

世纪之交我国住宅产业发展 回眸与前瞻

李英儒 主编

SHI JI ZHI JIAO ZHU ZAI CHAN YE FA ZHAN

QIAN ZHAN YU HUI MOU

重庆市国土资源和房屋管理局

重庆出版社

世纪之交我国住宅产业发展

回眸与前瞻



主编：李英儒

重庆市国土资源和房屋管理局

重庆出版社



图书在版编目(CIP)数据

世纪之交我国住宅产业发展回眸与前瞻/李英儒主编.

—重庆:重庆出版社,2001.7

ISBN7-5366-5535-5

I.世... II.重... III.房地产业—概况—重庆市

IV.F299.23

中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第064938号

世纪之交我国住宅产业发展回眸与前瞻

SHIJIZHIJIAO WOGUO ZHUZHAI CHANYE FAZHAN HUIYOU YU QIANZHAN

主编 李英儒

责任编辑 苏晓岚

技术设计 刘忠凤

重庆出版社出版,发行

(重庆长江二路205号)

新华书店经销

重庆曙光印务有限公司印刷

开本 787×1092 1/16 印张 37

字数 933千 插页 46

2001年7月第一版

2004年7月第2版第2次印刷

印数 5001-6900

ISBN 7-5366-5535-5/F·234

定价:160.00元

贺 信

值《世纪之交我国住宅产业发展回眸与前瞻》一书出版发行之际，
谨致以热烈祝贺！

衣、食、住、行，既是人民群众生活的基本需求，又是提高人民群众生活水平和质量的重要环节。进入新的世纪，在我国社会主义现代化建设顺利实现第二步战略目标、基本解决温饱问题以后，如何进一步改善住房条件，提高人居环境水平，已成为大家十分关心的热门话题，也是摆在各级政府面前的一项重要任务。

本书以 20 世纪后期全球房地产业的风云变幻为大背景，以改革开放后重庆市住宅产业演变、发展、繁荣为主体，从理论上、政策上、实践上，对住宅业领域中各层面上为人关注的问题，进行了客观而深刻的论述，无疑对广大房地产开发者和研究者，具有重要的参考价值。相信该书的出版发行对繁荣我市和我国房地产市场，推动住宅产业化，促进经济社会协调发展将起到积极作用。

重庆市市长

白 康定

2001 年 6 月 13 日

史地三系

我國經氣多世發展回瞬年為瞻

甘字平

世纪之交我国住宅产业发展回眸与前瞻

编辑委员会

顾问:刘志峰 宋春华 甘宇平 雷尊宇 王根芳 丁道三

主任委员 李英儒

副主任委员 李宏麟 傅鸿源

委员 彭正均 蒙毅 尤世程 王斌 雷懋成

刘祥明 张文和

主编:李英儒 李宏麟 傅鸿源(执行)

副主编:雷懋成 刘祥明 张文和

序

我国住宅产业从 20 世纪 70 年代末复苏以来,经过 20 年的迅速发展后,带着强劲势头跨入了充满希望的 21 世纪。

改革开放前,不仅居民住房拥挤、配套不全、环境恶化,而且城市破旧,基础设施严重不足。今天,住宅已成为居民生活不可替代的高档消费和重要投资选择,城镇人居面积由 1978 年的 3.6m^2 增加到 1999 年的 9.8m^2 。在城市化进程不断加快的同时,居住环境亦有相当大的改善。住宅产业能够成为国民经济新的增长点和消费热点是我国在确立社会主义市场经济体制后城市土地使用制度、住房制度、金融制度等一系列政策制度改革、相关法规不断完善、住宅与房地产市场逐渐活跃的结果,也是我国国民经济稳步增长、一般商品不再短缺、人们消费观念发生重大变化后的必然结果。

在党中央和国务院的正确领导下,“九五”期间我们有效地治理了通货膨胀,成功地实现经济“软着陆”,采取了积极的财政政策和稳健的货币政策,克服了亚洲金融危机和国内有效需求不足带来的困难,国民经济和社会发展取得了巨大成就,为住宅业的发展奠定了良好的基础。新的世纪住宅产业在面临发展机遇的同时,也面临着严峻的挑战,需要我们去思考、研究和解决。比如国家产业结构调整对住宅现代化的关联度及我国住宅产业发展的战略构想;又比如人们在拥有产权属于自己的住宅后对住宅周边环境,对规划设计提出了更高的要求,如何设计、营造可持续发展的居住建筑与人居环境;对开发高科技住宅(如智能住宅等)的思考;住宅装修的发展趋势;加入 WTO 后国外资金对我国住宅市场的影响;物业管理在为业主和住户提供安全、周到、便捷的服务和创建舒适、文明、健康居住环境、生活环境和工作的同时,物业管理自身的规范和发展;发展住宅金融与增加住宅有效需求,等等。

联合国人居中心指出,21 世纪的宗旨是改善居住环境,提高生活品质,保证可持续发展。在 2000 年 3 月结束的九届全国人大第四次会议批准的“中华人民共和国国民经济和社会发展第十个五年计划纲要”中再次明确指出:“深化城镇住房制度改革,落实住房分配货币化政策,发展居民住宅为重点的房地产业和装修装饰业,规范发展物业管理业。”《世纪之交我国住宅产业发展回眸与前瞻》正是回顾过去,展望未来,特别是针对住宅产业发展中新的问题和趋势,立足重庆,面向全国,借鉴国外成功经验进行探讨研究的专著,是众多专家学者潜心研究的成果,其中不乏精辟论述和新鲜观点,对住宅产业和房地产的发展与经营具有决策指导作用和实际运作的借鉴作用。

付宁平

2000 年 6 月 9 日

目 录

序	(1)
第一章 时代篇	(1)
1.1 机遇	(1)
1.1.1 在相当长的一段历史时期我国住宅需求仍将持续增长	(1)
1.1.2 住房制度改革与住宅市场的逐步形成成为住宅产业提供了充足的成长空间	(3)
1.1.3 国家产业结构调整将促进住宅产业的现代化	(5)
1.2 挑战	(6)
1.2.1 加入 WTO 后国外财团必然大举挤占我国的住宅市场	(6)
1.2.2 最大的挑战来自我国住宅产业自身	(7)
1.2.3 艰难而充满希望的历程	(7)
1.3 前瞻	(9)
1.3.1 住宅产业发展的主流趋势	(9)
1.3.2 我国住宅科技的近期发展目标	(9)
1.3.3 我国住宅产业发展趋势前瞻	(10)
第二章 回眸篇	(12)
2.1 我国住房体制变化及改革历程	(12)
2.1.1 解放初期的住房体制	(12)
2.1.2 单一的公有住房体制	(13)
2.1.3 住房制度改革历程	(14)
2.1.4 住房旧体制向住房新体制的根本转变	(17)
2.2 重庆市的住宅建设及其对经济社会的影响	(18)
2.2.1 历史的回顾	(18)

2.2.2 改革开放以来住宅建设快速发展的原因	(19)
2.2.3 住宅产业发展对经济社会的影响	(22)
2.3 重庆市住宅与房地产业的现状及存在问题	(24)
2.3.1 住宅业的发展及其地位	(24)
2.3.2 房地产开发企业的发展及现状	(25)
2.3.3 住宅投资、施竣工面积及个人购买商品住宅的比重均呈逐年增长之势 ...	(26)
2.3.4 住宅与房地产业存在的主要问题	(28)
2.4 住房的即期消费与消费障碍	(29)
2.4.1 住房消费存在较大的发展空间	(30)
2.4.2 重庆市的住房即期消费状况	(30)
2.4.3 住房消费障碍	(32)
2.4.4 提高住房即期消费的若干建议	(34)
2.5 开发建设实务与简化办事程序	(36)
2.5.1 开发建设纵横向工作	(36)
2.5.2 开发建设中涉及的部门和单位	(40)
2.5.3 简化办事程序提高办事效率	(43)
第三章 实务篇	(44)
3.1 住房制度改革	(44)
3.1.1 从存量改革到增量改革——房改发展的必然趋势	(44)
3.1.2 房改的热门话题——货币化分配	(45)
3.1.3 未来住宅建设的主旋律——与市场经济接轨的住房供给体系	(46)
3.1.4 激活住房的有效需求——造就新的市场主体	(46)
3.1.5 住房金融与住房市场——当前房改的热点	(47)
3.2 重庆住宅市场分析及其发展对策	(47)
3.2.1 重庆住宅市场发展回顾	(48)
3.2.2 重庆住宅市场的基本发展态势	(48)
3.2.3 重庆住宅市场存在的主要问题及其根源	(50)
3.2.4 规范中介行为与重庆住宅市场发展对策	(53)
3.3 重庆土地市场考察与改革	(56)
3.3.1 土地市场概论	(56)

3.3.2 土地使用制度的改革历程	(60)
3.3.3 改革的成效与存在的问题	(62)
3.3.4 深化土地使用制度改革的若干建议	(67)
3.4 住宅金融	(70)
3.4.1 重庆住宅金融综述与展望	(70)
3.4.2 大力发展住宅金融与增加住宅有效需求	(76)
3.4.3 住宅金融保障住宅市场的正常发展与运行	(79)
3.4.4 发展住宅金融的关键是建立风险管理体系	(81)
3.4.5 住宅产业与住宅金融管理体制	(92)
3.4.6 进一步改革现行个人住房贷款制度的一些设想	(101)
3.4.7 其他方面的配套改革	(107)
3.5 住宅装修	(109)
3.5.1 我国住宅装修业的发展历程	(109)
3.5.2 住宅装修的准备、设计、施工及验收	(110)
3.5.3 住宅装修的价格及其控制	(116)
3.5.4 住宅装修的发展趋势	(119)
3.6 物业管理	(123)
3.6.1 物业管理的概念及沿革	(123)
3.6.2 新建住宅区物业管理的现状与发展对策	(125)
3.6.3 旧住宅区的物业管理及其发展对策	(129)
第四章 探索篇	(135)
4.1 海外住宅市场掠影	(135)
4.1.1 国外住宅政策与制度简介	(135)
4.1.2 美国的住宅消费现状与住宅抵押市场运作机制	(148)
4.1.3 亚洲的住房共性问题与启示	(154)
4.2 高新技术与住宅建设	(158)
4.2.1 高新技术及其在住宅建设中应用的重大意义	(158)
4.2.2 高新技术对家庭、住宅的影响和作用	(160)
4.2.3 对研究和开发我国高科技住宅(智能住宅)的思考	(162)
4.3 加入 WTO 对中国住宅产业的影响及企业对策	(165)

4.3.1 “入世”对住宅产业带来的主要影响	(166)
4.3.2 面对“入世”我国房地产企业的主要对策	(167)
4.3.3 “入世”对重庆住宅产业的机遇及其影响	(169)
4.3.4 重庆房地产企业的应对措施	(170)
4.3.5 房地产业结构规模调整建议	(171)
4.4 中国假日经济与假日住房	(172)
4.4.1 中国假日经济的由来与发展	(172)
4.4.2 假日住房与假日经济的互动影响关系	(179)
4.4.3 促进假日住房开发建设的对策建议	(183)
4.5 人居环境与可持续发展	(187)
4.5.1 人居环境概述	(187)
4.5.2 城市人居环境可持续发展的战略思考	(189)
4.5.3 可持续发展的居住建筑人居环境设计与营造	(195)
4.6 我国住宅产业发展战略研究构想	(198)
4.6.1 国外住宅产业发展主流趋势	(198)
4.6.2 我国住宅产业发展战略研究构想	(200)
4.6.3 住宅产业示范基地建设初探	(207)
附录一	(212)
附录二	(215)
附录三	(334)
后 记	(336)

第一章 时代篇

我们重申我们的承诺,要全面逐步实现国际法律文件提出的人人享有适当的住房的权利;我们将努力通过增强市场运行的效率,以对社会和环境负责的方式,加强提供土地和信贷途径,帮助向那些无力进入住房市场的人们扩大供给可承受的住房;

为了维护我们的全球环境,改善我们人类住区的生活质量,我们决心采用可持续的生产、消费、交通和住区发展方式,防止污染,尊重生态系统的承载能力,并且为后代人保存机会。

——伊斯坦布尔人居宣言

联合国第二届人类住区大会各国元首、政府首脑签署

1996年6月14日

1.1 机 遇

住宅,是满足居民住宿生存、娱乐享受、社交发展的物质资料,亦是构成城市景观的主要组成部分,同时也是影响城市功能的重要经济因素。

党和国家领导人对住宅建设和人民居住条件改善高度重视。江泽民总书记明确指出:“随着生产发展和社会财富的增加,城乡居民的实际收入、消费水平和生活质量要有明显改善,衣食住行尤其是居住条件,应有较多改善。”朱镕基总理也曾指出:“研究新的经济增长点、新的消费热点,现在看来还是增加住宅建设、加快住房制度的改革。”在联合国第二届人居大会上,包括中国政府在内的与会国家一致承诺:“居住权是人权的基本内容之一,人人都应享有适当的住房。”1998年及1999年的宏观经济统计数据显示,住宅产业对我国经济增长的拉动作用,已达经济总量的1.5%左右。实践证明,大力发展住宅产业,大力推进住宅产业现代化,不仅是关系到人民居住水平改善、实现我国政府对世界承诺的一项重要任务,而且是我国经济持续高速发展的必经之路。

值此世纪之交,我国的住宅产业已迎来了更大的发展机遇。这种机遇来自于巨大的社会需求,来自于住房制度改革与相关政策措施的支持,来自于国家产业结构调整是推动。

1.1.1 在相当长的一段历史时期我国住宅需求仍将持续增长

改革开放以来,我国住宅建设发展很快。1999年同1978年相比,全国城市人均居住面积从 3.6m^2 增加到了 9.6m^2 (图1-1),竣工面积从3752万 m^2 增加到47600万 m^2 (图1-2),城镇住宅建设投资从39.21亿元增加到4310.81亿元(图1-3)。1979~1998年,全国城镇和乡村竣工住宅建筑面积分别为35亿 m^2 和123亿 m^2 ,约1.7亿户迁入新居。

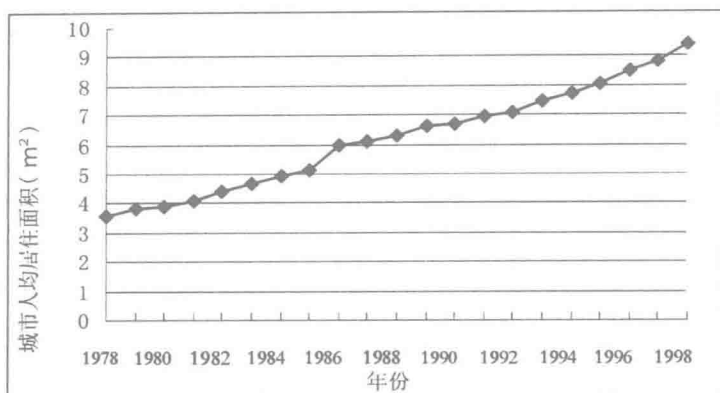


图 1-1 城市人均居住面积

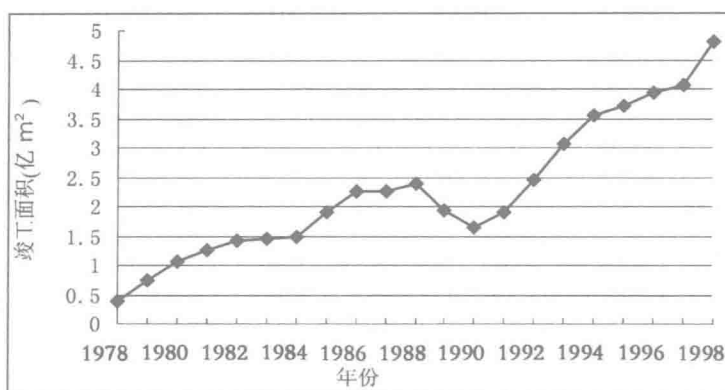


图 1-2 城市住宅竣工面积

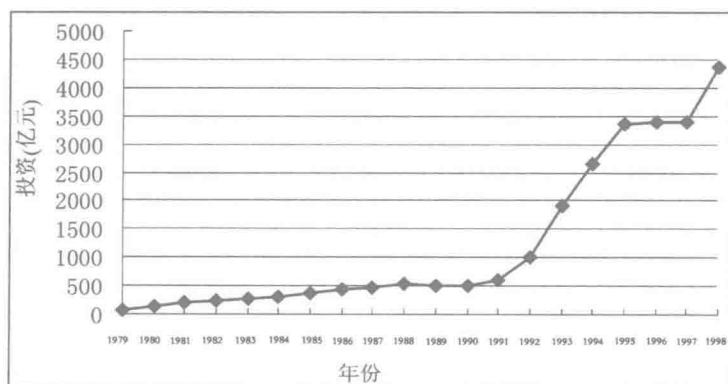


图 1-3 城市住宅建设投资

住宅建设量大面广,至今仍呈上升趋势,而且这个上升趋势还将持续三四十年。住宅的需求主要来自:

(1) 人口增长与城市化进程引发住房需求

1998 年我国总人口为 12.67 亿,2030 年预计将达到 16 亿。与经济发展速度相适应,我国城市化进程呈现明显加速迹象,1999 年我国城市人口为全国总人口的 30.9%,2030 年预计将

达到 55%。人口增长与城市化进程必然引发更高的住房需求。

(2)改善居住条件引发住房需求

1998 年我国人均住宅建筑面积为 18m^2 , 预计 2030 年要达到 40m^2 , 这仅相当于发达国家 20 世纪 80 年代末 90 年代初的平均水平。1998 年城镇核心家庭户建筑面积为 $55 \sim 60\text{m}^2$, 根据国家统计局城调总队不久前对 10 个省市的 5000 户城镇居民所做的调查显示, 户均建筑面积 $80 \sim 120\text{m}^2$ 被多数家庭接受, 选择曲线比较稳定(图 1-4)。随着人民收入、消费的增加, 进一步改善居住条件的要求必然引发大规模、高质量的住房需求。

(3)国民经济的迅速发展带动住宅建设

根据上述二项需求预测, 21 世纪的前 30 年需新建住房 460 亿 m^2 , 即每年约 15 亿 m^2 。据联合国对 70 多个国家住宅发展过程的统计分析表明, 人均 GNP(国民生产总值)为 200 ~ 300 美元时, 住宅产业刚刚起步; 人均 GNP 为 600 ~ 800 美元时, 住宅产业进入快速发展时期; 人均 GNP 达到 1300 美元左右时, 住宅产业进入稳定高速发展时期; 人均 GNP 为 8000 ~ 10000 美元时, 住宅产业进入平稳发展时期。住宅总投资随人均国民生产总值增长而增长, 住宅投资占 GNP 的百分比与人均 GNP 的关系如图 1-5 所示。我国现在人均国民生产总值已达到 840 美元, 住宅建设高潮必将持续一个很长的时期。

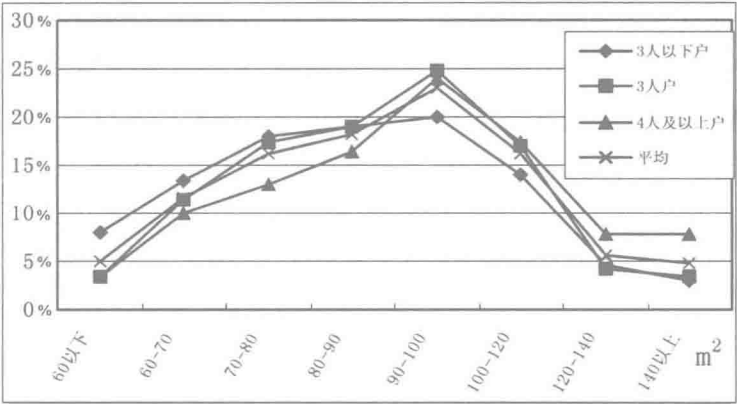


图 1-4 不同人口家庭的理想住宅面积选择曲线

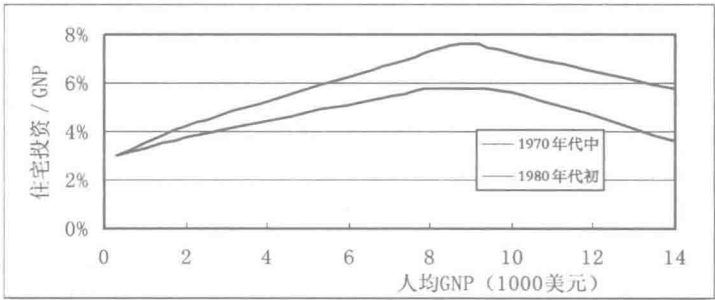


图 1-5 住宅投资与 GNP 关系

1.1.2 住房制度改革与住宅市场的逐步形成成为住宅产业提供了充足的成长空间

住宅产业因其最终产品的特殊属性而要求住宅市场须有特殊的运行机制。除了由市场这

只“看不见的手”进行引导外,还要求政府伸出“看得见的手”(政策)进行一定程度的干预,并且由职能部门或行会用“摸得着的手”(管理)来进行具体的操作运行。建立科学合理的住宅市场运行机制,为住宅产业的高速稳定发展提供足够的成长空间,三只手联手行动可能是必由之路。

早在1980年6月,中共中央、国务院在批转《全国基本建设工作会议汇报提纲》中,就正式提出了实行住房商品化政策。经过20年的探索和实践,我国的住宅市场发育已日趋成熟,由实物福利住房制度向住房商品化的渐进式合理过渡已为广大居民所接受。1998年,全国房地产开发企业总数已达31275家,从业职工总数达89.54万人;各类房地产中介机构近万家,从业人数近10万人;住房信贷总规模已达1000亿元人民币。而1999年,个人购房担保贷款已达到100亿元人民币的规模。另据1999年统计年鉴,在我国的商品房销售面积中,1994年个人购买比例为54.7%,至1998年底该比例已上升到72.0%,而在2000年的商品房销售实际业绩中,该比例已突破了95%,住宅市场已由卖方市场向买方市场转化。

1998年以来,我国政府制定了一系列政策措施,意在全面启动住宅产业,其力度之大,配套之完整,条件之优惠,是建国以来所少见的。这些政策和措施主要有:

①1998年3月,两会刚刚结束,朱镕基总理宣布,下半年将停止实行无偿实物分房制度。顿时,全国兴起了一股集团购房消费的热潮,一些地方的机关、企事业单位违反规定突击分房和低价出售公房,干扰了住房制度改革的部署。国务院办公厅4月10日发出了《关于制止违反规定突击分房和低价出售公有住房问题的紧急通知》,遏制了化公为私的歪风,保证了房改政策的顺利执行。

②1998年4月7日,中国人民银行发出《关于加大住房信贷投入支持住房建设与消费的通知》,加大对各商业银行住房信贷投放额度,并将住房信贷业务扩大到所有国有独资商业银行,增加贷款额,同时规定对由于配套设施不完善造成的空置商品房也可贷款。

③中国人民银行于1998年5月9日颁布了《个人住房贷款管理办法》,放宽了贷款条件,简化了程序,减低了利率和附带保险条款。

④1998年7月3日,国务院颁布了《关于进一步深化城市住房制度改革加快住房建设的通知》,其目的是停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化,其基本原则是国家统一政策指导,地方因地制宜,量力而行分别制定实施细则。

⑤在房改的进程中,问题也显现出来,如利用职权多占住房、低价和超标购房、以房谋私等违纪违法行为。监察部、建设部、财政部于1998年9月2日联合发出了《关于制止和纠正城镇住房改革中违纪违法行为的通知》。

⑥国家建设部、国家发展计划委员会、国土资源部于1998年7月14日印发了《关于大力发展经济适用住房的若干意见》。相隔半个月,7月31日,国家发展计划委员会、建设部、国土资源部、中国人民银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行发布了《关于申报第三批经济适用住房建设投资计划的紧急通知》。8月3日,国家发展计划委员会、建设部、国土资源部、中国人民银行又公布了《关于进一步加快经济适用住房建设有关问题的通知》,加大国家宏观调控力度,促使各地落实1998年的经济适用住房建设计划。

⑦为了规范房地产开发经营行为并加强管理,国务院总理朱镕基于1998年7月20日发

布了第 248 号令《城市房地产开发经营条例》，对从业企业资金和专业人员数量做了具体规定。

⑧《中华人民共和国土地管理法》于 1998 年 8 月 29 日公布，该法规定任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法的行为提出检查和控告，第一次提出对以牟利为目的、非法转让、倒卖土地使用权等行为，视情节严重程度处 7 年以下徒刑。新版土地证书也自 1999 年 1 月 1 日正式启用。

⑨为保障住房售后的维修管理，维护住房产权人和使用人的合法利益，建设部、财政部于 1998 年 11 月 9 日印发了《住宅共用部位设施设备维修基本管理办法》。

⑩为了加强商品住宅售后管理，促进住宅销售，建设部于 1998 年 5 月 20 日印发了《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》，规定从 1998 年 9 月 1 日起，全国所有新销售的商品房都要让买房人拿到“两书”。

⑪1999 年 4 月，建设部、国土资源部联合发布了《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》，规定了开放房地产二级市场的基本条件，明确了已购公有住房和经济适用住房上市出售中所涉及的土地出让金缴纳和收益分配的原则。

⑫1999 年 7 月，财政部、国土资源部、建设部又联合下发了《已购公有住房和经济适用房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》，进一步明确了交易各方的权益原则，并授权全国各地可据此制定实施细则并加以具体化。

国家的这一系列政策和措施，奠定了我国住宅市场运行机制的基本框架。事实上，经过改革开放 20 年的历程，我国广大居民的收入水平及消费习惯已发生了巨大变化。笼统地将几亿城镇居民视为同一的消费群体，在住宅供给模式、供给水平、适用政策上采取统一的衡量尺度，已经成为过去，而廉租房、经济适用住房、商品房的概念划分与诠释定位，将逐步地导致市场构架全面与国际接轨。目前，全国住房公积金的归集量已达 800 亿元，约占商品住宅年投资总额的 50%；城镇居民银行储蓄余额已超过 6 万亿元，且其中 80% 左右集中在占城镇居民总数 10% ~ 20% 的人群手中。用好用活这笔住房公积金，用政策的导向将庞大的居民储蓄引入住宅市场，将直接推动住宅产业现代化。随着我国住房制度改革的进一步深入，住宅二级市场的开放与逐步活跃，以及金融工具创新和财政金融政策的支持力度逐步加大，住宅产业将赢得充足的成长空间。

1.1.3 国家产业结构调整将促进住宅产业的现代化

按照党的十五届三中全会提出的战略设想，在 21 世纪中叶，我国将迈入中等发达国家的行列。国家目标要求我们的国民经济发展在相当长的一段时期内保持较高的增长水平。考虑到世界科技进步与产业结构调整的趋势，国家已决定以巨大的努力支持用先进技术改造传统产业，并在结构调整中实现从粗放型总量度扩张到质量效益型增长。

供求关系的变化，是产业结构调整永恒动因。住宅产业具有极强的前后产业关联度，在国家产业结构大调整的格局中占有重要地位。根据统计资料分析，住宅产业每 1 元产值可以带动前后相关行业增加 1.7 ~ 2.2 元的产值，每吸纳 100 人就业，就可以给相关的建材、冶金、轻工、机电等 30 多个行业提供 200 个就业机会。长期以来，我国的住宅产业呈现散而乱的局面，占一块地盘成立一个公司，搞几个项目换一块招牌。在过去的 20 年中，伴随着住宅生产的

粗放型大发展,拉动了一大批粗放型生产的相关落后企业,例如小钢材、小水泥、低档小五金、低档饰材等。住宅建造技术水平落后、工程质量低下不仅是制约住宅产业健康发展的主要问题,而且是阻碍前后相关产业结构调整和技术升级的市场障碍。在国家产业结构大调整的整体格局之下,用先进的工业化生产方式及先进的技术改造传统的住宅产业,已成为不可改变的发展趋势。

最近,国家建设部有关负责人明确指出:推进我国住宅产业现代化的发展进程,应从制约住宅产业现代化发展的约束因素着手。我们要研究住宅建设的建筑体系与结构体系,解决新型结构体系的工业化生产及相应的新型施工装备问题;要研究新型节能绿色建材,解决与之相关联的成套生产设备及相应的安装、检测手段问题;要研究住宅能源消耗结构,解决相应的能源生产模式、生产线及产品配送问题;要研究室内外环境保障产品体系,解决声、光、热、电、水、保、渣等关键技术及部品生产问题;要研究住宅建设的宏观产业政策,研究住宅产业运行机制,解决住宅产业产、供、销的协调发展问题。其宗旨是根据国家目标,扶持和壮大国民经济的新增长点,加速制度创新与技术创新,以住宅建设技术与产品的更新,推动住宅产业的现代化发展,实现住宅建设的标准化、工业化和集约化目标,提高住宅建设的质量效益,进而促进国家的经济、社会和环境协调稳定地向前发展。可以预见,随着国家产业结构调整的推进,住宅产业的结构规模调整与技术升级将迎来巨大的历史机遇。

1.2 挑 战

住宅产业是国民经济的支柱产业,世界各国住宅建设投资占其国内生产总值的比例一般约在3%~8%之间。目前发达国家居民住宅消费约占总支出的20%左右,而我国至1998年也才仅为9.43%。作为我国新一轮经济发展中的增长点,其巨大的经济增长潜力为住宅产业的现代化发展提供了充足的成长空间。

然而,机遇与挑战并存,利益与风险共生。我国的住宅产业在迎来巨大发展机遇的同时,也面临着前所未有的挑战。

1.2.1 加入 WTO 后国外财团必然大举挤占我国的住宅市场

我们生活在一个世纪交替的时代,经济全球化的浪潮正推动着世界经济变革的迅猛发展。由于技术进步的推动,伴随着市场经济体制的确立及世界各国市场的开放,全球经济增长的重心正在逐渐转向发展中国家。统计数据表明:

——从1989年到1996年,商品和服务的跨国贸易总额以平均每年6.2%的速度增长,几乎为同期全世界国内生产总值平均年增长速度3.2%的两倍;

——从1980年到1994年,全球的外国直接投资从占世界各国国内生产总值的4.8%增长到9.6%,翻了一番。

——1970年,美国、德国、日本越过边界的股票和债券交易额占国内生产总值的比例均在5%以下,而到1996年,美、德、日三国越过边界的股票和债券交易额占国内生产总值的比例已