

2015
第3辑

国外住房发展报告

熊衍仁 沈綵文 主编

亚太建设科技信息研究院

FOREIGN HOUSING DEVELOPMENT REPORT

中国建筑工业出版社

国外住房发展报告

FOREIGN HOUSING
DEVELOPMENT REPORT

熊衍仁 沈綵文 主编
亚太建设科技信息研究院

第 3 辑

2015

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

国外住房发展报告 / 熊衍仁, 沈綵文主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2015.9
ISBN 978-7-112-18458-3

I. ① 国… II. ① 熊…② 沈… III. ① 住宅经济—经济发展—研究报告—世界 IV. ① F299.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第220385号

责任编辑: 李东禧 陈仁杰
责任校对: 李欣慰 刘梦然

国外住房发展报告

熊衍仁 沈綵文 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京锋尚制版有限公司制版

北京顺诚彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 27 字数: 570千字

2015年11月第一版 2015年11月第一次印刷

定价: 128.00元

ISBN 978-7-112-18458-3

(27706)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

主 编:熊衍仁 沈綵文

执行主编:石荣珺 王学东 陈 永

参编人员:郑 丹 陈 瑛 谢丽宇 蒋 蓓 戴震青

温 禾 王国田 田 峰 金 艳 王晓睿

刘明娜 魏志刚 陈干山

前言

住房是重要的民生问题，也是重要的经济和社会问题。改革开放以来，我国城镇住房建设快速发展，居民居住条件明显改善，城镇住房制度改革取得了很大成效。

当前，我国正处在全面建设小康社会的关键时期和深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期，住房发展面临着很多新情况新问题。解决这些问题，既需要立足我国国情，也需要放眼世界，看看其他国家、地区曾经走过的和正在走的道路，汲取他们在解决住房问题方面的经验，避免他们走过的一些弯路，对完善我国住房政策体系将大有裨益。

目前，系统性介绍国外住房发展情况的基础数据资料比较少，我们从2013年开始每年出版一本报告，系统介绍国外、境外住房建设发展状况，搜集整理国外住房建设发展相关数据，总结他们解决住房问题的经验教训和政策演进路径，发挥“年鉴式”的信息工具作用。本书是《国外住房发展报告》第3辑。今年，重点梳理阐述了国外住房发展的历史经验，充实了有关国家住房发展方面的有益做法，补充更新了统计数据，对国外公共住房供应体系和住房金融发展动态作了专题论述，希望为住房领域的研究者和政策制定者提供参考。

本书主编：熊衍仁、沈綵文，执行主编：石荣珺、王学东、陈永，主要参编人员：郑丹、陈瑛、谢丽宇、蒋蓓、戴震青、温禾、王国田、田峰、金艳、王晓睿、刘明娜、魏志刚、陈干山。

本书涉及面较广，资料搜集难度较大，且限于水平，成果中错误与不当之处在所难免，我们诚挚希望有关高等院校、科研院所及相关研究人员批评指正，使我们今后的报告越来越完善，为住房事业科学发展贡献力量。

2015年9月

前言

第一部分 | 综述·专论篇

1 国外住房发展的历史经验	002
1.1 住房发展的阶段性和永续性	002
1.2 政府的定位	002
1.3 保障性住房政策	004
1.4 旧房改造与贫民住区治理	006
1.5 住宅金融	009
1.6 住宅产业工业化	009
1.7 住房可持续发展	010
1.8 物业管理	012
1.9 咨询服务体系	013
1.10 法律法规体系建设	014
主要参考文献	014
2 国外公共住房供应体系建设与政策	016
2.1 公共住房覆盖面	016
2.2 公共住房供应体系的特征	017
2.3 公共住房供应方式	023
2.4 公共住房供应政策的调整	027
2.5 公共住房供应体系建设的保障条件	030

主要参考文献.....	032
-------------	-----

3 国外住房金融体系 034

3.1 房贷规模	034
3.2 住房金融机构与融资模式	034
3.3 金融危机的影响和应对	036
3.4 住房金融制度改革	038
主要参考文献.....	040

第二部分 | 国家篇

1 法国 042

1.1 住房基本情况	042
1.2 社会住房状况	044
1.3 住房建设量	047
1.4 住房市场	050
1.5 住房管理机构	052
1.6 住房政策	052
1.7 住房补贴与税收	054
1.8 住房可持续发展	059
主要参考文献.....	063

2 德国 064

2.1 住房现状	064
2.2 住房建设	067
2.3 住房发展管理体制	069
2.4 住房立法与政策	070

2.5	公共住房政策	073
2.6	住房消费与价格	076
2.7	住房金融与税制	077
2.8	住房可持续发展	080
	主要参考文献	084
3	俄罗斯	086
3.1	住房基本情况	086
3.2	住房投资与建设	089
3.3	管理体制	091
3.4	到2020年的发展规划	092
3.5	住房制度改革	093
3.6	住房的可持续发展	097
	主要参考文献	102
4	英国	103
4.1	住房现状	103
4.2	住房建设与标准	108
4.3	住房政策	112
4.4	公共住房供应政策	119
4.5	家庭住房负担率与住房价格	121
4.6	住房金融	122
4.7	住房可持续发展	125
	主要参考文献	132
5	巴西	134
5.1	住房基本情况	134
5.2	城市住房管理部门	138
5.3	公共住房政策的沿革	139

5.4 城市低收入阶层住房建设与改造措施	143
主要参考文献.....	148
6 美国	149
6.1 住房基本情况	149
6.2 住房投资与建设	160
6.3 住房建设管理体制	164
6.4 公共住房供应体系	165
6.5 住房金融与购买力	168
6.6 住房可持续发展	173
主要参考文献.....	178
7 印度	179
7.1 住房基本情况	180
7.2 住房建设与标准	180
7.3 住房发展管理机构	180
7.4 住房政策	181
7.5 住房市场及消费	187
7.6 住房金融机构	188
7.7 住房可持续发展	188
主要参考文献.....	192
8 日本	193
8.1 住房基本情况	193
8.2 住房投资与建设	199
8.3 住房政策沿革	203
8.4 公共租赁房制度	216
8.5 住房消费	219
8.6 住房金融与税制	220

8.7 住宅助成政策	223
8.8 住房的可持续发展	223
主要参考文献	226
9 韩国	227
9.1 住房基本情况	227
9.2 住房建设与住房需求	229
9.3 住房建设管理体制	233
9.4 住房政策	234
9.5 住房金融与税制	239
9.6 住房可持续发展	243
主要参考文献	245
10 新加坡	247
10.1 住房基本情况	247
10.2 住房建设	255
10.3 住房发展管理体制	260
10.4 住房政策立法	261
10.5 金融与税制	268
10.6 住房可持续发展	270
主要参考文献	278
11 南非	279
11.1 住房基本情况	279
11.2 住房建设量与标准	288
11.3 住房政策与立法	292
11.4 设立多层次的住房保障机构	296
11.5 住房金融与税制	300
11.6 住房可持续建筑原则	302

主要参考文献..... 306

第三部分 | 统计篇

1 经济与社会发展 308

1.1 国内生产总值 308

1.2 国民收入与生活消费水平 310

1.3 国土面积与人口 314

1.4 城市化与人口老龄化 317

2 住房建设投资与建设量 321

2.1 住房投资情况 321

2.2 住宅相关产业的生产诱发效果 324

2.3 住房建设量 325

3 现有住房状况与标准 328

3.1 住房存量、空置率和自有率 328

3.2 住房面积 331

3.3 住房使用与满意度 333

3.4 住房标准 341

4 社会住房发展 343

4.1 社会住房量 343

4.2 社会住房支出与租金 347

5 住房家庭负担能力与市场 354

5.1 住房负担能力 354

5.2 住房市场	362
6 住房金融	369
6.1 住房贷款	369
6.2 住房财税政策	372
7 住房能耗与管理	374
7.1 住宅能源消耗	374
7.2 住宅寿命	376

附 录

1 香港	378
1.1 住房基本情况	378
1.2 公共住房类别	382
1.3 公共住房政策	383
1.4 住房管理机构及其职能	388
1.5 屋邨管理与维修	390
1.6 住房可持续发展的重点	391
主要参考文献.....	394
2 澳门	395
2.1 住房现状	395
2.2 住房建设	396
2.3 住房交易价格	399
2.4 住房管理机构	401
2.5 住房政策	402

2.6 可持续发展规划 404

主要参考文献..... 407

3 台湾409

3.1 住房基本情况 409

3.2 管理与研究机构 412

3.3 台湾住房保障体系 415

3.4 住宅市场 418

3.5 老人住宅相关政策与法令 418

3.6 绿色建筑 420

主要参考文献..... 420

第一部分 | 综述·专论篇

- 1 国外住房发展的历史经验
- 2 国外公共住房供应体系建设与政策
- 3 国外住房金融体系

立家给研苑 S.1

1 国外住房发展的历史经验

从经济发达国家几十年住房发展和发展中国家解决住房问题的过程中不难看出,各国(地区)的经济发展水平、居民收入水平,以及所采取的住房政策和措施各有不同,但从总体看却可以梳理出一些带有共性的经验和特征。

1.1 住房发展的阶段性和永续性

住房发展的阶段性。城市化率迅速增长之前的一个阶段,经济发展和居民生活水平提高均较缓慢,与此相应,住房供需矛盾不突出,住房建设量较少。城市化率处于迅速增长阶段(城市化率大致从30%提高到70%),住房建设量迅速增长。城市化率迅速增长阶段结束后,城市化率与住房建设量增长均逐渐放缓。根据经济发达国家住房发展资料,日本、韩国、前联邦德国,以及美国、英国住房发展情况看,城市化率在到达大约70%(日本是72%,韩国是74%,前联邦德国是72%,英国是77%)之前住房建设量迅速增长,此后城市化率与住房建设量的增长均逐渐放缓。

住房发展的永续性。在城市化率迅速提升阶段结束后,住房建设量逐渐下降,但仍维持在一定水平。住房发展的主要拉动因素是人口与家庭结构的变化以及住房更新改造与可持续发展的要求。美国近5年住房竣工量在70万套左右(1972年曾达到237万套),德国15万~17万套(1973年曾达到71.42万套),英国14万~22万套(1966~1970年间曾达到38万套),日本80万~90万套左右(1973年曾达到191万套)。

1.2 政府的定位

(1) **政府是公共住房的提供者和管理者。**这里的公共住房是指政府出资兴建和管理、为低收入居民和特定居民群体提供的住房。政府直接建房是各国(地区)住房保障初期的主要方式之一。这种方式在住房短缺情况下曾受到各国(地区)政府的重视。其主要优点是能充分发挥政府的资源动员优势,保证在较短的时期内刺激住房总量的快速上升,解决住房短缺

问题。但缺点是政府财政压力过大,房屋建成后还要相应承担养房的费用,同时也在相当程度上限制了私人房产商和市场的作用。在经济发达国家,这类住房在住房总量中所占比重不断减少。

(2) 政府作为资助者、促进者、监督者对住房市场实行间接干预。当住房供求基本达到平衡时,政府对住房供应市场以直接干预为主逐步转向以间接干预为主。间接干预的方式是:政府对住房发展商的住房建设投资和私人住宅投资实行优惠贷款(长期低息贷款或贴息贷款)、贷款利息减免等办法,支持非营利机构发展低成本、低租金住房,从而间接干预住房供应,通过市场为中低收入居民提供住房保障。

(3) 充分发挥市场的作用。对于具有经济负担能力和高收入人群,充分发挥市场作用,满足他们对商品住房的多元化需求。

(4) 中央政府的作用日益淡化,地方政府的作用日益增强,有的国家民间机构起着主要作用。在这方面,德国是比较典型的。在德国的政府层面,住房保障责任在三级政府间有明确划分,联邦负责设立法律框架,为地方社会住房建设提供财政资助,16个联邦州参与法律制定,并具体负责社会保障房项目,提供融资支持,而市镇级地方政府则负责城市土地管理,为住房提供基础设施,具体办理社会保障房出租管理等。2006年生效的联邦制度改革,将住房职责划归各州政府,联邦政府从2007~2019年仍会向地方发放财政资金,但之后将由各州自主负责住房领域。美国联邦政府曾(1937年后)几乎承担了美国住房政策全部责任,公共住房及其补助项目均由联邦政府设计和资助,实施“联邦拨款资助,地方具体实施”的运作模式。市政府和其他地方政府只能通过区划法、分区法、建造法规等影响住房的质量、数量和价格。从1973年颁布《住房与社区发展法》后,联邦政府开始向州和地方政府提供住房和社区发展的组团基金(1990年后又设立了HOME投资合伙人项目基金),让地方政府自主开发和资助他们自己的住房项目,给州和地方政府更多的权力来决定该如何使用联邦资金。在住房领域,英国中央政府和地方政府的职责也有明确划分。中央政府负责立法,规定地方政府的工作任务、财政支持等;地方政府则主要根据国家法律制定地方政策,给注册社会住房业主以补贴支持。目前保障性住房的主要供应者、管理者往往不是地方政府机构而是注册社会住房业主^①或经住房公司同意的其他机构。

① 注册社会住房业主(RSLs)是由住房协会(HA)更名而来,它是民间合作经营团体,具有双重的职能。一是保障性住房管理机构,现为社会保障性住房的主要供应者和管理者;二是保障性住房的专业金融机构,以保障性住房为业务核心,集储蓄贷款、建房售房、租赁、维修与管理等业务于一身。

1.3 保障性住房政策

保障性住房政策是住房政策中的重要组成部分，它关系到中低收入群体的住房问题，受到各国（地区）政府的普遍重视。

1.3.1 掌握廉价租赁房的建设规模

政府投资为低收入群体和特殊群体建设廉价租赁房是各国（地区）都采取的一项措施。这类住房的供应对象一般有三类：一是需要提供社会救助的低收入家庭或特殊困难家庭；二是政府或其他公共组织的雇员；三是政府认定的有必要提供廉租房的其他群体。一些经济发达国家，随着经济的发展和居民生活水平的提高，政府对这类住房的投入减少，住房数量逐渐下降。美国目前的公共住房约115万套，约占住房总量的0.8%，日本的公营住房约201万套（2008年），占住房总量的4.1%。西欧国家目前普遍推行的政策是削减公共财政对社会租赁住房的支出，鼓励居民自置住房。

1.3.2 实施保障性住房的多层次、多元化供应^①

保障对象住房支付能力的不同决定了住房供应体系必然具有多层次性。既要考虑低收入人群的需要，也要考虑中等和中低收入人群的需要。美国的保障性住房有三类，第一类是公共住房（Public Housing），这是指政府为低收入者、老年人和残疾人建造并收取低租金的住房。第二类是基于工程项目的资助项目，该项目主要面向收入高于公共住房规定，却又不能在市场上获得合适住房的家庭。这部分家庭的收入不高于地区平均水平的95%。第三类是租金补贴住房，指低收入者租住私人房屋而言。政府鼓励私人将符合出租标准的住房出租给低收入者，低收入者承租后，将自己收入的三分之一付给房主，其余部分由政府代付。英国保障性住房也可分为三类：社会租赁住房、可支付租赁住房和中价住房。意大利有补贴性住房、辅助性住房、协议性住房三类。日本有公营住房、公团住房和地方供给公社住房。

除多层次特征外，多元化特征也比较明显。经济发达国家保障性住房房源是十分广泛的，既有新建住房，也有存量住房；既有出售住房，也有租赁住房，甚至涉及商品房领域。

1.3.3 不断调整供应政策^②

世界各国（地区）的保障性住房政策都是根据客观情况的变化不断进行调整完善的。美国自20世纪30年代以来，公共住房供应政策经历了多次调整，其中比较重大的调整有4次。英国从20世纪初期以来，重大的政策调整有4次。日本在二战后住房供应政策的重大调整有三次。

^① 详见本书“国外公共住房供应体系建设与政策”。

^② 详见本书“国外公共住房供应体系建设与政策”。