

廉租住房保障扩面政策实施效果分析

——来自广州的实证研究

崔智海^{1,3}, 陈琳^{1,3}, 普会霞^{2,3}

(广州大学 1. 工商管理学院; 2. 土木工程学院; 3. 房地产研究所, 广州 510006)

摘要:近年来,不少城市通过提高收入线标准,降低住房保障的申请门槛,逐步扩大保障覆盖面,使更多低收入家庭纳入到保障范围。本文通过对广州廉租住房保障扩面政策实施过程的实证分析,从住房保障工作方式、效果、保障标准、居民申报体验等方面分析廉租住房政策扩面实施过程中存在的问题。最后提出了完善广州市廉租住房保障的建议,以期对其他同类城市住房保障扩面政策的制定和实施提供参考。

关键词:廉租住房;住房保障;住房政策;实施效果;

中图分类号: F293.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1671-1807(2013)10-0068-05

住房政策在解决城镇低收入住房困难家庭的住房问题中,发挥了积极的作用。为城镇低收入家庭提供了适宜的居所,在很大程度上缓解了城市居民的住房困难问题。随着我国城市化的发展,我国住房保障政策的实施也在不断的完善。近年来,越来越多城市通过放开收入标准,降低保障房申请门槛,将更多的困难群众纳入保障范围。广州市于2012年调整了廉租房申请标准,扩大了保障覆盖面。然而,扩面后实施的效果如何,低收入家庭对于住房保障方面的诉求是否得到满足以及基层在执行扩面政策过程中是否存在问题,又如何去应对这些问题,引起我们的关注。本文以广州市新纳入廉租住房保障的低收入住房困难家庭为调查对象,针对住房保障扩面政策实施效果,对其展开实证研究。

1 国内外相关研究评述

国外尤其是西方国家对住房保障的研究已经比较成熟,理论研究主要集中在社会保障理论方面。国外学者普遍认为人人都有权享用土地,享用土地提供的所有的利益,而依赖于土地资源的住房不是一种单纯属性的商品私人产品,它应当是具有准公共产品的属性。而 Miles 指出低收入阶层中弱势群体的诉求值得重视,包括残疾人、单亲家庭以及老人等的诉求^[1]。对此,国外学者也普遍认为低收入人群住房保

障的责任主体是政府。在政府保障低收入人群住房方面, John Black, D. C. Stafford. 和 Lennart J. Lundqvist 对英国的私人住房和保障性住房的政策进行对比研究,指出政府对保障性住房既有强制性规划,也有财政倾斜,还充分利用市场化手段^[2-3]。在政策方面,国外学者还指出政府应采取政策奖励性措施,鼓励开发商在建设商品房的同时,为低收入家庭预留部分可支付房屋。关于分配的公正问题, Buttram 认为,分配的公正既包括结果的公正也包括过程的公正^[4]。针对政策性住宅的分配管理, Burnham 指出低收入人群住宅的分配,要考虑公平与效率二者之间的关系^[5]。

国内学者针对低收入人群以及住房保障政策实施效果进行了相关研究。乐章认为住房救助是各国政府为了解决低收入家庭住房问题的一项专项救助政策^[6]。陈琳,丁烈云等经过大规模调查后指出,孤寡老人、残疾人、重大疾病患者等在低收入住房困难家庭中占据了较大比重,他们是社会的弱势群体,很难通过自己的能力改善自身的居住条件^[7]。高峰从房价收入比的角度对住房保障政策实施效果进行研究,指出根据不同承受能力制定相应的住房保障政策,成为化解住房矛盾、促进社会和谐和必然之选^[8]。瞿富强,屠立辉,张娇娇通过对南京中低收入家庭购

收稿日期: 2013-07-24

基金项目: 广州市哲学社会科学“十二五”规划项目(2012YB01)

作者简介:崔智海(1988—),男,广东茂名,广州大学工商管理学院硕士研究生,研究方向:技术经济及管理、住房保障;陈琳(1968—),女,山西朔州人,广州大学工商管理学院教授,广州大学房地产研究所所长,博士,研究方向:房地产经营管理、住房保障,中国技术经济学会会员登记号: I032000598S;普会霞(1986—),女,河南周口人,广州大学土木工程学院硕士研究生,研究方向:房地产经营管理、住房保障。

房可支付能力进行研究,发现中等偏低收入家庭购房可支付能力极弱^[9]。张俊仪对南京市住房保障政策实施进行研究,指出住房保障政策执行中住户申请规定、监督检查、房源区位选择等方面存在问题^[10]。李素贞则认为,我国保障房政策存在监督管理不足,应该大力加强对保障对象的动态管理,实现“应保尽保、应退尽退”,给真正需要的中低收入人群提供最基本的住房需求^[11]。冯宗容曾提出,我国应借鉴国外成功经验,以“选择性”保障作为住房保障的目标模式,建立一个完善的经济适用房、廉租房、辅以租赁补贴的保障型住房供应分配体系^[12]。任雁对住房保障政策进行效用分析,指出政府在短期内应加大保障房供给量,弥补供需缺口,从长期角度应提高住房补贴金额,扩大保障范围^[13]。罗雅对我国住房保障政策实施效果进行评估后,指出住房保障政策对房屋价格起到抑制作用,这有助于保障社会中弱势群体购买房屋和保障其居住权利^[14]。

国内外学者的研究成果为后续的研究奠定了较坚实的基础,他们的研究成果值得学习与借鉴。同时我国在实施保障性住房政策方面,取得了一些成绩,

越来越多的低收入人群被纳入到住房保障范围内。但国内学者目前很少研究住房保障扩面后的实施过程中存在的问题、实施效果如何,以及低收入群体对于住房保障扩面政策的意见及建议等,这些问题都值得深入研究。

2 研究过程和发现

2.1 调查过程和调查对象基本情况

本研究主要采用问卷调查和入户访谈及走访观察的方式,问卷调查方式以电话调查为主。调查对象为广州市城镇户籍家庭;上一年度人均年收入 15 600 元以下(人均月收入 1 300 元);无自有产权住房或家庭人均自有产权住房建筑面积在 15m² 以下。本次调查样本量来自广州市住房保障办公室 2011 年夹心层数据库中未获得廉租住房保障的家庭、以及部分在住房保障扩面后获得或正在申请的家庭。结合研究精度要求,按照 1 : 50 抽样比,确定样本规模 320 户左右。根据困难群众区域分布情况,合理分配样本分布。经过为期两个月的调查,共回收有效问卷 321 份,其中有效问卷 317 份。

表 1 调查对象描述统计

		频数	百分比			频数	百分比
获得住房保障情况	获得	45	14.2	家庭人均年收入	9 600 元以下	42	20.8
	未获得	272	85.8		9 601~15 600 元	70	34.7
家庭人均居住面积	5m ² 以下	33	14.7		15 601~24 000 元	74	36.6
	6~10m ²	97	43.1		24 001~50 000 元	12	5.9
	11~15m ²	46	20.4		50 000 元以上	4	2.0
	16~20m ²	31	13.8				
	21m ² 以上	18	8.0				

由于“夹心层”调查数据库形成时间是 3 年前,由此可以推断出,低收入住房困难家庭中,有不少家庭通过自己的努力增加了收入,调查对象中,超过一半家庭年人均收入低于 15 600 元,有部分家庭超过 15 600 元。92%的家庭人均年收入低于 24 000 元,即逾九成家庭人均月收入低于 2 000 元;调查对象中,近 80%家庭人均居住面积低于 15m²。其中,人均居住面积为 5m² 以下的家庭占 14.7%;人均居住面积为 6m² 到 10m² 的家庭占 43.1%;11m² 到 15m² 的家庭占 20.4%;16m² 到 20m² 的家庭占 13.8%;21m² 以上的家庭占 8%;调查对象中,未获得住房保障的家庭占 85.8%,45 户已经获得住房保障,占样本量的 14.2%。

2.2 研究发现

廉租住房保障扩面即申请廉租住房保障审核条件放宽,广州 2012 年廉租住房保障的收入线标准由年人均收入 9 600 元调整为 15 600 元。根据问卷调查及入户访谈,我们针对廉租保障扩面后政策的实施效果进行研究,通过定量分析了解扩面后获得住房保障情况以及未获得住房保障的原因。同时通过入户访谈,了解低收入人群的家庭特征及其真实诉求。

2.2.1 定量研究发现

1)超过一半的人不知道廉租保障扩面的政策。在此次调查中,有 103 户知道廉租保障扩面的政策,占比 32.5%;有 182 户不知道廉租保障扩面的政策,占比 57.4%;有 32 户不填,占比 10.1%。

2)一半家庭因为不了解住房保障政策而不去申请。有 139 户家庭对住房保障有需求但无申请。对

他们没申请廉租保障的原因进行调查进一步发现：52.3%的受访家庭(有效回应 139 户中的 68 户,以下同)因为对住房保障政策不了解而不去申请;15.4%的家庭认为申请成功的希望不大,而没去申请。对这部分家庭进行入户访问发现,他们之所以认为申请成功机会不大,是因为还是按照以前的标准来衡量自己是否符合保障条件;同时,对不了解政策对原因进一步调查发现,大部分家庭因为未获得相关住房保障信息而对不了解政策。有 48 户家庭未获得相关住房保障信息而不知道政策,占比 70.6%;有 10 户家庭自己认为是对住房保障政策关心不够而不知道政策,占比 14.7%;10 户家庭未填答,占比 14.7%。

3)居委对住房保障政策的宣传力度不够,只有 1/4 的家庭是通过居委的宣传了解廉租保障扩面的政策。通过对 103 户了解廉租保障扩面政策的家庭调查发现,有 24 户是居委告知扩面政策,占比 23.3%;2 户是通过社区告示得知,占比 1.9%;11 户通过邻居或熟人告知,占比 10.7%;25 户通过报纸了解,占比 24.3%;25 户通过电视新闻了解,占比 24.3%;有 7 户通过网站信息了解该政策,占比 6.8%;另外有 9 户不填,占比 8.7%。可以发现,只有 1/4 的家庭是通过居委的宣传了解廉租保障扩面的政策。

表 2 了解廉租房扩面的渠道

指 标		数量/户	百分比	有效百分比
有 效	居委告知	24	23.3	25.5
	社区告示	2	1.9	2.1
	熟人告知	11	10.7	11.7
	报 纸	25	24.3	26.6
	电 视	25	24.3	26.6
	网 站	7	6.8	7.4
	合 计	94	91.3	100.0
不 填		9	8.7	——
合 计		103	100.0	——

关于居民对居委住房保障政策的宣传(特别是廉租住房扩面政策的宣传),有 12 户家庭认为居委宣传力度大,有效百分比 4.6%;有 36 户家庭认为居委宣传力度一般,有效百分比 13.8%;有 95 户家庭认为居委没有宣传,有效百分比为 36.5%;与 117 户人表示不清楚或者也许是居委宣传了,但自己不知道,有效百分比为 45.0%;由上可以得出,调查人群中,只有 23.1%知道居委有宣传廉租房扩面的政策。由此可以得出,居委的宣传力度一般,或者宣传手段比较单一,导致群众无从知晓。

4)扩面后的廉租保障条件仍过于严格。绝大部分未获得住房保障的家庭对住房保障有需求。本次调查中,对住房保障有需求的家庭占 89.7%。而只有 45 户已获得住房保障,占比 14.2%,272 户未获得住房保障,占比 85%。未获得住房保障的家庭收入通常在廉租保障线左右(部分超出 200 元至 500 元每月),使得他们不符合申请条件。但他们超出的部分收入是迫于生活的压力,通过超负荷的打散工(例如,兼职做家政,晚上摆摊做小买卖甚至捡垃圾等)换得。此外,廉租房的申请要求还需低保户或者有失业证等条件。

5)部分群众对当前住房保障政策不太满意。保障性住房作为住房的一种,需确保其质量。我们对 45 户已获得住房保障的家庭的满意度进行调查发现,大部分家庭对住房保障从申请过程到获得该保障比较满意。其中,有 13 户人感到满意,占比 28.9%;15 户人感觉一般,占比 33.3%;5 户人感觉不满意,占比 11.1%。

表 3 住房保障申请工作满意度

指 标		数量/户	百分比	有效百分比
有 效	满 意	13	28.9	39.4
	一 般	15	33.3	45.5
	不 满 意	5	11.1	15.2
	合 计	33	73.3	100.0
不 填		12	26.7	——
合 计		45	100.0	——

群众不满意的原因有:申请手续繁杂;审批周期长;可选择房源少;机会分配不公等。这基本反映了大多数人的意见,这些都是政府在实际工作中应注意解决的问题。政府应注意到群众的意见,更加完善当前住房保障政策。

6)目前住房保障产品类型过于单一。尽管目前廉租保障扩面,将更多的低收入家庭纳入住房保障范围,但有近半的低收入住房困难家庭希望政府提供购买性住房保障。而目前在政府主导的保障房建设环节建立单一的以公共租赁房为主的新的廉租住房保障体系。部分城市已经停止申请购买型保障房,即只有公租房与廉租住房两种租赁型的实物保障。远远不能满足处于夹心层的低收入住房困难家庭。因此,在经适房淡出历史舞台的同时,如何满足不同层次的低收入家庭的住房需求,是政府在制定住房保障政策时值得研究的。对保障产品的具体需求如图 1 所示。该图是家庭年人均收入与住房保障需求类型的对应

分布图,借住其可以分析家庭年人均收入与各类型住房保障产品之间的倾向性。可以看出,年人均收入低于9 600元的家庭,更倾向于选择廉租保障,并且选择实物较多,同时,部分低收入家庭也反映,如果没有实物,也会考虑租赁补贴,可以缓解家庭经济压力;9 601~15 600元的家庭倾向于选择廉租房,也存在选择经适房的少部分家庭;15 601~24 000元的家庭倾向于选择经适房,其次是廉租房,公租房;24 001~50 000元的家庭倾向于选择经适房、限价房或公租房。因此可知,低收入家庭中,不同收入段的家庭对住房保障产品需求类型不同。

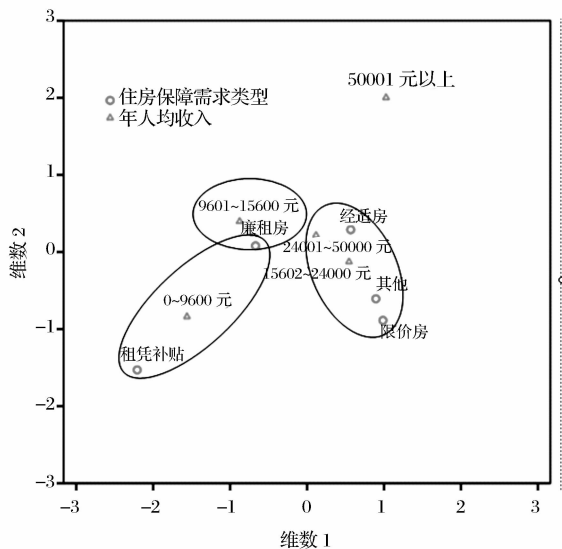


图1 家庭年人均收入与住房保障需求类型对应分析

2.2.2 定性研究发现

本次定性研究抽取了23户典型家庭进行深度访谈,其中19户没有获得住房保障但住房比较困难的家庭,4户为已申请进入或正在审批阶段的家庭。本文定性研究主要分析低收入人群的住房现状,家庭特征等基本信息,了解群众的诉求,力求更深层次地了解造成低收入群众住房困难的原因,以及政策执行情况,使住房保障惠及真正需要的住房困难家庭。

1)政策宣传不够,沟通渠道不畅通,同时,申请审批的信息反馈不及时。在没有提交过任何住房保障申请的受访者中有相当多的人表示政策的宣传力度不够,甚至不知道有保障房申请及如何申请;同时也有不少提交了申请的受访者反映审批的等待时间过长,整套申请程序走下来需要大半年,在此期间得不到任何反馈信息,以至于觉得申请无望,失去信心。

2)部分被访者认为申请程序过于繁琐,望而生

畏。部分受访者认为目前的保障房申请手续过于繁琐。据粗略统计,在没有获得过住房保障的人中,有近三成表示曾提交过申请表,但是由于资料不齐等原因被退回后就没有继续申请了;还有近两成的受访者则直接表示由于手续太繁琐,不愿意提交任何申请。

3)有被访者反映所在街道、居委工作人员服务态度欠佳,业务水平有待提高。有受访者反映所在街道和居委工作人员服务态度较差,令其不敢前往询问或申请。另外,部分受访者表示基层工作人员业务水平不足,对相关政策不熟悉,未能给予有效指导。有资料被退回的申请者反映,街道和居委没有给予其足够的解释与说明,使其无所适从。

4)缺乏合适的住房保障产品。大部分受访者表示目前推出的保障性住房不能满足其需求。销售型的经适房超出其经济承受能力,廉租房申请条件又过于严苛,无法达到,迫切需要租金价格适中的公共租赁住房。也有部分受访者表示很想购买经适房,但目前政府已经停建经适房。

5)受访者自身存在的主观原因。①缺乏主动性,被动等待政府保障。由于文化水平、年龄等原因,部分受访者对申请住房保障缺乏主动性,不积极了解相关政策信息,被动等待。也有部分受访者声称工作忙而无暇了解保障性住房申请的相关信息;②部分受访者以为参加了以往的住房保障调查就等同于提交了住房保障申请,一直在等政府回复。有受访者表示几年过去了,未收到任何反馈信息,以为政府已经遗忘了他们。

6)部分被访者因为没有低保证,自认为不具备廉租住房保障资格。有群众生活和住房确实很困难,但是他们没有办理低保证,自认为不符合条件,故没有参加申请。

3 对策建议

3.1 扩大廉租住房保障范围,加大公租房建设和推出速度

应逐步适当地上调廉租住房保障收入线标准,扩大住房保障范围。同时,针对部分群众反映廉租住房保障范围还不够宽的情况,要进一步加大政府投入力度,建设或收购能够起到保障和调控作用的一定规模“新廉租房”房源,只有具有足够规模的房源,才能为居民提供更多样化的选择,才能影响并引导社会住房消费倾向。此外,建议进一步完善租赁型保障房的建设和管理工作,加快公租房建设和推出步伐,切实解决群众的住房困难。

3.2 政府应注意人们的诉求,建设质量更高,配套设

施更完善的房屋

保障性住房布局应分散,完善配套,方便生活。由于城市土地资源的稀缺性,在市中心区拿出大量土地建设保障性住房有很大难度,因此建议遵循分散布局的原则,利用城市“三旧”改造和在开发项目中配建等方式增加保障房市区内保障房的供应。同时,在较偏远区域建设的保障房项目,应做到配套先行,尤其是完善交通配套和教育、医疗设施建设,免除群众入住的后顾之忧。

3.3 简化住房保障申请和审批流程、提高申请审核工作的透明度

建议重新梳理现有的租赁型保障房的分配流程,简化工作程序、提高工作效率。同时,还应增强审批工作的透明度,建立方便的查询机制、及时反馈相关信息、接受群众监督,以实现保障房分配公平、公正和公开。

3.4 加大政策宣传力度

由于部分街道、居委对廉租住房扩面政策宣传力度不够、方式有待完善,致使这些基层组织未能成为群众了解扩面政策的首要来源。另外,很多低收入家庭没有更好的渠道了解住房保障政策,大部分是通过公共媒体来了解政策,渠道比较单一。为了能够实现住房保障政策“应保尽保”的目的,应该拓宽宣传和沟通多渠道,加强对基层工作人员住房保障相关政策的业务培训,统一认识,提高水平、改善服务态度,使他们能在住房保障的第一线为困难家庭提供准确的信息和及时、有效、优质的服务,使得住房保障政策更贴近民生,更走近民心。

3.5 解决低收入家庭的住房需求需对不同的人群推行差异化的住房保障政策

目前的住房保障产品较单一,不能满足差异化的保障需要。研究中发现部分困难群众需要租赁型保障产品的同时,也有一些人希望获得购买型保障产品,还有的希望政府能增加租赁补贴发放标准。政府应根据住房需求保障差异化的特点,提供不同类型的保障产品。应增加住房保障产品类型,如在条件许可时重新推出经适房等产品,满足群众对购买型保障产品的需求。

4 结语

我国经济迅速发展,城镇化步伐越来越快,低收入家庭的住房困难逐渐突显成为一个亟需解决的难题。通过对廉租住房保障扩面政策实施效果进行研

究,发现住房保障政策不仅仅需要有好的出发点和设计,更要有好的执行和沟通,并且要与低收入人群需求相匹配。同时,建立有效的监督机制,明确奖惩、加大执行环节资源投入、畅通沟通渠道、调动基层工作积极性和灵活性,才能做到政通令行、政府的善意为广大群众所感知,惠民政策最大限度发挥应有的作用。

参考文献

- [1] MILES M E. Real Estate Development: Principle and process[M]. ULI Press,2003:23—35.
- [2] JOHN BLACK, D C STAFFORD. Housing policy and Finance [M]. New York,Routledge Press, 1973:64—80.
- [3] LENNART J LUNDQVIST. Housing Policy & Equality: A Comparative Study of TenureConversions and Their Effects [M]. London Routledge Press, 1986:33—42.
- [4] BUTTRAMRT, ROBERTF, BLAIRHS. Equity, Equality, and Need:The Three Faces of Social Justice[C]//Conflict, Cooperation, and Justice: Essays Inspired by the Work of Morton Deutsch. San Francisco:Jossey—Bass Inc. Publishers,1995:93—101.
- [5] BURNHAM, RICHARD. Housing Ourselves: Creating Affordable- able, Sustainable Shelter[M]. NewYork: McGraw-Hill, 1998:98—104.
- [6] 乐章. 社会救助学[M]. 北京:北京大学出版社,2008:40—67.
- [7] 陈琳,丁烈云,谭建辉,周耀旭,吴开泽. 低收入家庭住房需求特征与住房保障研究——来自广州的实证分析[J]. 中国软科学,2010(10):133—142.
- [8] 高峰. 对北京市住房保障政策实施效果的分析——基于房价收入比指标的测算[J]. 城市,2010(4):71—74.
- [9] 瞿富强,屠立辉,张娇娇. 城市中等收入住房困难家庭购房可支付能力研究——以南京为例[J]. 建筑经济,2009(2):70—73.
- [10] 张俊仪. 南京市低收入家庭住房保障政策实施回顾、存在问题及对策评析[J]. 经济研究导刊,2009(32):88—90.
- [11] 李素贞. 完善退出机制,实现保障性住房的动态管理[J]. 中国国情国力,2009(10):32.
- [12] 冯宗容. 我国住房保障制度的模式选择、实施原则及对策探析[J]. 经济体制改革,2007(4):141—144.
- [13] 任雁,罗福周,黄帅. 资源枯竭型城市住房保障政策效果分析及建议——以铜川市为例[J]. 资源与产业,2010(6):1—6.
- [14] 罗雅,胡宏伟,刘宇. 中国住房保障政策实施效果评估——基于1997—2010年的数据[J]. 学术研究,2012(6):55—61+159.

(下转第96页)

此银行对其的信誉等级评定较高。项目公司可以利用这一优势,在银行开具信用期长达一年的电子银行承兑汇票,通过这一方式结算给供应商。在这一年内,项目公司只需支付开票的手续费,而节约了大量的财务费用。

2.3.3 资产证券化融资

ABS(Asset-Backed Securitization,意为资产证券化)是项目融资的新方式。ABS融资是原始权益人将其特定资产产生的、未来一段时间内稳定的可预期收入转让给特殊用途公司(SPV),由SPV将这部分可预期收入证券化后,在国际国内证券市场上融资,给投资者带来预期收益的一种新型项目融资方式^[11]。由于风电企业具有稳定的现金流,因此符合该融资方式的要求,但目前国内资本市场对这一融资方式的实践较少,且监管部门缺乏政策支持,因此这一融资方式尚未能大规模推广。

3 结论

本文将全寿命周期这一概念引入风力发电项目中,通过分析风力发电场设计、建设、运营、报废拆除四个阶段的成本构成来得出在全寿命周期视角下的风力发电场的总成本。在此基础上,提出了风力发电

场在降低成本方面的建议,即通过风电场的合理选址,风机型号的合理选择,低廉的融资成本等方式来降低全寿命周期下风电场的经济成本。

参考文献

- [1] 王诗乐,陈敏鹏,王克,等.中国电力行业低碳政策及其社会经济影响分析[J].中国人口资源与环境,2010(S2):14-18.
- [2] 何昌群,谢敬东,魏萍.电力行业节能减排是国家重要战略举措[J].华东电力,2008(9):67-71.
- [3] 中国可再生能源学会风能专业委员会.2011年中国风电装机容量统计[J].风能,2012(3):40-48.
- [4] International Standard IEC 300-3-3 Life cycle costing[S]. Geneva, IEC, 1996.
- [5] 罗云,张俊迈,吴奕亮.设备寿命周期费用方法及其应用[M].北京:海洋出版社,1992.
- [6] 于铭.土地与风能资源的集约化开发利用——当前风电项目建设中需要强调的一个问题[J].风能,2012(2):28-29.
- [7] 邢相军.风电项目融资分析[J].中国三峡,2011(3):27-30.
- [8] 李景文,厉一梅,杨凡,吴圣友,张戈.风电企业全寿命周期成本研究[J].山东电力技术,2012(2):25-29.
- [9] 陈茜,张建华,李晓黎,等.基于全寿命周期的电网工程项目成本分析[J].现代电力,2011,28(5):80-84.
- [10] 陈金枫.陆上风电风机设备选型与运行经验[J].能源与环境,2012(5):60-61.
- [11] 李凤英.关于风电项目融资方式探讨[J].北方经济,2011(3):91-92.

The Wind Power Plant Cost Control Based on Life-Cycle Theory

SHEN Jian-fei, ZHAI Xiang-bin

(School of Economics and Management, North China Electric Power University, Beijing 102206, China)

Abstract: Wind power generation is a kind of clean energy, it have a broad application prospect. This paper based on life-cycle theory to analyze wind power plant total cost and cost structure, then put forwarding the policy of control cost. The wind power generation life-cycle include investment, construction, operation and demolishing period. This paper analyze the cost structure in each period, and recommend the optimal policy to control the total cost by wind power plant siting, optimal wind driven generator and financing.

Key words: wind power plant; life-cycle; cost control

(上接第72页)

An Empirical Study on Expansion of Low-rent Housing Policy Implementation Effect

——A case from Guangzhou

CUI Zhi-hai^{1,3}, CHEN Lin^{1,3}, PU Hui-xia^{2,3}

(1. School of Business; 2. School of Civil Engineering;

3. Real Estate Research Institute, Guangzhou University, Guangzhou 510006, China)

Abstract: In recent years, many cities have been broadening the scope of housing security, in order to safeguard low income families, by increasing the low income cut-off and by lowering the thresholds of application for housing security. Firstly, an empirical analysis on the implementation effect is applied in this paper focused on the expansion of low-rent housing security policy in Guangzhou. Secondly, the existing problems during the expansion policy implementation is also concluded in this paper from perspective of working style, effectiveness, security standard, and application experience of residents. Finally, possible suggestions are proposed in this paper for improving the low-rent housing security policy in Guangzhou, in the mean time, providing the reference for the setting and implementation of the expansion of low-rent housing security policy in other cities.

Key words: low-rent housing; housing security; housing policy; implementation effect