

人

·

住房

·

城市

—— 2002年包头中低收入者住房发展国际会议论文集

建设部外事司 主编

联合国人居署

中华人民共和国建设部

会议主办者

包头市人民政府

中国建筑工业出版社



■ 责任编辑 / 董苏华

封面设计 / 傅金红

ISBN 7-112-05655-1



9 787112 056552 >

(11294)定价: 50.00 元



人·住房·城市

——2002 年包头中低收入者住房发展国际会议论文集

建设部外事司 主编

联合国人居署
会议主办者 中华人民共和国建设部
包头市人民政府

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

人·住房·城市：2002 年包头中低收入者住房发展国际会议论文集/建设部外事司主编. —北京：中国建筑工业出版社，2003

ISBN 7-112-05655-1

I. 人... II. 建... III. 住宅—经济政策—国际会议—文集 IV. F293.31-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 006981 号

本书是包头中低收入者住房发展国际会议的论文集。本书对世界各国（其中包括中国、美国、加拿大、墨西哥、瑞典、德国、泰国、尼泊尔、新加坡及巴基斯坦、坦桑尼亚、肯尼亚等非洲国家）中低收入者在住房问题的制度与法律等方面的政策与战略、项目和计划、住房项目的资金筹措、住房补贴、住房融资体系、租房问题、实行抵押担保的作用等方面的问题和经验进行了回顾和探讨。

本书对于学习中低收入者住房融资方面的成功经验和做法，加快我国住宅产业现代化步伐，开发和运用新技术、新材料，建造更多的经济适用房，推动廉租住房制度建设，建立稳定的住房保障资金，并推动与其他国家的交流与合作，具有现实意义和指导作用。

* * *

责任编辑 董苏华

人·住房·城市

——2002 年包头中低收入者住房发展国际会议论文集

建设部外事司 主编

联合国人居署

会议主办者 中华人民共和国建设部

包头市人民政府

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本：880×1230 毫米 1/16 印张：11¼ 字数：234 千字

2003 年 4 月第一版 2003 年 4 月第一次印刷

印数：1—1000 册 定价：50.00 元

ISBN 7-112-05655-1

F·442 (11294)

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）

本社网址：<http://www.china-abp.com.cn>

网上书店：<http://www.china-building.com.cn>

前 言

住房问题作为人居问题的重要组成部分，一直是人类社会面对 21 世纪亟待解决的艰巨任务，而其中关于中低收入者住房问题又是整个住房问题的核心内容和重点难点。因此如何解决中低收入者住房问题是当今的一个世界性重大课题。

然而，这一课题的真正解决，除了房屋拥有者自身条件的改善以外，更重要的是有赖于国家与地方城市政府的政策与措施的积极努力。也就是说，解决好中低收入者住房问题应当是也必须是政府的主要责任与主要任务，是政府的职责所在。中国政府也一直是这样做的。在建设部实施的住房政策中，如何解决好中低收入者住房，从来都是一个根本性的重点。中低收入者住房，也叫经济适用房，国际上也叫社会住房。政府的主要职责和主要精力，是建设这类住房提供给广大用户。因为中低收入者是社会的大多数，他们是无法支付市场价的商品房的昂贵费用。政府要制订各种优惠的政策并采取合适的技术措施来保障广大中低收入者的住房需求，而这一切又必须同各国的国情和各地的实际情况相结合，创造出各自的经验和做法。与此同时，为了我们共同的目标，为了更快更好地促进中低收入者住房的发展，全国各地相互交流经验，加强国际合作，也是十分重要和必不可少的。

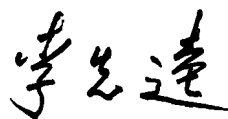
正因为这个原因，中国建设部与联合国人居署共同发起，并邀请内蒙古自治区包头市人民政府参与，于 2002 年 8 月 6 日至 8 日共同主办了“2002 年包头中低收入者住房发展国际会议”，并由建设部北京人居信息办公室和包头市房地产管理局联合承办。联合国人居署对在中国召开这样的会议非常感兴趣，并给予了大力支持和帮助，组织并邀请了世界各地的代表前来参会，特别是有不少发展中国家的代表，加上中国各省区地方城市的代表，规模达三百余人，使这次国际会议盛况空前，令人瞩目。

这次会议地点之所以选在包头市，主要原因是包头作为一个发展中城市，在解决中低收入者住房方面取得了突出的成绩，他们的经验和做法具有普遍的意义。众所周知，包头地处中国北方边境少数民族地区，这也是一个靠近沙漠与草原的缺水地区，又属于欠发达的西部地区。同时包头在人们心目中一直是一个重工业基地城市，污染严重，人居环境差。尤其是 1996 年曾发生 6.5 级大地震，城市受到严重破坏。但在短短的几年中，在党和地方政府领导下，经全市人民的努力，灾后重建家园工作取令人惊异的成绩，城市住宅如雨后春笋，城市环境宁静优美，城市面貌焕然一新。为此包头市获得了“迪拜人居环境改善最佳范例奖”和“联合国人居奖”。因此，在包头举行住房发展国际会议，实际上也是一个住房经验现场会。国内外代

表们在开会期间参观考察了这里的人居建设项目，都为之而感动，并获益良多。

“2002年包头中低收入者住房国际大会”开得十分成功，大会收到各国代表论文数十篇，这些论文都从不同的历史文化背景和经济发展水平角度阐述了解决中低收入者住房的经验和做法。联合国人居署的官员认为，这些有益的成功经验和做法，应向全世界推广，让更多的人来学习，来分享这些成果。为此，我们编辑出版了这本会议论文集，并希望能引起对中低收入者住房问题更广泛的社会关注，以期更快更早地解决这一问题。

中华人民共和国建设部外事司司长

A handwritten signature in black ink, appearing to read '李锡忠' (Li Xizhong), the Director General of the International Affairs Office of the Ministry of Construction.

2002年10月

目 录

前言

联合国人居署执行主任安娜·卡琼姆罗·蒂贝琼卡夫人在中低收入者住房 发展国际会议开幕式上的致辞	(1)
中华人民共和国建设部刘志峰副部长在中低收入者住房发展国际 会议开幕式上的致辞	(4)
内蒙古自治区政府副主席周维德在中低收入者住房发展国际会议 开幕式上的致辞	(8)
中国包头市市长韩志然在中低收入者住房发展国际会议 开幕式上的致辞	(9)
联合国人居署背景材料：住房财政系统运行中存在的问题	(10)
欧洲的住房财政体系——德国的“Bauspar”体系	(15)
减少住房补贴：从国际角度看瑞典的住房政策/乌普萨拉住房与城市 研究院主任、教授 Bengt Turner	(21)
美国低收入者住房发展金融机制：案例研究结果/Kakra Taylor-Hayford	(37)
稳健的加拿大住房融资体系	(57)
新加坡中低收入者住房融资经验/新加坡住房发展局房地产 政务司副司长叶锦明	(63)
泰国中低收入者住房发展状况：经济危机后泰国政府住房银行的作用 (1997~2002年)/泰国政府住房银行高级副总裁 Ballobh Kritayanavaj	(76)
尼泊尔住宅金融体制/尼泊尔规划与工程部部长 Dinesh Chandra Pyakural	(89)
非洲国家立法及法规对住房金融体系可持续的有效运作构成的障碍： 坦桑尼亚案例研究/Milton Makongoro Mahanga 博士	(95)
非洲中低收入者住房的融资：政府的职责/OSITA OKONKWO	(123)
提供政策支持，加大建设力度，努力解决中低收入者住房 问题/包头市副市长杜守纲	(136)
完善住房供应体系，建立城镇廉租住房制度/北京国土房管局	(140)

4 目 录

取之于民，用之于民，造福于民——住房公积金在中低收入家庭	
住房融资中的作用/上海市公积金管理中心	(147)
昆明市住宅合作社在解决中低收入家庭住房问题中的作用和	
成效/昆明市人民政府	(151)
通过货币化解决中低收入家庭住房问题的经验和做法/江苏省	
南通市人民政府	(155)
大力实施经济适用住房建设，促进广大中低收入家庭安居/河	
北省邯郸市人民政府	(160)
包头中低收入者住房发展国际会议总结纪要	(164)

联合国人居署执行主任安娜·卡琼姆罗·蒂贝琼卡夫人 在中低收入者住房发展国际会议开幕式上的致辞

(由副执行主任丹尼尔·比奥宣读)

2002年8月6日

尊敬的中华人民共和国建设部部长阁下，尊敬的包头市市长，各位部长，各位来宾，尊贵的女士们，先生们：

请允许我借此机会对各位前来参加此次中低收入者住房发展国际会议表示热烈的欢迎！

首先，我希望对中国建设部和包头市表示衷心的感谢，不仅是因为你们为组织此次大会付出了很多的努力，同时还因为你们提供了慷慨的资助，使众多的发展中国家代表能够来到这里出席此次大会。没有你们的资助，这次大会将难以成行。因此，我们希望再次感谢中国建设部和包头市为此次大会所提供的慷慨的资助。

我们都知道，住房问题已不再只是提供居所的问题，还应当包括提供相关的基础设施和社区服务。它已成为一个重要的经济产业，在增加就业机会和提高储蓄方面发挥着重要作用。对于许多家庭来说，住房是他们能够从事创收活动的基础。住房满足了人类一个基本的需求，同时也是在包括健康、教育、安全、家庭生活和经济保障等在内的其他方面取得发展的一个先决条件。

《伊斯坦布尔人类住区宣言》和《人居议程》中提出了两大根本目标，其中之一就是“人人享有适当的住房”。为了实现这一目标，《人居议程》要求：

- 为所有人提供土地持有权的法律保障和平等获得土地的机会，包括对妇女和贫困人口；进行立法和行政改革，给妇女以全面而又平等的经济资源，包括对土地及其他财产、信贷、自然资源和适当的技术的继承权和所有权。

- 力争为所有人提供广泛而又无歧视性的住房融资渠道，使他们得以享受开放、高效和适合自己的住房融资方式，包括动员创新性的财务资源和其他资源，不管是公共的还是私人的，以促进社区的发展。

- 充分考虑人权因素，保护所有人都不致受到违法的强制性驱逐，并为受害者提供法律保护和救济；在驱逐不可避免的情况下，确保正确提供可供选择的、适当的解决方案。

住房融资问题是实现《人居议程》目标的关键。《人居议程》充分认识到住房融资的重大意义，并就这一领域提出了一系列具体的行动计划，包括：

- 采取相应的政策，提高住房融资的筹措力度，向贫困人口提供更多的信贷，同

时保持信贷系统的偿债能力。

■ 增强现有住房融资体系的有效性，扩大住房融资体系的利用渠道，消除对借贷人存在的任何形式的歧视。

■ 鼓励私有部门调动各种资源，以满足各种不同的住房需求，包括租房、房屋维护和住房改造。

■ 鼓励面向贫困人口，特别是妇女的集体抵押贷款计划，通过向他们提供奖金、资源、信贷、土地、技术和信息，提高他们的生产能力，使他们能够提高收入，改善自己的生活条件，提高自己在家庭中的地位。

在2001年6月召开的联合国大会特别会议上，对《人居议程》的执行情况进行审议表明，发展中世界目前急需更易获得的住房资金，而且这种需要比过去任何时候都显得更为迫切。如果住房融资体系没有有保障的、持续的资金来源，《新千年宣言》中提出的大幅度改善至少1亿贫民窟居民生活条件的目标就不太可能实现。

正是因为认识到住房融资体系的重大意义，联合国人居署才积极探索各种理想的系统和模式，以便更大限度地利用金融资源，为日益增长的世界人口，特别是中低收入人口和贫困人口提供更多更好的住房。

在瑞典政府的支持下，联合国人居署在于去年3月在瑞典的耶夫勒举行的研讨会和审议与评价《人居议程》执行情况的联大特别会议（伊斯坦布尔+5）上，对一大批不同地区的国家的经验进行了审议。这些研讨会强调，要实现“人人享有适当住房”的目标，必需有可广泛获得的住房信贷。这种需要在今年3月召开的发展融资大会上得到了进一步的承认。蒙特雷协定特别指出，发展中国家需要进一步加强诸如抵押融资、财务规范和监督等方面的能力建设。

诸位阁下，各位来宾：

我很高兴地看到，此次大会聚集了住房领域，特别是住房融资领域的一些高层决策人员、管理人员、从业人员和研究人员。

你们在设计和制定政策，为政策的实施提供资金，以及实施规划和项目方面的丰富经验，必将有助于我们更好地理解包括社会住房融资在内的各种不同的住房融资体系。我们希望通过交流经验、互取所长，使各国能够制定出更好的住房政策，拟定出更具针对性的规划和项目。这些政策和战略应力图将穷人也纳入住房融资体系中来。

此次大会还向我们提出了一个需要我们郑重思考的问题，这就是，如何为我们的住房融资部门吸引稳定的资金流入。获得适当和持续的资金来源仍然是许多发展中国家在住房融资方面面临的一个核心问题。要实现低成本的住房融资更是如此。我们希望，在解决诸如如何为社会住房体系提供资金，以及这类体系在目前全球化的社会经济和政治环境中的可复制性等问题方面，那些已经开始实施社会住房体系的国家所取得的经验能够对其他国家有所帮助。我们还希望，此次大会还将审议其

他一些具有创新性的、非常规性的住房融资途径、战略和机制，包括集体抵押贷款计划。实践表明，这些机制更适合于低收入家庭，特别是城市和农村的贫困人口和其他弱势群体，特别是妇女。我们希望，在这些体系和机制方面的任何经验都能够在此次大会上得到分享。

诸位阁下，尊敬的女士们，先生们：

基于今年3月在墨西哥蒙特雷进行的关于住房融资体系可持续融资的对话中交流的经验 and 达成的共识，此次大会也希望探讨成立国际住房融资顾问委员会的可能性。该顾问委员会将会增强联合国人居署的监控能力，使其更好地监控各国政府对他们在《伊斯坦布尔人类住区宣言》、《人居议程》和“伊斯坦布尔+5”大会上通过的《城市和其他人类住区宣言》中所承诺的目标和行动的执行情况。

如何调动国际性的资金来源以平衡住房投资也是一个需要探讨的问题。在为住房发展提供资金方面，如何实现国际性合作？全球化的进程可能已经打开了国际资本市场，但是住房融资领域还远没有从中获益。说到这里，我想提一下“联合国生境和人类住区基金（UNHHSF）”。当初建立该基金的一个主要目的就是帮助各国实施人居项目。它的目标最初是提供原始资本和必要的技术援助，以便有效地调动各国国内住房建设资源，改善人类住区的环境。到目前为止，该基金仍没有完全实现这些目标。

不过，联合国人居署目前正在审议一系列建议，旨在使该基金重新焕发活力。我们认为，成功地振兴“生境和人类住区基金（HHSF）”，通过为住房发展和贫民窟改造提供原始资本、担保和技术援助，必将会更全面地促进《人居议程》和《新千年宣言》的实施，使中低收入人口获益。

可以设想，该基金的振兴，将为发展中国家投资于面向穷人的住房和贫民窟改造的投资开启一扇填补空白而又独树一帜的融资之窗。

主席先生，诸位阁下，尊敬的女士们和先生们：

希望我们能够一起探讨各种可能的方式，以增强各国的住房融资体系，最终使我们能够动员人们将更多的储蓄投入住房建设，使所有社会经济阶层的人们，无论是男性还是女性，都能够更广泛更容易地获得住房信贷。我期待着此次大会能够为实现这些目标做出一定的贡献。

谢谢大家。

中华人民共和国建设部刘志峰副部长在中低收入者 住房发展国际会议开幕式上的致辞

2002年8月6日

尊敬的联合国人居署副执行主任丹尼尔·比奥先生，尊敬的肯尼亚交通与公共工程部部长威廉·莫洛构先生，尊敬的各位大使，尊敬的各位代表，女士们、先生们：

我很高兴参加由联合国人居署、中华人民共和国建设部和包头市政府联合举办的“中低收入者住房发展国际会议”。在此，我代表中华人民共和国建设部，对各位的到来表示热烈的欢迎。我相信，这次会议的成功召开，将增进世界各国在解决中低收入家庭住房问题方面的交流与合作，也将对中国进一步解决好中低收入家庭的住房问题产生积极影响。

中国解决中低收入家庭住房问题的一切进展和成就，都与中国的改革开放紧紧地联系在一起。借此机会，我想首先与各国朋友一起回顾中国改革开放以来走过的历程。1978年以来的24年时间内，我们坚持市场取向的经济体制改革，初步建立了社会主义市场经济体制，市场机制在配置资源中日益发挥基础性作用，为经济快速发展提供了强大动力。我们坚持对外开放、发展外向型经济，基本形成了全方位对外开放的格局，对外贸易和利用外资都取得了很大进展，与各国的经济联系日益密切。改革开放极大地解放和发展了社会生产力。1978年到2001年，中国国内生产总值按可比价格计算年均增长9.5%，高于改革开放前3.5个百分点，也要高于同期发达国家年均2.5%和发展中国家年均5%的经济增长速度，中国的对外贸易额占GDP的比例已经达到35%左右。2001年，中国GDP已经突破9万亿元人民币，居世界第7位，对外贸易额已经超过5000亿美元，实际利用外资468亿美元；外贸总额从1978年的世界第32位提高到第7位，吸收外国投资已连续10年居发展中国家首位。应当说，20世纪末期的20多年，是中国经济走上腾飞之路的重要时期。经过20多年的发展，中国已经提前完成了国民生产总值翻两番的任务，人民生活总体上达到了小康水平，中国的社会经济发展进入到了全面建设小康社会的新的发展阶段。

中国城镇住宅建设的发展，也是在市场化改革的推动下取得的。改革开放之前，中国实行与计划经济相适应的住房实物分配制度，住房是国家或单位提供给职工的一种福利，住房投资不能形成良性循环，居民住宅投资严重不足。1978年，中国城镇人均住房建筑面积仅仅7平方米，约有47.5%的城镇居民家庭缺房或无房，住房问题是当时最为严重的城市社会问题之一。为解决城镇住房严重短缺问题，中国改革开放的总设计师邓小平先生先后提出了改革城镇住房制度、加快城镇住宅建设的

设想。20多年来,以改革的办法解决住宅发展中的问题,不断总结新经验,创造新办法,为住宅发展提供了强大动力和体制保障。80年代初期,通过鼓励个人购房、建房,多渠道筹集住房建设资金,我国城镇住宅竣工面积迅速增长,房地产业从无到有,开始起步。80年代中期,通过建立国家、单位、个人三者合理负担的住房投资机制,进一步调动了单位和个人的住房投资积极性。90年代以来,通过出售公有住房和实行住房分配货币化改革,个人购买商品住宅的比例超过93%,城镇居民已经成为住房投资和消费的主体。目前,80%左右的城镇可售公有住房已经出售给了职工,居民住房自有率大幅度提高,达到80%左右,初步形成了以个人产权为主体的城镇住房产权结构和较为清晰的住房产权制度,为市场发育奠定了微观产权基础,住房市场体系正加速发展并不断完善,市场在住房资源配置中的基础性作用初步形成。

随着住房市场化进程的推进,城镇住宅竣工面积从80年代初期每年不到1亿平方米,增加到1996年以来的每年平均6亿多平方米,2001年城镇住宅竣工面积达到7.25亿平方米,每千人住宅竣工套数达到17套左右。1996年至2001年,中国城镇建成住宅约38.25亿平方米(含建制镇),合5464万套,平均每年建设6.38亿平方米,合911万套。城镇人均住宅建筑面积由1995年的16.2平方米提高到2001年的21平方米。农村建成住房约39.49亿平方米,平均每年建设6.58亿平方米。农村住宅人均建筑面积由1995年的21.8平方米提高到2001年的25平方米。2001年,我国城乡住宅总投资约为1000亿美元。尤其是近年来,城镇住宅工程质量、功能质量和综合配套水平有了明显提高,居民居住质量有了较大改善。从总体上看,中国城镇居民已经告别了住房严重短缺时代,进入到了增加住房面积与改善居住质量并重的新阶段。

女士们、先生们:

中国城镇住房制度改革和住宅建设的发展,与中国的改革开放及经济发展相互促进。一方面,经济改革和经济发展提高了广大城镇居民的收入水平,为城镇住宅建设提供了强大的经济基础;另一方面,住房制度改革也有力地促进了城市经济体制改革和经济发展。首先,培育了国民经济新的增长点。近年来,城乡住宅投资占GDP的比重保持在8.5%以上,占全社会固定资产投资的比重约24%。其次,通过确立市场在住房资源配置中的基础性作用,发育了房地产市场,完善了市场体系,切断了职工就业与住房的联系,推动了劳动力市场的发育;减轻了国有企业的社会负担,为国有企业改革创造了有利条件;实行住房分配的货币化,突破了分配制度改革的一个重要领域。此外,住房制度改革和住宅建设的发展,使大部分城镇居民已经拥有了自己的房产,有力地改善了城镇居民家庭的财产结构和城镇社会的财富分配结构,为城镇社会构筑了一个稳定的基础。

在住房改革和发展过程中,中国政府始终高度重视解决城镇中低收入家庭的住

房问题，始终把改善城镇居民居住条件作为住房改革和发展的根本目的。在健全市场制度、完善市场功能，发育市场体系的同时，通过建立城镇住房保障制度，保障城镇中低收入居民家庭的居住权利，改善中低收入居民家庭的住房条件。主要措施包括：

——对中低收入家庭住房实行税收优惠。对居民家庭购买自用普通住宅，减半征收契税；对个人购买并居住超过一年的普通住宅，销售时免征营业税；个人购买并居住不足一年的普通住宅，销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征；对个人转让自用5年以上，并且是家庭惟一生活用房取得的所得，免征个人所得税。

——大力发展经济适用住房。经济适用住房是中国政府为解决中低收入家庭的住房问题而采取的一项重要举措。政府通过免收土地出让金、其他应征收的各项收费减免50%等措施，降低开发建设成本，同时对成交价格、购买对象和开发建设单位的利润进行限制，受到广大中低收入家庭的普遍欢迎。近几年，经济适用住房建设年竣工量已经超过1亿平方米，约占当年商品住房竣工面积的一半以上。

——鼓励住宅合作社和集资建房。目前，城镇职工住宅合作社达到5000多个，遍及全国20多个省市，大约150万个中低收入职工家庭通过合作建房的方式，实现了安居乐业。住宅合作社通过政府政策优惠、职工自我管理，提供了适应居民住房支付能力的住房，解决了低收入者的住房问题。

——稳步推行廉租住房制度。中国政府对于没有能力购买经济适用住房或参加合作建房的最低收入家庭，实行了廉租住房制度。通过向这些家庭发放租房补贴，使最低收入家庭有能力在市场上租赁适合自己家庭基本需求的住房；或者通过政府有关部门新建、购买的方式筹集房源，为这些家庭提供能够承受的低租金住房。

——加快危旧住房改造步伐。危旧住房主要居住着城市中低收入家庭，住房质量和居住环境都很差。各个城市都采取了积极措施，在土地、税费等方面给予优惠，鼓励房地产开发企业进入危旧住房的改造项目，通过危旧住房改造，改善低收入住房者的住房质量和居住环境。

——通过立法，强制推行住房公积金制度。城镇所有职工都要建立住房公积金，个人缴纳工资的一定比例，单位为职工缴纳相同数量资金，存入职工个人账户，归职工个人所有。住房公积金实行低存低贷政策，职工买房、建房或退休时可以提取，另外职工买房、建房时可申请住房公积金贷款，但最高额度控制。这样客观上是有房人为无房人作了贡献，高收入家庭为中、低收入家庭做出了贡献，发挥了住房公积金互助作用，为帮助中、低收入家庭解决住房问题做出了贡献。

与发达国家相比，目前中国城镇居民的住房水平还比较低，中国城镇尚有1.5亿平方米危旧房屋需要改造、156万个家庭缺房、35万个家庭住房人均建筑面积在8平方米以下，改善中低收入家庭的住房条件，任务还十分艰巨。“十五计划”要求，在继续提高居民吃穿用等基本消费水平的基础上，重点改善居民居住和出行条件。我们将继续在加快住宅建设的同时，准备从两方面加大改善中低收入家庭住房条件

的步伐：一是加快住宅产业现代化步伐，加大新技术、新材料的开发和推广力度，强制淘汰落后技术和产品，全面提升住宅产品的质量，改善住房供应，提高住房质量。二是加快建立和完善以政府为主导的社会化的住房保障体系，进一步发展经济适用住房，推动廉租住房制度建设，建立稳定的住房保障资金来源，发展针对中低收入家庭的政策性住房，建立相应的财税政策体系和法律法规体系。

各位代表，女士们、先生们：

改革开放的历史经验告诉我们，中国的发展离不开世界，作为发展中国家，随着城镇化进程的加快，中国城镇的住房问题尤其是中低收入家庭住房问题，仍很突出。我们希望与世界各国建立广泛的合作，充分学习各个国家在解决中低收入家庭住房问题方面的成功经验，继续为加快解决中低收入家庭的住房问题，做出不懈的努力。

多年来，尤其是安娜·卡琼姆罗·蒂贝琼卡女士就任联合国人居署执行主任以来，中国与联合国人居署的合作取得了卓有成效的成果并在不断加强。2000年我们双方成功地合作，在中国的成都、杭州分别召开了学习最佳范例国际大会和“伊斯坦布尔+5”亚太地区高级别会议，中国的一些城市先后获得了联合国人居奖等国际大奖。除此之外，我们与联合国人居署在城市管理项目、垃圾处理项目等方面的合作也很成功。我们对与联合国人居署的合作感到满意，并希望开展更多的合作项目，使双方的合作再上一个新台阶。

最后，我谨借此机会感谢联合国人居署、内蒙古自治区和包头市政府为此次会议的举办所做的积极工作，并预祝会议圆满成功。

女士们、先生们：让我们像会场后面标语写的那样，为实现人人享有适当的住房而采取行动。

谢谢大家！

内蒙古自治区政府副主席周维德在中低收入者住房 发展国际会议开幕式上的致辞

2002年8月6日

各位代表，各位嘉宾，女士们、先生们、朋友们：

由联合国人居署、中国建设部、包头市政府主办的2002年包头中低收入者住房发展国际会议今天隆重开幕了，我代表内蒙古自治区人民政府和全区各族人民向光临大会的各国嘉宾，建设部领导，国内各省、市、自治区的领导，各城市市长表示热烈的欢迎和诚挚的问候！

内蒙古自治区是中国北部少数民族自治区，国土面积118万平方公里，人口2400余万。自然资源丰富，市场潜力巨大，具有十分重要的战略地位。新中国成立50多年来，特别是改革开放以来，内蒙古自治区经济和社会面貌发生了翻天覆地的变化，城市建设日新月异。包头作为中国重要的钢铁基地和稀土科研基地，在国家实施西部大开发战略决策推动下，能源、交通、通信等工业也得到迅猛发展，投资环境不断改善，对外开放进一步扩大。这是改革开放以来，中国实现历史性变革和取得伟大成就的一个精彩缩影与生动反映。多年来，包头市政府在推进工业化、城市化的同时，不断改进居民居住环境，尤其是1996年“五·三”地震以来，包头市政府变震灾为机遇，坚持重建家园与住房制度改革、安居工程、旧城改造相结合，加大经济适用住房建设力度，扩大住房供应，加速旧城区改造，切实解决中低收入家庭住房问题，城市面貌发生了巨大变化，人居环境有了极大改善，中低收入者住房发展取得举世瞩目的成就。目前，我们正抓住国家实施西部大开发战略的大好机遇，大力实施科教兴区战略和可持续发展战略，进一步整顿和规范市场经济秩序，不断扩大对外开放，全力推进内蒙古自治区的跨越式发展。

2002年包头中低收入者住房发展国际会议在内蒙古自治区包头市召开，这是对包头的看重和厚爱。借此机会，请允许我向联合国人居署官员，向建设部领导以及所有关心内蒙古自治区和包头市的领导和朋友，表示衷心的感谢！内蒙古自治区是一块美丽神奇而富饶的热土，是一块极具发展潜力和充满无限商机的富庶之地，其独特的草原生态景观和多民族长期共存形成的历史文化内涵，正日益焕发出蓬勃的生机与活力。我们真诚欢迎各方朋友到内蒙古自治区旅游观光，欢迎国内外企业家到内蒙古自治区来投资创业。

祝大会圆满成功！

谢谢大家！

中国包头市市长韩志然在中低收入者住房发展国际会议开幕式上的致辞

2002年8月6日

各位来宾、各位朋友，女士们、先生们：

值此2002年包头中低收入者住房发展国际会议开幕之际，我代表包头市人民政府和全市230万各族人民向大会的胜利召开表示热烈的祝贺，向光临会议的各位嘉宾朋友表示诚挚的欢迎。

人类作为可持续发展的主体力量，推动着社会的文明与进步。城市是人类文明进步的产物，寄托着人类追求美好生活的梦想。当人类跨入21世纪后，在我们骄傲地展示丰硕物质文明成果的同时，也清醒地看到城市和人类仍面临着环境恶化、中低收入者居住质量等各种挑战，需要我们采取行动去尽快妥善解决。从1996年到2001年，包头市人民政府以震后重建为机遇，着力解决了占包头市人口大多数的中低收入家庭的住房问题，致力于环境及道路的建设，为全市人民提供了良好的人居环境，为包头市的可持续发展奠定了坚实基础。由此，荣幸地获得了2000年迪拜改善人居环境最佳范例奖的“良好范例”称号，并在2001年获得首届“中国人居奖”。这也正是我们实践《人居议程》、“实现人人享有适当的住房”所做努力的最大成果。这次中低收入者住房发展国际会议在我市的顺利召开，无疑将会给我们提供学习经验和典范的莫大机会，进一步增进与各国地区的往来与合作，推进我们的人居建设。

相信这次会议，将为消除贫困、解决中低收入者住房问题，探索出更加有效的途径。并成为促进人类文明进步，加强人类合作交流，提高人居质量的又一个里程碑。

预祝会议圆满成功！

祝各位在包头过得愉快。

谢谢大家。