

购房：制度变迁下的住房分层 与自我选择性流动

社会
2014·2
CJS
第34卷

毛小平

摘要：本文基于2010年广州市的千户问卷调查数据，利用内生转换回归模型，发现了住房市场化改革过程中住房分层机制中的自我选择性：在1998年前的体制内，能力强的人倾向于不购房，而在1998年前的体制外和1998年以后，能力强的人倾向于购房。在1998年前的体制内，不购房者如果购房，其住房等级会下降；购房者如果不购房，其住房等级会上升。在1998年前体制外和1998年后，那些人力资本或政治资本高的居民实际购房时，其住房等级会更高；购房者如果不购房，其住房等级会下降。由此可知，权力机制与市场机制是影响住房分层的结构因素，政治资本或人力资本的高低是住房分层的必要条件，而非充分条件。“政治资本或人力资本高的居民住房等级也高”的论断从某种意义上忽视了居民自我选择过程。

关键词：购房 住房分层 自我选择性

House Purchasing: Housing Stratification and Self-Selected Mobility in Institutional Transition

MAO Xiaoping

Abstract: The literature on housing stratification has ignored the effect of self-

* 作者：毛小平 湖南科技大学法学院 (Author: MAO Xiaoping, School of Law, Hunan University of Science and Technology) E-mail: mxp16281230@163.com

** 本研究是国家社科基金重点项目(09ASH001)、教育部人文社会科学研究一般课题项目(11YJC840037)和湖南科技大学博士科研启动基金项目(E51210)的阶段性成果。[This paper is a phased result of a key project of the National Social Sciences Foundation of China (09ASH001) and MOE (Ministry of Education in China) Project of Humanities and Social Sciences (11YJC840037), which is also supported by PhD research startup foundation of Hunan University of Science and Technology(E51210).]

本文受益于梁玉成老师的悉心教导，深表感谢。本文的数据来自刘祖云教授主持的国家社科基金重点项目课题组2010年在广州市的千户问卷调查，在此表示感谢。同时感谢《社会》匿名评审专家和编委的宝贵意见。文责自负。

selection on housing stratification when residents face changes in the opportunity structure triggered by the housing reform. An analysis of the data from a questionnaire survey of over 1,000 households conducted in Guangzhou in 2010 using the Endogeneity Switching Regression Model found the effect of self-selection in the housing stratification mechanisms during the process of market-oriented reform: Capable people within the state system before 1998 tended not to buy houses, and if they did, their housing class status was actually lowered; capable people outside the state system before 1998 and all capable people after 1998 tended to buy houses, and if they didn't, their housing class status slipped. That is to say, after 1998, the housing class status of those with human or political capital would rise only if they did purchase houses; if not, their housing class status would not improve significantly. Thus, the study concluded that the power and market mechanisms were the structural factors which influenced housing stratification, and that people's human and political capitals were necessary but not sufficient conditions for house purchasing. To some extent, the judgment that "the higher a person's human capital and/or political capital is, the higher his/her housing class status is" ignored the role of the person's self-selection. Of course, the decision making of whether to purchase a house or not might be a very complex selective process. In order to study the selective function in the process in-depth, dynamic data including the buyer's purchasing behaviors and the end results in different social contexts are needed. Because of the flaws in the real estate market and system, residents' freedom to make purchasing decisions is quite limited. These constraints for the current study were beyond the author's means to overcome.

Keywords: house purchasing, housing stratification, self-selection

一、引言

在中国城市住房研究的文献中,市场转型理论是解读城市住房分层机制的重要视角(Bian and Logan, 1996; 李喜梅, 2003; 刘欣, 2005a; 边燕杰、刘勇利, 2005; 胡蓉, 2012; 刘祖云、毛小平, 2012)。许多研究都探讨住房资源分配机制的变化,关注住房市场化改革怎样重塑住房不平等的结构(刘欣, 2005a; 边燕杰、刘勇利, 2005; 胡蓉, 2012),但却极少

有研究关注住房市场化改革引发的住房获得机会结构的变化,以及因此导致的能够利用这些新机会的居民的住房等级的改变。

不厘清住房获得机会结构的变化对住房分层的影响,就很难理解是什么因果机制导致住房分层的变化。大部分研究认为,居民的再分配权力和市场能力对住房分层有正向作用(Bian and Logan, 1996; 李斌, 2002; 李喜梅, 2003; 刘欣, 2005b; 边燕杰、刘勇利, 2005; 宇宙, 2006; 周运清、张蕾, 2006; 张杨波, 2007; 王宁、张杨波, 2008; 胡蓉, 2012),但并没有对具有相同或相近政治资本或人力资本的居民住房分层的差异性做出合理解释。这是由于以往研究对在购房过程中自我选择性对住房分层的影响缺乏应有的关注。事实上,是否购房也是住房分层的重要机制,它反映了住房制度变迁下不同类型资源拥有者生活机遇的变化。因此,需要对资本怎样在特定的制度背景下被分配的过程进行实质性理解(边燕杰等, 2008)。

本文试图分析不同社会行动者(即居民)如何通过购房策略来应对住房市场中机会结构的变化。结合居民个人在住房市场的经历,笔者从一个微观的视角来理解他们在住房市场的自我选择过程(self-selection process)中如何塑造住房市场的结果(住房分层),并在此基础上,对住房分层机制进行更深入的研究。

二、新制度主义视角:对住房分层机制的再思考

中国城市住房改革与社会转型在时间上大体一致,社会转型的一些基本特征都在住房领域得到体现(李斌, 2009)。市场转型论认为,市场转型导致人力资本回报率增加和政治资本回报率逐渐降低,从而产生了新的分层机制(Nee, 1989)。这种新的社会分层机制使城市居民的职业、教育水平、经济能力和融资能力等因素在住房领域中的作用凸显(李喜梅, 2003; 王海涛等, 2004; 刘精明、李路路, 2005; 宇宙, 2006; 周运清、张蕾, 2006; 王宁、张杨波, 2008; 胡蓉, 2012)。但也有研究认为,再分配经济体制下形成的分层机制具有延续性,昔日的精英在市场转型中将继续处于优势阶层地位(Walder, 1995; Bian and Logan, 1996)。城市居民的行政级别、位置能力以及所在单位的规模、级别等再分配权力因素仍然在住房分层中起重要作用(刘欣 2005a, 2005b; 李斌, 2002; 边燕杰、刘勇利, 2005; 张杨波, 2007; 李强, 2009; 李强、王美

数,并对这些指标参数赋予分数,然后按照分数的高低排序和先后分房。整个分配方案中最重要的参数包括年龄、人口数、技术职称和行政级别等。年龄越大,技术职称与行政级别越高,分到的住房面积越大,住房条件越好(杨鲁、王育琨,1992)。可见,福利性住房制度并没有塑造出激励居民购房的机会结构。

城市住房制度改革是由福利性住房制度向商品性住房制度的转变,这种住房制度环境的变化形成了不同的利益和机遇结构,影响了在这些结构中的城市居民努力实现住房利益获得最大化的选择(Polanyi,1957,1965; Brinton and Nee,1998)。在住房改革过程中,由于公房市场与商品房市场双轨制的出现(Huang,2001),是否有机会获得政府补贴性住房(即公房)及商品房的价格对居民是否进入商品房市场购产生了重要影响(Fu, Tse and Zhou,2000)。1998年住房货币化改革后,福利性住房制度逐步终止,从市场购买住房成为居民获得住房资源的最主要的途径。货币支付能力成为居民能否获得住房的决定性因素。由此可见,商品房市场的发展带来了两个根本性的变化:一是住房资源分配机制上的变化。由于市场机制和权力机制代表了资源配置的两种不同的制度逻辑,住房制度改革中引入市场机制改变了住房资源的分配机制和住房资源的获得路径。二是住房获得机会结构上的变化。住房体制改革的发展产生了新的机会,低价购买公房和从市场购买商品房而拥有住房产权。这两个根本性变化对住房分层产生了重要影响,首先是直接的因果效应,住房制度改革导致了城市居民获得住房的规则发生了变化,直接对城市居民住房分层产生影响;其次是新的住房分层秩序也可能来源于机会结构的变化以及对机会的把握程度。面对机会,城市居民自我选择购房还是不购房也影响到其在住房分层中的等级。

城市住房制度改革导致不同时空下城市住房分层机制发生了变化。住房制度改革前,国家权力机制是影响城市住房分层的主要机制,城市住房主要通过国家进行再分配。住房制度改革后,城市住房分层体现了“国家”和“市场”两种力量的联盟,国家权力机制和市场机制对城市居民的住房分层均产生重要影响,共同塑造了住房分层的局面。住房改革的受益者基本是那些有更高政治地位或有更好经济条件的人,以及那些占有组织资源和权力的单位职工(Logan and Bian,1999)。

可以说,在住房分层上呈现了双重分层体系,这是一种独特的“双重再生产模式”(李路路,2002):市场机制的发展在一定程度上改变了住房资源的分配方式,但国家主导的住房制度渐进式改革,并没有使权力机制发生根本性变化,原有的权力机制模式在住房制度转型过程中仍然被延续下来,而市场机制也同时并行增长(边燕杰、刘勇利,2005)。

当然,新的分层秩序也可能源于机会结构的变化和城市居民对机会的把握程度,即城市居民的自我选择购房与不购房的结果。塞勒尼和科斯泰罗(Szelenyi and Kostello,1996)曾经指出,市场改革产生了很多新机会,能够利用这些新机会的人将成为赢家。以广州市为例,在住房改革过程中,至少出现了两次大的机会结构的变化。第一次是公房私有化和商品房市场的兴起。广州市政府为了鼓励干部职工早买房子,曾出台正式文件,为购房者提供优惠政策。例如,凡在方案开始实施一年内购房的,可按扣除征地和拆迁补偿费后的房价予以优惠20%;根据购房者的工龄长短,每一年工龄优惠0.3%;产权单位按方案向干部职工出售的住房,免缴建筑税、营业税;干部职工购买公有住房,免缴契税、房产税和土地使用税;监证费、工本费和手续费按规定费率减收50%;坚持最低限价原则。产权单位出售的住房,建筑面积标准售价都不应低于180元/m²的最低限价;实行一次付清房款和分期付款两种结算方式。一次付清的,产权单位可按折扣优惠以后的应收房款减收25%。分期付款的,首期付款额不得少于应收房款的20%,如超过20%的,每多付10%,减收3%等。¹对体制内单位组织普通居民来说,这是一次很好的机会,能把握这次机会就可能获得住房,从而改变自己在住房分层中的地位。对于体制外单位组织的居民而言,商品房的兴起也是一次极好的机会。在这一时期,体制内单位组织的居民一般很少到商品房市场去购买住房,所以较少出现商品房供不应求的局面,相对来说,商品房价格在这一时期能保持较低的水平,体制外单位组织居民能把握这次机会也会改变其在住房分层中的地位。第二次机会是在1998年至2000年间。在1998年住房货币化改革后,意味着居民不可能再从单位获得公房。但1998年至2000年广州市换购、

1. 参见:广州市住房制度改革实施方案[穗府(1989)80号],附件一:广州市出售公有住房办法。

补购住房和差额货币补贴政策给部分居民提供了极好的机会,能把握这次机会的居民也可能改变其在住房分层中的地位。

可见,在探究住房分层机制时,在很大程度上,不仅要视住房改革过程中市场和之间不同的制度安排,考察权力化机制与市场化机制对其产生的影响,还要看机会结构的变化以及居民把握机会的能力。

三、住房制度变迁与购房策略

中国住房改革始于 20 世纪 70 年代末 80 年代初,改革的主要政策取向是公房的私有化和住房的商品化,实现从福利分房制度向商品房制度的转变(朱亚鹏,2007;李斌,2009)。中国住房改革选择了渐进之路(李培林,2006),由国家主导逐步引入市场机制从而提高住房领域市场化程度的过程,由此导致公房市场与商品房市场双轨制的出现(Huang,2001)。国有部门的职工可以到公房市场和商品房市场获取住房,私有部门则只能到商品房市场获得住房。然而,住房研究对住房市场本身并没有给予足够的注意,住房市场作为具体的制度背景对居民个人购房行为的影响也没有得到应有的重视。居民作为“社会行动者”很大程度上仍是一个静止的概念(边燕杰等,2008)。在改革过程中,居民是否成为赢家是一个复杂的问题,取决于他们与市场机会的联系方式(Szelény and Kostello,1996)。

居民并不完全是静态的社会行动者,简单地受国家与市场支配,而是动态的社会行动者,通过积极寻找他们在国家与住房市场上的位置回应国家与市场的影响,选择购房或不购房。根据理性选择理论,个人是否选择购房主要是基于成本—收益的考虑,“以尽可能小的代价换取尽可能大的利益”。但居民选择是否购房是相当复杂的过程,其表现出来的“理性选择”行为也是多元的,且受到许多非经济因素的影响。对于购房者而言,其购房的行动原则就是为了最大限度地获取效益(Coleman,1990:15),而这种“效益”并不只是局限于狭窄的经济领域中,它还包括文化、情感等众多内容。如果用公式来表达购房者理性选择行动发生的条件(Chang,1993:246),可具体如下:

$$V = BP - P'C$$

$$\text{if } V_i > V_j, \text{ then } V_i \text{ is chosen}$$

在上述公式中,B 相当于行动者从预期购房行动中获得的预期效益的

主观价值； C 是和行动者相关的预期代价的主观价值，包括行动者预期的投入和可能受到的惩罚； P 是行动者估计获得成功的可能性； P' 是行动者估计遭受损失的可能性； V 是估计其预期行动的纯价值（ i 是指购房行动，而 j 是指不购房的行动选择）。

在这一解释模型中， V_i （如居民购房）的发生要受到个人实力、对资源信息的掌握、控制分布和行动后果四种因素的影响。行动的预期效益（ B ）和预期代价（ C ）的大小是由行动者的个人实力、对资源与信息的掌握与评价决定的，而行动获得效益或遭受损失的可能性（ P 与 P' ）与行动中的控制分布及行动后果直接相关。当居民根据自己的实力，对预期效益和代价进行评估，假设他们认为购房获得的预期效益远远大于由此付出的代价时，就最有可能会选择购房。

在早期的住房改革阶段，进入商品房市场购买住房的居民往往是来自非国有部门的、具有强购房意愿的职工，是在社会等级中处于较低位置，但经济收入较高的居民（朱亚鹏，2007）。这类居民不像那些在国有部门的城市居民，后者在这一时期购房并没有失去获得更好公房资源特权的机会。而国有部门职工则能够在公房市场依靠工龄折扣、原有公房折旧优惠以及一次性付款的补贴获得了住房所有权，但只能按优惠价购买一次公有住房，不会轻易从公房市场上购房。由此提出：

假设 1：1998 年前，国有部门晚进入公房市场购房的居民比早进入公房市场购房的居民具有更高的住房等级。

随着住房货币化改革的深入，福利分房全面终止，意味着国有部门的居民可能再也没有机会获得公房，这迫使国有部门中有经济实力的职工改变购房策略，不仅在公房市场上购房，而且也开始逐渐进入商品房市场以获得新的优质住房资源。随着有更多政治资本或人力资本的居民进入住房市场，住房的供求关系发生重大变化，房价不断上涨。但在住房改革过程中，那些由于国家政策而获得廉价的优质房改房的城市居民，因为政治资本或人力资本较高，往往收入也较高，因此也有能力在市场上购置多套住房。也就是说，在国家权力机制中获利的阶层，在市场机制中也能获利。在住房改革过程中，那些由于国家政策而未能获得住房的城市居民，政治资本或人力资本较低，单位因为效益差很难提供住房福利，他们的收入也相对较低，通过市场途径满足自己住房需求的能力有限。这个在权力机制中被忽略、失利的阶层在市场机制

中也会处于不利地位(朱亚鹏,2007)。因此提出:

假设 2:1998 年后,有更多政治资本或人力资本的居民倾向于进入住房市场购房,且进入住房市场购房的居民政治资本或人力资本越高,其住房等级越高。

进入住房市场购买住房的人和没有进入住房市场购买住房的人在背景、收入能力和购房意愿方面都可能存在显著差异。那些进入住房市场购买住房的居民可能有好的工作单位、较高的政治资本或人力资本以及较强的经济实力,而没有进入住房市场购买住房的居民的情况则相反。只有选择购房的居民才有可能获得住房资源,在住房分层中处于有利地位,不选择购房的居民,不管条件如何好,在住房分层中也将处于不利地位,由此提出:

假设 3:早进入住房市场的居民和晚进入住房市场的居民都比没有进入住房市场购房的居民的住房等级更高。

四、研究设计

(一) 数据资料来源

本研究的数据来自 2010 年广州市的千户问卷调查。调查主要采用多段整群抽样方法,通过甄别问卷,确定家庭经济来源的主要提供者作为调查对象,并入户与调查对象进行面对面的结构式访谈。此次调查总共发放问卷 1 120 份,回收 1 115 份,其中有效问卷 1 042 份,有效回收率为 93.5%。

(二) 研究变量

1. 因变量 住房等级。住房等级是根据住房产权、住房数量、住房面积、住房价值及住房区位等指标²对居民住房进行赋值的基础上建构的。

2. 自变量 分别包括:人力资本、政治资本、购房年龄、购房年龄的平方、性别、婚姻状况、单位性质、个人年收入取对数、家庭人口、入业

2. 住房面积指居民住房的建筑总面积,参考广州市廉租房要求 50 m² 以内为基准,将 50 m² 以下赋值 1 分,每增 20 m² 加 1 分,依此类推;住房价值指居民有产权的住房的市场总价值,参考广州市 2010 年 7 月份的住房均价 10 386 元/m²,将住房价值在 50 万元及以下赋值 1 分,每增 20 万元加 1 分,依此类推;低档社区、中档社区和高档社区分别赋值 1、2、3 分。由此将赋值分加总,构成住房等级变量。

时间、父母是否资助和是否继承。其中,人力资本和政治资本分别操作化为受教育年限和行政级别;购房年龄主要由被访者购房年份减去出生年份计算所得;购房年龄平方主要是用来探寻购房年龄变量的非线性效用;单位所有制类别分为体制内(包括国家机关单位、事业单位、国有企业)和体制外(包括私营企业、外资企业等)两类;入业时间主要分为1998年前和1998年后。相关变量的基本描述统计见表1。

表 1:相关变量的描述统计

变量	样本数(个)	有效百分比(%)	变量	样本数(个)	有效百分比(%)
性别			入业时间		
男(=1)	465	44.70	1998年前(=0)	872	83.69
女(=0)	577	55.30	1998年后(=1)	170	16.31
婚姻			父母是否资助		
已婚(=1)	951	91.27	资助(=1)	235	22.55
未婚(=0)	91	8.73	未资助(=0)	807	77.45
政治面貌			单位性质		
中共党员(=1)	86	8.25	体制内单位(=1)	539	51.73
非中共党员(=0)	956	91.75	体制外单位(=0)	503	48.27
技术职称			行政级别		
无职称(=0)	872	85.91	无级别(=0)	940	90.21
有职称(=1)	170	14.09	有级别(=1)	102	9.79
住房数量			住房产权		
0套住房(=0)	172	16.51	无产权(=1)	185	17.75
1套住房(=1)	712	68.33	有产权(=2)	857	82.25
2套及以上住房	158	15.16			
是否继承			平均值		标准差
继承(=1)	156	14.97	购房年龄	26.60	15.70
未继承(=0)	886	85.03	购房年龄平方	953.89	795.40
住房小区			家庭人口	3.14	0.85
低档小区(=1)	513	49.23	个人年收入(取对数)	1.30	0.70
中档小区(=2)	487	46.74	住房面积(取对数)	4.31	0.63
高档小区(=3)	42	4.03	住房价值(取对数)	4.18	0.63
			受教育年限(年)	11.18	2.60

注:住房数量1套赋值1分,2套赋值2分,依次类推。

五、购房对住房分层的效应分析

(一) 内生性的确认

通过调查收集的数据资料往往包含购房者群体和不购房者群体,这两个群体在背景和收入能力等方面都有显著区别。购房者群体往往拥有好的经济资本、人力资本、政治资本和工作单位,而不购房者群体

可能经济资本、人力资本、政治资本和工作单位都较差。将两个非常不同的群体放在一起会形成一个异质性很强的群体。住房分层也可能是行动者之间不可观测的变量造成的两者之间的差异,如行动者的理性选择造成了一些人购买住房,一些人不购买。如果这个选择过程中的很多影响因素研究者并不能观察到,就产生内生性问题。

为了确认内生性问题,我们采用倾向性评分匹配方法(Propensity Score Matching, PSM)来计算购房与不购房对住房分层的效应,其结果具体见表 2。

表 2:是否购房对住房分层效应在 OLS 和 PSM 上的差异

	多元回归模型 (OLS)	倾向性评分匹配方法(PSM)			差异 OLS-PSM
		ATT	ATU	ATE	
基准模型	0.321***	0.638***	0.659***	0.649***	-0.328

注:显著性水平,*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$ 。

表 2 显示,PSM 模型估计的效应均高于 OLS 模型,在是否购房对住房分层效应中,OLS 模型估计的效应与 PSM 模型估计的效应相差 32.8%,这表明在模型中确实存在内生性问题,从而导致低估了是否购房对住房分层的效应,这个问题并不随着传统的 OLS 模型中加入控制变量而改善。因此,在分析住房分层的机制时不能忽略内生性的问题。

(二) 研究方法

传统的住房分层机制研究范式往往采用一般回归分析方法。一般回归分析是假定研究对象随机发生,并通过控制所有重要影响因素分析解释变量的效应。但在这一分析过程中也常会存在内生性问题,这可能是由可以观测到的变量造成,也可能是由不可观测到的变量造成的实验组与对照组的基准差异,或者是实验前两组之间的异质性。这种情形下回归分析做出的因果估计往往不精确,甚至是错误的(梁玉成,2010)。居民的购房决定并不是随机的,他们根据个人的特征(如人力资本、政治资本、经济资本等的拥有状况)和结构特征(如单位的住房福利等的情况)来决定自己是否购买住房,这就产生了自我选择问题。因此,本研究主要采用内生转换回归模型(Endogeneity Switching Regression Model)分析,³该模型可以将那些不可观测的偏误纳入选择

3. 内生转换回归模型的原理可参见:梁玉成(2010)。

模型。内生性问题可以写成如下模型：

$$y_i^* = x_i' \beta + \delta S_i + u_i$$

其中， y_i^* 代表住房等级， u_i 代表随机误差项 (random error)， x_i 代表解释变量， β 代表解释变量 x_i 的系数， $\delta \in R$ 是内生性变量的系数。

是否购房的选择模型为：

$$S_i^* = z_i' \gamma + v_i$$

$$S_i = \begin{cases} 1 & \text{if } S_i^* > 0; \\ 0 & \text{if } S_i^* \leq 0 \end{cases}$$

其中， S_i^* 代表是否购房的亚变量 S_i 的潜在变量， γ 代表一个 $L \times 1$ 的系数矢量， v_i 表示残差项。根据马德拉 (Maddala, 1986) 的模型，可以计算条件期望住房等级为：

$$E_1 = \beta_1 X + \rho_1 \frac{\varphi(z_i' \gamma)}{\Phi(z_i' \gamma)} \quad (\text{购房时获得的住房等级})$$

$$E_2 = \beta_2 X - \rho_2 \frac{\varphi(z_i' \gamma)}{1 - \Phi(z_i' \gamma)} \quad (\text{不购房时获得的住房等级})$$

在此， $\varphi(z_i' \gamma)$ 和 $\Phi(z_i' \gamma)$ 分别表示以 $z_i' \gamma$ 为变量的标准正态分布的密度函数和累计概率密度函数。 $+\frac{\varphi(z_i' \gamma)}{\Phi(z_i' \gamma)}$ 和 $-\frac{\varphi(z_i' \gamma)}{1 - \Phi(z_i' \gamma)}$ 代表了观测不到的居民的能力或者偏好带来的选择，是对于自我选择性的纠正， ρ_1 与 ρ_2 由估计产生。如果 ρ_1 与 ρ_2 显著不为零，就说明对于选择性的纠正是有必要的。

在 ρ_1 与 ρ_2 显著的情况下，存在以下四种可能：

$\rho_1 > 0, \rho_2 < 0$ ：说明选择购房的人，其购房的价值超过平均水准；不选择购房的人是源于其购房带来的收益是负的，不购房反而带来更好的收益。总体而言，无论购房或者不购房的人，都获得了比随机安排情况下更好的收益。所以对于购房或者不购房的人都是正强化。

$\rho_1 > 0, \rho_2 > 0$ ：我们抽取到的那些购房的人，无论其购房或者不购房，其收益均高于随机抽取到的购房或者不购房的人，同时购房的收益高于不购房，即政治资本和人力资本高的居民倾向于购房。那些不购房的人，无论其购房或者不购房，其收益均低于随机抽取到的购房或者不购房的人，并且其不购房的收益低于购房。在这里，对购房的人是正强化，但对不购房的人则是负强化。

$\rho_1 < 0, \rho_2 < 0$: 我们抽取到的那些购房的人收益低于随机抽取到的购买的人, 即政治资本和人力资本高的居民倾向于不购房。

$\rho_1 < 0, \rho_2 > 0$: 购房的人获得的收益低于平均水平, 不购房的收益很高。这是一个现实中不太可能出现的情况。

(三) 分析结果

1998年, 广州市实行住房货币化改革, 采取“老人老办法, 新人新政策”的原则, 1997年9月27日以后参加工作的属于“新人”, 参加住房货币化补贴计划, 9月27日之前参加工作的“老人”可以选择接受货币补贴或享受福利分房。1998—2000年, 广州市还实施了换购、补购住房和差额货币补贴政策。自2000年1月1日起, 广州市全面停止实物分房, 实行货币化分房。可以说, 广州市1998年的住房制度货币化改革不仅使住房制度发生了根本性转变, 也彻底改变了广州居民的购房行为模式。因此, 我们将时间划分为1998年以前和1998年以后(见表3)。以下是不同时间内生转换模型的实证结果与发现。

第一, 无论对于全体的结果, 还是对于分时期的结果, 独立模型的似然估计及相关检验都表明, 选择偏误调整是显著的。同时, 在购买住房和不购买住房这两个不同体制模型中, 一批变量的系数有显著差异, 说明需要分成不同的样本体制类型。

第二, 对于全部时期的模型, $\rho_1(\rho_{1_1}) > 0$ 且显著, 分时期结果则显示, 在1998年之前, $\rho_1(\rho_{1_1}) < 0$ 且显著, 1998年之后, $\rho_1(\rho_{1_1}) > 0$ 且显著。这表明, 对购房的人而言, 随着住房制度改革的进行, 尤其是在开始住房货币化改革, 停止福利分房后, 情况发生了重大的变化: 在1998年之前, 能力强的人倾向于不购房; 而到了1998年之后, 购房的人是能力很强的人, 其获得住房的能力高于随机样本。

第三, 对于全部时期的模型, $\rho_2(\rho_{2_2}) < 0$ 且显著, 分时期结果则显示, 在1998年之前 $\rho_2(\rho_{2_2}) < 0$ 且显著, 1998年之后, $\rho_2(\rho_{2_2}) > 0$ 且显著。其含义是, 总的来说, 不购房的人住房等级要高于随机抽取到的人, 不购房的群体如果购买住房, 其住房等级会显著降低。随着住房市场化改革的进行, 特别是停止实物分房后, 情况发生了一些变化。即在1998年前, 购房的人的住房等级低于随机样本, 不购房是因为购房带来的收益是负的, 不购房对他们来说更加有益; 1998年之后, 情况发生了根本变化, 购房的人的住房等级明显高于随机样本, 不购房的人的

表 3:不同时间下是否购房对住房分层效应的内生性转换模型

	(模型 1)全部时期				(模型 2)1998 年之前				(模型 3)1998 年之后			
	购房时 住房等级	不购房时 住房等级	选择模型	购房时 住房等级	不购房时 住房等级	选择模型	购房时 住房等级	不购房时 住房等级	选择模型	购房时 住房等级	不购房时 住房等级	选择模型
性别(女性=0)	0.0791***	0.0472*	0.0386***	0.0991***	0.0432**	0.1390***	0.0586***	0.0254	0.1530			
购房年龄	0.0278***	0.0415***	0.4260***	0.0133***	0.0805***	0.0313***	-0.0227	0.0658***	0.1620***			
购房年龄的平方/100	-0.0293***	-0.0478***	-0.4350***	-0.0200***	-0.0405***	-0.1480***	0.0416	-0.2410***	-0.0483			
家庭人口	-0.0549***	-0.1050***	-0.4550***	-0.1040**	0.0395***	-0.4040***	0.0293	0.0058	-0.6110***			
婚姻(未婚=0)	0.5490***	-0.0460***	0.6720***	0.2040	-0.2450**	0.2650**	-0.0566	-0.1650**	0.3690*			
政治资本(无行政级别=0)	0.0440*	0.0287	-0.1450	-0.0438*	0.0128*	-0.5630***	0.0306*	-0.0457	0.2870*			
人力资本(受教育年限)	0.0364**	0.0702**	0.0211	-0.0101**	0.0810*	-0.0314	0.0860*	-0.0266	0.2140*			
单位(体制外=0)	-0.0191***	0.0284*	-0.4840*	-0.0453*	0.0375**	-0.2730***	-0.1920	-0.0273	0.3240			
个人年收入(对数)	0.2080***	0.2110***	0.6940***	0.5020***	0.2310**	0.7480***	0.2100*	0.2590***	0.5270**			
入业时间(1998 年以前=0)	-0.0547**	0.1410*	0.4450*									
父母资助(未资助=0)	0.0708**	0.0638***	0.2730**	0.0718**	0.0591*	0.5520***	0.3100*	0.5890***	0.4920*			
是否继承(非继承=0)	-0.3420***	0.5270***	-0.7650***	-0.2510	0.6520***	-0.7580***	-0.3610*	0.6520***	-0.9480***			
常数项	3.7190***	3.6710***	-1.4140***	3.0600***	3.6700***	-1.7210***	3.2070***	3.1040***	-1.6280			
样本量	1 042				856				186			
sigma_1	0.2804034***				0.3706533***				0.3815712***			
sigma_2	0.3181243***				0.3111645***				0.2476526***			
rho_1	0.4867255***				-0.8608365***				0.4168276***			
rho_2	-0.2066673***				-0.2276428***				0.3182324***			

注:显著性水平,*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1。

住房等级明显低于随机样本。

综上所述,在全部时期的模型中,入业时间是显著的,说明在 1998 年前后,人们是否购房的行为模式发生了重大改变。具体而言,有能力的人在 1998 年之前倾向于不购买住房,因为购房并没有给他们带来好的回报;而在 1998 年之后,有能力的人则倾向于购房,并且购买住房会带来丰盈的净回报。没有购房的人如果购买了住房其住房等级会得到很大提高。

如何理解以上的发现?首先,在 1998 年以前的福利分房时期,住房分配标准主要是依据职工的行政级别⁴和资历。据此,能力强的人或者说行政级别高的人能够分得条件相对较好的住房,而且住房租金并不高。在 20 世纪 80 年代,广州市房租单价最高 0.18 元/m²,最低 0.05 元/m²。⁵到了 20 世纪 90 年代,根据职工收入的增加逐步提高住房租金,租金水平按占上年双职工家庭平均工资总额的比例确定。1995 年为 3%,以后每年递增 2%,2000 年将会达到 15%。⁶在提高住房租金的同时,为抵消改革给居民增加的负担,广州市政府下文由承租人所在单位,按租金的 40%给承租人发放房租补贴。⁷而且,在福利分房时期,住户的权利也有了基本保障,除非他们调换到更好的住房或者是调动了工作单位,否则,一般情况下,职工可以一直租住单位分配的住房,甚至可以由其子女继承(朱亚鹏,2007:49)。因此,公房的低租金

4. 广东省、市机关对干部、职工住房分配控制面积的规定是:(1)副省长或行政七级以上(含七级)的干部建筑面积 180 m²/户,最高不得超过 230 m²/户;(2)委办厅局级干部建筑面积 100 m²/户(最高不得超过 130 m²/户);(3)处级干部建筑面积 80 m²/户,最高不得超过 100 m²/户;(4)科级干部,建筑面积 70 m²/户,最高不得超过 85 m²/户;(5)一般干部及其他职工,建筑面积 50 m²/户,最高不得超过 75 m²/户;(6)离退休干部职工,按干部、职工离、退休的政策规定执行;(7)单身职工住集体宿舍的,按 7 m²/人(净空面积计)左右安排,科以上干部按 12 m²/人左右安排;(8)没有行政职务的科技、教育、文艺、卫生、体育等人员,按省委粤发(1982)72 号文件的规定,比照其同级出行政职务标准执行。引自:广东省人民政府颁发《关于省政府直属机关房屋管理的暂行办法》的通知[粤府(1983)68 号]。

5. 参见:广东省人民政府颁发《关于省政府直属机关房屋管理的暂行办法》的通知[粤府(1983)68 号]。

6. 参见:广东省人民政府印发广东省贯彻国务院关于深化城镇住房制度改革的决定实施意见的通知[粤府(1995)44 号]。

7. 凡全民和集体单位出租的公有住房,租金低于现行“广州市民用公房住宅租金计算标准”的,统一按本规定的标准计租,并统一实行以承租户为补贴对象,由承租人所在单位,按租金的 40%计发房租补贴的办法。引自:广州市住房制度改革实施方案[穗府(1989)80 号]。

且权利能得到保障,致使能力强的人或者说行政级别高的人并没有购房的意愿。1998年以前,在模型2的选择模型中,政治资本的系数为-0.563且显著,也印证了这一观点。

其次,在住房市场化改革过程中,中国形成了住房供应的双轨制,即国有单位向其职工按照优惠价格提供住房的公房市场和按照由房地产开发商提供的实行公开市场价的商品房市场。事实上,在住房货币化改革前,商品房市场仅仅是城市居民获得住房的较为次要的渠道。单位通过建房或者从市场上购买住房,在向职工提供住房福利方面仍发挥着举足轻重的作用(朱亚鹏,2007)。在公房市场,广州市政府规定,每个干部职工家庭,包括夫妻、未婚子女和赡养的老人,只能按优惠价购买一次公有住房。干部职工购房之后,如果发生职务变动时,其原来已经购下的住房也不能因此再根据优惠办法重新作相应的变动。而且,凡居住自有私房且私房面积已超过省规定的住房分配控制面积的,不得再按优惠办法购买公房。⁸这就意味着,一旦购房,无论是购买公房还是商品房,都会失去优惠购买公房的机会。一般来说,随着现代化的发展,新建的公房质量普遍优于旧公房。所以,对能力强的人或行政级别高的人来说,购房意味着不能更换或购买可能更好的公房,自己的利益会受损,不购房则意味着有机会更换或购买可能更好的公房,这反而对自己有利。根据理性选择理论的观点,行动者的行动原则可以表达为最大限度地获取利益(科尔曼,1990)。因此,在1998年以前福利分房时期,能力强的人或行政级别高的居民倾向于不购房,这其实是一种理性的选择。

在1998年实行住房货币化改革,福利分房全面终止后,居民的购房行为模式发生了重大改变。是否有机会获得公共住房对职工是否进入商品房市场的影响是十分重要的(朱亚鹏,2007)。1998年住房的货币化改革意味着居民可能再也没有机会获得公房,这迫使居民不得不加紧购公房。如图2所示,广州居民在1998—2000年的补购和换购期间,年均购房人数最多。而在商品房市场,房价的逐年攀升,也使居民意识到购房甚至越早购房对自己越有利,不购房则对自己不利。

8. 参见:广东省人民政府颁发《关于省政府直属机关房屋管理的暂行办法》的通知[粤府(1983)68号]。

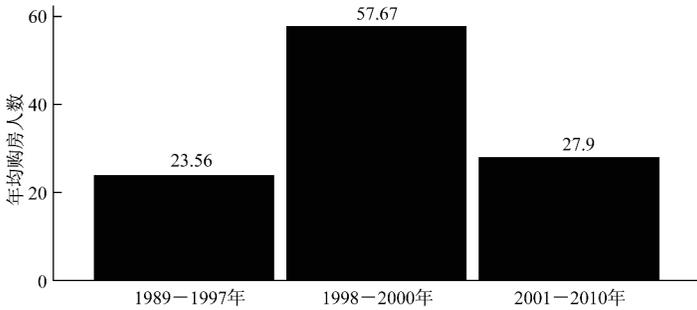


图 2:1989—2010 年广州市抽样调查样本中年均购房人数

考虑到 1998 年前体制内与体制外的居民属于不同的子样本群,存在住房等级上的差异,因此,我们在空间上重新分体制做了两个内生性转换模型。表 4 显示的是将 1998 年前体制内外分开的分析结果。

(三) 选择模型的研究结果与说明

从选择模型的角度来分析,比较 1998 年后、1998 年前的体制内和体制外这三组内生性转换模型的结果(见表 5)可以发现,居民个人经济收入、政治资本和人力资本在 1998 年前体制外和 1998 年后对是否选择购房起正向作用,这也与 $\rho_{11} > 0$ 且显著的理论含义是一样的,并相互印证,即能力越强的人越倾向于购房;居民个人经济收入、政治资本和人力资本 1998 年前在体制内对是否购房起负向作用,这也与 $\rho_{11} < 0$ 且显著的理论含义是一样的,并相互印证,即能力越强的人越不倾向于购房;无论是在 1998 年前还是在 1998 年后,父母的资助都会提高居民购房的意愿,而居民如能继承父辈住房,则在很大程度上会降低居民的购房意愿,但体制内则没有显著差别。

前文对前两个方面已经做了说明,不再赘述。1998 年前体制外居民和 1998 年后居民的住房获得方式是一样的,即只能到商品房市场中获得住房。而商品房市场的特点是价格高且上升速度快。1984 年广州市新开发的小区商品住宅售价 513 元/m², 1988 年为 1 500 元/m²(李斌,2002:81),1998 年为 4 972 元/m², 2000 年为 4 000 元/m² 左右, 2008 年为 8 012 元/m², 2010 年 9 月为 11 850 元/m²。⁹广州房价

9. 参见:《广州十年房价:一根与经济大发展平行跃升的阳线》,《南方都市报》(2010-10-29)。

表 4:1998 年以前体制内外是否购房对住房分层效应的内生性转换模型比较

	体制内(1998 年前)		体制外(1998 年前)		选择模型	
	购房时住房等级	不购房时住房等级	购房时住房等级	不购房时住房等级		
性别(女性=0)	0.0642*	0.0321	0.3590**	0.1420***	0.0687**	0.1310
购房年龄	0.0362*	0.0426*	0.1090***	-0.0061	0.0047	0.1860**
购房年龄的平方/100	-0.0511**	-0.0684**	-0.0772**	0.0649	0.0566	-0.7860
家庭人口	0.0027	0.0569	-0.2620***	-0.0144	0.0211	-0.4920***
婚姻(未婚=0)	0.2070	0.0521	0.8680**	0.0348	-0.1380**	-0.2320
政治资本(无行政级别=0)	-0.0422*	0.0485*	-0.0312*	0.0538*	0.0464	0.1390*
人力资本(受教育年限)	-0.0042*	0.0566*	-0.2190*	0.0537*	0.0642*	0.1950*
个人年收入(对数)	0.2100***	0.1560***	-0.0581*	0.3810***	0.0813*	0.7380***
父母资助(未资助=0)	-0.0185	0.0361	-0.2860	0.00857	0.5760***	0.5840***
是否继承(非继承=0)	0.0420	-0.0336	0.2990	-0.0317	0.4800***	0.7720
常数项	0.5820**	0.3260**	-1.8420***	-0.6410*	0.5670*	-2.8500***
样本量		473				383
sigma_1		0.2635216***	0.0116426		0.3100252***	0.0183518
sigma_2		0.2418742***	0.0253631		0.2116968***	0.0244650
rho_1		-0.7530565***	0.0160159		0.2836059***	0.0621982
rho_2		-0.3627618***	0.0412964		0.1647582***	0.0174560

注：显著性水平，*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1。

收入比更是高达 12.09。¹⁰ 因此,居民的购买力无疑是获得商品房的关键所在。对一般居民来说,购房有较强的经济压力,父母资助可以提高居民的购买力,从而提高他们的购房意愿,而居民继承父辈住房,则在很大程度上会降低其购房意愿。与之不同的是,尽管广州是房地产业商业化最早的城市,但在 1998 年以前,福利分房是广州人的梦想等待,“商品房”这三个字对于多数人是有些陌生的。¹¹ 只要有机会获得公房,体制内居民就不会轻易购房(朱亚鹏 2007:18)。因此,1998 年前,父母资助或继承父辈住房对体制内居民购房意愿的影响不显著也是合情合理的。

表 5:选择模型中关键变量的系数对比

	1998 年前		1998 年后
	体制内模型	体制外模型	
政治资本(行政级别)	-0.0312*	0.1390*	0.2870*
人力资本(受教育年限)	-0.2190*	0.1950*	0.2140*
个人年收入(对数)	-0.0581*	0.7380***	0.5270**
父母资助(未资助=0)	-0.2860	0.5840***	0.4920*
是否继承(非继承=0)	0.2990	0.7720	-0.9480***

注:显著性水平,*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$ 。

表 5 所显示的即是从再分配程度降低和市场化程度增加的顺序,结果显示,随着市场化程度的提高,特别是住房货币化改革后,房价日益飙升,面对这一社会情境的转变,有能力的人选择购买住房($\rho_1 > 0$ 且显著);不购买住房的人,其利益将会受到损害($\rho_2 > 0$ 且显著)。

六、结论与讨论

城市住房分层不仅是权力机制和市场机制作用的结果,而且是居民自我选择作用的结果。我们利用内生转换回归模型探讨了住房分层机制中的自我选择效应:在 1998 年之前的体制内,能力强的人倾向于不购房;而在 1998 年之前的体制外和 1998 年以后,能力强的人倾向于购房。在 1998 年前的体制内,不购房者如果购房,其住房等级会下降;购房者如果不购房,其住房等级会上升。在 1998 年前体制外和 1998 年后,那些政治资本或人力资本高的居民实际购房时,其住房等

10. 参见:广州人买楼难过沪杭 房价收入比位列全国第四,网址:<http://house.focus.cn/news/2009-04-21/662155.html>。

11. 参见:《广州十年房价:一根与经济大发展平行跃升的阳线》,《南方都市报》(2010-10-29)。

级会更高；购房者如果不购房，其住房等级会下降。当然，就购房或者不购房而言，可能是一个更为复杂的选择过程。描述这个选择过程的选择函数，应该不但与行动者所拥有的经济资本、人力资本和政治资本等个体特征有关，还受到购房过程所处的宏观社会情境的影响。而要深入研究这个选择函数，需要包含行动者在不同社会情境下的购房行为和结果的动态数据。就目前而言，在面对截面数据时，内生转换回归模型可能是最好的分析方法（梁玉成，2010）。

新制度主义强调社会分层机制的差异是由于其背后的制度框架的变化，这种制度框架的变化形成了多样的利益和机遇结构，从而影响了这些结构中的人努力实现权力和资源最大化的选择。也就是说，新制度主义是一个以“约束性的选择”为核心的分析框架（Polanyi, 1957, 1965；Granovetter, 1985；Brinton and Nee, 1998）。我们利用内生转换回归模型发现了福利分房制度向商品房制度转变过程中住房分层机制中的自我选择性。从新制度主义来理解，社会制度就是某种规则，界定、约束了社会行动者在追求自身效用最大化时采用的策略。制度是可以设计的，其结果主要取决于所设计制度内含的激励与约束。制度通过塑造社会行动者的行为影响政策结果，制度构成了社会行动者的“策略背景”。福利分房制度所塑造激励结构是社会行动者主要从国家体制内获得公房，在这种背景下，社会行动者倾向于不购房，从长远看，可能在住房分层中处于不利地位；而在住房商品化的制度环境下，它所塑造激励结构是社会行动者主要从公开市场获得商品房，社会行动者倾向于购房，从而在住房分层中受益。但由于中国住房市场与制度的不健全，居民选择购房与否的自主性十分有限。

福利分房制度与商品房制度这两种不同制度的内生偏好致使社会行动者采取了不同的购房策略。同时，新制度主义还认为，社会行动者也塑造了制度，制度是基于社会行动者的需要才被创造出来的（薛晓源、陈家刚，2004）。在福利分房制度中，不购房者往往是权力精英和专业精英，他们是市场规则的制定者，也是市场的参与者（Walder, 1995），他们所制定的分房规则肯定最有利于他们自己。在1998年住房货币化改革后，广州市1999年又出台“补购、换购”政策就是典型的注脚。通过这种制度创新使他们赶上了“末班车”，从而提高其住房收益水平。因此，社会行动者的自我选择购房与不购房是一种“约束性的选择”

(Brinton and Nee, 1998; Granovetter, 1985; Polanyi, 1957, 1965), 不能脱离在其中建构了激励的制度框架理解。

参考文献 (References)

- 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[J]. 社会学研究(3): 82—98.
- 边燕杰、吴晓刚、李路路. 2008. 社会分层与流动——国外学者对中国研究的新进展[M]. 北京: 中国人民大学出版社.
- 陈钊、陈杰、刘晓峰. 2008. 安得广厦千万间: 中国城镇住房体制市场化改革的回顾与展望[J]. 世界经济文汇(1): 43—54.
- 胡蓉. 2012. 市场化转型下的住房不平等: 基于 CGSS2006 调查数据[J]. 社会 32(1): 126—151.
- 科尔曼. 1990. 社会理论的基础[M]. 邓方, 译. 北京: 社会科学文献出版社.
- 李斌. 2002. 社会排斥理论与中国城市住房改革制度[J]. 社会科学研究(3): 106—110.
- 李斌. 2009. 分化的住房政策: 一项对住房改革的评估性研究[M]. 北京: 社会科学文献出版社.
- 李路路. 2002. 阶层转型与分层结构的变迁——阶层相对关系模式的“双重再生产”[J]. 中国社会科学(6): 105—118.
- 李培林. 2006. “渐进式”仍是改革的重要特征[N]. 济宁日报, 4—22.
- 李强. 2009. 转型时期城市“住房地位群体”[J]. 江苏社会科学(4): 42—53.
- 李强、王美琴. 2009. 住房体制改革与基于财产的社会分层秩序之建立[J]. 学术界(4): 25—33.
- 李喜梅. 2003. 从社会分层看住房差异——对湖北省“五普”资料的分析[J]. 社会 23(7): 9—11.
- 梁玉成. 2010. 社会资本与社会网无用吗[J]. 社会学研究(5): 50—82.
- 刘精明、李路路. 2005. 阶层化: 居住空间、生活方式、社会交往与阶层认同——我国城镇社会阶层化问题的实证研究[J]. 社会学研究(3): 52—81.
- 刘欣. 2005a. 中国城市的住房不平等[G]//复旦社会学论坛(第一辑). 上海三联书店.
- 刘欣. 2005b. 当前中国社会阶层分化的多元动力基础——一种权力衍生论的解释[J]. 中国社会科学(4): 101—114.
- 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[J]. 中国社会科学(2): 94—109.
- 斯梅尔瑟、斯威德伯格. 2008. 经济社会学手册[M]. 罗教讲、张永宏, 等, 译. 北京: 华夏出版社.
- 王海涛、任强、蒋秉文. 2004. 中国四大城市住房市场化程度及其社会人口学因素分析——以北京、上海、广州和重庆为例[J]. 市场与人口分析(10): 56—62.
- 王宁、张杨波. 2008. 住房获得与融资方式[J]. 广东社会科学(1): 164—170.
- 吴晓刚. 2006. “下海”: 中国城乡劳动力市场转型中的自雇活动与社会分层(1978—1996)[J]. 社会学研究(6): 120—146.
- 薛晓源、陈家刚. 2004. 全球化与新制度主义[M]. 北京: 社会科学文献出版社.
- 杨鲁、王育琨. 1992. 住房改革: 理论的反思与现实的选择[M]. 天津人民出版社.
- 宇宙. 2006. 城镇住房市场的分化和变动——20 世纪 90 年代住房消费提升的主要因素[J]. 中国人口科学(5): 50—59.
- 张杨波. 2007. 对社会分层研究预设的反思——以分类作为切入点的方法论思考[J]. 人文杂志(6): 185—189.
- 周运清、张蕾. 2006. 社会分层视野下的城市住房分化与影响因素研究[G]//中国房地产

评论(5).南京:东南大学出版社.

- 朱亚鹏. 2007. 住房制度改革政策创新与住房公平[M]. 广州:中山大学出版社.
- Bian, Yanjie and John R. Logan. 1996. "Market Transition and the Persistence of Power: The Changing Stratification System in Urban China." *American Sociological Review* 61 (5):739-758.
- Brinton, Mary C. and Victor Nee. 1998. *The New Institutionalism in Sociology*. New York: Russel Sage Foundation.
- Chang, H. Ye. 1993. "Criminology: Towards a Neo-Rational Choice Approach." Proceedings of the National Science Council, Part C: Humanities and Social Sciences 3(2).
- Coleman, James S. 1990. *Foundation of Social Theory*. Cambridge: Harvard University Press.
- Friedman, Debra and M. Hechter. 1988. "The Contribution of Rational Choice Theory to Macrosociological Research." *Sociological Theory* 6(2):201-288.
- Fu, Yuming, David K. Tse, and Nan Zhou. 2000. "Housing Choice Behavior of Urban Workers in China's Transition to a Housing Market." *Journal of Urban Economics* 47 (1):61-87.
- Granovetter, Mark. 1985. "Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness." *American Journal of Sociology* 91(3):481-510.
- Huang, Youqing and William A. V. Clark. 2001. "Housing Choices in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis." *Urban Studies* 39(1):7-32.
- Immergut, Ellen M. 1998. "The Theoretical Core of the New Institutionalism." *Politics & Society* 26(1):5-34.
- Lee, James. 2000. "From Welfare Housing to Home Ownership: The Dilemma of China's Housing Reform." *Housing Studies* 15(1):61-76.
- Logan, John R. and Yanjie Bian. 1999. "Housing Inequality in Urban China in the 1990s." *International Journal of Urban and Regional Research* 23(1):7-25.
- Maddala, G. S. 1986. "Disequilibrium, Self-selection, and Switching Models." In *Handbook of Econometrics, Vol. III*, edited by Zvi Griliches and Michael D. Intriligator. Amsterdam: Elsevier Science Publishers.
- Nee, Victor. 1989. "A Theory of Market Transition: From Redistribution to Markets in State Socialism." *American Sociological Review* 54(5):663-681.
- Polanyi, Karl. 1957. *The Great Transformation*. Boston: Beacon Press.
- Polanyi, Karl. 1965. "The Economy As Instituted Process." In *Trade and Market in the Early Empires: Economics in History and Theory*, edited by Karl Polanyi, C. M. Arensberg, and H. W. Pearson. New York: The Free Press:243-270.
- Szelény, Ivan and E. Kostello. 1996. "The Market Transition Debate: Toward a Synthesis." *American Journal of Sociology* 101(4):1082-1096.
- Walder, Andrew G. 1995. "Local Governments as Industrial Firms: An Organizational Analysis of China's Transitional Economy." *American Journal of Sociology* 101(2):263-302.
- Wu, Xiaogang and Yu Xie. 2003. "Does the Market Pay Off? Earnings Returns to Education." *American Sociological Review* 68(3):425-442.

责任编辑:张 军