



北京大学-林肯研究院 城市发展与土地政策研究中心

PEKING UNIVERSITY - LINCOLN INSTITUTE

Center for Urban Development and Land Policy

产权与住房投资选择 ——基于北京市住户调查的实证分析

PLC WORKING PAPER SERIES NO.046

http://www.plc.pku.edu.cn/publications_ch.aspx#

2010. 10

孙铁山 北京大学政府管理学院 讲师

王兰兰 北大-林肯中心 研究员
中央财经大学公共财政与政策研究院 助理教授

北京大学廖凯原楼508室，北京 100871 中国

产权与住房投资选择——基于北京市住户调查的实证分析

孙铁山¹ 王兰兰^{2, 3}

前言

产权 (property rights) 也称财产权或财产权利, 作为经济学中的一个常用概念, 其核心是指权利人直接行使其于物上的最重要、最完全的一种权利, 它具有绝对性、排他性、永续性三个基本特征, 其具体内容包括占有、使用、收益、处置等权利。产权所反映的是“针对于物的人与人之间的关系”⁴。理论和实证研究都表明, 对产权的明晰定义和有效保护是促进个人福利和社会经济发展的根本要素 (North and Thomas, 1973⁵; Demsetz, 1967⁶; Alchian and Demsetz, 1973⁷; Levine 2005⁸, p. 1)。然而在今天绝大多数的发展中国家, 所有权受到政策法律的严重限制和扭曲, 我们所看到的是上百万的人拥有他们的不动产, 但他们对这些不动产的支配力量却受到极大的限制, 他们无法拿这些不动产进行市场交易, 无法用这些财产进入信用市场等, 换言之, 受到限制的所有权导致人们所拥有的不动产成为了“死亡”的资本 (De Soto, 2000⁹; Galiani, Schargrodsky, 2005¹⁰; Alston et al., 1996; Friedman et al., 1988¹¹; Wannasai, Shrestha, 2008¹²; Galiani, Schargrodsky, 2005; Carter and Olinto¹³; Conning, Deb, 2007¹⁴; Hoy, Jimenez,

¹ 北京大学政府管理学院助理教授, 博士, 电话: 010-62751154, 邮箱: tieshansun@gmail.com

² 中央财经大学公共财政与政策研究院助理教授, 北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心研究员, 博士, 电话: 010-62288202, 邮箱: lanlanwa@gmail.com

³ 作者感谢北京大学-林肯研究院城市发展与土地政策研究中心所提供的研究经费的支助。这篇文章还处于工作论文阶段, 未经作者许可, 请勿引用。

⁴ <http://en.wikipedia.org/wiki/Property>

⁵ North, Douglass C., and Robert P. Thomas (1973), *The Rise of the Western World: A New Economic History*, Cambridge: Cambridge University Press.

⁶ Harold Demsetz (1967), Towards a Theory of Property Rights, *The American Economic Review*, Vol. 57, No. 2, pp. 347-359.

⁷ Alchian, Armen A.; Demsetz, Harold (1973), The Property Right Paradigm, *The Journal of Economic History*, Vol. 33, No. 1, pp. 16-27.

⁸ Levine, R. (2005), Law, Endowments, and Property Rights, *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 19, No. 3, pp. 61-88.

⁹ De Soto, H. (2000), *The Mystery of Capital*, New York: Basic Books.

¹⁰ Galiani S., E. Schargrodsky (2005), Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling.

¹¹ Friedman, J., E. Jimenez, S. K. Mayo (1988), The Demand for Tenure Security in Developing Countries, *Journal of Development Economics*, 29, pp. 185-198.

¹² Wannasai, N., R. P. Shrestha (2008), Role of Land Tenure Security and Farm Household Characteristics on Land Use Change in the Prasae Watershed, Thailand, *Land Use Policy*, 25, pp. 214-224.

¹³ Carter, M. R., and P. Olinto (2003), Getting Institutions 'Right' for Whom: Credit Constraints and the Impact of Property Rights on the Quantity and Composition of Investment, *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 85, pp. 173-186.

¹⁴ Conning, J., P. Deb (2007), Impact Evaluation for Land Property Rights Reforms.

1996¹⁵, Besley 1995¹⁶; Tu, Bao¹⁷; Jimenez, 1984¹⁸; Durand-Lasserve and Selod, 2007¹⁹; Lanjouw, Levy, 1998²⁰)。如果我们根据是否拥有官方机构和法律认可对所有权进行划分的话,“死亡”的资本可以被归类为拥有不合法的所有权的资本。本文所讨论的小产权房是一种没有合法所有权的住宅资产。我们希望通过使用北京市住户调查的数据,探索小产权房需求方的基本特点,或换言之,我们希望能发现哪些因素可能影响到小产权房的购买行为,或哪些人更倾向于购买小产权房?

小产权房及其产生的制度背景

“小产权”的概念有广义和狭义之分。广义的“小产权”包括三种情况:第一种是根据产权的空间分割而言,开发商取得由房地产管理机关颁发的土地房屋所有权证被称之为“大产权”,购房人办理的产权叫“小产权”,购房者的产权是从开发商的产权分割而来的,“小产权”房的业主共同分享同一块土地的使用权²¹;第二种“是按房屋再转让时是否需要缴纳土地出让金来区分的,不用再缴土地出让金的叫大产权”²²,如商品房;“需要补缴土地出让金的叫小产权”,如经济适用房、限价房等。第三种是“按产权证的发证机关来区分的,国家发产权证的叫大产权”²³;由乡镇政府或村委会制作房屋权属证明的、在农村集体土地上开发建设且未缴纳土地出让金费用的房屋,称之为小产权,又被称为乡产权,乡产权并不构成真正法律意义上的产权²⁴。这一类型的小产权房可以用于自住,也可用于与非本村人的交易,其中包括外村村民和城镇居民。本文所探讨的小产权房属于第三种情况里与非本村人交易的那一部分房产。

“小产权”是中国特有的现象,它是在土地所有权双轨制并对集体土地进入

¹⁵ Hoy, M., E. Jimenez (1996), The Impact on the Urban Environment of Incomplete Property Rights.

¹⁶ Besley, T. (1995), Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana, *The Journal of Political Economy*, Vol. 103, No. 5, pp. 903-937.

¹⁷ Tu, Y., H. H. Bao (2009), Property Rights and Land Value: The Impacts of Political Instability, *Real Estate Economics*, forthcoming.

¹⁸ Jimenez, E. (1984), Tenure Security and Urban Squatting, *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 66, No. 4, pp. 556-567.

¹⁹ Durand-Lasserve, A., and H. Selod (2007), The Formalization of Urban Land Tenure in Developing Countries.

²⁰ Lanjouw, J. O., P. I. Levy (1998), Untitled: A Study of Formal and Informal Property Rights in Urban Ecuador, *Economic Journal*, Vol. 112, pp. 986-1019.

²¹ <http://wenda.tianya.cn/wenda/thread?tid=3ff95d3daf873206>

²² <http://wenda.tianya.cn/wenda/thread?tid=3ff95d3daf873206>

²³ <http://wenda.tianya.cn/wenda/thread?tid=3ff95d3daf873206>

²⁴ <http://xayang.blog.163.com/blog/static/84326601200953045217344/>

土地一级市场进行严格限制的制度背景下产生的。1982年《宪法》第十条第一次对土地所有权做出了明确的规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有”²⁵。在1986年颁布的《中华人民共和国土地管理法》、1998年和2004年修订通过的《土地管理法》第63条和第43条又进而规定，“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”；“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”²⁶。这一系列的法律法规分别就集体所有权土地的适用范围及其使用方式和使用权之流转做了严格的限制。在现行的法律框架下，农村集体土地不能直接进入土地一级市场交易，它进入市场的途径一律只有通过国家征收，“即国家将农村集体土地征收为国有之后，再向市场供应”²⁷，从而形成了具有中国特色的土地所有权的二元结构（农村土地集体所有制，和城镇土地国家所有制），保障了国家对一级土地市场的垄断和对城市建设用地高额级差地租收益的独占。

土地所有权的二元结构所带来的直接后果之一是：“地方政府往往低于市场价值征收农地，或以市场价格转手获得巨大的级差地租，或低价出让土地吸引投资，而失地农民却无法得到合理补偿”²⁸。中国的土地所有权二元结构及其相伴而产生的利益分配机制不仅损害了农民的权益，也引发了地方政府的牟利动机，“彰显了现行财税体制的弊端”²⁹，使得工业化和城市发展过程中地方政府与村集体、农民之间在土地增值利益分配上的矛盾日益突出，危及着整个国民经济的可持续发展。如果集体土地不通过政府征用，而是由村民或村集体直接在村集体所拥有的土地上开发小产权房，他们所获得的收益一般都大大高于政府征用所给的各项补偿之总和。例如，在对一个位于北京市房山区的、已被强制拆迁的小产权房项目“千湖庭院”的成本收益分析中，郭涛涛（2007）发现，扣除所有的建房费用、土建、市政、水电、绿化等配套设施的投资、“村民医疗养老保险、村民房屋装修款、商品房销售额2%提成以及拆迁费用”，开发这一小产权房项目的村集体还可得到每亩5万元的纯收益³⁰。这种显著的收益差距激发了村民或村集体的获利动机及行为，这也因此成为提供小产权房的强大动力之一。

²⁵ <http://ilovemyim.bokee.com/3927714.html>

²⁶ http://www.chinalawedu.com/news/2004_11%5C1%5C1023351358.htm

²⁷ 李长健，蒋诗媛，陈志科，2008，基于利益视角的小产权房中的博弈问题研究，《华北电力大学学报（社会科学版）》[J]，第5期，50-56。

²⁸ 陶然，汪晖，王兰兰，2009，《中国土地制度综合改革研究》，林肯课题报告。

²⁹ <http://www.caijing.com.cn/cns/fmwz/other/2006/02/20/1530197.html>

³⁰ 郭涛涛，2007，小产权房撕开的房价成本，《新世纪周刊》[J]，第16期，p.104-105。

在中国的产权体系下,小产权房在城市发展中成为一种不被法律认可的住房供给方式。这种类型的住房一般由村民、村委会或乡镇政府自主独立开发、或与房地产开发企业联合,直接在集体土地之上修建出售,由于土地没有被征收转为国有,商品房所需要的一些甚至是全部的审批手续对小产权房则不再适用。小产权房也因此无法办理房屋产权登记,无法取得土地使用证和房产证。小产权住宅的买卖双方一般也只能签订“购房协议书”,即使有的消费者能得到由乡镇一级人民政府颁发的产权证,但它们都是国家所不认可的,购买此类房屋的权益也不受国家法律的保护。从这个角度,它们的产权比一般意义上的商品住房的产权‘小’”(Deng, 2008)。而且因为没有合法的产权,小产权房的开发无需向政府交纳土地出让金。而土地出让金、十多种税和多达 500 多种的费及基金之总和可占到商品房房价的 50-60% 以上³¹,从而大大降低了开发成本(Deng, 2008)。研究发现,降低的成本可达一般商品房价格的 40%—60%(Guo, 2007³²; Cong et al., 2007³³)。

与商品房相比,小产权房存在很大的风险。商品房因具备正规的土地使用证和房产证,这便意味着购房者可以合法和自由的行使对其房产的占有、使用、收益、处分等权利。小产权房则不同,它缺失合法性产权证书,从诞生之日起的小产权房无法用于抵押贷款,因为银行不认可其产权;它也无法进入房地产交易所办理交易、转让、或抵押手续;而小产权房的交易一般需要一次性支付房款,支付压力和违约风险都很大;而且由于无国家承认的产权证明,小产权房的购房者在处理财产继承、土地后续升值而带来的利益、以及小产权房的拆迁及安置补偿等方面都很难得到法律的有效保障。各级政府也多次出台文件明令禁止。但小产权房较低的成本吸引了很多购房者,尤其在房价与收入比例比较高的城市,小产权房呈现出很强的吸引力。在过去短短的 7、8 年时间里,小产权房的建设和交易在全国已形成不小的规模,其供应总量已占全国实有村镇房屋建筑面积的 20% 以上^{34、35}。按 2007 年末全国村镇实有房屋建筑面积 323.4 亿平方米来计算³⁶,小产权房的实有建筑面积超过 64 亿平方米,占全国总的实有住宅建筑面积的

³¹ 马云, 2008, “小产权”房若干法律问题研究, 硕士学位论文。

³² Guo, T. (2007). Cost Decomposition of Small-Property-Rights Housing Price (Xiao Chan Quan Fang Shi Kai De Fang Jia Chen Ben), *News Magazine* (Chinese): 104-105.

³³ http://finance.ce.cn/law/home/scroll/200709/28/t20070928_12647908.shtml

³⁴ 郭罕卓, 蔡继明, 2009, 农地制度安排与村民集体行动, 《财经研究》[J], 第 35 卷, 第 5 期, p.85-93.

³⁵ <http://news.sofang.com.cn/zt/xiaochanquan/NewsDetail.aspx?id=29664&newsclass=1&page=2>, 转自《经济观察报》, 6 月 26 日

³⁶ 中华人民共和国住房和城乡建设部, 2008, 《2007 年城市、县城和村镇建设统计公报》。

17%以上³⁷。如果按户均建筑面积 90 平方米³⁸和户均人口 3.54³⁹计算,全国的小产权房涉及到 7100 多万户、2 亿 5 千多万人口的住房问题。从小产权房的分布来看,全国东、中、西一些发展较快的城市都有一定规模的小产权房。如“2007 年深圳市国土局所做的住宅调查显示,深圳有‘城中村’农民房或其他私人自建房超过 35 万栋,总建筑面积约 1.2 亿平方米,占全市住房总量的 49%”⁴⁰;西安的小产权房估计已经占到该城市的商品房总量的 25-30%⁴¹;济南市的小产权房项目总面积也达到了 1000 多万平方米⁴²。在北京,已售和在建的小产权房“很快就会超过 1000 万平方米”,大概占整个市场的 18%左右⁴³,有“超过 10 万户家庭居住在其中”(Fu, 2007⁴⁴, Deng, 2008)。2007 年,所有小产权房项目占上市交易的房屋总面积的 30% (Cong et al., 2007), 占新供应住房的 20% (Cong et al., 2007; Deng, 2008)。小产权房项目包括普通住房、普通别墅、甚至高档别墅。这些项目大部分分布在北京的郊区,包括房山、怀柔、密云和通州地区(Cong et al., 2007)。

就中国的土地制度改革而言,安徽凤阳小岗村 18 位村民的“违法”开启了 1978 年的家庭承包联产责任制和中国改革开放的序幕;到二十一世纪的今天,小产权房的大规模出现则有可能对中国的土地制度和房地产市场带来比小岗村更为深远的影响。它的“思变”和“创新”触及到了中国现行土地制度的“致命软肋”⁴⁵,它的实际操作打破了“城乡土地二元分割的制度,打破了政府垄断土地一级市场的格局”⁴⁶。在小产权房的开发与交易中,村民或村集体因土地的价值能在市场交易中得以体现而获得数倍甚至数十倍于征地补偿的、持续稳定的土地增值收益,尽管这一市场还处于“灰色地带”;小产权房低廉的房价让消费者在当前被制度扭曲了房地产市场上才有可能获得栖身之所,满足他们最基本的住房需求;而这些消费者所带来的人口集聚效应、商业机会、就业机会和城市文明,让城市化的进程不再依赖于政府的“土地财政”,并让“城乡统筹”、“城乡一体

³⁷ 根据全国村镇实有住宅面积 271.2 亿平方米和全国城镇实有住宅建筑面积 104.35 亿平方米计算得出。数据来源:中华人民共和国住房和城乡建设部, 2008,《2007 年城市、县城和村镇建设统计公报》, <http://www.wyxsx.com/Article/C;ass4/200803/34322.html>, 转自新京报。

³⁸ http://www.stats.gov.cn/tjgb/qttjgb/qgqttjgb/t20060704_402334879.htm

³⁹ <http://www.stats.gov.cn/tjsj/nds/jrenkoupuocha/2000puocha/html/t0101.htm>

⁴⁰ <http://xian.qq.com/a/20090531/000074.htm>

⁴¹ 季正松, 许波宏, 赵海萍, 2009, 小产权房折射中国社会大问题,《农村经济》[J], 第 2 期, p.12-15.

⁴² 郭罕卓, 蔡继明, 2009, 农地制度安排与村民集体行动,《财经研究》[J], 第 35 卷, 第 5 期, p.85-93.

⁴³ 郭罕卓, 蔡继明, 2009, 农地制度安排与村民集体行动,《财经研究》[J], 第 35 卷, 第 5 期, p.85-93.

⁴⁴ Fu, Zhengyan (2007), Where Does Small-Property-Rights Housing Go (Xiao Chan Quan Fang Gai He Qu He Cong)? *Beijing Real Estate* (Beijing Fang Di Chan), 8: 58-64.

⁴⁵ 罗愿愿, 2008, 由小产权房问题所引发的思考,《科协论坛》[J], 第 8 期, p.152-153, p.159.

⁴⁶ 罗夫永, 2008, 产权组合——对“小产权房”的制度经济学分析,《中国青年政治学院学报》[J], 第 5 期, p.71-76.

化”的自然发展成为可能；就政府而言，虽然它损失了部分土地出让金的收益，但是它同样因此减轻了政府为民众提供基本住房的责任，也减轻了它所需要承担的征地拆迁的补偿安置任务；同时，小产权房的发展在一定程度上能帮助政府达到它们所宣扬的一些执政目标：如在房地产行业引入价格竞争机制、促进乡镇经济发展等。在笔者看来，小产权房的出现是一场发源于农民的、在他们自我城市化进程中的所做的一场深远的土地革命！

研究综述

现在已有的对小产权房的研究主要侧重于政策与制度层面上的分析（郭罕卓，蔡继明，2009；罗夫永，2008；李长健等，2008，et al.）。而制度所带来的利益博弈主要体现在国家、地方政府、村集体和村民之间的利益博弈。这些都是从供给方的角度及相关的体制出发的。而对小产权房需求方的实证研究目前却寥寥无几，因为对需求方的研究往往需要调查购买者及他们在做投资决策时所考虑的因素。就作者了解，这方面的研究目前十分欠缺，本文利用我们近期所做的北京市入户调研数据，试图填补这个研究上的空缺。本文的侧重点是通过分析哪些因素可能影响小产权房的购买行为，以探讨住房产权对购房行为及居住选择的影响。

已往对住房投资偏好与居住选择的研究往往使用住房特征价格模型（hedonic model），分析住房特征、区位特征等对住房价格的边际影响，以此研究住房投资过程的行为偏好。但这样的分析只能通过测度住房特征、区位特征等的经济价值（在房价中的资本化程度），反映住房投资行为的总体偏好和行为结果，不能从微观层面揭示个人住房投资行为的选择机制。住房特征、区位特征等对住房投资行为的影响，只是在房价上得到间接反映，但其内在的行为机制尚不明确。正是因为这样，住房特征价格模型也很难将购房者的个人特征和家庭情况等对住房投资行为的影响考虑在内。

此外，传统的住房特征价格模型往往只考虑住房本身的建筑特点、住房所在的社区环境、区域特征等影响因素，很少考虑住房的产权属性对房价的影响。但实际上，在其他条件相同的情况下，被法律和政策认可的产权往往会提升不动产的市场价值。这种价格上的差异，一种观点认为它主要来源于小产权房不必缴纳

土地出让金和各种税费，这种观点的争议之处在于它只是客观地分析了构成房价的成本的各个部分，而忽略了人的主观判断与选择 (Guo, 2007; Deng, 2008)。我们认为在商品交易中，人们的主观判断和选择更为重要。购房者究竟是选择合法的商品房还是选择小产权房，取决于哪一类型的住房可以给他带来最大的效用。效用最大化不仅取决于低房价还取决于合法产权带来的安全保障。如果对购房者来说，他更看重合法的所有权带给他的安全保障，他会倾向于支付更高的价格去购买拥有合法所有权的住房；反之，他则有更大的可能性把小产权房作为他的投资对象。如果购房者认为所有权根本就不在他的购房考虑因素之内，有没有所有权对他的住房选择不产生任何影响，那么开发商就没有必要降低小产权房的售价，即使小产权房本身的成本价格远远低于商品房。

因此，深入分析个人住房投资的选择机制，以及住房产权特征对投资选择的影响，会帮助我们更明确的了解产权特征和住房投资选择的关系，以及购买小产权房的内在行为机制，这也是本研究的核心所在。为此，我们考虑使用微观个体的调查数据，在此基础上构建住房产权的离散选择模型 (binary logistic model)，研究个人住房投资过程中对住房产权属性选择的影响因素和内在机理。

数据与研究设计

在 2010 年 1 月至 3 月，我们对北京市商品房和小产权房的业主做了入户调查，调查所得的数据就成为本文的数据来源。对于这一调研，我们先根据小产权房的楼盘在北京市各个区县的分布比例随机抽取 10 个楼盘样本⁴⁷，再在这 10 个小产权房楼盘附近各抽取一个具有相似楼盘特征和区位特征的商品房楼盘样本，如果小产权房或商品房楼盘样本所在的居住小区，因各种原因（如小区的门卫不让进等）不允许调研活动的实地操作的话，该小产权房楼盘（或商品房楼盘）和与之对应的商品房楼盘（或小产权楼盘）则作废，我们再从我们的楼盘数据库里随机抽取小产权房和与它相对应的商品房。确定好楼盘样本之后，调查员就进入楼盘所在的居住小区做面对面的入户调查，抽样按照如下方式进行：如住户接受访谈，就按“隔三个门牌号抽一家住户”的方式进行抽样；如果住户不在或拒绝接受访谈时，可自动顺延至下一家直至住户接受访问。在调研过程中，访问无效

⁴⁷ 我们的数据里共有 64 个小产权楼盘，数据来源是搜房网和焦点房地产网。

的比例（被拒或无人）占 30-40%，回收的有效问卷共有 1028 份，其中来自于小产权房楼盘的有效问卷有 502 份，来自于商品房楼盘的有效问卷有 526 份。

对大部分人而言，住房投资往往是家庭建设里的最大一部分投资，人们在做投资决策时，会尽可能地考虑各种因素，以使投资回报率达到最大。影响个人住房投资和居住选择的因素包括：1) 房屋本身的建筑特点，如房屋的建筑类型、质量、房屋面积的大小、厅室的结构等；2) 购买者的个人特征或家庭情况，如购房者的年龄、性别、教育水平、家庭收入、家庭里是否有学龄儿童和老人等；3) 房屋所在的社区环境，包括所在社区距离交通设施、教育设施、生活娱乐设施的便利度等。

本文采用离散选择模型，以检验购房者个人特征和家庭情况，以及住房选择偏好等，对其选择不同产权属性住房（商品房或小产权房）的可能性的边际影响。模型的因变量是购房者购买商品房的可能性，解释变量由一系列影响住房投资选择的外部因素构成，包括：1) 住房特征，如房屋价格、购入年份、户型特征等；2) 购房者个人特征和家庭情况，如收入水平、受教育程度、家庭结构等；3) 住房所在的区域特征，由一系列区域虚拟变量进行控制，由于调查所选择的楼盘分布在昌平、朝阳、房山、海淀、通州等北京郊区，在同一区内的楼盘具有相近的区位特征，如距市中心距离、周边交通基础设施情况等，所以考虑使用分区虚拟变量对不同楼盘的区域特征进行控制。表 1 总结了模型中各变量的定义和描述性统计。

分析结果

表 2-5 总结了离散选择模型的回归结果。模型 1 仅包括了住房特征作为解释变量，结果显示住房价格、购入年份以及户型都对不同产权类型住房的选择有显著影响。其中，年份和价格对产权选择具有显著的交互影响，说明不同年份价格对产权选择的影响有所不同。模型 2 增加了区域特征控制变量，一方面控制了区域属性（虚拟变量），即检验不同区域购房者对产权选择可能性的差异，另一方面也加入区域和价格的交互项，以检验不同区域价格变化对产权选择的不同影响。加入区域控制变量后，模型的-2 Log Likelihood有了显著下降， R^2 也有了大幅提升，模型的解释能力有了明显提高，说明在模型中对区域特征加以控制的必

要性。模型 3 使用购房者个人特征和家庭情况作为解释变量，尽管从-2 Log Likelihood和R²来看，模型的解释能力不高，但所有的解释变量都对不同产权类型住房的选择有显著影响。模型 4 将住房特征、购房者个人和家庭特征、区

表 1：变量定义与描述性统计

自变量 (N=1027)	最小值	最大值	均值	标准差
住房产权 (商品房=1; 小产权房=0)	0	1	.51	.500
住房特征				
购买房屋时的购房单价 (price)	180	12000	3337.91	2514.249
购入年份 (year)	1988	2010	2003.30	4.288
户型-起居室个数 (l_room)	1	5	2.32	.641
户型-卫生间个数 (b_room)	1	4	1.22	.502
购房者个人和家庭特征				
平均月收入 (income) (1=1000 元以下, 2=1000~2000, 3=2000~3000, 4=3000~4000, 5=4000~5000, 6=5000~7000, 7=7000~10000, 8=10000~20000, 9=20000~50000, 10=50000 元以上)	1	10	2.91	1.817
受教育程度 (college) (1=本科(含)以上; 0=本科以下)	.00	1.00	.1926	.39454
家庭人口数 (pop)	1	8	3.19	1.098
家庭中离退休人员数 (retired)	0	4	.68	.867
是否具有北京市户口 (hukou) (1=有, 0=没有)	0	1	.87	.334
区域虚拟变量				
昌平区 (changping)	0	1	.21	.406
朝阳区 (chaoyang)	0	1	.05	.223
房山区 (fangshan)	0	1	.26	.439
海淀区 (haidian)	0	1	.14	.346
通州区 (tongzhou)	0	1	.34	.474

域特征三组解释变量同时纳入模型，结果显示模型的-2 Log Likelihood进一步降低至 931.222，Cox & Snell R²上升到 0.381，Nagelkerke R²上升到 0.508，说明模型已具有较好的解释能力。从参数估计来看，大部分回归系数在 10%显著水平以上通过显著性检验，与其它模型相比，虽然个别回归系数不再显著，但回归系数

的符号在 4 个模型中结果一致，显示了回归结果的稳定性。

下面将主要以模型 5 的结果为依据，探讨不同影响因素对住房产权选择的影响。住房特征对不同产权类型住房的选择的影响比较显著，其中住房价格的提高会增加购买商品房的可能性，而购房年份较近会增加购买小产权房的可能性。虽然年份和价格对产权选择具有显著的交互影响，但因为回归系数接近于 0，不同年份间价格对产权选择的影响差异并不大。这一结果较好的说明了合法产权往往会提升住房的市场价值，与我们观察到的小产权房价格普遍较低的现象一致，而随着购房年份的推进，购买小产权房的可能性增加，在一定程度上说明随着住房价格的逐年上升，小产权房正逐步成为解决居民住房的重要途径。

此外，户型也对不同产权类型住房的选择有着重要影响，其中起居室数量的增加会增加购买小产权房的可能性，而卫生间数量的增加会增加购买商品房的可能性。对此的可能的解释是，由于模型中并未包括住房面积变量，起居室数量在一定程度上替代了住房面积的效果，说明购买小产权房往往倾向于较大的住房面积。而卫生间数量则在一定程度上反映住房的档次，较高档次的住房仍主要是商品房。值得注意的是，作为住房面积的替代性指标，起居室数量对住房产权选择的影响显著性较高，而卫生间数量对住房产权选择的影响显著性较低，在模型 5 中未能在 5% 显著性水平下通过显著性检验，说明其对住房选择的影响并不突出。

购房者个人和家庭特征对不同产权类型住房的选择也有显著影响。其中，收入水平和受教育程度提高会增加购买商品房的可能性，这说明具有较高收入水平或受教育程度较高的购房者往往更看重合法产权带来的安全保障，更愿意支付较高的价格购买具有合法产权的商品房。其中，受教育程度的提高对增加购买商品房的可能性的效果远高于收入水平的提高，说明相比于高收入，受教育程度高的购房者更加看重住房产权的合法性。这一点从收入和受教育程度的交互项上也可以看出，对受教育程度较高（college=1）的购房者，收入增加对购买商品房的可能性的影响低于受教育程度较低的购房者。说明在控制了受教育程度的影响后，收入变化对产权选择的影响也有所降低。

此外，购房者的家庭规模对住房产权的选择也有显著影响，家庭人口数越多购买小产权房的可能性越大。如果进一步控制家庭结构，结果显示家庭中学龄前儿童和上学学生数量对产权选择的影响不显著，但家庭中离退休人员数量对住房产权选择有显著影响，通过家庭人口数和家庭中离退休人员数的交互项，可以看

出家庭结构中离退休人员数量越多，会增加购买商品房的可能性。另外，有北京市户口的购房者更有可能购买小产权房，但总体上是否具有北京市户口对住房产权选择的影响并不显著。

最后，通过区域虚拟变量和区域与购房价格的交互项，可以考察不同区域间购买商品房可能性的差异，以及不同区域购房价格变化对产权选择的影响。结果显示，以朝阳区为基准，其它四个区域变量中，只有海淀区的影响不显著，说明海淀区与朝阳区的购房者在不同产权类型住房选择上并没有显著区别。相比于朝阳区，昌平区和房山区的购房者购买商品房的可能性要大些，而通州区的购房者购买小产权房的可能性要大些，这说明通州区是购买小产权房最为普遍的区域。就不同区域购房价格对产权选择的影响而言，虽然昌平区、房山区、通州区的交互项都比较显著，但回归系数较低（均在正负 0.001 左右），说明区域间房价变化对住房产权选择影响有不同，但差异并不大。

表 2：离散选择模型回归结果（模型 1）

Ind. Var.	B	Sig.	Exp(B)	95% C.I. for Exp(B)	
				Lower	Upper
constant	332.006	.000			
price	.049	.021	1.050	1.007	1.095
year	-.167	.000	.847	.806	.889
year*price	.000	.023	1.000	1.000	1.000
l_room	-.260	.026	.771	.613	.970
b_room	.295	.052	1.344	.998	1.809
Hosmer and Lemeshow Test (Chi-square)	45.748 (Sig.=.000)				
-2 Log Likelihood	1184.089				
Cox & Snell R ²	.208				
Nagelkerke R ²	.277				

表 3：离散选择模型回归结果（模型 2）

Ind. Var.	B	Sig.	Exp(B)	95% C.I. for Exp(B)	
				Lower	Upper
constant	276.875	.000			
price	.109	.000	1.115	1.052	1.182
year	-.140	.000	.870	.814	.928
year*price	.000	.000	1.000	1.000	1.000

l_room	-.388	.004	.679	.521	.884
b_room	.378	.032	1.460	1.033	2.062
changping	2.317	.012	10.146	1.661	61.977
fangshan	2.888	.002	17.956	2.860	112.728
haidian	-793.622	.966	.000	.000	.
tongzhou	-1.780	.079	.169	.023	1.229
changing*price	.000	.092	1.000	.999	1.000
fangshan*price	-.001	.003	.999	.999	1.000
haidian*price	.115	.966	1.122	.006	222.245
tongzhou*price	.001	.003	1.001	1.000	1.001
Hosmer and Lemeshow Test (Chi-square)	30.438 (Sig.=.000)				
-2 Log Likelihood	953.660				
Cox & Snell R ²	.367				
Nagelkerke R ²	.489				

表 4：离散选择模型回归结果（模型 3）

Ind. Var.	B	Sig.	Exp(B)	95% C.I. for Exp(B)	
				Lower	Upper
constant	.322	.315			
income	.312	.000	1.365	1.235	1.509
college	1.117	.004	3.055	1.419	6.576
college*income	-.274	.003	.761	.635	.911
pop	-.199	.004	.820	.717	.938
pop*retired	.075	.001	1.077	1.031	1.125
hukou	-.797	.000	.451	.301	.676
Hosmer and Lemeshow Test (Chi-square)	13.440 (Sig.=.098)				
-2 Log Likelihood	1345.224				
Cox & Snell R ²	.074				
Nagelkerke R ²	.099				

表 5：离散选择模型回归结果（模型 4）

Ind. Var.	B	Sig.	Exp(B)	95% C.I. for Exp(B)	
				Lower	Upper
constant	271.741	.000			
price	.115	.000	1.121	1.056	1.190
year	-.137	.000	.872	.815	.932
year*price	.000	.000	1.000	1.000	1.000
l_room	-.368	.008	.692	.527	.909

b_room	.340	.061	1.404	.984	2.003
changping	2.443	.009	11.510	1.820	72.792
fangshan	3.230	.001	25.286	3.872	165.137
haidian	-795.975	.966	.000	.000	.
tongzhou	-1.335	.196	.263	.035	1.994
changing*price	.000	.068	1.000	.999	1.000
fangshan*price	-.001	.002	.999	.999	1.000
haidian*price	.115	.966	1.122	.005	232.335
tongzhou*price	.001	.014	1.001	1.000	1.001
income	.088	.171	1.092	.963	1.239
college	.881	.061	2.412	.960	6.061
college*income	-.200	.079	.819	.655	1.024
pop	-.225	.009	.799	.675	.945
pop* retired	.116	.000	1.123	1.060	1.188
hukou	-.388	.148	.678	.401	1.147
Hosmer and Lemeshow Test (Chi-square)	19.955 (Sig.=.011)				
-2 Log Likelihood	931.222				
Cox & Snell R ²	.381				
Nagelkerke R ²	.508				

结论与讨论

本文从需求方的角度深入分析了个人住房投资的选择机制，以及住房产权特征对投资选择的影响。本文的创新点有二：第一个创新点是在作者所了解的关于小产权房的文献中，本文首次利用调研数据，实证分析了产权特征和住房投资选择的关系，以及购买小产权房的内在行为机制；第二个创新点在于对常规的特征价格模型的推进。如前所述，特征价格模型只能通过测度住房特征、区位特征等的经济价值（在房价中的资本化程度），反映住房投资行为的总体偏好和行为结果；而住房特征、区位特征等对住房投资行为的影响，只能在房价上得到间接反映，它并不能从微观层面揭示个人住房投资行为的选择机制。正是因为这样，住房特征价格模型也很难将购房者的个人特征和家庭情况等对住房投资行为的影响考虑在内，本文所利用的微观需求数据则能弥补这方面的不足。

通过实证分析，我们发现，当需求方在决定是购买小产权房还是商品房的时候，会受到各类因素的影响。这些因素包括房屋本身的价格，需求方会因为小产权房房价的相对低廉而增加购买的可能性；而且这种可能性是随着时间的推移而

出现增加的趋势。不仅如此，购房者本身的一些特征，尤其是他们的教育水平和收入水平对小产权房或商品房的投资决策有显著的影响。教育水平高的需求方更倾向于购买商品房，而收入水平与商品房的投资未出现那么显著的关系，我们无法排除收入高的人有投资小产权房的倾向，这些高收入的人群同样可能成为高端小产权房、甚至普通小产权房的购买者。而且，就我们的调查发现，持有北京市户口的人更倾向于购买小产权房。如果按这种需求的时间与人群结构趋势，当政府一再发布政策文件以阻止小产权房蔓延之时，他们所遇到的来自需求方的阻力可能并不是这些文件能真正解决的。