

<<城市化进程中低收入居民住区发展模式>>

图书基本信息

书名：<<城市化进程中低收入居民住区发展模式探索>>

13位ISBN编号：9787509737576

10位ISBN编号：7509737575

出版时间：2012-10

出版时间：社会科学文献出版社

作者：倪鹏飞 等著

页数：437

字数：460000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<城市化进程中低收入居民住区发展模式>>

内容概要

《城市化进程中低收入居民住区发展模式探索：中国辽宁棚户区改造的经验》是由中国社会科学院（财经战略研究院）和联合国人居署专家组成的联合课题组经过深入调研写成的课题报告，对辽宁棚户区改造的模式和经验进行了很好的总结。

辽宁省从2005年开始，用了4年的时间改造完成1万平方米及其以上城市集中连片棚户区2910万平方米，新建成套住宅建筑面积4400多万平方米，改善了70.6万户211万低收入居民的住房条件，创造了世界奇迹。

其“政府主导，市场运作”的改造模式具有重要的经验借鉴、政策参考和理论价值。

书籍目录

总报告

棚户区改造：中国辽宁的经验

分报告

辽宁棚户区改造：总体公共政策

辽宁棚户区改造：资金融通--多方融资动态平衡

辽宁棚户区改造：土地开发--无偿划拨以商补住

辽宁棚户区改造：住房开发--分类开发整拆整建

辽宁棚户区改造：家庭支付能力--适度输血重点造血

辽宁棚户区改造：经济发展--经济发展促进供需

辽宁棚户区改造：社会变迁--辽宁省棚户社区的衰落与复兴

辽宁棚户区改造：环境整治--综合整治完善配套

辽宁棚户区改造：空间布局--布局优化混分平衡

国际报告

改变常规创新发展--中国棚户区改造的制度创新

改变旧城面貌构建美好未来--政策驱动力 中国为其他发展中国家提供经验

从国际视角看中国棚户区重建

专题报告

辽宁棚户区改造：国际经验--贫民窟的挑战及应对

辽宁棚户区改造：理论框架--城市贫民住房经济学：基于新古典的综合分析框架

辽宁棚户区改造：项目评估--总体完全成功创造世界奇迹

辽宁棚户区改造：居民问卷调查--基于居住区居民的调研结果分析

辽宁棚户区改造：计量分析--贫民住区改造、社会效应与主观幸福感

辽宁棚户区改造：科学发展观的经典实践

辽宁棚户区改造：理论创新

辽宁棚户区改造：传奇故事

附录

研究后记--一个研究“辽宁棚改经验”的真实故事

<<城市化进程中低收入居民住区发展模式>>

章节摘录

本报告将来自“九个一块”的资金进一步细分为三类渠道，即政府渠道、市场渠道和社会渠道，由此，这“九个一块”的融资结构也可概括为“政府+市场+社会”。其中，“政府”对应“政府补贴一块”，“政策减免一块”，“银行贷款一块”中的政策性贷款，“单位帮助一块”中来自党政机构的帮助和“工程节省一块”中由于党政机构因素所节省的资金。这部分资金主要包括来自财政和其他政府的资金、政策性金融贷款、土地出让金减免、管理税费减免和“因党政机构因素所节省的工程资金”。

从辽宁提供的数据资料看，政府渠道资金数据准确明晰的是财政补贴和政策性银行贷款，其他方面的资金数据不够全，也不够准确。

本报告以财政补贴和政策性银行贷款两项数据作为测算来自政府渠道资金的依据，所得来自政府渠道的资金总额为283.21亿元。

“市场”对应“企业筹集一块”“个人集资一块”“市场运作一块”和“银行贷款一块”中的商业性银行贷款。

这部分资金主要包括参与棚户区改造的商业企业的自筹资金加自有资金、面积扩大部分房款、剩余房屋出售房款、土地出让金、商业性金融机构贷款、专项债券、商业性民间借贷（附息借款）等。

其中，个人集资主要是指棚户区居民购买超过政策免费使用面积的住房所支付的资金，即面积扩大部分房款。

剩余房屋出售房款是指在棚户区改造中，对所建房屋向棚户区居民配售完毕后，剩下一部分房屋需要通过商业化的方式进行出售，这部分房屋的出售所得（即剩余房屋出售收入）就构成棚户区改造资金来源的一部分，这部分资金对应“市场运作一块”。

商业性银行贷款是指棚户区改造中向商业银行所贷的资金，这部分资金或者是参与企业直接贷款，或者是政府性融资平台专项用于棚户区改造的贷款，或者是个人购买中的个人抵押贷款。

从辽宁提供的关于棚户区改造的建安成本和相关资金信息看，棚户区改造中相当一部分资金缺口是需要通过商业性负债的途径来填补的。

如按照辽宁省发改委、财政厅和住建厅提供的相关数据资料，2005-2011年棚户区改造直接融资总额为732.46亿元，其中来自政府渠道的资金总额是283.21亿元，权重为38.67%。

由后面的分析可知，来自社会渠道的资金在融资来源总额中的权重为5%。

由此可进一步估算出市场渠道资金占比是56.33%。

“社会”对应“社会捐助一块”，“工程节省一块”中来自非政府因素的节省资金和“单位帮助一块”中的非党政机构捐助。

这部分资金主要包括企业赞助、慈善机构捐款、个人捐助（包括亲朋赞助）、无息民间借贷和互助合作性资金等。

根据辽宁方面提供的资料粗略估计，这部分的资金占比大约是5%。

综上所述，在“政府+市场+社会”的融资结构中，政府渠道资金占比大约是38.67%，社会渠道资金权重大约是5%，市场渠道资金权重大约是56.33%。

在缺乏国家层面相关制度指引的条件下，辽宁省通过特殊的政策手段有效调动了来自政府、市场和社会渠道的资金，特别是市场和政府渠道的资金，有效破解了集中、大规模的棚户区改造中的资金难题。

。

.....

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>