

城镇居民住宅 消费保障制度

CHENGZHENJUMINZHUZHAXIAOFEIBAOZHANGZHIDU

李勇辉◎著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

城镇居民住宅消费保障制度

李勇辉 著

中国经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

城镇居民住宅消费保障制度 / 李勇辉著. — 北京: 中国经济出版社, 2005.6

ISBN 7-5017-7010-7

I.城… II.李… III.住宅-社会保障-制度-研究-中国
IV.D632.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 042009 号

出版发行: 中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: WWW.economyph.com

责任编辑: 许秀江(电话: 13683308557)

责任印制: 张江虹

封面设计: 中子画艺术设计

经 销: 各地新华书店

承 印: 三河市华润印刷有限公司

开 本: 880mm × 1230mm 1/32 印 张: 8.25 字 数: 210 千字

版 次: 2005 年 6 月第 1 版 印 次: 2005 年 6 月第 1 次印刷

印 数: 4000 册

书 号: ISBN 7-5017-7010-7/F·5616 定 价: 20.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68353507 68341876 68353624

致 读 者

本书虽然是一个理论性专著,但讨论的问题与人们的生活密切相关,其中很多内容是包括业余读者也很想了解的。正是考虑到了业余读者的这种需求,作者在内容安排上,条理清晰、由浅入深,对每一个问题均做到了很细致的交待。

本书不但资料性强,作者的见解也很独到,理论与现实结合紧密,正是本书所独有的风格。

中国经济出版社

2005年6月

序

随着我国改革开放的不断深入和社会主义市场经济的发展，物质利益的多样化不可避免，而人们产生不同的利益要求也成为必然。正确处理不同社会阶层、不同利益群体的利益关系，既要考虑和满足最大多数人的利益要求，又要兼顾不同方面的具体利益，维护不同利益阶层的利益，协调不同利益阶层之间的关系，防止不同利益群体之间的利益冲突发展为社会冲突。

从社会和谐的角度看，一个和谐的社会应当是整体和谐、全面和谐，而不是局部的、片面的和谐。人与人之间的和谐，人与社会的和谐，人与自然的和谐，不同利益阶层之间的和谐，等等，都是和谐社会的具体体现和基本特征；从提高社会结构的协调性和社会发展的合理性的角度而言，和谐社会就是要能够保证基本的公平和正义，能够使人们普遍分享增长和发展的收益，从而使人们和谐共存，共同发展。公平正义的维护和实现，并不是传统社会的均贫富，也不是计划经济时代的普遍贫穷，恰恰相反，它是为了最大限度地维护和发展不同方面人们的利益，为了最大限度地化解矛盾，推动社会进步。因此，效率优先、兼顾公平，鼓励竞争、提倡先富和共富一致，扶持和帮助弱势群体等基本原则，都应当得到尊重和遵守。总之，构建一个和谐社会需要有一个激励发展机制、平衡利益机制和利益救助机制。

民以食为天，以住为地，衣、食、住是人类生存的基本需要，安居才能乐业。因此，居住既是一个经济问题，也是一个社会问

题。近几年,各种绿色住宅、智能住宅和数字化住宅涌现出来,住宅商品的推陈出新对有支付能力的居民来说获得了更多的消费选择,提高了消费的质量和品味。但是对于一些低收入者来说,消费这类住宅是有困难的。在住宅商品化的过程中,他们无法按照等价交换的原则在市场上买房或租房。联合国《人权宣言》中规定:“人人有权享受为维持本人和家属的健康和福利所需的生活水准,有权享受保障等”。因此,在我国建立完善的住宅保障体系,让人人享有良好的住宅,是维护人的基本生存权的重要内容,是我国社会发展的重要标志,也是建设小康社会、构建一个和谐社会的重要组成部分。

自1980年我国启动住房制度改革以来,我国城镇居民住房条件大大改善。特别是1998年国家加大推动房改政策的力度以后,我国住房制度改革取得了巨大成就。目前,我国基本实现了住房分配实物化向货币化的转变,居民住房结构发生了巨大变化,住房私有化率逐年提高,同时建立了不同消费群体的住宅供应体系。另一方面,由于多种因素,我国城镇居民住宅消费水平仍然很低,尤其是低收入群体的住宅消费还没有得到充分的保障,我国的住宅保障制度及其政策还存在着许多不完善的地方,这是我们应该继续研究的。本书是作者主持的国家社会科学基金项目“基于公平与效率的城市弱势群体住宅消费问题研究”(04CJ20006)的成果之一。本书在前人研究的基础上继续对这一具有重大意义的课题进行研究,以期为我国城镇居民住宅消费保障制度的完善及其解决办法提出一些个人的见解,也为该问题的进一步研究起到抛砖引玉的作用。本书的总体思路是以住宅消费保障的基本理论为切入点,在系统研究我国城镇住房制度的改革和城镇居民的住宅消费现状之后,全面分析我国城镇居民的住宅消费保障的现状和存在的问题,随后就住房公积金制度、经济适用房政策和廉租房政策等问题进行个别研究,

最后总体上就我国城镇住宅消费保障制度的改革与完善提出对策。

有关住宅消费保障制度的问题非常具体，政策性强，一些关于城镇住房制度改革及住宅消费保障制度的有关研究大都是针对某一问题而进行，进而提出对策性建议。虽然目前关于住宅消费保障制度的研究尚未形成独立的分析框架，但他们的学术成果为系统地研究我国城镇居民住宅消费保障制度提供了理论基础。因而本人在研究过程中必然要采用借鉴、引申和发展的研究方法，这不仅符合学科创建规律，而且也是分析新生现象所必须的。在充分吸取前人研究成果的营养并结合自己几年来的一些研究成果的基础上，笔者构架了自己的研究框架，对我国城镇住宅消费保障所涉及的理论和实践问题进行了较深入的分析。当然，由于笔者水平有限，这一阶段性的研究成果的错误在所难免，同时如对前人的研究成果有所误解或曲解，恳请斧正。在本书的写作过程中，作者参阅了国内外大量的文献和数据，其中绝大部分都一一注明了出处，为此，作者向书中已注明出处和没有注明出处的文献作者表示诚挚的感谢，并对那些由于作者的疏忽没有注明出处的参考文献的作者致歉。值得一提的是在本书的写作过程中潘爱民博士为本研究提供了大量的资料，也参与了部分章节的研究和讨论，做了许多的工作，在此向他表示谢意和良好的祝愿。同时，本研究成果凝聚了湘潭大学消费经济研究所全体研究工作者的心血，他们在本书的写作过程中提出了许多宝贵的意见，对他们为本书付出的辛勤劳动致以诚挚的感谢！

最后感谢湘潭大学政治经济学研究基地提供的资助使本书顺利出版，还要感谢中国经济出版社许秀江博士为本书的最终完善所提供的各种帮助。

作者

2005年5月

引言

在国际住房年（1987年），联合国秘书长发表文告指出：住房是人类的基本权利和需要，要求各国政府重视解决贫困居民的住房问题。住房有商品性，也有社会保障属性。在市场经济条件下，市场无法按价值规律全部供给所有居民以住房，住房如养老保险、医疗保险一样，在一定程度上也应被纳入到社会保障体系之中，成为我国社会保障制度的重要组成部分。住房问题涉及到亿万群众的基本生活、安居乐业，它关系到整个社会的稳定和进步，乃至小康目标的实现，并且，它还能把巨大的潜在需求变为现实需求，拉动内需，促进经济持续增长。

1998年下半年，我国基本完成了传统的福利性住房制度向商品性住房制度的历史性转变，城镇居民开始转向通过市场主渠道解决住宅问题，消费热潮空前高涨，住宅产业迅速成为我国新的经济增长点，城镇居民的住宅水平得到了显著提高，市场化取向的住房制度改革功不可没。在充分发挥市场机制优化配置稀缺性住宅资源的同时，不可忽视的是，它引起了许多地方房价快速攀升，以致相当部分居民收入的增长速度慢于房价上升速度，一些中低收入者很难依靠市场解决住房问题，住房消费水平相对在降低，加大了住宅消费两极分化的趋势。

按照市场经济的逻辑，产业政策的主导性目标是经济效率。但是，住宅作为人类生存、发展所必需的最基本要素，要求一个环境良好、适宜于人居的住所则是所有居民的基本权利。因此，住房问

题对每个国家政府来说不仅仅是经济问题，更是社会问题和政治问题。各级政府制定的住宅政策必须高度关注住宅产品分配的社会公平问题。

近几年住宅市场发展的事实也已证明，仅仅依靠市场机制的作用，城镇居民的住宅问题并不能得到很好的解决，并可能成为影响社会稳定的潜在因素。因此，如何加快建立起一个针对城镇中低收入家庭的住宅保障体系理应成为各级政府部门高度关注的问题。

根据住宅保障体系建设的经验，政府实现城镇居民住宅保障目标的手段大致有以下几类：①直接的实物性援助，如提供廉租房或廉价房；②货币性援助，如提供租金补贴、购房补贴、提供低息或无息住宅贷款、购房税收优惠等（以美国、新加坡等国最为典型）；③间接性的政策援助，如英国的“住宅合作社”计划，政府通过一系列优惠政策鼓励建立住宅合作社以提供廉价的住宅，有效缓解了城镇住宅紧张的问题；④强制性住房储蓄计划，如新加坡的住房公积金制度；⑤租金控制政策，如美国一些城市规定最高房租的政策等等。从总体上看，各个国家或地区在实现住宅保障目标时所采用的手段各有侧重，但多数国家运用了上述各种手段的组合。

我国正处于市场化改革的进程当中，伴随着经济体制转型的是经济结构的巨大变迁和居民收入分配结构的变化，导致了居民收入分配不均等程度的增加，在一定时期内，中低收入居民的数量呈现了不断增加趋势。这无疑会增加解决城镇居民住宅保障问题的难度，也吸引了国内学者对城镇居民住宅消费保障问题的进一步研究。

一、国内外研究评价

1. 国外的住房制度研究。恩格斯在《论住宅问题》中指出：住房问题实际上是大工业发展和城市发展所造成的“住宅缺乏现

象”。二次世界大战以后，经济发达的欧美等国成功地探索出了一种住房供给模式，解决了大多数人的居住问题并改善了他们的住房支付能力。但随着人口的增长和城市化的进程的加速，新的住房供应和支付能力问题又出现了，而原有的住房供应系统对此已毫无办法。在英国，曾经实施过“大包大揽”的住房制度。所谓“大包大揽”制度是指由政府投资建公房并以低租金租给居民居住。1979年以来，基于“所有优于租用”理论，英国大力推广了“住房者自己所有”的政策。其中“购买权”政策是一项最有力度的政策安排，该安排要求地方政府给购房者可观的价格折扣——平均为资产总值的46%还要多。这种政策的直接效果使英国的自有住房比率由1979年的55.3%提高到1989年的66%。1990年，英国经济学家对该政策提出质疑，一些学者认为该项政策毫无疑问地加大了有房子的人和仍然租房子的人在经济地位上的差距，扭曲了社会分配体系，存在着严重的宏观经济潜在连锁反应了。在房屋租赁市场中，对房租的控制是政府干预市场的一种常见形式，英国于1967年开始实行房租的政府管制政策。不少学者对租金控制的后果进行了研究，认为租金控制政策阻碍了私人出租房的供给。20世纪90年代以后，英国在住房问题研究上所面临的最大挑战，是建立一整套公平有效、富有竞争的住房补贴制度。尼古拉思、巴尔等人认为：不应该再把土地占有强调成一个政策目标，应该代之以强调明确的对市场饱和状态和状况的了解、进入市场的可能性和对顾客的关注。政府应把补贴设计的经济原则和对市场机制日益增长的利用以及一个重新构筑的富有竞争的租房部门（包括社会参与者和个人参与者）有机地结合起来。住房市场是美国不动产市场的重要组成部分。美国的住房制度对住房市场的稳步发展有积极作用。美国的住房制度是在吸收国外（主要是英国）住房制度的经验教训基础上并结合美国国情和经济水平制定的，其核心是：坚持住房商品

化与调动各方积极性相结合。美国住房制度的基本内容是：①对高、中、低收入者分别给出了不同的住房供给政策。向高收入者供应商品房，向中等收入者供应“社会住宅”，让低收入者租住标准较低的住房。②实行住房抵押贷款和担保制度。中等收入者购买的社会住宅是指由政府贴息建设的住宅，其建设标准和售价受政府调控（类似于我国的经济适用住房）；购买社会住房可以申请贷款（政策性贷款和商业贷款相结合），政府为居民购房实施担保。实行对购房者核减税率的优惠政策。使用抵押贷款购买社会住宅的中等收入者按照其每月归还贷款数额，核减一定比例的税率，并免缴财产增值税。依据美国 1985 年所做的一项专项统计说明，当年购房者核减的税率占其应付税率的 48%。③建立政策性住房金融机构。1931 年建立了联邦住宅借贷银行系统，1933 年在该系统下设立了住宅借贷公司，1938 年建立了联邦全国抵押贷款协会，1968 和 1970 年又分别建立了政府全国抵押贷款协会和联邦住宅借贷抵押公司。住房金融机构的建立对住房市场的发展起了重要作用。美国的住房制度一直相对稳定，充分体现了政策的稳定性。近 20 年来，其具体的制度内容有了一些变化，这主要表现为：一方面住房金融呈现“百花齐放”的局面。除了上述政府金融机构以外，几百家商业银行都承接住房金融业务。市场竞争使得贷款利率处于较低并相对稳定的水平。国家为社会住宅提供的低息贷款在不断减少。开始时建房总数的 60% 能得到低息贷款，20 世纪 70 年代开始降为 40% 以下，20 世纪 90 年代以后便更低；另一方面，中等收入者购房一般不再需要政府担保，政府担保业务日益减少。政府对低收入者改变了只租不卖的做法，鼓励他们中的较高收入者自己买房，政府给他们一定比例的低息贷款。美国的住房制度始终以市场为核心提供服务。为住房市场的有效运行建立了完备的住房金融与补贴支持制度。住房金融与补贴制度是为解决购买力问题而设置的专项制度。

在美国的《关于住房问题的总统委员会报告》中考察了不断增长的购买力问题,认为在20世纪70年代美国低收入家庭中,随着租金或使用费与收入比率的提高,美国居民面临着负担增加的问题。为此,美国建立了《关于新建和大修的第八项计划》,对修复和建设低收入住房提供补贴。不过,在美国对住房补贴还是对个人或家庭补贴仍是有争议的问题。《关于住房问题的总统委员会报告》的建议是:任何住房补贴应直接付给个人或家庭,而不是付给住房。人口增长、房产占有形式、投资和对价格上涨的保值、税收和供给等是住房市场和住房制度研究中争议最多的问题。美国住房市场中的不平等、住房与通货膨胀问题是被研究和关注的另两个焦点问题。

西方国家在住房政策上经过几十年的理论探索与实践,取得了显著成就。住房市场有了长足发展,住宅建筑业已成为各国国民经济的支柱产业,居民的居住水平得到了很大改善。但问题也明显存在:①重数量轻质量,引发了住宅投资不能形成社会财富的问题,如日本建了大量耐用年限仅20~30年的住宅;②重新建轻维护,忽视了人们尤其是老年人的恋旧情节。直到20世纪70年代后期,发达地区才开始重视发展住宅维修业;③同一住宅楼内多种所有权形式混合带来了管理麻烦;④低收入者或家庭的住房问题仍未完全解决。近年来,随着经济全球化进程的加快,有关住房市场、制度和全球化的议题引起广泛关注,适应经济全球化的房屋制度正在研究之中。

2. 有关住房政策的论述。房屋不能脱离土地而独立存在。在资本主义国家,土地的私人所有制是住房市场化的基础。马克思的产权分离理论是土地公有制国家住房市场化的理论基础。然而,无论是资本主义国家,还是社会主义国家,住房的福利属性都存在。对于住房这样一种特殊品,世界各国政府根据本国实际,制定了相应的住房政策。加利福尼亚大学威廉斯基教授从福利角度考察了住

房政策。认为“福利先进国”有瑞典、德国、荷兰、比利时和法国等；“福利后进国”有日本、加拿大、瑞士、澳大利亚等国。在高度发达的福利国家中，住房福利性政策处于高指标水平。英国著名住房问题专家德尼逊将住房政策分为“剩余性住房政策”和“综合性住房政策”。前者规定政府的作用仅限于市场不能充分满足需要的时候，如美国、加拿大等新大陆国家。而后者规定政府在住房建设、分配、管理等方面的权限，如德国、法国和瑞典等国家。英国不属于两者中的任一种。日本住房问题专家西川桂治从财政和金融角度将住房政策分为市场放任型、市场操作型和财政主导型。市场放任型又分为无政策型（如葡萄牙）和部分补充型（意大利和日本）。市场操作型分为金融刺激型（美国）和金融积累型（德国），财政主导型分为合作社型（北欧国家）、官民合作型（法国）和公营中心型（英国）。日本神户大学教授早川和男先生将中国和前苏联的住房政策概括为：以国家为主提供住宅的“国家经营型”。日本经济学家广原盛明根据住房政策的主要目标（社会安定或资本积累）和介入程度（积极或消极）将欧美和日本的住房政策分为四种基本模式：积极的社会安定型，如北欧和西欧的发达资本主义国家；积极的资本积累型，如美国、加拿大等新大陆国家；消极的社会安定型，如欧洲部分国家；消极的社会积累型，如南欧国家。欧、美、日各国住房政策的演变，一般都经历了四个阶段。第一阶段，面临住房数量绝对不足，住房目标是“一户一室”，相应的住房政策是尽可能多地提供住房。第二阶段，在“一户一室”基础上，住房政策的中心是提供更大面积的住房。第三阶段，在居住状况相对稳定时，政策重点是提高现有住房的质量和舒适度。第四阶段，自20世纪70年代中期至今，如何提高现有住房的整体水平成为重要的政策研究课题。

3. 中国城镇住房制度改革研究。经过20多年的住房制度改革，

我国初步实现了两个具有重要意义的转变，即由国家和单位以实物形式向城镇居民无偿分配住房的政策转变为商品化、货币化分配住房的政策；由单纯满足居民住房数量需求、解决住房问题为主转变为住房数量发展和质量并重的住房发展阶段。这两个转变对我国住房市场的发展产生了重大影响。我国的住房制度改革对住房市场的重要作用，为制度与市场的关系研究提供了很好的素材。我国的城镇住房制度改革，是经济体制改革中的一项重要改革。20多年来，我国出台和实施了許多住房制度改革方案，如公有住房出售、提高公房租、建立住房公积金制度、新房新制度、补贴理入工资、发展住房金融、允许居民自建住房、改革住房投资体制等等。每一项改革措施都在一定的时期内起到了促进住房市场发展、转变居民住房观念的作用。从制度建设与市场发展的意义上看，有三项措施尤为重要：①公有住房向住户出售；②住房分配货币化；③建立商品房市场。应该说，我国围绕建立以市场决定资源配置的货币化和商品化的新体制进行了三种方案的试验：提租补贴、存量住房资产再分配和局部实施货币化。如果说“提租补贴”是对市场进行模仿，那么，同时推出的商品房交易则是具有商品属性的物品的交易。对住房商品属性的认识，是商品房交易的理论前提。对房改目标的认识，目前仍然没有统一。概念性的目标是住房消费市场化。具体运作时，却仍存在“目标”与“手段”混淆的状况。有研究认为，无论是公房出售，还是“提租补贴”，政府进行房改的目的就是“甩包袱”。为了实现这一目标，住房商品化、货币化就被政府视为房改的目标，而非房改的手段。这样，手段（工具或措施）就变成了目标。正如前波兰副总理科勒德克对后社会主义转轨的政治经济所总结的那样：“私有化、自由化这类重大改革，也仅仅是工具而非目标。令人奇怪的是，这些工具成了经济政策的核心（如果不是最终目标的话）。这极像社会主义制度下，‘完美的中央计划’成了

政策的目地而非工具，而改革也成了‘为改革而改革’，这种偏颇导致了政策的扭曲，工具成了目的，而对实际经济的影响却没有受到充分重视。”

在政府对住房市场的调控方面，现行研究一致强调政府规范市场的重要作用。通过一系列的政策规定，规范住房一、二级市场行为。通过土地供给数量，调控住房供给量，减轻空置商品房压力。通过经济适用住房的供给，调节市场供需均衡。

在住宅消费保障体系的建立上，研究者对保障的必要性已达成共识，并就如何建立住宅消费保障体系进行了较深入的研究。在住房金融支持上，研究者普遍认为应实行多元化的融资方式，住房公积金、住房储蓄、住房抵押贷款、出售公有住房、提高租金等融资方式同时并举；要改变原来只顾住房建设和房屋开发商而忽视住房消费的办法，把住房供应与住房消费结合起来；要终止单位作为居民住房主要来源的传统体制，促使居民直接进入市场购买或租赁住房，并以此作为建立新的住房融资体制的出发点；同时，开办住房抵押贷款的二级市场，使住房抵押贷款能够顺畅流动；要把融资渠道的多元化与适当集中结合起来，建立一个由政府出资的政策性金融机构，如住房银行，负责管理各种方式的融资体系的运行。与住房商品化相适应的物业管理制度与管理模式，受到了经济与管理类专家学者的高度关注。物业管理服务市场化供给制度被广泛认同，并在商品住房小区和经济适用住宅区普遍推行。已购公房小区也有部分实施了物业管理制度。物业管理模式多元化格局的效率受到重视。汪利娜认为，住宅产业作为 21 世纪的新兴产业，必须从制度建设入手，不断地完善我国的住宅供应与分配体制、财税体制和金融服务体制等。急需进行的工作是：①严格执行土地管理法和城市规划，保障住宅土地的供给；②努力降低商品住宅价格，增加市场有效需求；③按市场需求优化投资结构，加快住宅产业现代化；④

从制度建设入手，加强产权及金融基础设施建设。在住房改革上，只有住房制度改革的启动，才能形成住房消费的热点，并带动其它的消费。

由于各国在经济体制、土地所有制形式、经济与社会发展阶段、文化与居住观念等方面存在差异，有些甚至存在很大差异，故在住房制度上进行比较研究是必要的。我国有学者对海外住房制度进行的比较分析，其内容主要集中于五个方面：①住房制度发展历程；②住房制度的类型；③住房产权结构；④住房供应模式；⑤住房补贴模式。西方国家在住房问题上的经验和教训都值得重视，然而，在我国要真正建立起适合住房市场发展的制度体系必须充分考虑我国的实际。

二、研究方法思路

为了客观地分析我国城镇的住宅消费保障问题，并提出有效的综合解决方法，本书首先采取实证分析与规范分析相结合的方法，在描述我国住宅制度改革与我国住宅消费市场现状的时候，采取实证分析，为我们研究城镇住宅消费保障的宏观环境理出一个清晰明了的思路，在提出我国城镇住宅消费保障制度选择时，采取规范分析，对城镇住宅消费保障制度建立的原则和各项制度的改革以及他们之间的相互配合做出了原则上的探讨。其次，本书坚持理论联系实际的方法。理论来源于实践，又服务于实践。在城镇住宅消费保障的研究之前回顾了住房消费保障制度建立的相关理论，并借鉴前人的有关住房公积金理论的研究成果，对我国城镇住宅消费保障制度中公积金建立和完善的理论进行了进一步梳理，然后从实践的角度分析了我国城市居民的住宅消费现状和我国现行住宅消费保障制度存在的问题，指出了我国城市居民的住宅消费保障的制度设计缺陷和非效率运行的原因。第三，本书采取了比较借鉴的方法，具体

分析了国外对低收入群体住宅消费保障的实践和特色,同时结合国外的经验,提出了我国城镇居民住宅消费保障的制度设计原则和具体的措施。

三、研究的基本框架

全书共分为九章:

第一章 住宅消费保障制度的基本理论。本章集中探讨了住宅消费保障的理论基础。首先对住宅消费保障的概念做了一般的概述;围绕住宅消费保障制度的建立,着重分析了住宅消费保障制度的理论基础,并在对住宅消费保障制度产生与发展的历史回顾基础上,指出住宅消费保障制度的建立是历史的必然,也是世界范围内各国的普遍做法;本章的重点集中探讨了住宅消费保障制度的内涵和住宅消费保障制度的特征,其中对住宅消费保障的多样性进行了较为透彻的研究。最后具体分析了住宅消费保障与社会保障之间的关系以及建立住宅消费保障制度的必要性。

第二章 我国城镇住房制度改革发展的历程与进展。这一部分属于住宅消费保障的宏观环境分析。本章首先回顾了我国城镇住房制度改革的演变,对每一阶段改革的政策与内容做出了相关的分析,并对我国城镇住房制度改革的特点进行了归纳,然后具体分析了城镇住宅制度改革对我国城镇居民收入分配的影响,认为二十多年的住宅制度改革尽管取得了巨大的成绩,但是也造成了城镇居民之间的收入分配差距,在一定程度上造成了不公平与非效率。第三节具体分析了我国城镇住宅制度改革中房贷政策、住房金融政策、住房二级市场建设等方面存在的问题。第四节具体分析了我国城镇住宅制度改革的经验与教训。第五节对城镇住宅新制度做出了构想,并对如何实现城镇住宅新制度做出了研究。

第三章 我国城镇居民住宅消费市场状况分析。这一部分也是