改革经历了史无前例的两次重大转变。第一次始于1950年代中期，通过私房的社会主义改制和大量建造公共租赁住房将原有的以

① 现在没有正式的数据和记录来说明具体有多少房屋被没收。但是根据一份中央文件，130大城市和265个城镇中超过340000个家庭的私有房产被政府没收了^[48]。

② 1998年北京商品房均价为4815元，公房为1485元^[50]。

③ 在早期住房改革中，通过补助购买公房的家庭在头五年之内不得出售该房（国务院，1994）。但是后来，这一限制取消了，只要家庭拥有了完全的所有权都有出售的权利。

④ 在国有企业或政府部门工作的每个员工都要求存入不少于自己工资的5%作为住房公积金。同时，单位也存入等额的金额。住房公积金属于员工个人，只能用于购买、建造和装修房屋（国务院，1999）。

⑤ 在经济适用房房价（60m²经济适用房）与家庭收入比例大于4的地区，工作单位可以给那些没有住房或者是人均住房面积低于国家标准的职工家庭发放房屋补贴（国务院，1998）。

私房为主体制转变为福利性的以公共租赁房为主的体制,第二次是在1980年代后期开始的,改革实施住房市场的私有化并大力推广住房自有。在这些转变中,城市家庭除了照章办事没有别的选择。因此,时间纵向的研究可以帮助我们更好地理解在历史演变中的住房行为。

4 中国城市住房自有的内涵

住房自有的概念好像是全世界统一的。自有住房不仅仅是一个稳定的居所,还是一份固有财产,一份投资,甚至是身份的象征。但是随着中国意识形态和政治经济体制的转变,住房自有不一定有同样的内涵。因此研究所有权的转变问题之前必须先弄清楚这个内涵的变化。

1956年以前,中国的住房体系还是被少量的大地主掌握的私房为主的市场。拥有自己的房屋很显然是一种财富和身份的象征。千百年来,房屋和土地都被中国人视为是家庭可以依靠的最好的投资。仅仅有一小部分富裕的城市里的大户才能拥有房子。但是,社会主义的住房改造急剧改变了住房自有内涵。地主,特别是大地主,被归类成为人民的敌人和无产阶级的剥削者,在社会主义计划经济时期反而生存的十分艰难。毛泽东1957年讲话中说道,在我们中间仍然有大量残余的地主和买办阶级,改造布尔乔亚/资产阶级的斗争才刚刚开始(非原文)。因此大部分私有房屋最终都被改造成了公房出租,地主仅允许保存一小部分住房供自己居住。而且,像知识分子和政府官员这样的个体房主也在文化大革命时期被打击成资产阶级和反革命的代表^[36],他们的房产被没收,自己被下放到乡下。所以在那个时代对于地主和个体业主而言,住房自有是一个耻辱的象征,往往还会招致政治迫害。

除此之外,在计划经济时期业主的财产权利也非常有限。一般来说,财产权利被分为3种不同的权利:使用和控制权、获得收入权和转让权^[37,38]。由于在当时的中国,收取房租被视为不劳而获,属于榨取劳动阶级的行为,因此房主只有使用和控制权,另外两类财产权利是被剥夺的。相反,公房租赁户可以享受到比传统概念上租户更多、更高级的权利。一旦他们住进了公房,就可以当作自己拥有的住房一样来使用。所以公共租赁户才是实际上的房主^[2]。换言之,计划经济体制下房主并不比租户享受到更多的优待也没有拥有更多的权利。与住房自有相关的资产、投资和身份地位等概念在当时的中国社会并没有与房主直接关联起来。

而且,当时的私房几乎都是1949年以前修建的平房或者村屋,因此缺少像自来水、煤气或私人卫生间等现代

化的设施,通常状况都很差。相反,公房则是后来由政府 and 单位建造的多层公寓,拥有比较完善的现代化市政设施,虽然和西方城市相比仍然很落后,因为原本在大城市拥有150m²以上和小城市50m²以上的房主被视为地主,他们的部分住房要通过社会主义化住房改造,所以最终他们都只有很小的住房。而且,这些房主和他们的家庭不符合领取公房补助的资格,所以在计划经济时期的中国,住在私房意味着住在非常拥挤恶劣的居住环境,与西方城市私有住房的情况截然不同。

然而住房自有的社会经济意义从1988年的住房改革开始又有了新的改变。随着政府大力在公共部门和私有部门推行住房自有,城市家庭开始寻求各种机会来拥有和购买自己的房产。购买公房能享受到或多或少的补助津贴,购买商品房则是受驱于居民迫切想要改善居住环境。1990年代末期出现了明显的购房热,这标志着在长期计划经济时期抑制的住房自有又重新受到了重视。大约72%的城市家庭购买了住房,这显示拥有自己的房屋又变成了最受欢迎 forms。

随着住房市场的迅速发展壮大,在计划经济时期无法享有的另外两项权利(收益权和转让处置权)也交还到了城市居民的手中。政府部门(如住房和城乡建设部)提出了具体的政策来规范和促进房屋转让出售,私有企业(如房地产公司和房屋中介机构)提供第三方代售代租业务,各方媒体(如电视、报纸、广告、网络、房展等)也提供了信息交换的平台。房屋收益现在不仅是政府允许的,而且也是公众所追求的。

总体而言,由于住房体系和意识形态的改变,中国城市中的住房自有在不同时期有不同的内涵。在住房改革之后,房产所有权又成了一种经济条件优越的象征。与新中国成立前自有房屋被极少数的地主所控制的情况相比,现在社会中大部分普通家庭都能拥有自己的房屋。从这个意义上来说,社会主义的住房改造为提高住房条件、平衡住房消费和自有住房的分配作出了不小的贡献。

5 实证分析

5.1 数据来源和研究方法

下文实证分析的目的是研究在住房体系改革中中国城市居民从租赁到首次拥有住房的转变。1994年杜克大学的社会学家 Xueguang Zhou 博士, Phyllis Mown 博士和 Nancy Tuma 博士与中国人民大学、天津社科学院和复旦大学三所机构一起指导并进行了关于“中国城市状态和人生机遇(The State and Life Chances in Urban China)”

的调研。该调查采用了多阶段抽样的方法。首先，选出河北、黑龙江、甘肃、广东、江苏、四川六省作为中国典型地区的代表^[39]。然后，选取每个省的省会城市作为人口超过100万的大城市的代表；基于1990年中国城市年鉴^[30]中随机选取一个人口在20万~100万的中等城市以及一个人口低于20万的小城市代表；此外，两个主要城市——北京作为政治中心，上海作为最大的工业城市也纳入调查范围。总共选取20个城市作为研究对象，基本可以涵盖各种地理位置特征以及城市经济发展水平（图1）^[40]。每个城市选取的样本容量与该城市的人口数量在其省份的排名成比例。然后，以中国最小的行政单位居委会为基本单位，基于分层随机抽样（Stratified Random Sampling）的模式在每个城市选出居民参与调查。根据当地政府提供的人口统计选取第n个居委会进行调查。类似的抽样方法也被用于选择各个居委会中的家庭。最后，随机选择一个年龄在25~65岁的家庭进行访谈。总计有4073名居民参与了访谈。去除缺失和不完整的数据，以及在1949年以前就开始工作和有住房史（Housing Career）的人，和那些在第一份工作之前就买了住房的人。还有2478个调查对象在他们开始工作的时候是住在租赁房里的。他们是这次研究的主体对象。

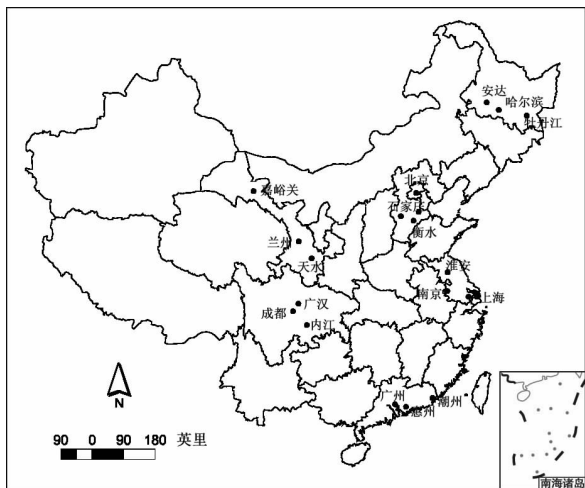


图1 调查城市分布图

这次调查主要收集了受访者的社会地位经济状态以及住房历史的回顾性信息。如每位受访者在其工作以后居住的每套住房的信息。具体的房屋信息包括房屋居住权，搬入搬出的时间，房屋的情况——如总面积、房间数和基本设施（厨房、浴室、自来水、电话），还有房屋的具体地理位置（省市）。这些信息有助于进一步的住房行为分析。本研究的重点是从进入劳动力市场以来第一次从租到买的

产权转变行为。在回顾性调研中，回忆性的错误是不可避免的。但是，由于1990年代以前居民的流动性非常低，受访者对于仅有的一次或几次搬迁一般不会记错。数据的另外一个局限性是有些人在调查之前就搬离了调研城市或者去世了。

本调查采用的是纵向性的分析方法来研究由租到买的转变。这种方法与面板分析相比的优势非常明显^[41-43]。特别是，最近的事件史模型（Event History Model）和相关的模型技术的发展使得分析研究生命周期事件诸如由租到买的发生和发生的时点更加容易。事件史模型关注的是在购房之前处于租房期的时间长度（Duration）。这类模型一个重要的优势在于它能够解决数据删减（Censoring）和随时间变化的从变量（Time-Varying Covariates），这是传统的回归模型基本不能解决的概念。Cox的比例风险模型（Proportional Hazards Model）需要大量运算，本文在把原始数据转换成以一人一年为一个数据条的形式（Person-year Data）之后再使用标准逻辑回归过程的离散时间逻辑模型（Discrete-time Logit Model）^[44]进行深入分析。同时，这个模型还很容易就能让解释变量随时间而变化^[45]。

The logit 模型公式为：

$$\log \left[\frac{P_{it}}{1 - P_{it}} \right] = \alpha(t) + X_j(t) \beta_j$$

其中 P 是个体 i 在 t 时间首次经历事件的条件概率； $\log(P_{it}/(1 - P_{it}))$ 是发生概率的指数； $\alpha(t)$ 是每个离散时间阶段的截距； β 是关于从变量（covariate）的矢量参数； $X_j(t)$ 是从变量的矢量，若随时间变化则测量每个时间间隔 t 的矢量从变量，若不随时间变化则在每个时间间隔初始时间测量。模型假设取样总体中的任何一个个体在每段离散时间内发生事件的概率与基准人口（Baseline Population）发生事件的概率成比例，而基准人口的风险模型的从变量矢量为0。

5.2 住房产权首次由租房向住房自有转变

由于在计划经济时期，住房是一项居民福利，中国城市的住房体系是以公房出租为主。根据这个调研，在1953~1968年间，全国有超过60%的产权为公共租赁，1968年以后则超过70%（图2）。1950~1960年代社会主义化改造加上1980~1990年代大规模地建造公房，使得公房租赁占绝对优势。但是，无论是在租赁还是自有房中私房仍然占领了一席之地。私房租赁所占比例从1949年的17%急剧下降到1963年的5.3%，1963年以后一直低于5%。尽管当时政府有诸多限制房屋自有的政策，住

房自有率仍然多于 25%。在 1950 年代和 1960 年代，所有率稍有减少，但是在 1980 年代和 1990 年代又有所增长。根据受访者描述的住房历史，与计划经济时期仅仅从住房自有变成租房的传统观念不同的是，一些家庭在承租房屋和拥有房屋之间来回变换了数次。

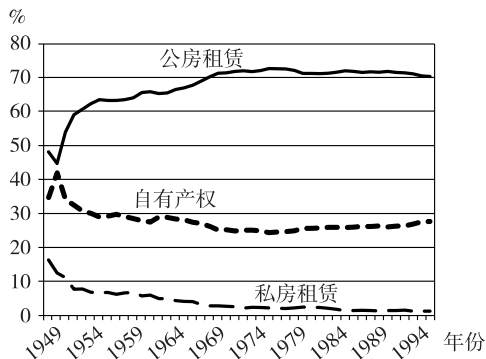


图2 住房产权结构历史变化 (1949~1994年)

中国经历了 5 个不同的历史时期，也产生了 5 个相应的在不同时期开始工作史 (Job Career) 和住房史 (Housing Career) 的群体 (Cohort)：第一个群体是 1949~1955 年之间开始第一份工作和住房史的人，处于战后恢复中以私房为主的住房市场；第二个群体是 1956~1965 年开始工作和住房史的人群，处于社会主义改造私房的时期；第三个群体是 1966~1977 年开始，当时是“文化大革命”大批的没收私有房产；第四个群体是 1978~1987 年开始，由于经济体制改革，中国处于经济快速增长的时期和大规模的公房建设；最后一个群体是 1988 年住房改革实施以后开始进入住房市场的居民。

图 3 显示了不同年龄群体房屋产权由租赁向首次自有转变的具体分布。在 1949~1994 年间房屋所有权发生了转变的人中，1949~1955、1956~1965、1966~1977 这三个群体中均有大约 20% 的人由租赁转为首次自有。而这种转化率在 1978~1987 群体中降为 11.20%，1988~1994 群体中更是低至 4.7%。年轻群体特别是 1988~1994 群体的产权转变率相对较低，但这并不能解释成他们不追求住房自有。只是由于他们在住房市场内的时间较短，他们还没有机会实行产权转变。另外，产权转变的时点分布在不同的历史时期。相对而言，近几十年产权转变更多。另外有趣的是，在 1956~1965 年间与 1966~1977 年之间有很多住房产权从租赁到自有的转变。而当时是激进的社会主义改造以及大规模的私房没收，通常认为当时只有从自有到租赁的单向产权转变。显然这个传统观点受到了挑战，需要更细致地分析。

另一描述租房到买房转变的方式是存活曲线 (Survival Curve)。如图 4、图 5 所示，存活曲线比西方国家的要更平缓、持续时间 (Duration) 更长。这意味着在中国城市从租房到买房的风险要相对较低，产权转变前的持续时间较长。总体来说，低于 25% 的租房者在 45 年间选择购买住房^①。但是，不同群体间是有差异的。首先，在住房史的最初 5 年内，1949~1955、1956~1965、1978~1987 群体的存活曲线几乎是一样的，但是 1988~1994 群体的存活曲线要陡峭很多。这说明在 1988~1994 群体中，相对较少的租赁户在住房史 5 年之后还继续选择租房 (在产权转变中“存活”)，他们购房的风险实际比其他群体更高。这是符合预期的，因为房改大力推行、鼓励住房自有。其次，从第五年开始，前文所提到的前四类人群的存

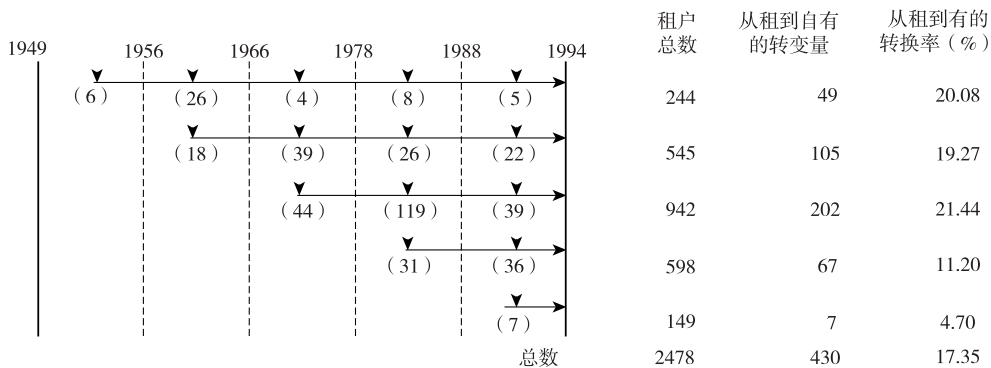


图3 受访者从租赁到产权拥有转变的分布图

注：产权转移量；父节点数目表示在这段时期内的转移量。

① 为了表示方便，这里没有列出所有租住户的存活曲线。

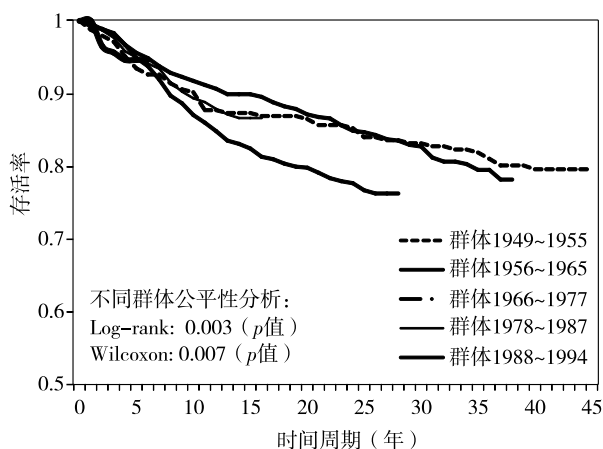


图4 不同群体的存活曲线分布图

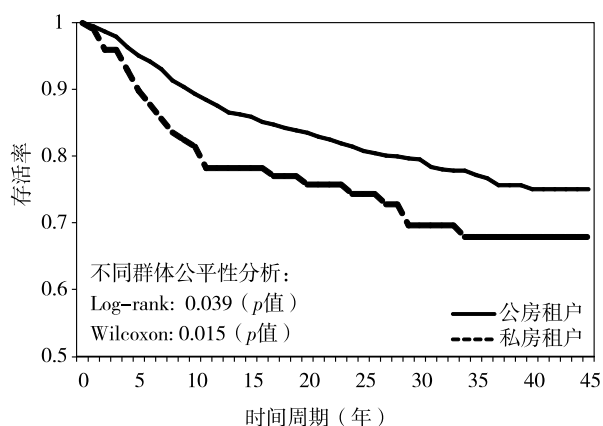


图5 不同租用方式的存活曲线分布图

活函数显示出了不同的轨迹，特别是在持续时间较长的时候。例如，在租房20年之后，87.11%的1956~1965群体与79.76%的1966~1977群体，依然选择租房。换言之，这些群体的住房开始于一个不鼓励住房自有的时期，不太可能在中后半生选择住房产权转变。Log-rank和Wilcoxon测试都表明不同群体间从租赁到自有的产权转变的风险不同。

除此之外，在公房租户和私房租户间有很大的差别（图5）。公房租户的存活曲线变化较小、数值也较高，这意味着租用公房的家庭存活率较高而买房的风险较小。在前11年中大约有22%的私房租户已经实现了从租

到自有的转变，而公房租户仅有低于12%的转换率。极低的租金和实际上类似于自有公房（de facto homeownership）是造成这一差距的主要原因。曲线在持续30年后基本保持水平，表明租户不太可能在长期租房之后再选择购买产权。

5.3 产权转让模型

为了统计检测研究假设是否成立，本研究在将数据转换成一人一年的结构以后使用标准逻辑回归模型（Standard Logistic Regression）对数据进行离散时间逻辑回归（Discrete-Time Logit Regression）分析。由于存在1988年以前的福利性住房体系和1988年住房改革以后的市场化住房体系两种不同特征的体系，研究分别构建了两个不同的模型^①。两个模型的因变量都是虚变量，表示从租赁到首次住房自有的产权转变（是或否）。一共有四组自变量，大部分变量都随时间而变化，且具有滞后性（前一年）（表1）。第一组变量包括传统的社会人口变量，例如群体（代表进入住房市场的时间和年龄）、性别、婚姻状态、去年以来婚姻状态的变化、教育水平和收入情况（表1）。家庭收入一般用于预测产权变化。但是由于样本设计，仅有受访者的年收入。因此在解释收入对产权转变的影响时应该慎重。

第二组变量是计划经济住房体制下特有的制度化变量。已有大量研究表明个人的政治地位（如职位和居民户口状态）和单位特征（例如单位的性质和所有制）在住房消费中都扮演了重要的角色^[1,4-8]。因此，分别用受访者的具体职业和单位来表示他们的个体政治地位和工作单位的特点。由于这份研究仅面向城市居民进行调查，户口对于产权转变的影响就不纳入模型进行了。而且，中国多代同堂的情况一向较高^[46]，年轻人大多数住在父母的房子里。因此父母的工作单位和职业性质——特别是父亲的——也从某种程度上影响了住房消费。但是由于关于父亲工作的信息缺失严重，这部分因素没有在模型中考虑。第三组数据住房相关的信息，包括产权（公共租赁或者私房租赁）、前一个住房的居民数和房间数、租期长短以及它的平方项。第四组数据是环境变量，包括城市大小和区域。

① 理想情况下，应该对1956年以前的市场型住房体系、1956~1987年的计划经济的住房体系以及1988年以后的转型时期的住房体系中的产权转变用三个不同的模型。但是，由于1956年以前的产权转换量较少，模型不能聚合（converge）。因此，1956年以前和1956~1987年的模型整合成为一个。

离散性时间逻辑模型变量列表

表 1

	变量	定义与值域	基准线	随时间变化与否	滞后性	
社会人口因子	群体	1949 ~ 1955				
		1956 ~ 1965				
		1966 ~ 1977				
		1978 ~ 1987				
		1988 ~ 1994	*			
	性别	男				
		女		*		
	婚姻状况	已婚			是	是
		单身		*		
	去年以来的婚姻状况是否改变	是			是	是
		否		*		
	教育水平	大学本科以上		是		
		高中				
		小学或初中				
未接受教育			*			
收入 (元)	年收入			是	是	
制度因子	工作职位	党员或行政职位		是	是	
		高级技术员或教授				
		普通员工		*		
	工作单位	政府部门			是	是
		公共部门				
		国有企业				
		集体单位				
	私有或其他		*			
住房因子	产权	公房租赁				
		私房租赁		*		
	家庭人口数			是	是	
	房间数			是	是	
	租期长度	开始时间		是		
租期平方	时间长的平方		是			
环境因子	城市规模	大城市		是		
		中等城市				
		小城市		*		
	区域情况	东部			是	
		中部				
		西部		*		

注: * 为变量的基准组。

对从租赁到首次自有的产权转变的模型成果

表 2

独立变量		1988 年之前的转变 (模型 1)			1988 年之后的转变 (模型 2)			
		系数	比值比	显著性水平	系数	比值比	显著性水平	
社会人口因子	群体 (参照组: 模型 1: 1978 ~ 1987; 模型 2: 1988 ~ 1994)	1949 ~ 1955	-0.750	0.473	**	-7.552	0.001	***
		1956 ~ 1965	-0.608	0.545	**	-5.315	0.005	***
		1966 ~ 1977	-0.322	0.725		-3.785	0.023	***
		1978 ~ 1987				-1.331	0.264	**
	性别 (参照组: 女)	男	-0.255	0.775	*	-0.495	0.609	**
	婚姻状况 (参照组: 单身)	已婚	-1.262	0.283	***	-0.574	0.564	
	去年以来婚姻状况是否改变 (参照组: 否)	是	0.090	1.094		0.711	2.036	
	教育水平 (参照组: 未接受教育)	大学以上	-0.394	0.675		0.196	1.217	
		高中	-0.010	0.990		-0.166	0.847	
		小学和初中	-0.070	0.932		-0.341	0.711	
收入 (元)		-1.0E -04	1.0E +00		-9.0E -05	1.0E +00		
制度因子	职位 (参照组: 普通员工)	党员或行政职位	0.009	1.009		0.155	1.168	
		技术专业人员	-0.145	0.865		0.007	1.007	
	工作单位 (参照组: 私有或在其他单位)	政府部门	-0.425	0.654		-0.177	0.838	
		公共部门	-0.771	0.462	**	-0.442	0.643	
		国有企业	-0.513	0.599	*	-0.761	0.467	
集体单位	-0.121	0.886		-0.134	0.875			
房屋因子	产权 (参照组: 私房租赁)	公房租赁	-0.641	0.527	**	0.002	1.002	
	居民数		0.021	1.022	**	0.039	1.040	
	房间数		-0.353	0.703	***	-0.334	0.716	**
	租期长度		0.166	1.180	***	0.209	1.233	***
	租期长度 ²		-0.005	0.995	***	-0.001	0.999	
环境因子	城市规模 (参照组: 小城市)	大城市	-0.746	0.474	***	-2.037	0.130	***
		中等城市	-0.262	0.770		-0.839	0.432	***
	区域 (参照组: 西部)	东部	0.490	1.632	**	0.784	2.190	***
		中部	0.288	1.334		0.498	1.645	
	截距		-2.806	0.060	***	-3.101	0.045	**
	只有截距的 -2 Log likelihood		2475.85			1143.76		
	有截距和从变量的 -2 Log likelihood		2327.38			969.77		
	-2X ² 检验 likelihood ratio		148.47	***		173.99	***	
Wald X ² 检验		146.52	***		131.71	***		
D. F. 自由度		25			26			

注: 显著性水平分别为 * = 0.1; ** = 0.05; *** = 0.01。

两个模型都很重要,结果如表2所示。首先大部分社会经济变量统计不显著或与西方模型的结果有不同的影响。教育和收入通常在市场型经济体制下是非常重要的因素,但是它们在计划经济时期(1988年以前)和转型时期(1988年以后)影响并不显著。群体变量在这两个时期都非常重要,但是与西方城市仍有所不同。中国城市中年老群体比起年轻人实现产权转变的可能性较低(系数为负),这证明了年长者在两个时期享受公房都具有优势。特别值得一提的是,1949~1955群体享受了最长最多的公共住房,而1956~1966和1966~1977群体由于遭遇了政府长期对于私房和产权的压制,都比以后的群体更不可能实现产权转变。在1988年前的模型中婚姻状态同样也是负作用(-1.262),表明1988年以前已婚居民比起单身居民更不可能实现产权转变,但是在1988年以后的模型中这一因子统计不显著。在福利性的住房体系中,结婚是可以获得正式公房分配的一个重要因素。由于已婚居民比单身居民实际上更容易获得公房并具有实际上的自有权(de facto ownership),他们缺少购买房屋的动力也就不奇怪了。从1988年开始,住房改革提供了多种私房供家庭选择,从而削弱了住房消费中婚姻状况的重要性。但是,结婚这个事件本身无论在哪个时期都不是影响产权转变的诱发事件,这表明中国城市的住房产权转变并不像西方城市一样是重要的人生事件,例如结婚或者离婚而诱发的住房调整。

其次,尽管受访者的职位统计不显著,但对于1988年以前的受访者工作单位的性质却很显著。在计划经济的住房体系中,在政府和公共事业单位特别是在机关工作的员工(-0.771)和在国有企业工作的(-0.513)员工不太可能选择购买房屋产权。这是因为他们能通过自己的工作单位分配到条件更好的公共租赁房来居住。但是1988年以后的住房改革削弱了单位在房屋产权变化中的重要性,因为在公共事业单位工作的居民可以通过单位购买公房,而在私营企业工作的居民也能通过住房市场获得住房自有。

第三,在各个时期住房本身的条件也是影响产权变化的重要条件。通常情况下,居住在更拥挤的房子内、有较多家庭成员和较少房间的家庭都更可能通过购买房屋来改善自己的居住环境。换言之,对现阶段居住条件较满意的家庭则对产权转变购置住房的意愿较低。另外,在租房中居住得越久,越有可能转为住房自有,但是这一趋势随时间而趋于平缓,因为持续时间的平方项的系数是负值。在两个时期好像都没有足够的证据来证明对持续时间的依赖性。这在1988年以前似乎不好解释。但是从1988年开始

的公房出售,工龄长的人也就是长期租住在公房内的人能获得较多住房补贴,这导致了持续时间的正系数。但是,公房租赁只在1988年以前的模型中才统计显著(-0.641)。这表明在计划经济时期的公房租户比起私房租户来更不愿意转变产权。这应该归结于公房租户能享受到的实际自有产权。由于住房改革的一个主要部分是补贴出售公房给现有租户,公房租赁不再像计划经济时期一样继续阻止租户实现产权转变成为房主。实际上,在1988年以后的模型中房屋产权的系数是正值(0.002)。虽然统计不显著,但仍然表明通过购买已住的公房,这些公房租户户更有可能成为房主。

最后,两个时期的产权转变都有显著的空间差异。大城市居民比小城市居民更不可能购置房产,而东部的居民比西部居民更可能购房。除了住房存量和住房市场的差别之外,各地政府在以前社会主义化改造时期和目前的住房改革时期表现不一,从而导致了不同的住房机遇与约束,并最终导致了家庭不同的住房行为^[47]。我们需要更多的个案研究才能较好地理解空间差异。

比较1988年之前和之后的两个模型可以看出,一方面,它们之间有很多相似之处,这表明计划经济时期住房体系一直持续到1990年代中期。例如,在两个模型中,年长群体比年轻群体更不可能购置房产主要是因为他们已经有了稳定的公房。另一方面,两者的差别也很明显,这与不同的住房体系是分不开的。例如,婚姻在1988年之前的模型中是个显著的负因子,而在1988年之后的模型中则不显著,主要是因为市场型的经济体制中私房分配有更多的选择,所以婚姻状况不再是一个必要条件。相似的还有,1988年以后工作单位和房屋产权也不再统计显著,主要原因是无论单位的性质和现有租赁住房的性质(公房还是私房)如何,大家都可以选择住房自有。这两个模型展示了中国城市中产权转变并不仅仅由微观层面的因素影响,比如个人和家庭层面,还受宏观层面例如住房体系本身的性质的影响,所以产权转变必须在特定的历史背景里理解。

6 结果与讨论

中国城市的住房体制历史上经历了多次重大变革,包括1950年代晚期到1970年代的私房社会主义改造,1980年代大规模的兴建公共住房,以及现在的鼓励住房私有化的住房改革。住户们一般只能按照频繁更改的政策行事,并没有太多选择的权利。对中国一般性的住房行为我们尚且知之甚少,对于不同时期的住房产权转变了解的就更

少。本文通过对住房使用权由租赁到首次购房这一转变进行深入分析,以便更好地帮助我们了解中国城市的住房行为。不同于以往研究只关注了近期的住房改革,本文深入研究了从1949~1994年间的住房体制的演变,包括社会主义计划经济时期以及后来的改革开放时期。由于住房体制是随着社会意识形态以及政治经济体制的改变而改变的,因此不同时期的房屋自有的涵义也有所不同。在中国,拥有房屋并不是一直都被家庭所追求的理由。所以我们对于住房所有权转变的解读需要考虑不同的时代背景下住房自有所涵盖的不同意义。

实证分析表明,尽管在计划经济时期大力消除私有住房,住房自有在中国城市中一直都是一直都是一种较为重要的住房所有权方式。由租赁向首次住房自有的转变过程是一个十分复杂的过程,它不仅受到住房者社会经济地位以及住房条件的影响,还受到住房体制和家庭的制度性地位的影响。因此对1988年以前以及1988年住房改革以后分别建模以控制住房体制的影响。从两个模型结果的很多相似点可以看出,计划经济住房体制在改革时期仍起着一定的作用。比如工龄较长的中老年人并不像年轻人那般希望拥有自己的房产,这与他们在住房改革时期仍然享有住房分配制度等住房特权有关。更重要的是由于住房体制的巨大变化,两个模型之间有显著差别。比如在住房改革以前,单身居民、私营企业员工以及私房租户们相比那些结了婚居民、国有企业员工以及公房租户们更可能实现从租赁到自有的产权转变,而在住房改革以后,这些因素都变得不太重要了。这表明计划经济住房体制为后一类人群提供了更好的公共租赁房以及实际意义上的住房所有权,使得他们不再有动力去转变产权。相比之下,住房改革引入了市场导向的分配机制、提供了更多的住房选择方案,所以那些计划经济体制特有的因素就变得不再重要。尽管数据只包括房改初期,研究也已表明我们必须在特定的历史背景下理解住房产权转变行为。

尽管1988年就开始了住房改革,但重大的住房体制变革在1994年后才真正得以实现。因此该分析中运用的1994年的调研资料也许并不能充分体现住房改革带来的变化以及对住房产权转变的影响。在过去的大约十年间,中国城市的住房行为逐渐开始为市场因素所左右,虽然旧体制还有影响,但这作用也在慢慢减弱^[1,5,6]。随着政府开始鼓励住房产权私有化,那些拥有较高社会经济地位的家庭一般来说更有可能拥有自己的房产。比如根据2000的人口普查,在北京市,超过50%受过高等教育的人拥有住房,只有不到三分之一的拥有高中学历的人有住房,而只有不到四分之一的没上过高中的人拥有住房^[34]。因此在住

房改革以后的模型中,对诸如受教育程度这些不重要的因子需要在特定的历史背景下解读。同样的,工龄较长的人在住房改革之后一般会得到更多的补助以帮助他们购买租住的公房。因此即使选用的数据结果没有表现出年龄(或群体)的显著性,但是不能否认的是这也是导致所有权转变的一项重要因素。另外,产权转变是一个家庭决策,但是一些影响购房的家庭因素如家庭收入等并没有纳入研究,这是由于选用的调查中没有收集这方面的数据。要更好地理解住房产权转变以及住房改革对其的影响,我们还需做进一步更深入的研究。

参考文献

- [1] Huang, Y. and W. A. V. Clark (2002) Housing tenure choice in transitional urban China: a multilevel analysis. *Urban Studies* 39, 7-32.
- [2] Tolley, G. S. (1991) Urban housing reform in China: an economic analysis. The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank.
- [3] Wang, Y. P. and A. Murie (1999) Housing policy and practice in China. MacMillan Press Ltd, London/New York.
- [4] Logan, J., Y. Bian and F. Bian (1999) Housing inequality in urban China in the 1990s. *International Journal of Urban and Regional Development* 23. 1, 7-25.
- [5] Li, S. (2000a) The housing market and tenure decision in Chinese cities: a multivariate analysis of the case of Guangzhou. *Housing Studies* 15, 213-36.
- [6] Huang, Y. (2000b) Housing consumption in urban China: a comparative study of Beijing and Guangzhou. *Environment and Planning A* 32, 1115-34.
- [7] Huang, Y. (2003a) Renters' housing behavior in transitional urban China. *Housing Studies* 18, 1-15.
- [8] Huang, Y. (2003b) A room of one's own: housing consumption and residential crowding in transitional urban China. *Environment and Planning A* 35. 4, 591-614.
- [9] Wang, D. and S. Li (2004) Housing preference in a transitional housing system: the case of Beijing, China. *Environment and Planning A* 36. 1, 69-87.
- [10] Clark, W. A. V. F. M. Dieleman and M. C. Deurloo (1994) Tenure changes in the context of micro-level family and macro level economic shifts. *Urban Studies* 31, 137-54.
- [11] Arnott, R. (1987) Economic theory and housing. In E. S. Mills (ed.), *Handbook of regional urban economics*, vol. 2, Urban economics. Elsevier Science Publishers, Amsterdam.
- [12] Henderson, J. V. and Y. M. Ioannides (1983) A model of housing tenure choice. *The American Economic Review* 73, 98-113.
- [13] Henderson, J. V. and Y. M. Ioannides (1985) Tenure choice and the demand for housing. *Economica* 53, 231-246.

- [14] Plaut, S. E. (1987) The timing of housing tenure transition. *Journal of Urban Economics* 21, 312—22.
- [15] McCarthy, K. (1976) The household life cycle and housing choices. *Papers of the Regional Science Association* 37, 55—80.
- [16] Kendig, H. L. (1984) Housing careers, life cycle and residential mobility: implications for housing market. *Urban Studies* 21, 271—83.
- [17] Deurloo, F. M. Dieleman and W. A. V. Clark (1987) Tenure choice in the Dutch housing market. *Environment and Planning A* 19, 763—81.
- [18] Clark, W. A. V. and F. M. Dieleman (1996) Households and housing: choice and outcomes in the housing market. Rutgers, The State University of New Jersey, New Brunswick, NJ.
- [19] Clark, W. A. V. F. M. Dieleman and M. C. Deurloo (1984) Housing consumption and residential mobility. *Annals of the Association of American Geographers* 74, 29—43.
- [20] Morrow-Jones, H. A. I (1988) The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multi-state analysis. *Environment and Planning A* 20, 1165—84.
- [21] Deurloo, M. C., W. A. V. Clark and F. M. Dieleman (1994) The move to housing ownership in temporal and regional contexts. *Environment and Planning A* 26, 1659—70.
- [22] Rudel, T. K. (1987) Housing price inflation, family growth, and the move from rented to owner-occupied housing. *Urban Studies* 24, 258—67.
- [23] Bian, Y., J. R. Logan, H. Lu, Y. Pan and Y. Guan (1997) 'Working units' and the commodification of housing: observations on the transition to a market economy with Chinese characteristics. *Social Sciences in China* XVIII, 4, 28—35.
- [24] Zax, J. (1997) Latent demand for urban housing in the People's Republic of China. *Journal of Urban Economics* 42, 377—401.
- [25] Kirkby, R. (1990) China. In K. Mathey (ed.), *Housing policies in the socialist Third World*. Mansell Publishing, London and New York.
- [26] Zhou, M. and J. Logan (1996) Market transition and the commodification of housing in urban China. *International Journal of Urban and Regional Research* 20, 3, 400.
- [27] Zhang, X. Q. (1998) Privatization: a study of housing policy in urban China. Nova Science Publishers, New York.
- [28] Zhang, X. Q. (1997) Chinese housing policy 1949 ± 1978: the development of a welfare system. *Planning Perspectives* 12, 433—55.
- [29] Editorial Board (1990) *Modern China under construction*. China Social Science Press, Beijing.
- [30] State Statistical Bureau (SSB) (1990) *Zhongguo 1990 nian chengshi nianjian* [The 1990 yearbook of Chinese cities]. China Statistics Press, Beijing.
- [31] Wu, F. (1996) Changes in the structure of public housing provision in urban China. *Urban Studies* 33, 1601—27.
- [32] Yang, J. Y. (1992) China's real estate market. Chengdu Science and Technology University Press, Chengdu [in Chinese].
- [33] Pudney, S. and L. Wang (1995) Housing reform in urban China: efficiency, distribution and the implications for social security. *Economica* 62, 141—59.
- [34] Huang, Y. (2005) From work-unit compounds to gated communities: housing inequality and residential segregation in transitional Beijing. In L. J. C. Ma and F. Wu (eds.), *Restructuring the Chinese city: changing economy, society and space*. Routledge, London.
- [35] State Council (1994) *Guowuyuan guanyu shenhua chengzhen zuhfang zhidu gaige de jue ding* [State Council's decision on deepening the reform of urban housing system]. State Council Documentation No. 43.
- [36] Wang, Y. P. (1990) Private sector housing in urban China since 1949: the case of Xian. *Housing Studies* 7, 119—37.
- [37] Demsetz, H. (1967) *Toward a theory of property rights*. In *Ownership, control, and the firm*. Blackwell, Oxford.
- [38] Qi, J. and A. Walder (1999) *Property rights and economic reform in China*. Stanford University Press, Stanford.
- [39] Zhou, X. (1994) Codebook for 'The state and life chances in urban China' project.
- [40] Zhou, Y. (1997) On the suburbanization of Beijing. *Chinese Geographical Science* 7, 3, 208—19.
- [41] Tuma, N. B. and M. T. Hannan (1984) *Social dynamics: models and methods*. Academic Press, New York.
- [42] Davies, R. B. (1987) The limitation of cross-sectional analysis. In R. Crouchley (ed.), *Longitudinal data analysis: Survey Conference on Sociological Theory and Method* 4. Avebury (Gower), Aldershot.
- [43] Clark, W. A. V. (1992) Comparing cross-sectional and longitudinal analyses of residential mobility and migration. *Environment and Planning A* 24, 1291—302.
- [44] Allison, P. D. (1984) *Event history analysis: regression for longitudinal event data*. Sage publications, Beverly Hills, CA. — (2001) *Survival analysis using the SAS system: a practical guide*. SAS Institute Inc., Cary, NC.
- [45] Withers, S. D. (1997) Methodological considerations in the analysis of residential mobility: a test of duration. State dependence and associated events. *Geographical Analysis* 29, 4, 42—56.
- [46] Logan, J., F. Bian and Y. Bian (1998) Tradition and change in the urban Chinese family: the case of living arrangements. *Social Forces* 76, 851—82.
- [47] Huang, Y. (2004) Housing markets, government behaviors and housing choice: a case study of three cities in China. *Environment and Planning A* 36, 1, 45—68.
- [48] Cao, H. T. (1982) Speech at the conference of the returning of private housing owned by overseas Chinese. In *Housing and Property Management Department of Xian (ed.), Collection of documents on housing*

- and property management in Xian 3. 3, 439—50.
- [49] CCP Central Committee (1956) Report on urban private housing and suggestions for socialist transformation. In Housing and Property Management Department of Xian (ed.), Collection of documents on housing and property management in Xian 2, 529—33.
- [50] ECCRESY (Editorial Committee of China Real Estate Statistical Yearbook) (1999) Zhongguo fangdichan tongji nianjie 1999 [China real estate statistical yearbook 1999]. China City Press, Beijing.
- [51] Li, S. (2004) Life course and residential mobility in Beijing, China. Environment and Planning A 36. 1, 27—43.
- [52] Mao, Z. (1957) On the correct handling of contradictions among the people, 1st pocket edition (27 February 1957).
- [53] Murie, A., F. M. Dieleman and P. Hooimeijer (1991) Housing asset values and the mobility of elderly homeowners: housing research and policy issues. The Netherlands Journal of Housing and the Built Environment 1, 21—35.
- [54] Myers, D. (1985) Wives' earnings and rising costs of homeownership. Social Science Quarterly 66, 319—29.
- [55] State Council (1998) Guowuyuan Guanyu Jingyibu Shenhua Chengzhen Zhufang Zhidu Gaige Jiakuai Zhufang Jianshe De Tongzhi [A notification from the State Council on further deepening the reform of urban housing system and accelerating housing construction]. State Council Documentation No. 23.
- [56] State Council (1999) Zhufang Gongjijing Guanli Tiaoli [A regulation on the management of housing provident fund]. State Council Documentation No. 262.
- [57] World Bank (1992) China: implementation options for urban housing reform. World Bank, Washington, DC.
- [58] Wu, F. (2004) Intraurban residential relocation in Shanghai: modes and stratification. Environment and Planning A 36. 1, 7—25.
- [59] Zhang, X. Q. (1999) The impact of housing privatization in China. Environment and Planning B: Planning and Design 26, 593—604.