

中国房地产研究报告系列丛书

# 中国人居

## 评价指标研究

企业管理出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

中国房地产研究报告 / 文林峰主编. —北京:企业管理出版社,2007.1

ISBN 978 - 7 - 80197 - 614 - 7

I. 中... II. 文... III. 房地产业—研究报告—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 147272 号

---

书 名:中国房地产研究报告系列丛书

总 策 划:单大伟 李胜兵

主 编:文林峰

责任编辑:群 力 邢亚超

书 号:ISBN 978 - 7 - 80197 - 614 - 7

出版发行:企业管理出版社

地 址:北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编:100044

网 址:<http://www.emph.cn>

电 话:出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387

电子信箱:zbs@emph.cn

印 刷:北京市白帆印务有限公司

经 销:新华书店

规 格:185 毫米×260 毫米 16 开本 60.5 印张 815 千字 16 页彩插

版 次:2007 年 1 月第 1 版 2007 年 1 月第 1 次印刷

印 数:1 - 3000 套

定 价:480.00 元(全三册)

---

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换



东京和纽约的繁华之地的地铁出入口也仅容下两人并排行走,其人性化之处在于加密地铁出入口的设置,方便行人搭乘地铁



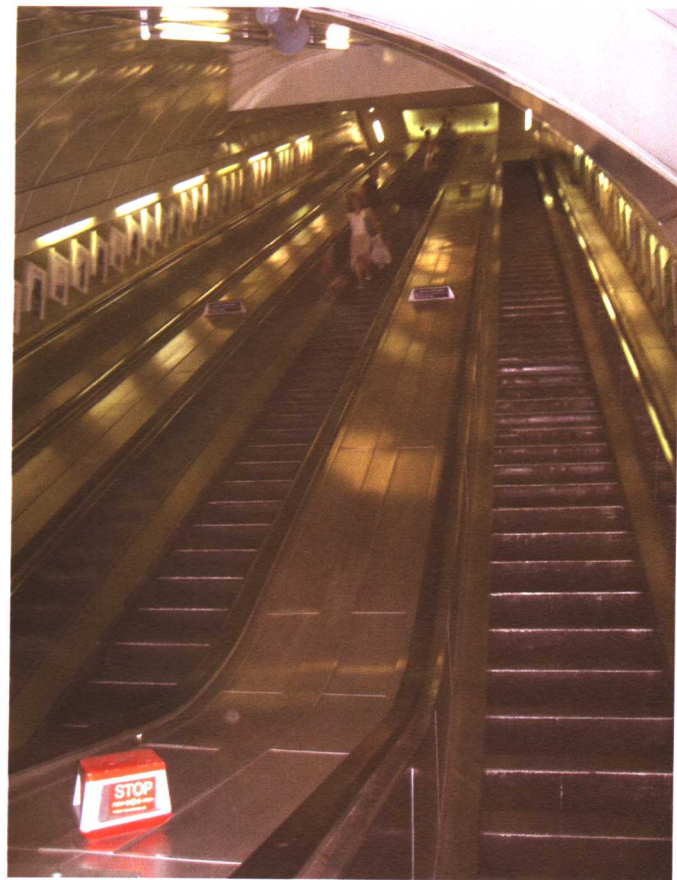
东京和纽约的地铁出入口



路灯的设置本没有定式,在于如何因地制宜,保持与古城风貌的和谐统一。



闹市中的伦敦地铁入口不占用很大的外部空间,但地铁标识非常明显



地铁内部空间不追求宽大豪华,但却是最大化最优化利用空间,处处体现便捷、快速、安全、人性化。

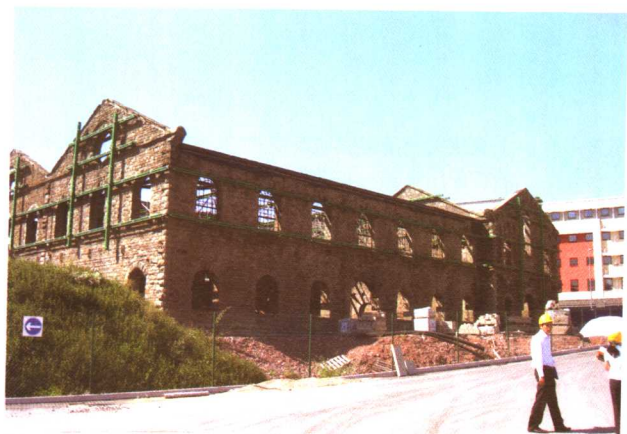
伦敦地铁最复杂的换乘可达六层,但每一条线路都以一种色彩鲜明的颜色作为标志,导向明确。



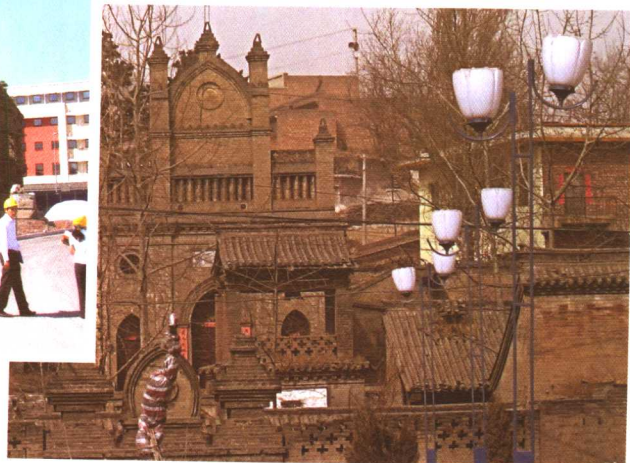
用鲜明的色彩强调公交专用车道,充分保证了公交先行的通行优势这是伦敦街头的道路标识。



“向右看,再向左看”,交通指示标志带给行人更细致体贴的关怀与安全的提示。



每一个国家城市的发展都面临着长期的旧城改造的艰巨任务，下图是中国中原某地农村保留下来的百年教堂。



旧城改造要探索建筑传统外观和内部功能现代化的完美统一，上图是英国布里斯托市旧城改造施工现场，我们依稀可以见到充满活力的现代生活方式将被注入到传统建筑的外壳中。



妥善解决低收入家庭的住房问题是世界各国普遍面临的难题

意大利都灵



日本东京的一个街巷



上海新天地是对旧城改模式的一种探索,将上海传统的石库门里弄与充满现代感的新建筑融为一体,重新赋予了现代都市生活的生命力。



#### 保护特色民居



● 上海周庄

● 威尼斯小岛

## 作者简介

**文林峰**:建设部政策研究中心处长、副研究员,中国社会科学院研究生院城乡建设经济系副教授、硕士生导师。1988年毕业于中国人民大学,毕业后进入建设部工作。长期以来,一直从事住宅与房地产业研究,特别在产业政策制定、市场管理、住房保障以及房地产项目可行性研究方面成果颇丰。

主持担纲了大量国家级和部级重大课题研究,如《国家“十五”房地产业发展计划》、《国家“十一五”住宅发展规划》、《跨世纪小康住宅产业政策》(获科技部、建设部优秀成果奖)、《全面建设小康社会居住目标研究》、《房地产企业多元化融资机制》以及《建立城镇中低收入家庭住房供应体系》等。累计发表学术论文100余篇。先后出版了《物业管理面面观》、《房改政策知多少》、《二手房交易》、《百姓购房365问》、《最新城市房屋拆迁指南》(合著)、《说房改话买房》(合著)等多部著作。

**赵路兴**:建设部政策研究中心处长,中国社科院研究生院城乡建设经济系房地产专业硕士生导师,国际门窗幕墙协会理事,中国基本建设优化研究会理事。1983年毕业于中国人民大学政治经济学专业,长期从事房地产业研究。主要著作有《土地与金融制度变革中的中国房地产业》(与陈准合著)、《最新城市房屋拆迁指南》(主编)、《中国市场经济法律与政策》(房地产部分主编)等。主持了多项重大课题研究,如《中国住宅发展报告》、《住宅小区内部道路与城市交通系统关系研究》、《我国廉租住房资金政策研究》、《北京市总体规划——住房发展规划》、《北京市经济适用住房研究》、《山东省烟台市房地产发展战略研究》、《山东

省蓬莱市房地产发展规划》等。

**周江**:1975年出生,2003年1月获管理学博士学位。现就职于建设部政策研究中心,主要从事土地经济、住宅与房地产经济和城乡规划建设等方向的研究工作。曾参与多项国家重大房地产政策的研究、制定,承担的课题既包括《2020年全面小康社会住宅发展目标研究》、《北京市住宅发展规划》、《城市综合防灾战略研究》等为政府决策服务的省部级重大课题,也包括《天津万通公司企业发展战略研究》等为房地产企业提供咨询服务的横向课题。目前已在《中国软科学》、《中国房地产》、《中国金融》等核心期刊以及《中国建设报》、《经济参考报》、《中国经营报》等国家级报纸上发表论文50余篇,主要著作有《土地管理学总论》、《建设工作手册》(合著)、《最新城市房屋拆迁工作指南》(合著)等。

**浦湛**:1975年11月出生,房地产专业硕士。现就职于建设部政策研究中心住宅与房地产业研究处,重点研究领域为房地产市场、住房保障、房地产金融、房地产税收等,承担、参与部内外多项重大课题研究,在各种学术刊物、报纸上发表多篇学术论文,参与编写《最新城市房屋拆迁工作指南》等。

**郑翔**:1970年出生。管理学硕士。现就职于建设部政策研究中心,一直从事房地产经济、城市基础设施投融资改革、公用事业经济形势分析等方面的研究工作。作为主要研究人员,承担部内外重点研究课题多项。在各种刊物上发表论文多篇,参与编写《最新城市房屋拆迁工作指南》等。



# 序 言

中国房地产业虽然已有 20 余年的发展历程,但真正走向社会化、市场化、商品化的时间还不足 10 年。特别是伴随着住房制度改革不断深化,城乡居民的住房水平得到较大幅度的提高。2005 年,中国城镇和乡村居民人均住房建筑面积分别是 1978 年的 3.9 倍和 3.7 倍,在城镇存量住房总量中,有 75% 以上都是 1985 年以后建成的。与此同时,住房的质量、品质、环境、管理水平等也都得到较大提高。

然而,与房地产业的快速发展相比,中国住房保障制度建设相对滞后,特别是随着房价的快速上涨,广大中低收入家庭住房消费问题日益加重,社会矛盾凸显。因此,全面梳理中国房地产业发展状况,深入研究中低收入家庭的住房问题,构建中国特色的中国住房公共政策体系迫在眉睫。

为满足房地产业从业人员及广大读者的需求,向社会各界提供科学、准确的数据和前瞻的发展观念,由建设部政策研究中心资深研究人员共同精心撰写了《中国房地产研究报告系列丛书》。本套丛书分为《中国人居评价指标研究》、《中国住房发展报告》和《住房公共政策》共 3 册。

《中国人居评价指标研究》旨在全面衡量中国人居状况,提出反映城乡居民居住生活水平的评价指标体系,包括数量指标、质量与品质指标、配套设施指标、居住环境与服务指标、居住消费指标等 5 个方面 21 项指标。

《中国住房发展报告》则从人居与建设、制度与政策、住宅产业化、未来发展方向等 4 个方面全面总结了我国住房发展成就、现状及问题,

以此为基础,重点探索了未来中国住房发展方向。

《住房公共政策》一书则从理论到实践全面深入探讨了住房公共政策,并对国内外的住房保障制度进行了系统的总结与对比,提出了构建中国住房公共政策体系的发展思路。

展望未来,中国房地产业的发展任重道远。构建完善的市场化与住房保障制度的探索还刚刚起步,希望本书的研究成果能对关注房地产行业发展的社会各界人士有所帮助,特别是对房地产行政主管部门、开发企业、理论研究与教学机构的相关从业人员有所启迪,也希望今后有越来越多的人士为中国房地产业的持续健康发展出谋划策,早日实现“人人享有适当的住房”的发展目标。

本丛书的出版得益于北京传世文化发展中心李胜兵先生的关心与无偿赞助,他的团队成员为本书出版做了大量辛勤的工作,在此深表谢意!

文林峰

2006年11月

# 中国房地产研究报告系列丛书

## 编委会名单

顾 问：顾云昌

主 编：文林峰

编委成员：文林峰 赵路兴 浦 湛 周 江

郑 翔 黄耿华 徐员员

全书策划：单大伟 李胜兵

图片摄像：文林峰 浦 湛 周 江

图片编辑：文林峰 浦 湛

 **企业管理出版社**  
ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

# 目 录

<b>总报告 中国人居评价指标体系</b> .....	文林峰(1)
一、反映人居评价指标的发展演变 .....	(2)
二、全面提高城乡居民住房水平面临的挑战 .....	(3)
三、未来人居评价指标选择原则与指标体系 .....	(5)
四、中国人居评价指标选择依据 .....	(9)
五、实现全面小康社会居住目标的对策建议 .....	(23)
<b>第一章 中国人居评价指标研究概述</b> .....	浦 湛(30)
一、建立人居评价指标体系的必要性 .....	(30)
二、建立人居评价指标体系的三大基石 .....	(33)
<b>第二章 人居评价指标体系的指标构成</b> .....	浦 湛(41)
一、与人居评价相关的指标体系 .....	(41)
二、人居评价指标选取的原则 .....	(54)
三、中国人居评价指标体系的指标构成 .....	(56)
<b>第三章 住宅数量指标研究</b> .....	周 江(60)
一、城镇住宅数量指标发展现状 .....	(60)
二、城市住宅数量指标的国际比较 .....	(65)
三、衡量我国全面小康社会城市居住水平的数量指标及未来 20 年 发展预测 .....	(72)
四、农村人居数量评价指标及未来 20 年发展预测 .....	(78)

<b>第四章 住宅质量指标研究</b> .....	周 江(80)
一、住宅质量的内涵和我国发展概况 .....	(80)
二、住宅成套情况 .....	(81)
三、住宅节能情况 .....	(84)
四、智能配套情况 .....	(93)
五、城镇住房品质目标(定性指标) .....	(101)
六、农村人居质量评价指标及未来 20 年发展预测 .....	(107)
七、推动住宅产业化,不断提高住宅质量和品质 .....	(109)
<b>第五章 住房配套设施和居住环境的指标研究</b> .....	郑 翔(118)
一、城市居民居住环境和住房配套设施的发展现状 .....	(118)
二、城市居民居住环境和住房设施的国际比较 .....	(130)
三、衡量农村居住水平的配套设施指标体系 .....	(134)
四、反映我国城市居民居住环境和住房设施的指标构成 .....	(135)
五、2020 年我国居民居住环境和居住设施目标预测 .....	(137)
六、达到 2020 年人居社会预测目标的差距与对策 .....	(144)
<b>第六章 居住消费支出指标研究</b> .....	浦 湛(155)
一、居住消费支出概述 .....	(156)
二、我国居住消费支出发展现状及测算 .....	(166)
三、居住消费支出国际比较 .....	(179)
四、居住消费支出预测 .....	(185)
<b>第七章 我国城镇居民购房负担能力研究</b> .....	浦 湛(189)
一、我国房价收入比状况 .....	(190)
二、房价收入比的国际比较 .....	(196)
三、我国房价收入比指标值的修正 .....	(197)
<b>第八章 实现全面小康社会居住目标的政策措施</b> .....	赵路兴(199)
一、合理引导符合国情的住房建设和消费模式 .....	(199)
二、完善住房保障体系 .....	(200)
三、规范发展物业管理服务,完善维修资金制度 .....	(200)

四、加快住宅产业现代化进程 .....	(200)
五、进一步深化市政公用事业改革 .....	(201)
六、制定向中西部地区适度倾斜政策 .....	(202)
<b>参考文献</b> .....	<b>(203)</b>

# 总报告 中国人居评价指标体系

党的十六大报告提出了今后 20 年全面建设小康社会的奋斗目标：到 2020 年，我国国内生产总值比 2000 年翻两番，达到 36 万亿元人民币以上，国家综合国力和国际竞争力明显增强。我国人均 GDP 将超过 3000 美元，达到中等收入国家水平，人民的小康生活水平和富裕程度将显著提高。“小康不小康，关键看住房”，全面提高城乡居民的居住水平，在人均住房面积呈现大幅度增长的前提下，城乡居民的居住质量和居住环境得到明显改善和提高，将是决定最终实现小康居住目标的关键。

目前，对中国人居发展状况的评价指标还缺乏统一性和系统性，一般城市仅以人均住房建筑面积、农村仅以钢砖混住宅结构比例等指标反映城乡居民的基本住房水平，与中国全面奔向小康社会的伟大目标相比，与住宅产业快速发展的形势相比，与人民群众日益增长的对居住品质的要求相比，与各行各业日益完善的指标系统相比，迫切需要在住宅领域建立一套具有科学性、前瞻性、可度量性、国际可对比性等特征要求的中国人居评价指标体系，即可以用于全面衡量中国城乡居民未来住房发展水平的评价指标，包括量化和定性标准，并且通过实行有效的阶段监测，定期发布监测结果，让国民充分了解中国人居发展取得的进步、存在的差距、努力的方向以及相应的保障措施等。

本书作者全部是房地产领域专家，经过多年研究积累，历时 3 年，完成了这部国内首创的中国未来人居评价指标体系，并对 2020 年发展前景进行了科学预测。希望此项研究成果能在引导住宅与房地产业的发展方向，特别是完善中国人居评价指标方面起到一点贡献作用，并通过

全社会的共同努力,到2020年,全面提高广大城乡居民的居住水平,实现建设小康社会的伟大任务。

## 一、反映人居评价指标的发展演变

过去,反映人居生活水平的指标比较单一,主要是与当时的社会经济发展水平相适应,以满足基本生存需要的物质指标为主。随着人民生活水平的提高和全面建设小康社会提出的新的发展目标,需要重新构建一套充分满足未来发展需要的人居评价指标体系,以全面衡量中国住房建设发展成就和人民生活水平的提高程度。

与20世纪末我们国家达到总体小康水平的评价指标相比,衡量未来人居发展的指标呈现以下三个重大变化:

1. 总体指标体系以物质生活为主转变为涵盖社会生活的方方面面,意味着进入到全面建设小康社会的历程

从现在到2020年以前的15年时间里,中国要实现的是全面小康社会,将是在现有以物质基础为主的总体小康水平基础上,达到“更高水平”“更全面”和“更均衡”的全面小康生活目标,即我国的综合国力和国际竞争力将明显增强,人民的物质和文化生活水平将大幅度提高,生活质量和生态环境将得到显著改善,消费结构也将从以满足生存型的需要为主转变为以满足发展型需要为主(即以教育、体育、文化、卫生为核心的发展性消费),人民将过上更加富裕的生活。因此,与此相适应,反映中国人居住房水平的评价指标则将发生较大变化,不仅要包括反映物质生活的指标,还应包括反映人们的精神生活、所享受的民主权利、可持续发展能力的不断提高和增强以及生活环境的显著改善等指标。



## 2. 居住水平从满足于基本生存需要发展到享受型需要

20 世纪衡量总体小康涉及的居住水平评价指标中,只有城镇人均居住使用面积、农村居民人均钢砖木结构住房面积两项指标,并且都是数量指标。这在过去城乡居民住房水平总体较低、欠账较大、住房仅以满足基本的居住需求为前提下,是量力而行、符合国情和实际情况的。未来 20 年,我国的发展目标将是从现在的低收入国家行列步入到中等收入国家行列,人们的生活质量将达到相应的水平上。因此,衡量中国人居的评价指标,就不能单纯以面积为单一指标,要从满足于基本生存需要发展到享受型需要,相关指标就关系到居住面积的增加、居住质量的提高、居住环境的改善等综合指标。所以,反映未来人居发展的评价指标将是一个综合指标体系。

3. 以中等收入国家标准为衡量尺度,确定的指标与当前相比要有一定的前瞻性和国际可比性

20 年后,中国将是中等发达国家,居住水平将呈现巨大的改变,反映居住水平的指标也要相应地站得高、看得远,具有超前性。同时,参考世界各国普遍采用的衡量居住水平的指标作为我们选择指标、确定目标的依据。

## 二、全面提高城乡居民住房水平面临的挑战

1. 经济的可持续发展与环境、资源的保护与合理利用是全面提高城乡居民生活水平的重要保障

可持续发展对于发达国家和发展中国家同样是必要的战略选择,但是对于像中国这样的发展中国家,可持续发展的前提是发展。为满足全