

文章编号: 1009-6000(2014)11-0012-05

中图分类号: TU986 文献标识码: B

作者简介: 黎明月, 清华大学建设管理系和房地产研究所硕士研究生;  
吴璟, 清华大学建设管理系和房地产研究所副教授, 研究方向为房地产金融、房地产投资和房地产政策等;  
郑思齐, 清华大学建设管理系和房地产研究所教授, 博士生导师, 研究方向为城市经济学和住房经济学。

## 容积率奖励在我国保障性住房建设中的应用与创新

The Application and Innovation of FAR Bonus in the Development of Affordable Housing in China

黎明月 吴璟 郑思齐

LI Mingyue WU Jing ZHENG Siqi

### 摘要:

土地和建设资金是当前各级政府持续推动保障性住房建设面临的两个主要瓶颈, 容积率奖励作为一种规划激励手段, 有可能成为破解这两个难题的有效政策措施。围绕容积率奖励机制, 本文首先探讨其在我国“狭义”层面的应用现状, 并基于北京市某项目的案例分析, 证明容积率奖励是提升开发企业配建保障性住房积极性最有效的配套措施之一。在此基础上, 针对在“狭义”层面应用中存在的两大局限, 从丰富容积率奖励对象和引入容积率转让机制两方面入手, 探讨如何在“广义”层面上更充分发挥容积率奖励机制在保障性住房建设中的作用。

### 关键词:

容积率奖励; 保障性住房; 激励机制; 容积率转让

**Abstract:** The shortages in land and capital are two major challenges in the sustainable development of affordable housing in current China. In this paper we investigate how to apply FAR (floor area ratio) bonus to provide more incentives to both market participants and local governments, and to encourage them to arrange more resources to develop affordable housing. The current application of FAR bonus in Chinese cities is firstly discussed. Based on a case in Beijing, FAR bonus is proved to be very effective in encouraging developers to provide more affordable housing units in their private housing projects. Then it is suggested that the effect of FAR bonus can still be substantially enhanced and hence play an even more important role in the development of affordable housing by being applied to more types of participants and by introducing the mechanism of “transfer of development right”.

**Key words:** FAR bonus; affordable housing; incentive mechanism; transfer of development right

### 0 引言

2007年《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号文)发布以来, 中央和地方各级政府的保障性住房建设力度不断提升, 尤其是2011年初中央政府明确提出在“十二五”期间新建3600万套保障性住房, 并在2015年实现全国保障性住房覆盖面达到20%的目标。但在具体实施过程中, 土地和建设资金成为各级政府面临的两个主要

瓶颈<sup>①</sup>。土地供给方面, 2011到2013年全国累计开工建设保障性住房约2400万套, 大量具备开工条件的储备用地已经被使用, 建设土地资源紧缺、城市土地价格持续上涨、新拆迁条例颁布等因素制约了保障性住房建设用地的后续投入。建设资金方面, 2011年和2012年全国保障性住房建设资金需求总规模分别约为1.3万亿元和2万亿元, 2013年的资金需求超过2万亿元<sup>②</sup>, 且还将呈逐年递增趋势, 面对

如此庞大的资金需求,单纯依靠政府的财政资金投入显然难以为继。因此如何通过机制创新,有效破解土地和资金两大资源约束瓶颈,已经成为当前推动我国保障性住房建设体系持续发展的关键性问题。

“容积率奖励”正是解决上述问题的有效方式之一。容积率奖励起源于美国,是指土地使用权人提供一定的公共空间或公益性设施时,即可获得土地开发管理部门相应的建筑面积奖励<sup>[1]</sup>。早在20世纪70年代,容积率奖励就被美国若干地方政府用于鼓励土地使用权人将所开发项目中一定比例的住房单元以低于市场水平的价格租赁或出售给中低收入家庭<sup>[2]</sup>,并随后在澳大利亚、台湾地区等国家和地区得到了类似应用,且已经被证明在有效增加保障性住房供给、减轻政府财政负担、促进居住融合等方面具有显著效果。具体到我国,针对前述保障性住房建设中存在的土地和资金两方面资源约束问题,容积率奖励一方面可在土地供给规模不变的情况下通过适度提高土地使用强度增加可建设住房单元数量,另一方面,也是更重要的,通过增加可开发建筑面积提高土地使用权人的潜在收益,可激励其主动将保有的土地和资金投入保障性住房建设中,从而丰富保障性住房建设用地和所需资金的可能来源。

基于上述背景,本文在“狭义”和“广义”两个层面上分别讨论了容积率奖励机制在我国保障性住房建设中的应用前景。“狭义”层面上,基于北京市某项目的案例分析结果证明,容积率奖励是在保障性住房配建模式下提升开发企业参与积极性最有效的配套措施之一;在此基础上,还可以在盘活存量土地、调动地方政府积极性等方面引入容积率奖励来丰富其适用对象,并进一步引入容积率转让机制扩大容积率奖励的空间,从而在“广义”层面上更充分发挥容积率奖励机制在保障性住房

建设中的作用。

### 1 狭义层面应用:保障性住房配建模式下的容积率奖励

所谓容积率奖励的狭义层面应用,是指直接仿效美国等国家或地区的做法,以住房开发企业为激励对象,将其开发地块的许可容积率与提供的保障性住房单元数量挂钩。

在我国现实背景下,这种狭义层面容积率奖励机制最有效的应用方式之一是与保障性住房配建模式相结合。目前配建模式已经在我国大多数城市的保障性住房建设中得到普遍应用,即把配建一定比例的保障性住房作为土地出让的前置条件,配建比例通常在3%~15%之间。配建模式下,理论上地方政府不需再为保障性住房建设而提供单独地块或筹集资金,但配建保障性住房的要求对开发企业的预期利润存在负向影响,相应降低了其参与积极性。有调查显示,相当部分城市中经常出现配建地块流拍或流标现象<sup>③</sup>,即使地块成交,其价格也通常显著低于无配建要求下的情况,这实际也相当于地方政府以地价款优惠的方式对开发企业提供补贴。

针对上述情况,国内已经有少数城市开始仿效美国等国家或地区的做法,在保障性住房配建模式中试点引入对开发企业的容积率奖励机制<sup>[3]</sup>。例如,北京市在2010年3月发布《关于产业化住宅项目实施面积奖励等优惠措施的暂行办法》,规定给予配建保障性住房的项目最多3%的建筑面积奖励。万科的长阳半岛项目作为首个获得容积率奖励的项目,得到了1400m<sup>2</sup>奖励面积。此外,北京市还允许对配建保障性住房的项目适当放宽容积率计算方式,在计算容积率时将代征地面积也计入基底面积,从而提高实际建筑面积,实际上也起到容积率奖励的作用。再如,广东省2011年5月出台《关于加强“三

旧”改造规划实施工作的指导意见》(简称“意见”),允许在满足公共配套设施、公共空间用地安排并符合有关技术标准的前提下,对提供保障性住房的“三旧”(旧城镇、旧厂房、旧村庄)改造项目奖励一定建筑面积,原则上容积率最高奖励不高于原批准控制性详细规划容积率的10%。

为更直观和量化反映容积率奖励机制对开发企业的激励效果,下面以某基于北京市商品住房项目提炼的案例为例进行测算分析。假设该项目地块于第 $t$ 年取得,第 $t+2$ 年竣工,项目占地面积10.14万m<sup>2</sup>,规划容积率2.02,总地价12.01亿元(即楼面地价5864元/m<sup>2</sup>),可售面积比例80%,项目的各项成本及费用构成如表1所示。

不要求配建公共租赁住房时,假设商品住房单元在第 $t+1$ 年和 $t+2$ 年分别销售(预售)50%,售价均为1.5万元/m<sup>2</sup>,可以计算得到开发企业在该项目上全部投资的内部收益率为19.84%。现假设政府要求其中配建15%(即2.46万m<sup>2</sup>)的公共租赁住房,并允许开发企业经营20年(单位面积年净经营收入343元)<sup>④</sup>,之后将公共租赁住房单元按市场价格出售并获得全部销售收入。如果假设20年间的住房租金和价格都不发生改变,则开发企业在整个项目(包括出售商品住房单元、出租公共租赁住房单元和最终出售公共租赁住房单元)上的内部收益率仅为9.86%,即使假设租金和房价均按每年5%增长,内部收益率也只能达到12.16%,二者均显著低于19.84%的初始水平。这表明在缺乏其它配套措施的情况下,配建公共租赁住房单元的要求会对开发企业的盈利情况产生显著影响,进而对其参与积极性产生不利影响。

为使开发企业在该项目上的内部收益率恢复到19.84%的初始水平,地方政府可以考虑利用以下三种不同措施对其进行激励和支持<sup>⑤</sup>,测算结果如表2所示。首先,地方政府可采用土地出让金补偿、税收减

本期聚焦：保障房建设的实践探讨

FOCUS: PRACTICE OF AFFORDABLE HOUSING CONSTRUCTION

免甚至直接货币化补贴形式，一次性给予开发企业补贴（假设发生在第 t+2 年期末）。根据测算，在房租和房价均保持不变情况下，要达到 19.84% 的内部收益率水平需要地方政府给予一次性补贴 3.81 亿元，相当于为每平方米公共租赁住房补贴 15492 元；在租金和房价均按每年 5% 增长情况下，一次性补贴总额和单位面积补贴额度也分别达到 3.54 亿元和 14143 元。其次是通过地方政府逐年（月）发放租金补贴方式，在保障租户可支付性前提下提高开发企业出租公共租赁住房的经营净收入。根据测算，房租和房价均保持不变时，二十年间累计租金补贴额度净现值为 8.07 亿元（折现率取 5%，下同），相当于为每平方米公共租赁住房补贴 32838 元，在租金和房价均按每年 5% 增长时则分别为 7.47 亿元和 29972 元。显然这两种激励方式都会给地方政府带来一定的财政负担。引入容积率奖励机制则可有效避免这一问题。表 2 的测算结果显示，将项目许可容积率由 2.02

提高至 2.48，并允许开发企业将增加的建筑面积用于商品住房开发时，项目内部收益率就能在房租和房价均保持不变的条件下达到 19.84% 的初始水平，租金和房价均按每年 5% 增长时则只需将容积率提高至 2.44。上述比较分析表明，与其它形式的财政补贴相比，容积率奖励机制可以在不依赖于地方政府直接支出的前提下，有效发挥激励开发企业参与的作用，是一种在保障性住房配建模式下有效的配套措施。

事实上，进一步测算还显示开发企业投资收益对地块许可容积率的变化是非常敏感的。以租金和房价保持每年 5% 增长的情况为例（表 3），其他条件不变，当项目容积率增加 5%，即从当前的 2.02 增长为 2.12 时，项目内部收益率由 12.16% 提高到 13.98%；项目容积率增加 30%，即提高到 2.63 时，内部收益率则达到 24.18%。上述分析表明，地方政府只需在合理范围内调节容积率奖励标准，就能在较大幅度上增加开发企业的收益，很好地调动开发

企业配建保障性住房的积极性。增加保障性住房的容积率并不一定意味着降低其居住环境质量，如上海市大型保障性住房建设项目三林基地，虽然容积率从 2.41 提高到 2.96，但其通过科学布局与合理设计，在满足采光、楼间距、人均住宅面积等基本要求的的基础上，还极大地增加了公共空间<sup>[4]</sup>。

由上述分析可知，容积率奖励相对于其他激励方式具有较大的优越性，有条件在我国未来一段时间内的保障性住房建设（尤其是配建模式下）中发挥重要作用。但同时也应该看到，单纯在前述“狭义”层面应用的容积率奖励仍存在两方面的局限性。首先，这种狭义的容积率奖励仅针对土地出让环节的增量土地，对象集中在开发企业，应用范围仍然有限。其次，仅针对单一项目的容积率奖励应用空间有限。一从规划条件上看，容积率太高会增加项目周边基础设施承载压力，影响周围住宅的日照、通风等建筑设计要求，因此在规划上存在容积率上限要求；二从开发企业的经济效益上看，容积率太高一方面可能带来边际建造成本上升<sup>[5]</sup>，另一方面会降低项目品质，影响销售价格，过高的容积率对开发企业也起不到激励的作用。

针对容积率奖励在狭义层面应用中存在的这两方面局限，结合其在美国、台湾等地区的实践经验及我国具体国情，下面分别从丰富容积率奖励的激励对象和引入容积率转让机制两方面入手，将容积率奖励机制的应用拓展至广义层面，以更好地实现容积率奖励机制在保障性住房建设中的可持续性应用。

2 广义层面应用：丰富容积率奖励的激励对象

针对容积率奖励激励对象单一的问题，可以首先从盘活城市存量土地入手，尝试

表1 北京市某商品住房开发项目成本及费用构成

项目	明细	计算标准
土地成本	土地成本	5864元/m <sup>2</sup>
开发成本	前期工程	300元/m <sup>2</sup>
	建安成本	2000元/m <sup>2</sup>
	基础设施	500元/m <sup>2</sup>
	不可预见费	开发费用其余部分的3%
期间费用	管理费用	开发费用的2.5%
	销售费用	销售额的2.5%
税费	流转税	销售额的5.5%
	土地增值税	销售额的1%

表2 不同激励方式达到同等效果所需补贴力度比较

	一次性补贴 /(元/m <sup>2</sup> )	租金补贴 /(元/m <sup>2</sup> )	容积率奖励
租金和房价不变	15492	32838	2.48
租金和房价年5%增长	14143	29972	2.44

表3 容积率奖励敏感性分析<sup>①</sup>

容积率	2.02	2.12	2.22	2.32	2.42	2.53	2.63
容积率增长幅度	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%
总投资IRR	12.33%	13.98%	15.76%	17.66%	19.67%	21.99%	24.18%

将其应用对象从增量土地扩展到存量土地。然后基于我国具体国情,将其从土地存量使用权人扩展到下级地方政府。

### 2.1 对存量土地使用人的激励

与当前在土地增量环节的应用相比,容积率奖励在存量土地方面有可能发挥更大作用。我国城市土地供应目前实行“双轨制”,即土地有偿出让模式和无偿划拨用地模式。两种模式下,已经出让或划拨的存量土地,其规划用途已经确定,政府无法再强制要求其建设保障性住房,只能采取一定的激励措施鼓励其主动投入。采取激励措施,对于盘活历史划拨土地显得尤其重要。无偿划拨用地是我国在1990年以前长期实行的一种城市土地供给制度,甚至工商企业的经营性用地也以行政划拨的方式无偿供给。虽然自1990年以后,我国逐步确立并推行有偿、有期限的土地使用权出让制度,严格限制划拨用地的范围,但这并未改变城市存量土地大量地由各类企事业单位拥有的既存格局<sup>[6]</sup>。随着企业生产规模变小或生产性质变更,政府部门或事业单位职能转变,这些存量土地对现有使用人来说可能存在很大富余,土地出现不同程度的闲置。

政府想要利用上述存量土地来进行建设保障性住房,可尝试引入容积率奖励机制。具体而言,若土地使用用途本来就属于住宅性质,那么容积率奖励较容易实现;若为非住宅用途,则可能会涉及到用地功能的调整。广州等城市已允许在非住宅用途的存量土地上建设保障性住房<sup>[7]</sup>,但由于现有保障性住房项目的容积率较低,土地使用权人通过建设保障性住房实现获利的空间非常有限,这些存量土地使用者参与建设保障性住房的热情并不高。且因为容积率低,愿意与之合作的房地产开发企业也很少,仅靠这些单位自己建设也不太现实<sup>[8]</sup>。此时,引入容积率奖励来增加盈利空间,有利于提高存量土地使用人的

积极性,同时还会吸引更多的房地产开发企业参与其中。更重要的是,这些较早出让或历史路径依赖造成的存量土地多位于城市较好地段,拥有良好的交通出行等公共服务条件,在其中建设保障性住房,有助于提高保障对象家庭的居住条件,解决现有保障性住房申请率低等问题。

具体而言,可将容积率奖励在规模较大的企业或事业单位先试点推行,总结经验后再逐步推广。容积率的具体奖励标准则可根据项目提供的保障性住房面积或预留比例来确定,开发项目提供的保障性住房面积越多或者占项目的比例越大,相应可获得更多的建筑面积奖励。通过设置多样化的容积率奖励方案,将不同容积率奖励额度与开发项目提供的保障性住房数量一一对应,供土地使用权人自由选择,一方面可进一步提高容积率奖励的灵活性,另一方面也有助于减少容积率规划管理中的权力寻租现象。

### 2.2 对下级地方政府的激励

目前我国保障性住房建设是由中央政府向地方政府逐级分发建设任务指标来实现的,作为最终的执行者,下级地方(区县)政府之间实际存在相互推诿保障性住房建设任务的现象。我国在1994年施行分税制改革之后,地方政府的可用资金受到极大制约,土地财政已成为支撑地方发展的重要手段<sup>[7][8]</sup>。相关统计数据表明,从2004到2012年,全国土地出让收入占地方一般预算内财政收入的平均比例为53%,并在2010和2011两年超过了60%,2012年更是达到73%<sup>[9]</sup>。而建设保障性住房将直接带来地方政府的土地收益损失。我国当前的保障性住房建设方式主要有地方政府直接建设、企业代建和商品住房配建三种模式。前两种模式下,地方政府直接放弃了相应地块的出让收益。即使是在配建模式中,正如此前讨论的,在缺乏相关配套措施情况下开发企业也将降低对地块的

报价,地方政府也在一定程度上减少了土地出让收益。因此,无论保障性住房采取当前的哪一种建造方式,地方政府都存在收益损失,这自然限制了其进行保障性住房建设的积极性。

因此,对上级政府来说,使用一定的激励措施来调动下级政府的主动性和积极性是完全有必要的,对此同样可尝试引入容积率奖励。具体而言,上级政府在分配保障性住房建设任务时,对愿意承担更多保障性住房建设任务的下级地方政府,允许其增加建设保障性住房地块的容积率,甚至适当放宽该地区内其余地块的容积率,起到避免或补偿下级政府土地出让金损失的作用。同样的,将容积率的奖励标准与建设的保障性住房数量挂钩,制定不同的奖励方案供下级地方政府自由选择。

基于我国的特殊国情,对于容积率奖励机制在保障性住房中的应用,对下级地方政府的激励可能比对土地使用权人的激励更为重要。一方面,下级地方政府才是保障性住房建设最终的执行者,其积极性的大小将直接影响到保障性住房的实际建设效果;另一方面,作为存量土地市场的管理者,下级地方政府的积极性也将影响到存量土地使用人的积极性。

## 3 广义层面应用:引入容积率转让机制

针对单一项目的容积率奖励应用空间有限问题,引入容积率转让不失为一个解决办法,即把某一项目得到的容积率转移到其他项目中,允许其在不同的项目之间进行转让。容积率转让是容积率奖励的发展和补充,在美国、台湾等地也有成功应用。由于土地开发权的具体表现形式是“容积率”,因此容积率转让又称为开发权转让,也有文献称容积率或开发权转移,本文不加以区分,统一称之为容积率转让<sup>[9]</sup>。全国性的城乡建设用地增减挂钩及浙江省的土地置换可以认为是我国在容积率转让

方面的尝试，但国内的实践还处于尝试阶段，需要具体的操作指引<sup>[10]</sup>。

针对容积率转让的具体应用，可以进一步分为以下两种形式：一是针对同一土地使用权人进行，二是在不同土地使用权人之间进行。在第一种形式下，容积率转让的实现相对容易，我国广东省就有此方面的实践<sup>⑨</sup>。此种形式下又涉及到两种不同的情况：一是在相同土地使用用途间进行，如把属于同一开发企业的A住宅项目中的容积率转移到B住宅项目中；二是在不同土地使用用途间进行，如把属于同一开发企业的A住宅项目中的容积率转移到B商业或办公楼项目中。第二种情况较第一种情况而言，可提高容积率转让的灵活性，并且存在现实应用需求。通常情况下，与住宅项目相比，商业或办公楼项目对容积率更加敏感。一方面因为商业或办公楼项目一般都位于较好的地段，较高的土地价值客观上需要较高的容积率来降低开发成本；另一方面，因为优越的地理位置，容积率微小的增加也会带来收益的大幅增长。且对于此类建筑，日照等建筑要求相对较低，适当的提高容积率不会对周边建筑带来太多的负面影响。因此，在同等情况下，住宅项目中无法实施的容积率奖励可优先转移到商业或办公楼项目中。

相较第一种容积率转让形式，第二种容积率转让，即在不同土地使用权人之间进行会更加复杂。此时涉及相关产权交易问题，需配套形成相应的市场交易机制。通过建立开发权转移制度及交易市场，转让到其他基地中，得到开发权的开发商将被允许在容积率控制之外增加一定的建筑面积<sup>[11]</sup>。采用容积率转让，台北市的迪化街地区仅在2000年到2005年之间，就有53个建筑基地通过申请，成功将该区内可利用而未利用的约5.3万m<sup>2</sup>建筑面积移出，最终保存了该商圈内多达77栋的历史性建

筑物<sup>[12]</sup>。此种方式同样适用于相同或不同的土地使用用途之间，能进一步提高容积率转让的灵活性和适用性。

#### 4 结论及建议

我国的保障性住房建设是一项关系到社会稳定的长期性重大工程，仅仅依靠政府的力量是远远不够的，需要采取一定的激励措施来充分调动各参与方的主动性和积极性，实现责任的合理分担。美国、台湾等地区在保障性住房建设中对容积率奖励的成功应用，为我国提供了很好地借鉴。但仅针对增量土地中的开发企业进行容积率奖励，并不能完全满足我国大量保障性住房建设用地和资金需求。针对我国当前容积率奖励狭义层面应用中的两大局限，本文提出将容积率奖励扩展应用到各类存量土地使用人和下级地方政府，以及引入容积率转让机制两方面建议。特别地，针对十八届三中全会提出的“建立城乡统一建设用地市场”，容积率奖励同样适用于将来可自由流转的农村宅基地、农民自留地、农民承包地等农村土地。通过上述方式将容积率奖励进行广义层面的应用，将调动更多参与方的积极性，更有效地解决我国保障性住房建设用地和资金问题，并较好地实现保障性住房的持续性供给。此外，容积率奖励具有提高土地利用的集约化程度和经济效益，防止土地资源过度开发等优点。

但需要注意的是，容积率奖励措施也具有一定副作用，尤其是容积率的增加会在一定程度上增大城市基础设施供应压力，甚至带来交通拥堵等问题。但在合理范围内增加的容积率，其影响可以通过改善项目周边市政基础设施，提升城市管理水平来有效解决。此外，保障性住房的建设不可能通过单一手段就能够实现，因此，容积率奖励在其中的成功应用还需要相关法

律法规或其他激励手段的配合。

注释：

- ① 住建部：保障性住房建设资金筹措和拆迁压力较大。http://news.sina.com.cn/c/2011-10-28/035623374674.shtml.
- ② 地方债或扩容输血保障性住房建设。http://life.dayoo.com/house/201111/29/95226\_20702809.htm.
- ③ 配建保障性住房地块遇冷调查 担心收益低利润参差不齐。http://news.dichan.sina.com.cn/sh/2011/05/23/322170.
- ④ 北京市2013年的城镇人均可支配收入40321元，按照住房支出占收入30%、每人住房面积30m<sup>2</sup>计算，可得到单位面积年租金约为403元；不考虑空置损失，假设运营费用为15%。
- ⑤ 其他可能的激励和支持措施，如加快项目审批程序等，其对项目现金流的影响难以定量确定，因此不纳入考察范围内，但一般认为其实际效果是相对有限的。
- ⑥ 忽略容积率增加带来的边际建造成本增加或房价下降。
- ⑦ 广州试水国企自有用地建设保障性住房。http://house.people.com.cn/GB/11267888.html.
- ⑧ 容积率低盈利难，保障性住房自建不容易。http://fs.house.sina.com.cn/news/2011-10-28/102633941.shtml.
- ⑨ 数据来源：2005年到2013年《中国统计年鉴》和2004年到2012年《国土资源公报》。
- ⑩ 广东省2011年5月《意见》中明确提出“异地补偿机制”，即符合容积率奖励机制的“三旧”改造项目，若城市规划确定不适合在“三旧”改造范围内进行容积率奖励，在符合城市规划相关要求的情况下，可视具体情况实行异地转移补偿，以新城开发利润冲抵旧城改造成本方式。

参考文献：

- [1] Rubin J I, Seneca J J, Stotsky J G. Affordable housing and municipal choice [J]. Land Economics, 1990, 66(3): 325-340.
- [2] Schwartz A F. Housing policy in the United States [M]. Routledge, 2010. 224-229.
- [3] 陶承洁, 吴立伟. 对当前公租房规划建设问题的思考 [J]. 现代城市研究, 2011(9): 80-82.

(下转22页)

## 本期聚焦：保障房建设的实践探讨

FOCUS: PRACTICE OF AFFORDABLE HOUSING CONSTRUCTION

廉租房、限价房和公租房等，不同的保障房类型对应着不同的保障对象。为了保证公平性，既要保证符合保障对象的住户能够住上保障房，而且还得在公开的分配信息基础上对保障性住房从申请、审核、轮候、公示、分配、退出等环节都要建立了严格的监督机制，保证住房保障计划、保障申请条件、保障房源、选房结果、轮候名单等都能信息公开。

此外，评价体系还包括对其他利益群体的影响，即项目对所在地的其他居民的影响。

由于保障房建设的特殊性以及国家的大力保障，该评价体系应该由住房和城乡建设部完成。地方上的保障房建设评价由住房和城乡建设部委托学术机构来完成，这些机构包括咨询评估公司和高等院校。该评价体系的建立对在实际中协调我国大规模定制条件下保障房建设相关各主体以及促进大规模定制在我国保障房建设中的推广应用和不断改进具有一定的意义。

### 5 结论

大规模定制的优点能够在我们的保障房建设中充分体现，通过将大规模定制的特点与保障房建设的要求相结合，找到了二者之间的契合点，得出大规模定制的优点完全能够符合其在我们的保障房建设中应用的可行性。在具体应用过程中，给出了大规模定制条件下保障房建设的组织形式和

运作流程，对实际应用操作有一定的借鉴意义。此外，为了使我们保障房建设对大规模定制的应用能够大范围地开展及其不断地改进，给出了大规模定制条件下我国保障房建设的指标评价体系。期望能对我国的保障房建设开阔思路和提供实际的帮助。但文章只是简单地给出了运用的思路，对于其中的一些具体问题并没有深入分析，比如：供应链成员间长期的联盟关系、具体的信息技术系统支撑、保障房相关各主体间的利益和冲突等。

### 参考文献：

- [1] Lau, Ronald S M. Mass customization: the next industrial revolution[J]. Industrial Management (Norcross, Georgia), 1995, 37 (5): 18-19.
- [2] 崔继田. 我国房地产业实施大规模定制的关键问题及其对策研究[D]. 成都: 四川师范大学, 2008.
- [3] Mu Weizhe, Qu Zhihua. The running model and the optimized method of the clothing agile supply chain under the mass customization[C]. 2010 International Conference on Logistics Systems and Intelligent Management, 2010.
- [4] Chunling Liu, Weichun Xiao. Study of mass customization in cluster supply chain[C]. 2012 Fourth International Symposium on Information Science and Engineering.
- [5] Tseng Mitchell M, Du Xuehong. Design by customers for mass customization products[J]. CIRP Annals - Manufacturing

Technology, 1998, 47 (1): 103-106.

- [6] Juliana H Mikkola. Management of Product Architecture Modularity for Mass Customization: Modeling and Theoretical Considerations[J]. IEEE Transactions on Engineering Management, 2007, 54(1):57-69.
- [7] 邹英娜. 房产品大规模定制的可行性和途径[J]. 浙江建筑, 2006, 23(3):63-65.
- [8] Yoonseok Shin, Sung-Hoon An. Application of information technology for mass customization in the housing construction industry in Korea[J]. Automation in Construction, 2008, 17:831-838.
- [9] Huang Joseph C H, Krawczyk Robert J, Schipporeit George. Mass customizing prefabricated modular housing by internet-aided design[J]. CAADRIA 2006-The Association for Computer-Aided Architectural Design Research in Asia: Rhythm and Harmony in Digital Space, 2006:203-208.
- [10] 高欣. 保障房的住宅产业化建设模式研究[J]. 建筑经济, 2011, 5:61-63.
- [11] Ulrich, Karl. Fundamentals of product modularity[J]. American Society of Mechanical Engineers, Design Engineering Division (Publication) DE, 1991, 39:73-79.
- [12] Ahadzie D K, Proverbs D G, Olomolaiye P O. Critical success criteria for mass house building projects in developing countries[J]. International Journal of Project Management, 2008, 26: 675-687.

(上接 16 页)

- [4] 胡馨文, 蒙春运. 高容积率保障性住房建设规划策略: 以上海市保障性住房三林基地项目为例[J]. 规划师, 2012(S1):32-38.
- [5] 吴静雯, 严杰. 容积率奖励的可行性研究[A]// 生态文明视角下的城乡规划: 2008 中国城市规划年会论文集[C]. 2008.
- [6] 邓全伦. 重庆土地生意[N]. 时代周报, 2013-3-21(225).

- [7] 王丰龙, 刘云刚. 中国城市建设用地扩张与财政收入增长的面板格兰杰因果检验[J]. 地理学报, 2013, 68(12): 1595-1606.
- [8] 郭艳茹. 中央与地方财政竞争下的土地问题: 基于经济学文献的分析[J]. 经济社会体制比较, 2008(2): 59-64.
- [9] 戴铜, 金广君, 董晶晶. 开发权转让及相关概念的界定与辨析[J]. 华中建筑, 2010 (3): 23-26.

- [10] 李家才. 中国开发权转移试验的创新与局限[J]. 经济体制改革, 2013(1):79-82.
- [11] 危俏斌. 城市规划的实施有赖于建立政府补偿制度[J]. 建筑与环境, 2013, 7(2): 17-19.
- [12] 林崇杰. 台湾运用容积移转于历史保存之政策与实践之检讨[J]. 文资学报, 2008(4): 27-92.