

学校编码: 10384
学号: 13920111150457

分类号____密级____
UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

厦门市社会保障性住房政策评价

Policy Evaluation of the Social Security
Housing Policy in Xiamen

许丽莹

指导教师姓名: 陈振明教授
专 业 名 称: 公共政策
论文提交日期: 2014 年 4 月
论文答辩时间: 2014 年 5 月
学位授予日期: 2014 年 6 月

答辩委员会主席: _____
评 阅 人: _____

2014 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为（ ）课题（组）的研究成果，获得（ ）课题（组）经费或实验室的资助，在（ ）实验室完成。（请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于
年 月 日解密，解密后适用上述授权。
2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

当前，我国社会保障性住房体系主要着眼于满足住房弱势群体的基本居住需求，依靠一个非市场化的住房资源配置体系，是一种不同于以往住房供应和管理体系的制度改革。厦门市为破解“住房难”问题、构建和谐厦门，在全国最早提出并启动保障性住房建设，率先建立了“广覆盖、多层次”的住房保障体系，成为全国社会保障性住房的“蓝本”。改革至今，厦门市社会保障性住房政策的实施效果如何、将如何完善，如何进一步满足需求者，拷问着相关管理部门的智慧。

本文立足于厦门市社会保障性住房建设的实践，以政策规划和评估的 S-CAD 方法为理论基础，对厦门市社会保障性住房政策的演化进行梳理，根据各阶段住房保障建设战略部署的分析归纳出厦门市社会保障性住房政策的预期目标，主要有：应保尽保，提高特殊群体的生活水平；调控整体房价，实现岛内外一体化；完善基础配套，提升住户满意度；增进社会融合，促进农民工市民化。紧接着，从这四个政策目标出发，对其进行实效检验，考察政策目标与结果的一致性，并对厦门市社会保障住房政策失灵的表现及成因进行分析。最后，立足厦门实际，从健全政策体系、优化政策运行、加强政策监管方面入手，为厦门市社会保障性住房政策的后续发展提出循证的政策完善建议。

厦门市社会保障性住房在 2014 年进入了关键的改革时期，本文希望通过对厦门市社会保障性住房政策的评价，探析完善厦门市社会保障性住房政策的路径选择，这有利于厦门市社会保障性住房政策适应新形势实现发展，促进政策长期的良性运作，使其在未来更进一步深入地保障相关群体的住房权利与需求。并且，本文从对政策目标进行实效检验、考察政策目标与结果的一致性的思路对厦门市社会保障性住房政策进行评价研究，这与国内多数从历程剖析、制度建立或国别比较等角度来研究社会保障性住房政策的思路不同，具有一定的新意。

关键词：社会保障性住房；政策评价；厦门

Abstract

Nowadays, China's social security housing system focus on meeting the basic living need of the housing vulnerable groups, which relies on a non-market allocation of housing resources, that is different from the previous reform of housing supply and management system. In order to solve the housing problem and construct harmonious Xiamen, Xiamen not only initials but also starts the social security housing construction and takes the lead in establishing housing security system with a wide coverage and multi-level, which has become a model of the construction of social security housing in China. Since the reform, the effect of the implement of social security housing policy and how to make it perfect to satisfy the demander's need further, test the wisdom of the relevant administrative authorities.

This paper bases on the practice of the construction of the social security housing in Xiamen, and takes the S-CAD model as the theoretical basis. Firstly, combing the evolution of the social security housing policy in Xiamen, and then according to the analysis of the former strategic deployment of construction of the social security housing to generalize the anticipated objectives of the social security housing of Xiamen as follows: extend the scale and improve the living standard of the special groups, control the housing prices and realize the integration of the inside and the outside of Xiamen Island, mature the infrastructure and improve residents' satisfaction, promote social integration and the citizenization of peasant-worker. Moreover, test the actual effect of these four policy objectives to observe if the results are in accordance with the policy objectives, and analyze the performance and reason of the policy failure of the social security housing policy of Xiamen. Finally, make a suggestion on the further development of the social security housing policy of Xiamen based on improving the policy system, optimizing the policy execution, and strengthening the policy supervision.

The construction of the social security housing of Xiamen has entered a critical reform period in 2014. This paper tries to analyze the path to perfect the social security housing policy of Xiamen through the evaluation of it, which help it to adapt to the new situation of development, and promote the execution of policy in long term, as well as protect the housing rights and needs of the relevant groups further in the future. What's more, the idea of this paper of testing the actual effect of the policy objectives and observing if the results are in accordance with the policy objectives to evaluate the social security housing policy of Xiamen is innovative, which is different from most domestic researches were mostly research on the analysis of policy process, system establishment, and the national comparison of the policy.

Keywords: Social Security Housing; Policy Evaluation; Xiamen

目录

一、导论.....	1
(一) 选题及意义.....	1
(二) 文献综述.....	4
(三) 研究内容.....	7
(四) 研究方法.....	8
二、厦门市社会保障性住房政策的演化.....	12
(一) 探索阶段（1991-2004年）.....	12
(二) 实践阶段（2005-2013年）.....	13
(三) 改革阶段（2014年起）.....	14
三、厦门市社会保障性住房政策的评价.....	16
(一) 厦门市社会保障性住房政策目标的实效检验.....	16
(二) 厦门市社会保障性住房政策失灵的表现及成因.....	36
四、厦门市社会保障性住房政策的完善.....	40
(一) 健全社会保障性住房政策的体系.....	40
(二) 优化社会保障性住房政策的运行.....	43
(三) 加强社会保障性住房政策的监管.....	46
五、结语.....	47
参考文献.....	48
致谢.....	50
附录.....	51
附表一：厦门市社会保障性住房相关政策梳理.....	51
附表二：厦门市社会保障性住房政策研究调查问卷.....	52
附表三：厦门市社会保障性住房政策研究访谈提纲.....	55

Content

I . Introduction.....	1
i . Research Background and Significances.....	1
ii . Literature Review	4
iii. Research Contents	7
iv. Reserch Methods	8
II . Xiamen’s Social Security Housing Policy Evolution.....	12
i . Exploratory Stage（1991-2004）.....	12
ii . Practice Stage（2005-2013）.....	13
iii. Reforming Stage（Since 2014）.....	14
III. Xiamen’s Social Security Housing Policy Evaluation.....	16
i . Test of the Policy Objective.....	16
ii . Analysis of the Policy Failure.....	36
IV. Improvement of Xiamen’s Social Security Housing Policy	40
i . Improvement of the Policy System.....	40
ii . Optimizing of the Policy Execution.....	43
iii. Reinforce of the Policy Supervision	46
V . Epilogue.....	47
References.....	48
Acknowledgements.....	50
Appendices	51
i . List of Xiamen’s Social Security Housing Policy	51
ii . Research Questionnaire	52
iii. Research Interview Outline	55

一、导论

（一）选题及意义

1. 选题背景

住房是重要的民生问题，城市化和工业化的加速发展催生了对中低收入群体的住房保障问题。工业和人口在城市高度集中对城市居住土地和房屋供应提出更大需求的要求，推动了地价与房价的快速上涨，大大超出了低收入与中低收入家庭的住房支付能力。随之产生两个问题：一是房价与收入的比例偏高，一般房价与家庭收入比合适区间为 3-6 倍，但我国已严重超过此限度，如目前厦门的比值约为 13 倍。二是居民收入差距扩大，我国的基尼系数在不断扩大，自 1994 年突破警戒临界点 0.4 后，至 2014 年已超 0.46，收入分配严重地集中于高收入群体，这意味着低中收入群体通过市场解决住房问题的希望越来越渺茫。

二十多年来，我国住房制度改革不断推进，城市住宅建设突飞猛进，居民居住条件总体上获得了良好改善。但是，在城市商品住房价格不断上涨的背景下，城市政策性租赁房建设相对滞后、经济适用住房制度亦不够完善，社会保障性住房政策措施尚不配套，导致部分城市低收入家庭住房问题较难解决，“住房难”已经超越“看病难”成为 2013 年度中国热门词汇第一名，这阻碍了“住有所居”社会目标的实现与社会主义和谐社会的构建。

厦门市社会保障性住房是厦门市委、市政府贯彻《国务院关于解决低收入家庭住房困难的若干意见》精神，为破解“住房难”问题、构建和谐厦门所采取的一条创新思路。厦门市在全国最先提出并启动保障性住房建设，出台国内第一部住房保障领域的地方性法规，率先打造了“广覆盖、多层次”的住房保障体系，实现为非低收入无住房家庭提供保障性商品房，为城市低收入住房困难家庭提供廉租房、社会保障性租赁房、经济适用住房，被誉为“住房保障的厦门蓝本”。但是不得不指出的是，这一改革使大多数市民的住房条件得到极大改善的同时，却也呈现部分城镇低中收入家庭难以实现自住其力的现状。因此，如何才能解决好、

保障好广大人民的住房问题，尤其是保障部分低收入群体的住房条件，成为党和国家关心的焦点问题之一。

2. 研究意义

就目前而言，保障性住房在国内发展尚属初级阶段，各地发展情况也呈现不均衡的局面，厦门市保障性住房发展虽然已经取得了不小的进步，但是如何跨出原有格局的限制，依旧面临较大挑战。同时，厦门市保障性住房的打造关系到厦门市政府管理新模式的打造，关系到城市成熟发展模式的探索，更关系到整个社会发展的转型。面临这种发展形势，厦门市保障性住房政策的实效如何、存在什么问题、该如何进行调整以切实满足基本住房保障的刚需者，仍然拷问着有关管理部门的智慧。

首先，研究保障性住房政策是分析厦门市政府对整个社会价值做出权威性分配的关键因素。社会发展需要不断进行资源分配，但是在有限社会资源总量基础上，人基于经济理性人假设，人们总是期盼获得更大的资源和收益；而人们所需求的大多资源都是有代价的，社会将寻求一种合理路径去明确这些资源和代价该如何分配；同时，这种价值分配必须是权威性的，即由拥有权威和权利的政府机构去做出决定。因此，只要存在一个社会，必定会存在一种分配价值的方式，并且，这种方式对社会中的所有成员或者大部分成员将带有权威性，即便这种分配方式实质上只会影响到少数人；权威性的分配是一个系统化的过程，政策行为是一个持续的过程，在这一过程中，输入（要求与支持）影响输出（决定），而输出又影响下一轮的输入，不断循环，形成完整的政策体系。住房问题关系到千家万户，是解决当今社会民生问题的重中之重。住房社会保障制度建设是一项政策性、社会性强，涉及面广的系统工程，必须注重效率的同时，兼顾全社会公平性的社会价值分配。近年来，厦门市政府立足实际，逐渐形成了以“廉租房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品房、保障性商品房”为主体的住房保障体系，因地制宜地制定出符合实际需求的社会保障性住房的发展政策，这项工作着力于解决中低收入群体住房困难问题，是改善民生问题的关键，是维护社会长治久安的根本；随着这些政策的推广实施，切实保护了厦门市中低收入群体的住房权益，避免了这部分群体因无力承担高额房价而导致的系列社会问题，是一种典型的公权力对社会利益再分配的手段。

其次，研究社会保障性住房政策是分析厦门市政府对社会变迁做出的积极反应的重要指标。社会变迁是一个动态过程，包括一切社会现象发生变化的动态过程与结果，以及各种意义上、一切方面的变化。社会变迁的最重要标志就是社会分层，又初级的社会层级朝着高级的社会层级初步发展，但是在这一发展过程中，常常伴随着激烈的社会矛盾，政府应当做出积极的反应。社会主义社会的终极目标是实现共同富裕，不论社会如何变迁，时代如何发展，解决广大民众的住房需求问题是实现这个终极目标的必然要求，也是缓解社会冲突的重要方式。我国各地经济发展水平存在着明显的差异，广大居民的实际情况和需求水平存在较大差别，但总体而言，各地政府管理社会经济发展的一项重要原则，就是切实为人民服务，努力提高广大人民群众的生活水平，从而缓解社会矛盾实现社会长治久安。厦门市政府致力于建设社会保障性住房，通过出台政策、规定等来推进整个社会保障性住房建设发展，是政府科学执政的必要措施，也是缓解现阶段社会冲突、实现社会发展的必然要求，对相关厦门市社会保障性住房政策体系进行研究是分析厦门市政府对社会变迁做出的积极反应的一项重要指标。

再次，研究社会保障性住房政策是促进厦门市政府提高决策品质和行政绩效的重要途径。提高决策品质和行政绩效是提高政府行政质量的重要措施。政府改革与治理是近几年全球治理的一项关键内容，面对处于社会主义处理阶段的国情，厦门市政府提出打造服务型政府的治理要求。服务型政府不仅局限于政府执政理念而言，更加需要从政府执政管理、执政运作、执政绩效等多方面多角度衡量，而社会保障型住房体系建设正是追求服务型政府转变的一大创举。在过去较长一段时间内，房价居高不下，部分低收入群体无法负担高昂的费用，“住房难”成为社会管理的不稳因素之一。厦门市政府通过相关政策、法规的颁布，在理论上构建了一套科学的治理体系，而其实施效果如何，需要得到进一步的评价，通过不断的效果反馈寻求完善措施，实现一定的政策循环，以期在此循环往复的过程中提高政府的决策品质与行政绩效。

尽管厦门市社会保障性住房政策近年来不断完善，但受限于现实条件与制度的制约，在政策实施过程中不可避免地会出现政策目标与结果存在不一致的局面，在落实中遇到诸多障碍与实施困境，如资源困境、供需困境、建设困境、分配困境、调控困境与监督困境。因此，对厦门市社会保障性住房政策进行研究，具有极其重要的理论和现实意义。本研究以厦门市社会保障性住房政策作为切入点，

通过对政策实施目标的实效检验来考察政策目标与结果的一致性，总结经验不足，吸取教训，对下一轮保障性住房政策的完善和实施提出建议，以政策循环的方式检验公共权力机关贯彻自己的意志、改造自然和社会的基本工具。

（二）文献综述

保障性住房是与商品性住房相对应的一个概念，保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成，部分地区还涉及旧城风貌保护区、危房解危与棚户区 and 旧住宅改造相关的安置房。在我国，保障性住房是城镇住宅建设中较具特殊性的一种类型住宅，它通常是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并且对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。

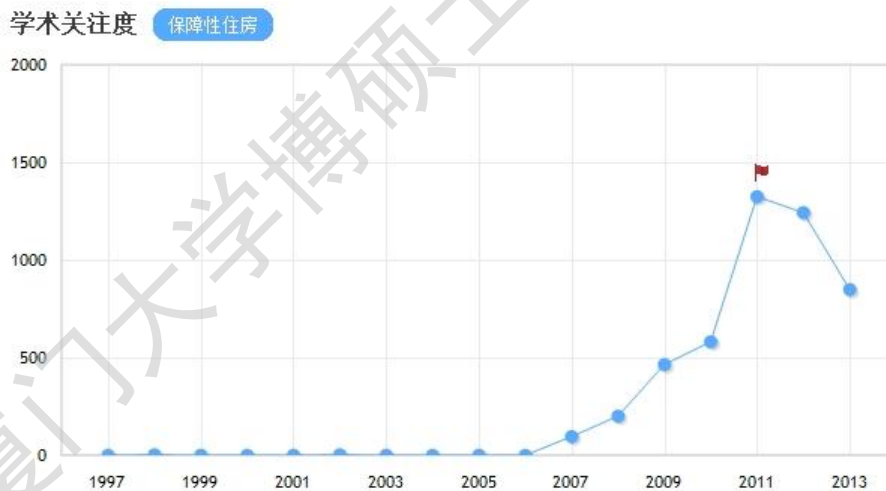


图 1 社会保障性住房研究领域近年学术关注度分析^①

从上图 1 可以看出，近年来，社会保障性住房研究热度总体而言不断上升，特别是自 2011 年新政策出台以来，学界对这一领域的研究呈现出井喷式增长，以年 30% 的增长速率不断发展，在中国知网上以“保障性住房”作为关键词进行搜索，可获得约 67898 条期刊搜索结果以及 22626 条硕博论文资源记录，以“住房保障

^① cnki 学术趋势搜索，图中红色小旗表示标识点数值高于前后两点，且与前一数值点相比增长率大于 30%。

政策”作为关键词搜索则有大约 15554 条期刊文献记录和 5050 条硕博论文记录^①。通过对目前国内文献的梳理发现，大多数学者将研究目光放在宏观领域的保障性住房政策目的、实施与改进方式等方面，以及对国外其他国家社会保障性住房政策的介绍与分析等领域，对国内某一具体地点社会保障性住房政策的评价分析相对较少。同时，从下图 2 的用户关注度分析图可以看出，在过去一年时间里，保障性住房领域的研究在学术群体内的关注度始终保持较高的水平。



图 2 社会保障性住房研究领域近一年用户关注度分析^②

目前，国内学界对社会保障性住房领域的研究主要集中在社会保障性住房统筹模式、如何完善社会保障性住房制度，以及社会保障性住房监督机制这些方面。在社会保障性住房统筹模式的研究领域，陈杰（2010）对我国住房保障的范畴与运行情况进行评述，剖析了主要的投融资渠道与规模^③；李凌（2011）认为，我国社会保障房建设存在资金难题，可建议利用新型融资工具并依托资金实力雄厚的大企业集团来化解困难^④。姜亚青和杨明（2012）也分析了我国保障性住房建设的资金来源及融资渠道，对现阶段保障性住房融资的特点与存在的不足进行分析，并在融资经验借鉴基础上提出了相关的对策^⑤。祖小青（2011）则强调，要首先确立保障性住房体系的法制基础，将中央和地方政府的事权和财权区分开，拓宽保

^① 数据来源于中国知网检索发现 <http://www.cnki.net/>。

^② cnki 学术趋势搜索，图中红色小旗表示标识点数值高于前后两点，且与前一数值点相比增长率大于 30%。

^③ 陈杰：《我国保障性住房的供给与融资：回顾与展望》，《现代都市研究》2010 年第 9 期，第 13-17 页。

^④ 李凌：《关于破解社会保障性住房建设资金短缺瓶颈的思考》，《文化商业》2011 年第 11 期，第 30 页。

^⑤ 姜亚青、杨明：《我国保障性住房建设中的融资问题研究》，《现代经济信息》2012 年第 5 期，第 29-30 页。

障性住房建设的投融资渠道，抓紧保障性住房金融机构的建设，并强化对社会保障性住房投融资的风险控制^①。关于如何完善社会保障性住房制度的研究，王玉琼（2010）从政策领导力的视角探讨了社会保障性，并从优化政策设置、联动政策组合、“前移”政策评估、提升政策管理、增强政策法治等层面提出有利于制度改进的政策建议^②。孙守纪、孙洁（2013）从政府管理视角探讨了完善我国社会保障性住房制度的措施与手段^③。黄安永、朱新贵（2010）则从我国保障性住房管理机制不完善的角度进行剖析，从设立强有力的保障性住房管理机构、增加财政性资金投入、改进现有保障性住房管理办法、完善现有保障性住房法律体系等四个方面对我国保障性住房的行政管理机制展开研究^④。而石利（2012）较为关注社会保障性住房监督机制的研究，他认为首先要完善社会保障性住房相关法律机制及配套制度，从程序方面入手对我国社会保障性住房监管机制进行规范研究^⑤。

而西方国家主要将社会保障性住房定义为廉租房或者针对低收入群体的公共住房（public housing），其中，欧美国家对其制度的研究主要集中在公共住房投资（funding）、公共住房补充方式、公共住房与社会福利关系、公共住房引发的社会问题以及新理论的介绍等方面。国外政府建设公共住房主要依靠政府专项投资进行，同时也通过发行股票的方式募集资金，当资金不足时，政府只能大规模减少公共住房的数量和规模、或者出台政策限制公共住房的分配（Hulse et al. 2011）；美国联邦政府则鼓励通过兴建并推广社区住房（community housing）以及私人租赁（private rental）的形式去填补公共住房的供给不足问题^⑥（Berry, Williams, 2011）。澳大利亚社会的公共住房政策相对来说更加强调社会福利性，配套社会建设更加完整^⑦（Tanya Plibersek, 2009）。同时也有学者探讨了公共住房小区的治安和犯罪问题，数据表明自小生长于公共住房小区的青少年，更容易发生吸毒、抢劫等暴力、犯罪事件，同时也容易形成一种“公共隔离”，无形的障

^① 祖晓青：《创新保障性住房建设投融资机制》，《开放导报》2011年第6期，第24-27页。

^② 王玉琼：《“政策领导力”及其解读：以社会保障性住房政策为例》，《中国行政管理》2010年第6期，第65-69页。

^③ 孙守纪、孙洁：《完善我国社会保障性住房制度：基于政府视角》，《中国行政管理》2013年第10期，第57-60页。

^④ 黄安永、朱新贵：《我国保障性住房管理机制的研究与分析——对加快落实保障性住房政策的思考》，《现代城市经济》2010年第10期，第16-20页。

^⑤ 石利：《我国社会保障性住房监管机制新探》，《宏观管理》2012年第4期，第15-17页。

^⑥ Kwak, N.H., Planning Note: American Public Housing: Hardly a Domestic Affair, Journal of the American Planning Association, 2012, (4): 416-417.

^⑦ Tanya Plibersek, T., Room for More: Boosting Providers of Social Housing, Speech by the Minister for Housing to the Sydney Institute, Sydney, March, 2009.

碍阻止了这群青少年和其他高收入社区生活的青少年的融合^① (Tanya Plibersek, 2009)。还有学者认为应当减少建设大规模集中性的公共住房, 将这部分公共住房穿插到各个小区进行安排, 以缓解低收入人群集中度过高引发的社会治安问题^② (Arthurson 2012)。将一定比例的社会保障性住房配建于普通住宅项目中的方法已被各国普遍认可, 欧洲国家的公众住房建设开始由聚集向分散、由整体建设向开发配建转变: 英国政府对新的住宅项目提出低收入居民住房应占总量的 15%-50% 的规定, 德国规定新建住宅区需要拨出 20% 作为福利用房, 法国也要求新开发楼盘廉租住房与商品房比例应为 1:5。此外, 近几年国外学界较推崇住房过滤理论, 即随着社会发展, 居民的生活水平在不断提高, 数量可观的居民会选择当收入达到一定水平时更换一套面积和地段更具优势的住房, 而将原先的住房转租或转卖, 政府应鼓励这种社会自发形成的房屋交易链, 实现逐层淘汰筛选住宅的自然交易行为。

总体而言, 虽然名称各异, 但是目前国内外学界对于社会保障性住房政策领域的研究还是相对比较充分的, 不论是宏观层面的政策梳理还是微观层面的政策内容分析, 都有了一定的进展; 同时, 国内外学界对许多保障性住房建设前沿试点地区均有较为丰富的专门案例研究, 理论与实际相结合, 具有很强的指导意义。但是, 对相关文献梳理后发现, 目前学界对保障性住房政策本身的合法性、合理性以及可实施性的研究较多, 对保障性住房政策评价以及政策影响的分析相对较少, 本研究试图以厦门市社会保障性住房相关政策为切入点, 对其政策目标进行实效检验, 分析政策目标与结果的一致性, 并对政策失灵的表现及其成因进行分析, 弥补其不足。

(三) 研究内容

社会保障性住房政策体系是一个系统, 包含安置房、限价商品房、经济适用房、公共租赁住房、廉租住房等政策子系统。其中, 每项政策又涉及从规划到执行, 从准入到退出, 从管理到监督等各个环节的子政策系统, 最终, 通过完整

^① Tanya Plibersek, T., Room for More: Boosting Providers of Social Housing, Speech by the Minister for Housing to the Sydney Institute, Sydney, March, 2009.

^② Arthurson, K., Social Mix and the City: Challenging the Mixed Communities Consensus in Housing and Urban Planning Policies, Sydney, CSIRO Publishing.

的社会保障性住房政策体系有针对性地解决各个层面、需求各异的群体的住房保障问题。本文研究的对象是厦门市保障性住房的政策体系，当前，厦门市的社会保障性住房政策体系以廉租住房政策、公共租赁住房政策、经济适用住房政策、保障性商品房政策为主^①。

本文在对国内外关于保障性住房的研究形成一定认识后，立足于厦门市保障性住房政策的实践，对厦门市保障性住房政策的演化进行梳理，将其划分为三个阶段，分别是：1991-2004年的探索阶段、2005-2013年的实践阶段和2014年起的改革阶段。之后，以政策规划和评估的S-CAD方法为理论基础，对厦门市保障性住房政策进行评价，通过对厦门市保障型住房建设各阶段战略部署的分析归纳厦门市对于保障性住房政策的预期目标，主要有：第一，应保尽保，提高特殊群体的生活水平。第二，调控整体房价，实现岛内外一体化。第三，完善基础配套，提升住户满意度。第四，增进社会融合，促进农民工市民化。并从这四个政策目标出发，对厦门市保障性住房政策的目标进行实效检验，考察其政策目标与结果的一致性，进而对厦门市保障住房政策失灵的表现及成因进行分析，主要表现在信息不对称极易造成分配不公、退出机制不严厉导致资源流失、配套不完善使得住户满意度低、地方财力隐藏保障持续性危机等四个方面。最后，立足厦门实际，借鉴其他城市住房保障政策的成功经验，从健全政策体系、优化政策运行、加强政策监管方面入手，为厦门市保障性住房政策的后续发展提出循证的政策建议，促进厦门市保障性住房政策的良性运作，以期有利于“厦门蓝本”的进一步发展及在全国范围内起到普遍推广作用。

（四）研究方法

科学的研究需要科学的理论和科学的分析方法共同辅助，本研究对厦门市保障性住房的研究主要基于政策规划和评估的S-CAD方法^②。这一政策研究方法吸收了其他许多早期政策规划与评估模型和方法的优点和实践经验，即理性主义者所强调的系统化的政策评估方法和政策的内部逻辑、渐进主义者所观察到的政

^① 由于安置房具有周期长、数量大等特殊性质，本文未将其纳入研究对象范畴。

^② [加]梁鹤年(Hok Lin Leung)著(丁进锋译):《政策规划与评估方法》(Towards a Subjective Approach to Policy Planning & Evaluation: Common-Sense Structured),北京:中国人民大学出版社2009年12月版,第55、64、89页。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库