



亚洲研究丛书

亚洲新兴经济体的住房挑战： 政策选择与解决方案

**The Housing Challenge in Emerging Asia:
Options and Solutions**

吉野直行 马蒂亚斯·赫布尔/主编

Naoyuki Yoshino and Matthias Helble, Editors

严 荣/译



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



亚洲研究丛书

亚洲新兴经济体的住房挑战： 政策选择与解决方案

**The Housing Challenge in Emerging Asia:
Options and Solutions**

吉野直行 马蒂亚斯·赫布尔/主编

Naoyuki Yoshino and Matthias Helble, Editors

严 荣/译



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

亚洲新兴经济体的住房挑战：政策选择与解决方案 /

(日)吉野直行, ()马蒂亚斯·赫布尔主编; 严荣译

. -- 北京: 社会科学文献出版社, 2017. 10

(亚洲研究丛书)

书名原文: The Housing Challenge in Emerging

Asia: Options and Solutions

ISBN 978 - 7 - 5201 - 0799 - 0

I. ①亚… II. ①吉… ②马… ③严… III. ①住房政

策 - 研究 - 亚洲 IV. ①F299.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 102983 号

亚洲研究丛书

亚洲新兴经济体的住房挑战：政策选择与解决方案

主 编 / 吉野直行 马蒂亚斯·赫布尔

译 者 / 严 荣

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 祝得彬

责任编辑 / 仇 扬 李 敏

出 版 / 社会科学文献出版社·当代世界出版分社 (010) 59367004

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367018

印 装 / 三河市尚艺印装有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 22.25 字 数: 383 千字

版 次 / 2017 年 10 月第 1 版 2017 年 10 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 0799 - 0

著作权合同 / 图字 01 - 2017 - 4122 号

登 记 号

定 价 / 88.00 元

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心 (010 - 59367028) 联系

 版权所有 翻印必究

This edition is an authorized translation from the English language edition originally published as *The Housing Challenge in Emerging Asia: Options and Solutions* by ©Asian Development Bank Institute 2016. All rights reserved. The quality of the Chinese translation and its coherence with the original text is the responsibility of Social Sciences Academic Press (China) .

本书根据亚洲开发银行研究院 2016 年英文版译出。版权所有。中文译本的质量、与原版的一致性由社会科学文献出版社全权负责。

本书观点仅代表本书作者个人立场，不一定代表亚洲开发银行研究院（ADBI）及其咨询委员会，亚洲开发银行董事会或其管理者，或亚洲开发银行成员所代表之政府的观点和政策。

亚洲开发银行研究院不保证本书数据的准确性，且不承担因使用该数据产生后果的责任。亚洲开发银行研究院始终使用亚洲开发银行成员正确的名称和缩写，包括引文和参考文献中的任何变化或不准确都应根据其正确的名称加以解读。

在此书中指称或引用某个特定版图或地理区域时，或使用“承认”“国家”等词时，不代表亚洲开发银行研究院意图对该版图或区域的法律地位或其他地位进行任何评判。

未经申请并得到亚洲开发银行研究院书面同意，使用者严禁出于商业目的再出售、再传播，或创作衍生作品。

亚洲开发银行研究院使用“中国”指称中华人民共和国，“香港”指称中国香港，“韩国”指称大韩民国。

注：本书中，“\$”代表美元。

编著者简介



相泽俊明 (Toshiaki Aizawa), 亚洲开发银行研究院副研究员

马蒂亚斯·赫布尔 (Matthias Helble), 亚洲开发银行研究院经济学家

克里斯蒂安·希尔贝尔 (Christian Hilber), 伦敦政治经济学院教授

金京焕 (Kyung-Hwan Kim), 韩国国土交通部副部长

小林正宽 (Masahiro Kobayashi), 日本住宅金融支援机构总经理

李惊 (Jing Li), (香港) 恒生管理学院助理教授

朴美仙 (Miseon Park), 韩国人居环境研究院副研究员

潘淑莹 (Sock-Yong Phang), 新加坡管理大学教授

乔蒂·拉奥 (Jyoti Rao), (澳大利亚) 墨尔本大学博士研究生

奥利维尔·尚尼 (Olivier Schöni), (德国) 波恩大学博士后研究人员

皮尤什·蒂瓦里 (Piyush Tiwari), (澳大利亚) 墨尔本大学教授

吉野直行 (Naoyuki Yoshino), 亚洲开发银行研究院院长

前 言



在过去的三十多年里，亚洲实现了举世瞩目的经济增长，数以亿计的人摆脱了贫困。然而，尽管经济增长势头强劲，许多亚洲国家的住房条件仍然不够完善。

亚洲是城市化的后来者。在三十多年前，不到 1/3 的亚洲人生活在城市区域，直到今天，也有一半人生活在城市当中。除了非洲以外，世界上所有地区的城市化率都已经超过了 70%。在可预见的未来，城市化的趋势仍将继续推进。联合国预计亚洲的城市化率将在 2050 年达到 64%。

亚洲目前的城市居民数量在 20 亿人以上，超过了世界上任何一个地区。到 2050 年，亚洲的城市居民数量可能会接近 33 亿。不断增加的城市居民数量意味着城市区域每年需要为较大规模的新居民提供住房。亚洲开发银行研究院（the Asian Development Bank Institute, ADBI）估计，按照现在的城市化推进速度，亚洲每天有 12.7 万人进入城市区域。

整个亚洲都迫切需要提供适足且负担得起的住房。经济增长伴随着持续推进的城市化，使亚洲不断壮大的中产阶层对住房的需求与日俱增，但是住房供应跟不上需求的增加，由此导致土地、劳务和建筑材料的价格都快速上涨。而且，获得住房还需要融资渠道。在许多亚洲国家，中低收入家庭一般都缺乏获得正规金融机构融资的渠道。结果，亚洲很大一部分人口仍然难以获得住房。对于低收入群体而言，这些问题演变为城市贫民窟的扩张，而不是居住条件的改善。

不适当的住房条件带来的影响是多重的。在科学研究文献中已有实证表明，健康状况不佳与住房不足紧密相关。获得饮用水和卫生设施对提高健康水平同样重要。而且，文献还论证了住房不足与教育水平较低之间的关联

性。最后，获得住房是各个国家福利体系中的一项重要内容。

在亚洲，提供负担得起且适足的住房的挑战并不是新近才出现的。过去四十多年，该地区的各个国家政府都尝试了很多干预政策。伴随着经济迅速增长，一些国家改善了大量市民的居住条件。通过实施贫民窟改造方案，在过去二十多年里，亚洲城市人口中生活在贫民窟中的人口比例已经下降了。然而，由于人口快速增长，生活在贫民窟中的人口绝对数量还是有所增加。因此，提高获得负担得起且适足的住房机会仍然是亚洲大多数政府将面临的一项重要任务。

本书致力于为解决住房挑战提供新知识。本书研究了几个发达国家的经验，这些国家早先就面临城市人口快速增长带来的住房挑战。这些国家的经验和教训能给当前的政策制定者提供宝贵的借鉴。尽管各国国情有差异，但是一些原则是通用的，包括：（1）取消供给侧的约束以促进住房市场发展；（2）让更多居民能获得住房融资，同时要避免过度借贷或者将私营机构挤出市场；（3）在确保负担得起的同时要持续提升居住品质。

本书是由位于东京的亚洲开发银行研究院牵头亚洲内外的顶尖住房政策专家合作研究的成果。主编是亚洲开发银行研究院院长吉野直行（Naoyuki Yoshino）和该院经济学家马蒂亚斯·赫布尔（Matthias Helble）。这是亚洲开发银行研究院在住房政策领域的第一本著作。我相信该书将有助于亚洲地区的政策制定者在住房领域做出更好、更明智的决策，从而有利于提升亚洲人民的福祉。



中尾武彦

（Takehiko Nakao）

亚洲开发银行行长

缩略词



英文缩写	英文全称	中文译名
ARRA	American Recovery and Reinvestment Act	美国复苏与再投资法案
BPL	below the poverty line	低于贫困线
CPF	Central Provident Fund	(新加坡)中央公积金
CPI	consumer price index	消费价格指数
CRH	Cheap Rental Housing	廉租房
DTI	debt-to-income	债务收入比率
ECH	Economic and Comfortable Housing	经济适用住房
EWS	economically weaker section	(印度)经济脆弱群体
FILP	Fiscal Investment and Loan Program	(日本)财政投融资体制
FY	fiscal year	财政年度
GDP	gross domestic product	国内生产总值
GFI	government financial institution	政府融资机构
GHLC	Government Housing Loan Corporation	(日本)住宅金融公库
HAMP	Home Affordable Modification Program	(美国)房贷负担可调整计划
HATA	Housing Assistance Tax Act	(美国)住房补助税收法案
HDB	Housing & Development Board	(新加坡)建屋发展局
HDFC	Housing Development Finance Corporation	(印度)住房开发金融公司
HHF	Hardest-Hit-Fund(program)	(美国)重创基金(项目)
HIG	high-income group	高收入群体
HOS	Home Ownership Scheme	(中国香港)居者有其屋计划
HPF	Housing Provident Fund	住房公积金
HPI	house price index	住房价格指数
HUDCO	Housing and Urban Development Corporation	(印度)住房和城市开发公司
JHC	Japan Housing Corporation	日本住房公团
JHF	Japan Housing Finance Agency	日本住房金融支援机构

续表

英文缩写	英文全称	中文译名
JNNURM	Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission	(印度)贾瓦哈拉尔·尼赫鲁全国城市复兴计划
km ²	square kilometers	平方公里
LBS	Lease Buyback Scheme	(新加坡)屋契回购计划
LGU	local government unit	地方政府部门
LIG	lower-income group	低收入群体
LTV	loan-to-value	贷款价值比率
m ²	square meters	平方米
MBS	mortgage-backed securities	抵押贷款支持证券
MDO	mortgage debt outstanding	未偿还的抵押贷款债务
MHA	Making Home Affordable(program)	(美国)房贷可负担方案
MHUPA	Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation	(印度)住房和城市扶贫部
MID	mortgage interest deduction	扣减抵押贷款利息
MIG	middle-income group	中等收入群体
MOLIT	Ministry of Land ,Infrastructure ,Transport and Tourism	(日本)国土交通省
MPCE	monthly per capita expenditure	每月人均支出
MRD	monthly rental with deposit	每月租金与押金
NHB	National Housing Bank	(印度)国家住房银行
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development	经济合作与发展组织
PAP	People's Action Party	(新加坡)人民行动党
PIR	price-income ratio	价格收入比
PLS	private label securities	普通商业机构发行的住房抵押贷款支持证券
PRC	People's Republic of China	中华人民共和国
PRH	public rental housing	公共租赁住房
RAY	Rajiv Awas Yojana	(印度)拉吉夫城市住房工程计划
SHI	Second Home Initiative	(瑞士)第二住所倡议计划
SOE	state-owned enterprise	国有企业
SPR	Singapore permanent resident	新加坡永久居民
TMHD	Two-Million Housing Drive	(韩国)两百万套住房运动
TPS	Tenants Purchase Scheme	(中国香港)租者置其屋计划
UDC	Urban Development Corporation	(日本)都市开发公团
UK	United Kingdom	英国
ULB	urban local body	(印度)城市地方机构
UR	Urban Renaissance Agency	(日本)都市更新机构
US	United States	美国

导 言

1

吉野直行 马蒂亚斯·赫布尔

对每个人而言，衣食住行都是生活的基本需要。受益于经济快速增长以及贸易开放，亚洲新兴经济体的大多数居民现在都能满足前两种需要。毕竟，亚洲当前的人均 GDP 是 1990 年的 4 倍多。然而，在这几种基本需要中，获得适足的住房对许多亚洲居民而言仍然是难以实现的。本书旨在分析亚洲国家在住房领域面临的各种挑战，并提出了一些新颖的应对之策。

过去的三十多年，亚洲国家能实现强劲的经济增长，原因来自多个方面。一些亚洲经济体改善了宏观经济政策，推行了卓有成效的出口导向发展战略，快速融入了国际市场。进入 21 世纪以来，亚洲经济体成功地加入了区域和全球生产网络，并将亚洲建设成为全球制造中心。同时，城市化也促进了经济增长。在 20 世纪 90 年代初，亚洲国家只有 1/3 的人口生活在城市地区，而在目前，该比例已升至一半左右。这种快速增长背后的机制相当简单。城市地区对廉价劳动力的需求超过了供给，使得大量劳动力从农村地区迁徙至城市。由于城市地区制造业和服务业的生产率通常比农业部门更高，所以亚洲国家的城市化进程推动了该区域的经济增长。另外，城市地区产业集群的发展被证实在经济方面是非常有效率的，尤其在交通运输成本、外包和溢出效应方面发挥重要作用的一些产业。与此同时，城市化进程会自我强化，因为相比农村地区，城市的工资收入一般更高，生活水平也更高。

然而，亚洲国家快速的城市化进程并非没有问题。城市地区通常会面临环境恶化、污染严重以及交通堵塞等问题。对城市居民而言，当前最为迫切的挑战之一在于能否获得适足且负担得起的住房。快速城市化一般会引起住

2

房需求的急剧增加，但住房供应总是跟不上需求。而且，城市地区的土地总是有限的，这也会造成房价快速上涨。还有不利因素就是有一部分地区的城市化缺乏规划，导致涌现出了一些居住条件非常恶劣的贫民窟。

能够提供负担得起且适足的住房将成为该区域公平和可持续发展的基石。恶劣的居住条件的负面影响是显而易见的，包括身体不佳、教育水平低以及负面的社会溢出效应。

本书内容安排如下：我们首先提出了一个理论框架，将住房市场的主要特征进行概念化。该模型可以分析和模拟政府出台的各类干预政策，以此作为一个有意义的参照点。在本书的第二部分，我们研究了9个发达国家的住房政策，目的在于让读者了解这些发达国家制定和执行住房政策的一些经验和教训，从而为亚洲新兴经济体提供可资借鉴的视角和指导。

对这9个经济体的挑选有以下3个标准。首先，我们对有较长住房政策发展历史并且资料齐全的经济体更为感兴趣。其次，这些经济体的住房政策在国际学术文献中已被研究过，这会使我们的结论具有坚实的经验依据。最后，我们希望能将亚洲一些最发达的经济体——日本、韩国和新加坡，以及两个最大的国家——中国和印度纳入其中。当然亚洲的其他国家也满足前两个要求，但是本书并不能详尽无遗，我们的主要目的是从理论和实践两个方面全面认识各种住房政策的机制。

如果不是以全面协调的方式进行设计，哪怕是最好的住房政策都无法取得成效。住房政策不仅与其他公共政策相互关联，而且要依靠许多干预性的公共政策。比如，每个家庭都需要供水、用电以及卫生服务；新建住宅需要与公路网络相连，如果有可能，还需要与公共交通网络相连；而且新的住宅区应该提供基本服务设施，如医疗卫生和教育。对政策制定者而言，增加就业机会也是需要重点考虑的问题。与此同时，住房政策也会对实现其他政策领域的目标发挥作用。比如，提高住房的建筑节能水平有助于减少电力消耗和温室气体排放，因而住房政策成为实现节能环保目标的一项内容。另外一个例子就是住房政策要求所有的住宅都满足一定的安全和质量标准，这会提高健康水平，同时能防止建造不符合标准的住房。最后，住房政策能否成功的关键因素之一就是法律框架。比如，不确定的土地产权可能阻碍潜在的房东建造住房。再一次声明，本书无意穷尽所有的关联机制，我们只聚焦住房政策本身。当然，我们的国别研究清楚地表明，在制定和执行住房政策时，与其他政策领域的关联是非常重要的考量因素。

章节概览

本书开篇由吉野直行 (Naoyuki Yoshino)、马蒂亚斯·赫布尔 (Matthias Helble) 和相泽俊明 (Toshiaki Aizawa) 合著。该章的主要目的是概述经常实施的几种住房政策,并阐述其经济效应。为便于分析,几位作者首先针对自有住房和租赁住房引入了一个简单的两阶段住房需求模型,然后增加了一个标准的存量—流量住房供给模型。借助这个模型化框架,几位作者解释了各种住房政策对供给与需求的定性影响。仍是由这几位作者合写的第二章运用第一章中所引入的两阶段住房需求模型,对不同住房政策的效应做出定量估测。该章在成本不变的假设下,评估了不同住房政策的影响。数值模拟表明,从成本效益角度来说,对于自有住房最有效的需求侧政策是降低抵押贷款利率;而对承租户来说,现金补贴优于租赁补助。

本书第二部分包括由小林正宽 (Masahiro Kobayashi) 撰写的有关日本住房政策的一章。二战后,日本面临严重的住房短缺,政府采取了一系列政策刺激住房供应。随着经济快速增长,存量住房的修复工作快速推进,许多日本人得以成为房主。然而,在 20 世纪 80 年代末,住房价格的快速上涨导致房地产泡沫不断膨胀,最终在 20 世纪 90 年代初破灭。房地产泡沫的破灭不仅重创了实体经济,而且使日本民众一直缺乏重振经济的信心。提升住房品质是当前日本住房政策的重要内容。与此同时,日本政府也试图平衡新建住房与盘活存量住房之间的关系。

由金京焕 (Kyung-Hwan Kim) 和朴美仙 (Miseon Park) 合作撰写的章节,回顾并评价了韩国过去几十年的住房政策。他们描述了住房政策是如何应对不断涌现的新挑战的,比如住房短缺、住房品质问题以及住房困难群体的福利问题。两位作者发现,幸亏在 20 世纪 80 年代以后持续大规模地供应新建住房,这才在较短时期内解决了住房的绝对短缺问题,并显著改善了整体居住条件。然而,该章提出韩国住房政策仍然有一项重要任务亟待完成,那就是提高低收入家庭和弱势群体的住房福利。韩国住房政策的一个显著特征就是在政府广泛干预的框架内让私营部门积极参与。政府在很多方面都发挥关键作用,包括建立公共部门的制度和法律框架,提供可开发的土地,分配住房资源给目标群体。根据作者的分析,韩国住房政策正面临着人口和社会经济变化带来的全新挑战。

由潘淑莹 (Sock-Yong Phang) 和马蒂亚斯·赫布尔 (Matthias Helble) 合作撰写的章节分析了新加坡的住房政策。新加坡住房体系最显著的特征是 3/4 的存量住房由建屋发展局 (the Housing & Development Board, HDB) 建造, 家庭购房获得中央公积金 (Central Provident Fund, CPF) 储蓄的资助。因而, 新加坡的住房自有率在 90% 左右, 是市场化程度最高的国家之一。该章描述了在不同的经济发展阶段, 新加坡政府如何应对各种住房问题。20 世纪 60 年代, 为缓解严重的住房短缺问题, 建立了一个统一的土地与住房供应和融资体系。20 世纪 90 年代, 面临的主要挑战是对老旧住房进行更新, 并为建屋发展局的住房交易建立一个市场。此时, 还推行了住房补助方式的补贴政策。近期面临的主要挑战是遏制投资和投机需求、日益加剧的收入不平等以及人口老龄化等问题。为此, 政府特意出台了面向住房补助的宏观审慎政策, 并提出了帮助老年人将其住房产权进行货币化处置的计划。该章还分析了住房政策的几项关键内容, 包括土地收储、建屋发展局与中央公

5 积金体系、市场的作用、对住房市场的干预、种族融合计划 (the Ethnic Integration Scheme)、屋契回购计划 (the Lease Buyback Scheme), 并总结了一些可资其他国家吸取的教训。

由克里斯蒂安·希尔贝尔 (Christian Hilber) 和奥利维尔·尚尼 (Oliver Schöni) 合作撰写的章节分析了欧美三个发达国家——瑞士、英国和美国的住房市场及当前的住房政策。两位作者聚焦于这三个国家, 主要是因为它们有各不相同的制度背景。英国的特征是财政集权和非常严格的规划体系。两位作者的研究表明, 这种有些死板的制度设计使住房供应根本无法对住房价格的波动做出反应, 从而导致了非常严重的住房支付能力危机和住房短缺问题, 尤其是对年轻人而言。英国住房政策的关键内容被称为“购房援助计划” (Help-to-Buy), 由于只注重刺激住房需求, 所以难以缓解可支付能力方面的危机。因为在不增加住房供应的情况下, 增长的住房需求只会推高房价。瑞士的特征是财政分权和相当宽松的分区体系, 这两者都会促进住宅开发。但是, 这种特征的国家所面临的主要挑战是城市的蔓延扩张和租金的快速上涨, 而且鲜有成功应对的案例。最后, 美国的特征是财政联邦主义。不同城市对土地使用限制的松紧程度差异很大。全美国相同的重要政策导向是促进住房自有, 为此, 较为关键的政策是扣减抵押贷款利息 (the mortgage interest deduction, MID)。该章的作者分析了这一政策在经济较发达和土地利用被严格管制的城市区域是如何被逆转

的，因为它推高了房价。扣减抵押贷款利息的政策只提高了实行土地利用宽松管制的城市区域的高收入家庭的住房自有率，促进住房自有的政策在全国的净效用几乎为零。该章的作者认为，对住房政策的评价高度依赖于当地住房市场的财政和管制环境。在实行严格管制或者供应非常刚性的市场中，类似扣减抵押贷款利息或“购房援助计划”的刺激住房需求政策注定会失效。

在本书的第三部分，皮尤什·蒂瓦里（Piyush Tiwari）和乔蒂·拉奥（Jyoti Rao）分析了印度的案例，指出该国在建立住房政策、项目和制度方面都拥有悠久的历史。然而，由于未能配置适当的资源，这些政策和制度在缓解住房短缺方面的作用已经非常有限。2011年，印度的住房短缺量估计在5100万套左右。该章认为，要缓解印度的住房短缺问题，迫切需要搭建住房体系的基础：（1）将住房纳入宪法权利；（2）解决不明确的土地所有权及随后的索赔问题；（3）为保障性住房项目配置适当的金融资源；（4）为提高所有收入阶层的住房支付能力设计有效的政策工具；（5）解决市场 6 分割问题，目前这种分割局面只迎合了信用可靠的客户的住房需求，而忽视了中低收入群体日益增长的住房需求。该章作者认为，印度在住房方面拥有较为全面的机构、政策和市场框架，但需要配备适当的资源，使之能为所有人提供住房。

由李惊（Jing Li）撰写的章节分析了中国（包括香港地区）的住房市场与住房政策。由于有限的土地供应，两个市场（内地和香港地区）都面临住房的负担能力问题，但解决方案各有不同。作者阐述了香港地区采取了一种“地铁加物业开发模式”（a Railway and Property Development Model），使政府与开发企业在城市区域紧密合作，而大多数绿化带和周边岛屿则开发不足。与之相对，中国内地承诺维持基本农田的底线，但由于地方政府出于财政约束和经济增长的考虑，常常会打破该项承诺。在这种背景下，该章进一步剖析了经济和制度的差异将如何影响住房市场的发展，以及在不同制度和体系中住房政策的运转情况。两个市场中住房政策的目标和效果与其社会福利体系相吻合：香港地区倾向于老年人和低收入人群，而内地更加关注年轻人和高收入人群。所运用的政策工具也有差异：香港地区通过提供住房补贴帮助租赁公屋的居民成为房东，而内地则通过住房公积金，扣减抵押贷款利息，这是获得自有住房的有效措施。

住房政策矩阵

7 本书提供了住房政策的一种概要。表 I.1 概述了本书所研究的各种住房政策，既有需求侧和供给侧政策，也有针对自有住房（第二列）和租赁住房（第三列）政策。对于自有住房的相关政策，我们首先列出了试图促进住房自有的措施（标有加号），比如从所得税中扣减抵押贷款利息。然后列出了意在抑制住房需求的措施（标有减号），比如对购买住房征收房产税。至于提升品质标准的政策，既有可能通过提出更高的标准而促进住房自有，也有可能因为成本更高而产生抑制作用。对于住房租赁市场，我们列出了所有能使租赁更具可负担性的政策。比如，政府可能会决定向承租户提供租赁补贴。对于供给侧，本书分析了六项政策，既涉及自有住房市场，也有关涉住房租赁市场的政策。

表 I.1 住房需求侧和供给侧政策概要

	自有住房市场	住房租赁市场
需求侧	+ 对购买住房提供现金补助	+ 固定数额的现金补贴
	+ 住房补贴	+ 租赁补贴
	+ 降低抵押贷款利率	+ 租赁凭证
	+ 从所得税中扣减抵押贷款利息	+ 住房券
		+ 租金管制
	± 提升品质标准	
	- 对购买住房征收房产税	
	- 管制贷款价值比率(LTV)和债务收入比率(DTI)	
	- 限制新购房行为	
供给侧	+ 公共住房	+ 公共住房
	+ 向供应主体提供补贴	+ 向供应主体提供补贴
	• 提升品质标准	+ 改造贫民窟

资料来源：作者。

表 I.2 和 I.3 用矩阵方式分析了本书所涵盖的经济体的主要住房政策。矩阵的第一列列出了具体的住房政策；第一行描述了该政策是供给侧还是需求侧的政策；接下来的几行简述了各种政策的优点和缺点；最后列举了该政

策在本书所涉及经济体中的应用情况。比如，在韩国，低收入群体有资格获得住房券以降低租金支出。住房券不是没有缺点，比如可能会被用作他途，而不是支付租金，也有可能加重公共预算负担。表 I.2 和 I.3 对本书的案例中所使用的主要政策工具提供了一个简要概述。

表 I.2 促进住房自有的相关政策

8

政策	住房的现金补助和住房补贴	降低抵押贷款利率	从所得税中扣减抵押贷款利息	提升品质标准	住房建设或土地供应
需求侧/供给侧	需求侧			需求侧/供给侧	供给侧
优点	减少家庭的住房成本； 操作简便且容易理解	降低购买住房的融资成本； 增强竞争力	降低购买住房的融资成本	提高生活标准和耐久性； 有助于环境政策	加快住房建设； 确保住房质量
缺点	现金补助可能用于其他目的； (需设立)资格标准； 财政负担	挤出私营银行和投资者； 增加家庭的债务； 财政负担	对低收入群体缺乏有效性； 增加家庭的债务； 财政负担	对家庭和政府而言有执行成本； 使低收入群体更加负担不起住房	超出供应能力的范围； 缺乏多样性； 财政负担
国家示例	韩国、新加坡	日本、韩国	美国、日本	日本、韩国	日本、韩国、新加坡

资料来源：作者。

表 I.3 支持低收入承租户的住房政策

9

政策	租赁凭证	住房券	租金管制	公共住房	补贴供应者
需求侧/供给侧	需求侧		需求侧/供给侧	供给侧	
优点	增加住房消费； (对业主)鼓励维护	给家庭更多选择权； (对业主)鼓励维护	减轻租金负担	缓解住房短缺； 保证最低(居住)标准	加快住房建设； 缓解住房短缺
缺点	没有动力去寻找更廉价的住房； 财政负担	补贴可能被用于其他目的； 财政负担	过度需求； 对新建租赁住房的激励太小； 低效率配置(资源)	限制家庭的选择； 挤出私营供应者； (设立)资格条件	过度投资； 财政负担
国家示例	美国	韩国、美国	瑞士、美国	日本、英国	印度

资料来源：作者。