

公共租赁住房配租机制研究

GONGGONG ZULIN ZHUFANG
PEIZU JIZHI YANJIU

胡晶晶 / 著

 人民出版社



公共租赁住房配租机制研究

GONGGONG ZULIN ZHUFANG
PEIZU JIZHI YANJIU

胡晶晶 / 著



人民教育出版社

责任编辑: 陈 登

图书在版编目 (CIP) 数据

公共租赁住房配租机制研究 / 胡晶晶 著. — 北京: 人民出版社, 2017.7

ISBN 978-7-01-017911-7

I. ①公… II. ①胡… III. ①租房-社会保障制度-研究-中国 IV. ①D632.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 166209 号

公共租赁住房配租机制研究

GONGGONG ZULIN ZHUFANG PEIZU JIZHI YANJIU

胡晶晶 著

人民出版社 出版发行

(100706 北京市东城区隆福寺街 99 号)

涿州市星河印刷有限公司印刷 新华书店经销

2017 年 7 月第 1 版 2017 年 7 月北京第 1 次印刷

开本: 710 毫米 × 1000 毫米 1/16 印张: 15

字数: 215 千字

ISBN 978-7-01-017911-7 定价: 36.00 元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街 99 号

人民东方图书销售中心 电话: (010) 65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书, 如有印制质量问题, 我社负责调换。

服务电话: (010) 65250042

目 录

第一章 绪 论	1
第一节 研究背景与意义	1
一、研究背景	1
二、研究意义	3
第二节 相关概念的界定及说明	4
一、公共租赁住房	4
二、公共租赁住房配租机制	6
第三节 国内外研究综述	8
一、国内研究综述	8
二、国外研究综述	14
第二章 建立公共租赁住房配租机制的功能、目标和原则	18
第一节 建立公共租赁住房配租机制的必要性和功能	18
一、建立公共租赁住房配租机制的必要性	18
二、建立公共租赁住房配租机制的功能	19
第二节 建立和完善公共租赁住房配租机制的主要目标和 基本原则	22
一、建立和完善公共租赁住房配租机制的主要目标	22
二、建立和完善公共租赁住房配租机制的基本原则	22

第三章 主要市场经济国家及地区的公共住房配租政策及经验启示 27

第一节 经济发达国家和地区公共住房的配租政策	27
一、美国公共住房的配租政策	27
二、英国社会住房的配租政策	40
三、荷兰社会住房的配租政策	50
四、澳大利亚社会住房的配租政策	61
五、新西兰社会住房的配租政策	69
六、日本公共住房的配租政策	74
第二节 新兴工业化国家和地区公共住房的配租政策	84
一、新加坡组屋的配租政策	84
二、韩国公共住房的配租政策	90
三、中国香港地区公屋的配租政策	97
第三节 主要市场经济国家及地区公共住房配租政策对 中国的启示	106
一、关于管理机构	106
二、关于准入条件	107
三、关于租金与补贴	109
四、关于配租程序	111
五、关于退出管理	114

第四章 中国公共租赁住房配租制度的现状及存在的主要问题 117

第一节 中国主要城市公共租赁住房配租制度的现状	117
一、公共租赁住房配租的管理主体	117
二、公共租赁住房的配租对象	119
三、公共租赁住房租金及租金补贴	126
四、公共租赁住房的配租程序	136
五、公共租赁住房的退出管理	145

第二节 中国主要城市公共租赁住房配租制度存在的主要问题	151
一、配租管理主体存在的主要问题	151
二、配租对象存在的主要问题	152
三、租金及租金补贴存在的主要问题	154
四、配租程序存在的主要问题	157
五、退出管理存在的主要问题	158
第五章 中国公共租赁住房的配租机制研究	163
第一节 中国公共租赁住房配租管理体制	163
一、中国公共租赁住房配租管理的基本原则	163
二、建立和完善中国公共租赁住房配租管理体制的基本构想	165
第二节 中国公共租赁住房的配租对象	167
一、公共租赁住房准入指标体系建立的原则	167
二、公共租赁住房准入指标的选择	168
三、中国公共租赁住房配租对象的确定	173
第三节 中国公共租赁住房的租金及补贴的设定模式	176
一、关于公共住房租金设置目标的理念变迁	177
二、公共租赁住房租金设定的几种主要模式	181
三、中国公共租赁住房的租金及补贴的设定模式	186
第四节 中国公共租赁住房的配租程序	193
一、公共租赁住房轮候排序综合评价指标体系设计	193
二、公共租赁住房配租分配的匹配机制	201
三、中国公共租赁住房的配租程序	206
第五节 中国公共租赁住房退出管理制度	210
一、中国公共租赁住房退租管理的主要难点	210
二、中国公共租赁住房退出管理制度设计	213
参考文献	220

第一章 绪 论

第一节 研究背景与意义

一、研究背景

住房作为人类生存发展最基本的物质条件之一，是人类生存和发展的基本权利和需要。住房保障是重要的民生工程，是社会保障体系的重要组成部分，已经成为了一个关系到经济发展和社会稳定的重要问题。

1998 年国务院发布的《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》标志着以市场化、货币化、商品化为基本导向的城镇住房制度改革全面启动。以市场化为取向的住房制度改革在解决住房资源配置效率方面取得了重大进展，较好地满足了多样化的居民家庭住房需求。但是，由于种种先天、后天的因素，居民收入状况是千差万别的，对于广大中低收入阶层特别是贫困阶层来说，仅靠市场机制自身的收入无法满足住房需求，市场机制无法解决其住房问题。因此，在实行住房制度改革以来，中国政府为了改善中低收入居民的居住条件已经采取了一系列措施，比如，建立旨在解决中低收入阶层住房问题的经济适用房制度和旨在解决低收入阶层住房问题的廉租住房制度等，取得了一定成效。但是，随着中国城市化进程的不断加快，工业和人口快速向城市集中，城市土地和住房

的需求不断增加,推动了土地价格和住房价格的快速上涨,使相当一部分中低收入居民家庭难以依靠自身的力量在市场机制下解决住房困难问题。

在此背景下,政府越来越重视发展公共租赁住房,将租赁型保障性住房作为解决住房困难问题的一个非常重要的途径。2010年6月,中华人民共和国住房和城乡建设部等七部委发布了《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》^①,在政策层面明确了公共租赁住房作为住房保障体系重要组成部分的地位,提出了发展公共租赁住房制度的基本思路、主要原则和发展措施。各地方政府也根据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》的要求陆续制定了本地的相关管理办法。

截至目前,全国许多城市已经大规模建设了一批公共租赁住房。2011年通过的《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出:未来5年“城镇保障性安居工程建设3600万套”,并且明确指出“对城镇低收入住房困难家庭,实行廉租住房制度。对中等偏下收入住房困难家庭,实行公共租赁住房保障”。^②截至2011年10月底,全国城镇保障性安居工程开工已超过1000万套,其中大部分是公共租赁住房。^③2012年,全国计划新增公共租赁住房230万套,为支持各地区完成这一任务,同年5月,财政部会同住房和城乡建设部下达了2012年中央补助公共租赁住房专项资金660亿元。^④在各地大规模建设公共租赁住房的同时,公共租赁住房制度建设却相对滞后,公共租赁住房建设资金的来源、保障对象界定、配租模式、后期管理等方面的制度设计还存在许多问题。随着公共租赁住房制度的运行,各种矛盾和问题将逐渐凸显,不仅可能会对公共租赁住房的保障

① 《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》,2010年6月13日,见 http://www.gov.cn/gzdt/2010-06/13/content_1627138.htm。

② 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》,2011年3月16日,见 http://www.gov.cn/2011lh/content_1825838.htm。

③ 《全国保障房开工已超1000万套实现年初计划目标》,2011年11月11日,见 <http://finance.sina.com.cn/g/20111111/170510800860.shtml>。

④ 《中央财政下达2012年补助公共租赁住房专项资金660亿元》,2012年5月24日,见 http://www.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/caizhengxinwen/201205/t20120524_653823.html。

功能带来消极影响,还可能会产生一系列新的社会矛盾。

应该说,现有的公共租赁住房制度设计在建设环节的规定相对比较完整,但在租赁环节还有很多方面的问题缺乏考虑或存在很大争议,例如,配租对象、配租模式、租金及补贴标准、退出机制等等。若这些问题不能在制度设计中得到妥善处理,不仅会影响公共租赁住房制度的运行效率,也容易滋生寻租等腐败行为。可以说,公共租赁住房的配租机制不仅关系到住房保障分配的公平性,也关系到住房保障资源利用率和社会公平,它将成为决定公共租赁住房 and 住房保障能否可持续发展的关键。2012年,时任国务院副总理李克强亲自主持保障性住房分配工作座谈会,指出“公平分配是保障性安居工程成败乃至持续发展的生命线”^①。可见,建立科学、合理、高效的公共租赁住房配租机制已经成为保障性住房管理面临的迫切任务。对公共租赁住房的配租机制进行专门、系统的研究具有重要的现实意义和实践价值。

二、研究意义

(一) 理论意义

有关公共租赁住房配租机制的研究在理论界尚处于起步阶段,缺乏系统、深入的研究分析,目前的许多探索大都集中在实践领域,因而对公共租赁住房配租机制的概念、特征、地位、具体操作等均没有一个统一的说法,并且在认知上还存在不少分歧,这种局面对于实践工作的开展无疑是很不利的。因此,在理论上对公共租赁住房的配租机制进行专门系统的研究,可以促进公共租赁住房理论的发展和完善,有助于更好地指导实践。同时,公共租赁住房作为住房保障和社会保障的重要组成部分,对其

^① 《李克强主持保障性住房公平分配工作座谈会并讲话》,2012年2月7日,见 http://www.gov.cn/lidhd/2012-02/07/content_2060768.htm。

体系的研究对于促进和完善住房保障和社会保障相关理论无疑也具有重要意义。

（二）实践意义

安居才能乐业，公共租赁住房制度的完善是解决中低收入阶层住房问题的主要途径之一。公共租赁住房政策的实施效果直接关系到国家住房保障体系的完善，关系到社会的和谐稳定、人民的安居乐业，关系到中等偏下收入阶层的切身利益，因此，对公共租赁住房政策进行研究具有很强的现实意义。公共租赁住房配租机制的研究，直接关系到公共租赁住房的分配及管理问题，这正是整个公共租赁住房保障制度建设方面的重要一环。因此，对其进行专门和系统地研究，不仅对于指导公共租赁住房的配租实践、促进配租公平、提高配租效率、推动公共租赁住房的可持续发展有重要的现实意义，而且可以促进公共租赁住房管理制度的建设和完善，同时，也可以为政府部门制定合理的公共租赁住房配租政策提供有益参考。

第二节 相关概念的界定及说明

一、公共租赁住房

（一）公共租赁住房的产生及发展

随着住房保障制度的逐步完善，一些城市在实践中都对除了廉租住房之外的其他类型的租赁型保障性住房进行了尝试，比如，租赁型经济适用住房、经济租赁住房、公共租赁住房等，但都没有在全国范围内得到大规模的推广。2009年3月11日的住房和城乡建设部新闻发布会上，有人问：对既买不起经济适用房又不够廉租房条件的“夹心层”，政府又如何解决？时任住建部副部长齐骥给出的回答是：要加快公共租赁住房的建设。直到这

时,“公共租赁住房”才作为一类新的保障性住房形式在全国范围内登上政策舞台。2010年6月12日,由住房城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》正式对外发布,旨在解决城市中等偏低收入家庭住房困难。该《意见》首次给出了公共租赁住房的官方定义,即“由政府提供的面向城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员出租的保障性住房”^①。2012年7月,《公共租赁住房管理办法》正式开始实施。从公共租赁住房的产生背景和官方给出的定义来看,在“公共租赁住房”这一概念提出的初期,政府只是将其视为与经济适用住房和廉租住房并立的、专门解决新就业职工等夹心层群体住房困难的一个保障性住房产品。

廉租住房和公共租赁住房作为保障性住房的重要组成部分,对满足城镇中低收入住房困难群体的基本住房需要发挥了重要作用。但是,在两者并立运行的过程中也遇到了一些问题:第一,这两类住房在本质上都属于租赁型的保障性房,但是保障群体却有差异,不同的保障对象需要分别申请、分别排队,一些申请人难以弄清自己究竟适用哪种保障方式,导致申请不够方便。第二,有些地区的廉租住房或公共租赁住房的房源在满足了其规定的保障对象需求后仍有剩余,但是受限于两项制度准入门槛、保障标准等不同,不能够调剂使用,在一定程度上造成了住房保障资源的闲置浪费。第三,对于那些因收入等发生变化而需要从廉租住房保障转换成公共租赁住房保障的保障对象,必须退出原廉租住房保障后再申请新的公共租赁住房保障,反之亦然,这也给保障对象带来了不必要的麻烦。为了解决这些问题,近年来,一些地方在廉租住房和公共租赁住房的统筹建设、并轨运行方面做出了很多有益探索。

2013年12月2日,住建部、财政部、国家发改委发布了《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》(建保〔2013〕178号)。根据该《通知》,

^① 《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》,2010年6月13日,见 http://www.gov.cn/gzdt/2010-06/13/content_1627138.htm。

从 2014 年起,廉租住房将并入公共租赁住房,合并后统称公共租赁住房。廉租住房建设计划将(含购改租等筹集方式)统一并入公共租赁住房年度建设计划,此前已经列入廉租住房建设计划的项目继续建设,建成后全部纳入公共租赁住房进行管理。^①至此,廉租住房已经不再是与经济适用住房和公共租赁住房并立的一种保障性住房,而成为了公共租赁住房的重要组成部分。公共租赁住房已经成为租赁型保障性住房的统称。

(二) 公共租赁住房概念的界定

根据公共租赁住房的发展历程,可以将其含义进行狭义和广义的区分。按照住建部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》,公共租赁住房是指由政府提供的面向城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员出租的保障性住房,这是狭义的公共租赁住房。广义的公共租赁住房则是指政府以实物配租或货币补贴方式向住房困难居民提供租赁优惠政策的住房保障形式。廉租住房、租赁型经济适用住房、经济租赁住房、农民工公寓(集体宿舍)等各类保障性质的租赁住房都应包含在广义的公共租赁住房之中。本书主要是对广义公共租赁住房的配租问题进行研究。

二、公共租赁住房配租机制

公共租赁住房配租机制是指住房保障部门如何将公共租赁住房(或租金补贴)分配给满足条件的申请者的一系列政策制度的总称。它是整个公共租赁住房保障体系的核心,在公共租赁住房保障制度执行之前必须根据各地的客观情况进行确定。主要包括以下几个方面的内容:

^① 《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》,2013 年 12 月 2 日,见 http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbwj_0/jsbwjzfbzs/201312/t20131206_216468.html。

（一）公共租赁住房的配租管理机构

大规模新建公共租赁住房将给公共住房的配租管理带来挑战。公共租赁住房作为保障性住房的一个主要品种，配租管理程序复杂，配租过程中涉及的利益关系众多，因此，政府必须也应当承担公共租赁住房配租管理的责任，在公共租赁住房分配的过程中充分发挥政府的公共服务职能，确保配租能够顺利进行。政府如何设置公共租赁住房的配租管理机构、赋予配租管理机构哪些职责等都是配租管理的重要内容。

（二）公共租赁住房的配租对象

公共租赁住房的配租对象是指哪些家庭（个人）有资格获得公共租赁住房保障。公共租赁住房配租对象的确定直接影响着公共租赁住房制度的保障范围。公共租赁住房属于保障性住房，在住房保障资源有限的情况下，需要对能够享受这一保障的家庭（个人）进行选择。笼统地讲，公共租赁住房的配租对象是存在住房困难的中低收入群体，但全国还没有明确制定一个统一的标准对存在住房困难的中低收入群体进行严格的界定，各省区的界定标准也存在很大的差异。如何确定公共租赁住房的配租对象是公共租赁住房配租机制的一个重要内容。

（三）公共租赁住房的配租模式及不同模式下的配租标准

公共租赁住房的配租模式是指采取什么模式来分配公共租赁住房保障资源。公共租赁住房的配租模式包括实物配租和货币补贴两种类型。实物配租方式是指政府直接建造或者开发商接受政府提供的优惠政策建造，向符合条件的申请人提供符合基本居住功能要求和面积标准的公共租赁住房；货币补贴方式是指政府向符合条件的申请人发放住房租赁补贴或住房优惠券，使其在私人租赁市场上自主选择住房。

公共租赁住房的配租标准是指政府对保障对象实施何种程度的保障，既包括实物配租方式下公共租赁住房的租金水平和租金补贴水平，也包括

货币补贴方式下住房租赁补贴的水平。这些都是公共租赁住房配租机制的核心内容。

（四）公共租赁住房的配租程序

建立一套科学、合理、完善的公共租赁住房配租程序是保障公共租赁住房在全社会范围内公平有效分配的关键。公共租赁住房的配租流程、轮候制度、公共租赁住房与轮候家庭的匹配方式等都是配租程序的重要组成部分。

（五）公共租赁住房的退租管理

政府必须对已经获得公共租赁住房保障的家庭（个人）进行动态化管理，并决定其是否具有继续承租的条件。不符合条件或不再符合条件的承租家庭（个人），必须在一定时期内退出。退租管理是公共租赁住房动态配租机制的重要组成部分。为了保障公共租赁住房制度的顺利运行、实现公共租赁住房存量资源的有效利用和社会公平，必须建立一套行之有效的退租管理机制。

第三节 国内外研究综述

一、国内研究综述

目前国内学者对狭义公共租赁住房的配租机制问题鲜有研究。但从中国的实践来看，廉租房发展已经相对成熟，因此，目前已有的对包括廉租房在内的各类保障性租赁住房配租问题的相关研究成果事实上对公共租赁住房配租机制的研究提供了重要的基础。这些相关研究主要涉及以下方面：

（一）关于配租对象的识别和定位研究

国内大多数学者都主张通过对申请者的收入、住房困难等多项指标的考察来确定其是否能够成为配租对象,但对于这些指标的选择则各有侧重,主要包括以下几种观点:第一,申请者的收入或资产。姚玲珍等(2010)认为在公共租赁住房的基本准入条件中,收入线的确定是最关键的,包括申请家庭的收入和财产状况等。^①第二,申请者的住房困难程度(现有住房面积)。曾国安等(2010)认为廉租住房制度的建立是要解决收入水平低的居民家庭的住房困难,因此居民是否存在住房困难应该作为进入条件中的核心条件。^②第三,申请者的支付能力。学者们衡量支付能力的指标主要包括:住房消费收入比、房价收入比、租金收入比等。褚超乎(2005)认为如果申请者的年还贷额与住房消费之比高于一定的标准就应该成为保障对象。^③郭玉坤(2006)认为确定住房保障对象最好的工具是房价收入比,如果房价收入比高于国际上通行的“6倍”标准,则这类家庭就应该成为住房保障对象。^④还有一些学者(陈杰,2010)不赞成对公共租赁住房划什么准入线,认为公共租赁住房应该向全社会开放,但是在公共租赁住房建设之初,严重供不应求的情况下,一些供应重点还是要优先保障。^⑤

（二）关于配租模式的研究

目前实践中存在的配租模式主要有两种:实物配租和租金补贴。对于

① 姚玲珍、韩国栋:《构建以公共租赁住房为主体的上海新型住房保障体系》,《人才开发》2010年第4期。

② 曾国安等:《廉租住房保障家庭腾退住房运作机制研究》(研究报告),2011年。

③ 褚超乎:《城镇住房保障模式及其在浙江省的应用研究》,博士学位论文,浙江大学企业管理专业,2005年,第92—93页。

④ 郭玉坤:《中国城镇住房保障制度研究》,博士学位论文,西南财经大学产业经济学专业,2006年,第265页。

⑤ 陈杰:《发展公共租赁住房的难点与对策》,《中国市场》2010年第20期。

配租模式的选择,目前学术界主要有三种意见:一是主张政府所承担的福利住房保障应以实物为主。陈予军(2007)认为货币配租是在实物配租的基础上产生出来的一种廉租房形式,不能先于实物配租而存在。在我国现阶段廉租房房源严重不足,地方政府建设廉租房的动力又不足的情况下,应该严格要求地方政府建设一定数量的廉租房。^①二是认为租金货币化补贴优于实物补贴。姚玲珍(2003)认为租金货币补贴优于实物补贴,不仅能够加快廉租房保障体系的建立,也有利于建立轮候配租制度,还能够建立“双困户”分级分批解困机制,并且房源丰富。^②宋博通(2001)在对政府直接投资构建廉租房和发放租金补贴两种方式做了一些数据分析后,也认为后者比前者的效率高,更能节约社会资源。^③康萍(2004)未完全否认实物补贴,但认为对那些低收入住房困难家庭更适合采取现金补贴的方式。^④三是认为实物补贴和租金补贴各有优势,应该根据具体情况进行选择。刘颖(2007)认为应该按照政府廉租住房政策目标的侧重点、住房市场低档存量住房的供给能力、廉租资金供给能力与廉租对象的需求强度来对实物配租和租金补贴进行选择。^⑤

(三) 关于租金确定方式的研究

目前学术界普遍认为保障性租赁住房的租金定价要综合考虑多方面的因素。但对于租金的具体确定方法,不同学者的主张也存在较大差异。刘颖(2007)认为影响“泛廉租住房”配租标准的主要包括廉租住房资金总量、房租负担系数、补贴对象的数量、住房保障面积标准、地方政府的

① 陈予军:《现阶段的廉租房应以实物配租为主》,2007年8月28日,见 http://news.xinhuanet.com/house/2007-08/28/content_6613470.htm。

② 姚玲珍:《中国公共住房政策模式研究》,上海财经大学出版社2003年版,第285—287页。

③ 宋博通:《政府兴建住房与货币补贴比较研究》,《深圳大学学报(理工版)》2001年第3期。

④ 康萍:《我国住房补贴的理论分析和对策研究》,《企业经济》2004年第9期。

⑤ 刘颖:《中国廉租住房制度创新的经济分析》,格致出版社2007年版,第159—165页。

态度和行为等因素。^①曹丽娟(2010)将影响城市公共租赁住房租金标准的因素分为两类:一类是内部因素,包括建设公共租赁住房的总成本和目标利润,公共租赁住房所在区域、交通、配套设施及绿化环境,公共租赁住房的面积、楼层、户型和内部装修设施等三大方面;二是外部因素,包括城市经济、文化的发达程度,城市居民消费水平,公共租赁住房保障对象的收入水平,保障对象的不同租房需求,同区域类似房屋市场租金水平等方面。对于租金标准的具体确定方法,不同的学者的主张也存在较大差异。^②侯本明(1999)建议用收益还原法测算出基本租金,然后加上物业管理费、维修费和税金之和即为廉租房的租金。^③姚玲珍等(2010)认为应该综合运用成本计算法和投资回收法确定租金下限,采用市场比较定位法确定租金上限。^④

此外,还有一些学者设计了保障性租赁住房的租金定价模型,运用相关数据展开初步的实证研究。刘晓君(2005)根据北京、上海、重庆等15个城市的有关数据,用一元线性回归和灰色关联度的分析方法,筛选出了影响租金定价标准因素,按影响程度由大到小依次为市场平均租赁价格、地方财政收入、GDP、城镇居民人均可支配收入、城镇低保优抚人数。^⑤王飞(2009)将影响廉租房租金定价的因素分为两大类:一类是宏观因素(包括国家对廉租房的政策支持与财政投入、国家对房地产市场结构的调节和通货膨胀因素),另一类是微观因素(包括城镇低收入家庭的收入水平和同时期的房地产市场价格因素),并用多元线性回归的方法构建廉租房租金配租定价模型,结果显示城镇低收入家庭的人均收入、同期

① 刘颖:《中国廉租住房制度创新的经济学分析》,格致出版社2007年版,第168—171页。

② 曹丽娟:《关于我国城市公共租赁住房租金标准制定的思考》,《价格理论与实践》2010年第11期。

③ 侯本明:《建立廉租房供应体系,盘活空置商品房》,《城市开发》1999年第9期。

④ 姚玲珍等:《发展中国公共租赁住房机制和对策研究》,载上海社会科学院房地产业研究中心、上海市房产经济学会出版社编:《发展中国公共租赁住房机制和对策研究》,上海社会科学院出版社2010年版,第20—21页。

⑤ 刘晓君:《廉租住房纵览》,中国建筑工业出版社2005年版,第112—120页。