

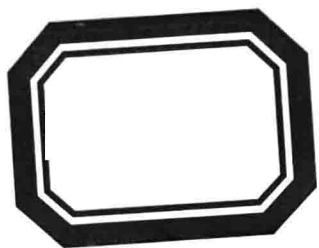
合理引导中国

Heli Yindao Zhongguo
Zhuzhai Jianshe He Xiaofei

住宅建设和消费

“合理引导中国住宅建设和消费”课题研究组

中国建筑工业出版社



合理引导中国住宅 建设和消费

“合理引导中国住宅建设和消费”课题研究组

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

合理引导中国住宅建设和消费/“合理引导中国住宅建设和消费”课题研究组. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011. 7

ISBN 978-7-112-13400-7

I. ①合… II. ①合… III. ①房地产业—研究—中国
IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 151441 号

合理引导中国住宅建设和消费 “合理引导中国住宅建设和消费”课题研究组

*

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

北京红光制版公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 6 $\frac{1}{8}$ 字数: 163 千字

2011 年 9 月第一版 2011 年 9 月第一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-13400-7
(21166)

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)

本书通过对我国住房供给结构、市场需求、消费预期和住宅建设增长方式的调查研究,探讨引导住宅合理消费与建设的政策和标准。书中详细分析介绍了国内住房供应结构、居住标准与居住时态、社会阶层与市场分层消费、人口资源环境对居住标准的影响、发达国家和地区居住标准的演变与启示、中小户型设计与中外对比、符合我国国情的住房建设和消费模式等。本书图文并茂,清晰精炼,观点明确,对正确引导我国住宅建设和消费具有深远意义。

* * *

责任编辑:刘江 王砾瑶

责任设计:董建平

责任校对:陈晶晶 刘钰

《合理引导中国住宅建设和消费》编委会

主 任：陆克华

副主任：孙克放 章林伟 刘燕辉

顾 问：赵冠谦 窦以德

编 委：孙克放 张 杰 周燕珉 林建平 高晓路

邵 磊 王 韬 褚文昊 王松涛 陈 伟

焦 燕 聂 铭 郑 军

目 录

引言

第一章 国内住房供应结构现状分析·····	5
第二章 居住标准与居住时态调研分析 ·····	15
第三章 社会阶层与市场分层消费研究 ·····	27
第四章 人口资源环境对居住标准的影响 ·····	<u>50</u>
第五章 发达国家和地区居住标准的演变与启示 ·····	68
第六章 中小户型设计与中外对比研究 ·····	80
第七章 研究符合我国国情的住房建设和消费模式·····	115
第八章 研究总报告和政策建议·····	130
附录一 市场分层研究·····	151
附录二 城市土地与人口承载力计算·····	164
附录三 发达国家和地区居住标准研究·····	168
参考文献·····	187

引 言

从 21 世纪开始,我国进入全国建设小康社会,加快推进社会主义现代化建设的一个新的经济增长期,在这个新的历史进程中,经济和社会发展面临着许多机遇,同时也面临着许多严峻的挑战,许多新的问题亟待解决。针对住房建设的发展情况,深入探讨建设适合我国国情的住宅建设模式和消费模式具有现实和深远意义。本书就是通过对我国住房建设状况、住房供给结构、市场需求、消费预期和住宅建设增长方式的调查研究,探讨引导住宅合理消费与建设的政策和标准。

一、研究背景

(一) 改革开放以来,中国城镇面貌发生了很大变化

城镇化水平为 43%,城镇人口已达 5.6 亿。城镇化的健康发展,也促进了住宅的较快发展。至 2005 年底,全国城镇房屋建筑面积 164.51 亿 m^2 ,其中住宅建筑面积 107.69 亿 m^2 ,占房屋建筑面积的比重为 65.46%。全国城镇人均住宅建筑面积 26.11 m^2 。全国城镇成套住宅建筑面积 86.84 亿 m^2 ,住宅成套率为 80.64%。全国城镇私有住宅建筑面积 87.9 亿 m^2 ,住宅私有率为 81.62%。城镇居民的居住条件得到明显改善。住房需求逐步由功能型向舒适型转变。住房需求仍然旺盛。

(二) 我国住宅产业持续发展的过程中也面临着许多问题及挑战

1. 资源约束加剧。随着工业化和城镇化的步伐加快,资源消耗强度也必然进入高速增长阶段,化解资源短缺与经济快速增长的矛盾刻不容缓。在住宅建设领域资源消耗大的状况仍然没有得到明显的改善,与发达国家相比,住宅使用过程中的资源消耗过大和浪费现象十分严重。

2. 生态环境压力加大。长期以来我国在脆弱的生态环境下进行着大规模经济活动,在经济繁荣的同时,也对生态环境造成了影响。生态环境的恶化也导致了城镇居住质量的下降。

3. 社会矛盾突出。由于经济结构和社会结构的变化,各种社会矛盾不断增多并趋于复杂,突出表现在:就业压力大、社会保障不到位、公共服务体系不健全、收入分配和城乡差距加大等方面。在房地产领域呈现出投资过大,房价上涨过快,住房供给结构不合理等状况,中低收入家庭的住房没能得到很好的解决,形成居住享受上的不公平。

4. 经济增长方式没有得到根本的转变。改革开放以来,我国在转变增长方式方面取得了不少成效,但总体上没有转变“高投入、高消耗、高排放、难循环、低效率”的增长方式。住宅建设的生产方式和增长方式也处于粗放型发展阶段。

(三) 宏观调控的作用和影响

1. 近几年来,尤其是2003年以来,党中央国务院以科学发展观为指导,充分运用以往积累的成功经验,及时发现经济运行中的不利因素,果断、及时地采取针对性措施,主动进行宏观调控,取得了明显效果,避免了局部性问题演变成为全局性问题,避免了经济发生大的波动和损失。针对房地产业的一系列调控,在调节房价、控制投资过热、调整住房供给结构和市场整顿等方面都起到了作用,消除了房地产健康发展中出现的障碍。

2. 政府的宏观调控是贯彻落实科学发展观的重大实践。既立足于当前,又着眼于长远,标本兼治。通过经济手段,政策引导和制度建设,结合实际情况,因地制宜掌握调控力度。宏观调控的目的是为了更好地发挥市场机制的作用,而不是取代市场机制。目前,对房地产市场的调控虽然是阶段性的,但其影响是长远的。

二、研究的指导思想

(一) 转变传统的发展观念,坚持以人为本的科学发展观

坚持以人为本是科学发展观的本质。要从传统偏重于物质财

富的增长，转向重视人的发展。要注重人与社会、人与环境、人与资源的和谐共生，引导正确的消费和适居的生活，实现人的全面发展。我们要从提高人的生活水平和改善居住环境为出发点，改变住宅的建设观念和设计理念。

（二）坚持全面、协调、可持续发展的理念，构建和谐社会

在研究过程中，始终以“五个统筹”为原则，即坚持统筹城乡发展、统筹区域发展、统筹经济社会发展、统筹人与自然发展，统筹国内发展和对外开放，推进生产力和生产关系、经济基础和上层建筑相协调。从解决关系人民群众切身利益的现实问题入手解决社会矛盾。在住房建设领域中就是要建立和完善社会保障制度，调整住房供应结构，大量建造中低价位，中小套型的普通住宅，解决中低收入家庭的住房问题，促进社会的和谐发展和进步。

（三）转变经济增长方式的思路，建设资源节约型和环境友好型社会

把节约资源作为基本国策，发展循环经济，保护生态环境，促进经济与人口、资源环境相协调。中国的经济发展必须以建设资源节约型和环境友好型社会为目标，经济社会要保持可持续发展的前提是改变增长方式。对于住宅建设来说，就是要全面推进住宅产业现代化，改变传统的生产方式和增长方式，增强对资源和环境的承载能力，这也是我们研究的基本出发点。

三、研究思路

（一）调研和分析当前我国的住房状况，住宅供应结构和市场需求，社会阶层与消费分层情况。

（二）研究国外居住水准和住宅套型面积的演变过程，并从人体工程学的角度探讨最小居住和文明居住的空间尺度。

（三）根据我国处在工业化、城镇化、市场化和全球化过程中，住房需求将持续增长的趋势，针对人口、土地、能源、资源及环境生态的承载力，综合分析实现住宅可持续发展的可能性。

（四）根据我国资源环境承载力的约束条件，坚持以合理需

求为导向，研究制定现阶段我国引导合理住宅消费与建设的标准，探索我国住宅建设从数量规模型向质量效益型转变，从粗放型向集约型转变的有效途径，大力推广节能省地型住宅。

（五）对住宅的建设、流通、消费各环节开展研究，为正确地引导住宅合理建设和消费，提出相关配套政策和措施。

四、本书研究的主要内容

本书在如下七个方面进行了分项研究：

- （一）国内住房供应结构现状分析；
- （二）居住标准与居住时态调研分析；
- （三）社会阶层与市场分层消费研究；
- （四）人口资源环境对居住标准的影响；
- （五）发达国家和地区居住标准的演变与启示；
- （六）中小户型设计与中外对比研究；
- （七）研究符合我国国情的住房建设和消费模式。

第一章 国内住房供应结构现状分析

在市场经济条件下，住房不仅具有商品属性，而且是一种特殊商品，属不动产；同时，住房也具有社会保障品的属性，是任何政府必须提供的公共产品，通常也称为公共住房。作为商品住房，由于其耐用期长、价值量大，因此其不仅是消费品，而且也是一种投资品；作为社会保障品住房，由于肩负着各国政府保障“人人有适当的房屋”的职责，所以其承担着确保基本保障线和逐步提高基本保障线的双重作用。

纵观世界其他国家住房市场的发展，可以发现商品住房和公共住房是住房市场中最为重要的两个分支。由于这两个子市场在价格形成机制、市场主体、交易条件、租售形式等诸多方面存在差异，因此往往会形成界限清晰的子市场，引导住房消费主体根据各自需要进入不同的子市场，起到引导住房消费的积极作用。

我国房地产市场的发展历史比较短暂。在经历了快速的市场化改革后，房地产市场出现了房价增长过快、房地产投资规模过大、房地产市场供给结构不合理、市场交易秩序不规范等诸多问题。调控不合理的供给结构是一项长期的任务，也是解决住房价格问题的长效措施。目前国内住房供应结构现状和存在的问题有以下几点：

一、市场发育与供给结构

（一）廉租住房的保障范围狭窄，保障力度有限

从国际经验来看，为了保证最低收入居民群体的住房，很多国家和地区都实行了公共住房政策。新加坡从 20 世纪 50 年代开始建设公屋，主要为 1~3 个房间的小户型房屋。随着经济的快速发展，公屋面积不断增加，房间数量也增长到最多 5 个。截至

1995 年, 已经有 84% 的居民居住在公屋中, 而且公屋中近 9 成居民通过中央公积金制度实现了住房自有。我国香港从 1964 年正式开始大力发展公屋, 图 1-1 反映了近 20 年来香港私有住房供给、出售公屋 (也叫居屋) 和出租公屋的比率。目前香港有约 55% 的居民居住在公屋中。除此之外, 部分欧洲国家政府也提供公共住房, 但以出租为主, 如表 1-1 所示。

欧盟主要国家的住房存量构成 (%)

表 1-1

	丹麦	瑞典	挪威	德国	荷兰	比利时	法国	奥地利	西班牙	英国
自有住房	52	43	60	38	45	65	54	50	78	66
私人租赁	18	21	18	43	17	28	20	18	18	9
公共租赁	17	21	4	15	36	6	17	21	2	24
共有住房	7	15	18	—	—	—	—	—	—	—
其他类型	6	—	—	4	1	1	9	11	2	—

我国国务院于 1998 年发出《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》后, 全国各大中城市相继建立了廉租住房供应管理体制。然而, 民政部数据显示, 2005 年城镇低保人数稳定在 2200 万左右, 但其中被纳入廉租住房保障范围的只有 32.9 万户, 低保户中的廉租住房保障率约 4.4%。

另外, 由于危改拆迁、企业破产、重度残疾造成的住房困难户可能并没有包括在低保统计中, 因此目前廉租住房的保障范围相当狭窄。例如, 就纳入廉租住房保障体系的基本条件而言, 上海市起步阶段暂定为: 家庭人均月收入低于民政部门确定的城镇家庭最低生活保障线 280 元/月, 并接受民政部门救助连续 6 个月以上; 家庭人均居住面积在 5m^2 以下。厦门市城镇居民申请廉租住房的条件, 必须是同时满足本市常住城镇户口, 且居住时间满 5 年, 家庭收入在市政府当年公布的最低生活保障线以下, 人均居住面积在 6m^2 以下的家庭。北京市要求申请对象必须同时符合以下条件: 一是具有本市非农业常住户口的最低收入家庭 (连续享受本市城市低保待遇一年以上) 和其他需保障的特殊家庭; 二是家庭人均住房使用面积 7.5 (含) m^2 以下。大多数城

市的配租面积在 $10 \sim 12.5\text{m}^2$ ，整体的保障力度也非常有限。而我国香港和欧盟主要国家的出租房和公有住房（居屋）在存量住房中占有相当大的比例，明显高于我国内地（见图 1-1，表 1-1）。

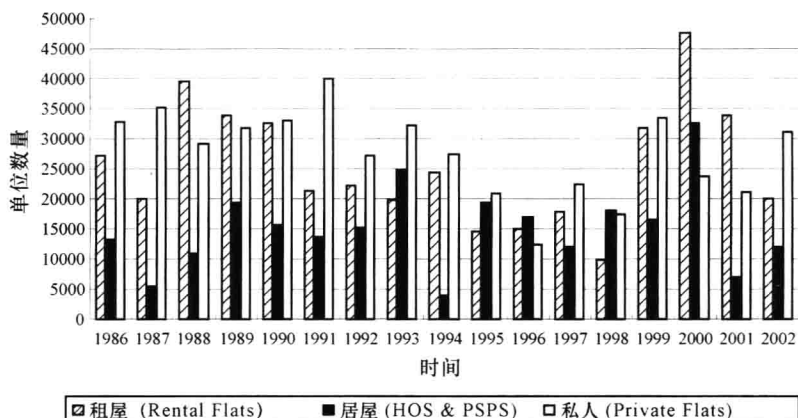


图 1-1 香港住房新增供给数量的结构图

（二）经济适用房交易不规范、投资减缓、保障效率较低

经济适用房由于享受土地出让金减免以及其他优惠措施，因此从本质上属于社会保障品住房。但是，由于政策执行过程中存在漏洞和监管缺位，导致初期出现了高收入群体购房、一户购买多套住房、大户型经济适用房等情况，交易不规范明显。

随着商品住房价格的不断上涨，从 2004 年开始各地区经济适用房投资增长速度以及在总住房投资中的比重都普遍下降（见表 1-2）。

全国以及各地区经济适用房投资比重和增长速度情况 表 1-2

区域比较	经济适用房投资增长速度 (%)		经济适用房占住宅投资比重 (%)	
	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年
全国总计	-3	-6	7	5
东部地区	10	-3	5	4
中部地区	-18	-18	11	6
西部地区	-9	-4	11	7

注：数据来源：国家信息中心房地产信息处。

另外，由于过去多年的经济适用房户型面积偏大，所以经济适用房和普通商品住房市场发生了较强的替换关系，导致住房市场结构不清晰，经济适用房的保障效率较低。

(三) 商品住房中低价位、中小户型较少，住房支付能力不断下降

商品住房是我国房地产市场中市场化程度最高的子市场，商品房的供应要和市场需求相匹配。随着经济水平的发展以及家庭观念的变化，我国家庭的人口规模在逐渐缩小。如图 1-2 所示，2004 年我国的家庭以小家庭为主，四人及以下户占了家庭总数的 84.95%。由于家庭的规模较小，因此所需要的住房面积也就相应下降，住房的供应应该以中小户型为主。

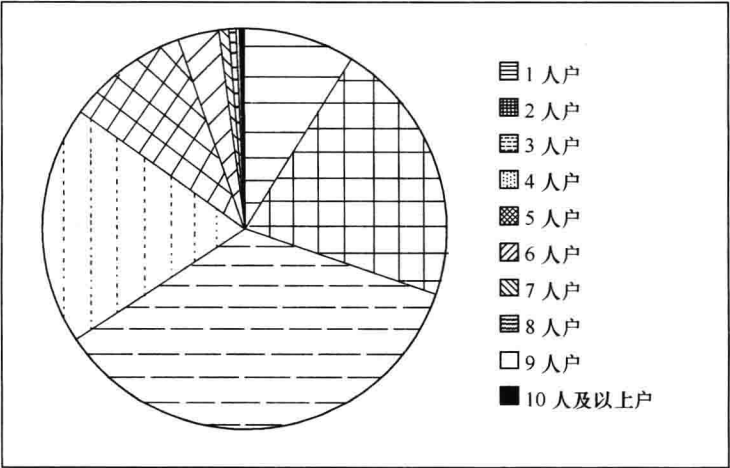


图 1-2 2004 年中国家庭人数构成

城镇居民家庭收入基本情况 (2004 年) 表 1-3

项 目	按收入等级分						
	最低收入户	低收入户	中等偏下户	中等收入户	中等偏上户	高收入户	最高收入户
比例 (%)	10.03	10.02	20.08	20.04	20.02	9.94	9.87

续表

项 目	按收入等级分						
	最低收入户	低收入户	中等偏下户	中等收入户	中等偏上户	高收入户	最高收入户
平均每户家庭人口(人)	3.36	3.24	3.10	2.99	2.84	2.74	2.65
平均每人可支配收入(元)	2862.39	4429.05	6024.10	8166.54	11050.89	14970.91	25377.17
平均每人消费性支出(元)	2855.15	3942.23	5096.15	6498.36	8345.70	10749.35	16841.82

从收入来看,2004年我国城镇居民中高收入家庭的比重还是比较少,只占总家庭比重的19.81%,60%以上的家庭年人均收入不足10000元(见表1-3)。2004年我国商品住宅的平均销售价格为2594元/m²。一个人均年收入为10000元的3口之家将所有的收入用在住房消费上,购买90m²的住宅也需要7.78年(不考虑资金的时间价值)。如果供应的住房面积过大,很多家庭都将没有能力购买。商品房的供应必须以中小户型为主。

北京市2006年7月4日可售期房的面积统计 表1-4

名 称	全市	东城	西城	崇文	宣武	朝阳	海淀	丰台	石景山	通州
项目个数	1493	24	27	24	63	513	203	237	44	103
总可售面积(m ²)	25038562	581152	1131011	423203	794810	10103391	3419904	2909066	289243	1382140
其中住宅套数	99046	1222	1663	1487	2750	36588	7565	13456	1436	8876
其中住宅面积(m ²)	13902673	169674	213531	205314	316268	5238940	1194074	1554753	182126	1084674
每套平均面积	140.37	138.85	128.40	138.07	115.01	143.19	157.84	115.54	126.83	122.20

续表

名 称	房山	顺义	门头沟	大兴	怀柔	密云	昌平	延庆	平谷	开发区
项目个数	33	29	12	34	18	5	112	0	7	5
总可售面积 (m ²)	713388	449814	241354	562236	216027	149282	1566403	0	86150	19988
其中住宅 套数	5145	2238	960	4254	1082	954	8657	0	649	64
其中住宅 面积 (m ²)	685491	449814	156104	524465	191391	149094	1496869	0	80412	9679
每套平均 面积	133.23	200.99	162.61	123.29	176.89	156.28	172.91	0.00	123.90	151.23

近年来,随着住房价格的普遍上涨,在商品住房供给中,中低价位和中小户型房屋比例不断减小。一方面,大户型的单位建造成本较低,利润空间较大;另一方面,大户型也受到投资者和投机者的青睐。然而,这种供给结构的不合理造成了中低价位商品房的短缺,从而导致住房支付能力问题凸显。对北京 2006 年 7 月 4 日可售的期房进行统计,发现每套的平均建筑面积达到 140.37m²,明显超大(见表 1-4)。

总体而言,虽然我国的房地产市场中已经形成了廉租住房、经济适用房和商品住房这三个不同的子市场,但是两种结构不合理现象已经明显暴露出来。第一,具有社会保障性质住房在房地产市场增量和存量中所占比率较小,部分居民的基本住房需要无法保障,且获得保障部分的保障力度也非常有限;第二,商品住房中小户型住房比重较小,不利于解决中低收入者的住房问题,也不利于土地资源的节约利用。

二、消费观念与消费水平

(一) 对住房消费的租买选择存在观念性障碍

购房人进行的住房消费一般而言有两个途径:租赁和购买。指标住房自有化率可以总体上反映一个国家或者城市住房市场租

买的结构状况。我国城市住房自有化率在短期内经历了迅速上升的过程。在 20 世纪 70 年代末,中国城市住房自有化率仅在 10% 左右,有些城市甚至低于 4%。而 2002 年,中国城市住房自有化率已经高达 82.1%。这一迅速的上升过程一方面归因于中国住房制度改革中的公房出售制度,另一方面,也与中国居民固有的消费理念有关。随着我国住房市场化的进一步提高,一部分购房需求应该通过选择住房租赁服务来解决。

从欧盟各国的住房自有化率来看(见图 1-3),我国居民住房自有率已经相当高,高于英国、美国、日本、德国、法国等许多发达国家。鼓励拥有多套住宅的个人或机构出租住房,为租赁住房的消费者提供更多的住房,破解“重购轻租”的观念。据中国《环球时报》驻外记者联合报道:在德国,初次购房或建房的平均年龄高达 42 岁;在美国,52% 的首次购房者年龄为 31 岁;在比利时,许多人都是在 35 岁之后开始买房。在此前,刚刚成家立业的年轻人大多都是租房。然而在中国,年轻人在住房方面的消费与欧美国家相比显得超前,这从另一个角度反映出目前住房消费结构的不尽合理和消费观念存在的障碍。

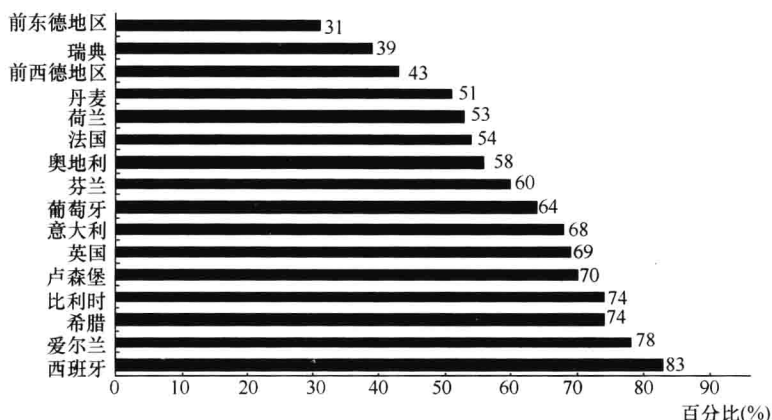


图 1-3 欧盟各国住房自有化率统计(2000 年)

数据来源: Housing Statistics 2003, Housing Data and Statistics Division Office of the Deputy Prime Minister