

澳門大學
社會及人文科學學院
當代中國研究碩士論文

中國城鎮住房制度改革 — 上海個案分析
China's Urban Housing Reform – The Case of Shanghai

論文撰寫人：何佩華 (HO PUI VA)
M-96-7105-5

論文指導： 劉伯龍博士

日期： 2002年4月4日

論文摘要.....	1
鳴謝.....	3
聲明.....	4
第一章 緒論.....	5
1.1) 研究背景.....	5
1.2) 問題背境.....	6
1.3) 研究目標.....	7
1.4) 研究的重要性.....	8
1.5) 研究範圍和角度.....	9
1.6) 研究方法.....	10
1.7) 文章結構.....	10
第二章 住房模式與住房政策分析.....	11
2.1) 住房政策的模式.....	11
2.1.1) 公營模式.....	11
2.1.2) 私房模式.....	12
2.2) 世界各國的住宅經濟模式.....	13
2.2.1) 以商品經濟為主的模式.....	13
2.2.2) 商品經濟兼福利的模式.....	13
2.2.3) 福利制度商品經濟模式.....	14
2.2.4) 以產品經濟為主的模式.....	14
2.3) 世界各國的住房制度.....	14
2.3.1) 轉型國家的住房制度.....	14
2.3.2) 歐美發達國家的住房制度.....	16
2.3.3) 新興工業化國家的住房制度.....	20

2.4) 住房改革政策分析的理論	23
2.4.1) 公共政策在詞彙上的解釋	24
2.4.2) 何謂公共政策?	24
2.4.3) 公共政策分析的要素	26
第三章 中國住房制度改革的歷史沿革概說	29
3.1) 建國至 1978 年	29
3.2) 住房改革政策的演化 (1980-2000 年)	30
3.2.1) 第一階段 (1980-1987)	30
3.2.2) 第二階段 (1988-1993)	31
3.2.3) 第三階段 (1994-1997)	32
3.2.4) 第四階段 (1998 -)	33
第四章 上海市住房制度改革過程	35
4.1) 上海市之住宅建設	35
4.1.1) 建國前	35
4.1.2) 建國至 1978 年	35
4.2) 推動住房改革的背景	37
4.3) 住房改革的政策過程及主要政策內容	38
4.3.1) 第一階段 (1979-1987)	38
4.3.2) 第二階段 (1988-1993)	40
4.3.3) 第三階段 (1994-1997)	44
4.3.4) 第四階段 (1998-1999)	45
4.3.5) 第五階段 (2000-)	46
第五章 上海住房制度改革之評價	50
5.1) 上海住房模式的轉換	50
5.2) 上海住房制度改革與其他國家住房制度改革之異同	51
5.3) 住房改革的成效	56
6.1) 落實住房分配貨幣化具體辦法	76

6.2) 解決不可出售之公有房問題.....	78
6.3) 深化住房保障制度	79
6.4) 老人住房的問題	81
6.5) 收入分配制度之改革.....	82
6.6) 加強城市土地管理，完善土地供應政策	83
6.7) 住宅業法制化	84
6.8) 完善住房金融配套制度.....	85
第七章 結論.....	87
參考書目.....	91
中文部份	91
英文部份	96
附件	98