

1 文章编号 2 1002- 2031(2009)03- 0082- 08

韩国住房市场中的政府干预

王松涛 刘洪玉 李 真

1 摘 要 2 回顾了韩国住房市场政府干预的背景,总结了其政策目标、政策工具及政府干预的框架体系。

1 关键词 2 韩国; 政府干预; 价格管制; 套型面积管制

1 中图分类号 2 F299.312.6 1 文献标识码 2 A

一 引言

由于住房市场具有很多特殊性,因此世界多数国家政府都对其进行必要的干预,即便在市场机制较为完善的发达国家也是如此^[1]。从微观角度来看,住房市场具有一定程度的垄断性、外部性和信息不对称性,住房/市场失灵时常发生;从宏观角度来看,住房保障的社会责任、宏观经济的周期循环、住房价格的剧烈波动、住房市场的非均衡运行都是引发政府干预的必要条件^[2]。当上述宏微观因素导致住房市场出现剧烈波动时(表现为价格、交易量、投资规模等指标快速上涨或下降),政府有必要通过所掌握的政策工具干预市场,以使其尽快恢复至稳定运行的轨道上。

2003 年以来,我国住房市场逐步暴露出总量失衡、结构失调和价格快速上涨等问题,中央政府启动了自 1998 年住房市场深化改革以来规模最大的一

次政府干预。由于我国住房市场发展具有极其复杂的背景条件,已有的干预效果并不明显,然而在其它国家住房市场发展的历史中,已经出现过一些涵义丰富的案例。回顾类似市场发展阶段下的政府干预实践,比较不同制度安排下干预体系的差异,将有益于改善我国住房市场政府干预的效果。本文将系统分析 20 世纪 60 年代以来,韩国住房市场中的政府干预行为。

二 韩国住房市场政府干预的背景

从 20 世纪 60 年代开始,由于成功地推行了外向型经济发展战略,韩国经济进入了长期的增长周期,人均 GNP 从 1960 年的 69 美元上涨到 2005 年的 16291 美元,而城市化率也相应地由 39.1% 增长到 89.1%^[3]。60 年代初,韩国的住房短缺矛盾并不突出,当时的住房供给比率达到约 80%^[4],因此政府把更多的财政资源用于工业发展。在前两个五年经

1 作者简介 2 王松涛(1980),男,汉族,清华大学房地产研究所博士研究生(剑桥大学土地经济系联合培养),研究方向为城市与房地产经济学、住房市场中的政府干预;刘洪玉(1962),男,汉族,清华大学房地产研究所所长,教授,研究方向为房地产经济与管理、建设经济与管理;李真(1983),女,韩国,清华大学房地产研究所博士研究生,研究方向为城市与房地产经济学。

1 收稿日期 2 2008- 04- 30

1 修回日期 2 2008- 06- 16

济计划中(1962年 - 1971年),由公共部门(政府背景的住房开发企业以及中央和地方政府)建设的住房数量仅占供应总量的 1215%。进入 70年代,工业化导致大量人口涌入首尔大城市区域,韩国出现了严重的住房短缺问题,房价也因投机严重而快速上涨。韩国政府从 60年代末就在建设交通部建立了住房政策研究室,着手制定各种政策打击住房投机。从 70年代末开始,由于房价增长过快问题一直没有得到有效的解决,政府出台了包括新建住房价格管制和套型面积管制等一系列严厉的政策工具。可以说在后来的三十多年中,韩国住房市场的发展始终受到政府干预的显著影响。2005年 2月 25日,韩国总统卢武铉在执政两周年纪念演说时宣

布: /这是一场与房地产投机势力进行的战争^{0[4]},充分表明了韩国政府进行住房市场干预的决心和态度。

1 韩国住房市场政府干预的宏观经济背景

图 1显示了韩国 GDP总量(以 2000年不变价格表示)、增速以及住房投资占 GDP比率的变动情况。除了受 1980年国内政治局势和 1998年亚洲金融危机的冲击外,韩国经济在过去三十多年中一直保持高速增长,而且住房投资在 GDP中保持了比较稳定的比率。1974年 - 1989年期间,住房投资水平保持在 4120% - 6185%区间内;1990年 - 1997年期间,该数据在 6148% - 8188%内波动。

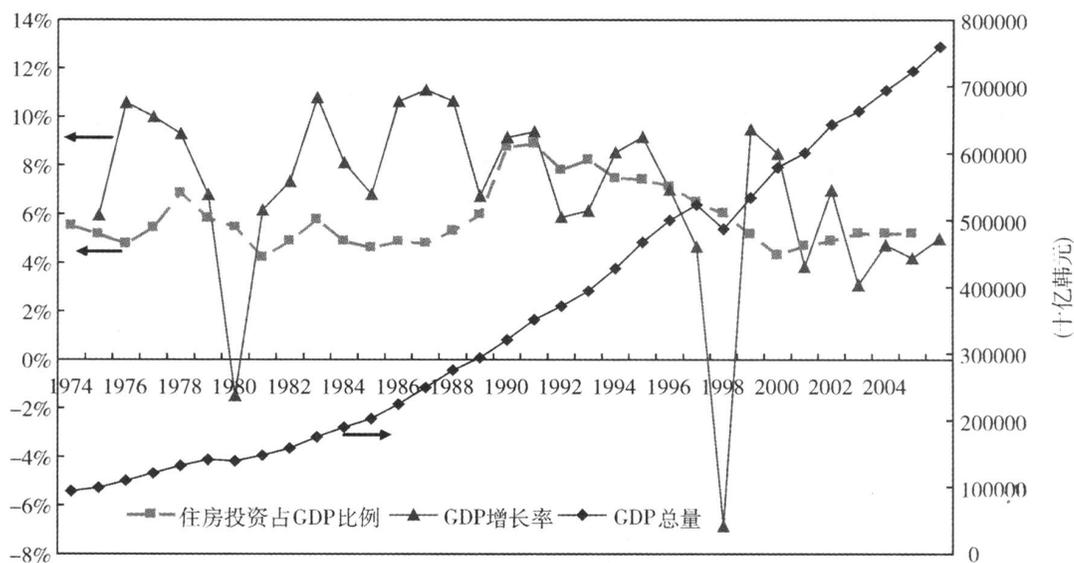


图 1 韩国 GDP 总量、增长率及住房投资占 GDP 比率的变动情况

数据来源:韩国国家统计局网站(<http://www.nso.go.kr/>)。

2 韩国住房市场政府干预的产业发展背景

图 2显示了韩国过去四十多年的住房供给情况。整体而言,新增供给从 20世纪 80年代末开始有了一个快速的上升阶段,而受亚洲金融危机的影响,新增供给于 1998年出现大幅度下降。经过连续 4年的调整,新增供给量于 2002年达到新的高点。从公共部门和私人部门新增住房供给的对比情况来看,在 60年代和 70年代,私人部门的住房供给至少为公共部门的 2倍以上,但是从 80年代初开始私人部门供给下降,并和公共部门供给量相当。90年代,私人部门住房供给大幅度上升,但其受宏观经济影响明显,波动性强于公共部门。由于新增供给在 90年代后出现快速增长,因此住房存量的积累速度

也开始加快。从住房供给比率的变动来看,20世纪 60年代至 90年代初,韩国的住房供给比率经历了持续的下滑,1990年 - 2005年,住房供给比率得到了快速的反弹,2002年,该比率首次超过 100%,截至 2005年,这一比率已经达到了 10519%的历史最高点。

图 3显示了 1975年以来韩国全国房价指数和地价指数的变动情况(分别以 1975年的房价和地价指数为 100)。整体而言,韩国的房价和地价自 1975年以来出现了快速增长,1990年的房价和地价分别是 1975年房价和地价的 9倍和 12倍。1990年以后,房价和地价增长趋势放缓,且绝对水平出现了下滑趋势。亚洲金融危机发生后,韩国住房市场和土

地市场出现了较大的调整, 房价和地价年度同比分别下降了 1214% 和 1316%”, 但是从 1999 年开

始, 房价和地价再次出现快速上涨, 截至 2005 年已经超过 90 年代初的最高水平。

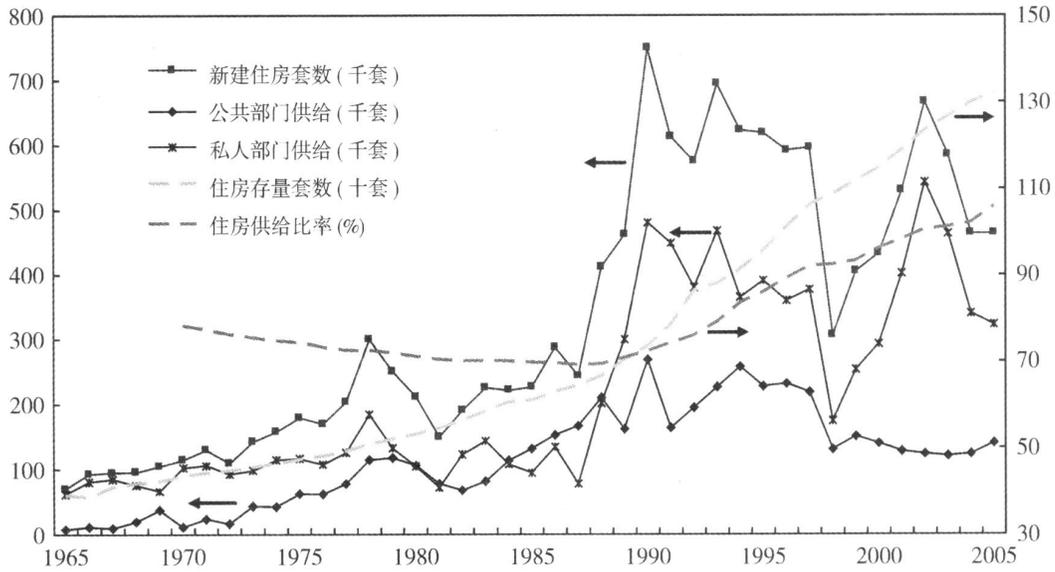


图2 韩国新建住房套数、存量住房套数和住房供给比率情况

数据来源: 韩国国家统计局网站 (<http://www.nso.go.kr/>)。

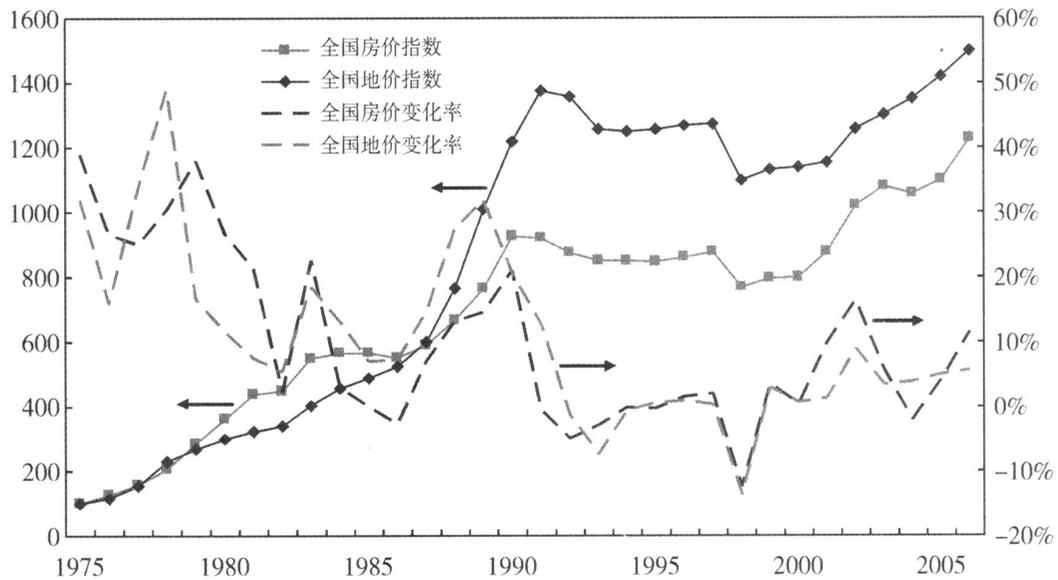


图3 韩国房价、地价指数及其增长率

数据来源: 韩国国家统计局网站 (<http://www.nso.go.kr/>)。

三 韩国住房市场政府干预的政策目标与政策工具

1 韩国住房市场政府干预的政策目标

从 20 世纪 60 年代开始, 受工业化、城市化以及

家庭构成⁴ 趋势转变的影响, 韩国住房市场的需求一直非常旺盛, 因此政府始终将解决住房短缺问题作为重要的政策目标之一。此外, 针对住房市场中存在的房价快速上涨、投机现象猖獗等问题, 韩国政府也将打击土地市场和住房市场投机、稳定住房价格作为另外一项重要的政策目标。例如, 1978 年韩

国政府就在5为调控房地产投机及稳定地价的综合措施6(八八措施0)中将打击住房投机明确写入了政府的正式文件。实际上,该两项政策目标是相互关联的,韩国政府大力加强住房供给、解决住房短缺在一定程度上缓解了住房价格上涨的压力,而打击住房投机、抑制住房需求也同时缓解了住房短缺的压力。

2 韩国住房市场政府干预的政策工具

本节分别探讨韩国政府为解决住房短缺和稳定房价而采用的政策工具。

(1)为解决住房短缺而采取的政策工具

为解决住房短缺问题,韩国政府首先进行了必要的住房供应和住房金融制度安排,并通过各类大

型住房建设计划来加速住房供给。1962年,大韩住宅公司(Korea National Housing Corporation, KNHC)最先成立并主要负责住房建设和城市再开发。1967年,韩国国家住房银行(Korea Housing Bank, KHB)成立并主要给中低收入家庭提供住房金融支持。KHB于1981年进行改组,其公共住房金融部门独立为国家住房基金(National Housing Fund, NHF),主要给低收入家庭提供低息(3% - 10%)20年以上期限贷款,而KHB则给中等收入家庭提供10年 - 20年期的商业贷款⁵。1978年,韩国国家土地公司(Korea Land Development Corporation, KLDC)成立,主要代表政府进行土地开发。表1总结了政府为解决住房短缺而实施的主要大型住房建设计划。

表1 韩国政府主要大型住房建设计划内容及其实施效果

时间	计划名称和主要内容	实施效果
1972	住宅建设促进法,要求在10年内建设共计250万套住房。	由于政府将财政收入向重工业投入,以及将打击住房投机作为70年代末的重点工作,所以该计划并没有具体落实 ¹ 。十年内公共部门和私人部门实际新建住宅18717万套住宅,远低于计划水平。
1982	五百万建屋计划(1982-1991),计划在10年内建设共计500万套住房。	财政部认为该计划成本过高,政府没有实施计划,但开始关注居民住房权利,并制定了租户保护法(Tenant Protection Law)、公寓管理法(Apartment Management Law)、租赁住房建设促进法(Rental Housing Construction Promotion Law)。十年内公共部门和私人部门新建住宅36317万套住宅,低于计划水平。
1988	两百万建屋计划(1988-1992),计划在5年内建造200万套住房。	建造了首都圈第一期5个新开发区。五年内共建造住房28113万套,超额完成目标。住房价格开始大幅下降,首尔大城市区域的房价收入比从912下降到516 ³ 。
1988	永久租赁住房计划,为最低收入家庭提供远低于市场租金的租赁住房。	1988年-1992年,共建设了19万套永久租赁住房,租金为市场租金的1% - 161.5%,提供给最低收入家庭 ⁶ 。
1993	新经济五年规划(1993-1997),进一步加大住房建设力度。	五年内共建造公共住房11614万套,私人住房供给19611万套。由于住房存量持续增加,住房短缺基本解决,住房价格保持稳定。
1993	五十年租赁住房计划,替换永久租赁住房计划。	租金为市场租金的37% - 45%,大部分用于安置公共项目的拆迁居民 ⁶ 。
2001	发布首都圈第二期计划。	由6个新开发区建造34万套住宅。其中85平方米以上的大中型住宅9万套,比第一期新开发区增加10%。
2003	一百万户国民廉租房建设计划(2003-2012),计划10年内建造100万套廉租房。	从2003年-2012年建设100万套租屋(30年租期)提供给月收入低于城市家庭月平均收入50%的居民户,最小居住面积不低于37平方米,主要为了解决租赁住房短缺的问题。

(2)为稳定房价和打击投机而采取的政策工具

韩国政府在稳定房价和打击投机方面主要使用了七类政策工具,分别为:土地政策工具、城市规划政策工具、价格管制政策工具、套型面积管制政策工具、交易管制政策工具、期房政策工具、税收政策工具。表2总结了主要的政策工具内容。

3 韩国住房市场政府干预的框架体系

根据韩国住房市场的政策目标和已经使用的政

策工具,图4归纳了韩国住房市场政府干预的框架体系。就解决住房短缺的政策目标而言,韩国政府在KNHC、KLDC和KHF等制度基础上通过各类住房建设计划加强公共部门的住房供给力度。就稳定房价和打击投机的政策目标而言,多种政策工具分别对住房价格、需求、供给和预期进行干预。就价格管制而言,韩国政府直接对所有新建商品住房(包括公共住房和私人住房市场)进行管制,且该政策

表 2 韩国政府打击住房市场投机的主要政策工具内容

时间	计划名称	主要内容
1968	5关于干预房地产市场投机的特别措施法6	针对京仁(首尔)仁川)高速公路和京釜(首尔)釜山)高速公路建设引起附近地价大幅上升现象而制定,规定对首尔、釜山等地区的土地交易征收50%的资本利得税 ^[7] 。
1977	住房价格管制	对包含20个单元及以上的新建住房实施统一的价格上限管制。
1978	5为调控房地产投机及稳定地价的综合措施6(由于8月8日发布,又被称为/八八措施0)	¹ 将全国土地交易的资本利得税从30%提高到50%,对于未登记的土地交易,征收100%资本利得税;° 对投机旺盛或地价暴涨地区实施土地/交易批准制(land transaction permit system)0和/申报制(standard land value announcement system)0;» 住宅用地的一级开发完全由KLDC完成 ^[5] ;¼ 套型面积管制开始规定住房开发用地40%的建筑面积为85平方米以下住房。
1980-1981	第一次放松干预	由于1978年的政府干预力度较大,住房市场出现了严重的衰退,住房价格增速、住房投资水平和竣工套数均下降,政府放松了干预力度:1980年降低资本利得税率;1981年停止对85平方米以上住房的价格管制。
1981-1983	再次加强干预力度,打击投机	解除价格管制后几个月内,新建住房价格上涨了38%,政府于1981年再次开始打击投机的相关政策干预: ¹ 1981年,重新实施新建住房价格管制;85平方米以下住房比率也从1978年的40%提高到50%;° 1983年,引入债券出价制度 [°] (bond-bidding system),出价最高的购房人在获得住房的同时要购买政府发行的长期低息债券,住房开发企业为获得开发用地也要购买债券,从而抑制投机需求;» 1983年,将购买第二套新建住房前,在第一套新建住房中短居时长从3年提高到5年,抑制投资和投机需求。
1985	住房价格管制	政府开始根据不同建筑面积的大小,分别设定新建住房价格管制的上限水平。
1988	5为调控房地产投机的近远期综合措施6	¹ 进一步提高住房交易的资本利得税率,加大打击投机力度;° 引进综合土地税,制定5关于宅地所有上限的法律6.5土地超过得税法6 ^[7] 。
1989	住房价格管制	根据土地和标准建筑成本以及开发企业利润设定新建住房价格管制上限 ^[5] 。
1992	套型面积管制	1992年,85平方米以下住房比率从1981年的50%进一步提高到73%。
1993-1999	亚洲金融危机前后,第二次放松干预	政府从1993年宣布在有条件的地区解除价格和套型面积管制,但是正式解除开始于1996年: ¹ 1996年,在住房供给比率高于90%的地区,解除对独栋住房(Single family housing)和连排公寓(Row housing)价格和套型面积的管制政策,政府仍然管制由NHF融资、KLDC供地的公寓价格 ^[3] ;° 1997年初,在首尔和人口密集的首都区域,85平方米以下住房面积占总建筑面积的75%,60平方米以下住房面积占总建筑面积的30%;在其它区域两个比率分别将比率调整为60%和20%,1997年12月,这些限制被最终解除 ^[3] ;» 1998年,政府解除对建筑面积大于60平米,且由NHF融资、KLDC供地的公寓价格 ^[3] ,希望依此减少建筑公司破产数量 ^[3] ;¼ 1999年,政府解除对净建筑面积小于60平米,由KLDC供地,NHF融资的公寓价格 ^[3] 。
2003.5	/5# 23对策0及其补充条款	¹ 提高期房市场门槛,加强购买者资格审查、停止期房转让 ^[8] ;° 提高资本利得税率,如卖方有三套住房,税率达到60%;» 加强对旧城改建开发的限制。
2005.8-2006.3	5不动产综合对策6/8# 31对策0与/3# 30对策0	2005年8月31日,/8# 31对策0: ¹ 房地产交易申报制度,进行土地交易时,必须向地方政府的国税厅和警察局等机关申报资金来源;° 未来5年内,在首都地区开发4500万坪(1坪=31.3平方米)住宅用地,建设150万套住宅。 2006年3月30日,/3# 30对策0: ¹ 国家回收旧城改建项目利润,最高收取比率为50%;° 提高房地产保有税率,进一步增加流转税率;» 扩大对期房价格的限制;¼ 住宅投机区域的负债收入比DTI(Debt to Income Ratio)不允许超过40%。
2006下半年	进一步打击投机的系列措施	¹ 2006年10月27日宣布,在首尔附近的检丹、坡州扩大开发新的卫星城,增加1215万户住宅建设,缩短卫星城开发周期;° 2006年11月3日宣布,鼓励建设高密度住宅区和放宽对城区重建和改建多户共用型住宅的限制等措施;» 2006年11月15日宣布,提高购房贷款利率、提高首付比例,LTV由不超过60%下调为不超过40%;¼ DTI扩大适用范围,除了投机区域,也包括投资过热区。

从实施到最终解除历时21年。就需求管制而言,韩国政府主要以打击住房投机需求为主,所利用的/交易管制政策0包括/交易批准制0、/申报制0、

/债券出价制度0、最短居住时长、首付款比率、贷款利率、LTV比率等;/土地交易管制0包括提高土地交易资本利得税率、限制住宅用地的规模等;/流转

税收政策0主要包括设置分级累进的资本利得税并提高资本利得税和印花税率; /期房政策0主要包括加强资格审查和限制期房转售。此外,韩国政府近年来也开始重视抑制住房的消费需求,例如提高物业费税率、加强 /交易管制政策0 (提高抵押贷款

利率)等。就供给管制而言,由于短期内住房供给无弹性,因此政府主要关注增加长期供给,通过套型面积管制、新城镇规划和公共部门住房建设来增加长期住房供给。各项政策工具除了调整市场供需和价格外,也间接起到稳定市场预期作用。

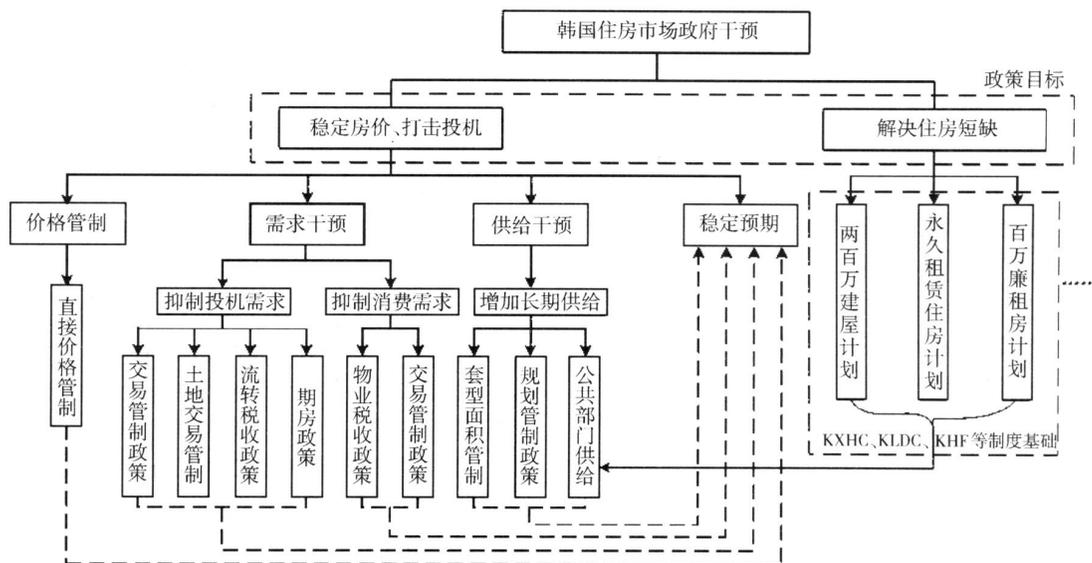


图 4 韩国住房市场政府干预的框架体系

四 韩国住房市场政府干预的经验分析与借鉴

1 韩国住房市场政府干预的经验

第一,韩国政府持续加强公共部门住房供给力度,有效缓解了住房短缺矛盾,并为解决低收入家庭的住房问题奠定了基础。1965年 - 2005年,公共部门建设的住房总量为 57314 万套,占同期新增住房供给量的 35118%。截至 2007年末,韩国政府建设廉租房总量为 13315 万套,占住房存量 91%,且 2006年间,614 万套廉租房租期在结束后被销售给原租户。

第二,韩国政府很早就明确提出了打击投机的干预目标,且根据市场状况灵活调整干预力度。5关于干预房地产市场投机的特别措施法 6、5为调控房地产投机及稳定地价的综合措施 6等各项综合政策干预工具促使韩国民众形成 /住宅不是投机对象0的观念,在一定程度上遏制了住房投机活动。在房价增长较快的 20世纪 70年代和 80年代,政府通过各类政策工具不断加强干预力度;而在房价趋

于稳定或下滑的时期,如 20世纪 90年代中期,政府也阶段性地解除了价格和套型面积管制等政策工具。

第三,韩国政府能够利用组合式的政策工具集中干预市场,且对住房供给的干预力度较大。和我国香港以住房需求干预为主不同,韩国政府在实施干预的过程中非常重视对住房供给的调节。不仅国家的土地一级开发由公共部门 KLDC 负责,而且对私人开发企业征地、住房套型面积等进行了严格的要求。其中,套型面积管制政策是供给干预中的重要政策工具,其有效调整了住房存量结构,适应了韩国 (尤其是首尔大城市区域) 土地稀缺的国情,有效促进了住房供给增加。

第四,韩国政府近年来进一步强化了税收政策在抑制住房投机需求和住房消费需求方面的作用。就打击投机需求而言,政府对 /高总价、多住宅0家庭实施高资本利得税政策,例如从 / 5# 23对策0发布以来,对于拥有 3套住宅家庭的二手房交易,实施 60%的资本利得税率。此外,根据金的测算,韩国年物业税负相当于物业价值的 01%至 012%^[9],保有期间的住房使用成本很低。政府从近年来开始把物

业税的起征点由过去的9亿韩元下调到6亿韩元,并根据不同家庭类型执行1% - 3%的税率。政府宣布从2008年起以每年5%的速度提高税率,直到税率达到合适的水平为止^[10]。

第五,韩国政府制定多项交易信息披露制度,有效提高了住房市场透明度。/交易批准制0、/交易申报制0、/债券出价制度0等土地和住房交易制度,一方面保证政府充分掌握市场信息,准确调整政策选择;另一方面,也为准确评估税基、有效征收相关税种提供了保障,促使相关打击投机的政策工具能够有效发挥作用。

2 韩国住房市场政府干预的局限性

韩国住房市场政府干预中,也有一些局限性值得关注和借鉴。

第一,严格的土地和规划管制政策可能是造成韩国住房供给弹性偏低、住房供给不足的主要原因。Malpezzi和Mayo估算的韩国土地供给弹性区间为(0100 0117),比美国(5160- 12170)、英国(0100 - 0150)和马来西亚(0107- 0135)的供给弹性都小^[11]。Hannah的研究表明,政府土地供应不足是导致20世纪80年代中后期韩国房价上涨的原因^[12]。Son和Kim的实证研究表明,绿化带规划管制^④是造成首尔土地供给不足的主要原因^[13]。

第二,套型面积管制造成新增住房供给面积分布过于集中,在一定程度上损害了住房资源配置效率。1993年 - 1996年,政策要求至少30%的建筑面积开发为60平方米以下住房,79%的面积开发为85平方米以下住房,因此在60平方米和85平方米附近出现了较高的概率密度。从长期来看,新建住房面积分布的扭曲会逐渐导致存量住房面积的扭曲,使得住房面积无法和家庭财富匹配,住房配置效率下降,社会福利受损。

第三,新建住房价格管制政策从长期来看具有一定的负面效应。首先,价格管制限制了住房投资的收益率,抑制了私人部门参与住房开发的积极性,资本从住房市场外移。Kim的实证研究表明,1970年 - 1986年,韩国住房投资没有达到最优水平^[14]。此外,私人部门长期住房投资下降的直接结果是住房存量增速下降,因此反而造成存量住房价格的上涨^[15]。其次,价格管制造成受管制的新房价格和二手住房价格之间差价不断增加,在一定程度上引发了二手房市场中的投机行为。最后,价格管制政策变相控制了开发企业的建造成本,导致住房质量的整体下降^[6]。

3 韩国经验对中国住房市场政府干预的启示

从市场发展的背景来看,韩国和中国很多大中城市具有相似的宏观背景(城市化、工业化快速发展),因此中国政府针对住房市场的干预过程中也应该吸取相关经验:

)) 加强公共部门在住房建设方面的投入对于稳定住房价格具有重要的意义。当前,中国正在进一步加强廉租住房、限价商品房和经济适用房的建设,政府可在公共财政负担能力允许的范围内,加大投入,改善存量结构。

)) 增加土地供给量,提高住房供给弹性是稳定住房价格的重要政策选择,供给方干预应以建立有效的住房供给环境为目标。具体而言,在中国基本完成土地交易制度改革后,主要的政策工具应该以增加土地供给和住房供给为主。就已经开始实施的套型面积管制而言,应该结合韩国经验,在充分发挥其调整存量套型结构、扩大住房供给的作用的基础上,通过合理配套政策措施防止套型面积出现过分集中现象,可行的方案包括对/70%、90平方米0的政策参数进行动态调整或对开发项目户型分布进行分散化要求。

)) 直接对住房子市场的价格和租金进行管制有可能扭曲价格信号的作用机制,对住房市场的长期发展存在潜在的负面影响。当前,南京等部分城市已经开始对新建商品房价格进行直接管制。由于长期价格管制具有一定的负面效应,结合韩国二十多年价格管制的经验来看,应该慎用此类政策,即使应用也应该作为一种临时性的干预政策,而不应该成为长期的政策选择。

)) 住房市场中的政府干预应从属于市场机制,采用的政策工具仍然要以货币信贷、财政税收政策为主。韩国历史上采用了大量严格的政策工具,但是包括价格管制和套型面积管制在内的诸多政策工具并没有有效平抑房价,相反只有在长期坚持公共住房建设后,伴随着住房供需的平衡,住房价格才稳定下来。此外,近年来韩国加强税收政策工具的使用力度和频度,也说明了应用市场化政策工具的重要性。

=Abstract> This paper firstly reviews the background of Korean government's intervention in the housing market. Then, the objectives, instruments as well as the framework of government intervention in the Korean housing market are analyzed. Finally, policy suggestions are put forward based on the Korean

experiences

=Key words> Korea government intervention, price regulation, unit size distribution regulation

注释

- 1 住房供给比率是指存量住房套数与家庭总数的比率,该比率从一定程度上反映了住房存量的短缺或过剩程度。韩国的独立式住宅按照1个住房套数统计,而多个家庭同时居住在1个独立式住宅在韩国比较普遍(韩国1980年经济普查显示,在存量住房中29.2%的住房由2户或者多户家庭共同使用,而对于城镇而言,这一比率已经达到48.9%),因此多数时期韩国住房供给比率远小于1。
- 2 2008年2月25日,随着第17届李明博政府就职,建设交通部改称国土海洋部。
- 3 和香港、新加坡相比,韩国的房价和地价受亚洲金融危机的冲击较小。例如,香港1998年私人住房价格指数平均下跌约60%,而新加坡的私人住房价格指数平均下跌约40%。
- 4 韩国经济起飞后,其家庭构成形式出现了明显变化,核心趋势是核心家庭增加。韩国统计数据显示,1961年-1982年,家庭形成速度为3.34%,是人口增速1.59%的两倍多。
- 5 NHF对销售公共住房提供年利率10%的贷款;对租赁公共住房提供年利率3%的贷款。KHB则提供年利率11.5%的贷款。1981年-1997年间,NHF支持了233.3万套住房建设;KHB则支持了200万套住房建设。KHB于1997年完成私有化,KHB贷款停止。
- 6 债券出价制度即可应用于购房人购买住房,也可应用于开发企业购买政府出让的土地。一方面,当销售住房时,购买政府发行的国家住房债券越多,在基本住房价格上出价最高的购房人,获得购买权利;另一方面,当开发企业建设的住宅面积大于85平方米时,则购买政府出让土地时也要通过债券出价制度来进行招标,哪个开发企业购买债券数量越多,则可成功购买土地。债券的销售收入由国民住宅基金(National Housing Fund NHF)管理,该基金用于支持公共部门的住房建设和中低收入家庭的住房抵押贷款。
- 7 韩国的绿化带总面积为5397.1平方公里,占国土面积的5.9%。首尔大城市区域的绿化带面积达1551.7平方公里,相当于大城市区域中城镇土地面积的74.9%。韩国民众认为破坏绿化带就影响到生活环境和生活质量,所以媒体和公众对于解除绿化带持有非常强烈的反对意见。

参考文献

- [1] Chiu R L H. The Role of the Government in Housing in Socialist China and Capitalist Hong Kong. *Third World Planning Review*, 2001(1): 5- 21
- [2] 王松涛. 中国住房市场政府干预的原理和效果评价. 北京: 清华大学出版社, 2008
- [3] Kim C H and Kim K H. The Political Economy of Korean Government Policies on Real Estate. *Urban Studies*, 2000(7): 1157 - 1169
- [4] 张伟. 秋乘直))) 被高房价/炒掉的韩国长官. *中国经济周刊*, 2006(47): 48- 89
- [5] Koh C. Overview of Housing Policies and Programs in Korea. Korea

Housing Institute, 2004

- [6] Jang Y H. Directions of Housing Policy in Seoul. From Quantity to Quality. 2003: 147- 166
- [7] 孟祥舟. 韩国土地税制遏制投机. *河南国土资源*, 2005(6): 42- 43
- [8] 张雪涛. 韩国: 四/ 斧0迫房价调头. *房地产导刊*, 2006(12): 33- 33
- [9] Kim K H. Housing Prices, Affordability, and Government Policy in Korea. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1993(1): 55- 71
- [10] 李宛柔, 薛璐曦. 日韩调控房地产税收政策比较及启示. *财会月刊*, 2007(4): 78- 80
- [11] Malpezzi S and Mayo S K. Getting Housing Incentives Right: A Case Study of the Effects of Regulation, Taxes, and Subsidies on Housing Supply in Malaysia. *Land Economics*, 1997(3): 372- 391
- [12] Hannah L, Kim K H and Mills E S. Land Use Controls and Housing Prices in Korea. *Urban Studies*, 1993(30): 147- 156
- [13] Son J Y and Kim K H. Analysis of Urban Land Shortages: the Case of Korean Cities. *Journal of Urban Economics*, 1998(3): 362- 384
- [14] Kim K H and Suh S H. An Analysis of Optimality of Housing Investment in Korea. *International Economic Journal*, 1991(1): 91- 103
- [15] Kim C H and Kim K H. Expectation and Housing Price Dynamics Following Deregulation in Korea. *International Real Estate Review*, 1999(1): 126- 142

(责任编辑: 靳亚茹)