

住房政策与住房保障

刘洪玉

清华大学房地产研究所

liuhy@tsinghua.edu.cn

提纲

- 一、为什么需要住房政策？
- 二、住房政策的目标
- 三、住房政策工具与措施
- 四、公共住房政策
- 五、公共住房政策的设计准则
- 六、国外公共住房相关经验
- 七、住房保障制度建设应注意的问题

一、为什么需要住房政策？

■ 什么是住房政策？

- 是政府干预住房市场的手段和形式。
- 是政府为了达到一定的政策目标，设计和实施的一系列与住房有关的公共政策的总和。



一、为什么需要住房政策？

■ 住房具有重要的社会属性

- 住房不仅是一种商品，而且是居民家庭赖以生存的生活必需品。
- 居住是全体社会成员的基本权力。



一、住房政策与住房政策目标

■ 为什么需要住房政策？

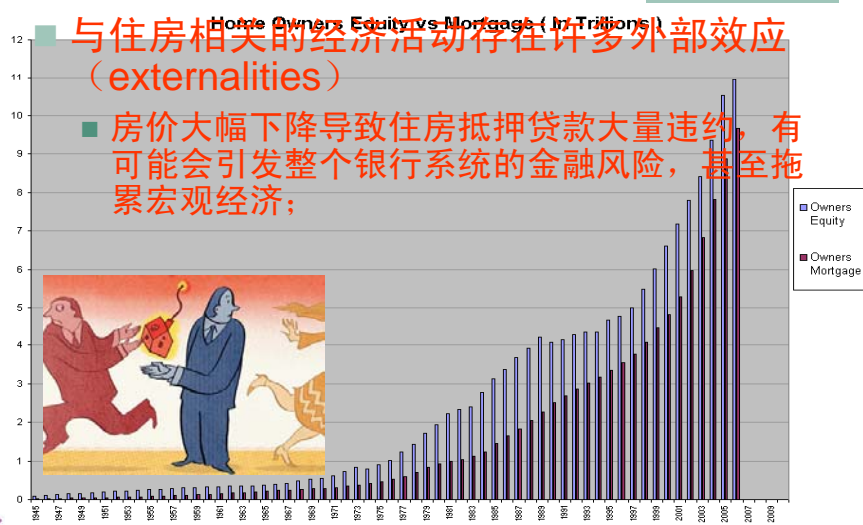
- 住房具有重要的社会属性
 - 住房不仅是一种商品，而且是居民家庭赖以生存的生活必需品。
 - 居住是全体社会成员的基本权力。



一、为什么需要住房政策？

与住房相关的经济活动存在许多外部效应 (externalities)

- 房价大幅下降导致住房抵押贷款大量违约，有可能会引发整个银行系统的金融风险，甚至拖累宏观经济；



一、为什么需要住房政策？

- 与住房相关的经济活动存在许多外部效应 (externalities)
 - 破旧和不加维护的住宅，会逐渐使整个街区走向衰败；



一、为什么需要住房政策？



一、为什么需要住房政策？

- 与住房相关的经济活动存在许多外部效应 (externalities)
 - 如果许多低收入者面临住房问题甚至无家可归，会直接危害社会稳定。



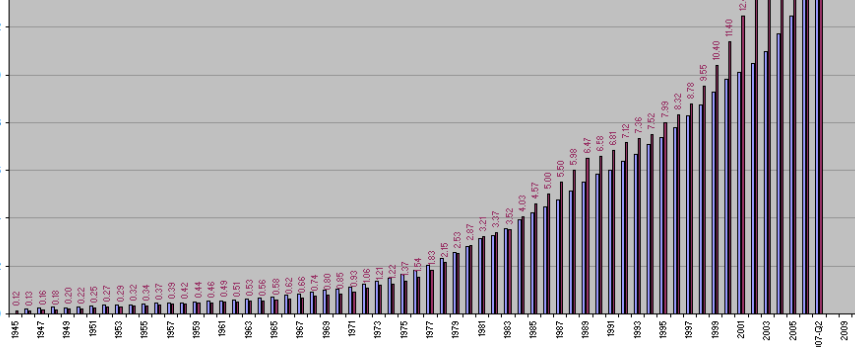
美国有75万4千名无家可归者



一、为什么需要住房政策？

■ 住房市场与国民经济之间联系紧密

■ 住房及其所在的土地的价值，在国家财富中占有很大比重。



美国住房价值与GDP的关系 (万亿美元, 1945-20072Q)



一、为什么需要住房政策？

部分国家家庭资产组合的构成

国家	房地产资产(%)	金融资产(%)	其他资产(%)
美国(2005)	33.6	60.2	6.2
加拿大(2005)	25.6	52.5	21.8
英国(2004)	46	45.4	8.7
法国(2005)	61.6	34.7	3.7
德国(2004)	48.6	41.3	10.2
意大利(2004)	57.8	33.2	9
日本(2004)	41.7*	58.3	

*包含其他资产



一、为什么需要住房政策？

- 住房市场与国民经济之间联系紧密
 - 住房投资波动直接关系到国民经济的健康和稳定发展。

美国住宅产业对国民经济的贡献

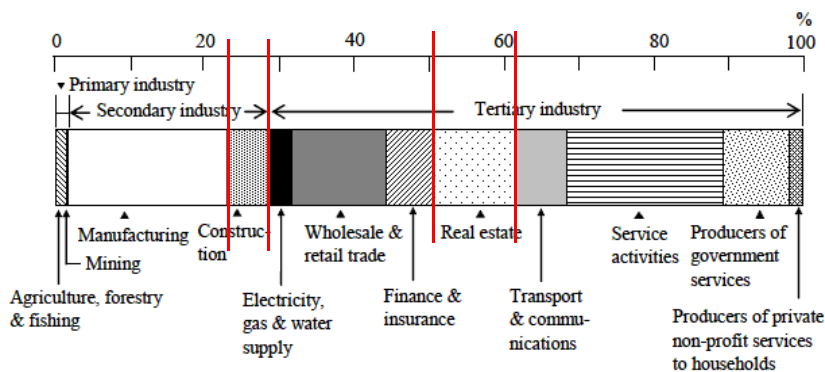
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
国内生产总值(GDP, 十亿美元)	10,128	10,470	10,961	11,713	12,456	13,247	13,843
私人国内投资总额	1,614	1,582	1,664	1,888	2,057	2,213	2,132
住宅建设投资	469	504	572	675	770	767	642
个人消费总额	7,055	7,351	7,704	8,212	8,742	9,269	9,732
住房服务	1,074	1,123	1,162	1,236	1,304	1,382	1,466
住房建设投资+住房服务	1,543	1,627	1,734	1,911	2,075	2,149	2,108
占GDP的比例(%)							
住宅建设投资	4.6	4.8	5.2	5.8	6.2	5.8	4.6
住房服务	10.6	10.7	10.6	10.6	10.5	10.4	10.6
住房建设投资+住房服务	15.2	15.5	15.8	16.3	16.7	16.2	15.2

数据来源: NAHB, housing's share of both investment and consumption in the annual GDP accounts



一、为什么需要住房政策？

Figure 3.5
Gross Domestic Product by Type of Economic Activity (2005)
(Constant prices in 2000)

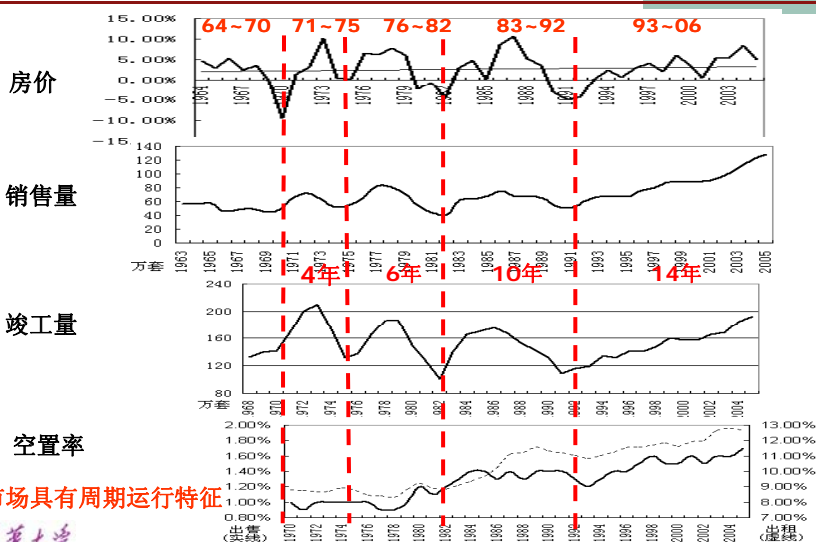


Source: Cabinet Office.

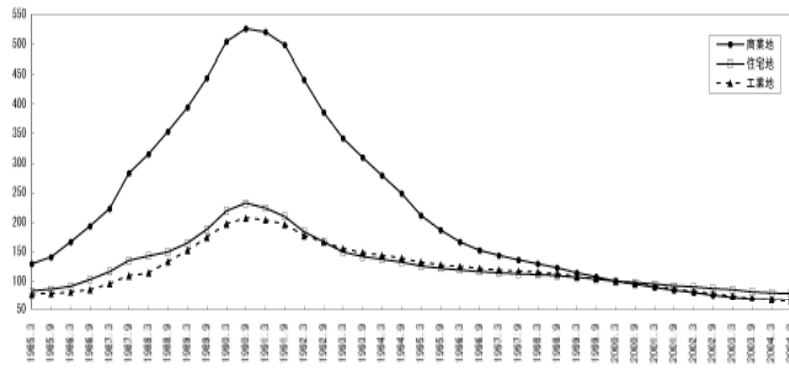
日本房地产业对国民经济的贡献



一、为什么需要住房政策？



一、为什么需要住房政策？



財団法人日本不動産研究所・市街地価格指数

日本六大都市区的地价指数



二、住房政策的目标

- 是政府要通过住房政策达到的最终目的。
- 通常从改进住房市场运行效率和提供公平住房机会两个角度设计。
 - **改进住房市场效率**，是指从住房的商品属性出发，通过促进住房市场竞争、控制住房市场外部性问题、提供公共品等活动来改善住房市场的运行效率，在既定的技术条件和资源约束下，从住房市场中获取尽可能大的消费者满足，体现了住房市场化的价值取向。
 - **提供公平住房机会**，是指从住房的社会保障属性出发，通过对住房生产或住房消费的直接或间接的补贴来增加中低收入家庭的公平住房机会，体现了在住房领域实现社会公平性的价值取向。



二、住房政策的目标

■ 住房政策目标

- 与住房政策的两大目标相对应，住房政策也就由住房市场政策和公共住房政策两部分组成。
 - 以改善住房市场运行效率为目标的住房政策，称为“住房市场政策”；
 - 以提供公平住房机会为目标的住房政策，称为“公共住房政策”。
- 在奉行自由市场经济、反对政府对住房市场进行政策干预的国家，公共住房政策就几乎代表了住房政策的全部，因此公共住房政策也称“狭义的住房政策”。



二、住房政策的目标

公共住房政策的目标

目标	公平住房机会，改善住房质量，实现住有所居
含义	通过对住房生产或住房消费的补贴，为居民家庭提供公平的住房机会
主要子目标	<ol style="list-style-type: none">1. 保障最低收入家庭基本住房需要，确保其居住在体面的住房中；2. 鼓励住房自有，支持中低收入家庭拥有住房，提高住房自有率；3. 不断改善中低收入家庭的居住条件和社区环境。



二、住房政策的目标

住房市场政策的目标

目标 稳定住房市场，改善市场效率，有效配置资源。

含义 通过促进住房市场竞争、控制住房市场外部性问题、提供公共品等活动来改善住房市场的运行效率，在既定的技术条件和资源约束下，从住房市场中获取尽可能大的消费者满足。

主要子目标

1. 引导住房投资与住房消费；
2. 维护住房市场稳定，有效预防和管理系统性风险；
3. 提高市场透明度，改善住房市场运行效率；
4. 有效利用土地资源，实现住房领域相关资源的有效配置。



二、住房政策的目标

■ 住房政策目标选择的价值观

■ 平等 (equality)

- 数量平等 (numerical equality)：用同样的方式对待每一个人，所有的人平均分配；
- 比例平等 (proportional equality)：以同样的方式对待类似的人，根据人的优点和价值进行分配（例如按照对社会贡献大小等比例分配）。
- 机会平等 (opportunity equality)：提供平等的机会但不保证每个人得到相同的结果。



二、住房政策的目标

■ 住房政策目标选择的价值观

- 公平 (equity)
 - 人们应得到的福利应基于其对社会的贡献
 - 唯一的例外是那些因天生或不可抗拒的原因 (如残疾或地震) 而没有能力作出贡献的人。例如, 与收入成比例的失业津贴。
- 充足 (adequacy)
 - 提供合适标准的物质和精神福利, 无论福利是平等分配的还是根据绩效差别分配的。
 - 例如最低生活保障线的设定。



二、住房政策的目标

■ 英国政府住房政策目标

- 确保有足够的、高质量的和多种类型的住房供给, 包括自住住房、公共出租住房和私人出租住房;
- 确保每个居民家庭都能够居住在适当的住房中, 为那些需要更多帮助才能实现其住房需要的人提供支持;
- 帮助更多的家庭拥有自己的住房, 提高住房自有自住比率;
- 创建可持续发展的和谐社区, 并使这些社区具有保持社区活力所必须的工作机会、公共服务和基础设施;
- 防范住房金融风险, 保持整体经济稳定;
- 保护历史文化名城和环境。



二、住房政策的目标

- 美国联邦政府住房政策目标
 - 保证一定水平的住房质量；
 - 减少住房拥挤现象；
 - 鼓励住房自有；
 - 减少种族居住隔离和社会群体居住隔离；
 - 帮助和鼓励社区发展；
 - 通过刺激新建活动和维护改造活动来增加住房供给；
 - 稳定住房租金和资产价格；
 - 稳定建设和市场周期；
 - 保持居民家庭进行储蓄和投资的动机。



美国布什政府的住房政策：美国之梦蓝图计划

- 目标：
 - 在未来**10年**，让不少于**550万个**少数族裔家庭套获得自有住宅。
 - 通过提高住房自有化率、稳定的邻里，建设和谐社会。
- 措施：
 - 为买房者提供购房知识培训
 - 增加可支付住宅的供给
 - 财政部（1）、住房与城市发展部（4）、农业部（2），相关公共住房金融机构、非盈利组织等若干。
 - 为支付首付款提供帮助
 - 住房与城市发展部（2）、联邦住房金融委员会（1）、财政部（1），相关公共住房金融机构、非盈利组织等若干。
 - 提供更多的融资方式选择



二、住房政策的目标

■ 中国政府住房政策目标

- 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发[1998]23号）
 - 停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；
 - 建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；
 - 发展住房金融，培育和规范住房交易市场。
- 《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18号）
 - 供求基本平衡
 - 结构基本合理
 - 价格基本稳定
- 《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）
 - 决城市低收入家庭住房困难，以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难。
- 《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）
 - 加大保障性住房建设力度
- 《十七大报告》
 - 住有所居



三、住房政策工具与措施

- 住房政策目标的实现，需要以相应的政策工具作为支持。
- 住房政策目标的实现及政策工具的使用，需要以一系列具体的措施或计划（programs）为载体，并用法规或行政文件的方式表达出来。



三、住房政策工具与措施

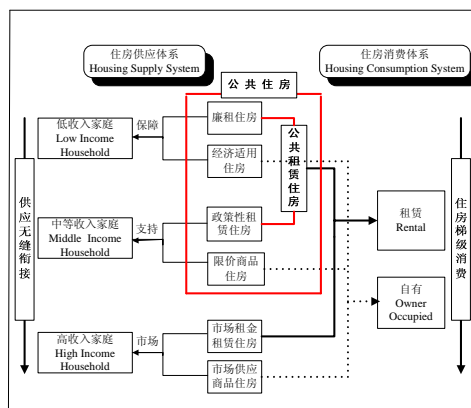
- 住房政策工具
 - 产权政策（租与买）
 - 补贴政策（供给与需求，实物与现金）
 - 财政政策（数量与来源结构）
 - 金融政策（利率、贴息、担保、首付款）
 - 税收政策（税种、环节、税率、减免）
 - 管制政策（土地、规划、价格和租金）。



三、住房政策工具与措施

住房政策的计划和措施：

1. 廉租房制度
2. 经济适用房制度
3. 经济租赁房制度
4. 限价商品房制度
5. 住房公积金制度



四、公共住房政策

■ 公共住房

- 又称**补贴住房**，是指由中央或地方政府建造、资助、拥有或管理的面向低收入家庭的低租金住房，以及有公共部门补贴的面向中低收入家庭的廉价住房。
- 公共住房补贴，是由政府提供的激励方式，它通过降低机会成本或增加潜在收益，促使目标市场中的消费者和生产者去做某些在没有获得补贴时不愿做的事情。
- 国际上有社会住房、工人住房、非盈利住房、可支付住房、低收入住房、廉租房/经济适用房、公屋/居屋、国宅等各种称呼。



四、公共住房政策

■ 公共住房政策

- 是政府以提供公平住房机会为目标，设计和实施的与建设和使用“公共住房”相关的住房政策。
- 影响住房政策目标选择的主要因素
 - 当地居民居住条件的整体情况；
 - 当地经济发展水平和政府财政实力；
 - 对当地住房市场的影响。



四、公共住房政策

■ 公共住房政策工具的类型

- **供给导向型的住房补贴政策**：是指政府通过降低生产者的融资、建造和经营成本，或者提高其经营、销售收入，激励生产者建造面向补贴对象群体（例如中低收入家庭）的低租金或低价位住房。
 - **直接**由特定政府部门，或者建立政府背景的非营利性机构做为供应者，负责公共住房的建设和维护，政府直接提供土地、基础设施和资金（或贷款）等方面的支持。
 - 通过优惠利率贷款、给予（可转让的）税收优惠或减免额度、承诺租金（价格）补贴等方式，**引导和激励**私营机构参与公共住房建设。
 - **比较**：后者效率更高，更有利于扩大公共住房供给，因此目前已经成为国际上供给导向型住房补贴政策的主要形式。



四、公共住房政策

■ 公共住房政策工具的类型

- **需求导向型的住房补贴政策**：是指通过降低消费者融资成本、住房消费支出等，提高其住房消费意愿和能力。
 - 政府**直接**面向补贴对象家庭提供租金/房价补贴，即帮助其负担一部分房租或购房款，以解决其住房支付能力不足问题。
 - 与公共住房金融政策和住房税收政策结合，通过低息贷款、政府担保、税收优惠等形式**间接**对补贴对象家庭提供支持。



2000-07 财政年度美国HUD住房补贴分类：供给补贴和需求补贴（百万美元）

财政年度	供给方补贴	需求方补贴
2000	9,285	18,696
2001	9,370	19,143
2002	9,967	20,780
2003	9,278	22,959
2004	8,625	23,860
2005	8,259	24,037
2006	7,908	24,037
2007	7,428	24,097

数据来源: Office of Management and Budget, Public Budget Database, Budget of the U.S. Government, Fiscal 2007.

供给补贴计划包括公共住房和基于项目的补贴

需求补贴计划包括住房券和 programs include certificates and vouchers.



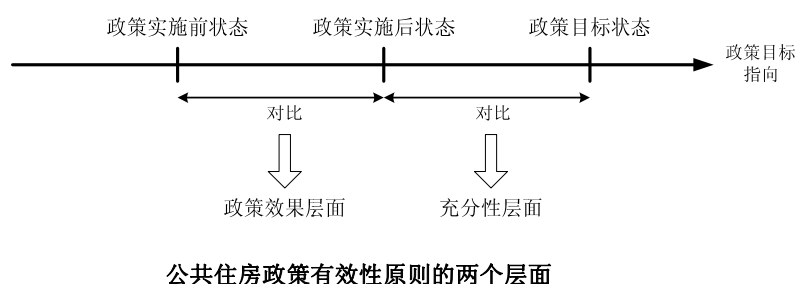
五、公共住房政策的设计准则

- 设计和评估公共住房政策应遵循一系列的准则。
 - 这些准则，或有利于政策目标的实现，或能促进公共住房政策工具的良好运行。
- 支持政策目标层面的准则
 - 公共住房政策工具是政府实现公共住房政策目标的载体，因此对其最重要的要求是对既定政策目标形成支持。



五、公共住房政策的设计准则

- **有效性原则：**特定政策工具能够服务于既定政策目标，并为这一目标的实现发挥显著的、正面的作用。



五、公共住房政策的设计准则

- **公平性原则：**
 - “横向公平性”原则，即相同条件（例如相同收入水平、相同居住条件等）家庭从特定政策工具中获得的效益或承担的成本也应相同。
 - “纵向公平性”原则
 - 这一方面要求特定政策工具不应进一步扩大不同人群间业已存在的收入（或居住条件等，下同）差异，相反应当有助于缩小这种差距；
 - 另一方面，又要避免某一群体在接受特定政策工具的补贴后，其收入反而超过原收入高于该群体的其他群体的情况。



五、公共住房政策的设计准则

按家庭收入分组估算的美国住房补贴分布(2004年)

收入分组	第1个20%	第2个20%	第3个20%	第4个20%	第5个20%	合计
平均收入 (美元)	10,983	27,927	47,060	74,022	158,041	63,998
补贴类型 (10亿美元)						
低收入住房补贴	32.4	4.8	1.8	0.6	0.1	39.8
税务减免支出	1.5	7.0	17.9	39.7	61.0	127.3
合计	33.9	11.8	19.7	40.3	61.1	167.1

Table 5. Estimated Distribution of Housing Subsidies, by Income Quintile, 2004
2006 U.S. dollars

Indicator	First	Second	Third	Fourth	Fifth	Total
Average income	10,983	27,927	47,060	74,022	158,041	63,998
Type of subsidy (billions)						
Low-income housing assistance	32.4	4.8	1.8	0.6	0.1	39.8
Tax expenditure	1.5	7.0	17.9	39.7	61.0	127.3
Total	33.9	11.8	19.7	40.3	61.1	167.1

Source: Cushing and others (2004); Carasso and others (2005). See text for assumptions.

Source: Cushing and others (2004); Carasso and others (2005)



五、公共住房政策的设计准则

- **回应性原则：** 又称“以人为本”原则。
 - 要求公共住房政策工具能够切合政策对象（居民家庭）的实际需要、偏好或价值观，从而在主观上得到政策对象的认可和欢迎。
- **外部性原则：** 特指其对住房市场的正面或负面影响。
 - 任何住房政策（包括公共住房政策在内）都是政府对住房市场的干预，都在一定程度上会对住房市场和经济体系产生影响。
 - 这种影响可能是正面的（可能体现在促进市场平稳发展、降低市场风险等方面），也可能是负面的（可能体现在政府力量与市场力量形成竞争、推高住房价格、加大市场风险、降低劳动力市场效率等方面）。
 - 公共住房政策工具应当在有效支持其自身政策目标的同时，对住房市场和城市经济体系具有正面影响，或者将可能存在的负面影响控制在最小程度。



五、公共住房政策的设计准则

■ 保障政策工具良好运行层面的准则

- 在服务于公共住房政策目标的同时，公共住房政策工具还需要保证自身的正常、良好运行，即具备可行性和可持续性。



五、公共住房政策的设计准则

■ 高效性原则

- 公共住房政策工具的效率是指补贴的等效金额与政府提供补贴的成本之间的比值。
- 补贴的等效金额是指对于补贴对象而言，接受补贴与接受这个等效金额的现金无差异。
- 补贴效率取决于两个部分：
 - 消费效率，即补贴的等效金额与补贴的市场价值的比值；
 - 生产效率，即补贴的市场价值与补贴成本的比值。
- 补贴效率为消费效率与生产效率的乘积。
- 高效性原则要求，公共住房政策工具，应该能以尽可能小的成本满足既定政策目标，从而减轻政府的财政负担。



五、公共住房政策的设计准则

■ 可承受性原则

- 公共住房政策工具的成本应当是社会（特别是政府）所能够承受的。
- 特别是考虑到公共住房政策工具的长期性特点，应当对未来较长时间内政策工具的成本和政府财政投入的可能规模有准确判断，或者尽可能扩充其资金来源，否则很有可能造成政策工具的半途而废。

■ 适应性原则

- 公共住房政策也应当与国家（地区）的法律法规和政治、社会环境相适应，这也是公共住房政策得以实施的基本前提。



五、公共住房政策的设计准则

■ 可监督性原则

- 公共住房政策支出都在其政府支出中占据了重要份额，相应的公共住房政策实施过程也必须受到严格监督。
- 公共住房政策应当具备透明、公开等特点，并在程序上尽可能简单，以便引入各种内部和外部监督。

■ 可持续性原则（长沙货币化补贴、厦门公共住房建设）

- 政策的连贯性；
- 政策工具之间的衔接性；
- 政府承受能力的可持续性；
- 公共住房政策对促进城市、社区、环境、资源等可持续发展示范和引导作用。

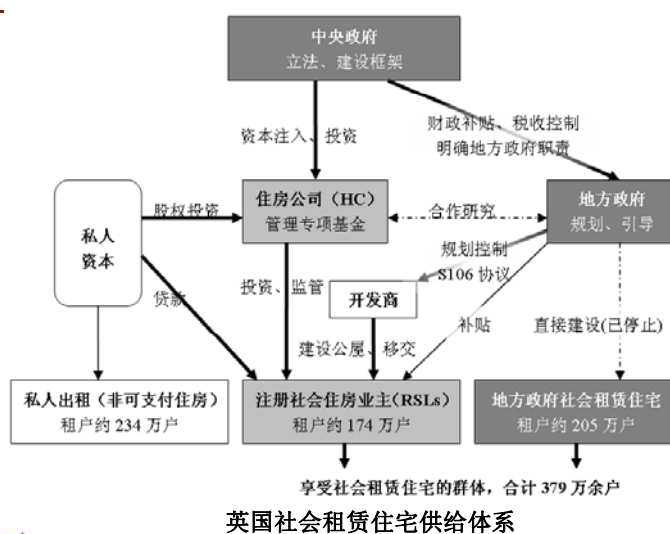


五、公共住房政策的设计准则

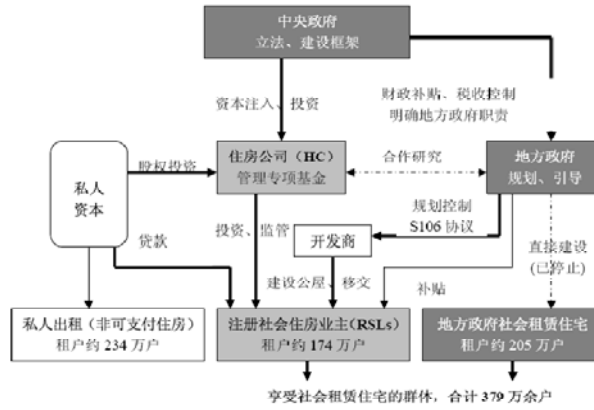
- **其他原则：**不同类型政策工具还需要满足其特定要求。
 - 公共住房金融工具需要满足金融工具的一般性要求，包括盈利性、流动性、安全性等；
 - 住房税收政策工具也需要满足税收的基本原则，如效率原则、适度原则、合法原则等。



六、国外公共住房相关经验



六、国外公共住房相关经验

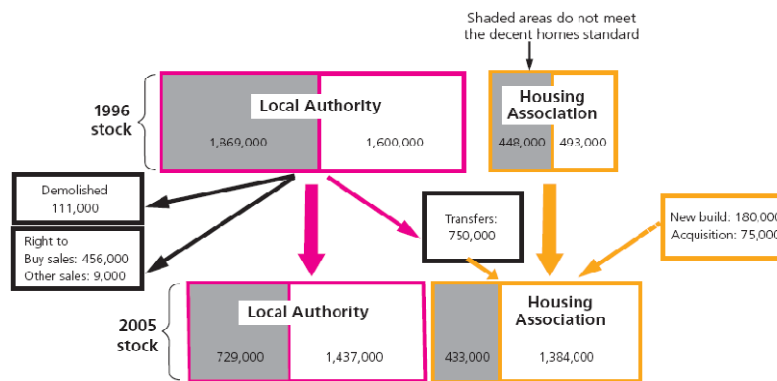


注: 相关数据更新日期为 2008 年 1 月; 粗线代表相对重要的供给渠道; 白色方框代表私营部门, 深色方框代表政府部门, 浅色方框代表非盈利部门。

图 7.3 英国当前可支付住房 (社会租赁住房) 供给体系



六、国外公共住房相关经验



Source: Ends and Means: The future roles of social housing in England
Note: Figures do not reconcile due to overall rounding and disparate sources; boxes not to scale.

1996到2005英国社会租赁住房的变化



六、国外公共住房相关经验

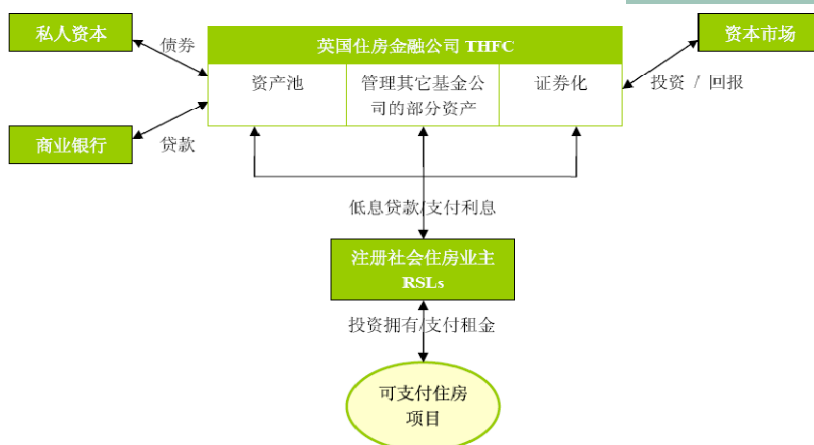
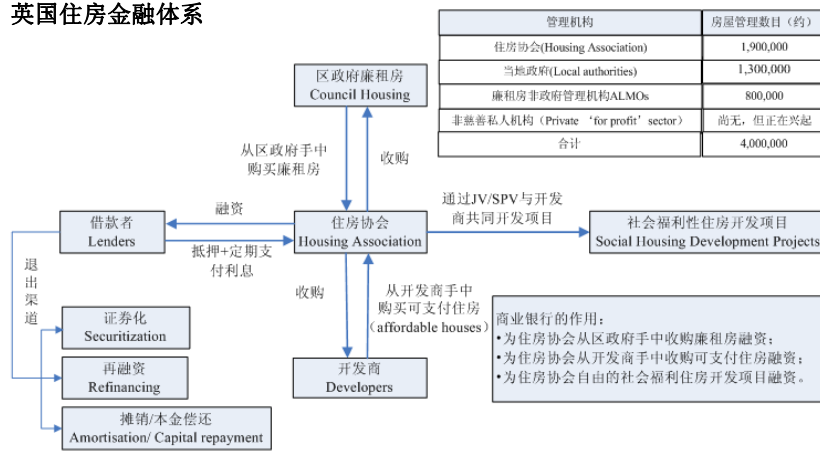


图 7.5 住房金融公司的运作模式



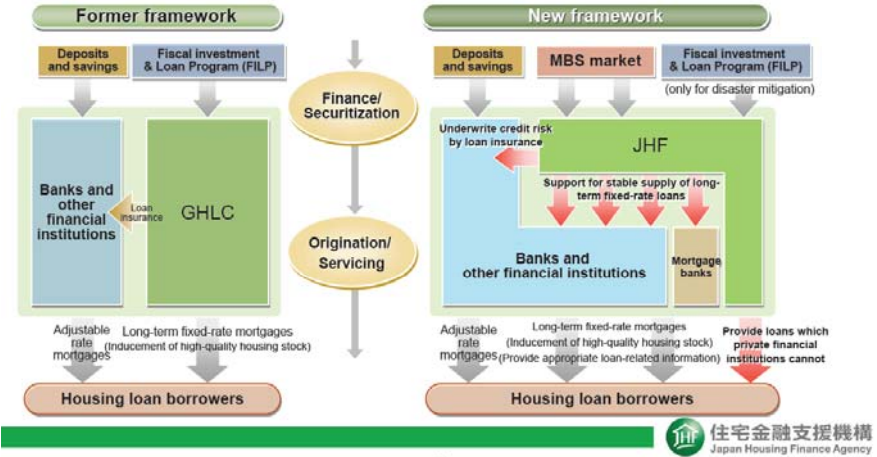
六、国外公共住房相关经验

英国住房金融体系



日本住宅金融公库向支援机构的改革

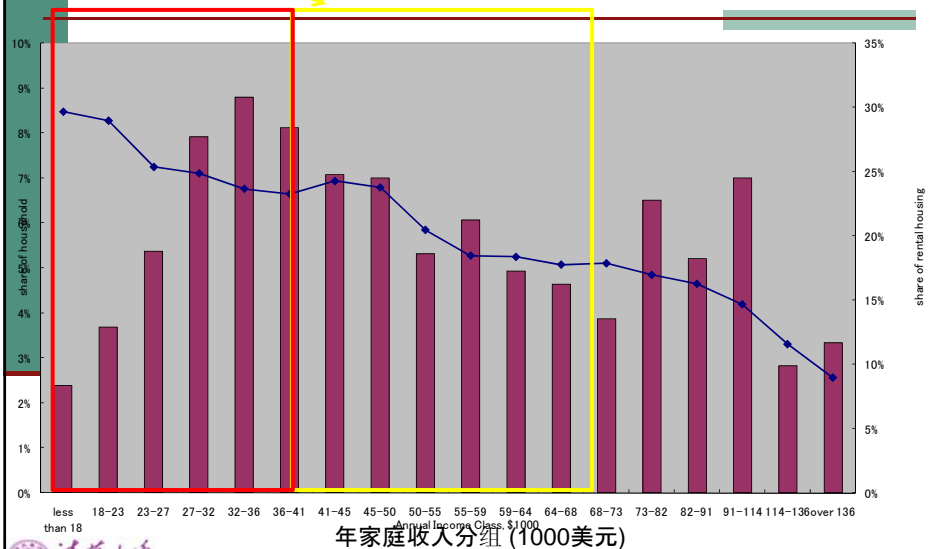
住房融资保险业务 证券化支援业务 灾后重建融资业务



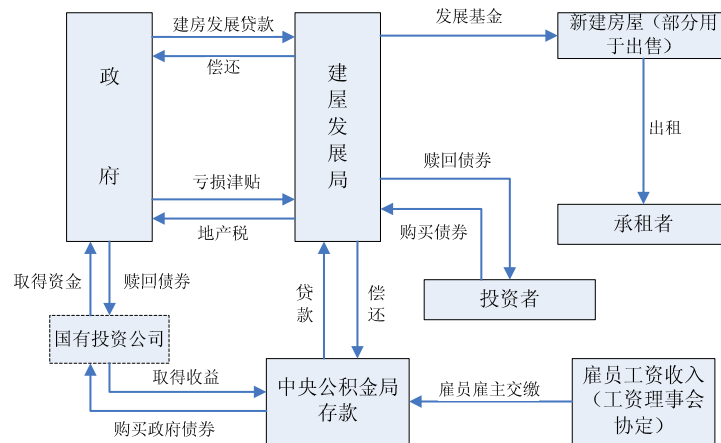
日本住房政策

- (1) 低收入家庭: 公共租赁住房
- (2) 中等收入家庭: 住房金融支持

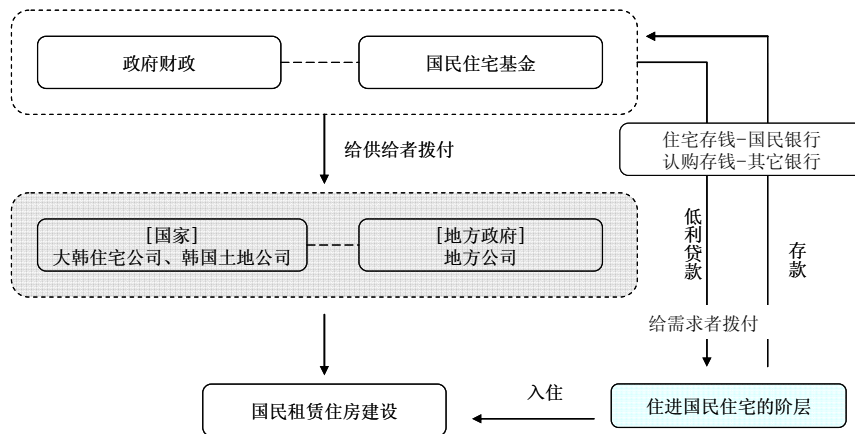
Annual Income Class and Rental housing (Japan Household Survey 2006)



新加坡公共组屋融资模式示意图



六、国外公共住房相关经验



韩国国民租赁住房的体系



六、国外公共住房相关经验

韩国需要政府帮助的住房困难家庭

	家庭数量 (全国)	占全部家庭户数的比例	
缺乏住房支付能力	贫困人口 (低于平均收入的50%): 167万户	贫困人口 52.3%	21.4% (340万户)
	收入在平均收入50-70% 之间: 173万户	中低收入阶层 43.7%	
住房贫困	低于最低住房标准: 225万户	16.0%	16.0% (225万户)
收入、住房双贫困	低于最低住房标准且收入在70%平均收入以下: 210万户	13.2%	13.2% (210万户)



六、国外公共住房相关经验

1976-2007财政年度美国政府低收入住房补贴支出 (百万美元)

财政年度	HUD预算	其他来源	合计	财政年度	HUD预算	其他来源	合计
1976	7,902	8,859	16,761	1992	25,153	4,551	29,704
1977	8,664	10,332	18,996	1993	27,618	3,209	30,827
1978	10,084	11,982	22,067	1994	29,345	3,798	33,143
1979	10,974	10,275	21,249	1995	32,553	4,864	37,417
1980	12,877	11,390	24,267	1996	30,519	4,164	34,684
1981	16,045	10,901	26,946	1997	30,808	4,205	35,013
1982	16,891	10,217	27,107	1998	29,795	4,834	34,630
1983	18,527	9,094	27,621	1999	27,565	5,138	32,704
1984	19,867	8,235	28,102	2000	27,980	4,955	32,935
1985	43,269	8,819	52,089	2001	28,513	5,747	34,259
1986	20,746	7,452	28,198	2002	30,746	5,794	36,540
1987	20,761	2,976	23,737	2003	32,237	5,626	37,863
1988	22,053	7,427	29,480	2004	32,486	5,755	38,240
1989	22,568	7,444	30,011	2005	32,297	5,613	37,910
1990	23,607	6,102	29,708	2006	31,945	6,001	37,946
1991	24,115	6,696	30,811	2007	31,525	6,200	37,725



2000–07 财政年度美国HUD住房补贴分类：供给补贴和需求补贴（百万美元）

财政年度	供给方补贴	需求方补贴
2000	9,285	18,696
2001	9,370	19,143
2002	9,967	20,780
2003	9,278	22,959
2004	8,625	23,860
2005	8,259	24,037
2006	7,908	24,037
2007	7,428	24,097

数据来源: Office of Management and Budget, Public Budget Database, Budget of the U.S. Government, Fiscal 2007.

供给补贴计划包括公共住房和基于项目的补贴

需求补贴计划包括住房券和 programs include certificates and vouchers.



六、国外公共住房相关经验

- 美国联邦政府的住房补贴总额2211亿美元
 - 低收入家庭住房补贴政府支出379 亿美元
 - 税务支出（自住家庭：贷款利息抵扣所得税、物业税和资本利得税减免；投资者：免税住房建设债券、低收入家庭税务信用计划）1565 亿美元
 - 信用补贴计划（包括GSEs和 VA ）267亿美元



六、国外公共住房相关经验



Brookside Apts
Gainesville, FL

- 176 Energy Star Units
- Efficient heating/cooling systems
- Efficient windows

佛罗里达的绿色可支付住宅项目

Example – Lakeland Habitat

- HERS = 90
- Optimum orientation
- Sealed and tested duct system
- Radiant barrier
- Improved windows
- High efficiency heating/cooling system



七、住房保障制度建设应注意的问题

- 保障形式与保障水平因城市特点而异
 - 租赁、租赁+购买、购买（提供多样性选择）
 - 供给补贴vs需求补贴
 - 实物补贴vs现金补贴
- 政府财政负担要合理分配具有可持续性
 - 直接支出vs间接支出
 - 金融补贴vs税收补贴
 - 中央补贴vs地方补贴
- 机构创新减轻政府直接管理负担
 - 鼓励私营部门参与
 - 建立非盈利机构（建设、分配、管理）



七、住房保障制度建设应注意的问题

- 关注公共住房政策的经济成本
 - 由住房计划诱发的新增住房消费支出（补贴导致住房消费增加，进而导致住房支出增加，约20%的住房补贴转移支付给了业主）
 - 为改进低收入家庭福利的住房计划，导致其他群体支出增加（住房补贴导致住房消费增加，为提供更多的住房服务，需要投入更多的土地、劳动力和建筑材料等资源，导致其他收入群体也需要支付更高的价格）
 - 政府和私营部门在计划执行过程中的行政管理成本（美国为联邦政府住房预算的8%）
 - 增加财政收入以支持住房计划的社会成本（无谓损失，大约为总支出的25%，包括未实现的税收、抵押担保责任）。



七、住房保障制度建设应注意的问题

- 注意吸引私营部门的参与
 - 政府不能什么事情都自己做
 - 市场存在景气循环
 - 经济、社会和环境目的
 - 需要合伙模式-‘混合经济’
 - 私营部门
 - 有经验（知识、技能）、资本、承担风险能力，但要获取必要的盈利
 - 政府机构
 - 主要是推动者/规则制订者-很少扮演开发商和业主角色-有时提供部分资金。



NEW East Manchester: Beswick



七、住房保障制度建设应注意的问题

- 公共和私营部门合伙(PPP)
 - 1992年开始使用，模式产生时间更早；
 - 主要应用
 - 交通和社会基础设施 (如道路、铁路、医院、学校)、政府办公楼、公共住房、城市再生和其他项目；
 - 这些项目的设计、建造、融资和经营过程中，具有较大弹性（廉租房、经济租赁房、经济适用房、限价商品房）。
 - 风险收益分配
 - 取决于谁能最有效对这些风险进行定价和管理。
 - 采用竞争性招标方式，可将政府和私营部门联系在一起，形成合作伙伴，形成“各尽其能、各得其所”的合作格局；
 - 通过透明审计和法律规则来量测绩效、规范治理。



七、住房保障制度建设应注意的问题

- 注意发挥存量住房的作用
 - 充分发挥住房市场本身的过滤功能
 - 促进存量住房资源的合理流动与优化配置
 - 满足城市建设、城市增长可持续发展的原则
- 发展收入混合、业权混合的居住社区



七、住房保障制度建设应注意的问题

- 房地产管理与住房保障
 - 土地管理（土地一级开发、土地出让、土地价格、土地产权）
 - 规划管理（建设用地规划许可、建设工程规划许可、规划监管）
 - 建设管理（开工许可证、建设质量、竣工验收）
 - 市场管理（预售、产权、交易行为）



讨论问题

- 如何看待房地产业在城市经济发展中的地位和作用？
 - 经济增长、增加就业、带动相关产业发展
 - 增加政府财政收入
 - 提高城市发展质量、改善居民住房水平
- 在住房供给中，如何把握政府和市场作用的边界？
- 对于城市建设的可持续发展问题，您所在的城市有哪些思考、实践？有哪些经验教训可供分享？
- 政府出让土地的过程中，是否遵循了价高者得的高地价政策？该政策的利弊如何？



谢谢大家！



欢迎提问？

