# 试论我国城镇住房保障的制度并轨论文

来源：网络 作者：红叶飘零 更新时间：2024-08-06

*住房保障是一个包含范围很广的概念。广义地说，宅基地、福利分房都是住房保障制度的一种具体形式。它们是低生产力水平下保障人人有房住的制度。依靠市场配置住房资源，并不等于说人人都只能依靠自己的收入买房子住，也不等于说人人都只能靠市场化竞争、自主...*

住房保障是一个包含范围很广的概念。广义地说，宅基地、福利分房都是住房保障制度的一种具体形式。它们是低生产力水平下保障人人有房住的制度。依靠市场配置住房资源，并不等于说人人都只能依靠自己的收入买房子住，也不等于说人人都只能靠市场化竞争、自主分散决策来获取住房。在市场经济条件下，为了保障每个人都有房子住，政府要实施一些特殊的政策措施，帮助单纯依靠市场解决住房有困难的群体。这个政策体系的总称，就叫做住房保障制度。住房保障制度和失业保障、养老保障、医疗保障等都是社会保障体系的组成部分。以下是范文网小编今天为大家精心准备的：试论我国城镇住房保障的制度并轨相关论文。内容仅供参考阅读!

试论我国城镇住房保障的制度并轨全文如下：

摘 要：尝试性地提出住房保障制度并轨的观点， 认为这种并轨应该包括短期并轨和长期并轨两个层面。 在短期内， 应该推进租售并举的经济适用房发展模式， 提高租赁型住房保障比重， 逐步将租赁型经济适用房、 廉租房、 公租房并入到租房保障体系; 公积金管理实施准银行式 的模式， 实现保障资金的跨区域流动; 长期内， 应该构建多层次、 梯度性、 差异性的租房保障体系。 同时， 推进租房保障资金的准商业化、 市场化运行模式， 提高保障资金供给的可持续性。 关键词： 住房保障; 保障制度; 制度并轨。

国家十二五 规划中提出， 未来五年内， 我国将拟投资 1.3 万亿～1.4 万亿用于 3,600 万套保障性安居工程的建设，使保障房的覆盖率达到 20%。 如何从制度层面上保障十二五 住房保障规划的顺利进行， 需要我们思考。 为此， 本文尝试性地提出未来住房保障制度并轨的观点， 并设计了住房保障制度并轨的长短期路径， 以期为解决中低收入群体的住房问题提供理论参考。

一、 城镇住房保障制度并轨的总体思考。

住房保障制度并轨是以构建广覆盖[2]、 无缝隙、 多层次、 动态性的租赁型住房保障体系的改革， 其主要目的为提高住房保障制度的运行效率，改变居民的住房消费习惯， 优化住房市场结构，促使房地产市场的良性发展。 制度并轨后的保障对象， 不仅要涵盖现行保障制度的保障群体， 更要涵盖夹心层、 潜在城镇人口 (具有迁居意愿的农村人口)[3]、 短暂流动人口、 被城市化 的农村人口中的住房弱势群体， 以及因市场因素造成的住房弱势群体[4]。鉴于我国住房保障制度发展的特点， 我们认为： 制度并轨后的保障方式， 短期内应该坚持产权式、 使用权式保障并存的形式， 长期取消产权式保障， 着力实现使用权式保障方式。 制度并轨后的保障水平， 应呈现出层次性、 差异性、 梯度性。 保障水平在地区间、 保障制度设计间都存在差异。 一方面， 保障水平的设定必须同当地的经济社会发展程度相挂钩; 另一方面， 短期内， 保障水平在廉租房、 公租房、 经济适用房之间应呈现出差异; 长期保障水平在廉租房、 公租房等租房体系内应呈现出差异。

二、 城镇住房保障制度的短期并轨。

1. 城镇住房保障制度的短期并轨路径。

(1) 经济适用房实施租售并举的方针， 逐步降低出售性的住房保障比重， 提高租赁性的住房保障比重，[5]实现购房保障向租房保障思维的转变， 将租赁型经济适用房并轨到租房保障体系。对于出售型的经济适用房， 暂时适当限制其发展。这一观点的提出， 主要基于以下因素的考虑： 一方面， 在一定程度上， 出售型经济适用房， 可以增加房地产低端市场的供给; 另一方面， 出售型经济适用房的问题突出， 但是， 尚存在一定的发展空间， 直接取消经济适用房的时机不成熟， 容易产生诸多负面效应。

(2) 公积金实行准银行式 的运营模式，即管理中心 + 商业性机构 的模式。 中央公积金管理中心主要负责宏观政策的制定、 资金风险的管理， 以非营利性为目的。 而地方公积金管理可以进行部分商业化、 市场化运作， 强化公积金的盈利性， 提高公积金的保值、 增值空间， 为住房保障体系提供长久稳定的资金支持。 同时， 对公积金进行动态管理， 即实施保障资金跨区域流动。 一方面， 地方间公积金实施跨区域流动， 合理配置区域间的公积金， 提高公积金的配置效率;另一方面， 个人公积金账户实施资金跨区域流动，可以结束长期以来地理空间限制， 加快公积金和人力资源的混合、 同期合理流动。

(3) 大力推进廉租房的发展， 将廉租房并入到租房保障体系。 短期内， 廉租房在租房保障体系内， 仍是保障供给的主体。 随着公租房供给保障力度的加大， 出售型经济适用房比重的增加，廉租房在租房保障体系中的比重会适当降低， 廉租房仍将对低收入群体实施保障。

(4) 加快公共租赁住房的建设， 将其并入租房保障体系。 随着近年来房价的攀升， 游离在保障和市场之外的夹心层， 其住房难问题成为了各方关注的焦点， 为了解决夹心层 的住房问题， 政府采取了公租房的政策。[6]之所以公共租赁房能够应运而生， 是因为其自身上具有诸多的新特点。 其一， 从产权的角度来讲， 公租房的所有权归属于政府， 而其他的房屋侧重于强调房屋的私人所有权， 如经济适用房、 限价房; 其二，公租房同廉租房也存在着明显的不同。 公租房侧重于解决夹心层 群体的住房难问题， 而廉租房着重于解决城市最低收入群体且住房困难的住户; 其三， 公租房的保障方式是租赁方式， 而不是传统的购房方式。

2. 城镇住房保障制度短期并轨的效应。

(1) 通过制度的短期并轨， 可以纠正现行经济适用房的弊端， 提高政策的保障效果。 在制度的短期并轨路径中， 对出售型经济适用房制度实施暂不取消的政策， 只是降低出售部分的比重，这一方面可继续发挥现行经济适用房的部分优势;另一方面可减少由可交易性所带来的效应流失。同时， 制度的短期并轨是建立在现有住房保障制度的基础之上。 这不仅有利于新旧保障体系的平稳过渡， 避免过大的波动， 而且可以减少制度并轨过程中的障碍。

(2) 通过制度的短期并轨， 一定程度上， 可缓解住宅市场结构不合理的局面。 租赁型经济适用房的发展， 可以推进住房二、 三市场的繁荣;出售型经济适用房可以帮助中低收入群体解决住房困难， 增加小户型住房的供给， 调整当前的住房市场供给结构， 平抑房价的过快攀升。

(3) 通过制度的短期并轨， 可以加快解决夹心层 住房问题， 填补制度设计的盲区。短期内， 通过建立涵盖经济适用房、 廉租房、 公租房的多层次、 梯度性的租赁型住房保障体系，可以实现对不同的保障群体实施保障， 解决夹心层 的住房困难。

(4) 通过制度的短期并轨， 可以缓解保障制度的资金不足的局面， 提供更为稳定的资金来源。无论是从行政手段强化保障资金与财政收入 (土地收入、 税收收入) 的联动， 还是对公积金实施准银行式 的运行模式， 在一定程度上， 都会缓解保障制度的资金约束。

(5) 通过制度的短期并轨， 可以在发展公租房市场的过程中， 促进真正的房地产二级市场的发展。 这在一定程度上， 鼓励和促进了租房市场的发展， 从而改变了长期以来房地产市场单条腿走路重购房、 轻租赁的状况， 形成两种市场并存的房地产市场体系。

三、 城镇住房保障制度的长期并轨。

长期并轨指， 由政府保障性租赁向住房租赁市场转变; 在长期并轨过程中， 通过政府 + 社会 运行模式 (政府从宏观上对租赁型住房保障体系进行管理， 社会中的企业从微观上负责租房保障体系的运行) 建成长期租房保障体系。 最终， 建成涵盖具有政府保障色彩的长期租房保障体系、 纯粹的住房租赁市场相结合的租赁房体系 (见图 1)。

图 1 住房保障制度并轨的长期路径。

1. 城镇住房保障制度长期并轨的路径。

长期取消出售型经济适用房的发展， 逐步将其并入到商品房低端市场; 在租赁型住房保障体系获得发展的基础上， 逐步缩小政府干预市场的力度， 发挥市场的资源配置作用， 通过租赁市场提高住房保障政策的运行效率。 在短期并轨完成后， 公积金制度等相关的租房保障资金来源， 会为长期租赁房保障模式提供所需的资金支持。

2. 城镇住房保障制度长期并轨的效应。

(1) 政府 + 企业 的租房保障运行模式，有利于缓解政府的财政压力， 提高社会资本进入保障房体系的积极性。 宏观上， 政府对租房保障体系的建设、 资金筹集、 房源筹集进行宏观管理，政府可以发挥其宏观优势; 微观上， 企业对租房体系的运行微观管理， 可以发挥其微观优势。 最终， 实现政府、 市场两只手 的协调， 有利于效率的提高和住房公平的实现。

(2) 通过住房保障制度的并轨， 可以建立租赁房保障体系、 繁荣租赁房市场， 也可以从根本上， 扭转长期以来居民过于强调购买住房， 而轻视租赁住房的传统观念。 住房观念的改变， 反过来又推动了租房保障体系的发展。 在长期并轨的过程中， 取消经济适用房制度，[7]将其并入到商品房低端市场， 可以增加商品房低端市场的供给， 平衡商品住房市场的供求平衡， 优化住房供给结构。

四、 结 语。

在当前的经济形势下， 解决住房保障问题，需要转变住房保障思维， 强调租房保障的重要性，大力度推进租赁型住房保障制度的建设和发展。笔者认为， 通过城镇住房保障制度的并轨， 可以建立完备的租房保障体系， 实现对住房弱势群体的无缝隙、 分层次、 广覆盖、 动态性的保障目标。

然而要实现住房保障制度的并轨运行， 还需要克服一些障碍。 如短期并轨中， 经济适用房租售并举是建立在明确的租售分割比例的基础之上的， 这需要依靠科学的实证数据的支持。 层次性、梯度性租赁型住房保障体系的构建， 需要从数量、质量等多个维度对保障标准进行设计。 保障房之间的差异程度， 既不可过大、 也不可过小。 另外，公积金准银行式 的管理模式， 需要配套的制度改革和创新， 如完备的个人信息以及动态的的户籍管理制度。 再者， 住房保障制度的并轨， 会增加政府的财政支出， 如租赁房相关的投资、 管理、 运营、 补贴支出。 在一定程度上， 上述问题都会影响住房保障制度的并轨进程。

住房保障制度长期并轨的难点表现在： 在住房保障制度并轨的过程中， 一方面需要处理好具有政府保障色彩的租房、 住房租赁市场的关系;另一方面， 需要处理好商品房市场同租房保障体系的关系。 如何吸引社会资本参与住房保障? 如何更好的发挥政府和社会力量的优势?这些问题都会阻碍住房保障制度的长期并轨。

[参考文献]

[1] 陈静思，许伟云。 我国城镇住房保障制度现状分析[J]. 红河学院学报，2024(2)：76-82.

[2] 曾国安，胡晶晶。 论中国城镇住房保障体系改革和发展的基本思路与目标构架[J]. 江汉论坛，2024(2)：15-20.

[3] 杨继瑞。 和谐社会廉租房制度重构的思考与对策[J]. 高校理论战线，2024(5)：24-29.

[4] 王吓忠。 廉租房相关问题研究[J]. 城市问题，2024(6)：61-63.

[5] 南 灵，崔 亮。 经济适用房制度存在的问题及模式探讨[J]. 商业时代，2024(16)：52-56.

[6] 李文娟。 高房价下中国公租房建设的思考[J]. 经济研究导刊，2024(25)：133-134.

[7] 罗薇薇。 取消经济适用房完善住房保障体系 [J]. 开放潮，2024(11-12)：42-43.

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找