



现代住宅经济与管理丛书



现代 住宅经济

XIANDAIZHUSHAIJINGJI

关柯 芦金锋 曾赛星 编著

中国建筑工业出版社

CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

国家科学技术学术著作出版基金资助出版

现代住宅经济与管理丛书

现代住宅经济

关 柯 芦金锋 曾赛星 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

现代住宅经济 / 关柯等编著. —北京: 中国建筑工程
出版社, 2002

(现代住宅经济与管理丛书)

ISBN 7-112-05174-6

I. 现... II. 关... III. 住宅经济 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 042025 号

本书共包括三篇内容:

第一篇为城市住宅需求与价格; 第二篇为住宅产业技术进步; 第三篇
为深圳与香港住宅经济。本书的内容是作者经过多年潜心研究, 在长期教
学、研究成果及实践经验的基础上形成的, 特点鲜明。

本书可供以下读者参考使用:

住宅产业、房地产业界从事企业管理、学术研究、行政管理的高中层
人员和业务骨干。包括房地产开发、建造企业的经营者、管理者和技术工
作者; 相关专业大专院校的教师和研究生、科研人员; 政府主管部门的领导
和管理人员; 以及投、融资部门的有关人员。

* * *

责任编辑: 尹珺祥

国家科学技术学术著作出版基金资助出版

现代住宅经济与管理丛书

现代住宅经济

关 柯 芦金锋 曾赛星 编著

*

中国建筑工程出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 21 $\frac{3}{4}$ 字数: 529 千字

2002 年 10 月第一版 2002 年 10 月第一次印刷

印数: 1—2500 册 定价: 44.00 元

ISBN 7-112-05174-6

F·386 (10788)

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

本书《现代住宅经济》与另一本书《现代住宅管理》是姊妹篇。

住宅关系国计民生,是人类生存的永恒需求。人有三分之二时间在住宅中度过,住宅的质量、性能和环境等反映了生活水平和生活质量。随着经济发展与科技进步,住宅已经从单纯的“遮风挡雨的基本生存空间”向“感受人间幸福、体会多彩人生、自我实现、自我教育的场所”方向发展。住宅建设不仅改善了居住水平,而且对社会经济的发展起着巨大的推动作用,对中国新世纪的经济发展具有重要的战略意义。我国已经把住宅建设列为居民消费热点和国民经济新的增长点,并将继续在住宅领域投入大量的人财物力。如何调控住宅市场和价格,解决住宅“过剩”和“短缺”的矛盾,如何制定正确的技术政策,提高住宅的科技含量和科技贡献水平,如何解决中低收入者的住房问题等,还存在很多理论上和实际工作中亟需解决的问题。

本书是作者经过多年潜心研究,在长期教学、研究成果以及实践经验积累的基础上形成的,特别是将近年来承担的有关住宅经济方面课题的研究成果和博士学位论文的创造性成果作为基本内容。

这些成果来自两方面科研项目。一是“九五”期间建设部国际合作项目,即我国建设部与日本建设省合作、日本国际协力事业团(JICA)负责实施的“中国住宅新技术与人才培养中心”项目中的住宅经济管理课题的成果,已经通过日方验收;二是国家“九五”科技发展“重中之重”的十五个项目之一——“2000年小康型城乡住宅科技产业工程”中的两个子项目的研究成果。其一是“跨世纪中国住宅产业政策研究”,作者研究并撰写了其中住宅技术政策、住宅价格政策等,2000年4月通过部级成果评审,认为在我国首次建立了住宅产业政策框架,为规范我国住宅产业发展、制定相关政策奠定了基础,达到了国内领先水平。其二是“住宅产业科技进步贡献率测评体系与方法研究”,作者突破了数据采集、剥离的关键问题,建立了测评模型,提出统计指标和方法,以及技术结构的形成等,具有重要实用价值,并为建设部、建筑企业和住宅企业应用,获得良好效果。2000年4月通过部级评审,认为达到国际先进水平。

本书的主要特点是:

1. 重要性 本书在内容的选择上,是以当今住宅与房地产领域中的重点、难点、热点和前沿性问题为脉络展开的,也是国内尚未系统研究过的问题。从意义和作用看,具有重要性。

2. 前瞻性 本书是站在国内外研究的前沿向前延伸的,特别是汲取美、日、欧等经济发达国家在各研究领域的最新成就,研究中国未来的发展趋势和发展方向,对未来中国住宅与房地产业的发展具有重要的指导意义。

3. 创新性 本书各篇章的内容致力于找出与国外发达国家的差距,汲取国外发达国家的有益经验,结合我国的实际问题,创造地加以运用,并有所创新。如需求弹性、价格

理论在住宅价格分析中的创造性应用,生产函数理论创造性地用于住宅产业,以及国际上尚未查到的住宅产业技术结构的分析等。

4. 规律性 本书力求从各个主题的发展沿革、数据演变,采用定量与定性分析相结合的方法,建立模型和参数分析,找出其规律性,如住宅供求的发展规律、住宅产业科技进步贡献率的增长规律及其测算等。

5. 实用性 各主题均针对我国当前与今后发展中的问题,在理论分析的基础上,提出解决问题的途径、方法、政策建议和对策措施,并以深圳、香港的发展为主题,做了深入的阐述,提出指导性的创见,为更广泛的应用打下基础。

通过以上特点的阐述,表明本书与国内外的同类书籍是有区别的。国外多以单一问题的论文出现,有的书倾向于一般知识性,而国内的书也有相似之处。本书是以几个重点问题为主,简化基础性、知识性的内容,起点高,分析深入,在理论研究的基础上,谋求与实际应用相结合,达到理论与实践的完善结合。这在国内外同类著作中是尚未发现的。

本书的服务对象,主要是住宅产业、房地产业界从事企业管理、学术研究、行政管理的高中层人员和业务骨干。包括房地产开发、建造企业的经营者、管理者和技术工作者;相关专业大专院校的教师和研究生、科研人员;政府主管部门的领导和管理人员;以及投融资部门的有关人员。

本书的著作人员有:

关柯教授、博士生导师,哈尔滨工业大学建设经济管理研究所所长。负责各篇的选题、指导并审定各篇章的撰写,分析解决本书的技术关键;

芦金锋副教授,博士,哈尔滨工业大学建设经济管理研究所。撰写第一篇;

曾赛星教授,博士,东北农业大学土木工程学院院长。撰写第二篇第八章,第三篇第六、七、八章;

王锋工程师、博士,深圳市国土规划局,撰写第三篇第一、二、三、四、五章;

冯凯,博士生,撰写第二篇第一、三、六、九章;

胡保清,博士生,撰写第二篇第五章;

关为泓,博士生,撰写第一篇第一章并第二篇第二章;

李小冬,博士生,撰写第二篇第四章,并整理部分稿件。

李宏伟,工程师、硕士,撰写第二篇第七章。

本书撰写完稿过程中,得到中国工程院王光远院士、沈士钊院士的热情指导,还得到哈尔滨工业大学管理学院的有关领导的支持关怀,以及哈尔滨工业大学建设经济管理研究所有关同志的大力协助,特别是中国建筑工业出版社的通力协作和支持。谨在此深表感谢。

由于作者水平有限,不妥之处,诚请批评指正。

目 录

前 言

第一篇 城市住宅需求与价格

第 1 章 国内外住宅状况及价格分析	3
1.1 国外住宅状况分析	3
1.2 我国住宅价格及购房者对住宅的经济承受能力分析	9
1.3 住宅的短缺与“过剩”	16
第 2 章 住宅需求与价格	19
2.1 住宅需求的含义及影响因素	19
2.2 住宅需求的收入弹性	24
2.3 住宅需求的交叉弹性	25
2.4 住宅需求模型	27
2.5 住宅市场供求关系	30
第 3 章 城市住宅综合开发费用	33
3.1 城市住宅综合开发费用合理构成分析	33
3.2 住宅用地价格	35
3.3 住宅建筑价格	38
3.4 城市基础设施配套费	42
3.5 其他费用分析	46
3.6 城市住宅综合开发合理费用测算	48
第 4 章 经济适用住宅	51
4.1 国外解决中低收入家庭住房问题的方法	51
4.2 我国经济适用住宅	54
4.3 经济适用住宅定价策略	57
第 5 章 住宅售价与租金	61
5.1 房价收入比的确定	61
5.2 家庭消费中合理住房支出比的确定	66
5.3 住宅的租金	71
5.4 住宅的合理租售比价	74
5.5 旧住宅价格	76
第 6 章 住宅价格与金融	82
6.1 住宅价格与住房金融的关系	82

6.2 住房金融体系及其基本特征	83
6.3 国外住房金融	85
6.4 住房公积金	93
6.5 个人住房抵押贷款	94
6.6 我国住房金融模式构想	96
第7章 住宅价格政策	99
7.1 国外与住宅价格有关的住房政策	99
7.2 国家对住宅政策的资金支持	100
7.3 我国住宅价格政策	101

第二篇 住宅产业技术进步

第1章 技术进步的研究和发展	107
1.1 国内外技术进步研究和回顾	108
1.2 技术进步的概念和内容	111
1.3 科学技术对经济发展、社会进步的推动作用	112
第2章 技术进步对经济增长的贡献的评价方法	115
2.1 生产函数理论的若干理论问题和相关概念	115
2.2 技术进步的评价方法	118
2.3 有关技术进步度量理论的若干问题	122
第3章 住宅产业及其技术进步的概念和内涵	125
3.1 住宅产业与住宅企业	125
3.2 住宅产业与住宅企业技术进步	126
3.3 住宅产业技术进步贡献	131
第4章 住宅产业技术进步贡献率测算方法研究	135
4.1 测算模型分析	135
4.2 测算模型应用的进一步讨论	140
4.3 我国住宅产业技术进步贡献率测算分析	147
4.4 测算方法总结	158
4.5 测算方法培训方案	160
第5章 住宅产业技术进步统计指标体系	162
5.1 现有的与住宅产业相关的统计指标	162
5.2 建立住宅产业技术进步统计指标体系的意义	163
5.3 住宅产业技术进步的分析统计指标体系	163
第6章 住宅企业技术进步测评指标体系	170
6.1 测评指标体系	170
6.2 评价方法	179
第7章 我国住宅产业技术结构分析	185
7.1 我国住宅产业技术结构的历史、现状及其发展	185

7.2 我国住宅产业技术结构的评价方法	196
7.3 我国住宅产业各技术要素优先发展顺序的研究	207
第8章 住宅施工的技术进步研究——住宅施工创新技术及其研究	218
8.1 从传统方法到工业化生产	218
8.2 工效基本概念	219
8.3 公共房屋施工工效研究	222
8.4 创新技术对缩短工期的影响	226
8.5 创新技术对劳动力需要量的影响	230
8.6 创新技术对成本的影响	233
第9章 我国住宅产业技术进步状况分析和对策建议	235
9.1 我国住宅产业技术进步状况分析与预测	235
9.2 推进住宅产业技术进步的对策建议	239

第三篇 深圳与香港住宅经济

第1章 深圳住宅市场发展	255
1.1 深圳房地产业总体状况	255
1.2 历年土地市场运行状况分析	255
1.3 房地产开发状况分析	258
1.4 历年商品住宅交易状况分析	260
第2章 深圳住房市场需求预测	264
2.1 住房需求影响因素及预测方法	264
2.2 深圳住宅市场近期需求预测	266
2.3 住宅与房地产经济周期分析	268
2.4 深圳住宅销售趋势分析	270
第3章 深圳住宅市场合理供给目标	273
3.1 深圳住宅合理储备率	273
3.2 深圳住宅开发滞后期分析	278
3.3 深圳住宅平均容积率	280
3.4 深圳住宅市场供应目标确定	282
第4章 深圳福利性住宅发展目标及模式	285
4.1 深圳城市居住水平及居民购房能力	285
4.2 深圳福利性住宅的发展现状及存在的问题	289
4.3 未来福利性住宅发展目标及模式	291
第5章 深圳住房市场的调控措施与政策建议	295
5.1 关于住宅增量市场的发展调控	295
5.2 住房存量市场调控政策	296
5.3 住房租赁市场的发展	297
第6章 香港的土地制度与住房市场	299

6.1 土地制度和法规	299
6.2 土地的分配与出售	306
6.3 香港住宅市场	308
第 7 章 香港中低收入者住房发展	312
7.1 香港公共房屋的历史沿革	312
7.2 新市镇发展与市区重建	313
7.3 香港公共房屋的发展	314
7.4 香港公共房屋型式的演进	321
第 8 章 香港中低收入者住房政策与保障体系	325
8.1 香港公共房屋政策	325
8.2 鼓励自置房屋的措施	328
8.3 公共房屋管理组织机构	331
8.4 香港公共房屋对内地的启示	332
主要参考文献	334

第一篇 城市住宅需求与价格

第 1 章 国内外住宅状况及价格分析

1.1 国外住宅状况分析

在对国外住宅状况研究过程中,我们主要选取经济发达国家作为研究对象,一方面是考虑到这些国家统计数据比较齐全,有利于深入研究;另一方面是考虑到这些国家住宅市场比较规范,容易发现规律性的东西;更主要的是它能为我们指出我国住宅的发展方向。

1.1.1 国外居住状况

进入 20 世纪 90 年代,经济发达国家居民居住水平实现了舒适水准,正朝着住宅的现代化、智能化方向发展。美国、英国、德国、法国、意大利、瑞典、日本是其中有代表性的国家。每千人住宅户数 368~471 户,平均为 423 户;每户 3.9~5.4 室,平均 4.7 室;每室 0.4~0.9 人,平均 0.6 人;每户建筑面积 85.4~157.7m²,除美国较高外,其余在 90m² 左右;人均建筑面积 31.0~61.3m²;住宅自有化率除德国、瑞典外,其余都在 50% 以上;各国都有一定的空房率。见表 1-1-1 所示。

部分国家居住水准

表 1-1-1

国 别	每千人住宅户数	每户室数	每室人数	每户建筑面积 (m ²)	人均建筑面积 (m ²)	自有化率 (%)	空房率 (%)
美 国	429 (1991)	5.4 (1991)	0.4 (1991)	157.7 (1991)	61.3 (1991)	64.2 (1991)	8.3 (1991)
英 国	417 (1991)	4.9 (1991)	0.5 (1991)	97.9 (1991)	36.6 (1991)	67.6 (1991)	5.4 (1991)
德 国	426 (1991)	4.5 (1987)	0.6 (1987)	86.3 (1987)	35.5 (1987)	39.3 (1987)	1.8 (1987)
法 国	464 (1990)	3.9 (1990)	0.7 (1984)	85.4 (1990)	39.6 (1990)	54.3 (1992)	17.2 (1988)
意大利	386 (1981)	—	0.9 (1975)	—	—	50.9 (1971)	19.6 (1981)
瑞 典	471 (1992)	4.3 (1991)	0.5 (1985)	—	—	38.5 (1990)	4.7 (1980)
日 本	368 (1993)	4.9 (1993)	0.6 (1993)	92.6 (1993)	31.0 (1993)	59.8 (1993)	9.7 (1993)

1980 年以前,各国住宅建设致力于每户要有充足的居住空间,追求面积的扩大,因此,表现出新建住宅户均面积逐年增加。1980 年以后,随着居住面积逐步得到满足,人们对住宅的需求开始由追求大面积住宅向追求高质量住宅转变,进而实现数量与质量的统一。见表 1-1-2、图 1-1-1。

美国新建住宅平均每户建筑面积 (m²)

表 1-1-2

年 份	1980	1984	1986	1987	1988	1989	1990	1991
建筑面积	162	166	139	149	158	162	167	156

1.1.2 国外不同时期住宅建设量

从表 1-1-3 中可以看出,日本绝大部分住宅是战后建设的,20 世纪 40 年代末和 50 年代是战后恢复时期,住宅建设量较少,60 年代后开始大量建设住宅。在日本的存量住宅中,60 年代建设的住宅占 16%,70 年代建设的住宅占 30%,80 年代建设的住宅占 22%。美国住宅建设速度比较平稳,大约每十年建设 15% 左右。法国存量住宅中,1948 年以前建设的占近 4 成,50 年代建设的住宅占 10%,60 年代建设的住宅占 18%,70 年代建设的住宅占 21%,80 年代建设的住宅占 11%。德国存量住宅中,1948 年以前建设的占近 3 成,50 年代、60 年代和 70 年代建设的分别占 15%、23% 和 20%。

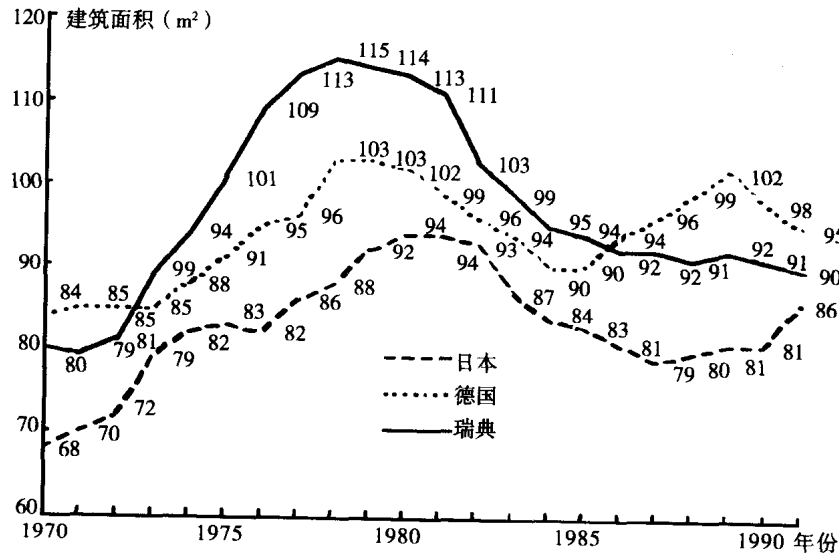


图 1-1-1 日本、德国、瑞典新建住宅平均每户建筑面积

部分国家住宅构成比

表 1-1-3

国 别	建设时期	建设户数 (户)	构成比 (%)
日 本	~ 1945	2146400	5.3
	1945 ~ 1960	3201100	7.8
	1961 ~ 1970	6498400	15.9
	1971 ~ 1975	6245900	15.3
	1976 ~ 1980	6302200	15.4
	1981 ~ 1985	5399700	13.2
	1986 ~ 1988	3858500	9.4
	1989 ~ 1993	6224200	15.2
	合 计	40834700	100.0
美 国	~ 1920	10314000	9.9
	1920 ~ 1949	21052000	20.1
	1950 ~ 1959	13836000	13.2

续表

国 别	建设时期	建设户数 (户)	构成比 (%)
美 国	1960 ~ 1969	16161000	15.5
	1970 ~ 1979	25165000	24.1
	1980 ~ 1990	17188000	16.4
	1991 ~	875000	0.8
	合 计	104591000	100.0
法 国	~ 1915	5722000	25.8
	1915 ~ 1948	3041000	13.7
	1948 ~ 1960	2391000	10.8
	1961 ~ 1970	4016000	18.1
	1971 ~ 1980	4719000	21.3
	1981 ~	2317000	10.3
	合 计	22206000	100.0
德 国	~ 1918	4738700	18.3
	1919 ~ 1948	3173100	12.3
	1949 ~ 1957	3934000	15.2
	1958 ~ 1968	6119700	23.6
	1969 ~ 1978	5138400	20.0
	1979 ~	2792300	10.8
	合 计	25896200	100.0

1.1.3 住宅建设投资

我们从两个方面考察住宅建设投资,一是住宅建设投资占 GDP 的比例,一是看住宅建设投资占固定资产投资的比例。一般来讲,20 世纪 80 年代至 90 年代住宅建设投资占 GDP 的 3% ~ 6%,平均为 4.5%,占固定资产投资的 17% ~ 30%,平均为 23%。见图 1-1-2,图 1-1-3。

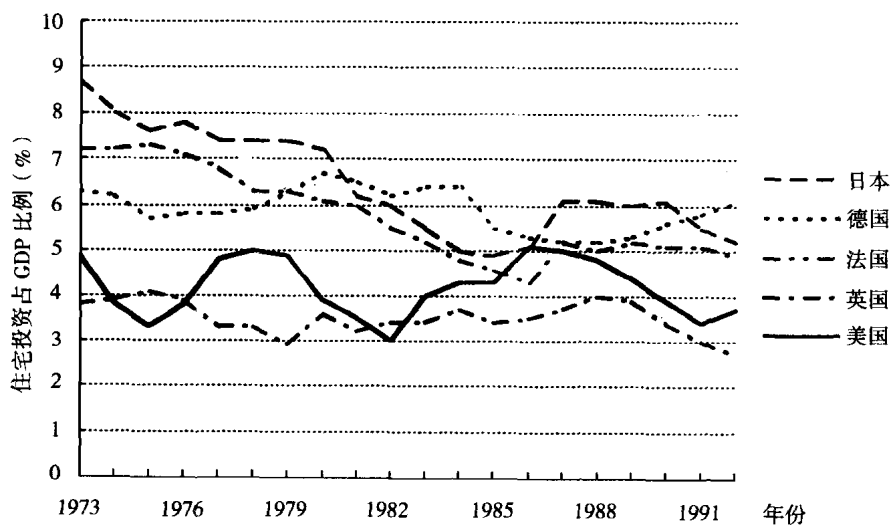


图 1-1-2 20 世纪 80 年代至 90 年代发达国家住宅投资占 GDP 的比例

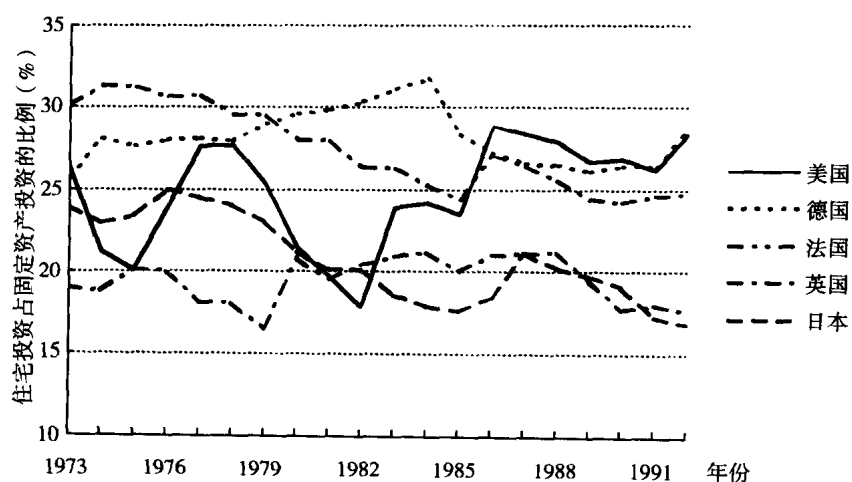


图 1-1-3 住宅投资占固定资产投资的比例

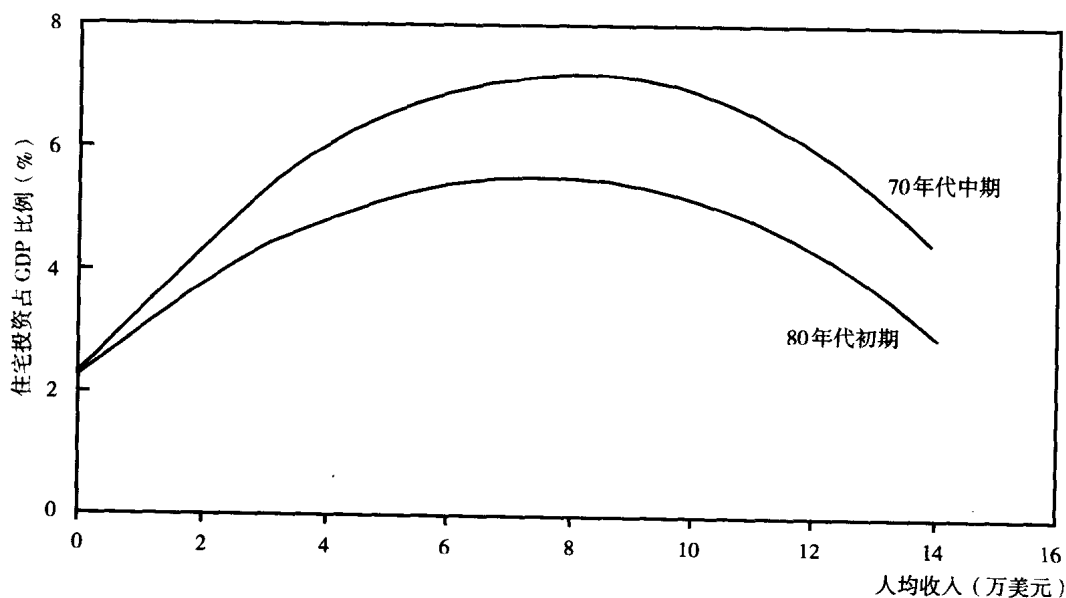


图 1-1-4 住宅投资占 GDP 比重的总体趋势分析

一个国家在不同的经济发展阶段，住宅投资占 GDP 的比例不同。住宅投资占 GDP 比例曲线呈不对称钟型，曲线从 3% 左右逐渐上升到最大值 7% ~ 8%，之后又开始下降，见图 1-1-4。经济发达国家住宅建设高峰期已经过去，正处于曲线峰值的右侧。

1.1.4 国外住宅价格

(1) 美国

1989 年美国部分城市每套住宅平均价格为：圣路易斯 10.2 万美元，芝加哥 12.6 万美元，波士顿 17.6 万美元，纽约 18 万美元，亚特兰大 14 万美元，休斯敦 11 万美元，洛杉矶 20.4 万美元，旧金山 21.7 万美元。全国平均每套住宅价格为 15.7 万美元，合人民币

128.74 万元；按平均每套住宅建筑面积 162m² 计算，每平方米建筑面积价格为 969 美元，合人民币 7947 元（按 1 美元 = 8.20 元人民币计算）。售价收入比为 3~4。

(2) 法国

1994 年法国巴黎一套 64m² 的住宅，价格为 72.9 万法郎，合人民币 98.415 万元；每平方米建筑面积 11390 法郎，合人民币 15377 元（按 1 法国法郎 = 1.35 元人民币计算）。售价收入比为 4.2。

(3) 德国

1994 年德国一套 80m² 的住宅，价格为 48 万马克，合人民币 217.44 万元；每平方米建筑面积 6000 马克，合人民币 27180 元（按 1 德国马克 = 4.53 元人民币计算）。售价收入比 4~6。

(4) 英国

1986 年，一套新建住宅平均售价为 4 万英镑，合人民币 55.2 万元；按每套住宅 90m² 计算，每平方米建筑面积 444 英镑，合人民币 6127 元（按 1 英镑 = 13.80 元人民币计算）。房价收入比为 3.09。

1.1.5 亚洲部分国家和地区住宅状况及其价格

(1) 台湾

1993 年台湾人均住宅面积 26.5m²，每户住宅平均面积 108m²，每户平均房间数 4.7 间，见表 1-1-4。1989 年台湾住宅自有化率 79.85%；自家专用浴室拥有率 98.27%；自家专用厕所拥有率 97.34%；平均每户 4.07 室，其中，2 室户占 8.58%，3 室户占 17.71%，4 室户 31.72%，5 室户 26.36%，6 室以上户 15.63%；平均每户 4.07 人。1992 年台北市住宅价格每平方米 8.2 万新台币，约合人民币 2.7 万元（新台币与人民币汇率比价为 3:1），见表 1-1-5。

台湾住房基本情况

表 1-1-4

年 份	人均 GNP (美元)	户均面积 (m ²)	人均面积 (m ²)	人均房间数 (间)
1983	2823	84.4	17.6	0.80
1984	3167	86.5	18.2	0.82
1985	3297	87.2	18.5	0.85
1986	3993	91.5	19.5	0.87
1987	5275	94.4	20.7	0.90
1988	6333	96.3	21.5	0.93
1989	7512	100.8	23.3	1.00
1993	10566	108.4	26.5	1.15

台北市住宅价格及居民家庭收入情况（新台币）

表 1-1-5

年 份	住宅价格 (元/m ²)	家庭收入 (万元/年)	中位数房价 (万元)	售价收入比
1981	24848	35.9	82	2.3
1982	22424	40.5	90	2.2

续表

年 份	住宅价格 (元/m ²)	家庭收入 (万元/年)	中位数房价 (万元)	售价收入比
1983	20909	43.8	100	2.3
1984	21212	44.2	110	2.5
1985	20303	46.2	120	2.6
1986	20303	45.5	120	2.6
1987	27576	51.5	150	2.9
1988	53636	55.7	160	2.9
1989	76061	64.4	250	3.9
1990	84242	70.7	297	4.2
1991	78182	81.8	335	4.1
1992	81515	94.9	350	3.7

(2) 香港

香港住宅价格逐年上升, 1990 年每平方米住宅售价在 2 万港元左右, 近 20 年私人住宅空置率在 2.9% ~ 6.0% 之间。见表 1-1-6, 表 1-1-7。

香港私人住宅的空置率 (%)

表 1-1-6

年 份	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
空置率	2.2	3.2	3.5	5.9	6.0	4.5	4.0	3.7	3.9	3.4	2.9	4.2	3.5

1976 ~ 1990 年香港港岛市区住宅租金和价格

表 1-1-7

年 份		1976	1982	1986	1988	1989	1990
~ 39.9 m ²	租金	18.9	78.1	73.1	94.6	128.1	147.4
	售价	3400	9300	9232	13940	18021	20382
40.0 ~ 69.9 m ²	租金	17.6	73.5	75.4	100.7	133.9	149.2
	售价	3445	9660	9454	13911	18229	20337
70.0 ~ 99.9 m ²	租金	21.6	85.5	86.1	119.2	148.9	164.7
	售价	4069	10456	9608	14714	18905	19863

注: 租金单位: 港元/月; 售价单位: 港元/m²。

(3) 韩国

韩国 1975 年人均住宅建筑面积 8.2m², 到 1990 年人均住宅建筑面积增加到 19.1m², 15 年间增长了 10.9m²。住宅投资占 GNP 的比例, 1975 ~ 1979 年为 5.8%, 1985 ~ 1989 年为 4.6%, 呈稳中渐降变化。水冲式厕所比例逐年提高。见表 1-1-8, 表 1-1-9。

韩国住宅投资占 GNP 的比例

表 1-1-8

年 份	1975 ~ 1979	1980 ~ 1984	1985 ~ 1989
住宅投资/GNP (%)	5.8	4.8	4.6