

崔璨, 李佳怡, 崔军茹, 徐伟, 王丰龙. 2020. 城市青年群体住房产权获得的区域差异——以上海和南京为例——以上海和南京为例. 热带地理, 40 (6): 1004-1014.

Cui Can, Li Jiayi, Cui Junru, Xu Wei and Wang Fenglong. 2020. Regional Differences in Access to Homeownership for China's Young Generation: A Case Study of Shanghai and Nanjing. *Tropical Geography*, 40 (6): 1004-1014.

城市青年群体住房产权获得的区域差异 ——以上海和南京为例

崔璨^{1,2,3}, 李佳怡³, 崔军茹³, 徐伟⁴, 王丰龙^{1,2,5}

(1. 华东师范大学 中国行政区划研究中心, 上海 200062; 2. 华东师范大学 中国现代城市研究中心, 上海 200062; 3. 华东师范大学 城市与区域科学学院, 上海 200241; 4. 莱斯布里奇大学 地理与环境系, 加拿大 阿尔伯塔 T1K3M4; 5. 华南师范大学 地理科学学院, 广州 510631)

摘要: 从城市异质性视角, 以一线城市上海和二线城市南京为例, 基于2013年长三角地区社会变迁调查和南京市住房调查数据, 利用Logistic模型, 剖析了两地青年住房产权获得的影响因素及其差异。研究发现, 两个城市青年住房产权获得的影响因素存在较大差异。与南京相比, 上海青年居民的住房获得存在更大的区位和制度壁垒, 受城市区位、户口、制度因素影响更大, 而受教育水平、工作流动性等市场因素以及年龄、是否育有子女等生命历程因素的影响较小。上海, 作为一线城市, 户口制度仍然处于精准严控阶段, 落户门槛相对较高, 另外住房价格高企, 上海的青年群体在住房产权获得中同时面临着制度层面和市场层面的双重严苛考验。而在二线城市南京, 户口政策相对较为宽松, 青年群体的住房产权获得所面临的制度性障碍较小, 而市场因素更加主导。

关键词: 住房产权获得; 区域差异; 市场转型论; 权力持续论; 青年群体; 上海; 南京

中图分类号: K901

文献标志码: A

文章编号: 1001-5221(2020)06-1004-11

DOI: 10.13284/j.cnki.rddl.003292

开放科学(资源服务)标识码(OSID):



住房是安居乐业的基础, 实现“居者有其屋”是关乎人民福祉的重要问题, 是社会经济运行和国家长治久安的重要保证。住房产权获得除了满足居住需求外, 还意味着住房财富的积累(Xie et al., 2015; Wu et al., 2019)和社会地位的提升(Chen et al., 2019); 另外, 也有研究表明住房产权获得能够增加居民的社会交往(Rohe et al., 1997)、提高居民的生活质量和幸福感(Hu, 2011; 刘晔等, 2019)。

在中国城市, 住房产权与公共服务和资源的捆绑使得住房产权日益成为一种“刚需”(Wang et al., 2018)。然而, 在中国住房市场化改革和房价快速上涨的背景下, 城市青年群体的住房产权获得困

境日益凸显(吴开泽等, 2018; 黄建宏, 2018a; 王先柱等, 2018)。因此, 中国城市住房产权获得备受关注。如Li等(2017; 2019)分析了市场转型背景下住房产权获得和住房消费的变迁; Huang(2020)和Wang(2020)等从制度文化视角剖析了多套住房产权获得的驱动因素; 刘玉亭(2007)和He(2017)等主要聚焦住房分异和住房贫困; 刘望保等(2006, 2015)分析了转型期广州市居民住房产权分异的情况。

现有研究主要基于市场转型等理论, 考察住房改革背景下, 市场因素与制度因素对城市居民住房产权获得的影响, 同时关注社会人口因素和家庭因素对住房获得的影响。这些研究或利用全国尺度的

收稿日期: 2020-03-19; 修回日期: 2020-06-07

基金项目: 国家自然科学基金(41701176); 国家自然科学基金委员会与荷兰研究理事会合作研究项目(7191101210); 上海市教育发展基金会和上海市教育委员会“晨光计划”(18CG28)

作者简介: 崔璨(1987—), 女, 安徽合肥人, 研究员, 博士生导师, 主要研究方向为城市地理、住房研究、人口迁移等, (E-mail) ccui@geo.ecnu.edu.cn.

调查数据(黄建宏, 2018b), 或选取单个城市(孙力强等, 2019)开展分析, 较少对不同城市住房产权获得的影响因素差异进行探讨, 更鲜少聚焦于面临较大住房困境的青年群体。目前可追溯到的城市对比研究文献仅有2篇, 其中, 边燕杰等(1996)基于上海和天津的“居民住房与工作单位”调查, 探讨了城市居民住房产权获得与其单位性质的关系, 发现单位的规模大小、行政级别以及单位的经济性质等非市场要素仍旧是住房不平等的主要原因; Li(2000)通过对比北京和广州居民的住房消费发现, 影响住房消费的具体因素与城市背景紧密相关。

随着中国城镇化进入快速发展时期, 城市的等级格局显现且趋于稳定, 不同等级城市的人口规模、经济发展水平、辐射带动能力都呈现出差异(覃成林等, 2014)。由于房地产市场具有极强的本地性, 不同城市房地产市场的特征差异迥然, 其中最为凸显的即为房价的梯度分化(邱衍庆等, 2017)。正因如此, “因城施策、分类指导”成为当前政府对住房宏观调控的重要思路(刘洪玉, 2019)。中国的房地产调控自2003年起要求“因地制宜、分别决策”; 2017年中央政府在中央经济工作会议上提出“差别化调控”的新思路; 2018年进一步明确“因城施策、分类指导”的调控体系。在此背景下, 不同等级城市的购房政策和房地产市场调控措施存在较大差异, 这势必会导致不同等级城市居民(尤其是刚进入住房市场的青年群体)的住房产权获得的影响因素存在差异。

作为长三角地区的一线城市, 上海的社会经济发展水平处于领先地位, 市场化程度也较高。相对完善的制度和多元的城市社会文化吸引着大量青年群体流入, 而高企的房价却使得青年群体普遍面临购房困境。南京是江苏省省会, 也是长三角地区重要的二线城市, 自改革开放以来, 南京的经济发展水平快速增长, 但总体的市场化改革步伐缓于上海。虽然南京的房价持续上涨, 但总体上仍显著低于上海。总的来说, 南京与上海虽同属于长三角城市群, 但在经济、社会、制度环境上存在较大差异。两个城市的住房体系, 包括住房市场化程度以及房价水平均存在明显差异, 因而2个城市的青年群体在住房产权获得上可能会呈现不同的规律, 而对此规律的探究有助于地方政府根据城市当地住房市场发展情况进行宏观调控, 缓解青年住房问题。

因此, 以上海和南京为案例, 利用2013年长三角地区社会变迁调查数据(简称FYRST)和南京市住房调查数据, 采用Logistic模型探究上海和南京“制度因素”与“市场力量”作用下城市青年群体住房产权获得的影响因素及其差异。以期为“因城施策”理念下针对不同发展情境的城市实行精准的住房调控政策提供参考。

1 文献综述

1.1 中国城市居民住房产权获得的影响因素

目前对中国城市居民住房产权获得的研究多从社会分层视角出发, 主要基于“市场转型论”(market transition theory)和“权力持续论”(power persistence hypothesis)2个社会学理论(王宁等, 2013)。计划经济向市场经济转型是改革开放以来中国社会制度变迁的主要进程。对此, Nee(1989)提出了“市场转型论”, 认为社会主义国家进行的市场化改革改变了资源的分配方式, 降低了政治权力的经济回报, 并提高了生产者的市场能力和人力资本等的收益, 从而使得私人经济部门和市场精英阶层上升的可能性增大(Mulder et al., 1999; 吴开泽等, 2014; Song et al., 2017)。与之相反, “权力持续论”则认为, 市场化改革并未完全扭转福利制下的资源分配格局, 制度因素通过“单位”和“个体”仍然发挥着重要作用(Bian et al., 1996)。

基于上述2个理论争议, 一系列研究探讨了制度因素和市场因素对中国城市居民住房产权获得的影响(Bian et al., 1996; Huang, 2004; Song, 2010; Cui et al., 2016)。相关研究在考虑西方已有的住房产权获得影响因素(年龄、家庭构成、教育、收入等)的基础上, 更加侧重户口、单位性质等中国特有的制度因素在住房改革过程中对住房产权获得的影响(Cui et al., 2020)。其中, “市场转型论”认为, 随着住房改革的实施和深化, 居民的职业、教育水平、经济能力等市场因素对住房产权获得的影响日益凸显并将成为决定性因素, 福利住房制度下的住房分化格局将被重塑(王宁等, 2013)。同时, “生命历程”规律(刘望保等, 2007; 胡蓉, 2012)也开始显现, 即个人的教育生涯、家庭生涯、职业生涯进程会对住房生涯尤其是住房产权获得产生影响。“权力持续论”则认为, 市场化转型并不能改变制度性因素对住房产权的影响(Fang et al., 2020); 城市居民所在单位的规模、级别等再分配

权力以及个人在单位中的行政级别、职位、工龄长短仍然对住房资源获取发挥着重要作用 (Huang et al., 2010; Song, 2010)。有学者通过实证研究发现, 工作单位性质持续影响着住房产权的获得, 拥有再分配权的精英在住房资源占有上具备明显优势 (Fu, 2016)。住房市场化转型过程中, “成本价售房” “三三制” 补贴售房等购房激励政策将传统优势转化为住房资产, 并为后续的资产累积提供了基础 (黄建宏, 2016)。

当前城市青年群体住房产权获得有着与早期世代 (cohort) 不同的背景。处于市场转型、社会变革中的城市青年群体一方面拥有较强的住房产权获得意愿, 另一方面也面临着住房可支付性的巨大挑战。随着住房的深度市场化, 获得自有住房产权日渐成为一种社会规范 (social norm), 对于青年群体而言更是一种“刚需” (Wang et al., 2018)。住房产权往往与户口相互交织, 共同充当着城市医疗、教育、卫生等公共服务的“入场券” (赵晔琴, 2013), 成为外来人口获得“市民权”的“隐性墙”。此外, “婚房”逐渐成为结婚的先决条件, 使得住房产权获得对于城市青年更加重要 (Cheung et al., 2019)。但自2000年以来, 中国城市房价一直持续稳定上涨, 房价收入比连年上升 (Yang et al., 2014)。2013年北京房价收入比达到19.1, 上海达到18.1, 深圳达到17.3, 南京为10.1, 均高于国际水平 (郑红玉, 2014)。为促进房地产市场的健康发展, 诸多房地产调控政策随之推行。其中, “限购”政策对城市青年群体的住房产权获得产生了直接影响, 户口性质往往限定了居民购房的准入条件及数量, 但由于社会经济、制度环境的较大差异, 各个城市在限购政策的制定和实施上差异明显, 不同城市青年群体的住房产权获得也受到不同程度的影响。

总体而言, 现有关于中国住房产权获得的研究更多在社会学经典的社会分层语境中展开, 重点讨论在中国渐进式的住房市场化改革过程中, 制度因素和市场因素此消彼长的动态变化 (李春玲等, 2020), 相对忽略了“市场转型论”与“权利持续论”在处于不同住房市场化进程的不同地区中对于住房产权获得的解释度差异, 且在新调控背景下对于青年群体住房产权获得的关注较少。

1.2 住房产权获得影响因素的区域差异

目前, 中国的社会经济发展存在明显的区域差异, 东部、东南沿海地区已经实现了较高的市场化

程度和发展水平, 中部地区、西部和东北部地区则相对滞后。同时, 在城市化进程中, 中国各城市政治、经济、社会以及文化等方面的发展开始逐渐分化, 并呈现出稳定的一、二、三、四线城市等级体系。一、二线大城市因其多样的就业机会和优质的基础设施吸引着大量的外来人口迁入, 而较低等级城市甚至面临着人口衰减、经济发展停滞等城市收缩问题 (李娣, 2015)。

不同等级城市的住房市场差异显著。首先, 住房市场化改革的推进进程不同。中国渐进式的住房改革意味着各个区域、省份、城市乃至县区都可能采用不同的改革模式, 处于不同的改革阶段 (朱亚鹏, 2007)。因此, 住房供给类型呈现结构性分异 (陶佳等, 2014)。在市场化水平较高的城市, 住房来源中商品房、市场租赁的比例更高, 而房改房、经济适用房等比例相对较低 (解海, 2013)。其次, 房价梯度分化明显。一线城市人口集聚带来了旺盛的住房需求, 同时城市住宅用地供不应求、房价快速上涨; 二线城市的房地产市场也发展快速, 房价持续上升, 但总体低于一线城市; 而三、四线城市房地产市场发育水平相对滞后, 房价上涨速度相对较慢 (陈盼等, 2018)。最后, 不同等级城市的房地产调整政策不同。北、上、广、深一线城市限购政策严格, 特别是近年来一线城市严控城市人口上限、收紧落户指标, 实施了严格的以“本地户口”为入门槛的住房限购政策。而二线城市的限购政策并未严格限制外来人口购置住房, 在具体限购条款上相较一线城市更为宽松。三、四线城市则往往实施较为宽松的限购政策, 大多不限制外来人口购房 (房地产导刊等, 2011)。

不同等级城市的住房市场差异很可能导致其居民住房产权获得所受制度和市场因素的影响不同。城市住房市场化程度越高、房价水平越高, 决定居民购买力的市场因素 (如收入、受教育程度) 对于住房产权获得可能更为重要, 而制度因素在住房市场化进程较为滞后的区域或城市可能影响更大。基于对中国家庭金融调查的研究发现, 城市房价越高, 居民获得住房产权和拥有较大面积住房的概率越低 (Wei et al., 2020)。此外, 在房地产宏观调控时代, 户口成为一线城市实施住房限购和人口控制的重要工具, 因此户口性质对一线城市居民的住房产权获得有显著影响, 而在非一线城市, 由于落户政策较为宽松, 户口性质的影响可能不大。

2 研究区域概况、数据来源与方法

2.1 研究区域概况

以上海和南京作为案例地。上海和南京分别是长三角地区典型的一线、二线城市，其在行政级别、人口规模、产业结构、住房市场、房地产调控政策上均存在较大差异（表1）。1990年以来，上海的经济水平明显高于全国平均水平，一系列以市场经济为导向的体制改革使上海在短短20多年内成为“社会主义市场经济”的样板（戴敏敏，2004）。南京自改革开放以来经济增长速度快速提高，但其市场化程度不及上海，国有及国有控股企业在重要行业和关键领域仍占支配地位（唐启国等，2004）。

表1 上海与南京主要社会经济情况

Table 1 Comparison of social and economic development between Shanghai and Nanjing

指标		上海	南京
常住人口/万人		2 415.15 ^a	818.78 ^b
户籍人口/万人		1 425.14 ^a	643.09 ^b
从业人员平均工资/元		60 435 ^a	52 082 ^b
各产业 占GDP的 比例/%	第一产业	0.6 ^a	2.50 ^b
	第二产业	37.16 ^a	43.10 ^b
	第三产业	62.24 ^a	54.40 ^b
住房自有率/%		59.5	73.7
住房 来源 类型/%	自建住房	4.1	8.4
	购买商品住房(包括二手房)	36.6	30.3
	购买经济适用房	0.3	9.8
	购买原有住房	18.5	25.2
	租赁廉租住房	1.7	2.3
	租赁其他住房	36.6	19.3
住宅商品房平均销售价格/(元·m ²)		16 192 ^c	11 078 ^c
平均每户住房间数/(间·户 ⁻¹)		1.86	2.55
人均住房建筑面积/(m ² ·人 ⁻¹)		25.04	33.86
人均住房间数/(间·人 ⁻¹)		0.73	0.91

注：a为2013年数据，来自2014上海统计年鉴（上海统计局，2014）；b为2013年数据，来自2014南京统计年鉴（南京统计局，2014）；c为2013年国家统计局主要城市年度数据；未标记数据均来自2010年第六次全国人口普查（国家统计局，2010）。

上海和南京的住房市场化程度和房价水平存在较大差异。根据2010年第六次全国人口普查数据，2010年上海住房自有率^①为59.5%，南京为73.7%。自有住房中，上海购买原公有住房和经济适用房的比例为18.8%，远低于南京的35%，表明上海住房市场化程度高于南京。此外，上海市场租赁占比为36.6%，远高于南京的19.3%，说明上海的住房租赁市场规模更大。总体来说，上海的市场住房（购买或租赁的商品房）比例均高于南京，而南京的公有住房（廉租房、经济适用房、购买原公有住房）比例较上海更高，足见上海的住房市场化程度较高。2013年上海市新房的平均房价为1.62万/m²，而南京平均房价为1.11万/m²，二者之间的差距明显。上海和南京城市内部房价的空间分布格局也存在较大差异（图1），上海市中心和近郊区的房价差异不大，而南京的5个中心城区与郊区的房价差异显著。另外，上海的住房资源更为紧张，人均住房间数、人均住房面积、人均居住间数均显著低于南京。

两个城市的房地产政策也存在较大差异。一方面，两地关于购房落户的政策实施时间和内容存在较大差异。20世纪90年代上海房地产业快速增长的投资与相对落后的购买力导致商品房滞销。为繁荣房地产市场的发展，上海市政府于1994年开始实行“蓝印户口”政策，允许在本市购房外来人口获得蓝印户口^{②③}，该政策于2002年停止实行^④。南京则在2004年才出台相关政策，允许在南京市购房的外来人口落户^⑤，并在2017年才停止实行^{⑥⑦}。另一方面，两地基于户籍的房地产市场宏观调控政策也有较大差异。上海于2011-01-31出台住房限购政策，将户口作为“限购”标准，对已有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，以及不满足个税缴纳和社保缴纳条件的非本市户籍居民家庭限制购房^⑧。在2013年上海“限购”政策中，直接限制非上海户籍未婚居民购房^{⑨⑩}。与上海几乎同步，2011-02-19南

① 自有住房包括自建住房、购买商品住房（包括二手房）、购买经济适用房以及购买原有公房获得住房产权。

② 上海市人民政府. 上海市人民政府关于修改《上海市蓝印户口管理暂行规定》的决定. 1998.

③ 上海市人民政府. 《上海市蓝印户口管理暂行规定》. 1993-12-23.

④ 上海市人民政府. 《上海市人民政府关于本市停止受理申办蓝印户口的通知》. 2002-03-25.

⑤ 南京市公安局. 《南京市户籍准入登记暂行办法》. 1994-06-19.

⑥ 南京市人民政府. 市政府关于印发《南京市户籍准入管理办法》的通知. 2016-12-22.

⑦ 南京市人民政府. 市政府关于印发《南京市积分落户实施办法》的通知. 2016-12-22.

⑧ 上海市人民政府办公厅. 关于本市贯彻《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》实施意见的通知. 2011-01-31.

⑨ 上海市人民政府办公厅. 《关于进一步严格执行房地产市场调控政策完善本市住房保障体系的通知》. 2012-02-27.

⑩ 上海市住房保障和房屋管理局. 《关于严格执行住房限购措施有关问题的通知》. 2013-11-08.

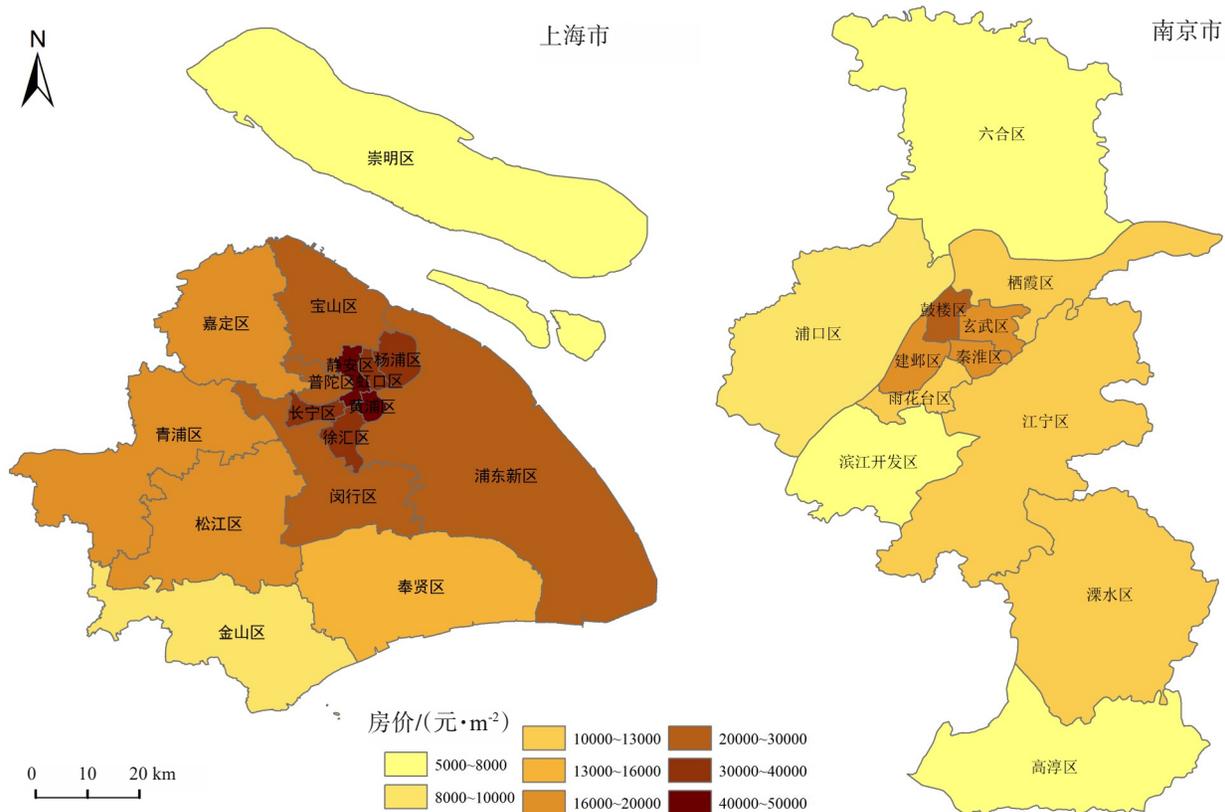


图1 2013年上海市与南京市房价对比

Fig. 1 Comparison on housing price of Shanghai and Nanjing in 2013

京市政府发布“限购令”，但仅就户籍状况进行区分，且总体上限购政策较上海宽松——本市户籍最多可购买2套住房，外市户籍最多可购买1套住房。同时，2013年在南京购房的外来人口如果符合限购要求仍可享受“购房落户”政策^①。

2.2 数据来源

上海数据来自2013年《长三角地区社会变迁调查(Fudan Yangtze River Delta Social Transformation Survey, 简称FYRST)》。FYRST调查由复旦大学人口与发展政策研究中心、复旦大学社会科学数据研究中心组织，是以“80后”(1980—1989年出生的一代人)为对象的跟踪调查，调查的内容包括家庭、婚姻、就业、迁移、住房、生育、子女教育、父母养老等方面。经数据清洗和整理，2013年上海市的样本量为2 219份。南京数据来自笔者2013年开展的《南京市青年群体住房调查》^②，该调查同样以“80后”为主体，利用多阶段分层抽样

对南京市青年居民的住房状况进行调查，调查内容包括个人基本情况、家庭基本情况、毕业后在南京的就业情况、居住情况等部分。本研究聚焦出生于1980—1989年这一期间的青年群体，经数据清理和筛选，南京“80后”样本数为642份。上海、南京样本量虽有差异，但其比例与上海、南京2013年总人口比例(3:1)相当。

相关描述性统计见表2。上海和南京样本的平均年龄接近；上海样本中女性稍多，而南京男性较多。上海样本已婚比例为54.4%，育有子女的样本比例为42.3%，均高于南京。结合户口属性的2个维度：本地与外地、农业与非农，将样本分为本地人、新市民、外来非农人口和外来农业人口4种类型。本地人和新市民所占的总比例在上海和南京相近(上海为74.2%，南京为72.4%)；上海样本外来人口总占比为25.8%，南京为27.6%。上海样本整体受教育水平低于南京，37.5%受教育程度为大学

① 南京市人民政府办公厅. 关于进一步做好房地产市场调控工作的通知. 2011-02-19.

② 基于该调查，已发表若干篇学术论文，相关抽样和样本详细信息可参考已发表论文(Cui et al., 2016; 2020)。

表2 上海和南京数据集中的样本情况

Table 2 Profile of samples from Shanghai and Nanjing

变量类别	上海(N=2 219)	南京(N=642)
平均年龄/岁	28.5	28.3
性别(男性)/%	47.6	55.3
婚姻状况(已婚)/%	54.4	47.2
是否育有子女(是)/%	42.3	26.6
家庭有收入成员个数	2.3	1.6
是否有住房产权(是)/%	76.2	41.9
当前居住的城市区位(市中心) ¹⁾ /%	33.8	56.4
本地人(初始户口即为本地)/%	71.1	23.0
新市民(初始户口非本地, 调户口 研时获得本地户口)/%	3.1	49.4
属性 外来非农人口(无本地户口、目前户口性质为非农)/%	10.4	16.4
外来农业人口(无本地户口、目前户口性质为农业)/%	15.4	11.2
受教 较低水平(低于大学本科)/%	62.5	12.8
育程 中等水平(大学本科)/%	33.3	49.8
度 较高水平(硕士或博士)/%	4.2	37.4
工作 工作流动性(工作次数/a)	0.08	0.07
单位性质(公有制) ²⁾ /%	18.1	54.1
是否为党员(是)/%	11.0	44.1
家庭年收入/万元	13.1	10.3

注：1) 上海与南京市中心定义不同，上海指中环以内，南京为绕城高速以内。2) 公有制单位包括党政机关、军队、国有或国有控股企业、事业单位。

本科以上；而在南京，超过87%的样本为高学历人群。工作方面，上海样本的工作流动性略高于南京，南京公有制单位的工作人员占比54.1%，远高于上海的18.1%。另外，上海家庭有收入成员的个数及家庭年收入均高于南京。

2.3 研究方法

采用Logistic模型分析和比较上海和南京住房产权获得的影响因素。因变量 O_i 为受访者拥有住房产权(包括购买一手、二手商品房、房改房、经济适用房等)的概率， $O_i/(1-O_i)$ 是受访者拥有住房产权与不拥有住房产权概率之比，即风险率。基于文献综述，选取社会人口属性 SD_i 、市场因素 M_i 、制度性因素 I_i 和其他变量 R_i 作为自变量； β_0 为截距， β_1 、 β_2 、 β_3 、 β_4 分别自变量对应的系数。其中，社会人口属性 SD_i 包括年龄、性别、婚姻状况，是否育有子女等，市场因素 M_i 包括受访者的受教育程度、家庭年收入等，制度因素 I_i 包括工作单位性质、政治身份，以及户口属性。另外，模型中还加入了政治身份和工作单位性质的交叉项，探究这2个制度性因素的交互作用对住房产权获得的影响。此外，模型中也控制了受访者家庭内有收入的成员个数及

其所居住的城市区位。

$$\ln\left(\frac{O_i}{1-O_i}\right) = \beta_0 + \beta_1 SD_i + \beta_2 M_i + \beta_3 I_i + \beta_4 R_i + \varepsilon \quad (1)$$

3 结果分析

模型分析结果见表3。在上海，社会人口属性中年龄、性别和是否育有子女、市场因素中的受教育水平和工作流动性对青年群体住房产权获得均无显著影响，但社会人口属性中的婚姻状况却影响显著。已婚样本拥有住房产权的概率是未婚样本的1.455倍。在青年群体开启住房生涯时，获得拥有自有产权的“婚房”日益成为一种社会规范，因此结婚这一生命事件一般会触发住房产权的获得。市场因素中，有收入的家庭成员人数和家庭年收入均对拥有住房产权的概率有显著的影响。制度因素中，户口与青年群体住房产权获得的联系紧密，新市民、外来非农人口、外来农业人口相较于上海本地人(参照组)拥有住房产权的概率显著降低，并且依次减小。

表3 南京和上海住房产权获得logistic回归分析

Table 3 Logistic model results of Shanghai and Nanjing

变量	上海 ¹⁾		南京	
	β	Exp(β)	β	Exp(β)
年龄	0.019	1.020	0.184***	1.202***
性别(男性)	-0.177	0.838	-0.373*	0.689*
受教育水平(参照组:较低)				
中等	0.059	1.061	0.806**	2.239**
较高	-0.323	0.724	-0.321	0.725
婚姻状况(已婚)	0.375*	1.455*	0.731***	2.077***
是否育有子女(是)	0.263	1.301	0.991***	2.694***
工作流动性	-0.066	0.936	1.525*	4.595*
有收入的家庭成员个数	0.250***	1.284***	0.782***	2.185***
家庭年收入	0.328***	1.389***	1.543***	4.679***
户口属性(参考组:本地人)				
新市民	-1.094***	0.335***	-0.746**	0.474**
外来非农人口	-2.292***	0.101***	-1.416***	0.243***
外来农业人口	-3.035***	0.049***	-2.430***	0.088***
政治身份(党员)	-0.210	0.811	-0.290	0.748
工作单位性质(参照组:非公有制单位工作者)	-0.046	0.955	0.729**	2.073**
工作单位性质×政治身份	0.955*	2.599*	-0.375	0.688
当前居住的城市区位:市中心(参照组:郊区)	-1.336***	0.263***	-1.000***	0.368***
样本量	2 163		642	
Log Pseudo likelihood	-859.939		-258.024	
Wald chi ²	438.85		187.23	
Pseudo R ²	0.276		0.409	

注：1) 56个样本缺失当前居住的城市区位变量值，因此最后上海模型的样本数量为2 163；2) 显著性水平：***<0.01，**<0.05，*<0.1。

在上海,工作单位性质和政治身份对于住房产权获得没有显著影响;而其交叉项影响显著。这可能是由于上海市场化程度更高,再分配因素对于居民住房产权获得的影响更为局限,但并未完全消失。模型结果还表明,居住在上海市中心的青年群体拥有住房产权的可能性远低于居住在郊区的青年群体。这很可能由于中心区位的住宅价格更高,因此很多青年群体被迫在中心区位和住房产权之间进行取舍。

与上海不同,南京城市青年住房产权的获得受个人的社会经济属性影响更大。其中,年龄越大,青年居民获得住房产权的概率越高。男性获得住房产权的概率显著低于女性(为女性的0.689倍)。已有研究发现,相较于男性通过个人、原生家庭的资源获得住房产权,青年女性还可以通过缔结婚姻的方式来获得住房产权(李斌等,2018)。家庭生涯进程对南京居民住房产权获得的影响比上海居民更大:南京的已婚样本拥有住房产权的概率是未婚样本的2.077倍;育有子女的家庭拥有住房产权的概率是未生育子女居民的2.694倍。在市场因素中,受教育水平的影响表现为中等受教育水平者(本科学历)拥有住房产权的概率是低等受教育水平者的2.239倍,但当受教育水平达到研究生水平时,其影响并不显著。这一发现印证了教育边际效应递减规律(Cui,2020)。在较低的受教育水平阶段,受教育程度的提高会增加住房产权获得的概率,但高学历人群可能由于受教育年限的延长而更晚进入住房市场,在房价飞速增长的背景下反而减少了住房产权获得的机会。家庭有收入人口数和家庭年收入对南京居民住房产权获得同样有显著的正向影响,且影响程度比上海更大。此外,工作流动性也会显著增加南京居民拥有住房产权的概率。

制度性因素对于南京居民同样有显著影响,但与上海略有差异。具体而言,南京的新市民、外来非农人口、外来农业人口相较于本地人(参照组)拥有住房产权的概率依次降低,表明本地人、新市民、外来非农人口、外来农业人口在住房产权获得上已形成一个等级体系。与上海相比,南京市居民住房产权获得的差异主要体现在工作单位性质,而政治身份对住房产权获得的影响不显著。与上海青年住房产权获得的规律类似,南京的住房产权获得也呈现明显的城市内部空间差异,在城市中心获得住房产权的概率低于郊区,但中心区与郊区的住房获得概率差异较上海更小。

综上,住房产权获得的影响因素在上海和南京之间有着显著差异。两个城市的本地人、新市民、外来非农人口、外来农业人口获得住房产权的几率都呈现出等级递减,但等级间的差异在上海尤其明显。在上海,强大的户口效应使得居民住房获得机制出现了某种异化,社会人口属性如年龄、性别和是否育有子女以及市场因素中的受教育程度和工作流动性在上海均无显著影响。然而,这些因素在南京青年居民住房产权获得中均发挥着重要作用。社会人口属性中的婚姻状态、市场因素中的家庭年收入和家庭有收入人口数,以及当前居住的城市区位对上海和南京青年群体住房产权获得的影响均显著,但影响程度存在差异。因上海房价整体较高,且青年群体对住房价格更敏感,而住房价格受区位影响最大,故当前居住的城市区位对上海青年的影响作用要比南京更大。家庭年收入、家庭有收入人口数在上海的影响程度比南京弱,这在某种程度上表明,家庭购买力对于在上海获得住房产权并非决定性因素,上海的青年群体面临更多的制度性限制,严格的限购政策成为青年群体住房获得中难以克服的壁垒。

4 结论与讨论

以上海和南京为案例,探讨在不同的城市住房市场及住房调控政策背景下,城市青年住房产权获得的影响因素及其区域差异。所得结论为:

尽管市场因素与制度因素都对上海和南京居民住房产权的获得有重要影响,但不同城市住房产权获得的具体影响因素及其影响程度存在较大差异。在上海,制度性因素更为局限,而在南京住房产权获得的差异主要存在于不同工作单位性质之间。其原因可能与两个城市住房市场化程度不同有关,一系列以市场经济为导向的体制改革包括住房市场化改革使得在上海获得住房产权更少依赖于体制,而再分配因素对于上海青年住房产权获得的影响具有选择性。而南京虽然显著推进市场化改革,但仍相对落后于上海,再分配因素对于南京青年住房产权获得的影响仍较为广泛。

户口对两地住房产权获得的影响也存在显著差异。在南京,除户口外,生命历程、市场等众多因素对住房产权获得产生显著影响;而在上海,由于房地产调控政策将户口与购房资格密切挂钩,户口的影响更加凸显,而年龄、性别、受教育水平、是否育有子女、工作流动性等因素对住房获得均未呈

现出显著影响。从福利分配制到渐进化住房改革的双轨制，再到深度市场化下的市场主导，中国城市住房制度发生了巨大的变迁。同时，中国各城市的市场化发展水平不同，其各自所处的发展阶段和住房市场环境均存在较大的差异。特别是近年来，为落实“房住不炒”的根本理念，并保障房地产市场平稳健康发展，各个城市相继实施了差别化的、基于户口的商品房限购政策。上海作为一线城市，户口制度仍然处于精准严控阶段，落户门槛相对较高；另外住房价格高企，上海的青年群体在住房产权获得的同时面临制度层面和市场层面的双重严苛考验。而在二线城市南京，户口政策相对较为宽松，且房价也相对较低，青年群体的住房产权获得所面临的制度性障碍较小，而市场因素更加处于主导地位。总的来说，不同城市青年群体处于不同的住房市场中，其住房产权获得的影响因素存在较大差异。

本文深化了对中国城市青年居民住房产权获得影响因素的分析，对于在“因城施策”的理念下如何针对不同发展情境当中的城市实行精准的住房调控政策具有重要参考意义。但受两份调查数据所包含的信息限制，本文仅是一个探索性的开始，未来仍需拓展其他衡量地理差异的变量和借助定性分析的方法，深化对住房产权影响因素地理差异的解释，并进一步关注不同产权类型的影响因素差异。此外，本文使用2013年的抽样数据，时效性存在局限，未来可以基于更新的数据结合面板分析或（准）实验设计，进一步探究住房产权获得的区域差异。

参考文献 (References):

- Bian Y J and Logan J R. 1996. Market Transition and the Persistence of Power: The Changing Stratification System in Urban China. *American Sociological Review*, 61(5): 739-758.
- 边燕杰, 约翰·罗根, 卢汉龙, 潘允康, 关颖. 1996. “单位制”与住房商品化. *社会学研究*, (1): 83-95. [Bian Yanjian, Logan John, Lu Hanlong, Pan Yunkang and Guan Ying. 1996. "Work-Unit" and the Housing Commercialization. *Sociological Studies*, (1): 83-95.]
- 陈盼, 王保乾. 2018. 我国房地产市场楼市分化问题的探析. *经济研究导刊*, (3): 140-144, 150. [Chen Pan and Wang Baoqian. 2018. Study on the Differentiation of the Real Estate Market in China. *Economic Research Guide*, (3): 140-144, 150.]
- Chen W, Wu X and Miao J. 2019. Housing and Subjective Class Identification in Urban China. *Chinese Sociological Review*, 51(3): 221-250.
- Cheung W K S, Chan J T K and Monkkonen P. 2019. Marriage-Induced Homeownership as A Driver of Housing Booms: Evidence from Hong Kong. *Housing Studies*, (2): 1-23.
- Cui C, Geertman S and Hooimeijer P. 2016. Access to Homeownership in Urban China: A Comparison between Skilled Migrants and Skilled Locals in Nanjing. *Cities*, 50: 188-196.
- Cui C. 2020. Housing Career Disparities in Urban China: A Comparison between Skilled Migrants and Locals in Nanjing. *Urban Studies*, 57(3): 542-562.
- 戴敏敏. 2004. 改革开放以来的上海经济增长实证分析. *上海综合经济*, (3): 22-27. [Dai Minmin. 2004. An Empirical Analysis of Shanghai's Economic Growth since Reform and Opening up. *Shanghai Economic Forum*, (3): 22-27.]
- 房地产导刊, 富辉煌集团市场研究部. 2011. 政策效应逐步发酵, 房价涨幅持续放缓——全国主要城市5月市场动态. *房地产导刊*, (7): 40-45. [Real Estate Guide and Market Research Department of Fuhuihuang Group. 2011. Policy Effect Gradually Ferment, Housing Prices Continue to Slow Down: Market Dynamics in Major Cities in May. *Real Estate Guide*, (7): 40-45.]
- Fang Y, Liu Z and Chen Y. 2020. Housing Inequality in Urban China: Theoretical Debates, Empirical Evidences, and Future Directions. *Journal of Planning Literature*, 35(1): 41-53.
- Fu Q. 2016. The Persistence of Power Despite the Changing Meaning of Homeownership: An Age-Period-Cohort Analysis of Urban Housing Tenure in China, 1989 - 2011. *Urban Studies*, 53(6): 1225-1243.
- 国家统计局. 2010. 中国2010年人口普查资料. (2012-04-15) [2019-06-10]. <http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexch.htm> [National Bureau of Statistics. 2010. Tabulation on the 2010 Population Census of the People's Republic of China. (2012-04-15) [2019-06-10]. <http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexch.htm>.]
- He S J, Liu L, Yang G B and Wang F L. 2017. Housing Differentiation and Housing Poverty in Chinese Low-Income Urban Neighborhoods under the Confluence of State-Market Forces. *Urban Geography*, 38(5): 729-751.
- Hu F. 2011. Homeownership and Subjective Wellbeing in Urban China: Does Owning a House Make You Happier? *Social Indicators Research*, 110(3): 1-21.
- 胡蓉. 2012. 市场化转型下的住房不平等基于CGSS2006调查数据. *社会*, 32(1): 126-152. [Hu Rong. 2012. Housing Inequality during the Market Transition: Evidence from the Data of CGSS2006. *Society*, 32(1): 126-152.]
- 黄建宏. 2016. 市场转型与住房获得不平等. *理论月刊*, (4): 112-117. [Huang Jianhong. 2016. Market Transformation and Housing Inequality. *Theory Monthly*, (4): 112-117.]
- 黄建宏. 2018a. 哪类青年易陷入住房贫困——对转型期住房贫困生成逻辑的再探. *中国青年研究*, (3): 53-62. [Huang Jianhong. 2018a. Which Kind of Young Generation is Easier to

- Fall into Housing Poverty—A Reexploration of the Generation Mechanism of Housing Poverty in the Transition Period. *China Youth Study*, (3): 53-62.]
- 黄建宏. 2018b. 家庭背景与青年住房梦. 青年研究, (1): 23-33, 94-95. [Huang Jianhong. 2018b. Family Background and the Youth's Housing Dream. *Youth Studies*, (1): 23-33, 94-95.]
- Huang Y Q. 2004. Housing Markets, Government Behaviors, and Housing Choice: A Case Study of Three Cities in China. *Environment and Planning A*, 36(1): 45-68.
- Huang Y Q and Jiang L. 2010. Housing Inequality in Transitional Beijing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(4): 936-956.
- Huang Y Q, Yi D C and Clark W A V. 2020. Multiple Home Ownership in Chinese Cities: An Institutional and Cultural Perspective. *Cities*, 97: 102518.
- 李斌, 蒋娟娟, 张所地. 2018. 丈母娘经济: 婚姻匹配竞争对住房市场的非线性冲击. 现代财经 (天津财经大学学报), (12): 72-81. [Li Bin, Jiang Juanjuan and Zhang Suodi. 2018. The Mother-in-Law Economy: Nonlinear Impact of Marriage Matching Competition on Housing Market. *Modern Finance and Economics (Journal of Tianjin University of Finance and Economics)*, (12): 72-81.]
- 李春玲, 范一鸣. 2020. 中国城镇住房不平等及其分化机制. 北京工业大学学报 (社会科学版), (4): 13-21. [Li Chunling and Fan Yiming. 2020. Housing Inequality in Urban China and the Change of Its Stratification Mechanism. *Journal of Beijing University of Technology (Social Sciences Edition)*, (4): 13-21.]
- 李娣. 2015. 欧洲西北部城市群发展经验与启示. 全球化, 51(10): 16, 42-53, 135. [Li Di. 2015. Development Experience of Urban Agglomeration in Northwestern Europe and Its Enlightenment for China. *Globalization*, 51(10): 16, 42-53, 135.]
- Li S M. 2000. Housing Consumption in Urban China: A Comparative Study of Beijing and Guangzhou. *Environment and Planning A*, 32(6): 1115-1134.
- Li S M. 2017. Homeownership and Housing Consumption Change in Urban China: Guangzhou under Market Transition. *Urban Geography*, 38(5): 752-770.
- Li S M, Mao S and Du H. 2019. Residential Mobility and Neighborhood Attachment in Guangzhou, China. *Environment and Planning A*, 51(3): 761-780.
- 刘洪玉. 2019. “一城一策”: “因城施策”升级版. 人民论坛, (18): 84-85. [Liu Hongyu. 2019. “One City, One Policy”: An Updated Version of “Different Policies for Different Cities”. *People's Tribune*, (18): 84-85.]
- 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. 社会学研究, (3): 52-81. [Liu Jingming and Li Lulu. 2005. Becoming Stratified: Residential Spaces, Lifestyles, Social Networks and Class Identity: An Empirical Study of Social Stratums in Urban China. *Sociological Studies*, (3): 52-81.]
- 刘望保, 闫小培, 曹小曙. 2006. 转型期广州市城市居民住房产权分异研究. 热带地理, 26(4): 349-352. [Liu Wangbao, Yan Xiaopei and Cao Xiaoshu. 2006. A Study on Urban Resident Housing Tenure Stratification in Guangzhou during the Transitional Period. *Tropical Geography*, 26(4): 349-352.]
- 刘望保, 闫小培. 2007. 转型期广州市居住迁移影响因素于户籍之间的比较. 地理研究, 26(5): 1055-1066. [Liu Wangbao and Yan Xiaopei. 2007. Comparison of Influencing Factors for Residential Mobility between Different Household Register Types in Transitional Urban China: A Case Study of Guangzhou. *Geographical Research*, 26(5): 1055-1066.]
- 刘望保, 闫小培. 2015. 2000—2010年广州市住房产权管理角色变化分析. 地理学报, 70(6): 941-954. [Liu Wangbao and Yan Xiaopei. 2015. Role Changes in Housing Tenure Governance during 2000-2010 in Guangzhou. *Acta Geographica Sinica*, 70(6): 941-954.]
- 刘晔, 潘卓林, 冯嘉旋, 陈宏胜, 刘于琪. 2019. 中国大城市保障房居民情绪幸福感影响因素——以广州市为例. 热带地理, 39(2): 180-187. [Liu Ye, Pan Zhuolin, Feng Jiaxuan, Chen Hongsheng and Liu Yuqi. 2019. Factors Influencing Residents' Emotional Well-Being in the Affordable Housing Communities of China's Big City: A Case Study of Guangzhou. *Tropical Geography*, 39(2): 180-187.]
- 刘玉亭, 何深静, 魏立华, 吴缚龙. 2007. 市场转型背景下南京市的住房分异. 中国人口科学, (6): 82-92. [Liu Yuting, He Shenjing, Wei Lihua and Wu Fulong. 2007. The Divergence of Housing for Nanjing Residents in Transition Period. *Chinese Journal of Population Science*, (6): 82-92.]
- Mulder C H and Hooimeijer P. 1999. Residential Relocations in the Life Course. In: Van Wissen L J and Dykstra P A. *Population Issues: An Interdisciplinary Focus*. Dordrecht: Springer, 159-186.
- 南京市统计局. 2014. 南京统计年鉴. (2014-08-20) [2019-02-10]. http://tjj.nanjing.gov.cn/material/njnj_2014/index.htm. [Nanjing Statistics Bureau. 2014. Nanjing Statistical Yearbook 2014. (2014-08-20) [2019-02-10]. http://tjj.nanjing.gov.cn/material/njnj_2014/index.htm.]
- Nee V. 1989. A Theory of Market Transition: From Redistribution to Markets in State Socialism. *American Sociological Review*, 54(5): 663-681.
- 覃成林, 朱永磊, 种照辉. 2014. 高速铁路网络对中国城市化格局的影响. 城市问题, (9): 9-15. [Qin Chenglin, Zhu Yonglei and Zhong Zhaohui. 2014. The Impact of High-Speed Railway Network on China's Urbanization Pattern. *Urban Problems*, (9): 9-15.]
- 邱衍庆, 罗勇, 郑泽爽. 2017. 尊重城市发展规律, 倡导“城市思维”. 城市发展研究, 24(12): 1-7. [Qiu Yanqin, Luo Yong and Zheng Zeshuang. 2017. Follow Urban Development Rule, Advocate Urban Thinking. *Urban Development Studies*, 24(12): 1-7.]
- Rohe W M and Basolo V. 1997. Long-Term Effects of Homeownership on the Self-Perceptions and Social Interaction of Low-Income Persons. *Environment and Behavior*, 29(6): 793-819.

- Rohe W M, Van Zandt S and McCarthy G. 2013. The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research. In: Tighe R and Mueller E. *The Affordable Housing Reader*. Abingdon: Routledge, 196-213.
- 上海市统计局. 2014. 上海统计年鉴. (2014-07-15) [2019-03-15]. <http://tjj.sh.gov.cn/tjn/20170629/0014-1000200.html>. [Shanghai Statistics Bureau. 2014. Shanghai Statistical Yearbook 2014. (2014-07-15) [2019-03-15]. <http://tjj.sh.gov.cn/tjn/20170629/0014-1000200.html>.]
- Song J. 2010. Moving Purchase and Sitting Purchase: Housing Reform and Transition to Homeownership in Beijing. *Housing Studies*, 25 (6): 903-919.
- Song X and Xie Y. 2017. Market Transition Theory Revisited: Changing Regimes of Housing Inequality in China, 1988-2002. *Sociological Science*, 1: 277-291.
- 孙力强, 李国武. 2019. 在京流动青年的住房获得: 先赋因素和后致因素的影响. *青年研究*, (3): 38-46, 95. [Sun Liqiang and Li Guowu. 2019. Housing Acquisition of Floating Youth in Beijing: The Influences of Ascribed Factors and Achieved Factors. *Youth Studies*, (3): 38-46, 95.]
- 唐启国, 吴海瑾, 黄南, 陈燕, 董淑芬. 2004. 改革开放以来南京与杭州经济发展比较研究. *南京社会科学*, (1): 76-83. [Tang Qiguo, Wu Haijin, Huang Nan, Chen Yan and Dong Shufen. 2004. A Comparative Study of Economic Development between Nanjing and Hangzhou since Reform and Opening up. *Social Sciences in Nanjing*, (1): 76-83.]
- 陶佳, 袁磊. 2014. 时空视角下我国城镇家庭住房来源差异分析. *天津商业大学学报*, (1): 54-61. [Tao Jia and Huang Lei. 2014. Difference of Urban Housing Sources from the Perspective of Time and Space in China. *Journal of Tianjin University of Commerce*, (1): 54-61.]
- Wang M Q. 2018. 'Rigid Demand': Economic Imagination and Practice in China's Urban Housing Market. *Urban Studies*, 55 (7): 1579-1594.
- 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)*, 41 (4): 1-12. [Wang Ning and Chen Sheng. 2013. A Case Study on the Differentiation System of House Property Ownerships in China's Urban Areas. 2013. *Journal of Lanzhou University (Social Sciences)*, 41(4): 1-12.]
- 王先柱, 王敏. 2018. 青年群体住房获得: 阶层固化能够打破吗. *财经科学*, (1): 54-63. [Wang Xianzhu and Wang Min. 2018. Research on the Housing of Youth Groups: Can Stratum Solidification be Broken?. *Finance & Economics*, (1): 54-63.]
- Wang Y R, Li Y Y, Huang Y Q, Yi C D and Ren J Y. 2020. Housing Wealth Inequality in China: An Urban-Rural Comparison. *Cities*, 96: 102428.
- 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*, 21 (12): 7-13. [Wu Kaize and Chen Lin. 2014. From Lifecycle to Life Course: Review and Prospect on Chinese and Western Housing Acquisition. *Urban Development Studies*, 21(12): 7-13.]
- 吴开泽. 2017. 房改进程、生命历程与城市住房产权获得(1980—2010年). *社会学研究*, (5): 68-93, 247-248. [Wu Kaize. 2017. Housing Reform Process, Life Course and Access to Urban Home Ownership (1980-2010). *Sociological Studies*, (5): 68-93, 247-248.]
- 吴开泽, 魏万青. 2018. 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. *公共行政评论*, 11 (2): 36-61, 190. [Wu Kaize and WeiWanqing. 2018. Housing Reform and Housing Acquisition for Chinese Urban Youth: Research on Housing Career Perspective and Discrete-Time Event History Model. *Journal of Public Administration*, 11(2): 36-61, 190.]
- Wu L, Bian Y and Zhang W. 2019. Housing Ownership and Housing Wealth: New Evidence in Transitional China. *Housing Studies*, 34 (3): 448-468.
- Wei Z C, Liu Y T, He S J and Mo Haitong. 2020. Housing Differentiation in Transitional Urban China. *Cities*, 96: 102469.
- 解海. 2013. 基于过滤理论的中国住房保障政策研究. 哈尔滨: 哈尔滨工业大学. [Xie Hai. 2013. A Study on Policy of Affordable Housing in China Based on Filter Theory. Harbin: Harbin Institute of Technology.]
- Xie Y and Jin Y. 2015. Household Wealth in China. *Chinese Sociological Review*, 47(3): 203-229.
- Yang Z and Chen J. 2014. *Housing Affordability and Housing Policy in Urban China*. Berlin: Springer.
- 赵晔琴. 2013. 吸纳与排斥: 城市居住资格的获得路径与机制——基于城市新移民居住权分层现象的讨论. *学海*, (3): 85-93. [Zhao Yeqin. 2013. Absorption and Exclusion: The Path and Mechanism of Urban Residence Qualification—Based on the Discussion of the Stratification of Urban New Immigrants' Right of Residence. *Academia Bimestrie*, (3): 85-93.]
- 郑红玉. 2014. 35个城市房价收入比排行榜. *上海房地*, (7): 15-17. [Zheng Hongyu. 2014. The Ranking List of Housing Price to Income Ratio of 35 Cities. *Shanghai Real Estate*, (7): 15-17.]
- 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. [Zhu Yapeng. 2007. *Housing System Reform Policy Innovation and Housing Equity*. Guangzhou: Sun Yat-sen University Press.]

Regional Differences in Access to Homeownership for China's Young Generation: A Case Study of Shanghai and Nanjing

Cui Can^{1,2,3}, Li Jiayi³, Cui Junru³, Xu Wei⁴ and Wang Fenglong^{1,2,5}

(1. Research Center for China Administrative Division, East China Normal University, Shanghai 200062, China; 2. The Center for Modern Chinese City Studies, East China Normal University, Shanghai 200062, China; 3. School of Urban and Regional Science, East China Normal University, Shanghai 200241, China; 4. Department of Geography, University of Lethbridge, Lethbridge T1k 3M4, Canada; 5. School of Geography, South China Normal University, Guangzhou 510631, China)

Abstract: Homeownership crucially affects the quality of life of residents and the social stability of society. Therefore, access to homeownership has been extensively studied in the fields of housing studies, human geography, and sociology. In recent years, with the rapid rise in housing prices, China's young generation has been facing obstacles in accessing homeownership, which has attracted considerable attention from the media and scholars. Most of the existing literature centers on the debate of the "market transition theory" and "power persistence hypothesis", which focus on the impacts of market and institutional factors on homeownership acquisition. However, limited attention has been paid to regional variations in the influencing factors. There are widening differences in housing prices, housing purchase regulations, and demographic structures between cities and regions, which may result in variegated effects on the young generation's access to homeownership. To fill this gap in literature, this paper re-visits the "market transition theory" and "power persistence hypothesis" by comparing Shanghai and Nanjing, which are first-tier and second-tier cities, respectively, within the Yangtze River Delta. Based on the Yangtze River Delta Social Transformation Survey and Nanjing Housing Survey in 2013 and employing logistic regressions, this study investigates the factors that affect the young generation's housing tenure and the differences between the two cities. The results show that there are greater location differences within the city and more institutional barriers compared to Nanjing. The young generation's access to homeownership in Shanghai is associated closely with residential location, hukou status, and being a communist party member working in the public sector. In contrast, market factors such as educational attainment, job mobility, and demographic factors, including age and whether one is a parent, exert relatively little influence in Shanghai, but have significant influence in Nanjing. This study contributes to deepening our understanding of the regional variations in factors that influence homeownership acquisition among China's young generation. Furthermore, it sheds light on the implementation of the "different policies for different cities" strategy and the establishment of a long-term effective regulation system for the real estate market.

Keywords: homeownership acquisition; regional difference; market transition theory; power persistence hypothesis; young generation; Shanghai; Nanjing