

# 城乡规划视角下的住房保障问题研究

马文军 王 磊

**【摘要】**目前我国住房价格快速增长,很大一部分居民住房困难,消费支出压力过大。在这种情况下,我国开始逐步建立住房保障制度,然而在具体的实施过程中又出现保障住房供应不足、保障人群难以界定以及保障住房自身定位等各种问题。城乡规划应当在这样的情况下,发挥更多的积极作用,通过完善各种规章制度、科学地制定住房规划,合理的项目设计来提高我国住房保障的管理和建设水平。

**【关键词】**住房保障 规划 建设

**Abstract:** At present, the price of house is rising at a great speed in our country. A great part of residents facing housing problems are undergoing heavy stress of housing expenditure. Under this situation, the government is setting up housing support system gradually. However, a lot of problems emerge in practice such as shortage of support house supplying, difficulty in indentifying candidates and the problems in positioning support house itself and so on. In this case, urban and rural planning should play a more positive role through perfecting all kinds of rules, establishing house planning scientifically and rationally program designing so as to improve the management and construction level of our housing support system.

**Key Words:** housing security; planning; construction

我国现在已经进入快速城镇化阶段,城市人口和城市规模都迅速膨胀,产生了巨量的城市土地和住房的需求。

与此同时,房屋价格迅速提高,社会收入差距也在不断扩大,城市中很大一部分人群没有能力购买合适的住房。政府有为中低收入者提供基本的居住条件的义务,也正是在这种背景下,中国成立了新的住房和城乡建设部,把住房保障工作提到了一个更高的高度。

住房保障是一个国家和地区政府为满足中低收入家庭的基本居住需求而采取的特殊福利政策,是社会保障体系的重要组成部分,包括供给、分配、补贴、建设、金融等多方面内容,对于建设和谐社会,促进社会公平具有非常重要的意义。

## 1 住房问题自身的特点

住房问题指社会部分成员得不到住房或者住房困难的现象,住房问题的对象主要是城市中的中低收入人群,其产生的原因主要是部分居民的消费支付能力不足。住房供给方面,存在土地供应不足、土地价格飙升、开发商谋求高利润等问题;需求方面,由于人口数量膨胀、快速的城镇化,人们的居住要求日益增长,而部分居民收入低,难以依靠自身力量得到改善;另外,市场供应结构失调、信息不对称、投机炒作等都会造成部分居民没有住房,居住条件较差或者居住消费支出比例过大。

住房市场又是一个涉及范围广、关系复杂的市场。在面对不同人群、处于不同关系中时,住房产品具有不同的特性,需要不同的解决方法。

### 1.1 住房作为普通商品

住房具有普通商品的性质,它可以通过市场进行交易、转让。生产者通过市场,与消费者达成交易,实现住房的生产、分配和再生产。在住房市场里,价格由市场调节,开发企业不享受政府的优惠,居民的购买不受限制,政府对利润水平不作限制,开发企业在法律法规允许范围

内自主决定供应住房的建设标准。这是一个由市场机制发挥主要作用的市场，政府对该市场采取较少的干预。

在住房市场里，供应者追求利润，需求者享受高品质的住房。所以，供应主体是住房开发企业，需求主体主要是中高收入家庭，开发企业在利润的驱动下一般会提供比较高档的商品住房，价格也会较高。

### 1.2 住房作为社会保障手段

住房又是居民生活的必需品。联合国大会 1948 年的《世界人权宣言》第 25 条规定：“人人有权享受为维持他本人和家属的健康和福利所需的生活水准，包括食物、衣着、住房、医疗和必要的社会服务。”由于住房具有不可移动性、不可分割性、长久性、异质性、昂贵性、交易成本大、信息不对称等特征，通过市场很难满足所有人的居住需求。世界上大多数国家政府都曾不同程度地参与到住房市场，通过不同形式的住房保障体系来弥补住房市场的缺陷，就是在自由市场经济的美国、英国等国家也在住房短缺的年代大力提供住房保障。

我国正处在刚刚摆脱温饱而全力建设小康社会和快速城镇化的阶段，住房供需矛盾突出，此时也正是住房保障需求最大的阶段，需要政府通过各种手段来保证居民能够获得适当标准的住房。住房问题不仅仅是一个经济问题，很多情况下也是社会问题和政治问题，住房问题解决不好，就容易出现露宿街头、寻衅滋事、犯罪猖獗甚至社会动荡。所以，通过住房保障调节收入差距，可以促进社会公平，对构建社会主义和谐社会有非常重要的意义。

### 1.3 住房保障对不同人群需要区别对待

由于住房问题非常复杂，涉及的人群面很广，具有多层次性，各个人群面对的住房问题严重程度不同，所以，针对不同的人群，需要采取不同的保障手段。

对于最低收入人群，以他们的支付能力，不应以拥有房屋产权为目的，而是要通过租赁来得到房屋的使用权，主要通过廉租房来满足他们的住房需求。廉租房的房租仍然需要补贴，要根据具体家庭的贫困程度给予不同程度的补贴（如住房券等），越是贫穷的家庭获得的补贴越高，支付的租金也就越少，以维持他们适当标准的生活。

对于中低收入人群，可以通过免费土地、减免税费、规定开发商利润等手段来降低房屋的价格，通过建设经济适用房来为他们提供价格低廉、简单实用的住房。在经济适用房领域，笔者同样认为，对待购房者不应一刀切，应根据家庭的收入情况和购买房屋的标准来给予不同水平的优惠。家庭收入越高，购买的经济适用房标准越高，享受

到优惠应当越少。

对于“夹心层”，如一些刚参加工作的年轻人，还有其他一些收入情况不符合经济适用房购买条件的中等收入人群，如果让其在商品房市场解决自己的住房问题，生活压力会很大。对这些人群应当以“限价房”、税收优惠等方式来帮助他们得到合适的住房。

对于进城务工人员，一方面用工的企业应当承担帮助其解决住房问题的责任，如为其提供集体宿舍和提供住房补贴，另一方面，对于企业无法解决住房问题的家庭，当地应当将其纳入廉租房体系。

在新农村建设中，住房保障工作同样需要重视。可以结合城镇化和农村宅基地的流转，在不改变用地性质的前提下进行流转、抵押等，通过功能的置换，使农村居民向基础设施配套较好的镇区集中，利用宅基地的流转，补贴安置住宅的建设，逐步建立起农村住房保障体系，提高居住水平。

另外，可以借鉴其他国家的经验，除了对生产者进行补贴以外，还可以对需求者进行补贴，对需要住房保障家庭提供货币补贴，通过社会寻找到合适的住房。

## 2 住房保障的现状及存在的问题

纯粹就逻辑上的可能性和国际上的实践而言，城镇化过程中低收入市民的住房状况一般有下列几种情况：

(1) 穷人买不起商品房，政府又无力提供福利房，于是“不给福利给自由”，允许他们“私搭乱建”。由此形成的是“孟买式”贫民窟，在东南亚、非洲、拉丁美洲等第三世界国家的大城市中这是常见的情况。

(2) 政府提供住房福利，例如廉租公屋。很多实行市场经济的地区在具有一定经济实力后都会实行这一制度，如中国香港、新加坡、美国。像纽约的哈勒姆、芝加哥的罗伯特泰勒区，这些也被俗称为贫民窟的社区与“孟买式”贫民窟其实截然不同，它们实际上是经过规划的廉租公寓楼群，建筑景观与配套设施应当也不差，但当地社会秩序与治安不良，故仍有贫民区之名声。

(3) 仍是商品房，但通过政府干预帮助穷人购买，如政府批出优惠或免费地块，规划低标准住宅区以降低房价、提供优惠贷款，鼓励支持二手房市场等。

(4) 穷人团结起来在政府或各种非赢利机构的资助下，成立住房合作社，自行集资建房，包括北欧国家如丹麦、冰岛的合作社，拉丁美洲国家一些大城市的“抗争社区”等，但这种方式需要国家政策方面的认可，或者居民间的特殊凝聚力，很难仿效。

(5) 最后是取消迁徙自由，设立户籍管理体制，实行准入限制，把城市列为拥有某种特许身份者的居住地，无此种身份的穷人不许进入，已进入者受到惩罚和驱逐。改革开放前我国就是这样做的，现在朝鲜等极少数国家仍然如此。

而在我国，目前也存在着种种的问题与不足：

### 2.1 地方政府缺乏动力，保障水平低

住房保障水平可以用住房保障支出的投入占国内生产总值的比例来衡量。褚超孚据此提出住房保障水平随经济和社会发展的“倒U形发展”假说，认为住房保障水平是一个适度性发展的倒U形曲线（图1），是一个先上升，达到一定程度以后稳定发展，然后再下降的过程，并预测浙江省的住房保障需求在2004年到2020年达到最高阶段。据此推论，中国目前正处在需要大力提供住房保障的阶段。

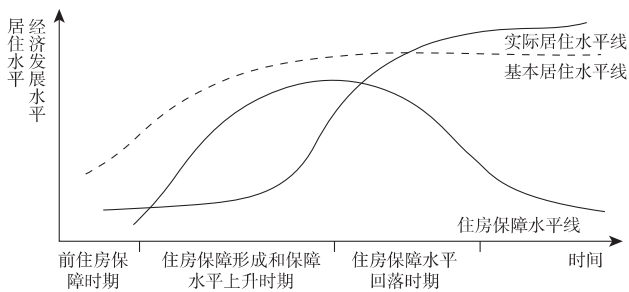


图1 住房保障水平倒U形曲线发展轨迹

经济起飞时期的住房保障问题是一个世界性的难题，发达国家处在我国的发展阶段时，也出现过严重的住房短缺问题，其经验（表1）表明完全依靠市场是难以根本解决住房问题的，因此高度市场化的国家也没有将住房问题完全交给市场解决，而是政府大量介入，通过直接建设或补贴等方式积极解决低收入者的住房问题。

但在我国，地方政府财政收入依赖土地出让收益，而保障性住房的建设一般要求土地免费提供或减免地价，因而会减少地方政府的收入，使地方政府缺乏动力。同时，在住宅需求被分流的情况下，一众开发商对保障住宅计划也会持消极态度。因此我国住房保障水平一直比较低，94%的住房为商品房，“经济适用房”只占6%，其性质还是微利商品房，而廉租房制度尚没有真正建立起来。

### 2.2 保障住房走样

住房保障的对象是城市的中低收入者，提供的应该是定位中低档的住宅。然而，有些地方政府和开发商为了追求利益，同时又缺少必要的监管，保障性住房，特别是经济适用房在现实中经常走样，出现了小到130m<sup>2</sup>大到200m<sup>2</sup>的豪华版经济适用房。这样的保障性住房，获取了国家的高额补贴，但却是保障对象买不起的房子。

### 2.3 分配和使用过程管理不完善

由于我国没有完善个人信用记录，缺乏必要家庭收入资料，在保障住房的申购和使用过程缺乏监督，造成分配与使用过程中保障对象难以准确界定。在申请购买经济适用房的过程中，很多地方只需要单位或街道开具收入证明，造成很多人制造不实的证明，又有暗箱操作、灰色交易和权力寻租，造成“开着豪华奔驰买入多套经济适用房”的现象，受到公众的诟病。又由于缺乏有效的监管，已售的经济适用房呈现高租售率，曾有调查北京的经济适用房自用率仅为51.34%，经济适用房成为一些人投资谋利的工具。

需要保障的中低收入人群买不到或买不起经济适用房，国家的补贴未能真正给予需要补贴的人，造成有限的财政补助资金使用的低效率，实际结果偏离预定的目标，加剧了社会不公，引起社会不满。

发达国家或地区政府住房保障投入经验<sup>①</sup>

表1

国家或地区	英国	美国	新加坡	中国香港
政府投入经验	1945~1980年英国全国竣工住房1000多万套，半数是由政府建造。到1996年，英国政府的公营住房仍占英国住房存量的19%	美国主要采用互助补贴的模式，住房补助投入占财政拨款的1.2%~2.5%	新加坡的“居者有其屋”住房保障计划始于1960年，该计划是由新加坡政府住房发展局主持修建的公共租屋，并低价向居民出售或出租，有87%的人居住租屋	截至2005年9月底，31%的香港居民居住香港房屋委员会提供的公屋，租住公屋单位的数目为71.7万个，占全港房屋单位总数29.1%

① 汪华，姜桂义. 国外住房保障的基本模式及其借鉴意义. 南方论坛，2008.5.

## 2.4 保障覆盖范围不合理

目前我国保障性住房的主要形式是经济适用房和廉租房两种,面向的对象主要是城市中的低收入和中低收入人群,各个地方也制定了相应的申请资格,初衷无疑是好的,但也存在一定的缺陷。由于经济适用房和廉租房的申请资格一般对收入和现有居住条件都有相应规定,造成很多实际需要保障的人群游离于保障范围之外,无法享受到任何保障,造成这部分人群的住房压力很大。比如,一些大学毕业刚参加工作的年轻人,选择在异地城市工作,以他们的收入水平,既不符合廉租房的申请资格,也不具备购买经济适用房的能力,而不能享受住房保障。另外,保障住房申请一般要求具有本地户籍,这样城市中的大量“外来人群”都被排斥在保障范围之外,尽管他们同样为本地的贡献做出贡献,但却无法享受到住房保障政策,而这些都与我们营造和谐社会氛围的目标南辕北辙。

由此看来,我们的住房保障制定的规则过于简单,未能充分涵盖所有人群,特别是低收入人群的情况,存在一定的“盲区”。

## 2.5 部分保障住房质量差,价格偏高

一些地方为了实现保障住房的低价格,政府选择在土地价格低的偏远郊区建设,由于这些地方距离市区较远,居民通勤压力大,又缺乏配套设施,中低收入人群要么不选择这些保障住房,要么就要承受较大的生活成本。例如上海市政府就曾提出要建设1000万 $m^2$ 配套商品房和1000万 $m^2$ 中低价商品房的“两个一千万”工程,但提出一年以后,这项工程就难以为继。原因是这些项目大多位于宝山、南汇、奉贤等外环线以外基础设施配套不足、就业通勤时间漫长的偏远郊区,不仅难以给居民提供合适的住房保障,反而被一些开发商利用宣传为上海住宅房地产的底线“地板价”,成为他们抬高住房价格的理由。

为了实现保障住房的低价格,通常还会对开发商的利润水平做出规定,如经济适用房一般将开发商的利润控制在3%以内。此时有可能造成开发商为了追求利润空间,而偷工减料,降低保障住房的建设标准,留下质量隐患;也有的开发商则虚报成本,违反规定,抬高保障住房的销售价格,造成中低收入人群无力承受。

## 3 城乡规划作为公共空间政策在城乡住房保障方面的作用

城乡规划是关于一个地区未来建设与发展的指南,是一定时期内城乡发展的蓝图,是城乡建设和管理的依据,

其对象侧重于实体空间及土地,主要工作是合理布局和综合安排各项工程建设。对住房建设的规划是其中重要的部分,特别是关系到社会公平的住房保障问题。

为了住房保障工作能够顺利实施,从空间上和技术上为住房保障工作提供有力的支撑,各个层次的规划都要考虑住房问题。在总体规划阶段要调查和预测保障性住房的供给和需求,为保障性住房合理安排用地和配套基础设施;在控制性详细规划阶段要确定保障性住房建设的性质定位、开发强度、配套设施等;在修建性详细规划阶段则要确定具体项目的建设规模、建筑类型、数量、层数、布置方式、公共服务设施、道路、停车、绿地、公共空间以及各项技术经济指标和造价估算等。

另外,需要做好住房发展规划的编制工作,参考当地的国民经济与社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、城市近期建设规划,并与居民发展的住房需求保持一致;此外,还需要调查城市住宅的存量、空间分布、产权状况、户均人口、居民收入、居住需求意愿等情况;考虑当地土地和财政等约束条件、旧住宅改造、城市拆迁、市场需求和政策因素确定住房的建设规模、空间布局、套型结构、设施配套、土地供应保障措施和建设项目等。更加重要的是,规划需要确保的公平需要在城乡空间布局上体现。如此,住房发展规划方能在总体上协调住房的供应,优化配置空间资源,保证保障性住房计划的顺利实施,同时起到透明市场供给,稳定市场心理预期的作用。

## 4 住房保障的城乡规划对策

### 4.1 明确保障对象,严格控制保障住房的分配和流通

各地应该根据本地的经济发展、财政能力、居民收入、居民居住水平等情况合理确定保障住房的申请资格,充分考虑各个住房困难人群的实际情况,尽量做到应保尽保。同时,带动税收、民政、人事、统计、金融机构和企业等方面的合作,逐步建立住房保障个人信用档案,对申请人资格的审核要严格执行,做到公开透明、公正公平。

同时应当尽快完善保障性住房的使用管理,严格控制保障住房的转租、转售现象,制定相关的法律法规,对违反规定的进行相应的处罚。保障性住房应当封闭运行、内部流通,不能直接进入市场。此外,建立有效的退出机制,当享受保障住房的家庭经济状况好转后,保障住房不能直接出售,应由国家回购,再分配给需要的家庭,实现内部流通。

## 4.2 做好保障住房的需求调查，科学制定供应规划

调查统计家庭的收入和居住条件情况，根据经济发展的水平，考虑政府的财力和居民支付能力，提出合理的保障收入水平线和面积标准，从而确定保障的规模，这些标准应当随着经济的发展适时调整、动态发展。特别是各地方政府要监控本地的土地供应和楼盘开发情况，制定科学的保障住房供应计划，在整个城乡范围合理布局，并配套规划基础设施建设。目前看来，我国城市的保障性住房所占比例依然偏低（表2）。

我国部分城市住房规划中保障性住房的供应比例<sup>①</sup> 表2

城市	上海	广州	杭州	郑州	深圳	青岛
保障住房供应比例	20%	20%	24%~27%	6.3%	13%	6.9%

## 4.3 定位经济实用，相关标准不宜过高

“经济”，即要成本低、价格低，主要通过住房总面积来控制，还可以采用标准化的图纸与配件，避免华而不实的造型和装饰，采用成熟经济的材料，采用统一标准装修，预留各种管线接口，降低成本；“实用”则是满足居住者的基本需求即可，在其内能实现睡觉、吃饭、如厕、日常家庭活动，落实在空间上就是卧室、起居室、厨房、卫生间，这些空间只要能满足日常需求即可，不必追求大面积、追求享受。

在当前，政府的财力还是有限的，保障住房本身的建设一定要定位于经济实用，严格控制户型面积，用有限的财政投入让更多的人享受到保障的福利。目前我国家庭趋于小型化，家庭规模一般不超过3人（表3），而住房保障是提供基本型的保障而不是享受型的。目前我国大部分城市人均建筑面积在30m<sup>2</sup>左右，因此保障套型建筑面积在40~60m<sup>2</sup>是合理的。40m<sup>2</sup>的面积可以做到一室一厅，60m<sup>2</sup>可以做到二室一厅，同时具备厨房、卫生间，因此从使用上来讲也是可行的。

中国家庭规模<sup>②</sup>

地区	全国	北京	上海	天津
户均人口规模	3.13	2.71	2.66	2.95

另外住房一些标准可以降低，如停车位，上海就规定保障性住房项目机动车泊位可适当减少，一般按照中心城区0.3辆/户，中心城外0.4辆/户标准配置。一方面就是

可以起到过滤作用，保障住房不能满足那些高收入人群居住需求，他们也就不会选择通过相关手段获取申请保障住房的资格，而那些当初选择保障住房的人群在自己收入水平提高后，发现现在住房不能满足自己的需求，也会像下图那样，沿着a-b-c-d的路径从低品质的住房升级到高品质的住房中；另一方面也可以鼓励公共交通，使公共交通能够规模经营，提高服务水平。

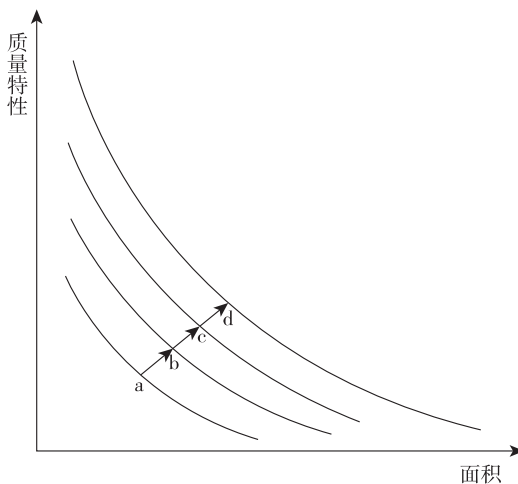


图2 住房过滤模型

除此以外，虽然套型面积与停车位配比等可以较低，但保障住房的配套设施标准及环境品质要求不能降低，特别是教育配套、商业便利设施、医疗设施、公交设施等。

## 4.4 合理规划选址

一些城市为完成保障住房供应数量，而又不愿增加财政补贴，选择在土地成本比较低、交通不便的地区建造经济适用房或廉租房，这样虽然能够有效地降低保障性住房的成本，但是却增加了房屋居住者的交通成本，造成生活和工作的不便利，很多中低收入者宁愿花更高的成本或选择更差的居住条件，也不愿意选择这种保障性住房，从而导致保障住房工作无法达到应有的效果（图3）。

因此，地方政府在供应保障性住房的时候，不能一味追求成本最低，而忽视未来居住者的使用需求，要选择土地价格适宜、区位适中且在城市范围内均衡分布的地方建造保障性住房，从而能真正改善中低收入者的居住条件，同时也能起到平抑房价的作用。

① 资料来源：根据相关城市住房发展规划，本研究整理。

② 中国统计年鉴。

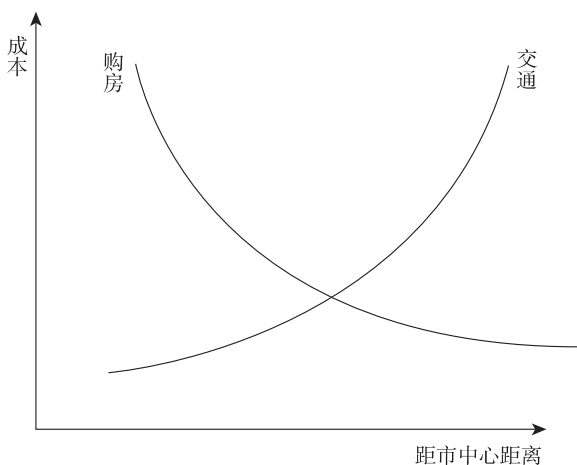


图3 居民在购房成本与交通成本之间的权衡

#### 4.5 结合快速公共交通建设，完善生活服务设施配套

中低收入人群收入较低，自行解决交通的能力差，便利的交通条件和完善的配套设施对于降低中低收入人群的生活成本显得非常重要。因为中低收入人群严重依赖公共交通，所以尽量要把保障性住房社区安排在轨道交通、大容量公共交通、主要公共交通走廊沿线。

社区周围缺乏学校、超市等必要的生活配套设施，无疑也会增加他们的出行次数和生活成本，所以规划的时候要充分考虑，统筹规划，满足居民生活品质的需求，增强居民的幸福感和社会的稳定。

#### 4.6 单个项目规模大小要适宜

总结国内一些超大的经济适用房规划建设，可以发现，单个居住项目规模太大会造成功能单一、职住分离、公共服务设施水平低、居民生活成本提高等一系列问题。

另外，西方一些国家在住房非常紧缺的时期大量建造连片的保障住房，这些住房大多质量较差，风格千篇一律，居民组成比较单一。随后这些地区很快成为城市的贫民区，成为社会问题严重的地区，形成社会阶层的对立。

因此，我们在建设保障性住房的时候要引以为戒，虽然大规模的项目具有降低成本、便于管理、充分利用土地等诸多优点，但是保障性住房的规划建设中要避免大规模连片建设。

保障性住房项目以小区级和组团级为主，在规划与建设中可以考虑与商品住宅、就业岗位和公共设施比邻建设，或在一个较大的房产项目中安排几栋楼或几个组团作为保障性住房，从而降低居民的生活成本，增加不同阶层的接触，促进社会阶层的融合。

#### 4.7 开放的空间结构

中低收入人群都需要方便地出入居住区、与外界充分的沟通和社会其他群体的认同，所以保障性住房不宜采取封闭式的结构。在规划设计的时候要多安排几个出入口，因为中低收入者一般是依赖步行和公共交通出行方式，这样可以减少他们步行的距离，方便他们的出行。采取开放式的结构，还可以使社区与城市的景观相互渗透，通过小区内开放式的道路联系城市道路，吸引人气，丰富社区的气氛，提高社区的活力，促进人们的相互交往。

#### 4.8 保障模式应当以“补砖头”为主，“补人头”为辅

所谓“补砖头”就是政府从生产阶段对住房困难人群补贴，政府通过供应土地，减少保障住房税费等手段降低保障住房价格，然后将开发好的住房分配给住房困难人群；“补人头”即政府从需求方面对住房困难人群补贴，就是对住房困难人群直接发放现金，让其自己在住房市场寻找住房。一些学者认为“补砖头”模式，效率低，扭曲了市场，认为“补人头”的模式更有效率。

然而，我国的实际情况令“补人头”的模式不合时宜。首先目前我国相关收入和住房情况很难掌握，在确定符合条件的保障人群时相当困难，而“补砖头”的模式在保障住房供应时就制定了相对较低的建设标准，因此住房本身也能起到一定过滤作用。

此外，中国房地产市场预期的需求非常大，加上土地市场结构等原因，目前房价相对非常高。而如果通过“补人头”势必给房地产市场注入大量资金，客观推高房屋价格，从而稀释政府的投入。

#### 4.9 开发模式多样化

保障性住房的开发模式主要有政府直接开发、房地产开发商开发和合作社建房。

政府直接建房在西方国家二战刚结束、住房非常紧缺的时候曾采用过，中国在福利分房阶段也曾经用过，不过目前政府专注于社会服务以后，这种模式已经很少采用。

目前我国较多的是开发商开发的模式，开发商利用自己的专业优势，能够有效地安排各种计划、调配资源。但是，这种模式中，开发商往往是追求利润的，很难让他们从中低收入者的利益出发建设项目。

合作社建房在西方国家，尤其是北欧取得了很大的成功。这种模式中，合作社成立董事会，负责总体的决策和统筹，聘用专业的设计和施工机构，建成房屋后在合作社内分配和流转。合作社是非盈利性组织，只需维持运转

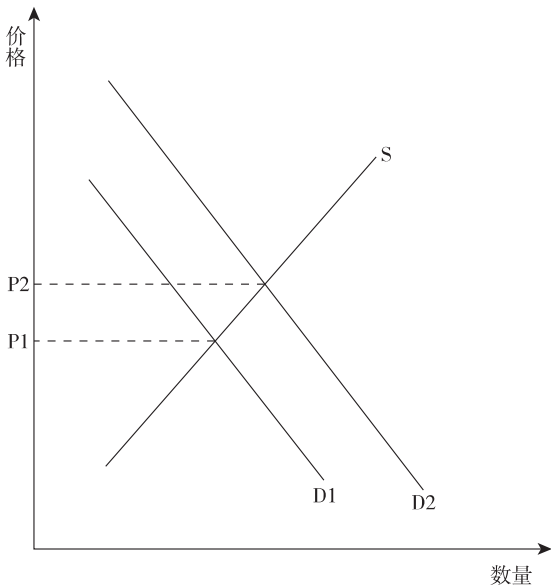


图4 政府发放住房补贴对房价的影响

的费用，能有效地降低建造的成本。为保障公平，这种模式需要有效地审计。

各种模式互有优劣，要允许并存，在竞争中选择更适合的模式，并积极探寻新的模式。

## 5 结语

住房问题关系到国计民生，关系到每个家庭的幸福。面对严峻的住房问题，国家应当加大干预力度，帮助中低收入的人群解决住房困难问题。城乡规划应当在这个过程中积极发挥作用，关注公共利益、严守社会公平目标等。只有服务社会发展，才能体现这个学科、这个行业的伦理与价值观，在立足本专业的的基础上，发挥专业优势，更多地从空间规划、项目设计和政策保障上做出努力，提高我国住房保障的发展水平。

### 参考文献

- [1] 褚起孚. 城镇住房保障模式研究. 北京: 经济科学出版社, 2005.
- [2] 文林峰. 完善中国住房保障体系的若干思考. 住房保障, 2005 (3).
- [3] 胡志良, 白惠艳, 高相铎. 和谐社会视角下关怀低收入群体的规划途径——以天津瑞秀小区经济适用房规划为例. 规划师, 2007 (7).
- [4] 孙亿敏. 我国大城市保障性住房建设的若干探讨. 规划师, 2008 (4).
- [5] 汪华, 姜桂义. 国外住房保障的基本模式及其借鉴意义. 南方论坛, 2008 (5).