

边艳, 周春山, 胡锦涛. 2020. 基于住房需求意愿的广州市中产阶层住房区位选择. 热带地理, 40 (5): 832-842.
Bian Yan, Zhou Chunshan and Hu Jincan. 2020. Characteristics and Influence Factors of Middle-Class's Housing Location Choice Behavior on Residents' Housing Demand in Guangzhou, China. *Tropical Geography*, 40 (5): 832-842.

基于住房需求意愿的广州市中产阶层住房区位选择

边艳¹, 周春山², 胡锦涛¹

[1. 广州大学 管理学院 (旅游学院/中法旅游学院), 广州 510006; 2. 中山大学 地理科学与规划学院//
广东省城市化与地理环境空间模拟重点实验室, 广州 510275]

摘要: 以2014年广州市中产阶层聚居区24个街道、50个社区进行的问卷调查和深度访谈资料为数据源, 从住房需求意愿与区位选择方面分析了广州中产阶层住房选择, 并运用多元Logistic回归分析法对其影响因素进行研究。研究发现: 1) 广州市中产阶层住房区位选择表现出明显的“向中心城区”性; 2) 现居住现状 (人均住房面积、现小区区位、现小区建成年代、现居住时间)、家庭生命周期 (年龄、家庭规模、子女数量) 和经济水平 (家庭年总收入、个人年总收入、私家车拥有量) 等因素对中产阶层住房需求意愿具有显著影响; 3) 家庭生命周期 (年龄、家庭规模)、个体因素 (教育程度、户籍地) 等要素对中产阶层住房区位选择具有显著影响。4) 制度因素、区位因素和个体因素共同影响着广州市中产阶层住房区位选择。

关键词: 中产阶层; 住房选择行为; 多元Logistics模型; 广州市

中图分类号: C912.8

文献标志码: A

文章编号: 1001-5221(2020)05-0832-11

DOI: 10.13284/j.cnki.rddl.003275

开放科学 (资源服务) 标识码 (OSID):



城市居民住房选择行为直接影响着城市居住空间结构的形成和变化, 同时也影响着城市社会分异、居住隔离 (张文忠等, 2004)。不同社会阶层有着不同的居住选择行为, 其在城市重构、社会空间分异等过程中发挥着不同的作用。

中产阶层 (the middle class), 又被称为“中产阶级”, 其概念源于西方社会理论, 是西方学者对第一次工业革命后, 西方现代化社会变迁过程中出现的一种社会群体的解释 (周晓虹, 2005)。西方社会地理学家认为中产阶层影响着国家或地区的政治环境、劳动力市场、住房选择, 尤其是对城市社会空间重构具有重大的作用 (Ley, 1996)。郊区化和中产阶层化被视为是中产阶层住房区位选择的结果, 为此西方学者从不同的视角对中产阶层住房选择及其影响因素展开了一系列的研究。Bell (1958, 1968) 从生活方式的角度出发, 对大多数中产阶级家庭偏爱郊区的现象进行了探讨, 认为选择在郊

区居住的大都是注重家庭主义的中产家庭。随着交通条件等的改善, 年轻创新阶层选择市中心, 年老创新阶层倾向居住在郊区的趋势比较明显, 郊区化常被西方学者描述成是强化中产阶级家庭关系的过程 (Willmott et al., 1967; Gans, 1967)。对于大多数中产家庭, 尤其是有孩子的中产家庭来说, 搬迁到郊区居住是再正常不过的选择 (Kent et al., 1978)。对于独身女性和单身母亲而言, 选择在邻近工作地点的区域工作不仅大大降低通勤成本, 还可以减轻其照顾家庭的生活压力 (Rose, 1989), 因此可达性较强的内城中产阶层化住宅区是这类女性选择的首要区域。Bridge (2006) 从家庭生命周期理论剖析了中产阶级回迁市中心现象, 他认为子女数量及子女年龄影响着中产家庭居住空间的选择。Karsten (2007) 指出中产家庭选择居住在市中心的的主要原因体现在两方面: 一是居住在市中心可以更好地照顾子女与工作之间的关系, 尤其是对中产家庭中女

收稿日期: 2020-04-02; 修回日期: 2020-06-17

基金项目: 国家自然科学基金资助项目 (41701174、41901194); 广州市社会科学界联合会“羊城青年学人”项目 (17QNXR19)

作者简介: 边艳 (1985—), 女, 河南商丘人, 博士, 主要研究方向为城市地理学, (E-mail) bian-yan2008@163.com;

通信作者: 周春山 (1964—), 男, 河南信阳人, 教授, 博士生导师, 主要从事区域发展与城乡规划、城市地理学研究、城市内部空间结构研究, (E-mail) zhouchou@mail.sysu.edu.cn。

性者而言；二是市中心集中了其大量的社会资本及网络关系。Boterman等（2010）通过研究阿姆斯特丹中产阶层化过程发现，大多数中产家庭表示一旦有了孩子更愿意搬迁至郊区。Lawton等（2013）则从住房选择的角度对创新阶层进行实例研究，发现影响其居住决策的要素主要包括房价、可达性及通勤时间。

随着中国住房制度改革的深化和房地产市场体系的完善，居住选择相关研究已成为国内学者关注的热点话题，并取得了一定的研究成果。研究内容主要包括城市居民居住区位选择行为、居住区位选择的偏好及其影响因素等方面，研究对象多以整个社会阶层、农民工为主（杜德斌等，1996；郑思齐等，2005；杨永春等，2012；谭一洛等，2015；张甜等，2017；李勇辉等，2019）。虽然不同学者对于社会阶层类型划分有所差异，但大体认为：高收入群体在进行区位选择时，更加偏好城市中心，且居住环境优美的区域；中等收入群体有一定能力支付较高价格的住宅，倾向生态环境较好的区域；低收入群体大多偏好选择购房价格低的郊区，对居住环境要求较低。居住区位是住宅需求的重要内容。纵观国内学者研究，对于居住区位选择研究大多集中在已发生行为的现状特征，而忽略了住房需求意愿下未来住房选择。

在转型期社会结构分化重构过程中，中国的中产阶层迅速崛起，并将成为主流社会群体（边艳等，2014）。尽管目前国内中产阶层的规模十分有限，但在一些经济发达的大城市已占有一定比例（李春玲，2005；孙立平，2006），并形成明显的中产阶层聚居区（周春山等，2016a）。广州作为中国改革开放的前沿阵地、对外开放的先行者，是全国最具经济活力的城市之一。课题组在梳理了中西方中产阶层划分方法的基础上，对广州市中产阶层进行了界定：家庭年收入达到40万~200万元或个人年收入17万~80万元，拥有多套住房，有着较高的文化水平，物质条件丰富，且多从事第三产业，自我认同感和幸福感强的群体（周春山等，2016b）。随后，结合韦伯社会分层理论，课题组从组织资源（权力）、经济资源（财富）和文化资源（声望）及基本情况等方面构建广州市社会区评价指标体系，并提取出中产阶层聚居区，该聚居区的特征主要体现在：职业类型主要以国家与社会管理者、专业技术人员和办事人员为主；教育程度以高层次教育水平为主；住房来源主要以购买原公有住房和商品房

为主。中产阶层聚居区内多以中产阶层为主，其他社会阶层为辅，两者之间更多的是属于包含关系。通过对2000—2010年广州市中产阶层聚居区空间分布演变研究发现，广州市中产阶层聚居区区域范围有所扩大，且呈现出郊区化与向中心性并存的现象；中产阶层聚居区内部呈现强稳定型、弱稳定型、衰减型和增长型4种不同地域类型的变化（周春山等，2016c）。为什么会呈现这种类型及空间转变？从微观层面来看，中产阶层群体住房需求或区位选择偏好有何特征，什么影响着其住房选择行为？与西方国家相比有无异同？本文立足微观视角探讨中产阶层住房选择行为及其影响因素，以期丰富中产阶层的相关研究，并为政府在城市更新等政策制定提供参考。

1 研究数据与方法

1.1 研究区域与数据

研究区域包括广州市越秀区、荔湾区、天河区、海珠区、白云区、黄埔区、番禺区7个行政区，并将其划分为3个圈层：老城区、中心城区和郊区（图1）。

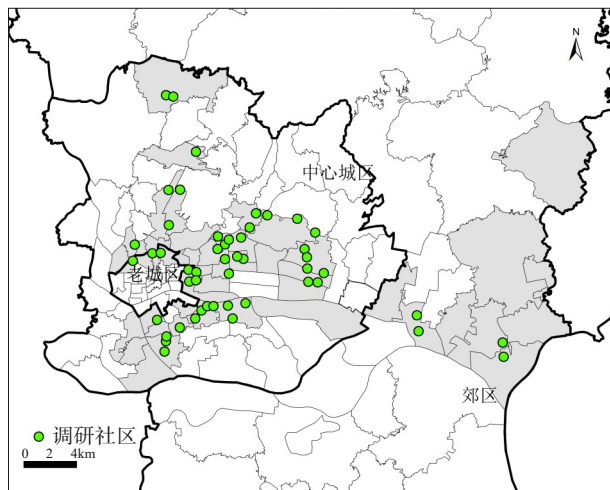


图1 调研社区空间分布

Fig.1 Spatial distribution of the study areas

数据来源于2014年7—10月课题组在广州市进行的中产阶层社会调查，调查方式主要按照“聚居区街道—居住社区—一个人”的思路采用分层抽样。分层抽样的依据是在对2000、2010年广州市社会区类型划分的基础之上，提取出中产阶层聚居区范围，并在该范围内进一步筛选出中产阶层集聚度相对较高的24个典型街道。根据广州市第六次人口普

查数据 (广州市统计局, 2010), 通过对居住社区的区位、年代、住宅类型等综合比较, 最终选取 50 个居住社区, 以每个居住社区抽取总人数的 2% 为调查样本, 小区内调查主要采用随机拦截的现场问答方式。调查对象的确定通过题目甄选进行判断, 对不符合中产阶层特征的将终止调查, 最终回收问卷 1 200 份, 有效问卷 1 130 份, 有效问卷率 94.2%, 并进行了个案访谈。问卷内容包括个人基本信息、住房现状及需求意愿等内容 (表 1)。

表 1 2014 年广州市调查样本基本概况

Table 1 Basic characteristics of the surveyed samples in Guangzhou, 2014

属性	个数	占总样本的比例/%
小区 区位	老城区	135
	中心城区	827
	郊区	168
小区 建成 年代	1980 年前	85
	1981—1990 年	180
	1991—2000 年	401
	2001 年以来	464
住房 类型	<9 层单元式住宅	344
	≥9 层单元式住宅	752
	别墅	34
性别	男	473
	女	657
户籍地	广州市户籍	914
	非广州市户籍	216
学历	大专及以下	231
	本科	757
	硕士及以上	142
年龄/岁	≤30	129
	31~40	460
	41~50	393
	≥51	148

1.2 研究方法 with 模型构建

在经典的计量经济学模型中, 被解释变量通常被假定为连续变量。以离散的数据表达被解释变量所建立的计量经济学模型称为“离散型选择模型”(Discrete Choice Model)。若被解释变量存在 2 种选择, 称为二元选择模型(Binary Choice Model); 若被解释变量存在多种选择, 称为多元选择模型(Multiple Choice Model)。多元选择模型根据选项之间有无排序关系又分为一般多元选择和排序选择, 前者针对选项间没有排序关系, 后者则针对有排序特征的选择问题(王济川等, 2001)。

本文采取 Logistic 回归模型, 该模型是针对二分类或多分类相应变量建立的回归模型, 适用于因变量为分类变量的回归分析。

$$\log\left(\frac{P}{1-P}\right) = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + \cdots + b_ix_i \quad (1)$$

式中: 模型左侧为事件发生几率的自然对数值, P 为某时间发生的概率, b_0 为常数项, x_i 为基本特征变量, $b_1 \cdots b_i$ 为回归系数。

根据广州城市发展的时序和区位关系, 本文将老城区、中心城区、郊区 3 个圈层作为因变量, 其中老城区赋值为 0, 中心城区赋值为 1, 郊区赋值为 2。将个人情况、职业、家庭生命周期、居住现状、住房需求作为五类自变量, 自变量类型分为定类和定序 2 种, 共计 23 个变量指标 (表 2)。其中, 年龄、户籍地、通勤距离、子女数量、家庭规模、人均住房面积、居住时间这 7 个指标经过预处理, 其余指标均是直接采用调查结果数据。

2 住房需求意愿及影响因素

2.1 住房需求意愿

该部分主要通过“是否有购房计划”“计划购房时间”“计划购置住房面积”“计划购置住房类型”以及“购置目的”来考察被调查者的未来住房需求意愿 (表 3)。

通过分析调查问卷发现: 1) 在 1 130 个总调查样本量中 44.1% 的被调查者, 即 498 个被调查者表示其有购置新住房的计划。2) 在计划购房时间方面, 50.0% 的计划购房者表示近期 (1~5 a) 会考虑购房, 45.8% 的计划购房者表示远期 (5 a 以后) 考虑购房, 仅 4.2% 表示 1 a 内考虑购房。3) 在计划购置住房面积方面, 61.6% 的计划购房者更加倾向于选择 90~144 m² 的住房, 36.1% 倾向于选择面积 144 m² 以上住房, 仅 2.3% 倾向于选择 90 m² 以下住房。4) 在计划购置住房类型方面, 85.1% 计划购房者表示计划购置 9 层以上的电梯楼, 10.7% 表示计划购置别墅, 4.2% 表示购置 9 层以下的楼梯楼。5) 在购房目的方面, 47.0% 的计划购房者表示购置新房的主要目的是改善居住质量, 27.6% 表示购房主要是为了投资, 11.8% 表示购置新房主要为了就近工作地点, 8.2% 表示是为了给子女提供更好的生活成长环境, 仅 5.4% 表示是为了身份认同, 体现社会地位。

2.2 住房需求影响因素

为了解影响中产阶层住房需求意愿的因素, 在模型构建中将没有购房计划即无住房需求意愿作为参照组, 选取现居住区位、现小区建成年代、年龄、性别、婚姻、通勤距离等自变量进行影响因素

表2 模型变量选择与赋值

Table 2 Selection and assignment of values in regression model

变量	变量类型	变量描述及赋值
个人情况	性别	定类变量 男=1;女=2
	户籍地	定类变量 广州市户籍=1;非广州市户籍=0
	学历	定序变量 大专及以下=1;大学本科=2;研究生及以上=3
	家庭年收入/元	定序变量 <40万=0;40万~80万=1;80万~200万=2;>200万=4
	个人年收入/元	定序变量 <17万=0;17万~40万=1;40万~60万=2;>60万=3
	私家车数量	定序变量 1辆=1;2辆=2;≥3辆=3
职业	私家车最高价位	定序变量 <20万=0;20万~50万=1;>50万=2
	就业	定类变量 在业=1;不在业=0
	职业	定类变量 政府机关管理人员=1;企事业单位管理人员=2;专业技术人员=3;办事人员=4;私营企业主=5;商业服务业人员=6;其他=7
	通勤距离/km	定序变量 <10 km=0;10~20 km=1;20~30 km=2;>30 km=3
	通勤时间/min	定序变量 <15 min=0;15~30 min=1;>30 min=2
	年龄/岁	定序变量 ≤30岁=1;31~40岁=2;41~50岁=3;≥51岁=4
家庭生命周期	婚姻情况	定类变量 未婚=0;已婚=1
	子女数量/个	定序变量 无子女=0;1个子女=1;2个子女=2;≥3个子女=3
	家庭规模/人	定序变量 ≤2人=0;3人=1;≥4人=2
	住房数量/套	定序变量 1套房=1;2套房=2;≥3套=3
居住现状	现小区建成年代	定序变量 1980年以前=0;1981—1990年=1;1991—2000年=2;2001年以来=3
	人均住房面积/m ²	定序变量 ≤33 m ² =0;34~50 m ² =1;≥51 m ² =2
	住房性质	定类变量 购买商品住房=1;购买二手房=2;购买原公有住房=3;租房=4
	居住时间/a	定序变量 <10 a=0;≥10 a=1
住房需求	购房意愿	定类变量 有购房意愿=1;无购房意愿=2
	区位偏好	定类变量 老城区=0;中心城区=1;郊区=2
	购房目的	定类变量 工作原因=1;改善居住质量=2;投资增值=3;身份地位=4

注：人均住房面积=住房面积/人数，人均住房面积赋值的划分标准是以样本总量人均住房面积的平均值33 m²为标准，结合标准差17 m²得出。

表3 2014年广州市被调查者住房需求意愿统计

Table 3 Statistics of the respondents' housing demand in Guangzhou, 2014

住房需求意愿	个数	比例%
计划购房时间/a	<1 a	21 4.2
	1~5 a	249 50.0
	5 a以后	228 45.8
计划购置面积/m ²	<90	11 2.3
	90~144	307 61.6
	≥144	180 36.1
计划购置住房类型/层	<9层	21 4.2
	≥9层	424 85.1
	别墅	53 10.7
购房目的	工作原因	59 11.8
	改善居住质量	234 47.0
	投资增值	137 27.6
	子女教育	41 8.2
	身份认同	27 5.4

回归分析。为了避免解释变量之间存在精确相关关系或高度相关关系而使模型估计失真或难以估计准确，本文首先对自变量进行共线性检验，剔除高度相关的就业、住房数量、住房性质变量。

剔除后的自变量再经过 SPSS 回归分析中容许度 Tolerance 和方差膨胀因子 VIF 的检验，最终确定 Logistic 回归模型适用于本研究。在进行二元 Logistic 回归分析时，采用向前条件法进行模型估计，并进行 Hosmer-Lemeshow 检验，卡方为 10.392，自由

度为 8，显著系数 0.239，即模型拟合度很好，意味着可以接受这一拟合模型，具体的回归分析结果见表 4。

从表 4 可以发现，性别、婚姻状况、私家车最高价位、户籍地、学历、职业类型、个人就业情况、通勤距离、通勤时间等变量在 95% 的置信度水平下对住房需求意愿的影响不显著。现小区区位、现小区建成年代、年龄、家庭年收入、个人年收入、家庭规模、子女数量、私家车数量、人均住房面积、现居住时间等变量对住房需求意愿的影响显著。

现小区区位对中产阶层住房需求意愿具有显著影响。以郊区为参照，现居住在老城区的中产阶层住房需求意愿是郊区中产阶层的 1.950 倍；居住在中心城区的中产阶层住房需求意愿是郊区中产阶层的 2.270 倍。这也意味着现住老城区和中心城区的中产阶层比郊区中产阶层更具有再购置新房的意愿。

现小区建成年代对于住房需求意愿有显著影响。相对于新建住宅小区，老住宅小区内中产阶层住房需求意愿是新建住宅小区的 1.007 倍。虽然从数值上相差并不是很大，但结合个人访谈发现：居住在老住宅小区的中产阶层，尤其是环境欠佳的老

表 4 2014 年广州市中产阶级住房需求意愿影响的模型结果

Table 4 Binary logistic regression results of the middle classes's housing demand in Guangzhou, 2014

变量	回归系数(B)	标准误(S.E.)	χ^2 统计量(Wals)	自由度(df)	显著性水平(Sig.)	发生比[Exp(B)]
现小区区位	—	—	16.162	2	0.000	—
现小区区位(1)	0.668	0.277	5.793	1	0.016	1.950
现小区区位(2)	0.820	0.204	16.140	1	0.000	2.270
现小区建成年代	0.007	0.011	0.364	1	0.046	1.007
年龄	-0.409	0.179	5.221	1	0.022	1.014
家庭年总收入	-0.562	0.166	11.490	1	0.001	0.570
个人年总收入	0.330	0.114	8.384	1	0.004	1.391
性别	0.007	0.140	0.003	1	0.959	1.007
婚姻	-0.546	0.362	2.269	1	0.132	0.579
家庭规模	-0.509	0.196	6.725	1	0.010	1.601
子女数量	-0.673	0.273	6.089	1	0.014	1.510
私家车数量	0.479	0.115	17.379	1	0.000	1.615
私家车最高价位	-0.004	0.006	0.514	1	0.473	0.996
户籍地	-0.093	0.291	0.102	1	0.750	0.911
学历	-0.242	0.129	3.533	1	0.060	0.785
个人就业情况	0.685	0.319	4.615	1	0.132	1.984
职业类型	0.067	0.045	2.204	1	0.138	1.069
通勤距离	0.020	0.011	3.200	1	0.074	1.020
通勤时间	-0.004	0.007	0.293	1	0.588	0.996
人均住房面积	-0.022	0.007	9.125	1	0.003	0.978
现居住时间	-0.033	0.015	5.095	1	0.024	0.968
常量	-11.502	22.352	0.265	1	0.607	0.000

住宅小区,其购房意愿强于新建住宅小区。

年龄、家庭规模和子女数量对于住房需求意愿有显著影响。年龄每增长1岁,住房需求意愿的发生率增加1.014倍;子女数每增加1个,住房需求意愿的发生率增加1.510倍;家庭规模每增加1个人,住房需求意愿的发生增加1.610倍。即随着年龄的增长、子女数量的增多和家庭规模的扩大,其住房需求意愿就越强烈,再购房行为发生率提高。

私家车数量对于住房需求意愿有显著影响。在其他变量不变的情况下,拥有2部及以上私家车的中产家庭购房意愿是拥有1辆私家车中产家庭的1.615倍,即私家车的数量一定程度上影响着住房区位变动的灵活性。

人均住房面积和现居住时间对住房需求意愿有显著影响。但从发生比来看,人均住房面积每增加1 m²,其住房需求意愿强度仅增加0.978倍;居住时间长的中产阶层的住房需求意愿仅是居住时间短的中产阶层0.968倍。这意味着,在其他变量不变的前提下,人均住房面积越大,居住时间越长,其对住房需求意愿有影响,但影响不大。

总体而言,广州市中产阶级住房需求意愿受现小区区位、现小区建成年代、年龄、家庭年收入、个人年收入、家庭规模、子女数量、私家车数量、人均住房面积和现居住时间等多因素影响。现小区区位、现小区建成年代、人均住房面积和现居住时

间可视为现居住现状,对中产阶级住房需求意愿发挥外部推动作用,居住现状好坏直接影响其住房需求意愿。年龄、子女数量和家庭规模体现了中产阶层所处家庭生命周期阶段,年龄的增长、子女数量的增多、家庭规模的壮大从内部刺激着其住房需求。家庭年收入、个人年收入、私家车数量这些体现家庭经济水平的因素为其住房需求发生提供了更多的可能性。

3 未来住房区位选择及影响因素

3.1 未来住房区位选择

住房区位选择的变化一定程度上影响着城市社会空间的分布演变。通过对498个有住房需求意愿的问卷分析发现,广州市中产阶级未来住房区位选择表现出明显的“向中心城区”集聚性。表5为住房需求意愿下不同圈层中产阶级未来住房区位选择,从总样本来看,未来住房区位选择上,55.2%的被调查者倾向于在中心城区购置住房,23.3%倾向于在郊区购置住房,21.5%青睐在老城区购置住房。

不同圈层内的中产阶级其未来住房区位选择有差异(见表5)。现老城区的中产阶级未来住房主要选择在中心城区,占63.0%;其次是郊区及老城区,占比分别为25.9%、11.1%。现中心城区的中产阶级主要选择仍在中心城区,占比57.2%;其次

表5 住房需求意愿下2014年广州市中产阶层住房区位选择

Table 5 Comparison of housing location choices of the middle classes on residents' housing demand in Guangzhou, 2014

现住房区位	未来选择住房区位							
	老城区		中心城区		郊区		总计	
	样本量/个	占现住房区位 总样本比例/%	样本量/个	占现住房区位 总样本比例/%	样本量/个	占现住房区位 总样本比例/%	样本量/个	占现住房区位 总样本比例/%
老城区	6	11.1	34	63.0	14	25.9	54	100
中心城区	97	24.9	223	57.2	70	17.9	390	100
郊区	4	7.4	18	33.3	32	59.3	54	100

是老城区和郊区，占比分别为24.9%、17.9%。现郊区中产阶层主要倾向于郊区，占比59.3%；其次是中心城区和老城区，占比分别为33.3%、7.4%。由此可见，现中心城区和郊区的中产阶层大部分满足于其现所住区域，而老城区的中产阶层大多不愿意待在本区域，而是向往中心城区与郊区。老城区是所有区域圈层中选择最少的区域，一定程度上说明老城区可能有一些问题存在，通过后面的问卷分析和深度访谈得知，老城区居住条件欠佳是影响中产阶层住房选择的主要原因。

3.2 影响因素

为把握中产阶层未来住房区位选择差异的影响因素，将未来住房选择的区位作为多元Logistic模型的因变量，将可能对未来住房区位产生影响的性别、家庭年收入、个人年收入、年龄、婚姻、家庭规模、户籍地、学历、职业、通勤距离等指标设为自变量，分析这些自变量对未来住房区位选择偏好是否存在显著影响。根据未来住房区位选择模型自变量似然比检验得出，家庭总收入、性别、年龄、家庭规模、户籍、学历和通勤距离对未来住房区位选择有显著影响（表6）。

表6 自变量的似然比检验

Table 6 The likelihood ratio test

效应	模型拟合标准	似然比检验		
	简化后模型的 2倍对数似然值	卡方	自由度	显著性水平
截距	614.822 ¹⁾	0.000	0	—
性别	619.691	4.869	2	0.048
家庭收入	628.662	13.839	6	0.031
个人收入	624.916	10.094	10	0.432
年龄	645.898	31.075	6	0.000
婚姻	615.701	0.878	2	0.645
家庭规模	626.088	11.265	4	0.024
户籍	633.828	19.006	2	0.000
学历	634.747	19.924	4	0.001
通勤距离	631.598	16.776	8	0.033

注：因为省略效应不会增加自由度，所以此简化后的模型等同于最终模型。

根据表6住房区位选择模型自变量似然比检验显著水平，将对住房区位选择影响因素不显著的个人收入、婚姻2个变量剔除掉，最终得到未来住房区位选择影响模型结果（表7）。

1) 性别。性别对未来住房区位选择有显著影响。以男性为参照，女性在进行未来住房区位选择时，其选择老城区的可能性是选择郊区的1.932倍，也就是说在老城区与郊区之间进行住房选择时，女性更加倾向于老城区。而性别在老城区和中心城区之间进行住房区位选择时没有产生显著影响。

2) 年龄。年龄对未来住房区位选择有显著影响。以≤40岁的中产阶层为参照，在老城区和郊区之间进行住房区位选择时，年龄>40岁的中产阶层更倾向于选择郊区。但在中心城区和郊区选择时，年龄并没有呈现出明显的显著性。个案访谈中也验证了这一点，随着年龄的增长，大多数中产阶层更加倾向于生态环境相对比较好的郊区，可以远离老城区的环境乱、人员杂、住房条件差等现实问题。

“今年小孩考上了大学，家里就剩我和妻子两人，我们计划年底就搬到番禺新家去住，现住在老城区这边完全是为了小孩上学方便，本身离工作单位地方也比较近。但是现在不需要考虑孩子就近上学问题，我们就直接搬到郊区去，那边环境更好，生活质量比这边高很多”。——ZYJS03，男，50岁

3) 教育程度。教育程度对住房区位选择呈现一定影响。不论是从选择老城区和郊区，还是选择中心城区和郊区，大学本科学历以下的中产阶层其住房区位选择更加倾向于郊区。

4) 收入水平。家庭年总收入对未来住房区位选择有显著影响。家庭年收入40万元以下的家庭未来居住区位选择老城区的可能性是郊区的9.578倍，选择中心城区是郊区的2.956倍，其他收入的家庭没有表现出显著的差异。

5) 家庭规模模型分析结果中家庭规模对住房区位选择并未产生显著影响，但通过深度访谈发

表 7 中产阶层未来住房区位选择影响的模型结果

Table 7 Binarylogisticregression results ofthefuturehousing location choices in middle classes

未来住房 区位 ¹⁾	变量	回归系数(B)	标准误(S.E.)	X ² 统计量(Wals)	自由度 (df)	显著性水平 (Sig.)	发生比 [Exp(B)]	
老城区	截距	2.035	9 472.303	0.000	1	1.000	—	
	性别	女	0.658	0.326	4.069	1	0.044	1.932
		男	0 ²⁾	—	—	0	—	—
	年龄/岁	≤30	-1.931	0.849	5.176	1	0.023	0.145
		31~40	-2.162	0.635	11.597	1	0.001	0.115
		41~50	-0.982	0.628	2.447	1	0.118	0.374
		≥51	0 ²⁾	—	—	0	—	—
	家庭年 总收入/元	<40万	2.260	1.039	4.732	1	0.030	9.578
		40万~80万	1.393	0.888	2.460	1	0.117	4.028
		80万~200万	0.700	0.876	0.639	1	0.424	2.014
		>200万	0 ²⁾	—	—	0	—	—
	家庭 规模/人	≤2	0.434	0.678	0.410	1	0.522	1.544
		3	-0.351	0.337	1.085	1	0.298	0.704
		≥4	0 ²⁾	—	—	0	—	—
	户籍地	非广州户籍	-0.140	0.512	0.075	1	0.785	0.870
		广州户籍	0 ²⁾	—	—	0	—	—
	学历	大专及以下	-2.070	0.706	8.593	1	0.003	0.126
		大学本科	-1.709	0.592	8.345	1	0.004	0.181
		研究生及以上	0 ²⁾	—	—	0	—	—
	中心城区	通勤 距离/km	<10	1.777	1.513	1.378	1	0.240
		10~20	0.497	1.080	0.212	1	0.645	1.644
		20~30	2.080	1.169	3.166	1	0.075	8.005
		>30	0 ²⁾	—	—	0	—	—
截距			19.397	1.821	113.474	1	0.000	—
性别		女	0.270	0.320	0.709	1	0.400	1.309
		男	0 ²⁾	—	—	0	—	—
年龄/岁		≤30	-0.289	0.851	0.115	1	0.734	0.749
		31~40	-0.641	0.659	0.949	1	0.330	0.527
		41~50	-0.381	0.653	0.339	1	0.560	0.683
		≥51	0 ²⁾	—	—	0	—	—
家庭年 总收入/元		<40万	1.084	1.055	1.054	1	0.041	2.956
		40万~80万	1.281	0.889	2.079	1	0.149	3.601
		80万~200万	0.522	0.887	0.346	1	0.557	1.685
		>200万	0 ²⁾	—	—	0	—	—
家庭规模/人		≤2	0.133	0.723	0.034	1	0.854	1.142
		3	0.364	0.337	1.165	1	0.280	1.439
		≥4	0 ²⁾	—	—	0	—	—
户籍地		非广州户籍	-2.672	0.849	9.910	1	0.002	0.069
		广州户籍	0 ²⁾	—	—	0	—	—
学历	大专及以下	-1.045	0.699	2.236	1	0.135	0.352	
	大学本科	-1.543	0.583	6.991	1	0.008	0.214	
	研究生及以上	0 ²⁾	—	—	0	—	—	
	通勤距离/km	<10	2.767	1.563	3.133	1	0.017	5.918
		10~20	1.250	1.136	1.210	1	0.271	3.490
		20~30	1.324	1.255	1.113	1	0.291	3.758
		>30	0 ²⁾	—	—	0	—	—

注：1) 参考类别是：郊区；2) 因此此参数冗余，所以将其设为0。

现，大多数被访者表示家庭规模的改变是影响其居住区位选择的重要因素之一。

6) 户籍地。户籍地对住房区位选择具有显著影响，而这种影响主要体现在中心城区和郊区之间的选择上。与广州本地户籍为参照，非广州本土中产阶层的住房区位选择中心城区和选择郊区的发生

比仅为0.069。从发生比来看几乎没有差异，但通过个案访谈发现，与非广州本土中产阶层相比，本土中产阶层在其住房区位选择时会首要考虑到亲近照料父母和临近亲朋好友社交圈等问题，大多数是因为亲缘、地缘等因素而形成内部集聚性，在居住区位选择上则表现出空间择居上的相似性和趋

同性。

“我来广州工作20多年了,住房选择上我们这些外来的跟广州本地人考虑是不一样的,比如我周边的朋友、同事,广州人,选购住房的时候很多会考虑公婆这块,这样照顾起老人会比较方便,此外他们的朋友圈、社交圈大多在市中心,因此住房选择也是更加倾向于市中心区,不愿意去郊区购房的。我的话,因为父母不在身边,所以选择购房时无需考虑父母,孩子大学之前,我们住在市中心,现在孩子上了大学,市中心的房子用来出租,我们就搬到了郊区的房子去住,生活质量,居住环境比市中心好很多。”

——JGGL02,女,45岁

“从小到大我都是居住在荔湾区,结婚后买房买到了海珠这边,已经住了将近10年。工作在北京路那边。当初买房是因为荔湾那边住房质量不高、拥挤、嘈杂。保利这边的住房质量比较高,绿化环境也比较好,小孩上学也比较方便。如果再搬迁的话,就是等小孩上大学后,还是会选择搬回荔湾,荔湾那边现在也还有新建住房,而且主要还是各种社会关系和亲戚朋友等社会生活圈子都在荔湾那边,而且对于也比较喜欢这种生活状态,不想往外搬,也不会考虑往番禺、萝岗那边去,太远。”

——SYFW02,女,35岁

“我自小在大新东路谢恩里长大,2009年结婚后购买光大花园的商品房,105 m²,一直居住到现在。目前对光大花园的居住环境、便利交通设施等较满意。再购房的话仍倾向于市中心。据我了解,周边大多数广州本土的亲朋好友都是更加倾向于市中心的,因为社交圈主要在市中心这边,工作交流都比较方便。”

——GQGG02,男,36岁

7) 通勤距离。通勤距离对居住区位选择有显著影响。尤其是在中心城区和郊区选择时,通勤距离在<10 km的中产阶层选择中心城区的可能性是郊区的5.918倍。大多数中产阶层表示0.5 h内的自驾通勤距离可以接受,尤其是现住中心城区的中产阶层表示,中心城区成熟的生活配套设施也是吸引其不外迁的原因。

“如果再购房的话,具体选在哪个区我主要还是看通勤时间;如果住在郊区,通勤时间能够控制在1小时以内的话,还有可能会考虑郊区;否则的话,不会考虑住在郊区。”

——GQGG01,男,36岁

“刚来广州时在单位附近租房。2006年结婚,在白云区购买新房,面积有130 m²,当时主要是看

中小区周边的环境和住房价格,而且日常上下班开车差不多半个小时,上下班时间还是能接受的。受住房政策的影响,目前没有购房计划,如果购房的话,我就会选择市中心,毕竟市中心的相关配套设施还是比郊区成熟的。”

——SYFW03,男,38岁

8) 子女教育。虽然模型中没有体现出子女教育对未来住房区位选择的显著影响,但是在实际访谈中发现子女教育问题对大部分中产阶层区位选择仍有一定影响。这种影响主要体现在:一旦中产阶层家庭有了孩子,子女教育便提前纳入到家庭住房选择的计划当中,如何为子女谋求良好的教育,是大多数中产家庭考虑的首要问题。尤其是处于小学义务教育阶段的中产家庭更加倾向于选择优势教育资源相对集中的老城区或中心城区。随着子女的成长,逐渐迈入职业教育阶段或高等教育阶段,子女教育不再成为其住房区位选择的首要因素,追求高品质的生活成为影响其住房选择的主要目的,这一阶段大部分中产阶层更加倾向于交通便捷、生态环境良好的郊区。

“我们家有购房计划啊,现在孩子还小,没到上学的年龄,现在就在海珠区这边看房,主要考虑房子要离小孩上学的学校越近越好,其他因素不是很重要。”

——SYQY04,男,35岁

“原来是考虑孩子的教育问题才住在这边,现在孩子长大了,我们就不需要考虑孩子的教育问题,改善生活质量是我们现在远离市中心居住的主要原因。”

——ZYJS03,男,50岁

综上所述,就未来住房区位选择上,女性更加倾向于老城区;年龄越大的中产阶层其未来住房区位选择更倾向于郊区;大学本科学历以下的中产阶层其住房区位更加倾向选择郊区;年总收入40万以下的中产阶层居住区位选择更加倾向于中心城区;广州本土户籍中产阶层住房选择更加倾向于老城区或中心城区,非广州本土户籍中产在未来住房区位选择时更可能选择郊区。

通过对调查问卷的定量分析,结合访谈调查,广州市中产阶层未来住房区位选择由外部因素和内部因素共同作用(图2)。外部因素(制度因素和区位因素)通过内部因素(个体因素)起作用。其中制度因素包括户籍制度、住房制度;区位因素主要是交通条件、教育资源、生活配套和环境质量。个体因素主要包括经济实力、家庭生命周期、教育程度、职业和社会关系。

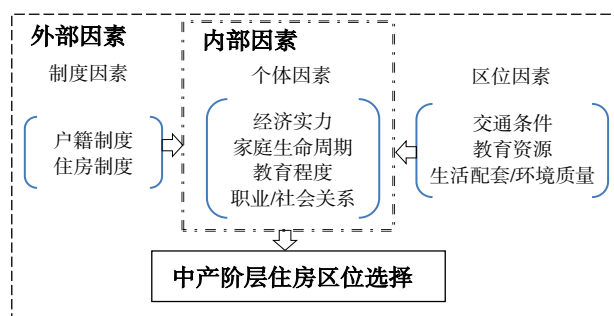


图2 中产阶级住房区位选择的影响因素

Fig.2 Factors influencing the housing location choice behavior of middle-class

4 结论与讨论

4.1 结论

本文基于社会调查，利用多元 Logistic 回归模型对广州市中产阶级住房需求意愿及未来居住区位选择进行分析，得出：

1) 在有住房需求意愿的中产阶级中，他们更加倾向于面积为 90~144m² 的住房，住房类型青睐于电梯房，购房目的主要是为了改善居住质量。对其住房需求意愿有显著影响的因素主要集中在现居住现状（人均住房面积、现小区区位、现小区建成年代、现居住时间）、家庭生命周期（年龄、家庭规模、子女数量）和经济水平（家庭年总收入、个人年总收入、私家车拥有量）。住房需求意愿下对中产阶级未来住房区位选择有显著影响的因素主要集中在家庭生命周期（年龄、家庭规模）、个体因素（教育程度、户籍地）方面。比如，年龄越大的中产阶级其未来住房区位选择更倾向于郊区；大学本科学历以下的中产阶级其住房区位更加倾向选择郊区；家庭年收入 40 万以下的中产阶级居住区位选择更加倾向于老城区与中心城区；广州本土户籍中产阶级住房选择更加倾向于老城区或中心城区，非广州本土户籍中产阶级则更倾向于郊区。总体上，中产阶级住房选择行为受制度因素、区位因素和个体因素共同作用的影响。

2) 与低收入群体住房选择的郊区化相比，中产阶级更多的偏好于中心城区聚居。因此，老城区应从解决现存问题出发，通过旧城改造等营造宜居的生活环境、改善停车位等生活配套设施，强化中产阶级归属感，以稳住和吸引中产阶级在此聚居。中心城区是中产阶级聚居相对比较稳定的区域，应继续维持其现有良好的居住环境。郊区要注重改善

其居住环境，完善生活服务配套设施，加强营造良好的形象，吸引中心城区和老城区中产阶层的关注。

4.2 讨论

对比西方国家相关研究，中国中产阶级住房选择有相似之处也有不同之处。就住房选择影响因素方面，相似之处主要体现在：家庭生命周期或个人生命历程的改变是影响中产阶级居住需求和住房选择行为的主要动因。西方国家相关研究成果认为：家庭子女问题是影响大多数中产家庭居住选择最重要的因素，其次是通勤成本。不论是居住郊区化还是回迁至市中心，家庭子女都是其首要考虑因素。选择在郊区居住的大多是注重家庭主义（即注重子女教育，为子女提供更多的活动空间、绿地和安全环境）的中产家庭；迁至市中心的中产家庭主要考虑降低了通勤的时间成本。不同点：相对于西方国家中产阶级居住选择以子女教育为主的特征，子女教育并不是影响中国中产阶级居住选择的主要因素，大多数中国中产家庭仍是优先选择距离工作地较近且生活服务设施良好的地区。其中也有一部分中产家庭会提前着手在较好教育资源的老城区和中心城区购买所谓的学位房，其主要的出发点就是考虑子女学龄时的教育需要。因此中西方国家中产阶级居住选择首要影响因素是不同的。就住房区位选择方面，相似之处体现在：中国与西方国家大城市中产阶级均呈现回迁的现象，回迁区域主要集中在城市旧城更新后的新建住宅区；不同之处体现在中国中产阶级住房区位选择目前仍以中心城区为主，而西方国家中产阶级住房区位选择更加倾向于郊区。

中产阶级作为国家稳定的中间力量，其在国家经济社会发展中扮演着重要的战略性群体角色。根据中产阶级住房选择行为特征，一方面政府相关部门在制定城市规划及城市更新等政策时，应充分考虑该群体的住房消费和生活价值趋向，避免发生西方国家出现的中心城区竞争力下降的问题；二是加强郊区发展建设，更大地激发区域发展活力，改善郊区发展短板，吸引老城区或中心城区中产阶层的广泛关注并聚居于此，从宏观上有助于优化城市整体的社会空间结构。

本文采用一手社会调查数据对广州市中产阶级住房需求意愿及区位选择进行分析，试图从个体住房选择行为层面上理解中产阶级聚居区微观层面的形成机制。但本研究数据时间节点为 2014 年，一定

程度上弱化了该群体住房选择行为特征的最新动态,这也是本研究的不足。因此如何对中产阶层住房选择行为开展持续的跟踪研究,其行为如何影响城市社会空间结构、城市社会空间融合等问题有待进一步的探讨。

参考文献 (References):

- Bell W. 1958. Social Choice, Life Styles, and Suburban Residence. In: Dobriner W M. *The Suburban Community*. New York: Putnam.
- Bell W. 1968. The City, the Suburb, and A Theory of Social Choice. In: Greer S. *The New Urbanization*. New York: St. Martins Press.
- 边艳, 周春山. 2014. 中国中产阶层社会空间分异研究述评. 热带地理, 34 (1): 108-115. [Bian Yan and Zhou Chunshan. 2014. Review on the Studies of Socio-Spatial Differentiation of the Middle Class in China. *Tropical Geography*, 34(1): 108-115.]
- Boterman W R, Karsten L and Musterd S. 2010. Gentrifiers Settling Down? Patterns and Trends of Residential Location of Middle-Class Families in Amsterdam. *Housing Studies*, 25(5): 693-714.
- Bridge G. 2006. It's not just a Question of Taste: Gentrification, the Neighbourhood and Cultural Capital. *Environment and Planning A*, 38: 1965-1978.
- 杜德斌, 崔裴, 刘小玲. 1996. 论住宅需求、居住选址与居住分异. 经济地理, 16 (1): 82-90. [Du Debin, Cui Pei and Liu Xiaoling. 1996. Housing Demand, Residential Location and Residential Differentiation. *Economic Geography*, 16(1): 82-90.]
- Gans H. 1967. *The Levittowners: Ways of Life and Politics in a New Suburban Community*(1986 ed.). New York: Colombia University Press.
- 广州市统计局, 广州市人口普查办公室. 2012. 广州市2010年人口普查资料(上、下). 北京: 中国统计出版社. [Guangzhou Statistics Bureau, and Guangzhou Census Office. 2012. *Tabulation on the 2010 Population Census of Guangzhou Municipality (Book I, Book II)*. Beijing: China Statistic Press.]
- Karsten L. 2007. Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location. *Housing Studies*, 22(1): 83-98.
- Kent E E and Oliver P W. 1978. The Changing Spatial Distribution of Social Classes in a Metropolitan Area. *Urban Affairs Review*, (13): 313-338.
- Lawton P, Murphy E and Redmond D. 2013. Residential Preferences of the 'Creative Class?'. *Cities*, (31): 47-56.
- Ley D. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press, 234-236.
- 李春玲. 2005. 断裂与碎片—当代中国社会阶层分化实证分析. 北京: 社会科学文献出版社. [Li Chunling. 2005. *Cleavage and Fragment: An Empirical Analysis on the Social Stratification of the Contemporary China*. Beijing: Social Sciences Academic Press.]
- 李勇辉, 刘南南, 李小琴. 2019. 农地流转、住房选择与农民工市民化意愿. 经济地理, 39 (11): 165-174. [Li Yonghui, Liu Nannan and Li Xiaoqin. 2019. Farmland Circulation, Housing Choice and Peasant-Workers' Citizenization. *Economic Geography*, 39(11): 165-174.]
- Rose D. 1989. A Feminist Perspective of Employment Restructuring and Gentrification: the Case of Montreal. In: Wolch J and Dear M. *The Power of Geography: How Territory Shapes Social Life*. Boston: Unwin&Hyman.
- 孙立平. 2006. 博弈—断裂社会的利益冲突与和谐. 北京: 社会科学文献出版社. [Sun Liping. 2006. *Gaming: Interest Conflicts and Social Harmonies in Cleavage Society*. Beijing: Social Sciences Academic Press.]
- 谭一洛, 杨永春, 李甜甜. 2015. 基于居民属性视角的转型期中国城市居民住宅区位选择研究——以成都市为例. 地域研究与开发, 34 (2): 75-80. [Tan Yiming, Yang Yongchun and Li Tiantian. 2015. Research on Housing Location Choice of Chinese Urban Residents Based on the Resident Individual Needs in the Transition Period: A Case Study of Chengdu. *Areal Research and Development*, 34(2): 75-80.]
- 王济川, 郭志刚. 2001. Logistic回归模型: 方法与应用. 北京: 高等教育出版社, 268-271. [Wang Jichuan and Guo Zhigang. 2001. *Logistic Regress Model: Method and Application*. Beijing: Higher Education Press, 268-271.]
- Willmott P and Young M. 1967. Family and Class in a London Suburb. London: New English Library.
- 杨永春, 谭一洛, 黄幸, 刘定惠. 2012. 基于文化价值观的中国城市居民住房选择——以成都市为例. 地理学报, 67 (6): 841-852. [Yang Yongchun, Tan Yiming, Huang Xing and Liu Dinghu. 2012. Housing Choice of Urban Residents in China based on the Transformation of Cultural Values: A Case Study in Chengdu. *Acta Geographica Sinica*, 67(6): 841-852.]
- 周春山, 胡锦灿, 童新梅, 边艳. 2016a. 广州市社会空间结构演变跟踪研究. 地理学报, 71 (6): 1010-1024. [Zhou Chunshan, Hu Jincan, Tong Xinmei and Bian Yan. 2016a. The Socio-Spatial Structure of Guangzhou and Its Evolution. *Acta Geographica Sinica*, 71(6): 1010-1024.]
- 周春山, 代丹丹, 边艳. 2016b. 广州市中产阶层划分及其特征探讨. 岭南学刊, (6): 106-115. [Zhou Chunshan, Dai Dandan and Bian Yan. 2016b. The Classification and Characteristics of the Middle Class in Guangzhou, China. *Lingnan Journal*, (6): 106-115.]
- 周春山, 边艳, 张国俊, 胡锦灿. 2016c. 广州市中产阶层聚居区空间分异及形成机制. 地理学报, 71 (12): 2089-2102. [Zhou Chunshan, Bian Yan, Zhang Guojun and Hu Jincan. 2016c. Spatial Differentiation and the Formation Mechanism of the Middle Class Areas in Guangzhou. *Acta Geographica Sinica*, 71(12): 2089-2102.]
- 张甜, 朱宇, 林李月. 2017. 就地城镇化背景下回流农民工居住区位选择——以河南省永城市为例. 经济地理, 37 (4): 84-91. [Zhang Tian, Zhu Yu and Lin Liyue. 2017. The Residential Location Choices of Returned Migrant Workers in the Context of Local Urbanization: A Case Study of Yongcheng City in Henan Province. *Economic Geography*, 37(4): 84-91.]
- 郑思齐, 符育明, 刘洪玉. 2005. 城市居民对居住区位的偏好及

- 其区位选择的实证研究. 经济地理, 25 (2): 194-198.
[Zheng Siqu, Fu Yuming and Liu Hongyu. 2005. An Empirical Study on the Willingness to Pay for Residential Location and Location Choice of Urban Residents in China. *Economic Geography*, 25(2): 194-198.]
- 张文忠, 刘旺. 2004. 西方城市居住区位决策与再选择模型的评述. 地理科学进展, 23 (1): 89-95. [Zhang Wenzhong and Liu Wang. 2004. The Comment on Research of Western Intra-Urban Residential Relocation Models. *Progress in Geography*, 23(1): 89-95.]
- 周晓虹. 2005. 中国中产阶级调查. 北京: 社会科学文献出版社.
[Zhou Xiaohong. 2005. *Surveys on the Middle Class in China*. Beijing: Social Sciences Academic Press.]

Characteristics and Influence Factors of Middle-Class's Housing Location Choice Behavior on Residents' Housing Demand in Guangzhou, China

Bian Yan¹, Zhou Chunshan² and Hu Jincan¹

[1. School of Management (School of Tourism/Sino French of Tourism), Guangzhou University, Guangzhou 510006, China; 2. Guangdong Key Laboratory for Urbanization and Geo-simulation, Geography and Planning School, Sun Yat-Sen University, Guangzhou 510275, China]

Abstract: Consequential to socio-economic development, the middle class in china has grown considerably, gradually becoming an important social group. With rapid urbanization and constant suburbanization, the emergence of middle class exerts a profound impact on the gentrification and housing choices in a country or region, contributing to the urban social space reconstruction. According to the previous research, the middle class social area is expanding in Guangzhou, with evident suburbanization and centralization. The middle class social area in Guangzhou can be divided into four subtypes according to their changing condition: stable, unstable, decaying, and growing. What is the cause of this phenomenon? What are the main features of housing demand, or the willingness to pay for a residential location, and what affects the middle class' behavior in the microcosmic aspect? What are the similarities and differences of the middle class' housing location choice behavior in Chinese and Western societies? This study primarily analyzes the middle-class's housing location choice behavior from the perspective of housing demand and residential location selection, based on the questionnaire survey of 24 sub-districts in 50 middle-class neighborhoods of Guangzhou in 2014 and using the multinomial Logit model. The results show that first, the middle class's housing location choice presents centralization. Second, residential conditions (living space per capita, the current residential location, age of the current settlement, length of residency), family life cycle (such as age, family size, number of children), and economic performance (annual household income, annual personal income, number of private cars) have significant impacts on housing demand. Third, family life cycle (age, family size) and individual factors (educational level, registered residence) have a marked impact on housing location choice behavior. Generally, institutional, location, and individual factors have a combined effect on the middle class's housing choice behavior. Furthermore, this paper analyzes the differences and similarities in the influence factors of middle class's housing location choice behavior on resident's housing demand by comparing Chinese to Western societies. In western societies, children's education is the chief reason for housing choice, followed by commuting time. However, in China, the influence factors are exactly the opposite: commuting time followed by children's education. Regarding the housing location choice, the middle class's housing location choice shows centralization in China. On the contrary, for most western middle-class families, moving to the suburbs seems like a logical step to take once they have children.

Keywords: middle-class; housing location choice; multinomial Logit model; Guangzhou