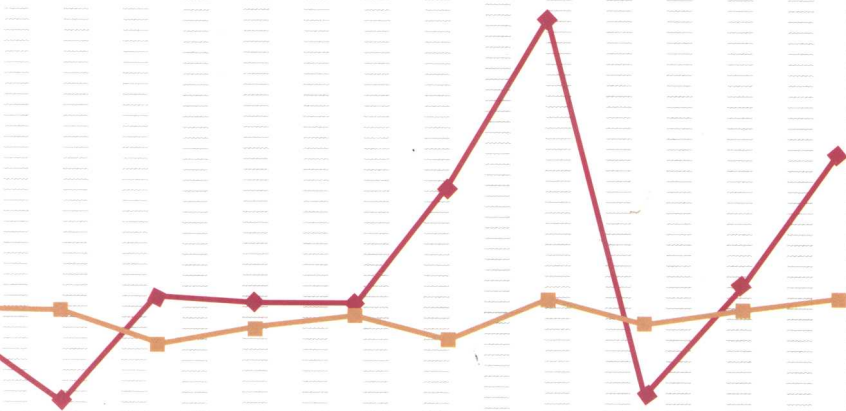


王锋 李宇嘉 著

深圳

住房政策实践与 住房制度创新

THE PRACTICE OF HOUSING POLICY
AND INNOVATION OF HOUSING
SYSTEM IN SHENZHEN



中国建筑工业出版社

深圳住房政策实践 与住房制度创新

王锋 李宇嘉 著



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

深圳住房政策实践与住房制度创新 / 王锋, 李宇嘉著.

—北京: 中国建筑工业出版社, 2014.12

ISBN 978-7-112-17682-3

I. ①深… II. ①王…②李… III. ①住房政策—研究—深圳市②住房制度改革—研究—深圳市 IV. ①F299.276.53

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第015808号

本书研究主体定位于在我国住房市场化改革进程中, 深圳市的住房政策实践与住房制度改革创新问题。目的是以在全国率先开展住房制度改革、率先建立住房市场化体系的深圳市为案例, 通过分析其住房制度改革历程、住房发展过程、住房政策创新与实施情况以及未来住房政策与住房制度顶层设计的思路, 为今后全面发挥市场在住房资源配置中的决定性作用, 推进我国城镇住房制度的深化改革, 加快国家住房发展政策的顶层设计, 提供深化改革新的样板和可资借鉴的经验。

本书可供房地产政府主管部门、房地产行业管理人员、房地产市场与政策研究人员、高校师生阅读参考。

责任编辑: 封毅

书籍设计: 锋尚设计

责任校对: 李欣慰 姜小莲

深圳住房政策实践与住房制度创新

王锋 李宇嘉 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京锋尚制版有限公司制版

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 20¼ 字数: 406 千字

2014年12月第一版 2014年12月第一次印刷

定价: 68.00 元

ISBN 978-7-112-17682-3

(26884)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

作者简介

王锋，男，1963年5月出生，博士，研究员，享受国务院特殊津贴专家，深圳市地方级领军人才，现任深圳市房地产研究中心主任。受聘或兼任：住房和城乡建设部房地产调控决策咨询专家，中国房地产研究会理事，广东省社会创新咨询委员会委员，深圳市决策咨询委员会委员，深圳市房地产业协会副会长，深圳市房地产经纪行业协会副会长。



王锋

曾主持了多项国家、广东省、深圳市重大住房与房地产课题研究。在《深圳市住房建设规划2006~2010》课题研究中，在全国率先提出的“公共租赁住房保障模式”，成为国家住房制度的重大创新点，并在国务院有关文件中表述，对国家住房保障制度的完善作出了积极的贡献。

曾主持了国家、深圳市多部法律规范的立法研究。在国家有关部门委托的《中华人民共和国住房保障法（实践版）》立法研究中，借鉴国际先进经验和国内的实践，创新性地提出了适合国情的住房保障制度模式，获得住建部、国务院法工委、全国人大经济工委等机构的好评。

在多年房地产经济理论、住房政策研究基础上，出版了《房地产预警理论与实践》等多部专业著作，发表了“推进制度创新完善住房政策”等百余篇学术论文。

李宇嘉，男，1976年7月出生，博士，高级经济师，深圳市房地产研究中心研究员，《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《每日经济新闻》、《新民周刊》和《中国房地产》等多家财经媒体和报刊特约撰稿人，深圳卫视财经频道特约评论员，《住宅与房地产》杂志专栏作者；在各类报刊媒体发表文章350多篇，部分作品被《光明日报》、《广东经济学会论文集》等收录和转载；曾获第五届（2007年度）优秀金融科研成果（论文类）评选一等奖、首届住房保障与市场调控高峰论坛（2009年度）征文二等奖；参与国家自然科学基金课题和住建部、深圳市相关课题研究，参与深圳市多项房地产市场调控政策、住房政策前期研究工作。



李宇嘉

序

在《深圳住房政策实践与住房制度创新》一书正式出版之际，应作者之邀为该书作序，期望这部著作能为国家未来深化住房制度改革和创新住房政策，提供一些宝贵的经验。

1980年4月2日，我国改革开放的总设计师邓小平同志就住宅问题发表了重要谈话，开启了城镇住房制度改革的伟大历程。34年来，房改取得了举世瞩目的成就，老百姓的住房条件及城市面貌发生了翻天覆地的变化，但问题与成绩也如影随形，产生了房价上涨较快、大城市老百姓住房支付能力不足、政府对于市场的干预过多、部分地方的经济对房地产业过度依赖等一系列问题。但是，应当看到，我国住房市场化发展的根本方向是正确的，因为只有通过改革才能使社会主义制度的优越性真正体现出来，才能让中国人民真正过上幸福、健康、安定的生活，这一点已经为我国现时经济社会的发展成就所证实。党的十八大以来，党中央和国务院对于我国住房和房地产发展做出了新的指示，集中体现在习近平总书记在中央政治局首次专题学习住房政策讲话所谈到的“四个关系”中。这四个关系以厘清政府和市场的关系为“龙头”，以政府提供基本保障和全面发挥市场作用为双“基点”，通过调整住房供应政策来实现未来的住房发展目标。总的来看，总书记的讲话概括出了未来我国楼市长效机制建设的基本方向。只有更好地促进住房市场化发展，减少政府过多的干预，做好基本住房保障，才能从根本上解决住房发展过程中存在的一些问题。

深圳是我国住房市场化改革最先开始的地方之一，也是住房市场化发展程度较高、市场体系较为完善的地方。目前，与相比其他城市，深圳住房发展的一个重要特点就是率先进入存量发展时代，进入了住房质量与居住水平的改善提升时代。深圳在住房领域如何创新未来的住房政策，如何继续深化住房制度的改革，对于国家和其他城市未来住房政策的制定，无疑具有较强的借鉴意义。王锋博士作为住房和城乡建设部房地产调控决策咨询专家，作为中国房地产研究会的理事，在这方面一直在为国家建言献策，这部专著充分体现了王锋博士近年来对于住房制度改革方面的最新思考。在这篇著作付梓出版之际，我认为其对国内住房理论和实践有以下贡献：

一是以深圳为例，对30多年住房制度改革、住房政策实施和房地产调控做了系统的梳理和总结。问题的解决具有路径依赖的效应，只有回顾过去，才能找到事件演进的来龙去脉，并找到解决问题的答案。该书对于过去30年深圳住房制度改革、住房政

策演变及房地产调控的历程，进行了时间划段和分类总结，不仅是我们回顾过去30多年房地产发展状况非常好的历史资料，也是我们分析楼市问题到底出在哪的基础性材料。

二是以深圳为例，对城市住房发展和老百姓居住质量改善做了科学的分析和评价。特别是作者结合第六次人口普查等调查成果，很好地摸清了“家底”，分析了当地的住房总量和结构，了解了居民的实际居住水平。目前来看，深圳的人居面积已经够高，突出的问题是结构问题，如住房自有率较低，人居差距较大，合法产权住房所占比例不高，符合未来需求升级的住房比例较少等问题。这些内容资料丰富、数据翔实，是非常重要的研究成果，对于深圳开展未来住房政策的顶层设计，对于其他城市研究住房政策、解决住房问题，具有很好的决策依据和方法论借鉴。

三是对下一步住房政策该如何设计做了理论上的探索并提出了系统的解决方案。作者在分析问题的基础上提出了“三分法”的未来住房政策模式，即商品住房市场完全放开，满足中高收入家庭住房需求；建立政策性住房系统，为中等和中低收入家庭买房提供支持；完善基本住房保障制度，为低收入家庭提供基本住房保障。这些提法具有前瞻性，与国家关于未来设计住房政策的基本思路是一脉相承的，并与国家近期在住房领域的一些改革不谋而合。

目前，我国房地产业的形势、房地产管理政策的思路已经发生了较大变化。就前者而言，由于经济社会形势的变化，新型城镇化的推进，住房市场需求面临持续的改善和升级，大城市新就业人口的住房问题也需要给予更多的重视；就后者而言，厘清政府和市场的关系，减少政府对市场的直接干预，将政府的行为界定在引导行业发展和实施基本住房保障方面，既是中央的政策要求也是形势所需。鉴于此，住房政策和制度的创新，在当下也就显得更为迫切。因此，该著作的出版非常及时和必要，期望作者和他的团队，紧随时代步伐，深化住房制度改革和创新研究，在研究和介绍深圳经验的基础上，能将研究成果扩展到国家层面，为国家在住房政策顶层设计方面做出更大的贡献。

中国房地产研究会会长

中国房地产业协会会长

刘志峰

2014年秋于北京

前言

过去15年（1998~2013年），是我国住房制度改革持续深化的15年，也是房地产市场快速发展的15年。此间，我国各大城市在经济持续增长、人口快速增加、城市化率以每年1.4个百分点加速推进背景下（高于西方同一时期0.6个百分点的水平），在中国加入世界贸易组织、人民币开启了长期升值的进程等多重经济因素叠加的作用下，房地产市场各类需求出现了集中和快速释放现象，房地产市场供应特别是住房市场供应出现了“总量短缺”和“结构失衡”等问题。这一时期，不仅住房消费需求非常庞大，住房的资产属性也开始凸显，各类资金纷纷涌入房地产市场特别是住房市场，住房价格上涨的趋势非常明显。与此同时，由于房地产市场承载着应对内、外部经济冲击等作用（如1997年代亚洲金融危机、2003年非典和2008年国际金融危机），承载着寻求新的经济增长点、解决中央地方财政分权不平衡等作用，加之与房地产市场发展相关的房产税改革、收入分配改革等没有同步推进，再加上房地产市场化的源头——土地制度的市场化改革尚存在诸多问题，除“高房价”问题外，资产泡沫累积、收入差距扩大、中低收入家庭住房困难加剧等与房地产市场化如影随形的诸多问题也越来越严重。

从2013年开始，我国房地产市场基本脱离了“短缺”时代并开始步入“饱和”时代，全国城镇人均住房建筑面积达到32.9平方米并进入到中高收入国家的水平。此间，继续依靠房地产经济来促进投资、拉动内需、平衡地方财政实际上已经难以为继，而资产泡沫、金融风险、实业空心化、收入差距等由楼市引发的各种经济社会问题，客观上看也到了非解决不可的地步。自中共十八大和十八届三中全会以来，新一届政府结合现实国情，对房地产市场的发展尤其是住房发展，提出了新的改革思路。一方面，继续高举市场化改革大旗，力图通过构建多层次的住房市场供应体系，最大限度地减少政府的行政干预，推进住房市场化改革的未竟事业。另一方面，增加政府的公共服务支出，依据“尽力而为”和“量力而行”的原则，加强对城镇低收入家庭的住房保障，解决其住房困难，努力实现社会公平。

目前，我国城镇居民户均住房套数已经接近1.1套，这意味着大规模建设住房的时期已经过去；同时，“十二五”期间的3600万套保障性住房安居工程也接近尾声，且随着我国住房保障制度和措施的不断完善，城镇低收入居民家庭住房困难也将在今后五年大为改善。在城镇居民基本住房需求实现以后，自“十三五”开始，我国城镇住房发展的模式将

从“量变”向“质变”转化,改善住房质量与居住环境的时代已经开启,而以城镇旧城旧村改造、棚户区改造为主体的新的住房与房地产发展模式,也将极大地影响未来新的住房供应体系的建立和发展。鉴于此,从“十三五”开始,我国住房发展应当结合未来国际国内政治、经济、社会等多方面形势的变化,通过总结改革开放35年住房制度改革与房地产市场发展的成果和教训,通过借鉴国际尤其是市场经济较为发达国家住房发展的经验,重新思索未来住房发展的方向,并通过加强住房政策和制度的顶层设计,开启和推进新时代中国住房和房地产领域的发展模式。

深圳是我国住房体制改革和房地产市场发展最先开始的地方,也是住房市场化最为快速、发展程度最高、市场体系最为完善的城市。在我国改革开放初期,深圳曾经创造了我国住房市场化发展的诸多第一,很多住房发展的举措在深圳先行先试以后,才在全国各地得到推广,对促进中国住房制度的改革,推进住房与房地产市场化发展,做出了杰出的贡献。“十三五”期间,为落实中共十八大和十八届三中全会精神,深圳在诸多领域仍将继续承担深化改革先行先试的责任,并开展多项国家赋予的改革尝试和探索实践。在完善住房政策和深化住房制度改革领域,在进一步推进房地产市场化发展方面,深圳有责任、有义务、有条件、有基础地率先探索促进住房和房地产市场发展的政策,率先开展住房政策和住房制度的顶层设计工作,率先建立并实施未来中国城镇化进程中新的住房发展模式与配套政策体系,在国家深化改革、推动经济社会持续健康发展、实现“中国梦”伟大事业中,做出经济特区、“样板城市”、“改革开放窗口”应有的贡献。

基于以上背景情况分析,本书将研究的主体定位于在我国住房市场化改革进程中,深圳市的住房政策实践与住房制度改革创新问题。目的是以在全国率先开展住房制度改革、率先建立住房市场化体系的深圳市为案例,通过分析其住房制度改革历程、住房发展过程、住房政策创新与实施情况以及未来住房政策与住房制度顶层设计的思路,为今后充分发挥市场在住房资源配置中的决定性作用,推进我国城镇住房制度的深化改革,加快国家住房发展政策的顶层设计,提供深化改革新的样板和可资借鉴的经验。基于此目的,全书通过四篇、十二章的内容,对深圳市的住房发展政策进行了分析研究。

第一篇是关于住房政策与制度的理论基础的研究。通过该部分的研究,提出了住房制度和住房政策的内涵和外延,简要概括了我国住房制度的演变历程,分析了我国住房政策类型。此外,国际、国内住房理论的总结和分析,有利于在后续研究中应用相关理论分析住房发展存在的问题,并为政策与制度创新提供理论支持。

第二篇的内容首先从1988年以来深圳住房制度改革和市场化发展的5个阶段出发,详细分析了在每一个阶段,住房制度改革的背景、内容和意义(特别是对全国的影响);然后,分商品住房、保障性住房和其他类住房(主要是原农村私房)等三个住房类型,仔细阐述每一个改革和发展阶段这三类住房发展的成就和老百姓的居住水平。此部分的重点,

是浓缩出了过去30多年深圳住房发展的4个总体特征,即住房规模较大,但住房水平差异突出;住房类型多样,但住房自有水平很低;改善型住房比例较低,住房总体质量不高;房价上升较快,居民购房能力较差。

其次,本篇分析了深圳市每一阶段的住房发展政策,并按商品住房、保障性住房和其他类住房等三个类型来展开分析。如在商品住房政策分析研究中,对特定时期解决市场供应过剩,促进和刺激市场发展,开展住房供应结构调整等政策开展的研究;保障性住房政策主要分析了各个时期住房保障供应的类型,住房保障模式的探索,与国家住房保障政策的接轨以及法制建设;原农村私房政策,则依据尊重历史、尊重现实、合理利用、依法规范等原则,回顾和分析了深圳历史上大量产生的城中村及其他原村民私房的违法建设情况及相关处置和管理政策。回顾这一历程,可以从深圳住房政策在过去30多年每一个阶段、每一个政策细节中,窥探深圳乃至全国住房发展的历史背景和遇到的问题,进而对整体推进市场化进程中每一个发展阶段的政策演化和政策衔接给予客观认识,并充分肯定了深圳在我国住房发展中的探索精神和创新精神。

从第三篇开始,笔者将研究重点转向住房和房地产市场管理与调控的政策实践与创新,包括房地产调控政策的实施、住房建设规划的编制、房地产市场调控技术手段创新等内容。在此部分内容中,笔者首先回顾了20世纪80年代以来,深圳市房地产市场开展调控工作的三个阶段,即20世纪90年代的抑制过热与刺激搞活阶段,1998年到2004年加速市场发展、加快市场供应阶段,2005年至今的全面市场调控、抑制市场过热阶段;接下来,对深圳实施的住房供应结构调整(“90/70”)、住房保障、限购与房价目标控制、住房金融、住房税收、住房用地、外资购房和市场秩序整顿等8个方面的调控政策内容展开阐述。在这8个方面的调控政策总结分析中,我们详细地回顾了当时国家出台相关政策的背景和政策的内容,并对深圳市贯彻落实中央调控政策精神、创新调控政策手段与措施的具体情况,展开了详细分析。

本篇的第八章,重点介绍了深圳市“十一五”和“十二五”两个住房建设规划编制工作与内容。应当注意的是,深圳作为在全国城镇率先开展住房建设规划编制的城市,在尚无任何案例和经验可资借鉴的背景下,开创了我国城镇住房建设规划编制的先河,且其中关于住房供应模式、住房保障模式、住房用地模式等方面的创新思路非常具有前瞻性,为后来各地城镇住房发展提供了借鉴。例如,早在“十一五”住房建设规划中,深圳市就提出了住房供应逐步从新增向存量转变,城市更新等存量供应方式应当成为住房建设和供应的重要渠道;为了解决低收入家庭住房困难,在全国尚未出台住房保障政策和文件的情况下,深圳借鉴国际经验在“十一五”规划中最先提出并实施了公共租赁住房保障模式,并推进其成为目前国家住房保障的一项重要制度。在“十二五”规划中,深圳明确区分了住房发展目标与建设手段,将住房发展目标作为指导住房建设的重要指引,提出了“推进住

有所居、促进公平发展、改善居住质量、引导空间均衡、支持经济发展”等5个方面的目标；此外，规划将居住质量作为主要目标，提出了“力争全市住房成套率由目前的84.2%提高到90%”，“居住区物业管理覆盖率由目前的90%提高到100%”，“全市人均绿地面积由16.3平方米提升到16.5平方米”等若干有代表性的数量目标。

市场调控技术手段是深圳房地产市场管理和调控的特色。本章分房地产信息系统、房地产市场预警和房地产政策仿真实验等三个方面来分别阐述。信息系统建设方面，主要就房地产交易、行业管理、信息采集、数据分析、诚信发布等多项功能于一体的“深圳市房地产信息系统”进行功能和应用等方面的分析；预警和仿真是适应调控的科学性、预见性和前瞻性而开展的长期性应用研究，这两个技术手段分别从系统的内容和功能、作用和意义进行分析，并对2007年至2013年的应用情况进行了总结。

第四篇是全书的重点，本篇笔者提出的《深圳市深化住房制度改革，建立住房与房地产长效健康发展机制实施方案》建议稿及其各项内容，系统规划了深圳市未来住房政策和住房制度创新的顶层设计方案，既是本书研究的最终落脚点，也是未来深圳住房制度改革实践的出发点。

本篇第十章首先回顾了1998年以来我国住房制度改革和市场化建设取得的成绩，重点突出了这一过程中所出现的问题，最后指出住房制度存在的缺陷是产生住房问题的根本原因。同时，这一章结尾，提出了完善住房政策的三个设想，即坚持住房市场化大方向、明确政府在住房领域的定位（完善住房保障和提供公共服务设施）、大城市适宜探索建立共有产权住房模式。

在全国住房制度深化改革、住房发展政策重新设计、政府与市场关系重新厘定等大背景下，在本篇第十一章，笔者重点研究深圳市住房政策顶层设计和住房制度改革创新方案。关于深圳市住房政策和制度如何重新思考和设计，首先要总结一下深圳市未来住房发展的大趋势和存在问题。从适龄购房人群和人口红利、住房自有率和存量住房的功能、存量住房供应的有效性、住房用地供应潜力来讲，在全国各个大城市中，深圳未来住房需求的规模之大、供求关系之紧张是非常突出的。因此，我们提出了加快构建多层次的住房供应体系，结合本市人口、产业、资源等客观实际，围绕“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的“三分法”思路来设计住房政策框架，构建起新的住房制度体系。对未来房地产市场的发展，要坚持住房商品化、市场化改革大方向，更大程度地发挥市场在住房资源配置中的决定性作用；要通过进一步完善产权、财税、金融等基础性调控制度调控房地产市场，并进一步加强政府对市场的基础性服务功能，全面取消过去通过行政措施对市场的干预。对于共有产权住房的发展，2014年，国家住建部确定了深圳等六城市试点实施共有产权住房制度，以便积累经验在全国大城市推广。结合近年来本市在安居型商品房实施中的经验和问题，我们建议在本市已实施四年的《深圳市安居型商品房管理暂行办法》基

础上,结合国家对共有产权住房试点开展的要求,建立本市共有产权住房制度,共有产权住房申请对象仅界定在本市有关部门认定为人才的居民群体和为社会提供重要服务的居民群体(如警察、教师、医务人员、机关事业单位工作人员等)。结合本市实际,深圳市未来住房保障政策的设计,应本着“尽力而为、量力而行”的原则,采取“货币补贴为主、实物配置为辅”的政策措施,进一步创新和完善基本住房保障制度,解决本市常住人口中低收入居民家庭的住房困难。

回顾10多年的住房与房地产政策研究历程,我们首先要感谢自己所处的这个时代,特别是1998年以来中国房地产市场深化改革与快速发展的大时代。我们开展的研究只是顺应了时代的要求,对这个时代所潜藏的规律进行了一些粗浅认识和谨慎遵从,并从自己的研究体会中做一些微不足道的探索。本书研究和写作得到了全国政协常委、住房和城乡建设部原副部长刘志峰同志,住建部原总经济师冯俊同志,以及住建部住房发展与改革司倪虹司长、住建部政策研究中心张峰副主任、国务院发展研究中心市场经济所任兴洲所长等领导和专家的大力支持,刘志峰同志不但悉心指导本研究的开展,还为本书欣然作序。深圳市委常委、常务副市长吕锐锋同志,直接领导了深圳市房地产市场宏观调控、住房制度深化改革、住房保障等工作,并一直关心、支持笔者研究工作的开展;本书提出的《深圳市深化住房制度改革,建立住房与房地产长效健康发展机制实施方案》建议稿以专题报告的形式上报了市政府,得到了吕锐锋同志的高度评价,并批转市有关部门研究和吸纳。广东省住建厅王芃厅长、深圳市规划和国土资源委员会黄珽副主任,以及市规土委已退休老领导李佳林等同志,一直关注并悉心指导本研究工作的开展。耿继进同志作为笔者的上级——深圳市房地产评估发展中心主任,对本书的写作给予了很多建设性建议并给予热情帮助。孟庆生、梁凯、卓杰辉、黄建新、殷宇嘉、王甜甜、钟澄、刘威、潘明韬、种晓丽、黄逸坤、韩念龙、何伟明、李伊珍,以及笔者指导的博士后肖斌、郎建燕等参与了相关课题的研究,对本书的研究提供了不少宝贵建议;刘威博士还对本书进行了详细的整理、编辑和图表制作工作,潘明韬博士对第一篇有重大贡献,在此一并致以衷心的感谢和崇高的敬意。

最后,作为笔者之一(王锋),我要特别感谢和怀念一位在我人生中非常重要的老人——哈尔滨工业大学离休干部、博士生导师、教授关柯先生。关先生是我的博士生导师,我国建设经济管理学科的奠基人和创始人,也是全国首个建设经济管理博士点的创始人。先生于2014年9月10日全国第30个教师节当天因病去世,享年89岁。在参加了先生的追悼会后,我翻看了先生于2012年6月1日至16日发给八位弟子的短信,再次为先生于87岁高龄仍然敏感于中国住房问题和住房政策所折服,也为先生这种“先天下之忧而忧、后天下之乐而乐”的精神所感动!先生在16天时间内,在病床上,在眼睛不好的情

况下，在一个小小的手机上，敲出了7000字的长文，为8位弟子开出了建立“中国2020年住房发展政策系统”、解决中国百姓住房问题的研究大纲，特别是“形成供需平衡的可持续市场机制”、“建立人人宜居的商品房和保障房结构”，以及推动“住宅法”出台等设想和理念，与笔者在本文中提出的系列住房政策与制度顶层设计的思路不谋而合，更加坚定了笔者深化住房政策与住房制度改革研究的决心。先生最后饱含深情的一段话令笔者至今想起仍热泪盈眶：“我国住房问题的‘解’，须着眼于住房系统整体，而不只是某些技术性问题。解法，仍是百年来中国先贤对中国问题的解法，即‘民主、科学和法治’。民主含为人民和听取人民呼声，科学含科学发展观和科技进步，法治仍很欠缺，须法律规矩来治理。住房是民生问题大事，也应如此。伟大诗人杜甫言：‘安得广厦千万间，大庇天下寒士俱驻华欢颜’，这是诗人为贫寒人要有个住房的呼喊。我们是属于住房领域的教育者、学者，更有责任为人人的住房，做些思考和贡献”。先生最后嘱托到：“我曾有毅力求索，在国内本学科跑出过第一，创出了第一个博士点，可是现在跑不动了，还有遗憾！深切希望你们比我跑得更好更快！你们应当联合起来一起开展这个项目的研究，这个项目是当今国家民生头等大事，对一府（政府）二业（房地产和建筑）大有益处，祝成功，努力！”……在此，我想向天国的关老师表个态：学生一定不辜负您的遗愿，联合有志为中国住房事业发展做出贡献的专家学者，努力推进我国住房制度与住房政策体系的继续深化改革，为中国百姓的“住房梦”贡献自己的毕生！

住房政策和住房制度一直是政府、百姓和学者关注的社会热点，这方面的理论与实践应用成果也多的数不胜数。在过去的10多年间，笔者尽管在这方面进行了一些研究、实践并形成了本书成果，但因学识疏浅、视角限制，相关研究及本书成果肯定会有不足之处和值得改进的地方。然而，笔者始终认为，只有真实、全面地了解过往的发展历史，辩证分析历史事件的发展脉络，才能真正认清历史事件的本质并总结出解决问题的更好办法和途径，而不是就事论事、人云亦云。笔者希望，通过全面回顾过去30多年我国住房市场、住房政策的变革和发展，通过分析不同时期住房政策在解决住房问题方面的成绩、不足和教训，通过参考、借鉴境外国家和地区在解决住房问题方面的成功经验和成熟办法，以达到深化我国住房制度改革、加强住房政策顶层设计的最终目的。真挚的希望广大读者们不吝赐教，帮助纠正本书中的错误，改进其中的不足，提高我们研究的水平 and 质量。籍本书出版之时，希望能够抛砖引玉，引出更多有关住房政策和房地产经济理论研究的文章和著作，共同推进我国住房政策与住房制度的完善，早日实现中国住房事业和房地产市场的稳定健康发展。

王 锋 李宇嘉

2014年秋于深圳

第一篇 | 住房政策与住房制度的理论基础

第一章 基本概念与关系	2
一、住房属性	2
二、住房制度	5
三、住房政策的类型	8
第二章 住房理论综述	21
一、国外住房理论概述	21
二、国内住房理论研究概述	28
第三章 研究思路	31
一、研究主体	31
二、研究内容	31
三、研究路径	34

第二篇 | 深圳住房制度改革与住房政策实践

第四章 住房制度改革的历程及其作用	36
一、提租补贴，促进买房（1988～1998年）	36

二、多价并举、解除产权约束（1999～2001年）	41
三、住房分配货币化和住房新体制建立（2002～2004年）	43
四、多层次住房供应体系建立和住房制度的创新完善（2005年以来）	47
五、深圳住房制度改革的作用和影响	56
第五章 住房发展历程与评价	61
一、商品住房发展历程	61
二、保障性住房发展情况	74
三、其他类住房发展情况——原村民自建住房	80
四、深圳住房发展特征与评价	86
第六章 住房政策的演变与创新	108
一、商品住房政策	108
二、住房保障政策	112
三、其他类住房政策	118
第三篇 深圳房地产调控政策的实施与管理手段创新	
第七章 房地产市场调控政策的实施	130
一、房地产市场调控历程	130
二、住房供应结构调整政策的实施	143
三、住房保障政策的实施	148
四、限购与房价目标控制政策的实施	154
五、房地产金融调控政策的实施	158
六、房地产税收调控政策的实施	161
七、房地产用地调控政策的实施	164
八、房地产外资利用和管理政策的实施	168

九、房地产市场秩序规范政策的实施·····	173
-----------------------	-----

第八章 住房建设规划的编制····· 179

一、深圳“十一五”住房建设规划编制的背景和意义·····	179
二、“十一五”住房建设规划编制过程及内容·····	180
三、“十一五”住房建设规划对深圳房地产市场的影响·····	182
四、住房规划手段的深化与推广·····	183
五、“十二五”住房建设规划的编制·····	186

第九章 房地产市场调控技术手段创新····· 196

一、房地产信息系统建设·····	196
二、房地产市场预警系统建设·····	202
三、政策仿真实验系统·····	217

第四篇 | 完善住房政策推动住房制度创新的建议

第十章 当前我国住房政策存在的问题和完善住房政策的构想····· 230

一、住房改革和市场化发展的成就·····	230
二、住房发展存在的问题及其产生原因·····	231
三、完善我国住房政策的构想·····	235

第十一章 深圳市住房政策顶层设计和住房制度改革创新的方案····· 242

一、深圳市住房制度深化改革的背景·····	242
二、住房制度深化改革的总体要求与组织保障·····	255
三、房地产市场深化改革的措施·····	256
四、创新共有产权住房制度的措施·····	260

五、基本住房保障制度的创新与完善·····	263
六、创新住房开发建设模式·····	265
七、创新住房金融支持模式·····	266
八、加快住房和房地产管理体制改革的思路·····	267
 第十二章 完善住房政策和推动住房制度改革创新的理论研究·····	 269
一、住房金融制度的改革创新研究·····	269
二、房产税制度的改革创新研究·····	279
三、关于土地财政的转型研究·····	285
四、房地产调控长效机制的探索·····	288
五、未来住房政策导向分析·····	290
 参考文献·····	 293
 王锋主要学术情况与科研成果·····	 299

表目录

- 48 表4-1 2003~2013年土地供应情况(单位:公顷)
- 49 表4-2 2001~2013年新增商品住房供应情况
- 50 表4-3 深圳住房总量及结构(至2012年底)
- 51 表4-4 深圳市常住人口总量及构成(单位:万人)
- 51 表4-5 2013年各城市、地区人口密度对比
- 52 表4-6 2011年城中村户籍与非户籍人口常住汇总表(单位:万人)
- 67 表5-1 1999-2004深圳市住房投资
- 67 表5-2 1999~2004年深圳市商品房开发情况(单位:万平方米)
- 71 表5-3 2005年深圳房地产市场发展状况指标评价结果
- 73 表5-4 2006~2013年深圳市各区新建商品住房销售面积(单位:万平方米)
- 78 表5-5 《深圳市住房保障发展规划(2011~2015)》总体完成情况
- 81 表5-6 历史遗留违法建筑按用途分类情况(截止到2009年)
- 82 表5-7 全市历史遗留违法建筑按年份统计
- 84 表5-8 部分城市小产权房价格占比周边商品房价格
- 94 表5-9 片区基本情况一览表
- 97 表5-10 2012年深圳房价收入比
- 104 表5-11 住区周边配套设施
- 106 表5-12 上下班交通方式
- 106 表5-13 上下班交通所需时间
- 157 表7-1 2010年各地限购政策比较
- 159 表7-2 境外个人购买深圳市住房的状况
- 160 表7-3 1998年以来房地产开发资金来源中外资的构成情况(单位:亿元)
- 166 表7-4 深圳早期土地出让市场化改革和规范
- 170 表7-5 1998年以来房地产开发资金来源中外资的构成情况 单位:亿元
- 170 表7-6 房地产外商投资(房地产开发经营)情况 单位:亿美元
- 171 表7-7 房地产外商投资企业资本金结汇情况 单位:亿美元
- 171 表7-8 境外个人购买深圳新建商品住房规模状况
- 172 表7-9 境外个人购买深圳新建商品住房金额状况
- 172 表7-10 境外机构和个人购房情况 单位:亿美元