

# China Real Estate Review

第5辑

## 中国房地产评论

主编 张鸿雁 杨雷

### 城市价值与地产价值

中国房地产市场的2005年分析和2006年展望

金融经济学视角下的商业房地产研究综述

房地产与城市社会学

上海楼市走势回顾与展望

房地产业产业链薄弱环节的实证研究

东南大学出版社

# CRER

China Real Estate  
**Review**  
中国房地产评论

第5辑 主编 张鸿雁 杨雷

主办单位: 垠坤代理机构  
罗素城市策划研究院  
南京大学城市科学研究中心

6  
25489  
15

# China Real Estate Review

## 中国房地产评论

### 图书在版编目(CIP)数据

中国房地产评论.第5辑/张鸿雁,杨雷主编. —南京:东南大学出版社,2006.3  
ISBN 7-5641-0291-8

I.中... II.张...杨... III.房地产业—研究—中国 IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第014820号

#### Publisher

主办单位 垠坤代理机构  
罗素城市策划研究院  
南京大学城市科学研究中心

#### Editors in Chief

主编 张鸿雁 杨雷

#### Subeditors Editing Committee

副主编 王恩重 汤威 沈萌萌 胡小武 鲁文 田园  
(按姓氏笔画)  
马晓蕾 王恩重 邵亚青 陈兴年 陈欣

#### Executive Subeditor Head of Editors' Office Editing Director

执行副主编 胡小武  
编辑部主任 孟祥远  
责任编辑 许进

#### Editors Invited Editor Invited Photographer

编辑 孟祥远 周露 刘芸 栗蕾 欧青  
特约编辑 轩明飞 萧红颜 张杨波  
特约摄影 高林胜

#### Cover Designer Page Designer

封面设计 鲁文  
版式设计 鲍海玲 霍雨佳

#### Ad.Agent

广告代理 南京垠坤天鉴广告公司  
地址 南京市中山南路89号江苏文化大厦24楼  
Tel 025-84699886  
Fax 025-84699406  
Email dichenpi@sina.com

出版 东南大学出版社  
发行 宋增民  
经销 新华书店  
印刷 苏州印刷总厂有限公司  
开本 889mm × 1194mm 1/16  
印张 9  
字数 300千  
印数 1—2800册  
版次 2006年3月第1版 2006年3月第1次印刷  
定价 40.00元  
(凡印刷质量问题,可直接与该部服务部联系。电话:025-83792328)

《中国房地产评论》所刊图片、文字、图表等作品的著作权依法受保护。任何未经授权使用、复制、使用上述作品均属侵权。一经发现,将依法追究其法律责任。

《中国房地产评论》感谢所有提供图片资料的个人和机构,并尽力标明。如有遗漏,敬希谅解。

本书图片、文字凡涉及著作权的,请著作权人与025-84699886联系。

中国房地产评论

# 都市中国 罗素城策

## URBAN CHINA RUSSEL PLANNING

南京罗素城市策划研究院是面向全国的专业城市策划研究机构。志在成为中国城市社会和谐发展的思想库。为中国城市社会的来临和城市进化提供全面智力支持与策划服务。我们相信：责任、情感、人本、公平、健康可以构筑和谐完美的城市生活；协同、专业、系统、整合可以为城市的进化与进步提供强有力的保障。

罗素城策以丰富的城市研究专家资源为依托，以具有强大战斗力和成长力的精英团队为主体。拥有数十名教授、博士、硕士组成的人力资源库。并有专家顾问团、专门化技术团队、外籍咨询顾问构成的强大外协，为城市提供专业性的研究和策划支持。

南京大学张鸿雁教授兼任罗素城市策划研究院院长暨首席专家。张鸿雁教授现任南京大学公共管理学院副院长，中国城市社会学会副会长，南京大学城市科学研究中心主任，江苏城市发展研究院副院长，江苏城市经济学会常务理事副秘书长，江苏省社会学会副秘书长，江苏省注册咨询专家。

罗素城策现主编两套专业性丛书——《中国房地产评论》、《中国城市评论》；五个研究所——城市形象与文化研究所，城市建筑与房地产研究所，城市会展产业研究所，城市发展战略研究所，城市旅游发展研究所；大地景观规划设计所，扬州烟花三月文化发展有限公司。

### 罗素城策的服务项目：

城市运营与危机处理策划，城市形象与文化策划，城市会展产业策划，城市发展战略策划，城市建筑与房地产策划，城市国际化发展策划（帮助中国城市与美国城市建立友好合作关系，促进双方经贸合作，为中国城市引进国际资源）。

### 罗素的服务理念：

用理想构建城市家园；用责任推动城市善治；用艺术整饬城市面貌；用品格塑造城市生活。

世界将因城市而流传，我们将因城市而不朽！因为，城市品格，千年不朽！南京罗素城市策划研究院已经并将继续在我国城市发展与建设中发挥越来越重要的作用！

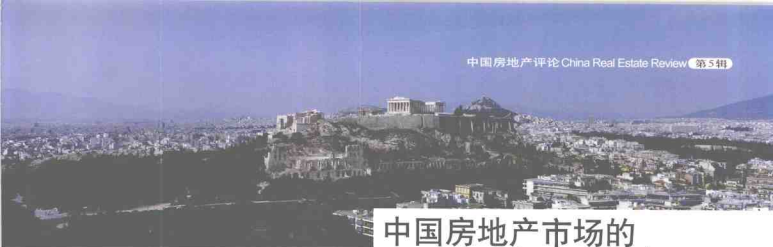
期待与您共同关注中国城市发展进程！

China Real Estate  
**Review**  
中国房地产评论

理论研究 Theory and Study



|                                 |                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Theory and Study                | 理论研究                                                                    |
| 001                             | 中国房地产市场的2005年分析和2006年展望 (顾云昌)                                           |
| 004                             | 宏观调控对中国房地产业影响及其走势 (陈鸿昌)                                                 |
| 006                             | 美国HOME计划对我国住房保障体制改革的启示 (廖俊平 高翌)                                         |
| 011                             | 金融经济学视角下的商业地产研究综述 (贾生华 聂冲)                                              |
| 016                             | 商品住宅市场Hedonic价格模型的实证应用 (王幼松 詹鹏)                                         |
| City Value and Realty Value     | 城市价值与地产价值                                                               |
| 021                             | 北京二手普通商品住宅价格对城市价值空间格局的体现<br>(周尚意 任华忠 黄合)                                |
| 024                             | 城市建设与人文精神 (白友涛 吴填)                                                      |
| 027                             | 城市文化如何增值城市与地产价值 (胡小武 张登国)                                               |
| 032                             | 房地产开发与城市形象塑造 (王枫云)                                                      |
| Real Estate and Urban Sociology | 房地产与城市社会学                                                               |
| 037                             | 房地产与城市社会学——房地产社会学问题研究之一 (张鸿雁)                                           |
| 042                             | 住房竞争与社会不平等 (王宁)                                                         |
| 044                             | 社会分层视野下的城市住房分化与影响因素研究 (周运清 张蕾)                                          |
| 050                             | 城市“消费品”与住房不平等 (张杨波)                                                     |
| Urban Plan and Development      | 城市设计与开发                                                                 |
| 057                             | 住宅设计的新思路——适宜技术在高舒适度低能耗住宅中的运用 (徐苗 周琦)                                    |
| 062                             | 塑造活力空间——蠡湖新天地规划设计 (鲍刚等)                                                 |
| Comment Community               | 评论社区                                                                    |
| 067                             | 房地产“进退之争” (《中国房地产评论》编辑部)                                                |
| 071                             | 信托、房地产信托与REITs对私人财富管理的效应 (孙飞 蒲实)                                        |
| 074                             | 房地产品牌经济机制与策略 (孙曰瑞)                                                      |
| 078                             | 我国旧城更新中的社区重建规划探讨 (万艳华 张金荃)                                              |
| 084                             | 住房贷款银行风险若干问题探讨 (张熙鸣)                                                    |
| Regional Observation            | 区域地产研究                                                                  |
| 087                             | 上海楼市走势回顾与展望——2005—2006年 (尹伯成)                                           |
| 091                             | 重庆市旅游形象市场调查报告及旅游营销区分析 (李裕权 李飞)                                          |
| 095                             | 商业地产的造城之梦——一个西部城市的崛起与忧思 (轩明飞)                                           |
| Reports                         | 地产调查                                                                    |
| 099                             | 房地产业产业链薄弱环节的实证研究 (盛承恩 余晓红 田鹏许)                                          |
| 106                             | 2005年南京别墅市场运行状况解析 (坤坤代理机构研发中心)                                          |
| Successful Cases                | 成功操盘案例                                                                  |
| 113                             | 让美丽绽放——浅谈中国名盘武汉“现代·森林花园”的接力营销<br>(邵亚青 何佳)                               |
| Hero                            | 人物                                                                      |
| 121                             | 任志强：地产界“强项令” (李扬)                                                       |
| Abroad Real Estate Study        | 国外房地产研究                                                                 |
| 125                             | 欧美住宅问题研究主题的历史嬗变 (何雨 陈雯)                                                 |
| 130                             | A Vancouver Case Study: Planning and Housing Development (Leslie Shieh) |
| Urban Memory                    | 城市记忆                                                                    |
| 136                             | 广州，一半喧嚣，一半天堂 (严茂胜)                                                      |



# 中国房地产市场的 2005年分析和2006年展望

顾云昌/中国房地产协会副会长兼秘书长

**【摘要】**从1998年以来,中国的房地产市场进入一个快速乃至高速发展的轨道。房地产业在其中的表现可以用两句话来概括:第一,对2003年以前的中国房地产市场可用“在赞扬和鼓励声中发展自主产业”来概括;第二,最近两年中国房地产业发展环境发生了变化,中国房地产业在置疑和批评声中接受洗礼,茁壮成长。在这个背景下,本文对2005年中国房地产市场的态势进行了分析,展望2006年的市场发展。

**【关键词】**中国房地产市场 现状与展望

## 一、2005年楼市发展的态势

### (一) 2005年楼市发展基本态势

众所周知,2004年全国开始宏观调控,房地产业是调控的重点之一,2005年重点是对房地产市场进行调控。以下所采用的数据可以说明调控的效果如何。

第一,投资增长稳步回落。2005年1—10月,房地产业投资增幅逐步下降,同比投资增长21.6%。这个增长速度与地域固定资产投资的增长相当,说明房地产业表现不错。

第二,开新工面积稳步上升。2005年1—10月同比增长18.5%,竣工面积同比增长11.6%。

第三,销售面积稳步上升。2005年1—10月,商品房销售3.94亿平方米,期房销售2.42亿平方米,2005年同比增长23%。

第四,土地开发和购买土地的情况。2004年,开发土地同比减少11.4%,购买土地增加5.4%。可以看出,2004年开发土地的面积下降了,2005年在继续下降。

第五,房价增幅逐步回落。可以对比一下全国商品住宅平均价格上升的幅度和商品房上升的幅度。2004年全国房价上涨过快,涨幅是14.4%,其中商品房14.2%;2005年放慢到12.5%,二季度上升10.1%,三季度上升8.8%。2005年17个城市的商品房的涨价幅度是8.3%。可以看出房价是逐季的稳固回落。也就是说增幅的稳固回落。房价还在涨,涨幅放慢了。

### (二) 调控的成效和认识误区

针对这种市场态势,有两个要点需要说明,以防走入认识的误区:

#### 1. “国八条”调控楼市成效明显

在市场经济环境里,应该用市场经济的规律来看楼市。2005年房价的增幅回落,这个可以从商品房的销售竣工比来看。2005年3月份的时候是1.4,达到2005年最高点。即该年3月份的时候,供求关系很紧张,需求量是1.4,供应量只有1。根据现在这种发展态势可以预计,全年的全国商品房的上涨幅度可以控制在8%左右。这种增长速度,低于人均可支配速度的增长速度,也低于GDP的增长速度。但2005年的涨幅为什么能够控制住?从需求方面看,投机性的需求得到了有效遏制。“国八条”出来以后,媒体、社会舆论都是一片降价声。在降价声中,许多购房者放慢了购买的速度,出现了观望,所以导致二季度全国成交量萎缩,特别是热点地区,观望比较严重。现在看来,通过一个阶段以后开始回暖。现在中国的楼市总体上已经回暖,这是笔者对当前楼市的个人判断。

#### 2. 宏观调控在不同的地区的效果具有差异性

中国楼市的区域性差异或者说区域的差异性在房地产新政下面更加凸显和明显。可以说全国661个城市,找不到两个城市的房价是一模一样的,更找不到两个城市房价的升和降是一样的,这就是房地产市场特殊性。在这样的情况下,任何一个城市,包括北京和上海,他们楼市发展的态势,只能代表当地的态势,不能代表全国楼市发展的整体态势。不能认为上海是这样的态势,就认为全国也是这样。上海的楼市是一种类型,不是典型,北京的楼市也仅是北京的一种类型;当然各地加在一起等于中国楼市的发展态势。所以我们发展中国的楼市,既有它的个性,又有它的共性,而个性更为重要。



### （三）中国房地产市场的两大特点

中国房地产市场有两大特点。第一，地区或者城市的差异很大；第二，政府的主导性很强。

#### 1. 地区差异产生的原因

为什么有这样的差异？主要是由于各地的社会经济和居民收入消费观念有很大的差异。上海人均GDP超过6000美元了。有的小城市才刚刚1000美元。在各种市场上，都反对两个字：垄断。但是在房地产市场上，仍然有垄断，可能强调垄断，强调政府对于土地运营的垄断。各地的政府在对土地供应的把握上，水平不一样，力度不一样，所以产生了整个房地产市场巨大的差异。也就是说，各个城市都有房地产的时钟，如果上海12点了，可能北京是11点，有些小城镇，可能刚刚早晨七八点钟，各地的时钟走得不一样。

#### 2. 楼市冷暖差异的结构性后果

以楼市的冷暖来分，可以把中国的楼市分为三种：一种叫未热，正在加热当中；一种叫正热；还有一种叫过热。还没有热的城市，房地产对经济的拉动正在上升阶段。更多的城市是供求两旺，支柱产业地位已经明显显现，恐怕是中国大多数城市都处在这样的环境当中。第三个是过热，中国的很多城市有过热的现象。这分为两类，一种过热是盲目性过热，一类叫泡沫性过热。盲目性过热就是投资量，供应量过大。热在投资上，热在供应上。有点盲目；泡沫性过热，主要是投资性需求过热，投机性需求过热，房价需求过热。市场对于不同的过热反应情况不一样。泡沫性反应出来是供不应求，房价上涨过快。除了正式需求以外，还有一部分是炒楼需求，这种泡沫是泡沫性过热。这三种热的状态，在全国661个城市当中都有表现。

在2004年，各地的表现程度和差异程度是不一样的。比如2004年，全国的房价涨了15.2%，其中东部涨了16.9%，中部地区涨了9.2%，西部地区涨了7.6%，东部地区的房价上升16.9%，有不少城市，比如长三角的城市需求过旺，所以房价上升幅度比较快，这就有炒作的因素在里面。“国八条”出来以后，有人说“国八条”是上海得病，全国吃药。现在看来，在“国八条”的作用下，各地楼市显示出普遍表现的态势，恰恰说明，“国八条”是有针对性的，不是打压楼市，也不是打压房价，而是打压房价上涨太快。更多的城市是房价稳住了，发展的速度放慢了，但是

房价还在升，没有出现房价下降的情况，总体上全国也是这样的情况。越是原来供求关系比较合理的地方，投机者需求少的地方，房价的稳定性在新政下面也越表现出来。反过来，原来供求关系，特别是总量结构与投机购房比例比较高的地方，泡沫程度比较严重的地方，房价的波动就比较大，回暖的速度就比较慢。原来的供求关系，供应总量，供应结构，特别是投机购房的比例高或低，泡沫是多是少，往往决定现在宏观调控以后变化的大或小。越是严重的变化越大，越是少的变化越小。同时各地的政策导向舆论导向也有影响。我们的政策是一种什么样的政策，舆论是一种什么样的舆论，对各地的楼市有很大的影响。说明在楼市购买房子过程当中，人们对市场的期望值也占了很大的份额。

#### 3. 全国四大城市的比较研究

为了说明问题，笔者把国内的四个大城市上海、北京、深圳和广州的2005年前三个季度房价进行比较。

上海从2005年6月份开始，房价环比逐月下降。房价下降的趋势比较明显；但是，10月份的价格和2004年同期相比又是上升的。为什么？因为上海的房价，从2004年4季度到2005年1季度出现了疯涨。从2005年6月开始逐月下降，但是还没有下降到2004年10月份的水平，所以同比还是上升的，环比是下降的，这种趋势恐怕还会继续。

北京的房价逐月上涨，但是涨幅在逐月减少。即北京的房价没有跌还在涨，但是涨幅在减少。北京2005年前三季度涨幅比较大。现在这两个涨幅有所下降。

深圳的房价，是逐月上涨，涨幅逐月增大。深圳的房价最近涨得比较快，给投资者和投机者留下了空间。这样的情况下，深圳的房价涨幅还在加大。

广州的房价，总体房价逐月上涨，比较平均。但是，二手房的房价在2005年八九两个月有轻微的下降。

从这些情况可以看出，四大城市表现不一样，全国的楼市表现都不一样。总的看来，近期的上海楼市比较严峻。有的人说，近期看淡，近期看好。上海并不代表全国，各个城市有各个城市的轨迹，整个态势正在回暖当中。

另外我们看到，最近70个大中城市的房屋销售价格，总体上也是继续回落。但是，对于回落的情况或者涨幅的情况，新建房和二手房不一样，住宅、办公楼、商业用房也不一样。市场经济，供求规律，价值规律在我们房地产市场上也必然会明显地表现出来。我们一定要用市场经济的眼光来判断楼市。

## 二、房地产市场趋势展望

宏观经济的总体要求是稳定宏观经济政策，保持平稳较快增长。我们国家提倡发展观，就是在来年的经济增长当中，要保持它的连续性和稳定性，这个对楼市来说至关重要。我们的楼市政策也应该保持它的连续性和稳定性，把现在的政策坚定不移地执行下去。要把房地产这种支柱产业的地位，坚定不移地继续下去。



### （一）经济增长模式和经济增长方式的转变

未来经济的发展将有两个转变：第一个转变是经济增长模式的转变对楼市的影响；第二个转变是经济增长方式的转变对楼市的影响。我们国家提出来，经济增长要从过去的出口和投资为主拉动经济增长，转变成以消费为主拉动经济增长。建设仍然是消费热点和经济增长点，这个地位不会削弱，而会更加加强。由此可见，房地产业仍然是经济增长点和消费热点。这是经济工作会议发出的信号。经济工作会议重申房地产业是重要的支柱产业。在经济增长方式的转变方面，国家提出要从粗放型转变成节约型，从“三高一低”转变成“三低一高”。国家提出要加大发展节能省电建筑，2006年的房地产市场必将是以节能省电为主，打造绿色地产的市场。

### （二）中国房地产市场的基本链：“需求旺盛”

旺盛的需求要求中国房地产业发展仍然保持一种快速的态势。所以估计，2006年的投资增长率还会保持在20%左右。仍然处在快速发展当中的中国楼市，一定要保持既快速，又平稳。平稳表现在哪里？一是供求平衡，二是结构合理，三是价格平稳，四是秩序良好。只有这样，才能保持房地产市场在比较快的前提下保持平稳地发展。

笔者曾经这样形容中国房地产市场的发展：中国房地产市场的发展，将从高速公路的超车道，并入高速公路的快车道。对于2006年的中国楼市，笔者认为总体上可以实现动态的基本平衡和基本平稳。也就是说，预测2006年的总体房价，将是稳中有升的态势。房价的涨幅，如果调控适当，可以低于2005年的涨幅，但是我们不排除少数城市会出现房价上涨过快的情况。当然这是少数的和局部的。中央要求2006年房地产楼盘的开发，在推进能源的节约方面，务必取得明显的成效。国务院渴望在2006年出台建筑节能条例，规范建筑节能。我们建立起一种完善的节能省电型的价格和税收机制也是可能的。笔者曾经说过，2005年是房地产的绿色地产年，实际上是绿色地产号召年。2006年很可能是绿色地产的全面启动年。房地产业将以“舒适健康、资源节约、环境友好”的方向营造产品。大家可能会关注全寿命的性价比，也可能在搞节能的时候，增加投入和提高成本；但是提高一些成本，从全寿命来看，从今后100年来看，对全社会是节约的。另外要

全方位的实现节能省电，这是国家的国策，房地产行业也不能例外。

### （三）2006年，几个值得关注的问题

#### 1. 要关注先行性指标对未来的影响

有些指标对未来是有影响的，比如土地开发的增减情况。2004年土地供应的减少和2005年土地增加不多，对今后两三年的楼市会有什么影响？这一点，各地的政府和开发商都应该关注。因为市场的供求之间，是有规律性的，对于价格，对于市场来说是至关重要的。

#### 2. 存量土地盘活力度

主要是关注金融体制改革的进程对楼市的影响。现在提倡融资的多元化和产业发展基金，什么时候能够出台？信贷投资基金生活成为中国未来投资的方向。这个值得大家高度关注。

#### 3. 空置房的问题

和2003年、2004年市场不一样，2005年空置房增加了。要关注房子空置的原因，是地段问题，还是价位问题？中国的消费市场，中高收入者向中低收入家庭转移，许多区域市场上中小套型的房子卖得比较好，中大套型卖得不好。中国这几年出现一个问题，就是得了一个大套型肥胖症。所以我们看空置房的时候要考虑如何改善我们的结构。

### 三、期盼2006：平稳的一年

2006年的房地产市场是一个楼市趋于理性化的市场，会突出一个稳字——平稳，价格的平稳。楼盘是加快历史化的市场，融资是实现多元化的一个市场。在这样的基础上，实现2006年的又快又好地发展，促进和谐社会发展。



# 宏观调控对中国房地产业影响及其走势

陈鸿昌/中国经济体制改革研究会副会长

**【摘要】**以“国八条”为标志的宏观调控政策对中国房地产市场产生了一系列影响。本文从新一轮宏观调控的两个特点出发，具体分析了其对房地产市场的影响，并进一步从金融政策和土地调控两方面阐述了宏观调控的重要性。最后在分析目前房地产市场缺陷的基础上提出了房地产新时期的到来。

**【关键词】**宏观调控 房地产业 走势

## 一、宏观调控对房地产业的影响

以“国八条”为标志的新一轮宏观调控出台以来，随着调控措施逐步到位，全国房地产市场出现了房价增幅回落，楼市逐渐回暖，市场回归理性（主要指房价回归价值），房地产行业追求向社会回报“四个回”的明显变化。

对未来房地产市场人们关心的是房价的稳定。以全国一些城市的房价走势来看，从1990年到2004年底，广州房价经历了三涨一跌，北京经历两涨一跌，而只有上海经历了连续三次涨价，因此，上海房地产泡沫较为明显。进入2005年后，上海部分楼盘的房价下跌乃是必然趋势。发展中国家在经济发展中，地产升值，城市品质提升的情况下，一个好的市场应该是房价缓慢增长的市场。过快增长，过多超过成本价加上合理利润的价格，是房地产业走向泡沫经济的畸形发展，既不利于整个宏观经济，也不利于房地产业自身持续健康的发展。

新一轮宏观调控的特点，是抑制房地产市场房价过度膨胀，引导房地产市场正常健康发展。2004年首先以控制供应为主，从土地和资金两个闸门控制供给。如采取金融手段，对房地产开发贷款实施了利率浮动政策，各商业银行在贷款条件上的限制增多；对房地产开发企业的资质、注册资本、自由资本占开发项目总投资的比例、企业综合负债率等做出更严格的规定。由此，2005年上报总行的房地产项目，大都被驳回或缓议，导致房地产贷款下降三分之一左右，部分银行规定位于县级（不含）以下城镇开发项目不得进入，并且县级土地储备贷款只减不增，以规避风险，有的银行的上级行要求压缩房地产业贷款余额。

2005年以来，在控制供应的同时，从控制需求方面也采取调控措施，如加大对个人用于居住的住房贷款的支持力度，同时个人投资购房贷款受到更加严格限制，包括购买高档别墅和住宅、写字楼、商业房等。部分银行规定原则上不发放产权式公寓、酒店及商铺按揭贷款，并在发放个人住房贷款时，要求贷款人提供有住房居民相关证明。同时，适度掌握贷款额度，加强对贷款人还款能力的审查等。

上述宏观调控从供给与需求两个方面采取措施，从而使供求关系得到相对的平稳。2005年前三季度，房价的增幅逐渐平稳，回落，2004年房价上升了14%—15%，2005年一季度增幅为15%，

全年有所回落。但是，中国的城市发展历史必将以消费拉动为主导，而住房消费是最重要的一块，没有理由怀疑未来房地产市场仍然是一个兴旺的市场。由此，可以判断，中国房地产市场的发展空间仍然巨大。

## 二、改革金融政策，调整土地规划，促进房地产业持续健康发展

中国房地产业是国民经济支柱产业，也是拉动内需促进国民经济良性循环的重要举措。从金融、土地两个方面着手，进一步改革金融政策，调整土地规划，推动房地产业健康发展，具有重大意义。

中国金融发展至今日，最大问题是融资渠道。目前融资渠道比较单一，房地产开发发展主要靠银行，一旦房地产出现危机，银行将承担非常大的风险。要真正防范房地产市场的泡沫，离不开金融杠杆。“国八条”把炒楼者挤出去了，今后的房价上升如果比银行的收益还要高，是不是炒楼者还有可能回到房地产市场上来呢？须知世界上其他国家的房地产泡沫跟资本流动都有关系。

1998年后住房改革离不开金融，而一个成熟的市场，应该是以物业的收益为主，又以物业的增值为标志的市场。房价不断提升的市场，往往表现出不太成熟或者不太健康，所以应该通过融资渠道改革金融体系，拓宽房地产融资渠道，同时又为老百姓的投资开发渠道，这对房地产业的发展具有决定性意义。

土地的调控是房地产市场繁荣与否的关键，中国房地产的地区差异性大，当前存在两种供不应求的状况：第一种是需求和供应之间的供不应求，第二种是政策性需求过旺，也就是说，具有房地产泡沫产生的地方，大多数属于它的政策需求过旺和供应之间的不足。

由于中国房地产市场差异很大，凡是房价上升过快的地方，往往是供求关系紧张的地方，主要是土地供应不足导致房地产开发量不足，房地产开发周期大概三年，凡是土地供应相对充分，政府对未来的土地市场预见性强的，市场就比较稳定。在中国房地产的土地资源属于垄断性资源，而房地产产品都是市场化的，政府在房地产中具有主导性的调控权利，这反映出政府部门管理水平、管理和调控能力。土地又属于不可再生的资源，各级地方

政府在科学发展观的指导下都会调控土地，但又满足房地产市场不断旺盛的需求，这两方面如何处理好，是稳定房价的一个重要方面，也就是说，我们未来将面临两难的选择。需要各级政府把握土地供应量，使当地的房价市场保持平稳，表现出健康发展的态势。一旦出现供不应求房价就上升，房价上升就会导致泡沫的出现，特别在经济发达地区尤为如此。为此，必须牢牢把握调控的时机和分寸。

### 三、中国房地产业进入一个崭新时代

宏观调控后房地产经济走势是大家所关心的，较前期而言，中国房地产业将进入一个崭新的房地产时代。专家们认定为“后楼市时代”。2005年8月在“博鳌·21世纪房地产论坛”上由上海地产界知名人士卢铿最先提出房地产的新东方主义理论，并很快得到全国业内人士的认同与广泛赞赏。新东方主义理论主张中国的城市建筑对本土艺术精神的积极传承，紧跟时代审美，尊重原创动力，引领国际潮流，需要资本照顾；代表一种潮流，代表灵魂的归一和情感的重塑；力求做到未来融化过去，合理与兼容，创造永恒的经典。在新东方主义理论指导下的“后楼市时代”，中国城市的房地产建筑将告别1998年以来那种单纯、盲目的抄袭、复古与仿效之风，走入一个建筑崭新时期。伴随着中国城市的复兴，肩负着东西文化的使命，附着艺术时代感和地域的认知性，展露展示时尚、穿越文明未来之门，融贯东西方文明的“新东方主义时代”正在到来；但是同崭新时代的要求背道而驰，房地产当前的开发普遍存在四大毛病。

1. 肥胖症。目前大量房地产开发企业的开发理念，还停留在大户型、大面积阶段，称之为房地产开发的肥胖症。今后房地产开发，应朝着“小巧精致”的方向努力，使得开发出来的房产每一平方米都有用，每一平方米都好卖。

2. 低免疫力症。不难发现，目前，我们开发楼盘，有大量的产品属于“冬冷夏热”的产品，房屋整体保暖隔热性差，开发商应把钱花在如何提高房屋的“免疫力”方面，花在刀刃上而不是花在不必要的“涂脂抹粉”上。

3. 高血脂症。这几年，在全国几乎刮起一阵风，那就是开发上不惜重金造假景，截残疾树，建造不洋不中的亭、台、楼、阁，从老山深林购买大量的古树名木，浪费了资源，破坏了自然的生态环境，同时，也形成了大量的不可弥补、不可挽回的城市建筑败笔。今后城市建设应该简洁、大方、应用、美观又不失传统。

4. 先天发育不全症。毛胚房在国外几乎是不存在的，后期装修使许多环保不达标的建筑材料损害了消费者的身心健康。今后，越来越多老百姓更重视住宅的性价比，更加注重房屋的环保、设施、物管与功能。

由此，房地产开发企业，应更加适应崭新时代步伐，更加满足广大消费者实际需求，更加理性地发展自己企业，从而推动整个房地产业持续、健康发展。以积极姿态，迎接新东方主义理论指导下的“后楼市时代”的到来。



## 美国HOME计划对我国住房保障体制改革的启示

廖俊平/中国房地产估价师与房地产经纪学会副会长、副教授  
高 堃/中山大学岭南学院研究生

**【摘要】**本文介绍了美国从20世纪90年代开始实施的HOME计划(Home Investment Partnership Program),分析了该计划的特点,讨论了从中得到的对我国住房保障体制改革的启示。

**【关键词】**住房保障制度 美国 HOME计划

## 一、引言

住房保障制度是国家通过行政手段对低收入家庭提供适当住房的一项制度。建立住房保障制度,是对市场化住房分配机制的必要补充,也是国家社会政策与社会保障制度的重要组成部分。随着住房制度改革攻坚阶段的来临,建立、完善我国住房保障制度已迫在眉睫。因此,学习和借鉴国外住房保障制度的成功经验,无疑对构建、完善我国的住房保障体系有着重大的启迪意义。美国的HOME计划(Home Investment Partnership Program)是住房产权联邦基金中使用最为灵活的一种基金。自HOME计划实施以来,在帮助低收入者拥有自己的住房产权方面卓有成效。HOME计划的许多特点都值得我国的住房保障体系借鉴。

## 二、HOME介绍

1990年美国在《国家可支付住宅法案》(National Affordable Housing Act)中提出了住宅投资合作计划(Home Investment Partnership Program),即HOME计划。HOME计划提出的目的是为低收入家庭提供可支付住房,扩大非盈利住房供应商的产量,加强州和地区政府依据当地情形制定并执行可支付住房政策的能力。美国住宅与城市发展部(HUD)将“可支付”定义为:一个接受补贴的家庭每月的住房成本不超过家庭收入的30%。自1994年以来,每年都有大约12—17亿美元的HOME基金被分配到州和地区政府。HOME基金按一定比例分配给参与的管辖区域。每一个辖区至少要将其15%的额度留给有资质的非盈利性住宅供应商——社区住宅开发机构(Community Housing Development Organizations, CHDOs)。

HOME基金可以用于四种支持获得可支付住宅的行为:(1)出租房的购买、新建和修缮;(2)面向房客的租金补贴;(3)业主居住住房的修缮;(4)将要出售给单个购房者的待售房屋的购买、翻新或新建。各地区的基金管理部门可以自行决定用于何种用途。

HOME计划赋予了各地区管理部门很大的政策灵活性。他们可以根据当地社区的具体情况来制定符合他们社区需求的可支付住房政策。管理者们既可以制定以稳定社区为目标、针对特定区域的购房政策,也可以制定适合于帮助目标业主获得住房产权而不管社区位置的计划。申请HOME资助的一个主要条件是受益的

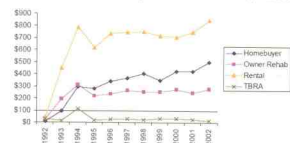
购房者收入不高于地区平均收入的80%。除此以外,基金管理部门可以自由决定是否向所有合格的家庭开放,或是只面向特定区域、收入群体或首次购房者开放。他们也可以选择购买住房的类型和产权形式。由于美国地域辽阔以及各州的地区经济发展的水平和资金的充裕程度差异极大,这种政策灵活性使得各地区基金管理部门能够依据当地的住宅市场的状况和基金水平制定出切合当地需求的可支付住宅政策,从而提高基金的使用效率。

除了收入合格的条件,申请HOME基金的房地产需要满足的条件是:价格/价值比的限制以及房地产的规格要求。在价格/价值比的条件下,一套住房的价格(或是装修后的估价)被限制在一定的贷款额度内,或者是地区平均房价的一定百分比。房产规格要求是指每一处利用HOME基金进行开发或购买的房地产必须服从HOME计划规定的房地产标准和州与地方的相关法规。

HOME购房计划的另一个关键条件,是被补贴住宅的房价或租金支付在5—15年内要保持在不超过中低收入家庭月收入的30%的水平上,即保持可支付性5—15年。其期限长短,取决于所接受的HOME补贴的多少。接受补贴少于\$15000的住房单元有5年期限的可支付性,那些有着\$15000到\$40000津贴的住房单元必需保持10年可支付性,津贴在\$40000以上的住房要维持至少15年可支付性。只要最初的购房者继续占用房产作为主要住处,就意味着满足计划的可支付性要求。可是,如果房产在其属于可支付住房期间被转让,那么这处房产必须被转卖给另一个符合收入条件的家庭,否则基金管理部门将收回部分或全部的HOME补贴。这一举措有效地减少非中低收入者利用HOME进行投机、挤占中低收入者利益的机会。

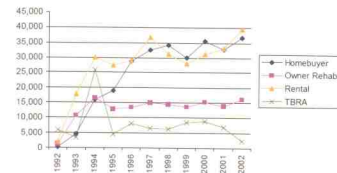
管理部门可以利用HOME基金来支持各类购房行为,包括以获取住房产权为目的的购买、修缮或住宅建设,资助首期款或手续费,为接受HOME津贴的购房者提供咨询服务,贷款担保和抵押利率津贴。津贴可以有不同的构成方式,包括低利率、零利率,或者延期支付贷款(deferred-payment loan),产权投资(equity investment)或抵押购房首期款(mortgage buy-downs)。HOME计划的灵活性是这个计划的强大力量之一。这一灵活性使得各管理部门可以制定针对特定市场条件不同住房产权的津贴形式。

Total HOME Funds Committed to Eligible Activities in 2002 Dollars, 1992-2002 (in millions)



Source: IDIS

Total Units Assisted Through HOME-Funded Activities, 1992-2002



Source: IDIS

Income Characteristics of Households Assisted by HOME-funded Activities, 1992-2002

|                       | Homebuyer Activities |         | Owner-Occupied Rehab |         | Rental Development |         | TBRA   |         |
|-----------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|--------------------|---------|--------|---------|
|                       | Number               | Percent | Number               | Percent | Number             | Percent | Number | Percent |
| <b>Income</b>         |                      |         |                      |         |                    |         |        |         |
| 0 to 30% of AAR       | 11,931               | 7%      | 32,016               | 31%     | 55,365             | 42%     | 73,134 | 89%     |
| 31 to 50% of AAR      | 41,087               | 23      | 38,705               | 38      | 52,107             | 40      | 14,505 | 17      |
| 51 to 60% of AAR      | 41,709               | 23      | 13,769               | 13      | 19,547             | 15      | 1,736  | 2       |
| 61 to 80% of AAR      | 96,256               | 48      | 18,030               | 18      | 4,870              | 4       | 774    | 1       |
| <b>Race/Ethnicity</b> |                      |         |                      |         |                    |         |        |         |
| White, Non Hispanic   | 81,889               | 45%     | 62,077               | 61%     | 63,497             | 49%     | 47,758 | 55%     |
| Black                 | 47,290               | 26      | 26,911               | 26      | 47,526             | 36      | 21,610 | 26      |
| Asian                 | 4,063                | 2       | 909                  | 1       | 2,837              | 2       | 1,460  | 2       |
| Native American       | 1,074                | 1       | 872                  | 1       | 1,405              | 1       | 2,441  | 3       |
| Hawaiian Pac. Isl.    | 3                    | 0       | 0                    | 0       | 0                  | 0       | 1      | 0       |
| Hispanic              | 46,317               | 26      | 9,790                | 10      | 16,588             | 13      | 8,597  | 10      |
| <b>Household Size</b> |                      |         |                      |         |                    |         |        |         |
| 1 person              | 35,958               | 20%     | 39,857               | 39%     | 50,488             | 46%     | 24,811 | 28%     |
| 2 people              | 38,057               | 21      | 26,666               | 26      | 29,606             | 22      | 21,965 | 25      |
| 3+ people             | 76,549               | 42      | 24,571               | 24      | 33,805             | 25      | 30,859 | 35      |
| 5+ people             | 25,660               | 14      | 9,340                | 9       | 8,114              | 6       | 8,593  | 10      |
| 7 or more people      | 4,768                | 3       | 2,107                | 2       | 957                | 1       | 1,465  | 2       |

Source: IDIS

Note: The total number of households reported in this table reflects the total number of HOME-assisted households for which data were available at the time of the IDIS data entry. Household characteristics data are generally available after a year is completed, so the number of HOME-assisted households in this table is lower than the number of units for which HOME funds have been committed over the same period.

Exhibit 5-9  
Average Amount of HOME Assistance by Income of Homebuyer

Source: IDIS data on HOME commitments from 1992 through 2002.

自1990年HOME计划颁布以来,该计划已经帮助了250000户家庭购买了属于他们自己的房子。HOME基金一般被用来补贴首期款、手续费、征购、开发、修缮、利息津贴、贷款担保和租赁/购买等。从左列图表中,我们可以看到美国实施HOME计划以来,在住房保障方面的成效。从1992到2002年间,HOME基金投入的购房资助大约增加了5亿美元,接受购房补贴的住房增长了大约38000套。除了面向租客的租金补贴外,其他两类经济适用房行为HOME补贴也呈现增长趋势。HUD将中低收入群体分为四个层次:中低、低、很低、极低。每层次的收入水平分别为地区平均收入的60%~80%、50%~60%、30%~50%和0~30%,HOME基金给不同层次的收入群体提供不同水平的补贴。

由于HOME所具有的灵活性,各个地区的管理部门依据当地的客观情况订立了不同的住房保障计划,以下是几种典型的计划:

1. 住房产权激励计划(Homestead Incentive Program,简称HIP):来自不同背景,收入低于地区平均家庭收入的80%的家庭,可能已经具有通过FHA203B、FHA203K2、VA3贷款等方式来进行融资购房的资格,但是,部分这类家庭没有足够能力的存储贷方所要求的首期款和借款手续费。HIP以第二按揭的形式为这类家庭提供必要的融资。第二按揭的份额可以长久保持在3%。

2. 住房购买资助计划(Home Purchase Assistance Program,简称HPAP):HPAP以提供优惠或低息贷款的方式为辖区内符合条件的居民购买住房提供资助。

3. 住房产权开发激励基金(Home Ownership Developer Incentive Fund):该基金给予社区开发机构和其它非盈利性开发机构补贴,降低他们所开发的成套住房的售价,并将其出售给中低收入者。

4. 宅地住房维护计划(Homestead Housing Preservation Program, Homestead):Homestead占有拖欠税款的不动产并以每套250美元的低价出售给首次购房者。作为交换,购房者要承诺加入与完成住房产权培训课程、修理房屋。在房产中至少居住5年以上,并且还清不动产税金。计划也可以将公寓楼或闲置土地卖给开发商,开发商承诺将住房出售给首次购房者。

5. 优先购买/租客购买的技术支持计划(First Right Purchase/Tenant Purchase Technical Assistance):这一计划为中低收入居住者和辖区内的租客们提供资金和技术上帮助。当租户们由于所租住的楼房将要出售给第三方而面临被逐出的威胁时,这一计划可以通过提供贷款、补贴、咨询服务以及技术支持来帮助他们购买所住的楼房。

6. 建房资助计划(Construction Assistance Program):为住宅及住宅小区的开发项目提供金融资助。

从以上的介绍中我们可以看出,HOME计划具有以下几个特点:

- (1)政策具有灵活性,各地区的管理部门可以依据本地区的实际情况合理利用基金;
- (2)专项专款,HOME基金必须用来解决收入低于地区平均收入的80%的中低收入群体的住房问题;
- (3)可支付住房必须保持一定期限的“可支付性”,以防止非中低收入者的投





机行为：(4)保障对象的层次性；(5)保障手段的多样性；(6)有专门的法律保障HOME基金合理使用；(7)金融体系参与度高；(8)即可以补助需求方，提高支付能力，也可以补贴供给方，降低住房价格等。这些特点可以为我国的住房保障体制改革带来一些启示。

### 三、我国的住房保障体系现状

目前我国的住房供应体系分为三个层次，即：对高收入家庭提供商品房，实行市场价；对中低收入家庭提供经济适用住房，提供政府指导价；对最低收入家庭提供廉租房，租金实行政府定价。经济适用房、廉租房等政策是针对中低收入居民的，属于住房保障范畴。随着住房制度改革的深化和其它配套措施以及工资制度等的进一步完善，居民收入的增长和居住条件的提高以及住房市场的成熟，住房保障对象应相应进一步缩小，从中低收入居民过渡到低收入居民，住房保障形式也应作相应调整。

#### 1. 经济适用住房

经济适用住房政策于1998年正式出现在住房制度改革的实践中，经济适用住房是指以行政划拨土地建造，享受政府优惠政策，以保本微利为原则，向中低收入家庭出售的普通商品房。从1998年至2002年，全国共完成经济适用住房投资3959.67亿元；经济适用住房施工面积达71644.68万平方米；经济适用住房竣工面积42857.60万平方米；经济适用住房的竣工量占商品住宅竣工总量的41.2%，也就是说，经济适用住房已经占了中国住宅的半壁江山。2004年全国新开工的经济适用住房面积规模为12720万平方米，年度投资规模为1663亿元，比2003年年度投资规模的1578亿元增加了85亿元。从以上具体措施可以看出，国家正在通过各种调控手段来建立新的住房供应体系。

但经济适用住房政策作为一项还不是很成熟的政策，在实施的过程中，实际结果与政策初衷之间出现了差距，许多问题渐渐暴露出来。

#### (1) 消费主体的错位

在经济适用住房还相对稀缺的情况下，那些经济状况较好，也就是最高收入及中高收入阶层更有机会优先购买占有。对于受益者资格认定的不规范以及缺乏可操作性，使之实际上流于形式。据调查，1998年以来，约有16%的经济适用住房卖给了最高或中高收入者，同时还出现了一人拥有多房的现象，而消费主体的错

位又导致了经济适用住房另一个严重问题的产生，即经济适用住房建设标准失衡。在经济适用住房的建设上，出现了户型过大、面积严重超标等问题。

#### (2) 经济适用住房供给模式不合理

经济适用住房的供给模式不够合理。目前各大城市经济适用住房的供给主要依靠开发商，尽管国家规定了开发商的利润，但这种主观愿望是不可能靠市场机制来实现的。开发商是市场主体，以营利为目的，不能盲目要求企业承担社会责任。建设主体的企业行为，无法充分发挥经济适用住房的社会保障功能。而销售经济适用住房的权又握在开发商手中，这种建设方式所带来的最直接的后果就是经济适用住房的房价居高不下，与普通商品房房价差不多，无从体现政府在用地及其它税费方面的减免优惠，体现不出经济适用住房的保障性；而政府对经济适用住房建设实行的优惠，政府所减少的税收，都在高价经济适用住房销售中转化成为开发商的利润了。真正切实可行的保障中低消费群体的住房利益只有改变经济适用住房的供给模式。经济适用住房的供给不宜等同于商品房的开发商供给模式而应有自己的供给模式。

#### 2. 廉租住房

廉租住房是政府为无力通过市场行为购买或租赁住房的最低收入居民提供的具有社会保障性质的住房。在土地使用、租金标准、税费收取等方面政府都给予了大量的优惠政策。这一制度充分考虑低收入家庭的经济承受能力与居住要求，以安全适用、能够解决最低收入家庭住房困难为前提。廉租住房的租金收取标准实行政府定价，应低于当地现行房租租金水平。

2004年3月1日起施行的《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》第十条规定了实物配租的廉租住房来源主要包括：(1)政府出资收购的住房；(2)社会捐赠的住房；(3)腾空的公有住房；(4)政府出资建设的廉租住房；(5)其他渠道筹集的住房。

由于建立廉租住房制度是建立住房保障制度的一项新内容，在房源供应方面还存在很多难点：(1)已经没有旧的公房可以腾退用于廉租；(2)政府和单位兴建廉租住房的资金难以筹集；(3)房地产开发公司不愿意承建廉租住房；(4)即使是承担社会福利工作的单位，由于其财政受制于政府，其本身没有太多的经济来源，因而没有经济能力兴建或是购置廉租住房。

#### 四、HOME计划对我国住房保障体系的启示

##### 1. 平衡住房供应体系的市场性与保障性

住房供应体系问题包括了市场和保障这两个相互联系又有差异的内容。HOME计划的补贴方式之一是为中低收入家庭购房提供抵押贷款担保。这一担保措施由于政府的高信誉度以及政府所设定的标准化合约,都促进了抵押贷款二级市场的发展。抵押贷款二级市场通过将分属的地区性住宅抵押市场与统一的现代化的资本市场有机联系起来,使得住宅融资打破了传统的地域局限。可以从全国性和国际性的金融市场上得到充足的资金支持,从而降低了住宅融资成本和抵押贷款利率,提高了中低收入家庭的购房支付能力。因此这一措施的公共政策目标与市场目标具有一定程度上的一致性。在我国,由于国家用于住房保障的财力有限,因此必须首先依靠市场的力量来解决大多数居民的住房问题。在市场失灵的情况下,由政府出面解决少数低收入者的居住问题。政府要平衡用于提供给市场自行运作的土地和金融资源及用于直接提供住房保障的土地和金融资源。我国城市土地资源稀缺,因此应当充分调动二手房市场对于保障体系的作用。如可对将住房出售出租给中低收入家庭的业主给予一定的税费优惠,或是为低收入租户购买所租住房提供补贴等。



##### 2. 完善住房保障的专项立法

我国应从法律上保证住房保障制度的构建,完善。HOME计划从联邦政府到地方政府都有一系列的法律法规予以保障其规范运行。而我国目前还缺乏专门的住房保障法规,因此建议有关部门尽快制定相应的法规,以适应住房改革的需要。(1)制定符合我国国情的统一的住房保障法规,可从立法上规定住房保障的对象、保障标准、保障水平、保障资金的来源、专门管理机构的建立,以及给一些骗取保障优惠的行为予以严惩等。(2)各地方应当结合本地经济发展的实际,制定地方性的住房保障法规,并针对住房保障的不同对象,提供多种不同方式的住房保障。严格制

定住房保障对象的进入、退出管理办法,规定当地居民收入发生变化以后,保障措施也要相应地发生变更。比如原廉租住房的居民,收入达到中等收入水平以后,就应当令其搬出,否则将采取法律手段予以解决。住房保障法规的建立,将给住房保障政策的实施提供重要的法律支持,也将成为我国住房保障体系顺利建立的重要保证。

##### 3. 设计住房保障的退出机制

HOME计划中的“保持住房可支付性”的规定很好地解决了中高收入者投机的问题。而我国的经济适用房政策在实施过程中消费主体已经出现偏差,为了保证中低收入者的利益以及适应经济发展的需要,应在保障制度上设计退出机制。例如杭州市规定上市条件为:经济居住房上市,其居住时间不得少于5年;经济解困房上市,其居住时间不得少于10年,而且应向政府缴纳土地级差地租和大市政配套费,相应规费税费及利息才允许上市交易。这样设计的好处在于:(1)保证真正需要居住的人购得到房子,买得起房子;(2)规范了经济适用住房的供应制度,限制了人们的投机行为,避免了权力寻租;(3)政府以经济的手段有效调控房地产市场,保持整个房地产市场的稳定和持续发展;(4)为政府储备了一笔可观的土地出让金。用这种方式建设的经济适用房,若多余



可提前由政府收回,通过挂牌等方式办好土地出让手续,以商品房投放市场。政府变储备土地为储备一定经济适用房的房源后,除了可用满足城市建设拆迁安置对定向的低价商品房的需求外,可以更迅速地对接商品房市场进行宏观调控。对经济适用房,在确定质量标准和技术标准时,部分可以根据需求设计不同的标准,建设居住环境和质量有前瞻性的居住区。因此,从这个角度讲,经济适用房与商品房市场两个体系又是相通的,都是按照市场运作的两大系统,相互作用,相互支撑着一个统一的房地产市场。所不同的是,商品房的土地出让金是一次性收取,经济适用房是政府向购房者出借了土地出让金,建房的成本是购房者自行出资解决的。



#### 4. 形成住房保障水平的层次性和手段多元化

HOME计划将中低收入群体分为四个层次：中低、低、很低、极低。每层次的收入水平分别为地区平均收入的60%~80%、50%~60%、30%~50%和0~30%。不同层次的收入群体可以享受不同水平的津贴。我国目前中低收入的界定极为模糊，且层次单一。在我国的住房保障体系中，廉租住房属于由财政出资的完全政府保障性质的住房。由于我国目前财政资金的保障能力有限，保障面很难超过3%。在廉租住房保障标准以上的部分中低收入家庭又无力购买经济适用房。因此出现经济适用房与廉租住房保障对象之间的“夹心层”问题。由于保障对象的住房支付能力是千差万别，因此住房保障的水平也必须具有层次性。以体现对每一个居民的公平。保障水平的层次使不同收入水平的居民享受不同程度的保障。是一种经济、合理的保障制度，同时也有利于节约财政支出，减轻政府住房保障负担或保障成本。从而使更多的居民按照其所应享受的待遇，享受到政府相应程度的保障。与之相应，对不同的保障对象可以提供不同的保障手段。即保障水平的层次性决定了手段的多元化。

#### 5. 建立稳定的住房保障资金来源

稳定的资金来源是建立住房保障体系的根本保证，它直接关系到住房保障制度的覆盖面。HOME基金是联邦政府财政的专项拨款，其资金来源是受国家法律保障的。我国的住房保障资金主要通过以下渠道筹集：(1)以公共财政为基础建立专项基金，将住房保障资金需求纳入公共财政预算支出之中，确定年度住房保障经费支出水平；(2)住房公积金的部分增值资金，体现出住房公积金的互助性；(3)直管公房出售后的部分净归集资金；(4)从社会福利券的筹集中适当提取一定比例，专项用于住房保障制度；(5)接受社会捐赠和通过其他渠道筹集资金。

#### 6. 扩大住房保障的房源渠道

目前我国的保障性住房主要有房地产开发商开发的经济适用房和政府提供的廉租住房。住房保障供给模式的单一性使得保障性住房供给严重不足，保障面不广，保障政策效果大打折扣。因此我国应当建立多元化保障性住房供给模式。北京和广州等地发起的“个人集资建房”活动给我国住房供应体系带来了新的启示。即我国应当适当发展“住宅合作社”，让有一定能力并且自愿自建住房的中等收入群体通过互助的方式合作建房。国家应当引导“住宅合作社”规范化发展，并将其作为经济适用房供给

的补充。除此以外，廉租住房是我国住房供应体系的薄弱环节。其供应与经营受到资金、房源等问题的制约。当前，随着城市化进程的加快，城市流动人口不断增加，加之下岗失业人群也在增加，城市低收入群体对于租赁房屋的需求上升，而目前全国大量积压商品房占用大量资金及土地资源却长期得不到利用。因此建议政府有关部门与开发商协商，将部分积压商品房收购后直接转成廉租房。

#### 7. 大力发展住房金融

随着住房制度改革的全面推进，发展住房金融已成为启动住房消费的重要问题，关系到住房保障制度的建立。我国的住房金融近几年已有了相当规模的发展，但是仍滞后于房地产业的发展。(1)政策性住房金融发展滞后，除住房公积金贷款以外，我国尚未有直接面向中低收入家庭发放的低息或无息贷款。(2)我国还未建立政策性住房抵押贷款风险担保机制，低收入家庭贷款缺乏担保主体，而美国早在20世纪80年代便建立了联邦住宅管理局，对房屋抵押贷款实行担保。(3)我国参与住房金融的机构偏少，美国私人金融机构和政府金融机构都积极经营房地产贷款。从长远看，不论是国家建立住房保障制度的资金来源，还是居民改善居住环境，提高居住质量都离不开住房金融的大力支持。因此建议我国金融机构开展住房储蓄和政策性住房抵押贷款，建立贷款担保机制，降低中低收入居民申贷门槛，增强其购房能力，促进住房保障制度的顺利构建。

