

中国公共住房 理论与实践研究

教育部人文社会科学研究规划基金项目相关研究成果

马光红 田一淋 著

中国建筑工业出版社

教育部人文社会科学研究规划基金项目相关研究成果
(批准号: 07JA630079)

中国公共住房理论与实践研究

马光红 田一淋 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国公共住房理论与实践研究/马光红, 田一淋著.
北京: 中国建筑工业出版社, 2010
ISBN 978-7-112-11748-2

I. 中… II. ①马…②田… III. 住宅-经济政策-
研究-中国 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 008345 号

中国公共住房理论与实践研究

马光红 田一淋 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 10% 字数: 306 千字

2010 年 4 月第一版 2010 年 4 月第一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-11748-2

(19000)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书对我国自住房制度货币化改革以来所实行的经济适用住房制度、廉租住房制度的运行现状以及运行中存在的主要问题和矛盾进行了深入的分析,对当前国内城镇居民的住房状况进行了全面的管窥;通过横向对比的方法,介绍了西方国家公共住房制度的运作实践和运作经验,在此基础上,提出了完善我国住房制度的政策建议和实施措施。本书主要从以下几个方面进行了讨论:公共住房运作模式的创新性研究、以中间组织为枢纽的住房保障控制系统研究、公共住房空间区位选择、公共住房产权、内循环以及动态演化。有别于国内其他学者的研究视角,本书首先基于我国公共住房制度在运作中存在的资金瓶颈的约束,在公私合作(Public-Private Partnerships)的基础上,尝试性地提出以中间组织为枢纽的公司合作制(Public-Intermediary-Private Partnerships),即 PIPP 模式,探讨该模式在住房保障体系中的运用和具体的操作形式,并对该模式的居住控制系统进行设计。其次,基于“空间失配”理论,对公共住房的空间分布和选址进行了探讨,通过构建模型,分析了公共住房“空间失配”所引致的福利损失,提出了公共住房的选址建议和开发模式选择;最后,基于新制度经济学的产权理论、制度创新理论对我国公共住房的产权问题、动态演化问题进行了全面的探讨。本书的理论和实证分析为提高我国公共住房制度的运作效率具有重要的意义。

本书适合房地产经济、住房保障、城市经济、城市规划、土地资源管理等领域的研究者以及相关领域的高校教师和学生阅读参考。

* * *

责任编辑:邓 卫

责任设计:董建平

责任校对:兰曼利

前 言

随着我国经济改革的进程和社会主义市场经济体系的建立，在住房领域我国政府逐步实行了住房制度改革，其中主要包括提租补贴制度、公房出售制度、住房制度的货币化改革、住房公积金制度等。住房制度的货币化改革终止了住房的实物分配，住房资源逐步由计划分配改为由市场进行配置，优化了住宅资源的配置。伴随着住房制度的货币化改革，住房市场在我国逐步得以建立和完善，住宅投资、住宅开发量、竣工量、交易量逐步提高，迄今为止，住宅产业已经成长为国民经济的重要部门。

住房具有商品和福利的二元属性特征，具有位置固定、价值量高的特征，具有生活必需品和投资品的双重特性。住房作为不动产，区位特征决定了住房属于完全差异化的产品。住房市场竞争是不充分的，住房市场属于垄断竞争的市场，住宅开发企业在住宅市场上具有较强的市场力量，为了获得垄断利润，开发企业之间往往采取非价格竞争的策略，实行价格合谋的手段。住宅市场的垄断竞争特征，决定了住宅价格不能随着供给、需求的变化迅速、灵活地调整，使住宅总供给和总需求相等。影响住宅价格的因素，除了供给、需求以外，还存在其他因素，如开发企业的价格合谋、消费者的心理预期等非经济因素。住宅所具有的完全差异化的产品特征，决定了住宅市场上的消费者不能掌握较全面的市场信息，住宅交易需要较高的信息搜寻成本。因此，住宅价格缺乏弹性，住宅价格具有刚性。住宅市场的区域性、供给的滞后性、投机性、垄断性、价格刚性、信息成本的存在、未来的不确定性，决定了住宅市场达到供需均衡是一种理想的状态，住宅市场呈现出非均衡的特点，也就是住宅市场均衡是暂时的，而非均衡是一种常态。实证分析表明，我国住宅市场也呈现出明显的

非均衡特征，表现在总量上的非均衡，具体而言就是实际供给大于有效供给，有效需求得不到满足，超额供给和超额需求并存；产品结构的非均衡，具体而言，就是住宅市场中各子市场发展非均衡，普通住宅市场、高档公寓市场、别墅市场发展非均衡。住宅市场的非均衡性，需要政府对住宅市场进行干预和调控，通过公共住房政策、土地供应政策、城市规划、税收政策、财政政策、金融政策、法律手段来调控住宅市场。

西方发达市场经济国家对住宅市场进行干预和调控，除了采用法律、税收、金融、土地供应等干预手段外，一般都实行了公共住房制度，特别是实行高福利的西欧、北欧国家，政府把住房保障纳入社会保障体系，公共住房保障达到了较高的水平。借鉴西方国家所实行的住房保障制度，我国政府在推行住房制度改革的进程中，也逐步建立并实行了住房保障制度，主要包括廉租住房制度、经济适用住房制度、住房公积金制度，通过公共住房制度的实施解决城市中低收入居民的居住困难状况，改善保障目标群体的居住条件和居住环境，达到“居者有其屋”的最终目标。我国住房保障制度的实施，在一定程度上缓解了中低收入居住困难家庭的居住条件，解决了住宅市场底线失效问题，弥补了住宅市场的失灵。然而，对我国所实行的住房保障制度进行全面分析和综合管窥可知，住房保障制度的实施结果和保障政策目标之间存在着一定的距离，还有相当大一部分城镇居民居住状况未能得到根本的改善。保障制度在运行中还存在诸多矛盾和问题，具体表现在强大的住房保障需求和有限的供给之间的矛盾、住房保障制度刚性和保障群体动态变化之间的矛盾、制度化实施与体系混乱的矛盾、地方政府在局部利益的驱动下导致公共政策失效的矛盾、制度的不完善与公共住房资源损失之间的矛盾等。为了提高我国公共住房制度的运作绩效，达到住房保障的垂直公平，实现住房保障的目标，本书结合我国公共住房的运作实践，在对西方主要市场经济国家所实行的住房保障政策进行分析的基础上，对我国公共住房的理论和实践进行了较为深入的研究。

本书一共分为六章，主要包括公共住房运作现状及存在的问题、国内外公共住房理论与运作实践、公共住房运作模式的创新性研究、PIPP模式的公共住房保障体系的控制系统、公共住房空间区位选择、公共住房产权、内循环机制及制度创新等六个方面的内容。

本书的主要特点或者创新性主要体现在以下三个方面：

首先，针对我国公共住房制度运作中存在着资金瓶颈的制约而导致住房保障水平较低的现实，基于制度创新、融资机制创新的视角，以产业经济学的中间组织理论、新公共管理理论、民营化理论、制度均衡理论、博弈理论、竞合战略理论、协同理论等对我国公共住房运作模式进行了研究，创新性地提出了以中间组织为枢纽的 PPP (public private partnerships) 住房保障理论。基于社会变化和发展的内在需求，在 PPP 模式基础上做适度扩展，即在政府与私人部门的合作中融入中间组织，作为政府与私人部门的协调者和对话者，承担某些政府不应该“管”的职能，或者是政府和私人均失灵的领域，这就是公共部门—中间组织—私人部门的合作模式 (public-intermediary-private partnerships)，简称为 PIPP。在传统的 PPP 模式中加入中间组织 (intermediary)，就是说中间组织主导分工的协调和交易的完成，在政府、企业的合作过程中“游走”，这比 PPP 模式在协调和合作成功率上更进了一步，并将其运用于我国住房保障体系之中。PIPP 模式的基本内涵为：中间组织更为广泛地扮演组织、协调角色。中间组织直接组织和协调微观运行，政府和私人机构更多地履行好自身的义务和签订的契约。从资源配置角度看，中间组织为资源配置的主导力量，是减少交易费用的关键环节，由于其自身特殊的地位，拥有较多的资源信息，可以较政府而言更专业地对项目的特许期、操作方式等做出安排。从政府的角度看，该放手时就放手，权责明确，避免了什么都管而什么都管不好。政府可以全身心投入应该进入的领域，提高公共部门的工作绩效。从组织的关系看，中间组织是对单一组织配置经济的超越，将政

府、企业和市场的调节与沟通放手于中间组织，发挥着重要的桥梁和纽带作用，其角色可以形象地表示为准市场、准政府。在我国住房保障体系中采用以中间组织为枢纽的 PPP 运作模式，一方面可以充分利用社会资本较好地解决住房保障的资金瓶颈问题，提高住房保障水平，缩小住房保障供需缺口；另一方面，还可以通过私人机构的高效率，提高住房保障的实施效率。

其次，对 PIPP 模式的公共住房保障体系的控制系统进行了深入研究。内容包括：第一，在对西方发达国家和我国香港特别行政区 PIPP 合作形式的时机选择实证分析的基础上，基于混沌控制理论，结合我国住房市场的发展现状，建立了政策回灌效应修正的混沌控制模型，提出了在非理性的房地产市场中，消费者的预期给予公共政策很大的影响，混沌控制模型必须考虑政策回灌效应的观点。第二，合作伙伴控制。借助于香港的表现评估计分系统，建立了 PIPP 的合作审核评价体系，并基于主成分分析法和数据包络技术形成了 PIPP 的合作审核机制，在此基础上进行了实证分析。第三，基于生态系统管理控制理论，构建了 PIPP 模式的公共住房保障体系的生态系统。

最后，应用新制度经济学、西方法学中的产权理论对我国公共住房产权、内循环机制和制度创新进行了探讨。通过对新制度经济学的产权理论进行分析可知，在交易成本为零的理想状态下，只要产权界定清楚，不论最初的产权是如何界定的，市场运行的结果都是相同的，都能达到帕累托最优。但是，在现实世界中，交易成本不可能为零，在存在交易成本的情况下，产权的初始配置状态会影响到资源的配置效率。因此，产权的初始界定问题就显得非常重要，产权的初始界定应该在兼顾公平的基础上，最大限度地降低交易成本。然而，产权的界定、产权明晰化只是社会制度体系中的一部分，对于私有产品而言，着重从资源配置的效率视角进行产权的研究；对于保障性产品而言，如公共住房等，具有保障性、商品性的二元属性，公共住房资源的配置除了考虑经济效率以外，还应该更多地从社会公平、社会伦理等价值

体系的视角来研究产权问题。从经济适用住房保障性的视角，提出了经济适用住房产权实行按份共有的观点，根据我国《物权法》关于按份共有的相关规定，针对经济适用住房的福利性和保障性的特点，对经济适用住房的产权及其衍生的其他权利进行详细的界定和分析，在此基础上，对存量经济适用住房的产权让渡机制进行了设计。

在书稿写作期间，本书作者作为主要研究人员获得了教育部人文社会科学规划基金的资助（大都市流动人口居住问题研究，07JA630079），作为项目主持人负责住房和城乡建设部软科学项目的研究（城市化进程中农民工住房问题研究，2008-R-26）。以上两项课题和本书的内容具有较强的联系，在本书中针对我国住房保障制度的刚性效应，利用新制度经济学的制度变迁和创新理论展开初步讨论，后续的研究还在进行中。本书为以上课题的前期研究成果。

本书在写作过程中，虽然参考了国内外许多专家、学者已经出版的文献和著作，借鉴了其中的一些观点，但是，由于作者学术水平有限，加之受到其他研究条件的制约，本书的研究内容还有待于进一步拓展和完善，提出的观点还有待于修正和补充，恳请国内外学者、专家提出宝贵意见，在此，表示衷心的感谢！同时，也希望本书的出版能够丰富我国公共住房理论，引起更多的国内外学者对公共住房的运作实践给予关注，关注我国城镇低收入居民和流动人口的住房问题。

本书写作分工如下：马光红负责第1章、第2章、第5章、第6章的撰写，田一淋负责第1章第3节、第3章、第4章的撰写，全书由马光红审阅。

目 录

1 公共住房运作现状及其存在的问题	1
1.1 问题的提出	1
1.2 我国公共住房政策及运作现状	4
1.2.1 经济适用住房运作现状及存在的问题分析	6
1.2.2 廉租住房运作现状及存在的问题分析	19
1.3 我国公共住房运作中存在的突出矛盾	26
1.3.1 强大需求与有限供给之间的矛盾	26
1.3.2 保障机制的转变与当前运行体系滞后的矛盾	28
1.3.3 制度化实施与体系混乱的矛盾	30
1.3.4 贫富差距与财富分配的矛盾	31
1.3.5 投资旺盛与宏观调控效果微弱之间的矛盾	33
1.4 公共住房理论与实践研究的意义	37
1.4.1 丰富并完善我国公共住房理论	38
1.4.2 完善我国住房保障体系	39
1.4.3 保证住房保障政策的垂直公平,提高公共住房政策的运行 绩效	39
1.5 研究方法	40
1.6 主要研究内容及框架	40
2 国内外公共住房理论研究 with 运作实践	44
2.1 域外国家和地区公共住房理论研究现状述评	44
2.1.1 对住房“入侵”、“过滤”的研究	45
2.1.2 对住房“互换”规律的研究	47
2.1.3 对住房“梯级消费”的研究	48
2.1.4 对住房租金管制的市场效应研究	49
2.1.5 对住宅市场消费连续性的研究	50
2.1.6 对住房政策方面的研究	50
2.1.7 对公共住房政策及实施绩效方面的研究	51

2.1.8 住房金融研究	52
2.2 国内研究现状综述	54
2.2.1 住房保障政策的国际比较、经验借鉴方面的研究	54
2.2.2 住房保障政策的实施策略研究	56
2.2.3 住房保障政策的作用机制及实施效应研究	58
2.2.4 住房金融研究	59
2.2.5 住房保障法律法规、产权及其收益问题研究	61
2.2.6 准入审核和退出机制的研究	65
2.3 美国、新加坡公共住房政策及其运作实践	66
2.3.1 美国住房保障政策及其实施策略	66
2.3.2 新加坡住房保障政策及其实施策略	79
2.4 公共住房理论与实践有待于继续研究的问题	85
3 公共住房运作模式的创新性研究	87
3.1 PIPP 模式的公共住房保障体系的理论基础	87
3.1.1 新公共管理学理论	87
3.1.2 市场失灵理论	89
3.1.3 制度变迁理论	91
3.1.4 产业组织理论	92
3.1.5 民营化理论	94
3.1.6 合作经济与合作主义	96
3.1.7 制度均衡理论	99
3.1.8 博弈理论	99
3.1.9 协同理论	100
3.1.10 竞合战略理论	100
3.2 PIPP 模式的住房保障体系的文献综述	102
3.2.1 基于公共物品视角	102
3.2.2 基于市场失灵与政府微观规制视角	104
3.2.3 基于 PPP 模式视角	107
3.2.4 基于中间组织视角	109
3.2.5 基于公共住房保障体系视角	115
3.2.6 对现有研究成果的总结	121
3.3 PPP 模式的诠释、起源、类型与组织机构	122

3.3.1 PPP模式的诠释、起源	122
3.3.2 PPP模式的典型种类与应用	123
3.3.3 组织机构和运行形式	126
3.4 PPP模式的利弊分析	130
3.4.1 PPP模式的优点	130
3.4.2 PPP模式的缺点	131
3.5 西方国家与我国引入PPP模式的现状	132
3.5.1 西方国家引入PPP模式的现状	132
3.5.2 中国引入PPP模式的现状	133
3.6 PPP模式的扩展——PIPP模式的诠释	134
3.6.1 PIPP模式的基本内涵	135
3.6.2 PIPP模式的核心内涵	136
3.7 PIPP模式的必要性分析	138
3.8 PIPP模式的效率分析	140
3.9 PIPP模式的激励分析	143
3.9.1 模型假设	143
3.9.2 模型构造与解释	144
3.9.3 激励小结	145
3.10 基于中间组织的分析	146
3.10.1 中间组织存在的必要性分析	146
3.10.2 中间组织的理论基础	149
3.10.3 博弈理论分析	153
3.10.4 中间组织的发展与比较	156
3.11 我国香港地区PIPP模式在住房供给中的应用以及 西方国家中间组织机构在住房保障体系中的职能 分析	159
3.11.1 PIPP模式在住房供给中的应用——以香港为例	159
3.11.2 西方国家中间组织在住房保障体系中的职能分析	165
3.12 中国PIPP模式的公共住房保障体系的基本架构及 具体形式的探索	174
3.12.1 私人机构——PIPP模式生产活动的具体实施者	174
3.12.2 中间组织——PIPP模式的主导力量和体系的协调核心	178

3.12.3 政府——PIPP模式的宏观调控者,非直接执行者	179
4 我国 PIPP 模式的公共住房保障体系的控制系统	181
4.1 PIPP 模式的时机选择与边界把握的混沌控制	181
4.1.1 合作形式的时机选择	181
4.1.2 案例分析——香港红湾半岛事件	184
4.1.3 合作边界把握的实证分析	185
4.2 边界把握的形式与混沌控制	189
4.2.1 边界把握形式	189
4.2.2 混沌控制	190
4.3 宏观经济政策系统控制	197
4.3.1 数据分析	198
4.3.2 动态效应 VECM 模型	200
4.3.3 VECM 的脉冲响应函数与方差分解	201
4.3.4 总结	203
4.4 合作伙伴控制	204
4.4.1 香港的 PASS 系统	204
4.4.2 PIPP 的合作审核评价体系	207
4.5 基于 Agent 的对象管理信息系统控制	216
4.5.1 结构模块合成图	217
4.5.2 系统流程图	218
4.5.3 建立合同网络架构与案例数据库	219
4.6 生态系统管理控制	220
4.6.1 优化合作组织的生态位	222
4.6.2 柔性化其合作边界	223
4.6.3 相关机构的确定和有效运行	224
5 公共住房空间区位选择	226
5.1 我国主要城市经济适用住房发展现状及开发区位的 选择	229
5.1.1 北京市经济适用住房发展现状及开发区位的选择	229
5.1.2 天津市保障性住房发展现状及开发区位的选择	233
5.1.3 上海市保障性住房发展现状及开发区位的选择	236
5.1.4 重庆市经济适用住房发展现状及开发区位的选择	241

5.2 “空间失配假设”与公共住房选址	243
5.2.1 “空间失配假设”的诠释及研究综述	243
5.2.2 经营土地与公共住房选址失配	247
5.3 保障性住房“空间失配”引致的福利损失分析	251
5.3.1 住宅租金的构成	251
5.3.2 经济适用住房“空间失配”与福利损失模型的构建	254
5.4 公共住房选址建议及嵌入式开发模式	256
6 公共住房产权、内循环机制及制度创新	259
6.1 房地产产权的概念及产权的取得	259
6.1.1 新制度经济学的产权理论和产权的概念	260
6.1.2 产权的概念	264
6.1.3 西方法学中的产权理论和产权的内涵	266
6.1.4 房地产产权的概念	270
6.1.5 房地产所有权的取得方式	274
6.2 我国公共住房产权	274
6.2.1 经济适用住房产权研究	278
6.2.2 廉租住房产权研究	285
6.3 存量经济适用住房产权让渡的内循环机制	286
6.4 公共住房制度的创新	288
6.4.1 变相财政补贴模式的转变	290
6.4.2 融资机制的创新	292
6.4.3 廉租住房补贴标准的动态变化	303
6.4.4 公共住房模式创新——经济租用住房	308
6.5 公共住房保障边界的拓展与动态演化	315
6.5.1 公共住房保障边界的拓展与动态演化的内涵	316
6.5.2 公共住房保障边界的拓展与动态演化的迫切性和必要性 分析	316
6.5.3 流动人口和城市新白领住房保障的实施建议	319
参考文献	321

1 公共住房运作现状及其存在的问题

1.1 问题的提出

伴随着我国住房制度的货币化改革以及住宅市场的逐步建立和完善,市场机制在住宅资源的配置中发挥着主导作用,城镇居民主要依靠其货币支付能力和房地产信贷支持,在住宅市场获取住房,商品住宅已经成为住宅市场的供应主体。我国政府在推进住房制度市场化改革的同时,为了保障城镇中低收入阶层的居住困难问题,保障住房消费的垂直公平 (Vertical Equality),解决住房市场底线失效,借鉴域外发达国家住房保障的运作实践与经验,实行了住房保障制度。我国的住房保障制度主要涵盖经济适用住房制度、廉租住房制度及住房公积金制度,并基于城镇居民的收入状况和居住水准,实行住房分类供应体系,即高收入阶层凭借其较高的货币支付能力在住宅市场购买商品住宅,中等收入阶层购买具有保障性质的商品房——经济适用住房,低收入阶层租赁廉租住房。住房公积金在我国作为保障性住房金融,在住宅开发贷款、消费贷款方面,发挥了应有的作用,提高了城镇居民住房消费的货币支付能力,刺激了住宅市场的需求。住房保障制度的实施,在一定程度上缓解了中低收入居民的居住困难,解决了部分城市居民的安居问题,为和谐社会的构建奠定了基础。但是,循着住房保障制度运行的轨迹进行分析可知,住房保障实施结果与政策目标之间存在着一定的距离,受到诸多因素的制约,住房保障制度的实施没有达到政策制定时所追求的垂直公平的目标。住房保障制度在运作中所存在的问题及其负面效应,引起了社会的广泛关注。住房保障制度在运行中存在着诸多的矛盾与问

题，这些矛盾主要表现为强大的住房保障需求与有限供给之间的矛盾、保障机制的转变与当前运行体系滞后的矛盾、制度化实施与体系混乱的矛盾、地方政府在局部利益的驱动下导致公共住房政策失效的矛盾等，特别是有相当部分的夹心阶层利益得不到保障，各城市的廉租住房保障范围仅仅局限于城镇双困家庭，而经济适用住房制度在运作中存在着保障标准失控、准入审核机制失效等问题，造成大量的“夹心层”居民。“夹心层”群体的住房保障没有得到重视与政策支持，同时缺乏明确的准入标准和动态监控操作系统。特别是近几年，随着房地产市场的繁荣、经济的发展、人民币升值以及住宅市场外资的大量注入，在以上多种因素的复合作用下，商品住宅销售价格不断攀升，面对高企的房价，城市居住困难新群体又不断涌现，这一部分群体在住宅市场被边缘化了，他们的住房问题迫切需要政府的住房保障来解决。另外，伴随着我国城市化、工业化的进程，农村大量剩余劳动力在各种因素，特别是经济因素的驱动下，由农村迁徙到城市，从事非农产业的工作。自 20 世纪 90 年代以来，城市流动人口急剧增加，截至 2008 年底，我国流动人口已经达到 2.1 亿，流动人口已经成为大中城市重要的劳动力资源，为城市经济发展、城市基础设施建设、产业发展做出了重要的贡献；我国流动人口的流动呈现出极化效应，东部沿海城市成为流动人口的主要吸纳地。但是，不可否认的事实是，受到货币支付能力的制约以及“过客心理”的影响，绝大多数流动人口的居住状况不容乐观，他们的居住条件极其恶劣，通常租住在城市的棚户区、城中村、城市边缘地带等非正规住房中，虽然在城市规划、土地所有权制度的控制下，我国大中城市没有出现如西方国家那样大量的贫民窟和非法建筑，但是，居住条件的恶劣却也是不争的事实。居住状况的不理想严重影响着流动人口市民化的进程，而我国的住房保障制度同样是以户籍为壁垒的，呈现出二元分割的制度特性，住房保障制度存在着严重的社会排斥，非城镇常住居民被排斥在住房保障制度之外，流动人口在长期的制度挤压过程中，居住困难状况

始终未能从根本上得到改善。在中央政府一再强调构筑和谐社会的背景条件下，缺乏流动人口的住房保障是不全面的、不彻底的，亦有悖于住房保障垂直公平的目的。通过对国外发达国家公共住房政策、公共住房法的解读可知，域外国家所实行的住房保障制度是惠及全体国民的，然后以收入和住房状况作为准入标准，公共住房保障覆盖面较高，比如，法国公共住房约占住房总量的 15% 左右，并且在准入方面不受是城镇居民还是农村居民的身份标签的限制。

居住问题，特别是城市市民的居住问题是影响社会安定、城市发展的重大问题，城镇低收入居民和流动人口同样是重要的劳动力资源，在劳动力市场上构成主要的供给主体，也是城市竞争力的重要组成部分，在城市建设、产业升级以及经济发展中发挥着重要的作用。我国政府在推进房地产市场以及住宅市场的发展中，始终把完善住房保障制度作为消弭住宅市场失灵的手段之一，并采取金融、土地、财政政策对住宅市场进行干预和调控，以保持住宅市场的均衡发展。

自 2008 年由于美国次贷危机导致金融危机，进而引致全球性的经济危机以来，西方国家经济的衰退对我国经济也产生了严重的负面影响和波及效应，对我国出口加工业、机械制造行业、纺织行业、房地产业等产生了严重的影响，应对世界性的金融危机和经济危机，我国政府为了保持经济的稳定增长，对宏观政策进行了调整，实行了扩张性的财政政策和适度宽松的货币政策，以扩大国内需求；在住房保障领域也实行了相应的措施，具体而言就是，加快民生工程、基础设施、生态环境建设和灾后重建，提高城乡居民特别是低收入群体的收入水平，并在今后两年多时间内安排 4 万亿元资金强力启动内需，促进经济稳定增长。而加快民生工程建设，重要的举措就是加快建设保障性安居工程，加大对廉租住房建设支持力度，加快棚户区改造，实施游牧民定居工程，扩大农村危房改造试点等。根据政策的规定，今后 3 年，中央财政将投资 9000 亿元，用于保障性住房的建设与投资，用