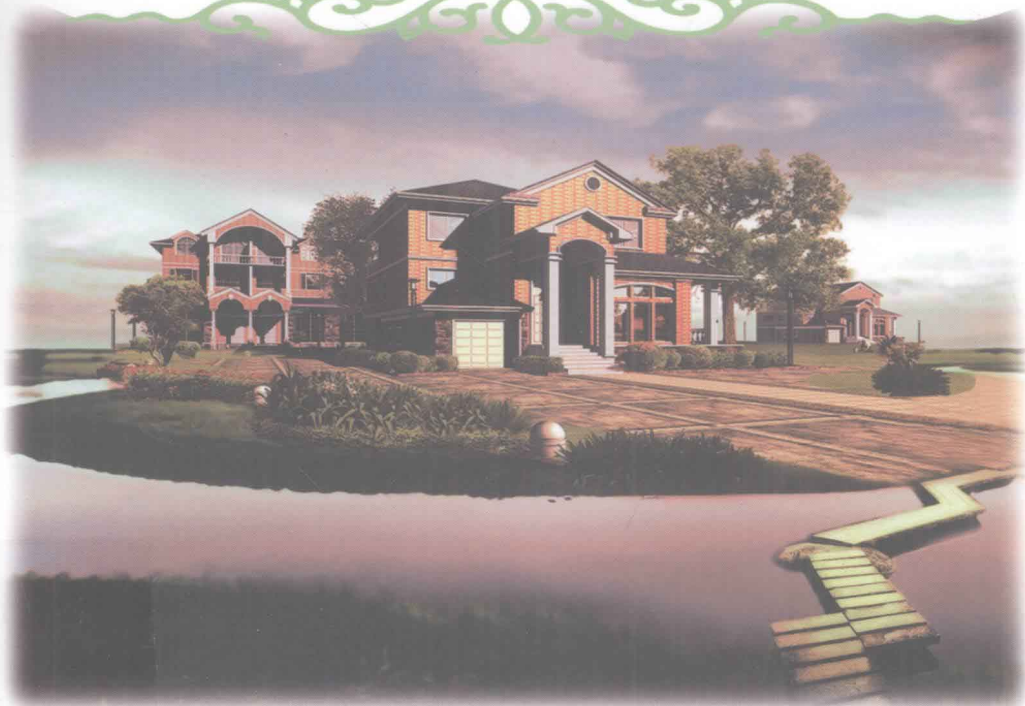


中国房地产研究 丛书 2011年第2卷 (总第45卷)

Chinese Real Estate Studies

中外住房保障法规 比较研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies

2011 年第 2 卷(总第 45 卷)

中外住房保障法规比较研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

中外住房保障法规比较研究 / 上海社会科学院
房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编. —上
海: 上海社会科学院出版社, 2011

(中国房地产研究丛书; 2011 年; 2)

ISBN 978-7-80745-909-5

I. ①中… II. ①上… ②上… III. ①住房制度-社
会保障-法规-对比研究-中国、国外 IV. ①D912.104

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 159316 号

中国房地产研究丛书 2011 年第 2 卷(总第 45 卷)

中外住房保障法规比较研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编

上海市房产经济学会

主 编: 张泓铭 沈正超

责任编辑: 张广勇

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 63875741 邮编 200020
<http://www.sassp.org.cn> E-mail: sassp@sass.org.cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海颀辉印刷厂

开 本: 787 × 1092 1/16

印 张: 10.5

字 数: 180 千字

版 次: 2011 年 9 月第 1 版 2011 年 9 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-80745-909-5/D·198

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾 问 宋春华 王荣华
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田

主 任 厉无畏

副 主 任 庞 元 范 伟 周玉升

委 员 (以姓氏笔画为序)

王 锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 李永杰
陈亨利 张永岳 张泓铭 张金鹄 庞 元
范 伟 周玉升 柴 强 顾云昌 曹振良
虞海发

主 编 张泓铭 沈正超

副 主 编 戴晓波

本 期 编 审 张泓铭 戴晓波 顾建发 陈则明

协办单位

复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司
易居(中国)控股有限公司
上海弘基企业(集团)股份有限公司
经纬置地有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 530 室 邮编:200020

E-mail: iresass@163.com

电话:0086-21-63858844 传真:0086-21-53065811

CONTENTS

The Comparative Study on Social Housing Legislation between China and Overseas	Pang Yuan, Li Guohua(1)
--	--------------------------------

Abstract: Countries take the legislation to solve the housing problem in socio-economic development, promote the construction of housing development, guarantee the basic living of low-income families which are worthy of research and learning in China. This article aims at promoting China's legislation target of social housing, by collecting the social housing regulations from Germany, UK, USA, Singapore, Sweden, India, and China Hong Kong, Taiwan, combination in China's situation related to policy regulations of status, focusing on the analysis and comparison of foreign (areas) social housing legislative of main contents, basic types, and features, in accordance with suggesting four levels established in China for social housing legislative system framework such as the legal, administrative regulations, sector regulations, and local regulations.

China's Macroeconomic Regulation and Control of Real Estate Review and Prospect	Chen Bogeng(43)
--	------------------------

Abstract: This paper is the subject of this review and sum up real estate in the history of economic macro-control, based on the resolution of outstanding problems that currently exist, proposed to further improve the direction and advice. The paper is divided into five parts: First, the previous real estate the basic macro-economic control. Second, to strengthen macro-control this effect previews. Third, the current macro-control analysis difficult. Fourth, to properly handle the macro-control in a few relationships. Fifth, to strengthen and improve macro-control of the direction of real estate. Finally, the paper puts

forward five advices: First, based on the real estate industry's sustainable development; Second, extrusion housing bubble, risk prevention; Third is to actively play a land policy in the macro-control role; Fourth, differentiated credit and conscientiously implement the tax policy; Fifth, macro-control legal system.

China's Real Estate Policy Debate and the Market Situation

.....Li Zhanjun(64)

Abstract: For eight years, China's real estate control policies on the controversy have never stopped, but getting worse. The paper points out that on the general perception in the real estate, there are many questions. Land and housing reform in China is a success or failure, the real estate industry is a pillar industry of China's national economy or not, the real estate market is not presented as a major speculative bubble and the urban commercial housing, whether people can afford the controversy. Specific policies in the real estate around the price in the real estate market and the security of housing for home buyers, real estate companies, local government, regulate the market order regulation and control policies have disagreement. Debate on the real estate policy is mainly focused on regulation of values, goals, means, methods, path, determine the standards and other issues, to form diametrically opposed ends of understanding. Finally, the real estate policy paper of the social causes and lessons learned and the current real estate market conditions made the analysis of open innovation.

Shanghai Family Financial Support of Affordable Housing Policy

.....Zhou Pei, Ge Chen, Fang Wenjiao(81)

Abstract: Shanghai affordable housing primarily supplies for low-income families, these families have low income and less savings. It is a public problem of how to solve the housing finance. Through seminars, visits and questionnaires in three ways, the pilot area for affordable housing and other areas have enjoyed the family of potential applications for affordable

housing target for investigation. Found by the pilot, a total ownership of affordable housing has been recognized by the community. 90% households have to purchase affordable housing loans when, although there is pressure on fund-raising a family, but the basic solution, due to inability to raise funds to exit the application family is very small. Most families expect the monthly payments accounted for the proportion of household income within reasonable limits, affordable housing is basically affordable. Overall, affordable housing is housing security for Shanghai real policy difficulties in financing affordable housing are still many families face major problems, good housing security policy must have appropriate supporting monetary policy can play a good social effect. Therefore, we suggest that the introduction of policies to encourage commercial banks to support affordable housing, family, fund innovation policy, financial instruments to support low-income families to develop financial products to support the business model of affordable rental housing, apply for acceptance in the financial sector when policy intervention is needed consulting.

Discussion on the Subject of Housing Policy and Research Method

.....Zhong Tingjun(100)

Abstract: Since 1998, there has a great change of the basis of macroeconomic control in the area of real estate, which becomes a focus for kinds of conflict. Subject of housing policy need to be built up, including three content, the subject of housing institution, the subject of macroeconomic control and the subject of rural housing policy. Beside those including conception definition, case research, institution comparisons etc ,the other emphasized method are below. First is progenitor translations. Second is comparisons between foreign and Chinese of national conditions. Third is notion definition and all-around research on the basis of observation and abstract. Establish of housing policy stress inquisitional method, which include governmental survey, individual survey and other indirect survey.

Analysis on Perfecting System of Chinese Real Estate Hierarchy

.....Liu Junqi(120)

Abstract: This paper analyzes the effect of real estate hierarchy by using hierarchy theory. And the paper concludes some suggestions of perfecting real estate hierarchy through inquiring the factors on effecting real estate hierarchy.

目 录

中外住房保障法规比较研究	庞 元 李国华 (1)
一、各国和地区住房保障立法概述	(1)
二、中国与各国和地区住房保障法规主要内容比较	(15)
三、建立我国住房保障法规体系的若干建议	(31)
中国房地产经济宏观调控的历史回顾与发展展望	陈伯庚 (43)
一、历次房地产经济宏观调控的基本情况	(44)
二、本次加强宏观调控效应初显	(48)
三、当前宏观调控难点解析	(50)
四、正确处理宏观调控中的几个关系	(54)
五、加强和完善房地产宏观调控的方向	(56)
我国房地产政策调控的争论和市场形势	李战军 (64)
一、在房地产总体认知上的不同看法	(65)
二、在房地产具体政策上的主要分歧	(68)
三、对房地产政策调控的争论焦点	(73)
四、房地产政策调控的社会根源和经验教训	(76)
五、当前房地产市场形势	(78)
上海市经济适用住房家庭金融支持政策调查研究	周 培 葛 忱 方闻骄 (81)
一、调研基本情况	(82)
二、针对试点区经济适用住房已享受家庭的调研	(83)
三、面向经济适用住房潜在申请者的问卷调查	(88)
四、主要结论与政策建议	(96)

论房地产政策学的学科范畴及研究方法·····	钟庭军(100)
一、建立和完善房地产政策学的迫切性·····	(101)
二、房地产政策学的学科特点以及研究内容·····	(104)
三、房地产政策学的研究方法·····	(108)
四、房地产政策学的调研方法·····	(114)
五、力戒数字化趋向·····	(115)
六、小 结·····	(117)
 完善我国不动产等级制度的研究·····	刘军琦(120)
一、背景与目的·····	(120)
二、不动产等级的表现·····	(121)
三、影响不动产等级的因素·····	(125)
四、不动产在规划阶段等级的完善·····	(127)
五、不动产在工程勘察和设计阶段的等级完善·····	(128)
六、不动产在施工阶段的等级完善·····	(129)
七、不动产在监理阶段等级的完善·····	(132)
八、不动产在流通阶段(销售阶段、工程造价评价、咨询阶段)的等级完善·····	(133)
九、不动产开发企业资质的等级制度完善·····	(134)
十、不动产行业的信用等级完善·····	(136)
十一、不动产的市场等级完善·····	(137)
十二、不动产开发类型的等级制度完善·····	(138)

中外住房保障法规比较研究

庞元 李国华

[摘要与告白] 世界各国在社会经济发展中,以立法解决住宅问题,在推进住宅建设发展、保障中低收入家庭的基本居住等方面的成就,值得我国研究并学习借鉴。本文围绕促进我国住房保障立法的目标,通过收集德国、英国、美国、新加坡、瑞典、印度,以及我国香港、台湾地区的住房保障政策法规,结合我国住房保障相关政策法规的现状,重点分析和比较各国和地区住房保障立法的主要内容、基本类型和特点,提出按照法律、行政法规、部门规章、地方性法规和政府规章等四个层次建立我国住房保障立法体系框架的设计,以及对我国住房保障立法工作的若干建议。

一、各国和地区住房保障立法概述

(一)各国和地区住房保障立法现状

1.德国的住房保障立法

(1)住房保障政策的沿革。德国住房政策在国家公共政策中占据重要位置,其大体经历了三个阶段:一是工业革命到第二次世界大战前,基本特征是工业化带动城市化,房屋租赁市场形成,住房合作社开始出现。二是第二次世界大战后到20世纪90年代末,

作者简介:庞元 上海市房地产经济学会。

李国华 上海市房地产经济学会。

由于二战中德国住房严重受损,加上战后大量移民的涌入,加剧了住房的紧张状况,住房短缺成为当时最突出的社会问题。因此,在战后重建中特别是自 1950 年以来,德国制定了“社会住房计划”,实施了一系列促进住房投资建设和鼓励私人购买住房的政策措施,先后施行了房租管制制度、社会福利住房制度、住房金制度、住房储蓄制度以及购建房减免税优惠政策等措施。三是 21 世纪初以来,随着人口增长缓慢,住房需求开始饱和,政府住房政策导向主要是在继续实施社会福利房政策的基础上,运用金融财政税收杠杆促进适应老龄化的混合型、节能环保型住宅建设。同时,为多子女家庭购建房提供帮助,鼓励居民购建房向中心市区回归,支持旧房改造。

德国是欧洲第一个颁布社会立法的国家。“社会国家(Sozialstaat)”的思想在德国具有深厚传统,并体现在宪法中。德国的社会发展的基本模式是强调“市场经济+国家干预+社会保障”。住房保障和公共租赁住房当属社会保障的一个重要组成部分。德国政府认为,国家应在四个方面对住房保障进行政策干预:一是保证有足够的住房建设,同时防止住房过剩;二是保证住房的质量和环境的保护;三是住房结构和房价能够让老百姓承受;四是住房产品能满足社会各阶层的需要。关键问题是要保障国家、企业投资住房的经济效益和对社会的良好效果。

(2)住房保障法的框架体系。德国《民法典》是住房政策的法律基础。法典规定了公民的居住权利,保证公民的基本居住条件,是国家、政府职能的基本体现;明确了联邦、各州政府在住房建设与保障方面的权限与职责;还确定了住房财税金融政策、房屋租赁双方的权利义务等。

2001 年 9 月前,德国住房保障和公共租赁方面的核心法案为 1956 年颁布的第二部《住房建设法》(II. Wohnungsbau-gesetz)(第一部于 1950 年颁布)。2001 年 9 月后,新的《住房促进法》(Wohnraum-forderungsgesetz)颁布,涉及住房建设与保障、公共租赁住房、合作社住房以及自建自用住房等各个方面。此外,《建筑法》、《节能法》、《住房金法》、《自用房补贴法》以及各州制定的住房建设、金融、税收等法规,均对德国住房政策进行了拓展和补充。

(3)主管部门。德国的联邦、州两级政府在住房保障上的职能是制定相关法律法规并监督实施以及安排住房保障资金。

自 2006 年 9 月 1 日起,住房保障的专属立法权限由联邦转让至各个州,各州在 2013 年之前每年还可从联邦政府获得约 5.18 亿欧元的资金补助;住房保障的具体实施则由行政区(城市)政府

负责执行。以法兰克福为例,政府负责住房保障的机构有住房局、规划局。规划局负责制定住房建设、保障计划及规划并提供住房保障资金;住房局则负责具体实施,住房局下设4个处:一是法律政策咨询处,为公民提供住房和住房保障方面的法律咨询和服务;二是住房维护和修缮处,维护租房人或买房人的合法权利,维修公共福利住房;三是公共福利住房分配处,负责公共福利住房申请人资格的审查和具体分配事宜;四是住房补贴处,对低收入家庭发放补贴。

2. 英国的住房保障立法

(1) 住房保障政策的沿革。英国是资本主义国家中福利制度发展最早、住房问题产生最早也是政府干预最早的国家。英国的住房保障模式是倡导公民普遍地享受住房福利,国家担负保障公民住房福利的职责。英国的社会住房(Social Housing)是指“向在市场中无法满足住房需求者所提供的有准入规则规制的住房”;或指“向在开放市场中难以满足住房需求的人群所提供的供租用或低成本拥有的住房以及社区设施和服务”。

英国的住房居住方式分为三种类型:一是自住住房;二是租住私房;三是租住政府公房。为保障公民的居住权,政府采用了与居住方式相对应的、分层次的住房福利体系。

(2) 住房保障法的框架体系。英国社会住房的立法规定集中在《1985年住房法案(经修订)》(Housing Act 1985 (as amended))、《1989年地方政府住房法案(经修订)》(Local Government and Housing Act 1989 (as amended))、《1996年住房法案(经修订)》(Housing Act 1996 (as amended))、《2002年无家可归者法案》(Homeless Act 2002),以及最近的《2008年住房与振兴法案》(Housing and Regeneration Act 2008)。

许多关于社会住房的权力和义务均通过二次立法委托给地方住房主管部门行使,地方住房主管部门必须依据中央政府制定的指引和规划政策声明来行使权力、履行义务。这些依据包括:《2006年住房规划政策声明3》(Planning Policy Statement 3 2006 on Housing)以及经修订的《2002年住房分配指引》(Code of Guidance 2002 on the Allocation of Accommodation 2002)。同时,地方住房主管部门对于如何实施各类政府政策拥有广泛的自由裁量权。

(3) 主管部门。在英格兰,负责住房管理的政府部门是社区及地方政府部(Department for Communities and Local Government,“社地部”)。《2008年住房与振兴法案》(Housing and Regeneration Act 2008)将住房管理和筹资职能分离,分配给两个新的机

构。规定设立以下机构:

① 房屋和社区局 (Homes and Communities Agency, “房社局”), 是对可负担得起的住房及其重建的筹资机构, 每年投资预算约 50 亿英镑。

② 租户服务局 (Tenant Services Authority, “租户局”), 是新成立的监管机构, 最终将把所有社会住房提供者 (即住房协会、地方委员会以及社会住房私营提供者) (见下文第六部分“社会住房的提供”) 纳入其监管框架。

2008 年法案废止了住房公司 (Housing Corporation)。住房公司原为负责可负担得起的住房筹资和管理的政府机构和组织。新法案实施后, 房社局和租户局分别接替了住房公司的两个职能。

《1985 年住房法案》第八节规定, 地方住房主管部门 (广义包括区委员会和伦敦各区议会) 有义务结合未来房屋供给来考虑该地区的房屋需求。但地方住房主管部门可以将其拥有的房屋出让给其他机构, 例如住房协会及其他的“注册社会业主”。

3. 美国的住房保障立法

(1) 住房保障政策的沿革。美国联邦政府最初执行的是由政府直接为低收入者建造公共住房的计划, 然后逐渐发展为政府补贴私营发展商新建公共住房, 这两个计划的补贴对象都是住房供应方, 可称其为住房建设补贴。在 20 世纪 70 年代中期, 开始逐渐向为房客提供房租补贴的需求政策转变, 这时补贴对象为需求者, 可称其为房租补贴。

美国联邦政府于 1937 年形成了首个住房法案, 联邦政府资助地方政府为低收入者建造合适标准的公共住房, 居住者只需向地方公共住房管理机构支付较低的房租。1949 年的住房法案为减轻政府建房负担, 保证住房市场的良性发展, 联邦政府进一步扩展了住房政策, 开始鼓励私营发展商为低收入阶层建造住房。1968 年住房法案在联邦住房行政管理局 (FHA) 的抵押贷款保险计划下, 为符合要求的住房购买者提供低于市场水平的利率。1974 年制定了新的《住房和社会发展法案》(Housing and Community Development Act), 其中第 8 条款的低收入者租金帮助计划 (包括新建住房、修复住房和存量住房), 承担住房新建和修建的私营发展商和非营利发展商, 可获得 FHA 担保的金融支持; 城市住宅局 (HUD) 与发展商签订 20~30 年的长期合同, 补贴发展商市场正常租金与房客支付的实际租金之间的差额, 同时规定房客支付的实际租金应占其收入的 25% (1981 年之后提高为 30%)。不论是 20 世纪 30 年代开始的政府公共住房计划, 还是 60 年代

开始的私营开发商建房计划,以及70年代中期开始的第8条款中的新建和修复住房计划,都属于面向住房供应方的住房建设补贴政策。

《住房和社会发展法案》第8条款存量房部分包含租金证明计划(rent certificate program)和租金优惠券(rent voucher program)计划。两者的主要区别是,当持租金优惠券的房客在市场上所租住房的租金,低于政府规定的市场租金(FMR)时,允许房客保留未花完的优惠券,下次继续使用;房客也可租住高于市场租金的住房,多出的费用自掏腰包。而参加租金证明计划的房客在市场上只能租住不高于政府规定标准、固定区位范围的住房,政府根据住房总租金的实际情况补贴差价。克林顿政府提出计划,将传统的住房计划彻底私有化,并且将所有的补贴计划都转为租金优惠券计划,以使低收入者能自由选择住所和不同水平房租。

(2)住房保障法的框架体系。在法律层面上,美国针对低收入住房的保障主要包含在如下法律体系之中:《1937年住房法案》(The Housing Act of 1937)(经修订);《1974年住房与社区发展法案》(The Housing and Community Development Act of 1974)(经修订);《Cranston-Gonzalez 国家平价住房法案》(Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act)(经修订);以及《1986年赋税改革法案》(The 1986 Tax Reform Act)(经修订)。

(3)主管部门。美国住房与城市发展部(U.S. Department of Housing and Urban Development,住房部),是美国内阁部门之一,其主要职责是:(1)社区计划和发展:主要负责管理有关社区发展的计划和财政援助项目,以提高社区自身发展和管理的能力,向无家可归者提供住所;(2)合理住房和机会均等:主要负责制定和执行有关合理住房的法律和规章制度,防止在住房方面的歧视;(3)住房:主要负责为新建住房和翻建住房提供财政援助,包括为老年人、残疾人、低收入家庭和多人口家庭提供帮助;(4)政策发展和研究:主要负责住房问题研究,进行有关住房和社区发展问题的背景分析研究和重点评估,进行有关住房市场的研究,对现行和计划中的项目进行分析,评估新住房和建筑材料及技术的使用等。

4.瑞典的住房保障立法

(1)住房保障政策的沿革。瑞典是高工资、高税收、高福利的发达国家,政府的住房规划始于20世纪30年代经济萧条期,当时的住房标准低于西欧其他工业化国家,同时失业率高。其政策主要帮助社会最弱势群体,改善卫生条件极差、拥挤不堪的住房条件。40年代开始实施补贴贷款和租金管制等住房政策。第二次世界大战

后的住房政策目标主要是提高基本的居住标准,旨在保证所有的人都能达到舒适的住房标准。20 世纪 40 年代后期至 50 年代早期,大多数市政府建立了各自的住房公司。国家为这些非营利住房公司提供了优先贷款和利息补贴等优惠政策,使住宅建设得到快速发展。

20 世纪 60 年代中期,瑞典政府推行“百万工程计划”,即在 10 年内建成 100 万套新住房,消除住房短缺现象。1968 年,瑞典政府实施了租金价格体系以保护租户不受过高的租金增长影响而被迫搬家。20 世纪 70 和 80 年代,单户型住宅数量开始增加,而公寓住宅却在相应减少。因此政府的住房政策是促进现有住房的改造,提供优惠贷款。

20 世纪 90 年代初期的经济危机影响很大,使相关的住房政策由于变革导致了高昂的住房成本。随之住房新建量下降,空置量上升。90 年代后期随着经济的好转,住房需求开始增加,住房空置数量相应减少,大城市出现了住房短缺,但在中小城市仍然有相当多的住房空置。

从 2008 年 1 月起,对住房开发方面不再提供任何新的利息补贴,已有的住房开发利息补贴也将在 5 年内逐步取消。今后,政府在住房方面的金融支持只体现在对居民提供住房津贴。

(2)住房保障法的框架体系。瑞典是大陆法国家,法律体系以成文法为主、案例法为辅。作为欧盟成员国之一,欧盟的法律直接适用于瑞典国内或者融入到瑞典的法律体系中。在瑞典,有 97 个区法院,6 个受理上诉法院,还有课税事务法院、公共事业法院以及审理水力、住房、商业、土地及劳资纠纷等事务的法院。

在瑞典,各项的福利以及公民对社会应尽的义务也都法律化、制度化。比如瑞典的福利制度都有明确的法律规定,凡是应该得到的各项福利待遇和国家的帮助而没有得到的,都可以到公共保险法院起诉。同样,公民对社会应尽的义务而没有尽到的,也要受到法律制裁。

瑞典提供社会住房政策的一个显著特点是,保证所有的人都能达到舒适的住房标准。国家提供低利率长期贷款,补贴房屋建设。瑞典社会福利房以国家立法为主,体现在《规划与建筑法 1987/2004》(The Planning and Building Act)和《非营利住房公司法 2002》(The Act on Non-Profit Housing Companies)。

5. 印度的住房保障

印度近年来经济快速发展,成为金砖四国的新兴经济体国家之一。但长期以来在城市管理方面的缺陷,带来了城市基础设施

严重不足和贫民窟。据印度政府的调查报告,全国城市贫民窟人口在 2001 年为 7526 万人, 2011 年预计将达到 1 亿人,占全国人口的 1/12。因此,印度政府开始实行的“拉吉夫城市住房工程”计划,专门为住在贫民窟的居民提供住房,目标是在 5 年内建成一个“没有贫民窟的印度”。

(1)印度大城市贫民窟形成的原因。完全的迁徙自由权。印度人在印度无论出生在哪里,都可以自由地迁徙到另外一个城市,享有完全的迁徙自由权,没有“落户”和“城管”等限制,造成大量的农民涌入最繁华的新德里和孟买。①土地所有制倾向于穷人。印度实行土地私有制,同时又规定,在无主的土地上居住 10 年,脚下的这块土地的所有权就会划归居住者所有。因此,那些市中心等繁华地段,海边河边方便生活的属于国家的土地,都成了穷人们争先占领的“风水宝地”。②印度政府补贴政策加剧了贫民窟的扩大。印度各级政府为了抓住贫民的选票,出奇招增加贫民的福利,如给贫民窟里的居民补贴水电费等。

(2)印度的住房保障。印度政府主要是通过贫民窟改造计划,改善贫民的住房条件。目前正在为城市贫民建设 150 万套住宅,同时还要推进贫民窟居民的安居工程。城市住房工程是仿照此前已经开始实施的农村住宅工程制定的。印度中央政府通过城市住房工程向愿意让贫民窟居民拥有房产的地方政府提供财政支持。

印度房价已达到惊人的地步。在印度第一大城市孟买,较像样的高档公寓楼平均价格为每平方米 4000 美元。为了使居者有其屋,印度政府采取了一系列措施保障中低收入人民的住房需求,首都新德里开发局建设的廉价住房,有四种可供选择:①“人民住房”,最低档次的住房,价格最便宜,只有一个卧室;②“低收入群体住房”,稍高一个档次,住房有两个卧室;③“中等收入群体住房”,再高一个档次,除了两个卧室,还有一个客厅;④“中等以上收入群体住房”,最高档次的住房,三室一厅。

新德里开发局每年都要在媒体上公布建房计划,市民根据自己的收入水平和支付能力向新德里开发局提出购房意向的申请,最后用抓阄的方式决定申请者获得购房机会。购房者可以一次结算,也可以贷款,甚至可以向开发局租赁,租赁 20 年之后,便拥有住房所有权,享有买房者的所有权利。

6. 新加坡的住房保障立法

(1)住房保障政策的沿革。新加坡 1955 年成立了房屋发展署,提出了“人人有房住”的国策,同时,建立公积金制度,作为购房、医疗、保险和养老之用。1960 年颁布房屋发展署法令和土地法令,规