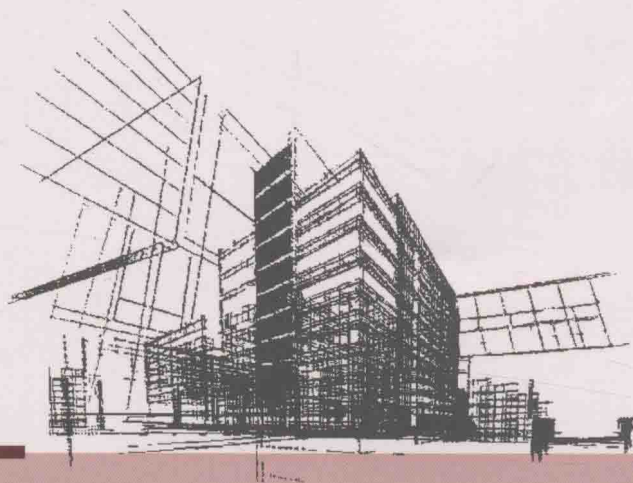


经济与管理研究文库

我国住房保障制度及其运行风险的识别与控制研究

■ 陈 峰 著



 华中师范大学出版社

国家社科基金青年项目“我国住房保障制度及其运行风险的识别与控制研究”(08CJL014)

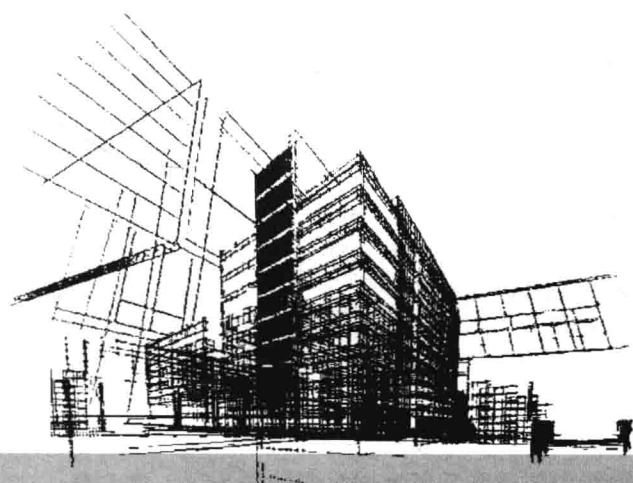
国家社科基金重大项目“我国住房保障问题与改革创新研究”(11&ZD039)

2015年湖北省学术著作出版专项资金资助项目

经济与管理研究文库

我国住房保障制度及其运行风险的识别与控制研究

■ 陈 峰 著



新出图证 (鄂) 字 10 号

图书在版编目 (CIP) 数据

我国住房保障制度及其运行风险的识别与控制研究/陈峰著. —武汉:
华中师范大学出版社, 2016. 1

(经济与管理研究文库)

ISBN 978-7-5622-7278-6

I. ①我… II. ①陈… 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 (2016) 第 026974 号

我国住房保障制度及其运行风险的识别与控制研究

© 陈 峰 著

责任编辑: 李晓婷 冯会平

责任校对: 王 炜

封面设计: 甘 英 胡 灿

编辑室: 学术出版中心

电话: 027-67863220

出版发行: 华中师范大学出版社有限责任公司

社址: 湖北省武汉市洪山区珞喻路 152 号

邮编: 430079

电话: 027-67863426 (发行部)

传真: 027-67863291

网址: [http://www. ccnu. press. com](http://www.ccnu. press. com)

电子信箱: press@mail. ccnu. edu. cn

印刷: 武汉中远印务有限公司

督印: 王兴平

开本: 710mm×1000mm 1/16

印张: 18

版次: 2016 年 1 月第 1 版

印次: 2016 年 1 月第 1 次印刷

字数: 290 千字

定价: 43.00 元

欢迎上网查询、购书

敬告读者: 欢迎举报盗版, 请打举报电话 027-67861321

目 录

第 1 章 导论	1
1.1 选题背景与意义	1
1.1.1 选题背景	1
1.1.2 选题意义	5
1.2 国内外文献综述	6
1.2.1 国外相关文献评述	6
1.2.2 国内相关文献评述	8
1.3 相关概念界定	10
1.3.1 制度与住房制度	10
1.3.2 风险与制度风险	12
1.4 研究方法与思路	14
1.4.1 主要研究方法	14
1.4.2 主要研究思路	15
1.5 结构安排与主要内容	16
1.5.1 结构安排	16
1.5.2 主要内容	17
第 2 章 我国福利住房制度及其改革风险演变的历史考察	21
2.1 传统住房福利制度（1949—1979 年）	21
2.1.1 住房福利制度的形成	21
2.1.2 住房福利制度的政策演化	23
2.1.3 住房福利制度的风险与原因分析	26

2.2 住房福利制度的改革（1980—1998 年）	29
2.2.1 住房福利制度改革的酝酿与准备	29
2.2.2 住房福利制度改革的政策与特征分析	34
2.3 住房福利制度改革的主要成效与潜在风险	39
2.3.1 住房福利制度改革的主要成效	39
2.3.2 住房福利制度改革的潜在风险	41
2.4 简要总结	44
第 3 章 租赁性保障住房制度的风险分析与规避路径	45
3.1 文献回顾与评述	45
3.2 租赁性保障住房制度的演化及其实践	49
3.2.1 租赁性保障住房制度的演化	49
3.2.2 租赁性保障住房制度的实践	51
3.3 租赁性保障住房补贴模式及其风险的总体分析	54
3.3.1 租金补贴模式的风险分析	54
3.3.2 实物配租模式的风险分析	57
3.4 租赁性保障住房不同补贴模式的效率损失风险比较	59
3.4.1 个人福利视角下住房补贴效率损失风险的比较	60
3.4.2 住房福利视角下住房补贴效率损失风险的比较	63
3.5 风险规避的主要路径	69
3.5.1 租赁性保障住房资金供给渠道与未来方向调整	69
3.5.2 合理抉择租赁性保障住房的补贴方式	71
3.5.3 合理设计租赁性保障住房的进入退出机制	73
3.6 简要总结	74
第 4 章 经济适用住房制度与政府规制风险	76
4.1 文献回顾与评述	76
4.2 经济适用住房制度的运行风险分析	79
4.2.1 经济适用住房制度与政府规制	79
4.2.2 制度运行中的政府规制风险	83
4.3 经济适用住房制度运行风险的数理度量	88
4.3.1 经济适用住房政府最优规制模型	89
4.3.2 经济适用住房制度政府规制的成本分析	92

4.4	经济适用住房制度风险规避路径	100
4.4.1	政府补贴阳光化,在补贴激励中规避价格过高风险	100
4.4.2	以监审机制创新和政府补贴制度重构规避寻租合谋风险	102
4.5	简要总结	104
第5章	限价商品住房的政策机理与政策风险分析	105
5.1	文献回顾与评述	105
5.2	限价商品住房的政策缘起与政策实践	107
5.2.1	限价商品住房的政策缘起	107
5.2.2	限价商品住房的政策实践	109
5.3	限价商品住房的政策机理	111
5.3.1	限价商品住房的政策供需机理	111
5.3.2	限价商品住房政策的形成机理	114
5.3.3	限价商品住房政策的市场传导机理	116
5.4	限价商品住房的政策风险	118
5.4.1	政策目标定位风险	118
5.4.2	政策目标与政策工具的协调性风险	118
5.4.3	政策运行与政策环境的协调性风险	121
5.5	政策风险的规避路径	124
5.5.1	深化政策理论研究,在认识与实践的统一中规避风险	124
5.5.2	加快配套制度创新,在促进政策与制度环境协调中规避 风险	126
5.6	简要总结	128
第6章	住房公积金制度风险的识别与规避路径	130
6.1	文献回顾与评述	130
6.2	住房公积金制度的演化	133
6.2.1	住房公积金制度启动的历史背景	133
6.2.2	住房公积金制度的历史沿革与功能变迁	134
6.3	住房公积金制度风险的识别工具	135
6.3.1	住房公积金制度补贴基本模型	136
6.3.2	住房公积金制度补贴模型的数值分析	138

6.4	住房公积金制度风险的识别分析	144
6.4.1	住房公积金制度风险界定	144
6.4.2	住房公积金制度风险分析	145
6.5	住房公积金制度风险的规避路径	149
6.5.1	深化制度阶段性目标的认识,在各级目标协调中规避风险	149
6.5.2	改进和完善制度工具,在工具与目标的协调中规避风险	151
6.5.3	加快配套制度创新,在制度与制度环境的协调中规避风险	153
6.6	简要总结	155
第7章	住房保障制度宏观运行的公平性风险评估	157
7.1	文献回顾与评述	157
7.2	公共住房制度运行的公平性风险评估	159
7.2.1	住房配给机会的公平性评估	160
7.2.2	住房配给补贴的公平性评估	167
7.3	政策性住房金融制度运行的公平性风险评估	176
7.3.1	住房公积金缴存制度补贴的公平性评估	176
7.3.2	住房公积金低贷制度补贴的公平性评估	179
7.4	简要总结	183
第8章	住房保障制度宏观运行目标的风险评估	185
8.1	文献回顾与评述	185
8.2	公共住房制度目标性风险评估	187
8.2.1	公共住房制度目标的总体分析与评价	188
8.2.2	公共住房制度目标的风险评估	193
8.3	政策性住房金融制度目标效率风险评估	204
8.3.1	政策性住房金融制度目标的总体分析与评价	204
8.3.2	制度目标的偏离风险评估	209
8.4	简要总结	215
第9章	国外住房保障制度风险规避的经验借鉴——以英国为例	218
9.1	英国住房问题及其演化	218
9.1.1	住房短缺与质量低劣问题及其演化	219

9.1.2 住房环境问题与住房外部负效应问题及其演化	220
9.2 英国政府求解路径中的典型住房政策分析	222
9.3 英国住房问题求解路径及其解析	223
9.3.1 路径差异判别的基本理论与路径阶段的划分	224
9.3.2 路径变迁的关键因素分析	225
9.3.3 路径变迁的线路分析	227
9.4 英国住房问题求解路径的借鉴	229
9.4.1 我国住房问题求解路径的特点	229
9.4.2 对我国住房问题求解路径的借鉴	231
9.5 简要总结	235
第10章 我国现有住房保障体系的优化与重构	236
10.1 现有住房保障体系的宏观特征总结	236
10.1.1 住房保障体系的形成特征	236
10.1.2 住房保障体系的结构特征	239
10.1.3 住房保障体系的价值特征	240
10.1.4 住房保障体系的可持续性特征	242
10.2 现有住房保障体系的优化与重构	243
10.2.1 住房保障体系优化重构的基本原则与基本构架	243
10.2.2 住房保障体系优化重构的具体实施路径	245
10.3 简要总结	252
第11章 主要结论与未来展望	253
11.1 主要结论	253
11.2 主要创新	256
11.3 不足与展望	258
参考文献	259

第1章 导 论

1.1 选题背景与意义

目前，住房民生已成为我国国民经济健康有序发展的重要瓶颈之一。住房保障作为住房民生的制度安排，在住房福利制度改革 30 年，房价高涨之际，需要重新审视现有住房保障的制度建设与运行现状。

1.1.1 选题背景

我国住房保障制度的形成，是原有住房福利制度改革与住房市场化运行 30 年不断积累的成果。在取得一定成效的同时，制度更面临众多亟待化解的潜在风险。

1. 住房福利制度改革的风险沉淀

新中国成立之初，在我国城市，政府采取了“低租金、高补贴、福利性、配给式”^[1]的平均化住房福利分配制度。住房福利制度下，国家是住房建设的唯一投资主体，实行低廉的租金制度。制度运行绩效可以以人均居住面积衡量，与新中国成立初期相比，人均居住面积由 1949 年的 4.5 平方米持续下降到 1978 年的 3.6 平方米，制度不仅没有缓解城镇居民住房问题，反而使住房问题进一步恶化。而住房福利制度改革正是为解决城镇居民住房绝对短缺问题而启动的。

1980 年开始的住房福利制度改革，分别经历了“新房补贴出售”、“提租增资”与“三三制售房”、“三改四建”三个阶段，有效提高了城镇居民的居住水

平。到 1998 年成功推行市场化运行机制,住房福利制度改革的基本目标得以实现。然而,认真梳理不难发现,作为住房改革政策的制定者或执行者,社会精英阶层利用改革先易后难、循序渐进,通过试点逐步推进的探索机制,领悟到住房改革背后的利益变动机制,利用其社会位置^①(身份位置、工作位置和市场位置)以及市场能力(拥有的生产资料、教育技术文凭或体力)设法获取更多住房利益^[2]。例如,提租政策的目的是促进公房住户放弃多占住房,或主动选择购房,但在政策执行中,房价上涨幅度却远远大于租金上涨幅度,反而导致多占住房的住户享有更大利益^[2];出售公房似乎是盘活政府存量资产,促进居民消费观念的转变等,但该政策执行中却以很低的价格转让,将原有不合理、暂时不公平的福利住房分配方式,以产权形式给予确认并长期固定化了,实质是对社会公共财富的大分赃,导致了国有资产的严重流失,进一步加剧了分配的不公和社会的不满。因此,住房福利制度改革在一定程度上来说,是原有福利住房配给不公的延伸,改革的基本成功是以加剧公平性风险为代价的。

住房福利制度改革的风险沉淀也体现为住房改革政策风险的沉淀。在福利住房制度改革中,改革政策的形成与执行具有典型的问题导向性和渐进协调性特征。如旧有公房出售,仅考虑到旧有公房对地方政府和企业维护的巨大压力而急于丢包袱,以极低价格出售,并未考虑政府持有一定公房对住房市场领域失灵的调解作用,也未思考租售比例应相互协调等各种问题。经济适用住房(前身即为安居工程)全面推行的目的,是希望以住房市场化带动经济增长应对亚洲金融危机的,并未深入考虑经济适用住房的保障属性,更没考虑到制度的准入退出机制。住房公积金制度为推进住房分配制度改革,培育政策性住房抵押贷款制度,在市场化过渡阶段起到了关键性作用。然而,随着市场机制的形成,在全民住房绝对短缺问题得以基本解决之际,却面临金融功能、保障功能冲突的内在矛盾。可见,中国的住房改革政策是在诸多质疑过程中走过来的,包括政策缺失、政策定位、政策制定、政策执行、政策监督等,改革政策的风险也累积到市场化运行中的房地产市场。

2. 住房市场化过度的风险累积

1998 年 7 月国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设

^① “位置能力”,有的学者用“位置权力”,是指社会结构的一种可能性,但只要论及“权力”就一定包含“强制”的意味,“位置能力”可能更能表达可能性的内涵,具体阐述可参考文献[2]。

的通知》，提出“建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系”。然而，2003年8月国务院颁布的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》将房地产业定位为拉动国家经济发展的支柱产业之一，经济适用房作为“住房供应主体”转变为“具有保障性质的政策性商品住房”，其主体地位让位于商品住房。其后，2004至2013年连续十年的统计数据显示，商品住房供给约占住房供给体系的90%以上。显然此时的住房产品，更多体现为一种纯粹的商品。开发商和居民作为供需双方，通过市场租售买卖来交易住房，住房社会属性极度弱化。政府存在明显的住房保障职能缺位，或至少存在保障力度不够的问题。而“发达国家，商品住房占整个住房供应体系的比例一般不超过25%，保障性住房或者带保障性特征的住房占比往往非常高”（曹建海）^[3]。由此可见，我国住房领域已处于“市场化过度”状态。

住房市场化过度使得我国房价进入了“快车道”。2003—2013年期间，2006年与2008年除外，国内房价每年涨幅均维持在14%以上，尤其是东部沿海地区的热点城市，如上海、北京、深圳、杭州等城市，已明显过热。然而，居民的收入增长，却显著低于房价增幅，房价收入比一再攀高。北京、上海、深圳和杭州等城市，纯商品住宅的房价收入比均超过14，远远超过国际公认的房价收入比3~6倍的合理区间。尽管房价高涨与城市居住环境改善、收入提高、建设成本上升等因素有关，但房价高涨更多是地方政府的托市、新闻媒体的造势、投机者的入市、供需结构的失衡等因素所致。在高房价面前，房产商、开发商、炒房者、地方政府等更看重的是住房产品的交换价值，而民众所看重的住房使用价值却被过度货币化、资本化。住房市场乃至整个房地产市场处于泡沫化风险的状态。

3. 住房保障制度建设滞后的风险叠加

中低收入人群住房问题，经历了住房福利制度改革和住房市场化阶段的双重累积，已显得格外突出。而应由政府承担的住房保障职能却存在制度建设滞后，中低收入人群面临政府住房保障不力的问题。

廉租住房制度作为住房保障的核心，截至2005年底，依然还有70个地级城市未建立廉租住房制度，直到2007年廉租住房制度才具有全国层面的普遍意义，而2008—2013年，廉租住房保障低收入人群住房困难才有实质性进展。然而，廉租住房的突击性建设，更具有保增长的目标，对保障目标、保障方式、

腾退机制,以及与经济适用住房制度如何衔接,后期资金来源、制度的长期性,都缺乏全局性考虑,依然具有典型的问题导向性风格。

经济适用住房一直以来被作为住房保障的核心之一,但从1999年制度全面建立以来,社会各界就充满了对制度合理性的争议,导致国家层面多次对经济适用住房进行重新界定和调整,如由住房供应体系中的主体地位转变为具有保障性质的政策性住房,目标群体由中低收入家庭转变为低收入家庭等等,直接反映了政府当局对经济适用住房制度的定位不准问题。即使如此,制度合理性依然存疑。这种定位不准映射到制度执行层面,就会产生各种层出不穷的问题,如经济适用住房摇号过程中“六连号”事件,资格审核不严导致富人占有相当比例的经济适用住房等等。各种因素综合,使得地方政府提供经济适用住房这类保障产品不积极或不作为,反映到数据上是,2004—2013年之间,经济适用住房的开发投资、施工面积、竣工面积和销售面积等各项指标占商品住房比重呈现持续下降,并最终大体处于5%左右的低位运行态势,中低收入人群缺乏相应的住房保障产品,住房问题突出。

住房公积金制度亦为住房保障体系中的重要组成部分,但随着住房市场化改革的成功,其提高居民居住水平的制度目标面临严峻考验,其制度定位于金融职能亦或住房保障职能,成为人们争论的焦点。若以住房金融为目的,公积金出现的劫贫济富问题,似乎与定位并不吻合,目前制度已成为促进住房市场投机、推动房价高涨的间接推手。若是以住房保障为目的,制度嫌贫爱富,更与其定位不吻合。尽管对制度所产生的公平性问题进行了调整,如设定缴存上限下限,扩大覆盖面等,但并未涉及制度的本质性问题,关于制度劫贫济富、住房公积金属性与用途的争论等此起彼伏。

政府也尝试完善住房保障体系,如试图以限价商品住房政策覆盖中、中偏下收入群体,以公共租赁住房政策覆盖“夹心层”群体等,但限价商品住房政策却面临类似经济适用住房中的各种问题,处于起步阶段的公共租赁住房也面临着廉租住房类似问题。同时,也没有考虑与已有住房保障制度之间的内在联系,是否满足社会公平的基本要求,是否存在内部配给不公,运行效率如何,显然都缺乏整体全面的思考。

通过以上住房保障制度运行的背景分析可得如下基本结论:

第一,住房福利制度改革中问题导向性和渐进协调性特征所积累的风险与住房市场化过度所产生的贫富分化风险的双重叠加,形成了当前中低收入人群

住房民生问题突出的基本现状。

第二，我国已基本建立了相应的住房保障体系。但在制度建立中，存在制度定位不准的问题，制度运行中，存在制度目的与制度工具的不协调，制度工具与制度环境的不协调等问题。制度安排缺陷与改革累积风险及市场固有风险的三重叠加，使得已有住房保障体系面临来自各方面的众多责难。

第三，为了实现中低收入人群“住有所居”，应加强对各项住房保障制度运行机理及其宏观运行风险的研究，通过改进和完善已有住房保障制度，合理重构住房保障体系，为政府从短期和长期角度规划住房民生问题提供有力的理论依据和数据支持。

1.1.2 选题意义

纵观世界各国，住房保障制度都是一国的长期住房制度。其长期性特征决定了人们不可能完全把握住房保障制度的定位及其多重目标的协调（如经济增长目标、公平与效率目标等），市场失灵与政府失灵的问题使得住房保障制度的运行机制也不可能总适合于社会发展现状，即制度运行偏离于最优状态是一种常态，这种对最优状态的偏离意味着住房保障制度从其产生到运行就孕育着潜在的风险。随着制度的运转与逐步深化，其潜在风险将逐渐累加，若不加以控制，将直接影响到房地产市场的健康发展、国民经济的平稳运行以及社会的和谐。

针对我国住房保障制度所面临的三重风险叠加，如何改变现有住房保障体系所面临的各种责难，如何化解住房市场固有风险及其所形成的低收入人群住房问题，如何修正福利住房制度改革所遗留的住房配给不公的后遗症，这一系列问题合成一个问题——住房民生，也成为当前国内民生热点与人们关注的焦点。本书正是从这些问题入手，以风险理论、制度理论和住房保障理论为基础，结合定性与定量的分析方法，重点回答或解决以下问题：第一，针对我国租赁性保障住房、经济适用住房、限价商品住房和住房公积金等各项住房保障制度，分析各项制度主要特征及其面临的主要风险，基于其运行风险的现状给出科学合理的度量或解释，从制度的短期和长期建设给出合理的风险规避路径。第二，针对住房保障制度的宏观运行，分析公共住房供给制度与政策性住房金融制度所面临的公平性风险与效率性风险，基于宏观运行数据，科学合理测算制度宏观运行的风险程度，从制度中长期体系建设的视角，给出住房保障制度在整体

运行中风险规避的主要路径。

显然，目前以风险为研究视角，并结合我国实际制度环境，系统地定量分析和考察住房保障制度的研究仍然较少。本书基于制度工具的合理抽象，构建数理模型和计量模型，对已有住房保障制度面临的多重困局依次深入探讨和展开，对已有研究文献作了有益的拓展和补充。此外，本书不仅在研究方法上突破了已有的定性问题研究模式，而且研究视角更有助于加深对现有住房保障体系存在问题的宏观层面与微观层面的理解和把握。因此，本书对于拓展制度环境不断变迁条件下的住房保障制度的风险研究具有重要的学术价值。

与此同时，本书的主要结论与建议对政府防范住房保障制度及其运行过程中的风险，推动我国住房保障制度规范化建设，增强住房保障制度公平性职能，提高住房保障制度运行的效率，有效解决中、低收入人群住房问题，均提供了有力的理论依据和数据支持。因此，本书对我国住房保障制度的完善，解决住房民生问题具有重要的现实意义。

1.2 国内外文献综述

住房保障制度是住房制度的最主要的核心内容，仅就住房制度整体层面，对住房制度及其运行风险相关文献进行综述，而各章节将对各自主题的相关文献进行详尽评述。

1.2.1 国外相关文献评述

在市场运行风险国外研究文献中，许多学者主要从资产泡沫风险角度进行了较系统而深入的研究。资产泡沫研究的重要成果有：Blanchard 和 Watson (1982)^[4]从理性预期出发，在套利均衡条件下，求解出了理性泡沫解；De Long (1990)^[5]等发展了一个基于行为人的正反馈行为的资产定价模型；Allen 等 (1993)^[6]构建的模型指出，资本市场信息不对称使得价格操纵成为可能，并最终导致资产的价格泡沫；Granger 和 Swanson (1994)^[7]通过一种一般鞅过程模型解出的理性泡沫解集，几乎包含了以前学术文献中常见的所有理性泡沫解，等等。住房作为一种特殊的、重要的资产，其泡沫风险研究也相对较多。Wong (1998)^[8]以泰国地产泡沫为背景发展了一个动态模型，展示了在经济过热、国际资本大量流入的情况下，地产商对市场过度乐观的预期以及人们预期期间的相

互作用所产生的“羊群效应”在地产泡沫产生和膨胀过程中的作用机制。Krugman (1999)^[9]认为,在地产市场中“所有泡沫都有一个共同点,即都是由银行融资的,其中最著名的例子是美国的储蓄和贷款协会”。Allen 等人 (1998)^[10]发展了一些模型,说明银行等金融中介的代理问题如何导致地产泡沫的存在。周期波动风险是住房制度市场运行风险研究的另一视角,以 Wheaton, W. C. (1997)^[11], Kaiser, R. (1999)^[12], Case, K. E. (1992)^[13], Clayton (1997)^[14], Kummerow, M (1999)^[15]等为代表的房地产专家分别从宏观、微观的角度,分析了住房(房地产)市场的波动状况,其研究内容涉及房地产波动规律、某物业波动规律及多模型多方法研究房地产波动周期等,考查房地产风险程度的变动。关于泡沫风险的实证检验也有大量的学术文献,间接检验方法最著名的是由 Shiller (1981)^[16]以及 Leroy 和 Porter (1981)^[17]提出的超常易变性检验(excess volatility test), Flood 和 Garber (1980)^[18]给出了确定性泡沫直接检验,而 Froot 和 Obsteld (1991)^[19]提出了一种内在性泡沫的直接检验。Levin, E. J. 和 R. E. Wright (1997)^[20]以价格增量显化投机,检验市场是否存在泡沫。Shiller (1985)^[21]、West (1987)^[22]、Meese (1986)^[23]、Levin (1997)等分别提出了方差上限检验、投机度检验法、设定性检验法等间接检验方法;野口悠纪雄(2005)^[24]提出收益还原模型检验,中尾宏(1996)应用该模型测算了东京商业地产的泡沫程度。Abraham 和 Hendershott (1996)等从市场供需出发,建模求出住宅价格基值来测算泡沫程度。Clithero 和 Pealer (2004)^[25]从微观角度构建重复销售价格指标,检验了城市住宅市场泡沫风险的存在性。而 Daniel (2006)^[26]从居民收入弹性和住房消费支出角度对西班牙的泡沫程度进行了检验和测度,当前更多的学者利用以前已有研究方法检验房地产市场的泡沫是否存在的问题,如 JanÇadil (2009)等。从周期波动风险视角来实证研究住房制度的市场运行风险的文献较少,主要基于市场综合模拟的指标评价体系和信心指数,如:美国的住房泡沫周期指数(可以看成是综合模拟的结果,包含房价收入比指数,贷款还款额收入比指数),以及开发商信心调查指数。

国外没有住房保障制度的提法,我国住房保障制度在国外多指可支付住房制度,住房援助或住房补贴制度。然而,国外鲜有从风险角度研究住房保障(可支付)制度问题;但从 E. W. Bugress 二十世纪二十年代初期提出住房过滤理论,为住房保障政策设计提供理论基础的同时,也蕴含了对住房政策风险的研究;Sweeney (1974a, b)^[27-28]发展和建立了过滤模型的一个概念性的框架,

使得过滤模型真正具有理论价值和实际意义,其指出不同保障政策的缺陷时,就直接包含了对住房保障制度或政策风险的研究;Ohls (1975)^[29]则建立了一般均衡住宅市场过滤模型,一方面通过住宅市场过滤模型探讨了公共住宅对过滤过程的影响,指出在公共住宅政策下,私人市场的反应就是建造更少的住宅,减缓过滤的过程和增加退出率;另一方面指出政府直接新建住房存在效率风险,提出以货币补贴增加穷人住房消费的政策;Braid (1984)^[30], Anott and Braid (1997)^[31]进一步发展住房“过滤”模型,分析货币补贴、收入补贴、税收等的政策效应,研究了各项政策存在的潜在风险。在公共住宅的租金控制研究中,Joseph Gyourko 和 Peter Linneman (1989)^[32]、Malpezzi S. (1998)^[33]等研究了租金控制对贫困家庭的影响,分析了国家住房的租金控制遇到收益减少和维修费用困难等一系列问题。在补贴政策研究中, Galster, G. (1997)^[34]等认为,由于子市场具有有效的反应能力,补贴供给方存在效率损失风险。Arthur O'Sullivan (2003)^[35]从另一角度分析了公共住房政策对城市贫困人口的影响,认为联邦住房政策造成住房隔离,住房隔离加重了贫富极化风险。进入 21 世纪,住房可支付(保障)制度风险研究主要集中于制度所产生的各种不同损失风险的经验分析,如效率损失风险,市场住房供给质量与数量风险,劳动力供给风险,居住空间异化风险等。

1.2.2 国内相关文献评述

在国内文献中,住房制度运行风险研究很多集中于泡沫风险,尤其 2000 年之后。谢经荣等 (2002)^[36]发展了 Allen 等人的研究,通过资本市场与房地产(住房)市场局部均衡模型说明,资产回报的不确定性,预期以及信贷扩张程度的不确定性等在泡沫生成及其变化中的作用。袁志刚等 (2003)^[37]通过一个具有理性预期的购房者、地产商和银行的房地产(住房)市场局部均衡模型,分析了房地产市场的均衡价格存在理性泡沫的条件和程度,以及导致泡沫破灭的相应条件。王维安等 (2006)^[38]进一步拓展了袁志刚的泡沫模型,构建房地产风险区域扩散模型,并以浙江丽水进行了实证研究。杨帆等 (2005)^[39]提出了一系列衡量房地产泡沫的标准,并衡量了我国房地产市场发展现状。姜春海 (2005)^[40]从投机角度研究了泡沫的形成机制、影响因素等,并以我国房地产市场为例进行了实证研究;胡健颖等 (2006)^[41]也从投机角度,利用计量参数模型、半参数模型衡量了我国房地产泡沫的严重程度。周期波动风险研究也是我

国住房制度运行风险的重要研究方向。周期波动风险主要是通过指标体系,建立预警准则来进行测度。如丁烈云等,通过定量与定性相结合的分析方法,探讨建立符合房地产自身特点的预警指标问题,1997年主持国家自然科学基金课题《我国房地产预警系统研究》,在房地产预警方法中采用时差分析法、图论、模糊神经网络等方法分析了武汉市房地产市场运行的冷热状态,并深入研究房地产预警的流程和方法,设计了城市房地产预警系统 UREEWS 软件^[42];梁运斌(1996)^[43],叶剑平(2000)^[44]等,也探讨了房地产预警系统的景气指标;2002年前后,深圳房地局的王峰、郭磊、苏良生等人开始研究房地产预警系统^[45-46],2003年上海社科院的张鸿铭、陈则明等人也进行了房地产预警系统研究,等等^[47-48]。胡健颖等(2007)^[49]则应用计量经济学相关理论,构建 6σ 控制区间,对北京房地产市场进行预警预报;陈日清等(2007)^[50]应用计量经济学中三种二响应值模型构建泡沫模型,自定义预警准则对日本房地产泡沫进行预警。中科院的闫妍、成思危等(2007)^[51],建立土地收益“负红利”概念,以日本80年代房地产泡沫为例确定预警准则,对房地产(住房)市场进行预警预报。

由于我国住房保障制度启动较晚,与国外相比,研究较少并相对滞后。其中,住房保障制度的风险研究相对比较零散,宋博通(2001)^[52]、印堃华、胡彬(1999)^[53]、钱瑛瑛(2003)^[54]等应用住房过滤理论、经济学原理、收入分配政策的评判标准等,对政策的效率损失风险进行了评价,并提出以货币补贴为主,实物补贴为辅的制度框架。姜万军等(2005)^[55]对我国经济适用住房建设存在的各种风险代价进行了分析,并提出了相应的政策建议。而方建国(2008)^[56]却认为“补砖头”的效率风险高于“补人头”的效率风险是有其前提条件的,并构建相应模型说明在动态补贴过程中,“补砖头”的效率高于“补人头”的效率。汪利娜(2003, 2004, 2005, 2007)^[57-60]、刘洪玉(2006, 2007)^[61-62]、包宗华(2006, 2007)^[63-64]等专家学者研究了住房公积金的管理风险、流动性风险、信息不对称风险等。王吓忠(2007)^[65]从博弈角度分析了限价房不同定价方式的经济效率,包括了对效率损失风险的评价。

对国内外文献分析整理可以看到,尽管相关研究比较丰富,但仍存在一些重要问题值得探讨:

第一,在租赁性保障住房制度中,实物配租与货币补贴模式的效率比较有一定的前提条件,但现有文献多基于定性争论,并未给出两种模式应用的适用