

广东省教育厅科学研究著作出版基金 资助出版  
广东嘉应大学科学研究著作出版基金

# 中国房地产金融体系研究

常永胜 著

经济科学出版社

责任编辑：李宪魁  
责任校对：王肖楠  
版式设计：周国强  
技术编辑：潘泽新

## 中国房地产金融体系研究

常永胜 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：[www.esp.com.cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件：[esp@esp.com.cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京天宇星印刷厂印刷

三河市永明装订厂装订

850×1168 32 开 8.25 印张 210000 字

2001 年 8 月第一版 2001 年 8 月第一次印刷

印数：0001—2000 册

ISBN 7-5058-2543-7/F·1935 定价：15.20 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

# ABSTRACT

The industry evolution and finance deepening in economic development are two important problems in modern economic researches. The economic reform and development in China, which began since 1980s, put the two problems to the agenda of theoretical researches. Theory and practice have shown that service industry becomes important day by day due to optimization of industrial structure, and the development of real estate industry and financial industry is also the main expression of optimization of internal structure of service industry.

This dissertation takes Marxist monetary theory as a guiding theory, uses some theories of western monetary economics for reference and reveals the theoretical mechanism of the intrinsic integration between monetary and real estate industry. In the meantime, based on drawing some experiences and lessons from the development of real estate finances in other countries and regions, this dissertation starts from China's economic reality and focuses on the problems of reconstruction and perfection of China's real estate finance system.

This dissertation consists of five parts.

Chapter 1 discusses Marxist thoughts on the relationship between money and economy, and put forward a new point of view that Marx rather than Wicksele first broke down the traditional dichotomy. Then it in turn introduces the monetary economic

thoughts of Wicksele, Keynesian, Friedman and R.Mckinnon, and others, and deduces a theoretical foundation for real estate finance.

Chapter 2 applies positive analysis method to study the real estate finances in Hongkong, Singapore, Germany and U.S.A and provides a reference for establishing China's real estate finance system.

On the basis of analyzing the current situation and problems in the organization system of China's real estate finance, Chapter 3 raises some policy recommendations for reconstructing the organization system of real estate finance in China according to the separation of political residential finance and managerial real estate finance.

Chapter 4 discusses the development and deepening patterns, focal points and directions of China's real estate credit, security, credit trust and insurance market, and shows the development prospects that China's real estate finance march towards marketization, normalization and the world.

Chapter 5 probes into the theoretical foundations and characteristics of real estate macro \_ regulation by financing, and illustrates the importance of reforming current accumulation fund system, adjusting real estate aggregate supply \_ demand and structure and building the basis for real estate financing regulation.

# 目 录

|          |     |
|----------|-----|
| 导论 ..... | (1) |
|----------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 一、选题背景与研究对象 ..... | (1) |
| 二、研究思路与结构体系 ..... | (4) |
| 三、分析结论与要点概述 ..... | (6) |

|                           |      |
|---------------------------|------|
| 第一章 货币金融与经济发展：理论的轨迹 ..... | (10) |
|---------------------------|------|

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 1.1 马克思货币经济理论探索 .....    | (10) |
| 一、从经济过程内部揭示货币的起源 .....   | (11) |
| 二、货币的资产职能及货币与经济的联系 ..... | (12) |
| 三、货币与经济增长 .....          | (15) |
| 四、货币与价格 .....            | (17) |
| 五、中央银行的货币政策 .....        | (19) |
| 1.2 西方货币经济理论的发展与启示 ..... | (21) |
| 一、概述 .....               | (22) |
| 二、传统的货币数量论 .....         | (22) |
| 三、维克赛尔的累积过程理论 .....      | (28) |
| 四、凯恩斯主义货币经济理论 .....      | (32) |
| 五、自由主义货币经济观 .....        | (45) |
| 1.3 金融深化论 .....          | (49) |
| 一、分析对象 .....             | (49) |

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| 二、理论模型 .....                        | (51)        |
| 1.4 从货币经济理论看货币金融与房地产的<br>内在统一 ..... | (58)        |
| 一、货币经济与实体经济的统一 .....                | (59)        |
| 二、货币金融与房地产的统一及其传导机制 .....           | (61)        |
| 三、房地产金融的一般特点 .....                  | (65)        |
| <b>第二章 房地产金融的国内外借鉴 .....</b>        | <b>(70)</b> |
| 2.1 香港房地产金融的运行与发展 .....             | (70)        |
| 一、香港金融业与房地产业的融合发展 .....             | (70)        |
| 二、香港房地产抵押贷款的运行 .....                | (73)        |
| 三、香港房地产证券化 .....                    | (75)        |
| 四、香港房地产金融的国际化 .....                 | (77)        |
| 五、香港政府对房地产金融的调控 .....               | (78)        |
| 2.2 新加坡的房地产金融 .....                 | (79)        |
| 一、新加坡的公积金制度 .....                   | (79)        |
| 二、邮政储蓄银行与银行业的房地产业务 .....            | (83)        |
| 2.3 德国的房地产金融 .....                  | (86)        |
| 一、德国的金融体系 .....                     | (86)        |
| 二、德国的住房储蓄融资体系 .....                 | (88)        |
| 三、德国抵押银行的运作 .....                   | (91)        |
| 四、德国住房市场中的金融工具 .....                | (92)        |
| 五、德国政府对住宅金融市场的管理 .....              | (94)        |
| 2.4 美国的房地产金融 .....                  | (95)        |
| 一、美国房地产金融的演变过程 .....                | (95)        |
| 二、美国的一级抵押市场 .....                   | (98)        |
| 三、美国对取消赎回权住房的处理办法 .....             | (104)       |
| 四、美国的二级抵押市场 .....                   | (106)       |

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| 五、美国住房金融体系的基本特点 .....               | (107)        |
| <b>第三章 房地产金融组织体系的构建与深化 .....</b>    | <b>(109)</b> |
| 3.1 住房金融模式选择与我国房地产金融组织体系的改革 .....   | (109)        |
| 一、住房金融模式的选择 .....                   | (109)        |
| 二、我国房地产金融组织体系的改革 .....              | (115)        |
| 3.2 加快组建政策性住房银行 .....               | (128)        |
| 一、设立政策性住房银行的必要性 .....               | (128)        |
| 二、政策性住房银行的运行机制与运行环境 .....           | (131)        |
| 3.3 推进专业银行商业化改革与上市的进程 .....         | (134)        |
| 一、专业银行商业化改革的原因与目标 .....             | (135)        |
| 二、专业银行商业化改造的思路 .....                | (138)        |
| 3.4 发展并完善住宅合作社 .....                | (140)        |
| 一、住宅合作社的产生与现状 .....                 | (141)        |
| 二、合作经济的性质与形式 .....                  | (143)        |
| 三、我国住宅合作社的发展与完善 .....               | (146)        |
| <b>第四章 房地产金融市场体系的构建与深化 .....</b>    | <b>(150)</b> |
| 4.1 房地产信贷市场 .....                   | (150)        |
| 一、房地产融资渠道的一般概述 .....                | (150)        |
| 二、个人住房消费贷款的理论基础与作用 .....            | (153)        |
| 三、个人住房消费贷款的基本特征与基本要素 .....          | (156)        |
| 四、我国个人住房贷款的现状与对策选择 .....            | (163)        |
| 4.2 房地产证券化 .....                    | (173)        |
| 一、房地产证券化是当代世界经济金融<br>证券化的典型代表 ..... | (173)        |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 二、我国房地产项目融资证券化的发展·····                              | (179)     |
| 三、房地产抵押贷款证券化·····                                   | (184)     |
| 4.3 房地产信托与房地产信托投资基金·····                            | (195)     |
| 一、信托与房地产信托的发展·····                                  | (195)     |
| 二、我国房地产信托的现状与完善·····                                | (201)     |
| 三、我国房地产信托发展的重点与方向·····                              | (206)     |
| 4.4 房地产保险与保险业的房地产投资·····                            | (209)     |
| 一、住房信贷保险的类型、形式与有效供给·····                            | (209)     |
| 二、保险业的房地产投资业务·····                                  | (214)     |
| <br><b>第五章 房地产金融宏观调控体系的<br/>        构建与深化</b> ····· | <br>(216) |
| 5.1 房地产金融宏观调控的意义·····                               | (216)     |
| 5.2 政策性房地产金融调控：公积金制度的改革·····                        | (221)     |
| 一、公积金制度的地位与改革方向·····                                | (222)     |
| 二、公积金的来源或归集·····                                    | (223)     |
| 三、利率运营模式·····                                       | (224)     |
| 四、管理体制·····                                         | (226)     |
| 5.3 房地产总量与结构的金融宏观调控·····                            | (229)     |
| 一、房地产总量的金融调控·····                                   | (230)     |
| 二、房地产结构的金融调控·····                                   | (236)     |
| 5.4 房地产金融宏观调控的配套体系·····                             | (244)     |
| <br><b>主要参考书目</b> ·····                             | <br>(245) |
| <b>后记</b> ·····                                     | (252)     |

# 导 论

## 一、选题背景与研究对象

20 世纪 90 年代初，中国的改革进入了一个崭新的阶段。市场经济理论的春风唤醒了正在做着美梦和多数还在沉睡着的中国大众，促使他们重新审视和看待这一正在变化中的世界。人们惊奇地发现，坑坑洼洼的农田被推土机、压道机“修理”后一下子变得值钱了；城市在轰鸣声中渐渐长高了，变得漂亮了；一些看不懂的新词如“批租”、“按揭”、“置业”的条幅挂满了大城市街道的两旁……这些“热”现象有力地刺激着人们的“条件反射”，进而又使我们从感性深入到理性思考着导致这些变化的原因和规律。

当时的变化还有“冷”的一面。从国家的角度看，体制改革以来，我国国民收入分配结构和国民储蓄结构都发生了很大的变化，中央政府财政日益走向负债财政而削弱了国家对社会进行宏观管理的物质基础，既然企业能以地生财，国家何不从土地上找出路？如果把几十年来积累下来的房地产存量商品化、价值化、货币化，再加上日益增长的增量投资，那将是一笔多大的财富！生产资料的公有制首先是土地国有制，保证国家土地所有权在经济上得到实现，是房地产体制改革和房地产金融运行的根本原则。从地方的角度看，由于我国房地产体制改革和房地产市场的启动带有强烈的区域性特点，因此不同地方的政府在这一过程中的受益程度也存在着极大的不同。中西部经济地带如何创造条件启动房地产市场，东部地带特别是像上海、深圳这样较发达的城

市如何进一步盘活房地产存量和走出一条企业改革与住房改革的新路子，都是实践中迫切需要解决的问题。从企业角度看，土地是企业最基本的生产条件和生产要素，不同所有制形式、不同产权组织形式、不同行业的企业在改制重组过程中都不可避免地存在着土地入股、交易、产权界定等一系列房地产金融问题。从个人角度看，我国住房制度改革涉及到千家万户的利益，影响着全社会各阶层居民的收入结构和消费支出结构。在目前地价、房价、房租、收入的连环“死结”难以解开的情况下，怎样既保证住房改革的顺利进行又为国民所能接受和维护社会稳定，是房地产金融研究的又一理论与现实问题。这一系列的问题，不能不去思考。

这时（1993年9月～1996年6月），我正师从复旦大学经济系张薰华教授从事学习和研究，张先生的独特的生产力理论体系和方法使我大大加深了对《资本论》逻辑体系与方法的理解，特别是大大加深了对正在思考的土地问题的认识。他以被马克思改造过的黑格尔的“辩证法”为分析工具，以“探索一条条经济规律，并注意这些规律所联结成的体系”<sup>①</sup>为己任，兵分两路开展科研活动，“一路深入到生产力一直深入到人口、资源、环境的可持续发展。另一路则探索生产要素产权（所有权与使用权）如何通过分配关系（利息、地租、利润），进而通过市场价格来实现”<sup>②</sup>。他认为“体改的源头在金融与地产改革”<sup>③</sup>，因为“宏观地说，市场经济是一个系统——市场体系和相应的价格体系。市场体系由五大骨干市场及分支组成。它们是上游（资金、土地、劳动力等生产要素）市场、中游（一般生产资料）市场、下游

---

① 《经济规律的探索——张薰华选集》，复旦大学出版社，2000年12月版，第7页。

② 同上，第9页。

③ 同上，第249页。

(消费品)市场,以及它们的分支体系。与市场体系相应的价格体系则是,上游的要素价格(利息、地租、工资)和中下游的产品再生产价格(成本+平均利润+超额利润)结合而成。生产要素是生产产品的要素,所以上游价格寓于中下游产品再生产价格之中。即工资寓于成本中,利息寓于平均利润中,地租寓于超额利润中。如果上游要素价格不合理,中下游产品的价格结构就紊乱。由此可知,经济改革是一项系统工程,改革的重点和难点在上游要素市场的培育和理顺它们的价格。并且,在市场体系中一切物质要素都要用资金来购得,所以资金市场或称金融市场就成为市场体系的龙头。金融活动也就广泛地渗透到社会经济活动的各个方面,金融在宏观调控中发挥着越来越大的作用。”<sup>①</sup>而且“在上游市场中,土地是基本生产资料,资金是一切物资的货币形式,它们的价格又是生产关系的实现形式,因而土地市场与金融市场就成为社会主义生产关系与市场经济体制的结合点”<sup>②</sup>。正是在这样的实践与理论背景下,我逐渐把注意力转向了对土地与生产关系方面的问题的考察上,我希望在土地经济的一般理论与方法的基础上,弄清楚在市场经济条件下的土地价值的内核、外化及其运行问题。在随后的研究过程中发现,对土地资产价值的现实运行的研究实际上就是对土地金融与融资性土地交易行为的研究。这样就形成了一条从生产力——土地——土地价值——房地产金融的选题思路。

土地和资本这两个生产要素作为商品其共同特点是只出卖使用权而不出卖所有权,因而土地与资金市场实质上是土地产权市场与资金产权市场及其融合,从而实质上是土地使用权价格与资金使用价格及其融合;这两种价格又作为各行业、各部门、各

---

<sup>①</sup> 《经济规律的探索——张薰华选集》,复旦大学出版社,2000年12月版,第249页。

<sup>②</sup> 同上,第250页。

地区企业的生产成本进入到它们所生产的产品中去。所以，从完整的意义上说，房地产金融（国外称不动产金融、住宅金融，台湾称土地金融）研究的是土地和资本的结合及对社会再生产过程和总产品的影响与共同决定问题，它涉及到社会生产的生产力和生产关系的各个方面。这样理解的房地产金融是土地和资本市场体系与价格体系的有机整体而不是人们一般所理解的是金融业与房地产业的结合，更不能把它理解为是市地金融与农地金融的结合。显然，本书无力完成这样宏大的理论体系。因此，本书研究的是作为市场体系与价格体系的源头的城市房地产与资金的价值运行形式及其结合问题。通俗地说，是研究城市房地产供求与货币供求及其结合与运行问题。其任务是在扬弃现有房地产金融研究成果的基础上，尝试构建中国房地产金融理论研究的内容体系与分析框架。

## 二、研究思路与结构体系

本书的基本思路是：首先，从理论上说明货币金融与实体经济的关系，从而为揭示货币金融与房地产要素的内在统一关系提供理论基础。货币经济学是当代货币理论与经济理论相结合的产物，是二次世界大战后在货币理论上发展起来的一门新学科。它不是孤立地研究货币问题如货币本质、货币价值、货币供求、货币政策等；也不是孤立地研究经济发展与经济增长问题；而是把两者结合起来探讨货币经济与实体经济的关系问题。货币经济学说贯穿于各种经济理论中，但又有其特殊的研究角度。一般地说，古典学派持实物经济论的观点，认为货币经济一如实体经济，货币不过是覆盖在实物经济上的一层面纱，对经济不起任何作用，即采取“二分法”的观点。19世纪末维克赛尔首先认识到这一错误并通过对自然利率与货币利率关系的说明肯定了货币对经济的积极作用，从而开创了货币经济学的先河。凯恩斯则集其大成在《就业、利息和货币通论》中建立了完整、统一的货

币经济学体系。20 世纪 70 年代后，又产生了发展经济学的货币经济理论，分析了发展中国家货币的特殊作用及实行金融深化的必要性。本书设节一一探讨了上述思想，并特别详尽地考察了马克思在《资本论》中揭示的关于货币与经济关系的丰富思想。我们的工作，一方面说明马克思有着比维克赛尔更早、更深刻、更丰富的货币经济思想；另一方面说明，那种企图在“范式危机”、“范式转换”的幌子下把马克思撇在一边置之不理的态度是极其虚无和肤浅的。

其次，本书通过对新加坡、香港、德国和美国等典型国家与地区房地产金融体系的介绍，为我国房地产金融体系的构建提供了参考性坐标。房地产金融现在对我们来说还是件新鲜事，但在国外已经有了较长的历史（与经济发展水平和市场经济体制相伴随）并形成了各具特色的发展模式。构建有中国特色的房地产金融体系必须借鉴和参考其他国家与地区的发展经验。

再次，在理论分析和比较借鉴的基础上，勾画中国房地产金融体系的基本框架，本书不再遵循既有的导论、资金筹集、资金运用、中间业务、法规条例的叙述性分析方法，而是研究中国房地产金融组织体系、市场体系、宏观调控与政策组合体系等三大组成部分。我们认为，房地产金融体系作为市场经济运行体系的一个组成部分，它应该也必然包括微观、宏观及其相结合的市场运行三个层面。只有从这三方面考虑，才能勾画出房地产金融体系本身的历史演变脉络及发展趋势，也才能找到房地产金融体系与整个市场经济体系的结合点或切入点。而且，我国经济改革的目标模式是建立社会主义市场经济体系，目前正在日益接近这个目标。因此，房地产金融研究要保持与中国社会经济发展相适应甚至超前性，就不能局限于现阶段所遇到的一些个别的、具体的工作问题（尽管工作研究也很需要），而是应当以中国社会经济转型过程为背景，以正在走向成熟的市场经济体系为依据，从总体上来研究中国房地产金融制度的长期发展问题，即从理论上建

立起能够适应市场经济改革与整个社会发展需要的新型房地产金融制度。

### 三、分析结论与要点概述

1. 房地产金融由于其久远的发展历史和在现代经济中的独特地位与作用，从 20 世纪 30 年代开始，就已引起了欧美国家的研究兴趣。80 年代以来，在西方金融创新热潮和东方经济转型的推动下，房地产金融的研究进一步在全世界兴起。目前它在国际经济学科中已不再是冷门了，但国外在这方面的研究几乎都不论及诸如制度变迁、路径选择、模式转换等问题，而大多是在制度模式既定的前提下，以现代投资学理论为框架，着重从技术上、操作上、微观财务管理上分析房地产融资中的规模变量和机会成本变量。最多是把 70 年代以来的金融创新与房地产金融工具联系起来，说明它们之间的相互影响和以后可能的发展趋势。我们理解，这种研究是与这些国家（主要是英、美）的实际状况相适应的。但同时也说明，它对我们所面临的急迫问题——建立理论分析的框架，选择实际运行的模式——的解决助益不大。从国内来说，由于我国房地产金融的实践才刚刚开始，还远不丰富，因此研究方面的工作也多限于对现有的房地产金融业务的介绍和对出现的具体问题的一般描述和措施分析。甚至某些文献还不甚了解这一概念的内涵和内容体系，能真正从理论上令人信服地说明房地产金融产生、发展、运行的条件和规律及其与宏观经济关系的成功之作还较少见。我们以往在讨论金融问题时，往往没有注意到金融组织、金融市场与政策组合体系在房地产经济领域的特殊规律与表现；而在讨论房地产经济问题时，又没有把房地产货币价值运动放在整个社会金融体系的大框架中来思考。这种状况的一个表现是：在目前的经济学科体系和文献分类体系中找不到房地产金融的合理位置，对这一问题的研究成果也被分割在各不相同的部门学科和专题文献中。因此，我们首先应该以我

国制度转换目标为依据，从理论上说明房地产金融运行的内在机理问题，这就是建立在一定产权制度基础上的货币经济学理论与方法。

2. 出于认识现代宏观经济运行的客观需要，货币因素作为经济变量和政策变量的性质日益引起了我国经济理论界的注意并成为若干经济理论争论的中心。也正是在这一问题上，理论界一般都认为是维克赛尔第一次打破了货币与经济分离的“面纱”而最早探讨了货币经济关系。实际上，如果我们客观地、完整地理解马克思的货币金融理论并把它放在经济理论发展的历史长河中来观察，就会发现，正是马克思先于维克赛尔而在“二分法”盛行的时代最早探讨了货币金融与实体经济的关系，为我们留下了不算精细但营养丰富的“美餐”。

3. 不同的房地产金融模式各有其不同的背景、特点和运行条件，我国目前正处于三种或四种模式（实际上互相交叉）共同发展的时期。从长远看，美国、香港以抵押贷款为主，房地产金融与市场金融体系相融合的模式会成为我国房地产金融发展的主导模式。具体地说，我们的选择应该是：大力发展和完善美国式的一、二级市场联动的抵押贷款住房融资体系；改造和规范公积金制度；支持和鼓励住房合作金融体系。最后形成“一体两翼”式的，以市场金融为主，政策性金融与合作性金融为辅的住房金融体系。

4. 我国房地产金融组织体系应实行政策性住宅金融机构与商业性房地产金融机构彻底分离。加快建立政策性住宅银行，作为政府住房政策实现的工具；实现专业银行的商业化改造和上市，使房地产信贷部与专业银行的商业性质相适应，成为各商业银行内部只从事经营性房地产金融业务的单纯机构；发展与完善住宅合作社，视之作为一种独立的经济形式和产权制度。

5. 房地产信贷是我国目前主要的房地产金融业务，它包括对房地产开发企业与流通企业的房地产信贷与对个人的住房消费

信贷。实际上，我国个人住房抵押贷款制度的基本要素如抵押率、利率、期限、贷款方式等与国外相比已无甚差距，因而目前阻碍这一业务发展的主要原因不在于这一制度本身，而在于贷款制度之外的因素。其中，主要是抵押物风险和家庭预期收入两个难题。如果能有效地解决抵押物设置、抵押物产权界定与登记、抵押品处置和合法抵押物的抵押权效力问题，那么，银行就不必采取“抵押加担保”的办法来保证其资金的安全性，因为“抵押”本身已是有效的贷款安全保障手段。

6. 我们目前应着手发展以房地产直接融资为代表的房地产初级证券化。而对于住房抵押债权证券化，我们认为，房地产抵押债权证券化是完整的房地产证券化体系的主要组成部分，是形成完善的房地产抵押市场的重要措施。对于这一模式，我们不但否认，而且坚定地认为它是我国房地产金融市场的不可分割的一部分，是我国房地产抵押市场和房地产证券发展的长远目标。不过在目前，它还受到我国过渡经济的大背景的制约，还受到与此不相适应的产权问题、市场问题、组织问题、法律问题和行政方面的制约，它还不能成为我国房地产证券化目前发展的重点和突破口——但可以选择试点。如果不顾条件一味强调某些部门和单位分摊风险和转移风险的需要，其结果只能是由全社会承担而绝不可能消除风险，甚至还必然形成新的风险。

7. 房地产信托是房地产金融业务的最早形式和典型形式，房地产信托投资（基金）是当代西方国家房地产信托业务的普遍形态。当未来我国大众有条件进行房地产投资时，房地产信托就必将成为信托金融业务的重要组织部分。目前，我国房地产信托的发展还有赖于中国信托业的整体进步即有赖于我国信托业的宏观定位与发展方向、信托业务、信托业的经营模式、信托投资机构经营机制、对信托业的监督和调节机制等五个方面的选择与进步。

8. 房地产保险和保险基金对房地产的投资应属于保险理论

与保险业务（主要指商业保险，不含政策保险、社会保险、合作保险）的研究范畴，但目前不少研究却把住房贷款保险与担保混为一谈。我们认为，应在区分两者理论基础、行为主体、运行特点的基础上，建立我国以专门保险机构为主的保险模式，以政策性住房银行保证为主的担保模式。

9. 住房公积金制度权责不等、运行封闭、管理失控，应将其改造为政策性住房银行并赋予其独立法人的经济地位，并应通过缴交率的调整发挥其宏观调控作用。

10. 房地产金融宏观调控不仅由于存在市场失灵、市场缺损和市场成本问题，而且基于土地国有、房地产品的自然经济特点和人的生存居住权，总量调控要在增加“有效需求”的同时，努力减少“无效供给”，真正理顺房地产品的供给体系和价格体系。结构调控要坚持经济适用住房的市场导向，国家不必在经济适用住房的设计档次与居民收入层次的甄别上投入过多的资源，也不可能长期以土地无偿划拨的方式解决占国民家庭比例 70% 以上的中低收入家庭的住房问题。