



教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目 十五
课题

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

我国城市住房制度改革研究

——变迁、绩效与创新

A STUDY ON REFORM OF
URBAN HOUSING SYSTEM IN CHINA:
CHANGE, PERFORMANCE AND INNOVATION

高波

等著

中国财经出版传媒集团

经济科学出版社
Economic Science Press

教育部哲学社会科学重大课题攻关项目 

“十三五”国家重点出版物出版规划项目

我国城市住房制度改革研究

——变迁、绩效与创新

A STUDY ON REFORM OF
URBAN HOUSING SYSTEM IN CHINA:
CHANGE, PERFORMANCE AND INNOVATION

高波
等著



中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

我国城市住房制度改革研究：变迁、绩效与创新/
高波等著. —北京：经济科学出版社，2017.5

教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目“十三五”
国家重点出版物出版规划项目

ISBN 978 - 7 - 5141 - 8082 - 4

I. ①我… II. ①高… III. ①城市 - 住房制度改革 -
研究 - 中国 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 128630 号

责任编辑：王红英
责任校对：杨海
责任印制：邱天

我国城市住房制度改革研究

——变迁、绩效与创新

高波等著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100142

总编部电话：010 - 88191217 发行部电话：010 - 88191522

网址：www. esp. com. cn

电子邮件：esp@ esp. com. cn

天猫网店：经济科学出版社旗舰店

网址：http://jjkxcs. tmall. com

北京季蜂印刷有限公司印装

787 × 1092 16 开 25 印张 480000 字

2017 年 5 月第 1 版 2017 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 8082 - 4 定价：63.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换。电话：010 - 88191510)

(版权所有 侵权必究 举报电话：010 - 88191586)

电子邮箱：dbts@ esp. com. cn)

总 序

哲学社会科学是人们认识世界、改造世界的重要工具，是推动历史发展和社会进步的重要力量，其发展水平反映了一个民族的思维能力、精神品格、文明素质，体现了一个国家的综合国力和国际竞争力。一个国家的发展水平，既取决于自然科学发展水平，也取决于哲学社会科学发展水平。

党和国家高度重视哲学社会科学。党的十八大提出要建设哲学社会科学创新体系，推进马克思主义中国化时代化大众化，坚持不懈用中国特色社会主义理论体系武装全党、教育人民。2016年5月17日，习近平总书记亲自主持召开哲学社会科学工作座谈会并发表重要讲话。讲话从坚持和发展中国特色社会主义事业全局的高度，深刻阐释了哲学社会科学的战略地位，全面分析了哲学社会科学面临的新形势，明确了加快构建中国特色哲学社会科学的新目标，对哲学社会科学工作者提出了新期待，体现了我们党对哲学社会科学发展规律的认识达到了一个新高度，是一篇新形势下繁荣发展我国哲学社会科学事业的纲领性文献，为哲学社会科学事业提供了强大精神动力，指明了前进方向。

高校是我国哲学社会科学事业的主力军。贯彻落实习近平总书记哲学社会科学座谈会重要讲话精神，加快构建中国特色哲学社会科学，高校应需发挥重要作用：要坚持和巩固马克思主义的指导地位，用中国化的马克思主义指导哲学社会科学；要实施以育人育才为中心的哲学社会科学整体发展战略，构筑学生、学术、学科一体的综合发展体系；要以人为本，从人抓起，积极实施人才工程，构建种类齐全、梯

队衔接的高校哲学社会科学人才体系；要深化科研管理体制改
革，发挥高校人才、智力和学科优势，提升学术原创能力，激
发创新创造活力，建设中国特色新型高校智库；要加强组织领
导、做好统筹规划、营造良好学术生态，形成统筹推进高校哲
学社会科学发展新格局。

哲学社会科学研究重大课题攻关项目计划是教育部贯彻落
实党中央决策部署的一项重大举措，是实施“高校哲学社会科
学繁荣计划”的重要内容。重大攻关项目采取招投标的组织方
式，按照“公平竞争，择优立项，严格管理，铸造精品”的要
求进行，每年评审立项约40个项目。项目研究实行首席专家
负责制，鼓励跨学科、跨学校、跨地区的联合研究，协同创
新。重大攻关项目以解决国家现代化建设过程中重大理论和
实际问题为主攻方向，以提升为党和政府咨询决策服务能力
和推动哲学社会科学发展为战略目标，集合优秀研究团队和
顶尖人才联合攻关。自2003年以来，项目开展取得了丰硕成
果，形成了特色品牌。一大批标志性成果纷纷涌现，一大批科
研名家脱颖而出，高校哲学社会科学整体实力和社会影响力
快速提升。国务院副总理刘延东同志做出重要批示，指出重
大攻关项目有效调动各方面的积极性，产生了一批重要成果，
影响广泛，成效显著；要总结经验，再接再厉，紧密服务国
家需求，更好地优化资源，突出重点，多出精品，多出人才，
为经济社会发展做出新的贡献。

作为教育部社科研究项目中的拳头产品，我们始终秉持以
管理创新服务学术创新的理念，坚持科学管理、民主管理、
依法管理，切实增强服务意识，不断创新管理模式，健全管
理制度，加强对重大攻关项目的选题遴选、评审立项、组
织开题、中期检查到最终成果鉴定的全过程管理，逐渐探
索并形成一套成熟有效、符合学术研究规律的管理办法，
努力将重大攻关项目打造成学术精品工程。我们将项目最
终成果汇编成“教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目
成果文库”统一组织出版。经济科学出版社倾全社之力，精
心组织编辑力量，努力铸造出版精品。国学大师季羨林先
生为本文库题词：“经时济世 继往开来——贺教育部重
大攻关项目成果出版”；欧阳中石先生题写了“教育部哲
学社会科学研究重大课题攻关项目”的书名，充分体现了
他们对繁荣发展高校哲学社会科学的深切勉励和由衷期望。

伟大的时代呼唤伟大的理论，伟大的理论推动伟大的实践。高校哲学社会科学将不忘初心，继续前进。深入贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神，坚持道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，立足中国、借鉴国外，挖掘历史、把握当代，关怀人类、面向未来，立时代之潮头、发思想之先声，为加快构建中国特色哲学社会科学，实现中华民族伟大复兴的中国梦作出新的更大贡献！

教育部社会科学司

前言

本书是教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目《我国城市住房制度改革研究》（项目批准号：10JZD025）的最终成果。重大攻关项目组基于经济学理论的建构阐释和我国住房市场体系发展实践的总结展望，对我国城市住房制度进行了较为系统的研究，这部书旨在把我们研究过程中的思考和发现呈现给读者。

房地产和房地产业是中国经济中最重要的组成部分，住房制度内嵌于中国的政治、经济、社会制度。中国经济步入新常态，是认识中国发展和制度变迁的现实基础。分析中国城市住房制度必须置身于中国特色社会主义政治经济学的宏观图景之中。新的发展阶段和发展环境下，中国房地产业特别是城市住房制度必须适应变化，顺势变革。第一，住房制度是新常态下供给侧结构性改革的重要内容之一。绕开住房制度的改革实践，忽略住房制度的改革理论必然难以取得理想的综合效果。第二，结构性问题是住房制度改革中的核心问题。这些结构性问题体现在财富与分配的失衡，房地产业与其他产业之间结构的失衡，房地产供求结构失衡，以及住房制度设计的失衡。第三，供给侧结构性改革要求住房制度改革提供支撑条件。一方面，要努力摆脱经济增长对房地产业的过度依赖；另一方面，房地产业可持续发展也为社会经济创新驱动和转型升级提供支撑和保障。衡平两者关系，需要高超的政治远见和政策艺术。

创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，是推进我国城市住房制度的供给侧结构性改革的重要指导思想。在开放的经济全球化时代，我国房地产业必须不断进行制度、管理和技术创新，协调各种

要素，实现智能绿色发展，提高全体人民的获得感和幸福感。基于历史的视角，我们对我国城市住房制度的变迁、行为、绩效和创新的研究仍然是初步的。随着中国新型城镇化的推进和进入服务业经济占主导的社会，都市圈、城市带在经济社会发展中的角色日益凸显，城市间的融合与共生关系更加紧密，未来的研究将更加注重城市发展中的房地产业发展，更加注重构建和完善城乡统一的住房市场和土地制度，更加注重住房制度和政策设计中统筹协调市场、政府以及长期被忽视的第三部门的关系。

本重大攻关项目依托于南京大学，由国务院参事室、杭州师范大学、浙江工商大学、南京财经大学、安徽工业大学和江苏省社会科学院等高校和单位的专家组成重大攻关项目组。我担任重大攻关项目首席专家，重大攻关项目组成员包括：赵奉军博士、王辉龙博士、毛丰付博士、陈健博士、王先柱博士、程瑶博士、骆祖春博士和王斌博士。

近年来，重大攻关项目组围绕我国住房制度改革这一主题，取得了一系列成果。项目组的阶段性研究成果《中国房地产周期波动与宏观调控》（高波、赵奉军，2012）、《中国土地财政问题研究》（骆祖春，2012）、《基本公共服务对房地产市场的溢出效应研究》（李祥，2014）、《现代房地产金融学》（高波，2015）和《住房消费与扩大内需》（高波、王辉龙，2015）已陆续出版。在《经济研究》、《金融研究》、《财贸经济》、《经济学动态》、《经济评论》、《改革》等学术刊物发表论文80余篇。先后有10余位博士研究生围绕相关子课题展开研究，撰写博士学位论文，有10位同学顺利通过博士论文答辩，获得经济学博士学位。

本书是集体合作的成果。2016年2月5日教育部社会科学司下发了重大攻关项目的结项证书和专家鉴定意见。3月中旬，根据专家鉴定意见和修改建议，重大攻关项目组专门召开了专家研讨会，毛丰付博士、毛中根博士、洪涛博士、王业强博士、王辉龙博士、王先柱博士、赵奉军博士、王斌博士等与会专家对课题总报告修改提出了宝贵的建设性意见。之后，我在课题研究成果的基础上提出了本书的逻辑思路和大纲安排，赵奉军、王辉龙和毛丰付参与了全书的统筹、写作和修改。最后，由我对全书进行了全面的修改和统稿。

在重大攻关项目研究过程中，我们得到了诸多同行的大力支持和无私帮助。课题组调研足迹遍布全国30多个省市，感谢所有给予项目调研支持的单位和个人。重大攻关项目研究过程中，国内外的专家和学者给予课题组许多有价值的建议，课题组在与这些同行的交流中获益匪浅，并借鉴了许多学者的大量研究成果。在本书成稿及修改过程中，博士研究生樊学瑞、郑建锋、孔令池等同学还做了大量查找文献和绘制图表的工作，充分展示了他们的才华和敬业精神。重大攻关项目在研期间，我指导的已毕业和在读博士研究生、硕士研究生参与了课题的调研和研究，他们不计得失、紧密合作，这种“勤奋、高效、求真、务实”的团队精神是重大攻关项目组高质量完成课题研究工作的重要保证。

书成之际，十分感谢教育部社会科学司对我们重大攻关项目组的信任和指导。南京大学校长办公室、社科处、商学院为我们的调研和项目管理提供了无私的帮助。感谢南京大学洪银兴教授一直以来对本重大攻关项目研究的关心和指导，给我们带来莫大的精神鼓励和实质帮助。重大攻关项目结项成果顺利出版，还要特别感谢经济科学出版社社长、总编辑吕萍女士和本书责任编辑王红英女士细致、认真、耐心的帮助。

“不觉碧山暮，秋云暗几重”，学术研究的时光总是太匆匆，我们仍将在住房制度改革研究的道路上继续前行！



2017年3月

摘 要

20世纪70年代末期的改革开放，开启了我国城市住房制度改革的历程。1987年下半年深圳市在内地首次拍卖土地使用权，标志着我国房地产市场的产生和房地产业的萌发。相较于农业体制、国有企业体制、财税体制和金融体制改革等，城市住房制度改革进展缓慢。而1998年开始大力推行的城市住房分配货币化改革，使我国城市住房制度改革和房地产业发展取得了重大突破性进展。城市住房制度改革和房地产业的快速成长，使绝大多数居民的居住条件得到显著改善，房地产业在促进经济增长、加速城镇化、刺激消费需求、实现充分就业、增进国民财富和扩大地方政府财政收入等方面发挥了巨大的作用。当前，我国房地产业处于多种因素叠加、影响十分复杂的新阶段。一是世界经济正处于由经济全球化和信息技术革命推动的第五轮康德拉季耶夫长波周期下行阶段。二是正在发生的第四次科技革命，将深刻影响我国房地产业的创新发展。三是中国经济从中高收入艰难跨入高收入阶段，步入经济新常态。四是我国进入工业化后期，城镇化后半程。五是我国房地产业处于成长阶段走向成熟阶段的转折期。这些因素正是我们谋划和实施“我国城市住房制度改革研究”的现实背景。所以，本研究和政策建议不仅仅是学术自洽，而是充分考虑了当前复杂的社会经济现实环境。

住房问题是全面建设小康社会进程中的重大战略问题。城市住房问题并没有因为住房分配货币化改革而消弭，我国经济进入新常态，住房市场呈现出更加复杂的局面。少数热点城市房价的快速上涨和房价的剧烈波动引发了社会各界对房地产泡沫和住房支付能力的担忧；

地方政府对土地财政和房地产业的过度依赖加深了债务危机；城乡分割的二元土地制度和住房制度及大规模农业转移人口长期排斥在城市住房供应体系之外；住房建设、交易和持有环节税收体制混乱；住房金融体系不健全、政策性住房金融功能不足；住房保障体系不完善；房地产市场的宏观调控不力，等等。凡此种种，不一而足。住房问题一直是整个社会关注的焦点问题。人们已经认识到，中国城市住房问题之所以迁延不愈，在很大程度上既受制于住房问题的复杂性，更与住房制度改革和住房制度体系建设滞后大有关联。这些关系到我国城市住房制度的深层次问题和基础性制度安排，关系到住房市场的长效机制建设。

本书旨在讨论在经济新常态和房地产业由增长型周期向古典型周期转换的背景下，中国城市住房制度的变迁、行为和绩效，并提出住房制度的创新思路及改革方案。全书系统梳理和归纳总结了我国城市住房制度改革的历程和得失，揭示了住房制度改革背后的经济逻辑，分析了房地产市场存在的问题，提出了城市住房制度改革必须坚持的原则，重点从住房市场和住房价格形成机制、土地制度、住房财税制度、住房金融制度和住房保障制度等五个制度维度，探讨我国城市住房制度变迁、行为和绩效，并据此展开城市住房制度总体设计，谋求未来实现所有城市常住人口“住有所居”、“住有宜居”、“人人享有适当住房”的住房发展目标之策。

住房的耐用消费品属性和投资品属性兼具，是政府干预的对象，住房对居住者的身心健康和生活满意度以及劳动力市场的就业、人口生育状况产生显著影响，住房甚至成为一种特殊的社会文化符号。住房制度是一个国家或地区关于住房的开发、投资、分配、消费、交易、价格和管理等方面的法律、法规、政策及非正式规则等调整人与自然、人与人关系，并约束人们行为的规则集。我国经过近40年的城市住房制度改革，基本建立了与社会主义市场经济体制相适应，住房开发企业化、住房分配货币化、住房配置市场化、住房管理社会化和政府主导公共住房保障的住房制度。尽管如此，我国城市住房制度仍存在一些明显的问题，诸如：住房政策左右摇摆，不断出台应急性政策措施，长效机制缺乏；住房制度体系不协调，某些制度改革滞后；住房制度

的制度环境不完善，住房制度的配套性改革措施不足；城乡分隔、城乡二元的住房市场和土地制度等。城市住房制度的缺陷，在城市住房市场上得到充分的反映。当前，我国住房市场上存在的问题是：部分城市房价远超居民支付能力；投资性住房需求不能有效遏制，挤出效应明显；住房预售制度引发住房市场交易秩序混乱；住房租赁市场不成熟；农业转移人口的住房问题突出；城市住房用地比例偏低；保障房的规模、结构和退出机制不合理；二元土地制度下的小产权房问题严峻；政策性住房金融体系不健全；住房市场信息不充分不完全等等。由于各国政治、经济和社会环境的差异，世界各国不同时期的住房制度和住房政策亦不尽一致，对我国住房制度改革和住房政策完善具有借鉴价值。

房价是住房制度研究的核心问题。当下中国城市房价的特征是：（1）房价涨幅惊人，高房价主要集中在东部沿海热点城市。（2）房价表现出剧烈的短周期波动。（3）房价的城市空间相关性显著，大城市房价的溢出效应明显。（4）房租滞后于房价上涨，存在城市房价租金“剪刀差”或房价泡沫。从房价生成的制度环境来看，“有土斯有财”的民族心理，造成对土地和住房的特殊偏好，收入和财富分配的恶化，为增长而竞争的地方政府行为和“以土地谋发展”的地方增长模式，腐败和公共治理机制的缺失以及全球化的冲击等对住房市场的参与者产生了强烈的影响。从基本面来分析中国城市房价上涨的动力，主要涉及需求面和供给面的因素。对于需求面来说，人口的城乡、性别和年龄结构变动，收入增长，金融支持促使中国城市住房需求扩张而引发房价上涨。在供给面，住房成本上升、公共品和公共服务水平提升推动了房价上涨。从收入分配视角来看，由于房价的非理性上涨，中国城镇居民的住房支付能力确实受到挑战。

土地制度的变迁对住房市场的运行和发展具有关键影响。长期以来，城乡建设用地市场不统一、工业用地与住宅用地的价格扭曲及用途转变不规范等是当下极其重要和亟须解决的问题。住房市场的可持续发展有赖于土地制度的改革和创新：一是承认并赋予农民充分的农地承包经营权、流转权、抵押权和宅基地财产权及处分权。二是给予农业转移人口充分的住房交换权，防止陷入住房贫困。三是平衡好工

业用地产出效率与住宅用地溢价之间的关系，夯实经济社会基本面。在此基础上，经过5~10年的改革和探索，建立和完善与新型城镇化和城乡发展一体化相适应的城乡统一的住房市场和土地制度。在土地公有制条件下，伴随着人口和土地的快速城市化，土地财政成为我国现阶段一个独特的经济现象。土地财政对地区经济增长、城市基础设施建设、公共服务供给和城市发展发挥了重要作用，亦是促使城乡收入分配恶化和金融风险加剧的因素。因此，要改进政府治理结构、重构财政分权体系和完善土地产权制度，进而实现土地财政向房地产税收财政转型。

现实中，房地产税收财政困境重重。城市的功能在于建立在规模经济基础上更有效率地提供城市基础设施和公共服务。城市公共产品的供给需要大规模的一次性投资和金额庞大的后期维护费用。因此，政府要不断改革和完善房地产财税体制，按照“宽税基、简税种、低税率”的原则，对行政管辖范围内的土地、房产等财产征税，为地方政府更好地供给公共产品和服务提供充足的财力保障。由中央政府确定房地产税制框架，地方政府根据“谁受益、谁缴税”和“量入而出”的准则，采取民主决策确定房地产税的课税对象、税基和税率。与此同时，政府主导基础设施和基本公共服务供给，并促使基本公共服务均等化。在城市公共产品和公共服务领域，政府要切实放开市场准入，鼓励各种社会组织、市场主体以及社会公众参与提供公共产品和公共服务。

从国际经验来看，住房金融功能由政策性和商业性住房金融体系共同承担。现实中，我国的住房公积金制度存在定位不准确、机构不完善、金融功能不强诸多问题，务必建立国家、省市区住房公积金管理机构，全面拓展政策性住房金融功能，条件成熟时改组为专业性、政策性住房银行。而我国的商业性住房金融体系，间接融资发展较快，直接融资发展滞后，住房金融风险凸显。因此，要创新住房金融工具，拓展住房金融服务，促使股票、债券、房地产投资信托基金（REITs）等直接融资业务和房地产证券化的发展。

市场经济条件下的住房制度，一般以市场机制运行满足多层次住房需求，以政府主导提供基本保障。我国的公共住房体系虽走过了一

段弯路，但已渐入佳境。当前，我国住房保障制度存在的问题有：保障房的定位不准确，各级政府对于住房保障的责任界定不清，农业转移人口长期游离于住房保障体系之外，土地、融资和准入、退出等住房保障实施机制缺陷明显，以及外部制度环境不完善等。因此，要从包容性发展的视角建构和完善住房保障体系，政府在主导住房保障过程中，主动引入市场机制，引导全社会关注和参与住房保障，有效实现住房保障的宏伟目标。



Abstract

The reform and opening-up in the late 1970s started the course of urban housing system reform in China. Shenzhen auctioned the right to use land in mainland China for the first time in the second half of 1987, which marked the appearance of real estate market and the emergence of real estate industry in China. Urban housing system reform progress was slower compared with the reforms in agricultural system, state-owned enterprise system, fiscal and taxation system, financial system, etc. However, since the reform of urban monetized housing allocation was vigorously promoted in 1998, urban housing system reform and real estate industry development made significant breakthrough in China as a result. The living conditions of most residents have been improved remarkably due to urban housing system reform and rapid growth of the real estate industry. The real estate industry had played a great role in the aspects of promoting economic growth, accelerating urbanization, stimulating consumption demand, achieving sufficient employment, promoting national wealth, expanding fiscal revenue of local governments, etc. Currently, Chinese real estate industry is undergoing a new stage with superposed factors and complicated influences. Firstly, the world economy is just in the downward phase of the fifth Nikolai Kondratiev long-wave cycle driven by economic globalization and information technology revolution. Secondly, the fourth technological revolution is happening at present, which will affect the innovative development of the real estate industry in China profoundly. Thirdly, China is trying to step into high-income stage from its inter medium stage, entering a new normal state of economy. Fourthly, China is undergoing the later stage of industrialization and the second-half period of urbanization. Fifthly, China real estate industry is just in the transition period of developing from the growth stage to the maturity stage. These factors are realistic backgrounds of our plans and implements for our research on urban housing system reform in China. Therefore, the research and policy suggestions are not only including academic

perspective, but also considering fully on current complicated realistic environment of society and economy.

Housing is a major strategic issue in the process of comprehensive construction of a well-off society. Urban housing problem does not disappear by monetization reform of housing allocation. In contrast, with China enters new normal stage of economy, housing market presents a more complex situation. All levels of people in society worry about real estate bubbles and housing affordability due to rapid house price increase and sharp fluctuations of house price in a few popular cities. The debt crisis risk accumulates due to over-reliance of local governments on land finance and real estate industry. Dual Urban - Rural Structure, housing system, and large-scale agricultural migratory population are excluded from urban housing supply system for long time; the tax systems are disordered in housing construction, trading and holding links; housing finance system is defective, and policy housing finance functions are insufficient; housing security system is imperfect; the real estate market is lack of macroeconomic regulation, etc. Such problems are numerous. Housing has always been the spotlight of the whole society. People have realized that protracted Chinese urban housing problem is due to great complicated housing problem. Lagged housing system reform and housing system construction even have stronger relationship. Those deep-seated problems relate to not only Chinese urban housing system and basic system arrangements but also construction of long-term systems in the housing market.

This book aims to discuss urban housing system changes, behaviors, and performances under the new normal stage of economy and the background of converting the real estate industry from the growth cycle to the classic cycle, proposing innovative concepts and housing system reform plans. It also systemically concludes pros and cons of Chinese urban housing system reform, revealing the economic logic behind the housing system reform. Problems in the real estate market are analyzed; the principles that must be followed in urban housing system reform are proposed; the changes, behaviors and performances of Chinese urban housing system are discussed mainly from five system dimensions, including the housing market and housing price formation system, the land institution, the housing tax system, housing finance system, the housing security system, etc. Urban housing systems are designed as a whole accordingly, thereby seeking solutions of housing development goals for all urban resident population in the future, namely "home to live in", "livable house to live in", and "enjoyable rights to live in".

Housing has properties of both durable consumer goods and investments goods. It is the

aspect that government intervenes. Housing has prominent influence on residents' physical and mental health, life satisfaction, employment of labor market, and birth rates. Housing even becomes a special social and cultural symbol. Housing system is a set of rules including laws, regulations, policies and informal rules, which refers to housing development, investment, distribution, consumption, trade, price, management, in one country or region, and which is applied for adjusting the relationship between human beings and natural and among human beings, and limiting behaviors of human beings. China has basically set up a housing system compatible with the socialist market economy after urban housing system reforms for nearly 40 years, which is characterized by housing development enterprization, currency-based housing assignment, currency configuration marketization, housing management socialization and government-led public housing security. Even so, there are still some obvious problems in Chinese urban housing system, such as vacillated housing policies, emergency policies and measures are introduced unceasingly, and long-term system is insufficient; housing system is not harmonious, some system reforms are lagged behind; housing system environment is imperfect, supporting reform measured of housing systems are insufficient; there are urban-rural separation, urban-rural binary housing market, land system. Defects of urban housing systems are fully reflected in the urban housing market. Currently, the following problems are available in Chinese housing market-unaffordable prices in some cities, unpreventable demand of housing investment (an obvious crowding effect), trading confusion caused by pre-sale housing system, immature housing rental market, huge agricultural transfer population, relatively low urban housing ratio, unreasonable scale, structure, and exist system for low-income housing, severe problem to houses with limited property rights under Dual Urban - Rural Structure, imperfect policy housing finance system, inadequate and incomplete housing market information, etc. Different countries all over the world have inconsistent housing systems and housing policies in different stages because of the difference in political, economic and social environments among different countries, which provide valuable experience for Chinese housing system reform and housing policy.

House price is the core issue for research on the housing system. Chinese urban housing prices have the following characteristics presently: (1) House prices are surging surprisingly, and they are mainly concentrated in southeast coastal popular cities. (2) House prices show severe short-cycle fluctuations. (3) House prices have significant correlation to urban capacity, and the prices in metropolises have obvious crowding