



# 中国城市住房租赁体制研究

——模式选择与制度构建

邹晓燕 著

STUDY ON  
CHINA'S URBAN HOUSING  
RENTAL SYSTEM:

MODE SELECTION AND SYSTEM CONSTRUCTION




STUDY ON CHINA'S URBAN HOUSING  
RENTAL SYSTEM:

MODE SELECTION AND SYSTEM CONSTRUCTION



经济管理出版社  
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE



# 中国城市住房租赁体制研究

## ——模式选择与制度构建

邹晓燕 著

**STUDY ON CHINA'S URBAN HOUSING  
RENTAL SYSTEM:**

MODE SELECTION AND SYSTEM CONSTRUCTION



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市住房租赁体制研究/邹晓燕著. —北京: 经济管理出版社, 2016.5

ISBN 978-7-5096-4304-4

I. ①中… II. ①邹… III. ①城市—住宅—租房—住房制度—研究—中国  
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 068391 号

组稿编辑: 何 蒂

责任编辑: 杜 菲

责任印制: 黄章平

责任校对: 赵天宇

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: [www.E-mp.com.cn](http://www.E-mp.com.cn)

电 话: (010) 51915602

印 刷: 北京九州迅驰传媒文化有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 13

字 数: 220 千字

版 次: 2016 年 5 月第 1 版 2016 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-4304-4

定 价: 45.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

## 前 言

《“十二五”规划纲要》明确提出了“坚持政府调控与市场调节相结合，完善符合国情的住房体制、机制和政策体系，逐步形成总量基本平衡、结构基本合理，房价与居民消费能力基本适应的住房供需格局”的住房发展目标。该目标的实现依赖我国住房市场长期非均衡发展引致的总量、结构和住房支付能力等领域问题能否得到有效解决，以及通过何种具体制度和政策设计来解决。到目前为止，住房租售市场非均衡发展问题中，住房租赁市场发展滞后存在的关键问题是什么？租赁市场的内部性结构问题是什么？如何发展住房租赁市场，都是有待研究的课题。

我国当前面临的调控房价、保障住房民生，未来20年面临的快速城市化引致的城市居住需求剧增问题，以及这些表现出高流动性、短期支付能力低、需求量大的居住需求特征都决定了发展住房租赁市场，进而推动住房租售市场并举发展的重要性。住房问题是关乎民生的政治经济学课题，其政策目标一是要保障居民的基本居住权，二是要满足经济发展对人口要素自由流动的需求，保持劳动力市场活性。住房政策的这两个目标在城市尤其是大都市则表现为大力发展住房租赁市场的诉求。因此，需要在上述政策目标指导下，研究和借鉴发达国家住房租赁市场的制度和经验，分析评价我国现有城市住房租赁制度存在的问题以及关键性影响因素，进而提出选择和构建我国城市住房租赁体制的政策建议，为政府决策提供理论依据和实践支持。

本书从现有住房租赁市场制度和政策评价出发，揭示现存的各种问题，以济南市为例对租房人居住满意度的影响因素进行了定量研究，以探究影响我国城市住房租赁市场发展的障碍性因素；结合城市租赁住房体制选择和建构的国际经验借鉴，提出包括发展成本型住房租赁市场、推动承租人优位的租赁法律



法规等制度选择和构建建议。研究的主要内容为：

(1) 运用描述统计加归纳总结等定性、定量方法，分析刻画我国住房租赁市场供给和需求面问题。利用了2011年底至2012年1月的济南市住房租赁市场状况（租房人）问卷调查，2010年4月搜狐、新浪网北京住房租赁市场发展状况（房东卷、租客卷）的三次问卷调查数据，综合分析我国不同层级城市住房租赁市场的发展现状和存在问题。运用以内容分析为主的文献研究方法对我国租赁住房的行政管理、税收、中介等制度进行了评价，突出分析过去以管理和控制为目的的防范型租赁房管理制度的弊端。

(2) 租赁住房体制国别比较研究。选择利润驱动型和成本型两种模式及其典型实施国家英国、美国、德国和瑞典，横向比较了两种体制的指导性政治哲学、市场模式内涵、租赁政策内容以及其实施效果等差异。同时考虑到每个国家纵向租赁住房政策的动态变化性，有重点地加强了研究对象国家租赁住房政策选择的上下历史梳理。

(3) 以山东省省会济南市为分析案例，运用结构方程模型定量测量了租房人居住满意度、租房人居住满意度的影响因素的路径系数，找出了影响租赁住房居住满意度的关键性因素，以探究我国住房租赁市场存在的制度性弊端，为构建新的租赁制度提供有针对性的改革建议。

(4) 以前述的研究成果为基础阐述了选择和构建城市住房租赁体制的准则以及子制度建设的方向和内容。

本书主要取得了以下成果：

(1) 提出我国住房租赁市场发展滞后的障碍因素是重买卖轻租赁的住宅产业制度架构和防范型的租赁住房行政管理模式。

(2) 将结构方程模型引入租房人居住满意度测算，得出影响租房人居住满意度的重要性因素排序从高到低依次是：物业服务、小区居住安全、房东服务、小区内公共事务参与、学区入学、周围生活配套、政府部门管理和服、交通便利、租赁纠纷处理。比较后发现租房人与购房人居住满意度的关注重点不尽相同，购房人更加关注所购房屋的质量、社区配套、小区区位等因素，而租房人更加关注租赁房及其配套使用的便利度、租房权益等内容，如物业管理、居住安全、房东提供服务、居住区内租房人享有的社会权益、地方政府提供的服务和管理等。



(3) 比较住房租赁市场和买卖市场的效用差别, 基于国际比较研究将住房租赁体制选择的影响因素总结为住房问题的性质、政治发展哲学、社会政策性质以及时代背景对租赁市场的效用需求。

(4) 基于我国当前转变发展方式和快速城镇化时代背景, 提出我国选择和构建租赁体制应遵循的准则。认为我国应选择成本型为主的住房租赁体制, 并详细阐述了应建构的合理的租赁房供应结构, 供给房源的宜居性、可获得性制度, 租赁关系稳定性制度三大制度的内容。

此篇著作是在我的博士毕业论文的基础上润色而成的, 付诸出版也是对那个阶段执着探索的回报。在此, 首先, 要深深感谢我的导师, 中国人民大学叶剑平教授。叶老师博学、睿智, 治学严谨、思想深邃、视野雄阔, 学生们耳濡目染, 潜移默化地接受了许多全新的思想观念, 也逐步养成了认真务实的研究理念和思考方式。印象最深的是, 叶老师不止一次提到, 人的进步不仅是学业上的进步, 还包括品德和修养的提高。告诫我们需在学识、为人处世上共同进步, 方为真正的进步。本著作题目的选定、开题、写作直至定稿, 无不凝结着叶老师的心血和智慧, 每次点拨和指导总能使我在研究技能上有所提升, 豁然开朗。再次向我的导师表达我由衷的敬意和感谢。其次, 要感谢所有在本著作写作中曾经帮助过我的良师益友, 以及被我引用或参考的论著的作者。感谢中国人民大学公共管理学院土地管理系各位老师的谆谆教导和无私帮助。感谢林增杰教授、吕萍教授、严金明教授、曲卫东副教授、丰雷教授、张跃松副教授、施显年老师、余华义老师在我课题研究、论文写作思路遇到疑难时曾给予的珍贵建议。感谢论文评阅人王德起教授、郑新奇教授、张占录教授、吕萍教授、张跃松副教授的点评和指导意见。感谢郭桂英、李云庆两位老师在学业事务上的帮助, 两位老师平易近人、温和有爱常常使我心里充满感激。感谢北京农学院苟天来老师在调查问卷设计上给予的宝贵修改意见。最后, 要感谢我的爸爸妈妈和公公婆婆, 焉得谖草, 言树之背, 养育之恩, 无以回报, 你们永远健康快乐是我最大的心愿。感谢我的先生刘家瑞和我的两个孩子, 每每看到两个宝贝的笑脸, 便有此生无憾的满足。愿我们继续以平静谦虚之心不断进步, 览人生风景, 筑温馨之家。



# 目 录

第八章 结论和展望	176
第九章 附录	176
第十章 参考文献	177
第十一章 致谢	177
第十二章 附录	177
第十三章 附录	177
第十四章 附录	177
第十五章 附录	177
第十六章 附录	177
第十七章 附录	177
第十八章 附录	177
第十九章 附录	177
第二十章 附录	177
第二十一章 附录	177
第二十二章 附录	177
第二十三章 附录	177
第二十四章 附录	177
第二十五章 附录	177
第二十六章 附录	177
第二十七章 附录	177
第二十八章 附录	177
第二十九章 附录	177
第三十章 附录	177
第三十一章 附录	177
第三十二章 附录	177
第三十三章 附录	177
第三十四章 附录	177
第三十五章 附录	177
第三十六章 附录	177
第三十七章 附录	177
第三十八章 附录	177
第三十九章 附录	177
第四十章 附录	177
第四十一章 附录	177
第四十二章 附录	177
第四十三章 附录	177
第四十四章 附录	177
第四十五章 附录	177
第四十六章 附录	177
第四十七章 附录	177
第四十八章 附录	177
第四十九章 附录	177
第五十章 附录	177
第一章 绪论	1
一、研究背景	1
二、研究意义	9
三、研究内容、方法和技术思路	12
四、可能的创新与不足	15
第二章 基础理论和住房租赁研究综述	17
一、基础理论	17
二、国外文献综述	26
三、国内住房租赁市场与制度研究现状	35
四、文献述评与研究切入点	42
第三章 我国城市住房租赁市场现状及存在问题	45
一、我国住房租赁市场概况	45
二、住房租赁经济法律关系主体分析	53
三、租赁经济法律关系客体分析	62
四、住房租赁经济法律关系内容	66
第四章 我国现有住房租赁制度与政策评价	71
一、住房租赁相关税收制度与政策	71
二、防范型的租赁房行政管理体制	73



三、房屋租赁经纪行业制度 .....	80
四、出租房屋居住品质标准和管理制度与政策 .....	82
五、城市住房租赁制度与政策的综合评价 .....	83
<b>第五章 租房居住满意度影响因素研究：以济南市为例 .....</b>	<b>84</b>
一、顾客满意度理论及模型 .....	84
二、居住（住宅）满意度研究文献回顾 .....	88
三、租房居住满意度模型的理论建构 .....	94
四、量表设计、数据收集 .....	101
五、模型实证分析与主要结论 .....	103
六、小结 .....	113
<b>第六章 租赁住房体制和政策选择：国际比较与借鉴 .....</b>	<b>114</b>
一、由“住房自有率”说起 .....	114
二、西方发达国家租赁住房体制的派系之争 .....	123
三、二元化租赁住房体制 .....	128
四、单一化租赁住房体制 .....	141
五、租赁住房体制选择的影响因素研究 .....	149
六、住房租赁制度和政策国际经验总结 .....	157
<b>第七章 我国城市住房租赁体制模式选择与构建建议 .....</b>	<b>159</b>
一、我国城镇住房需求趋势分析 .....	160
二、我国城市住房租赁体制选择和构建准则 .....	163
三、模式选择：成本型和营利型相互竞争的单一化城市住房 租赁体制 .....	166
四、租赁房供给结构合理化建设建议 .....	169
五、租赁住房的宜居性、可获得性制度建设 .....	171
六、稳定租赁关系的制度建设 .....	173
七、小结 .....	175





# 第一章 绪论

## 一、研究背景

### (一) 我国快速城市化进程中的城市住房问题：配置结构不合理

人类社会发展至 21 世纪，空间聚集逐渐成为人类生产和生活活动的主要形式，这种聚集主要表现为农村人口向城市的转移和定居。据联合国经济与社会事务部人口司的数据统计预测，2010 年，全球平均城市化率达 50.46%，其中发达国家和地区的平均值为 75.16%，欠发达国家和地区平均值为 45.08%，最不发达国家和地区为 29.17%，中国的城市化率为 46.96%。而据中国第六次人口普查数据，2010 年我国实际城市化率已达 49.68%；2011 年的统计数据 displays 我国城镇人口比重首次超过 50%，达到 51.27%，城镇人口为 69079 万，乡村人口为 65656 万，城镇人口比乡村人口多 3423 万人。<sup>①</sup>

快速城市化、工业化过程中的人口和经济的集聚效应在推动区域经济和社会发展的同时也带来了如交通拥挤、环境污染、住房拥挤、社会保障等城市问题。其中，就业和住房一贯被认为是提高城市生活质量需重点解决的前两位问题。但城市尤其是大城市的住房短缺一直是个国际普遍问题。台湾学者张金鹗（1991）曾指出，住房问题的形成，往往是由于人与住房的关系无法协调，它

<sup>①</sup> 中国国家统计局统计分析信息。2011 年我国人口总量及结构变化情况 [EB/OL]. [http://www.stats.gov.cn/tjfx/jdfx/t20120118\\_402779722.htm](http://www.stats.gov.cn/tjfx/jdfx/t20120118_402779722.htm).



的产生有一定的社会背景，因时、因地、因人而呈现不同面貌。在寸土寸金的大都会里，人地比例的提高造成房地价格的普遍上扬。对一般人来说，取得住宅极为困难则成为最严重的住宅问题。改革开放伊始，我国住房问题表现为严重的数量短缺，城乡人均居住面积均不足 10 平方米。1998 年后，我国实施了住房分配商品化和货币化改革，意在依靠市场力量优化配置住房资源。中国房地产业从无到有、从小到大快速发展成为了中国经济高速增长的重要动力。其间城乡房屋竣工建筑包括住宅竣工建筑面积大幅度持续增加（见图 1-1），1997~2009 年，全社会年平均住宅竣工面积、城镇住宅竣工面积、商品住宅竣工建筑面积分别为 13.82 亿平方米/年、6.03 亿平方米/年、3.38 亿平方米/年<sup>①</sup>。至“十一五”结束，城乡人民居住水平得到明显改善，据住房和城乡建设部会议数据，1978~2010 年，城镇人均住宅建筑面积从 6.7 平方米提高到 30 平方米以上。农村人均住房面积从 1978 年的 8.1 平方米提高到 2009 年的 33.6 平方米以上。<sup>②</sup> 从人均居住面积看，我国无论是城市还是农村住房已经

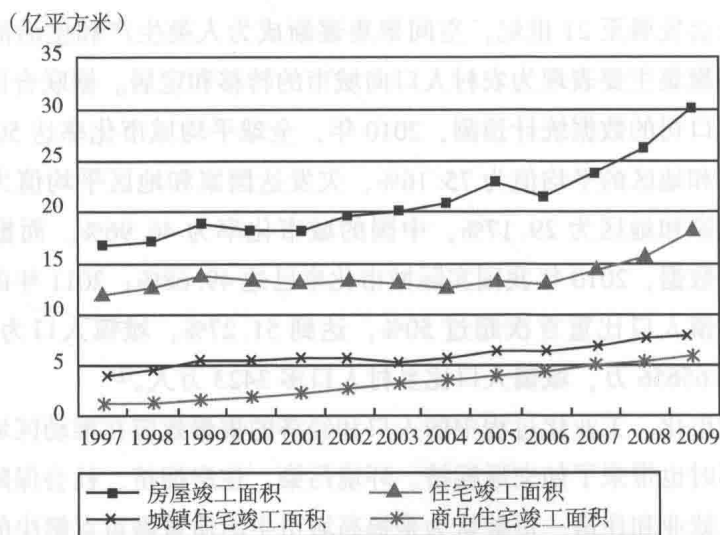


图 1-1 1997~2009 年我国全社会房屋和住宅年竣工建筑面积

① 根据《中国统计年鉴 2010》数据计算。

② 中国特色社会主义制度优越性在线访谈文字实录：改革开放以来我国经济发展状况 [EB/OL].  
http://www.mohurd.gov.cn/zxft/201108/t20110818\_205900.html.



摆脱了量的短缺问题，与发达国家 35 平方米的人均居住面积相比，差距已不大。

进入 21 世纪后，我国住房问题表现出了新的动向，笔者将其归结为四个住房配置不合理问题：①区域化住房问题与普适性调控政策的矛盾；②政府和市场配置方式失衡；③住房租售市场配置结构失衡；④城镇住房配置存在身份歧视。

### 1. 区域化住房问题与普适性调控政策的矛盾

横向比较可以发现，住房问题在经济发达的东部地区突出，在大城市和特大城市中最严重。这是因为发达地区和大城市有更优的就业、收入和发展机会，人们受经济利益和追求美好生活的本性驱动，先后涌向了这些地区和城市，使人口迁移流向明显表现为从乡到城、从小城市到大城市或者特大城市流动的特点。大城市人口密度增加，土地供给弹性缺乏，使大城市的住房资源稀缺性显著提高。因此，在大城市和特大城市，房价虚高、中低收入家庭住房支付能力不足、流动人口居住状况差等问题尤其严重；中小城市则基本上不存在住房问题。据研究，北京、上海这样的一线城市房价畸高，房价收入比已高达 30 倍。二线城市，如一些沿海和省会城市的房价也超出了大多数居民的支付能力，多数城市的房价收入比远超过了世界公认的 4~6 倍合理水平，高达 10~15 倍。

不同层级城市住房问题的差异理当乘着因地制宜的原则调控解决，但遗憾的是，住房制度改革近 20 年来，却基本上以普适性、全国一刀切的调控方式为主，个性化的调控政策除了经上级审批的试点，不得实施。而国际上很多国家的住房政策基本上都是根据当地住房市场的情况来决定是否实施，如房屋租金管制政策在美国只在住房空置率低于 5% 的城市实施，目前就只有加利福尼亚、马里兰、新泽西、纽约以及哥伦比亚特区 5 个州的个别城市实施，实施城市之间的租金管制政策差别也较大。

### 2. 政府和市场配置方式失衡

住房同时具有商品、投资品、福利品等多重属性特点，其配置方式主要有政府和市场两种，不同的是二者组合比例因国而异。我国自新中国成立以来长期的住房计划配置模式使住房建设陷入效率低下、人不敷出的困境，20 世纪 80 年代以来住房市场化改革的呼声渐高。1997 年亚洲金融危机后寻找



新的经济增长点的时代需求，使我国政府选择了住房商品化和产业化的发展路径，以拉动内需和经济增长。之后几年，房地产业的不俗业绩（经济增长贡献率，住房建设总量大幅增长）使得市场化住房配置路径在2003年再次被强化。住房私有化和自有化成为我国城市住房市场政策的主基调。完全市场化的配置方式，使具有一定福利品性质的住房市场产生了市场失灵：全国一线城市和一些沿海、省会城市房价不断攀升甚至几年便翻番，住房投机消费盛行；同时却是大量的中低收入家庭市场购房能力明显不足。住房问题引发了广泛的讨论：穷人或低收入人群的住房问题到底应该由谁供应，市场还是政府；住房目标到底是“居者有其屋”还是“住有所居”；完全市场化的配置方式是否合理？

事实上，1998年住房制度改革以来，住房资源的配置存在过分倚重市场配置，忽视政府保障责任的问题，住房市场和保障性配置方式严重失衡。可喜的是从2006年开始中央和地方政府相继已通过加大城镇保障性住房投入和供给、创新产品模式（如限价房、公共租赁住房）、强化地方政府的保障性住房建设责任、拓宽融资渠道等方式对此失衡问题进行了及时的修正。

### 3. 住房租售市场配置结构失衡

我国自推行住房商品化和市场化改革以来，虽然房屋租赁和买卖市场均自由发展，但由于政策重点是“支持住房自有化”，偏重房地产开发，住宅供应和消费出现了销售和租赁严重不均衡现象。对租赁市场的忽视和缺乏扶持致使城市住房租赁市场发展滞后，被严重边缘化，成为我国住房供应体系的“短板”（杨红旭，2010）。行业政策上，缺乏鼓励租赁房建设和供给的优惠和促进制度，相反却有比较高的税负；行政管理上，没有惠及出租人和承租人的服务和管理制度，相反却将租赁房视为社会治安管理的重点区域，采取防范性的管理模式，使租赁房具有了“污名化”效应；法制上，没有细化法律规则保护承租人权益，承租人难以拥有稳定的租赁关系；中介市场上，诚信和服务不足使得房屋出租和承租搜寻成本皆较高。租房对许多低收入者、青年和流动人口而言，便利性、宜居性、心理尊严感非常低下。租房居住的种种不便使大量本应通过租房解决居住问题的家庭涌向了住房自有市场，人们普遍偏好自有住房，租房替代性缺失。



#### 4. 城市住房配置存在身份歧视

城市化和工业化进程使二三十年间有几亿农民进城。但包括住房供应制度在内的各种城乡二元制度将农民工挡在了融入城市的大门外。住房供应制度尤其是保障房配置存在的身份歧视,使大量外来人员被排除在城市住房利益之外,他们不能申请廉租房、公共租赁房,更不能申请购买经济适用房。现有城市及其住房供应体系提供给大多数农民工的居住选择只是工棚、宿舍或城乡接合部拥挤及环境恶劣的农民房。无法在城市获得可支付的、能容纳妻儿老小的居住之所,农民工就等于没有家,没有归属感,是城市的过客。据研究,有2亿以上进入城市工作的外来务工者目前只能算是“准城市人口”,他们来到城市工作,但并没有享受到与市民同等的待遇。“三农”问题学者李昌平认为,去除没有享受市民待遇的人群,现在的城市化率估计只有40%,我国城市化水平虚高。

农民工市民化受阻已经成为我国社会发展、经济进一步增长和转型的障碍,中国城市化需经历“二次城市化转型——从追求经济效益的城市化转变为使生活更美好的城市化”。<sup>①</sup>将农民工纳入城市住房供应体系,保障农民工等外来务工人员的适足居住权将是这个过程以及未来中国城镇住房供应体系的一大历史任务。

综上,我国住房问题主要是过去倚重住房供给和市场的经济“疗效”——重视发展住房自有产业,却忽视了住房的社会属性和使用权效用,包括忽视住房租赁市场满足城市流动劳动力、低收入人口、年轻人居住需求方面的重要性以及租赁市场牵制住房买卖市场价格的效用。

## (二) 住房租售市场配置结构失衡的弊端

### 1. 住房租售市场效用对比

住房租售市场和住房买卖市场是住房供应体系中相互影响、不可替代的两个部分,各有其独特的宏观和微观效用(见图1-2)。住房买卖市场的效用是拉动经济增长、满足高收入人群的稳定性、舒适性居住需求或保值增值的投资

<sup>①</sup> 王仁贵,王玉庆.城市是为了让人们生活得更好[J].瞭望,2010(9);王仁贵,杨士龙,仇保兴.不能错失二次城市化转型良机[J].瞭望,2010(9).

性需求。住房租赁市场的效用则是保障人们的适足住房权，满足低支付能力、短期性的居住需求。建立健全租售结构合理，能同时满足国家和区域宏观、微观效用的住房市场非常重要。

	住房租赁市场	住房买卖市场
宏观效用	社会效用：保障低收入人群适足住房权 经济效用：保障经济增长必需的劳动力市场流动性	经济效用：拉动经济增长
微观效用	满足低支付能力、短期特点的居住需求 满足房东稳定合理投资收益需求	满足高支付能力、稳定性、舒适性居住需求 满足保值增值投资需求

图 1-2 住房租赁市场和买卖市场的效用比较

## 2. 我国住房租售市场失衡的弊端

厚此薄彼的房地产行业发展制度和政策是我国住房租售市场失衡的根本原因。20 世纪 90 年代，为支持房地产开发，我国相继在城市土地出让制度、商品房预售制度、房地产开发项目资本金制度（鼓励时期要求自有资本不得低于项目总资金的 20%，紧缩时期执行 35%）、房地产开发项目在建工程抵押贷款等多项制度和政策上作出了有利于房地产开发的规定，大大降低了房地产业的进入门槛，缓解了房企自有资金压力。同时为鼓励消费者购房，推行了提高其住房支付能力的商品房按揭和住房公积金制度。

房地产买卖市场双向补贴政策使购房需求和供给均快速增长，如图 1-3 第一象限所示，需求曲线由 D 移动到 D'，供给需求由 S 移动到 S'。但长期积压的改善型需求和当期居住需求的叠加导致需求曲线的移动幅度远远超过供给增长幅度，房价一路攀升，由  $P_0$  上升到  $P'$ 。一定年份房价不断上涨的正向路径强化结果是买卖市场投资、投机盛行，房价不能准确反映租金、资本化率和房价关系，租售比偏离正常的 1:200~1:300 范围，房屋出租收益率大幅下跌。当房地产租售市场失衡达到了租售比严重背离正常值范围时，弊端开始显现，住宅开发业同时对多个经济部门产生挤出效应。

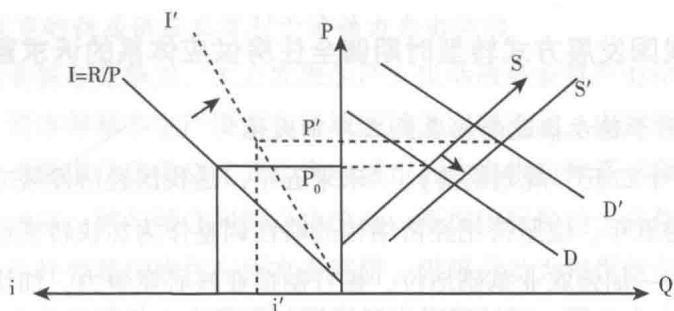


图 1-3 重销售轻租赁的政策对房价和出租收益率的影响

(1) 挤出住宅出租业，房源沉淀严重。当租售比偏离至 1 : 500、1 : 600 甚至是 1 : 1000 时，由于租金更多反映住宅的使用价值，变动小，由房价左右的住宅出租收益 ( $I=R/P$ ) 曲线将从  $I$  移到  $I'$ 。当出租收益率下降到年贷款利率水平以下时，住房出租市场的投资利益驱动消失，赚取住房买卖差价的投机型房地产投资将成为主要投资类型。以赚取差价为目的的投资客与以获取稳定住宅出租收益的投资客最大的不同是，租金收益对他们没有吸引力，为便于在收益最高点及时变现，投机型业主会主动收藏房源，退出住宅使用市场，住房仅仅发挥资产功能。另外，租金收益率的降低也可能使已经进入出租市场的房东为了扭转境地降低对出租房的维护投入。住宅出租供给出现量、质同时下跌。

(2) 房地产业对实体经济的挤出。房屋租赁市场量、质同时下跌，加之购房可以在房价上升期间保值增值的经济收益诱使或迫使许多原本应该进入租赁市场的群体进入购买市场，一方面推高了房价和房价上涨的预期，另一方面由于虚高的房价严重超出许多中等收入家庭的购房支付能力，房产消费挤占了中等收入者的其他消费，国民消费结构出现失衡，最终影响了其他实体产业的发展。房地产开发业对实体经济产生了挤出效应。

(3) 房屋租赁替代性丧失，居民偏好购房。重视和扶持发展房地产开发业，忽视房屋租赁业的政府和行业行为，经过路径强化过程，逐渐形成了强者愈强，弱者愈弱的租售结构失衡状况。最终，租房居住的替代性越来越低，消费者普遍偏好住房自有。





### (三) 我国发展方式转型时期健全住房供应体系的诉求重点

#### 1. 要有利于稳步推进两栖农民工“市民化”

依据《“十二五”规划纲要》，“未来五年，是我国经济发展方式转型取得实质性进展的五年，应坚持把经济结构战略性调整作为加快转变经济发展方式的主攻方向——加强农业基础地位，提升制造业核心竞争力，加快发展服务业等”。<sup>①</sup>为实现这些经济社会发展目标，须改革创新，着力解决经济社会发展中的那些不平衡、不协调、不可持续问题。《纲要》明确了“同步推进工业化、城镇化和农业现代化；促进区域协调互动发展，促进区域间生产要素合理流动和产业有序转移”等重大政策导向。而现实的难题是：①农业从业人口比重过高，农村剩余劳动力转移缓慢，土地难以规模化经营，农业现代化无法有效推进；②城镇化长期滞后于工业化的主要矛盾是城市农民工难以市民化，区域间及城乡之间人、地等生产要素尚无法合理、有序流动。破题的路径必然是积极稳妥地推进以农民工的市民化为重点的城市化，推动农村剩余劳动力从农村到城市、从农业到第二三产业的有序转移。而就业和居住是解决农民有序转移，安居城市的两大关键抓手。

据蔡昉等学者的近期研究成果，“我国经济的刘易斯转折点已经来临，人口红利将在2013年后变成负债”<sup>②</sup>，劳动力将变成稀缺资源，未来地方政府之间的竞争将由招商引资逐步转向劳动力吸引竞争。“目前农民工‘有来有去’的模式，从经济增长角度看已经没有合理性，从社会发展方面看更存在风险。因此，恰当的政策选择应该是按照农民工市民化的思路推进城市化进程。”<sup>③</sup>故发展方式转型时期我国城镇住房供应制度必须配合户籍等社会制度改革，谋略如何通过各项制度和政策创新，提高流动人口自身、流入地城市政府解决城市新移民居住问题的积极性和能力，将两栖农民工纳入城镇住房供应体系，促进农民工向市民转化。

① 我国国民经济和社会发展的十二五规划纲要。

② 蔡昉，“十二五”时期中国经济增长新特征[J]. 青海社会科学，2011（1）。

③ 蔡昉. 被世界关注的中国农民工——论中国特色的深度城市化[J]. 国际经济评论，2010（2）。