

住房与幸福感：从住房价值、产权类型和入市时间视角的分析^{*}

孙伟增，郑思齐

(清华大学，北京 100084)

摘要：本文利用 2010 年北京、上海、深圳和成都 4 个城市的微观调查数据，从产权类型、住房价值和入市时间三个角度分析了住房对居民生活幸福感的影响。研究发现：第一，家庭自有住房对居民的幸福感有显著的正向影响，住房价值对有不同购房需求家庭的幸福感影响存在显著差异。第二，住房制度改革带来了城市居民住房财富的初始差异，使得不同产权住房的市场价值对居民幸福感的影响也存在不同。房改房的单位市场价值对幸福感的贡献要大于商品房，而商品房的区位价值对居民幸福感的贡献更大。第三，在中国城市住房市场过去十余年发展历程的特殊背景下，家庭越早拥有住房，所带来的生活质量提高和其自身的资产增值效应表现得越充分，居民的幸福感越高。这些实证发现对于理解住房的社会价值，特别是其对于民生和社会资源分配的含义，具有一定的现实意义。

关键词：幸福感；住房价值；住房产权；入市时间

一、引言

住房往往是一个家庭所拥有的最大资产类型。2011 年末美国家庭资产中 22.1% 是住房，占比最大^①。2002 年中国城市家庭住房资产更是在家庭资产中占到 47% 的比重，居于所有资产中的首位^②，到 2009 年这一比例在某些城市甚至超过了 70%（陈斌开，李涛，2011）^③。许多研究已表明，家庭财富与其幸福感的主观感受息息相关（Frey and Stutzer, 2002；Clark et al., 2007）^{④⑤}。在中国，住房已成为家庭财富的最大组成部分，同时它还具有许多与其它实物资产和金融资产相区别的关键特征，这使之对居民幸福感有着重要且独特的影响。

首先，住房所有权本身具有明显的正外部性。国际学者的研究表明，土地和住房是家庭所能拥有的最大额度的财产类型，当获得其产权后，家庭会更具满足感和安全感，从而带来整个社会的稳定（Kingston and Fries, 1994）^⑥。自有住房家庭通常在社区内存在

共同利益，他们会更加关心和参与社会事务，这些行为有利于社区质量（Green, 2001）^⑦。另外，由于居住稳定性和良好的社区环境，自有住房家庭的子女能够在更好的环境中成长和接受教育（Green and White, 1997）^⑧。住房资产还会通过财富效应直接影响家庭的消费行为（Muellbauer, 2008；Case 和 Quigley, 2008）^{⑨⑩}，从而影响居民的生活幸福感。李涛等（2011）^⑪首次研究了中国居民的自有住房状况对幸福感的影响，得出了类似的结论。实际上，在世界上绝大多数国家，政府通过各种直接或间接的优惠政策鼓励家庭拥有自己的住房，以达到维护社会稳定和帮助家庭积累财富的目的。

其次，住房对于大多数中国家庭而言意味着太多的含义。“安居乐业”的传统住房理念一直以来被中国家庭所推崇，2007 年中国城市居民的住房自有率已达到了 82.3%（郑思齐等，2009）^⑫。在中国城市中，一种普遍现象是先买房再结婚。与西方国家相比，这

作者简介：孙伟增（1989-），男，清华大学建设管理系房地产研究所，清华大学恒隆房地产研究中心，博士研究生，研究方向为住房与城市经济学；通讯作者：郑思齐（1977-），女，满族，清华大学建设管理系房地产研究所，清华大学恒隆房地产研究中心，副系主任，副教授，博士生导师，研究方向为城市经济学与住房政策。

*** 基金项目：**本研究受到国家自然科学基金（70973065 和 71273154）、国家社会科学基金重大项目（09&ZD042）、清华大学自主科研计划、北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心的资助，特此致谢。

① Flow of Funds Accounts of the United States: Flows and Outstandings. Fourth Quarter 2011, Board of Governors of the Federal Reserve System, Washington DC 20551, March 8, 2012, p106.

② 国家统计局城市社会经济调查总队，城市居民家庭财产调查，国家统计局网站，2002.9.27: <http://www.stats.gov.cn/tjfx/ztfx/csjtcde/index.htm>.

种“婚房”现象大大提前了对住房自有的需求。为了使自己的子女能够顺利结婚生子，父母往往会尽全力帮助子女买房，大量财富的代际转移使得年轻人在自身支付能力不足的情况下依然热衷于购买高价值的住房，提前享受住房所带来的幸福感。

第三，中国城镇住房制度改革和近十年的房价快速上涨带来了住房财富的巨大不平等。以1998年前后为分水岭，在此之前参加工作的职工往往能够以非常低的“成本价”或“标准价”（大约是当时市场价的1/10甚至更低）购买到原先租赁的公房，作为对其长期低工资的补偿。这些“房改房”尽管年代久远，但大多处于城市中心较好的区位。在此之后参加工作的职工几乎无法再获得这种机会，必须到市场上去购买商品房。对于前者，这笔市场价值不菲的住房财富是完全新增的，而后者只是将自己的现金资产等额转换为了住房资产，这种制度转型使不同家庭住房的初始财富出现了差异，近十年中国城市住房价格的高速上涨进一步拉大了这个差距（陈彦斌，邱哲圣，2011）^[1]，许多年轻人会感慨“生不逢时”。同时，这十年的房价上涨也形成了一批“幸运”的购房者——他们在本世纪前几年房价尚未快速上涨之时购置下住房，其财富水平随着房价上涨已经翻了几番；而另一些没有抓住时机的人们则深感“痛失良机”，几年过去，一套房子的价值涨的比自己这几年的收入加在一起都要多，许多人因此而背上了“房奴”的包袱。每个人在这样的制度转型和市场剧烈变动下都显得无能为力。当住房财富的巨大差异并不能被个体努力程度所解释时，社会矛盾就容易发生。

本文将探讨在这样一个制度转型和住房市场快速发展的历史特定阶段，住房对于居民的幸福意味着什么？这对于理解住房问题的民生含义和分析社会资源分配的公平问题都具有现实意义。具体而言，文章将讨论如下几个方面的问题：第一，与租房相比，住房所有权是否会带来更大的幸福感，这种幸福感是否会随着住房价值的增高而增加？与其他拥有其他财富相比，拥有住房是否意味着更大的幸福感？这有利于我们去理解家庭的资产配置决策——在现有的财富和收入水平下，如何将其在住房和非住房间进行配置。第二，从旧体制下获得的房改房与在住房市场中自由选择的商品房对于居民幸福感的影响是否有本质区别？房改房是居民用极少成本获得的额外资产，如果用市场价值计算，其升值额是巨大的，这有可能会在心理上带给居民很好的感受。但同时房改房的区位又并非

居民自主选择的，住房与家庭需求的匹配程度可能比不上商品房。第三，在中国近十年房价快速上涨这一特定的历史时期中，提早买房的“幸运者”是否真的拥有更大的幸福感？

本文余下部分的结构安排为：第二部分介绍本文的数据情况和实证模型的设定；第三部分对实证结果进行分析；第四部分是结论和政策建议。

二、数据说明和模型设定

本文所使用的数据来自国家统计局于2010年7月进行的“城镇居民生活及住房状况专项调查”，该项调查与2010年城镇住户基本情况调查同步进行。调查对象是北京、上海、深圳和成都四个城市共计2500户家庭（北京市1000户，其他3个城市各500户）。抽样过程遵循国家统计局城市司城市住户调查的PPS抽样方法，保证了样本的随机性和代表性^③。调查中详细询问了被访家庭的经济状况、住房状况及对不同生活条件的满意程度。

为了分析我们在引言中所提到的几个问题，我们参考Di Tella et al.（2001）^[2]和Alesina et al.（2004）^[3]等相关研究，采用有序Logit模型（ordered logit model）来分析住房的财富效应对居民幸福感的影响，并构建了如下计量模型：

$$Happiness_{ij} = \alpha_0 + \alpha_1 \cdot Wealth_H_{ij} + \alpha_2 \cdot X_{ij} + City_j + \varepsilon_{ij} \quad (1)$$

模型（1）中被解释变量 $Happiness_{ij}$ 是城市 j 居民 i 生活幸福感的度量指标。根据以往文献关于居民幸福感指标的构建方法（Frey和Stutzer，2002；王韬和鲁元平，2011）^[4]，我们在问卷中设计了一系列关于居民对不同生活条件的满意程度的问题，这里我们以居民对总体生活质量的满意程度作为衡量居民幸福感的指标，记为 $Happiness$ ，取值1-5，分别对应“非常不满意”、“较不满意”、“一般”、“较满意”和“非常满意”。

在模型（1）的右边， $Wealth_H_{ij}$ 表示城市 j 第 i 个居民家庭的住房状况，包括居民拥有住房的情况（Own）和住房价值（House_value）。 X_i 为控制变量，包括居民家庭的家庭收入（Income），非住房资产（Asset）和负债状况（Debt）^④以及家庭户主的性别（Male）、年龄（Age）、受教育水平（Education）、就业情况（Employment）和家庭人口数量（Household_size）、户口状况（Hukou）（Frey和Stutzer，2002；Knight et al.，2009；王韬和鲁元平，2011；李涛等，

③ PPS（Probability Proportion to Size），即标准组群抽样方法或称按容量比例概率抽样法。

④ 由于调查中缺乏对家庭资产负债详细信息的调查，这里我们利用家庭财产性收入这一流量数据（包括利息、红利、财产增值收益等）来表征家庭的非住房资产；以家庭非消费性支出（包括非生产性贷款利息支出、购房建房支出、借贷支出等）来表征家庭的负债情况。

2011) ⑤。考虑到居民所在城市的社会、经济、文化、制度等因素对家庭状况和生活幸福感的影响，在模型中我们还加入了城市虚拟变量 (City)。

在实证分析过程中，需要根据家庭类型的不同进行分类回归，例如：对于拥有住房和没有住房的家庭，住房价值对其幸福感的影响机制不同；住房价值（这里表现为价格）对于有购房计划和没有购房计划的家庭影响程度也会不同，等等。为了解决回归中可能存在样本选择性偏误问题，本文采用 Heckman 两步回归的方法：

第一步利用 probit 模型，对家庭是否拥有住房、

是否有购房计划和是否拥有房改房进行回归，如模型（2）。

$$Prob(OWN^* = 1 | \bullet) = \beta_0 + \beta_1 \cdot Wealth_{ij} + \beta_2 \cdot X_{ij} + City_{ij} + \delta_{ij} \tag{2}$$

式中解释变量不包含家庭的住房财富状况，其它变量与（1）式相同。利用（2）式测算相应的逆米尔斯比率（Inverse Mills Ratio），作为修正项带入（1）式。其中 Inverse Mills Ratio 的下标 1、2、3 分别对应上述三个概率模型⑤。

表 1 给出了模型中各个变量的描述性统计。

表 1 变量的描述性统计

变量名	变量描述	样本量	均值	标准差
<i>Happiness</i>	生活满意程度，1 = 非常不满意，2 = 较不满意，3 = 一般，4 = 较满意，5 = 非常满意	2500	3.323	0.773
<i>Own</i>	拥有住房家庭为 1，其他为 0	2500	0.855	0.352
<i>House_value</i>	住房的市场价值（元）	2499	944245.7	1512788
<i>HAI</i>	住房市场价值除以家庭年收入	2499	21.645	541.689
$\Delta Housevalue$	从购房时点到受访时点（2010）住房价值的增长量（元）	1337	1759023	2420204
<i>House_age</i>	房龄（年）	2500	19.682	15.835
<i>Asset</i>	财产性收入（元/月）	2500	169.550	945.837
<i>Debt</i>	家庭负债（元/月）	2500	7319.498	5949.308
<i>Income</i>	家庭可支配收入（元/月）	2500	8690.327	6228.583
<i>Male</i>	性别，1 = 男，0 = 女	2497	0.571	0.495
<i>Age</i>	年龄	2497	46.621	11.486
<i>Family_size</i>	家庭人口数量	2500	2.987	0.865
<i>Hukou</i>	户口状况，1 = 本市户口，0 = 非本市户口	2500	0.864	0.343
<i>Buyage</i>	购房时房主的年龄	2497	32.497	12.828
<i>Education</i>	受教育情况			
<i>NONE</i>	未受过教育为 1，其他为 0	2500	0.004	0.060
<i>PRI</i>	初等教育为 1，其他为 0	2500	0.023	0.151
<i>MID</i>	中等教育为 1，其他为 0	2500	0.587	0.492
<i>HIGH</i>	高等教育为 1，其他为 0	2500	0.386	0.487
<i>Employment</i>	就业情况			
<i>EMP</i>	就业为 1，其他为 0	2500	0.758	0.428
<i>RET</i>	退休为 1，其他为 0	2500	0.206	0.405
<i>UNEMP</i>	失业为 1，其他为 0	2500	0.023	0.149
<i>STUD</i>	学生为 1，其他为 0	2500	0.013	0.112

⑤ 对于这部分模型的回归结果如有需求可向作者索取，文中不做详细报告。

三、实证分析

(一) 描述性分析

表2给出了城市居民生活幸福感的整体水平。从全部样本来看,对总体生活质量“非常满意”和“较满意”的个体分别占总数的4.2%和36.76%,也就是说有近41%的居民对当前的生活状况表示满意;另外,有约11%的个体对总体生活质量表示不满意,其中“非常不满意”和“较不满意”的个体分别占总数

的1.88%和9.12%。总体而言这些城市居民的生活幸福感较强。分城市来看,一线城市北京、上海和深圳城市居民的生活幸福感差异不大,而作为二线城市代表的成都市居民的生活幸福感明显更高,有一半以上(约51%)的居民对当前的总体生活质量“非常满意”或“较满意”。另外,相对而言,拥有本地城市户口^⑥的居民总体的生活幸福感要略高于拥有非本市户口^⑦的个体,但差异并不很明显。

表2 城市居民整体生活幸福感状况

生活满意度	全部样本	城市				户籍状况	
		北京	上海	深圳	成都	非本市户口	本市户口
非常不满意	1.88%	1.50%	3.20%	1.80%	1.40%	2.65%	1.76%
较不满意	9.12%	9.20%	10.60%	9.20%	7.40%	10.88%	8.84%
一般	48.04%	47.80%	48.40%	56.20%	40.00%	52.65%	47.31%
较满意	36.76%	37.50%	36.00%	32.00%	40.80%	32.35%	37.45%
非常满意	4.20%	4.00%	1.80%	0.80%	10.40%	1.47%	4.63%

表3根据家庭拥有住房的情况进行了划分。可以看到,有房家庭居民的生活幸福感要明显高于没有住房的居民,其中有房家庭的居民中报告“非常满意”和“较满意”的个体占到了总数的43.92%,要比无

房家庭的居民高出15.19%,而有房家庭的居民中报告“非常不满意”和“较不满意”的个体比重也要明显少于无房家庭的居民。此外,在所有有房家庭中,拥有多套住房的家庭生活幸福感要明显偏高。

表3 住房拥有情况与居民的生活幸福感

生活满意度	无房家庭	有房家庭		
		有房家庭全部	一套住房	多套住房
非常不满意	2.49%	1.52%	1.97%	0.64%
较不满意	12.71%	8.11%	9.04%	5.43%
一般	56.08%	46.45%	48.55%	35.78%
较满意	26.52%	39.11%	36.55%	49.84%
非常满意	2.21%	4.81%	3.89%	8.31%

考虑到中国住房制度改革所形成的住房产权差异,对已有住房家庭的住房产权类型进行了分类:房改房和商品房^⑧。表4给出了两类住房中家庭生活幸福感统计结果,总体上来看,拥有商品住房的居民幸福感要稍高于住房类型为房改房的家庭,但差距并不明显。

表4 住房产权类型与居民的生活幸福感

生活满意度	住房产权类型	
	房改房	商品房
非常不满意	1.59%	1.51%
较不满意	9.34%	7.10%
一般	48.20%	44.82%

较满意	37.47%	41.09%
非常满意	3.40%	5.47%

(二) 计量模型分析

1. 住房拥有状况及住房价值对幸福感的影响

利用计量模型(1),表5测算了居民家庭住房拥有状况对其幸福感的影响。首先在第(1)列中,我们仅仅加入了居民的个人特征和家庭特征变量,这有利于我们与之前的经验研究结果相比较。从(1)式的回归结果中可以看出,家庭可支配收入(Income,取对数代入模型)的回归系数在1%的显著性水平下为正,即家庭可支配收入越高,居民的生活幸福感越高,这

⑥ 包括本市非农业户口和本市农业户口。

⑦ 包括外地非农业户口和外地农业户口。

⑧ 从建筑时间上来看,房改房平均建筑年代为1989年,商品房平均建筑年代为1998年。

与其他学者的研究结论相符 (McMahon, 2006; Ball & Chernova, 2008; 等等) ^{[14] [17]}。男性虚变量 (*Male*) 的系数为负且接近显著, 表明我国女性比男性的生活幸福感更高。家庭的人口规模 (*Family_size*) 越大, 家庭中居民的幸福感受越低, 这可能是因为家庭人口越多会增加居民的生活负担, 从而影响整体的生活质量。与李涛等 (2011) ^[8] 的研究结论相同, 户口状况 (*Hukou*) 对居民的幸福感受有较为重要的影响, 拥有城市户口的居民生活幸福感更高。受教育程度对居民生活幸福感的影响十分显著, 初等教育 (*PR1*)、中等教育 (*MID*) 和高等教育 (*HIGH*) 虚变量的回归系数都在 5% 的显著性水平下为正, 并且随着教育水平的提高, 系数的绝对值也越来越大, 表明与没有受过教育的居民相比, 受过教育的居民幸福感受明显更高, 并随着受教育程度的提高, 居民的生活幸福感受也得到提升。从就业状况来看, 与就业者相比, 退休 (*RED*) 对居民幸福感受的影响为负, 学生 (*STUD*) 的幸福感受更强。以上这些结果都符合直觉, 且与已有文献基本一致。

在第 (2) 列中, 我们加入了居民家庭拥有住房情况的虚变量, 回归系数在 1% 的显著性水平下为正, 表明拥有住房对居民的生活幸福感受有显著的正向影响。为了使测算结果具有更直观的可读性, 我们在关键变量统计量的下面另外增加了一个统计值, 该统计值与

普通 OLS 回归中的回归系数含义相近, 表示该变量变化 1 个单位, 居民幸福感受从不幸福 (“非常不满意”、“较不满意”、“一般”) 转变到幸福 (“较满意”、“非常满意”) 的比例^⑨。从第 (2) 列的回归结果看, 从没有住房转变到拥有住房, 居民报告自己幸福的比例将增加 6.28%, 相应的报告自己不幸福的比例会下降 6.28%。

第 (3) 列和第 (4) 列针对有房家庭, 分析住房价值对居民幸福感受的影响。首先, 在第 (3) 列中我们加入了住房价值变量 (*House_value*), 回归结果显示, 在控制家庭非住房资产以及收入和负债的情况下, 住房价值越高居民的幸福感受也越高。具体来看, 住房价值每增加 1%, 居民报告其自己幸福的比例增加 5.05%。在第 (4) 列中我们进一步加入了表征居民家庭住房可支付能力的指标 (*HAI*, 即房价收入比), 回归结果显示, 住房价值对居民幸福感受的影响仍然显著为正, 而房价收入比越高, 居民的幸福感受越差, 也就是说如果住房消费超过了家庭经济状况可承受的范围, 会给居民带来更多的生活压力, 进而降低其幸福感受。从回归结果中我们还可以看到, 住房价值变量前的系数要明显大于家庭非住房资产变量 (*Asset*) 前的系数, 即住房资产对居民幸福感受的影响要更高。当然, 由于本文尚无法很好地解决住房价值与居民幸福感受的内生性问题, 这一比较结果有待进一步的验证。

表 5 居民家庭住房拥有状况对其幸福感受影响的模型回归结果

	被解释变量 (<i>Happiness</i>)			
	所有家庭		有房家庭	
	(1)	(2)	(3)	(4)
<i>Own</i>		0.309 ***		
		(2.68)		
		[0.0628]		
log (<i>House_value</i>)			0.417 ***	0.787 ***
			(4.41)	(5.15)
			[0.0505]	[0.0798]
<i>HAI</i>				-0.0340 ***
				(-2.98)
				[-0.0035]
log (<i>Asset</i>)	0.0313	0.0298	0.0337	0.0345
	(1.64)	(1.56)	(1.54)	(1.57)
log (<i>Income</i>)	1.009 ***	0.984 ***	0.892 ***	0.534 ***
	(10.43)	(10.14)	(6.74)	(3.10)

⑨ 对于有序 logit 模型, 可以利用变量的系数计算出相应的概率。具体的计算过程参见《计量经济学分析》- William H. Greene, 875 - 879。

log (Debt)	-0.00714	-0.00973	-0.0114	-0.0155
	(-0.17)	(-0.23)	(-0.23)	(-0.32)
Male	-0.118	-0.124	-0.103	-0.101
	(-1.38)	(-1.45)	(-1.06)	(-1.04)
Age	0.00507	0.00237	-0.00699	-0.00666
	(0.19)	(0.09)	(-0.22)	(-0.21)
Age* Age (/100)	0.00432	0.00661	0.0151	0.0139
	(0.15)	(0.22)	(0.46)	(0.42)
Family_ size	-0.0748	-0.0779*	-0.0893*	-0.0967*
	(-1.59)	(-1.65)	(-1.71)	(-1.84)
Hukou	0.156	0.0861	0.260	0.231
	(1.26)	(0.68)	(0.97)	(0.85)
Education: NONE (Reference)				
PRI	0.950*	0.963*	0.915	0.943
	(1.87)	(1.87)	(1.50)	(1.53)
MID	0.948**	0.944**	1.054**	1.095**
	(2.36)	(2.29)	(2.28)	(2.34)
HIGH	1.004**	0.989**	1.024**	1.052**
	(2.49)	(2.39)	(2.20)	(2.23)
Employment : EMP (Reference)				
RET	-0.206	-0.216	-0.250*	-0.227
	(-1.52)	(-1.60)	(-1.69)	(-1.53)
UNEMP	-0.00130	-0.0297	0.141	0.177
	(-0.00)	(-0.10)	(0.49)	(0.63)
STUD	0.565	0.538	0.791*	0.771*
	(1.39)	(1.34)	(1.76)	(1.71)
Inverse Mills Ratio ₁			0.406	0.374
			(0.61)	(0.56)
City Dummy	Yes	Yes	Yes	Yes
Observations	2492	2492	2131	2131
Pseudo R ²	0.044	0.045	0.045	0.047

注：圆括号内是 z 统计量，***、**、* 分别表示在 1%、5%、10% 的显著水平上显著。方括号中是计算出的概率值。

为了进一步分析住房价格对有不同购房需求家庭的幸福感的影响，在表 6 中我们将有购房需求的家庭分为两类：其中第（1）列为没有住房的家庭，第（2）列为有房家庭，我们将这两类家庭的购房需求分别看成消费性需求和投资性（或改善性）需求。从回归结果中可以看出，住房价值对于有消费性购房需求的家庭的幸福感有显著的负向作用，一个合理的解释是：当前租住住房的价值越高，这些家庭将面临越大的购房压力，从而影响居民的生活质量和心理感受。

相反，住房价值越高，有投资性（或改善性）需求的家庭的幸福感越高，分析原因，一方面已有住房价值越高，家庭的资产越多，幸福感越高；另一方面，在市场持续走高的住房市场，住房价值越高，投资带来的收益也会越高，因此居民的幸福感也会得到提升。对比第（2）列和表 5 中第（3）列住房价值的影响作用也能看出，住房价值对于有购房需求的家庭生活幸福感存在额外的积极作用。

表 6 住房价值对居民幸福感影响的模型回归结果

	被解释变量 (Happiness)	
	无房* 有购房需求	有房* 有购房需求
	(1)	(2)
log (House_ value)	- 1. 155 **	0. 701 ***
	(- 2. 15)	(3. 09)
	[- 0. 175]	[0. 170]
Inverse Mills Ratio ₂	- 1. 830	40. 81 **
	(- 0. 46)	(2. 20)
Personal Attributes	Yes	Yes
City Dummy	Yes	Yes
Observations	58	402
Pseudo R ²	0. 188	0. 096

注：其他变量与表 5 相同，回归结果省略汇报，注释同表 5。

2. 住房产权类型对居民生活幸福感的影响

在这一部分我们对比分析房改房和商品住房家庭的住房价值对各自幸福感的影响。房改房和商品住房分别代表了中国住房市场化改革前后居民获得住房的主要形式，从家庭住房资产来源的角度看，又分别代表了“已购房改房”和“已购市场价住房”两种基本来源形式。表 7 中，第（1）列和第（3）列分别对房改房家庭和商品房家庭进行了回归，在两个模型中，住房价值变量的系数都为正，表明住房价值对两类住房居民的幸福感都有正向作用。从影响效果看，住房价值对商品住房居民的幸福感影响显著，住房价值每增加 1%，居民报告其幸福的比例上升 4. 23%；住房价值对房改房居民的幸福感的影响为正，统计上接近显著，住房价值增加 1%，居民报告其幸福感的比例上升 5. 70%，影响效果要大于商品住房价值。分析原因，我们认为，房改房的取得成本较低，相应的市场价值完全表现为居民家庭资产价值的增加，由于参照基准较低，相对于通过较高资本付出而获得的商品房，其价值对居民幸福感的影响更加明显。而商品房价值的增加受到市场因素和居民个体因素的共同影响，不确定性的存在也使得商品房价值对居民幸福感的影响

作用下降。

为了进一步分析两种住房产权类型在住房选择自由度上的差异所可能带来的幸福感差异，我们把住房价值分解为与建筑属性相关的空间服务所对应的空间价值（Space）和住房的区位价值（Location）两部分，具体分解过程可参见郑思齐等（2011）^⑩的研究^⑩。表 7 的第（2）列和第（4）列分别针对房改房家庭和商品住房家庭进行了回归。从回归结果来看，对于拥有房改房的家庭，住房空间价值对居民幸福感的影响占主导地位，住房空间价值每增加 1%，居民报告其幸福的比例增加 9. 72%。对于拥有商品住房的家庭，住房空间价值和住房区位价值对居民幸福感的影响都显著为正，而住房区位价值对居民幸福感的影响要明显高于住房空间价值对居民幸福感的影响。分析原因，房改房中的居民并没有经历自由的住房选择，尽管这部分财富是完全新增的，但住房与其需求的不匹配程度可能较高，特别是在区位需求方面，因此住房的区位价值对居民幸福感的影响不显著；而购买商品住房的家庭可以更加自由的选择住房的建筑属性特征和区位特征，住房的区位价值对居民幸福感的影响更显著。

表 7 不同产权类型对居民生活幸福感影响的模型回归结果

	被解释变量 (Happiness)			
	房改房家庭		商品房家庭	
	(1)	(2)	(3)	(4)
log (House_ value)	0. 262		0. 509 ***	
	(1. 55)		(3. 06)	
	[0. 0570]		[0. 0423]	

⑩ 具体的回归结果如有需求可向作者索取。

Space		0.437 [*]		0.416 ^{**}
		(1.92)		(2.18)
		[0.0972]		[0.0398]
Location		0.0972		0.656 ^{***}
		(0.45)		(2.69)
		[0.0211]		[0.0610]
Inverse Mills Ratio3	-1.433	-1.453	-0.838	-0.858
	(-1.56)	(-1.58)	(-1.36)	(-1.39)
Personal Attributes	Yes	Yes	Yes	Yes
City Dummy	Yes	Yes	Yes	Yes
Observations	942	942	853	853
Pseudo R2	0.033	0.034	0.065	0.066

注：其他变量与表 5 相同，回归结果省略汇报，注释同表 5。

3. 入市时间对居民生活幸福感的影响

在这一部分我们主要分析入市时间对居民生活幸福感的影响。在表 8 的第 (1) 列中我们引入了居民购买住房时的年龄变量 (Buyage)，回归结果显示，购房时户主年龄变量的系数接近显著为负，表明居民在购房时越年轻当前的生活幸福感越高。我们认为其中一个很重要的原因是，住房同时兼有消费品和投资品的属性，相应的住房给家庭带来的收益既包含生活舒适度的享受，也包含住房资产升值给家庭带来的资产收益，因此对于一个家庭的生命周期来说，越早的购买住房，对家庭生活质量和资产价值的提升越有利。为了进一步验证住房资产价值的积累对居民幸福感的正向影响，在第 (2) 列中加入了表征住房价值增加量水平的变量：从购房时点到受访时点 (2010 年) 住房价值的增加值 ($\Delta Housevalue$ ，以对数形式代入模型)。回归结果显示，住房价值增加值对居民当前幸福感的影响显著为正，且每提高 1% 居民报告其幸福的比例会增加 3.91%。

值得指出的是，上述结果是在中国近年来住房市场的特定发展路径下得到的，仅能反映这四个样本城市在这一时期的情况，并不具有普适性。

表 8 入市时间对居民生活幸福感影响的模型回归结果

	被解释变量 (Happiness)： 有房家庭	
	(1)	(2)
Buyage	-0.0224	
	(-1.62)	
	[0.0653]	

	被解释变量 (Happiness)： 有房家庭	
	(1)	(2)
log ($\Delta Housevalue$)		0.205 ^{**}
		(2.38)
		[0.0391]
log (House_ value)	0.458 ^{***}	
	(3.77)	
House_ age	-0.0109 [*]	-0.0191 ^{***}
	(-1.77)	(-2.93)
Inverse Mills Ratio1	0.798	0.961
	(0.91)	(0.90)
Personal Attributes	Yes	Yes
City Dummy	Yes	Yes
Observations	1618	1175
Pseudo R2	0.051	0.045

注：其他变量与表 5 相同，回归结果省略汇报，注释同表 5。

四、结论和政策含义

本文基于国家统计局于 2010 年对北京、上海、深圳和成都 4 个城市 2500 户家庭进行的“城镇居民生活及住房状况专项调查”数据，从产权类型、住房价值和入市时间三个角度分析了住房对居民生活幸福感的影响。

实证结果发现：第一，家庭自有住房对居民的幸福感有显著的正向影响，对于有房家庭，住房资产是家庭最重要的财富，住房价值越高居民的幸福感受越高，但对于没有住房的家庭，住房价格对居民幸福感的影响为负。第二，住房制度改革带来了城市居民住房财

富的初始差异,使得不同产权住房的市场价值对居民幸福感的影响也存在不同。从价值总量上看,由于房改房的获得成本很低,增值效应非常显著,其单位市场价值对居民幸福感的贡献要大于商品房;当对住房价值进行分解时,空间价值对房改房中居民的幸福影响较大,而区位价值对商品房中居民的幸福影响较大,这意味着居民通过自由选择购买商品住房能够使其对居住区位的需求得到更大满足。第三,入市时间对于住房所带来的幸福感十分重要。在中国城市住房市场过去十余年发展历程的特殊背景下,一个家庭在其生命周期内越早拥有住房,所带来的生活质量提高和其自身的资产增值效应表现得越充分,居民的幸福感受越高。

本文的实证发现具有以下政策含义:第一,住房对城镇居民生活幸福感有显著的积极作用,对于改善民生和维护社会稳定有重要意义。这意味着从整个社会资源配置的角度,鼓励向住房领域倾斜有一定的理论依据。第二,在中国传统观念的影响下,租房决策仍然是家庭的次优选择,这意味着政府需要适当引导不同收入阶层居民选择不同所有权形式,积极转变租房观念,这将是实现“住有所居”的政策目标以及以公租房为主的住房保障政策得以有效推广的必要条件之一。第三,住房制度改革所带来的代际间及社会群体间的初始财富差异是改革的必然结果,但需要关注后续房价过快增长所引发的新的财富过大差距以及蕴藏的社会矛盾。

参考文献:

[1] 陈斌开,李涛.中国城镇居民家庭资产—负债现状与成因研究[J].经济研究,2011,(增刊1):55-79.

[2] Frey, B., and A. Stutzer. What Can Economists Learn from Happiness Research? [J]. Journal of Economic Literature, 2002, (40): 402-435.

[3] Clark, Frijters and Shields. Relative income, happiness and utility [J]. Journal of Economic Literature, 2008, (46): 95-144.

[4] Kingston, P., and J. Fries. Having a Stake in the System: The Sociopolitical Ramifications of Business and Homeownership [J]. Social Science Quarterly, 1994, 75: 679-686.

[5] Green R K. Homeowning, social outcomes, tenure choice, and U. S. housing policy [J]. Cityscape: A Journal of Policy Development and Research. 2001, 5(2):

21-29.

[6] Green R K and White M J. Measuring the benefits of homeownership: benefits to children [J]. Journal of Urban Economics, 1997, 41: 441-461.

[7] Muellbauer, J., Murphy, A. Housing markets and the economy: the assessment [J]. Oxford Review of Economic Policy, 2008, 24 (1), 1-33.

[8] Case, K. E., Quigley, J. M. How Housing Booms Unwind: Income Effects, Wealth Effects, and Feedbacks through Financial Markets [J]. European Journal of Housing Policy, 2008, 8(2): 161-180.

[9] 李涛,史宇鹏,陈斌开.住房与幸福:幸福经济学视角下的中国城镇居民住房问题[J].经济研究,2011,(9):69-82.

[10] 郑思齐,刘洪玉,任荣荣,余秋梅.中国地级及以上城市的住房消费特征:基于国家统计局2007年城镇住户基本情况调查的分析[J].城市与区域规划研究,2009,(5):22-26.

[11] 陈彦斌,邱哲圣.高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等[J].经济研究,2011,(10).

[12] Di Tella, MacCulloch & Oswald. Preferences over inflation and unemployment [J]. The American Economic Review, 2011, 91(1):335-341.

[13] Alesina, A., R. Di Tella and R. MacCulloch. Inequality and Happiness: Are Europeans and Americans Different? [J]. Journal of Public Economics, 2004, 88 (9-10): 2009-2042.

[14] 王韬,鲁元平.收入不平等、社会犯罪与国民幸福感[J].经济学(季刊),2011,(10):1437-1458.

[15] Knight, Song & Gunatilaka. Subjective well-being and its determinants in rural China [J]. China Economic Review, 2009, 20(4): 635-649.

[16] McMahon. A Controlled Trial of Homocysteine Lowering and Cognitive Performance [J]. The new England journal of medicine, 2006: 2764-2772.

[17] Ball, R. and K. Chernova, Absolute Income, Relative Income, and Happiness [J]. Social Indicators Research. 2009, 88: 497-529.

[18] 郑思齐,符育明,任荣荣.居民对城市生活质量的偏好:从住房成本变动和收敛角度的研究[J].世界经济文汇,2011,(2):35-51.

(编辑校对:韦群跃 孙黎波)