

<<中国公共住房理论与实践研究>>

图书基本信息

书名：<<中国公共住房理论与实践研究>>

13位ISBN编号：9787112117482

10位ISBN编号：7112117488

出版时间：2010-4

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：马光红，田一淋 著

页数：324

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<中国公共住房理论与实践研究>>

### 前言

随着我国经济改革的进程和社会主义市场经济体系的建立，在住房领域我国政府逐步实行了住房制度改革，其中主要包括提租补贴制度、公房出售制度、住房制度的货币化改革、住房公积金制度等。

住房制度的货币化改革终止了住房的实物分配，住房资源逐步由计划分配改为由市场进行配置，优化了住宅资源的配置。

伴随着住房制度的货币化改革，住房市场在我国逐步得以建立和完善，住宅投资、住宅开发量、竣工量、交易量逐步提高，迄今为止，住宅产业已经成长为国民经济的重要部门。

住房具有商品和福利的二元属性特征，具有位置固定、价值量高的特征，具有生活必需品和投资品的双重特性。

住房作为不动产，区位特征决定了住房属于完全差异化的产品。

住房市场竞争是不充分的，住房市场属于垄断竞争的市场，住宅开发企业在住宅市场上具有较强的市场力量，为了获得垄断利润，开发企业之间往往采取非价格竞争的策略，实行价格合谋的手段。

住宅市场的垄断竞争特征，决定了住宅价格不能随着供给、需求的变化迅速、灵活地调整，使住宅总供给和总需求相等。

影响住宅价格的因素，除了供给、需求以外，还存在其他因素，如开发企业的价格合谋、消费者的心理预期等非经济因素。

住宅所具有的完全差异化的产品特征，决定了住宅市场上的消费者不能掌握较全面的市场信息，住宅交易需要较高的信息搜寻成本。

因此，住宅价格缺乏弹性，住宅价格具有刚性。

住宅市场的区域性、供给的滞后性、投机性、垄断性、价格刚性、信息成本的存在、未来的不确定性，决定了住宅市场达到供需均衡是一种理想的状态，住宅市场呈现出非均衡的特点，也就是住宅市场均衡是暂时的，而非均衡是一种常态。

## <<中国公共住房理论与实践研究>>

### 内容概要

本书对我国自住房制度货币化改革以来所实行的经济适用住房制度、廉租住房制度的运行现状以及运行中存在的主要问题和矛盾进行了深入的分析，对当前国内城镇居民的住房状况进行了全面的管窥；通过横向对比的方法，介绍了西方国家公共住房制度的运作实践和运作经验，在此基础上，提出了完善我国住房制度的政策建议和实施措施。

本书主要从以下几个方面进行了讨论：公共住房运作模式的创新性研究、以中间组织为枢纽的住房保障控制系统研究、公共住房空间区位选择、公共住房产权、内循环以及动态演化。

有别于国内其他学者的研究视角，本书首先基于我国公共住房制度在运作中存在的资金瓶颈的约束，在公私合作（Public-Private Partnerships）的基础上，尝试性地提出以中间组织为枢纽的公司合作制（Public-In intermediary-Private Partnerships），即PIPP模式，探讨该模式在住房保障体系中的运用和具体的操作形式，并对该模式的居住控制系统进行设计。

其次，基于“空间失配”理论，对公共住房的空间分布和选址进行了探讨，通过构建模型，分析了公共住房“空间失配”所引致的福利损失，提出了公共住房的选址建议和开发模式选择；最后，基于新制度经济学的产权理论、制度创新理论对我国公共住房的产权问题、动态演化问题进行了全面的探讨。

本书的理论和实证分析为提高我国公共住房制度的运作效率具有重要的意义。

本书适合房地产经济、住房保障、城市经济、城市规划、土地资源管理等领域的研究者以及相关领域的高校教师和学生阅读参考。

## <<中国公共住房理论与实践研究>>

### 作者简介

马光红，女，山东临朐人，管理学博士，上海大学副教授，硕士生导师，主要研究方向为房地产经济，城市经济、住房保障。

主持省部级课题3项，参加国家自然科学基金研究1项，主编教材6部。

发表学术论文30多篇，其中核心期刊论文10余篇。

## 书籍目录

- 1 公共住房运作现状及其存在的问题 1.1 问题的提出 1.2 我国公共住房政策及运作现状 1.2.1 经济适用住房运作现状及存在的问题分析 1.2.2 廉租住房运作现状及存在的问题分析 1.3 我国公共住房运作中存在的突出矛盾 1.3.1 强大需求与有限供给之间的矛盾 1.3.2 保障机制的转变与当前运行体系滞后的矛盾 1.3.3 制度化实施与体系混乱的矛盾 1.3.4 贫富差距与财富分配的矛盾 1.3.5 投资旺盛与宏观调控效果微弱之间的矛盾 1.4 公共住房理论与实践研究的意义 1.4.1 丰富并完善我国公共住房理论 1.4.2 完善我国住房保障体系 1.4.3 保证住房保障政策的垂直公平, 提高公共住房政策的运行绩效 1.5 研究方法 1.6 主要研究内容及框架
- 2 国内外公共住房理论研究与运作实践 2.1 域外国家和地区公共住房理论研究现状述评 2.1.1 对住房“入侵”、“过滤”的研究 2.1.2 对住房“互换”规律的研究 2.1.3 对住房“梯级消费”的研究 2.1.4 对住房租金管制的市场效应研究 2.1.5 对住宅市场消费连续性的研究 2.1.6 对住房政策方面的研究 2.1.7 对公共住房政策及实施绩效方面的研究 2.1.8 住房金融研究 2.2 国内研究现状综述 2.2.1 住房保障政策的国际比较、经验借鉴方面的研究 2.2.2 住房保障政策的实施策略研究 2.2.3 住房保障政策的作用机制及实施效应研究 2.2.4 住房金融研究 2.2.5 住房保障法律法规、产权及其收益问题研究 2.2.6 准入审核和退出机制的研究 2.3 美国、新加坡公共住房政策及其运作实践 2.3.1 美国住房保障政策及其实施策略 2.3.2 新加坡住房保障政策及其实施策略 2.4 公共住房理论与实践有待于继续研究的问题
- 3 公共住房运作模式的创新性研究 3.1 PIPP模式的公共住房保障体系的理论基础 3.1.1 新公共管理学理论 3.1.2 市场失灵理论 3.1.3 制度变迁理论 3.1.4 产业组织理论 3.1.5 民营化理论 3.1.6 合作经济与合作主义 3.1.7 制度均衡理论 3.1.8 博弈理论 3.1.9 协同理论 3.1.10 竞争战略理论 3.2 PIPP模式的住房保障体系的文献综述 3.2.1 基于公共物品视角 3.2.2 基于市场失灵与政府微观规制视角 3.2.3 基于PPP模式视角 3.2.4 基于中间组织视角 3.2.5 基于公共住房保障体系视角 3.2.6 对现有研究成果的总结 3.3 PPP模式的诠释、起源、类型与组织机构 3.3.1 PPP模式的诠释、起源 3.3.2 PPP模式的典型种类与应用 3.3.3 组织机构和运行形式 3.4 PPP模式的利弊分析 3.4.1 PPP模式的优点 3.4.2 PPP模式的缺点 3.5 西方国家与我国引入PPP模式的现状 3.5.1 西方国家引入PPP模式的现状 3.5.2 中国引入PPP模式的现状 3.6 PPP模式的扩展——PIPP模式的诠释 3.6.1 PIPP模式的基本内涵 3.6.2 PIPP模式的核心内涵 3.7 PIPP模式的必要性分析 3.8 PIPP模式的效率分析 3.9 PIPP模式的激励分析 3.9.1 模型假设 3.9.2 模型构造与解释 3.9.3 激励小结 3.10 基于中间组织的分析 3.10.1 中间组织存在的必要性分析 3.10.2 中间组织的理论基础 3.10.3 博弈理论分析 3.10.4 中间组织的发展与比较 3.11 我国香港地区PIPP模式在住房供给中的应用以及西方国家中间组织机构在住房保障体系中的职能分析 3.11.1 PIPP模式在住房供给中的应用——以香港为例 3.11.2 西方国家中间组织在住房保障体系中的职能分析 3.12 中国PIPP模式的公共住房保障体系的基本架构及具体形式的探索 3.12.1 私人机构——PIPP模式生产活动的具体实施者 3.12.2 中间组织——PIPP模式的主导力量和体系的协调核心 3.12.3 政府——PIPP模式的宏观调控者, 非直接执行者
- 4 我国 PIPP模式的公共住房保障体系的控制系统 4.1 PIPP模式的时机选择与边界把握的混沌控制 4.1.1 合作形式的时机选择 4.1.2 案例分析——香港红湾半岛事件 4.1.3 合作边界把握的实证分析 4.2 边界把握的形式与混沌控制 4.2.1 边界把握形式 4.2.2 混沌控制 4.3 宏观经济政策系统控制 4.3.1 数据分析 4.3.2 动态效应VECM模型 4.3.3 VECM的脉冲响应函数与方差分解 4.3.4 总结 4.4 合作伙伴控制 4.4.1 香港的PASS系统 4.4.2 PIPP的合作审核评价体系 4.5 基于Agent的对象管理信息系统控制 4.5.1 结构模块合成图 4.5.2 系统流程图 4.5.3 建立合同网络架构与案例数据库 4.6 生态系统管理控制 4.6.1 优化合作组织的生态位 4.6.2 柔性化其合作边界 4.6.3 相关机构的确定和有效运行
- 5 公共住房空间区位选择 5.1 我国主要城市经济适用住房发展现状及开发区位的选择 5.1.1 北京市经济适用住房发展现状及开发区位的选择 5.1.2 天津市保障性住房发展现状及开发区位的选择 5.1.3 上海市保障性住房发展现状及开发区位的选择 5.1.4 重庆市经济适用住房发展现状及开发区位的选择 5.2 “空间失配假设”与公共住房选址 5.2.1 “空间失配假设”的诠释及研究综述 5.2.2 经营土地与公共住房选址失配 5.3 保障性住房“空间失配”引致的福利损失分析 5.3.1 住宅租金的构成 5.3.2 经济适用住房“空间失配”与福利损失模型的构建 5.4 公共住房选址建议及嵌入式开发模式
- 6 公共住房产权、内循环机制及制度创新 6.1 房地产产权的概念及产权的取得 6.1.1 新制度经济学的产权理论和产权的概念 6.1.2 产权的概念 6.1.3 西方法学中的产权理论和产权的内涵

<<中国公共住房理论与实践研究>>

6.1.4 房地产产权的概念 6.1.5 房地产所有权的取得方式 6.2 我国公共住房产权 6.2.1 经济适用住房产权研究 6.2.2 廉租住房产权研究 6.3 存量经济适用住房产权让渡的内循环机制 6.4 公共住房制度的创新 6.4.1 变相财政补贴模式的转变 6.4.2 融资机制的创新 6.4.3 廉租住房补贴标准的动态变化 6.4.4 公共住房模式创新——经济租用住房 6.5 公共住房保障边界的拓展与动态演化 6.5.1 公共住房保障边界的拓展与动态演化的内涵 6.5.2 公共住房保障边界的拓展与动态演化的迫切性和必要性分析 6.5.3 流动人口和城市新白领住房保障的实施建议参考文献

章节摘录

伴随着我国住房制度的货币化改革以及住宅市场的逐步建立和完善, 市场机制在住宅资源的配置中发挥着主导作用, 城镇居民主要依靠其货币支付能力和房地产信贷支持, 在住宅市场获取住房, 商品住宅已经成为住宅市场的供应主体。

我国政府在推进住房制度市场化改革的同时, 为了保障城镇中低收入阶层的居住困难问题, 保障住房消费的垂直公平 (Vertical Equality), 解决住房市场底线失效, 借鉴域外发达国家住房保障的运作实践与经验, 实行了住房保障制度。

我国的住房保障制度主要涵盖经济适用住房制度、廉租住房制度及住房公积金制度, 并基于城镇居民的收入状况和居住水准, 实行住房分类供应体系, 即高收入阶层凭借其较高的货币支付能力在住宅市场购买商品住宅, 中等收入阶层购买具有保障性质的商品房——经济适用住房, 低收入阶层租赁廉租住房。

住房公积金在我国作为保障性住房金融, 在住宅开发贷款、消费贷款方面, 发挥了应有的作用, 提高了城镇居民住房消费的货币支付能力, 刺激了住宅市场的需求。

住房保障制度的实施, 在一定程度上缓解了中低收入居民的居住困难, 解决了部分城市居民的安居问题, 为和谐社会的构建奠定了基础。

但是, 循着住房保障制度运行的轨迹进行分析可知, 住房保障实施结果与政策目标之间存在着一定的距离, 受到诸多因素的制约, 住房保障制度的实施没有达到政策制定时所追求的垂直公平的目标。

住房保障制度在运作中所存在的问题及其负面效应, 引起了社会的广泛关注。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>