

行政院國家科學委員會專題研究計畫 期末報告

轉型中國的城市住房改革--「重慶模式」之探討

計畫類別：個別型
計畫編號：NSC 101-2410-H-004-139-
執行期間：101年08月01日至102年07月31日
執行單位：國立政治大學國家發展研究所

計畫主持人：魏孜娟

計畫參與人員：碩士班研究生-兼任助理人員：曾意辰

公開資訊：本計畫可公開查詢

中華民國 102年12月24日

中文摘要：中國城市住房改革經過了將近三十年的努力，從1988年「全國住房改革計畫」確認住房改革將有助於中國經濟與社會的進一步發展、1990年第八個「五年計畫」中的「住房改革解決方案」、1994年的「深化城鎮住房改革決策」、到1998年實施「住房貨幣化政策」取代了原本以住房補貼為主的福利住房制度，許多城市居民因為無力租用或購買市場住房而依舊仰賴單位提供住房。儘管「住房公積金的設置」、「公房出售」、「倡導可轉售住房交易」、「房租改革」與「供應廉租房」等創新制度的設計的確提升了城市的居住水準，也成功地改變了城市的面貌，同時並提升若干地方土地與住房的價值，但是「單位」與「戶口」這兩個中國社會主義的制度遺緒相當大程度減損了中國城市住房改革創新措施所可能發揮的正面作用，反而成為城市住房分配不均等問題的主要制度因素。本研究旨在探討中國城市住房改革的「重慶模式」，從制度演變/制度分析的角度，透過對重慶的個案研究來嘗試回答以下問題：中國的城市住房改革是如何受到「單位」與「戶口」制度路徑依賴的影響？是什麼原因導致中國改革開放以來旨在改善城市治理並解決住房問題的城市住房改革失敗，甚至導致社會不平等的出現與惡化？是「市場」的限制與失靈還是轉型經濟中城市發展的必然後果？面對住房商品化/市場化所導致高房價以致城市一般居民無力購房的情況，中國政府是否調整或改變其以市場化為導向的城市住房政策原則而再次強調過去社會主義制度下國家在提供（福利）住房上所應擔負的責任？「重慶模式」與其他城市（如上海）住房改革政策不同之處與優缺點為何？更進一步，在「重慶模式」之探究以及重慶與其他中國城市（如上海）住房改革之比較研究的基礎上，本研究嘗試進一步比較中國城市住房政策與其他國家（主要是東亞資本主義國家跟東歐前共產主義國家）的改革經驗，從制度轉型的角度來探索，中國在社會主義市場經濟原則下強調「自主創新」的制度轉型是否可能在理論上建立一個「社會主義發展型國家」的模式。

中文關鍵詞：中國、城市住房改革、重慶模式、自由主義社會主義、社會主義發展型國家

英文摘要：Three decades after China launched its marketisation/commodification-oriented urban housing reform 'housing' remains a pressing issue for China's urban governance. Housing reforms have been implemented to improve China's urban governance. Whilst the housing and residential quality and the

urban landscape have been greatly improved, thanks to the implementation of various innovative housing policies, the skyrocketing prices in many big cities such as Shanghai and Beijing have contributed to the emergence of housing inequity. Many urban dwellers are stuck in the 'housing trap'. Under the socialist ideology, public housing provision is an important element of socialist welfare system. Under such system, the state is the main provider of housing and the state employees are the main beneficiaries of the welfare housing system. The two main socialist institutional legacies in China-- the 'household registration (hukou)' and 'work unit (danwai)' -- are thought to have caused the failures of China's urban housing reform. Through an investigation of the so-called 'Chongqing model' from the perspective of institutional evolution/analysis, this research is attempted to answer the following questions: what are the impacts of 'household registration' and 'work unit' systems upon China's urban housing reform? Is the emergence and exacerbation of urban housing inequity in China the result of market failure or the inevitable consequence of urban development in a transition economy? Facing the problem of housing inequity, is it likely that the Chinese authorities will re-orient its marketization-oriented policy and move towards a system closer to the welfare housing system? What are the significant differences of the 'Chongqing model' from others in terms of institutional innovation? What are the merits and drawbacks of the 'Chongqing model'? Is it possible for the 'Chongqing model' to be applied to other cities? Based on the findings of the exploration of the 'Chongqing model' and the comparative studies of Chongqing and other cities such as Shanghai, this research is further attempted to compare the experiences of urban housing reform of China and East Asian capitalist countries and former East European communist countries. Through cross-national comparative studies, this research is also attempted to explore the possibility of developing a model of

socialist developmental state.

英文關鍵詞： China, urban housing reform, Chongqing model, liberal socialism, socialist developmental state

轉型中國的城市住房改革--「重慶模式」之探討

前言：作為城市治理手段與經濟成長引擎的住房改革

中國的城市住房改革經過了將近三十年的努力，從 1988 年「全國住房改革計畫」確認住房改革將有助於中國經濟與社會的進一步發展、1990 年第八個「五年計畫」中的「住房改革解決方案」、1994 年的「深化城鎮住房改革決策」、到 1998 年實施「住房貨幣化政策」取代了原本以住房補貼為主的福利住房制度，許多城市居民因為無力租用或購買市場住房而依舊仰賴單位提供住房，整體而言住房短缺問題依然存在。儘管「住房公積金的設置」、「公有住房的出售」、「倡導可轉售住房的交易」、「房租改革」與「供應廉租房」等創新制度的設計的確提升了城市的居住水準，也成功地改變了城市的面貌，同時並提升若干地方土地與住房的價值，但是中國社會主義的制度遺緒（institutional legacy）主要是「單位」與「戶口」制度，相當大程度損減了中國城市住房改革創新措施所可能發揮的正面作用，甚至成為城市住房改革所衍生之分配不均等問題的制度因素。（Lee, 2000; Wang, 2000 & 2004; 賈康、劉軍民，2009）

中國決定進行城市住房改革，主要是因為國家作為「福利住房」（welfare housing）舊制度下的「公共福利提供者」並沒有辦法有效率且均等地透過「單位」（work units）來分配住房，而導致各種住房問題包括城市住房短缺、城市居民的居住條件差、每人可居住的空間狹小、住房分配不公平等問題的出現與惡化。對於如何解決這個治理的問題，多數研究建議只有透過將城市住房商品化、發展房地產市場，才能真正解決前述住房問題。

城市住房改革是中國社會與經濟轉型的重要內容，改革涉及國家或地方（市）政府所擁有的住房存量（housing stock）的移轉，亦即透過「市場」或「準市場」的工具將這些住房存量由國家或政府手中移轉到個人。1949 年到 1978 年之間，在社會主義意識型態下，「私有住房」被批評為資本主義制度的產物；為了滿足勞動力的住房需要，投資建造房屋因此被視為是國有企業的一項重要資本投資。在 1949 年到 1990 年之間，中國城市與城鎮的住房總面積約 1 億 9800 萬平方公尺，其中 1 億 7300 萬平方公尺（約 87%）為公部門或集體部門所建造，只有約 2500 萬平方公尺的住房（約 13%）為個別家庭所建造。

改革開放前，城市住房的提供（建造）與分配與單位制度是連結在一起的，住房的建造與分配取決於家戶長在所屬單位中的輩份/資歷以及職位。單位制度本身就會導致嚴重的分配不平等問題，因為根據資歷與職位而定的住房分配恰恰反映出組織內部的不平等權力關係；以商品化/市場化為原則的住房深化改革所

導致的城市住房資源分配不均等，也跟單位內部的不平等結構因素密切相關。中國進行城市住房改革的目的是多重的，但如前所述，解決沒有效率、不均等的住房分配以及改善城市居民的生活環境條件是其中的兩個重要目的。但是中國城市住房改革的首要目的仍在於「如何將既有的住房存量再資本化以促進中國整體的經濟現代化」。

面對內生於中國社會主義經濟的住房低度投資（recoverable housing investment）與住房短缺問題，中國政府採行了將住房提供「商品化」跟「去中心化」（decentralise）的政策；1980年代1990年代之間，中國逐步實行城市住房私有化與市場化，住房提供由中央分配預算逐漸轉變為由國家（「單位」）、地方政府與個人（家戶）共同進行的投資（shared investment）。90年代初期，當中國進一步發展出口導向型經濟時，中國政府也實施了全面性的城市住房改革政策，目的在於將房產部門的發展作為累積資金的重要手段，外資也自此逐漸增加對中國城市不動產市場的投資，促使中國城市出現前所未見的「建築熱」。

中國城市住房改革的第一個十年，其過程基本上是謹慎且漸進的；但是在幾個選定的城市（上海、北京、廣州）所進行的住房改革實驗成功之後，中國政府決定在全國城市進行相同的住房改革。這裡所謂的實驗「成功」，主要是從「房租的增加」跟「公租房的出售」來看。1988年的「全國住房制度改革工作會議」確認住房改革將帶來經濟與社會效益，會議制訂「全國住房制度改革計畫」，其目標為在社會主義經濟下實現住房市場化。當時的住房改革跟薪資、配給制度的改革是連結在一起的；當時中國中央政府採行的住房改革政策工具包括「提租補貼」跟「出售公房」。這個時期中國城市住房改革的重要成就為「住房的社會化」，亦即透過「提租補貼」將住房分配制度跟國有企業脫鉤。然而，這個過程仍有「不公平」的問題存在，主要是規模與收入不同的國有企業之間的不公平問題；規模大、收入多、擁有較多住房存量的國有企業會比規模較小、收入較低、住房存量較少的國有企業獲益多，因為前者可以賺取房租跟補貼之間的價差，而後者則可能面臨補貼多於房租收入所產生的赤字問題。

1989年發生的天安門事件延緩了中國改革開放以來以商業化為導向的城市住房改革進程，但是住房改革在之後繼續進行。一般認為，中國城市住房改革的分水嶺為1991年五月中國國務院公開宣布支持「上海住房改革計畫」；在之前房租補貼政策的基礎上，上海實施了「綜合式」的住房改革，力圖結合住房公積金、房租補貼跟住房債券發放等種種政策努力，創造了所謂的「上海效應」，也引發許多其他城市爭相模仿上海模式。「上海模式」的兩項主要政策為內容為：一、住房的發展必須反映出城市居住條件的持續改善；二、政府必須開始將住房建設的財政負擔由中央政府跟單位移轉到個人與市場上面，政策最終的目標為在2000年前將國家的住房提供完全商業化。

城市住房自有金融化及其社會經濟後果

住房改革之前，中國城鎮居民幾乎都是無產者，住居的需求主要依賴以國家和事業、企業單位統包、低租金為特點的實物福利分房制度。但是低租金福利制沒有辦法達到以租養房的目標，加重國家財政和事業企業單位的負擔，也因此無法實現住房建設改革的良性循環；隨者城市規模的擴大與城鎮人口的增長，也造成中國城鎮住房的嚴重短缺。城市住房改革通過大量公房出售及房產市場的快速發展，目前多數中國城鎮居民都屬於「有房產階級」。由於改革當年的公房出售並不是以收入為劃分標準，而是跟單位制度密切相關，各種公務人員、事業與企業單位職工都有權利以很低的成本價購買住房產權，所以目前中國各個收入階層城鎮居民的住房自有率都不低。（劉琳等，2011，頁 2）但是在城市房產成為投資客的投資標的因而價格高漲之後，對於入城工作卻無城鎮戶口的居民來說（特別是農民工）與年輕人來說，住房自有卻是遙不可及的夢。

住房自有率是國際測量住房所有權的重要指標；住房自有率反映了住房市場的產權結構與消費結構，會受到一個國家之經濟水準、社會傳統文化、住房政策、人口分佈等因素的影響。根據統計資料，1980 年代，中國城鎮戶籍居民家庭擁有的自有住房率少於 20%；2005 年，城鎮戶籍家庭的自有住房中房改房佔 60.6%，最低收入戶的住房自有率也超過了 70%；（劉琳等，2011，頁 3）2007 年，中國城鎮家庭住房自有率達到 82%。（Huang & Yi, 2011）根據 Huang & Yi 的研究，隨著快速增加的所得收入以及房產市場蓬勃發展時投資房產的高獲利，中國城鎮家庭擁有第二甚至第三套房的比率從 2002 年的 6.6% 上升到 2007 年的 15%。（Huang & Yi, 2011）筆者人為上海住房改革研究計畫在今年（2011 年）八月至上海所進行的訪談結果也印證了這個現象；幾乎所有訪談者在答覆上海房價高漲的相關問題時都提到自己（家庭）擁有第二套房，隨行協助訪談的一位上海復旦大學學生也在閒談中提到其家人共有兩套房。根據筆者的訪談，受訪者家中擁有兩套房的利用情況主要為以下兩種：一種是目前全家同住一房，通常是新購住房，將舊住房出租；另外一種情況則是父母住一房，成家的子女住一房。

隨著中國住房改革的不斷深入與推進，中國城市住房供應最終實現了由「福利住房」轉變為「住房私有」制度。從「福利」到「市場」的根本性轉變具有多重意義；例如，它實現了住房投資與供應主體多元化、減輕政府財政壓力、改善城鎮居民的住房狀況、促進房地產發展與繁榮而帶動中國整體經濟成長等等。（朱亞鵬、肖飛飛，2008，頁 130）中國住房制度改革確立了房地產市場作為住房資源配置之基礎機制的方向，但是低收入家庭由於支付或住房消費能力不足，難以透過住房市場自行解決住房問題而被排除在市場之外。（賈康、劉軍民，2009，頁 169）城市住房改革是一個經濟議題，但同時也是一個政治社會議題；然而，在中國「市場化導向」的城市住房改革過程中，住房政策被片面與不當地理解為「房地產經濟與產業政策」；在過度強調與重視城市住房改革做為都市「成長

機器」所（能）發揮的經濟效益之情況下，而忽略了住房政策所（應）具有的社會保障功能。房地產投資過熱、住房供應結構失衡、房價居高不下等問題使城市中大量的中低收入戶陷入所謂的住房困境中。

在經濟水準仍然不高的情況下，中國居民收入差距的變化表現在住房上是低收入階層的住房面積與質量相對較差，住房改善的支付能力相對不足，這個住房問題特別體現在大城市的城市貧困人口之處境上。（劉琳等，2011，頁3）在中國許多城市低收入家庭的基本住房需求沒有辦法滿足、或所謂城市住房貧困（housing poverty）/ 住房不平等（housing inequality）現象仍普遍存在甚至越來越嚴重的情況下，（參考：Huang & Jiang, 2009; Huang, 2005; Wang & Murie, 2000）中國城鎮戶籍家庭擁有兩套房的比率卻呈現上升的趨勢，的確使得既存的住房不平等問題更加惡化。（Huang & Yi, 2011）

新自由主義全球化下，中國爲了維持全球經濟競爭力進行經濟重構（economic restructuring）所產生的嚴重失業問題導致城市新貧階級的出現，而以「住房市場化」、強調私人房產投資爲主的城市發展策略，進一步導致這些失業新貧階級的邊緣化與社會排除。（Wu, 2001; 2006a; 2006b）中國的快速經濟成長伴隨著社會不平等；改革開放至今，中國已經從一個最平等的亞洲國家變成一個收入不平等遠超過其他多數亞洲發展中國家的地方，家戶收入的 Gini 係數從 1980 年代的 0.33 劇升至 2003 年的 0.454，貧富差距情況不僅比多數富裕的資本主義國家嚴重，也比許多貧窮與轉型經濟還要嚴重，包括俄羅斯。（Lin, 2006）。根據中國官媒新華網報導，中國 2012 年的 Gini 係數上升爲 0.474。（BBC 中文網，2013/01/18）在中國社會主義經濟轉型脈絡下，作爲總體經濟政策重要一環的城市住房政策，其改革在相關配套制度不完整（例如戶口制度的改革、多層次住房保障制度的完善等）、深受新自由主義意識型態（強調住房商品化/市場化的改革與居民的住房自由選擇權利等）影響惡化了社會不平等。

在中國經濟成長獨霸全球、在最近一次全球金融危機期間仍維持平均兩位數的經濟成長率、且超越日本成爲世界第二大經濟體的同時，上海、北京、廣州等大城市的高房價不僅引起中國政府對經濟過熱與泡沫化的擔憂，也如電視劇《蝸居》的劇情所描寫的，引發城市居民對無力購屋的抗議與無力感。當 90 年代中期中國各地開始大規模地進行城市化或城市開發的時候，自 70 年代末開始的經濟改革，由效率優先原則所導致的社會不公問題已經被國內外輿論界和知識界建構爲一個突出的中國問題；而隨著中國「舊城改造」、「城市更新」、「城市擴展」等運動的大規模開展，城市開發的空間公平問題也受到質疑。當然，對於中國的城市開發體制、開發運動來說，真正構成價值觀念正面壓力的是：「住房不公」不僅受到源自社會主義記憶的公平觀念的質疑，也受到「住房權」這些現代的普遍價值的否定，而住房保障制度在現今各國包括已開發國家跟前社會主義國家俄

羅斯、甚至印度這樣的開發中國家都是社會保障的內容之一。在這些價值的對照之下，「為有錢人造房」、以級差地租原則重新安排各階層空間秩序從而讓土地/空間利益極大化的中國城市開發，不可避免地會遭受來自公平正義價值的質疑與批判。(陳映芳，2008)

「和諧社會」論述脈絡下城市住房改革「重慶模式」的出現

住房改革與和諧社會發展目標

在中國以「住房商品化與私有化」為主要政策原則的城市經濟快速發展下，房地產及相關產業做為城市「成長機器」帶動中國整體經濟發展的正面影響廣泛受到學界跟實務界的關注跟研究，但城市高房價所導致的多數城鎮居民所面臨的、同時也攸關中國未來社會發展的「住的問題」顯然被忽略了。直到 2000 年中期之後，中國城市住房改革所導致的社會經濟不平等才逐漸受到關注；2006 年 10 月中共中央委員會第六次全體會議中確立以「構建社會主義和諧社會」為國家發展目標，顯示出中國政府意識到因為經濟快速發展所導致的社會貧富差距問題不僅可能影響中國持續的經濟發展、也可能危及中國共產黨的統治正當性，而調整其國家發展戰略目標，在持續堅持改革開放的原則下，也堅持「必須正確處理改革發展穩定的關係」，「把改革的力度、發展的速度和社會可承受的程度統一起來，維護社會安定團結，以改革促進和諧、以發展鞏固和諧、以穩定保障和諧，確保人民安居樂業、社會安定有序、國家長治久安。」(新華網，2006. 10. 18)

2007 年 10 月 15 日中共召開第十七次全國人民代表大會，以實現全面建設小康社會為奮鬥目標，其中一項新要求為「加快推進以改善民生為重點的社會建設」，強調「必須在經濟發展的基礎上，更加注重社會建設，著力保障和改善民生，促進社會公平正義，努力使全體人民住有所居。」是年國務院提出《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，強調：「住房問題是重要的民生問題。黨中央、國務院高度重視解決城市居民住房問題，始終把改善群眾居住條件做為城市住房制度改革和房地產業發展的根本目的。20 多年來，我國住房制度改革不斷深化，城市住宅建設持續快速發展，城市居民住房條件總體上有了較大的改善。但也要看到，城市廉租住房制度建設相對滯後，經濟適用住房制度不夠完善，政策措施還不配套，部分城市低收入家庭住房還比較困難。」而提出「進一步建立健全城市廉租住房制度」與「改進和規範經濟適用房制度」等意見。(2007 年《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》)

2008 年，在全球經濟面臨金融危機的脈絡下，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，提出包括「加大保障性住房建設力度」在內的四項意見；其他三項意見是：「進一步鼓勵普通商品住房消費」、「支持房地產開發企業積極應對市場變化」、「強化地方人民政府穩定房地產市場

的職責」。在加大保障性住房建設這一項，主要內容為爭取用三年的時間來根本解決城市低收入住房困難家庭住房及棚戶區改造問題；一是透過加大廉租住房建設的力度和實施棚戶區（危舊房、筒子樓）的改造，二是加快實施國有林區、墾區、中西部地區中央下放地方煤礦的棚戶區和採煤深陷區民房搬遷維修改造工程，三是加強經濟適用住房的建設，來分別解決城市低收入家庭、棚戶區住房困難家庭的住房供給問題。另外一項重要內容則是「開展住房公積金用於住房建設的試點」；為使住房公積金充分發揮其效益，選擇部分有條件的地區進行試點，在確保資金安全的前提之下將本地區部分住房公積金閒置資金補充用於經濟適用房等住房之建設。（2008年《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》）2009年國務院的政府工作報告中「促進房地產市場穩定健康發展」一項的內容除了強調採取夠積極有效的政策措施以穩定房地產市場、推動房地產業平穩有序的發展之外，也強調加快落實和完善促進保障性住房建設的政策，爭取以三年的時間解決750萬戶城市低收入住房困難家庭和240萬戶林區、墾區煤礦等棚戶區居民的住房問題。（2009年3月《國務院政府工作報告》）

「中國城市房價高漲、超出老百姓可負擔範圍」已是廣被承認的事實；中國住房和城鄉建設部副部長齊驥2009年三月接受訪問時就坦言，2008年中國一半以上的省會城市平均房價每平方公尺超過人民幣4000元，而2007年中國城鎮職工的人均收入為2萬4721元；雖然2008年的人均收入較2007年提高，但是大部分人，特別是人口相對集中的東部城市，還是很難買得起房子。齊驥進一步表示，中國計畫在2009年解決260萬戶低收入家庭的住房問題，其中70%將透過政府提供住房來解決（中央社，《中國大陸房價高 超出老百姓可負擔範圍》）根據中國房地產業內人士表示，廣州的房價為居民年均收入的10.2倍，遠遠超出國際一般情形，而「房奴」一詞的流行，正說明了高房價對老百姓所造成的經濟壓力。（《聯合報》，2009年12月11日）

在各大城市房價高漲的情況下，一來為了避免房市泡沫化拖垮經濟，二來為了滿足城市居民的住房需求，中國中央政府「出於政治穩定和經濟均衡的國家需求，在扮演道義權威角色、強調公正價值（住房保障）的同時，一次次試圖以宏觀經濟調控、政治增壓等方式來推動城市住房保障、控制城市房價」。（陳映芳，2008）從2009年開始持續至今，考慮採取種種方式例如信用管制、開徵房屋稅等來「打房」以期抑制房價上升、甚至降低房價，成為中國為求國家持續發展的重要政策之一。上海市長韓正也在一場國際企業家諮詢會議上重申上海市政府打房的決心；他坦言，上海的房價實在過高，房地產領域的過度投資和投機已經嚴重扭曲房地產基本的居住功能。他指出，上海出台的「十二條調控細則」（所謂「滬12條」）就是要還給房地產「以居住為基本功能」的本來面目。（《中國時報》，2010年10月11日；《中國時報-中時理財》，2009年12月11日）

中國城市住房保障制度與政策體系

「住房保障」的概念出現在公共與政府政策討論中，不僅反映出住房不平等問題的嚴重性，也顯示出中國政府修正其城市住房政策原則—由著重住房政策作為經濟產業政策轉為兼顧住房作為主要社會計畫（social project）之一，強調住房保障的重要性。在中國的脈絡下，住房保障的涵義包括：一、住房保障是社會保障的一部份，保障程度與整個社會保障理念有關，以基本保障為基礎的社會保障體系決定了我（中）國的住房保障也只能是低水準的基本保障；二、住房保障是保障「人人有房住」而不是「人人有住房」；三、住房保障的目標是確保每一個公民都能夠獲得基本和公平的住房機會，保障住房的要素則包括住房面積和住房質量；四、住房保障應面向城鎮常住人口而不僅僅是戶籍人口；五、政府建造的公共住房捍衛解決低收入家庭滿足基本住房需求的住房補貼都屬於住房保障的內容，但出於促進經濟發展的考慮而鼓勵住房私有的住房補貼並不是保障的內容；六、以「鼓勵買」為主的經濟適用房政策和雙限商品房等政策屬於上述住房保障的定義範疇，僅廉租房（合併經濟租賃房）為嚴格定義下的社會保障房。（劉琳等，2011，頁 2-5）

2002 年，中共在十六大的報告提出「建立健全同經濟發展水平相適應的社會保障體系」；中央關於社會保障體系的論述強調中國的社會保障體系以基本保障為基礎，主要是因為中國生產力落後的狀況並沒有根本的改變，因此決定了中國（尚）沒有條件採行類似西方國家的高社會福利制度，也因此只能提供基本的住房保障。「人人有房住」而非「人人有住房」的住房保障政策原則與目標，則是強調住房保障政策基本上是保障窮人保持和滿足基本的生活條件（最低標準的住房需求），確保沒有人流離失所，而不是保障人人有住房資產並享受資產增值的效益。公平的住房機會所涉及的住房保障要素則有體面的住房、良好的社區環境、接近的就業機會等；至於住房保障應該面向城市常住人口而不是戶籍人口的理由，主要是著眼於城市經濟的持續發展有賴人力資本的積累，這種人力資本的提升可以為快速城市化進程中產業的發展提供必要的、低成本的勞動力，因此為城市低端遷移人口提供必要的基本的住房條件是政府不可推卸的責任。（劉琳等，2011，頁 2-4。）

在住房保障制度改革相關討論中，有鑑於以往住房政策所產生的種種負面影響主要是住房保障並沒有保障到最需要保障的那群人，城鎮住房保障對象範圍的合理界定因此是影響中國住房保障制度成效的重要因素。有關住房保障覆蓋率（coverage）的問題，歐美已開發國家與亞洲的新興國家的住房保障範圍主要包括兩種類型：一種是新加坡、瑞典等高福利國家，其住房保障幾乎涵蓋全國國民，例如新加坡有 90% 的家庭住在組屋；這些國家所採行的政策稱為「普遍的住房保障政策」，中國在改革開放前對城鎮居民實施的食物分配、低租金制度住房福利也是屬於這種性質的住房保障政策。另外一種類型是以美國為代表的已開發國家，基本上是將中低收入家庭納入住房保障的對象；這種住房保障政策為「有限的住

房保障政策，為目前絕大多數市場經濟國家所採行的政策。此外，住房保障對象範圍之界定也可分為兩個階段：在早期住房短缺的階段，住房保障對象的涵蓋範圍很大，幾乎包括所有國民；在居住升級的階段，亦即普遍不存在住房短缺問題（反映在高住房自有率上）的階段，則住房保障涉及的問題是如何滿足低收入家庭的住房改善要求和新增家庭的住房需求。（劉琳等，2011，頁 13-4）上述中國城市新增家庭的住房需求，一般被稱為推升上海等一線城市房價的剛性需求。

中國現行的住房保障政策體系由經濟適用房政策、廉租房政策、住房公積金政策、政府和事企業單位對職工的住房補貼政策、針對社會「夾心層」人羣的所謂經濟租賃房與「雙限商品房」等政策共同構成。以下針對中國保障性住房體系包括「經濟適用房建設政策」、「廉租房政策」以及「雙限商品房與經濟租房建設政策」進行說明：

1. 經濟適用房建設政策：

經濟適用房建設政策是 1990 年代初期加速推進住房商品化的背景下所制訂的；經濟適用房從性質來看是兼具社會保障性與商品性特徵的政策性住房。從中國已頒佈的相關文件來看，經濟適用房的供應對象在早期是「中低收入」或「中等收入」人羣，目前則是以「低收入」人羣為主，這都具有政府為特定人羣提供住房保障的特性；但是另一方面，經濟適用房的適用者或擁有者在購買一定年限並向政府繳納一定比例的收益之後，即可按市場價格出售該房並享有相應收益，也因此同時具有商品房的性質。（劉琳等，2011，頁 104）1994 到 1997 年被認為是中國城市住房改革「全面推進/全面改革」或「深化改革」的階段；（洪亞敏，1999；朱亞鵬、肖飛飛，2008）

1994 年初中國國務院公布了《關於繼續加強固定資產投資宏觀調控的通知》，由於先前階段的經濟改革成功地透過新的管理制度與市場機制加速經濟成長，中國中央政府遂進一步推行預算、財政、宏觀經濟管理、企業與勞動制度等各方面更基本的改革，這項基本改革的重點為國有企業改革，旨在增加國企的可課責性（accountability）跟效率。（Chen and Wills, 1999, p.129）同年 7 月中國國務院公佈實施了《國務院關於深化城鎮住房制度改革的決定》，該「決定」指出「實現住房商品化、社會化；加快住房建設，改善居住條件，滿足城鎮居民不斷增長的住房需求」是住房政策改革的根本目標；房改的根本目的是要建立與社會主義市場經濟相適應的新的城鎮住房制度，住房制度改革的方向逐漸清晰：即是從以公有制為主的、無償的、行政分配為主、福利性住房制度轉變為以市場供應為主的、私有制為主導的、商品化的市場住房分配制度。（洪亞敏，1999；Lee,2000；朱亞鵬、肖飛飛，2008；朱亞鵬，2010）

在《國務院關於深化城鎮住房制度改革的決定》中，中國政府首次提出要建立以中低收入家庭為對象的、具有社會保障性質的經濟適用房供應體系的政策。同年 12 月由建設部、國務院住房制度改革領導小組、財政部聯合發佈的《城鎮經濟適用住房建設管理辦法》將經濟適用住房正式定義為「由相關部門向中低收入家庭的住房困難戶提供按照國家住房建設標準而建設的價格低於市場價的普通住房」，由此中國的經濟適用房制度正式產生。1995 年中國開始在部分城市進行以「安居工程」為核心的經濟適用房建設試點；1998 年 7 月，國務院頒佈《關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設的通知》，正式提出「建立和完善以經濟適用房為主的住房供應體系」之後，經濟適用房建設開始在全國展開。2007 年 8 月國務院發佈《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》之後，經濟適用房的供應對象被明確規定為城市低收入住房困難家庭，並與廉租住房保障對象銜接。

這項全面性的深化改革政策從住房的投資、管理與分配等制度進行改革，旨在：一、建立一個包含「社會住房供應」與「商品房供應」體系並存的「雙軌」住房提供制度；前者主要是供應經濟適用房給中低收入家庭，後者供應相對高價的商品房給高收入家庭。二、建立公積金制度。三、發展住房金融與住房保險，建立政策性和商業性並存的住房信貸體系。最後則是建立一個健全的、標準化的與受到規範的房產交易、維修與管理市場。（洪亞敏，1999，頁 135-6；Wang, 2004, pp. 90-91）

《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》中有關「公積金制度」的設立與「安居工程方案」的實施，對一般城市家庭參與新的住房市場有很大影響。公積金制度是由雇主與職工共同提撥一定比例的資金而成的儲蓄基金，職工的部分由其月薪提撥 5%到 10%不等的薪水；這些儲蓄基金只能用於購買住房或房屋維修，只有在職工退休之後，這筆基金才能挪作他用。至於「安居工程方案」則是從 1995 年二月開始實施，計畫在原有住房建設規模基礎上新增建築面積 1.5 億平方公尺作為社會化住房的建設，以五年的時間完成。安居工程由國家（中央政府）無息貸款 40%、城市配套資金 60%的比例籌集，後者主要為房改資金；所需建設用地則由所在地城市人民政府按行政劃撥的方式供應，並相應減免有關費用，住房建成之後直接以成本價出售給中低收入家庭，且優先出售給「無房戶」、「危房戶」跟「住房困難戶」，不出售給高收入戶。（洪亞敏，1999，頁 135-7；Wang, 2004, p. 90）

2. 廉租房制度：

廉租房制度是在 1990 年代末期隨著中國取消住房事物分配、全面推進住房貨幣化和市場化的政策環境下逐步建立起來的。1998 年至 2007 年中國城

市住房改革的重點為「住房/住房分配貨幣化」；經過近三十年的城市住房改革，住房制度的不斷深化的確改善了城鎮居民的居住條件，但是漸進的改革並沒有觸及原有住房體系的核心分配機制，亦即福利住房制度事實上持續存在，多數的城市居民仍然依賴單位供應住房而不是透過市場來解決住房問題。改革過程中單位繼續介入住房供應而使政治權力與單位行政職別依舊影響著住房的分配，以及職工個人對單位的依賴有增無減、大部分城市居民仍無力支付商品房，都導致了住房市場的嚴重扭曲，且使住房分配不公的問題惡化。由於舊有的福利住房制度持續存在，導致享有極大折扣的內部公房市場和實行開放市場價格的商品房市場並存的現象；論者認為，雙軌制不僅阻礙了住房改革的進一步深化與房產市場的健全發展，且加遽了住房的不平等。（朱亞鵬，2010，頁 79）

為了解決這些問題，中國國務院於 1998 年 8 月公布了《關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設的通知》，明確提出：停止住房實物分配，逐步實行住房分配貨幣化；建立和完善以經濟適用房為主的多層次城鎮住房供應體系；發展住房金融，培育和規範住房交易市場等。（洪亞敏，1999，頁 139；朱亞鵬、肖飛飛，2008，頁 129；林堅等，2009；朱亞鵬，2010，頁 79-80）其中，「住房分配貨幣化」被認為是比之前所推行的房改政策更具爭議性的措施；透過直接提供住房現金補貼，中國過去實施的福利分房制度宣告終止，而福利分房制度的終止則是代表著過去存在於個人與國家（單位）在住房問題上的「臍帶」被切斷、國家（單位）與住房建設與分配系統徹底脫鉤。（林堅等，2009，頁 220）

政府不再提供住房而是透過增加工資、提高住房補貼和住房公積金制度的推行等形式，讓居民透過購房與租房行為參與商品房市場來滿足其居住的需求；換句話說，政府將保障住房權的責任推向社會跟居民本身，形成以市場為基礎的住房供應與保障模式。（朱亞鵬，2010，頁 80）在前述「住房分配貨幣化」的政策背景下，中國國務院首次提出要求各級政府建立針對困難家庭的廉租住房政策。1999 年，建設部頒佈《城鎮廉租住房管理辦法》，正式確立中國城鎮廉租住房供應體系的政策框架，隨之在上海、北京、天津、廣州、重慶、成都、杭州、長春、深圳、廈門等城市展開試點工作。根據相關統計資料，至 2005 年底為止，中國 291 個地級以上城市中已經有 221 個城市實施廉租房制度，佔地級以上城市的 75.9%；全國累計用於最低收入家庭住房保障的資金為 47.4 億人民幣，有 32.9 萬戶最低收入家庭被納入廉租住房保障範圍。2007 年國務院又發佈《關於解決低收入家庭住房困難問題的若干意見》，要求在該年底前所有設區的城市要對符合住房困難條件規定、申請廉租住房租賃補貼的城市低保家庭做到「應保盡保」，次年（2008）底所有縣城要做到應保盡保。（劉琳等，2011，頁 105-6）

目前中國各地向低收入或最低收入家庭所提供的廉租住房的方式主要有三種方式：一、租金補貼配租的方式：即政府為符合條件之家庭按規定的配租標準發放補貼租金，由低收入住房困難家庭在市場上自行租賃住房。二、實物配租的方式：實物配租是指政府直接提供住房給符合條件的申請對象，並按照廉租住房的租金標準收取租金。三、租金核減的方式：政府給准予核減租金的家庭開立核減認定證明，由申請家庭到房屋產權單位辦理租金核減手續。(劉琳等，2011，頁 106)

3. 「雙限商品房」與「經濟出租房」政策：

「雙限商品房」與「經濟出租房」政策是 2006 年以來、特別是 2007 年國務院頒佈《關於解決低收入家庭住房困難問題的若干意見》以來，中國國家住房主管部門和各級地方政府為解決購買經濟適用房人群與購買普通商品房人群之間、享受廉租房人群與享受經濟適用房人群之間所謂的「夾心層」人群而嘗試的一項政策。「雙限商品房」即「限制地價」、「限制銷售價格」的政策性商品房，主要是針對購屋能力介於購買經濟適用房與商品房之間的「夾心層」(即無力購買商品房，但是又不具購買經濟適用房資格的人群)。

儘管中國行政管理部門與地方政府對於「雙限」的解釋不盡相同，但是由於政府對「雙限房」提供政策性的補貼，因此嚴格地來說「雙限房」也屬於保障性住房。「經濟出租房」或「經濟租用房」是近年來與「雙限房」一同推出的保障性住房，它是為了解決既不能享受廉租房政策、又沒有能力購買經濟適用房的人群之住房問題而提出的住房保障政策。經濟出租房主要由政府建設並且以享受廉租房政策與經濟適用房政策之間的夾心層人群為主要對象，但是經濟出租房或經濟租房的出租或租用價格比需高於廉租房的租價水準。(劉琳等，2011，頁 108-9)

「重慶模式」：住房雙軌制的落實

就在前述中國政經社會發展脈絡下、中國政府如火如荼進行「打房」之際，中國城市住房制度改革出現了關於「重慶模式」的討論。2011 年初出版、名為《重慶模式》一書的序論中，作者將「重慶模式」視為/定位為「中國發展的新起點、新轉折與新模式」(蘇偉、楊帆、劉士文，2011，頁 1)；《天下》雜誌同年以「轉型中國」為題進行專題報導，重慶被視為中國轉型的幾個重要地方實踐之一，並以「向左走」跟「唱紅打黑」為重慶的發展模式下註腳。(《天下》，2011，第 481 期，頁 150-2)

「重慶模式」一詞的出現與各界對於創造中國經濟奇蹟的「中國（發展）模式」的省思有關；或者說，改革開放三十年之後，目前中國發展所面臨的所謂「特區困境」是「重慶模式」一詞出現在相關討論中與受到重視的歷史脈絡。這裡所說的「特區困境」，主要是指以深圳特區發展經驗為基礎的發展模式所面臨的困境；而「重慶模式」則被認為是企圖超越深圳模式的一種探索。2009年，香港《亞洲週刊》第六期刊出一則專題報導，提出金融危機下「重慶模式創中國經濟反攻新路徑」的新觀點，引發各界對所謂「重慶模式」的關注與熱烈討論，而重慶市與國務院的重要領導人都開始公開使用「重慶模式」一詞。甚至有國外媒體評論認為：「如果把中國比做一本雜誌的話，那麼這本雜誌的封面會是北京，封底是上海，而重慶將是代表著未來發展的下期預告。」（轉引自蘇偉、楊帆、劉士文，2011，頁2）

北京清華大學教授、同時也是重慶市國資委主任助理崔之元在接受《天下》雜誌訪問時指出，如果說1980年代的深圳，1990年代的上海，是中國不同階段改革開放的象徵，那「2000年開始，重慶成為中國下一步發展的先行者」。他認為中國目前面臨的挑戰就是從過去由投資與出口拉動經濟發展的方式轉變為以內需消費刺激經濟成長；而「這必須要實現共同富裕，這就是重慶的探索」。他進一步指出，為了達到共同富裕，重慶最迫切需要解決的問題是將農村人口城市化，才能進一步推昇內需消費，也因此重慶自去（2010）年八月率先進行戶籍改革，將農民變成城市戶口，讓這些轉為城市戶口的農民也享有子女就學、醫療保險、社會保障等待遇。其中，與本研究直接相關的政策措施就是重慶也從去年開始，預計三年內興建四千萬平方公尺的公租房，以解決農民工進城之後的住房問題。（《天下》，2011，第481期，頁151）

什麼是「重慶模式」？蘇偉等人所著的《重慶模式》一書，可說是至今相關文獻中對「重慶模式」這個概念進行最詳盡、最系統說明的著作。該書整理了迄今關於「重慶模式」的各種涵義、解讀與用法，並且指出「重慶模式」或稱「重慶經驗」可以有三個層面上意義：*地方發展模式*、*問題解決模式*、*全國轉型模式*。首先使用「重慶模式」一詞並宣傳該模式的香港《亞洲週刊》以及相繼轉載的主要媒體刊物跟網站所講的「重慶模式」，是指重慶創造的一種與廣東模式、蘇南模式、溫州模式，乃至於浦東模式等不同的模式；「重慶模式」主要是要「改變改革開放前期以投資及出口發動經濟的粗放模式」。崔之元所定義的「重慶模式」，主要是指「重慶創造的國資價值與藏富於民得以攜手並進」的新模式，及「國有經濟與民營經濟共同發展的國企改革發展新模式和所有制結構新模式」。香港中文大學教授郎咸平所講的「重慶模式」與本研究更直接相關，指的是他認為唯一能夠「拯救中國房地產」的「重慶公租房建設模式」。此外，還有不少人將重慶的若干特殊作法—或「打黑」或「唱紅」、或戶籍改革、或土地市場建設等等，也都視為重慶模式的內容。（蘇偉、楊帆、劉士文，2011，頁2-3）

《重慶模式》作者蘇偉等人在書中所定義的「重慶模式」則是廣義的重慶模式，特別指中共十七大以後的 2007 年底，中共中央政治局委員薄熙來主政重慶之後，重慶市委、重慶市政府在改革開放以來、尤其是重慶成爲直轄市以來發展的基礎上所實行的一系列「新政」，從而形成的一套經濟、政治、文化、（狹義）社會與生態發展的方式，和由此而形成的發展路徑。他們指出，「重慶模式」不但是一種與沿海的外向型模式不同的內需型發展模式、一種與沿海的「兩頭在外」模式有別的「一頭在外、一頭在內」的適合內陸大開發的加工貿易新模式、一種國企改革與發展乃至所有制結構優化的新模式、一種有效解決民生問題尤其是住房、醫療、教育等問題的新模式、一種統籌城鄉發展的新模式、一種淨化生態環境的新模式，而且是以上這些「模式」的總和。總地來說，作者們強調「重慶模式」是建設中國特色社會主義的具體模式，一個社會主義與市場經濟可能實現有效結合的具體模式、一個科學發展的具體模式。（蘇偉、楊帆、劉士文，2011，頁 3-4）

「重慶模式」出現的脈絡

「重慶模式」出現的脈絡爲中國改革開放三十年在經濟與社會快速發展的同時所累積的五大矛盾之存在，這五大矛盾包括：城鄉矛盾、區域矛盾、經濟與社會矛盾、快速工業化與城市化與生態環境保護的矛盾、對外開放與國內發展、國家安全的矛盾。（蘇偉、楊帆、劉士文，2011，頁 4-5）

重慶出現在有關中國城市改革的相關討論中與中國政府於 2000 年開始頒佈實施的「西部大開發」國家發展戰略有關；「西部大開發」更成爲日前公布的「十二五」計畫的重要內容。西部大開發戰略的提出主要是因爲中國改革開放的前二十年，東部沿海地區因爲地理位置跟歷史發展條件的優越性而成爲中國經濟發展的重鎮；在全球資本主義蓬勃發展的條件之下，中國沿海地區以出口爲導向的經濟快速發展厚植了中國成爲世界經濟強國的實力跟基礎。但是，就在中國經濟實力蒸蒸日上的同時，中國內部區域之間不平衡發展不僅成爲影響中國整體經濟持續發展的重要潛在問題之一，因爲區域發展差距所引發的社會貧富差距問題也被認爲可能危及中共的統治正當性。

「西部大開發」戰略之所以成爲「十二五」計畫的重要內容除了與中國政府平衡東西部區域發展的想法有關之外，也是中國爲因應國際經濟情勢轉變而提出經濟結構調整計畫，主要是從依賴廉價勞動力與土地成本爲比較優勢的出口導向經濟調整爲以擴大內需爲主的經濟發展策略。很簡單地說，「西部大開發」戰略的實施標示著中國現代化建設重心的西移。（李道湘等，2008，頁 1）根據中共中央的規劃，西部大開發總體計畫分爲三個階段：第一個階段爲 2001 年到 2010 年，重點爲調整結構、強化基礎建設、建立和完善市場體制等；第二階段爲 2011 年到 2030 年，重點爲培育特色產業、實施經濟產業化與市場化、專業區域的全

面升級等；第三個階段為 2031 年到 2050 年，內容為在現代化經濟體系自我發展的基礎上加快邊遠山區、落後農牧區的開發、普遍提高西部人民的生產與生活水準，全面縮小差距。（《中國時報》，2010 年 12 月 03 日）

中國城市住房改革的「重慶模式」

就重慶市的住房政策而言，基本上是依循/配合中央政府自 1970 年代末期改革開放以來所頒佈的主要住房改革政策來制訂與實施相關辦法；但是，因為整個西部地區的經濟發展速度不若東部沿海地區快速，重慶市房地產市場的發展相對平穩，不像北京、上海一樣快速成長而出現因投資客炒作房地產市場而導致的市場過熱與房價過高問題。重慶市政府認為，重慶房產市場基本上有四個協調：一、房地產開發投資增長與全社會固定資產投資增長基本協調；二、房地產開發投資與全社會固定資產投資額比重基本協調；三、房價的增長與城鎮居民可支配收入增長基本協調；四、商品房市場供應結構與市場消費結構基本協調。（《第十屆市情報告會--重慶市房地產發展現狀、政策及前景》，2006 年 08 月 15 日）

以 2009 年的情況為例，重慶市房地產投資在固定資產投資中的比重為 18.7%，低於全國 23.3% 的水準；商品房銷售額佔 GDP 的比重為 12.9%，遠低於全國 21.1% 的水準。這意味著重慶地方經濟對於房地產業的依賴程度低於全國的平均水準。同年，重慶市的平均房價為 3442 元人民幣，跟全國的平均房價相差 1200 多元人民幣，也說明重慶市房地產市場的運作相對穩定，房價增長的速度與當地 GDP 跟人均收入基本上呈現一致的趨勢（「協調」）。（巴曙松，〈大陸住房的重慶模式〉，《中國時報》，2010 年 11 月 03 日）也因此，住房改革重慶模式的主要意涵與意義在於其作為一種有效解決民生問題尤其是住房、醫療、教育等問題的新模式，以及作為一種統籌城鄉發展的新模式。

根據中國國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松的分析，「重慶模式」的主要特徵是透過相關辦法（例如「渝十條」）對房地產市場進行調控並引導「低端有保障、終端有市場、高端有遏制」的「差別化住房需求政策」或「多層次的住房供應」。換句話說，重慶模式的基本思路在於：30%-40% 的中等偏下收入群體由政府提供的公共租賃房和棚戶區、城中村改造的安置房予以保障；60%-70% 的中高收入群體由市場供應的商品房解決其居住需求，將房價與「雙職工」家庭年收入比穩定在 6-7 倍左右；最後則是透過房地產稅的開徵遏制高端商品房市場和投機性炒房。（巴曙松，〈大陸住房的重慶模式〉，《中國時報》，2010 年 11 月 03 日）重慶市長黃奇帆也表示，重慶目前的住房政策採取雙軌制，30-40% 興建公租房，60-70% 興建商品房；公租房可以把經濟適用房和廉租房結合在一起，實現三位一體。此外，重慶市政府也將透過徵收特別房產稅來建設與維護公租房。（〈重慶市政府廣建公租房抑房價〉，《中國時報》，2010 年 11 月 03 日）

重慶市目前的住房保障政策是以**公租房**為主的「一加五」體系，即「公共租賃房」加上原有的「廉租房」、「經濟適用房」、「危舊房和棚戶區改造安置」、「城中村改造安置」、「農民工公寓」等五種保障方式。中共政治局委員、重慶市委書記薄熙來所重視並著力的是「公租房」的部分，主要是針對所謂的「夾心層」群體包括新生代城市居民、大學畢業生、外來工作者與新就業人員等既享受不到保障房有買不起商品房的群體為關注對象。(〈遏制高房價各地力推保障住房〉，《中國時報》，2010年04月19日)

中國國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，被稱為新「國十條」，指出國土部門房地產調控的主要三方面內容為：一、嚴控土地供應，保證70%的土地供應給政策性住房和中小型商品房；二、嚴查房地產開發囤地；三、嚴格土地出讓新合同的執行，國土部將依據土地出讓新合同對房地產項目進行檢查。(〈大陸將推出房市新調控政策〉，《中國時報》，2010年07月06日) 整體而言，就新「國十條」的要求包括：抑制不合理需求、完善土地出讓、調整住房結構、加強市場監管來說，重慶可算是已經完全落實中央的調控政策，並率先掛牌成立全國第一個公租房管理局。

城市住房的重慶模式

政策原則	基本想法	住房供應體系
<ol style="list-style-type: none"> 1. 採「雙軌制」，即30-40%興建公租房，60-70%興建商品房； 2. 「低端有保障、終端有市場、高端有遏制」； 3. 「差別化住房需求政策」或「多層次的住房供應」。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 30%-40%的中等偏下收入群體由政府提供的公共租賃房和棚戶區、城中村改造的安置房予以保障； 2. 60%-70%的中高收入群體由市場供應的商品房解決其居住需求，將房價與「雙職工」家庭年收入比穩定在6-7倍左右； 3. 最後則是透過房地產稅的開徵遏制高端商品房市場和投機性炒房。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商品房； 2. 保障房：為「一加五」體系，即「公共租賃房」加上原有的「廉租房」、「經濟適用房」、「危舊房和棚戶區改造安置」、「城中村改造安置」、「農民工公寓」等五種保障方式。

結論：重慶模式的理論意涵

在以改革開放為原則的經濟轉型脈絡下，中國政府為了解決因為社會主義計畫經濟體制下「重生產、後生活」的發展策略下所導致的城市住房短缺、居住條

件惡劣等城市治理問題而開始進行商品化/市場化的城市住房改革。從 1978 年以來，商品化/市場化為導向的城市住房改革的主要目標之一是藉由所謂住房投資與融資的「社會化」手段，透過循序漸進的種種政策措施包括「提租補助」、「出售公房」、「以售帶租」以及住房公積金制度、住房貨幣化政策等的實施，將原本社會主義福利分房制度下住房由國家建設與分配的負擔轉變為由中央政府、地方政府、國有企業「單位」與家戶/個人共同分擔。

房地產業做為中國整體經濟發展的支柱產業之一、城市發展的成長機器，雖然帶動了相關產業的發展、促進中國經濟快速發展，但也因為房地產市場蓬勃發展創造了市場投機炒作的巨大利益，而影響了住房作為主要社會計畫的重要功能，北京、上海的高房價問題就是一個很好的例子。此外，中國轉型經濟下的若干社會主義制度遺緒，主要是單位與戶口制度，也影響了中國城市住房改革的成效。1970 年代末期中國啟動城市住房市場化政策改革以來，「單位」、特別是國有企業事實上承擔了沈重的福利提供的（政策）負擔，因為它們仍必須負責提供單位職工的住房，也因此很難與非國有企業在市場上競爭；而這種「單位分房」與「市場供應」並存的「雙軌制」住房體系，是建立一個統一的房產市場與改革國企在制度上的一個主要障礙。（Zhu, 2009, p. 253）

一方面為了克服這個社會主義制度遺緒的障礙，一方面為了因應亞洲金融危機對中國出口導向經濟發展的負面影響包括出口衰退跟大量勞工的失業，中國政府於 90 年代末期（1998）採行了住房貨幣化的政策，希望藉由將房地產視為一個「新的增長點」/支柱產業，透過引導民眾對房地產進行消費以刺激房地產相關產業的發展，減緩大量失業所可能導致的社會不穩定問題。（Zhu, 2009, p. 256）但是大力推行住房貨幣化政策的社會經濟後果是上海等大城市房產市場過熱而有泡沫化的危機，以及城市多數居民缺乏住房安全的保障。一方面在社會主義仍為官方意識型態的「牽制」之下，一方面意識到原本希望藉由住房「市場」的建立與運作來改善舊制度下住房提供不平等的問題仍舊存在，中國政府在 1995 年實施了所謂的「安居工程」，希望能平衡對經濟效率與社會公平目標的追求。但是安居工程因為種種因素問題而沒能落實並達成預期目標；從 1995 年開始實施到 1999 年之間，就約有 232 個申請加入安居工程的城鎮宣布退出該計畫。這些問題包括：一、地方政府出讓的土地都是在偏遠的郊區，且聯繫郊區與市中心的公眾交通運輸建設不足；二、在開發商節省建造成本以增加獲利的考慮之下，許多房屋建築與設備條件很差、三、房價依舊遠高於中低收入群體所能負擔的範圍；四、購屋者資格因為沒有依據其收入水準進行審查（means-test）。

上海是討論中國城市住房改革的一個重要例子，具體地說，中國城市住房政策的「上海模式」是建立在中國改革開放以來以市場經濟（即住房商品化、貨幣化、市場化）為住房改革政策原則的重要改革經驗之上。上海高房價所引發的關注與熱烈討論，以及中國中央政府下定決心持續嚴格執行宏觀調控政策，不僅反

映出高房價問題的嚴重性，也顯示出上海模式的困境，也是在這樣的背景之下，對上海與重慶兩個城市的住房政策改革進行比較具有高度的政策與理論的意涵。從「住房改革」涉及主要民生問題與城鄉統籌發展來看，比較上海與重慶住房改革重點在於：一、確認「住房」兼具商品與社會保障政策工具的雙重性質，並強調住房作為主要社會計畫的重要性；二、就國家的永續發展而言，完善的住房保障制度是中國城鄉統籌發展成敗的關鍵，而戶口制度改革則是必要的配套措施。

如前所述，住房保障之所以應該以城市常住人口為主而不是戶籍人口，主要是著眼於城市經濟的持續發展有賴人力資本的積累，這種人力資本的提升可以為快速城市化進程中產業的發展提供必要且低成本的勞動力，也因此為城市低端遷移人口提供必要的基本的住房條件是政府不可推卸的責任。這基本上是著眼於國家經濟永續發展所建立的論述，但至少在論述中以農民工為主力的所為低端勞動力的民生問題如住房是受到關注的，並牽動導致中國社會經濟不平等的主要制度結構之一——戶口制度的改革，試圖兼顧經濟發展與社會均等的發展目標。

在經濟發展上以擴大內需為主要戰略的重慶模式中，最迫切需要解決的問題是將高達 70% 的農村人口城鎮化，才能期待進一步推升內需消費潛力。為達此目標，重慶從 2010 年八月 15 日開始率先進行戶口制度改革，取消農村與城鎮戶口的區別，至 2011 年十月已經有 230 萬個在城市工作五年以上的農民工取得城市戶口。為了解決農民工進城之後的住房問題，如前所述，重慶也從 2010 年起預計於三年內興建 4000 萬平方米的公租房。鴻海董事長郭台銘即明白表示，他之所以選擇到重慶設廠的原因之一，就是因為重慶有龐大的公租房提供給農民工居住，鴻海不需負責工廠工人的居住問題。（《天下》，2011，第 481 期，頁 151）但是住房問題只是攸關城鄉統籌發展的民生問題的一部份，相關問題還包括農民工子女就學、醫療保險、失業保險、社會保障等都要跟城鎮居民一樣，政府的財政能力因此成為「重慶模式」成敗與否的關鍵因素。這便牽涉到崔之元受 James Meade 提出的「自由社會主義」（liberal socialism）啟發所提到的，以國有企業收益為主的政府之「第三財政收入」的概念。（前揭書，第 150 頁）

中國城市住房改革從「上海模式」轉變到「重慶模式」的政策意涵，主要在於中國政府逐漸調整住房政策純粹作為產業經濟/經濟政策的想法，轉而「同時」、「同等」重視住房政策也是一項社會政策的重要性。在實際政策作法上，如「西部大開發」內容顯示，中國政府將會繼續在住房市場機制相對落後的城市與地區推動市場改革，但是就住房體系而言，「市場外的居住方案」/「增加保障性住房」則成為中國政府房地產調控政策的主要內容；上海與北京等城市也宣稱要推動。當然，誠如論者所言，重慶模式的成功落實需要一定客觀條件的配合例如土地供給；重慶與二、三線城市的土地供給潛力遠超過上海、北京等一線城市。另外，重慶目前所推行的農村戶籍和地票交易制度改革也可以提高土地利用效率，這也是上海所不具備的制度條件。（巴曙松，〈大陸住房的重慶模式〉，《中國時報》，

2010年11月03日)

重慶有全中國唯一的土地交易所，進行地票交易。地票只是一個權利；地票交易指農民得到城市戶口之後，可以將原本家裡的「宅基地」（房舍）復耕成農田，農田的承包權仍屬農民所有，但可以將這「地票」送進交易所內，賣給想在城裡開發土地的房產開發商。一方面，開方商必須去買「地票」，才能換取競標城市土地使用權的權利；透過競標土地，將土地增值的收益歸為政府所有；另一方面，將農村建設用地復耕為農田，便能在城鎮化快速進行同時仍守住中國 18 億畝農田的紅線。農民將建地指標拿到交易所進行交易，一畝地約 20 萬人民幣，85%所得歸農民；而政府從土地增值所獲得的收益等，則作為提供轉城市戶口之農民工的各項社會保障支出所需。（《天下》，2011，第 481 期；2013，第 534 期。）

就發展理論的相關辯論（「資本主義現代化」vs.「社會主義現代化」）來說，中國城市住房改革從「上海模式」到「重慶模式」的轉變，基本上並沒有改變中國持續走「市場經濟」這條道路的原則，也沒有根本地改變之前「住房投融资社會化」的政策方向。但是，中國住房改革的「重慶模式」很明顯地調整了「上海模式」過於偏向「單軌制」的住房體系而強調落實「雙軌制」住房體系的。在三十年的住房改革之後，特別是 1990 年代末期開始的住房貨幣化改革之後，「單位」不再是國家進行福利分房的主要機構，但是相較於「單軌制住房制度」中國家與個人/家戶對滿足住房需求的責任分擔，「雙軌制的住房體系」要求國家/政府負擔比之前更多的住房供應責任，儘管相關主要論述是從城鄉統籌發展或「新型城鎮化」發展的角度來強調政府在提供公租房方面的責任。住房改革「重慶模式」成功與否，還有待時間證明；1995 年至 1999 年期間，「安居工程」進行過程中所出現的種種導致原參與城鎮紛紛退出該工程的問題，重慶模式都可能面臨。另外，重慶市委書記薄熙來去職是否導致政策改變也值得觀察。但作為薄熙來主政時智囊之一的崔之元則是樂觀地表示，包括「公租房興建」在內的重慶的城鎮化經驗，會在政府的「新型城鎮化」戰略中受到推廣。

中國住房改革政策改革（甚至整個國家的發展戰略）基本上不可能有倒 U 型的大逆轉，因為其發展已經相當程度受制/限於資本主義發展的框架；但是，就算純粹從維持政治社會穩定與中共統治正當性/政權的角度來看，中國政府也不可能忽視社會主義理想對中國人民在要求社會公平正義方面的重視，以及廣大社會群體對中國市場化經濟發展所導致的社會不平等/社會極化現象。如果我們認真看待中國政府所稱的「社會主義市場經濟」為中國國家發展的目標與主要原則，那麼中國住房改革「重慶模式」的提出與被重視，事實上是中國發展戰略從完全側重「市場經濟」發展往落實（基本、某種程度）「社會主義」理想的方向調整。儘管有關住房改革與房地產市場發展所牽涉到的產權私有化的問題可能是牽涉到我們判定中國發展模式到底是不是依循社會主義現代化途徑的重要問題，但是，一來論者對於住房這種具「消費財」性質的物品的商品化/市場化是否牽

涉到「生產」工具私有化的問題意見紛歧，二來 James Meade「自由主義社會主義」的概念事實上可能為任何嘗試將中國發展經驗與模式理論化的企圖提供知識的來源與刺激。

參考文獻

中文文獻

- 《中國時報》，〈重慶市政府廣建公租房抑房價〉，2010年11月03日。
- 《中國時報》，〈遏制高房價各地力推保障住房〉，2010年04月19日。
- 《中國時報》，2010年10月11日。
- 《中國時報》，2010年12月03日。
- 《中國時報-中時理財》，2009年12月11日。
- 《天下》，2011，第481期。
- 《聯合報》，2009年12月11日。
- 中央社，《中國大陸房價高超出老百姓可負擔範圍》。
- 巴曙松，2010，〈大陸住房的重慶模式〉，《中國時報》，2010年11月03日。
- 王春光，2009，〈城鄉結構：中國社會轉型中的遲滯者〉，收錄於高全喜主編《大國策—全球視野中的社會轉型》，北京：人民日報出版社。
- 王微主編，1999，《住房制度改革》，北京：中國人民大學出版社。
- 王暉，2006，〈主要發達國家住房保障制度及其實施對我國的啓示〉，《世界經濟與政治論壇》，2006卷4期，頁114-119。
- 世界銀行亞洲區中國局環境，人力資源和城市發展處編，1992，《中國：城鎮住房改革的問題與方案》，北京：中國財政經濟出版社出版，新華書店北京發行所發行。
- 成思危，1999，〈總論〉，收錄於成思危編《中國城鎮住房制度改革--目標模式與實施難點》，北京：民主與建設。
- 朱亞鵬、肖飛飛，2008，〈重審中國住房保障政策：問題、對策與趨勢〉，收錄於白鋼、史衛民編，《中國公共政策分析2008年卷》
- 吳忠民，2009，〈中國社會公正的現狀與趨勢〉，收錄於高全喜主編《大國策—全球視野中的社會轉型》，北京：人民日報出版社。
- 吳忠民，2009，〈中國社會主要群體弱勢化趨向〉，收錄於唐晉主編《大國策—社會發展模式》，北京：人民日報出版社。
- 吳國光編，1994，《國家、市場與社會--中國改革的考察研究1993至今》，香港：牛津大學。
- 李培林，2004，《村落的終結—羊城村的故事》，上海：商務印書館。
- 李基鉉，2006，〈中國住房雙軌制改革及其不平等性〉，《社會主義研究》，2006卷3期，頁46-49。
- 李斌、王曉京，2006，〈城市農民工的住房〉，《石家莊學院學報》，8卷5期，頁16-21。
- 李道湘等著，2008，《西部大開發與西部社會發展問題研究》。北京：中央民族大學出版社。
- 李嫣，2007，〈我國城鎮居民住房制度：歷史變遷及改進對策〉，《中州學刊》，2007卷3期，頁134-136。

- 林堅等人，1999，〈中國住房分配貨幣化的政策框架〉，收錄於成思危編《中國城鎮住房制度改革--目標模式與實施難點》，北京：民主與建設。
- 洪亞敏，1999，〈中國城鎮住房制度改革回顧〉，收錄於成思危編《中國城鎮住房制度改革--目標模式與實施難點》，北京：民主與建設。
- 洪亞敏，1999，〈中國城鎮住房需求分析〉，收錄於成思危編《中國城鎮住房制度改革--目標模式與實施難點》，北京：民主與建設。
- 重慶市政府，2006，《第十屆市情報告會--重慶市房地產發展現狀、政策及前景》，2006年08月15日。
- 孫惠林，2007，〈住房商品化下城鎮住房政策及相關問題〉，《北京規劃建設》，2007卷4期，頁73-74。
- 祝亞輝、楊紅英、鄧朝陽，2006，〈中外住房保障制度研究〉，《重慶科技學院學報》(社會科學版)，2006卷2期，頁44-46。
- 馬曉潔、鄧小慶，2007，〈關於我國城鎮中低收入家庭住房問題的研究〉，《雲南財貿學院學報社會科學版》，22卷2期，頁44-46。
- 高尚全、儲傳亨主編，1996，《中國城鎮住房制度改革全書》，北京：中國計劃出版社。
- 國務院，2007，國務院《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》。
- 國務院，2008，國務院辦公廳《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。
- 國務院，2009，《國務院政府工作報告》。
- 崔之元，????，〈「重慶模式」進行時：國資增值與藏富於民並進，地票交易促城鄉統籌發展〉(演講稿整理)。
- 崔曉黎，2009，〈城鄉戶籍制度的改革思路〉，收錄於高全喜主編《大國策—全球視野中的社會轉型》，北京：人民日報出版社。
- 常健，2009，〈經濟增長、分配不平均與政治穩定的結構關係〉，收錄於唐晉主編《大國策—社會發展模式》，北京：人民日報出版社。
- 張屹山、矯幸、宮劍，2007，〈政府與市場在解決我國住房問題中的作用〉，《工業技術經濟》，26卷7期，頁12-13。
- 符啓林、羅晉京，2008，〈對我國廉租住房立法的建議〉，《甘肅社會科學》，2008卷2期，頁132-136。
- 莊雅仲，2002，〈集體行動、社會福利與文化認同〉，《臺灣社會研究》，47期，頁249-277。
- 郭偉和，2007，〈全球化時代的社會政策和策略述論〉，《中州學刊》，2007卷5期，頁95-100。
- 陳成文、肖衛宏，2006，〈美國社會福利制度及其對中國的啓示〉，《中南大學學報》(社會科學版)，12卷5期，頁544-548。
- 陳華、劉國棟，2007，〈基於和諧的住房保障制度研究：一個國際比較的視角〉，《濟南大學學報》(社會科學版)，17卷3期，頁5-9。
- 陶然、徐志剛，2009，〈城市化、農地制度與遷移人口社會保障：一個轉軌中發展的大國視角與政策選擇〉，收錄於唐晉主編《大國策—全球視野中的社保路徑》，北京：人民日報出版社。
- 賀磊，2007，〈關於我國經濟適用住房政策改革的建議〉，《山西青年管理幹部學院學報》，20卷4期，頁69-71。
- 馮長春等人，1999，〈住房制度改革案例研究〉，收錄於成思危編《中國城鎮住

- 房制度改革--目標模式與實施難點》，北京：民主與建設。
- 黃宗智，2011，〈重慶：「第三隻手」推動的公平發展？〉，
<http://info.whb.cn/xxld/view/14257>
- 黃世鑫、林志鴻、林昭吟，2003，〈新貧問題與社會福利政策—科學 vs. 價值 & 菁英 vs. 普羅〉，《國家政策季刊》，2卷4期，頁83-124。
- 楊龍、王達梅，2009，〈貧富差距加大的政治成因及控制對策〉，收錄於唐晉主編《大國策—社會發展模式》，北京：人民日報出版社。
- 溫祖健，2007，〈經濟轉型與城市化進程中保障性住房政策〉，《北京規劃建設》，2007卷4期，頁58-60。
- 董黎明等人，1999，〈中國城鎮住房分配制度的機制轉換〉，收錄於成思危編《中國城鎮住房制度改革--目標模式與實施難點》，北京：民主與建設。
- 賈康、劉軍民，2009，〈優化與強化政府職能 完善分層次住房保障體系〉，收錄於唐晉主編《大國策—社會發展模式》，北京：人民日報出版社。
- 劉喜堂，2008，〈城市貧困治理中的居民最低生活保障制度〉，收錄於白鋼、史衛民編，《中國公共政策分析 2008年卷》
- 劉琳等，2011，《我國城鎮住房保障制度研究》。北京：中國國際化出版社。
- 蔡德容，1991，《中國城鎮住房：理論、實踐與改革思路》，北京：中國統計出版社。
- 蔡德容主編，1996，《中國城鎮住房制度改革研究》，長沙：湖南出版社。
- 鄭功成，2009，〈中國農民工問題：理論判斷與政策思路〉，收錄於唐晉主編《大國策—全球視野中的社保路徑》，北京：人民日報出版社。
- 蘇偉、楊帆、劉士文著，2011，《重慶模式》。北京：中國經濟出版社。

英文文獻

- Angel, Shlomo, 2000, *Housing policy matters : a global analysis*. Oxford: Oxford University Press.
- Basingstoke, Hampshire; New York, N.Y. : Palgrave Macmillan.
- Blackorby, C., D. Donaldson, 1978, "Measures of Relative Equality and Their Meaning in Terms of Social-Welfare." *Journal of Economic Theory* , vol. 18, Iss. 1, pp. 59-80.
- Blau, JH, 1957, "The Existence of Social-Welfare Functions." *Econometrica* , vol. 25, Iss. 2, pp. 302-313.
- Burgess, R., 1978, " Petty Commodity Housing or Dweller Control – Critique of Turners, John, Views on Housing Policy." *World Development* , vol. 6, Iss. 9-10, pp. 1105-1133.
- Chan, CLW, 1997, "Authority and Benevolence: Social Welfare in China - Leung, JCB, Nann, RC." *China Quarterly*, Iss. 149, pp. 186-187.
- Chapman, M. and A. Murie, 1996, "Full of eastern promise: understanding housing privatization in post-socialist countries." *Review of Urban and Regional Development Studies*, Vol. 8, No. 2, pp. 156-70.
- Chen, Aimin, 1998, "China's Urban Housing Market Development: problems and prospects." *Journal of Contemporary China*, Vol. 7, No. 17, pp. 43-60.
- Chen, Jean Jinghan and David Wills (eds.), 1999, 'Pioneer Urban Housing Reform in China', *The Impact of China's Economic Reforms upon Land, Property and Construction*, Aldershot, England & Vermont, USA. : Ashgate Publishing Ltd.
- Chen, Xm and Xy Gao, 1993, "Urban Economic-Reform and Public-Housing

- Investment in China.” *Urban Affairs Review* , vol. 29, Iss. 1, pp. 117-145.
- Chiu, RLH, 2001, “Housing Policy and Practice in China.” *Urban Studies* , vol. 38, Iss. 1, pp. 221-223.
- Cui, Zhiyuan, 2011, “Partial Intimations of the Coming Whole: The Chongqing Experiment in Light of the Theories of Henry George, James Meade, and Antonio Gramsci”, *Modern China*, vol. 37, No. 6, pp. 646-60.
- Deacon, B, 1999, “ Marginalisation and social welfare in China.” *Journal of Social Policy*, vol. 28, pp. 748-749.
- DiNitto, Diana M., 1995, *Social welfare: politics and public policy*, Boston : Allyn and Bacon.
- Dixon, John and Hyung Shik Kim (ed.), 1985, *Social welfare in Asia*. London : Croom Helm.
- Duckett, J, 1998, “Marginalization and social welfare in China.” *China Quarterly*, Iss. 156, pp. 1059-1060.
- Finer, Catherine Jones (ed.), 2003, *Social policy reform in China: views from home and abroad*, Aldershot, Hants, England ; Burlington, Vt. : Ashgate .
- Finlayson, Geoffrey, 1994, *Citizen, state, and social welfare in Britain 1830-1990*, Oxford: Clarendon Press.
- Forrest, R and A Murie, 1989, “ Differential Accumulation – Wealth, Inheritance and Housing Policy Reconsidered.” *Policy and Politics* , vol. 17, Iss. 1, pp. 25-39.
- Groves, Richard, Alan Murie and Christopher Watson (eds.), 2007, *Housing and the new welfare state : perspectives from East Asia and Europe*, Aldershot, England & Vermont, USA. : Ashgate Publishing Ltd.
- Gutherson, Paul, G, C Marston, McDonald, 2008, “Analysing Social Policy: A Governmental Approach.” *Journal of Social Policy*, Vol. 37, Iss. 4, pp. 711-713.
- Hall, Anthony and James Midgley, 2004, *Social policy for development*, with chapters by Jo Beall, Mrigesh Bhatia, and Elias Mossialos, Hall, Anthony L., 1947-, London; Thousand Oaks, Calif. : SAGE.
- Hebel, J, 2003, “ Social Welfare in Rural China.” *Journal of Peasant Studies* , vol. 30, Iss. 3-4, p. 224.
- Hegedus, J and I Tosics, 1983, “ Housing Classes and Housing Policy - Some Changes in the Budapest Housing-market.” *International Journal of Urban and Regional Research* , vol. 7, Iss. 4, pp. 467-494.
- Hill, Michael, 1993, *Understanding social policy*, Oxford: Blackwell.
- Hill, R. C., and J. W. Kim. (2000). 'Global cities and developmental states: New York, Tokyo and Seoul', *Urban Studies*, Vol. 37, No. 12, pp. 2167-95.
- Huang, C. C. Philip, ‘Chongqing: Equitable Development Driven by a “Third Hand” ’, *Modern China*, Vol. 37, No. 6, pp. 569-622, 2011.
- Huang, Ya Ping & Alan Murie, 2000, “Social and Spatial Implications of Housing Reform in China”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 24, No. 2, pp. 397-417.
- Huang, Youqin & Chengdong Yi, 2011, ‘Second Home Ownership in Transitional Urban China’, *Housing Studies*, Vol. 26, No. 3, 2011.
- Huang, Youqin, 2005, ‘From Work-unit Compounds to Gated Communities: Housing Inequality and Residential Segregation in Transitional Beijing,’ in Laurence J. C. Ma and Fulong Wu (eds.), *Restructuring the Chinese Cities: Changing Society, Economy and Space*. (London & N. Y.: Routledge)
- Iatridis, Demetrius, 1994, *Social policy : institutional context of social development and human services*, Pacific Grove, Calif. : Brooks/Cole Pub. Co.

- Jencks, Christopher, 1993, *Rethinking social policy: race, poverty, and the underclass*, New York: HarperPerennial.
- Johnson, Louise C. and Charles L. Schwartz, 1991, *Social welfare: a response to human need*, Boston : Allyn and Bacon.
- Jones, Howard, 1993, *Social welfare in Third World development*, London : Macmillan Press.
- Kallgren, JK, 1996, "Authority and Benevolence: Social Welfare in China - Leung,JCB, Nann,RC." *China Journal* , vol. 36, pp. 174-176.
- Kiel, Roger, 2010, "Real Estate, the City and Place: The Crisis Unfolds", *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 34, No. 3, pp. 647-51.
- Ku, Edward, 2002, "The State Socialist Welfare System and the Political Economy of Public Housing Reform in Urban China", *The Review of Policy Research*, Vol. 19, No. 2, Summer 2002.
- Kumssa, A, 1999, " Marginalization and social welfare in China." *International Social Work*, Vol. 42, Iss. 2, pp. 236-238.
- Kwon, Huck-ju (ed.), 2005, *Transforming the developmental welfare state in East Asia*.
- Kwong, TM, 2001, "Housing Policy and Practice in China." *China quarterly*, Iss. 165, pp. 209-210.
- Lai, OK, 1998, "Governance and the housing question in a transitional economy, the political economy of housing policy in China reconsidered." *Habitat International* , vol. 22, Iss. 3, pp. 231-243.
- Lau, Kwok-yu, James Lee and Zhang Yongyue, "Housing," in Linda Wong et al (eds.), *Social Policy Reform in Hong Kong and Shanghai: A Tale of Two Cities* (London: M. E. Sharpe)
- Lee, James and Kam-wah Chan (eds.), 2007, *The crisis of welfare in East Asia*, Lanham, Md. : Lexington Books.
- Lee, James and Ya-peng Zhu, 2006, "Urban governance, neoliberalism and housing reform in China." *The Pacific Review*, Vol. 19, No. 1, March 2006, pp. 39-61.
- Lee, James, 2000, "From Welfare Housing to Home Ownership: The Dilemma of China's Housing Reform." *Housing Studies*, Vol. 15, No. 1, pp. 61-76.
- Leung, Joe C.B. and Richard C. Nann, 1995, *Authority and benevolence : social welfare in China*, Chinese University Press.
- Lim, GC and MH Lee, 1990, "Political-Ideology and Housing Policy in Modern China" *Environment and planning c-government and policy* , vol. 8, Iss. 4, pp. 477-487.
- Lin, Chun, 2000, "Participation and Recognition: The Transforming of (Un)Employment in China." *New Political Science*, Vol. 22, No. 4.
- Lin, Chun, 2005, "What Is China's Comparative Advantage?" In Tian Yu Cio (ed.), *The Chinese Model of Development*. London: Routledge.
- Lin, Chun, 2006, *The Transformation of Chinese Socialism*. Durham and London: Duke UP
- Lu, JF, 2003, "Analysis of Rational Scale of a Unit for Public Housing in China." *Proceedings of the 2003 international conference on constructure & real estate management*, pp. 102-105.
- Ma, WL, 2007, "A New Property Management Model for Public Housing - Taking Hangzhou China as an example." *Proceedings of criocm 2007 international research symposium on advancement of constructure management and real estate*, vol. 1-2, pp. 1036-1042.

- Malpass, Peter and Alan Murie, 1999, *Housing policy and practice*, Basingstoke, Hampshire: Macmillan.
- Marshall, Andrew Hamer & Ester van Steekelenburg, 1999, "Urban Housing in China: A New Chapter", *RURDS*, Vol. 11, No. 2, July 1999.
- Marston, Greg, 2004, *Social policy and discourse analysis: policy change in public housing*, Aldershot, Hants, England ; Burlington, Vt. : Ashgate.
- Martin, George T., and Mayer N. Zald (ed.), 1981, *Social welfare in society*, New York : Columbia University Press.
- Midgley, James, 1997, *Social welfare in global context*, Thousand Oaks, Calif. : Sage Publications.
- Murie, A. and R. Forrest, 1980, "Wealth, Inheritance and Housing Policy." *Policy and Politics* , vol. 8, Iss. 1, pp. 1-19.
- Musil, J, 1987, "Housing Policy and the Sociospatial Structure of Cities in a Socialist Country - the Example of Prague." *International Journal of Urban and Regional Research* , vol. 11, Iss. 1, pp. 27-36.
- Nee, V. and R. Matthews, 1996, *Remaking the Economic Institutions of Socialism: China and Eastern Europe*, Stanford, CA: Stanford UP.
- Nee, V., 2000, "The role of state in marking a market economy", *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, Vol. 156, No. 1, pp. 64-88.
- Pudney, Stephen and L. Wang, 1995, "Housing Reform in Urban China: Efficiency, Distribution and the Implications for Social Security." *Economica*, No. 62, pp. 141-59.
- Pugh, C, 1994, "Housing Policy Development in Developing-Countries – The World-Bank and Internationalization." *Cities* , vol. 11, Iss. 3, pp. 159-180.
- Selden, M. and LY You, 1997, "The Reform of Social Welfare in China." *World Development*, vol. 25, Iss. 10, pp. 1657-1668.
- Shalev, Michael, 2008, "Comparison and Political Economy in Welfare State Research." *Contemporary Sociology*, Washington: . Vol.37, Iss. 5, pp. 411-414.
- Shidlo, Gil (ed.), 1990, *Housing policy in developing countries*, London ; New York : Routledge.
- Smyth, R., 1999, "Labor-Market and Social-Welfare Reform in the State-Owned Sector in China." *Journal of Develop Areas*, vol. 33, Iss. 2, pp. 223-244.
- Solinger, D. J., 1999, *Contesting Urban Citizenship in Urban China: Peasants, Migrants, the State, and the Logic of the Market*, Berkeley, CA: University of California Press.
- Song, Y , G Knaap and CR Ding, 2005, "Housing Policy in the People's Republic of China: An historical review." *Emerging Land and Housing Markets in China*, pp. 163-182.
- Sowers, Karen M. and Catherine N. Dulmus (ed.), 2008, *Comprehensive handbook of social work and social welfare*, Hoboken, N.J. : John Wiley & Sons.
- Szelenyi, I., 1978, "Social Inequalities in State Socialist Re-Distributive Economies – Dilemmas for Social-Policy in Contemporary Socialist Societies of Eastern-Europe." *International Journal of Comparative Sociology* , vol. 19, Iss. 1-2, pp. 63-87.
- Tang, Kwong-Leung, 2000, *Social welfare development in East Asia*, New York: Palgrave.
- Wang, F., 2003, "Housing improvement and distributeion in urban China: initial evidence from China's 2000 census", *The China Review*, Vol. 3, No. 2, pp. 121-43.
- Wang, Ya Ping and Alan Murie, 1996, "The Process of Commercialisation of Urban

- Housing in China.” *Urban Studies*, Vol. 33, No. 6, pp. 971-89
- Wang, Ya Ping and Alan Murie, 1999, *Housing policy and practice in China*, New York : St. Martin's Press.
- Wang, Ya Ping and Alan Murie, 2000, “Social and spatial implications of housing reform in China”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 24, No. 2, pp. 397-417.
- Wang, Ya Ping, 2000, “Housing reform and its impacts on the urban poor in China”, *Housing Studies*, Vol. 15, No. 6, pp. 845-64.
- Wang, Ya Ping, 2003a, “Housing in China: a view from the West,” in C. J. Finer (ed.), *Social Policy Reform in China: views from home and abroad* (Burlington, Vt.: Ashgate)
- Wang, Ya Ping, 2003b, “Progress and problems of urban housing reform”, in C. J. Finer (ed.), *Social Policy Reform in China: views from home and abroad* (Burlington, Vt.: Ashgate)
- Wang, Ya Ping, 2004, *Urban Poverty, Housing and Social Change in China*, London: Routledge.
- Wang, Ya Ping, 2007, “From Socialist Welfare to Support of Home-Ownership: The Experience of China, ’ in Richard Groves et al (eds.), *Housing and The New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*, Hampshire, England: Ashgate Publishing Ltd.
- Winckler, E. A., 1999, *Transition from Communism in China: Institutional and Comparative Analysis*, Boulder, CO: Lynne Rienner.
- Wong, L., 1994, “Privatization of social-welfare in Post-Mao China,” *Asian Survey* , vol. 34, Iss. 4, pp. 307-325.
- Wong, Linda and Stewart MacPherson (eds.), 1995, *Social change and social policy in contemporary China*, Aldershot, England: Avebury.
- Wong, Linda and W. Huen, 1998, “Reforming the household registration system: a preliminary glimpse of the blue chip household registration system in Shanghai and Shenzhen”, *International Migration Review*, Vol. 32, No. 4, pp. 974-94.
- Wong, Linda, 1998, *Marginalization and social welfare in China*, London : Routledge.
- Woo-Cumings, M. (ed.), 1999, *The Developmental State*, Ithaca & London: Cornell UP.
- Wu, Fulong, 1996, “Changes in the Structure of Public Housing Provision in Urban China.” *Urban Studies* , vol. 33, Iss. 9, pp. 1601-1627.
- Wu, Fulong, 1997, “Urban restructuring in China’s emerging market economy: towards a framework of analysis”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 21, Iss. 4, pp. 640-63-1627
- Wu, Fulong, 2001, “Housing provision under globalization: a case study of Shanghai.” *Environment and Planning A*, 2001, Vol. 33, pp. 1741-64.
- Wu, Fulong, 2002a, “Sociospatial differentiation in urban China: evidence from Shanghai’s real estate markets.” *Environment and Planning A* 34, pp. 1591-1615.
- Wu, Fulong, 2002b, “China’s changing urban governance in the transition towards a more market-oriented economy”, *Urban Studies*, Vol. 39, No. 7, pp. 1071-93.
- Wu, Fulong, 2003, “Globalization, place promotion, and urban development in Shanghai”, *Journal of Urban Affairs*, Vol. 25, No. 1, pp. 55-78.
- Wu, Fulong, 2004, “Intra-yurban residential relocation in Shanghai: modes and stratification.” *Environment and Planning A* 36, pp. 7-25.
- Wu, Fulong, 2004, “Urban Poverty and Marginalization under Market Transition: The Case of Chinese Cities.” *International Journal of Urban and Regional*

- Research*, Vol. 28.2, June 2006, pp. 401-23.
- Wu, X. G., 2002, "Work units and income inequality: the effect of market transition in urban China", *Social Forces*, Vol. 80, No. 3, pp. 1069-99
- Wyly, EK And DJ Hammel, 1999, "Islands of decay in seas of renewal: Housing policy and the resurgence of gentrification." *Housing Policy Debate* , vol. 10, Iss. 4, pp. 711-771.
- Xing, L, 1999, "The Transformation of Ideology from Mao to Deng: Impact on China's Social Welfare Outcome." *International Journal of Social Welfare* , vol. 8, Iss. 2, pp. 86-96.
- Zhang, Xing Quan, 1998, *Privatisation : a study of housing policy in urban China*, Nova Science Publishers.
- Zhao, YS, 2000, " Urban Public Housing Policy: A Comparative Case Study of Louisville (US) and Jinan (China)." *Sustainable city - urban regeneration and sustainability* , Book Series: Advances in architecture series, Vol. 9, pp. 447-458.
- Zhao, YS, 2000, "Urban Public Housing Policy: A Comparative Case study of Louisville (US) and Jinan (China)." *Sustainable City – Urban Regeneration and Sustainability*, Book Series: Advances in Architecture Series. Vol. 9, pp. 447-458.
- Zhou, Min & John R. Logan, 1996, " Market Transition and The Commodification of Housing in China", *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 20, No. 3, pp. 400-21.
- Zhu, Jieming, 1999, "The formation of a market-oriented local property development industry in transitional China: a Shenzhen case study." *Environment and Planning A* 31.10, 1839-56.
- Zhu, Jieming, 2000, "Urban physical development in transition to market: the case of China as a transitional economy." *Urban Affairs Review*, Vol. 36, No. 2, pp. 178-96.
- Zhu, Jieming, 2004, 'Local Developmental State and Order in China's Urban Development during Transition.' *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 28.2, June, pp. 424-47.

網路資料

〈中國首次公布十年來基尼係數〉BBC 中文網

http://www.bbc.co.uk/zhongwen/trad/chinese_news/2013/01/130118_china_gini.shtml

國科會補助計畫衍生研發成果推廣資料表

日期:2013/12/24

國科會補助計畫	計畫名稱: 轉型中國的城市住房改革--「重慶模式」之探討
	計畫主持人: 魏玫娟
	計畫編號: 101-2410-H-004-139- 學門領域: 比較政治
無研發成果推廣資料	

101 年度專題研究計畫研究成果彙整表

計畫主持人：魏玫娟		計畫編號：101-2410-H-004-139-					
計畫名稱：轉型中國的城市住房改革--「重慶模式」之探討							
成果項目		量化			單位	備註（質化說明：如數個計畫共同成果、成果列為該期刊之封面故事...等）	
		實際已達成數（被接受或已發表）	預期總達成數（含實際已達成數）	本計畫實際貢獻百分比			
國內	論文著作	期刊論文	0	0	100%	篇	
		研究報告/技術報告	0	0	100%		
		研討會論文	2	0	100%		
		專書	0	0	100%		
	專利	申請中件數	0	0	100%	件	
		已獲得件數	0	0	100%		
	技術移轉	件數	0	0	100%	件	
		權利金	0	0	100%	千元	
	參與計畫人力（本國籍）	碩士生	1	0	100%	人次	
		博士生	0	0	100%		
		博士後研究員	0	0	100%		
		專任助理	0	0	100%		
國外	論文著作	期刊論文	0	0	100%	篇	
		研究報告/技術報告	0	0	100%		
		研討會論文	1	0	100%		
		專書	0	0	100%		章/本
	專利	申請中件數	0	0	100%	件	
		已獲得件數	0	0	100%		
	技術移轉	件數	0	0	100%	件	
		權利金	0	0	100%	千元	
	參與計畫人力（外國籍）	碩士生	0	0	100%	人次	
		博士生	0	0	100%		
		博士後研究員	0	0	100%		
		專任助理	0	0	100%		

<p>其他成果 (無法以量化表達之成果如辦理學術活動、獲得獎項、重要國際合作、研究成果國際影響力及其他協助產業技術發展之具體效益事項等，請以文字敘述填列。)</p>	<p>N/A</p>
--	------------

	成果項目	量化	名稱或內容性質簡述
科 教 處 計 畫 加 填 項 目	測驗工具(含質性與量性)	0	
	課程/模組	0	
	電腦及網路系統或工具	0	
	教材	0	
	舉辦之活動/競賽	0	
	研討會/工作坊	0	
	電子報、網站	0	
	計畫成果推廣之參與(閱聽)人數	0	

國科會補助專題研究計畫成果報告自評表

請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況、研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）、是否適合在學術期刊發表或申請專利、主要發現或其他有關價值等，作一綜合評估。

1. 請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況作一綜合評估

達成目標

未達成目標（請說明，以 100 字為限）

實驗失敗

因故實驗中斷

其他原因

說明：

2. 研究成果在學術期刊發表或申請專利等情形：

論文： 已發表 未發表之文稿 撰寫中 無

專利： 已獲得 申請中 無

技轉： 已技轉 洽談中 無

其他：（以 100 字為限）

補充整理相關資料，並著手撰文投稿期刊中。

3. 請依學術成就、技術創新、社會影響等方面，評估研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）（以 500 字為限）

就學術價值來說，本研究嘗試從對中國城市住房改革之重慶模式的探討，以及比較筆者先前關於上海住房改革的研究結果之中，將中國自改革開放以來的發展經驗與模式進行理論化的工作。就應用價值來說，上海的住房改革基本上循著商品化與市場化的路徑發展，在社會主義單位與戶口制度遺緒影響以及新自由主義全球化的脈絡下，上海房價高漲，導致以農民工與年輕人為主要對象的「居住不正義」的問題。「重慶模式」則是在城鄉統籌發展的戰略目標下，強調住房作為主要社會計畫的功能，以公租房的建設來避免或減緩因高房價所導致的社會不平等與社會排除的問題。「重慶模式」因此對於台灣這幾年來廣受社會關注並引起社會住宅相關辯論的「居住正義」有重要的參考意義；基本上，公租房就是台灣住宅政策相關公共辯論中所說的「社會住宅」。當然，台灣（以台北市為主）與中國大陸（以重慶為例）的脈絡有相異之處，所面臨的發展問題也不同，因此，重慶模式不見得能在台灣實踐。但「重慶模式」的基本住房政策理念與多層次住房保障體系，卻是台灣政府可以參考實施的。