

ZHONGGUO ZHUFANG ZHIDU GAIGE

WENTI YANJIU

JINGJI SHEHUI ZHUANGUIZHONG "JUZHE YOU QIWU" DE QIUJIE

中国住房制度改革 问题研究

——经济社会转轨中“居者有其屋”的求解

贾康 刘军民 © 著



经济科学出版社
Economic Science Press

中国住房制度 改革问题研究

——经济社会转轨中“居者有其屋”的求解

贾康 刘军民 著

经济科学出版社

责任编辑：高进水 刘颖
责任校对：曹力 桂裕生
版式设计：代小卫
技术编辑：潘泽新

中国住房制度改革问题研究

——经济社会转轨中“居者有其屋”的求解

贾康 刘军民 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京市海淀区阜成路甲28号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

北京汉德鼎印刷有限公司印刷

华丰装订厂装订

787×1092 16开 12.5印张 173000字

2007年6月第一版 2007年6月第一次印刷

印数：0001—1500册

ISBN 978-7-5058-6312-5/F·5573 定价：20.00元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

“居者有其屋”是中华民族秉持传统价值观的重要内容之一，也是世界大多数国家政府的施政理念。住房是关系国计民生的重大经济问题和社会问题。尤其是在当前我国构建社会主义和谐社会的背景下，有效地解决群众住房消费需求这一民生问题，更是坚持“以人为本”思想和贯彻科学发展观的重要体现。解决老百姓安居问题，成为建设社会主义和谐社会的重要内容。

近年来，我国大中城市房价普遍、持续上涨，城市房价畸高，超出了普通居民一般收入水平的承受能力。“买房贵、上学贵、看病贵”被称做新的三大民生问题，“房奴”现象出现，居民住房已成为社会生活中的突出矛盾之一。房地产价格过高，不是一个简单的经济现象，它折射出我国在体制转轨过程中深层次的体制性障碍、制度性矛盾和政策失当等问题，相关的矛盾及其产生的根源，值得我们认真去反思、研究和探索。

正是在这样的背景下，本书对于住房制度改革这个涉及社会各个阶层、千家万户利益的现实重大问题作专题研究。

我国真正意义上的住房制度改革^①开启于20世纪80年代。改革的基本路径是：适应体制改革的总体要

^① 本书研究的住房制度主要是城镇居民的住房制度，不包括城镇办公用房、生产用厂房、商业用房以及军队等特殊单位用房以及农村居民自用房。

求，将传统的实物分房的福利体制转向货币化分配、市场化和社会化供应的住房体制。经过 20 多年来的改革推进，目前房地产市场已基本确立为住房资源配置的主渠道，改革取得了较为显著的成效。然而，同时又必须认识到，随着市场经济体制整体改革的深入，以及大的市场环境和体制的改变，住房制度和相关政策的设计及其执行过程中遇到的问题更为复杂，一些矛盾越发显得尖锐和突出。

经过认真研究分析和归纳，我们认为，这些问题和矛盾的深层次原因大致可分为四个方面：一是相关改革政策没有得到有效落实，某些政策措施在实际执行中走偏；二是一些制度设计和政策方向本身存在偏颇（如一些制度在设计时对制约性因素和具体适用环境考虑不足，导致在实际运行中被严重扭曲），尤其是在一些商业化与公共保障相衔接的半市场化的准公共领域（如经济适用房），制度设计欠妥，政策理念欠佳；三是政府驾驭和调控房地产市场的能力不高，应对市场的调控技术落后，更为严重的是，代表公共利益的调控政策时常被有关利益群体（如开发商、地方政府部门）化解甚至扭曲；四是在市场化转轨过程中，政府职能转换没有及时跟进，发展观片面，致使一些公共领域出现政府职责“缺位”和“不到位”的现象，导致市场供给结构严重不合理，社会大众的普通住房需求和弱势群体的基本居住需求得不到有效保障。

2 ←

本书的总体研究框架安排如下：

首先，我们基于准公共产品理论、产品异质性理论、交易信息不对称理论和社会保障理念，对住房的特殊属性（商品属性和社会属性）以及住房领域的市场机制失灵进行理论分析，提出在市场经济条件下，实施住房干预是政府公共政策必不可少的重要组成部分，落实基本住房保障是政府不可推卸的责任。

其次，我们对世界上主要国家和地区的住房制度安排、住房发展政策以及住房保障政策进行了较为细致、深入的考察分析，分析不同经济社会制度下国家住房制度安排的一般特点，归纳出在不同经济社会发展阶段住房制度演进的一般规律，总结出有益的经验和相关启示，以供中国住房制度改革和房地产市场调控以

及相关政策安排借鉴。

又次，在理论分析和国际比较的基础上，我们对 20 多年来中国住房制度改革的推进路径与改革政策进行系统的梳理、分析与评价，总结了各个阶段房改政策的要点和特点，对近年来我国房改中的一些政策导向和制度设计进行了总结与反思，特别是剖析了住房制度改革过程中某些制度安排和政策上的误区，例如经济适用房“只售不租”政策，“送礼式”的低价折价出售公房政策，国家行政事业单位住房分配的“提取换房”政策，住房市场化走偏到单一住房私有化现象，保障性和半保障性住房（主要指经济适用房）缺乏有效的退出机制而导致福利固化，并使得政府提供保障的能力难以为继等现实问题。通过研究，我们认为，当前我国住房制度和体制存在的主要问题可概括为：一是旧的住房分配体制已经被打破，而受制于整体收入分配制度改革的滞后，新的住房货币化分配（补贴）制度迟迟不能完全到位，造成政策断档，部分群体住房利益在体制转换中受到较严重的损害；二是住房分类供给体系很不健全，尤其是中低价位住房供给严重短缺；三是地方各级政府及政府部门职能转换不到位，使得住房保障制度缺位严重，公共住房保障职能被过早过多地被甩掉；四是宏观调控体系不健全，相关措施实施不得法或不得力、执行不到位，未能有效调节住房市场的结构性失衡。

最后，基于上述分析，我们提出了基本的改革思路和一些政策建议：在今后进一步推进我国住房制度改革过程中，要坚持“低端阶层基本住房需求由政府保障，进一步改善居住需求通过市场来解决”的原则；在住房制度转轨变革的过程中，政府应保证自身职能切实转换到位，要注重把住房保障和住房市场化进程结合起来；要注重多种调控政策手段的应用，要推动有关制度和政策（如土地出让金制度、住房公积金制度、房地产税费政策）的改革、调整与创新，等等。

本项研究得益于财政部干部教育中心的大力支持。另需要补充说明的是，本书还得益于财政部财政科学研究所与国务院机关事务管理局中央国家机关住房制度改革办公室开展的合作研究项目——《中央国家机关公务员住房分配货币化推进方案研究》，

也得益于刘军民同志之前参与的国务院发展研究中心社会发展部的研究项目——《中央国家机关公务员住房保障体制研究》，这些工作都是本项研究重要的前期积累。在研究过程中，中央国家机关住房制度改革办公室的同志为我们提供了一些有益素材。另外，本书在撰写过程中，还借鉴了有关专家的研究成果和相关资料（这些在文中作了有关注释和说明）。张承元同志为本书做了很多文字上的校正与修订。在此一并致谢！

目 录

前 言	(1)
第一章 关于住房制度的一般理论考察和分析	(1)
一、住房的商品属性和社会属性及 住房领域的市场失灵	(1)
二、住房制度安排的一般规律	(10)
三、完整的住房制度体系应包括的主要内容	(17)
第二章 世界主要国家和地区住房制度的考察与 借鉴	(22)
一、世界主要国家和地区住房制度的基本模式	(22)
二、英国的住房发展政策和公共住房制度	(23)
三、德国的住房保障制度	(31)
四、美国的住房制度	(35)
五、日本的住房发展政策和住房保障政策	(40)
六、韩国住房政策及其解决低收入群体 住房问题的政策措施	(43)
七、中国香港的公共住房制度 (公屋制度) 与住房干预政策	(47)
八、新加坡的住房干预政策与管理体制 ——“组屋”制度与住房公积金	(53)
九、主要启示和经验借鉴	(60)

第三章 我国城镇住房制度改革的历史沿革与评析 (68)

- 一、我国传统住房制度的基本特征及存在的主要问题 (68)
- 二、城镇住房制度改革的基本过程及主要内容 (72)
- 三、我国城镇住房制度改革取得的主要成绩与存在的问题和不足 (85)
- 四、对问题的总结性评析及若干需要反思之处 (97)
- 五、关于住房体制转轨过程中几个重要相关政策的评析 (107)

第四章 进一步深化我国城镇住房制度改革的基本原则与政策建议 (137)

- 一、基本原则：基本住房需求由政府保障，进一步改善居住需求通过市场解决 (137)
- 二、完善住房货币化分配的相关补贴制度安排——以中央国家机关公务员住房补贴制度为例 (139)
- 三、强化政府职能，建立和完善普遍覆盖的住房保障体制 (151)
- 四、完善社会化、市场化的住房供应和调控体系 (161)
- 五、加快多层次的住房金融支持体系的建设和完善 (170)
- 六、进一步深化改革需要重点关注的其他相关问题 (174)

主要参考文献 (186)

第一章

关于住房制度的一般理论 考察和分析

一、住房的商品属性和社会属性及住房领域的市场失灵

(一) 住房的特殊商品属性和社会属性

住房具有商品的一般属性，也具有不同于一般商品的特殊属性，主要表现在其产权复杂性、社会保障属性、消费品与投资品兼有属性等方面。在消费方面，住房具有消费的经久性、固定性等自然属性。住房是一件大宗消费品，普通百姓购买一套住房可能要花费其半生的积蓄。在生产供给方面，住房具有产品异质性，即每一处住房其产品特质都是不一样的，世界上不存在使用价值和价值完全相同的两处住房。同时，住房生产还有周期较长的特点。但这些尚不是本书研究的重点。本书重点分析与其自然属性相关的住房商品的特殊属性和社会属性，因为这是制定住房政策和制度的重要前提和基础。

1. 产权的复杂性。完整的产权包括所有权、使用权、收益权、处置权四个方面。只有产权明晰并受保护，人类才具有自由选择合约形式的愿望和能以合约维护其权益的预期，才能降低交易费用，实现市场交换的效率。市场经济中，大多数普通商品的产权比较清晰且固定，其所有权、使用权、收益权、处置权都与实物形态相联系，其拥有者是明确的，或者在更简单的情况下，

这些权利的拥有者合一。但是住房产权则不同，其所有权经常与使用权分离，在存在转租的情况下，所有权、使用权、收益权、处置权这四者的关系就更为复杂。再考虑与房屋相联系的土地的产权问题，住房产权形态的复杂性就更加显著。

2. 产品价格中的级差地租因素。住房的价格不仅取决于其建筑安装成本，往往更多地取决于其所依附土地的区位价值。同样面积、质量、户型结构的住房，由于区位不同市场价格差异之大可能是成倍、数倍乃至数十倍。根据马克思的价值——价格理论，土地的价格是由其地租决定的。住房（房产）价格形成中含有的地租，因城市化扩张、城市基础设施建设和交通、治安等的改善而不断提升。从这个意义上讲，住房的价格类似于土地的价格，在很大程度上取决于区位因素的级差地租。级差地租与建安成本无关，并只有在反复大量的交易过程中才能形成，交易越充分，级差地租的显现也就越充分和完整。

2 ← 3. 消费品属性和投资品属性兼具。住房不仅是消费品，更是一种重要的投资品，其价格不仅受居民住房消费需求的影响，也受宏观经济变量（如利率）的影响，以及政府土地开发规划及相关管制。住房的有效供求与社会资金流动性状况高度相关，如银行信贷资金的供给以及货币市场、资金市场的资金供求状况。作为投资品，购房者通过资产增值来达到增加财富的目的，有购房支付能力者不会因为有了自主住房就不再购买。购买住房一方面是一种消费行为，另一方面也是一种投资置业行为，这是住房与普通消费品的重要区别所在。

4. 社会保障属性。住房政策的社会性十分显著，因为住房问题不仅是个经济生活问题，而且也是重要的社会问题和政治问题，它涉及到居民基本的社会权利。

1981年4月在伦敦召开的“城市住宅问题国际研讨会”上通过的《住宅人权宣言》指出：一个环境良好、适宜于人的住所是所有居民的基本人权。各国政府通常总是把住房问题，特别是解决低收入者的住房问题当做重要的社会政治问题看待。

住房的社会保障属性主要体现在以下方面：

第一，获得适当的住房已被越来越广泛地认为是公民的基本

人权。住房是一种基本的生活必需品，具有福利保障属性，关系到人民生活、社会稳定，带有很强的道义产品的特征，无家可归通常不为社会所接受。1996年6月3~14日在伊斯坦布尔召开的联合国人居会议通过的《人居议程》提出了一个目标性的口号：“人人享有适当的住房。”一些国家把享有住房的权利写入了宪法。例如，西班牙宪法第四十七章就明确规定：凡西班牙公民都有权获得适当和足够的住房，政府要创造条件、制定规则，保障公民的这一权利得以实现。荷兰宪法第二十二章规定：政府有责任确保公民得到住房。葡萄牙宪法第六十五条规定：为了健康和舒适，为了保护个人隐私和家庭生活，每个人都有权利为自己和家人谋求住房。法国在1990年通过“罗伊·贝森”（Loi Besson）法案，这一法案试图确保所有阶层都能获得住房，并规定政府各部门有责任制定住房计划，以保证下层人民的住房权利。2007年1月17日，法国政府部长会议通过了一项《“可抗辩居住权”法案》^①。该法案规定，政府应满足低收入者、无家可归者等人士对由政府补贴的社会住房的需要，政府承诺增加住房建设投入，在法国基本实现人人有房住。法案同时规定，国家保障合法居民的住房权，居民可通过法律手段维护自己的住房权。从2008年12月1日起，在住房申请没有收到满意答复的情况下，5类住房困难户（无房户、将被逐出现住房且无法重新安顿者、仅拥有临时住房者、居住在恶劣或危险环境中的人、与未成年子女同住且住房面积不达标的人）可向主管部门要求解决住房问题，如问题得不到解决，可向行政法院提起诉讼。从2012年1月1日起，“可抗辩居住权”将向更大范围的人群开放。^②瑞典政府的住房政策规定：“享有良好的居住环境和宽敞

→ 3

^① “可抗辩居住权”这一法律概念源自20世纪80年代。规定住房权为可抗辩的，就意味着无房者可通过法律手段维护自己的住房权。目前在法国只有受教育权和保护健康权是可抗辩的。在欧洲，此前只有苏格兰的法律规定住房权为可抗辩的。2006年12月31日，法国总统希拉克在新年贺词中第一次正式提出了“可抗辩居住权”法案。他表示，每年增加12万套社会住房，是法国政府力所能及的事。

^② 转引自法国《欧洲时报》（NOUVELLES D'EUROPE）2007年1月4日，《法政府力推“住房权”法案》，<http://www.oushinet.com>。

的住房条件是国民的社会权利。”

第二，良好的住房和社区是改善人类生活条件最有效和最直接的方式。保持适宜的居住条件是家庭成员健康发展的必要条件，同时也是社会文明和文化发展的必要条件，因为不良的居住条件会带来疾病、犯罪等一系列社会问题。1953年，国际劳工部会议达成共识：“足够的住房和相关设施是优质生活最基本的要求之一，是为社会提供高效率劳动力的基本条件之一，是创造满意的社会生活的必要条件之一。”1970年，联合国会议强调了（城市）住房的两个主要职能：“（1）帮助个人、家庭和其他基础性的团体得到生活所需的住房。（2）组织和分配基本生活福利设施给个人和团体……”并建议：“发展中国家应采取步骤，在城市和乡村地区改善住房和相关社会设施，尤其照顾到低收入群体……在公共和私人方案里应作出努力来扩充低成本的住房……”

4 ←

第三，住房作为社会群体基本单元——家庭的基本物质生活条件，反映着家庭中不同成员之间共同的社会经济文化关系，也反映着家庭与社会联系中的基本公允性。社会各阶层人士居住环境的差别从一个重要方面反映了社会的公允程度。由房价及其他因素造成的社区居民成分的区别，也会给社区文化以及社会文化的发展带来很大影响。如使各收入阶层的人们在同一社区内居住，缩小种族间和不同阶层间的距离，有利于防止贫民区的产生。

第四，住房建设所依托的政府辖区通盘规划是经济发展的重要因素和政府必须尽责的公共产品。工业化、城市化进程通常会造成城市人口的激增和住房的严重短缺，要在短期内解决城市住房问题需要政府介入市场，在分配资源时优先考虑住房建设的需要，增加住房的供给。因此，住房与其他公共设施的配套需要政府的统筹规划。政府必须通过合理的、有充分前瞻性的城市规划、环境保护等措施，从中长期的角度规划一个地区的发展，从而提高社会资源的有效利用率。这种“顶层设计”的功能，恰恰是市场本身不能有效提供的，属于政府必须尽责的公共产品供给。

(二) 住房（房地产）市场的特殊属性

与住房具有特殊商品属性和社会特性相联系，住房（房地产）高层也具有一系列特殊属性。

1. 不完全竞争性。住房市场是典型的不完全竞争市场。根据经济学的一般均衡理论，完全竞争的市场必须具备四个条件：（1）市场上有众多的生产者和消费者，单个生产者或消费者生产或消费的商品数量，只占市场很小的一部分，因此都无力影响市场价格，而只是市场价格的接受者；（2）厂商可以无成本地自由进入或退出市场；（3）市场上的厂商生产同质的产品；（4）市场上的消费者和厂商拥有完全信息。

显然，住房市场并不满足以上四个条件。第一，是住房商品的价值高、生产周期长、投入资金量大等特点，决定了房产商的自然门槛较高，因而数量有限，其中若干个房产商占有市场的较大份额，可以影响甚至控制市场价格；第二，高进入门槛决定了厂商进入或退出房地产市场要承担巨量的固定成本和非固定成本；第三，房产商生产的住房不同质，因而可以利用消费者对其产品的特殊偏好索取更高的价格；第四，房地产市场交易的过程复杂，交易信息明确不对称，供求双方在显著的信息不对称的情况下，交易成本高，如缺乏有力的外部监管，房产商“囤房、控销”中的抬价、欺诈交易行为会较为普遍，市场无法自动达到帕累托最优配置状态。

由于住房市场是典型的不完全市场，其均衡价格比完全竞争时明显为高，而均衡数量比完全竞争时少，市场无法自动实现帕累托最优状态，因此，即使是美国这样高度市场化的国家，政府也要以行政法规和财政金融等公共政策手段对住房市场运行进行控制和调节。

2. 供求的非均衡性。均衡通常是指市场供给与需求达到全面平衡，在住房市场上，这应包括住房商品的供给与需求达到平衡，同时建造住房的生产要素的供给与需求也达到平衡。然而在住房领域，现实中并不存在这样的均衡。

第一，住房供给严重依赖于土地的供给，而土地供给的有限性导致住房供给缺乏弹性。从长期来看，由于土地供给刚性，住房价格的供给弹性趋近于零；另外住房的生产过程对资本、劳动的需求量大，生产周期长，住房供给数量在短期也几乎是没有弹性的。住房的修建以对土地资源和空间的占用为基础。一般来讲，土地资源的使用是由政府严格控制的。在西方国家，土地的使用主要是通过城市规划条例、建筑条例以及住房法令来管理；在中国和其他一些国家，土地资源归国家所有，土地的市场投放量是根据国家的宏观经济总体状况和调控政策确定的。土地资源是住房商品得以生产的先决条件，因此住房市场的供给量首先受到政府土地政策和土地投放量的影响。政府对住房市场的调控，是住房市场发展不可忽视的因素。

第二，住房的需求与人口流动趋向高度相关，在城市化过程中，人们从乡村涌向城市，造成对城市住房的需求猛增，极易造成供求严重失衡。解决这种矛盾，客观上也需要政府的直接干预和间接调控。

6 ←

第三，住房价位高，住房消费所占人们消费总支出的很大比重，在购买住房前，往往要进行相当长时间的储蓄积累。这个积累过程也可能与住房的供给不一致，导致供求不平衡。对这种不一致可以通过公共干预来减少，如政府可以提供低息贷款、消费信用担保或发放补贴等措施，缓解购房资金的积累与住房供给间的矛盾。

第四，住房市场具有显著的地域性。由于地区发展不平衡，可能出现局部住房短缺或过剩的非均衡状况。由于政府比单个厂商更了解经济全局的信息，因此政府应当及时提供这些信息，引导厂商的生产决策，以利于避免供求失衡。

3. 住房市场具有区域垄断性和异质性。房地产市场是一个垄断竞争的市场，住房作为附着于土地上的不动产，一个特定政府辖区内一段时间中的房地产开发项目数量通常是十分有限的，不同区域的住房可替代性差，竞争性弱，房地产市场竞争不像一般工业领域的全面竞争，而常常只是某个区域内的有限竞争。在这种基础上形成的房价很大程度上类似于一种垄断价格。

4. 层次性（价格差别性）。一般的市场分层是厂商根据消费者收入水平、性别、年龄等消费属性自行确定的，分层的目的是使不同产品针对不同消费群体或市场层次，分别实现收益最大化，与之相对应的市场价格也具有很大的差异性。但是，在住房领域内，由于低收入人群的购买力小，市场自发调节便会忽视他们的需要，使社会资源的配置倾向于高收入阶层，因而此时政府对市场的干预和调节是必要的。为了保证低收入家庭的住房需要，政府应该向最低收入家庭提供廉租住房，向较低收入家庭提供经济适用住房，或通过补贴、贷款等手段提高他们的住房支付能力，建立社会性的主要面对低收入阶层的住房保障体系。

5. 投资性和投机性并存。由于住房建设资源的稀缺性以及住房商品价位高，生产、使用周期长等特点，使得住房通常可以成为一种理想的保值、增值的投资品。但另一方面，住房市场的高收益也会吸引一些投机者，利用市场信息的不充分性进行楼盘、楼花的炒作，赚取高额利润。在这种情况下，政府干预住房市场有利于减少投机行为对市场的干扰，为供求双方提供较稳定的市场环境。

从以上分析可以看到，住房市场最为突出的特点是政府对市场的关注和调节监管应大于一般市场。政府对市场的适当干预能够优化社会资源的配置，而且还有助于实现社会公平。

一言以蔽之，住房商品和住房市场的特殊属性，决定了政府应该在住房市场调控管理上特殊处理、有所作为。

（三）住房消费需求的层次性及实现途径

住房需求总体而言是一种高度分层和具有高度差异性的需求体系，人们在收入、职业、购买能力、审美情趣和生活习惯等方面的差异性，决定了其住房需求的显著差异性。但概况地说，住房需求至少可划分为以下三个大的基本层次。

首先，是基本的住房需求，即能拥有遮风挡雨的个人生活起居的空间和面积，满足生存需求的起码条件。这类住房需求对住房的结构、品种等内容要求简单，差异性小，需求方属社会收入阶层中

的最低端，消费支付能力严重不足，市场机制无法满足其供给，然而却关系着社会稳定大局，其公共产品和准公共产品特征明显，需要政府通过公共政策进行保障（当然也应鼓励企业、非营利组织积极介入，承担一定的社会责任）。在这个需求层次上，对低收入阶层而言，“居者有其屋”的实现机制不应是要拥有产权房，而应主要通过取得政府公房廉租或租金补贴等方式来满足其基本需求，也即“居者有其屋，人人有房住，不等于人人有房产”。

其次，在基本住房需求之上，存在既需保障基本居住条件，又对住房综合功能（如水、暖、电、气配套）、周边环境、交通便利性、公共配套设施（如商业服务、医院、学校）有一定要求和更多讲究，属于“宜居”层面的普通住房需求。对于这种需求，由于房地产市场竞争的非充分性，也往往缺乏足够激励在低平价位上充分供应。因此，这就需要政府通过完善的公共政策包括土地规划、土地出让管理、税收、金融等调控政策，来引导和促进房地产开发商，以适合大多数普通居民消费能力的住房供给，满足其住房需求，当然也包括鼓励规范的集资建房、合作建房等供应方式。

8 ←

此外，还存在着更高层次上的住房消费需求，也就是中高档住房乃至豪华住房的享受性需求。这时，住房功能不再仅仅是一种居住产品，而已发展成为一种高值享受品，甚至成为一种炫耀性消费品。这类消费者对住房的需求往往超越了其产品的居住功能本身，而更多地体现在诸如住房品位、所带来的身份地位形象与优越感等需求层次上，体现出消费的多元性和个体独特性。高端群体对住房产品的品质、结构、内涵等方面的要求千差万别，而市场分散化的决策机制、灵敏的价格利益导向机制正好适应了这种住房需求模式（结构）。因此，对于高端的住房需求应基本上将其纳入市场调节的范畴。

（四）市场机制在住房资源配置领域存在客观缺陷和失灵问题

根据以上分析考察，我们可以对于住房市场的缺陷和失灵，