

世联地产顾问丛书/5
陈劲松 主编

WORLDUNION CONSULTANCY SERIES

公共住房 浪潮

——国际模式与中国安居
工程的对比研究

**SOCIAL HOUSING
WAVE**
COMPARATIVE RESEARCH
ON INTERNATIONAL MODEL
AND CHINA LOW-INCOME
HOUSING PROJECT



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

世联地产顾问丛书/5

公共住房浪潮

——国际模式与中国安居工程的对比研究

SOCIAL HOUSING WAVE

—— COMPARATIVE RESEARCH ON INTERNATIONAL MODEL AND CHINA LOW-INCOME HOUSING PROJECT

陈劲松 主编



机械工业出版社
China Machine Press

本书是一本研究公共住房政策的书籍。中国城市化发生转变,政府开始关注科学及和谐社会的建设,因此福利房和解决低收入人群的住房问题将成为国家政策的导向。本书研究了美国、日本、新加坡、马来西亚、英国等国家以及中国香港、澳门地区的公共住房政策,并且通过与中国公共住房政策的对比,提出了中国目前公共住房政策的八个问题,为国内各地区政府提供了可供借鉴的多种解决低收入人群居住的公共住房模式。

主编/陈劲松

《世联地产系列丛书》编辑委员会

陈劲松 罗守坤 周晓华 王正宇 林蔚 范莹 侯颖方

主要编撰人员

王海斌 景承蔚

编审/王怡

图书在版编目(CIP)数据

公共住房浪潮:国际模式与中国安居工程的对比研究/陈劲松主编. —北京:机械工业出版社, 2005.12

(世联地产顾问丛书)

ISBN 7-111-17958-7

I.公... II.陈... III.住宅-经济政策-对比研究-中国、外国 IV.F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第138194号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑/郎世溟 封面设计/朗图柠檬传播

责任印制/陶 湛 平面设计/卡邦艺术设计

北京铭成印刷有限公司印刷

2006年1月第1版·第1次印刷

1000mm×1400mm B5·4.5印张·2插页·100千字

定价:32.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线(010) 68326294

封面无防伪标均为盗版

1992年，世联地产顾问（中国）有限公司在香港成立；1993年正式进入国内房地产咨询服务领域，经过12年的发展，已经发展为中国最具规模的专业房地产顾问公司之一。

世联的服务领域包括：物业代理、发展顾问、房地产价值评估。2004年起，世联积极探索和开展新的业务领域：租售经纪及按揭代理，全力为房地产终端客户提供增值服务。

截至2005年，世联地产参与了国内逾300个项目的地产发展顾问；400多个物业的策划和代理销售，实际销售金额近600亿元；历年累计评估总值逾4000亿元；业务范围遍及香港、北京、广州、深圳、上海、天津、西安、沈阳、合肥、南京、杭州、海口等45个大中城市，服务客户包括香港中旅、中国海外、中信集团、万科地产、华侨城地产、招商地产、香港汉国置业、西安高新、大连亿达等300多家海内外机构；同时世联的物业估价及按揭代理业务还服务包括中国银行、中国建设银行、中国农业银行、深圳发展银行、渣打银行、汇丰银行、招商银行等多家中外金融机构。

世联将顺应中国房地产财富化趋势，努力成为中国领先的房地产综合服务提供商。

前言

从全球的经验来看，住房问题从来就不仅仅是狭义的商品房市场。“衣食住行”作为人民生活的根本，就注定了它必须解决社会各阶层的生存问题，而不单是满足有市场支付能力的人口居住要求。

近十年来的“房地产市场化”的确大大刺激了经济的快速发展，但在它快速驶过的沿途中却不可避免地为我们留下了一些遗憾，反映在房地产上的最显著的问题之一就是低收入家庭的居住。

城市的核心区和城市郊区都是一方比价一方的豪宅，作为城市结构中的主体——中低收入人群却只有越来越少的纳身空间，这显然已经不是一个简单的房地产开发问题了。中央政府提出的“建设和谐社会”，从某种意义上看也是对上述问题的警示。从2005年开始，建设部、地方政府和国内一些品牌开发企业已经明确表示必须有效解决低收入人群的居住问题。

作为房地产咨询顾问行业中的中流砥柱型企业，世联地产也正在积极配合政府和开发企业寻求一条既适合经济发展又利于建设和谐社会的城市开发之路。《公共住房浪潮——国际模式与中国安居工程的对比研究》一书就是一次与政府、开发商和市民关于这个实际问题进行的探讨，并且是借鉴国际公共住房经验的研究而成的，希望能对正致力于此工作的社会各界有一定的借鉴意义。

本书第一部分首先提出城市住房问题是世界性难题，并归纳出世界各国城市住房问题的三种表现形式：紧缺、质量与社会公平。进

而根据世界主要国家与地区的经验,提出提供公共住房是解决城市住房面临的三大问题的共同策略,总结出公共住房的10种表现形式。最后,分析了世界各国公共住房出现的背景,以比较房屋政策先驱当尼逊(Donnison)提出的政府角色差异理论为基础,得到世界范围内公共住房的三种典型模式:①雏生型政府角色定位下的特惠模式。②全面责任型政府角色定位下的普惠模式。③社会型政府角色定位下的中间模式。

第二部分指出中国公共住房是“特惠模式”,并以国际公共住房建设经验为参照体系,分析了中国公共住房的八大现存问题:①建设运营中的计划性问题。②建设运营中的立法保障性问题。③建设运营中的专业化问题。④政策实施的金融保障持久性问题。⑤建设标准的合理性问题。⑥政策目标享受的公平性问题。⑦开发建设选址的和谐性问题。⑧建设运营的系统性问题,借鉴世界各国的公共住房建设的经验,针对这八大问题,提出系列建议。

由于水平所限,本书中难免出现纰漏,敬请广大读者朋友斧正。

范莹

世联地产研究发展中心

2005年10月8日





















