

天津社会科学院学者文库

# 日本住宅保障与 住宅政策研究

周建高 著

RESEARCH ON  
HOUSING SECURITY AND  
HOUSING POLICY IN JAPAN

非外借

天津社会科学院学者文库

# 日本住宅保障与 住宅政策研究

周建高 著



RESEARCH ON  
HOUSING SECURITY AND  
HOUSING POLICY IN JAPAN



社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

## 图书在版编目(CIP)数据

日本住宅保障与住宅政策研究 / 周建高著. -- 北京:  
社会科学文献出版社, 2018. 10

(天津社会科学院学者文库)

ISBN 978 - 7 - 5201 - 2786 - 8

I. ①日… II. ①周… III. ①住宅 - 社会保障制度 -  
研究 - 日本 IV. ①D731.37

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 103610 号

· 天津社会科学院学者文库 ·

## 日本住宅保障与住宅政策研究

---

著 者 / 周建高

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 邓泳红 桂 芳

责任编辑 / 桂 芳 李秉羲

出 版 / 社会科学文献出版社·皮书出版分社 (010) 59367127

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: [www.ssap.com.cn](http://www.ssap.com.cn)

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367018

印 装 / 三河市尚艺印装有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 13.5 字 数: 216 千字

版 次 / 2018 年 10 月第 1 版 2018 年 10 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 2786 - 8

定 价 / 89.00 元

---

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心 (010 - 59367028) 联系

## 摘 要

改革开放以来，伴随着工业化的进展，中国进入城市化快速发展时期，2011年城市人口占总人口的一半，标志中国迈入了城市社会。城市化带来经济、社会等各个方面的巨大变革，人口向城市集中，人民生活更多依赖市场交换。房地产业成为国民经济的支柱产业，在促进住宅建设、改善百姓居住条件方面发挥了积极作用。但是住宅价格过高、上涨速度过快，住宅建设数量在各地差异很大，过剩与不足并存；住宅资产在不同群体中分配差异极大，扩大了贫富差距。房地产市场忽冷忽热，住房保障不足、政策缺乏稳定性。如何恰当运用市场机制和公共政策，建立经济社会综合利益最大的、可持续的住宅制度体系，既使各种资源高效利用，又能维护社会公平正义，是当代中国面临的重大课题。日本在工业化城市化过程中较好地解决了国民的居住问题，研究日本住房保障和住房政策，可以为中国解决自己的问题提供借鉴和参考。

近代以来的社会保障和住宅政策，是工人阶级捍卫自身权益的斗争、人权观念的普及、国家从维护整体利益出发进行资源再分配的结果。当代日本的住宅保障和住宅政策建立于“二战”后初期，并且因应经济发展、社会变迁不断进行改革。本书研究了日本利用公共资源保障、支援国民解决居住问题的住宅保障制度和住宅政策。住宅保障制度主要是对低收入住房困难家庭提供居住保障的国营住宅制度，对中产阶级解决居住问题进行支援的制度包括公库住宅、公团住宅、公社住宅、公务员宿舍等多种制度，还有公共租赁住宅政策、老龄住宅政策、灾害损毁住宅的援助制度等。本书对每种制度和政策都说明了产生背景、制

度或政策的内容、不同时期的变迁、实行取得的成就，分析了制度和政策的意义，指出了存在的问题。本书还以日本住宅统计调查制度为例，分析了住宅政策的形成过程和特点，并且简要说明各种制度和政策对于中国的启发和借鉴价值。

本书是我国学界首部系统研究日本住宅保障和住宅政策的专著。

# 绪 论

## 一 中国城市化中的住房问题

城市化是当代中国最大的社会变迁。迄 2016 年末，在中国大陆的总人口 13.8 亿人中，城镇常住人口为 7.9 亿人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 57.35%。户籍人口城镇化率为 41.2%。全国人户分离的人口为 2.92 亿人，其中流动人口 2.45 亿人。<sup>①</sup> 早在 2011 年底，我国城镇人口就已达到 6.91 亿人，占总人口的 51.27%。中国结束了以乡村型社会为主体的时代，开始进入以城市型社会为主体的新时代。从此，中国的经济社会结构和空间布局发生深刻的变化，并呈现新的特点，所面临的问题和挑战也与此前具有较大差异。乡村型社会是指以乡村人口为主体，人口和经济活动在乡村分散布局，乡村生活方式占主导地位的社会形态。城市型社会是指以城镇人口为主体，人口和经济活动在城镇集中布局，城市生活方式占主导地位的社会形态。

城市型社会的基本特征如下。（1）城市经济占支配性地位，现代制造业和服务业向城镇地区高度集聚，并且日益融合，新兴产业和新的业态不断涌现。（2）城市生活方式占主导地位。（3）城镇化率超过 50% 后，城镇化速度减缓而品质受到高度关注，城市的特色、文化显得重要。（4）城市发展趋向集群化。大城市蔓延，邻近的大中小城市在空间上连为一体，形成了城市群、都市圈、大都市连绵带、城市网络等。（5）“城

---

<sup>①</sup> 《中华人民共和国 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201702/t20170228\\_1467424.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201702/t20170228_1467424.html)，最后访问日期：2017 年 6 月 18 日。

市病”集中出现，并严重影响社会。大量人口在城市地区的集聚，既出现了土地、资源、能源的高效利用，也导致了交通拥堵、环境污染、住房困难等“城市病”。随着城市时代的到来，中国城市发展面临一系列严峻的挑战。2012年城市蓝皮书列举了十大挑战。（1）资源高消耗模式难以持续。体现为土地资源、水资源、能源消耗量大，使用效率低。（2）环境生态压力日渐加大。城市环境污染严重、城市生态压力日渐加大。（3）城市经济持续动力不足，表现为产业处于全球价值链低端，城市间低水平同质竞争突出，经济增长过度依赖投资拉动，发展成果不能为全体劳动者共享。（4）城市规划建设没有特色。城市规划理念贫乏，计划色彩浓厚，片面追求经济指标，城市土地成为生财工具而不是人居善地。规划建设贪大求全，超过实际需求。城市文化特色缺失，外貌雷同。（5）城市管理矛盾丛生，城市扩张和改造过程中存在侵害农民利益、暴力拆迁等现象。小商贩营业空间缺乏，百姓日常生活消费不便，催生了马路市场，城市管理执法过程中暴力冲突常见。（6）城市公共服务滞后，表现为住房难、就医难、医疗贵、入托难、老无所依。（7）交通拥堵日益严重。（8）城市居民亚健康问题突出。（9）城市社会呈现分化迹象。（10）城市安全问题突出，表现在生产安全问题严重，灾害应急能力弱，食品安全问题突出，交通安全问题严重。<sup>①</sup>

中国自20世纪70年代末改革开放以来，生产、生活各个方面都发生了巨大变化，城乡面貌、人民衣食住行显著改善，先是在20世纪末解决了百姓的温饱问题，全国总体上实现了小康；最近20年来，伴随着各个领域改革的推进，全面融入全球化，在经济高速发展的同时，百姓居住和交通条件也出现了根本的进步。就全国建制镇住房情况来看，1990年住宅投资只有76亿元人民币，2014年则达到了3550亿元人民币。人均住宅建筑面积从1990年的19.9平方米扩大到2014年的34.6平方米。<sup>②</sup>我

① 潘家华、魏后凯主编《中国城市发展报告 No.5》，社会科学文献出版社，2012，第9~22页。

② 参考中华人民共和国住房和城乡建设部编《中国城乡建设统计年鉴2014》，中国统计出版社，2015，第136~137页。

国城镇人均住宅建筑面积从 2002 年的 24.5 平方米扩大到 2012 年的 32.91 平方米；农村人均住房面积从 1978 年的 8.10 平方米扩大到 2012 年的 37.09 平方米。<sup>①</sup>

居住方面在总体上进步显著的同时，问题也是有目共睹的。住宅问题，是因工业化、城市化出现的人口向城市集中而导致的社会问题，主要表现为低收入乃至中等收入的劳工群体难以在城市自力解决居住问题，这在世界各国普遍存在。欧美工业国家较早出现住宅问题，也较早制定住宅政策予以应对。改革开放以来，随着工业化、城市化的快速进展，加上深度参与全球化带来的国际影响（例如 2008 年美国次贷危机），住房问题吸引越来越多人的关注。住房问题既是影响经济起伏的重要因素，又关系到民生和社会公正问题，因而成为社会问题和政治问题。2015 年底的中央经济工作会议把房地产“去库存”作为五大经济任务之一，2016 年在经历了部分城市房价过快上涨后，年底中央经济工作会议为抑制房地产泡沫并防止市场出现大起大落，提出了加快研究建立住房基础性制度的任务。

怎样利用市场机制和公共政策使全体百姓住有所居，是我国面临的紧迫课题。任何时代任何地方，衣食住行等生活资料的获取对于在经济上、政治上等处于强势地位的群体都不是问题，感到困惑、存在困难的是因各种原因导致收入较低、能力较弱的弱势群体。特别是城市住房的拥有、租赁，由于代价巨大，不仅对于低收入群体，而且对于相当数量的中等收入群体来说，都不是轻而易举的事。即使在高收入国家，解决居住问题也常是中产阶级的重负，住房问题常常是公共政策的重要内容之一。何况像中国这样居民收入中等而且地价、房价飞速高涨的国家，解决国民居住问题，制定比较稳定的住房制度、住房政策，是重大的经济政治任务。

中国的住房问题有自己的特殊性。特殊的户籍制度使得大量人口的户籍所在地与就业、生活所在地分离，在就业地与家乡之间的人口移动洪流

<sup>①</sup> 中国社会科学院人口与劳动经济研究所编《中国人口年鉴 2013》表 108“全国历年城乡新建住宅面积和居民住房情况”，中国社会科学出版社，2014，第 477 页。



世界罕见。根据公安部治安管理局以 2012 年 6 月 30 日 24 时为统计时点的暂住人口数据，离开常住户口所在的市、县到其他市（不含市辖县）、乡（镇）居住三日以上的人口全国合计达 1.68 亿人，居住一个月以内的有 1.70 亿人，居住一个月至一年的有 9088 万人。在这些暂住人口中，居住于单位内部、工地现场的人合计占 30.66%，而租赁房屋者不足一半（见表 0-1）。

表 0-1 2012 年中国暂住人口居住状况

单位：人，%

居住处所	旅店	居民家中	单位内部	工地现场	租赁房屋	其他
人数	8269664	16657986	38335768	13032640	79990991	11235634
比重	4.94	9.94	22.88	7.78	47.75	6.71

资料来源：公安部治安管理局编《2012 年全国暂住人口统计资料汇编》，“全国暂住人口总数”，群众出版社，2013，第 2~3 页。

按照省区来说，暂住人口数量前三位分别是广东省（3097 万人）、浙江省（2302 万人）、江苏省（1715 万人）。按照城市看，暂住人口数量前三位分别是上海市（1043 万人）、北京市（760 万人）、重庆市（636 万人）。一些工商业较发达地区和大城市聚集着大量流动人口，在珠江三角洲地区的深圳、东莞等地常住人口中，非本地户籍者占了多数。人口流动是经济活力的来源之一，但流动人口无论居住在单位宿舍还是租房居住，居住条件都不好。2015 年 9 月李克强总理在会见达沃斯论坛企业家代表时称，中国有 1 亿人口生活在棚户区。<sup>①</sup>

住房不仅是生活必需品，而且是多数家庭的最大财产。住房的有无、质量的好坏关系人们的生活质量。住房价格是否适应社会有支付能力的需求，关乎房地产经济、社会公正、可持续发展等的水平高低。我国城市住房价格上涨过快、价格过高，成为许多家庭的沉重压力。2006~2010 年北京、上海、广州、深圳的城镇居民人均可支配收入分别提高 46%、54%、54% 和 43%，而同时商品房均价分别上涨了 115%、101%、82% 和 104%。<sup>②</sup> 联合

① 《李克强：中国城镇化率只有 55% 还有 1 亿人口居住在棚户区》，网易财经，<http://money.163.com/15/0909/18/B33EPBLM00253B0H.html>，最后访问日期：2017 年 5 月 20 日。

② 潘家华、魏后凯主编《中国城市发展报告 No.5》，社会科学文献出版社，2012，第 16 页。

国有关机构指出,发展中国家房价收入比不超过6时,中等收入家庭也可以进入住房市场,有利于供求关系保持基本平衡。Demographia 国际住房负担能力调查将住房支付能力分为四类:①房价收入比为3及以下为“可负担”;②4或以下为“中度不可负担”;③5或以下为“较严重不可负担”;④超过5为“严重不可负担”。①世界部分发达国家新建住房价格与家庭年收入的比例如下:美国为4.04(2007年)、英国为4.18(2007年)、德国为3.48(2006年);日本相对较高,全国为4.95、首都圈为6.04(2008年)。早在2010年,根据中国人民银行对全国50个大中小城市进行的城镇储户问卷调查,2010年第二季度至2011年第三季度,认为当前房价“过高,难以接受”者的比例为72.2%~75.60%。②我国居民收入悬殊,有人以一套90平方米住房的价格为基础研究了2005年不同阶层收入与房价之比,发现只有20%的高收入户房价收入比在6以下,占60%的中等收入户的房价收入比为7.5~12.7,20%的低收入户的房价收入比更是高达16.8~25.2。③我国不仅城市住房价格对于一般工薪族而言过高,而且居住条件贫富悬殊。根据2009年国家统计局城镇住户调查数据的计算结果,最低收入户住房三居室以上的比例仅为16.0%,高收入户则达到46.0%以上。一居室与平房的比重,在最低收入户中占28.7%,在低收入户中占20.1%。另外,根据2005年1%人口调查数据的估算,最低收入家庭住房成套率只有约66%。④住房与教育、医疗一起成为压在城市居民身上的新“三座大山”,“蜗居”“蚁族”“房奴”“孩奴”成为热词。

## 二 日本研究中住房政策研究不足

改革开放以来为适应现代化建设需要,人们对外部世界求知若渴,教育、科学事业得到较大发展,高等教育中外语教学蓬勃发展,与之相关的

① 住房和城乡建设部住房改革与发展司等编《国外住房数据报告 NO.1》,中国建筑工业出版社,2010,第114页。

② 倪鹏飞主编《中国住房发展报告(2011~2012)》,社会科学文献出版社,2011,第123页。该书表6-1中认为当前房价“过高,难以接受”和“选择投资”的居民比例。

③ 郝益东:《中国住房观察与国际比较》(第二版),中国建筑工业出版社,2010,第124~126页。

④ 刘琳等:《我国城镇居民住房问题研究》,中国计划出版社,2011,第85页。

外国研究得到空前重视，研究机构、研究队伍不断壮大。从研究内容看，外国研究开始重视外交、经济、科技、文化等方面。我国是最早对日本有文字记录的国家。中日交流源远流长，但在交通、通信不便的古代，留下的真实记录毕竟有限。近代以来，两国间各个层次的往来频繁，从政府官员到留学生、旅游者都留下不少关于日本的观察记录。由于日本在亚洲率先实现了现代化，成为国际社会瞩目的国家之一，当代中国出现了日语教学、日本研究的热潮，成为日本之外的研究日本队伍规模最大、机构最多的国家。中国学界对日本的研究，多关注经济、科技、文化、政治、历史等方面，相关研究成果很丰富。但是关于日本社会的研究是薄弱环节。对于日本包括住宅政策在内的社会政策、社会保障、社会运动、社会变迁等领域，研究者较少，研究成果也少。就社会保障、社会福利领域来说，最近20年来出版的主要专著有：陈建安主编的《战后日本社会保障制度研究》（复旦大学出版社，1996），宋金文著《日本农村社会保障》（中国社会科学出版社，2007），赵立新著《德国日本社会保障法研究》（知识产权出版社，2008），桑原洋子著、韩君玲与邹文星翻译的《日本社会福利法制概论》（商务印书馆，2010），王伟著《日本社会保障制度》（世界知识出版社，2014）等。对日本社会保障问题的研究，涉及的领域主要是生育、教育、失业、养老、医疗、护理等，关于住宅的研究论文和专著都非常少。对于日本住宅的关注，中国学界偏于自然科学界、建筑工程界、不动产开发者，例如《日本住宅建设与产业化》（吴东航、章林伟主编，中国建筑工业出版社，2009）。从社会保障、社会资本、城市建设等公共政策角度研究住宅的专著屈指可数。林维慈著《公法视野下的住房保障》（上海三联书店，2010），是以日本为例讨论住房保障权利问题的专著。2012年出版的《日本住宅政策的问题》（中国建筑工业出版社），作者为日本学者平山洋介，由丁恒翻译为中文出版。另外有一些关于日本的著作部分涉及住宅建设或者住宅政策问题，例如较早的有唱新著《现代日本城市管理》（吉林大学出版社，1990），随后有杜建人编著《日本城市研究》（上海交通大学出版社，1996）、俞慰刚著《日本土地管理与住宅发展》（上海远东出版社，1997），较近的有《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等

编, 中国建筑工业出版社, 2010) 等。从公共住宅政策角度研究过日本住房的学者主要有林家彬、黄修民、包振宇等, 他们发表过若干论文。

在日本学术界, 住宅研究主要在建筑学界, 社会科学界的研究较少。住宅政策置于社会保障、福利政策等之内, 社会保障研究所于 1990 年出版的《住宅政策与社会保障》以住宅政策与社会保障的关系为重点, 分析了老龄化时代住宅与健康、经济的关系, 涉及居住标准和住宅福利政策的国际比较。本间义人是日本住宅政策研究大家, 曾获得东京市政调查会藤田特别奖, 中曾根康弘内阁时参与临时行政改革推进审议会, 他在专著《战后住宅政策之检证》中系统分析了战后住宅政策的演进以及当下面临的问题。平山洋介等人着重研究了日本住房的社会制度, 其中包括住宅体系、福利体系以及与政策变动密切相关的新自由主义思潮等。日本社会科学界的住宅研究还有从经济和社会—空间构造角度分析城市住宅政策, 从历史、环境角度对居住的研究, 已经出现多种“住居学”专著, 主要研究者有中川雅之、高木恒一、藤井正一等。但是他们的研究成果被介绍到中国的可谓凤毛麟角。

### 三 本研究的目的是和意义

中国自改革开放以来, 经济建设、城市建设、教育科学文化等各项事业蓬勃发展, 人民生活总体上达到了小康水平。人民群众在温饱问题解决后, 迫切需要改善居住和交通条件。自 1992 年党的十四大确定走社会主义市场经济的改革路线后, 对原来的计划经济体制进行了大刀阔斧的改革。自 1998 年启动住房制度改革后, 房地产市场迅速发展, 有力地推动了城市面貌的改善、群众居住水平的提高。但是同时也产生了贫富差距拉大、房价过快上涨、房地产市场波动剧烈、低收入群体和流动人口居住条件恶劣等现象。包括住房建设方面的过度市场化引发的诸多社会问题凸显。为了国家发展的可持续性, 十七大将以公平正义为核心的社会建设提上议事日程, 十八大报告提出以改善民生和创新社会管理为中心的社会建设六大目标, 其中包括“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度”。在解决国民住房问题中, 如何认识住房问题的复杂性, 如何发挥市场的效率和公共政策平等性, 对于当代中国来说是迫切的问题。日本在人多地少

的国情、在历史文化等方面与中国具有相似性，研究日本住房保障制度和住房政策，可为我国建立适应国情的住房制度提供借鉴。

从学问对象看，中国传统学问偏重于人文社会领域，而且论述内容比较高远，主要是强调社会秩序，例如三纲五常等。古代历史记录连绵不绝，但是用近代学科标准来衡量的话，如梁启超所说的，实乃帝王将相的家谱，从中看不到社会、看不到民众生活。古代士子对于自然界关注较少，学术研究很有限。在人文社会领域，人们议论较多的是道德秩序，对于农、工、商等产业不经意、不讲求。本书研究的住房问题，与亿万百姓日常生活息息相关。作者始终关注着中国社会的变迁与发展，尤其是现代化过程中的各种问题，思索解决之道，住房问题是近年来关注的重点之一。从中国的问题出发，选择日本研究课题，以服务于中国的现代化事业。人类生活的目的乃实现幸福，幸福的基础乃衣、食、住、行等基本需求的满足。

以自由竞争、等价交换为基础的市场机制在配置资源、保证工作效率上具有显著成效的同时，也导致贫富分化，影响社会稳定和发展的可持续性。为了缓和社会矛盾，保证经济社会的永续发展，西方国家在保证平等竞争的自由秩序的基本原则下，首先发展包括社会救助、社会保险、社会福利等内容在内的社会保障体系，通过社会政策弥补市场力量造成的社会裂痕，以国家力量对弱势群体提供帮助，纠正市场力量造成的社会不公，以维持社会团结和共同体的利益，保证社会自身的再生产。本书的目标，是研究在人口地理、社会文化上与中国近似的日本，在自由竞争的市场体制导致房地产价格腾贵、城市化中必然出现住房困难的情况下，如何通过住房政策保障低收入群体的居住权利，支援社会中间层解决居住问题；如何针对老人、针对在地震等自然灾害中住房遭受损坏的家庭提供帮助，进而分析包括住宅政策在内的社会政策在弥补市场机制的缺陷、在解决社会问题上的价值和意义。

研究日本住房保障和住房政策，在实践上可为中国建立适当的住房制度提供参考和借鉴；在理论意义上，也可为我国日本研究、公共政策研究领域提供知识增量。

# 目 录

绪 论	1
第一章 战后日本住宅政策的形成	1
第一节 战后初期的住宅困难	2
第二节 国际人权思想的影响	4
第三节 国内社会运动的压力	6
第四节 住宅纳入生活保护范围	7
第二章 对低收入者的居住保障：公营住宅	9
第一节 社会保障制度的源流	9
第二节 公营住宅立法与建设	12
第三节 公营住宅的入住条件与程序	15
第四节 公营住宅的优势	19
第五节 居住者的责任	23
第六节 对公营住宅的评价	24
第三章 支援中间层住宅政策之一：公库住宅	30
第一节 住宅金融公库的建立	30
第二节 住宅金融公库的业务	32
第三节 公库融资的规则	34

第四节	公库的业绩 .....	36
第五节	住宅金融公库的作用 .....	39
第六节	21 世纪的改革 .....	41
<b>第四章</b>	<b>支援中间层住宅政策之二：公团住宅 .....</b>	<b>43</b>
第一节	住宅公团的成立背景与事业范围 .....	43
第二节	公团的住宅建设成就 .....	47
第三节	公团住宅的作用 .....	52
第四节	住宅政策的必要性 .....	58
<b>第五章</b>	<b>支援中间层住宅政策之三：公社住宅 .....</b>	<b>64</b>
第一节	公社住宅制度建立的背景 .....	64
第二节	住宅公社制度的创立与建设成就 .....	67
第三节	公社住宅的作用 .....	74
<b>第六章</b>	<b>支援中间层住宅政策之四：公务员宿舍制度 .....</b>	<b>79</b>
第一节	日本公务员的分类 .....	79
第二节	公务员宿舍制度的性质 .....	81
第三节	公务员宿舍现状 .....	83
第四节	公务员宿舍存在的问题 .....	85
第五节	关于公务员宿舍去留的争议 .....	88
<b>第七章</b>	<b>老龄住宅政策 .....</b>	<b>96</b>
第一节	老龄化及其对住宅的影响 .....	97
第二节	老年人生活保障的理念与住宅的关系 .....	99
第三节	公营住宅的应对 .....	101
第四节	长辈住宅制度 .....	110
第五节	高龄者优良赁贷住宅制度（高优赁） .....	111

第六节	信息提供与债务担保	
	——高圆赁与高专赁	113
第七节	安心长期居住的契约保护	
	——建筑物终身租借制度	115
第八节	结语	116
<b>第八章</b>	<b>集合住宅的问题与对策</b>	118
第一节	日本集合住宅发展轨迹	119
第二节	当代集合住宅的特征	121
第三节	集合住宅存在的问题	123
第四节	集合住宅问题的应对及其启示	129
<b>第九章</b>	<b>灾害中受损住宅的认定与救助</b>	133
第一节	日本的灾害忧患意识与防备	133
第二节	对灾害损坏住宅的认定与评估	135
第三节	对住宅受灾灾民的多种援助制度	140
第四节	灾害救助与国家的作用	148
<b>第十章</b>	<b>住宅统计调查与住宅计划</b>	151
第一节	住宅统计调查	151
第二节	住宅建设计划的制定与实行	162
第三节	住宅相关法律、规划的修改	165
<b>第十一章</b>	<b>住宅政策改革：从重视数量到重视质量</b>	169
第一节	日本住宅情况现状	170
第二节	住宅政策存在的问题	173
第三节	住宅政策的改革	177



第十二章	住宅问题中的市场与国家	180
第一节	国家介入住宅问题的理由	180
第二节	住宅问题与社会政策	183
第三节	日本住宅政策的经验	185
第四节	关于中国住宅问题的思考	190
后 记		198