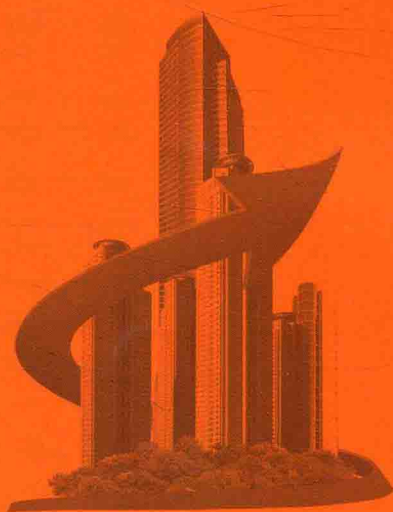


本书得到国家自然科学基金项目资助
(项目编号: 71203136)

中国公租房 问题研究

——基于公共物品视角

▮ 胡晓龙 邱知奕 著



中国工信出版集团



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

本书得到国家自然科学基金项目(项目编号: 71203136)资助

中国公租房问题研究

——基于公共物品视角

胡晓龙 邱知奕 著

電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京 · BEIJING

内 容 简 介

本书从公共物品的视角出发,利用公共经济学、信息经济学、住宅经济学等相关原理,对公租房的属性进行了理论分析,结合调查统计数据,建立量化模型,分析目标群体需求特质。比较多种供给模式经济效率,借鉴国际经验,提出适合中国国情的公租房供给模式。本书首先基于公共物品供给相关经典理论,对公租房的公共属性进行界定,提出其作为公共物品的动态演进特征,宏观地指出相应供给机制的演化方向。其次,基于相关调查数据,通过统计分析,测算保障房需求群体的相关特征指标,并据此构建住房支付能力指数评价模型,用上海相关数据进行模拟和政策评价;最后,基于信息经济学理论,对现有公租房的供给模式进行经济效率评价,并借鉴国际经验,提出 PIPP 模式改进意见。

本书适合房地产经济、住房保障、城市经济、城市规划、土地资源管理等领域的研究者,以及相关领域的高校教师和学生阅读参考。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

中国公租房问题研究:基于公共物品视角/胡晓龙等著. —北京:电子工业出版社, 2015. 12
ISBN 978-7-121-27770-2

I. ①中… II. ①胡… III. ①住宅-社会保障制度-研究-中国 IV. ①D632.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 295033 号

策划编辑:王二华

责任编辑:王二华 特约编辑:侯学明

印 刷:北京七彩京通数码快印有限公司

装 订:北京七彩京通数码快印有限公司

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编:100036

开 本:720 × 1000 1/16 印张:8.25 字数:210 千字

版 次:2015 年 12 月第 1 版

印 次:2015 年 12 月第 1 次印刷

定 价:53.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010)88254888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn,盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线:(010)88258888。

序

近年来,随着我国城市建设的推进,公共租赁房(简称公租房)已成为解决城市新增人口住房问题的重要途径。但是,反观各地的公租房供给现状:一方面,总量上呈现供不应求的趋势;另一方面,部分投入供给的公租房却出现空置。本书对这一带有普遍性的问题进行了有益的探索,提出了相应的解决思路和建议,值得有关部门和专业人士一读。

本书作者注意到,当前我国公租房的供给存在这样的困境:土地是房屋建设的必要条件,而我国的城市土地归国家所有,即政府是城市土地的唯一供给者,也因此成为公租房的供给主体。但公租房具有社会保障性质,政府作为供给者,面临三方面的财政压力:第一,土地无偿供给使得日益依赖土地出让金的地方政府损失了巨额土地出让收益;第二,房屋的建安成本及后期维护运营支出也成为地方财政的巨大负担;第三,公租房的租金上限使得投资回收期远超出一般住房工程。上述财政压力,使得政府投资激励不足,导致公共租赁房供给缺口大,项目可持续性差。

在某种意义上,公租房供给可以归结为财政范畴。但是,作者没有按照传统的财政学方法开展研究,而是选择了公共经济学和财政学的分析基础和逻辑起点——公共物品,作为切入点,使研究的理论价值与现实意义有所提升。

本书在以下方面进行了一些颇具新意的分析。

第一,以动态的方式考察公共物品在长期供给过程中属性的演化,将现阶段的公租房界定为特殊议价机制下的小团体内部垄断供给品,并预期其最终演进为真正的俱乐部产品。

第二,针对公租房需求群体经济学特质,建立包含房价财富比、剩余收入比、自有化预期、保障房供给缺口等指标的住房负担能力测度体系。虽然该体系存在一定的局限性,但通过后期研究的改进,极有可能成为住房负担能力测度实践中具有普适性的模型。

第三,在贝叶斯博弈模型的基础上,论证了公共物品供给逆向选择的可能性,并通过国际经验比较,提出了引入中间组织的解决方案。更重要的是,本书从组织架

构和收益分配两方面建立了一套较为可行的中间组织激励机制。

本书不仅通过逻辑演绎构建了相关模型，并且佐以计量分析，还引入了国际经验的比较研究。全书剖析深入，数据翔实，反映了作者严谨认真的学术态度。

当然，本书也不可避免地存在一定的不足，个别提法有待进一步推敲商榷，一些分析需要进一步完善，但瑕不掩瑜，本书仍是一部别具一格的论著。

在过去的几年中，作者在公租房和公共物品供给领域开展了较为深入的科研工作，取得了一些独到的成果，本书即其中的成果之一，作序是为鼓励，并祝愿作者在今后的科研工作中取得更大的进步。

盛昭瀚

2015 年 10 月

前 言

近年来,为解决我国城市居民的住房困难,各地政府陆续推出了公租房供应计划。公租房本身的福利性质及其供给机制中政府的主导作用,使得该物品呈现出广义公共物品的特征。而我国现行的公租房供给模式则是以政府供应为主、融资方式单一、私人部门参与度不高的形式。从结果上看,各地供给缺口巨大,供不应求状况严重,市场效率低下。

引进私人部门参与供给,对于改善公租房供给现状具有积极意义。但我国现行的公租房供给机制中,私人部门参与度较低。究其原因,目前公租房建设管理中存在融资机制欠缺、中间机构参与度不够、运营机制不完善等问题。因此,本书作者认为将公共品供给(尤其是准公共物品)的相关理论引入公租房供应模式的讨论,有助于解决上述问题。

本书的理论创新之一在于,突破了既有研究在公共物品属性界定上的静态视角,提出以动态的方式考察公共物品在长期供给过程中属性的演化。本书通过比照公共物品的经典定义,运用发展的视角,将这类产品定义为特殊的俱乐部产品。通过对公租房的公益性和外部性的分析,本书在第3章提出:

(1)努力扩大公租房供给,实现公租房从特殊议价机制下的小团体内部垄断供给品向真正俱乐部产品的演进,促进社会公平;

(2)采取内部化方式治理区域外部性,实现公共物品供给主体由地方治理机构向中央-地方一体治理机构转变。

为研究主要大城市公租房需求现状,本书针对主要一二线城市及公租房需求集中的特定区域和人群进行了问卷调查,并将调查结果与层次分析法分析结果相互对照,归纳发现:

(1)受收入水平约束和保障政策门槛限制,目标群体的收入普遍偏低,财富积累较少,住房需求刚性很大;

(2)确定对租房选择影响最大的几个指标分别为:租金价格、交通便利度、租户月平均收入、房屋地理位置。

在明确大城市公租房需求现状的基础上,本书对需求群体的住房支付能力进行测度,构建了更具针对性的测度体系,包含三个主评价指标:房价财富比、剩余收入比、自有化预期,并将保障房供给缺口作为宏观监控量。该测度体系的建立,是本书的又一创新之处。为了进一步验证该体系的可操作性,本书利用该测度体系对上海市投入使用的公租房社区进行了实证分析,认为公租房的租金优惠对其受众的住房租赁负担能力有明显的加强作用,同时也有助于其受众在租期结束后购置自有住房,从而保证公租房源的顺利流转。

针对我国公租房公私合作供给中私人部门参与度较低的困境,基于信息不对称环境,借鉴 Ostrom(1994)提出了三个决策群体的概念,对合作供给机制中的利益相关方进行了界定,以信息不对称作为机制改善的切入点。通过博弈模型分析,论证了现行公共物品供给方式存在的信息不对称弊端,比较不同治理路径的经济效率,提出引入由专业化人才和公共物品最终需求者共同组成的中间组织,并实现中间组织与最终受众的激励相容。此外,尝试性地构建了一种欧式的卖方和买方期权,以分担合作供给的风险,并激励中间组织。关于中间组织的激励问题治理路径,也是本书的一个创新点。

在具体治理路径的探索中,本书从供给对象、运营模式、建设规划三个方面,对中国主要大中城市的公租房政策与世界其他发达国家和地区的公共住宅相关政策进行了比较,在最后一章提出了一些可行性建议。

在书稿写作期间,本书作者作为项目主持人和主要研究人员,获得了国家自然科学基金项目(基于实物期权的我国公租房 PPP 融资定价模型及政策研究,71203136)资助,本书内容属于该课题的主要研究成果。

本书在写作过程中,虽然参考了国内外较多学者的文献著作,借鉴了前人的部分观点,但由于作者学术水平所限,以及研究条件的制约,本书的内容和观点难免有粗疏之处,恳请国内外专家学者提出宝贵意见。本书在出版过程中得到了电子工业出版社编辑同志的大力帮助,郭奕雯、王雪珍、林之皓等对本书成稿亦有贡献,在此向以上各位表示衷心的感谢!

著者

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.1.1 宏观环境背景	2
1.1.2 微观环境背景	3
1.2 研究意义	4
1.3 研究思路及主要内容	4
1.4 研究方法	6
第 2 章 公共住房问题既有理论述评	8
2.1 住房区位理论	8
2.1.1 住宅过滤理论	8
2.1.2 住宅互换理论	9
2.1.3 其他住宅区位理论	10
2.2 人口聚居区理论	10
2.2.1 国外移民聚居区理论	10
2.2.2 国内流动人口聚居相关研究	11
2.2.3 我国流动人口居住状况的实证分析	12
2.3 住房保障政策的实证分析	13
2.3.1 发达地区保障政策分析	13
2.3.2 国内保障政策实证研究	13
2.3.3 住房保障的政策评价和建议	14
第 3 章 公租房属性研究	16
3.1 公共品经典定义及相关理论	16
3.2 公共品供给相关理论	17

3.3	基于经典定义的公租房的属性讨论	19
3.3.1	关于公租房非排他性的讨论	19
3.3.2	关于公租房非竞争性的讨论	20
3.3.3	关于公租房外部性的讨论	21
3.3.4	基于生产单位再讨论的对象性质判定	22
3.4	公共品的演进性及相应供给机制	23
3.4.1	公共品属性演进及相应供给方式	23
3.4.2	外部性演进及相应供给主体	24
3.5	本章小结	25
第4章	公租房需求研究 I: 来自主要一二线城市的样本调查	26
4.1	调查样本说明及监控变量设计	26
4.2	调查数据分析	27
4.2.1	对象基本情况分析	27
4.2.2	居住现状变量分析	27
4.2.3	租赁行为变量分析	29
4.2.4	保障房认知水平变量分析	34
4.2.5	广义偏好属性变量分析	37
4.2.6	保障房偏好及期望变量分析	38
4.3	定性分析小结	41
第5章	公租房需求研究 II: 特定群体及特定区域的样本	42
5.1	特定群体分析: 高校毕业生中低收入群体住房现状实证分析	42
5.1.1	调查设计及样本人群基本状况	42
5.1.2	样本人群住房主要问题	43
5.1.3	样本人群支付能力测度	47
5.1.4	样本人群租房影响因素分析	50
5.2	特定区域分析: 特大城市公租房需求分析——以上海为例	54
5.2.1	调查设计及样本人群基本情况	54
5.2.2	样本人群的基本情况	54
5.2.3	上海市公租房需求情况	55

第 6 章	中国保障房需求群体的 HAI 研究	59
6.1	HAI 理论述评	59
6.1.1	基于需求框架的 HAI 体系	59
6.1.2	基于供给框架的 HAI 体系	61
6.2	保障房需求群体 HAI 综合评价方法	62
6.2.1	我国保障房需求群体的 HAI 模型构建	62
6.2.2	HAI 的综合评价方法	65
6.3	基于 HAI 综合评价的上海公租房效用分析	65
6.3.1	目标区域概况	65
6.3.2	评价对象选取及相关参数确定	66
6.3.3	HAI 综合评价应用	67
6.4	引入供给变量的模型改进	68
6.4.1	保障房供给函数	68
6.4.2	修正的 HAI 的综合评价方法	68
6.5	四象限模型下的调控政策效用评价	69
6.5.1	调整利率的政策效用分析	69
6.5.2	调整低价位房源供给的政策效用分析	70
6.6	本章小结	71
第 7 章	公租房供给模式研究	73
7.1	PPP 供给模式简介	73
7.2	信息不对称的供给模型及其改进	74
7.2.1	现行供给模式存在的主要问题	74
7.2.2	逆向选择问题的相关理论	74
7.2.3	现行供给方式的模型化分析	76
7.2.4	引入传统私人中介的修正 PPP 模型	77
7.2.5	引入专业化中间组织的再修正 PPP 模型	78
7.2.6	模型分析小结	80
7.3	PIPP 供给模式分析	80
7.3.1	PIPP 供给模式简介	80
7.3.2	PIPP 模式的融资操作模式	81

7.3.3	PIPP 模式的风险分析: 基于实物期权的讨论	84
7.3.4	公租房 PIPP 模式的 SWOT 分析	87
7.3.5	关于中间组织的讨论及政策建议	90
7.4	本章小结	92
第 8 章	其他国家经验比较及相关政策建议	93
8.1	供给对象比较	93
8.1.1	申请条件比较	93
8.1.2	优惠条件比较	97
8.1.3	租金设定的相关建议	99
8.2	运营模式比较	102
8.2.1	总体组织架构比较	104
8.2.2	中间组织运作比较	104
8.2.3	相关政策向中间组织倾斜	105
8.2.4	融资模式比较	106
8.3	建设规划比较	109
8.4	本章小结	113
参考文献		114

第 1 章

绪 论



1.1 研究背景

“十二五”期间，我国拟建设城镇保障性安居工程（保障房）3600 万套，从而使保障性住房的覆盖率达到 20%，其中将重点发展针对城镇中等偏下收入住房困难家庭的公租房。2012 年 2 月，国家发展和改革委员会（简称发改委）发布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好 2012 年保障性安居工程建设工作的通知》，明确提出 2012 年中央要加大保障性安居工程的资金筹措力度，地方政府也要为此加大资金筹措力度，创新融资机制，充分发挥地方政府融资平台作用，鼓励引导社会力量参与建设保障性住房及配套设施。然而，在“十二五”计划建设的 3600 万套保障房中，中央政府出资不到 13%，地方财政压力相当大。按单套 10 万元以上的通用成本估算，仅在 2012 年，地方政府的保障房资金压力便会攀升至 1.8 万亿~2 万亿元之间。显然，单靠国家和地方政府的财政拨款已经不能满足公租房建设的巨大需求。另一方面，我国银行存款、保险资金和民间资产是非常充裕的（2012 年 1 月我国金融机构各项人民币存款额达到 801 385.32 亿元，其中企业单位存款为 383 313.80 亿元，而 2011 年保险行业总资产突破 6 万亿元，达到 60 138 亿元）。然而，作为一个市场主体的企业，追逐利润是其本性，可是公租房作为住房保障体系的重要组成部分，具有很明显的民生色彩和公益属性，不能出售，仅靠租金获得收益，收益率很低，无法满足企业投资的需求。



同时,公租房投资兼具房地产投资和基础设施投资具有的投资建设时间长、投资金额巨大、投资不可逆、投资收益低、合同结构复杂等基本特征,加上还需要面临法律变更风险、审批延误风险、政治决策失误/冗长风险、政治反对风险、政府信用风险、不可抗力风险、融资风险、项目唯一性风险、市场需求变化风险、配套设备服务提供风险、收费变更风险、腐败风险等一系列风险,进一步制约了社会资金进入公租房建设领域。

然而,公租房建设作为地方政府必须完成的工作,面对沉重的资金压力,必须提供多项激励措施(如投资赞助、融资协助、政府担保、税收减免、开发新市场),开拓融资渠道,引导和吸引社会资金参与公租房建设。

1.1.1 宏观环境背景

1. 社会背景

“居者有其屋”是每个家庭的梦想和目标,也是政府当前首要关注的民生问题之一。然而,住房本身就是一个高价的商品,在如今,房地产价格飞涨,更多人离目标愈来愈远,大部分中低收入家庭渴望借助政府的力量完善其住房需求,政府由此也出台了一系列方案,以期缓解住房问题,如公积金制度、廉租房、经济适用房政策等,但效果依然不甚理想。抑制房价过快上涨的一系列宏观政策陆续出台,却依然没有压制住房价上升的势头。住房问题已经是一个社会问题,解决住房问题,提供更多的保障性住房是政府所面临的首要任务之一。

2. 经济背景

我国的经济发展速度迅猛,GDP的增长速度在相当长的一段时期内保持在8%以上,甚至曾多次出现增速超过10%的情况(如表1-1所示)。虽然,高增长率意味着快发展,但过快增长带来了高通胀的产生,物价一路走高,为了避免通胀所带来的货币贬值,人们纷纷将大量的热钱投入房地产市场,试图通过购买房产达到保值增值的目的,房地产价格的飞涨不言而喻。价格飙升,政府打压,宏观政策陆续出台,住宅买卖逐步降温,但租赁市场的价格又疯狂上扬。政府出台保障房政策,尤其是公租房的供给——以相对低廉的租金供应中低收入家庭,将有利于稳定、补充房屋租赁市场的不足,并维护经济社会的稳步发展。

表 1-1 2002—2050 年中国经济增长及预测^①

年 份	GDP 增长率 (%)	期末 GDP 总量 (亿元)	期末人均 GDP (亿元)	产业结构变化 (一、二、三产业结构比重)
2001—2010	8.6	200 000	14 000	14:52:34
2011—2013	6.0	620 000	40 000	9:48:43
2013—2050	4~6	1 530 000	100 000	6:42:52

1.1.2 微观环境背景

1. 行业背景

从住宅水平和住宅需求的关系看,世界各国的经验表明,在人均 GDP 超过 1000 美元、住房面积达到 30~35 平方米之前,会保持较旺盛的住房需求^②。截至 2009 年底,中国城市人均住宅建筑面积约 30 平方米,可以看到,我国住房水平仍将处于持续发展的态势。我国的房地产发展速度迅猛,住房供给正在逐步满足多数人的需求,但在行业发展的同时,许多弊端也日趋明显。

房地产刚性需求不减,市场中又过多涌入热钱,导致房屋价格持续走高。在地产市场高额利益的驱动下,开发商更不惜成本地购入土地、囤地或开发高档商品房,因此,商品房的价格始终被顶在高位,市场中充斥着高档楼盘的供给,但对于真正有自住需求的购房者而言,房价始终难以承受。目前,上海、杭州等地的房价已经远远超出居民的购买能力。这种房地产市场供求结构的失衡,直接影响了市场的健康发展,同时也对社会的稳定提出了挑战。

2. 居民收入背景

随着我国经济向好发展,居民收入日益提升,根据国家统计局对 65 000 户城镇居民家庭抽样调查显示,2010 年全国城镇居民家庭人均总收入为 21 033 元,扣除价格因素,实际增长 7.8%。虽然,居民收入增长明显,但与房价的增速无法相比。根据世界银行的研究,发达国家的收入房价比一般在 1:1.8~1:5.5 之间,发展中国家的收入房价比一般在 1:4~1:6 之间^③。然而,依据我国的现实情况,房价收入比则

① 姚玲珍. 中国公共住房政策模式研究. 上海: 上海财经大学出版社. 2003.

② 郭玉坤. 中国城镇住房保障制度设计研究. 北京: 中国农业出版社. 2010.

③ 申银万国研究所. 申银万国产业报告系列——“十五”期间中国产业发展(内部报告).



远远高于这个水平,尤其对于低收入家庭而言,政府住房保障政策的支持将成为其改善住房条件的唯一途径。从另一方面讲,租金占收入的多少会对“夹心层”的生活产生巨大的影响,因而租金收入比也是必须考虑的因素。当前市场下,虽然一套普通住房的租金在疯涨的房价面前显得微不足道,但与工薪阶层的月薪相比占了很大的比重,公租房将有助于解决“夹心层”收入低、租房难的问题,并适当满足这部分群体的住房需求。



1.2 研究意义

住房保障制度是为中低收入居民提供满足其基本生活所需住房的若干制度安排,是政府寻求解决中低收入居民住房问题、满足其基本居住需要的一种努力,同时发挥着调控房地产市场、调节收入分配的作用。在我国,住房保障的供给一般由廉租房、公租房及经济适用房构成。廉租房主要提供给低收入家庭,通过租赁形式满足其居住需求;经济适用房则多以低价出售的模式,供给中低收入并具有一定支付能力的群体,用以改善自住需求;公租房介于廉租房与经济适用房之间,为收入中等、缺乏购买能力的群体提供租赁服务。住房保障不仅要确保住房的总体供应量,同时又要保障各个社会阶层,尤其是中低收入阶层,能接受其租金及价格水平,改善居住环境,实现“人人享有住房”的社会发展目标。在这种环境下,公租房的发展将是扩大我国住房保障制度受益面的关键所在。

公租房是住房保障政策中弥补“夹心层”对于住房需求的保障途径。大学毕业生、外地劳动力等,都可能成为“夹心层”的组成部分,对于这类庞大的群体而言,只有解决居住问题,才能使其安心、稳定地工作,并为城市的发展做出贡献。然而,如何使公租房的供给满足“夹心层”的需求,如何平衡供给的价格、租金等对于市场的影响,从而达到预期的调控目的是当前首要关注的焦点,因此,对于我国公租房供给能力的研究具有一定的意义。



1.3 研究思路及主要内容

本书共6章内容,简要介绍如下。

第1章为绪论,论述了公租房供给能力研究的相关研究背景、意义、思路与方法等,为后文论述提供相应的铺垫。



第2章为公共住房问题既有理论述评,简述国内外学者对公共住房,尤其是公租房的相关理论与见解,并对其相关理论做出简要点评。

第3章参考公共品经典定义,结合供给现状,从动态的视角出发,将公租房定义为演进中的准公共品——从特殊议价机制下的小团体内部垄断供给品向真正的俱乐部物品演进,提出其外部性治理需要供给主体从地方到中央-地方一体化的演进。

第4、5章是城市公租房需求现状的相关问卷调查的结果分析,运用统计学方法,分析公租房需求群体的现有居住条件、租赁选择影响因素、收入支付能力、政策认知程度、宜居指标等方面的数据,对我国主要大中城市的相关政策目标群体的住房需求有了总体把握。其中,第4章是本研究的主要调查,对全国主要大中城市的受访对象的基本情况、居住现状、租赁行为、保障房认知水平、广义偏好属性和保障房偏好及期望等变量进行监测和分析。第5章涉及另外两个辅助调查:

(1)在沪高校毕业生的中低收入群体住房现状调查,对目标群体的住房条件、收入水平、支付能力、消费特质等变量进行监测和分析,并运用AHP方法找出租房行为的主要影响因素及权重;

(2)上海公租房需求调查,作为第4章主要调查的特例,对上海的样本进行具体分析。

第6章根据保障房需求群体的经济行为特质,对既有的住房负担指数(HAI)模型进行修正,构建了包括房价财富比、剩余收入比、自有化预期、供给缺口在内的综合HAI评价体系。以上海市为例,比较中低收入群体租住公租房和普通商品住宅时的住房负担能力,表明公租房对其受众的经济支持程度,用以探讨公租房政策的效用。研究发现:较之普通商品房承租人,公租房承租人的租期内住房租金负担能力和租期后置业能力均有明显提升。建议政府运用文中模型确定公租房租金和租期,考虑受众通勤成本以确定区位,并借助四象限模型,对住宅市场主要干预政策的效用进行分析,提出扩大供给是当务之急。

第7章对我国公租房建设中现行的PPP(Public-Private-Partnership)模式进行了介绍,并利用博弈模型分析了PPP模式三种不同形式在准公共品供给中的逆向选择问题,认为政府-私人部门-专业性中间机构组成的PIPP(Public-Intermediary-Private-Partnerships)供给模式的市场效率最佳,并从融资和风险分摊机制上对PIPP模式进行了SWOT分析。据此,建议我国公租房供给体系中引入中间组织。分析国内中间组织在激励效率和独立性方面的问题,对比公共住宅供给国际经验,提出应形



成地方—中央联合供给主体主导的政府—私人部门—专业性中间机构共同组成的供给模式，并保证中间组织中专业化人才和准公共品最终需求者的有效参与。

第8章将我国的公租房政策与国外部分国家与地区的公共住宅政策进行比较，在公租房的运营组织架构、融资机制、租金设定、退出机制、建设规划标准确立等方面，提出了建设性意见。

本书研究思路如图1-1所示。

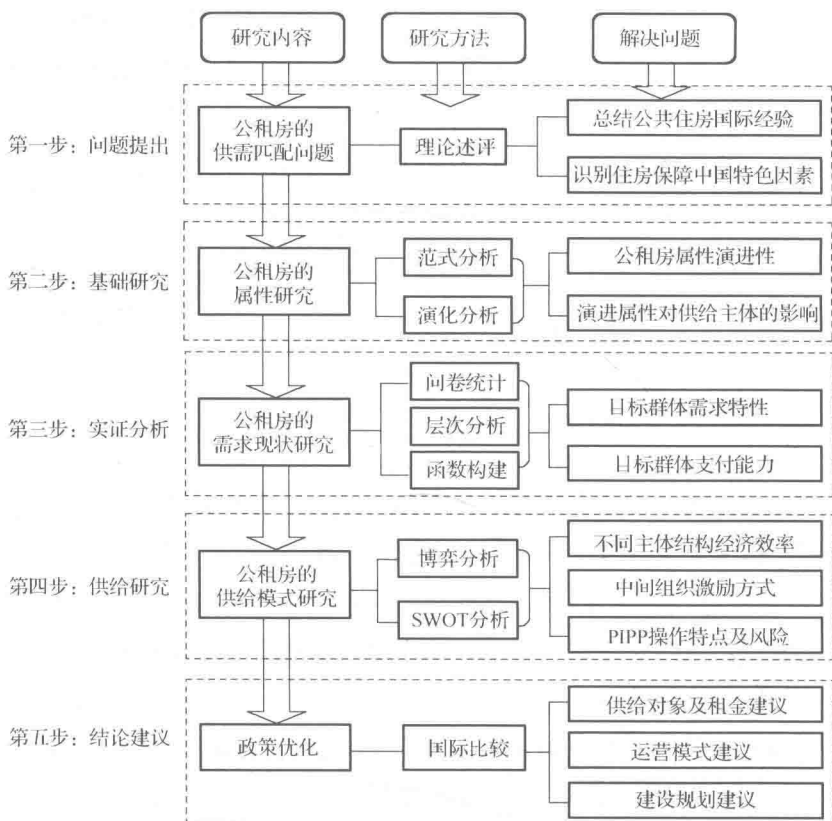


图 1-1 本书研究思路



1.4 研究方法

1. 文献和经验综述法

首先大量研读住宅经济学、人口经济学、公共经济学等相关理论，结合中国公租