



doi:10.11835/j.issn.1008-5831.2015.06.009

欢迎按以下格式引用:孙斌艺.住房保障制度中实物补贴和货币补贴的效率分析[J].重庆大学学报:社会科学版,2015(6):86-92.

**Citation Format:** SUN Binyi. An economic analysis of physical subsidy and monetary subsidy of China's government housing security system[J]. Journal of Chongqing University: Social Science Edition, 2015(6):86-92.

# 住房保障制度中实物补贴和货币补贴的效率分析

孙斌艺

(华东师范大学 商学院,上海 200241)

**摘要:**住房保障制度中对受保障群体往往采取实物补贴、货币补贴和两者相结合等三种主要方式。住房保障的理论模型说明实物补贴限制了人们的选择范围,减弱了住房保障制度的适应弹性;增加了政府行政管理成本;推动住房空置量增加;不利于引入市场竞争机制,资源使用效率低下。相对而言,货币补贴具有更强的效率特征,可以有效地解决甄别、监督和管理的困难,节约政府直接进行实物分配的行政管理成本,同时不存在干扰市场竞争机制的负面效应,有利于提高公共资金的使用效能。

**关键词:**住房保障制度;实物补贴;货币补贴;效率

**中图分类号:**F293.31

**文献标志码:**A

**文章编号:**1008-5831(2015)06-0086-07

## 一、研究问题与文献回顾

由于每个人的天然禀赋不同,后天所获得的知识技能也存在差异,最终导致其获得收入的能力千差万别。进一步地,由于受制于外部经济、政治和社会环境等存在的不公平因素,将导致社会中有一部分人收入水平低下,难以满足其正常的最低生活需求,其中人们的居住状况往往是最为明显也最受关注的领域。当人们住房较为窘迫时,存在非常强烈的改善居住条件的动力,会对社会提出最强烈的不满。由此,不少学者要求政府运用公共资金对之进行补贴,提高人们的住房支付能力,以改善社会收入分配的不公平状况,促进社会和谐<sup>[1-4]</sup>。

可以说,这种观点对人们极富吸引力,人们似乎可以享受“免费的午餐”,但实际上这是一种极大的误解。政府动用公共资金对一部分人进行补贴,补贴资金只可能来自于财政资金,来自于人们缴纳的税收,是一种收入再分配过程。对于动用社会力量和资金对小部分低收入者进行补贴,人们通常不会有什么疑问,都会同意帮助不幸的人是一种美德,应当提倡和鼓励。诱发人们争议的一个重要方面在于,补贴采取何种方式最佳?如何使补贴资金给定情况下扩大覆盖面,满足更多人的需求?同时不产生较严重的福利损失?这些疑问反映了人们同样关注补贴方式的效率问题。

同时,不少人持有这样的观点:当人们缺乏住房时,直接给予住房更能满足人们的需求,也能够避免人们消费住房以外的其他“不该消费”的产品和劳务,“专款专用”才符合政府的初衷,才是对接受补贴者负责任,在住房保障制度执行过程中应当将补贴方式集中于实物补贴,直接提供满足人们需求的住房,实现住房资金的封闭使用<sup>[5-6]</sup>。

修回日期:2015-10-11

**作者简介:**孙斌艺,华东师范大学商学院副教授,经济学博士,上海市经济学会会员,上海市房产经济学会会员,上海市运筹学会理事,主要从事房地产经济研究。

从补贴方式看,大致可以划分为三种形式,即实物(直接)补贴、货币(间接)补贴以及两种补贴相结合的形式。所谓实物补贴就是政府收集廉租住房房源提供给符合条件的城市居民租赁,或者政府提供土地由开发商开发建设经济适用住房或限价房供符合条件的城市居民购买<sup>[7]</sup>。所谓货币补贴则是由政府根据相关政策规定,对符合条件的城市居民发放租赁补贴或购房货币补贴,一般为了避免人们用获得的补贴购买其他商品或劳务,通常规定补贴专项使用,比如,先行购房后凭购房发票领取补贴。所谓实物和货币补贴相结合的形式,是将前述两种补贴方式结合起来,既有实物补贴部分又有货币补贴部分<sup>[8-9]</sup>,例如,最低收入家庭获得廉租房后缴纳廉租房租金存在较大困难时,部分地区发放一些货币补贴<sup>[10]</sup>。

对于保障性住房的范围和补贴方式,近些年政府出台了许多相关政策,通过通知、意见、实施方案等在全社会推广。例如,国务院2013年3月发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》中指出,加快保障性安居工程规划建设,完善并严格执行准入退出制度,确保公平分配。这是一种以实物补贴为主体的住房保障模式。在国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见[国发[2007]24号]》中指出,要逐步扩大廉租住房制度的保障范围。对符合规定住房困难条件、申请廉租住房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保;城市廉租住房保障实行货币补贴和实物配租等方式相结合,主要通过发放租赁补贴,增强低收入家庭在市场上承租住房的能力;对于经济适用住房,规定其供应对象为城市低收入住房困难家庭,并与廉租住房保障对象衔接<sup>[11-12]</sup>。

从国务院公布的各类文件看,城市廉租住房保障实行货币补贴和实物配租等方式相结合,主要通过发放租赁补贴形式提高低收入家庭的承租能力。而经济适用住房、自住房、双限房、共有产权房等则往往是通过限制地价、限制户型和限制房价的形式来实现补贴。从各省市地方政府执行的政策看,差异较大,部分地区准备或已经大力强化实物补贴部分<sup>[13]</sup>。

在当前中国各地正在推行或拟议中的住房保障制度,往往采取实物补贴、货币补贴或者两者某种程度组合的方式,那么哪种方式在经济上更有效率?更能减少住房资金的浪费?更能提高人们整体的福利水平?这是本文拟解决的核心问题。

## 二、住房保障补贴的理论模型分析

根据上述讨论的基本意蕴,本文提出如下的保障性住房补贴的理论模型。这一模型可以视为政府和居民(住户或消费者)双方的经济交互作用模型。

### (一)基本模型

本文以政府作为一个完整实体来考虑,虽然政府中实施政策的执行人员的个人偏好会对住房补贴产生重要影响,但为简化模型,突出分析实物和货币补贴的影响,此处不考虑这种影响。此外,由于模型重点考虑政府和居民的关系,房地产开发商行为作为外生变量来处理,不影响本模型的基本结论。

先考虑没有保障性住房的一般情形。这时,政府的目标函数为社会福利最大化,则有

$$\text{Max}_S W_1(S)$$

$$\text{s. t. } S_1 = G_{\pi 1}$$

其中,  $W_1$  为基本模型下的社会福利水平,  $S_1$  为政府提供各种公共服务和行政开支总额,  $G_{\pi 1}$  为基本模型下政府获得的所有收入。

这时,政府的决策非常简单,就是在给定政府收入水平的情况下提供尽可能多的公共服务以及满足正常行政开支的需要。

居民的目标函数为效用或福利最大化,则有

$$\text{Max}_{H,E} U(H,E,S)$$

$$\text{s. t. } H \cdot P_H + E \cdot P_E + G_{\pi 1} = I_1$$

其中,  $U$  为居民的效用水平,  $H$  为住房消费的数量,其价格为  $P_H$ ,  $E$  为除住房消费外其他产品和劳务的消费数量,可以视为一种包括其他所有产品和劳务的复合商品,其价格为  $P_E$ ,  $I_1$  为基本模型下居民的总收入。

求解居民的决策问题,构造拉格朗日函数,有

$$L = U(H,E,S) - \lambda(H \cdot P_H + E \cdot P_E + G_{\pi 1} - I_1)$$

两个最优一阶条件分别为:

$$\frac{dL}{dH} = \frac{\partial U(H, E, S)}{\partial H} - \lambda_1 (H \cdot P_H + E \cdot P_E + G_{r1} - I_1) = 0$$

$$\frac{dL}{dE} = \frac{\partial U(H, E, S)}{\partial E} - \lambda_1 (H \cdot P_H + E \cdot P_E + G_{r1} - I_1) = 0$$

则有

$$\frac{\frac{\partial U(H, E, S)}{\partial H}}{P_H} = \frac{\frac{\partial U(H, E, S)}{\partial E}}{P_E} = \lambda_1 \quad (1)$$

式(1)的含义相当明确,即居民希望在住房消费与其他产品和劳务的消费间达到均衡,各自的边际效用和价格之比相等。其经济含义在于,当得自住房消费的边际效用降低或住房价格提高时,居民宁愿减少其消费增加其他商品和劳务的消费而提高自己的总体效用水平。在没有政府行为干预的情况下,居民会调整自己的消费结构以提升自己的效用水平。

### (二)引入保障性住房实物补贴的模型分析

当政府决定为居民提供保障性住房以实现其社会目标,这时,政府的目标函数和约束条件变为

$$\text{Max}_{S, H_s} W_2(S, H_s)$$

$$\text{s. t. } S_2 + H_s \cdot P_{H_s} = G_{r2}$$

其中,  $H_s$  为保障性住房数量,  $P_{H_s}$  为保障性住房价格(此时如果考虑以租赁方式提供保障性住房,则可以理解为租金,不影响模型的基本结论),下标 2 表示在引入保障性住房实物补贴后的公共服务水平和政府收入水平。

政府面临的约束条件也有重要含义,即当政府提供保障性住房时,要么以减少其他公共服务为代价,要么增加税收为其融资,即或者增加  $G_r$ , 或者减少  $S$ , 当然也可以同时增加  $G_r$  且减少  $S$ 。要想使  $G_{r2} = G_{r1}$ , 政府必须增加税收。同时政府需要为建设、分配、管理保障性住房支付相应的成本,这类成本也需要通过增加居民税收来补偿。

居民的目标函数和约束条件在此时变化为

$$\text{Max}_{H, H_s, E} U(H, H_s, E, S)$$

$$\text{s. t. } H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r2} = I_2$$

各字母的含义与前面相同。

求解居民的决策问题,有

$$L = U(H, H_s, E, S) - \lambda_2 (H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r2} - I_2)$$

三个最优一阶条件分别为:

$$\frac{dL}{dH} = \frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H} - \lambda_2 (H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r2} - I_2) = 0$$

$$\frac{dL}{dH_s} = \frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H_s} - \lambda_2 (H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r2} - I_2) = 0$$

$$\frac{dL}{dE} = \frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial E} - \lambda_2 (H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r2} - I_2) = 0$$

则有

$$\frac{\frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H}}{P_H} = \frac{\frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H_s}}{P_{H_s}} = \frac{\frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial E}}{P_E} = \lambda_2 \quad (2)$$

式(2)表明,在政府提供保障性住房情况下,保障性住房与商品住房、其他产品和劳务的消费之间存在强替代性。从整体上说,居民要么减少商品住房的消费,要么减少其他产品和劳务的消费。

同时,如果保障性住房直接以实物形式提供给居民,相当于价格为零,那么,式(2)表明保障性住房会趋向于完全替代商品住房,因为保障性住房不可能无限制提供,居民会替代到保障性住房的最高额度,同时表现为日益需求更多的保障性住房。即当某种产品的价格为零时,趋向于将需求放大到无限。实践中,政府往往采取直接或间接低价的形式提供保障性住房(例如,经济适用房、双限房相当于直接以低价形式提供,住房福利分配以隐性价格如身份、职位、岗位、所处行业等形式提供)<sup>[14-15]</sup>。

不失一般性,假定保障性住房价格低于商品住房,即  $P_{H_s} < P_H$ , 那么,要想保持式(2)的均衡,较低的保障性住房价格意味着居民的保障性住房带来的边际效用( $\frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H_s}$ )也将同比例降低,而边际效用降低只有在其供应量大幅增加或品质降低的情况下才有可能。

式(2)的经济含义表明,保障性住房以实物形式进行补贴造成了相对价格扭曲,扰乱了居民的消费决策,同等税收负担下居民需求更多的保障性住房,相当于人们会需求在没有保障性住房情况下不会消费的量,低价格的保障性住房替代了居民的其他产品和劳务的消费,降低了居民的总体效用水平。

### (三) 引入保障性住房货币补贴的模型分析

引入保障性住房货币补贴时,模型变为

$$\text{Max}_S W_3(S, H_s)$$

$$\text{s. t. } S_3 + H_s \cdot P_{H_s} = G_{r3}$$

其中,下标 3 表示在引入保障性住房货币补贴后的公共服务水平和政府收入水平。

这时政府面临的约束条件表明,当政府提供保障性住房并使用货币补贴时,同样要么以减少其他公共服务为代价,要么增加税收为其融资。将约束条件变形可得:  $S_3 = G_{r3} - H_s \cdot P_{H_s}$ , 这一条件与基本模型相似,不同之处在于政府需要先获得收入然后再以保障性住房货币补贴的方式支出,净效应相当于耗费税收和支出成本将税收部分返还给居民或一部分居民。

居民的目标函数和约束条件变化为

$$\text{Max}_{H, H_s, E} U(H, H_s, E, S)$$

$$\text{s. t. } H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r3} = I_3$$

各字母的含义与前面类似。

求解居民的决策问题,有

$$L = U(H, H_s, E, S) - \lambda_3(H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r3} - I_3)$$

三个最优一阶条件分别为:

$$\frac{dL}{dH} = \frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H} - \lambda_3(H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r3} - I_3) = 0$$

$$\frac{dL}{dH_s} = \frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H_s} - \lambda_3(H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r3} - I_3) = 0$$

$$\frac{dL}{dE} = \frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial E} - \lambda_3(H \cdot P_H + H_s \cdot P_{H_s} + E \cdot P_E + G_{r3} - I_3) = 0$$

则有

$$\frac{\frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H}}{P_H} = \frac{\frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial H_s}}{P_{H_s}} = \frac{\frac{\partial U(H, H_s, E, S)}{\partial E}}{P_E} = \lambda_3 \quad (3)$$

当政府以货币方式进行补贴时,可以假定  $P_{H_s} = P_H$ , 式(3)这一边际条件与基本模型相似,居民的最优消费结构与基本模型一致,保障性住房与商品住房和其他产品和劳务的消费之间没有价格差异引发的强替代性。

货币补贴模式下与基本模型的差异在于:  $G_{r3} > G_{r1}$ ,  $I_3 < I_1$ , 两者的差异由  $H_s \cdot P_{H_s}$  反映出来。

可以看出这种变化属于转移支付式的变化,影响了居民群体的收入分配结构,有益于某些群体,而有损于其他群体。其净成本在于政府执行保障性住房政策需要增加收税和支出成本、保障性住房方面的管理成本、甄别有资格获得保障性住房居民身份的成本<sup>[16]</sup>。这些成本当然需要政府以税收收入来抵补。

### (四) 模型结论

综合上述分析,可以得出如下结论。

第一,三种情形下的福利结果为  $W_1 > W_3 > W_2$ , 即不存在保障性住房时的福利水平超过货币补贴的水平,而货币补贴的福利水平超过实物补贴的水平。

第二,实物补贴扰乱了居民的消费决策,消费结构向保障性住房倾斜,使原本居民会消费的一部分其他产品和劳务转移到保障性住房上来,降低居民的总体效用水平。

第三,货币补贴的均衡条件与基本模型类似,不会对居民的消费结构产生扭曲影响。

第四,不管是实物补贴还是货币补贴都需要通过增加居民税收的方式补偿政府为此额外耗费的建设和分配、管理保障性住房的成本。

第五,改变模型的条件,例如实物补贴和货币补贴相结合不会影响前述四点结论,情形会复杂一些,大致可以认为结合模式中货币补贴成份越高,效率结果越接近第3种情形,反之则接近第2种情形。

### 三、实物补贴面临的主要问题

从政府实施住房社会保障制度的初衷而言,确实能够取得改善民生、提高居民的居住水平和增进社会和谐的作用,缓解社会贫富两极分化。但是,目标值得我们追求,并不意味着手段一定是合理的、有效率的。前述模型揭示出采取实物补贴的办法面临着严重的低效率,不利于有限的公共资金发挥最大的效能。

#### (一)限制了人们的选择范围,减弱了住房保障制度的适应弹性

一旦政府采取实物补贴的办法,如上述模型得出的结论,人们选择范围受限,加上受制于住宅的空间固定性,难以与人们工作、生活条件变动相适应,即当人们的工作地发生变化时,保障性住房交换或调整面临着许多行政性障碍。人们退出社会保障相对较为容易,但是重新申请则需要花费许多时间和精力,再加上找到一份满意的工作以后可能不再符合住房保障的标准,人们通常会选择隐瞒实情。这样,在正常市场交易情况下,人们很容易通过交易来调整工作地与居住地的距离,但在实物补贴情况下改变住房区位变得异常困难。因此,运用实物补贴作为住房保障的手段的适应弹性很弱,不利于从根本上改善人们的居住条件<sup>[17]</sup>。

#### (二)增加了政府行政管理成本

建立实物补贴型保障性住房的成本大致包括以下两方面:一是建设成本,包括土地成本、建安成本和配套设施等成本;二是管理成本,包括申请、审核、公示、轮候、管理等方面的成本,这些成本是要长期支付的,模型中体现为 $G$ 增加。

从根本上说,保障性住房是通过税收方式来融资的,即通过向全体国民征收税收,然后从税收中提取一定的份额用于建设和管理保障性住房。在这种情况下保障性住房在实质上是一种收入再分配的制度,其成本一方面由保障性住房的受益方承担了一部分(这部分人群也需要纳税),另一方面则是由社会中其他未享受保障性住房利益的群体分摊。保障性住房的受益面控制得越小,则社会中其他未受益群体的负担就会越轻;反之,社会中其他未受益群体的负担会随着受益面扩大而增加。如果将受益面扩大到中等收入,那么事实上直接受益群体的综合福利结果可能是受损,即所承担成本可能会超过受益量,这一过程中相当于模型中 $S$ 部分会被挤占。运用保障性住房形式来进行收入再分配,中间经过政府行政管理部门的两个环节,即收和支两个环节,从社会的角度看,一只手收进来,另一支手支出去,增加了两道手续,耗费了大量的人力和物力资源,社会总体福利效应为负。

采取实物补贴方式,除了耗费行政资源,更重要的是行政资源涉足专业管理领域,政府势必需要招聘与保障性住房管理相适应的专业技术人员,增加了相关行政管理费用的支出,由于行政人员与保障性住房管理没有直接的利益关系,其激励水平较低,通常又需要政府增加监管人员,又会增加行政管理费用。一般而言,政府行政管理费用增加的速度往往会超过保障性住房量增加的速度,从而使有限的住房保障资金相当部分用于行政管理活动。

#### (三)推动住房空置量增加

实物补贴降低社会福利水平的另一个效应是推动住房空置量增加。主要原因如下。

其一,保障性住房面向的通常是低收入群体(当然有些地区将其扩展到中低收入群体),这些群体的购房支付能力往往较低,这些人群接受经济适用住房保障往往要以损害其他方面的消费为代价,即这些人群的收入是有限的,尽管保障性住房的价格较低,但仍然比根据自己的收入水平就工作地距离进行租赁的成本高,而这种负担又是长期性的。

其二,在这种情况下,这些保障性住房如果属于经济适用房和配套商品房的话,要使相关人群能够买得起,其地点只可能处于工作地和生活地通常难以协调的区域,相关人群的通勤成本和时间将大幅提高。人们在权衡了通勤成本和时间之后,最可能的选择是取得经济适用住房和配套商品房(由于其价格与普通商品房价格相比较为低廉,人们如果具备一定的支付能力会选择购买)后,将其空置,如上述模型所示,新的

相对价格水平下人们选择保障性住房降低了消费者总体的效用水平。

其三,如果保障性住房地点选择在离市中心较近的区域,一方面会大幅度增加财政负担,另一方面这些区域的生活成本远远超过接受廉租房群体的支付极限。此外,生活环境和生活水平的反差还会造成相关低收入群体巨大的心理压力。

#### (四)不利于引入市场竞争机制,资源使用效率低下

采取实物补贴方式时,政府在某种程度上就成为一家垄断性的开发商,在市场经济中既扮演参与者的角色,又充当规则制定和执行者的角色,这种角色混同必然会造成利益冲突,从而不利于促进市场竞争。竞争的核心作用是给相关参与者一种有形和无形的压力,如果相关参与者不积极考虑提高竞争能力,只会在市场竞争中失败。竞争的结果是使市场参与者能够不断降低运作成本,从而使消费者和用户受惠。相比较而言,政府作为独一无二的企业也没有动力参与市场竞争,不会努力采用新技术和新方法,从而必然造成资源使用效率低下的问题。

#### 四、货币补贴的效率特征

相对于实物补贴,货币补贴则具有较强的高效率特征,即政府可以直接向满足特定标准的受保障群体发放现金补贴,让受保障群体自行选择,让他们根据自己的工作、收入(包括保障性的补贴收入)、生活、家庭等各种条件选择居住类型和区位。

在此情况下,受保障群体可以根据自身条件作出最优化选择,在综合考虑工作地调整、子女就学、生活成本、收入变化等情况下,直接选择离工作地较近、离学校较近或者收入能够容许的地方购买或租赁住房。前述模型表明,货币补贴相当于直接增加了受保障群体的收入,不改变保障性住房与其他产品和劳务的相对价格,这些群体能够按收入增加时的最佳选择方向调节自己的行为。政府在设计住房保障制度时就不需要考虑受保障群体千差万别的需求,由这些群体自我选择、“对号入座”,可以有效地解决政府甄别、监督和管理保障性住房的困难及高额成本耗费。

货币补贴同时能够大大节约政府进行直接实物分配时产生的行政管理成本,政府相关机构能够降低人力成本,将这些资源配置到增加可消费产品和劳务的工作上去,就增加了社会总体可用的生产性资源。

最为关键的是,政府的货币补贴没有干扰市场经济本身的运作,没有改变市场相对价格比率,竞争机制得以有效地保留。由于政府不是市场活动的参与者,就能够公平、公正地执行市场规则,规范市场运行。同时,提供住房的开发商、业主要为争取购房者或租户而竞争,竞争的结果将使消费者整体支付的价格下降,具有提高整个消费者群体福利水平的正效应。

当然,也会存在对货币补贴的批评意见,认为人们得到现金补贴以后会把资金用于其他消费领域,比如吃饭、抽烟、喝酒,等等。这些现象确实会存在,但是对于理性的消费者来说,如果他们这样选择只能意味着他们自己认为这是最佳的,也就是说住小一点而多喝一次酒给他们带来的满足更大,别人对他们选择的干涉缺乏依据。关键在于,我们应当把每一个受保障者视为能够自立、自重而理性的消费者,保障只是避免其落入更不幸境地的一种权宜之计。货币补贴的重点是建立一种机制,使得受保障群体能够依据自己的条件,提高适应环境变化的能力,并进而在处境改善情况下提升自己的技能,在较短时期内摆脱“受保障”的境地。

#### 五、简要的结论

目前的住房保障制度中对受保障群体往往采取实物补贴、货币补贴或两者并举等三种方式,部分地区希望住房保障制度经过一段时期的运行,扩大覆盖面,增加实物补贴的比重。可以说,这种政策导向的基本用意良好,但就其实际执行效果而言存在一些严重的问题,实物补贴限制了人们的选择范围,减弱了住房保障制度的适应弹性;增加了政府行政管理成本;推动住房空置量增加;不利于引入市场竞争机制,资源使用效率低下。

本文提出的理论模型指出,不存在保障性住房时的福利水平超过货币补贴的水平,而货币补贴的福利水平超过实物补贴的水平。如果实施住房保障制度,那么保障性住房货币补贴具有更强的效率特征,让受保障群体自行根据自己的工作、收入、生活、家庭等各种条件进行调节,这样政府在设计住房保障制度时就不需要考虑受保障群体千差万别的需求,由这些群体自我选择、“对号入座”,可以有效地解决甄别、监督和管理的困难,节约政府直接进行实物分配的行政管理成本,同时不存在干扰市场竞争机制的负面效应,有利

于提高公共资金的使用效能。

#### 参考文献:

- [1] 方建国. 政府住房保障制度新政的经济学分析——重新认识“实物补贴”和“货币补贴”问题[J]. 中山大学学报:社会科学版, 2008(6):194-198, 205.
- [2] 郭玉坤. 创新住房保障模式解决“夹心层”住房问题[J]. 中国房地产, 2011(6):27-32.
- [3] 胡放之. 保障住房、增加就业与改善民生的可持续性——以湖北黄石棚户区改造为例[J]. 理论月刊, 2014(12):147-151.
- [4] 孙春雷. 有关住房的两个观点——基于社会保障制度层面上的权利分析[J]. 中国城市经济, 2010(11):310-311.
- [5] 李洪侠. 城镇基本住房保障体系研究[D]. 北京:财政部财政科学研究所, 2012.
- [6] 中国人民银行日照市中心支行课题组, 王德业. 经济适用住房货币直补改革:日照模式[J]. 济南金融, 2011(12):50-54.
- [7] 唐燕云, 陈方正. 货币型补贴与实物型补贴公共住房政策比较[J]. 探索与争鸣, 2009(5):62-64.
- [8] 冯云. 中国教育不平等对居民收入差距影响研究[D]. 大连:东北财经大学, 2014.
- [9] 苟兴朝. 不同外部约束条件下的住房保障供给模式选择[J]. 现代城市研究, 2014(4):50-55.
- [10] 杨美成. 构建统筹城乡利益分享机制[D]. 成都:西南财经大学, 2012.
- [11] 国务院发展研究中心和世界银行联合课题组, 李伟, Sri Mulyani Indrawati, 等. 中国:推进高效、包容、可持续的城镇化[J]. 中国经济报告, 2014(4):19-33.
- [12] 刘斌. 中国住房保障政策的经济效应实证研究[D]. 成都:西南财经大学, 2014.
- [13] 谢义维. 主要发达国家住房保障制度及中国的实践研究[D]. 长春:吉林大学, 2014.
- [14] ZANG B, LV P, WARREN C M J. Housing prices, rural - urban migrants' settlement decisions and their regional differences in China[J]. Habitat International, 2015, 50(December):149-159.
- [15] HUANG Z H, DU X J. Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou[J]. China, Habitat International, 2015V, 47:218-230.
- [16] CHEN K J. A life-cycle analysis of social security with housing[J]. Review of Economic Dynamics, 2010, 13(3):597-615.
- [17] MOULTON S. Did affordable housing mandates cause the subprime mortgage crisis? [J] Journal of Housing Economics, 2014, 24:21-38.

## An economic analysis of physical subsidy and monetary subsidy of China's government housing security system

SUN Binyi

(College of Business, East China Normal University, Shanghai 200241, P. R. China)

**Abstract:** There are usually three subsidy ways in housing security system, namely, physical subsidy, monetary subsidy and combination of both. Theoretical model shows physical subsidy limits people's choices, weakens the flexibility to adapt to the housing security system, increases government administrative costs, increases housing vacancy, and is not conducive to the introduction of market competition mechanism and inefficient use of resources. In contrast, currency subsidies have stronger efficiency features, can effectively solve the difficulty of screening, monitoring and management, significantly save government administrative costs in direct physical distribution, meanwhile the negative effects of interference in market competition mechanism do not exist, and are in favor of enhancing the effectiveness of the use of public funds.

**Key words:** government housing security system; physical subsidy; monetary subsidy; efficiency

(责任编辑 傅旭东)