

## 产权支持与租赁补贴： 两种住房保障政策的效果检验

崔光灿 廖雪婷\*

**【摘要】**通过对近2千户享受政府住房保障家庭的调查数据实证，比较了政府实施产权支持和租赁补贴保障方式的效果差异，发现以产权住房方式资助的家庭对解决住房困难的满意度较高，特别是对有成年未婚子女家庭帮助更大。产权住房保障也有利于激励被保障家庭就业，其增加工作时间的可能性较大，更利于促进家庭经济自力，提高社会地位，特别是对有未婚子女家庭和中年家庭的激励作用更大。因此，政府在选择住房保障方式时，仍可将共有产权住房、限价房等产权保障方式作为一项有效的政策，并应重点支持有子女的中年家庭。

**【关键词】**住房保障效果 产权住房支持 住房满意 工作激励

**【中图分类号】** D63

**【文献标识码】** A

**【文章编号】** 1674-2486 (2018) 02-0020-16

### 一、引言

住房保障是政府的一项重要职能。对于住房支付能力不足的家庭，各国政府都会通过不同形式的住房支持来帮助其解决住房问题。在住房支持或住房保障的方式上，一般有两种最基本的形式：产权住房保障和租赁住房保障。产权住房保障在解决住房问题的同时帮助家庭拥有住房产权。在中国，产权住房保障包括经济适用住房、限价商品住房和共有产权住房等。租赁住房保障通过租赁补贴等方式解决家庭住房困难，家庭没有获得住房产权，而仅得到了阶段性或长期的住房支持。租赁住房保障包括廉租住房、公共租赁住房等。这两种住

---

\* 崔光灿，上海师范大学商学院，教授；廖雪婷，上海师范大学商学院，硕士研究生。感谢匿名评审人的意见。

基金项目：国家自然科学基金“住房保障家庭福利依赖及经济自助行为研究”（71473166）。

房保障方式都解决了最基本的住房问题，但住房支持不仅关乎住房问题的解决，还会对保障家庭的财富积累、就业激励、子女教育等产生影响。

究竟是通过产权住房保障还是租赁补贴为主来解决中低收入家庭住房困难问题，在我国实践中不断“摇摆”。住房制度改革之初，首先强调以产权形式实施的经济适用房。1997—2010 年我国经济适用房新开工面积累计达到 6.37 亿平方米，但部分地区在执行经济适用房政策中遇到了一些问题：由于缺乏有效的资产收入核查机制，无法准确核查经济适用房家庭的收入情况，使得许多非中低收入家庭购买到经济适用房，造成经济适用房的供应对象控制不严的局面，背离了保障中低收入家庭住房的初衷，经济适用房甚至成为一些家庭投机的工具。这使经济适用房供应的公平性受到社会质疑，使经济适用房政策逐步从住房供应体系中“边缘化”。

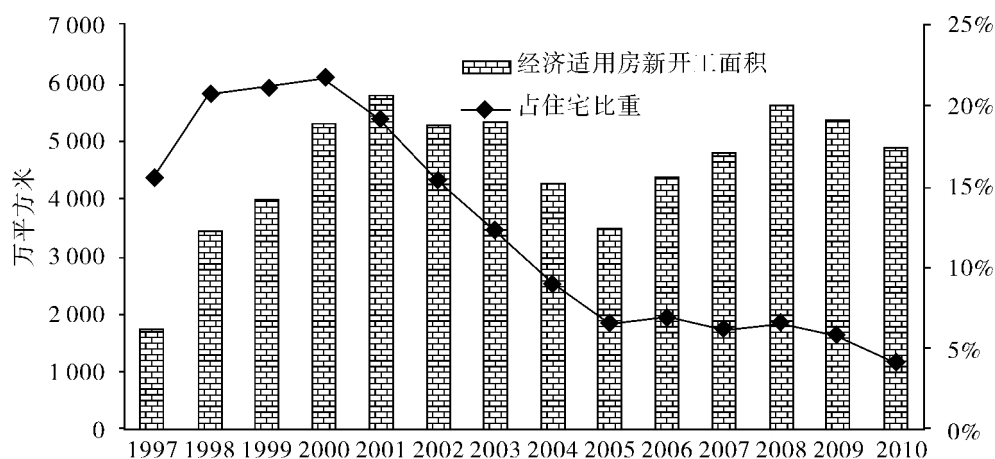


图1 经济适用房新开工面积和占住房比重

资料来源：历年《中国统计年鉴》。

从 2007 年开始，政府再次强调要通过租赁支持解决住房困难的问题，许多地区开始实施公共租赁住房政策，具体包括经济租赁房、租赁型经济适用房、政策性租赁房、保障性租赁房、农民工公寓等方式。2009 年的政府工作报告中首次提出“积极发展公共租赁住房”。与此同时，住建部等国家部委也在总结各地做法和经验基础上，制订了《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。此后，开始强调通过租赁补贴解决中低收入家庭的住房困难。并将廉租住房与公共租赁住房并轨，并轨后公共租赁住房的保障对象包括原廉租住房保障对象和原公共租赁住房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来

务工人员。

在这一过程中，一些地区开始探索新的产权住房保障形式——共有产权住房，并出现在我国 2014 年的政府工作报告中。同年 4 月，国家确定了北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石 6 个城市为共有产权住房试点城市，希望通过各地的实践探索合理的发展模式。2018 年我国政府工作报告中再次提出发展共有产权住房。

政府在设计住房保障制度时，不仅应着眼于解决基本住房困难，还要综合评价不同住房保障模式对家庭的社会经济影响。后者是优化住房政策、平衡不同社会保障的关键。本文拟从比较产权住房保障与租赁住房保障两种模式的效果入手，包括享受保障家庭对解决住房问题的满意程度和对家庭工作时间的影响两方面，分析不同住房保障方式的社会经济综合效果。

## 二、文献综述

20 世纪六七十年代后，主要国家和地区的住房政策开始倾向于“鼓励住房自有产权”，并认为住房产权除了解决住房困难问题外，还有其他社会经济效应，特别是稳定社区环境，有助于家庭财富积累和子女成长等。美国住房与城市发展部（U. S. HUD，2000）认为住房拥有者将获得投资收益带来的财富积累，享受更好的居住条件，更多参与到社区生活，子女在学校的表现会更加优秀，减少犯罪的可能。同时，社区也从业主房地产税收、稳定的社区环境中获益。

在住房保障领域，许多国家的政府也开始从低租金公共住房与租赁补贴支持为主，转向支持中低收入家庭拥有产权住房。如 1966 年英国政府就开始实施将公共住房出售给租户的政策，并在 20 世纪 80 年代大规模促进租户可以通过低于市场价格购买租赁的公共住房（Rohe & Stegman，1992）。美国在 20 世纪 80 年代，出台了可负担住房法案和相应的帮助低收入家庭买房的计划项目（Stegman & Holden，1987）。而新加坡也实施“组屋建设”，使大多数中低收入家庭可以购买住房，并通过社会保障制度与住房制度的对接帮助大多数新加坡公民通过购买住房积累终身财富（李健正，2010）。

政府通过促进低收入家庭拥有产权住房，可以对家庭产生正向的激励作用，并起到稳定社会的作用。一方面低收入家庭拥有住房后，将会有强烈的工作动机和增加收入的愿望（住房支出不再受收入影响），所以拥有住房给了低收入家

庭新的工作和储蓄动机（U. S. HUD，1984）。而租赁住房支持常常会产生福利依赖效应，布莱恩·雅各布（Brian A. Jacob）和延斯·路德维格（Jens Ludwig）研究了芝加哥住房保障轮候系统的数据，发现接受住房保障的家庭平均减少了11%的就业和15%的收入，并增加了21%的申请其他社会保障的可能（Jacob & Ludwig，2012）。另一方面，产权住房的支持可以使低收入家庭在经济社会生活安排中更加积极、主动，自有住房可以增加保障对象的自我控制感，可以完全自主地使用和处置住房，也增加了其对人生中其他事件的自主性（Saunders，1978）。威廉·罗厄（William Rohe）和迈克尔·斯特格曼（Michael Stegman）在对美国购入公共住房的家庭追踪调查数据分析后，发现中低收入家庭拥有住房后会产生有益的社会影响，包括对自信心、财务安全、生活自主感和融入社区以及对整个生活的影响（Rohe & Stegman，1992）。郑思齐等（2009）认为政府的住房保障政策在帮助那些永久失去了生产和劳动能力的人体面地生存下去基础上，更应注重帮助那些由于在经济、教育、生活和工作技能上存在劣势而暂时处于贫困状态的人们获得居住、工作和学习的机会，使受益者慢慢不再依赖社会福利，逐步成为负责任和富有成效的社会成员。

中国十余年来主要实施廉租住房的租赁住房保障和经济适用住房等产权住房保障政策，近年来随着北京、上海等地加大共有产权住房的供应，这两种政策的保障效果如何，对家庭的影响有什么差异，非常值得研究。

### 三、实施产权支持与租赁支持的政策效应差异

政府在实施租赁支持时，享受住房保障的家庭仅需要支付低租金，甚至不用支付租金。如果家庭的收入不提高，基本可以“永远”享受租赁支持。所以租赁支持是一项“长期”的支持。这种支持是以城市低收入家庭为主要对象，而这部分家庭退出的可能性非常小。以上海的廉租住房家庭为例，享受住房保障时间超过5年仍不退出的比例为66.9%，超10年仍不退出的比例为38.7%，这部分人群是需要长期支持的对象（崔光灿、姜巧，2016）。而对中低收入家庭住房产权的支持是一次性支持，但可以起到长期支持的作用，被保障家庭需要运用一部分家庭资产或未来的现金流来支付购房款。从上海共有产权保障住房的购房家庭看，有70%的家庭在购买共有产权保障住房时有贷款或借款，而这些贷款或借款需要家庭未来的现金流来偿还。两种不同的住房保障政策效果的差异主要体现在以下几个方面。

一是公共财政支出差异。提供实物的廉租住房与产权住房，二者在政府的开支上差异很大。如果政府通过建设低租金的廉租住房进行支持，就需要投入较多的建房资金，资金成本高，且长期沉淀，无法回收。同时，在运营的过程中，政府还要进行租金补贴，只要家庭不能自力，不能通过市场渠道解决住房问题，都要政府长期租赁补贴。而住房产权支持，政府一般是通过低价土地供应、税收优惠等，建设低成本住房。政府往往不需要大量的财政资金支出，而家庭购买住房后，则不再需要政府的支持。所以相对于产权住房支持，实物的租凭住房需要政府更大的、更长期的财政资金支持。

二是社会财富积累差异。虽然获得租赁住房支持的家庭每月支付少量的租金，可将家庭收入中剩余的部分用于储蓄或购买其他金融资产，以达到财富积累的作用，但在实践中，产权支持具有“强制储蓄”的功能，对于购买产权保障住房的家庭，不管当期收入是否变化都需要按期偿还住房抵押贷款。所以，对于获得产权支持的家庭，获得住房资产积累的确定性较大。

三是满足居住功能差异。在满足基本居住功能时，租赁住房的稳定性、个性化装饰等方面都差于产权住房。拥有产权住房的家庭更愿意按自己的设想装修房屋，能更好满足居住需求。产权住房家庭在小区的“主人”意识较强，更愿意维护社区环境。而对于租赁住房集中的小区，社区活动开展难，家庭阶段性居住的意识强。

四是促进社会就业差异。租赁住房保障家庭得到了长期的“政府补贴”，这种补贴有明显的收入效应和替代效应。收入效应是保障家庭将补贴看作家庭收入增加的一部分，因此保障家庭就会减少劳动时间，增加“休闲”时间。替代效应源于对保障对象的补贴是以租金形式进行补贴，相当于住房的消费价格“下降”，因此，受补贴家庭会增加其他商品的消费。目前多数研究倾向于住房保障会减少就业，住房保障对就业有负面影响主要来自收入替代效应，住房保障家庭将政府的补贴视为自己的一项收入，他们会将其作为其他收入的替代，并可能削弱通过其他渠道取得更多收入的动机（Moffitt，1992）。这两种效应都可能使保障家庭减少劳动。但这些消极影响在产权住房保障中都不存在，相反产权住房保障反而可能提高保障家庭工作的积极性。一是收入效应，因为住房保障家庭需要支付更大住房成本，所以必须通过增加劳动来提高收入；二是财富积累的被动效应，对于共有产权保障住房家庭，家庭有一个获得完全产权的机会，他们可以通过努力将共有产权保障住房变为完全产权住房，或将来在市场上购买更大的住房以改善住房条件，所以他们会更努力工作。



#### 四、我国住房保障政策的主要形式

中国住房支持基本经历了从单位支持，到货币化补贴，再到重点针对低收入家庭租赁支持为主的过程。解放初，城市居民的住房纳入计划经济体制内，住房由“单位”提供，成为“单位福利”的一部分。1978年后，随着经济体制改革，住房开始逐步由单位承担转为单位与个人共有承担，期间有“合作建房”等，只有少数高收入人群通过市场购买新房。1998年国务院颁发《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），全国开始停止实物分房，多数家庭都必须通过市场购买住房来解决住房问题。这一政策起初设置了两个对低收入家庭的住房支持政策：一是廉租住房，即政府提供租赁补贴，由保障家庭到市场上寻找合适的租赁住房；二是经济适用住房，由政府通过提供低价土地（土地划拨），并减免相关税费，为保障家庭提供低价的产权住房。1998年至2007年十年间，这两项分别代表租赁住房保障和产权住房保障的住房政策都得到了较快的发展。

随着全国房地产市场的快速发展，住房价格开始快速上升，一方面多数家庭通过市场满足了住房问题，另一方面，部分中低收入家庭的住房支付能力不足问题开始出现。因此，2007年国务院出台《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），这一政策旨在加大对最低收入家庭的住房支持，减少对中等收入家庭的支持。到2010年后，各地面向中低收入家庭的“经济适用住房”制度逐步减少供应或停止。并开始尝试通过“公共租赁住房”“限价商品住房”“共有产权住房”等新的形式来支持中低收入家庭的住房。“公共租赁住房”作为政府提供的低租金住房，在2013年后开始和“廉租住房”并轨，即低收入家庭既可以通过领取租赁补贴到市场上自行寻找住房，也可以申请政府的低租金住房。产权式住房保障主要是经济适用住房和共有产权住房，这两种住房都是保障对象以低于市场价格购买住房，购房一定年限后，一般是5年后，保障对象可将原有住房出售，或补交一定差价后变成完全产权的商品住房。这类产权住房保障的特点是保障家庭除了解决基本住房问题外，还有资产积累的作用，并在将来可能继续改善住房，因此我们预期这类家庭有可能更好地融入到社会中。

上海作为中国住房困难较大的城市之一，住房保障经历了产权支持、租赁支持到租赁支持与产权支持并重的演变。1987年至1999年，以“住房解困”

# ◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

为重点，先后解决了市区人均居住面积 2 平方米、2.5 平方米以下特困户和 4 平方米以下的困难户，这一阶段主要是由政府提供产权住房保障。第二阶段是 2000 年至 2009 年，以“廉租住房”为重点，并以租赁补贴为主。第三阶段是 2009 年以来，重点推进了共有产权保障住房与公共租赁住房两项政策，其中共有产权保障住房提供产权住房保障，而公共租赁住房提供租赁住房保障。同时，加大了廉租住房的支持力度，在廉租住房中，增加了“实物配租”，此前，廉租住房主要是“租金补贴”，由政府发放租金补贴给保障对象。而实物配租主要是由政府建设低租金住房，提供给保障对象居住，保障对象只需支付少量租金，甚至不用支付租金。目前上海市的住房保障政策框架如表 1 所示。

表 1 上海住房保障方式

住房保障方式	住房形式	供应方式
产权住房保障	共有产权保障住房	政府建设低价住房，将部分产权出售给保障对象，5 年后保障对象可以购买完全产权，或上市交易
租赁住房保障	廉租住房（实物配租）	政府建设低价住房，低租金出租给保障对象
	廉租住房（租金补贴）	政府提供租金补贴，保障对象到市场上寻找租赁住房
	公共租赁住房	政府或企业建设租赁住房，略低于市场租金水平出租给保障对象

资料来源：作者自制。

上海的实物配租廉租住房与共有产权保障住房，两者都是政府建设的保障性住房，一般在区域位置上没有区别，多数是位于同一居住小区，二者在住房品质上没有差异。区别在于实物配租的廉租住房为政府提供的公共住房，保障家庭仅支付低租金，保障住房由管理部门提供装修和房屋维护成本。共有产权保障住房由保障家庭购买，拥有部分产权份额（一般在 60% 至 70%），其余与商品住房相似，由自己承担后期的装修、维护和使用成本。相对而言，廉租住房家庭享受的政府补贴更多一些，而共有产权保障住房家庭需要自己承担的居住成本更大一些。共有产权保障住房在上海得到了较快的发展，从 2010 年至 2015 年底，共供应 6.6 万套共有产权保障住房。由于这两类住房是上海近年住房保障的重点，分别代表了租赁支持和产权支持方式，且都是供应中低收入户籍家庭，因此我们拟以这两类享受家庭作为样本，进行住房保障效果分析。

## 五、两种住房保障政策效果的实证分析

### （一）数据来源

本文数据来源于上海师范大学对上海住房保障家庭的一次入户调查，共调查2千户住房保障家庭，得到有效样本1997户，其中廉租住房家庭715户，共有产权保障住房家庭1282户。对这些家庭享受住房的基本情况，对住房保障的满意情况，享受住房保障后的家庭收入、工作的基本变化情况，以及家庭原来的人口、收入等情况进行了调查，其中家庭人口、原有住房情况及申请住房保障时收入情况等为保障家庭申请住房保障时审核数据。

### （二）变量选取及说明

#### 1. 解决住房困难满意程度

政府提供的保障住房，无论是租赁还是产权形式，应该都解决了保障家庭的基本住房困难问题。上海廉租住房的配租标准按面积确定，配租面积标准为申请家庭已有住房面积与廉租住房保障面积的差额。廉租住房保障面积为人均居住面积10平方米（约20平方米建筑面积）。共有产权保障住房供应标准为：单身申请人士，购买一套一居室；2人或者3人申请家庭，购买一套二居室；4人及以上申请家庭，购买一套三居室。从标准看可以满足基本居住需求。

为了解保障对象的主观感受情况，我们设计了“你认为该住房满足家庭居住情况”的问题，具体包括住房面积大小、房间数多少、空间设计合理、解决原来住房困难四个方面，回答满足和未满足，根据这四项的回答，得出综合评分，分为未满足、基本满足和满足三个等级，作为反映保障对象对现有居住状况的主观感受。我们希望检验政府提供的同样品质的住房，是否因为是自己的产权住房而更能感觉在住房面积、空间设计等方面满足住房需求。

#### 2. 工作时间变化

我们用家庭的工作时间变化来表示享受住房保障后对家庭就业的影响，以反映不同住房支持对家庭的经济激励作用，分别有工作时间增加、工作时间未变和工作时间减少三种情况。假定在其他因素控制情况下，可以认为家庭的工作时间增加为正激励，反之为负激励。



## ◆学习贯彻党的十九大精神系列：住房保障与住房获得感研究专栏

### 3. 住房保障方式

住房保障方式分为享受租赁住房保障的廉租住房家庭和享受产权住房保障的共有产权保障住房家庭，该变量设为主要解释变量。

### 4. 其他控制变量

考虑到租赁住房保障和产权住房保障家庭在收入、家庭财产等方面本来可能存在的差异，所以我们加入家庭的相关特征作为控制变量，分别为家庭人口、年均收入、人均财产、享受住房保障前住房情况、有无未婚成年子女、户主年龄和户主性别。相关变量的描述性统计如表 2。

表 2 相关变量描述性统计

	变量	变量分布
被解释变量：		
满足住房情况	未满足	18.7%
	基本满足	26.3%
	满足	55.0%
工作时间变化	减少	3.7%
	未变	74.7%
	增加	21.6%
解释变量：		
保障方式	租赁住房保障	36%
	产权住房保障	64%
控制变量：		
户主性别	男	68.6%
	女	31.4%
户主年龄	18 - 35	8.4%
	36 - 50	20.3%
	51 - 60	46.1%
	61 以上	25.2%
家庭人口	3 人以下	67.5%
	4 - 6 人	30.2%
	7 人及以上	2.3%

## 产权支持与租赁补贴：两种住房保障政策的效果检验 ◆

(续上表)

	变量	变量分布
有无成年未婚子女	无	36.4%
	有	63.6%
申请保障前住房情况	无房	17.9%
	小于7平方米	25.4%
	7-15平方米	56.7%
	15平方米以上	10.0%
人均财产	<3万	54.7%
	3-6万	20.4%
	6万元以上	24.9%
人均年收入	0-6千	6.3%
	6千-1.2万	15.1%
	1.2万-2.4万	45.3%
	2.4万元以上	33.3%

资料来源：作者自制。

从描述性统计看，获得产权住房保障的家庭在工作时间上有明显的增加，如表3所示，所有享受住房保障家庭，工作时间增加的主要集中在获得产权住房保障的家庭，工作时间增加的比例占到32.6%，而减少的仅为1.9%。而获得租赁住房保障的家庭，工作时间增加的仅有2.0%，工作时间减少为7.0%。

表3 不同住房保障方式享受家庭的工作时间变化

保障方式	工作时间减少	工作时间未变	工作时间增加
租赁保障	7.0%	91.0%	2.0%
产权保障	1.9%	65.5%	32.6%
全部	3.7%	74.7%	21.6%

资料来源：作者自制。

### (三) 实证模型选择

为检验住房保障形式是否对家庭的住房满意情况及后期的工作激励作用有影响，我们采用多变量离散逻辑回归模型实证分析，运用的实证分析模型如下：

$$\log \left( \frac{P_i}{1-P_i} \right) = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} \cdots \cdots + \beta_k X_{ki} \quad (1)$$

其中， $P_i$  为第  $i$  个家庭对住房保障解决住房满意的概率和对家庭工作激励的概率， $X_{ki}$  ( $k=1, 2, \cdots$ ) 为具体的住房保障形式，家庭特征如人口、收入、财产等解释变量。

#### (四) 实证结果

##### 1. 不同保障政策解决住房问题的满意程度

以住房满意情况为因变量，以 (1) 式为实证模型，参考类别为未满足，分析保障方式等相关因素对住房满意的影响，结果如表 4 所示。

表 4 影响保障家庭住房满意程度的因素回归结果

	变量	系数	显著水平	发生比率
保障方式	租赁住房保障	-0.858	0.011	0.424
	产权住房保障 (参照组)		.	.
户主性别	男	0.367	0.012	1.443
	女 (参照组)		.	.
户主年龄	18-35	0.310	0.313	1.363
	36-50	0.223	0.278	1.250
	51-60	-0.037	0.832	0.964
	61 以上 (参照组)		.	.
家庭人口	3 人以下	0.207	0.647	1.230
	4-6 人	0.515	0.268	1.673
	7 人及以上 (参照组)		.	.
有无成年未婚子女	无	-0.335	0.029	0.716
	有 (参照组)		.	.
申请保障前住房情况	无房	-0.322	0.336	0.725
	小于 7 平方米	-0.094	0.791	0.910
	7-15 平方米 (参照组)		.	.
人均财产	<3 万	-0.665	0.017	0.514
	3-6 万	-0.696	0.016	0.498
	6 万以上 (参照组)		.	.

(续上表)

	变量	系数	显著水平	发生比率
人均年收入	0 - 6 千	- 0. 522	0. 107	0. 593
	6 千 - 1. 2 万	- 0. 820	0. 002	0. 440
	1. 2 万 - 2. 4 万	- 0. 693	0. 003	0. 500
	2. 4 万以上 (参照组)		.	.

资料来源：作者自制。

不同保障方式对家庭住房满意程度影响实证表明，虽然租赁住房与产权住房在房型、供应标准等方面没有大的差异，但由于租赁住房是“租赁他人”的住房，而产权住房是“住自己”的住房，产权住房更能使保障对象感到“有效解决了住房问题”，而租赁住房的保障对象的发生比率仅为 0. 424。这说明从主观满意程度上，受到住房是不是自己的影响，但这一主观的影响可能是来自于因为住房是自己的，也可能来自于产权带来的居住稳定性，或产权带来的住房获得感等，但无论是哪一机制，产权式保障住房更能使保障对象感觉到解决了住房问题。

从影响住房满意的其他因素看，可以发现：(1) 户主性别方面，享受住房保障后，男性户主比女性户主更倾向于感觉到解决了住房困难。(2) 户主年龄方面，50 岁以下的中青年家庭，更能感觉到满足了基本住房需求，但显著性不高。(3) 家庭人口数量方面，家庭人口越少，享受住房保障后越容易感到解决了基本住房困难，虽然系数并不显著。(4) 收入与财产水平方面，收入越高、家庭财产越多，感到住房保障解决基本住房困难的可能性越大，而且系数显著。

一个非常有趣的现象是，当家庭有成年(18 岁)以上未婚子女时，享受住房保障后，更能感觉到解决了住房问题。相对有成年未婚子女家庭，无成年子女家庭感到满足的发生比率仅为 0. 716，且系数显著。这与住房是子女结婚的基本条件之一可能存在一定的关系。

另一个有趣的现象是，申请住房保障前的人均住房面积越小，感到住房保障解决住房困难满足度越低，但系数不显著。

## 2. 不同保障政策对就业的影响

在住房保障家庭享受住房保障后工作时间变化中，有增加、减少和不变三种情况，我们以不变为参照类别，同样运用(1)式多元逻辑回归模型进行实证分析，得到回归结果如表 5 所示。

表 5 影响住房保障家庭工作时间的因素回归结果

变量		增加组			减少组		
		系数	显著水平	发生比率	系数	显著水平	发生比率
保障方式	租赁住房保障 产权住房保障（参照组）	-3.282	0.000	0.038	0.401	0.548	1.494
户主性别	男 女（参照组）	-0.094	0.475	0.911	-0.091	0.739	0.913
户主年龄	18-35	0.332	0.166	1.393	-0.866	0.179	0.421
	36-50	0.377	0.064	1.458	-0.321	0.382	0.726
	51-60	0.459	0.003	1.582	-0.530	0.085	0.589
	61 以上（参照组）						
家庭人口	3 人以下	0.224	0.601	1.252	17.050	0.000	25 397 467.067
	4-6 人	0.062	0.886	1.064	16.823	0.000	20 237 937.837
有无成年未婚子女	7 人及以上（参照组）						
	无	-0.186	0.298	0.830	-0.273	0.351	0.761
申请保障前住房情况	有（参照组）						
	无房	0.134	0.518	1.143	-0.047	0.942	0.954
	小于 7 平方米	-0.021	0.952	0.979	0.849	0.203	2.336
人均财产	7-15 平方米（参照组）						
	<3 万	0.182	0.237	1.199	-0.203	0.643	0.816
	3-6 万	0.225	0.168	1.252	-0.533	0.284	0.587
人均年收入	6 万以上（参照组）						
	0-6 千	-0.159	0.676	0.853	0.461	0.446	1.585
	6 千-1.2 万	-0.010	0.971	0.990	0.555	0.257	1.743
	1.2 万-2.4 万	-0.124	0.365	0.883	0.337	0.415	1.401
	2.4 万以上（参照组）						

资料来源：作者自制。



从家庭享受住房保障后的工作时间变化看，相对于居住在产权保障房中的家庭，居住在租赁保障房中的家庭工作时间增加的可能仅为 0.038，且显著。而减少的可能为 1.494，虽然后者不显著，但说明居住在产权保障住房中家庭增加工作时间的可能性更大，而减少工作时间的可能性更小。这与前面理论中产权住房保障由于收入效应和财富积累的被动效应，可以激励家庭增加就业的分析相一致，工作时间增加，有可能使家庭更多参与社会经济活动，通过自身的工作努力，提高社会经济地位。

从其他影响保障家庭工作时间变化的控制变量看，户主的性别影响并不显著。但户主年龄影响比较明显，年轻户主增加工作时间的可能性较大，相对于 60 岁以上户主的家庭：户主年龄在 18—35 岁的增加工作时间的发生比率为 1.393，但不显著；36—50 岁的户主家庭，增加工作时间的发生比率为 1.458，且系数显著；51—60 岁的户主家庭，增加工作时间的发生比率为 1.582，也显著。同样，相对于 60 岁以上的户主家庭，享受住房保障后，减少工作时间的可能性非常低。总体看，在就业年龄阶段，特别是 36—60 岁之间的中青年家庭，更注重财富的积累，更可能增加工作时间。

家庭人口对工作时间增加的影响并不显著，但对工作时间减少可能性的影响却非常显著，相对于 7 人以上的大家庭，6 人户以下家庭工作时间减少的可能性大幅增加，且系数显著。

相对于家庭中有成年未婚子女的，没有成年未婚子女的家庭增加工作时间的可能性较小，而减少工作时间的可能性也较小，说明成年未婚子女对家庭的工作时间影响较大。

申请住房保障前的家庭住房情况对工作时间的变化影响不大或不显著。

从财产情况看，家庭财产越少的家庭，在享受住房保障后，增加工作时间的可能性越大，减少工作时间的可能性越小，但系数并不显著。

同样，享受住房保障前的收入越低的家庭增加工作时间的可能性越小，而减少工作时间的可能性越大。有可能收入越低的家庭，住房保障福利依赖的可能性越大。

## 六、结论与讨论

### （一）主要结论

实证表明，政府提供产权住房保障是一项更有效的公共政策。产权住房保障与租赁住房保障相比，对家庭住房满足的程度和家庭就业激励的效果都更强。

其中获得租赁住房保障的家庭，对解决住房问题感到满意的概率低于产权住房保障，发生比率仅为 0.424。获得产权住房保障的家庭更可能增加工作时间，提高收入，相对产权住房保障，租赁住房保障家庭增加工作时间的发生比率仅为 0.038。说明产权住房保障在解决家庭住房困难的同时，能够通过激励家庭增加工作时间，使保障家庭经济更加自力，更好地参与社会经济活动，提高收入，从而提高社会经济地位，以更好地融入社会。同时，相对租赁住房，产权住房保障也更能减少保障的福利依赖，产权住房保障是一次性，保障家庭不用考虑收入提高对后续享受保障政策的影响，而租赁补贴方式的住房保障家庭则会担心收入提高后不能继续享受住房保障政策。

同时，政府对青年、有未婚成年子女家庭的支持更加有效。对这些家庭给予产权住房保障，不仅能解决其居住问题，也可以提高其在婚姻市场上的“资本”，对家庭的发展和社会的稳定将有更大的作用。青年家庭获得产权住房保障将更有利于激励其增加工作时间，青年家庭寻找新的就业机会可能性更大，通过兼职等增加工作时间的可能性更大。

## （二）政策讨论

第一，将产权住房支持作为住房保障政策的重点之一。近年我国在探索共有产权住房供应中，上海将共有产权住房定位于保障住房，主要供应给中低收入家庭，政策的瞄准性较强，实施的社会效果也较好。目前北京、南京等地也在加大共有产权住房的供应，国家住建部也专门出台了支持地方试点共有产权住房的文件。产权型保障住房特别是共有产权保障住房供应，作为一特殊的产权型保障住房，兼顾了家庭住房的居住需求和资产配置功能，但减少了投机功能，减少了住房保障的福利依赖。在大城市，房价高，通过市场购买住房难度较大，增加中低收入家庭的共有产权住房供应，有利提高家庭居住满意度和社会地位，将是比较有益的保障方式。产权型住房保障的形式有多种，具体包括共有产权保障住房、共有产权住房、限价商品房等，不同保障形式的具体效应是有差异的，如上海的共有产权保障住房可以购买完全产权变为商品住房，而北京的共有产权住房只能封闭运行，不能购买政府产权变为商品住房，这将对购房家庭后期激励产生差异，也是制定具体政策中需要关注的问题。

第二，避免实物租赁住房支持对政策效果的消极影响。相比较，政府建设公共租赁住房低价出租给保障对象，保障对象的主观满意度不高，且可能形成福利依赖，本可以工作而不工作，对社会整体福利有损失。同时，政府的支出更大，维护管理难。从各国实践看，20 世纪 90 年代后，也都在不断减少公共住房的供应，这在未来仍将是一个重要趋势。在租赁支持上，如果社会上供应给

低收入家庭的住房总量充裕，可以更多地以租金补贴替代，即政府发放租赁补贴，由保障对象自己到市场上寻找合适的住房，而不是政府提供实物住房。

第三，住房保障公共政策需要更多创新。通过金融、税收等政策，鼓励和支持保障家庭购买产权住房将是未来住房保障的一个主要趋势。住房支持不仅是针对低收入家庭，也包括对中高收入家庭的购房支持。通过低成本的贷款、购房税收优惠、住房贷款利息抵扣个人所得税等，支持中等收入家庭，特别是青年家庭购房已成为住房政策的重点内容之一。在我国新型城镇化的过程中，促进新市民的城镇化，更要从产权支持的角度，支持青年家庭拥有产权住房，使之解决居住问题、增加财富积累和稳定社会生活同步。

### 参考文献

- 崔光灿、姜巧(2016). 城市廉租住房保障时间及家庭特征研究——基于生存分析视角. 人口与经济, 3: 1-10.
- 李健正(2010). 住房政策、住房自有与资产建设: 东亚社会政策的一种新视角. 公共行政评论, 3: 48-70.
- 郑思齐、符育明、任荣荣(2009). 住房保障的财政成本承担: 中央政府还是地方政府?. 公共行政评论, 6: 30-46.
- Jacob ,B. A. & Ludwig J. (2012). The Effect of Means - Tested Housing Assistance on Labor Supply: New Evidence from a Housing Voucher Lottery. *The American Economic Review* ,102 ( 1 ) : 272 - 304.
- Moffitt ,R. A. ( 1992 ) . Incentive Effects of the U. S. Welfare System: A Review. *Journal of Economic Literature* 30: 1 - 61.
- Rohe ,W. M. & Stegman ,M. A. ( 1992 ) . Public Housing Homeownership: Will It Work and for Whom?. *Journal of the American Planning Association* 58( 2 ) : 144 - 157.
- Saunders ,P. ( 1978 ) . Beyond Housing Classes: The Sociological Significance of Private Property Rights in Means of Consumption. *International Journal of Urban and Regional Research* ,18 ( 2 ) : 202 - 227.
- Stegman ,M. & Holden ,D. ( 1987 ) . *Nonfederal Housing Programs*. Washington ,DC: Urban Land Institute.
- U. S. HUD. ( 1984 ) . Public Housing Homeownership Demonstration. *Federal Register* ,49 ( 108 ) : 43028 - 43034.
- U. S. HUD. ( 2000 ) . *Cuomo Sets Goal of Boosting Black and Hispanic Homeownership above 50 Percent in Three Years*. Available at( May 6 ,2012 ) : <http://www.hud.gov/80/pressrel/pr00-132.html>.

● **SYMPOSIUM: Housing Policy and Sense of Gain**

Introduction

..... Yapeng Zhu

The Development of , and the Trends in , the Chinese Housing System from a Comparative Perspective: An Analysis of the Marginalization of Public Housing

..... Chen Nie

**Abstract** Since the Chinese housing paradigm became market oriented , a housing market , similar to those in western developed societies , has been gradually established in urban China. Meanwhile , along with the nation's rapid economic growth , the rate of homeownership has been on the rise. China now seems to be a "Homeowning society". Despite these changes , international comparative housing studies have ignored the Chinese housing system. This poses a theoretical barrier to applying a comparative housing framework to China and prevents other countries from effectively learning from the Chinese experience. To fill these gaps , this study presents a comprehensive discussion of the types of Chinese housing systems by drawing upon recent developments in comparative housing theory. Focused on the association between public housing and the market , this study analyzes the transformation of Chinese housing policy according to changes in the marginalized level of public housing in the nation's housing system during the process of policy transformation. Moreover , features and trends of the development of the Chinese housing system from a comparative perspective are also explored. Finally , insights from international experiences are presented that might help inform the building of a fundamental , long – term mechanism for the Chinese real estate sector.

**Key Words** Comparative Housing Studies; Unitary Housing Model; Residual Housing Model; Public Housing

Differential Effects of Two Housing Assistance Policies: Homeownership Support and Rental Subsidy

..... Guangcan Cui & Xueting Liao

**Abstract** Using data from nearly two thousand Chinese households , this study compared the effects of homeownership support and rental subsidies. The results indicate that families with subsidized homeownership had higher housing satisfaction and , homeownership did more to help families with unmarried adult children. Families with

subsidized homeownership were also found to have more possibilities to increase their working hours , income , and economic status , especially for unmarried adults in middle – aged families. Therefore , this paper argues that housing assistance such as mutual property housing and capped – price housing , can still serve as effective policies when focused on families with adult children.

**Key Words** Housing Assistance; Homeownership Support; Housing Satisfaction; Working Motivation

Housing Reform and Housing Acquisition for Chinese Urban Youth: Research on Housing Career Perspective and Discrete – Time Event History Model

..... Kaize Wu & Wanqing Wei

**Abstract** From a housing career perspective , and using a discrete – time event history model , this study investigated the period and cohort differences for the first housing acquisitions of Chinese urban youth. During housing marketization , the period difference , cohort difference , and regional difference were obvious for housing acquisitions among China’s urban youth. The youth cohort’s housing career shows a tendency for younger ages but also skipping. Housing acquisitions by China’s urban youth may also be influenced by institutional factors , life events , family endowment , occupational status , and degree of marketization. But the institutional factors and marketability level decreased – manifested as the impacts of the elder generation’s educational status increased and the impacts of the occupational status of the 1980s generation decreased. This intensified the urban youth’s housing differentiation. As shown in the research , rising housing prices and housing market differentiation may have formed a rigid social stratification that is marked by housing property. This could hinder China’s ongoing citizenship and urbanization processes.

**Key Words** Urban Youth; Housing Property; Housing Career; Period differences; Cohort Differences.

Housing Provident Fund System and the House Purchase of the Floating Population: Based on the Dynamic Monitoring Data of the Floating Population by the State Health and Population Planning Commission in 2013

..... Junfu Li & Yanyuan Sun

**Abstract** Based on data from the National Dynamic Monitoring of the Floating Population from 2013 gathered by the State Health and Family Planning Commission , a