

自存与共存的平衡：对构建多层次住房体系的思考*

姚金伟¹，韩海燕²，柏笑寒³

(1. 清华大学 公共管理学院/国际关系学院 国际经济系，北京 100084；2. 陕西省社会科学院 人文杂志社，陕西 西安 710065；3. 河北农业大学 文管学院，河北 沧州 061100)

摘要：让全体人民住有所居是新时代的政治承诺。构建多层次住房体系是解决住房难题的根本之道，而其所蕴含的自存与共存相平衡的文化哲学观则是促进社会公平正义，实现个人与群体最大幸福的理念根源。政府通过有效管理房、地供求关系，严控过度投机，能够有效满足住房供给。妥善解决住房难题，中央政府仍需加快推进住房制度改革和建立房地产长效机制，这是适应中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的必然要求，更是满足人民群众对美好生活需要的必然要求。自存与共存的平衡为城市发展提供新活力，中国坚持发展为人民，新时代中国解决住房难题，值得期待。

关键词：自存与共存；多层次住房体系；长效机制；有效管理供求；房产税

一、引言：问题的提出

住房是提升人民获得感的关键。1978年以来，中国经济持续繁荣的根源在于，改革开放的政策具有普惠性：几乎让所有人都受益了，普遍解决了温饱，并让国民初步具备了追求美好生活的能力。在工业化和城市化的大潮中，作为原子式生产要素的个体劳动者，在实现生活和工作方式转变的同时，身份归属却令其困惑，并时常有“融不进的城市，回不去的农村”的感慨。其中，最核心的问题就是住房。对于有产者而言，他们具有了足够的经济选择自由，房产作为其资产配置的选择渠道之一，仅存在位置和内置的差异。而对于少产者和无产者而言，作为生

从产权的角度看，未必是绝对意义的商品房，事实上，就目前中国住房市场的政策监管而言，也并不存在完全意义的“私有”。就普通人的一般观念而言，并不奢求完全的“商品房”和“福利房”，而是“保障房”，即共有产权房、小产权房和社会保障房等。特别注意区分的是，虽然住房租赁市场对于年轻人有较大吸引力，但对于中年人和老年人而言，租房意味着强烈的不安全感和缺乏归属感。

致谢：本文写作过程得到梁鹤年先生的关心、帮助和指导，在此表示感谢。当然文责自负。

* **作者简介：**姚金伟（1990—），男，山东临沂人，清华大学公共管理学院博士，入职国际关系学院助理教授，主要从事中国经济与政治研究。E-mail:yaojinwei01@163.com

韩海燕（1977—），女，陕西西安人，副研究员，博士，主要从事发展经济学研究。

E-mail:hanhaiyan2013@163.com

柏笑寒（1985—），陕西西安人，助理教授，主要从事区域经济研究。

E-mail:bxhcarrie@126.com

活必需意义上的住房寄托了其全部的“人生价值期待”：能够在城市有一套属于自己的住房并享受城市的现代物业管理和公共服务，既是破除其“漂泊心态”和“流浪心境”的关键，更是激发其对中国崛起强烈认同感的根源。而这就构成了最大程度上的人民获得感和幸福感。

构建多层次住房体系是根本解决之道。住房难且贵，不但是经济问题，更是社会乃至政治问题。房产更侧重于经济学意义上的投资品或深具资产属性，而房屋则更突出了社会学意义上的生活品或消费品。所谓“居者有其屋”，更倾向于后者。房产和房屋共同构成了中国住房市场基本要素，这个复杂的多层次住房体系，考验的是新时代政府的政治智慧和政治能力。中国特色社会主义制度的优越性，最生动的体现首先应该在中国人的住房问题上有精彩的“解决方案”，这是中国不陷入“主义”泥潭、务实解决问题、提升治理质量，彰显有情怀、负责任的大国风采之道。新加坡的“组屋”承载着社会稳定、维系家庭、种族和谐、社区发展、民主治理等诸多功能，政府通过提供“组屋”，决定什么人优先选购、怎样分配、如何管理等。这种高明的管理艺术很好地履行了社会管理职能^[1]。中国有能力比新加坡做得更好，也应该更好地解决住房问题，为世界各国住房政策提供“中国方案”参考。

作为住房政策前段的理念就显得特别重要。“立足人民需要”是习近平民生思想的理论品质，“社会政策要托底”，将民生工作放在突出位置，特别在调控房地产市场和住房保障等方面，政府要以稳健有力的政策保障民生工作的“基本盘”^[2]。事实上，早在 2013 年底中共中央政治局就加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习上，习近平总书记就指出：住房问题既是民生问题也是发展问题，目前还存在着住房困难家庭的基本需求尚未根本解决、保障性住房总体不足、住房资源配置不合理不平衡等问题；政府必须“补好位”，为困难群众提供基本住房保障；努力把住房保障和供应体系建设成一项经得起实践、人民、历史检验的德政工程^[3]。那么，如何从学术视角看待对住房民生属性的认知转变？更重要的是，政府如何通过有效管理房、地供求关系构建多层次住房体系？再进一步，中央政府如何加快推进住房制度改革和建立房地产长效机制？

二、自存与共存的文化哲学观转变

理念革新是政策调整的前引。中国人讲究“谋而后定”，只有实现了对住房

认识上的重大突破，才能推动中国住房政策的优化调整。中西方文明的差异决定了东西方人对事物认识和价值判断的差异，而这种差异背后则存在更深刻的“文化基因”差异。梁鹤年^[4]所提出的中西方认识方法上的“一只眼和两只眼”的观点最为生动。西方人认识问题坚持“一只眼”，坚持一个标准或判断维度，这深受现代“科学”、近代“理性”、乃至古代“唯一真”的影响，所以打靶准；中国人认识问题坚持“两只眼”，擅长辩证法和中庸之道，往往综合考虑多个原则，并在多项约束下提出“最优解”，所以“穿针引线”看得清。对于住房而言，自由市场经济者更看重了其经济投资属性，在斯密^[5]自由主义的滥觞下，着意引导住房往房产、乃至私产的方向前行，并由住房的商品化和私有化进一步拓展至土地的私有化，再进一步地，经济制度的私有化。而中国香港便构成了最近距离的住房政策参考。似乎，斯密的“市场”概念是绝对的。

事实上并非如此。波拉尼^[6]深刻剖析并批判了这一点。波拉尼研究了欧洲大陆的市场兴起，特别深刻剖析了神圣罗马帝国和德国统一国内市场的形成过程，他深刻地指出：统一国内市场本身就是国家干预的结果，只有当统一国内市场形成、内部贸易兴起，竞争和市场的概念才能深入人心，才能过渡到斯密主义。住房的基本功能是居住，这就决定了其所蕴含的公共性问题，“民无恒产，则无恒心”：如果一方面国家城市化和工业化快速推进、经济繁荣，而另一方面民众基本的居住需求无法得以满足和改善，劳碌半生而居无定所，就容易造成民心不稳、社会动荡。李光耀敏锐的看到了这一点，要提高人民的政治觉悟，没有什么比给他财产来得有效。只有有效解决人民公共居住问题，才能赢得人民发自内心的经济成就感和对政治的感激。李光耀曾指出，“公积金和居者有其屋计划确保了政治稳定，使新加坡持续不断地发展了 30 多年”^[7]。从社会稳定的治理绩效看，1961 年 7 月到 1962 年 9 月，新加坡罢工多达 153 宗，而此后十年总共才 7 宗。所谓，“圣人垂手而天下治”，大抵如此。

更进一步地，对住房多层次体系的思考源自“自存与共存”的文化哲学理念。梁鹤年^[4]先生在扛鼎之作《西方文明的文化基因》一书中详细梳理、深入剖析了西方文明演进的内在机理，鞭辟入里、入木三分。其中“自存与共存”的文化哲学观是学贯中西的体悟大道，既是对西方文明的根本性认识，更契合了中国传统文化所倡导的“各美其美、美人之美、美美与共、天下大同”的至理。根据梁鹤

年^[8]先生的考察，“自存与共存”源自亚里士多德与阿奎那的自然之法，是独立于“人、事、时、空”的客观、绝对，并在中世纪的经院派哲学家那里大放异彩。具体而言，万物求存、人是理性动物，除了求自存和延续之外还知道与人共存；存，更有按其本质生存之意；越有理性的人越希望其现实生活与自然之法保持一致，并且自然之法为理性之人所共知。

自存与共存的根本在于：弱者求存、群体共存。理性人追求有秩序的生活空间，而秩序则源自公平。中世纪经院派哲学家们多是苦行僧，他们在苦修中看到了民间疾苦、有深刻的悯人情怀，对经济生活的反思能立足穷人和贫弱者的感受。他们认为经济的目的在于满足生存的基本需要，非在逐利，聚焦于公平交易，反对暴利、特别是高利贷，更反对欺诈、剥削和操纵。他们主张：产权可以私有，产权拥有者可以以产谋利，但在非常时期资产要共有、共享^[9]。更进一步地，这便涉及经济道德对公平价格的讨论。离开共存的自存是不完整的自存，是有缺陷、无意义的自存，在亚里士多德看来更是“低于人”的生存，共存内的自存才是人的应有。个人会因群体达到幸福，群体会因个人趋于完善，这样才能实现个人与群体的最大幸福。

让弱者求存是公平的底线。社会科学中存在四种公平观念：斯密式的原子化自由竞争、个人与集体的辩证关系、成本与产出效益的平衡、弱者求存。在斯密主义的自由竞争中，强者愈强、弱者愈弱，会产生巨大的阶层分化，并容易形成固化，公平交易越发会建立在不平等的交易主体和交易规则之下，恰恰是对自由的过度追求瓦解了公平本身。这是把价格作了机械式的理解，事实上，价格是一种社会性现象，甚至，在某些方面是政治问题。在经院派哲学家看来，公平价格的前提是市场交易主体的公平，生产要素可以在特定经济组织形式下具有不同的效用呈现，但作为生产要素承载主体的人是公平的：价格不应以某个人的需要衡量，而应以交易中所有人的共同需要或效用来衡量。斯密认为英国自由经济优于法国重农主义是英法七年之战（1756—1763年）得以取胜的根源，而斯密主义得遇工业革命的历史契机，便风靡欧美世界，成为现代资本主义的主流意识形态。但这种范式的内在缺失逐渐引起了深刻反思和批评，特别是托尼和熊彼特。托尼^[10]聚焦于社会公平，批评现代资本主义在逐利中忘记了公平，在浓郁宗教氛围里滋生的经济范式忽视了人的救赎；熊彼特^[11]关注效率，斯密主义忽视了经院派的

精髓，即经济效率就是经济道德。中国城市发展更应注重自存与共存的平衡，弱者求存、群体共存，促进社会公平正义。

三、中国构建多层次住房体系：有效管理房、地供求

中央政府对住房供应体系有基本政策定调。2013年10月，习近平总书记提出，以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求；2016年12月中央财经领导小组提出抓紧建立住房长效机制；紧接着当年中央经济工作会议提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”，要求回归住房居住属性；2017年十九大报告更是明确强调，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”；2018年国务院政府工作报告提出，积极拓展棚改房、公租房、住房租赁、共有产权等多渠道，让广大人民群众早日实现安居宜居。新时代，中国如何解决人民深切的住房问题，关切甚远。目前中央政府对房地产市场调控思路基本明晰：有效管理供求、严控投机热炒。

需求端做减法：限字当头。2017年北京、天津、深圳和厦门等22个大中城市出台了不同程度的调控政策，具体包括限购、限贷、限价（限房价和限地价）、限售和限商住等。其根本用意在于限制住房需求端的投机需求、稳定房价，以保障居民正常的住房居住购买需求。过度的投机需求易快速催生投资泡沫，威胁经济秩序安全。从荷兰郁金香热、法国密西西比公司泡沫、英国南海泡沫，到美国大萧条、互联网科技泡沫、次贷危机，经济史中频繁上演“非理性”的过度投机惨剧：过度的投机需求在短期内催生投资品价格疯狂上涨，而后在泡沫刺破之际，价格疯狂下跌，引发“踩踏事故”、导致投资品崩盘，进而传导至经济社会系统，触发系统性经济金融风险。目前，过量投资信贷涌入房地产开发是不争的事实，这非但无助于提升中国经济发展质量、特别是自主创新能力，相反会加重金融资产的“避实就虚”，造成实体经济、特别是制造业等融资难、融资贵，不利于经济金融可持续发展，加重金融风险。

日本房地产泡沫构成了最近距离的参考。“广场协议”后，日本为了遏制日元升值和挽回贸易优势，在货币政策和财政政策上保持宽松，低利率刺激了房地产市场的疯狂。在过度投机需求的刺激下，一方面，地价疯涨，1986—1990年，日本全国商用土地平均价格累计上涨67.4%，其中东京地价在1985—1988年涨

了 2.7 倍；另一方面，房价更是疯狂，1989 年底，日本房地产价值超过了美国房地产价值的 5 倍，东京单个家庭的住房价值高达 3000 万—4000 万美元^[12]。即便如此疯狂，但“人多、地少、房价永远上涨”的非理性投机情绪仍在市场蔓延。由于金融监管不力，海量信贷从实体经济溢出，涌入房地产市场，最终在汇股房三重泡沫压力下，日本政府选择了“自杀式纠错”，主动挤破泡沫：日本央行调高利率、实行金融紧缩，政府采取严厉行政措施强力干预房地产市场。之后，日本进入“失去的二十年”。泡沫过度膨胀之前的“放任”和泡沫胀裂之际的不恰当调控政策均受到深刻反思和严厉批评，这种不当政策干预所带来经济环境恶化的情况尤其应该引起中国高层经济决策者们的警惕。

供给端做加法：扩大房、地供给。就住房的供给而言，主要是两个方面的政策供给思路：第一，增加房地产开发公司的市场主体资格，其中尤其以中铁系统最具代表性。中国铁路总公司下设 18 个铁路局，覆盖了全国北京、济南、武汉、郑州、西安等主要城市，伴随着这 18 个铁路局向公司制改革的完成，其经营范围相应扩张至房地产开发与运营、物流、金融等领域，特别值得关注的是中铁系统自身拥有 3 亿平方米巨量土地储备，这超过了目前恒大 2.76 亿平方米的土地储备，居中国地产行业可开发土地储备行业之首。房地产开发公司市场主体数量的增多将会进一步提高房地产市场的市场化程度，相应地会促进市场竞争，这既有利于土地招拍挂中提高土地出让价格让地方政府获得更高的土地出让收入，也会增加商品房的数量供给，并在商品房市场的激烈竞争中进一步降低商品房价格并改善商品房质量。第二，多渠道保障住房供给。除商品房外，扩大共有产权住房、租赁住房、社会保障房、廉租房等多住房类型，以满足人民多层次、多样化的居住需求。特别值得关注的是，政府以政策法规的方式从土地开发用途上就规定了保障类住房的土地开发比例要求，如西安市政府办公厅^[13]明确规定：20%左右住宅用地用于公租房建设，20%左右的住宅用地用于限地价、限房价的“双限房”项目。这并非个案，其他大中型城市也相应出台了类似的规定。特别是北京和上海，更是明确提出增加共有产权房的供给数量。北京市制定《共有产权住房管理暂行办法》，明确未来五年供应 25 万套共有产权住房目标；上海市截止 2016 年底已供应共有产权保障住房 8.9 万套。国家住建部发文支持北京和上海的共有产权房试点^[14]。租赁住房、共有产权保障房、公租房等多类型住房供给数量将进

一步扩大。

土地供给相应增加。增加土地供应计划是增加住房供给的前提。在土地开发强度既定的情况下，合理增加土地供应计划对于平抑房价上涨具有根本意义：只有确保更充足的建设用地供给，才能有效增加住房供给量。就目前的政策思路看，基本有三种政策空间。第一，根据商品房去库存消化周期，合理增加住宅用地供给。2017年4月，住房和城乡建设部和国土资源部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作通知》要求：各地要根据商品住房库存消化周期，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36—18个月的，要减少供地；12—6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。根据测算，在全国70个重点城市中，至少有45个城市库存消化周期在12个月以下，这意味着这些城市要进一步增加土地供应，个别大城市还要加快供地节奏。第二，农村集体经营性建设用地和宅基地入市。这是盘活农村集体土地，有效增加供地总量的重要举措。根据目前的政策规定^[15]，农村集体经营性建设用地入市改革以扩大至33个试点地区，宅基地制度改革维持在15个试点地区。目前试点地区，政府已经将集体建设用地纳入供地计划，以北京为例，在2017年公布的未来五年住宅用地供应计划中，集体建设用地供地量高达1/6。一旦政策试点范围和力度扩大，农村集体建设用地供地量将会较大程度满足土地建设开发需求，特别是城市化和工业化进度较快的城市郊区、高铁新区、产业园和特色小镇等地区。第三，盘活国有企事业单位自有存量土地开发，鼓励建设政策性住房。前任国土资源部部长姜大明曾两次在全国国土资源工作年会上表示^[16]：允许符合条件的企事业单位利用自有土地建设政策性住房，特别是非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地，政府将不再是居住用地唯一提供者。但根据目前各地的实践，政策性住房多为公共租赁住房。此外，大量城镇低效用地也存在大量可再开发利用的供给空间等。

破除房、地市场信息不对称。诱导房价过快上涨的重要原因是房、地市场信息不对称，供给方中的房地产开发商和地方政府有足够的激励刻意维持这种信息不对称。由此，土地短缺、不能满足开发需要的信息就会刺激土地价格上涨；而住房有限、不能满足商品房市场需求就会催生房价上涨。甚至，一些房地产开发商会刻意捂盘不售、刻意营造“饥渴营销”，而部分地方政府也有意放缓或隐瞒

土地供应计划。为此，中央政府要求各地至少以五年为限公布土地供应计划，并主动加大土地供应计划方面的信息公开工作。以北京为例，2017年4月北京明确公布《2017—2021年及2017年度住宅用地供应计划》，计划今后五年供应住宅用地6000公顷，其中国有建设用地5000公顷，集体建设用地1000公顷。随着房地产研究机构和市场中介服务机构的兴起，住房市场信息透明化程度相应提高。但是目前房地产市场中介服务机构与大型房地产商“合谋”，刻意隐藏真实的商品房数量和价格等行为仍然存在。如何加大疏浚力度，提高住房市场信息透明度仍然需要政府进一步加强引导和监管。特别值得注意的是，虽然互联网等高新技术的运用能够提高房地产研究机构和市场中介服务机构的服务质量和效率，但也不能夸大其促进房、地市场信息对称性的作用。更细致、更高效的政策方案设计有助于促进房、地市场的健康持续发展。

四、住房制度改革与房地产长效机制辨析

住房制度改革与房地产长效机制并不能混淆为一个问题。住房制度改革的政策目标是：让全体人民住有所居。而房地产长效机制的政策目标则是：破除地方政府对土地财政的过度依赖。就住房制度改革而言，中国构建多层次住房体系是根本之道：土地供给更充足，包括商品房、租赁住房、共有产权房、社会保障房和棚户区改造等多类型住房满足多元化居住需求，房产和土地市场信息更透明。就房地产长效机制而言，则要夯实地方政府主体责任，特别是通过开征房地产税健全地方财税体系，破除地方经济发展过度依赖房地产行业、破除地方政府本级财政收入过度依赖土地出让金的现象，并有效规范和约束地方政府的违规举债融资等行为、控制地方政府债务规模、防范系统性金融风险。

开征房地产税对于加快推进住房制度改革与建立房地产长效机制具有重要意义。第一，房地产税对房产过度投机需求具有直接抑制作用。更多的闲置房产意味着更高的税收缴纳。备受关注的不动产登记全国联网工作一旦完成，全国房产产权归属信息就得以确认，一旦房地产税开征进入实质立法程序，必然带来大量投资属性的住房“再次入市”，这将会极大缓解高房价，并满足居民自购房居住需求。第二，建立稳定、可持续的地方税体系。房产税作为资产税，具有税额规模大、税源稳定的优势，能够有效改善地方政府“财权与事权”不均衡现象。1994年分税制改革后，土地出让金划归地方政府且不纳入预算，加之“国有土地

招拍挂制度”以及企业和个人所得税改革，造成了地方政府对土地财政的过度依赖：土地出让金占地方本级财政收入比重接近 50%，个别城市甚至高达 70%以上。与此同时，对建筑业营业税的倚重以及房地产上下游产业对 GDP30%左右的构成占比及增长贡献，也使房地产行业成为地方经济发展的支柱^[17]。一旦房产税成为地方政府的稳定收入来源，地方政府履行大量公共服务及其他政府职能的支出口径就能有效得以保障，加之中央政府的严厉融资约束，地方政府债务规模便能得到有效控制。第三，调节收入差距，促进社会公平。房产税征收有两个必须要考虑的问题：起征面积和征收标准（按价值还是按面积）。对这两个基础问题的政策考量将会促进居民收入差距和地区发展差距的调节和改善。更重要的是，为城市新居民创造较公平的竞争空间，激发城市活力。

从国际经验看，住房制度改革与房地产长效机制要融合并进。新加坡和德国在控制房地产市场平稳发展方面的经验值得借鉴。新加坡模式和德国模式虽然在住房供给和具体政策监管方面存在差异，但均混合推进住房制度改革和建立房地产长效机制。新加坡以组屋为主，政府是最大的供应主体，承担了 80%的居民住房，并通过“供给管控+限购限售+交易多征税”抑制住房投机，实现了高达 91%的居民住房自有率；并且在过去 40 年组屋房价复合增长率约 7%，低于同期人均 GDP 涨幅的 8%。德国则以租赁为主，政府以财政补贴和住房合作社制度等吸纳民间房源保障社会住房供给，并通过“供应充足+法律保护+多重房地产税”抑制住房投机，目前德国住房市场由 58%租赁住房+42%自有住房组成；在过去 40 年组屋房价复合增长率约 2%，低于同期人均 GDP 涨幅的 4%^[18]。德国住房市场的稳定保证了物价平稳，德国居民得以享受较低水平的生活成本。

房住不炒、回归住房的第一居住功能本身。张泓铭^[19]梳理了几十年来房地产经济属性讨论简史，剖析了房地产两重性论、三重性论、五重性论和六重性论等多种提法，提出了“房地产商品本质属性及消费、投资两重功能”的观点，并据此剖析习近平总书记关于“房子是用来住的、不是用来炒的”的核心思想。诚然，伴随着国家城市化快速推进，住房承载了诸多功能，特别是银行信贷大量融入房地产开发、“地产金融化”愈演愈烈，仍需牢记的是：住房的第一功能是居住。这也是各国房地产泡沫后痛定思痛的深刻认识。更进一步地，对于一个大国乃至强国而言，房地产业更不应该成为国民经济发展的支柱性行业，特别对于处于高

质量增长阶段的经济体而言，创新驱动应该构成产业发展的核心竞争力。住房制度改革和房地产长效机制的建立完善有助于强化住房的居住功能，并优化国民经济发展结构、特别是摆正房地产行业在国民经济中的正确位置。这对于破除目前地方政府、房地产过度投机、金融机构的“合谋”大有裨益，淡化“炒”味、回归良性发展。

城市发展应坚持自存与共存的平衡。城市是开放的经济社会系统，承载着中国发展的内涵、更寄托着微观个体的梦想与希望。恰是微观个体对人生和事业的奋斗激情，构成了城市生活的活力和发展动力。城市不能成为有产者的特权，不能排斥无产者，自存与共存的平衡构成了城市和谐。在中国城市发展规划中，城市群、特色小镇和高铁新城等内涵不断丰富，伴随着产业发展，更需要通过完善多层次住房市场才能得以落地生根。梁鹤年先生提出了“城市人”概念，离开共存的自存是不完整的自存、有缺陷的自存、无意义的自存，甚至不能称之为“存”；城市人规划理论的使命是恢复人性的本来面貌，把小我与大我重新整合，这样才能“活的像人”^[20]。

让全体人民住有所居是满足人民日益增长的美好生活需要的必然要求。中国改革开放 40 年来，经历了许多变化，唯一不变的就是：发展为人民。让人民分享更多改革发展的红利是本届政府对人民的政治承诺。十九大报告提出：中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为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。为适应新时代社会主要矛盾变化，中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，这构成了现阶段中国经济发展基本特征。住房问题是眼下人民群众最关心的问题，是提升人民获得感的关键。加快推进住房制度改革和建立房地产长效机制是实现城市可持续发展的根本举措，自存与共存的平衡是构建多层次住房体系的文化哲学观，有利于促进中国社会的公平和正义，实现中国梦。

五、总结与讨论

城市化是现代化的必然进程，对城市发展模式、特别是住房供给制度的选择却考验了一个国家的智慧和美德。亚里士多德对城市有经典理解：城邦之外，非神即兽；城邦起于保生存，成于求幸福。就现代社会而言，城市化构成了美好生活的重要内容，但如果不能妥善解决人民居住难题，势必难以提升人民获得感和

幸福感。中国坚持发展为人民，让人民分享更多改革开放成果和政策红利。进入新时代，中国加快推进住房制度改革和建立房地产长效机制，通过构建多层次住房体系，有效增加住房供给、严控过度投机需求，让全体人民住有所居。这充分体现了自存与共存平衡的文化哲学观，是城市可持续发展的根本之道，能够实现个人与群体的最大幸福。以共存为目的的自存，是解决中国住房难题的重要文化哲学观，合乎东西方文明智慧、容蓄传统哲学与现代精神。

十八届三中全会提出，市场在资源配置中起决定性作用和更好地发挥政府的作用。这是对中国经济与政治发展方向的根本性思考。里根总统曾说：“政府往往不是问题的答案，而是问题的本身。”这句话在中国可能要修正：政府既是问题本身，更是问题的答案和解决者。1994年分税制改革和1998年住房市场化改革快速催生了中国房地产开发行业蓬勃发展，不能否认的是，这对于扩大内需、刺激消费，拉动经济增长，缓解地方财政压力带来巨大的市场效益。相应地，这也带来了一系列问题，特别是高房价压力下的住房难题。2013年后，中国经济进入新常态，转变经济增长方式、提质增效，特别是实现经济由高速度转向高质量成为新时代经济发展基本特征。习近平总书记提出，以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求，“房子是用来住的，不是用来炒的”，回归住房的居住属性。中国构建多层次住房体系，能够极大程度地解决民生住房问题，增进社会公平正义，提升城市发展新活力。

新住房制度需要更加完善的政策机制配套。自存与共存的平衡意味着个人与群体的最大幸福，这是贯穿新住房制度改革背后的深刻文化哲学观念。在实践中，住房和土地涉及庞杂的法律、财税、户籍、金融和城市规划等问题，加快推进住房制度改革和建立房地产长效机制尤其需要统筹考虑配套实施政策细则，如此方能提高制度实施效能，真正实现“让全体人民住有所居”。特别重要的是，在诸如开征房地产税等政策设计过程中，要妥善考虑居民收入差距、区域发展差距等问题，通过合理税率、起征面积和征税标准等技术问题的细腻考虑，增进社会公平正义。2018年是中国改革开放40周年，注定将会成为中国改革开放历程上具有里程碑意义的一年。新住房制度只是新时代中国改革大棋局上的一域，但这一域寄托了人民的期待，关乎人心向背，影响改革全局。

参考文献:

- [1] 徐国冲.“组屋”的政治学密码——来自新加坡住房政策的启示[J].中国行政管理, 2017, (3): 145-150.
- [2]刘明松.习近平民生思想的方法论与实践论[J].马克思主义研究, 2016, (11): 36-43.
- [3]习近平强调: 加快推进住房保障供应体系建设, 不断实现全体人民住有所居的目标[J].城市规划通讯, 2013, (21): 1.
- [4] 梁鹤年.西方文明的文化基因[M].北京: 生活·读书·新知三联书店, 2016.7.
- [5] 亚当·斯密.国民财富的性质和原因的研究[M].郭大力, 王亚南译, 北京: 商务印书馆, 1974.
- [6] 卡尔·波拉尼.大转型: 我们时代的政治与经济起源[M].刘阳, 冯钢译, 杭州: 浙江人民出版社, 2007.167 页.
- [7]李光耀.李光耀回忆录(1965-2000)[M].北京: 外文出版社, 2001.89.
- [8]梁鹤年.“经世济民”经济对自由经济的超越[J].前线, 2018, (1): 37-39.
- [9] 梁鹤年.旧概念与新环境: 以人为本的城镇化[M].北京: 生活·读书·新知三联书店, 2016.123.
- [10]R·H·托尼.宗教与资本主义的兴起[M].赵月瑟, 夏镇平译, 上海: 上海文艺出版社, 2006.3.
- [11] 约瑟夫·熊彼特. 经济发展理论[M].何畏, 易家详译, 北京: 商务印书馆, 1990.45.
- [12]周永生.日本土地政策的借鉴与启示[J].人民论坛, 2011, (28): 36-37.
- [13] 市政府办公厅.西安市人民政府关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知
EB/OL].http://www.xa.gov.cn/ptl/def/def/index_1121_6774_ci_trid_2562554.html
- [14] 住房城乡建设部.关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见
[EB/OL].<http://www.chinairn.com/news/20170922/091501340.shtml>
- [15] 关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见[EB/OL]中办发[2014]71号。
- [16] 国土部: 住房供地, 政府将不再垄断[DB/OL].2018年1月15日。
<http://politics.people.com.cn/n1/2018/0115/c1001-29766063.html>

[17]赵扶扬,王忬,龚六堂.土地财政与中国经济波动[J].经济研究,2017,(12):46-61.

[18]华创证券研究报告.透视新德两国猜想我国长效机制:实为住房制度改革,并重在长效和稳定 [DB/OL].2017-01-13。
http://www.sohu.com/a/204131434_810097

[19]张泓铭.“房子是用来住的、不是用来炒的”解析——对习近平房地产核心思想的理解[J].上海经济研究,2017,(7):12-30.

[20]梁鹤年.旧概念与新环境:以人为本的城镇化[M].北京:生活·读书·新知三联书店,2016.250.