

图书基本信息

书名：<<中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究>>

13位ISBN编号：9787301207277

10位ISBN编号：7301207271

出版时间：2012-7

出版时间：北京大学出版社

作者：易成栋

页数：296

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 内容概要

《中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究》基于2000年人口普查和2005年1%人口抽样调查资料，结合其他的统计数据，运用经济学和社会人口学等多学科交叉方法深入研究了城市家庭住房选择的动态变化，地区差异和社会分化。

研究发现制度变迁、市场发展导致住房选择的市场化程度提高，表现为中国城市家庭住房消费量和支出的增加；住房来源和产权的市场渠道提高；住房建筑属性和类别的提升；居住区位流动性增强和区位分化；多套住房呈增长趋势；制度、收入对住房选择的影响统计显著。

#### 作者简介

易成栋，中央财经大学城市与房地产管理系副教授，系主任。  
北京大学-林肯土地政策研究院（美国）城市发展与土地政策研究中心研究员，北京市住房和城乡建设委员会咨询专家，主要研究房地产与城市经济管理。

## 书籍目录

第一章 导言 第一节 研究背景和问题的提出 第二节 研究对象重要名词界定 第三节 研究内容与技术路线  
第二章 住房选择的基础理论和文献综述 第一节 住房选择的基础理论和发展 第二节 中国城市家庭住房选择的研究述评  
第三章 转型期中国城市家庭住房选择：理论分析 第一节 转型期影响中国城市家庭住房选择的制度变迁 第二节 制度变迁下的中国城市家庭住房选择：理论分析 第三节 中国城市家庭住房选择的时空分异：理论分析 第四节 中国城市家庭住房选择的社会分化：理论分析  
第四章 实证研究设计 第一节 实证研究设计的基本思路 第二节 数据来源与数据处理 第三节 计量经济学模型与统计检验方法  
第五章 转型期中国城市家庭住房选择的变化 第一节 中国城市家庭住房消费量和支出的增加 第二节 中国城市家庭住房来源与产权选择的市场化 第三节 中国城市家庭住房建筑属性和产品类别的提升 第四节 中国城市家庭居住区位的流动性增强 第五节 中国城市家庭持有第二住宅呈增长态势 本章小结  
第六章 转型期中国城市家庭住房选择的时空差异 第一节 中国城市家庭住房消费量和支出的空间差异 第二节 中国城市家庭住房来源与产权选择的时空差异 第三节 中国城市家庭住房建筑属性和产品类别选择的时空差异 第四节 中国城市家庭居住区位选择的时空差异 第五节 中国城市家庭自有多套住房的时空差异 第六节 中国城市家庭住房选择的时空影响因素分析：以35城市为例 本章小结  
第七章 中国城市家庭住房选择的社会分化 第一节 中国城市家庭住房消费量和支出的社会分化 第二节 中国城市家庭住房来源与产权选择的社会分化 第三节 中国城市家庭住房建筑属性和产品类别的社会分化 第四节 中国城市家庭居住区位选择的社会分化 第五节 中国城市家庭第二住宅的社会分化 本章小结  
第八章 基于回归模型的中国城市家庭住房选择的影响因素分析 第一节 基于线性回归模型的中国城市家庭住房消费量和支出的影响因素分析 第二节 基于DCM的中国城市家庭住房来源与产权选择的影响因素分析 第三节 基于线性回归模型的中国城市家庭住房建筑属性和产品类别选择的影响因素分析 第四节 基于DCM的中国城市家庭居住区位流动性选择的影响因素分析 第五节 基于DCM的中国城市家庭多维度住房选择的影响因素分析 第六节 基于DCM的中国城市家庭多套住房选择的影响因素分析 本章小结  
第九章 结论、讨论、政策含义与研究展望 第一节 主要结论和讨论 第二节 政策含义 第三节 本书不足和研究展望 附录 参考文献 后记

## 章节摘录

版权页：插图：（四）住房作为区位固定型商品的区位选择和迁居 住房是区位固定的。居民提高住房服务流量和住房质量更多的是依靠寻找新的住房和迁居，只有少数情况下可以通过改建、装修现有住房等形式达到以上目的。

住房的区位意味着住户在不同位置存在着接近周边公共设施、休闲娱乐场所、交通可达性、公共服务质量和税收水平的差异。

居住区位论从微观视角分析住户以效用最大化为目的在预算约束下对住房、交通费用和其他商品之间的组合作出的选择。

住房、交通费用、其他商品相互之间存在替代关系。

保罗等（2003）总结了居住区位论的发展。

社会生态学派学者伯吉斯（Burgess, 1925）的同心圆理论和霍伊特（Hoyt, 1939）扇形模型是最早提出住房过滤和居住区位流动的理论。

其基本观点是：随着住房的老化，高收入家庭逐渐由市区向郊区迁移，旧住房过滤到低收入家庭。

社会学家罗西（Rossi, 1955）深入分析了住户生命周期的变化与迁居的关系，认为“生命周期循环会造成住户结构变化，进而造成住房需求，而迁居的主要功能是通过调整住户住房来满足这种需求。”

用经济学来解释居民收入、工作地点、居住地点关系的城市住房区位的基本理论有运输成本最小化理论、运输成本与住房成本交换理论、最大化住房消费理论。

运输成本最小化理论认为：距离工作地点的路途成本很低时或为零时，住户就有能力支付最高的住房租金和价格。

这样富人居住在市中心区，穷人住在城市边缘区。

但这与西方国家城市不完全符合。

主要在于没有考虑到住房密度和政府租金控制、就业机会空间分散等因素。

20世纪60年代，阿朗索（Alonso）和艾文斯（Evans）提出了运输成本与住房成本交换理论。

该理论假设：相同收入家庭在一段时间内准备支付的运输和住房成本之和相同，而不管在市区的工作地与居住地远近，这样家庭总是试图最小化运输成本和住房成本之和。

这样，运输成本上升，家庭将向城市内部迁移；运输成本下降，家庭将向城市外部迁移。

距离城市中心区越远，地价越低。

如果住房成本上升，家庭向外迁移；如果住房成本下降，家庭将向内迁移。

但是此模型没有考虑到城市房价和运输成本并不一定呈反向关系，以及家庭不会同等考虑这两个因素，而且没有考虑工作分散、抵押贷款的可行性因素。

最大化住房消费理论认为收入和抵押融资（包括税收津贴的影响）的可获得性等条件决定了居住地点。

它假设购房者总是在他们可选择区域内购买他们能够承担的与其所能获得最大量抵押贷款价值相当的住房。

这样，交通因素成为相对次要因素，居住环境和社会因素（以及住房资本升值的预期）可能是影响住房选择的更重要的因素。

迁移和迁居则是实现住户变换住房效用的过程。

住户区位再选择意味着住户在同一住房市场内迁居和不同住房市场间迁移所发生的住房消费量、产品类别和租买选择等变化。

短距离迁移和长距离迁移的原因大不相同。

同一住房市场区内的迁移多与住房市场的背景和结构有关，而在住房市场间（或至少在不同城市间）的迁移多与就业的变动和就业机会有关（Gleave, D. and Cordey-Hayes, 1977）。

也就是说，前者多是由于家庭生命周期、区位可达性、住房和邻里的变动产生了住房需求变动引起的，后者多是由于就业原因引起的。

用来解释区域间的就业原因的迁移的经济学理论模型主要有预期收入假说（Todaro, 1969）、成本收益假说（Schuhz, 1990），以及人口学的推拉模型（Everett Lee, 1966）。

预期收入假说认为城市预期收入与农村收入差距越大，城乡移民迁移动机越强，迁移人口越多。

成本收益假说则将家庭适应于就业机会的迁移视为人力资本投资的五种途径之一。

迁移决策取决于迁入地和迁出地的收入差是否大于成本。

Everett : Lee ( 1966 ) 系统总结了推拉理论，他将影响迁移行为的因素概括为四方面：与迁入地有关的因素、与迁出地有关的因素、各种中间障碍和个人因素。

前两个因素都包含了吸引因素（拉力）、排斥因素（推力）和中性因素（不起作用）。

编辑推荐

《中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究》适合城市和区域经济学、房地产经济学、城市规划 and 公共政策、城市地理、消费社会学和住房人口学等领域的教师、学者、研究生和高年级的本科生阅读。

《中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究》由易成栋著。

“中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究”的研究目标是分析转型期中国城市家庭住房选择发生了哪些变化，哪些因素影响了住房选择，以及相应的政策含义。

《中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究》从住房是多维度的商品出发，认为住房选择包括家庭的消费数量和支出选择（指购买住房价格或租金）、住房来源与产权（使用模式）选择、住房建筑属性（产品类型）选择和住房区位选择。

《中国城市家庭住房选择的时空变动和社会分化研究》由易成栋著。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>