

联合国欧洲经济委员会

土地管理工作组

房地产市场顾问组

房地产市场可持续发展 政策框架

各国房地产业发展指导原则

日内瓦, 2010

说 明

联合国文件使用大写英文字母附加数字，凡提及此类编号即表示引用该文件。

*

**

本文件中所使用的名称和材料，不代表联合国秘书处对任何国家、领土、城市或地区或政权的合法地位发表意见，也不意味着该秘书处划定上述地区的边界或国境线。

ECE/HBP/147

Copyright © 联合国, 2010

版权所有

瑞士日内瓦联合国印刷

联合国出版物

联合国欧洲经济委员会 信息服务

电话: +41 (0) 22 917 44 44

联合国欧洲总部

传真: + 41 (0) 22 917 05 05

CH-1211 日内瓦 10

电子邮箱: info.ece@unece.org

瑞士

网址: <http://www.unece.org>

前 言

功能健全、管理良好的房地产市场是促进欧洲经济委员会各成员国经济发展的重要因素。其作用在于增加房屋储备，提高建房能力及发展抵押融资。房地产行业还可以刺激就业及经济增长，促进各国经济向绿色经济过渡并巩固其成果。同时，稳定的房地产经济也是保证劳动力流动及调节各国国内人口流动的必要条件。

对当前全球经济危机的分析表明，金融业及房地产业监管体系混乱是造成此次危机的重要原因。危机暴露出了一系列问题，同时也敦促我们联合国欧洲经济委员会有必要立即行动，为建设稳定的区域房地产市场提供指导。

本《政策框架》将配合当前各国政府为阻止经济下滑所做出的努力。健全的房地产市场不仅应在短期内为加速经济复苏提供助力，还应该长期促进可持续发展的绿色循环经济。该研究针对建立以房地产为抵押的金融市场，统一房产评估标准，投资风险评估透明化等问题提出体制性意见。研究还主张以更综合全面的方法建立和管理房地产机构，尤其是对转型经济体。

我相信本《框架》概述了建立稳定的区域房地产市场在体制上的前提条件，而稳固的房地产业可促进社会和经济目标的实现。房地产市场顾问组所提出的原则可长期指导各国政府、个人投资者、房地产评估人员以及购房者结合各国具体情况采取相应行动。



Ján Kubiš

简·库比斯

联合国欧洲经济委员会执行秘书长

目 录

	页码
缩略表.....	5
导论.....	6
研究背景与目标.....	8
指导原则.....	10-28

缩 略 表

CEN	欧洲标准化委员会
CHLM	联合国欧洲经济委员会房屋及土地管理委员会
Eurostat	欧盟统计局
FAO	联合国粮食及农业组织
GDP	国内生产总值
GNP	国民生产总值
ISO	国际标准化组织
LTV	贷款价值比
PPP	公私合作伙伴关系
REM	联合国欧洲经济委员会房地产市场顾问组
TPAC	第三方仲裁法庭
UNECE	联合国欧洲经济委员会
WPLA	联合国欧洲经济委员会土地管理问题工作组

导 言

联合国欧洲经济委员会房地产市场顾问组(以下简称 REM),是联合国欧洲经济委员会(以下简称 UNECE)土地管理问题工作组(以下简称 WPLA)的下属机构。该顾问组由 UNECE 执行委员会于 2007 年 12 月成立,旨在协助成员国讨论和实施与房地产业相关的政策推荐。过去两年,REM 为 WPLA 在能力建设,传播信息、技术和知识等方面做出了贡献。以 REM 为平台,专家及专业房地产机构的参与将极大地丰富房地产政策讨论。

在国际房地产联合会(以下简称 FIABCI)的支持下,REM 于 2008 年 12 月在纽约联合国总部召开了高层圆桌会议。会上,发言人就金融危机产生的原因,作用以及影响展开了讨论,并对房地产业给予特别关注。2009 年 6 月,由意大利房地产发展管理商会组织(以下简称 Tecnoborsa)主办的后续专家论坛在罗马召开,深入讨论了本政策框架的草案及主要内容,并得出可指导政策行动的一套原则。各项原则都值得更深入地探讨,并将成为 REM 未来研究的主题。

本框架可作为决策者和其他利益方的参考,指导其开展与房地产业及其基础市场结构有关的工作。本框架也将成为 REM 日后活动的参考。本框架旨在成为对房地产业诸多方面展开深入研究的起点。

这些原则借鉴了联合国欧洲经济委员会房屋及土地管理委员会(以下简称 CHLM)以及其 WPLA 的长期工作经验。本框架的起草不仅得到了吉安皮埃罗·班巴乔尼(Giampiero Bambagioni)主席领导下的 REM 的帮助,还得到了来自 WPLA 代表们与各地区的专家包括国际组织的经济学家,法律专家,房地产市场学者的合作。

工作组成员有:安皮埃罗·班巴乔尼先生(Giampiero Bambagioni,工作组主席),乌夫冈·雅曼先生(Wolfgang Amann),恩里科·坎帕诺里先生(Enrico Campagnoli),彼

得·克罗伊策先生 (Peter Kreuzer) , 大卫·艾吉什维利先生 (David Egiashvili) , 布莱恩·艾莫特先生 (Brian Emmott) , 乔纳森·哈里斯先生 (Jonathan Harris) 和达米尔·帕诃克先生 (Damir Pahic) 。

框架的起草得到了联合国欧洲经济委员会秘书处以下人员的帮助：克里斯蒂娜·冯·什维奇女士 (Christina Von Schweinichen) , 宝拉·德达女士 (Paola Deda) 和阿里尔·凡尼尔先生 (Ariel Ivanier) 。

为本研究的准备工作提供帮助的还有：

Tecnoborsa 和相关科技委员会 (Tecnoborsa 是意大利房地产发展管理商会组织)

FIABCI

研究背景与目标

该研究始于 2008 年 12 月 16 日在联合国总部纽约举行的高层圆桌会谈，议题为“房地产与金融危机：原因、影响及对发展的冲击”。与会发言人强调，房地产及金融市场监管不足导致了当前的全球金融危机。在这场危机下，房地产泡沫膨胀，抵押贷款监管不力，金融市场开发的金融工具复杂难解，信用风险缺少度量模型，信贷评级机构没有发挥根本作用。投资者没有正确理解其购买的金融工具，消费者也没有估计到购买受通胀影响的房地产所承受的风险。以上这些导致了衰退向全球实体经济蔓延。

与会专家也一致同意有必要为建立健全的房地产市场以及改进房地产融资方式提供框架，从而促进区域经济稳定持久发展，减少危机的影响。因此，REM 拟定出目前的草案，列出 10 项原则，作为政策框架的核心部分。2009 年 6 月 3 日至 4 日，由 WPLA 和 REM 组织并由 Tecnoborsa 主持的罗马论坛对该草案进行了讨论。

此次研究囊括了罗马论坛期间提出的观点，工作组第六次会议的意见（日内瓦，2009 年 6 月 18-19 日），及其后进行的公众咨询。研究结果应与由 CHLM 和 WPLA 制定的方针政策（如针对住宅信贷、空间规划、共管公寓管理¹的指导原则）相结合使用。

本框架结构如下：首先简要阐释 10 项原则及其基本原则，其次列举有关职能部门在制定具体政策时应考虑的重要指标。本研究同时主张，国家城市规划和建筑法相协调，以解决某些国家法规繁多并相互矛盾带来的问题。在建筑和房地产业，合理协调的法规还应与优良的管理相辅相成。

综上所述，本框架主要目的如下：

1. 加强对房地产业关键问题的理解，以制定有助于应对当前全球经济危机的管理

¹ 例如，《欧洲、北美的土地和房地产所有权，租赁，转让及筹资规定》（联合国欧洲经济委员会 UNECE：日内瓦，2003），《欧洲经济委员会房地产单元及鉴定标识准则》（同上：纽约和日内瓦，2004），《联合国欧洲经济委员会区域土地管理——发展趋势和主要原则》（同上：纽约和日内瓦，2005）。

方法和战略（具体对策取决于各国经济发展水平）。

2. 在不同的实施框架下，制定能够实现房地产市场长期健全发展的法规及原则（根据各国房地产市场发展的不同水平），并确保与各国法律体系相一致，以实现经济与社会效益。

本框架提出的原则应基于以下六项广泛接受的理念：

- (a) 可持续发展：既满足当代人的需要，又不对后代人满足其需要的能力构成危害的发展²；
- (b) 优良管理：决策制定、政策实施有效，社会各部门协调运转。立法、公共管理及司法机构、私营领域、社会各方面均需确保优良的管理；
- (c) 公开透明：相关信息、数据使用规范、及决策全过程应实现公开透明；
- (d) 问责明晰：政治参与者为其行为向社会所负的责任范围；
- (e) 公平公正：规则面前人人平等；
- (f) 有效实施：有限的人力及财力资源无浪费、延误或贪污现象。

² 联合国会员大会（1987年12月11日）《世界环境发展委员会报告》42/187

原 则

原则 – 完整的法律框架

建立统一的国家法律体系，与现存的区域和国际房地产规范相协调。设立技术参考框架，便于条例实施，促进房地产业的健康运作。此外，还应建立国家层面的土地及土地使用法律框架。

基本原则：

各项规范、准则，连同各国为控制与合法保护房地产所有权及使用权所建立的体制，是发展有效、统一的房地产市场的必要基础。统一国家法律体系的缺失，将危害涉及财产管理和投资的各项活动，而这些活动创造了就业机会，促进了国家经济的全面发展。

主要指标：

1. 所有权指在法律许可范围内完全地、排他地享有指定房产或财产的真正权利。法律规定，房地产根据所有人不同分为私人，国家，或公共财产。
2. 制定明确，一致的法律（即：民法，土地法，施工规范，空间规划法），以保障房地产投资和买卖在合法主体间进行。
3. 建立有效的法律体系，以及训练有素、房地产诉讼经验丰富，且同时面向穷人和弱势群体的独立司法机构，以对私有房产权和合同纠纷做出裁定（即：第三方仲裁法庭）
4. 保障相关法庭裁决顺利实施。
5. 明确与财产保障相关法律的目的，即加速拖欠贷款的回收。该体系应建立在清晰、

有效和便捷的法律程序基础之上，避免程序时间过长带来的高额经济成本（因其阻止了对担保财产的自由开发）和社会成本（因其阻止了个人和第三方对相关资产的使用）。

6. 消除在某些国家由个人、团体或法人实体针对房地产所有权强制设立的法律壁垒。允许对公共房地产（包括出租或租赁给个人及法人实体的房地产）的合法拥有和合理开发，并对其予以规范和保护。通过自由协商，实现房地产使用权的无偿或有偿转让。
7. 制定高效、一致的国家城市规划和建筑法，最大限度缩小地方立法差异（若存在差异矛盾），实现发展和管理的公开透明。
8. 城市规划和建筑法应特别关注社会福利住房问题，以及高效、公平的房屋租赁市场的创建。
9. 制定综合全面的农业用地法，鼓励公开交易，使房地产所有权和占有权合法化，以避免土地使用纷争。
10. 制定综合全面的法规，规范建筑活动。
11. 对扶植房地产业发展，确保房屋和土地的有效管理、使用和保养的立法是国家政策的关键。
12. 为确保房地产经济职能得以发挥，房地产所有人有责任进行房地产的保养、常规或特别修缮，及维护工作。鉴于此，如下特定房产属国家或地方政府所有。
 - (a) 政府部门用于管理，发挥行政职能的房地产；
 - (b) 用作一般用途的各类房地产（如建筑，土地，河道，道路和基础设施等）和具有国家战略价值的房地产；
 - (c) 经认定具有特定历史、考古和艺术价值的房地产。

原则二 — 高效的土地注册和地籍系统

通过鉴定和保障财产权，加强房地产交易安全。具体途径为，利用最新的土地注册和地籍记录，建立对房地产数据登记、编目、分类和更新的高效系统。

基本原则：

公开、可靠的数据和信息是鉴定和保障财产权的前提。因此有必要建立高效的编目和分类系统，随时提供产权信息，便于第三方核实房地产所有权合法性。保障私有土地所有权和保有产权不但是政府优良管理不可或缺的组成部分，而且是确保房地产市场正常运作的重要条件。因此，政府有必要定期更新公共登记和地籍系统，以防范交易欺诈并为合法财产所有权提供法律保障，从而使获得银行贷款和保险更加便捷。

主要指标：

1. 建立对房地产和财产权鉴定、编目和分类的综合高效系统，将所有资产与其合法所有者的信息相匹配。
2. 地籍和土地注册应覆盖全国。一切与房地产所有和使用权相关的交易都应登记在公共登记处，并由一位公职人员签字核准并认证，从而保证第三方能够获取有关信息，并且使得任何人（包括国家权力机关）都可监督执行。
3. 关于房地产所有权的限制措施都应在公共登记处中备案。
4. 房地产作为抵押物应以产权鉴定和保护为前提，因此这也是申请抵押贷款和融资的关键。

5. 建立明确的体系保障地产权的合法转让。交易双方身份明确，是确保房地产交易合法的前提。为此，应由公证人或其他权威机构对缔约各方的签名进行核实和鉴定。
6. 地籍/土地注册系统记录的信息应以合理的价格提供给大众，但应依照现行法律保障个人数据安全。
7. 房屋及地产权的注册或记录应做到全面、准确和及时。
8. 理想情况下，土地注册和地籍系统应实现数字化管理，并以用于所有空间规划的统一空间参考为标准。通过电子签名，授权所有房地产市场经营者访问该系统。
9. 提供抵押设定和登记情况的电子查询。
10. 通过网络，面向大众公布中央和地方政府制定的公共规划和环境政策。
11. 保障土地所有人以任何形式存在的土地保有权利。

原则三 — 高效服务

为实现房地产市场高效透明，其运作需符合法律规章，国际标准，职业道德以及最佳经营范例。

基本原则：

只有确保房地产市场高效运行，才能促进经济发展，提高全社会的福祉。因此，应保证反映市场趋势的数据和信息来源清楚（如欧盟统计局数据），便于公众查询。这些要求对房地产交易安全和招商引资至关重要，因为缺乏透明度、数据和信息不全将增大房地产市场的风险，导致抵押和贷款成本上升。房地产市场应最大限度地遵循国际标准和最佳经营范例，通过采纳公认的操作方法和程序提供高效的流程和高质量的专业服务。

主要指标：

1. 倡导优质、专业、以消费需求为导向的服务理念。
2. 推广最优方法，以改进工程和施工质量，完善房地产交易法律及行业规则。
3. 大力发展现代建筑业，满足消费者对高质量、技术创新型房屋的需求（如住宅用房，专业用房及生产用房）。推进绿色房地产业发展，提高建筑的节能效率。
4. 为确保房地产业的平稳运作，充分提高以下人员的服务和技术水平：律师，勘测员，经纪人，房产估价人，资产经理，设备经理，咨询师，基金管理人，房地产综合服务（即涉及银行/信贷业，包括不良贷款和证券化）经理和其他专业人员。

5. 明确各类房地产专业人员的技能和特点，确定从事某特定职业所需资格以及额外专长。鼓励持续性专业发展（见原则 10），满足消费者对专业服务质量的要求。
6. 房地产服务须遵循高水平的绩效标准、民事及职业责任规则。加强道德规范和特定行为准则（所有利益相关者共同起草）的执行力度。
7. 各国的具体做法应与国际职业标准和最优方法接轨。
8. 强化针对房屋和房地产业的国际标准（如国际标准化组织采纳的国际标准，以及欧洲标准化委员会采纳的区域性标准）。各国监管机构应在国家层面对此类标准应予以认可。
9. 鼓励各部门行业实施行为准则，监督各项活动，以衡量多种职业类别的流程效率和服务质量。
10. 提供具有竞争力的服务及更全面的专业性信息（如用于比较服务质量、成本和费用的信息）。
11. 进一步提高和保护房地产业消费者的利益。应达成如下共识，即提高房地产市场效率有助于清楚理解房地产服务，激励服务创新，及提高服务质量。消费者教育对创新、高效的房地产经济至关重要。
12. 增强房地产消费者和投资者的维权意识，帮助其做出更明智的决策。
13. 帮助消费者和投资商做出明智的决策，不仅符合业内人士的利益，而且有助于建设更加开放、透明和高效的房地产经济。

原则四 — 健全房地产市场发展的前提

健全的房地产业能够促进闲置或未充分利用的资源转化为生产资本，从而增加就业机会，减少贫困。

基本原则：

学术研究强调，由于和其他产业有密切联系，房地产业可以推动新兴经济体和工业化国家的发展。房地产市场通常有三种发展水平，即发达市场，新兴市场和未成形（非正式）市场。房地产业（以及相关职业），地产融资（抵押贷款），管理和土地治理的发展推动着整个国家的发展，并创造社会和经济效益。从全球来看，这些因素可以帮助缓解贫困，并有助于增加就业机会。

主要指标：

1. 空间规划作为国土开发的主要手段，应基于清楚明确的土地记录和统一的空间参考。应有效利用资源，以保护景观和环境。因此，这些规划起到监管和开发的作用。（因此，这些规划同时具有监管和开发的职能。）
2. 各级地方政府应制定统一、有效的城市规划和房建规则。
3. 综合的土地管理制度对以下方面产生积极作用：
 - 3.1 促进和监控土地和房地产市场的正常运作；
 - 3.2 改善城市规划，发展基础设施；
 - 3.3 支持更公平的土地和房产税收；

- 3.4 保障土地所有权和保有;
 - 3.5 支持环境治理;
 - 3.6 为贷款提供房产担保;
 - 3.7 保护公有土地，促进土地改革;
 - 3.8 提供可持续交易和用地管制，以及预防和处理土地纠纷的措施。
4. 建造新建筑和翻新现有建筑时，应提高能源使用效率，增加对可再生能源的投资。这将降低能耗，节约维修成本，从而影响房产价值，因为高昂的管理成本会大大降低该房产的市场机会。
5. 农业用地私有制的普及，使得土地所有者能够通过信贷进行长期战略性投资，从而在保持土地原有特征的同时，实现经济上可行的农业生产现代化。

原则五 — 优良管理

政府应为决策者制定综合的政策。为营造良好的商业环境，建设更稳定的房地产市场，这些政策应基于明确的金融和投资规则。

基本原则：

良好的管理有助于房地产市场在环境上的可持续发展，并更好地满足全体社会大众对住房的需求。有必要为短期行动制定政策，以推动房地产的发展，从长远角度刺激更多的结构性体制改革。这将减少金融危机再次爆发的可能性及其社会影响。

主要指标：

1. 政府最高部门应支持和积极鼓励跨部门的土地政策及跨行业的改革。
2. 任何地产买家或租户在其产权选择上，包括出售、租赁、抵押不应受到限制。
3. 政策制定不应对房地产相关市场实行强制价格限制(如劳动力、资本土地、建筑材料)，还包括相关房地产服务(如经纪人、测量员、评估专家)或相关房地产产品(如租金)等。
4. 电子政务及便捷诉讼程序应当去除地产开发审批程序中存在的繁文缛节。
5. 降低当前有些国家过高的房地产交易费用，使更多人参与房产交易，并促进住宅流动性(例如便于工作、求学)。
6. 取消(部分或完全)禁止个人自由签署土地私人合约的额外法律限制。
7. 有关房屋产权和购房交易的法律和程序都应做到有据可查。

8. 房屋产权应得到保护。因公共原因征地时，应对受影响的房屋产权所有人给予合理补偿。

9. 提倡土地改革中的城市改造和土地整理。

原则六 — 可持续融资

低收入者获得信贷、抵押贷款和小额信贷是构成健康的房地产市场的基本要素。

基本原则：

房地产是抵押贷款和借贷的抵押物，因此信贷政策直接影响房地产市场的活力。适宜的抵押贷款利率能够促进购房，从而直接影响生活水平。适宜的抵押贷款利率及更易执行的分期付款，对年轻夫妇和首套住房购买者日趋重要。适宜的抵押贷款和借贷使越来越多市民可拥有或部分拥有房产。长远来看，这将有助于解决住房问题。

主要指标：

1. 鼓励私人投资房地产业。
2. 与房地产交易有关的财务程序应日臻完善并做到有据可查。
3. 提倡以小额贷款为基础的其他融资方式，特别是针对转型期经济体。
4. 房地产与其他行业和金融部门的平均投资回报率应持平。
5. 发放房地产中小额贷款，以便社会弱势群体获得信贷，特别是转型期经济体。
6. 不应强制限制规范的金融中介参与地产融资活动。
7. 银行业在收回以土地以及房产作为抵押品的贷款时应享有法律保障，这其中包括包括绩优基金和不良基金。
8. 火险、标危险以及自然灾害险的费率应具有国际竞争力。
9. 应对所有依据特定国家的司法制度运作的保险公司，执行完备的监管制度。

10. 应设立国家奖励, 通过间接援助 (即通过税费优惠降低利息支付) 和直接援助 (在购买及装修过程中提供资金补贴), 帮助年轻夫妻购买房产。

11. 公布一套明确有效的法律, 鼓励并保护居民存款对房地产的投资。居民存款投资房产有助于创造实际国内生产总值。对此部门投资 (国家投资或个人投资, 包括公私合作伙伴关系 (以下简称 PPPs)), 有助于为住宅、基建及公用事业创造机会。此外, 房屋出租可满足无力购房居民的住房需求, 并有助于实现更大的住宅流动性促进劳动力流动。

原则七：透明化和高级金融产品

把透明、合理评估的房地产作为高级金融产品抵押品，可以创造社会效益，降低金融危机爆发的可能性。

基本原则：

金融危机突显了房地产与金融业之间关系的一个主要因素。对房地产(尤其是当房地产作为金融产品的抵押品时)投资价值和风险的评估过程不透明，似乎是当前金融危机的原因之一，而缺少全球范围的统一监管体系，则使危机进一步加剧。缺乏统一的立法不仅会影响金融机构及其金融产品，也会影响此类金融产品的抵押品和其他担保，这里通常就是房地产。因此，资产估价与资产市值间的任何出入都会增加房地产风险性，因为投资者有可能购买到价值不确定的产权。

主要指标：

1. 担保金融产品的评估和评级与所担保内的房地产价值和风险必须有直接透明的联系，且必须由独立评估师做出评估。
2. 应具备有最低额资金储备，以应对未偿贷风险（即偿付比率）。
3. 应充分调查、监管房地产交易的融资标准，以保证其充分透明化和公开化，特别是当房地产作为证券化以及/或者高级金融产品的抵押物时。
4. 应鼓励了解市场动态、扩大信息获取渠道（如某特定时期的成交量及租赁合同数量，新颁发的施工许可数量，销售/购买交易成交所需周期，以及贷款成本等数

- 据)。只有这样，才能保证趋势分析客观可靠，且在国家和国际层面具有可比性。
5. 对房地产价格变化（即销售和租赁的价格变化）进行客观、可靠的定期监控。
 6. 应保证数据公开，统计公正。还应进行相应分析，为适当的经济、金融和信贷政策提供市场运行的信息和预警。
 7. 保障所有房地产交易数据信息（销售和租赁）和登记透明公开。
 8. 市场越开放，越透明（并越对外国买主开放），房地产市场正常运转的机会就越大，房地产销售价格也越现实。
 9. 贷款价值比（LTV）应作为向私人贷款的最低审慎性标准。
 10. 房地产作为高级金融产品的抵押品时，应以审慎性LTV和房地产信用评级为基本标准。
 11. 金融机构以标准形式评估贷款时应采用信用评分体系。
 12. LTV不是判断是否贷款给抵押贷款申请人的唯一标准：稳定的收入（确保定期还贷）和良好的还贷记录也可作为参照。
 13. 银行和其他金融机构，房地产评估师，以及风险评估应由独立专家指导，且评估必须对投资者透明公开。

原则八：房地产评估

房地产评估标准应建立在统一的评估标准基础上，这对买卖行为、获得贷款及实施公平课税都至关重要。

基本原则：

为打造更加有效和成熟的市场，一方面应提高基于审慎性LTV的评估过程在交易和地产融资中的可信度。另一方面，建立、培养和引进房地产评级系统，有助于降低部门投资风险，鼓励低利率贷款。此外，现代批量评估系统更有利于公平课税，从而避免对具有相似经济和技术特征的资产实行差异较大的税率。

主要指标：

1. 以税收为目的的房地产评估，应依照在地方/国家层面实行的国际标准，采取透明的资产评估标准。
2. 以抵押和借贷为目的的房地产评估应基于透明的标准，并符合国际评估标准，即能够被第三评估方理解并具有可复制性。
3. 应为评估者提供可随时查阅、足够透明的可比销售交易信息，另外，房地产市场发展的相关统计数据应基于实际交易数据，同时应至少每年公布一次。
4. 地产税和/或土地交易税的税种和税额应与引起税收的土地交易价值成适当比例。
5. 依照国家现行法规，确保所有市场参与者都能方便地获取进行房地产交易所必需的相关信息

原则九：社会福利住房

社会福利住房作为房地产市场不可或缺的组成部分，是促进经济增长、城市发展、减缓住房压力的手段，也是解决非正式住宅区问题的一项政策选择。

基本原则：

社会福利住房可以为房地产市场和住房发展提供机会，是稳定经济发展的重要因素。创新的社会福利住房政策，通过实施新住房建设多年计划，有助于解决危房与闲置住房问题，并能稳定建屋量。该政策符合新房建设和旧房整修中的生态无害标准，可促进城市发展和重建，稳定人口流动及缓解社会矛盾。在一些西方国家，社会福利住房政策已成为国家住房计划的一部分。此外，私人房产拥有率过高（超过 80%）会阻碍因劳动力调动或学习产生的住房变动。多年战略、体制建立、及有助于保持政策连续性和刺激长期投资的经济环境，都是社会福利住房政策成功的基本前提条件。

主要指标：

1. 房产是每个人的基本投资，但并不是所有人都能购置房产。然而政府可通过直接资助，或提供长期贷款来圆人们的住房梦。各国都应发展社会福利住房政策来满足人口各阶层的住房需求。
2. 国家和地方政府应根据当地住房需求，通过整修现有住宅或建造新宅的方式，实行优惠贷款房租的长期计划。建议提早规划，因为实施社会福利住房计划，从最初的计划成形到住房能够出租，通常需要四至八年。

3. 应认识到国家的承诺和参与对发展社会福利住房和满足社会弱势群体需求有重要意义，还应认识到政府有责任为贫困人群提供社会福利住房。
4. 一方面，租赁政策应有利于因工作和学习引起的人口流动，另一方面，这类政策也应切实解决低收入群体的住房问题（例如：国家减税政策或国家提供的社会廉租房）。
5. 制定一套全面协调的法律，以规范租赁、公寓、管理和维护、补助金及社会福利住房。
6. 多国经验表明，在住房建设领域实行公私合作伙伴关系（PPPs）效果显著。初步工作应遵从联合国欧洲经济委员会（UNECE）《促进公私合作伙伴关系优良管理指导书》（2008年，纽约和日内瓦）。
7. 社会福利住房（通过公共住房、PPPs、企业合作等方式实现）应作为房地产市场不可或缺的一部分来发展，并通过参与市场竞争，稳定住房价格。

原则十：培训与能力建设

为保证房地产市场高效运行，并拥有高质量的专业服务和建筑产品，应对房地产供应链中所有从业人员进行技能培训、知识更新和职业发展等方面的投资。

基本原则：

应视房地产业的各层次培训为一种战略因素，因此它也是发展和实施有效经济政策和一系列专业化服务的关键，只有这样才能满足日趋多样的消费者需求。不断更新的知识和技术资源有助于建设项目的规划、实施和管理及服务，而实现这些需要专业化的技能。这不仅包括管理层的基本培训，还包括为所有房地产从业人员及相关专业服务人员提供职业成长服务及继续教育课程。这些都应与国际标准相一致。

主要指标：

1. 应培养准备充分、高度称职且与时俱进的房地产从业人员。
2. 应保证和鼓励不同层次的职业培训，以支持人才从本科和研究生培训，到房地产界的顺利过渡。
3. 应鼓励专业继续教育课程，因为它不但是高品质专业服务的前提，还是行业内部人才流动的驱动力。
4. 应提供充分培训，以形成或巩固房地产的高标准服务文化，促进地产业的高质生产，高效管理和维护。成功的政策有助于项目建设过程的创新以及房地产产品的升级。

5. 应推进实施标准化方法，统一技术语言。
6. 应有更多的社会各界专家参与到房地产供应链中，制定创新方案，为房地产业注入活力。
7. 应加强有效制度的规划和设计，以监管并评估房地产相关活动，及其实施过程和效果。
8. 在追求更高效的房地产市场、鼓励创新和优质服务的过程中，应提升并更好地保护房地产行业消费者的利益。另一方面，加强消费者对行业的了解也至关重要。
9. 房地产消费者/投资者应进一步了解自己的权利，提高风险防范意识，以做出明智的决策。