

新加坡组屋建设对深圳经验及其启示

张韵珊

上海工程技术大学管理学院, 上海

收稿日期: 2023年5月30日; 录用日期: 2023年7月31日; 发布日期: 2023年8月9日

摘要

住房是人类生存、发展和享受的基本要求之一, 是关乎社会稳定大局的民生问题, 也是发展问题。如何解决中低收入家庭的住房问题是世界上众多政府都会面临的一个挑战, 也是当今我国从中央到地方各级政府的工作重点之一。本文引入保障性住房概念并围绕目前深圳市保障性住房供小于求、住房品质有待提升等问题深入研究, 为未来深圳市发展保障性住房提供可行性建议。研究内容具体如下: 梳理目前深圳市保障性住房现状和困境, 随着住房保障体系不断完善, 多角度突破住房难困境, 深圳住房市场取得了显著的效果, 形成了廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、安居型商品房以及货币补贴等多层次住房体系。与此同时, 也存在着保障性住房供给跟不上人们的住房需求、供给效率面临现实挑战和供给品质不平衡问题。新加坡组屋制度作为国际公认的政府保障性住房政策成功实施的典范, 从法律、土地、财政等政策多渠道保障“居者有其屋”政策落地, 量力而行、循序渐进地为不同人群提供不同住房; 同时从以人为本角度出发, 小区建设满足尽可能满足人们的基本生活需求。其成功经验为解决我国一线城市住房困难问题提供一些有益借鉴。参考新加坡成功经验, 结合本地情况, 深圳作为改革先行者, 政府应化被动为主动, 将住房政策作为民生政策解决; 同时应全力而为, 整合土地资源, 保障对象重点以贡献群体为主导, 兼顾老弱病残幼; 改善人居条件为目的, 实现居民需求的统筹共享。然而, 保障性住房的建设是一个非常复杂的问题, 本文主要基于供应视角来进行研究, 对于其它因素考虑较少, 存在一定的局限性。在未来研究中应更多考虑保障性住房建设局限因素和实际需求, 以实现住房保障的改革目标。

关键词

保障性住房, 新加坡组屋, 中低收入家庭

The Experience of HDB Housing Construction in Singapore and Its Enlightenment to Shenzhen

Yunshan Zhang

School of Management, Shanghai University of Engineering Science, Shanghai

Received: May 30th, 2023; accepted: Jul. 31st, 2023; published: Aug. 9th, 2023

Abstract

Housing is one of the basic requirements for human survival, development and enjoyment, and is a people's livelihood issue related to the overall situation of social stability, as well as a development issue. How to solve the housing problem of low- and middle-income families is a challenge faced by many governments in the world, and it is also one of the priorities of governments at all levels from the central to the local level in China. This paper introduces the concept of affordable housing and conducts in-depth research on the current problems of undersupply of affordable housing in Shenzhen and the need to improve housing quality, so as to provide feasible suggestions for the development of affordable housing in Shenzhen in the future. The specific content of the research is as follows: combing the current situation and dilemma of affordable housing in Shenzhen, with the continuous improvement of the housing security system and breaking through the housing dilemma from multiple angles, the housing market in Shenzhen has achieved remarkable results, forming a multi-level housing system such as low-cost housing, public rental housing, affordable housing, secure commercial housing and monetary subsidies. At the same time, there are also problems that the supply of affordable housing cannot keep up with people's housing demand, the supply efficiency faces practical challenges and the supply quality is unbalanced. As an internationally recognized model of successful implementation of the government's affordable housing policy, Singapore's HDB system ensures the implementation of the "home ownership" policy from legal, land, fiscal and other channels, and provides different housing for different groups of people in an orderly and gradual manner. At the same time, from the perspective of people-oriented, the construction of the community meets the basic living needs of people as much as possible. Its successful experience provides some useful references for solving the housing difficulties in China's first-tier cities. Referring to Singapore's successful experience, combined with the local situation, Shenzhen, as a pioneer in reform, the government should turn passive into active and solve the housing policy as a people's livelihood policy; At the same time, we should make every effort to integrate land resources, focus on contributing groups, and take into account the elderly, weak, sick and disabled; The purpose is to improve living conditions and realize the overall planning and sharing of residents' needs. However, the construction of affordable housing is a very complex issue, and this paper is mainly based on the perspective of supply, and there are some limitations for other factors. In future research, more consideration should be given to the limitations and actual needs of affordable housing construction to achieve the reform goal of housing security.

Keywords

Affordable Housing, HDB Flats in Singapore, Low- and Middle-Income Families

Copyright © 2023 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

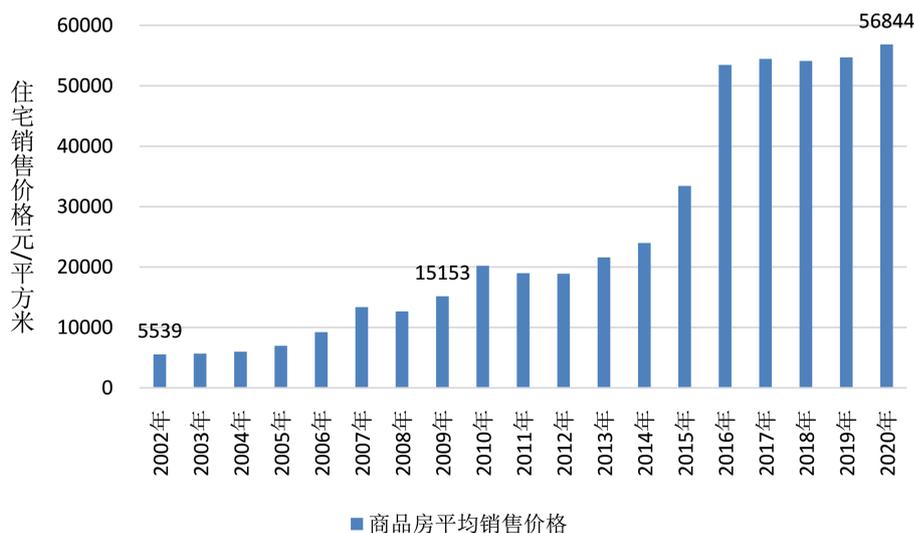
1. 引言

保障性住房，是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的，以限定的标准和价格，向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房，包括公共租赁住房、经济适用住房、安居型商品房等多种形式[1]。住房保障体系和制度是整个社会保障制度的重要组成部分，对于解决中低收入阶层居民的住房问题发挥着至关重要的作用。改革开放 40 余年，据政府公开数据显示，深圳地区生产总值从 1.96 亿元

增长至 3.24 万亿元, 猛增超万倍。国家统计局深圳调查队公布数据, 2022 年深圳城镇居民人均可支配收入 7.27 万元[2], 居各经济特区之首。但深圳的保障性住房供给水平与“住有所居”的民生目标还有较大差距, 与深圳高质量发展的目标也不匹配。根据 2021 年 7 月深圳市政府公布的数据显示, 深圳共有各类住房 1129 万套。其中, 保障性住房约 55 万套, 仅占全市住房总量的 5%, 深圳常住人口的住房保障覆盖率不足 10%, 低于国家规定的 23% 下限要求[3]。为了解决人民住房问题, 2020 年深圳市住房和建设局党组书记、局长张学凡提出, 深圳将向新加坡学习, 通过大规模的建房行动, 实现“将来深圳市 60% 市民住在政府提供的租赁或出售的住房中”的目标。新加坡将住房政策作为基本国策, 为解决居民住房保障享誉世界。本文通过分析目前深圳保障性住房现状和困境, 归纳总结新加坡组屋政策成功之处, 以期对深圳保障性住房建设提供一些建议。

2. 深圳保障性住房现状和困境

1998 年《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》的发布, 标志着我国房地产改革进入了新旧制度的转换时期, 住房实物化、福利化分配让位于货币化、市场化分配, 逐步完善的市场机制在解决住房资源配置效率方面取得重大进展, 深圳住房市场化也发展走上了“快车道”, 深圳房价不断攀升。市场供不应求, 这意味着人们需要支付更高的购房成本, 使得住房成本占据家庭收入比例更大。国家统计局数据显示, 从 2002 年至 2020 年间, 深圳商品住房平均销售价格上涨近 11 倍(如图 1 所示):



数据来源: 国家统计局。

Figure 1. 2002~2020 Shenzhen commercial housing sales price

图 1. 2002~2020 年深圳市商品住房销售价格

为了缓解商品住房价格畸形、住房供需矛盾突出、住房保障不充分等问题, 自 2006 年起, 深圳先后推出公共租赁住房、安居型商品房来缓解市民住房压力。2010 年, 深圳进一步将人才群体纳入保障范围, 推动住房保障由“解困型”向“解困与发展并重”[4]。

然而保障性住房供应和发展未能赶上住房市场化和金融化的速度。高房价不仅对实体经济发展造成冲击, 对企业和人才产生了挤出效应, 甚至已经威胁到城市形象和可持续发展。在此背景下, 2018 年 6 月, 深圳在全国率先推出住房供给侧结构性改革方案, 其最大特点是保障性住房权重首次超过市场商品房, 呈现“4+2+2+2”住房保障结构体系[5](如表 1 所示), 对各种住房政策设计和住房建设“多主体供应”也作出了细化设计。

Table 1. Statistical table of types of physical supply of housing in Shenzhen housing system reform
表 1. 深圳住房制度改革住房实物供应类型统计表

类型	供应占比	形式	面向人群	建筑面积	市场价格
市场商品住房	40%	租售结合	符合条件的各类居民	/	宏观调控
人才住房	20%	租售结合	重点面向符合条件的企事业单位经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才供应	小于 90 m ²	租金、售价分别为届时同地段商品房租金、售价的 60% 左右。
安居型商品房	20%	以售为主， 租赁为辅	面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民	小于 70 m ²	租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的 50% 左右。
公共租赁住房	20%	只租不售	符合条件的户籍中低收入居民、为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体	30~60 m ² 为主	租金为届时同地段市场商品住房租金的 30% 左右，特困人员、低保及低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金的 10%。

随着住房保障体系不断完善，多角度突破住房难困境，取得了显著的效果，当前深圳市形成了廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、安居型商品房以及货币补贴等多层次住房体系。根据《深圳市人民政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，“十三五”期间，全市建设筹集公共住房 44.2 万套，超额完成原定 40 万套的目标，供应 26.1 万套，分别为“十二五”期间的 2.4 倍和 2.3 倍[6]，创历史新高，政策效果显著，保障性住房的供应量有一定的提升。近期，按照“按需定建”的原则，深圳进一步提高了“十四五”规划的任务目标，将建设和筹集保障性住房原目标 54 万套(间)调整为不少于 74 万套(间)，增加的 20 万套(间)均为保障性租赁住房，以更好解决新市民、青年人的住房问题。调整后的任务目标，包括公共租赁住房 6 万套、保障性租赁住房 60 万套(间)、共有产权住房 8 万套[7]。但在肯定成绩的同时，深圳公共住房体系还存在着一些短板。

2.1. 保障性住房供给不足成城市难题

公共住房不仅可以解决城市中低收入阶层的住房困难问题，还可以有效吸引劳动力流入，拉动内需，为城市经济增长提供可持续动力。自改革开放以来，深圳 GDP 发展取得了惊人的成就，经济发展迅速，吸引了大量人口和资本流入，但由于历史原因以及城市化进程的加快，深圳的公共住房供给水平与“住有所居”的民生目标还有较大差距，与深圳高质量发展的目标也不匹配。根据今年 7 月深圳市政府公布的数据显示，深圳共有各类住房 1129 万套。其中，保障性住房约 55 万套，仅占全市住房总量的 5%，常住人口覆盖率不足 10%。

2.2. 保障性住房供给效率面临严峻挑战

根据第七次全国人口普查数据显示，深圳现有常住人口 1756.01 万人，其中，15~59 岁人口为 1396.60 万人，占 79.53% [8]，到 2025 年底，全市常住人口预计将增至 1860 万人[9]。作为中国最年轻的移民城市，每年人口快速增长(如表 2 所示)，深圳年轻的人口结构意味着其适龄购房人口庞大，随着人口净流入，深圳的住房需求始终处于旺盛状态。但商品房价格过高，而保障性住房供给效率缓慢导致合理的住房需求难以得到满足，住房供需矛盾仍然突出。

Table 2. Population statistics of Shenzhen from 2013 to 2021**表 2.** 2013~2021 年深圳市人口统计表

深圳市	常住人口 (万人)	常住人口同 比增加人数 (万人)	常住人口同 比增加率 (累计)	户籍人口 (万人)	户籍人口同 比增加人数 (万人)	户籍人口同 比增加率 (累计)
2013 年	1267.17	8.15	0.77%	310.47	22.85	7.94%
2014 年	1317.86	50.69	4.00%	332.21	21.74	7.00%
2015 年	1408.05	90.19	6.84%	354.99	22.78	6.86%
2016 年	1496.35	88.3	6.27%	384.52	29.53	8.32%
2017 年	1587.31	90.96	6.08%	434.72	50.2	13.06%
2018 年	1666.12	78.81	4.97%	454.7	19.98	4.60%
2019 年	1710.4	44.28	2.66%	494.78	40.08	8.81%
2020 年	1763.38	52.98	3.10%	514.1	19.32	3.90%
2021 年	1768.16	4.78	0.27%	556.39	42.29	8.23%

数据来源：深圳市统计年鉴。

另外，土地资源紧缺，居住建设用地严重不足。目前，深圳土地总面积为 1997 平方公里，为北京的 1/8，上海的 1/3，广州的 1/4，而且建设用地已经接近城市可利用土地的二分之一，已经达到城市土地承载的极限，建设土地中的居住用地所占比例更是低于同等级城市，在新一轮土地利用总体规划中，到 2020 年新增建设用地规模仅有 58 平方公里，这表明新供应土地资源将接近于饱和，再加上历史遗留规划 4.93 平方公里的建设任务，更让深圳市在新供应土地上建设公共住房雪上加霜。土地供应瓶颈的制约直接影响保障性住房供给效率，难以满足巨大的住房需求，筹集房源和供应任务仍有较大缺口，形势十分严峻[10]。

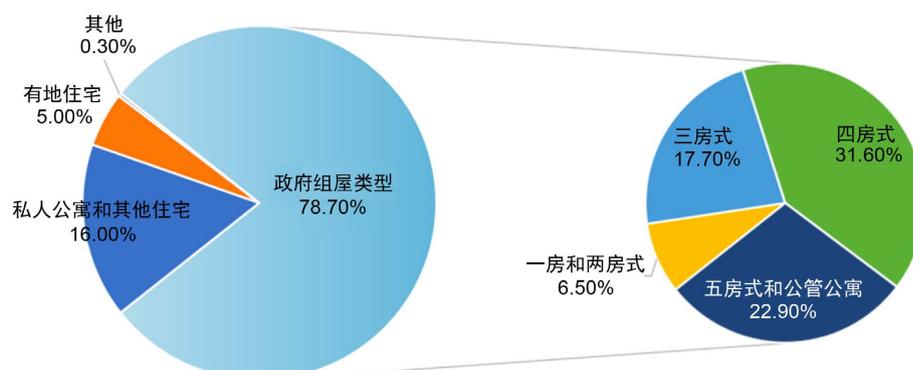
2.3. 保障性住房供给品质不平衡

十九大报告提出，人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾是新时代我国社会的主要矛盾。保障性住房供给的品质与市民的生活质量、幸福感紧密相关。目前深圳住房建筑面积约 6.21 亿平方米，基本满足居者居住需求，但功能较差、配套不足的城中村和各类宿舍等住房占比较高等问题，对现代城市生活多样化的居住需求缺乏适应性。深圳在 2020 年对土地供应进行“强区放权”，由各区结合实际规划建设公共住房。但由于各区土地资源贫富不均又导致保障性住房资源供求不平衡。福田、罗湖、南山三个区集中了深圳超过 60% 的轮候家庭，但这些中心城区土地资源开发接近极限，保障性住房建设筹集面临瓶颈[11]。新建的公共住房绝大多数位于坪山、龙岗、大鹏等相对偏远的区域，交通、教育、医疗等公共设施配套不完善，市民选房意愿不高，造成部分房源空置。

3. 新加坡公共住房模式的优势

新加坡住房政策目标是“居者有其屋”，政策的成功在于新加坡政府将其定义为基本国策，是政府社会性投资最为重要的一个环节，并为之颁布了一系列的法律、专门机构和配足了人力物力。从 1960 年起，经过 60 余年的努力，组屋覆盖人群由 1959 年的 8.8% 提高至 2020 年的 78.7% [12] (详见图 2)。目前新加坡构建的住房体系是以由组屋主导的住房供应体系[13]，所谓组屋，是由新加坡建屋局建设的高层套

房式住宅，它包括 1~5 房式套房和公寓式套房，由政府委托建屋局统一投资开发、统一规划、设计兴建并出售给新加坡公民居住，居民拥有 99 年的使用权，所有权归政府(详见表 3)。



数据来源：国家统计局。

Figure 2. Distribution of household housing types for residents in Singapore

图 2. 新加坡居民家庭住房类型分布

Table 3. Singapore's housing supply system

表 3. 新加坡住房供应体系

类型	组屋				私人住房及其它
供应数量	109.2 万套(占比 81.4%)				24.9 万套(占比 18.6%)
房屋类型	一房和两房式	三房式	四房式	五房式和共管公寓	私人住宅
出售或出租	租赁	出售			出售

数据来源：新加坡统计局。

新加坡作为一个多种族、多宗教、多语言的国家，政府通过住房政策作为维护社会稳定的基本国策，让绝大多数国民拥有住房，让人民团结起来，热爱新加坡，共同努力发展经济。既增强国民对国家的归属感，又能使国民能够更有效地分享经济发展成果，赢得国民对国家发展的支持，促进社会稳定。

3.1. 多项措施并举，推进公共住房建设

1960 年新加坡发生住房危机，许多人生活在不卫生的贫民窟和拥挤的棚户区，只有 9% 的新加坡人住在政府公寓里。另外新加坡国土面积狭小，国土面积 712.4 平方公里，但却容纳 507.67 万人，人口密度高达 7126 人/km²。当时的政府不仅要满足城市层面的住宅、商业、工业等用地需求，同时需满足国家层面的军事、蓄水、港口等用地需求。因此，新加坡政府决心开展公共建屋计划，由政府来承建住房，然后以低廉的价格授予新加坡公民。具体措施有以下几个方面：

首先，成立一个全权负责公共建屋计划的政府机构——建屋发展局。职责覆盖了组屋的设计、开发、建设、销售、维护、翻新、社区管理和组屋社区配套开发，以及购房资质审查、购房贷款和津贴发放的全部。该部门是新加坡负责公共住房唯一的、通过法律设立的法定负责机构，法律要求建屋局确保组屋开发、建设、出售全过程不盈利，确保国家公共住房政策目标的实现。其二，新加坡政府通过国有化土地和填海来兴建大型组屋住宅区。第三，政府还制定了财政支持政策，通过提供贷款和补贴等方式来帮助居民购买组屋。政府向建屋局提供的开发贷款以及建屋局向购房家庭提供低息购房贷款。

随着时间的推移，政府调整了组屋建设计划，以适应城市化和人口增长的不不断变化。例如，政府开

始开发更多的混合用途的建筑物，将商业、办公和住宅区组合在一起，以便提高土地的利用率。政府还逐渐增加了公寓的设施和服务，以提高居民的生活质量。这些组屋公寓都有良好的基础设施和公共服务，例如学校、商店、医院和娱乐设施等。新加坡通过长期规划和政策来解决住房问题，为城市的可持续发展打下坚实的基础[14]。

3.2. 量力而行，循序渐进地为不同人群提供不同住房

组屋建设本着量力而行、循序渐进、分层次为公民提供不同类别的组屋，为了保证大多数公民买得起组屋，新加坡政府采取了三项有力的措施：一是规定组屋售价不以建设成本设定售价，而是将购房者分为不同收入档次，以购房者 4~6 年家庭收入来确定，亏损部分由政府财政补贴。二是购房者的家庭收入必须在一定范围内才能购买对应的组屋，迫使购买者量力而买，不至于成为“房奴”。三是给少数低收入购房者提供额外或特别中央公积金购房津贴。

早期组屋以中小户型为主、廉租为主，旨在解决“房荒”问题。随着经济发展，政府财力和公民购买力不断增强，组屋由廉租为主转变为购买为主，由中小户型为主转变为大中户型为主，旨在提高居住品质。

3.3. 满足基本生活需求，构建和谐人居环境

新加坡住房保障的成功，不仅依靠大规模的廉价组屋，同时还包括组屋功能上多样性以及入住后的人性化管理。新加坡组屋有 2 房、3 房、4 房甚至 5 房等多种户型，能够满足不同家庭人口的住房需求。公民在入住组屋社区后，建屋局对组屋社区的人居环境建设，即为组屋社区居民提供好的生活环境和安定团结的居住环境，对组屋社区进行人性化管理。新加坡作为一个多种族的移民国家，1989 年新加坡通过立法规定一个组屋和组屋区内的人口比例来促进各民族和谐，对组屋内住户种族比例作出一定的限制。

另外，新加坡政府特别重视城市和组屋建设的科学合理规划，将全国土地进行功能分区，对居住、绿地、工业、商业、娱乐等进行合理分配。组屋区选址与总体规划相配合，大多建在各区中心地铁站周围，充分利用所在区域的社会公共服务设施。组屋又分为新镇、邻里和邻里中心三级：新镇一般由 25,000~50,000 户组成，包括 5~8 个邻里；邻里可容纳 3000~9000 户，包括 6~7 个邻里中心；邻里中心大致有 500~1000 户，由 4~8 幢围合而成，内设基本的服务设施和庭院[15]。新镇、邻里和邻里中心呈现不同的发展特点：新镇中心不仅是教育、饮食、医院、宗教和运动娱乐场所集中地，也是民众联络所的所在地；邻里配套商店、游泳池和诊所等便民设施；邻里中心主要是快餐店、小市场和健身设施等。教育、医疗、娱乐、购物等综合配套齐全，交通便捷，生活方便。

最后，新加坡政府始终将城市绿化纳入发展的整体蓝图，提出绿化不能单纯地追求绿地覆盖率，而是通过规划追求高品质的绿地覆盖率。比如规定住宅区首层建筑物只能占地 35%，剩余 65% 必须用于绿化；建筑物和马路之间留下 15 m 宽空地用来种植花草树木等[16]。经过 40 多年发展，新加坡不仅获得“花园城市”称号，组屋区域的绿化建设也发生巨变。

4. 启示

在新加坡，组屋是为了全体社会成员，把公民居住权益放在首位，保障真正有需要的人有房住。反观国内，房子从一开始是被认定为经济增长的一个最主要来源，房子的目标是“钱”而非社会大多数成员的需要，房子作为一种生产性投资，而非社会性投资从而剥夺了房子的公共属性，忽略了社会成员的空间居住权。深圳作为改革的先行区，必须始终把民生问题的解决提升到关系国家生存与长治久安的战略高度，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，从经济政策回归到社会政策去解决。参照新加坡的住房政策，结合深圳本地情况，可以为我国保障性住房建设带来一些启发：

4.1. 将住房政策作为民生政策去解决，政府成为主导力量

目前深圳提高了“十四五”规划的任务目标，通过增加了保障性住房建设数量以更好解决新市民、青年人的住房问题。习近平总书记在二十大中提到要努力让全体人民住有所居，要求从城镇居民住房基本需求出发，解决中低收入阶层住房问题。考虑到我国的社会制度、地理环境、人均收入、政府拥有的资源、人们的住房观念等与新加坡有很大的不同，在借鉴新加坡经验时，采取类似的主导作用，将住房政策作为民生政策去解决，而非经济政策；应强调政府旨在解决安居房建设用地、融通建房资金、保障安居房分配的公平、公正、公开方面的作用，选择“租者有其屋”向“居者有其居”逐渐过渡，最终实现“居者有其屋”这一住房保障模式。

4.2. 整合土地资源，试点处理，逐步解决

1966年，新加坡政府颁布了第1966号法案——《1966年土地征用法》[17]，规定政府有权征用私人土地用于国家建设，可在任何地方征用土地建造公共组屋，保证了大规模建设组屋所需的土地。深圳的土地供应已渐渐由增量用地开发转为存量用地开发，绝大多数的中心城区土地早已被占据，可用的土地资源诸多限制，破解因土地历史遗留问题限制土地二次开发的难题，是未来深圳高质量发展政策性住房的用地保障。未来需要加快土地历史遗留问题处理相关政策和法律法规出台，整合问题土地难题，提出解决方案，并针对迫切需要存量土地更新改造的区域，通过试点处理，形成开发先例，逐步推进问题的解决。

4.3. 全力而为，多元贡献群体为主导，兼顾老弱病残幼

新加坡组屋实施是奉行量力而行，循序渐进模式。先解决房荒问题，后解决舒适问题；先提供中小户型，后提供大中户型；先以廉租为主，后以购买为主；以廉租为主时注意向有能力购买者开放购买，以购买为主时不忘向无力购买者提供廉租。深圳作为改革的先行者，年轻群体占比大，是社会的中坚力量，在保障范围方面也应该如此，深圳应集中力量解决占比最大、中低收入人口住房问题，既要为无力购房的弱势群体广泛提供小微型廉租房，也不忘向有购买力者提供中小型经济适用房，以便让飘在城里的“他们”落地生根。中低收入者住房保障到位了，政府楼市调控压力就会变小，社会主义的优越性就会凸显。

4.4. 以改善人居条件为目的，实现居民需求的统筹共享

新加坡组屋有2房、3房、4房甚至5房等多种户型，能够满足不同家庭人口的住房需求，教育、医疗、娱乐、购物等综合配套齐全，交通便捷，生活方便。目前深圳部分公共住房选址偏僻和布局不均衡，公共服务设施往往配置不足，无法为居民提供便捷的服务，导致市民选房意愿不高，住房保障实施效果不如人意。建议深入研究居民对公共服务设施的需求特征，在公共服务设施的层次分级和规划布局方面呼应居民需求，形成相对统筹共享、自给自足的居住区。在布局上，社区公共服务设施应尽量设置在居住区5~10分钟步行可达区域内，实现衔接紧密，方便使用。在管理上，应建立社区公共服务设施更新机制，配合城市更新进程不断完善、优化设施。

5. 结语

新加坡组屋历经60多年的演变和发展，为中低收入者解决住房问题，既可减少社会底层的怨气戾气，增强其主人翁意识，有利社会稳定。深圳作为中国唯一的“社会主义先行示范区”，关注其在住房制度改革领域的政策创新不失为对中国整体住房状况进行观察的手段。借鉴新加坡经验，选择“租者有其屋”向“居者有其居”逐步过渡，最终实现“居者有其屋”这一住房保障模式是符合我国国情的，所带来的社会效益是明显的，不仅有助于稳定房价，降低盲从效应，实现房屋供需大致平衡，而且可以拉动内需，促进经济的发展。

参考文献

- [1] 深圳市住房和建设局. 深圳市保障性住房条例[EB/OL]. http://www.szlh.gov.cn/zwgk/zdlyxxgk/bzxzf/zfbzcc/content/post_5159704.html?eqid=cfc34df3000292da0000000664488403, 2011-08-13.
- [2] 深圳 2022 年 GDP 为 32387.68 亿元 同比增长 3.3% [EB/OL]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1756322130910320115&wfr=spider&for=pc>, 2023-01-29.
- [3] 深圳重磅住房报告, 2 大指标不能再低了, 大规模建房势不可挡! [EB/OL]. https://www.sohu.com/a/478142211_124752, 2023-01-29.
- [4] 朱亚鹏, 孙小梅. 重新理解中国住房模式: 基于深圳住房发展的案例研究[J]. 社会学研究, 2022, 37(3): 1-22+226.
- [5] 深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见[EB/OL]. http://www.szlh.gov.cn/zwgk/zcid/2022/jdszslhqqgqzfgmhzlcjssxj/xgzcwj/content/post_10249620.html, 2022-11-18.
- [6] 探索商业、办公用房转公共住房[EB/OL]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1705424880885925725&wfr=spider&for=pc.2021-07-16>, 2023-04-23.
- [7] 南方观察 | 住有宜居的深圳方法论[EB/OL]. https://www.sohu.com/a/663766500_100116740, 2023-04-07.
- [8] 深圳市第七次全国人口普查主要数据解读[EB/OL]. http://tjj.sz.gov.cn/ztl/ztszsdqcgqrkpc/szrp/content/post_9138049.html, 2023-01-29.
- [9] 深圳市住房和建设局深圳市发展和改革委员会关于印发《深圳市住房发展“十四五”规划》的通知[EB/OL]. http://zjj.sz.gov.cn/gkmlpt/content/9/9512/post_9512985.html#1996, 2022-01-11.
- [10] 罗锐, 邓大松. 新加坡组屋政策探析及其对我国的借鉴[J]. 深圳大学学报(人文社会科学版), 2014, 31(4): 93-98.
- [11] 武可. 我国公共住房政策历史及现状[J]. 商业经济, 2010(5): 4-5.
- [12] Singapore Census of Population 2020, Statistical Release 2: Households, Geographic Distribution, Transport and Difficulty in Basic Activities. Department of Statistics, Ministry of Trade and Industry, Republic of Singapore. https://www.singstat.gov.sg/publications/reference/cop2020/cop2020-sr2/census20_stat_release2
- [13] 刘威. 新加坡公共住房与相关制度协调的经验及借鉴[J]. 中国房地产(下旬刊), 2020(10): 73-79. <https://doi.org/10.3969/j.issn.1001-9138.2020.10.016>
- [14] 谢宝富. 新加坡组屋政策的成功之道与题外之意——兼谈对中国保障房政策的启示[J]. 中国行政管理, 2015(5): 132-136.
- [15] 魏宗财, 陈婷婷, 李郇, 钱前. 新加坡公共住房政策可以移植到中国吗?——以广州为例[J]. 城市规划, 2015, 39(10): 91-97.
- [16] 包宗华. 关于解决好住房问题的两条建议——从借鉴新加坡的住房经验谈起[J]. 中国建设信息, 2010(3): 44-46.
- [17] Land Acquisition Act 1966. <https://sso.agc.gov.sg/Act/LAA1966?Timeline=On#top>