

和平发展的
中国丛书

13亿人的 住房变迁

薛凯·著



外文出版社



和平发展的
中国丛书

13亿人的 住房变迁

薛凯 / 著



商务印书馆

图书在版编目 (CIP) 数据

13 亿人的住房变迁 / 薛凯 著

—北京：外文出版社，2007

(和平发展的中国丛书)

ISBN 978-7-119-05095-9

I.13... II.薛... III.住宅 - 房地产业 - 概况 - 中国

IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 139637 号

作 者 薛 凯

责任编辑 余冰清

内文及封面设计 天下智慧文化传播公司

执行设计 姚 波

制 作 北京维诺传媒文化有限公司

印刷监制 冯 浩

13 亿人的住房变迁

*

© 外文出版社

外文出版社出版

(中国北京百万庄大街 24 号)

邮政编码 100037

北京外文印刷厂印刷

中国国际图书贸易总公司发行

(中国北京车公庄西路 35 号)

北京邮政信箱第 399 号 邮政编码 100044

2007 年(大 32 开)第 1 版

2007 年第 1 版 第 1 次印刷

(汉)

ISBN 978-7-119-05095-9

17-C-3818P

13 亿人的住房变迁



目录

序

001

百姓梦圆：中国人住房的八大变化

005

从“居无定所”到“安居乐业”

007

从“有房梦”到“宽居梦”

010

从“居者有其屋”到“居者优其屋”

015

从“福利分房”到“贷款买房”

023

从“无产者”到“有产者”

028

从“大众消费”到“个人投资”

030

从“单位居民”到“社区公民”

035

从“城市巨变”到“城乡俱变”

039

政府作为：	043
用好“无形的手”和“有形的手”	
一个庄严的承诺：“住房小康”	044
中国房改“三部曲”	051
房地产市场成为住房主渠道	058
倾力构建住房保障体系	062
宏观调控凸现“政府之责”	071
社会反思：	079
住房消费不能超越中国发展阶段	
“超前消费”值得反思	080
“请不要拆掉我们的文明”	086
房地产业要担当“社会责任”	094
结语：“住房小康”不是梦	104

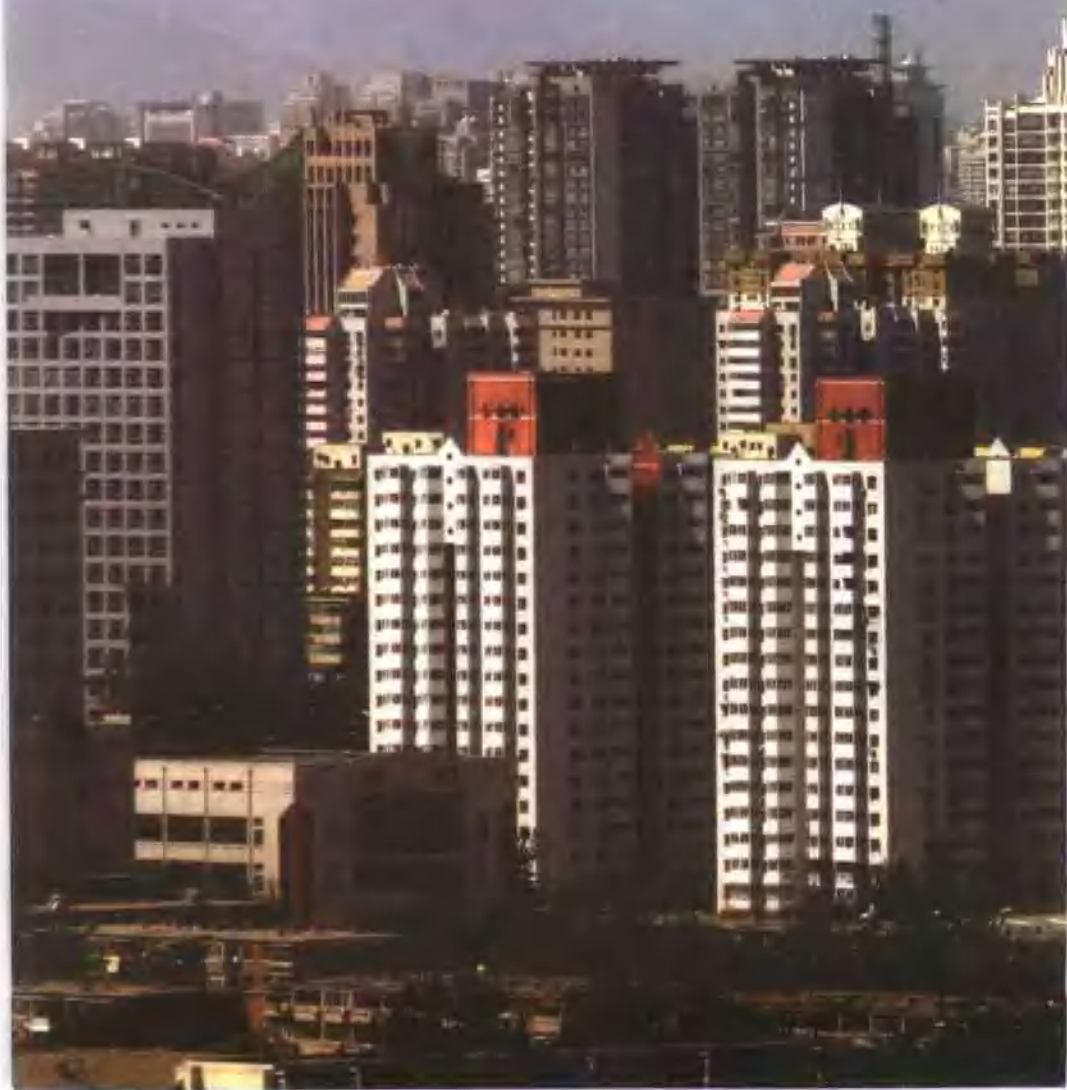


序。

住房，是公民的一项基本权利，也是一种基本的社会保障。能够住上一套安全、舒适的房子，是不少中国人一生中最大的梦想。努力做到“人人有其居”，则是中国政府为之奋斗不懈的施政目标。

中国是一个拥有 13 亿人口、3.5 亿户家庭的发展中国家。在经济水平尚不发达的情况下，要解决好数量如此巨大的人口的住房问题，确实是一个复杂、艰巨的高难度课题。正如中国国务院总理温家宝所说的那样：“人多，不发达，这是中国的两大国情。中国

◆ 北京市四环路附近的新住宅楼群





有13亿人口，不管多么小的问题，只要乘以13亿，那就成为很大的问题；不管多么可观的财力、物力，只要除以13亿，那就成为很低很低的人均水平。”¹

对“13亿人的住房”这个“很大的问题”，中国政府给出了自己的“解题方案”。建设部公布的数据显示，到2005年，中国住宅私有率高达81.62%，城镇人均住宅建筑面积已由1978年的7.2平方米增加到26.11平方米；几百万居住在茅草房、危房和棚户区的低收入群体住上了新房；近15年来房地产业连续保持年均18%的增长，成为国家重要支柱产业之一。

这其中，最大的受益者是中国的老百姓，特别是低收入群体受到了更多的关照。在上个世纪80年代，中国改革开放的“总设计师”邓小平说过，希望到2000年时中国人均居住面积能达到8平方米，而现实已经大大超越了他的设想。

1

百姓梦圆： 中国人 住房 的 八大变化





◆ 改造后的北京市宣武区广外街道三义里小区

从1978年改革开放至今，岁月已走过了近30个年头。在这30年里，许多中国人从幼年走向成年，从青春年少变成两鬓斑白，他们见证了这个伟大时代的巨大变迁，也亲身体验到了住房升级换代带来的喜悦。中国人住房的变迁，有些方面已经超越经济范畴，具有了政治学、社会学的意义。正如一位

评论家所说的那样：当房子变成住宅，街道变成社区，居民变成市民，居住也就改变了中国。

从“居无定所”到“安居乐业”

“经过 20 多年的努力，中国城镇居民中的缺房户已下降到 156 万户，占全国城镇总户数的 1.1%。”2002 年，建设部副部长刘志峰在一次国际性会议上宣布了这个消息。

7

尽管城镇中的缺房家庭仍是一个不小的数字，但相对于中国庞大的人口总量，特别是相对于 1978 年中国约有 47.5% 的城镇居民家庭缺房或无房的情况来说，这的确是一个巨大的成就。如果了解到这一成就是在中国城市人口从 20 多年前的 1.9 亿增长到今天 5.6 亿的情况下取得的，那就更不能不让人感到惊奇。

这一切主要得益于中国的住房制度改革。这一改革使得中国住房供不应求的局面得到了改观，为老百姓解决无房可住的问题打下了物质基础。

在改革开放以前，中国实行的是住房实物分配

制度。住房是一种国家福利，职工仅付很少的房租就能入住。但低房租使国家不堪重负，住宅投资不能形成良性循环，新房建设速度缓慢，导致越来越多的人成为无房户。

改革开放以后，中国采取了国家、单位、个人三者分担的办法，多渠道筹集住房建设资金，城镇

◆ 这是宁夏银川市一处已经入住的居民新区



住宅竣工面积迅速增长。特别是1998年以后，中国停止实物分房，实行货币化补贴政策后，全国建立了商品房、经济适用房和廉租房相结合的住房供应体系，城镇住宅面积连年扩大。到2002年末，全国城镇住宅竣工面积达34亿平方米，这几乎是1998年前将近50年竣工面积的总和。同时，约5亿平方米的危旧住房得到改造。在上世纪80年代初期，中国每年建设城镇住宅只有不到1亿平方米，而现在，每年达到了6.3亿平方米。

另一组数据也证明了中国这个了不起的住房成就。全国工商联房地产商会名誉会长杨慎表示，自上个世纪80年代初开始，全国陆续新建城乡住宅246亿平方米，折合2.3亿套住宅，绝大多数群众住房条件有了明显改善。

在通过市场机制解决了绝大多数人的住房问题的同时，中国政府还着力发展了廉租房制度，让那些“买不起房”的最低收入人群能够“住得上房”。廉租房制度是政府对住房困难的最低收入家庭的一种社会救助。

48 岁的黄日亮是江西省南昌市的一名低保户（享受政府提供的最低生活保障金）。过去，他一直过着居无定所的日子，而现在他住在政府帮助配租的 60 平方米的楼房里，过上了安稳日子。住进新房那天，饱受搬迁流离之苦的黄日亮一夜未眠。

黄日亮说：“1990 年至今，我家搬了 17 次家。原来租住的都是小平房，低矮破旧，还被人到处赶。看着老婆孩子随我四处搬迁漂泊，居无定所，心里非常难受。”幸运的是，2005 年，黄日亮享受到了政府的廉租房政策，全家搬进了宽敞明亮、经过简易装修的楼房。

南昌市是目前中国各省会城市中廉租房覆盖面最广的城市。已有 7500 多户居民享受到了廉租住房政策，占全市居民户数的 1.5%。这项制度让众多城市低收入家庭居有定所，有效地促进了社会公平与社会和谐。

从“有房梦”到“宽居梦”

叶炳富是中国铁路建设十二局集团二公司的一

◆ 建筑工人正在上海市一新建住宅小区施工

