

住房制度改革与中国城市青年住房获得

——基于住房生涯视角和离散时间事件史模型的研究

吴开泽 魏万青*

【摘要】基于住房生涯视角和离散时间事件史模型，研究城市青年首套住房产权获得的时期和世代差异。住房市场化进程中城市住房获得的途径和方式发生深刻变化，青年住房获得的时期、世代和城乡地域差异明显，年轻世代住房生涯具有低龄化和跳跃式特征。城市青年住房获得受单位和户籍等制度因素、生命事件、家庭禀赋、职业地位和地区市场化程度影响。在住房市场化进程中，制度因素和地区市场化水平对住房获得的影响显化，父辈教育程度在房地产市场阶段影响增强，“80后”职业地位的影响减弱。房价上涨和住房分化可能形成以住房财产为标志的刚性社会分层结构，阻碍市民化和城镇化进程。论文认为，住房制度改革应形成多主体住房供应模式，建立有效兼顾社会功能和市场功能的住房政策，从而有效解决城市青年住房问题。

【关键词】城市青年 住房产权 住房生涯 时期差异 世代差异

【中图分类号】D63

【文献标识码】A

【文章编号】1674-2486(2018)02-0036-26

一、引言

住房对城市青年的生存和发展具有重要意义。从文化上看，住房财产具有

* 吴开泽，华东理工大学社会与公共管理学院，讲师；通讯作者：魏万青（weiwq20050908@163.com），广西大学公共管理学院、广西高校人文社科重点基地“区域社会治理创新中心”，副教授。本论文使用数据来自2011年中国社会状况综合调查（CSS2011），该调查由中国社会科学院社会学研究所执行。作者感谢上述机构及其人员提供数据协助。感谢匿名评审人的意见。

基金项目：国家社科基金项目“生命历程视角下农民工市民化基本公共服务精准匹配研究（16BSH128）”、上海市软科学研究领域重点项目“上海青年人才公共住房供应与服务机制研究”（18692104700）、北京大学-林肯中心研究基金项目“新型城镇化背景下新市民住房贫困应对机制研究”（FS-2016100107）、上海高校青年教师培养资助计划项目“生命历程视角的特大城市知识移民住房贫困精准帮扶研究”（ZZGCD16015）、广东省社科规划学科共建项目“城市住房资源分化及其社会效应：以广州为例的实证研究”（GD13XSH03）。

安身立命的本质意义，人们拥有住房产权才能最终获得一种本体论意义上的安全感（芦恒，2014）。从经济角度看，住房是中国家庭财富主要组成部分，住房产权对居民财富积累和社会地位有重要影响。从现实需求看，住房是青年获得城市户籍的“硬标准”和扎根大城市的必备条件，只有拥有住房才能真正拥有所在城市户籍，才能享受附加在住房和户籍上的教育、医疗等各种保障和福利。住房产权不仅能保障住房权，而且能够转化为求职和社会认同等层面的社会权利，而租房权却很难具有这种效果（武中哲，2014）。近年来城市房价保持高速增长，人们形容住房是快速行驶的列车，一旦错过时机就可能永远赶不上，“抢先上车”尽早获得住房产权成为居民的理性选择。城市青年的住房消费呈现仪式化倾向，对住房的认同从经济资本扩展到符号资本，甚至成为青年衡量地位差异的重要标志（闵学勤，2011）。在房价持续上涨，城市户籍权利与住房产权挂钩的制度顽固存在等因素影响下，国内出现全民性购房热潮，购房低龄化趋势明显。

21 世纪初以来，中西方许多原本受规管和补贴的住房市场变得更加自由化，青年在住房市场购房变得更加困难（Öst，2012）。1980—2009 年，美国 25—34 岁青年房租收入比超过 30% 的人群比重从 28% 增加到 41.3%，与父母同住比重从 11% 上升到 17%，其中房地产泡沫迅速膨胀时期（2005—2009 年）房租收入比迅速增加（Demos & Invincibles，2011）。2005—2011 年，英国 25 岁以下青年独立购房比例从 50% 下降到 8%，25—29 岁青年独立购房比例则从 75% 下降到 27%（Druta & Ronald，2017）。与此同时，英国租住私人住房人数从 2003 年的 220 万上升到 2013 年的 390 万，租房者中 50% 是 34 岁以下的青年（李罡、聂晨，2016）。在高房价背景下，国内城市青年购房也变得更加困难，形成了普遍的住房焦虑。有学者将住房问题与土地问题并列为 21 世纪中国两大基本问题，青年是住房问题最为弱势的社会群体（陈先奎，2013），城市住房问题在最终层次上也被认为是青年住房问题（顾海兵，1999）。

20 世纪八九十年代以来，一些学者发现除经济因素外，家庭人口特征和生命周期因素对住房产权获得具有强烈影响（Morrow-Jones，1988；Clark et al.，1994）。一项对美国和荷兰的住房研究发现，美国的住房市场是自由放任的，荷兰的住房市场则受到政府强有力的管制，在这两个差异显著的住房市场中，生命周期因素对住房权属决策的作用非常相似（Clark et al.，1994）。学者们将年龄、家庭结构、职业生涯和住房变动纳入生命历程研究框架，发展出住房生涯理论，以解释个体和家庭在改善住房过程中采取的独特步骤（吴开泽、陈琳，

2014)。住房生涯是住房状态的结果，根据住户拥有住房的产权、质量和价格等顺序定义，是与家庭状况和就业市场相并联的生涯（Clark et al.，2003）。如果把生命历程看成离开家庭、求职、生育和职业变动等一系列轨迹，这些变化伴随从依赖家庭住房到租房、搬迁、购房、换房等居住类型改变，并共同构成了住房生涯（Clark，2012）。住房生涯具有显著的简单结构，即个体在住房质量、价格和产权上呈现上升趋势。青年离家后住房生涯随着收入增加向上移动，住房拥有率逐步提高（Clark et al.，2003）。学者也强调住房生涯的复杂性、以及家庭实现住房目标路径的多样性（Lelievre & Bonvalet，1994）。

中国城市青年住房问题与住房制度改革紧密相关，住房制度改革也称为住房市场化改革，其目的在于改革公共部门主导的住房制度，实现住房商品化和货币化（Wang & Murie，1996）。住房制度改革的“差序格局”和差异化改革策略，使住房获得具有明显的时期效应和世代效应，居民的住房生涯发生深刻变化（吴开泽，2017）。我们根据CSS2011数据考察住房市场化进程中城市青年住房获得趋势，从历时态角度考察制度因素、生命事件、家庭禀赋和住房市场分化对城市青年住房获得的影响机制。

二、研究回顾和假设

（一）制度因素与青年住房获得

住房市场化采用渐进式改革方式，在依靠政府补贴的福利住房体系中引入市场机制（Huang & Clark，2002），改革进程可分为试点改革（1980—1994）、房改售房（1995—2000）和房地产市场（2001年以后）3个阶段（吴开泽，2017）。在试点改革阶段，政府推行了以试点售房、提租补贴和以售带租为内容的改革（成思危，1999）。房改售房阶段的标志是公房出售，1994年7月国务院颁布《关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发〔1994〕43号）要求加快出售公房，各地在1995年出台相关配套政策；1998年国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23号），要求停止住房实物分配、实现住房分配货币化。2001年以后，中国进入了以商品住房为主的房地产市场阶段。

在试点改革阶段，政府支持房地产业发展，鼓励开发商建设商品住房。由于改革初期住房产权的污名化效应，优势阶层在住房权属上更偏好单位公房

(王宁、陈胜, 2013), 个体户和私营企业职工等体制外职业地位较低、但收入较高的居民较早进入房地产市场购房 (Lee, 2000; 朱亚鹏, 2007)。在房改售房阶段, 单位制和再分配权力是城市住房不平等的重要机制, 体制内单位住房优势显现 (刘欣, 2005), 在福利住房体制内居住、教育与职业状况处于优势地位的精英阶层成为住房改革的赢家 (边燕杰、刘勇利, 2005; Logan et al., 2010; Walder & He, 2014)。在房地产市场阶段, 政府为体制内单位职工在住房市场购房提供了各种优惠政策 (魏万青, 2014), 单位通过发放住房补贴、缴纳住房公积金等手段继续为职工提供制度性融资支持 (王宁、张杨波, 2008)。体制内单位不仅能提供更稳定的待遇和工作保障, 还通过集资建房、建设人才公寓、出售存量公房等方式变相为职工提供购房支持 (王小乔, 2013)。城市住房改革的主要受益者是拥有城市户籍的体制内单位职工, 并未考虑外来人口。流动人口收入不高、代际财富传递有限, 也缺乏房地产市场专业知识 (Cui et al., 2016), 面临制度排斥和市场歧视双重约束, 住房拥有率更低 (蒋未文等, 2005; 王玉君等, 2014)。

从世代机遇来看, “60 后”以前世代的精英群体主要通过福利住房体系获得住房, 受房改售房政策影响, 体制内职工获得住房产权时间比体制外职工更迟。“70 后”和“80 后”主要通过房地产市场购房, 体制内单位职工得到单位的融资支持和购房支持, 住房获得优势显现。因此提出以下假设:

假设 1a: 体制内单位对各时期青年住房获得的影响系数将由负转正。

假设 1b: 体制内单位对各世代青年住房获得的影响系数将由负转正。

(二) 生命事件与青年住房获得

西方学者认为, 家庭住房喜好和住房权属选择与结婚、生育、职位变迁等生命事件紧密相关 (Clark et al., 1994)。家庭组成和职业生涯变化等并行事件影响住房权属选择和住房消费 (Fielding et al., 1992), 事件发生时机也制约着住房需求和住房支付能力 (Clark et al., 2003)。在西方, 结婚和生育等生命历程事件使家庭具有较高的稳定性, 促使家庭选择购房这种高度稳定的住房状态 (Mulder, 2006)。中国住房制度改革打破了福利住房体系单一分配模式, 增加了住房获得的新途径, 也为城市居民在生命早期购买住房提供了机遇。随着房改售房结束, 生命事件对青年住房获得的影响显现。城市适婚女性要求男性有房才结婚的比例很高且呈上升趋势 (新京报, 2015), 住房越来越成为青年组成家庭的重要条件。因此, 在中国现实情境下, 结婚更可能促使青年购房 (宋健、

李静，2015)。提出以下假设：

假设 2a：婚姻对各时期青年住房获得的正向影响越来越显著。

假设 2b：婚姻对各世代青年住房获得的正向影响越来越显著。

（三）家庭禀赋与青年住房获得

对青年来说，拥有高水平的住房是特别重要的地位标志，它表明财富的积累“超前”于同龄人（Henretta，1984）。家庭资助购房是住房代际传递的重要机制，也是辅助青年成立家庭并向成年过渡的一个重要内容，父母财富对青年购房的重要性凸显（Helderman & Mulder，2007；Öst，2012）。在英国、澳大利亚、爱尔兰、美国和日本等发达国家，青年购房越来越依赖代际支持和家庭资源（Forrest & Hirayama，2009）。有研究显示父代拥有住房会增加子代自置居所概率，父代住房价值可以测量子代住房标准的期望值（Henretta，1984），父代住房产权成为青年首次购房的重要预测指标（Öst，2012）。一项针对芬兰 25—35 岁青年群体的研究表明，家庭背景大约解释了住房产权概率变化的 11%，对单身男性住房产权的影响更明显（Karhula，2015）。此外，家庭住房累积因有效的婚姻匹配而提升，拥有住房的父母有更多机会在经济上帮助子女，如果夫妇一方父母拥有住房或提供帮助，配偶父母拥有住房或提供帮助的概率也增加（Mulder & Smits，1999；Helderman & Mulder，2007）。因此，购房是父母馈赠给青年的“理想礼物”（Druta & Ronald，2017），2009 年英国 80% 的青年置业者获得父母经济支持（李罡、聂晨，2016），1987—2006 年韩国父母赠予子女的财产中 85% 为住房资产（孙洛龟，2012），父代住房分化在子代进一步延续和发展。

在住房市场化进程中，中国城市居民住房获得经历了从依靠单位向依靠家庭经济能力转变（吴开泽，2016）。在高房价环境下，城市青年依靠自身财富积累购房越来越困难，家庭资助购房成为住房获得的重要因素（钟晓慧，2015）。父代对子代住房支持从无到有、由小变大，对住房不平等影响也日渐凸显（谌鸿燕，2017）。由于购房主要依靠家庭资本集聚，有学者发现中国收入分层和住房分层存在错位，与西方较为清晰的居住分异现象形成鲜明对照（闵学勤，2012）。中国独特的购房模式在于青年往往动用整个家庭积蓄购房，甚至出现三个家庭或六个劳动力合力购买一套住房的情况（孙立平，2007）。先赋性因素取代自致性因素成为城市青年住房获得的主要影响因素（杜本峰、黄剑焜，2014）。一项全国调查发现约三分之一的青年依靠父母资助解决住房问题（风笑

天,2011),广州调查显示“80后”家庭资助购房比例为64.65%,如果把两代人共同拥有住房视为家庭资助,家庭资助购房比例达到80%(吴开泽,2016,2017)。随着房价持续上涨,家庭禀赋差异对城市青年住房分化的影响更显著,能够资助子女购房的父母往往经济地位较高或者来自城市,平民或贫民后代无法从家庭中得到更多经济资助和社会资源(朱迪,2012)。在大城市有数百万“80后”大学生“蚁族”聚居在城中村,具有“高智、弱小、群居”的特点(廉思、张琳娜,2011)。对此提出以下假设:

假设3a: 家庭禀赋对各时期青年住房获得的影响越来越显著。

假设3b: 家庭禀赋对各世代青年住房获得的影响越来越显著。

(四) 城市分化与青年住房获得

住房市场化改革与地区市场化程度密切相关,地区市场化程度和经济发展水平越高,住房改革越深入,住房市场发育就更完善(胡蓉,2012)。我国市场化进程有较大地域差异,总体上东部地区市场化程度高,中部和西部地区市场化程度低(王小鲁等,2016)。住房市场区域变化趋势具有阶段性特征,经济高速增长阶段呈现同涨同跌的区域趋同化趋势,经济放缓后区域分化态势显现并将日益明显(任荣荣,2016)。2008年金融危机以后,北上广深和部分省会城市住房价格持续上涨,地级和县级城市住房供给过剩(任兴洲等,2014)。

在试点改革和房改售房阶段,一线城市由于人口多、住房紧缺,住房产权获得更为困难。在房地产市场阶段,购房既是消费决策也是投资决策(Clark et al., 1994),住房价格、房价上涨率和贷款利率对购房行为有显著影响(Ermisch & Di Salvo, 1996)。房价快速上涨可能导致两个相反的结果:降低低收入家庭和年轻家庭住房拥有率,也可能鼓励人们在面对房价持续上涨的情况下尽早购房(Elliott & Wadley, 2013)。2001年以后,房价持续上涨使住房财富效应凸显,在各种促进住房消费政策和金融杠杆作用下,居民住房投资意识强烈(吴开泽,2016)。在区域住房市场分化影响下,一线城市经济发展水平和房价水平更高,居民理财观念和投资理念比中小城市更为积极。此外,在一线城市高度细致化的户籍制度设置中,青年移民的高学历仅能换得“不完全市民资格”,只有购买住房后才可能获得城市的“完全市民资格”(刘刚等,2011)。在这些因素影响下,一线城市生活的家庭支持青年子代尽早尽快购买首套房。对此提出以下假设:

假设4a: 一线城市对各时期青年住房获得的影响系数将由负转为正。

假设 4b：一线城市对各世代青年住房获得的影响系数将由负转为正。

三、数据和模型

（一）数据来源和调查设计

论文采用 2011 年中国社会状况综合调查数据（CSS2011），该调查采用多阶段混合概率抽样方式，抽取了全国 28 个省市自治区的 100 个县（市、区）和 5 大城市所辖的 480 个村（委会），共入户访问了 7 036 位年满 18 周岁及以上的城乡居民。我们删除了居住地为乡镇和农村、以及村居类型为村委会的样本，也剔除了由农村社区转为城市社区的自建房样本，只分析调查地为县城以上城市社区，剩余样本为 3 124 户。

CSS2011 调查了家庭住房拥有情况，并采用回溯性方法详细询问了受访家庭的住房史。在纵贯数据处理时，根据家庭住房史对 1980—2011 年 32 年间年龄在 15—35 岁的调查对象建立人—年数据组，将 32 个文件汇合后共有 37 221 个人—年数据，样本量 2 813 户。

（二）变量说明

因变量指住房产权，住房特指调查所在城市范围内的住房，不包括农村或外省城市住房，住房产权以受访者或其配偶拥有该住房的全部产权或部分产权作为认定标准。我们将房改房、经济适用房、商品住房和城市私房等设为 1，将租赁住房设为 0。

自变量：教育程度折合为教育年限后用于模型分析，折算标准如下：未上过学 = 0，小学以下 = 6 年，初中以下 = 9 年，高中/中专 = 12 年，大学专科为 15 年，大学本科为 16 年，硕士及以上为 19 年；观察期未完成学业的根据实际年限调整。户籍地分为外地农村、外地城镇、本地农村和本地城镇。工作单位分为国有机构（含行政机关和事业单位）、国有和集体企业、私营和三资企业及其他体制外单位。先赋性因素操作化为父辈教育程度，父亲教育程度缺失用母亲教育程度补齐，父母均缺失采用配偶父母教育程度补齐，父辈教育程度划分为初中及以下、高中或中专、大专及以上。自致性因素操作化为管理者、技术人员和普通职工。城市类型划分为北上广深、其他省会城市和直辖市、地级以下城市。房改进程分为试点改革（1980—1994 年）、房改售房（1995—2000 年）和房地产市场（2001—2011 年）3 个阶段。世代划分为 1969 年及以前出生

世代、1970—1979 年出生世代、1980 年以后出生世代。

(三) 模型和方法

在事件史模型中，将风险起始年份设定为 1980 年，风险年龄为 15 岁，获得住房产权后就退出风险集，风险期内的样本数为 2 605 个，人-年数为 36 555 个。采用列删方法删除相关变量缺失值，纳入模型的青年样本数为 2 561 个，人-年数为 32 815 个，有 652 个样本获得住房产权，风险率为 0.2545。相关变量描述性统计如表 1 所示。

经过对原数据的重新设置，离散时间事件史模型可以通过常规的二分变 Llogit 模型来估计，模型表达式如下：

$$\ln \frac{p(t)}{1-p(t)} = b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k \quad (1)$$

以上模型中 $p(t)$ 是风险率，即观察个体在时间 t 事件发生的几率。 $\ln \frac{p(t)}{1-p(t)}$ 是对风险率作 Logit 变换。 $X_1, \dots, X_k$ 是一组解释变量， $b_1, \dots, b_k$ 是每个解释变量对应的回归系数。

表 1 主要变量的描述统计

定类变量			定类变量		
	人年数	百分比		人年数	百分比
住房产权			生育		
无产权	32 163	98.01	未生育	22 840	69.60
有产权	652	1.99	已生育	9 975	30.40
	人年数	百分比		人年数	百分比
出生世代	人年数	百分比	单位类型		
1969 年以前	15 949	48.60	体制外单位	20 940	63.81
1970—1979 年	10 476	31.92	国有机构	4 468	13.62
1980 年以后	6 390	19.47	国有和集体企业	7 407	22.57
时期			职业身份		
1980—1994 年	16 937	51.61	普通职工	27 691	84.39
1995—2000 年	6 643	20.24	管理者	2 719	8.290
2001—2011 年	9 235	28.14	技术人员	2 405	7.330

◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

(续上表)

定类变量			定类变量		
性别			户籍地		
女性	17 368	52.93	外地农村	3 631	11.07
男性	15 447	47.07	外地城镇	3 263	9.940
政治面貌			本地农村	5 305	16.17
非中共党员	30 522	93.01	本地城镇	20 616	62.82
中共党员	2 293	6.99	父辈教育程度		
婚姻状况			初中及以下	26 961	82.16
非在婚	17 946	54.69	高中或中专	4 034	12.29
在婚	14 869	45.31	大专以上	1 820	5.55
城市类型			连续变量	平均值	标准差
北上广深	6 158	18.77	受教育年限	9.70	3.75
省会城市和直辖市	7 613	23.20	年龄	24.51	5.88
地级以下城市	19 044	58.03	年龄平方/100	6.35	2.93

资料来源：作者自制。

四、城市青年住房获得变迁情况描述

(一) 住房获得时期差异

城市住房获得具有显著的时期效应，城市居民住房获得集中在房改售房和房地产市场阶段，青年住房获得主要在房地产市场阶段。试点改革阶段（1980—1994年）住房获得数量较低；房改售房阶段（1995—2000年）数量上升；房地产市场阶段中，2001—2009年数量维持在高位，2010—2011年住房获得数量迅速下降。在住房市场化进程中，城市居民住房获得途径经历了家庭自建、单位分配和市场购房的变化，青年住房获得途径主要以市场购房为主。城市居民住房获得主要受房改售房政策和房地产市场影响，青年住房获得主要受房地产市场波动的影响。

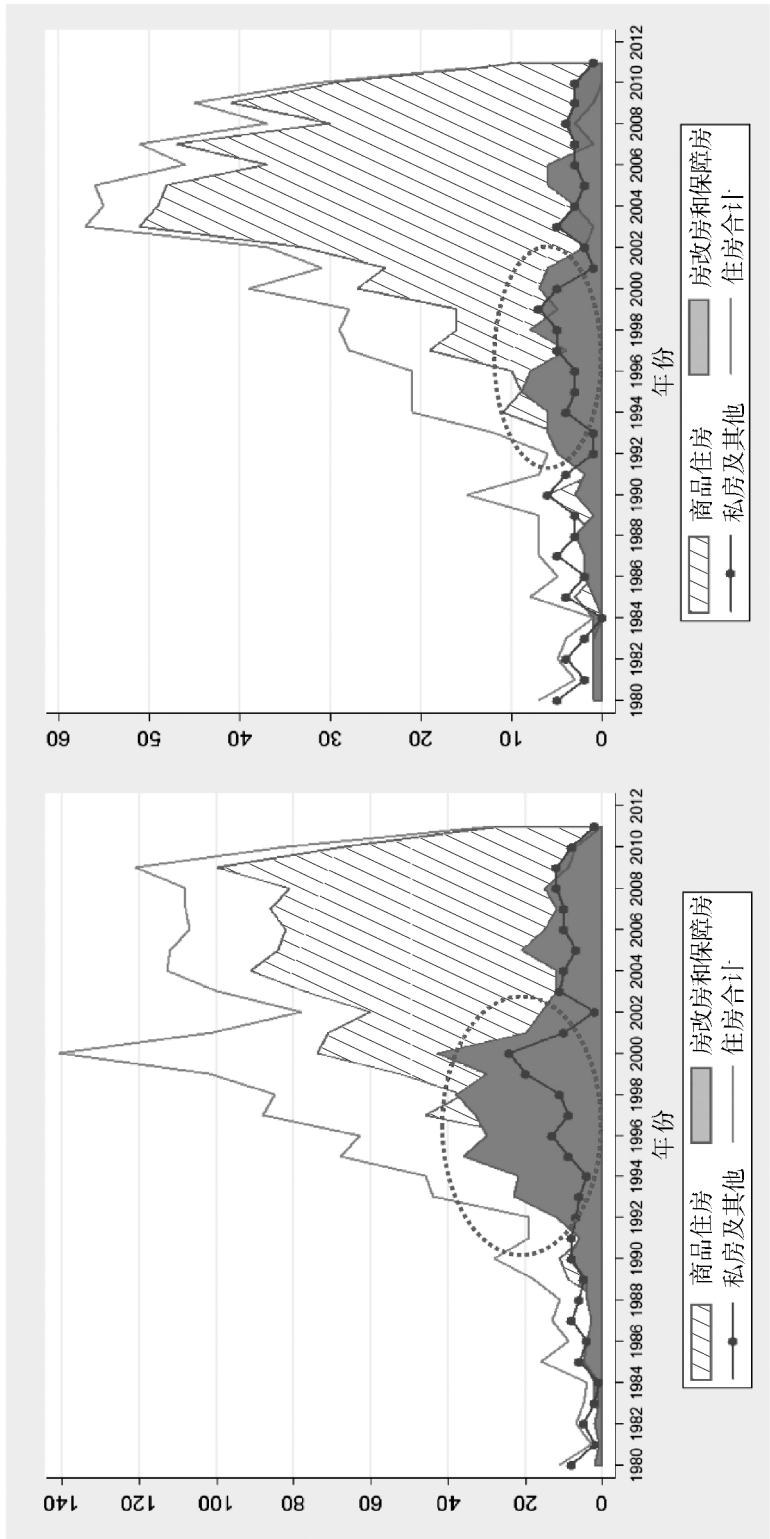


图1 1980—2011年城市居民（左）和青年（右）住房获得数量和类型图

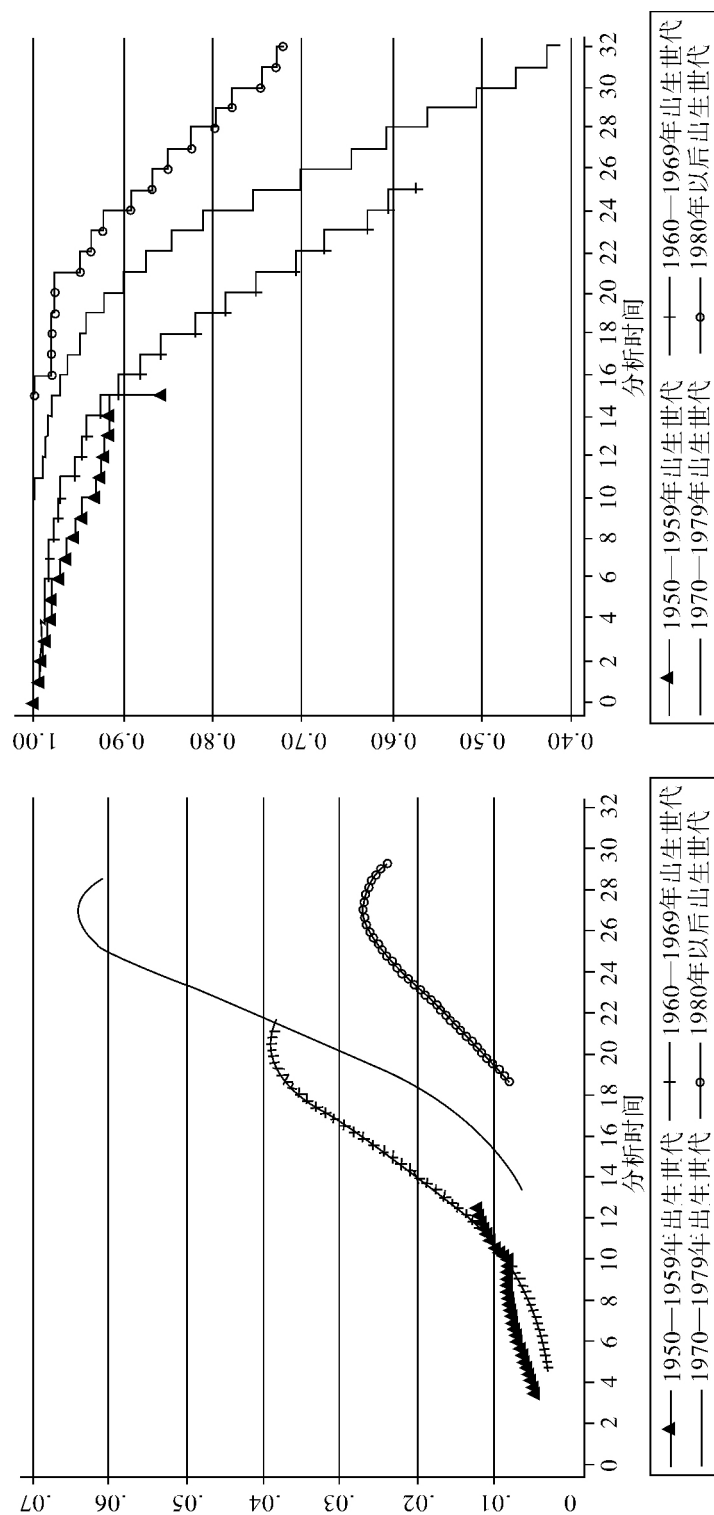


图2 各世代青年首套住房风险和生存估计图

资料来源：作者自制。

（二）住房获得的世代差异

在观察期内，城市青年住房获得风险率呈“倒U型”趋势，试点售房和房改售房阶段（1990—2000年）稳步增长，房地产市场阶段逐步下降。各世代住房获得风险率也呈“倒U型”趋势：“50后”的青年时期主要处于试点改革时期，住房获得的风险率低；“60后”的青年时期主要处于试点改革和房改售房时期，住房获得风险率显著上升；“70后”的青年时期主要处于房改售房和房地产市场时期，住房获得风险率是各世代中最高的；“80后”在房改售房结束后进入观察期，风险率在房价平稳增长阶段稳步增长，在房价快速上升阶段逐步下降。

KM 累积生存估计图显示，各世代住房自有率在房改售房和房地产市场时期持续上升。各世代青年时期的住房拥有率分化明显，“50后”在青年时期住房自有率低于10%，“60后”在青年时期住房自有率接近45%，“70后”接近60%，“80后”约为30%。

（三）住房获得的城乡差异

青年住房获得的户籍和地域差异明显，其中城镇户籍青年住房拥有率为57.15%，农村户籍青年为32.22%。事件史模型风险估计图和KM生存估计图显示，城乡户籍青年住房获得差异随市场化改革进程而扩大，具有显著的时期效应。在试点改革阶段，城乡户籍青年住房拥有率差异不明显，但本地青年住房拥有率显著高于外地青年。在房改售房阶段，本地青年和外地城镇青年住房拥有率迅速提升，外地农村户籍青年住房拥有率增长缓慢。在房价平稳上涨的2001—2005年，本地城镇青年与其他青年群体住房差异持续扩大，外地城镇户籍青年住房获得风险率超过本地农村户籍青年。2005年以后，青年住房获得风险率随着房价上涨普遍下降。青年住房获得生存率显示，本地城镇户籍青年住房拥有率最高，其次为本地农村和外地城镇户籍青年，外地农村户籍青年住房拥有率最低。

（四）生命事件与住房获得

住房制度改革提供了新的住房获得途径，为“70后”和“80后”在生命早期阶段获得住房产权提供新机遇。CSS2011数据显示，“50后”获得首套产权住房的平均年龄为44岁，“60后”平均购房年龄为35—38岁，“70后”为到28—32岁，“80后”下降到21—24岁。“80后”城市青年往往在家庭资助下跨越租房阶段直接购房，其住房生涯具有低龄化和跳跃式的特征。不同类型城市“80后”平均购房年龄呈分化趋势，一线城市“80后”购房年龄明显小于其他城市。

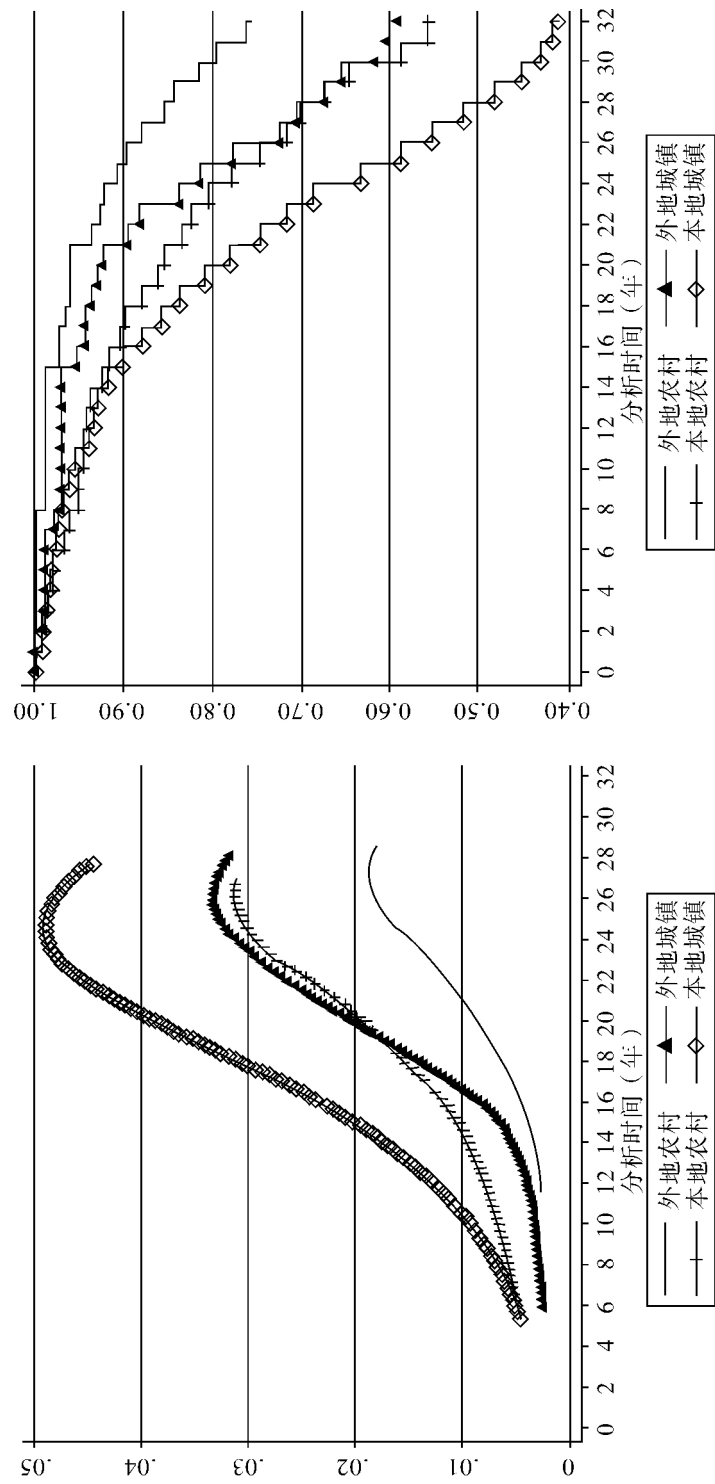


图3 城乡户籍青年首套房风险估计和生存估计图

资料来源：作者自制。

表 2 不同城市居民获得首套房平均年龄

世代 (出生年份)	1949 年 以前	1950— 1959 年	1960— 1964 年	1965— 1969 年	1970— 1974 年	1975— 1979 年	1980— 1984 年	1985 年 以后
北上广深	56	45	38	35	33	27	23	18
其他省会城市和直辖市	57	44	37	36	32	28	25	23
地级以下城市	53	44	39	35	32	28	24	21
合 计	55	44	38	35	32	28	24	21

资料来源：作者自制。

随着住房市场化推进，城市居民首套房获得受结婚等生命事件影响越来越强烈，在结婚当年获得住房产权的概率显著提升。在整个观察期内，“70 后”在结婚当年和前一年获得住房产权的比例分别为 8% 和 10%，“80 后”的比例上升为 18% 和 25%。

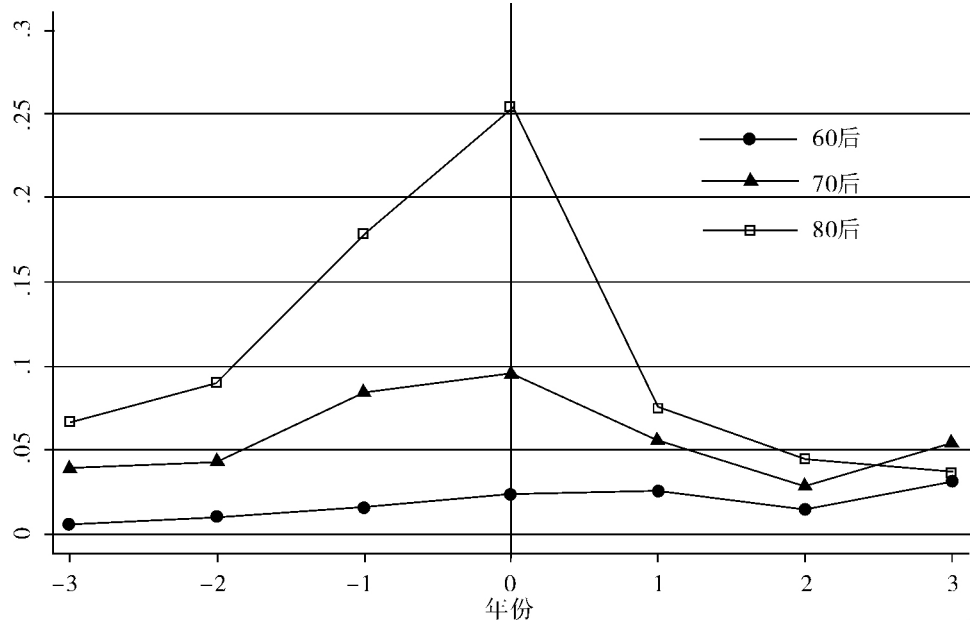


图 4 各世代初婚前后获得住房产权概率图

资料来源：作者自制。

五、城市青年住房获得的时期和世代差异分析

我们从时期和世代角度考察制度因素、生命事件、家庭禀赋和地区市场化水平对青年住房获得的影响。

（一）青年住房获得的时期差异

1. 制度因素影响的时期差异

在住房市场化进程中，以单位制和户籍制为代表的制度因素影响青年住房获得，体制内外单位之间、本地居民和外来移民间的住房产权差异显著。表3显示，试点改革阶段青年住房获得的城乡和地域差异不明显，本地青年有优势但不显著。房改售房阶段本地青年和新市民住房差异显著，本地城镇户籍青年优势最为明显，房地产市场阶段本地青年与移民住房差异进一步扩大。从单位影响来看：试点改革阶段体制内单位系数为负，体制内优势群体不会选择在该时期购房；房改售房阶段体制内单位系数由负转为正，国有企业系数还通过显著性检验；2001年以后国有机构、国有企业的系数分别为0.397和0.386且影响显著。这反映住房市场化初期具有平等化效应，体制外单位职工能从住房市场发展获益，随着房改售房结束和房价上涨，体制内单位住房优势得到显化和强化。假设1a得到验证。

2. 生命事件影响的时期差异

各时期青年住房获得均受到年龄、婚姻等生命事件的强烈影响。在试点改革阶段年龄的影响系数不显著，1995年以后年龄系数显著为正。在房地产市场阶段，年龄平方的系数显著为负，反映青年住房获得呈现“倒U型”和低龄化趋势。生育在不同时期的影响系数均为负数，试点改革和房改售房阶段的系数不显著，房地产市场阶段的系数通过显著性检验。婚姻对青年住房获得影响系数为正，试点改革阶段和房地产市场阶段系数显著；房改售房阶段居民住房获得受单位住房资源拥有量影响，婚姻影响系数变得不显著。假设2a未能得到验证。

3. 先赋和自致因素影响的时期差异

教育程度在各个时期的系数为正，在房地产阶段系数影响显著，教育对住房获得的重要性随住房市场化推进而凸显。在市场化不同时期，管理人员和技术人员的影响系数为正，管理者的系数通过显著性检验。父辈教育程度对子代住房获得的影响系数显示，高中教育程度的系数为正但不显著，大专以上教育程度的系数逐渐增大，在房地产市场阶段通过显著性检验。全样本模型显示，父辈大专以上教育程度比率为1.44倍（ $e^{0.368}$ ）且通过显著性检验。由此可见，先赋性因素对子代住房获得越来越重要，受教育程度更高的父辈更有可能资助青年子女购房。假设3a得到验证。

4. 各时期青年住房获得的城市差异

各时期青年住房获得的城市差异不显著,从系数符号来看,北上广深在试点改革和房改售房阶段的系数为负数,在房地产市场阶段的系数由负变正,省会城市和直辖市的影响系数均为负数。由此可见,地区市场化水平影响居民购房理念并对青年住房获得产生影响,在房价持续上涨和刚性户籍制度的推动下,一线城市青年购房时间更早。假设 4a 得到验证。

表 3 住房市场化不同时期城市青年住房获得事件史分析

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4
	1994 年以前	1995—2000 年	2001 年以后	全部样本
时期 (1994 年以前为参考)				
1995—2000 年				1.309 *** (0.133)
2001—2011 年				2.060 *** (0.123)
性别 (男 = 1)	-0.110 (0.207)	-0.103 (0.173)	-0.201* (0.109)	-0.158* (0.083)
年龄	0.230 (0.204)	0.307* (0.174)	0.382 *** (0.129)	0.330 *** (0.091)
年龄平方	-0.407 (0.378)	-0.435 (0.317)	-0.615 *** (0.234)	-0.523 *** (0.166)
党员身份 (是 = 1)	0.0576 (0.316)	-0.486 (0.320)	0.186 (0.192)	0.0126 (0.143)
受教育年限	0.0148 (0.035)	0.0269 (0.032)	0.109 *** (0.022)	0.0719 *** (0.016)
婚姻 (已婚 = 1)	1.050 *** (0.321)	0.142 (0.267)	0.878 *** (0.161)	0.691 *** (0.125)
生育 (是 = 1)	-0.0209 (0.229)	-0.0447 (0.229)	-0.412 *** (0.145)	-0.246 ** (0.106)
户籍地 (外地农村为参照)				
外地城镇	-0.0407 (0.784)	0.0868 (0.604)	0.128 (0.250)	0.152 (0.219)

◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

(续上表)

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4
	1994 年以前	1995—2000 年	2001 年以后	全部样本
本地农村	0.741 (0.640)	0.782 (0.509)	0.674*** (0.227)	0.675*** (0.194)
本地城镇	0.718 (0.610)	0.975** (0.481)	0.665*** (0.208)	0.734*** (0.180)
单位 (体制外单位为参照)				
国有机构	-0.127 (0.346)	0.194 (0.285)	0.386** (0.165)	0.253* (0.131)
国有企业	-0.0772 (0.264)	0.510** (0.225)	0.395** (0.161)	0.319*** (0.116)
职业身份 (普通职工为参照)				
管理人员	0.630** (0.295)	0.732*** (0.232)	0.405*** (0.153)	0.531*** (0.116)
技术人员	0.314 (0.386)	0.390 (0.296)	0.235 (0.165)	0.329** (0.132)
父辈教育 (初中以下为参考)				
高中或中专	0.195 (0.343)	0.225 (0.224)	-0.0304 (0.144)	0.0828 (0.113)
大专以上	0.241 (0.480)	0.233 (0.296)	0.364* (0.186)	0.368** (0.146)
城市类型 (地级以下城市为参照)				
北上广深	-0.377 (0.303)	-0.0124 (0.249)	0.167 (0.157)	-0.0123 (0.119)
省会城市和直辖市	-0.228 (0.253)	-0.139 (0.225)	-0.135 (0.140)	-0.157 (0.107)
系数	-9.505*** (2.608)	-10.10*** (2.301)	-11.01*** (1.681)	-11.88*** (1.186)
人年数	16 937	6 643	9 235	32 815
Pseudo R2	0.0438	0.0741	0.1086	0.1360

注：显著性水平：* $p < 0.10$ ，** $p < 0.05$ ，*** $p < 0.01$ (双尾检验)；括号内为标准误。
资料来源：作者自制。

（二）青年住房获得的世代差异

1. 制度因素影响的世代差异

制度因素持续影响各世代青年住房获得。表4显示,1969年以前出生的世代中住房获得的地域差异显著,本地农村户籍和城镇户籍青年获得住房比率分别为4.19倍($e^{1.432}$)和3.39倍($e^{1.220}$)。“70后”群体中,青年住房获得的地域差异减少,但本地城镇青年仍具有显著优势。“80后”群体中,住房获得地域差异增大,本地城镇和农村青年的比率分别为1.93倍($e^{0.659}$)和1.63倍($e^{0.490}$)且影响显著。单位影响系数显示:1969年以前出生的世代中体制内单位影响系数为负,“70后”群体中,国有机构影响系数为正,国有企业影响系数为正且通过显著性检验。“80后”群体中,体制内单位的影响系数为正且非常显著。1969年以前出生的世代中,体制内单位职工主要从单位获得福利住房使用权,体制外单位职工可以通过自建住房和市场购房等方式获得住房产权,从而在住房产权上具有“优势”。房改售房结束以后,体制内单位的住房优势得到显化和强化。以“80后”为例,国有机构和国有企业比率分别为2.61倍($e^{0.958}$)和2.31倍($e^{0.835}$)且非常显著。假设1b得到验证。

2. 生命事件影响的世代差异

年龄影响系数显示,所有世代住房自有率随着年龄增长而提高。年龄对“60后”住房获得影响系数不显著,对“70后”和“80后”有显著正向影响。年龄平方对“70后”和“80后”有显著负向影响,这反映购房低龄化趋势明显。婚姻状况变化影响显著,青年往往在结婚当年发生住房权属转变。婚姻对年轻世代的影响系数更大,初婚对“60后”“70后”和“80后”的系数分别为0.505、0.524和1.372且影响显著。生育对“60后”的住房产权获得有显著正向影响,对“70后”和“80后”具有显著负向影响。由此可见,住房市场化提供了在生命早期阶段获得住房的可能性,年轻世代获得住房的生命阶段普遍提前,即“60后”购房生育,“70后”和“80后”购房结婚。假设2b得到验证。

3. 先赋和自致因素影响的世代差异

表4显示,教育对不同世代青年住房获得具有显著正向影响,受过高等教育的青年更容易获得住房产权。职业地位对“60后”和“70后”青年住房获得有正向影响,“70后”管理者和技术人员的系数分别为0.606和0.481且影响显著,“80后”管理者和技术人员的系数不显著。职业地位影响系数的世代变化趋势显示,在高房价背景下“80后”青年独立购房可能性减少。父辈大专以

◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

上教育程度对子代住房获得的影响系数为正但不显著，假设 3b 没有得到验证。全样本模型显示父辈教育程度对子代住房获得具有正向影响，父辈大专以上教育程度的影响系数为 0.427 且通过显著性检验。从整体上看，自致性因素对住房获得影响减弱，家庭禀赋的影响也不显著，但模型 4 仍显示受教育程度更高父辈更有可能资助青年子女购房。

4. 各世代住房获得的城市差异

各世代青年住房获得城市差异显示，随着住房制度改革的推进，地区市场化水平影响青年住房获得。北上广深对“60 后”青年的系数显著为负，对“70 后”的系数为负但不显著，对“80 后”的系数为 0.586 且通过显著性检验。假设 4b 得到验证。这反映一线城市“80 后”青年购房年龄更小、购房比率更高。高房价加剧一线城市青年住房分化，当部分青年在家庭支持下提前购房时，家庭财富有限的青年购房越来越困难，这可能是青年住房焦虑的社会原因。

表 4 不同世代城市青年住房获得事件史分析

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4
	1969 年以前	1970—1979 年	1980 年以后	全部样本
世代 (1969 年前为参照)				
1970—1979 年				1.359 *** (0.103)
1980 年以后				1.893 *** (0.142)
性别 (男 = 1)	-0.0444 (0.153)	-0.161 (0.123)	-0.260 (0.184)	-0.159* (0.083)
年龄	0.162 (0.207)	0.638 *** (0.162)	1.037 *** (0.301)	0.348 *** (0.090)
年龄平方	-0.0987 (0.360)	-0.898 *** (0.292)	-2.141 *** (0.657)	-0.430 *** (0.165)
党员身份 (是 = 1)	-0.105 (0.230)	0.168 (0.208)	-0.327 (0.459)	0.00266 (0.142)
受教育年限	0.0722 *** (0.026)	0.0918 *** (0.025)	0.0943 *** (0.036)	0.0947 *** (0.016)

住房制度改革与中国城市青年住房获得◆

(续上表)

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4
	1969 年以前	1970—1979 年	1980 年以后	全部样本
婚姻 (已婚 = 1)	0.505 [*] (0.268)	0.524 ^{***} (0.175)	1.372 ^{***} (0.242)	0.634 ^{***} (0.125)
生育 (是 = 1)	0.329 [*] (0.179)	-0.390 ^{**} (0.156)	-0.642 ^{**} (0.286)	-0.144 (0.104)
户籍地 (外地农村为参照)				
外地城镇	0.912 (0.663)	0.279 (0.318)	-0.272 (0.386)	0.0774 (0.219)
本地农村	1.432 ^{**} (0.611)	0.428 (0.286)	0.659 ^{**} (0.334)	0.597 ^{***} (0.194)
本地城镇	1.220 ^{**} (0.597)	0.762 ^{***} (0.268)	0.490 [*] (0.284)	0.626 ^{***} (0.180)
单位 (体制外单位为参照)				
国有机构	-0.419 [*] (0.240)	0.149 (0.191)	0.958 ^{***} (0.276)	0.192 (0.130)
国有企业	-0.296 (0.186)	0.299 [*] (0.170)	0.835 ^{***} (0.290)	0.164 (0.115)
职业身份 (普通职工为参照)				
管理人员	0.570 ^{***} (0.202)	0.602 ^{***} (0.164)	-0.0049 (0.325)	0.500 ^{***} (0.115)
技术人员	0.147 (0.275)	0.505 ^{***} (0.187)	0.00076 (0.288)	0.260 ^{**} (0.132)
父辈教育 (初中以下为参考)				
高中或中专	0.509 ^{**} (0.226)	-0.156 (0.169)	0.213 (0.218)	0.114 (0.114)
大专以上	0.462 (0.318)	0.244 (0.199)	0.0998 (0.339)	0.427 ^{***} (0.146)
城市类型 (地级市以下为参照)				
北上广深	-0.374 [*] (0.225)	-0.145 (0.181)	0.586 ^{**} (0.247)	-0.102 (0.117)

◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

(续上表)

	模型 1	模型 2	模型 3	模型 4
	1969 年以前	1970—1979 年	1980 年以后	全部样本
省会和直辖市	-0.214 (0.189)	0.00257 (0.153)	-0.452 [*] (0.261)	-0.219 ^{**} (0.107)
系数	-10.54 ^{***} (2.917)	-15.75 ^{***} (2.189)	-17.75 ^{***} (3.358)	-12.82 ^{***} (1.184)
人年数	15 949	10 476	6 390	32 815
Pseudo R ²	0.0701	0.1514	0.1490	0.1204

注：显著性水平：^{*} $p < 0.10$ ，^{**} $p < 0.05$ ，^{***} $p < 0.01$ （双尾检验）；括号内为标准误。

资料来源：作者自制。

六、结论和讨论

（一）结论：住房制度改革如何影响青年住房获得

住房市场化改革以来，城市房价长期保持快速上涨，住房财富效应凸显，人们意识到一旦在住房资源上处于弱势，就可能在社会各方面处于不利地位，最终陷入贫困的恶性循环。城市居民权利还往往与户籍和住房挂钩，住房成为青年在城市落户、组成家庭和子女教育的重要条件。在户籍制度顽固存在和房价持续上涨等因素影响下，许多青年跨越租房阶段直接购房，呈现购房低龄化趋势，从而展现出与西方相异的住房生涯。住房市场化进程中，本地青年和移民之间，体制内外单位之间，不同家庭禀赋之间的住房分化加剧。

在住房制度变迁过程中，不同世代青年群体的住房获得受生命历程因素和制度因素的影响。“60后”“70后”和“80后”青年的住房获得受初婚和初育的强烈影响，其中“60后”受初婚和初育影响，“70后”和“80后”受初婚强烈影响，这反映住房市场化使生命历程因素作用显化。城市住房获得的地域差异明显，本地青年和外地青年的住房产权差异在不同世代和时期长期存在。单位因素的时期差异显示，体制内单位职工在住房市场化早期阶段的住房获得上没有优势，在房地产市场阶段住房优势得到显化和强化。单位因素的世代差异显示，体制内单位对“60后”的住房获得的影响系数为负，对“70后”的影响系数为正，对“80后”群体的系数为正且通过显著性检验。体制内单位的时期和世代差异显示，体制内单位青年职工的住房优势随市场化推进而凸显。

这也许是在多年的市场化改革以后，青年仍将进入体制内单位作为职业首选的重要原因。

职业地位对不同时期青年住房获得有显著正向影响，房地产市场阶段的系数有所下降。职业地位对“60后”和“70后”住房获得影响显著，对“80后”影响不显著，这说明“80后”购房更多依靠家庭支持。家庭禀赋因素的世代效应显示，父辈教育程度对不同世代青年住房获得影响不显著，但有高等教育背景的父辈更有可能资助子女购房。父辈高等教育的时期效应显示，父辈高等教育的影响系数由不显著到显著，家庭禀赋对青年住房获得的影响进一步增强。调查数据显示80后呈现购房低龄化和购房比例低并存的现象，这说明家庭禀赋差异是青年住房不平等的重要因素，有家庭支持的“啃老族”在住房财富积累中占据优势，没有家庭支持的“老啃族”则陷入了劣势累积的恶性循环。那些获得家庭支持购房的青年，跨越了财富累积的初始阶段，购房年龄呈现低龄化趋势，从而更容易获得更多套住房；家庭经济地位较低的青年购房变得越来越困难，甚至购房无望。

由于住房是青年世代组成家庭的必要条件，“无房不嫁”的社会压力普遍存在，那些拥有住房或无购房压力的青年在婚姻竞争中具有优势，青年的住房优势转为婚姻优势。住房分化还会影响子代的受教育机会，从而引发子代教育不平等。住房通过代际传递使父代住房不平等在子代被延续和扩大，住房可能成为阶层再生产的机制。有研究认为城市住房分层结构形成了一个从低到高的无产权房阶层、有产权房阶层和多产权房阶层构成的“三阶五级式”结构（刘祖云、毛小平，2012）。在财富效应的影响下，住房分化还会转化并加剧居民财富分化，如果住房分化趋势得不到遏制，住房分层结构将被固化，中国有可能形成由住房资源决定一切的“房地产阶级社会”（芦恒，2014）。这种阶层固化的定型化社会将限制青年无房阶层的向上流动，住房分层结构和社会结构有可能呈现刚性化。

（二）讨论：住房政策如何保障青年居住权

青年住房获得影响因素变化从一个侧面反映住房市场化趋势和困境。早期住房市场化改变了居民只能从单位获得住房的状况，形成了家庭自建、单位集资和市场购买等多种渠道，为体制外单位职工提供住房机遇，从而呈现住房平等化现象。随着房改售房结束和房地产业确立为支柱性产业，住房由多元供给变为房地产市场一元供给。完全市场化的住房政策加剧住房问题严峻性，那些拥有制度和家庭支持的个体成为市场化获益者，反之可能成为失利者。城市住

◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

房市场竞争越激烈、房价涨幅越快，住房和财富分化就越明显，城市青年住房问题也就越严重，这也是一线城市购房低龄化趋势更为明显、住房焦虑严重的社会原因。随着房价上涨和购房门槛提高，住房问题阻碍外来人口市民化进程，成为新型城镇化进程的主要障碍。

为解决青年住房问题，政府应该改革和完善住房政策，克服住房过度市场化的弊端，让住房回归解决居民居住问题的社会功能，从而有效保障居民居住权利。深刻理解房改“初心”有助于解决青年住房问题，改革初期通过鼓励开发商、企业和私人建房，有效激发了市场和社会活力，形成多主体住房供应模式。住房政策制定者应深入研究政府、市场和社会等多元主体在住房供应中的行动逻辑，明确各主体的政策定位、职能划分和分工协作。在此基础上，构建政府主导保障、市场主体供应、社会协同保障住房供应体系，充分发挥政府保障功能、市场调节功能和社会互助功能的协同效应，增强包括青年在内的城市常住居民居住权保障综合效应。

各时期青年住房获得情况表明，单一住房供应主体和单一住房产权种类都难以有效解决青年住房问题。解决城市住房问题应构建租购并举的住房产品体系，提供货币补贴、租赁型和销售型等住房产品种类。欧洲国家居民住房拥有率普遍不高，例如德国的住房拥有率为46%，挪威为53%，瑞典为41%，丹麦为49%（Scanlon & Whitehead, 2015），但通过建设社会住房和发展住房租赁市场等措施，欧洲国家较好地解决了住房问题。由此可见，有效兼顾社会功能和市场功能的住房制度不仅能有效解决住房问题，而且能够避免贫富分化。建立租购并举的产品体系需要解决两个问题：一是租赁住房和销售住房拥有相对均等的社会权利，二是两类产品有相应的政策扶持和保障体系。因此，政府应该统筹对将教育、医疗、社保等权利附加在住房产权上的不合理政策进行改革，使租客享有相对均等的居住权利和市民权利，使“租售同权”落到实处。政府也应系统考虑产权型和租赁型住房产品的配套政策，在土地供应、财政支持和税收减免等方面支持租赁型住房供应，保障住房供应体系的长效性。

参考文献

- 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, 3: 82-98.
- 陈先奎(2013). 住房问题决定人心向背和天下兴亡. 环球网: http://opinion.huanqiu.com/opinion_china/2013-11/4528285.html. 2018年4月10日访问.
- 成思危(1999). 中国城镇住房制度改革——目标模式与实施难点. 北京: 民主与建设出版社.
- 杜本峰、黄剑焜(2014). 城市青年住房分层形成机制研究——基于先赋因素和自致因素的分

- 析. 北京社会科学, 9: 67-77.
- 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·人文科学·社会科学版), 1: 73-81.
- 顾海兵(1999). 城市青年住房问题的诊断与处置. 首都经济, 10: 17-20.
- 胡蓉(2012). 市场化转型下的住房不平等: 基于 CGSS2006 调查数据. 社会, 1: 126-151.
- 蒋未文、庞丽华、张志明(2005). 中国城镇流动人口的住房状况研究. 人口研究, 4: 16-27.
- 李罡、聂晨(2016). 英国青年住房的路径变迁、政策支持及其启示. 中州学刊, 6: 72-79.
- 廉思、张琳娜(2011). 转型期“蚁族”社会不公平感研究. 中国青年研究, 6: 15-20.
- 刘欣(2015). 中国城市的住房不平等. 载《复旦社会学评论(第一辑)》. 上海: 上海三联书店.
- 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, 2: 94-109.
- 刘刚、邓蕾、李子(2011). “城市开发”背景下的青年购房行为研究——来自上海的调查. 中国青年研究, 5: 71-76.
- 芦恒(2014). 房地产与阶层定型化社会——读《房地产阶级社会》. 社会, 34(4): 229-242.
- 闵学勤(2011). 空间拜物: 城市青年住房消费的仪式化倾向. 中国青年研究, 1: 36-41.
- 闵学勤(2012). 社会分层下的居住逻辑及其中国实践. 开放时代, 1: 110-118.
- 任荣荣(2016). 住房市场区域分化——日本经验的启示. 中国投资, 1: 107-109.
- 任兴洲、刘卫民、邵挺(2014). 当前房地产市场运行中需要高度重视的问题和风险点. 首都经济贸易大学学报, 4: 5-11.
- 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, 4: 119-142.
- 孙洛龟(2012). 房地产阶级社会. 芦恒译. 南京: 译林出版社.
- 孙立平(2007). 高房价与当代中国社会结构. 新远见, 9: 124-127.
- 宋健、李静(2015). 中国城市青年的住房来源及其影响因素——基于独生属性和流动特征的实证分析. 人口学刊, 6: 14-24.
- 王宁、张杨波(2008). 住房获得与融资方式. 广东社会科学, 1: 164-170.
- 王宁、陈胜(2013). 中国城市住房产权分化机制的变迁——基于广州市(1980—2009)的实证研究. 兰州大学学报(社会科学版), 4: 1-12.
- 王小鲁、余静文、樊纲(2016). 中国市场化八年进程报告. 人民论坛网: <http://www.rmlt.com.cn/2016/0414/423199.shtml>. 2018年4月10日访问.
- 王小乔(2013). 福利房”是怎样建成的: 集资房禁令并未禁止政府部门以市场运作方式分房. 南方周末: <http://www.infzm.com/content/90238>. 2018年4月10日访问.
- 王玉君、杨文辉、刘志林(2014). 进城务工人员的住房变动及其影响因素——基于十二城市

◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

- 问卷调查的实证分析. 人口研究, 4: 63 - 74.
- 魏万青(2014). 制度变迁与中国城市居民住房不平等的演化特征. 江汉论坛, 5: 136 - 140.
- 吴开泽、陈琳(2014). 从生命周期到生命历程：中西方住房获得研究回顾和展望. 城市发展研究, 12: 7 - 13.
- 吴开泽(2016). 生命历程视角的城市居民二套房获得. 社会, 36(1): 213 - 240.
- 吴开泽(2017). 房改进程、生命历程与城市住房产权获得(1980—2010). 社会学研究, 5: 64 - 89.
- 武中哲(2014). 青年人住房中的社会失范与居住权法律保障. 中国青年政治学院学报, 6: 105 - 109.
- 新京报(2015). 2014 中国人婚恋状况调查报告：7 成女性择偶要求有房. 中商情报网：<http://www.askci.comnews2015/01/12/113742i86u.shtml>. 2018 年 4 月 10 日访问.
- 钟晓慧(2015). “再家庭化”：中国城市家庭购房中的代际合作与冲突. 公共行政评论, 8(1): 117 - 140.
- 朱迪(2012). “80 后”青年的住房拥有状况研究——以 985 高校毕业生为例. 江苏社会科学, 3: 63 - 68.
- 朱亚鹏(2007). 住房制度改革：政策创新与住房公平. 广州：中山大学出版社.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. C. & Dieleman, F. M. (1994). Tenure Changes in the Context of Micro Level Family and Macro Level Economic Shifts. *Urban Studies* 31(1): 131 - 154.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. C. & Dieleman, F. M. (2003). Housing Careers in the United States, 1968 - 93: Modelling the Sequencing of Housing States. *Urban Studies* 40(1): 143 - 160.
- Clark, W. A. V. (2012). Residential Mobility and the Housing Market. In Clapham, D. F., Clark, W. A. V. & Gibb, K. Eds. *The SAGE Handbook of Housing Studies*. London: SAGE Publications Ltd.
- Cui, C., Geertman, S. & Hooimeijer, P. (2016). Access to Homeownership in Urban China: A Comparison between Skilled Migrants and Skilled Locals in Nanjing. *Cities* 50: 188 - 196.
- Druta, O. & Ronald, R. (2017). Young Adults' Pathways into Homeownership and the Negotiation of Intra - Family Support: A Home, the Ideal Gift. *Sociology* 51(4): 783 - 799.
- Elliott, P. & Wadley, D. (2013). Residents Speak Out: Re - Appraising Home Ownership, Property Rights and Place Attachment in a Risk Society. *Housing, Theory And Society* 30(2): 131 - 155.
- Ermisch, J. & Salvo, P. D. (1996). Surprises and Housing Tenure Decisions in Great Britain. *Journal of Housing Economics*, 5(3): 247 - 273.
- Forrest, R. & Hirayama, Y. (2009). The Uneven Impact of Neoliberalism on Housing Opportunities. *International Journal Of Urban & Regional Research* 33(4): 998 - 1013.
- Henretta, J. C. (1984). Parental Status and Child's Home Ownership. *American Sociological Review* 49(1): 131 - 140.
- Helderman, A. & Mulder, C. (2007). Intergenerational Transmission of Homeownership: The Roles of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics. *Urban Studies* 44(2): 231 - 247.

- Huang ,Y. Q. & Clark ,W. A. V. (2002) . Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis. *Urban Studies* 39(1) : 7 – 32.
- Karhula ,A. (2015) . Comparing Overall Effects Of Family Background on Homeownership during Early Life Course. *Housing Studies* 30(8) : 1 – 18.
- Demos. & Invincibles ,Y. (2011) . *The State of Young America: Economic Barriers to the American Dream*. New York: Demos & Young Invincibles.
- Lee J. (2000) . From Welfare Housing to Home Ownership: The Dilemma of China's Housing Reform. *Housing Studies* ,15(1) : 61 – 76.
- Lelievre ,E. & Bonvalet ,C. (1994) . A Compared Cohort History of Residential Mobility ,Social Change and Home – Ownership in Paris and the Rest Of France. *Urban Studies* 31(10) : 1647 – 1665.
- Logan J. R. ,Fang ,Y. P. & Zhang ,Z. X. (2010) . The Winners in China's Urban Housing Reform. *Housing Studies* 25(1) : 101 – 117.
- Morrow – Jones ,H. A. (1988) . The Housing Life – Cycle and the Transition from Renting to Owning a Home in the United States: A Multistate Analysis. *Environment & Planning A* 20(9) : 1165 – 1184.
- Mulder ,C. H. & Smits ,J. (1999) . First – Time Home – Ownership of Couples the Effect of Inter – Generational Transmission. *European Sociological Review* ,15(3) : 323 – 337.
- Mulder ,C. H. (2006) . Home – Ownership and Family Formation. *Journal of Housing and the Built Environment* 21(3) : 281 – 298.
- Öst ,C. E. (2012) . Parental Wealth and First – Time Homeownership: A Cohort Study of Family Background and Young Adults' Housing Situation in Sweden. *Urban Studies* 49(10) : 2137 – 2152.
- Scanlon ,K. ,Melissa ,F. A. & Whitehead ,C. M. E. (2015) . Social Housing in Europe. *European Policy Analysis* ,17: 1 – 12.
- Wang Y. P. & Murie ,A. (1996) . The Process of Commercialization of Urban Housing in China. *Urban Studies* 33(6) : 971 – 989.
- Walder ,A. G. & He ,X. (2014) . Public Housing into Private Assets: Wealth Creation in Urban China. *Social Science Research* 46(3) : 85 – 99.

subsidized homeownership were also found to have more possibilities to increase their working hours , income , and economic status , especially for unmarried adults in middle – aged families. Therefore , this paper argues that housing assistance such as mutual property housing and capped – price housing , can still serve as effective policies when focused on families with adult children.

Key Words Housing Assistance; Homeownership Support; Housing Satisfaction; Working Motivation

Housing Reform and Housing Acquisition for Chinese Urban Youth: Research on Housing Career Perspective and Discrete – Time Event History Model

..... Kaize Wu & Wanqing Wei

Abstract From a housing career perspective , and using a discrete – time event history model , this study investigated the period and cohort differences for the first housing acquisitions of Chinese urban youth. During housing marketization , the period difference , cohort difference , and regional difference were obvious for housing acquisitions among China’s urban youth. The youth cohort’s housing career shows a tendency for younger ages but also skipping. Housing acquisitions by China’s urban youth may also be influenced by institutional factors , life events , family endowment , occupational status , and degree of marketization. But the institutional factors and marketability level decreased – manifested as the impacts of the elder generation’s educational status increased and the impacts of the occupational status of the 1980s generation decreased. This intensified the urban youth’s housing differentiation. As shown in the research , rising housing prices and housing market differentiation may have formed a rigid social stratification that is marked by housing property. This could hinder China’s ongoing citizenship and urbanization processes.

Key Words Urban Youth; Housing Property; Housing Career; Period differences; Cohort Differences.

Housing Provident Fund System and the House Purchase of the Floating Population: Based on the Dynamic Monitoring Data of the Floating Population by the State Health and Population Planning Commission in 2013

..... Junfu Li & Yanyuan Sun

Abstract Based on data from the National Dynamic Monitoring of the Floating Population from 2013 gathered by the State Health and Family Planning Commission , a