



澳門大學
社會科學及人文學院
公共行政碩士學位

廈門市經濟適用房政策評估

學生姓名：張海艷

學生編號：MA664173

指導老師：劉伯龍教授

此論文之提交是用以部分滿足澳門大學公共行政碩士學位的要求

二零零八年七月

目 錄

致謝.....	i
摘要.....	ii
目錄.....	iii
第一章 緒論.....	1
一、選題背景	1
二、研究目的	2
三、文獻綜述	3
四、研究方法	5
第二章 經濟適用房政策的產生、發展和現狀.....	7
一、經濟適用房政策的產生背景	7
1、政策背景——住房制度改革.....	7
2、現實背景	11
2.1 政府行使宏觀調控職能	11
2.2 擴大內需，拉動經濟增長.....	12
二、廈門市經濟適用房政策的發展過程和現狀.....	13
1、經濟適用房政策發展過程	13
2、經濟適用房政策的相關內容和特點.....	15
2.1 經濟適用房的定義.....	15
2.2 經濟適用房政策的特點.....	15
3、廈門市經濟適用房的發展現狀	17
3.1 組織管理.....	17
3.2 建設現狀	17
第三章 廈門市經濟適用房政策效益評估.....	19
一、廈門市經濟適用房政策效益評估體系	19
1、經濟適用房政策評估概念的界定和相關理論	19
2、經濟適用房政策評估的標準	21
3、經濟適用房政策評估的指標體系.....	22

二、廈門市經濟適用房政策效益評估.....	24
1、對目標群體的影響評價.....	24
1.1 居住條件評價.....	24
1.2 購房負擔評價.....	27
2、經濟適用房政策目標實現成效評價.....	30
2.1 80%中低收入家庭的住房困難解決情況評價.....	30
2.2 經濟適用房的分配與管理評價.....	31
2.2.1 購買對象的界定分析.....	31
2.2.2 經濟適用房分配管理評價	32
2.3 市場雙軌制評價.....	35
3、住房保障體系評價.....	37
3.1 住房供應結構評價	37
3.2 保障功能評價.....	37
3.3 保障法律體系評價	38
4、對經濟發展影響評價.....	40
4.1 房地產業發展評價.....	40
4.2 相關產業發展評價.....	41
5、其它溢出效應	43
5.1 對廈門市政治體制、政府職能的影響	43
5.2 住房貨幣化補貼政策執行評價.....	45
第四章 經濟適用房政策的完善	47
一、改革住房供應模式，變“磚頭補貼”為“人頭補貼”	47
二、積極探索經濟適用房租售并舉的政策.....	48
三、合理界定經濟適用房政策的保障範圍與購買對象	49
四、加強政府監管，嚴厲打擊經濟適用房投機與尋租行為.....	49
五、完善經濟適用房退出機制，建立內循環體系.....	50
六、加強經濟適用房立法，健全住房法律保障體系.....	51
七、加大社會保障性租賃房建設力度，完善住房保障體系.....	52

結論.....53

參考文獻..... 56

附錄.....60

 附錄 1：訪談小結 60

 附錄 2：訪談記錄 62

 附錄 3：廈門市經濟適用住房管理若干規定..... 76

 附錄 4：經濟適用住房管理辦法..... 78

 附錄 5：廈門市 2006 年集美文教區（含集美學村）經濟適用房配售辦法...83