



澳門大學

社會科學及人文學院

公共行政碩士學位

廣東省佛山市公共租賃住房政策分析

學生姓名：聶菱

學生編號：M-B0-5234-7

指導老師：蕭楊輝教授

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

二零一二年三月

聲 明

本人_____，僅此聲明，除去在文中清楚標明出處之部份外，全文均是本人原創之作。並且在此之前，不論部分或全部，並未用於滿足本校或非本校之任何學位或學歷的論文或報告之內。

學生簽名：

日期：



摘要

近年來，由於住房保障政策覆蓋範圍較小、商品房價格高且上漲快等原因，中等偏下收入住房困難家庭、新就業大學生、城市引進人才、外來務工人員等“夾心層”群體無力通過市場租賃或購買住房的矛盾日益突出。公共租賃住房就是在此背景下出現的完善中國住房保障制度的一種創新實踐。發展公共租賃住房的意義在於，它能滿足“夾心層”多樣性住房需求，實現住房市場和住房保障之間的有效銜接，是實現“住有所居”的制度保障，它對於優化我國住房市場結構，培育租房市場，擴大消費需求，留住城市人才，發展城市經濟具有較大的作用。

本論文以佛山市公共租賃住房政策作為研究客體，應用公共政策分析基本原理和評估理論，使用文獻研究、訪問研究、問卷調查等研究方法，對佛山市公共租賃住房政策進行政策分析與評估。全文共分為六個部分：緒論部分，首先言明本論文的研究背景、目的和意義，然後對國內外學術界的相關研究成果按照一定邏輯進行了綜述，最後指出本論文研究所使用的研究方法及全文的整體框架。第一章主要對公共租賃住房政策的相關理論依據做簡要說明，首先介紹公共租賃住房政策的主要理論依據，包括社會保障理論、公平效率理論、政策評估理論等；其次分析該理論如何應用於公共租賃住房政策。第二章主要闡述了中國公共租賃住房政策的發展歷程及目前全國公共租賃住房建設運營情況。第三章，首先採用問卷調查的方法，從政策目標群體的居住現狀、住房方式選擇需求兩個方面對該部分群體的住房問題進行剖析；然後，對佛山市公共租賃住房政策的制定內容、政策的規劃及執行情況進行論述；最後指出政策執行過程中存在的四個主要問題。第四章，以效能、公平性、回應性為標準，使用訪問研究方法和問卷調查方法，對佛山市現行的公共租賃住房政策進行了政策評估。在通過論文第三章、第四章的政策分析評估後，發現佛山市的公共租賃住房政策具有可行性、合理性和有效性，是一項利

民的好政策。但是，當前佛山市公共租賃住房政策並未能全面落實到位，存在著執行效率偏低的問題，亟需政府做進一步的改善。論文最後一部分是結論與建議。

關鍵詞： 保障性住房理論 公共租賃住房 政策評估 佛山市公共租賃住房政策



目 錄

摘要.....	I
目錄.....	III
緒論.....	1
一、研究背景.....	1
二、研究目的與意義.....	6
三、相關文獻的應用.....	7
四、研究方法及框架.....	12
第一章 公共租賃住房政策的理論依據及應用.....	14
1.1 社會保障理論.....	14
1.2 公平效率理論.....	17
1.3 政策評估理論.....	19
第二章 中國公共租賃住房建設現狀.....	21
2.1 公共租賃住房的概述.....	21
2.2 中國公共租賃住房政策的發展過程及現狀.....	22
2.3 全國公共租賃住房建設運營情況.....	27
第三章 佛山市公共租賃住房政策分析.....	29
3.1 佛山市公共租賃住房政策目標群體的居住現狀及需求.....	29
3.2 佛山市公共租賃住房政策介紹.....	35
3.3 佛山市公共租賃住房政策規劃及執行情況.....	37
3.4 佛山市公共租賃住房政策執行過程中存在的問題.....	40
第四章 佛山市公共租賃住房政策評估.....	45

4.1 對佛山市公共租賃住房建設的效能評估	45
4.2 對佛山市公共租賃住房政策的公平性評估	52
4.3 對佛山市公共租賃住房政策的回應性評估	56
結論與建議	62
參考文獻	67
感謝	72
附錄	73
附錄 1:《佛山市公共租賃住房建設和管理暫行辦法》(佛府〔2011〕54 號)	73
附錄 2:「佛山市公共租賃住房政策目標群體的住房狀況及其對政策的滿意度」調 查問卷	79
附錄 3: 佛山市公共租賃住房政策制定及影響相關主體訪談內容摘要	83
附錄 4: 2011 年佛山市公共租賃住房項目	91