

租赁住房金融化及其社会空间影响分异：国家与金融部门间的相互作用

张梦竹，罗子昕，叶嘉安

北京大学，香港大学

摘要：租赁住房金融化被认为是导致当前全球第五次绅士化并威胁全球住房权利（adequate rights to affordable housing）的主要力量。然而，当前学界对在不同国家、城市和社区中租赁住房金融化的模式、过程和社会后果的地域分异研究不足。本文以中国为案例，运用大数据分析、住房经济学和空间模型来填补这一研究不足。首先，我们揭示了国家和金融投资者之间的相互作用如何导致租赁住房金融化从市场驱动的轻资产模式转变为国家主导的重资产模式。其次，揭示了租赁住房金融化下不同业务模式对地方住房租金影响的差异机制。最后，识别出哪些城市和社区受到重资产模式的增值效应和轻资产模式的不愉悦效应更为严重。实证分析表明，金融投资者利用当地人口和社区实现资本化的动机，与国家利用金融化实现其政策目标的动机，共同塑造了租赁住房金融化的社会空间后果分异。本文推进了对国家企业主义下多样的租赁住房金融化的理解，并为政策制定提供了关于哪些社区和城市最需要干预以减轻租赁住房金融化带来的负面影响（例如租金上涨和社区环境降级）的科学依据。

关键词：住房金融化，住房平等，住房市场，可支付性