

保障性住房住户福利 改善情况研究

——以北京市为例

The Research on the Improvement of the Welfare of the
Residents of the Affordable Housing
——a Case Study of Beijing

◎ 戚瑞双 / 著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

保障性住房住户福利改善情况研究

——以北京市为例

戚瑞双 著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

保障性住房住户福利改善情况研究 / 戚瑞双著.

—北京: 经济科学出版社, 2016. 11

ISBN 978 - 7 - 5141 - 7460 - 1

I. ①保… II. ①戚… III. ①住宅 - 社会保障 - 研究
- 中国 IV. ①D632.1 ②F299.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 273109 号

责任编辑: 白留杰

责任校对: 杨 海

责任印制: 李 鹏

保障性住房住户福利改善情况研究

——以北京市为例

戚瑞双 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

教材分社电话: 010 - 88191354 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮箱: [bailiujie518@126. com](mailto:bailiujie518@126.com)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxcsb. tmall. com](http://jjkxcsb.tmall.com)

北京密兴印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 12.5 印张 210000 字

2017 年 2 月第 1 版 2017 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 7460 - 1 定价: 38.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))

前 言

“十二五”以来，我国一直处于加快转变经济发展方式的攻坚时期，扩大内需成为国家战略。但同期，我国城市新建住宅价格不断上涨，城镇化进程不断加快，随之而来的是贫富差距状况持续恶化，中低收入人群的住房形势严峻。为了解决中低收入人群住房问题，同时缓解住房价格不断上涨的压力，刺激消费的增长，保障性住房得以快速发展。但是，在发展的过程中，也出现了包括保障性住房到底应该怎样定位、保障性住房住户的满意度不佳在内的各种各样的问题。那么国家投入了如此多的资源（土地、财政等），不断扩大的保障性住房规模，到底应该怎么评价？保障性住房是否实现了其所承载的各种政策目标？

从现有的研究看，首先，在保障性住房是否满足了住户需求这个问题的研究上，主要集中在保障性住房的可获得性、居住满意度、居住福利、居住空间差异、居住区位选择等几个方面。其次，在保障性住房综合福利的研究上，主要集中在保障性住房供给是否改善了居民的经济生活水平、是否增加了居民的消费等相关问题的研究上，具体包括保障性住房的财富效应及保障性住房价格变动对住户经济福利变化的影响等。最后也有一些学者研究了保障性住房建设对社会福利产生的影响，包括保障性住房的收入再分配效应以及保障性住房建设对住房市场的影响等。这些研究都从某一个角度回答了上述问题，但是研究的视角比较多，缺乏一个能够概括保障性住房的社会经济效应的综合的视角。

本书在此背景下，选取了保障性住房住户的居住福利和综合福利进行研究，以期用保障性住房住户福利这个综合的概念来统一反映保障性住房带给被保障群体以及社会经济的综合的影响。但是福利是个复杂的概念。在福利经济学上，有功利主义效用福利理论、客观主义福利理论等。不同的福利理论对福利有不同的定义。本书主要以阿马蒂亚·森（Amartya Sen）的功能能力福利论为依据，在以北京为研究区域，实地调研获取数据的基础上，主要对以下几个方面进行了研究：

1. 界定了保障性住房住户居住福利及综合福利的内涵

依据森的功能与能力福利论,保障性住房住户的功能与能力的集合就是其综合福利。功能不同、能力不同则福利不同。同时依据马斯洛的层次需求论,人的需求是分层次的。同样,保障性住房提供给住户的功能也是分层次的,首要的基础功能是居住条件和居住环境功能,在这个功能得到满足后,才产生更高层次的功能,包括教育、休闲娱乐、健康、就业等等,在此基础上,住户可以进行功能的组合,也即拥有选择的自由,从而增强福利。因此,基础功能居住条件和居住环境即为保障性住房住户的居住福利,而同时拥有其他多种功能和功能组合的自由则为保障性住房住户的综合福利。

2. 探讨了保障性住房对住户综合福利影响的主要机制

保障性住房对住户综合福利的影响是通过多种途径传导的。首先,保障性住房为住户提供适当的居住条件和居住环境,也即住户的居住福利。其次,保障性住房会通过影响住户的健康、就业和收入、消费支出、社交和社会地位等各方面影响住户的综合福利。

3. 对保障性住房住户的居住福利和综合福利进行了测度

按照本书的定义,测算了保障性住房住户的居住满意度,用以作为居住福利的结果变量,并采用相关分析和回归分析方法确定影响居住满意度的最主要的主观评价指标和客观评价指标。这也是为后期进行综合福利指标的选取提供依据。在综合福利的测度上,采用了模糊数学方法,选取保障性住房住户的功能指标,以及影响住户将功能进行组合的能力转换因子,测度了保障性住房住户在入住前后综合福利水平以及各功能空间的福利变化,并对比分析了不同产权类型的保障性住房住户的福利改变差异。并对借鉴家庭生命周期概念界定的家庭特征转换因子、不同位置因子和不同入住时间因子下形成的不同的福利变化进行了测度和分析。

4. 从局部及整体视角研究了保障性住房住户福利优化,并对保障性住房政策提出了政策建议

实证分析结果发现,保障性住房住户的居住福利总体处于一般的水平,而综合福利水平在入住后对比入住前有一定的变化,但变化有限,而且在不同的功能空间上住户福利变化不同。尤其是在支出空间和政策感知空间上,保障性住房住户的福利是变差的。同时,不同产权类型、不同家庭特征、不同位置 and 不同入住时间的保障性住房住户的福利改变也是不同的。从局部及整体视角看,在资源有限的条件下,通过优先分配给资源占有较少的家庭,会获得更大

的效用从而可以优化保障性住房住户的福利进而使社会福利最大化。在此基础上,本书建议从加强保障性住房住户的功能、提高其能力等角度优化保障性住房政策。

本书可能的贡献在于:(1)从被保障人福利改变角度,对保障性住房的实际效果进行评价。目前,对保障性住房政策的评价虽然宏观、微观角度都有研究,但是从微观个体的福利角度进行评价的还较少。本书在微观层面上分析保障性住房对住户的福利影响,是本书可能的创新点之一。(2)引入森的功能能力福利理论。目前对于保障性住房对住户和社会经济影响研究方面,存在一定的分散性。本书将森的功能能力福利理论引入研究,较为清晰的区分了居住福利与综合福利,并对保障性住房住户的居住福利和综合福利改变进行了系统的研究。这也有可能是本书的创新点之一。(3)延伸了保障性住房居住福利评价的方法。在对居住条件和居住环境进行评价的研究中,大部分是选取一系列指标测量居住满意度或探讨影响居住满意度的影响因素。本书对居住福利进行了狭隘的定义,在对居住福利进行测量时,主要从保障性住房导致的住户可能获得的功能与能力角度聚焦了保障性住房居住条件和居住环境的评价指标。同时,分别提取住房条件的客观指标和主观指标进行分析并分析它们与居住满意度的关系,在此基础上,用层次回归方法检验客观条件对主观评价的作用,以使结果更加具有说服力。这也使得本书具有一定的创新性。

戚瑞双

2017年2月

目 录

第1章 绪论	(1)
1.1 研究背景	(1)
1.1.1 现实背景	(1)
1.1.2 理论背景	(6)
1.2 研究目标与基本界定	(6)
1.2.1 研究目标	(6)
1.2.2 基本概念界定	(7)
1.3 研究方法与技术路线	(9)
1.3.1 研究方法	(9)
1.3.2 技术路线	(10)
1.4 研究内容与章节安排	(11)
1.4.1 研究内容	(11)
1.4.2 章节安排	(12)
1.5 难点与可能的创新	(12)
1.5.1 研究难点	(12)
1.5.2 可能的创新	(13)
第2章 保障性住房住户福利研究回顾	(15)
2.1 保障性住房对住户福利影响的相关研究	(15)
2.1.1 居住福利研究	(15)
2.1.2 综合福利研究	(25)
2.2 功能与能力福利理论的相关研究	(32)
2.3 保障性住房对社会福利影响的相关研究	(35)

2.3.1	保障性住房的收入再分配效应研究	(35)
2.3.2	保障性住房供给对住房市场的影响研究	(35)
2.4	总结及思考	(37)
第3章	理论基础、研究假说及数据来源	(38)
3.1	保障性住房住户福利的内涵	(38)
3.1.1	保障性住房住户综合福利的内涵	(38)
3.1.2	保障性住房住户居住福利的内涵	(42)
3.2	保障性住房影响住户福利的理论基础及多维影响机制	(43)
3.2.1	保障性住房对住户福利影响的相关理论基础	(43)
3.2.2	保障性住房对住户福利的多维影响机制	(47)
3.3	福利的测度及研究假说的提出	(54)
3.3.1	居住福利的测度及研究假说的提出	(54)
3.3.2	综合福利的测度及研究假说的提出	(59)
3.4	数据来源	(67)
3.4.1	研究区域及研究目标的选择	(67)
3.4.2	调查方法、数据来源与问卷设计	(69)
第4章	保障性住房住户居住福利实证研究	(73)
4.1	居住福利测度模型与指标体系的选择	(73)
4.1.1	居住福利测度模型	(73)
4.1.2	主观视角居住福利指标体系的确定	(74)
4.1.3	客观视角居住福利指标体系的确定	(77)
4.2	居住福利的描述性统计分析	(81)
4.2.1	住房条件的描述性统计分析	(81)
4.2.2	主观评价指标的描述性统计分析	(88)
4.3	实证分析及结果	(94)
4.3.1	居住满意度实证分析及结果	(94)
4.3.2	主观视角——主观居住评价与居住满意度的关系	(95)
4.3.3	客观视角——住房条件实证分析及结果	(100)
4.3.4	客观居住条件的中介效应分析	(102)

第5章 我国保障性住房住户综合福利改变实证研究	(105)
5.1 实证分析二级指标的选取及描述性分析	(105)
5.1.1 二级指标的选取	(105)
5.1.2 二级指标的简要描述性分析	(107)
5.2 实证方法及指标赋值	(108)
5.2.1 福利测算函数	(108)
5.2.2 指标赋值及量化	(109)
5.2.3 指标权重的确定	(111)
5.3 基于功能空间的综合福利测度结果及其结构分析	(112)
5.3.1 保障性住房住户入住前后福利的对比分析	(112)
5.3.2 不同类型保障性住房的住户福利变化分析	(118)
5.3.3 不同产权保障性住房的住户福利变化对比分析	(131)
5.4 不同转换因素下综合福利测度结果及其分析	(135)
5.4.1 不同家庭特征的保障性住房住户福利变化对比分析	(135)
5.4.2 不同位置的保障性住房住户福利变化分析	(139)
5.4.3 不同入住时间的保障性住房住户福利变化分析	(141)
第6章 基于局部和整体视角的保障性住房住户福利优化	(144)
6.1 社会福利和社会成员福利函数	(144)
6.2 局部视角下保障性住房住户福利的优化	(145)
6.2.1 局部视角下保障性住房住户福利优化的条件	(145)
6.2.2 局部视角下保障性住房住户福利优化的模型分析	(146)
6.2.3 局部视角下保障性住房住户福利优化的路径	(148)
6.3 整体视角下保障性住房住户福利的优化	(150)
6.3.1 整体视角下保障性住房住户福利优化的条件	(150)
6.3.2 整体视角下保障性住房住户福利优化的模型分析	(151)
6.3.3 整体视角下保障性住房住户福利优化的路径	(153)
6.4 保障性住房住户福利的优化建议	(154)
6.4.1 当前保障性住房政策的总体判断	(154)
6.4.2 保障性住房住户福利优化的建议	(156)

6.5	研究结论、不足与展望	(158)
6.5.1	研究结论	(158)
6.5.2	研究不足	(159)
6.5.3	研究展望	(160)
附录		(161)
	保障性住房实物情况调查表	(161)
	保障性住房住户情况调查问卷	(162)
参考文献		(168)
后记		(189)

第1章 绪 论

1.1 研究背景

1.1.1 现实背景

1. 我国宏观经济需要转型,但居民消费却持续低迷。宏观经济是由居民投资、消费、政府购买以及出口决定的。根据国家统计局公布的数据,2010年,我国国内生产总值(GDP)为5.8786万亿美元,超过日本跃升成为世界第二大经济体。人均GDP为4382美元,标志着我国进入了典型中等收入国家的行列。历史经验以及国际研究表明,人均GDP4000美元往往是一个经济体发展的分水岭,在这个阶段,如果经济发展方式的转变不顺利,经济增长则有可能进入长期停滞甚或衰退,陷入“中等收入陷阱”(辜胜阻等,2011)。因此,2010年,中共中央在“十二五”规划建议^①中指出:“十二五”期间,是我国加快转变经济发展方式的攻坚时期,要加快转变经济发展方式,必须坚持扩大内需战略。

一般认为,消费尤其是居民消费为最终需求,是经济增长第一内生动力。根据国际经验,最终消费对GDP的贡献率世界平均水平约为70%~80%,而人均国内生产总值达到1000美元时,各国居民消费率即为60%左右。但是,从图1-1可以看出,2000~2010年,我国消费率尤其是居民消费率连年下降趋势明显,2011~2014年虽然有所回升,但最终消费率仍然在50%左右,居民消费率仍然在40%以下,最终消费对经济增长贡献一直较低,且只有在2011~2012年,才超过投资,2014年虽然略好于投资,但并不明显。这说明我国宏观经济客观存在投资和消费的失衡,消费率尤其是居民消费率过低,这不利于经济发展方式的转变,也不利于我国经济长期又好又快发展。

^① 《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》。

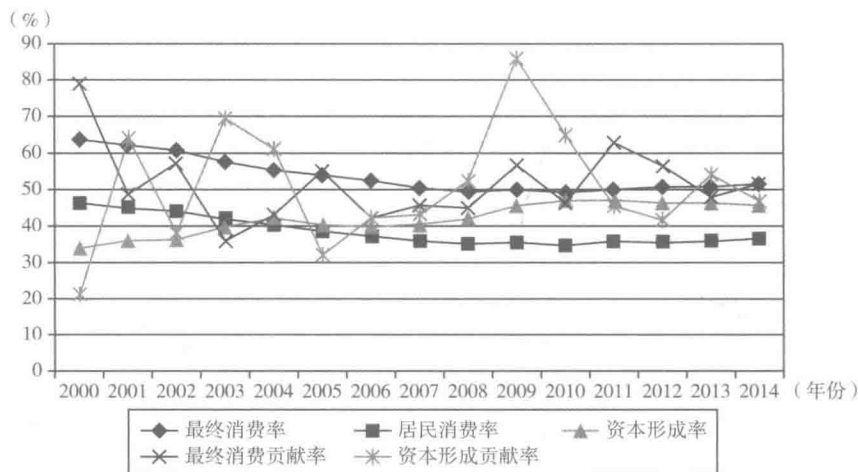


图 1-1 我国 2000 ~ 2014 年消费率、资本形成率、最终消费及资本形成对 GDP 的贡献率趋势

资料来源：中国统计年鉴（2015）。

2. 城市新建住宅价格不断上涨，城镇化进程加快，贫富差距状况持续，部分人群住房问题日益紧迫。从图 1-2 可以看出，自 2000 ~ 2014 年，我国城市新建住宅价格不断上涨，2012 年已超过 5000 元/平方米。虽然环比增长率显示，住宅商品房平均销售价格有一定的波动，但是从定基增长率来看，住宅商品房平均销售价格上涨趋势是明显而强劲的。同时与之相对应的有两个数据值得关注，一个是我国的城镇化率，另一个是基尼系数。从城镇化率来看，如图 1-3 所示，在我国城镇住宅商品房价格不断上涨的背景下，自 2000 年开始，我国城镇化率也在快速不断上涨，至 2011 年已超过 50%。城镇化作为我国经济发展的一项战略在不断推进。这意味着越来越多的人涌入城市，分享城市资源和发展成果。同时也应注意到中国社会科学院发布的 2013 年《城市蓝皮书》提出，中国完全能够享受市民待遇人口的完全城镇化率仅 42.2%。这意味着涌入城市的常住人口中有相当一部分还没有享受市民待遇，包括住房。而李克强总理 2012 年也提出我国目前实际的城镇化率还比较低，不仅低于发达国家通常近 80% 的平均水平，也低于一些与我国社会经济发展阶段比较相近的发展中国家的 60% 左右的平均水平（张梁斌，2013）。这意味我国的城镇化还有相当长的路要走。

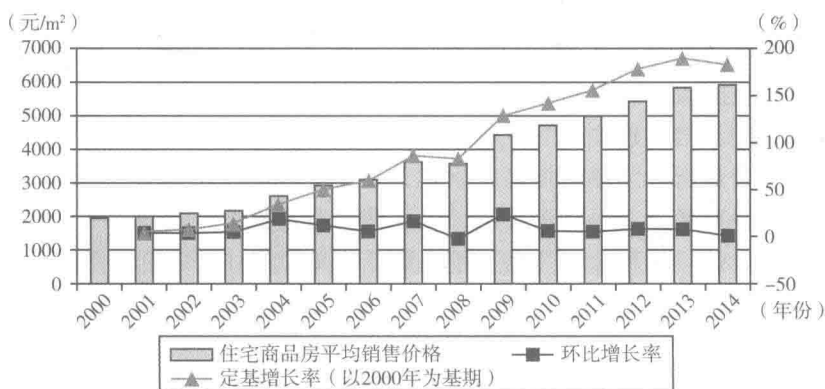


图 1-2 我国 2000 ~ 2014 年住宅商品房平均销售价格及增长率趋势

资料来源：中国统计年鉴（2015）。

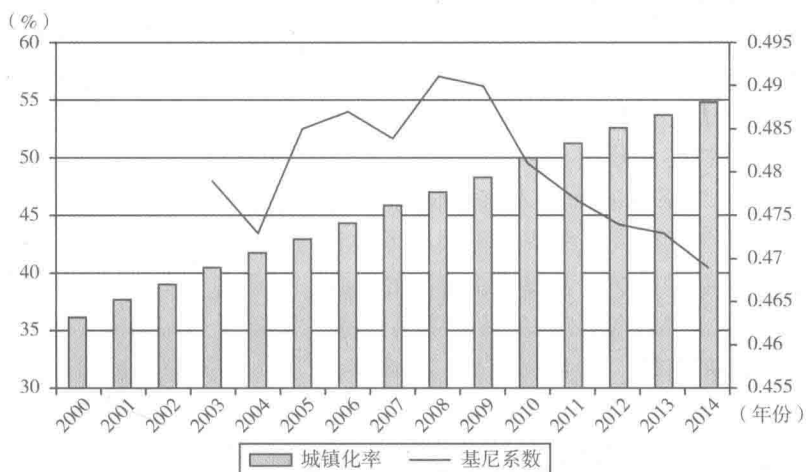


图 1-3 我国 2000 ~ 2014 年的城镇化率和基尼系数数值及趋势

资料来源：基尼系数来自中国统计局网站，其他数据来自中国统计年鉴（2015）。

从基尼系数来看，我国自 2000 年以来，基尼系数一直处于 0.47 以上。一般来说，基尼系数为 0.4 作为收入分配差距的“警戒线”，0.4 即表示收入差距大，超过 0.4 时，意味着贫富两极的分化较为严重。因此，我国一直以来贫富差距较大。这意味着越来越少的人掌握了越来越多的财富，而越来越多的人处于中低收入状态，因此在城镇住宅价格不断上涨的背景下，这部分人群的住

房问题也值得关注。

3. 保障性住房承载了越来越多的政策目标。我国自 1998 年开始实施住房制度改革,当时改革的目的是促使住宅业成为新的经济增长点,手段就是停止住房实物分配,培育建立住房市场。具体来说就是通过面向不同家庭提供不同的住房,如向最低收入家庭提供廉租房,而向中低收入家庭提供经济适用房,其他的家庭全部通过市场购买住房,以此建立分层次的住房体系^①。从此可以看出,在那个阶段,保障性住房在解决中低收入家庭住房问题的基础上,同时承担了培育我国的住房市场,为国家宏观经济发展提供重要动力的政策目标。从实践来看,1998~2006 年,我国住房消费有效启动,居民住房条件有了较大改善,住房对宏观经济增长发挥了重要作用。但是在这个过程中,我国保障性住房的发展却出现逐渐萎缩的情况。尤其是 2002 年之后,全国范围内经济适用住房投资的比例出现大幅下降的情况。

2006 年国务院颁发我国国民经济和社会发展第十一个五年规划,强调要进一步扩大国内需求,同时更加注重社会公平,实现城乡居民居住等方面的生活条件有较大改善的目标。在合理调节收入分配方面,“十一五”规划提出在经济发展基础上,认真解决低收入群众的住房等困难问题。在这样的背景下,国家重提保障性住房政策。2007 年,《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》提出为保障最低收入家庭住房需求,要建立廉租房制度。2008 年,我国社会经济生活中尚未解决的深层次矛盾和问题,由于受到快速蔓延的国际金融危机以及明显放缓的世界经济增速的影响,显得更为突出,导致我国经济运行更加困难,因此在当年 12 月的中央经济工作会议上,提出了保增长、扩内需、惠民生的目标。在此情况下,2008 年 12 月,《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》由国务院办公厅发布,在《意见》中提出要不断加大保障性住房的建设力度,2009 年制定廉租住房发展规划。实践来看,2007 年之后,我国保障性住房取得了巨大的发展,廉租房、经济适用房、两限房等多种保障性住房不断推出,投资在逐渐加大,相关机制也得到不断建设和完善。可以看出,这一时期,保障性住房政策更加倾向于解决低收入人群的住房问题,而且承担了调解收入分配、缓和社会矛盾、刺激经济增长的重要任务。

2010 年 1 月,国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的

^① 参见中华人民共和国国务院颁发的《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23号),1998年7月3日。

通知》，第一次明确指出，要通过增加各类保障性住房的供应，以抑制商品住房价格的过高过快上涨。4月，国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，再一次明确住房问题是关系国计民生的经济问题和民生问题。《通知》中强调要求，各地方政府应尽快编制住房建设规划并公布，同时应明确保障性住房的建设数量和比例。《通知》甚至对保障性住房等民生项目用地比例作出了明确的下限规定^①。同时，2010年6月，《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》由住建部联合其他七部门发布，《意见》中指出，“部分大中城市商品住房价格较高、上涨过快”，一些中等偏下收入住房困难家庭以及随着城镇化而进入到城市的新职工以及外来务工人员的居住条件和居住环境比较差，需要改善。应加大公共租赁住房供应，培育住房租赁市场，引导居民合理住房消费，调整房地产市场供应结构。2011年，国民经济和社会发展第十二个五年规划发布，指出“十二五”时期是我国进行全面小康社会建设的关键时期，也是我国深化改革开放，同时加快转变经济发展方式的攻坚时期。规划中认为，“十二五”时期，我国加快转变经济发展方式根本的出发点和落脚点就是坚持保障和改善民生，完成持续改善人民生活，建设城镇保障性安居工程3600万套的任务，加大保障性住房供给，同时在积极稳妥推进城镇化中，鼓励采取多种方式将符合条件的农民工纳入城镇住房保障。对于不同收入的家庭，实行不同的住房制度，主要以公共租赁住房为主^②。可见，“十二五”时期把公共租赁住房作为保障性住房的主要类型。2012年5月，住建部出台《公共租赁住房管理办法》，正式推出公共租赁住房。至此，我国正式形成由经济适用房、两限房、廉租房和公租房组成的保障性住房供应体系，而且在2012年以后政府倡导以公共租赁住房的形式为主。这一阶段，我国保障性住房政策逐渐从为中低收入的家庭提供具有有限产权的住房，过渡到更能体现市场化机制的公共租赁住房为主的体系。因此，可以看出，近年来，政府继续加大保障性住房建设和供应，致力于不断为中低收入家庭解决住房问题，同时，政府通过增加保障性住房的供应，除了达到调整收入分配、减缓社会矛盾、刺激经济增长等目标之外，还有一个重要任务就是寄希望于保障性住房供应可以

① 《通知》中明确规定了保障性住房、棚户区改造等住房用地比例不得低于住房建设供地总量的70%。

② 城镇中的低收入住房困难的家庭，实行廉租住房制度。而对于中等偏下收入的住房困难的家庭，则实行公共租赁住房保障。

调控房地产市场,缓和房价上涨带来的压力,同时解决外来人口的住房困难问题,稳定和谐社会。

因此,从我国保障性住房发展的历程来看,保障性住房承载了越来越多和越来越重的政策目标,那么保障性住房到底有没有实现这些政策目标就成为值得关注和研究的问题。

1.1.2 理论背景

从理论上来说,保障性住房是住房的一种,虽然部分属性被限制,但依然具有大部分的住房属性。因此,保障性住房分为租赁型和购买型两种类型的情况下,不同类型的保障性住房具有不同的住房属性,如购买型保障性住房除了居住还可以保值增值,从而具有消费品和资产品的双重属性,因而可以影响住户的消费行为。另外,保障性住房属于政府为中低收入家庭提供的一种社会福利,属于社会福利的一部分,社会福利最大化是福利经济学的主要目的。因此,保障性住房对居民福利产生影响进而会对整个社会经济产生影响。

总体来说,我国城市房价持续上涨,城市中低收入人群住房形势严峻,国家投入越来越多的资源(土地、财政等)用以供应保障性住房,保障性住房投放的规模越来越大,短期内投入大量保障性住房。同时,我国宏观经济处于升级转型期,要提高消费在GDP中所占的比例,那么保障性住房到底对其获得者的福利产生了什么影响,在其客观居住条件、主观居住满意度、总体福利上是否有改进?这些问题亟须研究,以便政府在保障性住房建设上获得更高的效率。

1.2 研究目标与基本界定

1.2.1 研究目标

为回答上述问题,本书旨在构建一套理论分析框架,从居住福利与总体福利两个层面厘清保障性住房对被保障者(住户)福利的影响。居住福利上,主要从客观居住条件和居住环境角度以及主观居住满意度角度,探讨影响居住福利的主要因素,以及客观居住条件对主观居住满意度的中介效应,厘清保障性住房现状及为住户带来的居住福利改变。总体福利上,探讨保障性住房住户在总体福利上的改变情况以及决定因素。在此基础上,对我国保障性住房的具体运行机制包括供给方式、规划设计、运行管理等进行建议,最终为政府制定

科学的保障性住房政策提供依据,为不断深化的住房制度改革提供理论基础及技术支持。

具体研究目标有如下几个方面:

1. 确定被保障人群在享受保障性住房后的居住福利情况。探索保障性住房住户的居住满意度以及居住满意度的影响因素有哪些?第一,客观视角下,保障性住房的居住条件和居住环境如何?客观因素里哪些对居住满意度产生显著影响?第二,主观视角下,保障性住房住户对保障性住房的评价以及影响居住满意度的主观评价指标有哪些?

2. 确定被保障人群在享受保障性住房后的综合福利改变。确定保障性住房住户在获取保障性住房后的总体福利改变情况,探讨不同类型保障性住房住户的福利改变的不同程度,探讨不同的转换因子下保障性住房住户福利改变的差异。

3. 探讨保障性住房住户福利优化的条件,对保障性住房政策制定及运行提出框架性建议。

1.2.2 基本概念界定

1. 保障性住房。一般来说,保障性住房主要是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,是与商品住房相对应的一个概念。本书所称保障性住房,主要根据产权归属和运作机制来进行判断,包括了一切具有社会保障性质,由政府直接建设或筹集或享受政府税收、土地出让金等优惠的为中低收入家庭提供的被保障人不具有完全产权或根本不具有产权的住房^①。按照被保障人获取的产权和方式不同,分为租赁型保障性住房和购买型保障性住房。其中,租赁型保障性住房主要是指符合条件的被保障人通过租赁方式取得,只拥有使用权而不具有产权的保障性住房。我国目前实践中的廉租房、公租房等都属于这类保障性住房。购买型保障性住房主要是指符合条件的被保障人通过购买方式取得,拥有部分产权的保障性住房。在我国目前的保障房实践类型中,经济适用房、限价房、自住型商品房等都属于购买型保

^① 北京市自住型商品房从其运作机制来看,因为享受了政府的土地出让金的优惠,而且是共有产权,所以也应属于保障性住房。