

# 我国保障性租房市场的多重困境与应对策略

王 勉

广西师范大学法学院, 广西 桂林

收稿日期: 2024年8月13日; 录用日期: 2024年8月27日; 发布日期: 2024年9月24日

## 摘 要

本文研究了我国保障性租房市场所面临的多重困境及其潜在的金融风险。通过深入分析我国保障性租房的发展现状与存在问题, 本文重点探讨了由于市场机制不健全和监管不足而可能引发的系统性金融风险, 特别是借鉴了韩国全租房市场崩盘的教训, 并强调了保障租户权益与维护社会稳定的重要性。文章从政策执行困境、市场机制缺陷、金融风险防范等多个层面进行了深入探讨, 并提出了综合性的应对策略, 强调在保障民生的同时应防范金融风险, 避免因政策短视而忽视长远发展。最后, 文章呼吁通过系统化的政策设计和有效的市场监管来实现住房保障的长效机制, 确保居民“住有所居”并促进社会和谐稳定发展。

## 关键词

保障性租房, 市场困境, 系统性金融风险, 政策执行, 社会民生

# The Multiple Challenges and Coping Strategies of the Affordable Rental Housing Market in China

Mian Wang

Law School of Guangxi Normal University, Guilin Guangxi

Received: Aug. 13<sup>th</sup>, 2024; accepted: Aug. 27<sup>th</sup>, 2024; published: Sep. 24<sup>th</sup>, 2024

## Abstract

This paper examines the multiple challenges and potential financial risks faced by the affordable rental housing market in China. Through an in-depth analysis of the current development and

issues in China's affordable rental housing sector, the paper focuses on the systemic financial risks that may arise due to inadequate market mechanisms and insufficient regulation. Drawing lessons from the collapse of South Korea's jeonse housing market, it emphasizes the importance of protecting tenant rights and maintaining social stability. The paper explores various aspects, including policy implementation challenges, market mechanism flaws, and financial risk prevention, and proposes comprehensive coping strategies. It underscores the need to balance social welfare with financial risk prevention and cautions against short-sighted policies that neglect long-term development. Finally, the paper calls for systematic policy design and effective market regulation to establish a sustainable housing security mechanism, ensuring residents have stable housing and promoting social harmony and stability.

## Keywords

Affordable Rental Housing, Market Challenges, Systemic Financial Risks, Policy Implementation, Social Welfare

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 问题的提出

在我国快速城市化背景下，住房问题尤为突出。保障性租房市场作为缓解住房压力的关键途径，却面临金融风险、政策执行难题、市场机制不完善及政府角色定位模糊等多重困境。这些问题不仅挑战市场的稳定性，更影响社会稳定和居民福祉。本研究旨在探讨这些困境及其对租房市场和社会发展的影响，为后续章节深入分析金融风险防范、政策优化、市场机制完善和政府角色定位提供研究基础，以期提出解决策略，促进住房保障机制的长效发展。

## 2. 租房普遍但权益难保障的现状

### (一) 高房价与收入差距：购房难题与租房选择

据 2023 年 12 月 23 日发布的《2023 中国城市长租市场发展蓝皮书——城市业主房屋“新出租”》(下称《蓝皮书》)数据，我国租房人群已突破 2.6 亿，这是城市化进程中的显著现象。然而，房价上涨远超居民收入增长，购房压力与日俱增，租房成为多数中低收入家庭的唯一选择。然而，现行租房政策和市场机制尚不成熟，既无法满足日益增长的住房需求，也难以保障租户权益。

### (二) 租房市场不完善，租户权益难保障

尽管租房市场规模不断扩大，但市场机制不健全，导致租户权益难以保障，成为社会稳定的隐患。租户频繁搬迁、居住环境差等问题普遍存在，严重影响生活质量与社会关系的形成。租户的基本生存权利在现实中得不到应有保障，使租房成为城市居民的一大生存难题。

### (三) 现有政策的不足与供需矛盾

现行保障性租房政策，如深圳的统租房模式，虽然初衷是服务民生，但实质上未能有效增加房屋供给，只是提高了房东收入，转嫁了租金上涨的压力。政策的局限性使得租房问题难以根治，供需矛盾加剧，弱势群体的居住负担进一步加重。

现行租房政策的主要问题在于未能增加房屋供给，只是在现有资源基础上进行流转，无法有效平衡市场各方利益，难以实现社会的共同发展。

### 3. 保障性租房市场的多重困境

#### (一) 金融风险

##### 1. 监管不足与系统性金融风险

租房市场监管不足，出现系统性风险将严重影响社会稳定。目前，租房市场监管机制不健全，不足以防范各类风险，这可能成为引发系统性风险的重要因素，从而严重影响社会稳定，假如保障性租房被人利用成立空壳公司后，统一收房改造后通过抵押融资，资本化证券化，之后挪作他用，这样的风险一定要提前规避，防患于未然。

##### 2. 韩国全租房市场崩盘的教训

韩国“全租房”模式 2023 年因金融监管短板而导致租房市场崩盘，其教训值得借鉴。韩国民众发现随着经济下行，炒房才是财富积累的唯一手段，08 年金融危机的美国的故事永远还在上演，截止到 2023 年 4 月份，在汇聚韩国近半数人口的首都首尔，部分区域的房价跌幅同期已达 40%，而同期的成交量更是暴跌 70%<sup>1</sup>。韩国这次房产暴跌和其独特的租房模式脱不开关系，租客给房东房子总价的 50%~80%，租期结束后押金全额退还租客，其实租客连这 50%的钱也没有，韩国银行为了发放贷款，专门推出了低息全租房贷款。与此同时房东也用押金再加上一些贷款继续买房继续全租出去，不断循环下去，本质就是利用杠杆炒房，原本房价上涨阶段这个击鼓传花的游戏还能持续，但是美联储加息之后韩国央行也被迫跟着加息，房贷利率也随之升高，而且美元回流也戳破了韩国楼市的泡沫，随着房价下跌，人们发现租客要求拿回到期押金而不是继续租下去，而房东之前已经把押金拿去买房了，为了还押金只能卖房，随着卖房的人越来越多，房价进一步下跌。甚至有的房东人间蒸发，租客才发现押金要不回来，房子被银行拍卖，巨大隐患爆发，前车之鉴，后世之师[1]。

金融风险可能成为影响租房市场稳定的重要隐患因素。韩国 2023 年房地产危机不仅使韩国的金融与房地产业遭受重创，也导致社会动荡与政治信任危机。其教训在于，任何市场都存在周期性，都可能带来泡沫与危机，但如果不能有效监管并防范金融风险的过度积聚，一旦泡沫破裂就可能带来系统性的经济损失与社会动荡。特别是作为基础产业，房地产行业的变化会直接影响居民财富与消费，甚至于生存条件，其影响范围更大。

#### (二) 政策执行困境

##### 1. 供需失衡与租户权益

在租金政策上，管制与放任之间也面临着两难的选择[2]。租金管制虽然可以在一定程度上控制租房成本，保障租户的利益，但却会挤压房东的租赁意愿，从而减少租房的供给。而如果完全放开租金，虽然可以鼓励更多房屋供给，但也可能出现租金高涨的情况，加重弱势群体的负担。这使得政府在制定租金政策时难以满足租房双方的需求，也加大了政策推行的难度。租金过高无疑会增加居民的负担压力，这违背政府推动租房发展的初衷。但如果政府通过行政手段过度压低租金，则会挤压出租方的利润空间，打击其出租的意志，减少市场上的房屋供应[3]。在一定时期内，这种市场失衡的状态虽然可以满足部分租户的需要，但长期而言必然会抑制租房市场的发展，无法形成稳定的市场机制。

与此相反，如果政府完全放开租金限制，采取市场调控的方式，则有可能出现租金过快上涨的情况。在租房市场供给无法迅速增加的情况下，租金的上涨势必会加重租户的负担，特别是对中低收入家庭造成影响。这也与政府推进市场化改革的初衷不符。

##### 2. 政策短视性与长远目标的忽视

当前政策在设计时，往往侧重于短期效果，忽视了长远的民生改善和社会公平目标。这种短视性的

<sup>1</sup> 第一财经报道《从暴涨到暴跌，韩国楼市“过山车”经历了什么？》<https://www.yicai.com/news/101799654.html>。

政策不仅难以有效解决当前问题，还可能导致更严重的长期后果。因此，在制定租金政策时，政府必须在供给与需求之间达到平衡。既要保障租户免受高昂租金的摧残，又要确保出租方有充足的收益空间并维持出租意愿。这需要在政府管制与市场调节之间寻求折中，既不能以行政手段直接压低租金，也不能完全放任市场调控。引入市场机制但加强监管，在管制与放开之间寻求平衡，这可能是解决当前租金政策难题的关键所在。要真正推动租房市场健康发展，政府不应偏废租金管制或市场机制，而是运用双管齐下的思路加以整合。在政策导向上坚持以改善民生与维护社会公平为目标，在操作手段上则兼采管制与市场机制，在二者之间积极寻求平衡点[4]。这需要政策制定者对市场机制与居民生存状况有深入理解，在复杂环境中做出恰当的政策判断与选择。

### (三) 市场机制缺陷

#### 1. 租金管制与市场调节失衡

租金管制是保障租户权益、防止租金过快上涨的常见政策工具，尤其在保障性租房市场中，租金管制常被用于防止租金上涨对低收入群体造成负面影响。然而，过度或不当的租金管制往往会导致市场调节功能的失衡。在现行制度下，租金受到严格管制的房源尽管在短期内能够缓解部分低收入群体的租房压力，但同时也挤压了房东的利润空间，削弱了其继续出租或投资新房源的意愿。租金管制与市场调节的失衡因此成为租金波动剧烈、市场供需矛盾加剧的重要原因。

具体而言，租金管制导致了租房市场供给的刚性不足。由于租金增长受限，出租方缺乏动力进行房屋维修或新建房源，这在一定程度上造成了租房市场的供给萎缩[5]。另一方面，需求端的刚性增长并未得到有效疏导，导致市场上出现了供不应求的局面。在这种供需失衡的情况下，租金在管制放松时会出现剧烈波动，进一步加剧市场的不稳定性。此外，由于租金被压低，市场收益预期减弱，社会资本难以有效进入租房市场，长期来看，保障性租房的供给问题无法得到根本改善。

#### 2. 社会资本的吸引难题

保障性租房市场的发展离不开社会资本的广泛参与。有效的社会资本投入不仅可以增加市场活力，还能通过竞争促进服务质量的提升和成本的控制。然而，现行政策的吸引力不足，使得社会资本难以进入保障性租房市场，进而导致市场供给长期不足。

首先，租金管制政策虽然在一定程度上保障了租户的利益，但对投资者而言却增加了市场的不确定性和风险。一方面，严格的租金管制削弱了投资回报预期，使得社会资本在投入前需重新评估投资收益和风险，导致投资意愿减弱。另一方面，政策的不稳定性也增加了投资的不确定性。例如，租金管制政策可能在短期内多次调整，影响了市场预期的稳定性和投资的连续性。其次，保障性租房市场的长回收期特性也是社会资本进入的一个主要障碍。由于租房市场的资金回收周期较长，且回报率相对较低，这与社会资本追求高效回报的特性存在矛盾。投资者在面对需要长期持有才能回本的保障性租房项目时，通常会选择观望或转向其他收益更高、回收期更短的投资项目。最后，政策支持的不足也使得社会资本进入保障性租房市场的难度加大。虽然政府推出了一些措施，如税收优惠、补贴等，但这些政策的力度与效果仍然有限。社会资本在进入市场后，往往面临高额的运营成本和较低的盈利空间，这使得保障性租房市场缺乏足够的吸引力来吸引广泛的社会资本参与。

### (四) 政府角色定位不清

租房资产回收期长，民间资金难以投入，公共资金投入又恐成本过高。租房资产具有投资回收期长和收益稳定的特点，这使其难以吸引民间资金大规模投入[6]，而政府资金的投入又面临较高成本的困境。民间资本总是追求高效与快速回报的投资项目，但租房产业需较长时间才能回收成本与获得合理利润。这使得民间资金在租房市场的投资存在较大风险，难以形成主流。而政府作为公共资金的管理者，其投资项目更加注重社会效益。在居民基本居住需求不能满足的情况下，政府应将租房市场作为重点投资领

域。但受财政资金有限和公共资金使用原则的制约，政府对租房市场的投入也难以达到巨大资本需要的水平。这使得政府虽然重视租房产业发展，但在实践中资金投入却相对受限，供给难以有效增加。

改革开放以来，中国对基础产业的投资比重有所下降，这也增加了政府在租房市场发挥投资主体作用的难度。一方面，政府需要保障更多民生领域的资金需求；另一方面，财政资金的使用也面临较高的标准和要求。这使得政府难以将巨额资金投入租房市场，特别是在租房资产收益率较低的情况下。具体数据表明，从1980年到1991年，全民所有制单位的投资比重从81.9%下降到65.9% [7]。近年来，中国实业投资率也持续下滑，反映出经济结构调整和市场经济发展的趋势。

在公租房项目建设中，资金短缺是一个普遍存在的问题。公租房建设资金主要来源于中央专项资金、地方财政资金、住房公积金贷款、土地出让金净收益等。然而，这些资金来源虽然多样，但总体上仍不足以满足公租房建设的巨大需求。地方政府债务的高企进一步加剧了资金压力。根据中国审计署的数据，截至2010年底，全国地方政府债务余额为107174.91亿元。这种债务压力使得地方政府难以大规模投入公租房项目。尽管政府采取了一系列措施来吸引社会资本参与公租房建设，例如通过土地供给、减免建设税费、降低融资成本等方式[8]，但这些措施的效果仍然有限。公租房项目的收益水平低、资金沉淀周期长，使得其对社会资本的吸引力不足。因此，即使政府愿意增加对公租房项目的投资，也面临着资金使用效率和回报率的双重挑战。总结来看，租房资产的性质决定其难以吸引社会资金，而政府资金的限制也决定其难以完全替代社会资本。在这种情况下，政府投资无论如何也难以完全满足租房市场的发展需求。如何在不改变租房资产属性的前提下扩大资金投入，如何更加合理有效地使用政府资金，这成为当前租房政策面临的重要课题。

要想切实提高租房供给，满足居民日益增长的需求，就必须解决资金投入的困境。而解决资金问题，需要在私人投资与政府支持之间寻求平衡。政府需要进一步探索和创新融资模式，以更好地支持公租房等基础产业的发展。同时，也需要更多地引导和激励社会资本参与到公租房建设中，以实现资金来源的多元化和可持续性。鼓励民间资金加入但避免风险过度集中，提高政府资金使用效率但控制投入总额，这可能需要一套创新性的资金运作机制与模式[9]。这也将是本研究在探讨现行租房政策过程中，需要持续思考和寻求的方向。立足于民生改善与发展，租房资金问题的解决才能真正推动市场化进程与保障人民基本居住权益。

## 4. 金融、政策、市场与政府角色的综合对策

### (一) 金融风险防范

近年来，随着我国租房资本市场化改革的深入，民间资本和金融资金持续涌入租房市场。但相应的监管措施却未必能完全跟上融资发展的节奏，这也增加了金融风险积聚的可能。一旦出现类似韩国的资金过度聚集于某一领域或企业的情况，一旦表面繁荣破灭，其危机后果也将是难以估量的。

因此，加强对租房市场的金融监管，防范资金过度聚集与风险传导，这是维护金融与经济稳定的必要举措。引导私人资金健康流入但控制风险边界，加强对市场主体的审慎监管，切实规避系统性金融危机的爆发，这应成为政策制定者的首要责任。放任市场资金过于集中，必将埋下隐患，这不仅影响某一时期的经济运行，也会动摇社会的稳定基础。要真正推动租房市场健康发展，除了重视市场机制之外，更要注重对市场的金融监管。坚持立足于改善民生与维护社会稳定的立场，发挥好政府的监管职能，避免重蹈覆辙，这要求我们对租房市场的风险有清醒的认知。这也是在探讨现行租房政策过程中应该始终坚持的价值取向。

### (二) 政策优化与执行改进

通过系统化和长期性的政策设计，确保房源供给逐步增加，缓解市场供需压力，保障租户权益。

### 1. 加强租房立法与司法解释，明确产权边界，保护租户权益

想要真正解决租房问题，就需加强对租房市场的引导与监管，特别要重视租户权益的保障。租房立法与司法解释需要进一步完善，产权边界也需明确，租金水平应在保护租户的同时兼顾房东，引导租房市场的平稳发展。要真正解决租房难与居住问题，我们必须意识到，租房首先是稳定居所的需要，是生存权益的体现。政策的出发点应立足于满足这一基本需求，确保人人都能拥有安定宜居的居住环境。这需要在现行租房政策中，进一步加强对租赁合同的规范与执行，防止租户随意被要求搬迁。加强对居住质量与环境安全的监管，避免在追求低廉租金的同时弱化这一最基本维度。租房政策的目的在于单纯发展市场与引入资本，而是要解决居民的生存问题，改善民生福祉。这要求我们持续强调，政策出发点必须立足于实现公民的基本生存权益。聚焦于租户所面临的实际困境[10]，这可能是理解现行租房政策不足与完善路径的关键所在。改善居住条件，这是社会进步的重要体现，也是探讨租房问题的目的所在。

要切实保护租户的合法权益，完善租房政策与市场，加强租房立法与司法解释是关键一步。规范的法律法规可以明确各方权利义务，加强交易安全，引导市场诚信发展[11]。而司法解释的不断深入也可以适应市场变化，填补立法空白，实质性保护租户权益。首先，应加快专项立法，制定专门的租房法或租售同权的《租房法》。租房立法应明确租赁双方的权利义务，严格规范房东房屋信息的公示与披露，并对违法行为设定明确处罚。健全的法律法规可以对市场进行有效规范，减少交易风险，维护各方合法权益。其次，应进一步加强司法解释与裁判，丰富案例与规范市场准则。随着市场发展，新的交易形式与纠纷也在不断涌现。此时，司法部门发挥的重要作用就是及时对新情况做出解释，制定市场准则，引导交易各方行为规范化。在裁判上也应坚持以法律文本为本，兼顾租赁双方实际情况，在处理纠纷的同时发挥示范作用。再次，应明确产权边界并加强登记管理。现行产权制度应针对租售住房进行重构，明确业主权与租户权的边界，并依法保护租户权益。同时，应严格管理房屋登记信息，防止出租公寓成为普通住宅出售，或未办理租赁登记直接进行非法转租等行为。产权清晰与登记规范，是保护租户权益的制度基础[12]。总之，要实现政策保护租户的目标，必须从制度和机制上加以保障。健全租房立法，加强司法解释，明确产权边界，这些举措可以在源头上减少纠纷，在发生纠纷时保障权益。此外，信息公开与交易透明，登记管理严格规范等，也有利于建立诚信租房市场，切实维护多方权益。立足于改善民生与维护社会公平，所以在提出政策路径时特别强调对租户权益的保护。司法公正与制度健全是实现这一目标的基石，这也应成为政府在推进租房市场发展过程中需要始终坚持的方向。保护弱势群体的权益，这是社会进步与人性发展的体现，也是经济法经世济民理念的实现途径。

综上，现行租房政策与市场机制仍需不断改善，以切实保障人民群众的基本居住权益。政府需要在政策导向与监管机制上下功夫，防止市场失序，也避免政策过度短期化。租金与租期也需要在保护弱势群体的同时兼顾供给侧，引导市场平稳发展。

### 2. 对比德国租房租售同权

对比国外成功的租房政策与经验，也可以为我国租房市场提供有益启示。德国实行的“租售同权”制度使租房权利得到法律与实际的保护，这值得我国借鉴。在德国，租房权被视为一种近似于所有权的独立产权形式。租户可就租房签订长期租约，并对所租房屋享有近乎所有权人的使用与处分权。这不仅鼓励租户长期居住，也使得租房成为人们生活规划的重要选择。首先，租售同权赋予租户长期稳定的居住权利，这可满足人们的定居需求[13]。长期的租赁期限使租户实质拥有该住房的使用权，这增加了租房的吸引力，为人们选择租房居住提供安全感。这也为长期稳定的居住权带来良好社会效益，有利于社区关系发展与社会稳定。其次，租售同权使租房成为重要的居住选择与财富配置方式。租户对所居住房屋拥有和业主近似的使用与收益权，这增加了租房的价值。人们可以将租房视为一个中长期的生活与财务规划，因为长期租约带来的租金稳定性，以及使用权的传承与转售等。这使得租房不再是临时选择，而

是实现宜居生活的重要手段。再次，租售同权有利于形成稳定的租房市场与完善的交易规则。长期的租约使得租房交易更加标准化与系统化，明确的权利使纠纷更易解决，这减少了市场摩擦与交易成本。同时，这也使得租房资产更易评估与交易，可以吸引更多资金进入市场，扩大有序的租房供给。

总之，德国的租售同权制度使租户可以拥有近似产权人的稳定居住与财产权益。而且政府出台政策限制租金上涨幅度[14]。这不仅改善了人们的居住条件与生活质量，也促进了租房市场的发展与租房产业的成熟。这种将租房权利提升至产权层面的理念与制度设计，值得我国在完善租房政策与发展租房市场时借鉴与学习。我们立足于改善民生与发展社会公平，在探讨租房政策路径时，更加关注人们长期稳定的居住权与生存状态。德国的租售同权制度在这一方面有较好借鉴意义，将租房权利提升至与产权相近的层面，这可能是实现居民居住权益的有效路径[15]。在借鉴国际经验的同时，也要积极探索适合我国国情的租房政策改革方向，这是实现人居环境改善的理论基点所在。

### (三) 市场机制完善

要想真正缓解租房难与居住压力，除了保护租户权益，更关键的是政府应该扩大房源供给，完善租房市场的体制机制，而不应只是对现有租房资源的流转进行监管，调整供给结构，引导社会资金进入，这些才是转变现状、解决问题的关键所在[16]。

重塑租房制度，这需要在租金政策上寻求平衡，在不过度管制的同时避免高涨；还需要开发新的房源，增加实质性的供给。只有在管制与放任，需求与供给之间实现均衡，租房政策才能既有成效又可持续。通过增加供给来平衡需求，这才能在实现市场化的同时保障居民权益，达到普惠民生的目的。首先，租金政策应在管制与市场之间寻求折中。不应过度行政管制租金，但也不能完全放任以致高涨。例如，可以实行租金监测与申报制度，在一定幅度内采取市场机制，超过部分才实施调控；或对不同人群实施差异化租金政策等。在保证居民承受能力的同时，也要确保房东有足够收益空间，以免影响房源供给。其次，应开发新的房源和扩大供给。除了对现有空置房源实施再利用，也可以激励房地产企业增加租房建设，通过提供税收优惠、政府补贴等来增加供给。同时，也可以通过整合现行散户出租资源，发展常住住房租赁企业，实现规模化租房供应。另外，利用存量工业厂房、商业楼宇等闲置房产，进行改造提高后变为租赁住房，这也是增加房源的有效方式之一。再次，应发展新的租房形式与模式。除了传统公租房与普通出租住房，也可以发展社区租赁住房、共享式租赁住房等新形式[17]。这需要政府给予扶持，并规范其发展。同时，租金价格应鼓励中长期租赁，满足居民对长期稳定居住安排的需求。可发展长期租赁与短期租赁并存的租房市场，提供居民以租代购的选择。

总之，扩大房源供给是缓解居住压力的关键所在。这需要在租金政策上寻求恰当平衡，在不过度管制的前提下控制高涨；需要采取多种形式增加房屋供应，并发展多种租房模式满足不同需求[18]。在供需之间形成动态平衡，既控制价格也增加选择，这可能是实现普惠居住的可持续路径。

推进居住公平，改善民生福祉，这需从生存根源着手。而在城市发展与住房供需之间实现协调，扩大供给来满足人们的居住需求，这是实现宜居家园的基石。在供给与需求之间积极探寻实现平衡的方法，这可能是取得实效的途径所在。政策的出发点是民生，但现行租房政策的弊端使其难以达到预期效果。重新审视租房体制，找准政府与市场的定位与边界，增强供给的同时严控流通，这可能是实现租房政策经世济民目标的有效路径[19]。改善民生，维护社会公平，这才是政策调控的宗旨所在。

### (四) 政府角色再定位

要真正完善租房政策与市场机制，政府首先需要明确自身在其中的角色定位。政府应该作为监管者发挥作用，而非直接作为经营者进入市场。只有充分发挥市场机制的作用，政府才能集中资源进行宏观调控与公共服务。首先，政府应退出租房资产的直接运营，转为依法监管市场秩序。政府不应过度介入资产的买卖与流转，而应专注于制定租赁规则，防范市场失序，维护交易各方的权益。退出直接经营可

以减少政府资源的分散与私有化,更多应用于制定政策、完善法规、扩大公共服务等方面[20]。其次,应引导并规范民间资本进入租房市场。鼓励社会资金通过各种方式投入租房建设与运营,但同时加强对资金流入的监管,防范风险过度积聚[21]。政府应加大对民间资本的政策引导,为其进入创造条件,并在市场运行中发挥监管作用,引导其合理且可持续发展。

总之,政府应从直接经营者转变为监管者,主要依靠制定政策与监管市场来发挥作用。积极引入市场机制以激发活力,加强对资金与风险的管控[22]。在政府与市场的定位上达到平衡,这可能是完善我国租房政策的关键所在。

立足于改善民生与维护社会公平,同时注重市场活力与经济效率。在租房政策完善的路径上,强调发挥市场机制的同时不应忽视政府的监管作用。人民利益至上,在规范市场的同时保障公共利益。这需要政府在政策定制与实施上,站在改善民生的高度,在市场与政府之间达成均衡。

## 5. 结语

本研究深入分析了我国保障性租房市场的现状与挑战,明确指出了金融风险、政策执行难题、市场机制不完善和政府角色定位模糊等问题。研究强调,为实现社会公平正义和居民的居住权益,必须加强租房政策与市场建设,平衡市场发展与民生需求。通过提出综合性策略,本文旨在促进住房保障的长效机制,确保居民“住有所居”,推动社会和谐与稳定发展。尽管本文提供了对当前住房问题的深刻见解和改进建议,但研究也存在局限性。未来的研究可以进一步探索不同地区租房市场的差异性,以及更具体的政策执行效果评估。此外,随着市场环境和政策导向的变化,持续监测和调整租房政策将是必要的。未来的研究还应关注新兴金融工具和技术创新如何影响租房市场的稳定性和可持续性,以及如何更有效地整合社会资本以解决住房问题。

通过本研究,我们认识到租房政策的完善是一个动态过程,需要政策制定者、市场参与者和社会各界的共同努力。只有不断优化政策,强化监管,平衡市场与民生,我们才能实现居民住房问题的全面解决,促进社会的长期和谐与共同繁荣。

## 参考文献

- [1] 张静. 房价大跌,韩全租房模式受拷问[N]. 环球时报, 2023-06-15(011).
- [2] 何寿奎. 社会资金参与公租房建设利益协调机制探讨[J]. 现代经济探讨, 2012(4): 5-8.
- [3] 刘刚,孙毅. 租售比失衡与租金调控矛盾:政策调控如何权衡——来自国内外的观察与思考[J]. 西南金融, 2022(2): 42-53.
- [4] 杨现领. 住房租赁市场的问题与应对[J]. 中国金融, 2018(16): 40-41.
- [5] 李嘉. 英国住房租赁市场管制政策演进及其借鉴[J]. 价格理论与实践, 2022(3): 72-76, 203.
- [6] 施昌奎. 北京吸引民间资本进入保障性住房建设的制度创新思考[J]. 宏观经济研究, 2011(6): 11-18.
- [7] 郭克莎. 改革开放以来我国投资格局与机制的变化[J]. 社会科学家, 1993(2): 9-14.
- [8] 田秋生,李嘉莉. 解决公租房建设融资问题的一揽子方法[J]. 南方金融, 2011(5): 71-74.
- [9] 胡吉亚. 公租房资金难题与解决路径探析[J]. 河南大学学报(社会科学版), 2020, 60(4): 24-35.
- [10] 邵挺. 中国住房租赁市场发展困境与政策突破[J]. 国际城市规划, 2020, 35(6): 16-22.
- [11] 金朗,赵子健. 我国住房租赁市场的问题与发展对策[J]. 宏观经济管理, 2018(3): 80-85.
- [12] 刘宝香,吕萍. 转型时期我国城市住房问题思考——基于发展住房租赁市场的视角[J]. 现代管理科学, 2015(5): 93-96.
- [13] 黄燕芬,王淳熙,张超,等. 建立我国住房租赁市场发展的长效机制——以“租购同权”促“租售并举”[J]. 价格理论与实践, 2017(10): 17-21.
- [14] 王阳. 德国住房租赁制度及其对我国住房租赁市场培育的启示[J]. 国际城市规划, 2019, 34(5): 77-85.



- 
- [15] 罗锐. 社会治理视域下住房“租购同权”政策理念探析[J]. 湖北大学学报(哲学社会科学版), 2019, 46(4): 153-159.
- [16] 易成栋, 陈敬安. 增加租赁住房有效供给的现实困境和优化路径研究[J]. 行政管理改革, 2021(9): 50-59.
- [17] 陈卓, 陈杰. 租住家庭占比、租房供应主体与房价[J]. 统计研究, 2018, 35(7): 28-37.
- [18] 叶剑平, 李嘉. 完善租赁市场: 住房市场结构优化的必然选择[J]. 贵州社会科学, 2015(3): 116-122.
- [19] 程恩富, 钟卫华. 城市以公租房为主的“新住房策论”[J]. 财贸经济, 2011(12): 107-113, 135.
- [20] 李玲燕, 陈诗祺. 培育与发展住房租赁市场的政策结构剖析——基于政策工具与产业链双视角[J]. 福建论坛(人文社会科学版), 2018(8): 28-37.
- [21] 应琦. 我国住房金融市场存在的问题及对策[J]. 河南社会科学, 2000(2): 52-55.
- [22] 杨文明. 我国住房金融消费者的保护困境与出路[J]. 现代经济探讨, 2015(11): 33-37.