



人宅相扶 和谐共生

城市中低收入人群居住解决方案获奖作品集



人宅相扶 和谐共生

城市中低收入人群居住 解决方案获奖作品集



广东旅游出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

人宅相扶, 和谐共生——城市中低收入人群居住解决方案获奖作品集

/ 万科企业股份有限公司 编

—广州: 广东旅游出版社, 2006. 6

ISBN 7-80653-800-3

I. 人. . II. 万. . . III. 城市—住宅建设—研究—中国

IV. F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 064535 号

主 编: 万科企业股份有限公司

责任编辑: 刘志松

特约编辑: 袁静琴 朱复融

视觉设计: 深圳市大圣文化传播有限公司

明 镜

版式制作: 母发明

广东旅游出版社出版发行

(广州市中山一路 30 号之一 邮编: 510600)

广州市天盛印刷有限公司印刷

(广州市天河区沙河镇第二工业区 B 幢 1 楼)

邮购地址: 广州市中山一路 30 号之一

电话: 020—83791927 邮编: 510600

广东旅游出版社图书网 (www.tourpress.cn)

787 × 1092 毫米 16 开 22.5 印张 360 千字

2006 年第 1 版第 1 次印刷

定价: 42.00 元





序

一

随着住房市场化进程的加快，中低收入家庭，尤其是低收入家庭的住房问题，得到党中央、国务院的高度关注和各级政府的重视。我们已经初步建立起了以廉租住房制度、经济适用住房制度、住房公积金制度等三项制度为主要内容的住房保障政策基本框架。部分地区结合当地实际情况，就完善住房保障体系进行了积极探索。总体看，我国城镇住房保障制度建设已经起步并努力向前推进。

但是，与建立适应社会主义市场经济要求的城镇住房新体制相比，当前，解决中低收入家庭住房问题的任务仍然十分艰巨。一方面，部分城市房地产市场供应结构不合理，适合中低收入家庭购买能力的中小户型、中低价位住房严重供不应求，使得中低收入家庭在市场上买不到合适的住房；另一方面，与住房市场化进程相比，住房保障制度的建设和推进还相对滞后，与构建社会主义和谐社会的要求还很不适应，存在的主要问题包括经济适用住房和廉租住房制度有待完善、政策落实不到位、管理不够规范；保障体系尚不健全，住房保障资源配置效率较低，覆盖范围不完全；支持中低收入家庭解决住房的财政、税收、土地和金融配套政策还需要全面建立和健全等。

制定好解决中低收入家庭住房的政策，尤其是做好贫困家庭住房的基本保障工作，是市场经济条件下住房政策的核心内容之一，是城镇社会保障体系的重要组成部分，关系到房改的成败，关系到城镇化的健康推进，关系到社会主义和谐社会的建设。因此，国务院在房地产市场宏观调控中，反复强调要“加快城镇廉租住房制度建设，规范经济适用住房”，“提高住房保障能力”。正是在这个背景下，万科主动提出主办“城市中低收入人

宋志平

群居住解决方案征集”活动，是一件非常有意义的事。这项活动不仅有助于推动政府的保障制度建设，更能在行业中起到榜样作用。

万科企业股份有限公司作为一家知名的房地产开发企业，在社会提供大批优良商品住宅的同时，也在关注中低收入者的住房问题。诚然，解决社会的住房保障问题，主要是政府的职责，但也是全社会都应该共同关心的事情。万科的这次征集方案活动，说明了像万科这样的房地产企业是有社会责任感的，它们可以在实现“人人要有适当住宅”和“构建社会主义和谐社会”的实践中，做出努力与贡献，这对改善和提升整个房地产行业形象，也是大有裨益的。

本次征集方案的涉及面比较广，内容包括中低收入人群居住消费特征研究、中低收入人群住房的供应及运营研究、住房租赁市场研究、危旧房改造研究、政府对中低收入人群的住房保障政策与保障方式研究等等，给了参赛者很好的发挥平台。总体看，大部分参赛方案，尤其是最终获奖的这些方案，都很好地把握了解决中低收入者住房问题的症结，提出了解决问题的要害和重点，并且在理念、理论和制度上有着不少创新。对当前和今后一个时期，政府在解决中低收入人群住房过程中应抓住的关键问题，如何从宏观角度梳理好政策层面和技术层面的思路 and 措施，都有重要的参考价值。

我想，将有关资料汇集成册定是一部有益的解决中低收入人群住房问题的参考书籍。

还要感谢积极参与征集活动的各位应征者，是他们的热情和智慧成就了这次活动的圆满与成功。希望全社会都来关注中低收入者的住房问题，让诗人“大庇天下寒士俱欢颜”的理想早日变成现实。

宋春华(中国房地产业协会会长)

序 二

让每个人都有房子住，这是一个和谐社会前提条件之一。但要做到住者有其屋，则需要社会各方的努力。作为开发商不能局限“利润最大化”的经济视角，而应该超越纯经济行为，从更广义的社会视角，思考如何为住者有其屋承担我们的社会责任。

以行业领跑者自居的万科在追求可持续发展，满足股东投资回报的同时，也开始关注广义的社会责任。2005年，在建设部住宅与房地产业司的指导下，万科面向全社会征集“城市中低收入人群居住解决方案”。这个活动获得了社会广泛的共鸣。活动报名者近500人之多，收到有效方案180份。

与此同时，万科建筑研究中心组织了专家组对中低收入人群住房现状进行调研。2005年10月，我和专家组特意到福建山区考察客家围屋。我们希望通过借鉴这种有着血缘关系的大家族的聚居形式，建设大型的适合集体居住的新式宿舍，以此来改善城市外来工的居住条件。

目前，这种以客家围屋为原型、适合中低收入者居住的第一栋住宅已经进入施工设计阶段，第一栋选址在华南地区政治经济文化中心——广州。在此探索的基础上，万科还会在上海、北京、深圳等城市开发同类型的项目，并考虑形成一个中低收入家庭宜居住宅的产品线，万科将进入这个微利的领域，因为，这是万科的企业社会责任所系。

得道多助。在万科努力的背后，得到了建设部的支持，得到了搜狐公司的帮助，也得到广大有关专业人士的热情参与，媒体也给予了热情的关注和肯定。在此，谨表深深的谢意！

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”，这种忧思和使命，会在我们这个时代得到延续。通往和谐之路，任重道远，有赖更多的行业共识和大众的共识。我们要做的仅仅是个开始。

王石（万科企业股份有限公司董事长）

王石

目录

序一.....	宋春华
序二.....	王石

城市中低收入人群居住解决方案 赵宁、黄学锋.....	1
----------------------------	---

1.上海市中低收入人群界定.....	2
2.上海市中低收入人群的消费特征分析.....	7
3.上海市中低收入人群居住状况分析.....	12
4.其他国家中低收入人群居住保障经验.....	18
5.上海市中低收入人群居住解决方案.....	23

城镇住房保障动态模式研究 褚超乎.....	42
-----------------------	----

1.城镇住房保障体系的目标定位.....	43
2.城镇住房保障体系的设计原则.....	45
3.城镇住房保障体系的理论分析框架.....	46
4.住房保障家庭收入线及保障量预测模型.....	47
5.住房保障规模的主要影响因素分析框架模型.....	49
6.住房保障水平的倒U型曲线发展假说.....	52
7.浙江省城镇住房保障动态模式下的“三阶段”方案设计.....	55
8.结论性的讨论.....	58

城市中低收入家庭住房保障模式的重构

——货币化梯度补贴方案的提出与操作思路 董藩 等.....	63
-------------------------------	----

1.现行城镇住房保障制度的形成与效应评价.....	64
2.部分发达国家住房保障模式与合理借鉴.....	73
3.中国住房保障模式的重新构建：原则与思路.....	83
4.新模式下的配套政策与措施.....	89



目录

安居中国城市中低收入人群住房解决方案	查茂卿.....	102
--------------------	----------	-----



1. 调研分析与主体思路.....	103
2. 安居中国——“安得广厦千万间”.....	110
3. 安居中国——轻松得房, 和谐生活.....	116
4. 安居中国——居者得其屋.....	120

城市造血细胞——“城市生态”角度的中低收入群体居住解决方案	吴昊.....	124
-------------------------------	---------	-----



1. 研究方法介绍——平台论.....	125
2. 中低收入群体分析.....	126
3. 中低收入群落平台特征分析.....	129
4. 穷人房地产——以穷人的价值和方式, 来解决穷人的居住方式.....	142

中低收入人群住房社会保障体制创新方案	徐益民.....	150
--------------------	----------	-----



1. 关于经济适用住房管理体制创新问题.....	151
2. 关于完善租赁市场, 拓展住房社会保障发展空间问题.....	153
3. 关于中低收入居民住房社会保障管理体制改革实施意见(草案).....	156
4. 2004年江苏省住房社会保障基金测算统计.....	165

基于人文生态观点的中低收入人群住宅规划及建筑设计解决方案	姜传铨、孙玮..	168
------------------------------	----------	-----



1. 政府角色定位及政策建议.....	170
2. 中低收入人群住区之规划设计.....	172
3. 中低收入人群住宅之建筑设计.....	179
4. 政策扶植及高强度开发限价商品房的经济与社会意义.....	184
5. 结语.....	186

目录

城市中低收入阶层住房租赁市场研究

——经济型DIY租赁房 汪伟.....189

- 1.经济型DIY租赁需求模式研究.....191
- 2.租赁市场的房屋建筑模式.....194
- 3.经济型DIY租赁市场的管理控制模式.....198
- 4.经济型DIY租赁住房需求响应模式.....200
- 5.经济型DIY租赁住房风险分析及应对策略.....202

中低收入人群住房的供应方案与运营模式研究

——建立以廉租房为主体的多层次住房保障体系 孙建波.....203

- 1.导论.....204
- 2.中低收入群体特征与住房消费保障.....209
- 3.国外中低收入群体住宅消费保障的经验与启示.....219
- 4.城市中低收入家庭住房困境原因探析.....232
- 5.中低收入群体住房解决方案的层次性.....243
- 6.廉租房：理论、政策与效应.....250
- 7.基本研究结论.....263

在市场化前提下政府如何对中低收入人群居住提供支持和援助 高旭.....266

- 1.我国城市中低收入人群的居住问题日益突出的原因.....267
- 2.如何系统性解决城市中低收入人群的居住问题.....276
- 3.弥补现阶段中低收入人群居住政策缺环的“节约适居房”方案.....291
- 4.结语.....294



目录

老龄社会视角下的人居规划问题 李卓.....	296
1.21世纪的老龄社会.....	297
2.供求总量平衡在2020年出现,房地产业看淡.....	298
3.适合中国国情的人居规划方案.....	298
4.立足现实的物质基础与社会经济的可持续发展.....	308
城市中低收入人群居住区的规划设计研究方案设想 王绍俊、罗蓉.	312
1.方案设想.....	313
2.方案相关图纸.....	313
我国城镇廉租住房资金供需现状分析 徐婷.....	319
1.我国城镇廉租住房资金供需现状分析.....	320
2.基于扩大住房公积金规模的廉租住房建设融资方式研究.....	323
3.基于征收住宅保障税的廉租住房建设融资方式研究.....	328
4.基于信托投资的廉租住房建设融资方式研究.....	332
5.基于BOT模式的廉租房融资方式研究.....	338
6.结束语.....	344



人宅相扶
和谐共生

城市中低收入人群居住解决方案

□ 赵宁 黄学锋



赵宁：

女，32岁，经济师，天津大学技术经济系，人民大学在职研究生在读。房地产行业研究经验丰富，长期负责研制房地产研究报告（定期报告），多次参与上海市政府相关部门“十一五”规划项目，为多家企业集团进行房地产行业咨询。



黄学锋：

男，33岁，建筑师，同济大学城建学院。长期在大型设计院、建筑设计公司、外资建筑师事务所工作，在建筑设计方面具有较高的专业素养。

§ 内容摘要 §

中国地缘广阔，城市特征明显。因此城市中低收入人群居住解决方案具有较强的地域性。本报告主要针对上海市进行研究，所采用的数据、研究基础乃至方案也主要是针对上海市。当然，某些内容也可以在全国范围内推广和应用。

本报告采取以定性和定量并重的分析方法，以上海市低收入人群界定为研究起点，在对中低收入人群的消费特征、上海市低收入人群居住现状及改善能力等方面的研究基础上，借鉴其他国家经验，依据上海市在住房保障方面的成果，提出了改善上海市低收入人群居住状况的三种构想，并在进行可行性、财务分析之后，经过多方对比之后提出如下方案建议：未来的上海市低收入人群居住解决方案即以收入提升为基础，在基本社会保障体系基础上建立完善的住房公积金制度，并辅以财政资金和财政补贴，配合适当的金融创新手段，构建一个完善的中低收入人群居住体系，近期以推进财政补贴为基础的租赁保障体系为突破口，并在此过程中推进上海市商品房买卖市场和租赁市场的建设。

课题组认为，当前城市中低收入人群居住问题的关键在于构建一个良好的保障体系，而房型设计等问题并非瓶颈性和“短板”问题，因此在本报告中并未深入展开，而是一带而过。

由于时间、经验等诸方面的局限，本研究报告还比较简单，希望能与参与本课题的其他同仁一起共同切磋和探讨，也欢迎社会各界提出宝贵意见。

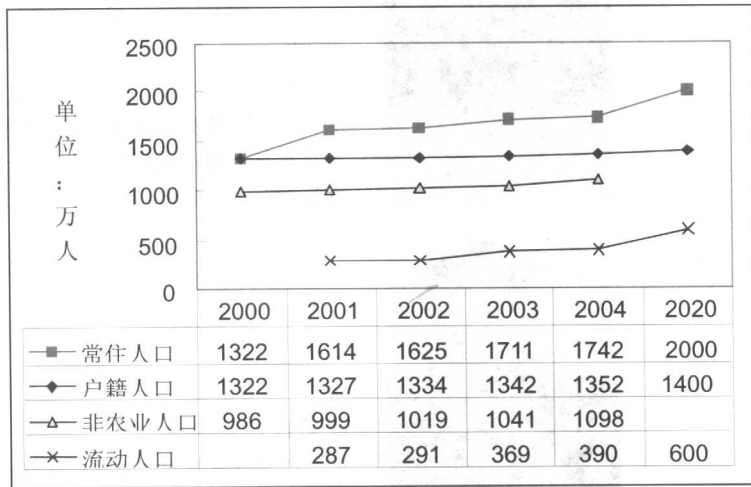
1 上海市中低收入人群界定

“中低收入人群”的界定，是本方案研究的基本问题⁽¹⁾。本研究报告将以家庭为研究单位，并以收入或者说可支配收入作为界定标准。

1.1 上海市人口总量和家庭户数总量分析

近年来，上海呈现户籍人口增长缓慢、农业人口缓慢萎缩、常住人口持续上升、流动人口明显增加的趋势，并将在未来保持这种态势。据人口专家预测，上海2020年人口总量将超过2000万，但上海户籍总人口将始终在1400万人左右徘徊，因此外来人口所占比例还将继续增加，这预示着中低收入人群总量将保持在较高水平。

图表 1-1 近几年上海人口指标（万）



数据来源：上海历年统计年鉴



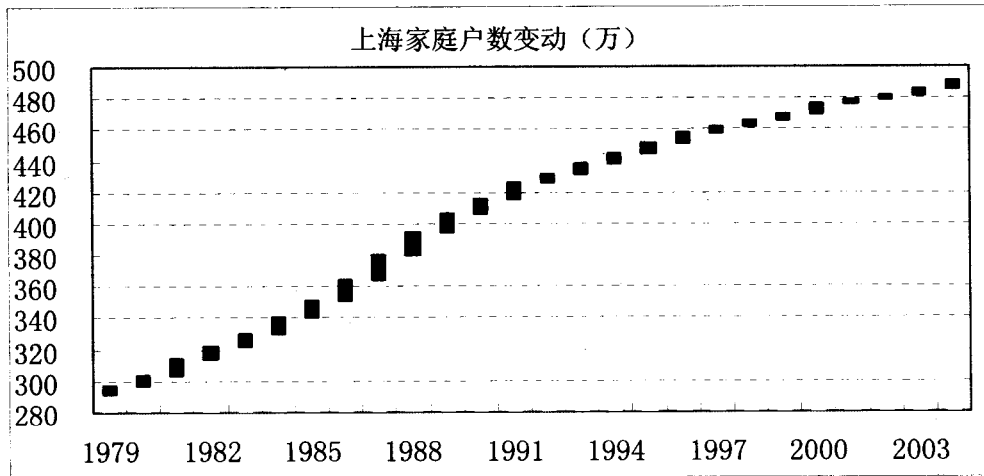
上海家庭户数增长平稳,近年来增长幅度有所抬头。在流动人口增长速度快、户籍人口增量少、家庭人数减少等因素作用下,预计上海市家庭户数总量将在未来保持一定的增量。

图表 1-2 上海家庭户数指标 (万)

	总户数 (万户)	平均每户人口 (人)	平均期望寿命 (岁)
1980	304	3.8	73.14
1990	415	3.1	75.46
1998	466	2.8	77.03
1999	470	2.8	78.44
2000	476	2.8	78.77
2001	479	2.8	79.66
2002	482	2.8	79.52
2003	486	2.8	79.8
2004	491	2.8	80.29
2020 (低值) ⁽²⁾	563	2.8	
2020 (高值) ⁽³⁾	710	2.8	

数据来源: 上海历年统计年鉴

图表 1-3 上海家庭户数变动 (万)



数据来源: 上海历年统计年鉴

1.2 上海市中低收入人群界定

贫困标准: 国际组织的贫困收入标准为每人每天生活费用不足 2 美元 (约 16 元人民币), 而每人每天生活费用不足 1 美元者 (约 8 元人民币) 为最贫困人口。原欧盟将收入低于人均收入 60% 的归类于贫困。美国 2005 年的贫困家庭标准是: 单身年收少于 9570 美

元，两口之家少于12830美元，三口之家少于16090美元，4口之家少于19350美元，5口之家少于22610美元。中国目前的贫困标准为每人每年688元人民币，大大低于上述标准。低收入标准：国际上大多用收入“中位线”来表示，只要低于“中位线”的就算穷人，而美国把收入低于两倍“贫困线”的家庭视为低收入家庭。而中国各城市低收入标准各有不同。上海曾有一些类似的调查界定⁽⁴⁾，但在在本报告中，我们试图进行更为精准的界定。上海在统计年鉴中按收入将家庭户分为6~8个等级，如果将平均收入线作为界限的话，那么可以认为最低收入、低收入、中等偏下以及中等收入人群属于中低收入人群范围。

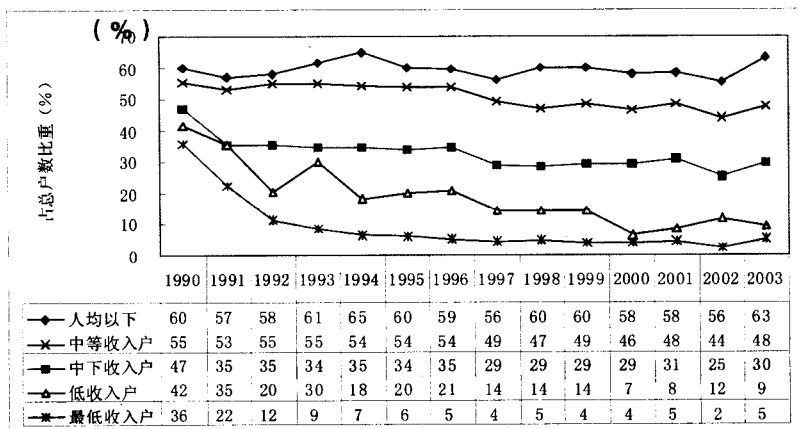
图表 1-4 2004 年上海收入人群收入和支出（元 / 年·人）

	总平均	最低收入户	低收入户	中等偏下户	中等收入户	中等偏上户	高收入户	最高收入户
2003 年								
人均可支配收入	14867	5598	7785	9816	12602	16363	22011	37658
收入/平均的百分比		38%	52%	66%	85%	110%	148%	253%
人均消费支出	11040	5967	7152	8931	10060	12569	13015	21362
支出/平均的百分比		54%	65%	81%	91%	114%	118%	193%
2004 年								
人均可支配收入	16683	—	7065	10664	14149	19371	34404	—
收入/平均的百分比			42%	64%	85%	116%	206%	
人均消费支出	12631	—	6684	8814	11646	13753	23629	—
支出/平均的百分比			53%	70%	92%	109%	187%	

数据来源：上海历年统计年鉴

根据 1990~2003 上海城市居民家庭人均可支配收入分组占全部户数比重，计算得到中低收入家庭占总家庭的比例。总的来看，如果按照中位数标准，那么可以得出与前述同样的结论：最低收入、低收入、中等偏下以及中等收入人群属于中低收入人群范围。因此综合以上分析，在本报告后述分析中我们将上海市中等收入及以下人群作为报告的研究对象，占

图表 1-5 上海中低收入家庭占总家庭比例



数据来源：上海历年统计年鉴

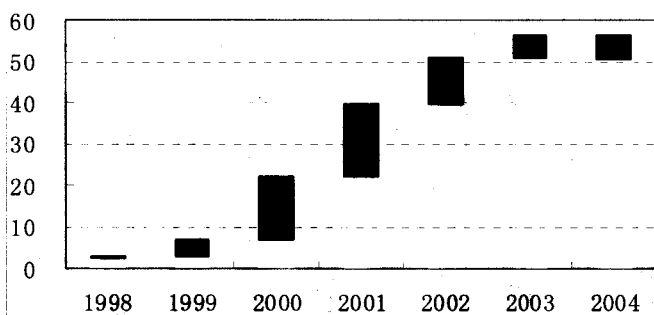
上海总家庭数在 50% 以内，其中最低收入户在 5% 左右，低收入户在 10% 左右。按上海市总家庭户数计算，中低家庭户数为 250 万户，其中最低收入户为 25 万户，低收入户为 50 万户。应该说，与中国其他城市相比，上海中低收入人群所占比重比较低。



1.3 上海市最低收入人群（社会救济人群）分析

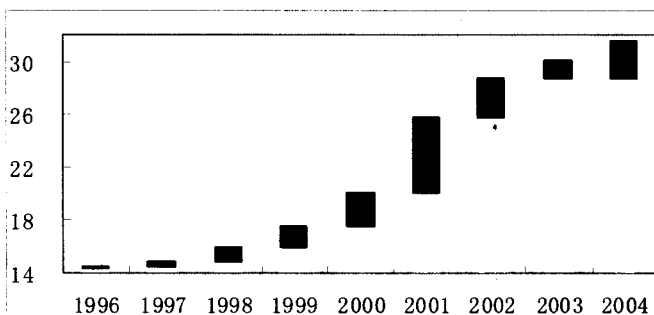
上海目前最低收入人群主要分为两类，一类是优抚、救济人群⁽⁵⁾；另一类是失业人员。虽然从1999年开始，上海最低收入人群增长明显，但在2004年有所萎缩，总量保持在100万人以内。预计最低收入人群未来将保持在这一区间，并略有缩减。这也从另一角度论证了前述分析结论：上海市最低收入人群未来将维持在较低水平。

图表 1-6 上海优抚、救济人数变动（万）



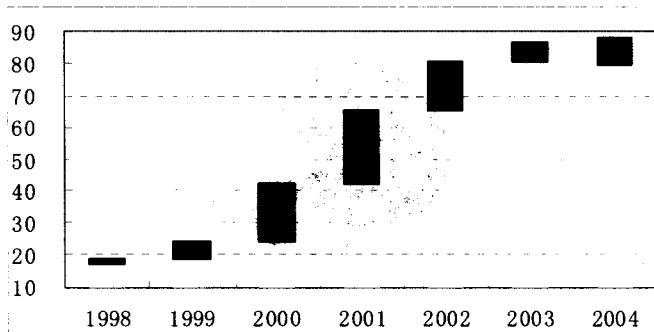
数据来源：上海历年统计年鉴

图表 1-7 上海失业人数变动（万）



数据来源：上海历年统计年鉴

图表 1-8 上海最低收入人数变动（万）

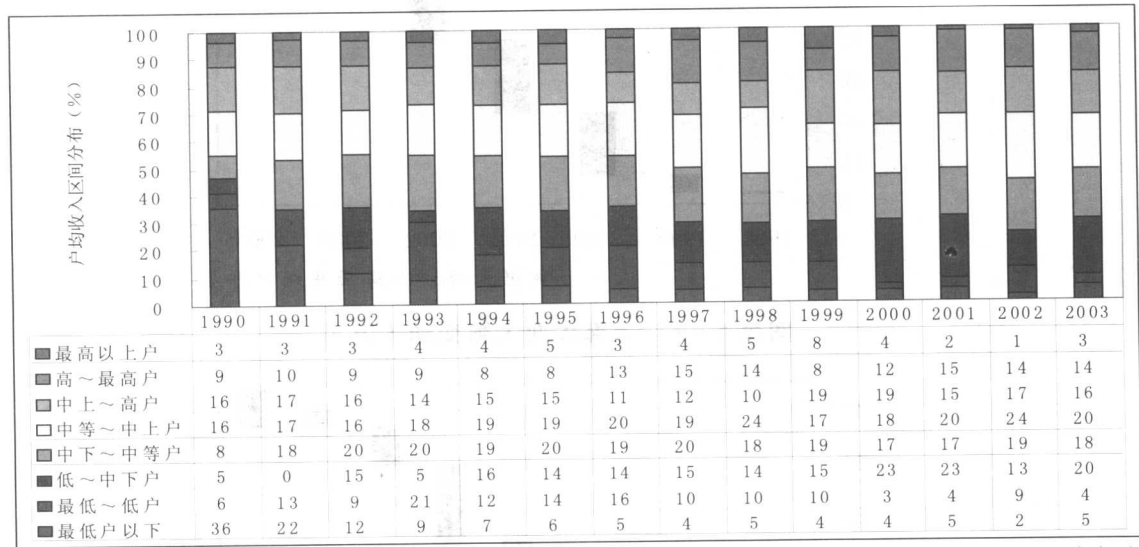


数据来源：上海历年统计年鉴

1.4 上海中低收入人群变动趋势

同样根据 1990 ~ 2003 上海城市居民家庭人均可支配收入分组占全部户数比重，计算得到各收入家庭占总家庭的比例。从图形中可以清楚看到以下趋势：从 1990 年到 2003 年，上海市家庭收入等级分布逐渐由“金字塔型”过渡到“橄榄型”，低收入以下比重有所萎缩，高收入以上比重有所增加，中等收入比重逐渐扩大，中低收入人群收入状况有所好转。比如，2003 年最高收入以上户和最低收入以下户仅占 3% 和 5%，大部分家庭分布在中下至中等、中等至中上以及中上至高收入之间。

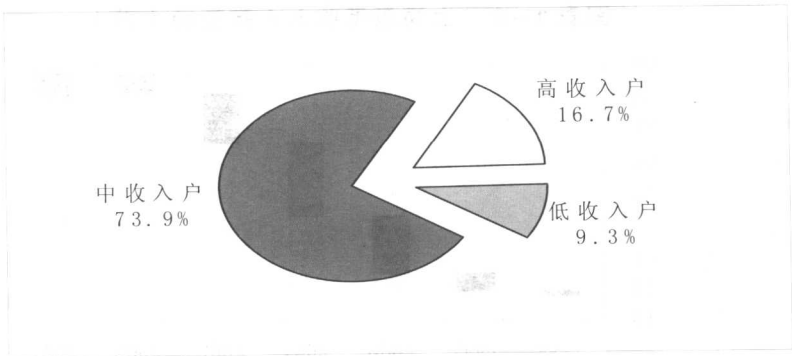
图表 1-9 上海家庭户均收入分布 (%)



数据来源：上海历年统计年鉴

如果按低、中、高收入分析，2003 年上海市中收入户占到了主导地位、低收入户比例控制在 10% 以内。

图表 1-10 2003 年上海家庭户均收入分布

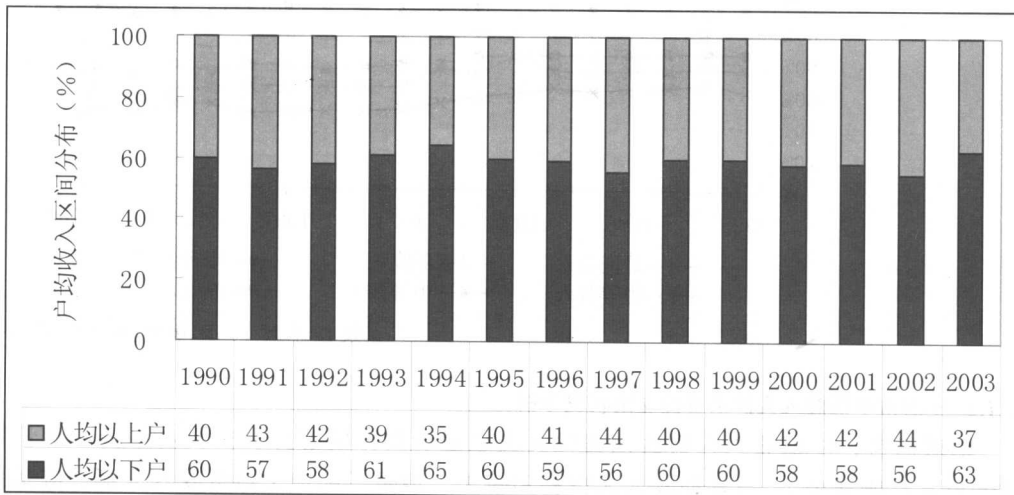


数据来源：上海历年统计年鉴



但是,从人均收入线下户仍保持在60%左右来看,上海尚未进入中产阶级主导的阶层结构。可见,上海市中低收入人群未来的变动大的趋势是:中低收入户所占比例将逐渐降低,但中期将维持在30%~50%比例区间内波动。

图表 1-11 上海人均收入线分布比例 (%)



数据来源: 上海历年统计年鉴

2 上海市中低收入人群的消费特征分析

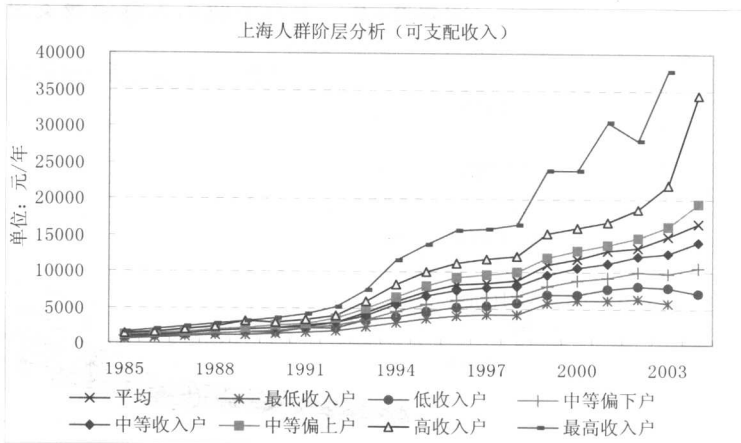
在前述对上海中低收入人群界定和分析的基础上,我们进一步对其收支状况和消费特征进行分析,以为后述经济性分析提供数据支撑。

2.1 上海市中低收入人群收支状况分析

2.1.1 上海市中低收入人群收入状况分析

中低收入人群收入水平大大低于上海市平均水平,与高收入人群之间的收入差距巨大,比如中等偏下收入人群其收入仅为上海市平均的60%。而且其增长幅度也远远低于中高收入人群和平均水平,收入状况改善缓慢。

图表 2-1 上海各收入人群收入变化 (元/年)



数据来源: 上海历年统计年鉴