

III-4.

活跃住房市场与推进住宅政策之基础的建立方向

在上一节中，我们分析了我国住房市场的现状、存在的问题及原因。在此基础上，提出以下几点建议：

- （1）建立和完善住房市场体系。要逐步建立多层次、多渠道、多形式的住房供应体系，形成以商品化、市场化为主导，政府调控为辅的住房供应格局。
- （2）完善住房政策。要制定科学合理的住房政策，包括土地政策、金融政策、税收政策等，促进房地产市场的健康发展。
- （3）加强市场监管。要加强住房市场的监管，规范交易行为，打击投机炒作，维护市场秩序。
- （4）加快基础设施建设。要加大对基础设施的投资力度，改善居住环境，提高居民生活质量。
- （5）促进产业结构调整。要通过产业结构调整，增加就业机会，提高居民收入水平，从而增强购房能力。

4. 活跃住房市场与推进住宅政策之基础的建立方向

4-1. 为了住房市场的活力化

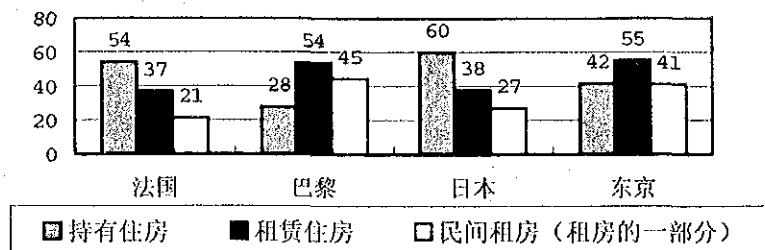
在中国，以促进购买私有住房为中心的住房市场正在迅速发展，住房制度的改革取得了很多成果。同时，随着社会、经济的不断变化，城市化的进展、人口流动的加大、新的生活方式的形成等围绕着住房市场的环境也正在急速变化。迄今为止的住房市场形成在中国可以称之为“第一次住房市场经济化”。为了促进住房市场的自律化、持续化发展与成长，继而带动国民经济的发展，促使形成“第二次住房市场经济化”的框架、制度设计则显得非常重要。为此，从中长期的视点，重新看待和研究迄今为止的、以促进住房私有化为中心的制度，维护和更新正在形成的、较为优质住房的存量，促进二手住房和租赁住房的流通，促进建设符合新一代消费主体需求的、高附加价值租赁住房的制度研究等工作则显得十分重要。以下将通过探讨如何促进二手住房的市场流通以及租赁住房的建设与流通等问题，分析一下为促进正在形成的中国住房市场的更趋成熟化和活跃化的策略。

4-1-1. 关于通过形成二手住房*租赁住房市场来活跃住房市场的基本认识

在考虑中国中长期、持续化的住房市场活跃化问题时，应该把通过二手住房和民间租赁住房市场的形成，从而达到促进住房市场活跃化的基本认识作为基础。

- (1) 私有住房与出租住房是健全且充满活力的住宅市场的双轮。越是在那些由于流动人口、家庭结构、生活方式的变化而引发大量居住迁移的大城市、以及其中心地区，民间出租住房就越发显得重要。通过观察巴黎、东京等发达国家大城市的情况便可以清楚地认识到这一点。在住房需求者及住宅市场的发展（经济增长）的两方面，私有住房和出租住房双方都将给其带来益处；从经济资源的有效分配这一观点来看，扩大需求者的选择范围也是被期待的。因此在包括金融政策的住宅政策方面，有必要考虑在租赁住宅市场上形成（维持 提高）优质的住房存量。

图4-1 大城市(巴黎与东京)的租房占重要的位置



(注) 数字是占总体住房存量的比率(%)。法国、巴黎的数据是1988年的数据。

在整体租房中，将除去合理房租住房和HLM而剩下的部分作为「民间租房」。

日本、东京的数据是1998年的数据。

(资料来源) 住宅金融公库、「法国民间租房」日本住宅综合中心

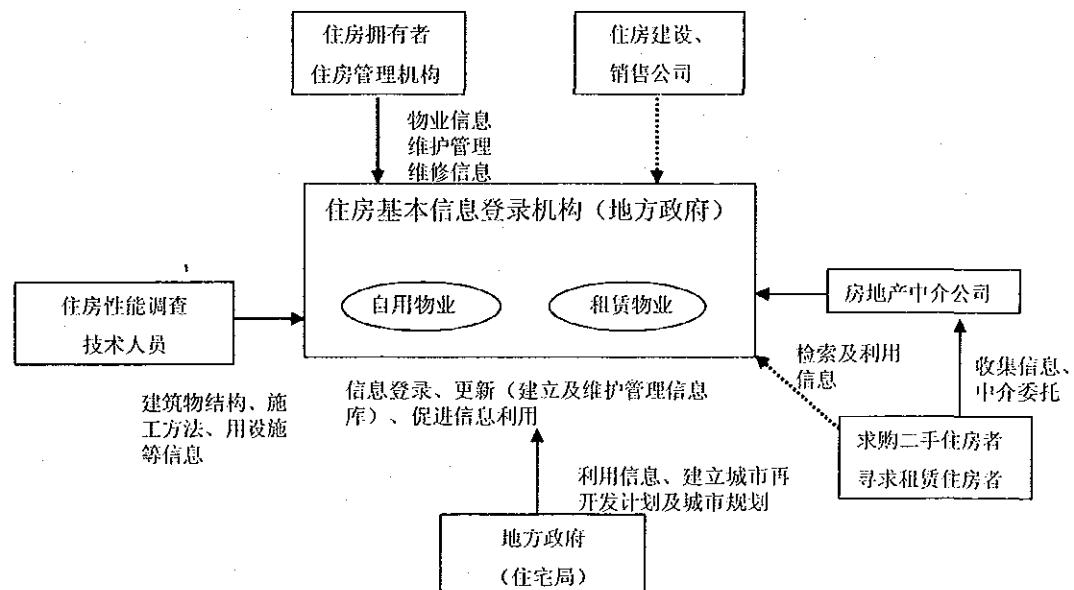
- (2) 在中国对于新建住房供给 居住(消费)采取了一系列政策，但是对于作为住宅市场重要部分的二手住房的流通，以及形成、活跃化(民间)租房市场的探讨与政策措施却相应滞后。虽然现在有「廉租房」等面向低收入层的租赁住房政策，但是对于如何刺激面向中收入层的民间租赁住房消费却没有很好的对策。从供给和消费的两方面激活那些无论是对私有或是租赁住房都具有很高消费需求的中收入层的民间租赁住宅消费，同时促进二手住房的流通，将有助于强化住宅市场的甄别机能、更有助于诱发新建住房的需求(购买)。特别是单身者 年轻家庭 老龄家庭(包括独身)，其设想居住期限较短、而且不完全需要居住面积超过100 m²的、目前新建住宅供给中的主力户型住房。为满足这些消费群体多样化的住房需求，探讨、引入具有市场补充性质的民间租赁住房的供给、消费刺激措施，以及促进流通二手住房的措施，在强化住宅市场的甄别机能方面有着十分重要的意义。
- (3) 在探讨、引入中国大城市的民间租赁住房供给、消费刺激对策时，政府部门不直接为中收入层建设 供给租赁住房，而是通过利用整理、公开既存、新增存量住房的个别物业信息等、为活跃市场而进行环境整治；以及在税收、金融等制度方面给予优惠等方式，达到对民间组织带来间接的市场诱导 刺激的目的。在地方政府财力、人力有限的情况下，这样的做法可能更为现实有效。
- (4) 同时，在中国过去作为公房提供给个人、现在其中的大部分已有偿转让给了个人的住房存量规模相当大。将这些住房存量根据住房质量与建筑年数，分别用做为二手房或出租房加以有效利用及流通化，这将直接诱发新的住房需求。因此有必要探讨官方参与下的、对现有存量住房的信息整理工作、临时性的收购、维护及修缮、向民间租赁市场的再投入等课题。

4·1·2. 住房基本信息登记制度的治理与 DB 的有效利用

为了促进住房市场的自立成长与发展，住房市场的三个主角、即“需求主体”、“供给（建设）主体”、“信息、服务提供者”在住房买卖或租赁交易、以及中介、信息服务的过程种，能迅速、有效地检索和利用高质量地信息是非常重要的。为此，必须整理好包括现有住房存量、以及目前正在迅速增加的新建商品房等在内的住房资产信息，并建立起能有效利用的制度，也就时说“住房基本信息登录制度的建立”以及其数据资料（DB）系统的构筑和利用是很重要的。图 4-2 将为了促进住房市场流通、租赁市场活跃化的住房基本信息登录制度的概念进行了整理。

作为住房的基本信息，必须整理好诸如：建筑年数、地段、面积大小等基本的物业资料；建筑物的结构、施工方法、公用设施等住宅性能的相关信息；维护维修管理等现有存量住房的更新信息等内容。通过整理这些自用住房（私房）和租赁物业的相关信息，使得欲购二手房者或租房人能购直接、或通过房地产中介公司间接地检索、利用信息。

图 4-2 为住房市场流通、活跃租赁市场的住房基本信息登录制度的概念



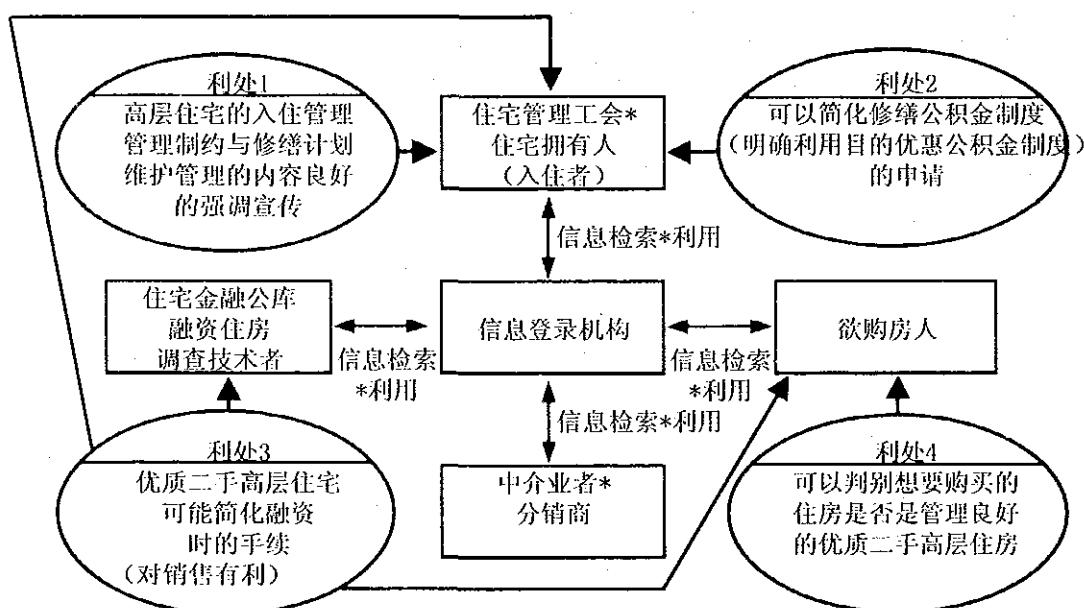
资料来源：JICA 调查团

在整理这些住房基本信息时，由地方政府主导设立一个住房基本信息登录机构，在收集需求主体、供给主体等民间需求的同时，建立和确定必要信息、检索方式等的 DB 设计、应用方法及标准，这样的做法是比较现实的。这样的信息整理和运用从一开始就由民间企业来操作并想确保利润是很困难的。而且，在拥有大量在以往计划经济时代所遗留下来的旧公房

等住房存量的中国，欲建立一个为促使这些社会资本有效利用、维护更新的组织框架相信需要一定的财政负担。比如可以尝试考虑设立一个在地方政府住宅管理部门下属、由地方政府100%出资的机构进行运营；另外，为了更多地收集民间需求信息、强化成本意识，也可以考虑由地方政府和民间房地产相关企业共同出资的方式建立。在DB信息资料库的信息利用方面，为了尽可能多地向利用者提供便利，有必要考虑以收取一定的手续费的形式，在运营成本上尽可能减少财政负担。在结构、施工方法、公用设施信息等住宅性能相关信息的收集、维护管理以及信息更新等方面，需要有一定技能和公认资格的住宅性能调查技术员的诊断、登录，培养这些人才的制度及内容的制定、建立也将十分重要。如果能通过这些住房基本信息，将各地方的主要住房存量进行整理的话，作为地方政府也将能得到有关已有住房存量、以及最近的新建住房存量的总量和利用情况方面的重要信息，它也将成为研究制订中长期开发、城市发展规划时的极为有效的工具。

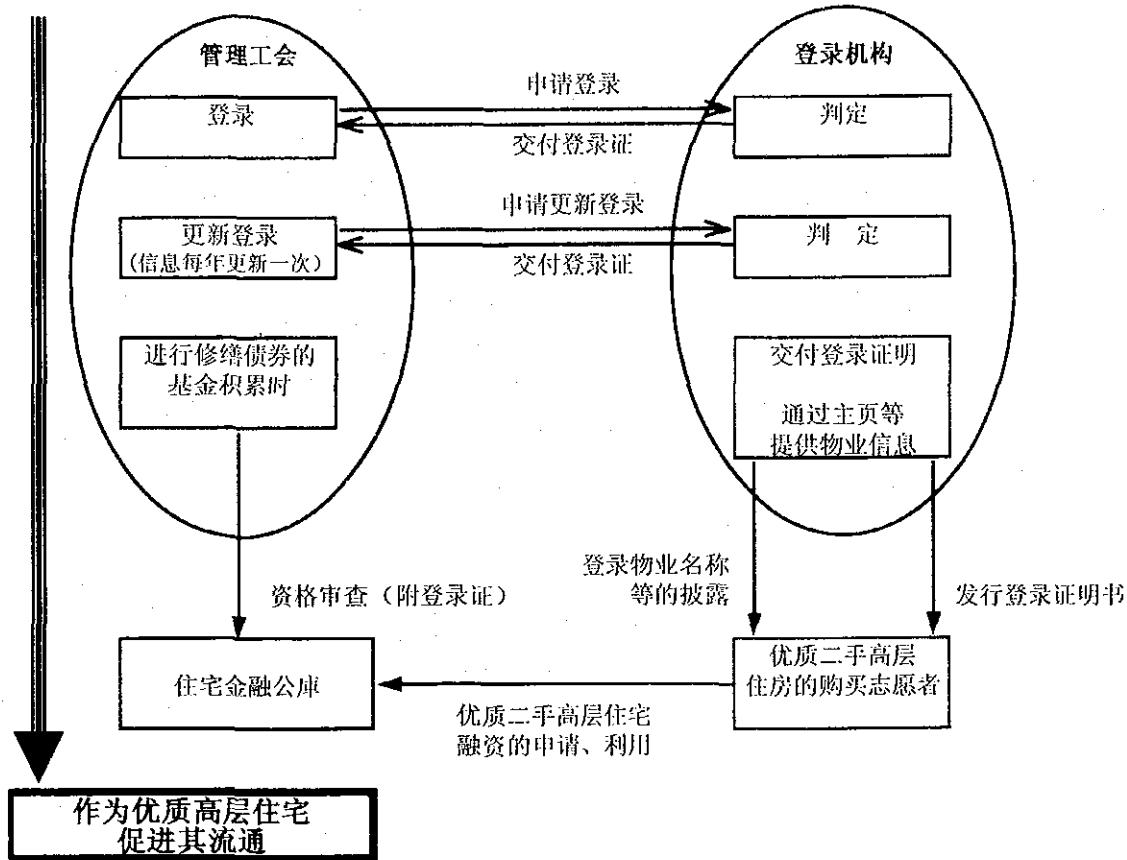
类似这样的制度，近来在日本被作为二手高层住房流通活跃化的一种手段而开始被建立和利用。通过修缮基金制度、二手房购房融资制度等融资政策、制度的一体化，给与信息登录、利用以激励和优惠，从而促进住房流通更趋活跃化。图4-3、4-4介绍了日本高层住宅信息登录制度的概要。

图4-3 日本高层住宅信息登录制度的结构与利处



资料来源：住宅金融公庫

图 4-4 日本的高层住宅信息登录制度的手续



资料来源：住宅金融公庫

在中国，作为在住房基本 DB 内登录的对象，可以不仅仅是作为二手房交易的物业，而且可以将范围扩大至租赁物业，以试图建立一个透明、健康的租赁住房市场的基础，通过二手房交易和租赁交易，使得住房拥有者拥有更大更广的市场流通选择权。通过住房基本信息登录机构和住房基本 DB 相关的制度设计和运用体制的建立，使得住房基本信息的登录和使用变得可能。下面是一个为促进达到此目的的政策选择事例。

- (1) 作为现有存量的“旧公房”以及民间租赁住房，以户单位、栋单位向“住房基本信息 DB”（建筑年书、结构、面积大小、性能评估、等）今进行登录
 - 需要住房拥有者与管理工会之间的协助配合。作为登录的激励手段，可以考虑给与各种税收的减免、在二手房销售时或作为租赁物业进入市场时，给与免费的市场宣传、广告的措施。可以考虑在二手房销售时，给与优先贷款或利率优惠等方式，在金融制度相配合。另外，有必要积极利用住宅性能调查技术人员（新增设）的评估和确认，提高信息的质量。

(2) 新建住房向住房基本信息 DB 的登录奖励

→ 尽量鼓励住房建设、销售公司在建设期、销售期进行登录。作为激励手段，在各种减免税收优惠的同时，探讨建立根据向住房基本信息 DB 的登录比率，评定“优良企业”的制度。

(3) 现有住房的维护、维修信息向住房基本信息 DB 的登录、更新。

→ 需要住房拥有者与管理工会间的协助配合。作为激励手段，可以通过发放登录证明书确保其住房的品质、增强其流通便利性。在二手房销售时，考虑给与优惠贷款、在租赁时，给与减免房地产交易税等鼓励。

(4) 促进民间房地产中介公司利用住房基本信息 DB (市场信息)

→ 在二手房交易、租赁住房合同交易时，考虑根据住房基本信息 DB 的利用情况，减免房地产经营税或所得税、以及“优良企业”认定制度等措施。

4·1·3. 建立住房流通促进制度

为了激活住房市场并形成成熟的住房市场，不仅是要强化新建商品住宅的建设、销售、购买机制，激活现有住房的二手交易、租赁交易也是十分重要的。为此，首先建立住房基本信息登录制度以及相应的住房基本信息 DB 的构筑和应用也是必要的。为了达到有效利用的目的，建立以下的制度以及相关的人才培养则显得十分重要。

(1) 住宅性能调查、评估技术制度（技术及资格认定）的设计、确立

在中国的地方大城市，存在着庞大的以旧公房为主的住房存量。在这些住房当中，作为再开发对象，虽然有破旧质差的住房，也有大量经过适当维护、维修便可以成为二手交易或租赁交易的住房资产存在。另外，伴随 1990 年代以后的住房体制改革，经过大量的新建商品房建设、销售，也形成了相对高质量的住房存量市场，并且，随着今后住房制度的更深改革，新建商品房住宅的建设、销售将稳步推进。因此，住宅性能调查、评估技术制度的建立，对于既存、新建住房的性能以包括安全标准在内的尺度进行评估、评判，通过提供、整理高质量的住房基本信息，促使住房市场的活跃化是必不可少的。国家或地方政府制订技术标准，并同时设计、建立与其相适应的分等级的资格认定制度，培养出大批满足住房建设、销售、流通规模的住房性能调查技术人员，则显得非常重要。

(2) 与住房流通交易（二手交易、租赁交易）相关的教育、资格制度的设计、确立

为了充分有效地利用包括住宅性能调查、评估信息在内的住房基本信息，顺利推进二手交易、租赁交易的发展，必须培养出具有建筑技术、市场价值鉴别能力、住宅金融制度知识、信息技术、合同业务等在内的各种法律等知识和专业技能的房地产中介公司的人才和能力。为了确保这样的人才，应该设计、建立类似于在住房买卖、租赁交易时的“房地产交易主任”等资格制度，以及与之相辅助的人才培养制度。现在中国好像正在建立类似的资格制度。希望能考虑与上述住房基本信息登录制度的内容充分一致的资格条件，设定出新制度化后需要培养的各类人才的中期目标，设计、建立能满足人才培养教育目标的计划。对于拥有这些资格的住房流通交易专业人员的房地产公司或者房地产中介公司，同样可以考虑给与优良企业的认定等激励措施。通过这些制度的设计、运用，可以将容易潜入地下的租赁交易表面化、开放化，以实现房地产经济活动的规范化以及提高各种税收的准确性。

有关上述促进住房流通的制度问题，结合刚才所谈到的住房基本信息登录制度，不妨可以在各地方城市探讨设立二手、租赁住房管理公社（暂名），这将会比较可行。下图将其概要进行了归纳说明。

表 4-1 在地方大城市设立二手、租赁住房管理公司（暂称）的概要（草案）

（第一阶段：2002—2005 年）

目的	· 通过现有存量住房的流通（租赁、二手交易）活跃住房市场
资本	· 由地方政府全额出资的非盈利法人 · 在不同地区可研究组建由多数的民间不动产公司参加资本的法人
组织、人材	· 地方政府职能（住宅发展局等）的部分转移 · 从地方政府或民间不动产公司抽调人员，起步时确保约20名工作人员 · 以设计、建立、运用住房基本信息DB为首要目的，同时还拥有为建立各种制度的基本方针、详细内容的事务性职能
主要机能	①现有存量住房（栋、户单位）的基本信息整理（当前的首要目的） （设计及建立住房基本信息DB，信息的提供、应用） ②研究、设计、建立及运用住房性能调查、评估技术制度 ③建立和运用有关住房流通（买卖二手房、租赁住房）交易的教育、资格制度 ④制定促进包括旧公房的现有存量住房流通化的具体措施 （特定目的公司的临时性购买、维护维修、住房市场的投入等）

资料来源：JICA 调查团

4-1-4. 有存量的流通和特定目的公司的利用

作为住房制度改革的成果，通过将原来的国营、集体企业的住房认购出售的方式，中国的城市居民家庭的近 2/3 拥有了私有住房。据估计员公有住房的认购出售在全国范围约有 10 亿平米，使得巨大的住房存量可以通过二手交易或租赁交易等方式投入到住房市场中来。事实上，在像上海那样住房市场自由化发达的城市，将认购公房转卖后购买新的商品房居住的现象已经抬头。但是，据说在这样的住房市场中，可以用来转卖的质量良好的认购公房数量并不多。对于大多数旧公房来说，需要对建筑物本身、公共设施等进行适当维修、修补，使其能形成良好的住房存量，这在社会资本完善方面将是一个课题。另外，在这些旧公房中，通过二手买卖或租赁交易，使得市场流通量增大，也可以起到强化住房市场过滤功能的作用，从而带动住房市场的进一步活化。同样，对于 1990 年代以后大量建造、销售的新建商品房也需要进行同样的维护、维修，促进其流动化。因此，在把握好现有住房存量的数量和质量的基础上，根据需要进行以栋为单位的维护维修，将它作为二手物业或租赁物业，促进其在市场的流通，设计、建立相应的制度是十分重要的。此时，高质量住房存量的形成、维护；住房市场流动性的确保、以及住房需求多元化的应对等视点不可缺少。下面举例说明一下现有存量流通促进的措施。

(1) 在住宅性能调查、评估信息的基础上，把握优质住房存量

如上所述，利用包括住宅性能调查、评估信息在内的住房基本信息（DB）把握现有住房存量的质量和数量。尤其在质量方面，制定一定的评估标准，在此基础上进行“住宅评级”。再根据其评级情况，考虑为促进二手房买卖、租赁流通的各种鼓励措施、以及为了维护、维修、再开发（拆旧造新）的对策。（参考表 4-2）

表 4-2 基于现有住房存量的质量评级的流动化促进措施（事例）

评级	质量评级	对应措施（流动化对应措施）
A	*建筑年龄10以内，目前没有必要修缮、更新 *即使以现状也完全可能通过二手、租赁交易形式进行市场流通。	*鼓励其强化维护管理体制。 (探讨建立管理工会、修缮公积金制度等) *无特别的流通促进鼓励措施。
B	*建筑年龄10以内，但需要进行小规模的修缮、更新。 *通过小规模的修缮、更新便可以二手、租赁交易形式进行市场流通	*鼓励通过建立维护、管理工会和自助努力进行更新、维修。(鼓励设立和利用大规模修缮贷款) *在维修、更新后的物业流通交易时减税赋等。
C	*虽然建筑年龄在10年以上，可房屋质量不错。 但需要进行中规模的修缮更新。 *经过中规模的修缮更新，便可以二手、租赁交易形式进行市场流通。	*考虑通过特定目的的公司进行整栋楼的整体购买、维修、更新。现居住者如愿意可以租赁方式继续入住，其余的作为二手物业出售。 *对特定目的公司在手续、税务方面给与优惠。
D	*建筑年限在10年以上，需要进行大规模的修缮、更新。 *经过大规模的修缮更新，有可能通过二手、租赁交易形式进行市场流通，但是成本太大。	*考虑与C级住宅相同的措施。如经营不成立时，考虑与E级同等的措施。 (作为有期限限定的租赁物业的鼓励政策等)
E	*建筑年数太久，结构上进行根本性维修、补修的困难很大。 *判断其剩余使用年数在10年以内。	*作为再开发（拆旧造新）对象制订中期性的所有权转移、入住者迁移的计划。 *考虑作为有期限限制租赁物业的鼓励措施。

(2) 研究、设计优良住房存量长期维护、维修的鼓励政策

对于新建商品住房、以及表 4-2 种属于 A、B 级评级的优良住房存量，应该有一个长期性的维护、维修制度，以便形成高质量的住房存量。为此，有必要以住宅小区为单位，建立维护、管理机构，在制定中长期维护、维修计划方案的同时，进行相应的资金准备。在日本的住宅金融公库，为了支持高层住宅的有计划修缮，特意制订了旨在促进资金准备、形成、在申请修缮借款时可享受优惠的“高层住宅修缮债券公积金制度”的同时，还准备了为了各种住房维护、维修工程的“高层住宅公用部分更新改造贷款”等金融手段、工具。在中国，为了促进住房市场跟进一步成熟化和流动化，建议在税赋和金融制度方面研究和设计各种鼓励政策。

(3) 通过特定目的公司暂时购买、维护、维修现有住房存量，促进其流通（二手买卖、租赁化）

对于表 4-2 中被认定为 C 或 D 级的住房存量，如果不进行患、大规模的修缮、更新，则将很难进入二手交易的市场流通。这类住宅的总量的话不同情况也会不同，如果它占到了一个城市住房存量的相当部分的比例时，则可以考虑建立一个通过二手交易、租赁合同方式促进其市场流通的机制，以便带动包括新建住房市场在内的住房市场整体的活跃化。

这些物业、建筑物的修缮、更新需要相当大的成本。考虑到其现成样子几乎没有市场价值，因此，成立、运作旨在将集中住宅（栋）单位全部买进、修缮、更新、再出售或进行租赁业务的特定目的公司，并在法律、税务、金融方面进行制度探讨是很有意义的。特定目的公司将该楼盘的所有住房以适当的价格全部买进，利用相当时间将建筑物本身及公用设施进行修缮，对各户进行重新装。随后作为二手房或租赁房再次投放市场。在这种情况下，需要注意考虑的是原住房所有人的回迁购买价格、原住房所有人的当前及将来的居住问题如何解决、维修更新工程的资金筹措、设立和运营特定目的公司时的手续、税务方面的优惠措施等。为了利用民间房地产企业的经验，可以考虑由数家企业或地方政府共同出资的合作形式、引进由多个财团进行招标竞争的公司化经营等方案。不管怎样，各地方城市应该在把握刚才所提到现有住房存量的数量和质量，结合各地方的特点，充分论证其给住房市场带来的冲击和影响后，探讨其制度设计的必要性。正是处于这样的考虑，建议首先在各地方大城市进行方才提及的二手、租赁住房管理公社的信息整理以及各种制度的设计，作为其中的一环，考虑特定目的公司的利用意义和方式，这样可能更具现实性。

4·1·5. 为促进优质民间租赁住房的新建、消费的制度建立

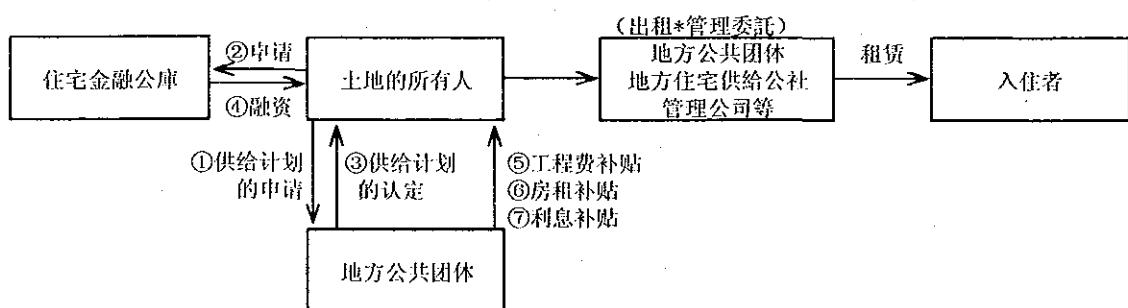
目前为止，在中国通过住房制度改革废除公有住房制、推动住房私有化被作为最优先课题，并进行了相应的制度设计和运营。而在另一方面，许多包括新建、二手物业在内的民间租赁住房实际上已经被投入到了住宅市场。因此可以说目前住宅市场的意义和定位不是非常明确，鼓励和促进租赁住宅的建设和消费的制度设计和运用也有很多局限性。但是刚才所提到的租赁住宅的重要性，在发达国家的大城市其表现是很明显的。同样在中国，随着社会经济的发展以及生活方式的变化，今后各种各样的民间租赁住房的需求将逐渐显现。所以，通过促进优质的民间租赁住宅建设、消费的制度设计和运用来带动住宅市场更进一步的多样化和活力化是十分重要的。

图 4-5、表 4-3 归纳了日本“特定优质租赁住房制度”的结构和适用条件。

对于租赁住房的政府补贴（无论是中央或地方）一般来说有对于新建时的补贴和对房租的补贴。这个制度从 1993 年开始实行，组合了两个方面的补贴。但是房租补贴是为了减少房屋租金而发给户主的，实际上具有很强的建设补贴色彩。这个制度的诞生，对于缺少提供给家庭使用的优质民间租赁住宅的日本民间租赁住宅市场而言，是为了通过充分利用个人拥有的狭小土地来提供优质的租赁住房存量，从而起到推动住宅市场更进一步成熟化和活力化的目的。该制度自开始以来，其供给业绩一直发展的很顺利。

虽然由于社会经济等制度因素及市场情况不同，该事例不能直接套用到中国的住宅市场，但是其目的和概念可以成为参考。尤其是类似于该事例那样，通过明确制度适用的资格条件的做法，将目标瞄准在一定的收入阶层以及年轻家庭、老年家庭等消费对象，同时，作为目前很容易偏向为满足高收入层住房需求的新建商品房供给体制的一个补充，进行市场诱导以满足多层次的消费需求是十分必要的。也就是说，在中国制订经济适用房的租赁住房版，通过严格的运用，促进和诱导优质租赁住宅市场的形成。

图 4-5 日本的特定优质租赁住宅制度的构造



资料来源：住宅金融公庫

表 4-3 日本的特定优质租赁住宅制度的适用条件

区 分	项目	必要条件
土地	占地面积	300m ² 以上
建筑物	结构	耐火结构或准耐火结构
	户 数	10户以上
	每户建筑面积 (专用面积)	50m ² 以上125m ² 以下
设施	有专厨房、卫生间、浴室等设施	

资料来源：住宅金融公库

为促进形成类似于这样的民间租赁住宅市场的制度设计和运用，需要包括补贴、税收优惠、金融制度等各种鼓励政策。其中可以选择“建设补贴”、“居住着房租补贴”、“给与建设所需的优惠贷款以及利息补贴”等方式，结合中国或各地方大城市各自住宅市场的情况和地区特点，进行详尽的探讨和设计。

表 4-4 统计集中了包括日本在内的发达国家各国的住房补贴情况。概括来说，美国、日本等国对私家住房的补贴比例较大，而英国、德国、法国的三个国家则对租赁住房的补贴较大。另外，欧美各国在“从对石头的补贴改为对人的补贴”这样的口号下，已逐渐从对住房建设的补贴转向了对房屋居住者的家庭补贴（房租补贴、住房补贴）。中国也应该重新审视迄今为止的以获取私有住房为最优先的住宅相关减免税、对经济适用房建设给与补贴等做法，综合考虑与住房市场化进展相适应的租赁住房的建设以及消费促进等新的制度设计和住宅相关财政负担的分配方法等问题。可以说这样的时代已经到来。

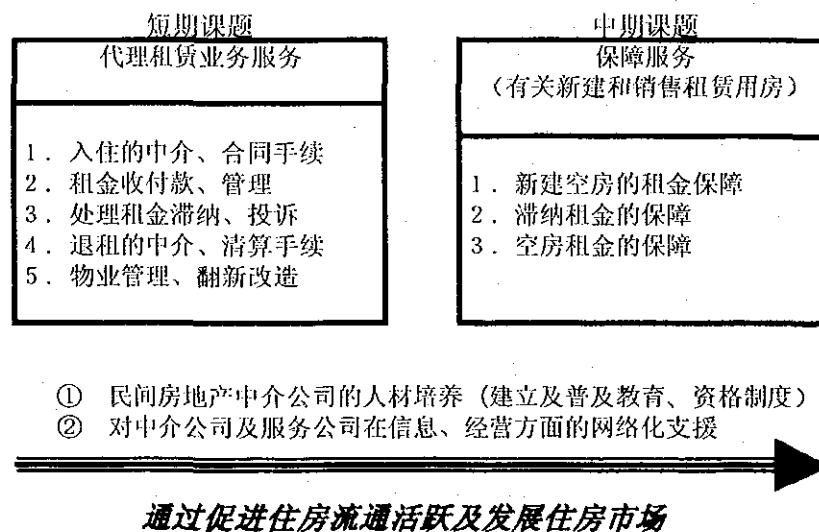
表 4-4 住宅相关的财政负担与住房补贴的国际比较

	美国 (1992) 亿美元	英国 (1993) 亿英镑	德国 (1992) 亿马克	法国 (1988) 亿法郎	日本 (1992) 百亿日元
住宅相关支出合计 占政府预算的比例	1,045 7.6%	164 6.7%	110 2.6%	938 7.3%	175 2.4%
预算明细	245	79	82	457	126
住宅预算	0	33	0	227	0
由社会保障的支出	800	52	28	254	49
住宅相关的减税	63 6.0%	53 32.3%	0 0.0%	0 0.0%	47 26.9%
所有关系类别 的住房补贴	0 0.0%	20 12.2%	0 0.0%	0 0.0%	16 9.1%
民间租房用房 (%)	100 9.6%	33 20.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
私家房	800 76.6%	52 31.7%	34 30.9%	315 33.6%	88 50.3%
住宅整体 (%)	81 7.8%	7 4.3%	75 68.2%	623 66.4%	24 13.7%
建设补贴与 家庭补贴	63 6.0%	72 43.9%	31 28.2%	230 24.5%	102 58.3%
建设费*维护费补贴 (%)	100 9.6%	33 20.1%	36 32.7%	418 44.6%	0 0.0%
住房补贴*租金补贴 (%)	800 76.6%	52 31.7%	28 25.5%	254 27.1%	49 28.0%
住宅相关的减税 (%)	81 7.8%	7 4.3%	15 13.6%	36 3.8%	24 13.7%

资料来源：「住宅的经济学」1997年（海老塚 1996年）

同时，与之相关的IT技术的有效利用；新的相关服务的普及和启蒙活动的策划、运作；各种租赁住宅市场服务相关人才的培养、以及资格认定制度的设计和运用等围绕如何提高民间部门在租赁住宅市场的服务水准的各种援助政策的制定、运用等也是一个很重要的课题。（参考图4-6）

图4-6 今后需强化的租赁住房市场服务（例）

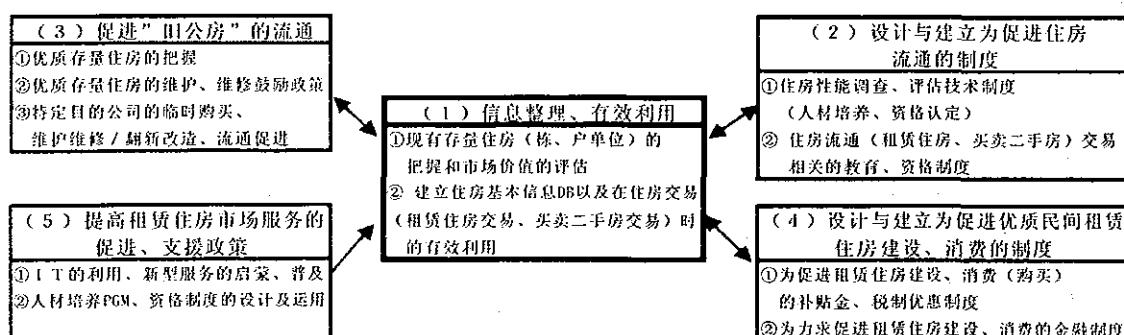


资料来源：JICA调查团

4-1-6. 为了住宅市场活力化的方案的详细探讨

以上所探讨的方案的整体流程在图4-7、方案的展开程序建议（概念）在图4-8中作了归纳。这些只能作为概论，具体的研究和设计还应该根据各个地方的住房市场的现状以及今后的住宅政策的方针，由中国方面进行详细的论证。建议中国方面（建设部加上1、2个地方试点城市（地方政府））在今后进行详细方案制订过程中，根据需要由中日双方共同进行“为促进民间住宅市场活力化的信息化以及制度设计调查”。

图4-7 为培育、活跃租赁住房市场的方案及流程



资料来源：JICA调查团

图4-8 为活跃住宅市场的方案进展时间表（内容设想）

	第十个五年计划					第十一一个五年计划				
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
(1) 信息整理·有效利用						由二手、租房管理公司进行设计与运用				
①现有存量住房的把握和市场价值评价			→							
②住房基本信息DB的建立与住宅交易（二手·租赁）的利用促进				设计及建立		促进利用				→
(2) 为促进住宅流通的制度设计·建立										
①住宅性能调查·评价技术制度（人才培养·资格认定）					设计制度					
②关于住宅流通（二手·租赁）交易教育·资格制度					设计制度					
(3) 「旧公房」的流通促进										
①优质存量住房的把握			→							
②制定优质存量住房的维护·维修奖励政策					设计制度					
③特定目的公司的临时购买·维护维修/更新改造·流通促进的探讨（实施）					设计制度		试点实行及正式运用			→
(4) 为了促进优质民间租赁住房的建设·消费的制度设计·建立										
①为了力求促进租赁住房的建设·消费（购买）的补贴·税收优惠					→					
②为了促进租赁住房建设·消费的金融制度					→					
(5) 为了促进租赁住房市场服务的提高的援助政策制定·运用										
①IT利用·新型服务的启蒙·普及					→					
②人才培养PGM、资格制度的设计·运用					→					

资料来源：JICA 调查团

4-2. 为确保住宅政策推进的基础

伴随急速推进的城市化、经济的高度发展、社会的老龄化、都市型生活方式的渗透等现象，中国的社会经济环境正在发生飞速的变化。在这样的环境下，客观地把握国民在住房及居住本身方面的需求、建立起包含量化了的住宅需求量・住宅资金需求量在内的住宅计划是十分重要的。而且为了确保计划的真实有效性、使使国民能够接受，今后有必要定期性地把握通过计划执行所带来的住宅计划・政策的实际效果，并形成将其反馈到计划制订过程中去的一种机制（“计划（Plan）”→“实施（Do）”→“评价（See）”）。

为了推进这样的计划制订机制，有必要就以下两个问题进行具体的探讨。

- 住宅相关的统计制度的完善・利用方案
- 住宅计划（住宅资金计划）的制定程序

4-2-1. 住宅相关统计制度的完善方案的确立

（1）背景和概要

城市化的快速发展、经济的高速增长、人口老龄化、城市性生活方式的渗透等，在社会经济环境急速变化的中国，客观地把握国民在住房及居住的需求、确立包括住房需求的数量、住房的资金需求量在内的住宅计划是十分重要的。另外，为了确保计划的真实有效性、让广大国民接受，今后必须定期把握住宅计划的实施效果和政策效果，并将其反馈到计划制订过程中去，即形成“计划（Plan）”→“实施（Do）”→“评价（See）”的体系。

作为支撑这些计划的环境基础，要求尽早建立能准确预测未来住宅（市场）的统计制度。逐步建立起能把握住宅（设施）的现状、住宅需求、住宅整治成果的统计体系，并将其逐渐反映到住宅计划、住宅融资计划中去。

在上海等一部分发达城市，在制定住宅计划时，利用了全市、全区的住宅统计、经济统计资料，进行需求量以及本质性的住宅整治目标的预测。今后包括其他城市在内，为了进行全国性的住宅预测，尽快确立住宅相关的统计制度是非常重要的。

（2）研究探讨的体制

以建设部为中心，会同国家统计局、地方政府等共同推进。在日本则计划以国土交通省、住宅金融公库为首，会同总务省统计局、亚太统计研修所（Statistical Institute for Asia and the Pacific）等机构的协助共同进行。

(3) 研究探讨的财源(预算)

为了建立全国性的统计收集、管理、体系、提供系统，需要一定的财源保证。为了研究须整治的统内容、统计治理的程序步骤、人才培养的方针、以及支撑统计收集的信息体系的建立，实施“中国住宅统计完善研究调查”，考虑有效利用 JICA、JETRO 的预算资金。

(4) 具体(详细)的内容研究探讨

为了使住宅相关统计制度的完善方案具体化，特制订以下的详细探讨内容：

1) 需进行重点治理的住宅统计内容

在制定住宅政策时所必要的统计涉及住宅存量的现状把握、住房购买者的需求把握、住宅政策实施成果的把握等多领域。

其中，将目前严重缺乏的住宅存量相关的统计、建设部门分析用的产业相关表等统计作为对象，研究探讨统计制作的技术性课题（包括利用现有统计资料的加工）、住宅统计的制作标准、统计收集的组织体制等的存在形式。

图 4-9 住宅统计的具体内容

【住宅基础统计群】
○住宅建设统计（建筑单位、各类工程开工数及工程(投资)金额、住宅建筑单价…） [日本]：建筑统计年报、公共事业项目开工统计、建筑单价调查<住宅金融公庫>
●住宅存量统计（建筑单位、建筑种类、按设施配备划分的住宅戸数及面积…） [日本]：住宅统计调查<总务省>
【住宅产业 房地产销售统计群】
○住宅销售统计（销售价格、销售数量、销售住宅类型…） [日本]：房地产统计<房地产经济研究所>
○住宅产业统计（房地产业及住宅产业的业绩、利润率、…） [日本]：不动产业统计<国土交通省>
【住宅购买者统计群】
●年收入 消费统计(按不同商品、服务行业的各种消费额、可任意处理的收入、…) [日本]：家庭消费调查年報、消费实际调查<均是总务省>
●储蓄统计（储蓄額、保有资产額、…） [日本]：储蓄动向调查<总务省>
●住宅需求调查[可通过问卷调查来进行]
【住宅资金统计群】
○(住宅)资金循环统计（資金筹措額、按不同机构 不同领域的融资額、…） [日本]：资金循环统计<日本银行>、财政金融统计月报<财务省>
●住宅资金利用者的实际调查（借款額、所购买住房的建筑方式及形态等类型、…） [日本]：利用者实际调查<住宅金融公庫>
【住宅评估统计群】
●产业相关表（按不同建筑材料的年投资额、按不同建筑材料的各产业成交额） [日本]：用于建設部门分析的产业相关表<国土交通省>
●住宅利用者实际(满足程度)调查与统计(测算每户住房及每件设备的满足程度) [日本]：利用者实际调查<住宅金融公庫>

注：●为中国特别需要完善的课题

资料来源：JICA 调查团

2) 研究探讨统计的收集、管理、提供体制

一般来说，一个国家的统计机构可以划分为由特定的组织、机构集中进行统计的收集、加工、提供的“集中型”；和由多个行政组织按照各自分管范围进行个别相关统计的“分散型”两种。在目前中国实行的是由各地方政府进行统计制作、中央政府进行调整的所谓“纵向分割型”统计系统。

为了使“分散型”统计系统更加充实，需要探讨研究的是如何使得地方政府能够进行稳定、并且充实的统计收集的组织形态（在日本地方政府发挥着统计主管组织的机能）、确保人才（统计调查员等）的方式方法等。

表 4-5 统计机构的类型

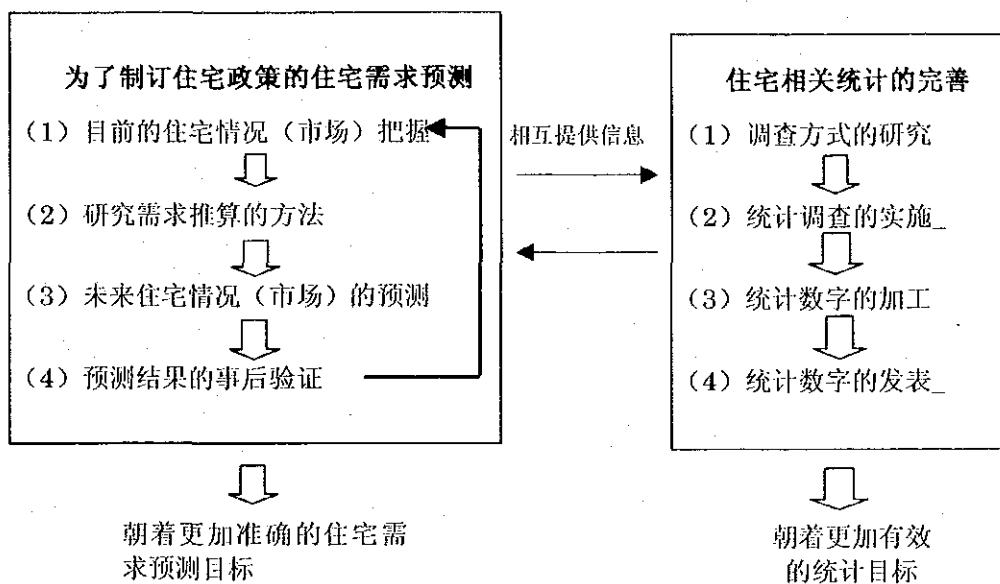
	分散型	集中型
内容	<ul style="list-style-type: none">各行政机构在其所管辖的行政领域进行统计调查的策划、实施。在综合协调机构审查各行政机构所实施的统计调查。	<ul style="list-style-type: none">由特定机构统一进行统计调查的策划、实施。
利处	<ul style="list-style-type: none">可以制作出能满足各行政机构各自需求的统计资料可以实施充分利用业务活动中所获取的信息的有效调查尤其是在针对企事业单位的统计调查中，通过主管行政机构的实施，可以使得调查活动的进行更加顺利。	<ul style="list-style-type: none">与分散型相比，可以使得作为政府整体的统计更加完整体系化。可以根据统计需要的变化，使得相应的预算、人员配备更加弹性化。可以促进总务部门等更加效率化。更有利于统计技术的积累，促进专业技术的更进一步提高。
国外的例子	美国、英国	加拿大、荷兰

资料来源：日本总务省统计局资料

3) 从住宅统计利用角度出发的统计完善战略的探讨研究

住宅统计的治理，只有通过有效的利用才能愈趋精致。日本的住宅统计是在通过住宅建设五年规划的需求预测工作过程中所提出的问卷为基础进行收集科目、提示方式的再研究，以至于最终形成了目前详细的统计体系。所以，今后应该设计出住宅需求以及住宅资金需求的测定过程，探讨统计精致化的未来方向。

图 4-10. 住宅需求预测与住宅相关统计的相互关系



资料来源：摘自总务省统计局资料，由 JICA 调查团制作

4) 探讨研究中央—地方的联网在线的统计收集系统

探讨建立支持连接地方—中央、相关部委间的统计制作、收集、检查（监查）等统计制作业务的信息系统、统计提供所使用的数字化媒介（CD-ROM 等）、统计调查业务的 OA 器械使用、为提高事务效率的计算机软件开发等。

5) 探讨研究统计利用人才的措施

在制作统计时，从统计利用的观点出发，需要能准确、有效的进行统计制作、处理的人才。需要研究如何确保具有一定统计知识的人才、最大程度地发挥现有统计职员自身所具备的能力、以及建立如何实施高效、有效的统计调查的进修培训体制。需要进行职员需求预测，使其成为拥有广范围的知识、专业的统计知识、以及预测技术技能的人才。在人才培养方面，可以详细考虑诸如从外部招聘短期（1年）的专业人才、为中国国内培养中长期人才的培训计划、培训机构的运行方式等问题。

表 4-6 为实现方案的今后所需研究课题

具体的研究课题	今后的具体研究课题	主要研究主体	阶段		
			第一阶段	第二阶段	第三阶段
基本方案	住宅统计内容的充实 - 住宅存量统计 - 用户需求调查（用户实际情况 产业相关表等） 建立中央・地方一体的统计收集 管理 信息提供系统	建設部 国家統計局 地方政府	○		○
组织方面	研究各地方的统计收集组织 (激活各地方的统计主管机构等) 探讨为保证统计可靠性的评估机构 等	国家統計局 地方政府	○	○	
人才方面	研究确保统计收集人才(统计调查员)的措施 研究统计活用人才的收集 培育系统 - 有效利用亚洲太平洋统计研究所 等	国家統計局 地方政府 国务院	○	○	○
信息方面	研究中央一地方的在线统计收集系统 研究统计内部管理系统 研究统计资料提供系统(互联网、CD-ROM等) 研究与公益法人 民间资料数据联手的统计资料提供系统	建設部 国家統計局 地方政府	○	○	○
预算方面	研究如何确保统计预算费用(办公经费、与收集 加工相关的业务委托费等)	建設部 国家統計局 地方政府	○		

注) 设想: 第一阶段: 2001 年~2003 年

第二阶段: 2004 年~2007 年

第三阶段: 2008 年~2010 年

资料来源: JICA 调查团

4·2·2. 住宅计划（住宅资金计划）制定程序的确立

（1）背景与内容

为了更好地应对急速变化的住宅市场、站在中长期角度有计划地推进与住宅金融一体化的、具有实效性的住宅政策，需要转变和充实现有的中长期住宅计划、主要是各城市的住宅五年计划（计划年数为5年）以及城市总体规划中的住宅发展计划（计划年数为5年、20年）的思路和内容。

以往的计划到目前为止，计划制订与相关的资金筹措、财源措施没有连动。但是，随着住宅的市场化进展，与金融市场的连动、与国民经济的连动越来越紧密。在此情况下，需要建立一个住宅（社会资本治理）与相关资金方面的保证（融资计划、预算措施）相互连动的“具有时效性”的计划制订机制。

为此，今后结合住宅相关统计的完善，中长期的住宅存量治理与每年的财政、资金筹措合理连动的计划、即资源分配（社会福利的实现）与经济景气的调整（给经济带来的影响）能同时发表的计划制订将更为重要。

为了应对以加入WTO为契机的市场化和经济结构改革的急速发展、以及以老龄化、城市化等为代表的社会变化，在结合参考日本住宅建设五年规划的内容、制订程序*等的同时，必须建立起一个能准确预测基于国民的住宅需求、经济结构变化的住宅需求以及住宅资金需求、并能机动、灵活地将其反映到住宅治理（建设）计划中去的长期性、综合性的计划制订机制。

*仅供参考

（2）研究体制

在与住宅政策相关的组织、程序方面以建设部、在与住宅资金计划以及方案制订方面以中国人民银行为中心，进行研究。

（3）研究的财政性保障

设想在住宅需求预测、住宅资金需求预测等手法相关的技术转移方面，充分利用JICA等的预算。在开发新的计划制订程序所需经费方面，可以考虑另行确保审议会等的预算。

（4）具体研究项目

在探讨上述方案时，必须考虑一下一些个别项目。

1) 住宅需求预测手法的开发以及利用方向的研究

在中国，沿用至今的住宅需求预测手法主要是以过去的经济结构为前提的回归分析法(Regression)。在经济结构改革急速发展的当今中国，仅仅依靠这样的手法进行准确的需求预测已经变得很困难。因此，在制定住宅政策时，需要考虑能将今后的环境变化、需求因素融入一体的需求预测手法的开发，并将其规范化的方案。具体来说，是将需求把握的时期、方法、体制等的内容公开化。

本研究是将这次调查的分析结果进行充分的利用，并进行详尽的探讨。

2) 围绕住宅资金需求明确化的探讨研究

为了将住宅需求预测结果反映到住宅融资的计划、资金筹措的计划中去，应该研究必要的住宅资金需求预测手法的开发并将其精致化。具体来说是将为了对住宅资金需求进行准确预测的必要数据(统计)的存在方式、数据的涵义、加工、扩张方式明确化，并将这些作为资金需求预测一揽子工具进行总结。

与住宅需求同样，在本研究方面，也将充分利用本调查的研究结果，进行更加详细的探讨。

3) 横向性住宅政策的制定、审议组织的探讨研究

需要建立一个为了实现根据住宅需求的结果，将量化、质化了的住宅治理目标与住宅资金(融资)目标相连动的计划制订体系所要求的体制和组织机制。为此，以日本在住宅整治五年规划中发挥主体作用的住宅*宅地审议会等作为模型，明确提出中央级—地方政府级之间相互连动的部局横向型*官民互动型的政策制定*审议组织的运行方式，并探讨其建立。

4) 支撑住宅政策制定的信息网络的探讨研究

在如何把握住宅需求、有效利用住宅统计、预测好住宅需求、制定住宅计划等住宅政策的制定过程中，包括建设部、中国人民银行、地方政府，以及国家统计局、国务院等相关主体之间必须能迅速、有效地进行数据交换、讨论沟通及决策等。为了支撑这些沟通交流，需要考虑建立一个高容量的、互动性的政策制定后援信息系统。信息系统的详细内容可以从以下方面考虑：

- 政策制定的数据保存系统 (统计系统等)
- 需求预测系统
- 沟通交流系统
- 认证系统 等

5) 在专业人才的确保、培养方面的探讨研究

在制定新的与需求预测相对应的住宅政策时，需要具有包括统计利用、需求预测实施等广范围知识结构、以及统计专业性、预测技术、技能的人才。在培育这些人才方面，短期方面（1年）可以考虑从外部招聘专业人才、而中长期方面，则应该考虑如何在国内建立培养人才的教育培训体系，以及培训机构的形式等问题。

表 4-7 为实现方案的今后所需研究课题

研究课题	今后的具体研究课题	主要研究主体	阶段		
			第一阶段	第二阶段	第三阶段
基本方案	<ul style="list-style-type: none"> · 新的住宅需求预测手法的开发和制度化 · 住宅资金需求预测的义务化 · 创造将需求预测结果反映到住宅计划、住宅融资计划中去的必要环境。 	建設部 中 國人民銀行	○ ○		○
研究课题	组织方面	<ul style="list-style-type: none"> · 研究建立住宅（資金）需求预测中心 · 研究成立专门探讨量化目标和资金需求的类似于住宅审议会的组织。 	建設部	○	○
	人才方面	<ul style="list-style-type: none"> · 研究有关需求预测系统的掌握 相关人才培养的系统。 	建設部 中 國人民銀行	○	
	信息方面	<ul style="list-style-type: none"> · 研究有关开发、引进、应用一揽子需求预测系统 · 研究有关统计组织与计划制定组织的网络化。（人民銀行与 国家統計局等） 	建設部 中 國人民銀行	○	○
	预算方面	<ul style="list-style-type: none"> · 研究有关制定计划所需的预算。（审议会运营费用、有识之士的顾问费等） 	建設部	○	

(注) 设想： 第一阶段：2001 年～2003 年

第二阶段：2004 年～2007 年

第三阶段：2008 年～2010 年

资料来源：JICA 调查团

(参考) 日本的住宅建设计划法和住宅五年计划

在这里作为参考，对日本的住宅五年计划从①法律与计划的关系、②计划机制、③迄今为止的计划所发挥的作用、④为实施计划的财政・金融机制等侧面来进行分析。

(1) 住宅建设计划法和住宅五年计划

战后的日本住宅政策是作为旨在消除住房绝对不足的政策而开始起步的。在1950年至1955年之间，前后制订了“住宅金融公库法”、“公营住宅法”、“日本住宅公团法”等一系列法律，确立了政府性住宅供给制度。1966年，政府为了制订在确保政府性住宅供给的同时，诱导全国性的住宅振兴、使其与民间的自力建设相结合的住宅建设计划，制订了“住宅建设计划法”。

至此为止，政府为了消除住宅不足和提高国民的居住水平进行了积极的努力，但是，处于对以往由于政权交替而带来住宅政策方针的更变、或者是由于住宅主管部门的多头领导而造成条条主义管理等方面反省，决定制定明确划分中央政府级官方机构和民间机构各自作用的中长期综合性住宅建设计划，有效利用好有限的政府性机构的财政资金及财政投融资资金（统一管理和运用国民的邮政储蓄金、养老金资金的资金运用部的资金）。正像这样，政府为了能够根据国民的所得水平提供政府性资金的住房，努力地实现着住宅建设计划（确保住房的供给数量和提高住房质量的居住水平）。

“住宅建设计划法”的最大作用是通过法律的形式，确立了国家、地方政府及国民三者通过长期的合作，以法定的住宅建设五年计划的形式推进住宅建设的新体制。

(2) 住宅建设计划的机制

依照住宅建设计划法，政府在计划范围内，制定包括民间自力建设住宅的整体住宅建设目标，在进行住宅市场诱导的同时，特别是明确“利用政府性资金的住宅”的具体数量，这就是住宅建设五年规划。

从已经过去的第一期计划开始，主要是明确了①国家及地方政府在低收入阶层以及城市职工等中等收入阶层的住宅方面，进行自行建设、或者在其建设上提供资金性援助；②对于民间依靠自身力量进行的住宅建设方面，在土地的提供、金融及税收补贴以及技术上给与援助，尽力推动其进程。另外，在第三期计划时③对于那些需要依靠政府性资金获得住宅供给援助的对象则通过入住管理制度、房租制度的改进，使其管理分配更加合理化的努力促使其行为更趋规范等一系列行政性目标。

为了更好地了解住宅建设五年计划的机制，下面各点是很重要的。

1) 计划目标与政府性资金住宅数量的设定

在决定住宅建设五年计划中的住宅建设目标时，需要明确政府性资金住宅的建设工程数量（主要是建设户数。资金方面则作为参考程度）。另外，还需要确定为达到建设目标的必要的建设标准（居住水平、居住环境水平），并努力敦促其按照该标准进行住宅建设，或对其住宅建设进行指导。正如这样，国家为了完成住宅建设五年计划和实施政府性资金住宅的建设，采取了一系列必要的措施。

2) 制订地方住宅建设五年计划・都道府县住宅建设五年计划

在全国的住宅建设五年计划（原建设省、现为国土交通省）决定后，尽快制定各个地方的住宅建设五年计划，并将其通知相关的都道府县。都道府县在接到地方住宅建设五年计划的通知后立刻与市町村协商，根据该计划制订都道府县的住宅建设五年计划。在该阶段，在作为政策性金融机构的住宅金融公库将围绕地方的住宅计划，专门设立与地方公共团体机构进行意见互换的场所。

3) 与相关行政机构的协商・配合

在制定国家的住宅建设五年计划时，为了确保实现计划的法律修改、财政资金的保障、融资资金的筹措、技术标准的改进等，以促使建设计划的顺利执行，需要事先与相关的行政机构等部门进行协商。在此阶段，住宅金融公库将与各主管部委的住宅担当部门交换意见，对工程计划、资金计划进行妥当调整。另外，为了完善相关行政机构等部门在实现计划时所必要的基础设施，规定了在公共设施及公益设施的完善方面也必须进行配合。

（3）住宅建设五年计划所发挥的作用

住宅建设五年计划自第一期计划（1996年～1970年）开始至今已共经过了8期，在2001年的制订了第八期计划（2001年～2005年）。回顾各期计划的内容变迁，大体可以划分为以确保住宅数量为目标的第一期、第二期、以及主要以提高住宅质量为目标的第三期以后的两个阶段。通过这样在很长的一段时期内，政府发挥了其应有的作用，大大地促进了日本的住宅振兴。

（4）为确保计划实施的财政・金融机制

为了实现上述基于政府计划的住宅诱导的目的，理所当然支撑其体系的财政・金融性基础是不可缺少的。类似这样的财政金融基础不仅仅是规模（财政、金融的绝对性实力），其机制也是十分重要的。

1) 为确保计划实施的财政・金融机制

在日本，通过以邮政储蓄为代表的官方性金融制度，广泛收集国民的储蓄性资金，并将其强制性委托给了原大藏省资金运用部进行运用。资金运用部将这些资金作为原资，对住宅金融公库等政策性特殊法人进行融资。这样的机制被称为“财政投融资制度”。

另外，国家为了准确、明确地控制政府项目在执行过程中的财务活动内容，国家将对各项计划、政策（例如住宅建设五年计划）进行斟酌，在每个预算年度将收入、支出计划提交国会审议后再作决定。具体预算中包括：①一般预算、即作为推进国家重要措施的基本经费的预算（如：社会保障事业、教育事业、住宅相关事业、公共事业等）；②特别预算、即为多样化的特别事业专门设置的单独预算（如：印刷局、国立学校、资金运用部等）；③政府相关机关的预算、即经营与政府事业相类似的公益性事业的企业的预算（如：住宅金融公库等公库、政策性银行等银行）。但是，有关利息补贴则属于国家的财政负担，作为一般性财政预算。

所谓政府相关机关是指由政府出资的特殊法人，其预算须提高国会审议，并通过国会决议。另外，特殊法人是依据特别法律设立的法人。住宅金融公库就是依据住宅金融公库法而设立的特殊法人。

2) 为实施政策的政策性机构

作为获取住房的资金，最重要的是应该根据各个家庭的生活阶段要求、在必要的时期可能获取住房的、不为经济景气所左右、能确保稳定供给的资金。而且最好是其贷款的还款应该在借款人的家庭负担能力范围之内，并且是容易建立还款计划、还款负担较为稳定。住宅金融公库为了满足这样的要求，利用财政投融资资金作为资金来源，进行长期、低息资金的贷款。由于利用了长期、低息的公库融资，使得年收入较低的家庭也有可能获取自己的住房，因此十分明显的扩大有可能获取住房家庭的范围，收到了有力推动获取住房的成效。

住宅金融公库自创立以来，总共约进行了 1500 万户的融资，占到了战后日本的住宅建设总户数的约 25%，从实现对住宅的政策性诱导的观点来看，起到了非常重要的地位和作用。

JICA