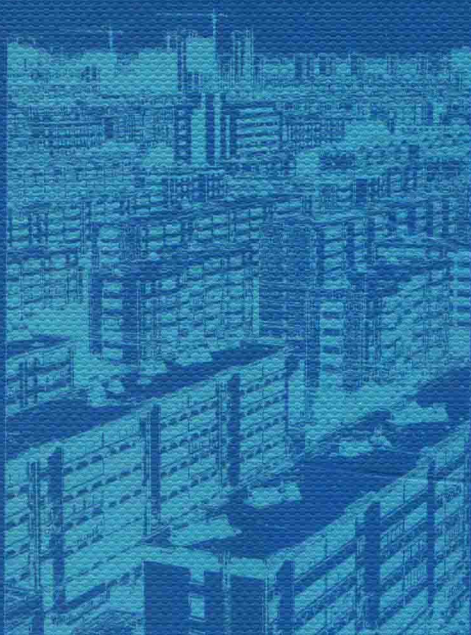


中国城乡

公共住房供给侧改革

与结构优化

苟兴朝 著



MEETING CHINA'S

*PUBLIC HOUSING
NEEDS:*

SUPPLY-SIDE

*REFORM
AND*

*STRUCTURAL
OPTIMIZATION*

非外借



中国城乡

公共住房供给侧改革
与结构优化

MEETING CHINA'S

PUBLIC HOUSING
NEEDS:

SUPPLY-SIDE

REFORM
AND

STRUCTURAL
OPTIMIZATION

苟兴朝
著

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城乡公共住房供给侧改革与结构优化 / 苟兴朝
著. --北京 : 社会科学文献出版社, 2018.9
ISBN 978 - 7 - 5201 - 2952 - 7

I. ①中… II. ①苟… III. ①住房制度 - 社会保障制度 - 研究 - 中国 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 134086 号

中国城乡公共住房供给侧改革与结构优化

著 者 / 苟兴朝

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 史晓琳

责任编辑 / 史晓琳 林 尧 闫 利

出 版 / 社会科学文献出版社·国际出版分社 (010) 59367243

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367018

印 装 / 天津千鹤文化传播有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 18.75 字 数: 296 千字

版 次 / 2018 年 9 月第 1 版 2018 年 9 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 2952 - 7

定 价 / 89.00 元

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心 (010 - 59367028) 联系

▲ 版权所有 翻印必究



目 录

导 论	001
第一章 研究基础	013
第一节 文献综述	013
第二节 相关理论	024
第三节 城乡公共住房保障供给侧改革十大关系	036
第二章 我国房地产业供给侧改革的问题与措施	050
第一节 我国房地产市场供给侧存在的主要问题	052
第二节 基于房价租金比视角的我国房地产市场供给侧存在的问题	070
第三节 基于宏观调控视角的我国房地产业供给侧改革	079
第三节 本章小结	087
第三章 我国公共保障性住房供给产品结构优化	089
第一节 我国公共保障性住房供给产品结构现状及存在的问题	090
第二节 我国公共保障性住房供给产品结构优化分析	101
第三节 本章小结	108
第四章 我国公共保障性住房供给城乡结构优化	110
第一节 我国公共保障性住房供给城乡结构现状及原因分析	111
第二节 城乡住房保障制度耦合关系研究	116
第三节 “四化”与城镇住房保障制度互动评价指标体系及实证 分析	125
第四节 我国公共保障性住房供给城乡结构优化路径——基于 成都市城乡住房保障均等化实践	130
第五节 本章小结	135

第五章 我国公共保障性住房供给区域结构优化	137
第一节 我国公共保障性住房供给区域结构现状及成因	137
第二节 我国城镇住房保障供给水平区域差异实证分析	150
第三节 我国住房保障供给区域结构优化的重要性及措施分析	164
第四节 本章小结	168
第六章 我国公共保障性住房建设资金供给主体选择	170
第一节 当前我国保障性住房建设资金供给主体及存在的问题	171
第二节 城乡保障性住房建设资金来源拓展——基于“四化” 同步发展视角	175
第三节 公共保障性住房供给中地方政府与中央政府的博弈分析	182
第四节 农民市民化进程中住房保障资金供给主体研究	196
第五节 “小产权房”转化为保障性住房研究	211
第六节 本章小结	223
第七章 我国公共保障性住房建设用地来源	225
第一节 “四化”与城乡建设用地问题的辩证关系	226
第二节 当前保障性住房建设用地来源及存在的问题	228
第三节 “四化”同步发展视角下保障性住房建设用地来源问题 对策分析	229
第四节 城乡建设用地增减挂钩中农民合法权益保障研究——基于 马克思级差地租理论视角	237
第五节 本章小结	247
第八章 我国农村住房保障制度发展	249
第一节 我国农村居民住房现状、存在的问题及住房保障制度现状 分析	249
第二节 农村住房保障制度发展的国内外实践	259
第三节 我国农村住房保障制度的建构	268
第四节 本章小结	275
参考文献	283

导 论

一 研究的缘起

我国城镇住房制度改革的深入推进，改变了城镇住房福利制度所带来的顽疾，城镇居民住房的面积与质量均有较大幅度的提高。但是，随着市场经济的迅速发展和城镇化建设的快速推进，中低收入群体特别是低收入人群的住房问题逐渐成为城市发展中突出的民生问题，城市高房价对一些城镇居民的基本居住需求形成了严峻的挑战。众所周知，安居才能乐业。住房是人们基本的生活资料，是实现小康社会的最低要求，是解决民生问题的重要物质基础。

“十三五”期间，我国城镇居民的住房问题妥善解决，不仅涉及城镇居民小康的实现和幸福指数的提升，而且有助于促进我国城镇居民消费的提档升级，进而促进国民经济的稳健增长。事实上，我国政府一直大力度地解决城镇居民的住房保障问题，并将城镇保障性住房作为惠民生、稳增长、促和谐的重要内容。“十二五”期间，我国规划建设保障性住房 3600 万套，其中，2011 年规划建设 1000 万套保障房，2012 年规划建设 700 万套，2013 年规划建设 630 万套，2014 年规划建设 480 万套，2015 年规划建设 790 万套。这些目标已经得到很好的实现。同时，中央将保障性住房建设列为考核政府工作的重要指标，使保障性住房建设的重要性更为凸显。2011~2014 年，因建设周期的缘故，保障房建设的实际完成率低于计划指标，但实际执行及开工率均高于计划建设的指标。统计显示，“十二五”期末，我国保障房的覆盖面已超过城市人口的 20%。

尽管如此，从整体上看，我国城镇住房保障覆盖率仍然偏低，保障水平不高，住房保障领域问题错综复杂、矛盾重重，实现“住有所居”这个目标仍任重道远。具体说来，住房保障领域亟待解决的问题主要有：供给

体系不健全，各种类型保障性住房产品比例失调，交叉覆盖现象严重，总量短缺和结构性过剩并存；在供需关系依然紧张的情况下，如何做到适度供给才能既保证社会公平又不伤害经济效率；如何破解保障性住房建设的资金瓶颈，使其资金来源正规化和常态化；空间布局方面，如何解决“边缘化”、“集中化”以及配套设施不完善等问题；供给主体确定方面，地方政府和中央政府相互博弈，社会资本难以进入，供给主体过于单一。

国家统计局数据显示，从城乡结构看，2015年末我国城镇常住人口77116万人，比2014年末增加2200万人，乡村常住人口60346万人，城镇人口占总人口的比重为56.1%。换言之，我国还有40%的人口仍住在农村地区。如果以户籍人口为统计口径，乡村人口比重更高。而据相关研究文献和实地考察结果可知，我国农村地区住房保障制度尚未真正建立，仍停留在宅基地保障的低级阶段。虽然一些农村地区通过“农村安居工程”“农村危房改造工程”等改善了部分贫困农民的住房问题，但是其覆盖范围及力度十分有限，远远不能满足农村住房困难群体的基本居住需求，而且由于没有制度的支持与规范，这些“工程”的可持续性和稳定性无法得到保证。全国第三次农业普查数据显示，我国住房结构以砖混结构为主（57.2%），钢筋混凝土结构住房仅为12.5%，仍然有2.8%的农户居住在竹草土坯结构住房中。竹草土坯结构住房在西部和东北地区部分省份占很大比重，如新疆（54.31%）、西藏（44.15%）、云南（38.87%）、甘肃（36.23%）、青海（36.07%）、黑龙江（33.84%）等地。^①2012年末，砖木结构为16.35平方米/人，稍低于钢筋混凝土结构（17.12平方米/人），虽然钢筋混凝土住房建设力度不断加大，但比例仍有待提高。而且住房结构地区间差异明显，华东、中南地区主要以钢筋混凝土结构为主，东北地区主要以砖木结构为主。^②

党的十六大提出，“统筹城乡经济社会发展，是全面建设小康社会的重大任务”。这是党中央根据21世纪我国经济社会发展的时代特征和主要

① 顾杰、徐建春、卢珂：《新农村建设背景下中国农村住房发展：成就与挑战》，《中国人口·资源与环境》2013年第9期。

② 黄玉玺：《我国农村住房发展的主要矛盾及影响因素分析》，《现代经济探讨》2015年第7期。

矛盾，致力于突破城乡二元结构，破解“三农”难题，全面建设小康社会所做出的重大战略决策。统筹城乡发展是科学发展观中五个统筹（统筹城乡发展、统筹区域发展、统筹经济社会发展、统筹人与自然和谐发展、统筹国内发展和对外开放）中的一项内容，就是要更加注重农村的发展，解决好“三农”问题，坚决贯彻工业反哺农业、城市支持农村的方针，逐步改变城乡二元经济结构，逐步缩小城乡发展差距，实现农村经济社会全面发展，实行以城带乡、以工促农、城乡互动、协调发展，实现农业和农村经济的可持续发展。要消除城乡差别、纠正城乡发展失衡，从当前来看，最首要的任务就是必须消除城乡之间在居住、就业等方面的不公平和二元化的政策与制度。因此，统筹城乡住房保障制度发展是统筹城乡发展的题中之意。在城镇住房保障制度已经取得较大程度发展的背景下，关注和重视农村住房保障制度就显得尤为重要。

在2015年11月10日的中央财经工作会议上，习近平总书记提出“要在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构性改革，着力提高供给体系质量与效率”。进入“新常态”的中国经济，面临一系列的突出矛盾与问题。这些矛盾与问题表象上是速度问题，本质上看是结构问题，抓住供给侧做文章，是中国经济进入发展新阶段的必然选择。“从供给侧和需求侧的关系来看，两者是相生相伴、相互联系、相互影响，需求侧主要是通过投资、消费和出口“三驾马车”来直接刺激经济增长，而供给侧是从劳动力、土地、资本和创新四个要素来进行改革，满足潜在的新需求，进而刺激潜在的经济增长，最后结果也是引致经济增长。”^①“十三五”期间，供给侧结构性改革（以下简称供给侧改革）的主要任务“去库存”已是社会各界达成的共识。根据支柱产业的一般标准，我国房地产业一直处于相对稳定的快速发展过程中，房地产业增加值占GDP的比重日益增加，已发展成为我国国民经济的支柱产业。作为住房市场的重要组成部分，当前我国住房保障领域的乱象固然有需求端的致因，但问题的根本主要在供给侧，具体表现为结构性失衡，包括产品供给结构失衡、区域供给结构失衡、城乡供给结构失衡。因此，住房保障市场供给侧改革也刻不容缓。

^① 余呈先：《我国房地产市场供给侧管理的动因与对策》，《宏观经济研究》2016年第5期。

二 相关概念界定

(一) 住房保障和公共保障性住房

“住房保障是社会保障的重要组成部分。它指的是一个国家或地区政府和社会为满足中低收入家庭的基本居住需要而采取的特殊政策，包括供应、分配、补贴、协调机制等的总称。”^①显然，住房保障是为解决中低收入阶层的住房困难问题、满足其基本居住需求的一系列社会保障制度。住房保障是绝大多数国家在经济发展、城市化进程中不可避免的一个现实问题，它不但具有现实的政治意义，而且具有很强的社会意义和经济意义。实行住房保障不仅是为了保护低收入阶层的利益，也是促进社会公平、和谐发展的关键。人人享有适当的住房是全民性的社会生存权利。^②住房保障主要是通过政府行为来实现。住房保障制度则是“国家或政府在住房领域实施社会保障职能，对城镇居民中住房困难的中低收入家庭进行扶持和救助的一系列住房政策措施总和。它是一种在住房领域实行的社会保障制度，其实质是政府利用国家和社会的力量，通过行政手段为住房困难家庭提供适当住房，解决其住房问题”。^③

公共住房与社会保障体制、社会福利制度紧密相连。一般说来，通过住房保障制度提供的住房被称为保障性住房。由于这类住房传统上是由政府拨款建造，相对于私营部门供给的商品房，是一种排他性的公共物品或准公共物品，英文中称为 public housing，因而国内学者将其译为公共住房。根据田东海（1998）的研究，“公共住房可以从狭义和广义上区分。狭义上讲，公共住房是由中央政府或地方政府大规模投资建造的出租住房，如欧洲国家在两次世界大战以后大规模建设的出租给居民居住的住房。而广义的公共住房所包括的范围要宽泛得多，例如，19世纪末经济发达国家出现的工厂主为其雇佣工人所建造的‘雇佣住房’，

① 褚超乎：《城镇住房保障模式及其在浙江省的应用研究》，博士学位论文，浙江大学，2005。

② 张赆：《我国加快政府保障性住房建设的金融对策研究》，硕士学位论文，上海财经大学，2009。

③ 郭玉坤：《中国城镇住房保障制度研究》，博士学位论文，西南财经大学，2006。

工人阶级自发联合建造的‘合作住房’；20世纪80年代以前以政府为主、民间住房合作社部分参与建造的‘工人住房’和‘低收入者住房’；目前以民间非营利住房机构为主、由政府提供一定补贴、仅针对所谓社会福利家庭的社会住房等等”。

就制度变迁历程来看，与经济体制相适应，我国城镇住房制度先后经历了福利住房制度阶段（1949～1978年）、住房制度改革与探索阶段（1979～1990年）、住房制度全面改革与推进阶段（1991～1997年）和住房制度改革深化与完善阶段（1998～2008年）。^①在福利住房制度阶段，从建设投资制度看，住房投资主要是由国家和企事业单位统包；从住房分配制度来看，采用无偿的实物分配福利制，分房标准主要以工龄、家庭人口结构等非经济性因素为依据，同职工的劳动贡献相脱离，游离于工资分配以外；从住房经营机制看，排除市场交换和市场机制的调节，实行低租金使用；从住房管理体制看，住房管理行政化，企事业单位的管理部门作为行政科室，只管分房、修房，不讲经济核算、经济效益。^②可以看出，在1998年住房制度改革深化与完善之前，我国住房制度带有较明显的社会福利性质，具有较浓厚的计划经济体制色彩。从狭义上讲，这一时期政府提供的住房即可称为“公共住房”。福利住房制度是以政府为主体实施的住房分配制度，将住房作为生活必需品而不是商品，由政府按照一定的标准和秩序在社会成员之间进行分配，分配面积大小、先后顺序一般依据职务高低、工龄长短、专业技术水平来确定。而自1998年住房制度市场化取向改革以来，我国住房制度开始实行“双轨制”：中高收入群体主要依靠市场机制解决住房问题，而中低收入群体居住问题主要依靠政府解决。显然，虽然福利分房阶段的“公共住房”与双轨制时期的“公共住房”都是政府所建或者提供补助建造，但二者建设投资、分配办法、经营机制以及供给对象有根本上的不同。为了区别于福利制度下的“公共住房”，本研究将目前政府为中低收入群体提供的住房命名为公共保障性住房，其定义

① 张丽凤：《中国城镇住房制度变迁中政府行为目标的逻辑演进（1949-2008）》，博士学位论文，辽宁大学，2009。

② 陈龙乾：《我国城镇住房制度改革的历程与进展》，《中国矿业大学学报》（社会科学版）2002年第3期。

为：为了解决中低收入阶层居民的居住问题，由政府直接投资建造或由政府以一定方式对建房机构提供补助，由建房机构建设并以较低价格或租金向中低收入家庭出售或出租的住房。

综上所述，公共保障性住房具有以下基本特征。第一，政府的干预性。从供给角度来看，公共保障性住房是指以政府投资为主，由政府或其委托机构建造的住房；也可以是非营利的私营企业或居民团体接受政府补贴建设，向中低收入群体出租或出售的住房。政府的干预性是公共保障性住房的重要特征之一。第二，供给对象的有限性。我国公共保障性住房的供给对象局限于中低收入群体。此处的“中低收入群体”指其收入水平在全社会收入水平四分法的最低的1/4层中的群体。第三，经营目的的非营利性。公共保障性住房建设和经营的原则是回收成本、不以营利为目的，其目的是保障中低收入群体的基本居住权。第四，分配标准的复杂性。公共保障性住房分配主要以家庭收入、人口数量、已有资产及其现有居住状况为主要依据，而普通商品房主要依靠市场机制完成分配。第五，廉价性。公共保障性住房的租售价格均低于市场价格，其差价主要源于政府在土地供应、房租和税收等方面的政策性补贴。

（二）住房保障制度

住房保障制度是指政府或单位在住房领域实施社会保障职能，对住房弱势群体进行扶持和救助的各种住房政策措施的总和。建立住房保障制度，解决中低收入家庭尤其是最低收入家庭的住房问题，是社会保障制度不可缺少的有机组成部分。住房保障即公共住房问题是绝大多数国家在经济发展、城市化进程中不可避免的一个现实问题。

建立住房保障制度是对住房市场机制的必要补充，也是国家社会政策与社会保障制度的重要组成部分。住房保障是政府为公民居住提供的不同程度上的福利，它应当遵循以下几项原则。第一，商品性和福利性相结合的原则。住房既具有商品性，又具有福利性。如何把二者结合起来，是住房保障制度发展与完善的关键。政府作为国民经济的宏观调控者，肩负着促进社会全面发展和保障人民基本权利的职责，是构建住房保障体制的主体。因此，政府必须处理好市场与保障的关系，才能保证住房商品性和福

利性的有机结合。第二，公平性与效率性相结合的原则。住房保障的实质是政府承担住房市场价格与居民支付能力之间的差距，以解决部分居民住房支付能力不足的问题。由于保障对象的住房支付能力是千差万别的，因此住房保障必须保证公平性，必须建立严格的收入划分标准和资格审查制度，合理划分不同收入标准所能享受到的保障待遇。与之相适应，也要确保住房保障的效率性，提供不同的保障手段，适应不同保障对象的具体要求和保障待遇。第三，可持续发展的原则。建立住房保障制度，必须充分考虑本国、本地区居民的住房供求关系状况，住房保障需求及财政支持能力。住房保障还需要从长期发展和长期需要的角度出发，将人口年龄结构、人口数量发展趋势、城市发展规划、城乡发展规划等因素综合考虑进来，以确保国家住房保障制度的可持续发展。

（三）供给侧改革

“供给侧”这一理念来自新供给学派，是国家注重从供给方面进行宏观调控的经济理论用语。供给学派主张用供给管理政策取代凯恩斯主义的需求管理政策，他们所倡导的供给管理政策主要有：通过减税、加速折旧刺激投资和资本形成，奖励技术创新，以此促进生产率的提高；进行结构性调整，促进资源（包括人力资源）从衰退部门向增长部门转移，促进资源由消费转向投资；降低政府支出在国民生产总值中的比重，把资源由政府部门转移到民间部门；取消对特定行业和部门的过度保护，提高市场的竞争程度；消除劳动市场和产品市场的刚性，提高这些市场的流动性和竞争性。供给学派的一个基本思想是：是生产而不是消费产生收入，没有生产就不可能有消费；在供给和需求的关系问题上，供给是“因”，需求是“果”，供给决定需求而不是相反。因此，经济学和政府政策的重点应当放在供给一方而不是需求一方。

2014年4月16日，国务院常务会议形成共识，要“着力增加有效供给”。其新的表述立刻引起舆论关注。习近平总书记在2015年11月10日中央财经领导小组第11次会议上强调：“在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构性改革，着力提高供给体系质量和效率。”供给侧改革，就是指从供给角度出发，通过制度变革、结构优化、要素升级这“三大发

动机”，提高资源配置效率，增加有效供给。^① 供给侧改革标志着我国经济管理重心由需求调控转向供给调控，供给侧改革也将逐渐进入经济管理和政策制定的诸多领域。我国供给侧改革实际上是结构性改革，包括生产要素结构、产业结构、供给主体结构等，而不是简单地调节供给总量。^②

（四）城乡统筹发展

《现代汉语大辞典》中，“统筹”意味着“通盘筹划”，是一种系统的、科学的方法论。城乡统筹发展，是站在国民经济和社会发展的全局上通盘筹划城乡的经济社会发展，统筹研究解决城乡之间存在的问题及相互关系。统筹城乡发展的关键是转变城乡经济的二元结构，构建和谐的城乡关系，最终实现城乡一体化的目的。^③

2003年，十六届三中全会明确提出以“统筹城乡发展”为首的“五个统筹”的战略思路，标志着我国进入城乡统筹发展的探索阶段。统筹城乡发展正是干预主义经济政策应用于调节城乡经济关系的表现和基本思路，其本质是国家依靠一定的政策机制，按照社会主义市场经济的发展要求，对整个社会管理框架和社会利益格局进行宏观调控，以改变城乡二元结构，实现一体化管理。从城乡之间的关系来看，统筹城乡发展主要包括四个特征。（1）平等的城乡地位。统筹城乡发展是在保留各自基本区域特征的基础上，构建一种平等统一的新型城乡关系。换句话说，就是要实现城乡之间真正意义上的平等，承担相应的义务，享有平等的权利和发展机会。（2）开放的城乡市场。城乡之间分割的界限消除，城乡建立起统一的商品和生产要素市场，劳动力和各种资源要素在城乡之间自由流动和配置，城乡资源的利用效率大大提高。（3）互补的城乡优势。城市和农村相互取长补短，互为资源、互为补充，使各自的优势更加突出，不足得以改变，进一步缩小城乡之间的差别。（4）协调的城乡关系。在城乡地位平等的基础上，城乡之间产业发展、资源配置、居民权利、公共服务等关系不

① 叶双瑜：《关于供给侧结构性改革的几点思考》，《发展研究》2015年第12期。

② 邓磊、杜爽：《我国供给侧结构性改革：新动力与新挑战》，《价格理论与实践》2015年第12期。

③ 周琳琅：《统筹城乡发展理论与实践》，中国经济出版社，2005。

断协调发展，实现城乡共同繁荣、共同发展。^①

三 研究的主要内容

导论：研究的缘起。提出本书研究的问题、研究背景、研究的主要内容，介绍研究的重点和难点，界定相关概念。

第一章：研究基础。国内外研究文献综述。本章首先对国内外住房保障研究文献进行评述，再对城乡统筹发展和供给侧结构性改革相关文献进行分析。同时，分析本研究的相关理论以及我国城乡公共住房保障供给侧改革十大关系。

第二章：我国房地产业供给侧改革的问题与措施。本章第一节首先分析了保障性住房和商品房两类市场的辩证关系，然后分别探讨两类市场供给侧存在的主要问题；第二节从房价租金比视角分析了我国房地产市场供给侧存在的主要问题，探讨了不合理租价比形成的原因；第三节从宏观调控角度和租价比角度分析了当前我国房地产市场供给侧改革的路径。

第三章：我国公共保障性住房供给产品结构优化。本章首先分析当前我国公共保障性住房的供给类型，包括廉租房、经济适用房、公共租赁房、限价商品房以及棚户区改造的还原房。然后分析当前公共保障性住房供给产品结构现状及存在的问题——供给结构不统一、供给机制不协调、“重售轻租”现象明显。在此基础上探讨我国公共保障性住房供给结构优化路径：“十三五”时期按照“因地制宜、动态调整”的原则，优化供给产品结构，实现应保尽保目标；整合住房保障制度，逐步建立起以公共租赁房为主的“主辅”供给结构，实现产权型保障住房逐步退出市场的目标。

第四章：我国公共保障性住房供给城乡结构优化。本章第一节首先分析了当前我国住房保障供给城乡结构现状、存在的问题及其原因。第二节分析了城乡住房问题之间的辩证关系，重点分析了“四化”与城乡住房保障制度之间的耦合关系。在此基础上第三节设计了“四化”与城乡住房保障制度耦合关系的实证指标体系，并进行了实证分析。本章最后一节分析

^① 鞠正江、张益刚、房清波：《论统筹城乡经济社会发展的丰富内涵和对策措施》，《中共济南市委党校学报》2003年第3期。

我国保障性住房供给城乡结构优化的指导思想及其路径，指出重构住房保障制度、建立覆盖城乡的住房保障制度、改革现有的户籍制度和住房保障土地供给制度、重点推进农村住房保障体系的构建是优化当前城乡住房保障供给结构的重要路径。

第五章：我国公共保障性住房供给区域结构优化。本章首先分析我国公共保障性住房供给区域结构现状及其成因；第二节对我国城镇住房保障供给水平区域结构失衡进行实证分析；第三节分析在当前经济社会发展“新常态”背景下的我国公共保障性住房供给区域结构优化路径。

第六章：我国公共保障性住房建设资金供给主体选择。本章首先探讨保障性住房的产品属性，分析我国保障性住房供给主体现状及存在的问题。在此基础上，以“四化”同步发展为视角，考察政府、用工企事业单位、社会资本以及农村集体经济组织作为住房保障资金供给主体的必然性，然后分析当前为实现住房保障主体多元化目标必须进行的相关制度创新。

第七章：我国公共保障性住房建设用地来源。本章首先分析“四化”与城乡建设用地问题的辩证关系，然后探讨当前保障性住房建设用地来源及存在的问题。在此基础上分析“四化”同步发展视角下保障性住房建设用地来源问题之对策。第四节探讨城乡建设用地增减挂钩中农民合法权益的保障问题。

第八章：我国农村住房保障制度发展。本章首先分析我国农村居民住房现状、存在的问题及住房保障制度现状，然后分析农村住房保障制度国内外实践情况，最后探讨我国农村住房保障制度建构遵循的基本原则和具体路径。

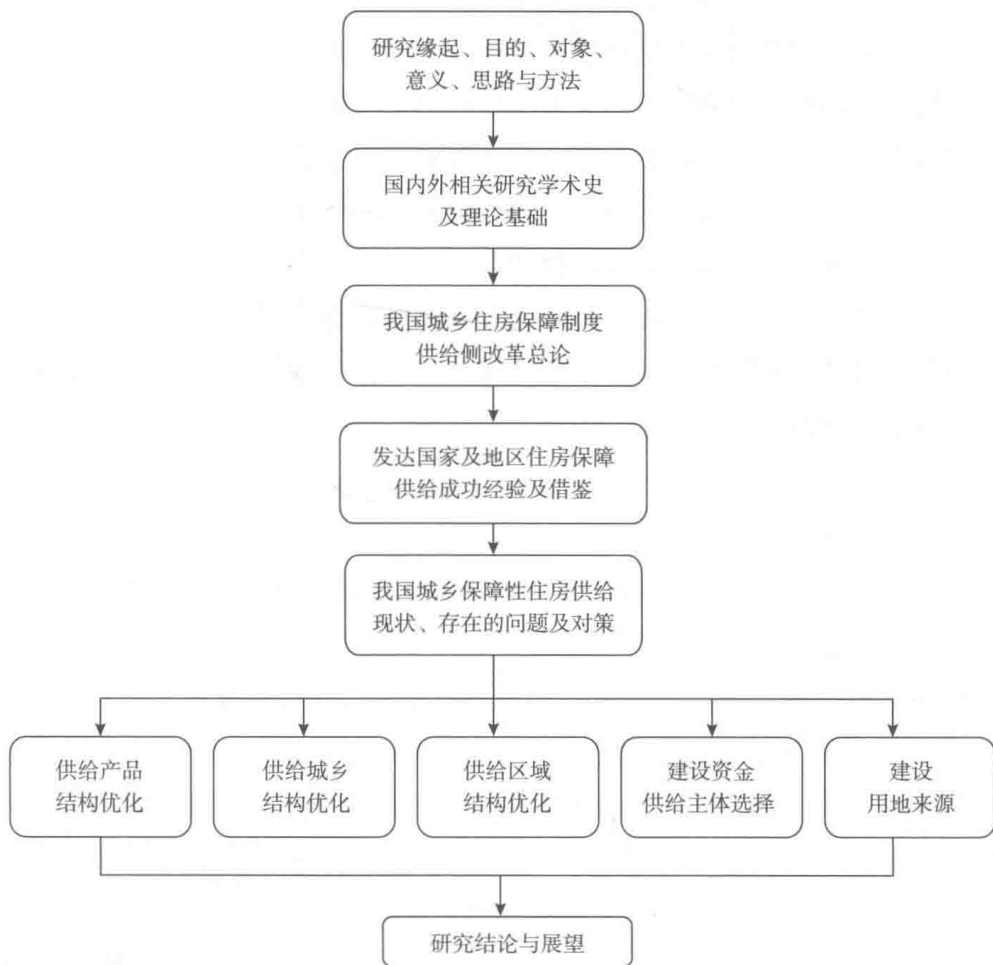
四 研究思路、主要框架结构和研究方法

（一）研究的总体思路和主要框架结构

首先在科学界定公共保障性住房的基本内涵的基础上，对目前国内外现有相关研究成果和相关理论进行梳理，以奠定本书的研究基础；然后，分别从我国城乡公共保障住房供给现状及存在的问题、城镇住房保障制度

与农村住房保障制度耦合关系以及基于供给侧视角的我国公共住房保障制度发展对策等方面进行深入研究。

下面是本书的框架结构图。



（二）研究方法

在研究方法上，本书主要运用经济学原理，采用系统分析法、理论研究与实际工作相结合、规范分析和实证分析相结合等研究方法。

第一，系统分析法。公共保障性住房供给涵盖的内容较为宽泛，包括供给结构、供给主体、供给数量、资金供给、土地来源等方面的内容，其中供给结构又包括供给产品结构、供给区域结构、供给城乡结构等。本书将把这些不同方面的内容作为供给系统的一个子系统分别予以分析，以期

从整体上阐释当前住房保障制度供给侧结构性改革。

第二，理论研究与实际工作相结合。城乡住房保障制度研究是一项应用性和时效性较强的课题。经过多年的努力，城镇住房保障制度雏形初现，而农村住房保障制度仍是一片空白，因此，需要从理论和实践双重层面进行大胆的创新与探索，特别是以城乡统筹发展为视角探讨当前我国城乡住房保障制度。再者，以供给侧结构性改革为视角探讨城乡住房保障制度也符合当前我国经济社会发展中的主要任务——供给侧结构性改革的要求，而供给侧结构性改革也需要从理论和实践两个维度整体推进。

第三，规范分析和实证分析相结合。对于我国当前住房保障制度供给中存在的各种问题，本书将采用规范分析和实证分析相结合的方法，既考察当前我国城乡公共保障性住房供给现状，又探讨我国城乡公共保障性住房制度如何统筹发展的问题。