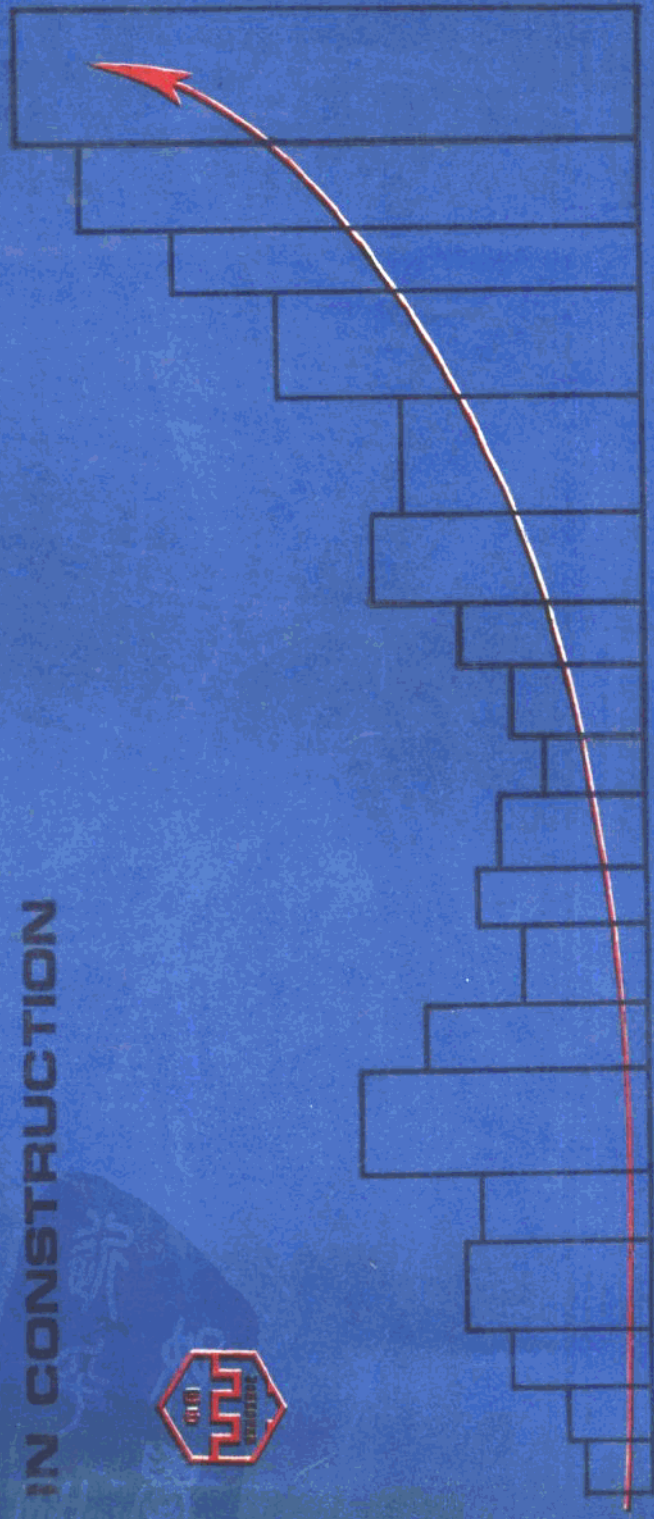


国际建筑业发展与统计手册

INTERNATIONAL DEVELOPMENT AND

STATISTICAL HANDBOOK

IN CONSTRUCTION



中国建筑技术发展中心

CHINA BUILDING TECHNOLOGY DEVELOPMENT CENTRE

第四部分 住宅建设

综述——国际住宅建设简况与发展水平

众所周知，国际上始终把住宅建设和管理作为国民经济一项极为重要的问题予以关注，住宅建设和管理需要研究的问题很多，它既是一项多学科的综合研究；又是一项系统工程，因而需要多层次、多部门的密切配合，相互协调，进行解决。

(1) 住宅建设在国民经济中的地位

据联合国对世界70多个国家的调查得出，各国的住宅建设投资约占该国国民生产总值(GNP)的3~8%；占固定资产形成总值的20~30%之间；在美国，1950~1973年的24年中，住宅建设投资占GNP的比重平均为4.5%。日本战后住宅建设的比例，随着经济的高涨逐年增长。为了不断赶超欧美居住水平，建筑质量与标准不断提高，住宅投资占GNP比例，50年代平均为3.8%，60年代平均为5.7%，70年代达到7%，80年代前几年浮动于5~8%之间。欧美国家，进入80年代后，住

宅投资比例趋向稳定，略于下降之势，这可能与住宅问题相对得到解决有关。苏联和东欧国家的住宅投资比例是按基建投资总额来统计，80年代为10~14%，捷、波、匈约占净分配国民收入的4.5~6%。从各国住宅投资的规律看，住宅投资与各国的经济发展水平存在一定的关系，人均GDP(国内生产总值)在1300美元时为最高，花费在住宅中的比例达7~8%；人均GDP低于1,300美元时，急剧下降，大部分发展中国只占1~3%；人均GDP超过1,300美元时又略有下降，约在6%以下。一个国家的住宅投资应以多大比重为宜？根据联合国的看法，发展中国家应以5%作为最小的推荐值，如果低于此数，而人口增长又很快，则将会面临居住状况日趋恶化。

(2) 住宅建设规模

各国的住宅建造水平，极大部分国家是以每千人住宅套数来表述。80年代，欧美国家的住宅建造水平大体保持在每千人

5~10套之间。苏联60年代以来，每年住宅建造量一直保持在1亿平方米左右，新建住宅套数在200万套以上，每千居民有9套以上，直到1985年仍保持这样的建设规模。美国自1946~1978年的33年中，新建住宅共5000万套，每年平均达150万套。每千居民为8套以上，进入80年代以来仍保持在100~165万套之间。1985年每千居民为5.9套。东欧国家每千居民大致也在5~8套之间。

从70年代末对国际住宅建设量与发展水平作的回归分析来看，每人国民生产总值在1000~1000美元时，为3.5套，2000美元以上时为6.5套，而500~999美元仅为0.7套，500美元以下时只有0.16套。虽然这种统计未必合乎各个不同国家的情况，但它反映出，经济发展水平越低的国家，其每年住宅建造水平越低，因此，发展中国家要解决住宅问题，除积极发展经济和基础工业外，需保持新建与改建住宅能在较高稳定发展的水平上，经过长期的

努力,才能使一个国家的居住状况逐步得到改善。

(3) 多渠道聚集住宅建设资金,鼓励和发展私人投资

住宅建设需要巨额的资金,因此几乎所有国家都争取多渠道的方式聚集资金,其中群众和私人参与住宅建设占有很大比重。当然社会主义国家和资本主义国家由于社会经济制度和管理体制不同,国家、集体和私人的投资比例也不同。欧美国家私人投资占绝对优势,如美国私人投资占98%,意大利占80%,南朝鲜占77.3%,英国占60%。政府部门的投资只是解决公职人员的公房建设和对低收入家庭的资助和补贴。苏联和东欧国家的住宅投资有三种类型:第一种,苏联、民主德国和罗马尼亚是以国家投资为主,苏联国家投资与私人投资的比重,大致为8:1,公房与私房比为7.6:2.4,国家公房几乎全部用于出租。第二种,南斯拉夫是国家不拨款,而由企业、单位和私人集资,其中公共投资占38.1%,私人投资占61.9%。第三种是其它东欧国家,如匈牙利,近年来私房建设占重要地位,国家投资只占住宅总投资的22.4%。从苏联和东欧国家总的

情况看,近年来,国家投资比重有逐步下降的趋势。他们采取一些措施,鼓励合作建房和私人投资建房。私人建房对解决居民住房问题起到越来越大的作用。

各国聚集住宅资金的方式不外乎有以下几种:①政府住宅建设专项拨款;②政府资助和贷款,如国家设立住房开发基金会;③银行信贷;④储蓄银行;⑤发行建设公债;⑥发行住宅彩票;⑦利用公积金和公益金;⑧依靠企业和社会团体投资;⑨公众自助建设;⑩私营部门参与合作;⑪向国外贷款。

(4) 制定合理的住宅标准

各国住宅的建造标准都是依据国家的经济发展水平和居民对住房的需求而逐步加以改善和提高。西方经济发达国家在基本解决住宅问题后,逐步向提高居住标准和改善环境质量而努力,而大部分发展中国家仍在解决住房的缺乏,为满足居民对居住的基本需求而奋斗。

日本自1966年开始实施“住宅建设计划法”以来,至今已编制实施五个住宅建设五年计划,他们根据各个时期的社会经济背景,提出不同的计划目标,1966~70年的第一个五年住宅建设计划提出解决一

户一套问题;1971~75年的计划提出解决每人一室问题;1976~80年计划提出最低居住标准和平均居住标准;1981~85年计划确定居住环境标准;目前1986~90年的第五个住宅建设计划是实施新的居住水平,努力改善居住条件。

新加坡自1960年至1985年的五个五年计划中,随着经济的高涨,由第一个五年计划以1~3室户为主向套型(占99.6%)至1981~85年以3~5室户的套型为主(占93.2%)。1~3室户套型的平均建筑面积由23~65平方米提高到3~5室户套型的50~123平方米。而印度新建的大部分建筑套型的建筑面积还只是控制在A型36平方米和B型的56平方米内。

(5) 加强住宅金融,推进自有住宅

在一些经济发达国家,为了鼓励和动员私人建房、购房,近年来自有住宅有很大发展。欧美国家自有住宅占很大比例,私房率在35%(1980年,西德)~65%(1980年美国)之间。日本1983年在新建住宅中,自有住宅和供出售的住宅占62.6%。新加坡和香港地区随着居民收入水平的提高,提出“居者有其屋”计划,新加坡至1981年购房的户数已超过租房户的4.9

倍,香港在1987~88年的住房计划中,私人购房将占住宅建设总量的18%。

由于购买一套住宅需要花费很大的投资,不少国家除了对低收入家庭提供国家补贴的出租房外,还对中等收入的家庭提供购房的抵押贷款。苏联和东欧国家用于住房使用费的补贴占整个社会消费基金的1.4%(匈牙利)~16.6%(民主德国)。荷兰住房部在全部预算中,有40~50%用于住房补贴和贷款,澳大利亚对购房的援助逐年增加,1985~86年占其住房与建设部费用的28.5%。

国外在开展房地产市场和推进自有住宅中,都把住宅金融放在核心地位。由银行

筹集和发放建设资金,并起到住宅金融的会计和监督作用。各国对住宅贷款因贷款目的和对象的不同,在贷款条件、贷款额、利率、偿还期、偿付方法、住宅标准上有不同要求,一般情况是供出租的优厚于供出售的住宅;供公共机构的优厚于供私人机构的,供低造价住宅的优厚于其它住宅。

国外居民购房的支付能力,日本自有资金约占住宅售价的36~54%;余额主要靠政府和民间金融机构,工作单位、建设房地产公司贷款。美国自有资金一般占购房价格的15~55%,住宅销售价的定金为22~28%,抵押支付一般约占家庭收入的

30%。

住宅的售价一般以建筑面积、地段、建筑特点、公用设施水平等十项因素为依据。国际上住宅售价和房租的费用不是一成不变的,它随消费价格和住宅造价的浮动而变化。80年代初,消费价格平均年增长率在4.5%(瑞士)~78%(南斯拉夫)时,而房租的相应年增长率为6%(瑞士)~62%(土耳其)。房租除苏联和某些社会主义国家占家庭月收入比例较低,仅为3~5%外,欧美一些国家和发展中国家,一般都在7~22%之间。

一、住宅投资及其在国民经济中的地位

4.1 住宅建设投资占国内生产总值、固定资产形成总值、建设的固定资产形成总值的比例 (单位: %)

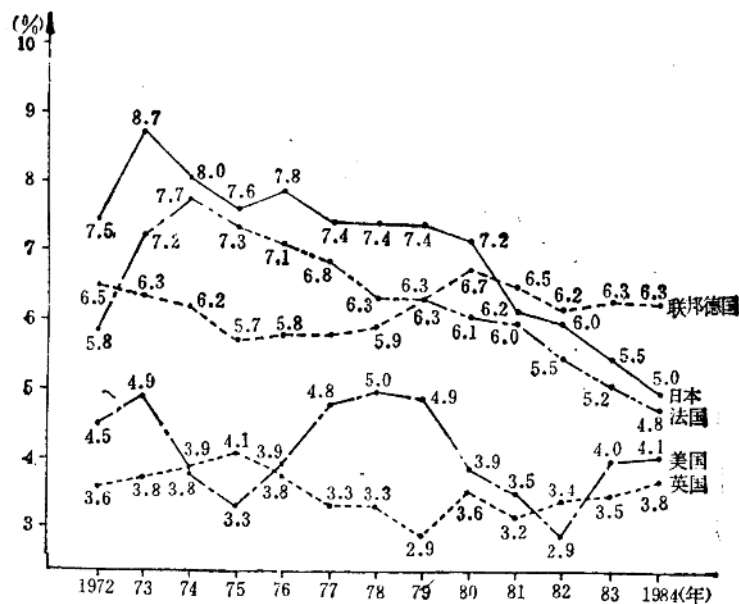
国别	项目	年份	1970	1975	1980	1981	1982	1983	1984
比利时	占国内生产总值的比例		5.6	—	6.5	3.9	3.4	3.3	—
	占固定资产形成总值的比例		25.0	—	31.0	21.7	29.0	20.9	—
	占建设的固定资产形成总值的比例		41.2	—	43.9	32.6	30.3	—	—
加拿大	占国内生产总值的比例		4.1	—	4.8	4.8	3.7	4.2	3.8
	占固定资产形成总值的比例		19.5	—	20.6	20.0	16.7	20.8	19.7
	占建设的固定资产形成总值的比例		30.0	—	31.7	30.9	25.6	31.4	30.5
丹麦	占国内生产总值的比例		8.0	—	6.3	4.0	3.6	4.3	5.1
	占固定资产形成总值的比例		32.6	—	28.2	25.8	22.1	26.0	28.5
	占建设的固定资产形成总值的比例		48.1	—	44.9	42.6	38.0	43.0	—
芬兰	占国内生产总值的比例		6.7	—	7.3	6.9	7.1	7.2	6.8
	占固定资产形成总值的比例		25.9	—	28.9	27.7	28.4	29.2	29.3
	占建设的固定资产形成总值的比例		41.9	—	45.2	44.9	44.6	44.0	45.2
希腊	占国内生产总值的比例		6.6	—	9.0	6.8	5.9	6.0	—
	占固定资产形成总值的比例		27.9	—	33.2	27.8	26.4	26.1	—
	占建设的固定资产形成总值的比例		43.4	—	51.5	43.0	46.0	43.8	—
法国	占国内生产总值的比例		6.7	7.3	6.1	6.0	5.5	5.2	4.8
	占固定资产形成总值的比例		28.6	31.2	28.0	28.0	26.3	26.3	25.5
	占建设的固定资产形成总值的比例		48.6	—	50.8	51.2	49.1	49.5	48.8
联邦德国	占国内生产总值的比例		6.7	5.7	6.7	8.5	6.2	6.3	6.3
	占固定资产形成总值的比例		26.4	27.6	29.6	29.8	29.9	30.5	31.0
	占建设的固定资产形成总值的比例		42.8	—	47.7	48.1	48.4	50.6	51.0

续表

国别	项目	年份	1970	1975	1980	1981	1982	1983	1984
意大利	占国内生产总值的比例		6.4	—	5.3	5.5	5.3	5.1	—
	占固定资产形成总值的比例		30.0	—	26.7	27.2	27.7	28.4	—
	占建设的固定资产形成总值的比例		48.8	—	47.5	47.4	46.6	46.0	—
荷兰	占国内生产总值的比例		5.3	—	6.2	6.7	5.3	5.2	5.1
	占固定资产形成总值的比例		20.5	—	29.4	29.8	29.0	28.6	27.9
	占建设的固定资产形成总值的比例		36.5	—	47.4	48.1	48.7	50.2	—
挪威	占国内生产总值的比例		5.0	—	4.7	4.6	4.9	4.2	3.7
	占固定资产形成总值的比例		18.8	—	19.0	16.3	19.2	17.0	14.3
	占建设的固定资产形成总值的比例		33.4	—	29.5	24.8	30.4	24.9	20.3
瑞典	占国内生产总值的比例		5.6	—	4.7	4.5	4.3	4.0	3.8
	占固定资产形成总值的比例		24.8	—	23.1	23.5	22.8	21.7	21.0
	占建设的固定资产形成总值的比例		36.7	—	39.0	39.4	39.3	38.7	38.2
英国	占国内生产总值的比例		3.2	4.1	3.6	3.2	3.4	3.5	3.8
	占固定资产形成总值的比例		17.3	20.1	20.2	19.5	20.5	21.6	21.7
	占建设的固定资产形成总值的比例		33.8	—	32.0	27.5	27.6	30.8	—
美国	占国内生产总值的比例		3.8	3.3	3.9	3.5	2.9	4.0	4.1
	占固定资产形成总值的比例		21.4	20.1	21.2	19.7	17.8	23.4	22.8
	占建设的固定资产形成总值的比例		36.4	—	38.6	36.1	32.2	—	—
日本	占国内生产总值的比例		7.0	7.8	6.7	6.1	5.9	5.4	5.0
	占固定资产形成总值的比例		19.6	23.4	21.4	20.0	19.9	19.0	18.1

资料来源：[5]

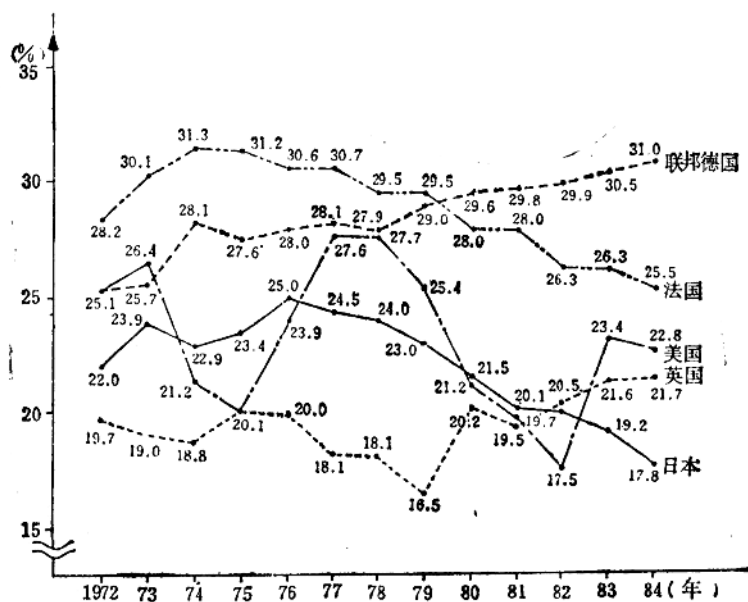
几个国家的住宅投资占国民生产总值的比例



资料来源: [5]、[6]

4-3

几个国家的住宅投资占固定资产形成总值的比值



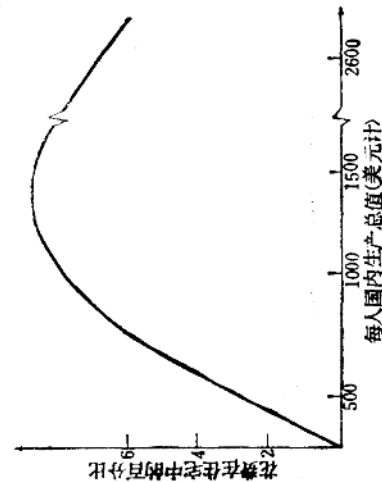
资料来源: [5]、[6]

4-4 苏联和东欧国家住宅建设投资占净分配国民收入、基建投资总额、建设基建投资的比例 (单位: %)

国别	项 目	1970	1980	1981	1982	1983	1984
保加利亚	占基建投资总额的比例	9.7	13.3	—	—	13.7	—
	占建设基建投资的比例	19.4	25.0	—	—	26.4	—
捷克斯洛伐克	占净分配国民收入的比例	5.8	4.5	4.6	4.8	4.5	4.2
匈牙利	占净分配国民收入的比例	5.5	6.3	5.7	5.9	6.1	6.2
波兰	占净分配国民收入的比例	4.4	6.1	4.7	5.9	6.0	6.1
罗马尼亚	占基建投资总额的比例	4.0	9.3	11.3	—	—	—
	占建设基建投资的比例	8.3	21.5	26.2	—	—	—
苏联	占基建投资总额的比例	16.0	14.0	14.0	14.0	14.0	—

资料来源: [5]

4-5 每人国内生产总值与住宅投资分配的关系
(根据世界银行对世界住宅投资的分析)



资料来源: [7]

4-6 1979年前后每人国民生产总值与住宅建设的关系

每人国民生产总值(美元)	完成每千居民的住宅总数
500	0.16
500-999	0.7
1,000-2,000	3.5
2,000	6.5

资料来源: [8]

--W--

法国1960~1980年国民生产净值和住宅建设投资

时 期	全部建设投资占国民 生产总值的%	居住建设投资占全部 建设投资的%	居住建设投资占国民 生产总值的%
1960~1965	14.3	33.3	4.8
1965~1970	14.6	27.0	3.9
1970~1975	14.8	29.7	4.4
1975	13.7	25.9	3.6
1975~80	15.3	29.0	4.5

注：全部建设投资是国内私人的总投资

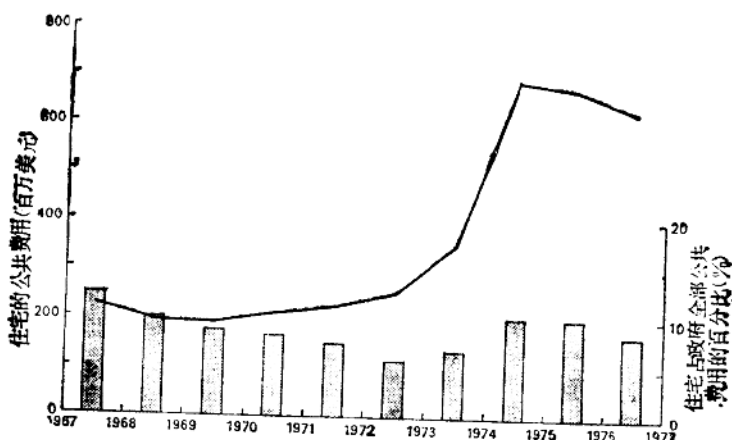
资料来源：[9]

法国国内生产总值，固定资产投资及住宅投资 (单位：10亿法郎)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982
法国国内生产总值	1880.5	2133.5	2430.6	2754.9	3094.4	3549.7
固定资产投资	418.4	457.4	517.3	598.8	654.6	728.1
住宅投资(兴建及维修)	125.5	135.1	155.2	173.2	189.9	204.2
住宅投资/固定资产投资	30%	30%	30%	29%	29%	28%
住宅投资/国内生产总值	7%	6%	6%	6%	6%	6%
住宅兴建投资	84.6	99.9	114.1	123.6	123.5	135.4
住宅维修投资	30.9	35.2	41.1	49.6	57.4	68.7

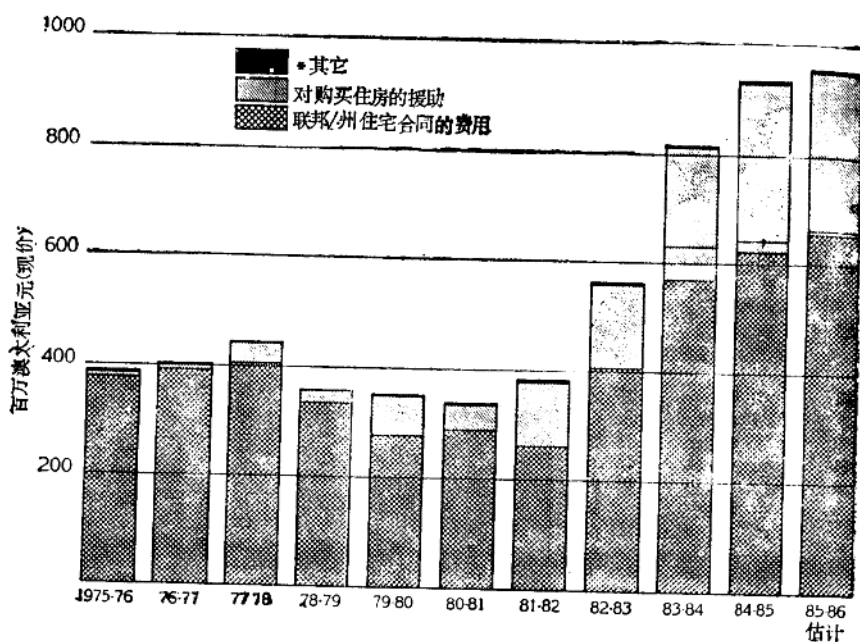
注：根据1983年6月第四十四届低租金住宅机构全国代表大会统计备忘录。

资料来源：[10]



资料来源: [11]

4-10 澳大利亚住房与建设部1975~1976到1985~1986年的住宅费用 (估计)



注: 其它, 包括住宅区土地的修复和出卖, 澳大利亚住宅研究委员会的费用以及其它研究试验费用

资料来源: [12]

年度	区分	公 营 住 宅	公 团 住 宅
1978年		1. 建立有关促进住宅住宅地的公共设施整备事业。 2. 建立公营住宅建筑用地整备事业。 3. 建立对在改建事业中暂住住宅租用费以及对改建后出售住宅的建设费进行补助的制度。 4. 改善大城市地区地方公债的用地费单价。 5. 改善公营企业金融公库资金的偿还条件。	1. 建立有关促进住宅住宅地的公共设施整备事业。 2. 建立出售住宅群制度。 3. 提高有关公共收益设施整备费用。 4. 恰当地调整工程费用的单价。 5. 提高用地费用, 改善用地地点。
1979年		1. 恰当地调整工程费用的单价。 2. 在改善现有公营住宅事业中, 对增加户数、搬迁费和暂住住宅租用费建立补助制度。 3. 在大城市地区, 提高地方公债的用地费用单价, 并修订地区划分。 4. 大幅度扩大有关促进住宅住宅地公共设施整备事业。	1. 改善一城市区住宅制度。 2. 提高有关公共收益设施的整备费用; 以及把资金垫付制度应用于有关公共设施整备促进事业。 3. 大幅度扩大有关住宅住宅地公共设施整备促进事业。 4. 恰当地调整工程费用单价。
1980年		1. 在大城市地区, 提高地方公债的用地费单价。 2. 大幅度扩大有关促进住宅住宅地公共设施整备事业。 3. 恰当调整工程费用单价。	1. 扩大有关公共设施垫付施行制度的对象设施 (托儿所初期设备) 2. 大幅度扩大有关促进住宅住宅地公共设施整备事业。 3. 恰当调整工程费用单价。
1981年		1. 建立促进市区住宅供给事业制度。 2. 提高大城市地区地方公债的用地费单价。 3. 适当调整工程费用单价。	1. 扩大有关公共设施垫付施行制度的对象设施 (中学的柔道剑道比赛场) 2. 扩大有关促进住宅住宅地公共设施整备事业。 3. 适当调整工程费用单价。
1982年		1. 在改建事业中, 放松建筑用地规模的条件。 2. 在大城市地区, 提高地方公债的用地费单价以及修订地区划分。 3. 适当调整工程费用单价。 4. 提高改善建筑用地整备事业。	1. 把出租住宅最初10年中的回收成本降低1% 2. 扩大有关公共设施垫付制度的对象设施 (冲砂防止设备) 3. 适当调整工程费用单价。 4. 实施现有出租住宅二户一套的改造工作。

年份	公 营 住 宅	公 团 住 宅
1983年	1. 对于现有公营住宅改善事业, 适用国家债券制度。 2. 扩大促进市区住宅供给事业的补贴对象 (公共通行部分)	1. 建立以特别租地方式出租住宅制度。 2. 扩大有关公共设施垫付制度的对象设施 (学校的运动场) 3. 适当调整工程费用单价。
1984年	1. 在大城市地区, 提高地方公债的用地费用单价。 2. 充实建筑用地整备事业, (设立进行调查、设计的经费) 3. 扩大现有公营住宅改善事业的补贴对象集团 (1973年建设以前~1977年建设以前) 4. 建立公营住宅综合改建模型事业。 5. 扩大促进市区住宅供给事业的对象地区 (包括政府下达指令的城市)	1. 根据灵活隔断方式出租住宅制度, 实施住宅供给试办法。 2. 扩大整备居住环境样板事业的施行者 (在施行者中包括公团) 3. 扩大有关公共利益的设施的垫付对象设施 (学校周围的环境绿化设施) 4. 提高为改善用地地点的每户用地费。 5. 实施现有中高层租赁住宅的扩建工作。
1985年	1. 建立居住小区公营住宅制度。 2. 扩大市区住宅供给促进事业的对象地区 (包括县厅所在城市以及人口在20万以上的城市在内) 3. 提高未结构公营住宅的标准工程费。 4. 提高用地费单价, 修订地区划分。	1. 实施现有出租住宅的改建工作调查。 2. 扩大市区住宅供给促进事业 (在对象住宅中包括公团住宅) 3. 改善与市区再开发事业有关的房权者优先使用出售住宅的偿还条件。
1986年	1. 建立大规模公营住宅团体的更新项目。 2. 在改善现有公营住宅事业中, 实施面向提供老年人住房改善事业, 以及住宅总体规划的改善事业。 3. 提高用地费单价, 修订地区划分。	1. 着手现有出租住宅的改建事业。 2. 扩大木结构出租住宅地区的综合整备事业 (包括直接补助对象公团住宅) 3. 扩大经营出租住宅的特定出售住宅制度。

资料来源: [20]

补 注:

印度各个五年计划住宅建设的投资

年 代	第一个五年计划 (1956~1960)	第二个五年计划 (1961~1965)	第三个五年计划 (1966~1970)	第四个五年计划 (1971~1975)	第五个五年计划 (1976~1980)	第六个五年计划 (1981~1985)	第七个五年计划 (1986~1990)
投资 (亿卢比)	115	130	155	280	443.6	1299.1	4238 ^①
(折合亿美元)	24.15	27.30	20.70	33.40	55.30	123.56	337.7
平均每年 (亿美元)	4.83	5.46	4.14	6.68	11.06	24.71	67.54

注: ① 共国家投资47.7亿美元, 社会集资 (包括贷款和个人自筹) 为290亿美元

资料来源: [79]

二、住宅建设组成、预测和政策体系

4-12

住宅建设的各个层次和组成部分

国家住宅计划与方针

(根据国民经济计划、国家聚居地计划)

国家和地区的住宅目标

各 部 门 计 划

经济 和 财 政

资金分配, 储蓄动员、税收、贷款和利息, 建筑工业, 建筑材料
的开发与就业

制度 上

建筑法令、法规和供应管理的组织, 抵押和信贷, 合作和其它

物 质 功 能 上

土地开发, 基础设施, 建筑材料和构件供应, 环境管理, 住宅单
元的提供

社 会

社区服务设施, 房地产权使用系统, 租用管理,
补助安排, 公众参与自助

技 术 上

研究和开发, 教育和培训, 信息的交流, 建筑技
术与设备

政 策

国家聚居地计划
区域开发计划

工 程 计 划

卫星城和新城, 城市扩建和住宅用地, 场地开发、改善(恢复), 保存和重建, 场地和服务设
施, 自助建设工程

计 划 程 序

住宅计划纲要, 土地和基础设施, 社区设施,
建筑材料, 劳动力和培训制度(财政、行政)、
设计、研究和开发

规 划 设 计

城市开发计划 乡村开发计划
新城总平面 住宅设计工程

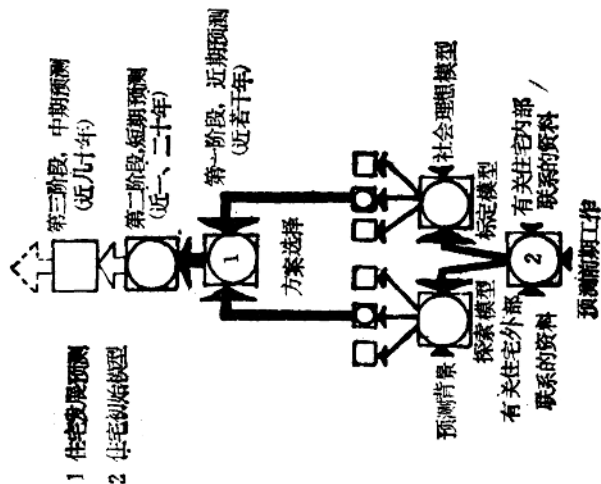
低收入住宅单元

中收入住宅单元

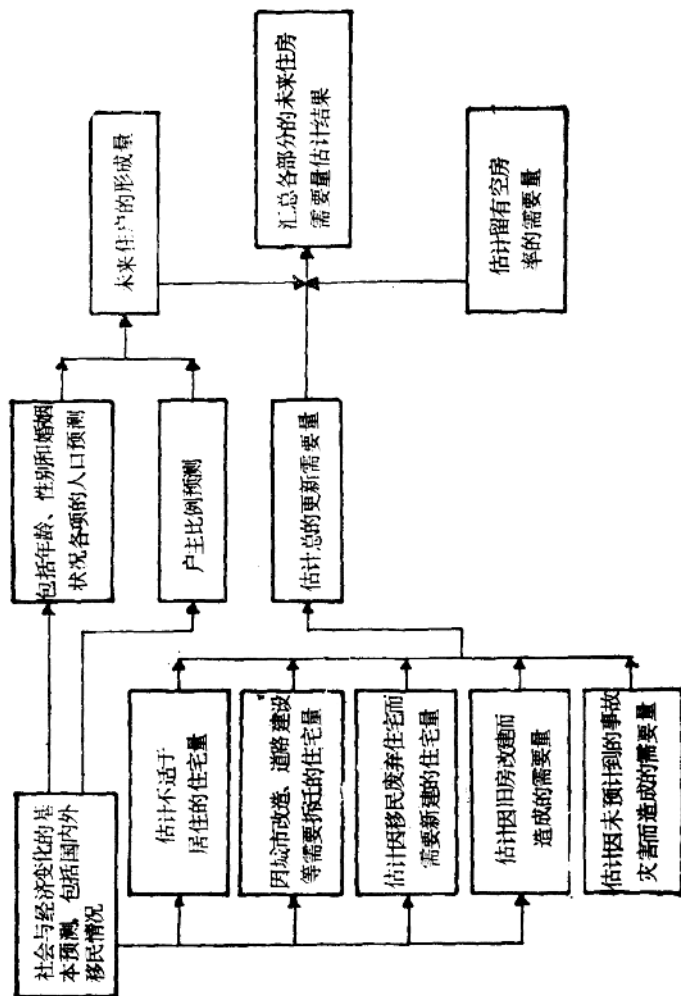
高收入住宅单元

社区设施

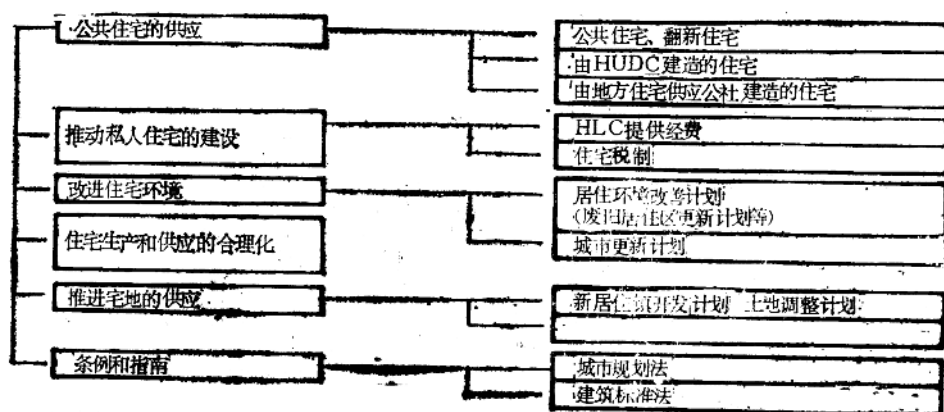
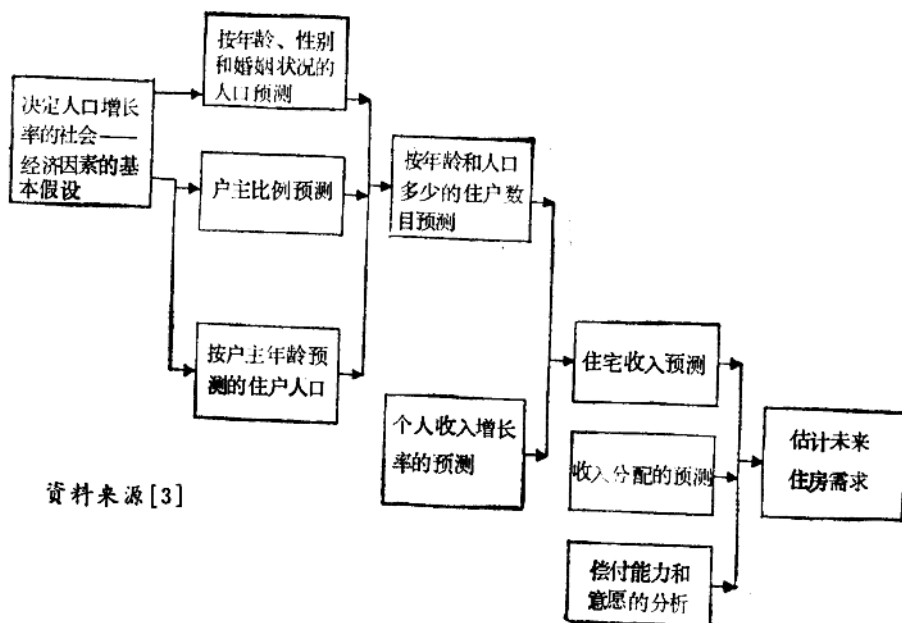
资料来源: [1]



资料来源: [2]



注: 这类预测比较适用于以行政管理手段分配住宅的体制
资料来源: [3]



注：HUDC系住宅与城市整备公团

HLC系住宅贷款公团

资料来源：[4]

三、住宅建设计划和住宅研究

4 17

民主德国根据1973年的国家住宅计划，在五年计划中所确立的住宅建设目标

住 宅 目 标				
时 期	新住宅套数	改良住宅套数	全部套数	各个时期实际被建造和改良的住房套数
1971~75	385,000	115,000	500,000	608,666
1976~80	550,000	200,000	750,000	813,127
1981~85	600,000	330,000~350,000	930,000~950,000	

资料来源：[13]

(万套)

匈牙利第二个十五年规划建房量

4 18

	布达佩斯市	各城市	各乡村	总 计
1976~80年	9.0	19.0	16.0	43.7
1981~85年	10.0	14.0	15.0	39.3
1986~90年	11.0	12.0	14.0	37.0
				120.0

资料来源：[14]