

中国低收入阶层住房研究报告



中国低收入阶层 住房研究报告

联合国人居署
内罗毕·2010

UN  HABITAT

全球城市经济论坛 出版系列

中国低收入阶层住房研究报告

出版：联合国人居署 / 内罗毕 • 2010

书号ISBN:978-92-1-132256-9

系列书号ISBN(series):978-92-1-132027-5

联合国人居署书号HS: HS/141/10C

主编：章兴泉

主要作者：姚玲珍

撰稿人：朱 晗 韩国栋 李为奇 范 超 王 珺

封面照片：章兴泉

封面设计：保罗

出版：联合国人居署

印刷：联合国 • 内罗毕

版本：2010年7月第一版

目录

第一章 中国住房需求分析	1
一、住房需求概述	1
(一) 住房需求的界定	1
(二) 住房需求的分类	1
二、中国住房需求的量测	2
(一) 中国住房需求概况	2
(二) 衡量中国住房需求的指标分析	4
三、影响中国住房需求的因素分析	8
(一) 城市化进程	8
(二) 人口结构因素	9
(三) 房价与收入比	10
(四) 相关政策因素	11
第二章 中国住房供给分析	14
一、住房供给的概述	14
(一) 住房供给的基本概念	14
(二) 住房供给的分类	14
二、中国住房供给的量测	15
(一) 中国住房供给的现状	15
(二) 衡量中国住房供给的指标分析	18
三、影响中国住房供给的因素分析	23
(一) 房地产销售价格	23
(二) 土地供应情况	25
(三) 房地产货币信贷政策	25
(四) 税收及产业政策	27
第三章 中国低收入人群的住房问题	29
一、中国低收入人群住房市场的发展现状	29
(一) 低收入人群的居住条件较差	29
(二) 低收入人群的居住环境恶劣	32
二、中国低收入人群住房存在的主要问题	33
(一) 政府无力满足低收入阶层对住房的旺盛需求	33
(二) 住房市场供应结构还需不断优化	34
(三) 不同收入人群聚居激化社会对立	35

第四章 中国解决低收入人群住房问题的主要政策	36
一、中国住房政策发展历程	36
(一) 中国住房制度改革前的政策	36
(二) 中国住房制度改革后的政策	36
二、中国住房制度改革后住房保障政策的发展和主要特点	38
(一) 中国住房制度改革后住房保障政策的演变	38
(二) 中国住房制度改革后住房保障制度的基本框架	41
(三) 中国住房制度改革后住房保障政策的特点	42
第五章 中国解决低收入人群住房问题的政府保障体系	43
一、中国解决低收入人群住房问题的廉租房制度	43
(一) 廉租房制度发展现状和主要内容	43
(二) 廉租房制度作用分析	45
(三) 廉租房制度实施存在的主要问题	45
二、中国解决低收入人群住房问题的经济适用房制度	46
(一) 经济适用房制度发展现状和主要内容	46
(二) 经济适用房制度作用分析	49
(三) 经济适用房制度实施存在的主要问题	50
第六章 中国住房公积金制度研究	51
一、中国住房公积金制度发展历程和主要内容	51
(一) 中国住房公积金制度发展历程	51
(二) 中国住房公积金制度主要内容	52
二、中国住房公积金制度实施状况和作用分析	53
(一) 中国住房公积金制度实施现状	53
(二) 中国住房公积金制度主要作用	55
三、中国住房公积金制度运行存在的主要问题	56
(一) 功能定位模糊	56
(二) 管理机构缺位	56
(三) 资金运用低效	57
(四) 监管机制薄弱	57
四、中国住房公积金制度的住房保障作用分析	57
(一) 中国住房公积金制度的普遍住房保障作用	57
(二) 中国住房公积金制度的特殊住房保障作用	58
第七章 中国低收入阶层住房案例分析	59
一、上海低收入阶层住房保障案例分析	59
(一) 上海市住房保障的三个发展阶段	59
(二) 上海市住房保障现状	59
(三) 上海市住房保障存在的问题	61
(四) 上海市住房保障的工作措施	61
(五) 上海市住房保障的目标	63
二、重庆市低收入阶层住房保障案例	64
(一) 重庆市低收入阶层住房现状和问题	64
(二) 重庆市住房保障工作开展概况	64

(三) 重庆市住房保障的工作措施	64
(四) 重庆市住房保障的目标	66
三、常州市低收入阶层住房保障案例	66
(一) 常州市低收入阶层住房现状	66
(二) 常州市住房保障工作开展概况	67
(三) 常州市住房保障工作中存在的困难和问题	67
(四) 常州市推进住房保障的工作措施	68
(五) 常州市住房保障的近期及远期目标	69
第八章 中国住房保障制度建议	70
一、调整经济适用房的功能定位和运行机制, 严格规范管理	70
(一) 将经济适用房作为过渡性住房保障政策选择	70
(二) 转变经济适用房制度为双轨封闭运行	70
(三) 严格落实现行管理规定, 规范分配管理	70
二、加强公共住房金融创新, 完善投融资渠道	71
(一) 发展公共住房资产投资信托基金	71
(二) 试点住宅增值参与证券	72
(三) 优化住房公积金政策, 拓展住房公积金用途	72
三、创建和谐混居模式, 推动社会各阶层融合	72
(一) 以“点”嵌入代替“片”嵌入	72
(二) 提高配建比例, 加强各阶层的融合	73
四、加快“补砖头”向“补人头”的转变, 适度扩大保障范围	73
参考文献	74

第一章 中国住房需求分析

一、住房需求概述

(一) 住房需求的界定

经济学对需求的定义是在一定的时期，在一既定的价格水平下，消费者愿意并且能够购买的商品数量。严格来说，住房需求是一种区别于普通商品需求的特殊概念，消费者对住房的购买意愿是十分强烈的，但要转化为有效的市场需求还需要有足够的购买能力。这是由房地产的特殊性质决定的。

首先，住房需求具有明显的地域性。一个地区当地居民的住房需求明显受到该地区的环境因素影响，即使是地区外甚至国外的购房需求也必须在迁移到这个地区内才能得以实现。此外，同一地区不同区域间的住房需求也会因为地段、人口密度、房价等因素存在差异。

其次，住房需求具有层次性。住房首先满足的是居民的基本生存需求，当住房的基本居住职能得以实现以后，人们会随着社会文化水平和经济收入的增长逐渐对住房产生更深层次的需求，即消费需求、享受需求和投资需求，住房的户型、质量、科技含量、环境、配套设施等也随之改善。住房需求的层次性还表现在需求结构的层次性上。收入结构和购房能力的差异也会造成住房需求结构上的差异，高档住房、中档住房和低档住房的区分就是住房需求结构的层次性

的表现方式。

此外，住房需求在一定条件下违背需求法则。在一般情况下，住房需求符合一般商品的需求法则，即在其他情况保持不变时，住房价格越低，消费者对住房的需求量就越大。但是，当住房投资的虚拟价值成为其内在价值的主要表现形式时，上述的需求法则就会改变，因为此时住房价值不仅仅是由供需确定的价格决定，还需要以资本化定价的方式从投资理财的角度去考量其价值。

(二) 住房需求的分类

按照不同的标准，可以将住房需求进行分类，划分标准不同，对住房需求的考量角度也不一样。

1、按研究范围划分

按照对住房需求的研究范围划分，可以将住房需求的研究分为微观角度和宏观角度。微观角度的住宅需求研究主要是以个人或家庭为单位，通过对家庭收入、结构、人口、年龄、住宅价格、居住面积等微观数据的整理分析，研究家庭个人的需求规律。一般来说，微观角度的住房需求研究往往需要进行大量的问卷调查和统计分析，整个过程中不仅工作量巨大，而且抽样统计中的准确性

和代表性等不确定因素很大，操作难度比较大。宏观角度的住宅需求分析则以前者为基础，从宏观层面上考察住宅的需求特征，找出影响住宅需求的市场体制和政策方面的因素，以指导政府、企业和家庭等主体在住宅市场上的行为。宏观角度的研究主要以官方统计机构等权威机构发布的经济指标为依据。结合本报告的立足点和考察角度，以宏观层面对中国的住房供需分析为主。

2、按购买能力转化与否划分

根据住房需求的定义，只有同时具备住房购买意愿和实际购买能力才能够转化为实际的有效需求，因此，根据购买能力转化与否可以将住房需求划分为潜在需求和有效需求。

所谓住房的潜在需求，是指居民对住宅消费的意愿按目前社会一般生活水平计算的住宅应有的需求量。即消费者过去和现在具有住房购买意愿尚未转变为实际的住房购买能力、但在未来可能转变为实际购买力的需求。由于潜在需求是一定时期内该地区房地产需求的最大可能值，因此也称为房地产的边界需求。潜在需求虽然不能作为提供现实供给的根据，但对规划未来房地产开发规模和投资决策有重要参考作用。同时，很大一部分潜在需求存在于低收入阶层中，正是因为这部分人群的实际购买能力有限，才导致无法在近期内通过市场的方式满足自身的住房需求。因此，低收入阶层潜在需求的识别对本课题的研究具

和转化情况。

3、按购买目的划分

按购买目的划分，可以将住房需求分为自住型需求、改善型需求以及投资型需求。

自住型需求是指消费者以家庭或居民个人的名义，首次在房地产市场上购买商品住宅以满足自身及家庭成员居住的需求。25~35岁的年轻人是首次置业的自住型需求主要构成群体，约占购房总人数的50%左右，是住宅市场的主要购买力。中国城市化进程的持续推进是新增自住型需求增长的重要因素之一。

改善型需求是指消费者目前已经拥有用于居住的房产，但是随着收入的改善和生活品质要求的提高，当前的房产已经不能满足其对住宅面积、生活环境、配套、交通等方面的要求，因此选择再次置业，实现住房“从低端到高端”的转换和自我价值的体现。改善型需求的需求弹性比较大，需求的意愿容易受到房地产交易的政策和房地产价格等因素的影响，在一个正常的房地产市场里，改善型需求也是市场主体的一个重要组成部分。

投资型需求是指人们购买住房不是为了直接消费，而是将房地产作为一种价值储存的形式，通过转售获得价差收入或者通过出租收取租金的方式，达到保值增值的目的。在市场经济条件下，房地

预览已结束，完整报告链接和二

<https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?re>