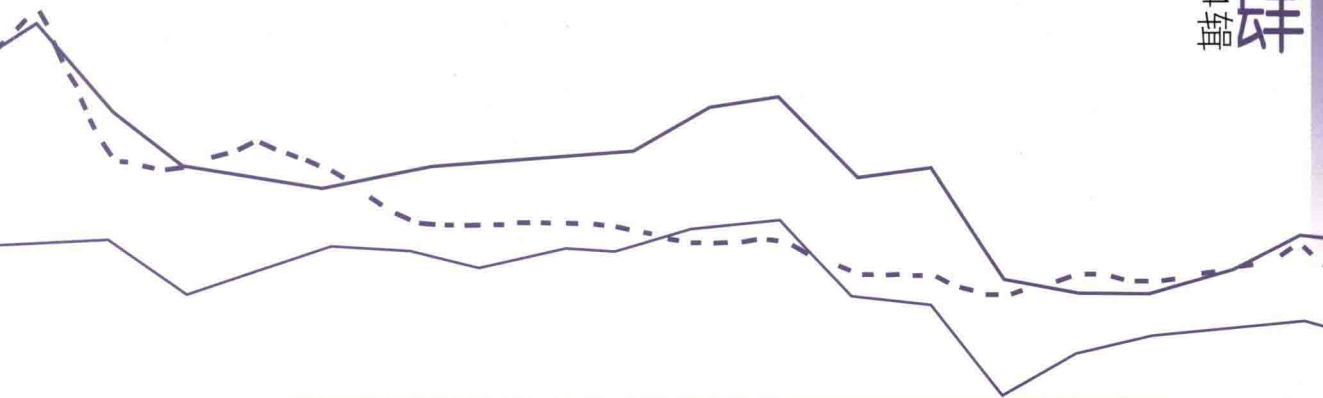


2016
第4辑

国外住房发展报告



熊衍仁 沈綵文 主编

亚太建设科技信息研究院

FOREIGN HOUSING DEVELOPMENT REPORT

中国建筑工业出版社

住房和城乡建设部课题研究报告

国外住房发展报告

FOREIGN HOUSING
DEVELOPMENT REPORT

熊衍仁 沈綵文 主编
亚太建设科技信息研究院

第 4 辑

2016

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国外住房发展报告2016 / 熊衍仁, 沈綵文主编. —
北京: 中国建筑工业出版社, 2016.12
ISBN 978-7-112-20177-8

I. ① 国… II. ① 熊…② 沈… III. ① 住宅经
济—经济发展—研究报告—国外—2016 IV. ① F299.1

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第312349号

本书是中国建设科技集团 (原中国建筑设计研究院) 亚太建设科技信息研究院接受住房和城乡建设部住房改革与发展司委托开展的课题研究成果。该成果每年出版一本报告, 本书为2016年第4辑, 系统地介绍美国、英国、德国、法国、俄罗斯、日本、新加坡、印度、巴西、南非等国家的住房建设发展情况, 积累储备国外住房建设发展的详细数据, 发挥“年鉴式”的信息工具作用, 总结他们解决住房问题的经验教训和政策演进路径, 为住房领域的研究者和政策制定者提供参考。

责任编辑: 封 毅 周方圆
责任校对: 王宇枢 党 蕾

国外住房发展报告2016

熊衍仁 沈綵文 主编
亚太建设科技信息研究院

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路9号)
各地新华书店、建筑书店经销
北京锋尚制版有限公司制版
北京顺诚彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 28 1/4 字数: 589千字
2016年12月第一版 2016年12月第一次印刷

定价: 138.00元

ISBN 978-7-112-20177-8

(29640)

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)

前言

本成果是中国建设科技集团亚太建设科技信息研究院有限公司接受住房和城乡建设部住房改革与发展司委托开展的课题研究成果。本成果以2013~2015年完成的课题研究为基础，补充了最新的统计数据；在“综述·专论篇”梳理了国外住房建设与管理经验、国外住房保障融资经验及欧盟各国住房发展，此外对联合国人类住区规划署《可持续性城市中的可持续性住房——发展中国家的政策框架》作了摘编报道，并专题论述了可持续住区规划建设案例及分析；在“国家篇”11个国家部分充实了各国住房的最新发展。课题研究负责人为石荣珺，参加课题主研人员有沈綵文、郑丹、张一航、温禾、田峰、王国田、陈瑛、谢丽宇、蒋蓓、金艳、张蕊子、戴烜、刘明娜、王晓睿等。在课题研究过程中，住房和城乡建设部住房改革与发展司全程给予了具体指导，同时一些高校和科研单位相关专家也给予了大力支持，特此表示感谢！

本成果涉及面较广，资料搜集难度较大，且限于水平，成果中错误与不当之处在所难免，恳请读者批评指正。

课题组

2016年7月

| 目 录 |

前言

第一部分 | 综述·专论篇

1 国外住房建设与管理若干经验分析	002
1.1 编制和实施住房发展规划	002
1.2 公共住房的发展趋势	007
1.3 住房金融机构与金融制度改革	012
1.4 住房管理与维修	015
1.5 住宅产业工业化与部件化的发展	019
1.6 住房可持续发展政策	021
主要参考文献	022
2 国外住房保障融资经验	023
2.1 住房保障金融体系	023
2.2 住房消费金融模式与机制	025
2.3 住房开发金融模式与机制	032
2.4 政府的定位	037
主要参考文献	040
3 欧盟各国住房发展概况	041
3.1 现有住房状况	041
3.2 社会住房发展	043

3.3	住房负担和住房价格	046
3.4	住房金融与税收	048
3.5	城区建设和更新改造	049
3.6	节能减排	050
	主要参考文献.....	052
4	发展中国家可持续住房发展政策框架	053
4.1	住房的环境可持续性	053
4.2	住房的社会与文化可持续性	057
4.3	住房的经济可持续性	059
4.4	实现整体可持续性的途径	061
	主要参考文献.....	063
5	可持续住区规划建设案例与分析	064
5.1	案例分析	064
5.2	案例	066
	主要参考文献.....	084

第二部分 | 国家篇

1	法国	086
1.1	住房基本情况	086
1.2	社会住房状况	090
1.3	住房建设量	093
1.4	住房市场	097
1.5	住房管理机构	100
1.6	住房政策	101

1.7	住房补贴与税收	103
1.8	住房可持续发展	108
	主要参考文献	111
2	德国	113
2.1	德国住房现状	113
2.2	德国住房建设	116
2.3	住房发展管理体制	118
2.4	住房立法与政策	120
2.5	德国公共住房政策	123
2.6	德国住房消费与财政金融	125
2.7	德国住房金融与税制	128
2.8	住房可持续发展	130
	主要参考文献	135
3	俄罗斯	137
3.1	住房基本情况	137
3.2	住房投资与建设	140
3.3	联邦管理机构—建设和居住公用事业部	143
3.4	到2020年的发展规划	144
3.5	住房制度改革的特点	146
3.6	住房维修与改造	148
3.7	住房的可持续发展	149
	主要参考文献	153
4	英国	154
4.1	住房现状	154
4.2	住房建设与标准	163
4.3	住房经济与投资	167

4.4	社会住房	176
4.5	不动产税和住房补贴	178
4.6	住房新政与新规	182
4.7	住房规划、设计、建设技术	185
4.8	住房可持续发展	187
5	巴西	192
5.1	住房基本情况	192
5.2	城市住房管理部门	203
5.3	巴西公共住房政策的沿革	203
5.4	巴西公共住房发展的经验与教训	205
5.5	低收入群体绿色住房	206
	主要参考文献	210
6	美国	212
6.1	基本情况	212
6.2	住房投资与建设	222
6.3	住房建设与管理体制	225
6.4	保障性住房建设	225
6.5	住房消费与市场	225
6.6	住房金融与政策	233
6.7	可持续发展	244
7	印度	250
7.1	住房基本情况	252
7.2	住房建设与标准	255
7.3	住房机构组织与职责	255
7.4	住房政策与保障计划	257
7.5	住房市场及消费	263

7.6 住房金融机构	265
7.7 住房可持续发展	268
主要参考文献.....	275

8 日本277

8.1 住房基本情况	277
8.2 住房投资、建设与改造情况	277
8.3 住房消费与住房流通	284
8.4 住房金融与税制	286
8.5 住房政策	289
8.6 住房可持续发展技术	290
主要参考文献.....	296

9 韩国297

9.1 住房基本情况	297
9.2 住房建设与居住标准	299
9.3 住房建设管理体制	304
9.4 住房政策与法规	306
9.5 住房融资机制与税制	315
9.6 住房可持续发展	319
9.7 住房市场的未来发展趋势	320
主要参考文献.....	321

10 新加坡323

10.1 新加坡基本情况	323
10.2 住房建设与房地产市场	331
10.3 住房发展管理体制	342
10.4 住房保障新政与新措	344
10.5 住房金融与税制	351

10.6 住房可持续发展 356

11 南非.....362

11.1 住房基本情况 362

11.2 住房建设 366

11.3 住房政策与立法 368

11.4 住房保障机构 371

11.5 住房金融与税制 374

11.6 住房可持续性 376

主要参考文献..... 378

第三部分 | 统计篇

1 经济与社会发展380

1.1 国内生产总值 380

1.2 国民收入与生活消费水平 381

1.3 国土面积与人口 386

1.4 城市化与人口老龄化 388

2 住房建设投资与建设量392

2.1 住房投资情况 392

2.2 住宅相关产业的生产诱发效果（以日本为例） 395

2.3 住房建设量 396

2.4 住房建设造价 399

3 现有住房状况与标准400

3.1 住房存量、空置率和自有率 400

3.2	住房面积	402
3.3	住房使用与满意度	404
3.4	住房标准	414
4	社会住房发展	416
4.1	社会住房量	416
4.2	社会住房支出与租金	418
4.3	社会住房评价	419
5	住房家庭负担能力与市场	420
5.1	住房负担能力	420
5.2	住房市场	427
6	住房金融	432
6.1	住房贷款	432
6.2	住房财税政策	436
7	住房能耗与住房管理	438
7.1	住宅能源消耗	438
7.2	住宅寿命	440

第一部分 | 综述·专论篇

- 1 国外住房建设与管理若干经验分析
- 2 国外住房保障融资经验
- 3 欧盟各国住房发展概况
- 4 发展中国家可持续住房发展政策框架
- 5 可持续住区规划建设案例与分析

1 国外住房建设与管理若干经验分析

经济发达国家在国际环境变化的大背景下,住房发展走过了三个阶段。①20世纪50~70年代是住房数量发展阶段(解决住房有无问题)。第二次世界大战后,各国住房普遍不足,有的国家出现房荒,逐渐掀起住房建设高潮。②20世纪70~80年代是住房数量、质量并重阶段。在这一阶段随着房荒的缓和以及石油危机的出现,在保证住房建设数量的前提下开始重视功能和质量。③20世纪80年代后进入重视质量和环境阶段。这时,房荒已基本解决,新建住房量下降,旧房改造任务加大,同时节能减排可持续发展问题被提上日程,对住房质量、功能和环境提出了更高的要求。这些国家经历了这几十年的住房发展,在住房建设管理各方面积累了丰富的经验。本书试图将这些经验加以梳理,并对其中若干经验加以分析,以供业界相关同仁参考。

1.1 编制和实施住房发展规划

许多国家都根据需要制定和实施住房建设规划,如新加坡、俄罗斯、印度、韩国、日本等国。但是规划规格比较高、内容比较精炼、实施效果比较好的当属日本。

日本从1966年起一直到2005年,制定和实施了八个住房建设五年计划(表1-1-1),持续了40年,缓解了住房短缺问题,并开始实现从提高建设数量到提高建设质量的转变。

从日本住宅建设五年计划的编制和实施来看,可明显看出以下几个值得重视的特点:

(1)计划的规格较高。日本的住宅建设五年计划是严格按照《住宅建设计划法》的规定编制的,经内阁议会批准后的五年计划具有法律效力。

(2)规划建立在现状与需求调查基础之上。日本在每个五年计划开始前两年都要进行一次住宅调查,包括居住实态调查。进入20世纪90年代后还就居民对住宅及居住环境满意度进行分析统计,以便获得相应数据,并据此提出建设目标、建设量和建筑标准。

(3)按法定程序编制计划。日本采取“上下结合、横向协商”的办法,编制三个层次的五年计划(全国、地方、都道府县三个层次)。

首先,根据《住宅建设计划法》,国土交通大臣(原建设大臣)应向内阁提出计划草案。

日本住宅建设八个五年计划的概况

表1-1-1

阶段	背景	计划目标	建设套数（千套）				附注
			计划		实际完成		
			拟建总套数	其中公共投资	总套数	其中公共投资	
第一个五年计划（1966~1970年）	需要解决遗留的住宅缺乏问题。由于经济迅速发展，大量人口流入市区引起住宅需求上升	解决住宅缺乏问题，实现“每户一套住宅”的目标	6 700	2 700	6 739.3	2 565.3	全国住宅套数超过家庭数（据1968年住宅调查）
第二个五年计划（1971~1975年）	全面解决住宅数量问题，需要提高居住水准	解决住宅缺乏问题，建造“每人一室”标准的住宅	9 576	3 838	8 280	3 108	每个县的住宅套数超过家庭数（据1973年住宅调查）
第三个五年计划（1976~1980年）	随着住宅数量的相应满足，需要提高居住水准	设定两种居住水准： ①最低居住水准：1980年之前一半以上家庭能够居住在高于最低居住水准的住宅内，1985年要全部解决； ②平均居住水准：1985年期望有一半家庭达到平均居住水准	8 600	3 500	7 697.5	3 648.5	总体上，居住水准有切实改善，住宅空房套数为268万套（据1978年住宅调查）
第四个五年计划（1981~1985年）	重点在大城市继续提高居住水准。致力于适应战后成长的一代人对获得自有住宅的需要	继续努力达到居住水准。另外设定“居住环境水准”	7 700	3 500	6 104	3 231	还存在着低于最低居住水准的家庭（据1983年住宅调查）

续表

阶段	背景	计划目标	建设套数 (千套)				附注
			计划		实际完成		
			拟建总套数	其中公共投资	总套数	其中公共投资	
第五个五年计划 (1986~1990年)	面向21世纪,确保足够的优质住宅拥有量,以满足安定、宽裕的居住条件	制定新的居住水准: ①最低居住水准: 在第五个五年计划期间尽可能使所有家庭达到最低居住水准; ②诱导性居住水准: 到2000年,确保半数以上的家庭能够达到诱导性居住水准; 城市居住型——以在城市中心及其周围地区建造的公寓式住宅为对象。一般居住型——以在郊区及其他地方建造的独立式住宅为对象。维持第四个五年计划中制定的居住环境标准,以此为方针,努力改善居住条件	6 700	3 300	8 356	3 138	从全国水准来说,最低居住水准的家庭数低于家庭总数的10% (9.5%) (据1988年住宅调查)
第六个五年计划 (1991~1995年)	推动能适用于整个90年代的住宅政策。通过解决大城市的住宅问题及适应老龄化社会,实现富裕的居住生活	制定和实施有利于达到诱导性居住水准的政策措施。 ①诱导居住水准。继续执行第五个五年计划制定的诱导居住水准。努力在2000年全国的一半家庭能够达到该水准,并且在2000年后的尽可能早期,在所有城市圈中的一半家庭能够达到此水准; ②最低居住水准。继续把此水准作为全国所有家庭应该达到的水准。在居住环境方面,重新按城市中心和其周围地区,以及郊区和其他地方,分别制定居住环境水准,并继续努力改善居住环境	7 300	3 700	7 623	4 017	从总体上看居住水准有切实改善 (据1993年住宅调查)

阶段	背景	计划目标	建设套数（千套）				附注
			计划	实际完成		其中公共投资	
				拟建总套数	总套数		
第七个五年计划 (1996~2000年)	①建设优质存量住宅，适应国民需求。 ②推动安全、舒适的城市居住环境建设。 ③适应长寿社会和充满活力的居住环境建设。 ④推动有助于地区经济发展的住宅、居住环境建设	继续努力达到居住水准目标。 ①简化按各居住房间所做的详细规定：平面布置可由居住者自由选择； ②在性能和设备方面，应该从安全性、耐久性、适合老年人居住、有利于环保等角度，更加充实； 根据已制定的居住环境标准，切实改善居住环境	3 525	7 300	6 812	3 487	约有半数住户达到诱导居住水准（据1998年住宅调查）
第八个五年计划 (2000~2005年)	①满足国民多样化需求，建设优质存量住宅。 ②建设支撑少生育、老龄化社会的居住环境。 ③推动城市居住和有助于地区经济发展的住宅、居住环境建设。 ④推进规范住宅市场环境，以便于消费者了解住宅有关情况	以实现2015年全国三分之二的家庭达到诱导居住水准、2010年所有城市圈中半数以上的家庭确保能够达到该水准为目标	3 250	6 400	3 493 （截至2004年）	996（截至2004年）	—

在编制草案时,各都道府县知事必须在听取市町村长意见之后,向国土交通大臣提交必要资料,同时国土交通大臣还要与相关的行政部门进行协商,并在听取社会整備审议会意见后,将编制好的草案上报内阁会议。待全国《住宅建设五年计划》批准后,国土交通省按照制定全国《住宅建设五年计划》的办法制定《地方住宅建设五年计划》(全国分为十个地区制定)。《地方住宅建设五年计划》制定好以后,国土交通大臣要确定每个都道府县五年计划期间公营住宅建设量(都道府县公营住宅建设事业量)。与此同时,将制定好的《地方住宅建设五年计划》立即通知各都道府县制定《都道府县住宅建设五年计划》。

(4) 每个计划期都规定了几个重点。例如,第八个五年计划(2000~2005年)的重点是:

- ①形成优质存量住宅,满足全国居民多样化的居住需求;
- ②改善居住环境,与少生育、老龄化社会的需求相对应;
- ③促进旧房改造,加快城市居住和地区经济的发展;
- ④建立规范的住宅市场,向消费者提供更广泛的住宅信息。

(5) 居住水平 and 环境水平有明确的要求。在第六、七、八个五年计划的附件中,均以文字与表格阐述了诱导性居住水准和最低居住水准具体要求(表1-1-2、表1-1-3、表1-1-4)。

一般诱导居住水平(单位: m^2)

表1-1-2

家庭人数	居住室面积(净面积)	住户专用面积(墙体中到中的面积)
1人	27.5	50
1人(单身中年人或老年人)	30.5	55
2人	43.0	72
3人	58.5	98
4人	77.0	123
5人	89.5	141
5人(包括1位老年人)	99.5	158
6人	92.5	147
6人(包括老年夫妇)	102.5	164

城市诱导居住水准(单位: m^2)

表1-1-3

家庭人数	居住室面积(净面积)	住户专用面积(墙体中到中的面积)
1人	20	37
1人(单身中年人或老年人)	23.0	43
2人	33.0	55
3人	46.0	75