



国外住房数据报告

NO.1

住房和城乡建设部住房改革与发展司
中国建筑设计研究院 编
亚太建设科技信息研究院

中国建筑工业出版社

附录(97)目录索引

本书为住房和城乡建设部住房改革与发展司、中国建筑设计研究院、亚太建设科技信息研究院共同编著，由住房和城乡建设部住房改革与发展司、中国建筑设计研究院、亚太建设科技信息研究院共同出版。

国外住房数据报告

NO. 1

住房和城乡建设部住房改革与发展司

中国建筑设计研究院 编

亚太建设科技信息研究院

住房和城乡建设部住房改革与发展司

NO. 1

住房和城乡建设部住房改革与发展司

中国建筑设计研究院

亚太建设科技信息研究院

住房和城乡建设部住房改革与发展司

中国建筑设计研究院

亚太建设科技信息研究院

住房和城乡建设部住房改革与发展司

中国建筑工程出版社

北京市丰台区... 100000

(010) 63701111

图书在版编目(CIP)数据

国外住房数据报告 NO. 1/住房和城乡建设部住房改革与发展司, 中国建筑设计研究院, 亚太建设科技信息研究院编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010. 8

ISBN 978-7-112-12252-3

I. ①国… II. ①住…②中…③亚… III. ①住宅-房地产业-研究-报告-外国 IV. ①F299.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 134357 号

责任编辑: 赵梦梅 封毅

责任校对: 刘钰 王雪竹

国外住房数据报告

NO. 1

住房和城乡建设部住房改革与发展司

中国建筑设计研究院

亚太建设科技信息研究院

*

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

北京天成排版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 9¼ 字数: 228 千字

2010 年 9 月第一版 2010 年 9 月第一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-12252-3

(19537)

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)

《国外住房数据报告》编委会

主 编：冯 俊 张 军

执行主编：沈綵文 陈 永 李 宏 熊衍仁

参编人员：（按姓氏笔画）

马庆林 王 衍 王胜军 石荣珺 田 峰

祁国平 宋朝彝 张 强 陈千山 郑 丹

屈丹峰 姚成杰 章小军 梁慧文

2008年12月

前 言

住房是重要的民生和经济问题。城镇住房制度改革以来,我国城镇住房建设快速发展,居民居住条件明显改善,基本适应了全面建设小康社会的进程。进入新世纪,伴随着经济社会的不断发展,住房领域中的一些深层次矛盾和问题也逐渐暴露出来。对此,必须高度重视,强化研究,采取有效措施加以解决,在坚持市场化改革方向的同时,更加注重住房的居住属性,强化政府公共服务职能,着力构建符合我国国情的住房政策体系。

主要西方发达国家在住房建设发展方面早已走过了单纯的数量发展阶段,对住宅质量、功能和环境提出了更高的要求。与此同时,西方发达国家在构建完善的住房政策体系、解决中低收入家庭住房问题方面也积累了丰富的经验。全面、系统地掌握国外住房建设发展状况,分析其在解决住房问题方面的经验和教训,结合我国国情有选择地借鉴吸收,对于促进我国住房建设发展和住房政策完善大有裨益。

呈现在读者面前的这本册子,是2009年住房和城乡建设部住房改革与发展司委托中国建筑设计研究院、亚太建设科技信息研究院开展的“国外住房统计与发展”课题研究成果。本书由冯俊、张军策划和主编,沈綵文、陈永、李宏、熊衍仁担任执行主编,参与编写人员有(按姓氏笔画排列)马庆林、王衍、王胜军、石荣珺、田峰、祁国平、陈干山、张强、宋朝彝、郑丹、屈丹峰、姚成杰、章小军、梁慧文等同志。全书包括西方主要发达国家现有住房状况、住房建设标准、住房改造与维护管理、公共住房、住房市场、住房金融、住房政策等方面的资料和数据。希望对于全面了解掌握国外住房建设发展情况、推动我国住房政策研究有所帮助。由于搜集国外第一手资料比较困难,且限于水平,书中错误在所难免,恳请读者给予批评指正。

本书是数据报告的第一本,今后将陆续修编和补充。

编 者

2010年7月28日

目 录

1 国外住房统计与发展综述·····	1
2 经济发展与住房投资 ·····	14
3 住房建设量 ·····	25
4 现有住房状况 ·····	31
5 住房标准 ·····	43
6 住房改造与维护管理 ·····	52
7 住宅产业化与可持续发展住宅 ·····	58
8 公共住房政策与住房立法 ·····	79
9 公共住房供应与住房合作社 ·····	94
10 住房价格与家庭负担率 ·····	114
11 住房市场 ·····	123
12 住房金融 ·····	133
13 老年人住宅 ·····	141

1 国外住房统计与发展综述

住房是重要的民生问题，也是重要的社会经济问题。各国对此都十分重视。经济发达国家在住房建设与发展方面基本上都经历了三个阶段：①二次大战后，各国住房普遍不足，有的国家出现房荒，遂掀起住房建设高潮，解决住房有无问题，即注重数量阶段；②随着房荒的缓和，居住水平向一户一套靠拢，在保证数量的前提下开始重视质量，即进入数量和质量并重阶段；③房荒已基本解决，住房由一户一套向一人一间靠拢，新建住房下降，旧房改造任务加大，对质量、功能和环境提出了更高的要求，即进入重视质量和环境的阶段。目前，经济发达国家正处在第三个发展阶段。他们在解决住房问题上走在了我们的前面，积累了许多宝贵的经验。现依据所收集的住房统计与发展资料，从十个方面扼要阐述国外住房状况和相关经验。

1.1 经济发展与住房投资

经济发展是住房建设的基础。从国外统计数据看，经济发达国家人均 GDP 达 3000 美元时，住房紧缺状况缓解，大体达到全国存量住房套数与家庭户数持平；经过若干年(3~4 年)后人均 GDP 达到 5000 美元，住房状况进一步改善，一般达到一人一室水平；经济发达国家在 70 年代中后期，住房建设全面步入提高质量和改善人居环境的阶段。以日本为例，大致在 1968 年全国住房套数与家庭户数持平，但存在地区差距，直到 1973 年各县的住房套数才开始超过家庭数，到 1975~1976 年大致达到一人一室水平。其他经济发达国家的情况也大体相似。

据联合国对世界 70 多个国家的调查，各国住房建设投资占国内生产总值(GDP)的比例在 3%~8%。日本在第二次世界大战后，随着经济的恢复和发展，住房建设投资不断增长。20 世纪 50 年代平均约为 4%，60 年代平均约为 6%，70 年代超过 7%，1973 年最高达到 8.7%，以后随着住房问题的缓和而逐渐有所下降。2000 年为 4.2%，2007 年为 3.5%。法国住房投资占国内生产总值比例的走向与日本近似，上世纪 70 年代大体在 6%~7%之间，80 年代大体在 5%~6%之间，1992 年为 4.9%。美国和英国，上世纪 70 年代以后住房投资比例比较稳

定,在3%~5%之间波动,并略有下降趋势。韩国住房投资占国民生产总值(GNP)的比例,60年代较低,在1.3%~2.7%之间,70年代上升到6%,1978年最高达到6.8%,以后保持在4%~5%之间。

住房建设投资在固定资产形成总额中所占比例也是国外统计的一项指标。该指标一般在20%~30%之间。德国1984年曾达到31.7%,英国1979年最低为16.5%。韩国80年代下半期大体在16%左右,日本上世纪80年代后至今,一般在15%~21%之间,2007年较低,为14.4%。(2.4节表)

住宅产业是一个对其他产业影响较大的产业。据日本2007年国民经济投入产出表计算,住房建设投资为17.1万亿日元,该投资所诱发的各产业(包括住宅建筑业本身)国内产值之和为33万亿日元,生产诱发系数为1.93,约与整个建筑业持平,在国民经济中该系数值也算是较高的。(2.10节表)

1.2 住房建设量与居住水平

从住房建设量看,除英国、意大利外,多数国家都曾出现过一段建设高潮期,每1000居民住房建设量在10套以上。目前,在质量提高阶段,住房建设量除西班牙、爱尔兰较高和日本稍高外,一般在2~6套之间。日本在1972年曾达到最高值17.6套之后逐步下降,到2000年为9.7套,2006年为10.1套。美国五十年代平均为10套,1950年曾达到12.82套,近十年来一般在4~6套之间,2000年为5.5套,2006年为5.9套。原联邦德国1960~1974年的十五年间每1000居民住房建设量平均10套,1991年为3.93套,2002年为3.6套,2007年为2.4套(德国)。法国1970~1975年六年间平均近10套,最高达到10.9套,1991年为5.4套,2000年为6.37套,2007年为6.7套。

从居住水平看,经济发达国家存量住房套数与家庭数量之比都超过了1,也就是说住房套数超过家庭数。在上世纪末,法国为1.21,日本为1.13,美国为1.11,英国为1.03,德国为1.00。

人均住房面积:经济发达国家人均住房建筑面积大致在35~60m²之间,日本为37.4m²(2008),美国为59m²(2005),英国为44m²(2001),德国为47m²(2006),法国为44m²(2006)。

1.3 住房建设标准

从国外资料看,住房建设标准主要有面积标准、功能标准和居住环境标准。

1.3.1 面积标准

一些经济发达国家经历了从不断扩大住房面积到逐步回落至更加合理区间的发展过程。20 世纪 70 年代下半期到 80 年代初,随着经济的发展和居民消费水平的提高,一些国家新建住房平均建筑面积不断上扬。但 80 年代前半期以后,随着世界范围内对可持续发展理念的普遍认同以及住房消费理念的更加理性化,各国的住房平均建筑面积渐渐回落,并回归到一个更加适当的区间,即 100m^2 左右。(5.2 节图)

美国新建住房绝大多数都是民间住宅,面积历来较大,但近二十年来也基本保持在 $160\sim 190\text{m}^2$ 之间。瑞典在 20 世纪 70 年代末新建住房的平均建筑面积曾上升到 115m^2 ,但到 2002 年便回落到 99.7m^2 。德国在 20 世纪 70 年代末新建住房的平均建筑面积曾达到 103m^2 ,但到 2002 年回落到 85.1m^2 。日本于 20 世纪 80 年代初和 90 年代末出现了两个高峰,1999 年达到 97.5m^2 ,但到 2005 年又回落到 85.4m^2 。(5.5 节表)

以上数据说明,各国并不是在一味追求面积的增大,而是在一定的适当面积下,寻求更好的功能和更高的舒适度。

一些经济实力有限,住房短缺的国家,新建住房面积较小,目前逐年有所提高,但都不超过 90m^2 ,如波兰、罗马尼亚等东欧国家一般在 $50\sim 80\text{m}^2$ 之间。(5.1 节表)

就一个国家来说,自有住房、出租住房和出售住房(一般商品房)在面积上也是有区别的,一般来说自有住房面积最大。以日本为例,2005 年新建住房每套平均面积为 85.4m^2 ,而自有住房为 133.8m^2 ,出租住房 46.7m^2 ,单位出租住房 67.4m^2 ,出售住房 93.8m^2 。(5.5 节表)

1.3.2 功能标准

20 世纪 70、80 年代后,经济发达国家从节约能源和可持续发展角度出发对住房功能不断提出新的要求。以日本为例,住宅都市整备公团所设计的住房每隔几年就提高一次性能标准。1973 年提出对防水、隔热、隔声、换气、耐久性、安全性等要求,1981 年增加了对内外装修和材料性能的要求,1993 年又增加了对节能、维修性等方面的要求。日本居住生活基本计划(2006~2015 年)规定:住房功能标准包括抗震性、防火性、防盗性、耐久性、维修管理的方便性、保温性、室内空气环境、采光、隔声、高龄人的方便性等多方面的要求。

1.3.3 居住环境标准

日本居住生活基本计划提出了四个方面的居住环境要求:①安全性(地震、

火灾和自然灾害的安全性,日常生活的安全性,防止环境障碍);②美观(绿化、街景等);③可持续性(周边的可持续性,环境负荷);④日常生活的方便性(高龄人、抚养儿童家庭的方便性、无障碍设施等)。

1.4 住房维修管理与改造

1.4.1 住房维修和管理

当前,经济发达国家住房短缺矛盾基本解决,步入提高功能和质量阶段,住房维修管理受到重视。住房维修和管理是要保持住房的良好功能,并随时间的推移不断增添新的功能,创造更为舒适的居住环境。根据日本的相关规定,要进行维修(包括定期维修、日常维修、计划修缮和灾后修缮)和功能改善。(6.1节图)

特别值得注意的是计划修缮。日本《分售集合住宅的长期修缮计划及计划性修缮指南》中明确规定了建筑、电气、给排水及其他设备的计划修缮周期,并坚持实施,以期通过计划修缮,保障住房的各项功能,延长其使用寿命。(6.2节图)

1.4.2 住房改造

许多国家在20世纪70年代及以前建成的住房一般占全国住房存量的一半以上。出于满足居民对提高住房功能、节约资源和保护环境的要求出发,各国都十分重视对现有存量住房的改造。以德国为例,到80年代中期原联邦德国新建住房量逐步降低,旧住房改造工程量不断提高,到1987年旧住房改造工程量第一次超过新建住房工程量(新建工程量占47%,现代化改造工程量占53%)。目前,日本认为住房供给应当“从新建向充分利用存量住房转换”,加强旧住房的维护与改造。

1.5 住宅产业化

国外住宅产业化发展比较明显地表现在以下几个方面。

1.5.1 工业化建筑结构体系不断完善

二战后,在住房短缺阶段,以法国为代表,以结构、施工为特征的专用建筑结构体系得到迅速发展。从20世纪50~70年代开始,法国走过了一条以装配式大板和工具式模板机械化现浇工艺为标志的产业化道路。第一代工业化以后,住

房矛盾有所缓和,工程规模缩小、工程分散,构件厂开工率不足,再加上工业化住宅暴露出的千篇一律的缺点,迫使法国采取以发展通用构配件为特征的第二代工业化。

目前,在这方面,各国尚未总结出较完善的经验,主体结构构件的通用化还有待解决许多复杂的技术问题。

1.5.2 住宅部件化水平不断提高

比较突出的是日本,从20世纪60年代开始将发展“部件化”作为提高住宅产业化水平的一个重要组成部分,有意识地加以扶植和发展,从而显著地提高了住宅产业化水平。日本发展部件化走过了KJ部件——BL部件——部件集成化——部件多功能化和智能化等几个阶段(7.1节表),取得了几个方面的效果:使用优质部件为住房的质量和功能提供了最基本的保证;改善了现场的劳动条件;有助于解决住房标准化与多样化的矛盾;通过适时更换部件可延长住房的使用寿命。

1.5.3 作为物质支撑的建材产品发展较快

国外建材工业的发展明显呈现出以下特点:降低能耗、节约资源;有利于环境保护;提高产品功能、质量;实现生产过程的自动化和智能化。在技术层面,建材发展的趋势表现为多品种、轻质、高强、复合、利废、低能耗、无污染等方面。仅以欧洲的空心砖为例,在品种方面有水平孔空心砖、竖孔空心砖、轻质微孔空心砖、隔墙砖、楼板砖等数百品种;孔洞率达到25%~30%(竖孔承重空心砖)和40%~60%(水平非承重空心砖);强度高达30~60MPa(承重空心砖),而且在空心砖保温性能方面取得了新的突破。其他建材产品(墙材、板材等)在质量和功能方面也都不断改善,为住宅产业发展奠定了良好的物质基础。

1.5.4 住宅产业更加适应可持续发展要求

当前,住宅产业化与发展与可持续发展要求密切结合,有利于保护地球环境和节约与合理利用各类资源的技术得到开发和利用,使住宅产业更加满足各国经济与社会发展的要求。

1.6 住房的可持续发展

1.6.1 延长住房的使用寿命

延长住房的使用寿命是节约资源、能源,减少废弃物排放不可忽视的重要环

节。日本经调查认为,日本被拆除住房的平均房龄仅为30年,美国为55年,英国为77年,他们自认为本国住房是“短命”的,应当采取措施切实延长住房的使用寿命。日本2007年的“200年住宅构想”^①提出要形成超长期可持续循环利用的高品质住房资产,提出了五项具体要求,即:

- (1) 把结构(Skeleton)与室内装修和设备(infill)分离,在确保结构的耐久性和抗震性的同时,提高室内装修和设备的可变性;
- (2) 确保易于进行维护管理;
- (3) 具有能够沿用到下100年(一代)的品质(节能性能、无障碍性能等);
- (4) 实行计划性的维护管理(检查、修理、更换等);
- (5) 考虑与周边街区的协调性。

1.6.2 开发可持续发展住房技术

从国外资料看,各国在可持续发展住房中主要采取了以下技术:

- (1) 天然能源利用技术;
- (2) 高气密性、高隔热性技术,墙体蓄热技术;
- (3) 水循环、再生利用技术、雨水利用技术;
- (4) 废弃物处理及再生利用技术;
- (5) 节能设备与热电联产系统;
- (6) 建筑材料无害化技术;
- (7) 住房绿化技术。

1.6.3 住房的可持续性评价

近十几年来,各国以“可持续发展”为主要目标,提出了本国的可持续建筑评价标准,对建筑整体的环境表现进行综合评价,如英国的BREEAM,美国的LEED,日本的CASBEE,加拿大的GBTOOL等。这些评价方法的共同点是集中地反映了以下三个方面的基本评价内容:

- (1) 资源、能源的节约、合理利用和循环利用,减少污染物(气体、固体、液体)排放,降低对室内、外部环境的负荷;
- (2) 健康舒适的室内环境,如适宜的温度、湿度、光环境、声环境、振动、防辐射、无害的空气环境等等;
- (3) 保护和营造外部生态环境和人文环境,如保护原有的地形地貌、地表土壤、树木、水面,营造良好的景观,合理的地表水管理,考虑当地原有文化的继

^① “200年”系表示“超长期”的象征性概念,并非指具体的耐用年限。

承,营造居民与当地社区的交流空间等。

1.7 公共住房政策与供应

纵观各国公共住房政策与供应,不难看到以下特点:

1.7.1 重视相关立法

美国政府为解决低收入居民和贫民窟问题,先后颁布了多个“住宅法”、“住宅与城市发展法”,对扩大房屋抵押贷款保险,提供廉租公共住房,提供低息贷款建房,提供房租补贴,帮助低收入家庭获得住房所有权,禁止住房方面的种族与宗教歧视等作出了相应规定。日本面对二战后严重的住房短缺,先后颁布了《住宅金融公库法》、《公营住宅法》、《住宅公团法》、《住宅计划法》,以法律为依据建立了相关机构,有力地保障和推动了本国公共住房建设的迅速发展。

1.7.2 政府实施干预

政府实施干预,并逐步由直接干预方式向间接干预方式转变。世界各国包括发达的市场经济国家都通过建立政府干预机制,解决低收入居民的住房问题。认为,通过政府的积极干预,解决低收入居民家庭的住房问题,既是维护社会安定的重要手段,也是社会收入再分配的重要方式。英国政府于1914年就开始对住房领域实行干预,1914~1939年主要采取了住房房租管制和政府投资建设公共住房政策;二战后至20世纪70年代,继续采取政府投资建设公共住房和住房补贴政策;70年代末以后,为减轻政府负担,采取提高住房私有化政策。美国政府于1929年开始实行政策干预,实施政府投资建设公共住房,以后又实行发展商建房补贴计划和租金优惠措施。日本公营住房体系在解决低收入家庭住房问题上发挥了重要作用,其核心是以公营住宅法为基础,合理界定受益对象的收入标准,制定多档次房租水平,国家对公营住宅保持相对稳定的资金投入。新加坡实施了独特有效的公共住房政策,即由政府投资建造住房并低价出售给居民的福利政策,其两大支柱是公积金制度和“居者有其屋”计划。此外,政府对住房市场的干预方式,由直接向间接转变也是一个共同特点。各国在住房问题上的政府干预,按照干预程度的不同,大致可分为两个阶段:①在极度的“房荒”和人们收入水平普遍低下,以及经济大萧条的市场失灵时期。在这个阶段,政府采用了一系列手段,直接参与和控制了住房建设、分配的所有过程。政府一般是实施对供求双方直接给予扶持的政策,如建房补贴,房租补贴,购房贴息、奖励等财政和金融政策。在最困难时期,甚至不惜使用极端的手段,如直接投资建房、控制租

金等；②在住房供求趋于平衡，人们收入大幅提高时期，政府逐步从住房领域中退出，取消租金控制，补贴也逐步从广泛地对建房的补贴转为部分地对住户的补贴，并主要集中在对低收入群体的援助方面。

1.7.3 采取各种金融手段

金融手段是发展住宅产业和解决住房问题必不可少的环节。由于历史发展以及社会、经济等原因，各国住房金融体系各有特色。美、英、德等国早在 18~19 世纪就出现了民间的专业住房金融机构，并不断得到发展，因而形成以民间金融机构为主的住房金融体系。美国储蓄贷款合作社、商业银行、抵押贷款公司等是主要的民间住房金融机构，其住房贷款额占住房贷款总额的 95% (1996 年)。英国的住房金融合作社是 18 世纪后半期在居民互助合作的基础上成立的，其贷款额一直占较大的比重，1996 年贷款额占各金融机构住房贷款总额的 56%。德国储蓄银行和商业银行占较大比重，1996 年占住房贷款总额的 51.6%。日本则是以公营的住房金融机构为主。日本住宅金融公库，是专业的住房金融机构，其资本全部由政府负担，业务经营所需资金预算要报国会通过，1995 年其住房贷款额约占住房贷款总额的 1/3。

1.7.4 及时调整住房供应对策和标准

随着经济发展、居民收入水平提高和住房供需矛盾的变化，对公共住房供应对象、标准及时进行调整。以日本为例，从提供公营住房对家庭收入标准的变化表(9.10 节表)可以看出，入住公营住房的 4 人家庭月收入标准，是不断变化的，1951 年规定为 20000 日元，1952 年为 25000 日元，1954 年为 32000 日元，1962 年为 36000 日元，到 1986 年已提高到 162000 日元。同时从 1969 年开始还规定了迁出标准，该标准也不断地进行调整。新加坡公共住房供应的条件包括家庭与单身的租房、购房条件，租、购房的人口与户型关系，租、购房的年龄等都有明确的规定并不断根据情况进行调整。(9.11 节表)

1.7.5 住房合作社建房也是国外一种值得重视的住房建造模式

在国外，住房合作社已有 200 多年的发展历史。1775 年英国伯明翰建立了世界第一家互助性建筑社团，标志着合作建房组织的诞生。在它的影响下，法国、德国分别于 1860 年和 1862 年出现了住房合作社，以后住房合作社逐步推广到世界 40 多个国家，对解决广大中低收入居民住房问题起到了积极的作用。

1.8 住房的可支付能力

科学地判断住房的支付能力是解决好住房保障问题的重要因素之一。目前世界上最常用的指标是住房价格收入比。据世界银行对一些国家考察后得出的结论,一套住房的价格应保持在一般居民家庭年收入的3~6倍水平,高于6倍,则居民难以承受。据日本资料,该房价收入比美国为4.04(2007),英国为4.18(2007),德国为3.48(2006),日本为4.95(2008)。除房价收入比外,日本还十分重视家庭消费支出的调查。他们认为,目前日本家庭还贷的负担还是十分沉重的,2008年达到职工家庭可支配收入的20.5%。(10.11节表)

国际普查机构 Demographia 将住房支付能力(总房价中间值/家庭税前年总收入中间值)分为四类:房价为收入的3倍及以下为“可负担”,4倍及以下为“中度不可负担”,5倍及以下为“较严重不可负担”,超过5倍为“严重不可负担”,并对一些国家的城市进行了五次调查。调查表明,2009年澳大利亚(27个城市)的房价收入比为6.0,加拿大(34个城市)为3.5,爱尔兰(5个城市)为5.4,新西兰(8个城市)为5.7,英国(27个城市)为5.2,美国(175个城市)为3.2。2007年的调查表明,最不具有住房支付能力的城市有26个,房价收入比最高的洛杉矶为11.4。

美国不动产商会(National Association of Realtors, NAR)推出住房可支付性指数(Housing Affordability Index, HAI):计算出一个处于中间水平的家庭收入能否支付一个中间价位住房的按揭贷款。在计算该指数时,先计算中间价位住房按揭贷款的申请资格收入(Qualifying Income),按揭条件是指住房总价在当地处于中间价位,20%首付,30年按揭期限,等额还款。NAR规定,住房按揭贷款申请资格年收入是年付的4倍以上,或者说月付不得超过月收入的25%,此时才有资格申请按揭贷款,才被认为是具有支付能力的。住房支付能力指数就是当地中间值水平的家庭收入与中间价位住房按揭申请资格收入水平之比。指数为100说明,处于中间值水平家庭收入相当于按揭申请资格收入水平。指数越高,支付能力越强。

美国住房建造者协会(National Association of Home Builders, NAHB)推出住房机会指数(Housing Opportunity Index, HOI):该指数是指当地出售的住房有多少比例是中间收入水平家庭所能支付得起的。美国住房建造者协会按照10%首付和30年期限的贷款标准来计算按揭月付,然后计算每月住房支出,不仅包括按揭月付也包括不动产税和住房保险。美国住房建造者协会认为,只有每月住房支付低于月家庭总收入的28%,才是具有支付能力的。从表10.6可见,美国西部居民的住房机会明显低于其他地区,该指数长期徘徊在30左右,中西部

住房机会最高,基本都在 50 以上,全国平均在 40 左右波动。

1.9 住房金融

住房金融就是要通过资金筹集和运用,为住房生产和居民家庭住房消费提供长期、稳定、充足的资金。一些经济发达国家都分别依据各自的情况建立了适合本国条件的住房金融制度。为了对各国金融制度进行比较,现从金融机构设置、融资模式两个方面进行归纳和分析。

1.9.1 住房金融机构

(1) 以商业银行为主的金融机构。这种金融机构是与商业性住房抵押贷款制度相对应的,以美国最为典型。在美国的房地产金融体系中,私人 and 民间机构占主体地位,而多种政府机构也发挥了重要的调节和扶持作用。商业银行与储蓄信贷协会、互助储蓄银行、抵押联营机构等多种私人金融机构形成了发放抵押信贷的主体。美国是目前世界上商业银行开展住房金融业务最发达的国家。据统计,美国大约有 1500 家商业银行机构,这些银行机构大多是通过抵押的方式发放住房贷款,并且这种贷款在各家商业银行的抵押贷款业务中都占有相当的份额。从美国各金融机构在住房抵押贷款业务的份额来看,商业银行的市场占有率呈上升的趋势,而政府通过其所属或资助的机构如联邦国民抵押协会、政府国民抵押协会、联邦住房抵押贷款公司等直接参与和调控抵押信贷二级市场的运行。此外,联邦住房管理局和退伍军人管理局等政府机构通过对抵押信贷提供担保也发挥了积极的作用。

(2) 互助合作专业住房金融机构。这种金融机构是互助储蓄式的房地产金融制度下的一种组织形式。以较典型的德国为例,德国的住房金融体系是以中央银行为核心,国营、私营、合作银行并存的多渠道融资体系。参与住房金融业务的有住房储蓄机构(住房储蓄银行)、抵押银行、商业银行、保险公司等,其中主要的有住房储蓄银行、抵押银行和建房互助储金信贷社,它们占全国房地产金融业务的 60% 以上。建房互助储蓄信贷社在政府奖励基金的帮助下,依靠契约储蓄,融通了大量的资金,并在住宅产业的发展中发挥了相当重要的作用。

(3) 政府公营的专业政策性住房金融机构。这种房地产金融机构是强制性储蓄的房地产金融制度下的一种典型机构,以新加坡最为典型。中央公积金局是新加坡最主要的房地产融资机构。新加坡居民购房资金主要来自中央公积金,其次是邮政储蓄银行,它负责两项业务:一是面向中上层收入者发放贷款购买高级住房,另一项是对公务员和法定机构雇员发放住房贷款。开展住房金融业务的除建屋发展局、中央公积金局、邮政储蓄银行外,还有其他商业银行、财务公司、开

发银行、契约基金等机构。

(4) 混合型住房融资机构。这种类型融资的特点是民间与官方相互结合,民间金融机构在住房信贷方面非常活跃,而官方金融机构起着重要作用。以日本最为典型。日本在战后初期,由于住房资金不足,政府采取了特殊措施,建立住宅金融公库(特殊法人),长期以来,其贷款额占住房贷款总余额的 1/3,同时,私人金融机构运用金融手段广泛融资,从而开拓了介于欧美型和基金信贷型之间的混合型融资方式,有力地促进了日本住房产业的发展。

1.9.2 主要融资模式

(1) 抵押贷款模式。抵押贷款模式的典型代表是美国,在其政府的引导下已形成了一个比较完善的住房抵押市场和住房金融体系,即形成了一个由一级市场(发放抵押贷款市场)和二级市场(抵押贷款证券化市场)相互衔接的两级市场体系。美国的大规模的住房抵押贷款基本上由各种私人金融机构自发、自主经营的。美国除了大规模的一级市场之外,另外一个最显著的特点就是,它打开了一级市场和二级市场的通道,并拥有一个高度发达的二级市场。

(2) 合同储蓄模式。德国是合同储蓄模式的典型代表。是由参与者与专门的机构签订存贷契约,在银行存款达到一定的时期和数额后,储户就可以从储蓄银行得到优惠贷款。通常,需要购房的居民与储蓄银行签订契约以后,按合同每月存入储蓄合同额的 50%后,住房银行就把合同额贷给储户,贷款按月以固定金额偿还。德国政府还设立了许多种奖励政策和多种税收减免或优惠政策。

(3) 公积金模式。新加坡最为典型,他们成功利用公积金制度实现了“居者有其屋”的目标。

(4) 混合融资模式。日本的住房金融按资金来源可分为官方融资和民间贷款两大类。其中官方融资即由中央政府、地方政府以及自治团体所提供的住房投融资,在整个住房金融体系中发挥着巨大的作用。日本的民间金融机构在住房信贷方面也非常活跃,提供众多的符合市场要求的产品。这样民间和官方相互结合,较好地满足了日本住宅产业(包括公共住房)的资金需求,极大地促进了日本住房产业的发展和住房政策目标的实现。

1.10 住房市场

1.10.1 既有住房的市场流通

既有住房的市场流通也是住房市场的重要组成部分。从市场流通中既有住房