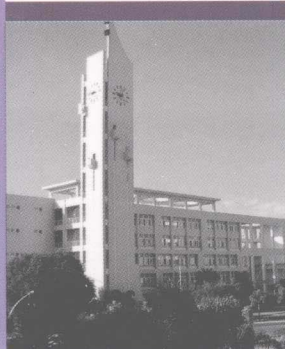




高校社科文库
University Social Science Series

教育部高等学校
社会发展研究中心

汇集高校哲学社会科学优秀原创学术成果
搭建高校哲学社会科学学术著作出版平台
探索高校哲学社会科学专著出版的新模式
扩大高校哲学社会科学科研成果的影响力



住房建设规划

—— 编制理论与技术体系研究

Housing Planning Theory and
Technology System

黎兴强/著

光明日报出版社



高校社科文库
University Social Science Series

教育部高等学校
社会发展研究中心

汇集高校哲学社会科学优秀原创学术成果
搭建高校哲学社会科学学术著作出版平台
探索高校哲学社会科学专著出版的新模式
扩大高校哲学社会科学科研成果的影响力



住房建设规划

黎兴强/著

—— 编制理论与技术体系研究

Housing Planning Theory and
Technology System

光明日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

住房建设规划:编制理论与技术体系研究/黎兴强著.

北京:光明日报出版社,2009.12

(高校社科文库)

ISBN 978-7-5112-0484-4

I. 住… II. 黎… III. 住宅建设—城市规划—研究—中

国 IV. TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第206480号

住房建设规划

——编制理论与技术体系研究

作 者:黎兴强 著

出 版 人:朱 庆

责任编辑:田 苗

责任校对:王其维 熊霁明

特约编辑:陈 新 熊 瑛

责任印制:胡 骑 宋云鹏

出版发行:光明日报出版社

地 址:北京市崇文区珠市口东大街5号,100062

电 话:010-67078945(发行),67078243(总编室),67078235(邮购)

传 真:010-67078227,67078233(发行),67078255(办公室)

网 址:<http://book.gmw.cn>

E-mail: gmcbs@gmw.cn

法律顾问:北京市华沛德律师事务所张永福律师

印 刷:北京大运河印刷有限责任公司

装 订:北京大运河印刷有限责任公司

本书如有破损、缺页、装订错误,请与本社发行部联系调换

开本:690×975毫米 1/16

字数:355千字

印张:20

版次:2010年2月第1版

印次:2010年2月第1次印刷

书号:ISBN 978-7-5112-0484-4

定价:42.00元

版权所有 翻印必究



CONTENTS 目 录

第一章 导论 / 1

第 1 节 选题背景与研究问题的提出 / 1

1.1 选题背景 / 1

1.2 研究问题的提出 / 12

第 2 节 研究目的、内容与方法 / 15

2.1 研究的切入点 / 15

2.2 主要研究目的与内容 / 16

2.3 研究思路、方法与技术路线 / 18

第 3 节 国内外研究的现状与发展趋势 / 21

3.1 国内研究现状 / 21

3.2 国外研究现状 / 31

3.3 研究发展趋势 / 36

3.4 参考文献资料来源统计与分析 / 37

第 4 节 住房建设规划的涵义及其相关概念阐释 / 38

4.1 住房建设规划及其相关概念的涵义 / 38

4.2 住宅、住房、居住区和居住小区 / 39

4.3 商品房、普通商品房、经济适用住房和廉租住房 / 40

4.4 城市居住区用地开发强度指标 / 42

第二章 国内外住房的发展 / 44



第1节	国外住房的发展	/ 44
1.1	英国	/ 44
1.2	美国	/ 47
1.3	德国	/ 50
1.4	韩国	/ 53
1.5	新加坡	/ 55
第2节	国外住房发展经验的国际比较	/ 59
2.1	住房政策特点的比较	/ 59
2.2	住房供应模式的比较	/ 67
2.3	5国住房补贴模式的国际比较	/ 68
2.4	5国住房补贴经验及其对中国的启示	/ 75
第3节	我国住房的发展	/ 77
3.1	我国城镇住房制度改革的历史进程	/ 78
3.2	我国城镇住房市场化改革的成就	/ 81
3.3	我国城镇住房市场化改革存在的问题	/ 84
3.4	中国住房制度改革的发展趋势与措施	/ 86
第三章	住房建设规划中的城市规划理论	/ 89
第1节	乌托邦设想和空想社会主义理论	/ 89
1.1	理论产生的社会背景	/ 89
1.2	理论的要点	/ 90
1.3	理论的启示	/ 94
第2节	霍华德的田园城市理论	/ 96
2.1	理论产生的社会背景	/ 96
2.2	理论的要点	/ 97
2.3	理论的启示	/ 103
第3节	柯布西耶的现代城市规划理论——集中主义城市	/ 106
3.1	理论产生的社会背景	/ 106
3.2	集中主义城市的理论要点	/ 107
3.3	理论的启示	/ 110
第4节	邻里单位和雷德朋体系	/ 111
4.1	理论产生的社会背景	/ 111
4.2	理论要点	/ 112



4.3	理论的启示	/ 114
第5节	有机疏散理论和新城市主义社区规划模式	/ 115
5.1	有机疏散理论和新城市主义社区规划模式	/ 115
5.2	理论的启示	/ 121
第6节	住房建设规划编制理论及其应用目标体系	/ 124
第四章	住房建设规划编制的任务、内容和方法	/ 125
第1节	住房建设规划的作用和任务	/ 125
1.1	住房建设规划的作用	/ 125
1.2	住房建设规划的任务	/ 127
第2节	住房建设规划编制的原则与要求	/ 130
2.1	住房建设规划编制的指导思想和原则	/ 130
2.2	住房建设规划编制的要求	/ 133
第3节	住房建设规划编制的层次和内容	/ 135
3.1	住房建设规划编制的层次和依据	/ 135
3.2	各层次住房建设规划编制的主要内容	/ 135
3.3	住房建设规划编制应注意的几点问题	/ 138
第4节	住房建设规划与城市规划的关系及其衔接方法	/ 139
4.1	住房建设规划与城市规划的关系	/ 139
4.2	住房建设规划与城市规划衔接的方法	/ 141
第5节	住房建设规划编制技术方法体系	/ 144
第五章	住房建设规划中的调查研究	/ 145
第1节	住房建设规划调查的内容	/ 145
1.1	各类住房建设现状的调查	/ 146
1.2	消费者市场的调查	/ 150
1.3	市政公用设施和公共设施调查	/ 151
1.4	市场发展态势的调查	/ 152
1.5	城市土地利用的调查	/ 153
1.6	城市化水平的调查	/ 154
1.7	区域环境的调查	/ 155
1.8	相关规划及政府法规政策环境调查	/ 158
第2节	住房建设规划调查的方法	/ 159



2.1	现场踏勘调查或观察调查	/ 159
2.2	问卷调查	/ 159
2.3	访谈和座谈会调查	/ 159
2.4	文献资料的运用	/ 159
2.5	访问调查	/ 160
第3节	住房建设规划的调查程序	/ 161
3.1	确定调查目的	/ 161
3.2	收集信息资料	/ 162
3.3	初步调查	/ 162
3.4	调查表格及问卷的设计	/ 163
3.5	现场调查	/ 166
3.6	调查资料的整理分析	/ 166
3.7	撰写和提交调查报告	/ 167
第4节	住房建设规划的分析方法	/ 167
4.1	定性分析	/ 167
4.2	统计分析	/ 168
4.3	一元线性回归分析	/ 171
4.4	空间模型分析	/ 173
第5节	住房建设规划的专题研究——以儋州市为例	/ 174
第六章	住房需求与供应分析	/ 189
第1节	影响住房有效需求的因素分析	/ 189
1.1	居民收入水平	/ 189
1.2	居民消费结构	/ 189
1.3	人口数量和人口结构因素	/ 189
1.4	房地产价格	/ 190
第2节	住房需求预测模型的构建	/ 190
2.1	概述	/ 190
2.2	住房需求预测模型的构建	/ 191
第3节	基于 SPSS 统计软件的住房需求量预测的回归分析	/ 195
3.1	SPSS 统计软件的概述	/ 195
3.2	单因素（一元）和多因素（多元）回归预测	/ 197
3.3	海口市住房需求量预测	/ 198



第4节	住房供应体系与供应结构分析	/ 210
4.1	住房供应体系	/ 210
4.2	住房供应结构分析	/ 211
第七章	住房建设用地及居住区配套设施规划布局	/ 214
第1节	住房建设用地和其它用地构成	/ 214
1.1	城市建设用地的分类	/ 214
1.2	居住区用地分类和组成及其平衡控制指标	/ 215
1.3	住房建设用地分类及构成	/ 217
1.4	住房建设用地与居住用地、居住区用地的区别	/ 217
第2节	住房建设用地地区位选择理论	/ 218
2.1	国外住房建设用地区位选择理论	/ 218
2.2	国内住房建设用地区位选择理论	/ 224
2.3	理论的启示	/ 226
第3节	住房建设用地规划布局	/ 227
3.1	住房建设用地规划布局的原则	/ 227
3.2	住房建设用地规划布局的依据	/ 228
3.3	保障性住房建设用地规划布局	/ 229
第4节	各类住房套型建筑面积及其供需结构比例规划	/ 235
4.1	各类住房套型建筑面积规划	/ 235
4.2	各类住房供需结构比例规划	/ 242
第5节	居住区配套设施规划布局	/ 245
5.1	概述	/ 246
5.2	城市居住区配套设施分类及其建设存在的问题	/ 247
5.3	居住区配套设施有效供给机制的探索	/ 249
5.4	居住区配套设施规划布局	/ 252
第八章	住房建设规划中的城市设计	/ 254
第1节	城市设计概述	/ 254
1.1	城市设计内涵	/ 254
1.2	现代城市设计对城市建设发展的策动作用	/ 257
第2节	住房建设规划中的城市设计任务和内容	/ 258
2.1	住房建设规划中的城市设计的界定	/ 258



- 2.2 住房建设规划中的城市设计任务和内容 / 258
- 第3节 城市居住空间形态的构成要素分析 / 261
 - 3.1 城市空间形态和居住空间形态构成要素 / 261
 - 3.2 城市空间形态构成要素的分析方法 / 263
- 第4节 居住建筑空间形态景观设计 / 267
 - 4.1 设计应遵循的原则及总体构思 / 268
 - 4.2 居住建筑景观意象与艺术境界定位 / 269
 - 4.3 住房设计 / 276
 - 4.4 各类建筑风格的界定 / 286

第九章 住房建设规划实施与管理 / 287

- 第1节 住房建设规划实施的目的与作用 / 287
 - 1.1 住房建设规划实施的概念 / 287
 - 1.2 住房建设规划实施的目的 / 287
 - 1.3 住房建设规划实施的作用 / 287
- 第2节 经济适用住房实施保障措施 / 289
 - 2.1 经济适用住房的范围和标准 / 289
 - 2.2 经济适用住房的规划与建设管理 / 290
 - 2.3 经济适用住房的价格管理 / 293
 - 2.4 经济适用住房的准入和退出管理 / 293
 - 2.5 单位集资合作建房 / 295
 - 2.6 经济适用住房的监督管理 / 295
- 第3节 廉租住房实施保障措施 / 296
 - 3.1 廉租住房的范围、标准及其组织规划与实施机构 / 297
 - 3.2 廉租住房的保障方式 / 298
 - 3.3 廉租住房的保障资金及其房屋来源 / 299
 - 3.4 廉租住房的申请与核准 / 300
 - 3.5 廉租住房的监督管理和法律责任 / 302
- 第4节 普通商品房实施保障措施 / 303
 - 4.1 普通商品房在保障性住房中的地位 / 303
 - 4.2 普通商品房的城市规划管理 / 303
 - 4.3 普通商品房实施管理措施 / 306



第一章

导 论

第 1 节 选题背景与研究问题的提出

1.1 选题背景

1.1.1 研究的社会背景

1981 年 4 月在英国伦敦召开的“城市住宅问题国际研讨会”上通过的《住宅人权宣言》指出：“一个环境良好、适宜人的住所是所有居民的基本人权。”但是，在任何一个国家和地区，除了高收入和部分中等收入家庭有能力依靠自身的力量解决住房问题外，大部分中低收入家庭必须借助政府的帮助，才能解决住房问题或改善其居住条件。无论在经济发达国家还是在发展中国家，住房问题既是一个经济问题，又是一个政治问题。而如何解决居民的住房问题，使居者有其屋，则是当今我国政府面临的首要任务之一。

实行住房制度改革以来，为了改善居民的居住条件，特别是解决中低收入家庭的居住问题，我国政府也采取了一系列政策，如安居工程的实施、经济适用住房的建设、住房公积金制度的推广等。虽然这些政策的实施较大地改善了我国城镇居民的居住条件，城市人均住房建筑面积从 1978 年的 6.7 平方米提高到 2005 年的 26.1 平方米（见表 1-1），但目前中国的住宅业与居民的居住需求不相适应，住宅质量和环境难以令人满意。至今，全国城镇尚有 1.5 亿间危旧房屋需要改造，156 万户家庭缺房，35 万户家庭的人均建筑面积在 8 平方米以下。若与发达国家相比，我国的居住水平更显落后。1990 年，新加坡和日本住房的人均使用面积就已达 20 平方米和 15.9 平方米，而华盛顿和巴黎这两个城市的人均使用面积更是达到了 68.65 平方米和 32.4 平方米^①。

^① 郭玉坤. 中国城镇住房保障制度研究. 西南财经大学博士论文, 2006



表 1-1 我国城市人均住房建筑面积

年份	1978	1980	1985	1986	1987	1988	1989	1990
人均住房建筑面积/m ²	6.7	7.2	10.0	12.4	12.7	13.0	13.5	13.7
年份	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
人均住房建筑面积/m ²	14.2	14.8	15.2	15.7	16.3	17.0	17.8	18.7
年份	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
人均住房建筑面积/m ²	19.4	20.3	22.7	22.8	23.7	25.0	26.1	—

在发达国家,中低收入家庭住房问题的解决和居住条件的改善,在很大程度上依赖于政府的力量。而政府则主要通过一系列政策,特别是基于住房保障政策的支撑下,通过科学合理的住房建设规划来解决中低收入家庭的居住问题。但是,各国政府具体采用的住房保障政策不尽相同,规划制定和实施的效果也不完全一样,其中有成功的经验,也有失败的教训。同时,各国的住房保障政策、住房建设规划本身也在不断完善。通过对这些发达国家,特别是美国、英国、德国、韩国以及新加坡等国家或地区住房保障政策的比较,再结合中国实际,建立起适应中国国情的城镇住房保障制度,是本书研究的目标之一。

1.1.2 研究的经济背景

本书研究的经济背景表现为三个方面:一是宏观经济背景,二是居民收入与住房消费背景,三是住宅产业发展背景。

(1) 宏观经济背景

中国经济自 20 世纪 80 年代以来保持了较高的增长速度,有的年份甚至出现了两位数的增长率,但这种过快的增长速度所带来的弊病也较为明显,其中最重要的是较高通货膨胀率的伴随。因此,在今后相当长的一段时间内,政府将会继续采取适度从紧的财政和货币政策,以保持宏观经济有一个稳定、持续的发展速度(见表 1-2)。

表 1-2 2001~2050 年中国经济增长预测

年份	GDP 增长率 (%)	期末 GDP 总量 (亿元)	期末人均 GDP (元)	产业结构变化(一、二、 三产业结构比重)
2001~2010	8.6	200000	14000	14:52:34
2011~2030	6.0	620000	40000	9:48:43
2031~2050	4~6	1530000	100000	6:42:52

资料来源:《中国辞海》,1998 年第 2 期,第 11 页。转引自:姚玲珍:《中国公共住房政策模式研究》,第 38 页。



从近期来看,“十一五”计划期间,中国经济每年仍将会保持8%~8.5%的增长速度。虽然最近两年我国经济受到世界金融危机的影响,但随着“三农”问题进一步得到妥善解决,尤其是九年义务教育的全面实施及“村村通”工程的稳步实施,人均GDP将会大幅度上升,产业结构也将朝着有利于住房市场完善的方向发展,这对国家财力的增加、居民购买力的提高都是有利的。

(2) 居民收入与住房消费背景

国民经济又好又快地增长是城乡居民收入提高的基础。根据对“六五”至“九五”期间居民收入增长和经济增长关系的分析,经济每增长1个百分点,大体上能带动城镇居民收入增长0.65个百分点、农民收入增长0.55个百分点。据此,以“十一五”时期经济年均增长8%计算,城镇居民收入大体上年均增长5.2%左右,农民收入年均增长4.4%左右^①。因此,“十一五”期间,中国居民的收入将进入新一轮增长期。收入的增长将会带动居民消费结构的变化。在解决温饱之后,我国居民的消费结构将进一步向高级化方向发展,在消费需求方面则呈现出多样化的趋势,绿色消费、环保消费将开始流行,与交通、通讯、教育一起,城镇住宅将成为城镇居民消费的热点(见表1-3)。但距人均住房建筑面积35平方米的稳态还有一定距离。

表1-3 我国住房销售结构

年度	1991	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
销售面积/万 m ²	2745.2	6035.2	6118.0	6787.0	6898.5	7864.3	10827.1	12997.9	16570.3	19938.8
个人 购买	面积/ 万 m ²	926.6	2943.4	3344.5	3344.8	3666.8	5233.7	7792.6	10408.5	14464.4
	比重 (%)	33.75	48.77	54.67	49.28	53.15	66.55	71.97	80.08	87.29

注:《中国统计年鉴(2002)》,中国统计出版社

因此,政府也将住房消费作为一个新的消费热点来培育,通过对住房消费实行金融支持以及制定出台相关配套法规政策,希望借此既解决居民的住房问题,又提高居民的即期消费能力,同时住房二级市场的开发又进一步刺激了住房消费。集团购买逐步退出了市场,个人住房消费逐渐成为市场的主

^① 郭玉坤. 中国城镇住房保障制度研究. 西南财经大学博士论文, 2006.



体, 个人购买保留迅速提高 (见表 1-4)。

表 1-4 城市居民人均可支配收入与住房消费

年度	城市人均可支配收入/元	城市人均年消费支出/元	城市人均住房消费支出/元	居住消费占总消费支出的比重 (%)
1978	343.4	311.6	—	—
1982	526.6	471.0	7.08	1.50
1988	1181.4	1104.0	7.83	0.71
1989	1375.7	—	8.82	—
1990	1510.2	1278.9	9.43	0.74
1991	1700.6	1453.8	10.66	0.73
1992	2026.6	1671.7	99.68	5.96
1993	2577.4	2110.8	140.01	6.63
1994	3496.2	2851.3	193.16	6.77
1995	4283.0	3537.6	250.18	7.02
1996	4838.9	3919.5	300.85	7.58
1997	5160.3	4185.6	358.64	8.57
1998	5425.1	4331.6	408.39	9.43
1999	5854.0	4615.9	453.99	9.84
2000	6280.0	4998.0	500.49	10.01
2001	6859.6	5309.01	547.96	10.32
2002	7702.8	6029.58	624.36	10.35
2003	8472.2	6510.94	699.39	10.74
2004	9421.6	7182.10	733.53	10.21
2005	10493.0	7942.88	808.66	10.18

注: 城市人均住房消费支出项中 1978~1991 年的数据为房租, 1992~2005 年的数据为住房和水电燃料的总和。资料来源: 各年统计年鉴。

但是, 另一方面, 我们也必须看到以下两个问题: 一是房价与收入的关系问题, 二是居民收入的差距问题。对于房价与收入的关系, 根据世界银行的研究, 发达国家的收入房价比一般在 1:1.8~1:5.5 之间, 发展中国家的收入



房价比一般在 1:4~1:6 之间,收入房价比一般在 1:3~1:6 之间比较合适。但在我国,这一数据大大超过了这个范围。如果一个城镇家庭的人口规模按 3 人计算,一套商品住宅的建筑面积按 70 平方米计,则 1993 年以来家庭年收入与房价的比例大致在 1:8 左右(具体见表 1-5)。如果家庭年收入按平均就业人数 2 人计算,则家庭收入与房价之比在 1:12 以上。当然,这还只是一个全国平均数,无论是人均收入还是住房售价,在各地相差都较大,这一比例在个别地区以及对个别收入阶层来说已经超过了 1:20。对于这些地区或这些阶层的居民家庭来说,没有政府的帮助,他们根本就没有能力通过市场来解决自身的居住问题,这就需要政府通过住房保障政策提供帮助。

表 1-5 1993~2003 年我国商品住宅售价与城镇居民家庭年收入之比

年份	商品住宅平均销售 单价(元/平方米)	70 平方米商品 住宅总价(元)	城镇居民家庭人均 可支配收入(元)	3 人家庭年 收入(元)	收入房 价比
1993	1208	84576.28	2577.4	7732.2	1:08
1994	1194	83583.21	3496.2	10488.6	1:08
1995	1509	105620.5	4283	12849	1:08
1996	1605	112319.3	4838.9	14516.7	1:08
1997	1790	125286.3	5160.3	15480.9	1:08
1998	1854	129780	5425.1	16275.3	1:08
1999	1857	129990	5854	17562	1:07
2000	1948	136360	6280	18840	1:07
2001	2017	141190	6859.6	20578.8	1:07
2002	2098	146860	7702.8	23108.4	1:06
2003	2217	155190	8472.2	25416.6	1:06

资料来源:根据《中国统计年鉴 2004》的有关数据计算

在居民收入大幅度提高的同时,我们必须面对的另一个问题是居民收入差距不断扩大,并形成了高、中、低不同阶层的收入与消费群体。从基尼系数看,我国该系数已从 1978 年的 0.16 迅速增大,2002 年突破警戒临界点 0.4,至 2005 年已超过 0.47(见表 1-6)。从收入增速看,不同收入阶层的收入增速呈阶梯式格局,即收入越高的群体收入增长越快,中等偏上收入群体的收入增长均快于全国平均水平(见表 1-7)。“九五”期间,各个收入阶层人均年收入增长率分别为 2.93%、2.17%、4.31%、5.68%、6.94%、7.96%、8.87%、10.47%,收



入越高的组别,收入增长越快,马太效应明显凸显,社会财富越来越集中的趋势已经相当严重了。1996 年最低收入户与最高收入户人均年收入之比为 1 : 3.77; 2001 年这一比值就变成 1 : 5.37, 这样的趋势还在进一步扩大。据有关研究数据,“我国最高收入者与最低收入者的收入差距,每年正在以 3.10% 的增长速度在扩大,财富也以 1.83% 的年平均增长速度向少数人集中”。2005 年,最低收入户与最高收入户人均年收入之比已经发展为 1 : 9.25^①。收入的差距使得低收入者在社会上的话语权越来越微弱,在住房消费方面越来越显得力不从心。

表 1-6 城市居民基尼系数

年度	基尼系数	年度	基尼系数	年度	基尼系数
1978	0.16	1987	0.20	1996	0.28
1979	0.16	1988	0.23	1997	0.29
1980	0.16	1989	0.23	1998	0.30
1981	0.15	1990	0.24	1999	0.30
1982	0.15	1991	0.25	2000	0.319
1983	0.15	1992	0.25	2001	0.323
1984	0.16	1993	0.27	2002	0.454
1985	0.19	1994	0.30	2003	0.458
1986	0.19	1995	0.28	2004	0.465

表 1-7 1996 年至 2005 年中国城市不同收入

家庭人均全部年收入比较^②

单位: 元

年度	平均	最低收入户	困难户	低收入户	中等偏下户	中等收入户	中等偏上收入户	高收入户	最高收入户
1996	4844.8	2453.6	2242.9	3148.6	3779.8	4580.0	5599.3	6826.8	9250.4
1997	5188.5	2456.1	2186.0	3246.2	3988.0	4922.3	6074.2	7495.3	10297.5
1998	5458.3	2505.0	2228.8	3329.1	4143.9	5148.8	6404.9	7918.5	11021.5
1999	5888.8	2646.7	2356.5	3518.4	4391.6	5543.2	6942.0	8674.9	12147.8

① 王学发. 中国房地产市场的发展与城市住房消费 [M]. 北京: 中国电力出版社, 2007: 108~109

② 王学发. 中国房地产市场的发展与城市住房消费 [M]. 北京: 中国电力出版社, 2007: 108~109



续表

年度	平均	最低收入户	困难户	低收入户	中等偏下户	中等收入户	中等偏上收入户	高收入户	最高收入户
2000	6316.8	2678.3	2350.8	3658.5	4651.7	5930.8	7525.0	9484.7	13390.5
2001	6907.1	2834.7	2497.3	3888.1	4983.5	6406.2	8213.7	10441.6	15220.0
2004	10128.51	3084.83	2531.46	4697.62	6423.89	8746.65	11870.79	16156.02	27506.23
2005	11320.77	3377.68	2733.30	5202.12	7177.05	9886.96	13596.66	18687.74	31237.52
增长率1	7.35%	2.93%	2.17%	4.31%	5.68%	6.94%	7.96%	8.87%	10.47%
增长率2	15.98%	4.79%	2.36%	8.45%	11.00%	13.58%	16.38%	19.74%	26.31%

注：①增长率1为1996到2001年的平均增长率；增长率2为2001到2005的平均增长率。

②由于1997年以前的数据没有统计各个阶层的人均可支配收入，所以这里用人均全部年收入代替。城市居民家庭全部收入包括经常或固定得到的收入和一次性支出，不包括周转性收入，如提取银行存款、向亲友借款，收回借出款以及各种暂收款。

这种收入差距有进一步扩大的可能，因为在中国“入世”后，外资、外企与内资以及国内企业之间的人才争夺战会愈加激烈，在给高素质人才带来高收入的同时，随着农村大量劳动力流向城市以及城镇失业率的上升，将使普通劳动者供大于求，收入水平难以提高。根据“二八”定律，社会财富的78%永远由22%的人创造和掌握，而78%的普通人只掌握22%的财富^①。所以，收入差距或贫富差距的扩大，也是经济和社会发展过程中的一种必然现象。但是，一方面，分配不公也是造成这一差距的主要原因；另一方面，差距过大在威胁低收入阶层等困难群体生存权的同时，也必然会造成社会的不稳定。因此，对于中低收入家庭的住房问题，政府必须采取一定的措施进行干预。

(3) 住宅产业发展背景

我国房地产业经过二十多年，特别是近几年的快速发展，已成为国民经济新的增长点、支柱产业和启动内需的消费热点，对拉动国民经济增长，保持国民经济持续、健康、快速发展起到了重要作用。我国正处于城市化加快发展的时期，住宅产业发展前景十分乐观。从住宅水平和住宅需求的关系看，世界各国的经验表明，在人均GDP超过1000美元、住房面积达到30~35平方米之前，会保持较旺盛的住房需求。2005年中国城镇居民为5.62亿人，人均住房

^① 郭玉坤. 中国城镇住房保障制度研究. 西南财经大学博士论文, 2006.



建筑面积为 26.1 平方米。因此,我国 2020 年前正处在这个发展阶段,住房水平将呈现持续发展态势。根据建设部政策研究中心公布的《2020 年中国居民居住目标预测研究报告》,预测 2020 年小康之家的住房,人均住房建筑面积不低于 35 平方米,每套住宅平均面积达到 120 平方米。而 2020 年我国城镇居民数量将达到 8~8.5 亿人,在此我们按最低限 8 亿人计算,在 2003 年~2020 年间共需要新增住宅建筑面积为 156 亿平方米,相当于 2003 年城镇住宅建筑总面积的 1.26 倍。按 2000 年商品房平均每平方米造价 1139 元(见 2001 年《中国统计年鉴》)计算,2004 年~2020 年中商品房建设投资总额将达到 177684 亿元(见表 1-8)。

表 1-8 2004 年~2020 年城镇住宅投资需求预测

类别	单位	按国家规划
2003 年城镇人均住房建筑面积	平方米	23.7
2020 年城镇人均住房建筑面积	平方米	35
2020 年比 2003 年人均增加住房建筑面积	平方米	11.3
全国城镇居民住宅建筑面积总增加额	亿平方米	156
2004~2020 年城镇住宅投资总需求	亿元	177684

我国的房地产业正处在转型时期,房地产市场发生了根本性的变化。第一,市场消费主体由单位购买向个人购买转变,进入了“散户时期”,居民需求趋向多元化、高品位;第二,住房的供给方式发生变化,住房建设和房地产开发将从速度规模型向质量效益型转变;第三,产业规模将从传统模式向生态化、智能化、网络化、信息化等新型产业转化。但在房地产业飞速发展,为居民提供越来越多、越来越好的住房的同时,房地产业发展中的一些不良现象也日益明显:

1) 房地产供求结构失衡,有效供给不足。现阶段,我国房地产市场特别是住宅市场呈供不应求状态,开发商在高额利润驱动下,大量开发建设中高价位、大户型的商品住宅,造成一些城市高档住宅空置量迅速加大,而中低价位商品住宅供应严重不足,有些城市中低价位商品住宅只占供应总量的 10% 左右,而中高价位住宅则占到 60% 以上。中高价位商品住宅供应比例过大,一方面严重超出了广大城镇居民的购房支付能力,造成供需结构失衡;另一方面,也在相当程度上拉高了商品房平均价格,进一步刺激开发商投资兴建高档