

学校编码: 10384  
学号: 13920091150442

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_  
UDC \_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

# 中国住房政策目标的选择

The Choice of Chinese Housing Policy Objectives

吴 勇 锋

指导教师姓名: 陈振明 教授  
专 业 名 称: 公 共 政 策  
论文提交日期: 2012 年 5 月  
论文答辩时间: 2012 年 月  
学位授予日期: 2012 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_  
评 阅 人: \_\_\_\_\_

2012 年 5 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘要

住房问题是重要的民生问题,面对愈演愈烈的住房问题,加强住房政策研究,寻求破解住房难题的出路,日益成为当前学界研究的热点。作为住房政策出发点和归宿的住房政策目标,影响并制约着住房决策及政策分析的全过程,是住房政策研究的起点。为更好地理解当代的中国住房政策,为今后中国住房政策的改进指明方向,本文立足改革开放以来的中国住房政策实践,对中国住房政策目标的选择展开研究。

正文首先以改革开放以来中国的住房市场化改革为线索,将中国住房政策目标确立的历史演变划分为四个阶段,描绘了不同阶段中国住房政策目标的选择和集合。紧接着,分别从原因探究与达成检验两大方面来分析中国住房政策目标的选择和演变,一方面,通过多源流理论的基本分析框架探究中国住房政策目标在过去三十多年来发生四次演变的主要原因;另一方面,结合相关实证数据进一步检验中国住房政策目标在演变过程中的达成情况。最后,在反思中国住房政策目标及其演变问题的基础上,构建了“以实现住房权为核心的保障—市场型”住房政策目标集合,为今后中国住房政策目标的合理选择提出建议。

当前,中国的住房市场化调整已进入关键时期,本文通过对改革开放以来中国住房政策目标的专门研究,进一步理清住房政策目标演变的轨迹,明晰住房政策目标演变的原因,检验住房政策目标的达成情况,反思住房政策目标的主要问题,探讨住房政策目标的合理选择,这不仅有助于人们更加深刻地认识中国住房政策问题的本质,而且对于当前中国住房难题的破解和今后中国住房政策的持续改进都具有一定的指导意义。

**关键词:** 住房政策; 政策目标; 目标选择

## Abstract

The housing problem is essential to people's livelihood. Facing growing housing problems, the research on how to strengthen housing policy and seek a way to crack the housing problems has become a hot subject for the current academic research circle. As the starting point and target of housing policy, the objective of housing policy influences and restricts the housing policy-making and analysis of such policy and the starting point of the study on housing policy. In order to understand the current Chinese housing policy better and make clear the improvement direction of Chinese housing policy, this paper, based on the Chinese housing policy practice, conducts research on the choice of Chinese housing policy objectives.

Firstly, with the housing market-oriented reforms in China since reform and opening up as the basic clue, in this paper, the historical evolution of established Chinese housing policy objectives is divided into four stages and the author depicts the choice and collection of Chinese housing policy objectives in different stages. Following that, the paper analyzes the choice and evolution of Chinese housing policy objectives from the aspects of reason exploration and achieved test. On the one hand, through the basic framework of multiple-streams theory, the author explores the main reason causing the four evolutions of Chinese housing policy objectives in the past over thirty years; on the other hand, based on relevant empirical data, the author further tests the achievements of Chinese housing policy objectives in the process of evolution. At last, on the basis of introspection of Chinese housing policy objectives and its evolution, the author constructs the collection of housing policy objectives of "realization of housing ownership-cored guarantee-market mode", and raises suggestion for reasonable choice of Chinese housing policy objectives.

At present, the marketization adjustment of Chinese housing market is in a critical period. Through exclusive research on Chinese housing policy objectives since reform and opening-up, this paper further clarifies the track of evolution of

housing policy objectives, identifies the causes for housing policy objectives, tests the achievements of housing policy objectives, introspects the main issues in housing policy objectives and discusses the reasonable choice of housing policy objectives, which are helpful for people to better understand the essence of the problems in Chinese housing policies and have certain directive significance to address problems in current Chinese housing and continually improve the Chinese housing policies in the future.

**Key words:** housing policy; policy objectives; objective choice

厦门大学博硕士论文摘要库

# 目 录

一、导 论 .....	1
(一) 选题背景及意义.....	1
(二) 文献综述.....	2
(三) 研究内容.....	4
(四) 研究方法.....	6
二、中国住房政策目标确立的历史演变 .....	8
(一) 住房市场化探索阶段（1978-1990） .....	8
(二) 住房市场化推进阶段（1991-1997） .....	10
(三) 住房市场化深入阶段（1998-2004） .....	12
(四) 住房市场化调整阶段（2005 至今） .....	15
三、中国住房政策目标演变分析 .....	19
(一) 住房政策目标演变的原因.....	19
(二) 住房政策目标的达成检验.....	26
四、中国住房政策目标的发展趋势 .....	35
(一) 住房政策目标的问题反思.....	35
(二) 住房政策目标的合理选择.....	39
五、结语:安得广厦千万间 .....	43
附 录.....	44
参 考 文 献 .....	53
致 谢.....	56

# Contents

<b>I . Introduction.....</b>	<b>1</b>
i .Research Backgrounds and significances .....	1
ii .Literature Review.....	2
iii.Research Contents.....	4
iv.Research Methods .....	6
<b>II . Historical Evolution of established Chinese Housing Policy Objectives.....</b>	<b>8</b>
i .Housing Marketization Exploration Stage (1978-1990) .....	8
ii .Housing Marketization Development Stage (1991-1997) .....	10
iii.Housing Marketization Deepening Stage (1998-2004) .....	12
iv.Housing Marketization Adjustment Stage (2005 to today) .....	15
<b>III. Analysis on Chinese Housing Policy Objective Evolution .....</b>	<b>19</b>
i .Causes for Housing Policy Objective Evolution.....	19
ii .Test of Achievement of Housing Policy Objectives .....	26
<b>IV. Development trends of Chinese Housing Policy Objectives .....</b>	<b>35</b>
i .Introspection on the Problems in Housing Policies.....	35
ii .Seasonable Choice of Housing Policy Objectives .....	39
<b>V . Conclusion .....</b>	<b>43</b>
<b>Appendices.....</b>	<b>44</b>
<b>Reference .....</b>	<b>53</b>
<b>Acknowledgements .....</b>	<b>56</b>



## 一、导 论

### (一) 选题背景及意义

住房问题是重要的民生问题，它关系到人们能否有尊严地生活，也关系到社会的公平正义与和谐稳定。因此，世界各国都把住房问题放到十分重要的战略地位，通过制定和实施适应本国特点的住房政策，引导住房产业发展，调整住房分配关系，力图使住房问题得到较为公平的解决。

党中央、国务院向来十分重视解决人民群众的住房问题，早在上世纪 80 年代初期，中国就正式启动了以市场化为导向的住房制度改革，当时城镇住房严重短缺，人均建筑面积严重不足；经过 30 多年市场化的探索和演变，我国住房严重短缺问题基本得到解决，城镇居民住房条件明显改善，房地产业已经成为国民经济的支柱产业，对经济、社会的发展做出了重要贡献，因此，市场化也曾一度被国家视为解决中国住房发展的灵丹妙药。

但是，过度的强调市场化也把中国住房推向了一个矛盾叠加和积怨重生的境地。近年来我国商品住房价格上涨过快，住房供需结构不够合理，保障性住房供应严重匮乏，中低收入家庭的购房压力过大等问题愈演愈烈，而“蜗居”、“蚁族”、“房奴”等社会流行语更是折射出当前中国人的住房之痛。面对此种景况，中国政府高度重视并先后出台了一系列住房政策，力图通过政策调控来化解当前住房领域的种种矛盾，然而，有关住房政策实践的结果却收效甚微并不尽如人意。

可以说，造成中国住房政策失效的原因是多方面的，但毕竟内因是关键，外因是条件，外因要通过内因才能起作用，所以，从住房政策自身寻找原因，加强住房政策研究就显得极为重要。而作为住房政策出发点和归宿的住房政策目标，影响并制约着住房决策及政策分析的全过程，因而是住房政策研究的起点。为此，本文将立足改革开放以来中国住房政策实践，通过对中国住房政策目标的专门研究，力图从根源上揭示住房政策的症结所在，这不论对于我们更加深刻地认识中国住房政策问题的本质，还是对当前住房难题的破解拨云见日，抑或是为今后住房政策的持续改进指明方向，都将具有重要的现实意义。

## （二）文献综述

随着中国住房问题的日趋凸显,越来越多的政策学者将目光投向了住房政策,一时有关住房政策研究的成果可谓分门别类、不胜枚举。但与之相比,迄今为止专门针对中国住房政策目标的研究却寥寥数语、屈指可数,纵观已有的研究成果,其主要涉及以下三个方面:

1. 提出住房政策目标确立的原则取向。陈准(2005)主要从降价只是房地产市场调控政策目标的四个方面之一出发,说明政策与房价涨跌的复杂关系,强调住房政策的根本目的应是让人民群众住上房子,同时还指出进一步鼓励老百姓依靠市场获取住房的政策仍将是住房政策体系的主要取向。<sup>①</sup>孙畅鸿(2009)则在论述公共政策目标确定“事遂人愿”的原则中,以我国房地产政策为例,将房地产发展中产生的乱象归结为政策制订者在研究住房政策过程中对于政策的出发点和目标、哪些能做哪些不能做等重要问题上的模糊态度,最后进一步指出,一个成功的、完整的政府政策的制定,都必须对政策目标做充分估量,基于建立和谐社会以及效率与公平的平衡目标的追求的价值前提决定了政府要减少由公平和公正的市场竞争引起的财富和收入分配的巨大差异,改善一国人民共同生活的财富分配状况,而不是相反;在政策标的确定之初就必须做到以价值前提引导事实前提,以事实前提实现价值前提,即事遂人愿,它包括“事”要听从“愿”,并为“愿”的实现服务。<sup>②</sup>

2. 提出住房政策相关目标的应然选择。蔡兴发(2002)按照住房“供应-分配(公平)”二元目标,将市场经济国家的住房政策目标选择模式划分为两种基本类型,第一类是以美国为代表的市场-救济型,第二类是以瑞典为代表的市场-福利型,在对这两种类型比较分析的基础上,提出了我国的住房政策目标应该为市场-保障型,并以此为根据将我国住房制度改革推进更深层次。<sup>③</sup>展望未来,陈准(2009)还认为,到“十二五”末期,我国城镇住房基本目标仍然是“住有所居”,他认为新时期的“住有所居”目标包含三个层次的含义:一是要进一步完善廉租房等低端保障体系,实现“人人有房住”;二是资源配置要贯彻适度改善优先的原则,让脱困型、适度改善型需求优先于享受型、奢侈型需求得到满足;

<sup>①</sup> 陈准. 政策的根本目的是让老百姓都住上房子[J]. 中国住宅设施, 2005, (8): 14-16.

<sup>②</sup> 孙畅鸿. 论公共政策目标的确定:事遂人愿[J]. 福建省社会主义学院学报, 2009, (2): 91-93.

<sup>③</sup> 蔡兴发. 试论住房政策目标的选择[J]. 上海城市管理职业技术学院学报, 2002, (3): 27-28.

三是多层次的租赁市场是实现“住有所居”的重要途径，要大力发展多层次租赁市场和租赁住房。<sup>①</sup>而程大涛（2010）则从住房政策社会目标的角度出发，基于我国现阶段地方政府对土地财政的深度依赖、经济适用房具有实物期权的激励功能从而引发房地产政策在一定程度上背离住房政策社会目标的事实，对我国住房政策目标演变做了简要概评，着重分析了我国住房政策目标发生偏离的现实，并对重构住房供应体系展开分析性设想，提出了建构公共租赁房和商品房的二元供应体系的政策主张。<sup>②</sup>

3. 提出实现住房政策目标的具体建议。龙树国、田满文、颜淑蓉（2010）在回顾有关住房发展目标文献的基础上，指出中国住房发展目标存在的主要问题，强调政府有责任提供基本的住房保障，建议政府在资源约束的条件下可以通过提供基本住房保障、开征累进制房产税、多途径增加住房供给等多种途径促成“住有所居”目标的实现。<sup>③</sup>李济广（2010）则立足“居者有其屋”的住房保障改革目标，指出让居民尽量拥有自有住房是社会主义市场经济的内在要求，并提出通过抑制对住房的投资需求从而控制房价水平，把廉租房、公共租赁房和经济适用房制度改为政府为低收入家庭建房制度，发展住房合作组织和集资合作建房等途径来让居民尽量拥有自有住房。<sup>④</sup>

前人已有的研究成果对我国住房政策及其目标的认识和改进不无启发意义，但也存在着一定的问题。首先，研究视野偏窄，专门性和系统性不够。有关中国住房政策目标的研究主要是针对某一时段、某一方面的住房政策，着重于从原则取向、模式选择和政策建议等应然层面对中国住房政策目标进行规范研究，缺乏对中国住房政策目标事实和价值层面的专门研究，缺乏对中国住房政策目标长期变化及其成效的系统分析，这也使得有关中国住房政策目标的规范研究陷于泛泛而谈的宏观叙事，不利于对中国住房政策及其目标问题的本质认识。

其次，研究方法单一，定量和实证研究的方法运用不足。现有的中国住房政策目标研究主要是通过对住房政策的质性分析展开，缺乏对相关住房政策指标数据的收集、处理，缺乏对住房政策目标达成情况的实际检验，不利于对中国住房政策及其目标的评估和预测。

<sup>①</sup> 陈淮。“十二五”：住房发展的基本目标是人人有房住[N]。经济参考报，2009-11-24。

<sup>②</sup> 程大涛。中国住房政策社会目标及供应体系重构的设想[J]。经济学家，2010，（12）：50-57。

<sup>③</sup> 龙树国，田满文，颜淑蓉。资源约束下的中国住房发展目标[J]。宏观经济研究，2010，（9）：68-75。

<sup>④</sup> 李济广。住房保障改革目标：居者有其屋[J]。当代经济管理，2010，（8）：40-44。

### （三）研究内容

鉴于当前我国住房政策及其目标研究的现存问题，文章正文将以住房政策目标为研究对象，立足改革开放以来的中国住房政策实践，从以下三大部分对中国住房政策目标的相关选择展开研究。

第一部分为中国住房政策目标确立的历史演变。该部分将中国住房市场化改革为线索，将中国住房政策目标确立的演变过程划分为四个阶段，从政策背景介绍、政策文本列表、政策内容概述推导住房政策目标，进而描绘了各个阶段中国住房政策目标的选择和集合，以揭开转型期中国住房政策目标的演变事实。

第二部分为中国住房政策目标演变的分析。该部分将着重从原因探究和达成检验两大方面来分析中国住房政策目标的选择和演变，一方面，通过多源流理论的基本框架分析中国住房政策目标在过去三十多年来发生四次演变的主要原因；另一方面，结合相关实证数据，从住房条件、住房投资、住房价格和住房结构四个方面，检验中国住房政策目标在演变过程中的达成情况。

第三部分为中国住房政策目标的发展趋势。该部分将指出住房政策目标的模糊、异化和缺失是改革开放以来中国住房政策目标及其演变的主要问题，在此基础上，进一步从明确住房政策目标定位、重构住房政策目标集合和强化住房政策目标预期三个方面为今后中国住房政策目标的合理选择提出建议。

此外，为避免歧义、便于下文对中国住房政策目标进行研究，在此有必要对本文涉及的两个核心概念——“住房政策”和“住房政策目标”进行界定。

#### 1. 住房政策

住房政策是公共政策的重要组成部分。但是，大多数研究住房政策的文献都没有明确提出“什么是住房政策”。1998年的《住房百科全书》也没有对“住房政策”进行界定，仅阐述了公共住房、社会住房、福利国家住房、住房补贴等住房政策的具体类型。

当然，也有不少国内外学者做了尝试，国外学者 Blakemore (1998) 的定义是“指政府行动的一大类，它包括任何对住房有直接或间接影响的政府行动、立法或经济政策，只要它和住房供给、房价、影响购房的税收政策、住房标准或住房占有的形式有关系”。<sup>①</sup> Malpass 和 Murie 在《住房政策与实践》中指出，“住房

<sup>①</sup> Blakemore, K. *Social Policy: An Introduction*[M]. Berkshire: Open University Press, 1998: 143.

政策可以定义为设计用于改变住房质量、数量、价格、所有权和控制权的措施”。

<sup>①</sup> Lund 则认为，住房政策是关于为什么国家介入住房市场、所采取的介入形式以及它所产生的影响，是政府试图修正住房市场以达到各种社会目标，他采用广义的住房政策概念，包括规范住房市场上人们行为的国家管制，意在增加或减少房贷成本的金融政策，鼓励或打击住房投资、消费的税收措施，对住房建造商或消费者的直接补助，住房建设的基础设施支持，对租户或住房所有者的服务，规划限制或激励，社会住房的供给、分配和运营政策，旨在减少社会排斥且与住房有关的政策，等等。<sup>②</sup> 国内学者刘洪玉则认为：住房政策是政府为改善住房的数量、质量、价格以及所有权和使用权而设计的目标、政策工具和具体政策措施。对住房政策的一般理解，主要是为全体居民提供住房机会的公共住房政策，包括公共住房的供给政策、补贴政策、分配政策、金融政策和管理政策等内容；而广义的住房政策还包括对完善住房市场、改进市场效率的诉求。<sup>③</sup> 而蔡兴发将住房政策简要地定义为：中央政府和地方政府出面干预和解决住房问题的规定性安排，包括住房政策目标和住房政策手段两个方面。<sup>④</sup>

不同的学者力图给住房政策下一个恰当的定义，但由于各自角度的不同和所处环境的差异，使得有关住房政策概念界定的范围和重点各有所不同。为更加全面、深入地对转型期中国住房政策进行解读并就其目标展开分析，本文在此所要界定和在下文将要罗列的住房政策都将是广义上的概念，即“住房政策”是国家机关、政党及其他政治团体在特定时期为实现或服务于一定的住房目标所采取的行为准则或权威性声明，它是由一系列有关住房谋略、法令、措施、办法、条例等的总和。

## 2. 住房政策目标

至今，学术界还鲜有对“住房政策目标”概念的专门定义，但作为本文研究的中心对象，对其进行准确、全面的界定就显得尤为必要。为此，在参见有关住房政策、目标和政策目标<sup>⑤</sup>等相关概念的基础上，根据下文住房政策目标及其体

<sup>①</sup> Malpass, Murie. *Social Housing Policy and Practice*[M]. London: Macmillan, 1999: 7.

<sup>②</sup> Lund, B. *Understanding Housing Policy*[M]. Bristol: The policy Press, 2006: 2.

<sup>③</sup> 刘洪玉. 对我国当前住房问题和住房价格问题的思考[J]. 中国房地产, 2007, (4): 4-7.

<sup>④</sup> 蔡兴发. 试论住房政策目标的选择[J]. 上海城市管理职业技术学院学报, 2002, (3): 27-28.

<sup>⑤</sup> 政策目标是决策者凭借决策手段所要取得的东西，它是政策的出发点和归宿，制约着公共决策及政策分析的全过程。目标涉及“是什么”和“应该是什么”的问题，对不同政策目标的澄清和认定是分析者所要解决的中心问题。辨明政策目标非常重要，但在实际的分析中却是一个相当困难的任务。参见，陈振明. 公共政策学——政策分析的理论、方法和技术[M]. 北京：中国人民大学出版社，2007：115.

系认定、分析的需要，本文认为，“住房政策目标”是政策制定者凭借住房政策手段所要达到的预期成果或目的，它取决于政策制定者所要处理的具体住房政策问题，是住房政策的出发点和归宿。

然而，现实住房政策问题的不同和流变决定了住房政策目标往往是多重的，而不是单一的。在这多重的政策目标中，既有主要的、又有次要的，既有长期的、又有近期的，既有定性的、又有量化的，既有一致的、又有冲突的，政策目标的多重性甚至冲突使得有关政策目标的确定变得复杂和困难。为便于下文对中国住房政策目标的确认和分析，本文在此将住房政策目标进一步划分为以下三个层次：

(1) 第一层次是住房政策的“核心目标”，它指住房政策在长远期发展所要取得成果的正式的和广泛的语言陈述。

(2) 第二层次是住房政策的“基本目标”，它是关于核心目标在中短期状态的更加集中、较为具体的语词陈述。

(3) 第三层次是住房政策的“操作目标”，它是那些被用来达成基本目标诸方面的明确、具体陈述。

概言之，住房政策目标由核心目标、基本目标和操作目标三个层次组成，它们共同构成了住房政策目标的集合，这一划分将为有关住房政策目标体系的描绘和分解提供更加全方位的视角。

#### **(四) 研究方法**

本文在中国住房政策目标选择的研究过程中，将主要采用以下四种研究方法进行研究。

1. 文献研究法。本文将围绕中国住房政策和政策目标这两个核心概念，从历年来党和政府的工作报告、文件以及书籍、报刊、期刊等相关文字材料中收集研究信息，特别是针对改革开放以来中国主要住房政策的梳理、概述与列表（见附录），以更加全面地了解我国住房政策及其目标确立的演变情况。

2. 比较分析法。本文将从中国住房市场化改革的不同程度、特征出发，比较改革开放以来的中国住房政策及其目标取向，将中国住房政策目标的演变划分成四个历史阶段；通过对各阶段不同住房政策的进一步比较，厘清其中的共性与个性，并从核心目标、基本目标和操作目标三个层次分门别类地勾勒不同阶段中国住房政策目标的集合。

3. 定性分析法。本文将着重对改革开放以来中国住房政策目标质的方面进行研究,运用归纳和演绎、分析与综合以及抽象和概括等方法,在中国住房政策目标演变四个阶段划分的基础上,从住房政策背景的介绍、政策文件的列表到政策内容的概括,推导各个阶段的中国住房政策目标及其集合,力图把握中国住房政策目标的演变轨迹和主要问题。

4. 定量分析法。本文还将通过对人均住房面积、住房年投资额、房价收入比等相关政策指标、数据的计算和处理,对不同阶段中国住房政策目标演变的达成情况进行检验,以让住房政策目标分析的结果更具精确性和科学性。

## 二、中国住房政策目标确立的历史演变

改革开放以来，以市场为取向的经济改革带动了整个经济体制的大转型，与之相适应，中国住房模式的变革也随之展开。经过三十多年的政策实践，中国的住房政策经历了逐渐否定与计划经济相适应的福利性住房制度，并逐步实现了住房市场化的转型，在这一转型过程中，中国住房政策目标的确立大致经历以下四个阶段的演变。

### （一）住房市场化探索阶段（1978—1990）

改革开放以前，我国实行的是由国家主导的福利性住房政策，这种住房政策具有“低租金、高福利、实物分配”的典型特征。首先，从政策目标上看，国家住房政策的目标是保障居民拥有基本的住房条件。为此，逐步形成以公有制为主导的国家住房供应制度。国家垄断了住房的投资，建设、分配与维修。其次，从政策取向来看，住房既被视为职工的福利，要由政府供应，又被认为是基本消费，要尽量抑制。再次，国家使用了政府主导的政策工具，通过国家制定计划，直接供给和行政命令的方式去实现政策目标。国家不允许私人投资住房，住房市场完全不存在。公房私租、私售被严格禁止。住房分配是以单位为基础，按照行政等级进行的。住房，像医疗、教育等社会保障一样以无偿的方式由国家给予个人，并被视为社会主义优越性的体现。但是，随着快速的城市化过程和人口的迅速增长，住房短缺日益严重。同时，政府也无法承受供应住房所带来的巨大的财政负担。福利住房分配制度在上个世纪 70 年代末陷入严重危机。<sup>①</sup> 住房问题亦成为当时最为严重的社会问题之一。

改革开放之初，邓小平同志于 1978 年和 1980 年先后发表了两次关于解决住房问题的谈话，提出了“住房改革是经济体制改革的重要部分”，拉开了我国住房制度改革的序幕，也意味着我国的住房政策开始了由福利性向市场化方向的探索和转变。这一转变从 1978 至 1990 年我国关于住房的主要政策文件中可以清楚地看出来（见附录：表 1）。在这一阶段，住房政策的主要内容是：

1. 打破旧的住房思想束缚，正式宣布中国将实行住房私有化、商品化和社

<sup>①</sup> 朱亚鹏. 住房问题与住房政策的范式转移 [J]. 中国公共政策评论, 2007, (1): 62-76.



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库