

doi:10.20270/j.cnki.1674-117X.2026.2007

中国城镇居民家庭住房不平等的区域差异、 动态演进及收敛性研究

傅贻忙, 刘智文

(湖南工业大学 经济与管理学院, 湖南 株洲 412007)

摘要: 基于中国家庭追踪调查(CFPS) 2010—2022年数据, 测算全国城镇居民家庭住房不平等程度, 并采用非参数 Kernel 密度估计和空间 Markov 链方法, 分析不同区域住房不平等的动态演进特征, 同时运用变异系数和面板模型进行 σ 收敛和 β 收敛分析。研究结果表明: 全国城镇居民家庭住房不平等程度总体呈现“先上升后下降”趋势, 且各经济区之间的差距逐步缩小; 各区域住房不平等的动态演进特征差异较大, 沿海经济区省份极化较为明显; 全国与八大经济区中, 东部沿海、黄河中游、长江中游和西南经济区存在 σ 收敛, 除南部沿海外均存在绝对 β 和条件 β 收敛, 且经济发展水平、住房价格、公共支出、收入水平、城镇化水平对住房不平等的影响具有显著异质性。据此, 应重视高极化与高差异区域的内部协调发展, 推广收敛区域的经验并加强跨区域协同, 并依据影响因素的异质性精准施策, 从而推动全国及各经济区住房工作的协调发展。

关键词: 城镇居民家庭; 住房不平等; 区域差异; 动态演进; 收敛性

中图分类号: F299.23

文献标志码: A

文章编号: 1674-117X(2026)02-0052-09

Research on Regional Disparities, Dynamic Evolution and Convergence of Housing Inequality Among Urban Households in China

FU Yimang, LIU Zhiwen

(College of Economics and Management, Hunan University of Technology, Zhuzhou 412007, China)

Abstract: Based on the data from China Family Panel Studies (CFPS) from 2010 to 2022, this paper measures the degree of housing inequality among urban households nationwide. It employs nonparametric kernel density estimation and spatial Markov chain methods to analyze the dynamic evolution characteristics of housing inequality across different regions, and utilizes the coefficient of variation and panel models to examine σ -convergence and β -convergence. The results show that: The overall level of housing inequality among urban households in China followed a trend of “rising first and then declining”, with gaps between major economic regions gradually narrowing; the characteristics of dynamic evolution in housing inequality vary significantly

收稿日期: 2025-10-30

基金项目: 国家社会科学基金项目“共同富裕视域下住房与家庭财富积累的联动机制及政策优化研究”(24BJL071); 湖南省教育厅科学研究重点项目“共同富裕视域下城镇居民住房不平等的形成机制、组态效应与政策优化研究”(24A0418)

作者简介: 傅贻忙, 男, 湖南汝城人, 湖南工业大学教授, 博士, 研究方向为房地产经济、产业经济。

across regions, with provinces in coastal economic zones showing more pronounced polarization; σ -convergence is observed at the national level and within four of the eight major economic zones—the Eastern Coastal, Middle Yellow River, Middle Yangtze River and Southwest economic zones. Absolute β -convergence and conditional β -convergence are present in all zones except the Southern Coastal economic zone. Furthermore, the impacts of economic development level, housing prices, public expenditure, income level and urbanization level on housing inequality exhibit significant heterogeneity. Therefore, policy should focus on promoting the internal coordinated development within regions showing high polarization and disparity, disseminating successful experiences from converging regions while enhancing cross-regional collaboration, and implementing targeted measures according to the heterogeneous effects of influencing factors. These steps are crucial for fostering coordinated progress in housing development both nationally and within each economic zone.

Keywords: urban households; housing inequality; regional disparities; dynamic evolution; convergence

党的十八大以来, 以习近平同志为核心的党中央把握发展阶段新变化, 把逐步实现全体人民共同富裕摆在更加重要的位置上。共同富裕是中国特色社会主义的本质要求, 中国式现代化是全体人民共同富裕的现代化。统计数据显示, 房产占居民家庭总资产的比例高达 77%, 而金融资产仅占 23%。贫富差距最直观的表现就是房产持有不平等, 住房差距导致贫富差距扩大、社会分层加剧, 已成为制约共同富裕的瓶颈^[1-2]。住房差距导致低收入家庭与高收入家庭进一步分化, 诱发“富者越富, 贫者越贫”的马太效应^[3]。近年来, 房价上涨导致房地产财富存量迅速增加, 对不同阶层的家庭总财富产生不同影响, 同时也加剧了城镇居民家庭住房不平等。中国式现代化进程中, 我国城镇居民家庭住房不平等的整体状态如何, 其动态演化规律呈现何种特征? 不同省份的城镇居民家庭住房不平等程度在空间上有何分布特征? 其趋势呈发散还是收敛? 如果呈收敛趋势, 具体表现为何种收敛形式? 此外, 八大经济区既是我国房地产市场的“主战场”, 又是建立房地产发展新模式的“桥头堡”。由于八大经济区的经济基础、社会文化和城镇化水平均有所差异, 近年来其房地产市场发展状况也各有不同。针对以上问题, 本文以住房不平等程度作为衡量住房差距的主要度量指标, 深入探究全国及八大经济区住房不平等程度的空间差异、动态演进和收敛性情况, 以期为促进全国和八大经济区住房资源的合理配置和构建房地产新发展模式提供参考。

早期研究中, 社会不平等研究范畴已经包含住房问题, 在再分配经济时期较为公平的分配方式下, 蕴含着较大程度的住房不平等^[4-5]。随着国家取消福利分房政策, 我国住房配置全面迈向商品化、市场化。这一阶段, 城镇居民家庭住房条件普遍得到改善, 但农村家庭在改善住房条件方面仍面临诸多挑战, 城乡住房不平等问题也随之凸显^[6-7]。房价的快速增长使得住房的金融属性凸显, 住房投机行为曾一度盛行, 相对富裕家庭通过金融工具进一步扩大不同收入群体间的住房差距^[8-9], 住房投资者和住房刚需者之间的收入差距也进一步扩大^[10-11]。现有研究从多个角度探讨了住房不平等的影响因素, 如土地供给、货币和信贷政策、金融发展规模、市场分化机制、住房市场化、住房代际积累、住房公积金制度、家庭人均收入等因素对住房不平等的影响^[12-19]。住房不平等会对城镇家庭收支差异、城镇居民财富积累、居民社会地位及认知、居民幸福感、青年社会机会、区域竞争优势、经济社会环境等产生重要影响^[20-26]。此外, 地理空间差异是导致住房不平等的重要因素^[27], 且区域间和东部区域的不平等对全国层面的住房不平等程度影响较大^[28]。

现有研究大多局限于单一因素的分析, 且对住房不平等时间维度的演变规律、空间维度的动态特征及其长期收敛趋势的研究较少。基于此, 本文利用中国家庭追踪调查(CFPS) 2010—2022年数据, 计算城镇居民住房不平等程度, 并对全国及八大经济区城镇居民家庭住房不平等程度进行

空间分析,从省级角度探究住房不平等的动态演进过程;同时,运用收敛性模型,分析各经济区住房不平等程度的收敛态势。

一、研究设计

(一)数据来源

选取2010—2022年中国家庭追踪调查(CFPS)数据,计算全国及八大经济区住房不平等程度。CFPS数据全面,覆盖范围广,提供了各种社会经济因素的详细信息。各年度微观数据样本经分层、系统抽样计算所得;为保证研究对象的一致性,对数据进行筛选、匹配处理。宏观经济数据主要来自国家统计局数据库。

(二)研究方法

1. Gini系数测度

本文使用城镇居民家庭住房面积与居住人数计算人均住房面积,并以此为基础计算住房不平等程度。住房面积是衡量城镇居民家庭住房条件的重要指标;同时,住房面积作为住房使用价值的重要体现,是住房价值的物质基础^[29]。通过计算Gini系数,不仅能够量化住房的不平等程度,还能揭示其空间分布特征,从而为后续分析其动态演变和收敛趋势提供依据。首先,对各省份的人均住房面积从低到高进行排序并均分为5组;其次,分别计算各省份住房面积总额;再次,分别计算各省份抽样人数占全国总人数的比例 R_i 、各省份人均住房面积占全国人均住房面积的比例 W_i 和各省份人均住房面积累计百分比 Q_i ;最后,计算各省份Gini系数 G_i 。参照相关文献^[30]及通用计算程序,Gini系数计算公式为:

$$G_i = 1 - \sum_{i=1}^n (2Q_i - W_i) R_i, \quad Q_i = \sum_{k=1}^i W_k, \quad (1)$$

式中: n 表示给定城镇居民中的个体样本量; i 表示省份; R_i 表示省份 i 样本数占全国总人数的比例; W_k 表示省份 k 的人均住房面积占全国人均住房面积的比例; Q_i 表示从第1个省份到省份 i 人均住房面积所占比例的累计百分比。

2. Kernel密度估计

Kernel密度估计作为一种非参数方法,可用于分析住房不平等动态演进特征,其曲线的分布位置、分布形态、延展程度和极化趋势能有效反映相关变化。假设随机变量住房不平等程度为 x ,其

概率密度函数为:

$$f(x) = \frac{1}{Nh} \sum_{i=1}^N K\left(\frac{X_i - x}{h}\right), \quad (2)$$

式中: N 表示独立同分布的观测值个数; h 表示带宽,其决定核函数的精确程度,其值越小表示核函数越精确。

采用高斯Kernel密度函数估计住房不平等程度分值的动态分布,其公式为:

$$K(x) = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{x^2}{2}}. \quad (3)$$

3. 传统Markov链方法

Markov链表示时间和状态均为离散的Markov过程,其通过构建转移概率矩阵来表征住房不平等的动态演变特征。将观测期内住房不平等程度通过四分位数法离散为 m 种类型,构造 $m \times m$ 的状态转移概率矩阵 P ,用来表示得分在不同时期不同类型间的转移状况,计算相应类型的概率分布及其年际变化,近似逼近住房不平等演变的整个过程。其公式为:

$$P_{ij} = \frac{n_{ij}}{n_i}, \quad (4)$$

式中: P_{ij} 表示某地从 t 时期 i 类型转移到 $t+1$ 时期 j 类型的概率; n_{ij} 表示从 t 时期 i 类型转移到 $t+1$ 时期 j 类型所发生的次数; n_i 表示在观测期内 i 类型出现的总次数。

4. 空间Markov链方法

传统Markov链并未考虑空间因素,新经济地理理论认为各区域间并不是相互独立的,其与周边区域的发展存在着密切联系。空间Markov链在传统Markov链的基础上考虑空间关联效应,认为 m 种空间滞后类型作为区域转移条件时,会形成 m 个 $m \times m$ 的转移概率矩阵。空间滞后值是某省份家庭与相邻省份家庭住房不平等程度和空间权重矩阵的乘积。

5. 收敛性分析

收敛性分析是为了探究研究对象随时间演进其属性值差距的缩小趋势,主要有 σ 收敛和 β 收敛。

σ 收敛。 σ 收敛是对存量水平的描述,是指各区域住房不平等程度与平均水平偏差随时间推移趋于缩小。借鉴钟顺昌等^[31]的方法,采用变异系数来判断是否存在 σ 收敛,其公式为:

$$\sigma_l = \frac{\sqrt{\left[\sum_i^{n_l} (Z_{li} - \bar{Z}_l)^2 / n_l \right]}}{\bar{Z}_l}, \quad (5)$$

式中: l 为区域类型; n_l 为子群内的省份数量; Z_l 为子群 l 在 t 时期的平均住房不平等程度。若 σ_l 的值随年份推移而减小, 说明该区域各省份住房不平等程度的离散程度逐步降低, 即形成向平均值收敛的态势。

β 收敛。 β 收敛是从增长率视角对住房不平等程度态势进行研究, 表示相对滞后的区域由于具备更快的增长率, 将逐渐赶上发达区域, 实现与其同等增长率的发展趋势, 最终达到收敛状态^[32]。绝对 β 收敛是在其他条件相同的情况下, 随着时间推移, 各省份住房不平等程度逐渐收敛于同一水平, 即住房不平等程度较高的省份比较低的省份拥有更快的下降速度; 而条件 β 收敛则是研究加入一系列控制变量后住房不平等程度将会收敛到各自相对稳定的态势。如果 $\beta < 0$ 且通过显著性检验, 表示存在收敛性, 反之则表示存在发散性。绝对 β 收敛公式如下:

$$\ln \left(\frac{H_{i,t+1}}{H_{i,t}} \right) = \alpha + \beta \ln(H_{i,t}) + \varepsilon_{it}, \quad (6)$$

式中: $H_{i,t+1}$ 、 $H_{i,t}$ 表示省份 i 在 $t+1$ 、 t 时期的住房不平等程度; $\ln \left(\frac{H_{i,t+1}}{H_{i,t}} \right)$ 表示住房不平等在 t 到 $t+1$ 时期的年增长率; ε_{it} 为随即干扰项。

收敛速度 (V) 可由公式 $V = -\ln(1+\beta)/T$ 计算得出, T 为样本的考察期年数。

条件 β 收敛是指考虑不同影响因素后住房不平等程度变动呈现收敛性特征, 其公式为:

$$\ln \left(\frac{H_{i,t+1}}{H_{i,t}} \right) = \alpha + \beta \ln(H_{i,t}) + \gamma \sum_{e=1}^n X_{e,t} + \varepsilon_{it}, \quad (7)$$

式中: $X_{e,t}$ 为控制变量。

二、城镇居民家庭住房不平等测度与时空演进分析

(一) Gini 系数测度结果

全国及八大综合经济区住房不平等程度 Gini 系数测度结果见图 1。从全国层面来看, 我国城镇居民家庭住房不平等程度呈现“先上升后下降”的趋势。2010 年至 2016 年, 全国住房不平等程度从

0.337 增长至 0.361, 增幅为 7.12%, 反映出城镇居民家庭住房差距在扩大。这一趋势可能源于 2008 年后为应对国际金融危机冲击而实施的宽松货币与财政政策, 以及由此引发的房地产市场快速扩张和房价持续上涨, 加剧了住房财富积累的分化。2016 年下半年起, 随着中央明确“房子是用来住的、不是用来炒的”定位, 调控政策转向“因城施策、分类调控”, 热点城市密集出台并升级限购、限贷、限售等行政措施, 同时加大土地供应并着力发展住房租赁市场, 住房不平等程度开始进入下降通道。这表明, 针对性的调控政策在引导市场预期、抑制投机需求、增加有效供给等方面发挥了积极作用, 对缓解住房不平等产生了积极效果。

从区域视角来看, 八大综合经济区住房不平等程度均表现出先上升后下降的变化趋势, 在区域均值排序上, 南部沿海经济区最高, 其次是东部沿海、西北、西南、北部沿海、黄河中游、长江中游, 东北经济区的住房不平等程度最低。具体到各区域内, 北部沿海、南部沿海及西北经济区与全国趋势相同, 于 2016 年达到区间最大值, 分别为 0.375、0.419、0.398; 其余经济区区间最大值年份略早或略晚于 2016 年。转折点不同的原因可能在于: 随着中央明确“房子是用来住的、不是用来炒的”定位, 北部沿海、东部沿海、南部沿海及长江中游作为我国经济发展领先经济区, 对政策响应速度较快, 采取增加住房供应、提高住房保障水平、规范市场秩序等措施, 提高了中低收入家庭的购房能力, 降低了经济区住房不平等程度; 其他经济区由于政策响应滞后, 住房不平等程度的下降时间相较落后。这表明, 区域间在经济发展水平、市场成熟度及政策执行能力上具有差异, 其显著影响了住房不平等的演变节奏。

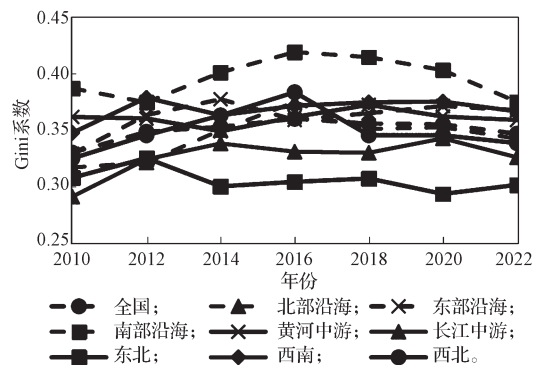


图 1 全国及八大综合经济区住房不平等程度 Gini 系数

(二) Kernel 密度估计

利用 Kernel 密度估计方法, 研究住房不平等等度的时空演进特征, 揭示各经济区住房不平等密度曲线的分布位置、主峰分布形态、分布延展性和波峰数目等关键属性, 结果见图 2。

从分布位置看, 全国及八大经济区呈现显著空间分异特征。南部沿海、东部沿海曲线持续右移, 反映房价上涨与资本集聚加深了住房不平等程度; 北部沿海分化为双中心结构, 体现核心与外围梯度分化; 内陆区域普遍左移收敛, 东北、西南平移显著, 受益于保障房建设与人口流出缓解供需压力; 黄河中游向中位集聚, 显示棚改政策促进资源均衡分配。从主峰分布形态看, 东北、长江中游主峰高度上升且宽度收窄, 反映区域协同政策降低了省内差异; 南部沿海突现窄幅尖峰, 暴露核心与边缘断裂风险; 西北主峰右侧延展, 体现民族区域与平原发展失衡; 东部沿海保持宽幅平台, 表明发达与欠发达县市差距持续。从分布延展性看, 北部沿海右拖尾延长, 揭示核心城市虹吸效应加剧高不平等省份偏离; 全国右拖尾持续, 凸显省级差异顽固; 长江中游左拖尾缩短, 反映转移支付改善低收入群体住房条件; 南部沿海曲线断裂, 映射珠三角与粤东西北极端分化。从波峰数目看, 北部沿海单峰演变为双峰, 体现京津与冀鲁“核心-边缘”二元结构; 南部沿海双峰断裂, 体现珠三角阶梯式分化; 黄河中游保持宽单峰, 说明住房差距呈连续梯度; 东北、西南单峰强化, 反映区域协同成效; 东部沿海肩峰预示次级分化趋势, 多峰结构本质是沿海多中心战略与内陆均衡政策的综合体现。

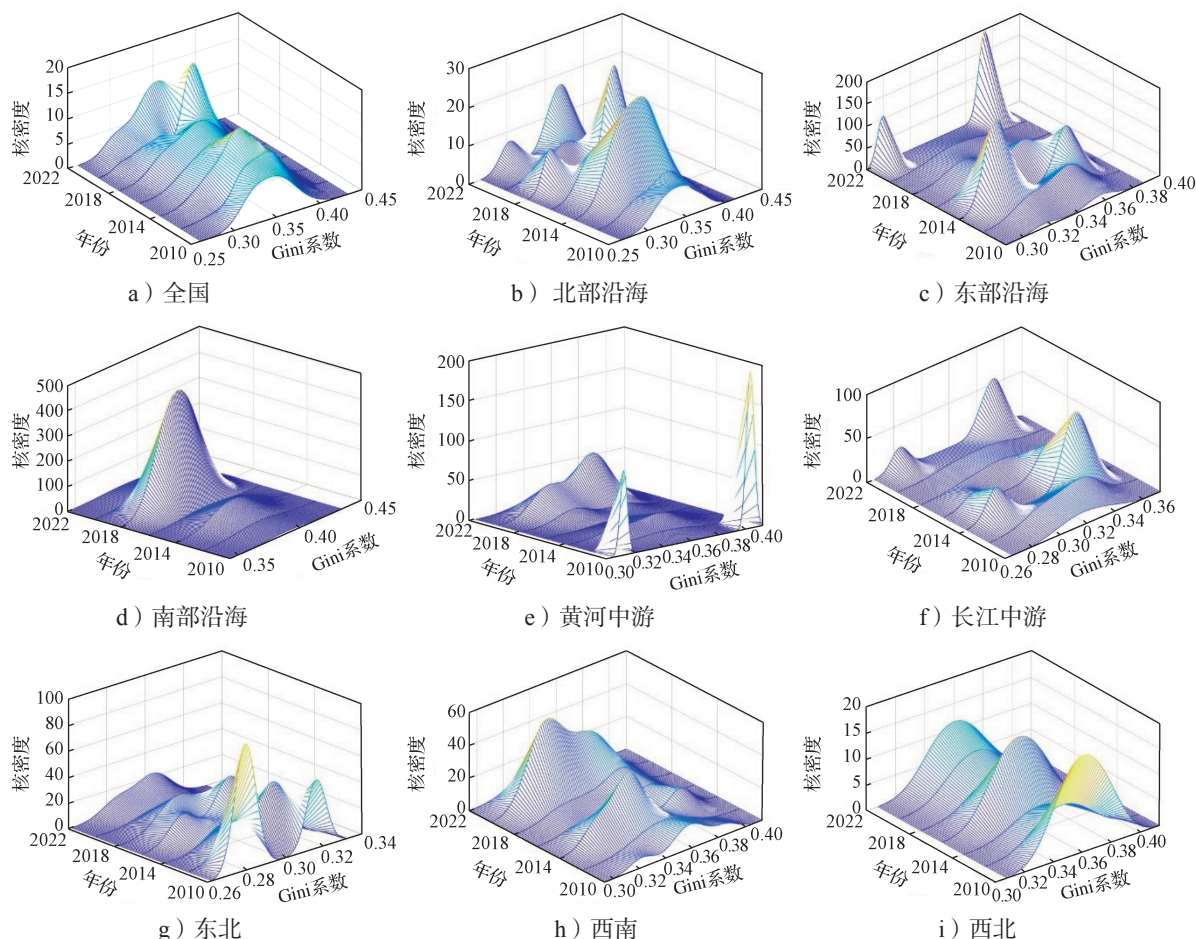


图 2 全国及八大综合经济区住房不平等程度分布动态

(三) Markov 链分析

1. 传统 Markov 链分析

表 1 所示为传统 Markov 链转移概率矩阵。由表 1 可知, 在 t 期为低水平状态的省份中, 有

56.1% 的省份在 $t+1$ 期保持低水平状态, 分别有 34.1%、9.8% 的省份在 $t+1$ 期转变为较低水平和较高水平状态; 在 t 期为较低水平状态的省份中, 有 27.0% 的城镇在 $t+1$ 期保持较低水平状态, 分别有

24.3%、43.3%、5.4%的省份在 $t+1$ 期转变为低水平、较高水平和高水平状态; 在 t 期为较高水平状态的省份中, 有 30.8% 的省份在 $t+1$ 期保持较高水平状态, 分别有 5.1%、28.2%、35.9% 的省份在 $t+1$ 期转变为低水平、较低水平和高水平状态; 在 t 期为高水平状态的省份中, 有 64.1% 的省份在 $t+1$ 期保持高水平状态, 有 2.6%、7.7%、25.6% 的省份在 $t+1$ 期转变为低水平、较低水平、较高水平状态。这意味着 t 期处于各个水平状态的省份在 $t+1$ 期整体上呈现较强向上转移趋势。

表 1 传统 Markov 链转移概率矩阵

t	$t+1$			
	低	较低	较高	高
低	0.561	0.341	0.098	0.000
较低	0.243	0.270	0.433	0.054
较高	0.051	0.282	0.308	0.359
高	0.026	0.077	0.256	0.641

2. 空间 Markov 链分析

表 2 所示为空间 Markov 链转移概率矩阵。从表 2 可知, 首先, 当周边为低不平等水平时, 本省份维持低状态的概率高达 73.3%, 且无向上转移风险; 反之, 若邻域为高不平等水平, 即使本省份初始状态低, 其维持概率也降至 50.0%, 且存在 16.7% 的概率恶化为较高不平等状态。这表明低水平邻域环境具有稳定效应, 而高水平邻域环境则会加剧本省份不平等风险。其次, 较高水平状态邻域环境下, 本省份高水平状态的维持概率显著高于其他状态, 同时较高水平状态省份向高水平状态转移的概率达 47.4%, 反映出“高-高”集聚区的自我强化, 符合空间分异理论中的马太效应。最后, 低水平邻域中, 向下转移较向上转移更易发生; 而高水平邻域中, 向上转移显著活跃, 这验证了溢出效应的梯度传染特征。

表 3 全国及八大综合经济区住房不平等 σ 收敛结果

年份	全国	北部沿海	东部沿海	南部沿海	黄河中游	长江中游	东北	西南	西北
2010	0.290	0.101	0.109	0.070	0.071	0.075	0.034	0.091	0.070
2012	0.307	0.130	0.016	0.040	0.141	0.036	0.026	0.062	0.142
2014	0.288	0.032	0.013	0.011	0.070	0.036	0.050	0.038	0.195
2016	0.292	0.065	0.017	0.051	0.151	0.082	0.042	0.133	0.053
2018	0.297	0.110	0.046	0.002	0.080	0.086	0.041	0.075	0.153
2020	0.305	0.155	0.042	0.028	0.017	0.101	0.106	0.019	0.113
2022	0.301	0.104	0.037	0.117	0.070	0.070	0.053	0.064	0.081

表 2 空间 Markov 链转移概率矩阵

空间滞后项	t	$t+1$			
		低	较低	较高	高
低	低	0.733	0.267	0.000	0.000
	较低	0.400	0.000	0.600	0.000
	较高	0.000	1.000	0.000	0.000
	高	0.000	0.000	1.000	0.000
较低	低	0.500	0.333	0.167	0.000
	较低	0.143	0.286	0.428	0.143
	较高	0.000	0.154	0.538	0.308
	高	0.125	0.000	0.250	0.625
较高	低	0.375	0.500	0.125	0.000
	较低	0.308	0.384	0.308	0.000
	较高	0.052	0.316	0.158	0.474
	高	0.000	0.077	0.231	0.692
高	低	0.500	0.333	0.167	0.000
	较低	0.200	0.200	0.600	0.000
	较高	0.167	0.333	0.333	0.167
	高	0.000	0.250	0.250	0.500

三、城镇居民家庭住房不平等的收敛性分析

(一) σ 收敛

表 3 所示为全国及各经济区住房不平等程度的 σ 收敛结果。整体来看, 全国层面住房不平等变异系数从 2010 年的 0.290 波动上升至 2022 年的 0.301, 期末值高于期初值, 表明离散程度未系统性缩小, 不存在 σ 收敛; 北部沿海、南部沿海、东北和西北经济区的变异系数均呈上升或反复波动趋势, 也不存在 σ 收敛; 东部沿海、黄河中游、长江中游和西南经济区的变异系数总体下降或稳定趋近低值, 存在 σ 收敛。这可能是因为收敛区域得益于快速政策响应和市场化机制, 加速了住房资源的均衡分配; 而非收敛区域受限于核心城市房价高与外围城市保障不足的矛盾, 以及人口流动加剧空间分化, 导致离散程度难以持续降低。

(二) β 收敛

1. 绝对 β 收敛

住房不平等程度的绝对 β 收敛结果见表 4。由表 4 可知,除南部沿海外,全国和其余七大经济区住房不平等的 β 收敛系数均显著为负,表明全国和七大经济区存在显著的 β 收敛过程,这意味着在不考虑各省份社会经济因素以及忽略不同省份在社会经济方面存在较大差异的情况下,全国

和七大经济区住房不平等程度会随着时间推移最终收敛于同一稳态水平。南部沿海经济区不显著的原因可能是其作为改革前沿地带,形成了多中心、多层次的发展格局,核心城市的土地供给具有刚性特征,破坏了收敛所需的条件同质性。各个省份收敛速度各不相同,北部沿海和西南经济区低于全国整体收敛速度,其他五大经济区均高于全国整体收敛速度。

表 4 住房不平等程度的绝对 β 收敛结果

变量	全国	北部沿海	东部沿海	南部沿海	黄河中游	长江中游	东北	西南	西北
β	-0.095*** (0.073)	-0.086*** (0.191)	-0.101*** (0.138)	-0.052 (0.332)	-0.120*** (0.211)	-0.096*** (0.178)	-0.125*** (0.263)	-0.089*** (0.174)	-0.098*** (0.284)
常数项	0.334*** (0.026)	0.300*** (0.066)	0.371*** (0.050)	0.204 (0.133)	0.433*** (0.076)	0.319*** (0.058)	0.382*** (0.081)	0.332*** (0.064)	0.346*** (0.100)
R^2	0.565	0.517	0.794	0.211	0.697	0.607	0.618	0.523	0.570
$V\%$	0.83	0.75	0.89	-	1.07	0.84	1.11	0.78	0.86
固定效应	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES

注:***表示 1% 的显著性水平,括号内为标准误,下同。

2. 条件 β 收敛

在考虑经济发展水平($pcgdp$)、住房价格($hprice$)、公共支出($pcexp$)、收入水平($pcincome$)、城镇化水平(urb)等控制变量后,全国和八大综合经济区住房不平等程度的条件 β 收敛结果如表 5 所示。由表 5 可知:第一,全国和除南部沿海外的七大经济区住房不平等程度的 β 收敛系数均显著为负,表明全国和除南部沿海外的七大经济区住房不平等程度在考虑经济发展水平、住房价格、公共支出、收入水平、城镇化水平等影响因素情况下,存在条件 β 收敛趋势,住房不平等程度差异日趋缩小,呈现住房不平等程度高的区域赶超住房不平等程度低的区域的趋势。第二,从收敛速度来看,与绝对 β 收敛相比,除长江中游经济区收敛速度有所下降外,全国和其余六大经济区收敛速度均有所上升。第三,从收敛系数的绝对值大小来看,与绝对 β 收敛系数相比,长江中游经济区收敛系数 β 的绝对值减小,其余六大经济区收敛系数 β 的绝对值增大,长江中游经济区收敛趋势有所减弱,其余六大经济区收敛趋势更加明显。

控制变量中,经济发展水平的影响在所有区域均不显著,表明经济增长对住房不平等收敛的直接影响有限,其影响可能被住房需求结构升级、资产泡沫等更为直接的作用路径所抵消。住房价

格的影响方向存在区域对立,东部沿海系数显著为负,体现高房价结合信贷政策抑制了投资需求;东北经济区系数显著为正,反映住房资产增值快于收入增长的结构性问题。公共支出在全国层面和北部沿海经济区均显著为正,表明公共支出增长可能因公共资源集中吸引人口流入,加剧住房供需矛盾;其他区域影响不显著,提示公共支出的分配效率需进一步优化。收入水平在西北经济区显著为正,可能由于收入增长伴随投机性购房行为;其他区域系数不显著,说明收入提升未必直接转化为住房平等改善,可能需结合信贷政策发挥作用。城镇化水平的影响在所有区域均不显著,表明城镇化进程对住房不平等的直接影响有限,可能需通过产业结构、土地政策等路径发挥作用。

四、研究结论与政策启示

基于中国家庭追踪调查(CFPS)2010—2022年数据,测度全国城镇居民家庭住房不平等程度,并使用 Kernel 密度估计和收敛性模型对全国及八大经济区住房不平等程度的区域差异、动态演进及收敛性进行研究,得到以下结论:第一,从区域差异来看,全国城镇居民家庭住房不平等程度呈现“先上升后下降”的变化趋势,2016年后显著下降,区域格局表现为南部沿海经济区最高,

表 5 住房不平等程度的条件 β 收敛结果

变量	全国	北部沿海	东部沿海	南部沿海	黄河中游	长江中游	东北	西南	西北
β	-0.099*** (0.079)	-0.129*** (0.221)	-0.139*** (0.201)	-0.101 (0.545)	-0.137*** (0.270)	-0.092*** (0.244)	-0.189*** (0.272)	-0.093*** (0.207)	-0.106** (0.324)
$pcgdp$	-0.016 (0.031)	0.089 (0.154)	-0.131 (0.135)	0.034 (0.201)	-0.048 (0.104)	-0.170 (0.232)	0.107 (0.087)	0.073 (0.126)	-0.159 (0.077)
$hprice$	0.015 (0.020)	0.092 (0.081)	-0.122** (0.046)	0.116 (0.113)	-0.000 (0.057)	0.061 (0.113)	0.103* (0.054)	0.043 (0.048)	-0.083 (0.100)
$pcexp$	0.062*** (0.022)	0.125** (0.043)	0.010 (0.049)	0.141 (0.083)	0.258 (0.167)	-0.161 (0.172)	-0.083 (0.061)	-0.050 (0.076)	0.139 (0.101)
$pcincome$	-0.058 (0.044)	-0.255 (0.208)	0.288 (0.178)	-0.371 (0.202)	-0.084 (0.262)	0.324 (0.450)	0.004 (0.084)	-0.138 (0.173)	0.284* (0.133)
urb	-0.026 (0.120)	-0.061 (0.297)	-0.208 (0.191)	0.482 (1.336)	-0.662 (1.152)	0.006 (1.281)	-1.251 (0.995)	0.302 (0.700)	-1.302 (0.790)
常数项	0.470*** (0.148)	0.263 (0.308)	0.133 (0.278)	1.283 (1.054)	0.035 (1.726)	-0.331 (1.973)	-0.004 (0.903)	0.877 (1.112)	-0.648 (1.305)
R^2	0.601	0.777	0.890	0.811	0.775	0.638	0.864	0.564	0.901
$V\%$	0.87	1.15	1.25	-	1.23	0.80	1.75	0.81	0.93
固定效应	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES

注: ** 表示 5% 的显著性水平。

东北经济区最低, 各经济区间差距呈现逐步缩小态势。第二, 从动态演进来看, Kernel 密度估计结果显示, 不同区域住房不平等程度的动态演进特征差异显著。沿海经济区省份极化现象较为明显, 表现为曲线右移或结构分化; 内陆及东北经济区省份则呈现趋同或平稳态势。空间 Markov 链分析结果表明, 邻域环境对住房不平等程度具有显著影响, 低水平邻域具有稳定效应, 而高水平邻域会加剧“高-高”集聚的自我强化。第三, 从收敛特征来看, 全国层面及北部沿海、南部沿海、东北、西北经济区的变异系数呈上升或波动趋势, 不存在 σ 收敛, 东部沿海、黄河中游、长江中游和西南经济区存在 σ 收敛; 在 β 收敛方面, 除南部沿海经济区绝对 β 收敛不显著外, 全国及其他经济区均存在绝对 β 与条件 β 收敛, 其中, 除长江中游经济区外, 条件 β 收敛速度普遍提升, 控制变量强化了收敛机制。

基于上述结论, 提出以下政策建议: 首先, 应重视高极化与高差异区域的内部协调发展。针对沿海极化区域, 需加强城市间住房政策联动与保障性住房的精准供给, 抑制“高-高”集聚现象的发生; 在北部沿海等差异显著的区域, 则应优化资源配置, 着力提升外围区域的住房保障水平。其次, 应推广收敛区域的经验并加强跨区域协同。

总结推广东部沿海、长江中游等收敛较快区域的有效政策; 针对南部沿海等收敛较缓的区域, 可创新土地供给机制, 强化与周边区域协作, 借助空间溢出效应促进整体提升。最后, 依据影响因素异质性精准施策。针对经济发展水平、住房价格、公共支出等控制变量在不同区域的作用差异, 在正向影响区域加强调控与支持力度, 在负向影响区域优化资源配置, 并配套差异化的政策组合。

参考文献:

- [1] 孙三百, 张青萍, 李冉. 中国财富机会不平等的测度与源泉识别: 兼论共同富裕的路径选择[J]. 金融研究, 2023(11): 97-114.
- [2] 况伟大, 陈晶, 葛玉好. 贫富差距、供求弹性与房价[J]. 经济理论与经济管理, 2018(3): 5-15.
- [3] 黄静, 崔光灿. 住房财富视角下的代际资源传递效应研究: 来自 CFPS 的经验证据[J]. 中国软科学, 2020(6): 65-76.
- [4] 张海东. 城市居民对社会不平等现象的态度研究: 以长春市调查为例[J]. 社会学研究, 2004, 19(6): 11-22.
- [5] WALDER A G. Markets and Inequality in Transitional Economics: Toward Testable Theories[J]. American Journal of Sociology, 1996, 101(4): 1060-1060.
- [6] 李国庆, 钟庭军. 中国住房制度的历史演进与社会效应[J]. 社会学研究, 2022, 37(4): 1-22, 226.
- [7] REN Q, HU R. Housing Inequality in Urban China[J].

- Chinese Journal of Sociology, 2016, 2(1): 144-167.
- [8] 黄静, 屠梅曾. 房地产财富与消费: 来自于家庭微观调查数据的证据[J]. 管理世界, 2009(7): 35-45.
- [9] 鞠方, 罗嘉昊, 周建军, 等. 房价对城镇居民消费不平等的影响研究[J]. 经济经纬, 2024, 41(2): 77-87.
- [10] 陈金至, 温兴春, 宋鹭. 收入差距、信贷约束与房价变动[J]. 金融研究, 2021(11): 79-96.
- [11] SMITH S J, CLARK W A V, ONG VIFORJ R, et al. Housing and Economic Inequality in the Long Run: The Retreat of Owner Occupation[J]. Economy and Society, 2022, 51(2): 161-186.
- [12] 刘靖, 陈斌开. 房价上涨扩大了中国消费不平等吗?[J]. 经济学(季刊), 2021, 21(4): 1253-1274.
- [13] YUN T S, BAE H S, MOON I C, et al. The Relationship Between Housing Finance and Inequality[J]. Journal of Economic Interaction and Coordination, 2024, 19(3): 151-191.
- [14] 傅贻忙, 李小虎, 张晨怡, 等. 金融发展规模、门槛效应与房地产库存: 基于门槛面板模型的实证检验[J]. 财经理论与实践, 2022, 43(1): 35-42.
- [15] 李春玲, 范一鸣. 中国城镇住房不平等及其分化机制[J]. 北京工业大学学报(社会科学版), 2020, 20(4): 13-21.
- [16] 吴开泽. 住房市场化与住房不平等: 基于CHIP和CFPS数据的研究[J]. 社会学研究, 2019, 34(6): 89-114.
- [17] LI S Y, LIN S L. Housing Property Tax, Economic Growth, and Intergenerational Welfare: The Case of China[J]. International Review of Economics & Finance, 2023, 83: 233-251.
- [18] CHEN M, WU Y, LIU G, et al. The Effect of the Housing Provident Fund on Housing Consumption and Inequity Risks[J]. Cities, 2020, 104: 102812.
- [19] TITA A F, OPPERMAN P. Understanding the Behaviour of House Prices and Household Income Per Capita in South Africa: Application of the Asymmetric Autoregressive Distributed Lag Model[J]. International Journal of Housing Markets and Analysis, 2022, 15(3): 632-652.
- [20] 赵伟, 耿勇. 住房不平等加剧了城镇家庭收入差异对消费差异的冲击吗?[J]. 经济经纬, 2020, 37(5): 9-18.
- [21] 魏万青, 高伟. 经济发展特征、住房不平等与生活机会[J]. 社会学研究, 2020, 35(4): 81-103, 243.
- [22] 张雅淋, 吴义东, 姚玲珍. 住房财富“寡”而消费“不均”? : 青年群体住房财富对消费相对剥夺的影响研究[J]. 财贸经济, 2022, 43(3): 98-113.
- [23] 王迪. 住房不平衡对居民幸福感的影响分析[J]. 经济纵横, 2020(5): 121-128.
- [24] NIU G, ZHAO G. State, Market, and Family: Housing Inequality Among the Young Generation in Urban China[J]. Journal of Housing and the Built Environment, 2021, 36(1): 89-111.
- [25] BATHELT H, BUCHHOLZ M, STORPER M. The Nature, Causes, and Consequences of Inter-Regional Inequality[J]. Journal of Economic Geography, 2024, 24(3): 353-374.
- [26] 孙三百, 孙鹏, 张可云. 中国城市住房不平等的空间特征分析[J]. 经济学家, 2022(7): 109-118.
- [27] 方长春, 刘欣. 地理空间与住房不平等: 基于CFPS2016的经验分析[J]. 社会, 2020, 40(4): 163-190.
- [28] 原鹏飞, 王磊. 我国城镇居民住房财富分配不平等及贡献率分解研究[J]. 统计研究, 2013, 30(12): 69-76.
- [29] 孙伟增, 郑思齐. 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[J]. 经济问题探索, 2013(3): 1-9.
- [30] 何帮强, 洪兴建. 基尼系数计算与分解方法研究综述[J]. 统计与决策, 2016(14): 13-17.
- [31] 钟顺昌, 邵佳辉. 黄河流域创新发展的分布动态、空间差异及收敛性研究[J]. 数量经济技术经济研究, 2022, 39(5): 25-46.
- [32] 宋建, 王静. 区域城乡收入差距的动态收敛性与影响因素探究[J]. 经济经纬, 2019, 36(1): 18-25.

责任编辑: 徐海燕