

◎ 尹建中 著

湖南省

村镇住宅产业发展战略研究

hunansheng cunzhen zhuzhaichanye fazhan
zhanlue yanjiu

湖南人民出版社

湖南省 村镇住宅产业发展战略研究

◎ 尹建中 著

湖南人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

湖南省村镇住宅产业发展战略研究/尹建中著. —长沙:湖南人民出版社, 2005.12

ISBN 7-5438-4206-8

I. 湖... II. 尹... III. 农村住宅—房地产业—发展战略—研究—湖南省 IV. F299.276.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 142566 号

责任编辑:龙仕林

装帧设计:尹文君

湖南省村镇住宅产业发展战略研究

尹建中 著

湖南人民出版社出版、发行

网址: <http://www.hnppp.com>

(长沙市营盘东路3号 邮编:410005)

湖南省新华书店经销长沙市文华印刷厂印刷

2005年12月第1版第1次印刷

开本:850×1168 1/32 印张:9

字数:217,000

ISBN 7-5438-4206-8

F·646 定价:22.80 元

尹建中，女，1964年出生，湖南益阳人。1986年毕业于湖南大学工业经济系，获经济学学士学位。现为湖南城市学院城市管理系副教授，湖南省注册科技咨询师，中国技术经济研究会高级会员。主要从事房地产经营管理、财务会计及财务管理等学科的教学与研究工作。曾参编理论专著1本、专业教材5本。主持完成省级课题1项，参与完成省级课题2项、市级课题3项，现主持省教育厅课题1项。在省级以上正式刊物公开发表专业论文20多篇。研究成果获各级奖励5项。

序

尹建中同志的新作《湖南省村镇住宅产业发展战略研究》是一部研讨新时期在市场经济背景下如何发展湖南村镇住宅产业的力作。本书对村镇住宅产业的定义内涵、现实意义、制约因素、发展战略、对策措施、目标机制等进行了全面论述,对湖南农村住宅产业化问题进行了深入探讨。全书内容分为两个部分:第一部分为综合分析,在分析探讨全国村镇住宅产业的基础上,就湖南村镇住宅产业的发展战略和具体对策进行了系统论述。第二部分为专题研究,提出了一些新的学术观点和发展思路,研究内容涉及小城镇建设、农民收入、村镇住宅规划、村镇住宅用地和村镇住宅产业化五个方面。

作为湖南省社会科学研究课题“湖南省村镇住宅产业发展战略研究”的学术成果,本书以湖南省为具体研究对象,全面和深刻地讨论了湖南省村镇住宅建设问题,探究了村镇住宅建设与乡村经济社会发展的关系,研讨了村镇住宅产业的优势条件、限制性因素和发展动力,阐述了村镇住宅产业化的重要意义。从总体来看,作者很好地完成了课题研究的预定任务。

本书主要特点是:第一,选题具有重要的现实意义。近年来,国家对于农村、农业、农民问题空前重视,把减轻农民的负担、提高农民的收入、建设农村的基础设施、改善农民的生活环境作为重大工作来抓。搞好农村住宅建设,是我国农村建设全面小康社会的重要内容,也是改善农村生活条件的重要任务。本书所研讨的内容,对于推动农村住宅建设、加速农业现代化进程意义重大。第二,本书对乡村住宅建设问题进行了深入的学术研究,立足点高,分析深入。由于以往我国长期实行计划经济,学术界对住宅产业化的问题研究得不多,对农村住宅产业建设的问题研究得就更少了,在此领

域的诸多方面几乎属于空白。就此而言,本书具有一定的填补学科研究空白的重要意义,并可作为相关学科研究的参考依据。第三,本书理论联系实际,具有比较强的可靠性和说服力。作者结合湖南省城镇化和村镇住宅建设的实际,在小城镇建设、农村经济发展、村镇规划、土地利用、住宅产业化发展等方面都进行了有益的探索,提出了独到的学科见解,从而使本书立论的可靠性显著加强,并具有比较好的决策参考价值。在湖南省城镇化推进的过程中,在广大农村现代化建设的过程中,本书的一些观点和建议是有一定的借鉴作用的。第四,本书定性阐述与定量分析相结合,研究方法切实可行。作者在写作过程中,把以往的学术积累、工作中的实际案例和学科前沿发展成果有机地结合起来,指导思想正确,技术路线合理,研究方式深入。在定性定量研究的基础上,明确提出了村镇住宅产业的发展思路和具体对策,具有一定的创新意义。第五,本书提出农村住宅合理建设的构想,比较好地体现了协调发展的新理念。例如,作者所阐述的农村住宅节能的观点、建设绿色住宅的观点、应用新型墙体材料的观点、构建良好人居环境的观点,均体现了可持续发展的时代主题思想。

尹建中同志是湖南城市学院的青年教师,爱岗敬业,孜孜不倦,治学严谨,在房地产教学和科研领域有着突出的工作业绩。这些年来,她一直从事湖南省房地产业的探索,相继取得了一系列的研究成果。其中关于农村住宅产业发展的研究,不仅具有显著的研究深度,而且具有很高的理论和实践价值,对促进湖南省经济社会发展发挥了很好的作用。我深信,尹建中同志这部新作的出版,一定会更有助于农村住宅产业的发展,一定能为党和国家科学地解决“三农”问题,全面推进社会主义新农村的建设,全面实现建设小康社会的宏伟目标而产生积极的作用。

湖南师范大学教授 朱翔

2005年10月23日

目 录

第一章 住宅产业与住宅产业化	(1)
第一节 住宅产业的概念与特点	(1)
第二节 住宅产业化与住宅产业现代化	(9)
第三节 国内外住宅产业发展比较	(15)
参考文献	(21)
第二章 我国村镇住宅产业的发展现状与现实意义	(23)
第一节 村镇住宅产业的发展现状	(24)
第二节 村镇住宅产业发展的现实意义	(28)
第三节 村镇住宅产业发展的可行性分析	(32)
参考文献	(35)
第三章 湖南省村镇住宅产业的发展现状与发展战略	(37)
第一节 湖南省村镇住宅产业的发展现状	(37)
第二节 湖南省村镇住宅产业的发展动力	(43)
第三节 湖南省村镇住宅产业可持续发展战略分析	(47)
第四节 湖南省村镇住宅产业发展前景预测	(53)
参考文献	(55)
第四章 湖南省村镇住宅产业发展的制约因素分析与对策研究	(57)
第一节 湖南省村镇住宅产业发展的制约因素分析	(57)
第二节 湖南省村镇住宅产业的发展对策	(66)
参考文献	(84)

第五章 湖南省小城镇发展现状与对策研究	(87)
第一节 农村城镇化发展的战略意义	(87)
第二节 小城镇发展的主要制约因素分析	(93)
第三节 湖南省小城镇建设现状	(100)
第四节 湖南省小城镇建设存在的主要问题	(107)
第五节 加快湖南省小城镇建设的发展对策	(115)
参考文献	(127)
第六章 湖南省农民收入现状与增长对策研究	(129)
第一节 湖南省农民收入现状分析	(129)
第二节 影响农民收入增长的主要因素	(139)
第三节 湖南省农民收入增长的对策	(150)
参考文献	(158)
第七章 湖南省村镇住宅规划发展现状与对策研究	(161)
第一节 我国村镇规划发展现状	(161)
第二节 湖南省村镇住宅规划发展现状及存在的问题	(165)
第三节 湖南省村镇住宅规划的发展对策	(173)
参考文献	(183)
第八章 湖南省村镇住宅用地现状与利用对策研究	(185)
第一节 湖南省村镇住宅用地和管理现状	(185)
第二节 湖南省村镇住宅用地存在的问题	(189)
第三节 湖南省村镇住宅用地集约利用的对策研究	(193)
参考文献	(200)
第九章 湖南省村镇住宅产业化存在的问题与发展对策研究	(203)

第一节	村镇住宅产业化发展的必要性与目标	(203)
第二节	湖南省村镇住宅产业化发展存在的问题	(207)
第三节	湖南省村镇住宅产业化发展对策	(214)
参考文献		(231)

附录一	关于推进住宅产业现代化 提高住宅质量的若干意见	(233)
附录二	村庄和集镇规划建设管理条例	(239)
附录三	关于加强农村宅基地管理的意见	(248)
附录四	村镇建筑工匠从业资格管理办法	(252)
附录五	湖南省村庄和集镇规划实施管理办法(试行)	(255)
附录六	湖南省发展推广应用新型墙体材料管理规定	(259)

附表 1	历年湖南与全国收入情况一览表	(263)
附表 2	历年湖南与全国人均住房面积情况一览表	(264)
附表 3	2004 年湖南省 14 个市州居民收入、居住面积和恩格尔系数一览表	(265)
附表 4	湖南省农村居民人均纯收入来源构成一览表	(266)
附表 5	2000-2003 年湖南农村住宅投资一览表	(267)
附表 6	湖南省历年农村基层组织与劳动力基本情况一览表	(268)
附表 7	湖南省历年消费水平一览表	(269)
附表 8	湖南省历年人口数(年底数)一览表	(270)
附表 9	湖南省各市州历年城乡居民年末储蓄存款余额一览表	(271)

后记	(273)
----------	-------

第一章 住宅产业与住宅产业化

住宅是人类生存与发展最基本的生活资料之一，也是衡量一个国家经济和生活水平的重要标志。回溯我国源远流长的建筑史，我国民居以其鲜明的特色、纷呈的形态，独步建筑艺术的殿堂。随着时代的进步、民族的发展，其住宅的演变也是翻天覆地，形式焕然一新。它走过的沧桑历程，展示了我国劳动人民的力量与智慧。在人类社会的最初时期，原始人的生活空间是结木而居、凿洞为巢，形式简单，造型原始。随着人类的进步，出现了茅棚房，人们开始有了自己的“家”，“方宅十余亩，茅屋八九间”，屋的概念已初具雏形。人们为满足日渐正常的生产生活，需要有一处遮风避雨、居住休憩的所在，从而屋的形式也不断地变化。按照人类社会从低级向高级、从简单到复杂的发展规律，人们对住宅的需求同样呈现从低级向高级、从简单到复杂的发展趋势。

住宅作为生产和经营的最终产品，其市场需求大、链条长，集资本和技术于一体，并呈现劳动密集型状态，被各国视为重要支柱产业。我国住宅产业的发展涉及千家万户，关系国计民生，对于我国的经济社会发展和城乡居民生活水平的提高有着重要影响。

第一节 住宅产业的概念与特点

一、住宅产业的概念

(一)住宅产业的提出

产业,泛指各种形态的生产事业。住宅产业(Housing Industry)的提出,是社会生产力发展的客观需要,是产业经济的产物。住宅产业的概念最早出现于日本。20世纪60年代,日本的住宅建设快速发展,许多工业企业对住宅市场有极浓厚的兴趣。在这样的背景下,日本通产省提出了住宅产业的概念,范围包括标准产业分类中的各产业领域中与住宅有关的各行业的总和,即“住宅及其有关部件的生产、销售企业及其经营活动的总和”,一般包括四个方面的内容:承担居住空间新建和改造的建造业、改造业、内外装修装饰工程业;提供所需材料、设备的住宅建材业、住宅设备制造业、内装修装饰材料业;承担住宅及其建材、设备等的流通产业,以及与居住生活密切相关的服务业;为支持居民自己改善居住条件(新建和改造)的DIY(Do It Yourself)产业。按照上述理解,住宅产业在各国都是客观存在的,但其他国家并未明确提出住宅产业的概念。

在中国,住宅产业是一个新型的产业。在国家统计局关于三次产业的划分中,并没有一个专门的住宅产业。在三次产业的分类中,与住宅产业极为相关的是属于第二产业的建材业、建筑业和属于第三产业的房地产业。

我国在计划经济体制下,否认住宅的商品属性,实行住房实物分配制度,住宅被作为计划经济条件下的一种产品进行分配。在这种背景下,根本谈不到住宅产业的发展。1978年我国实行改革开放政策以后,随着计划经济体制向市场经济体制的转变,以市场为导向的实践,使经济理论界和政府逐步认识到了住宅的商品属性。20世纪80年代以来,我国住宅业才真正作为一个产业,逐渐得以确认。

(二)住宅产业的概念

住宅产业的概念有广义和狭义之分。狭义的住宅产业是指从事住宅设计、建造及其构件、配件的生产和销售及其经营活动的总称。广义的住宅产业,应从住宅商品的形成过程向前延伸,包括项

目的策划、规划设计、住宅部品的研发、生产与流通供应、施工建造,向后延伸包括住宅交易、物业管理、住宅金融等,是生产、经营以住宅或住宅区为最终产品的产业,同时兼属第二和第三产业。

住宅产业具体包括以下内容:住宅区规划和住宅设计;住宅部件(包括材料、设备和构配件)系列标准的制订及其开发、生产、推广、认证和评定;住宅和住宅区的建造、维修和改革;住宅和住宅区的经营和管理。

住宅产业涵盖了建材业、建筑业、房地产中住宅经营与管理的整个过程中的各个环节,住宅产业是一个跨行业的综合产业。

二、住宅产业的特点

由于住宅产业生产的产品本身具有固定性、多样性、体形庞大、投入巨大等特点,造成住宅产业生产的流动性、单件性、生产周期长、投入量大且以手工操作为主、易受环境影响等特点,使住宅产业具有不同于其他产业的特点:

住宅产业是体系化产业和系统化工程。住宅部件在 5 万件以上。

住宅产业的最终产品由于对住宅的需要因人而异,故难以定型。

住宅因人们要求符合地方风土人情、生活习惯而具有强烈的地方性和历史渊源。

住宅需求的多样性、个别性和地方性使其不能大批量生产。

住宅产业涉及的生产供应服务企业众多。根据日本的资料,住宅产业企业按生产产品可划分为 18 类:住宅;房地产销售;建筑承包;住宅租赁;建材(化学、纤维、有机合成建材等);构配件;宅地、城市开发;厨房卫生设备;住宅照明、电器、电信设备;门窗;管工建材;玻璃、陶瓷;木材、木制品;室外装饰;居住环境设备与设施;住

宅建设用机械;住宅设计;住宅中介服务。

住宅产业是以住宅及相关政策为后盾的产业。住宅产业与住宅相关的政策息息相关。住宅产业发展的技术政策、住宅投融资政策、住宅产业组织政策、住宅质量政策、住宅价格政策、住宅用地政策、城市建设与开发政策等,对住宅产业的发展产生巨大影响。

三、住宅产业已成为我国新的经济增长点和新消费热点

(一)住宅产业成为新经济增长点的标准

某一个产业或某一种产品生产,在一定时期内,本身持续而较快地发展,并对国民经济的发展产生了较大的带动作用,这种产业或产品,就会成为这一时期内的新的经济增长点。美国经济学家毕尔格·惠特曼·罗斯托认为,一个产业部门,要成为新的经济增长点,必须具备以下条件:科技含量较高,能够有效吸收新技术;本身具有较快的增长速度,其产值在国民生产总值或国内生产总值中占有相当的比重;产业关联度强,能够有力地带动其他相关产业的发展,在国民经济中处于很重要的地位;经济效益良好,回笼货币能力强,有利于增加国家的财政收入。

1996年7月,朱镕基同志在一次讲话中提出了发展住宅建设,使之成为我国新的消费热点和经济增长点的要求。同年底,江泽民同志在中央经济工作会议上指出:“要加快发展那些市场需求量大、产业关联度高、科技含量多、经济效益好、带动作用强的产业和产品,使它们逐步形成国民经济新的增长点和成长链。”江泽民同志在上述讲话中提出的五条内容就是形成国民经济新的增长点的必要条件和标准。1998年3月19日,朱镕基同志明确强调住宅建设要成为新的经济增长点。1996年下半年至1997年,中央许多领导同志讲话和专家论文中,涉及新的经济增长点标准的内容,大体上有以下几条:在国民经济中占有较大比重;对国民经济增长有

较大贡献;市场需求量大;产业关联度高;科技含量多;经济效益好;出口换汇多;带动作用强;有利于经济增长集约化;有利于产业结构的优化升级。中国房地产及住宅研究会副会长包宗华教授认为,一个行业能否成为国民经济新的增长点,它最直接、最重要的标准,是能够产生增长点作用,也就是对国民经济的增长能够产生较大的拉动作用。因此起决定性作用的条件和标准应为以下三条:在国民经济中占有较大比重,这一条很重要,属于基础性质的标准和条件;市场需求量大,能够不断发展;带动作用强。另外还有三条也很重要,但不是决定性的:即行业经济效益好;科技含量多;出口创汇多。

(二)住宅产业已成为我国新的经济增长点和新消费热点

自改革开放以来,我国住宅建设保持快速健康发展态势,住宅产业在国民经济中的地位日益突出。1981~1990年,住宅建设总投资总额为2600多亿元,是1949~1980年31年的4.6倍。“八五”期间,我国完成住宅建设总投资5843亿元,竣工住宅10.5亿平方米,比“七五”期间增长67%。1996~2000年城乡住宅建设总投资达到31615.95亿元(其中城镇21442.86亿元),比“八五”同期增长119.5%(其中城镇增长124.8%)。2000年城乡住宅建设总投资7594亿元(其中城镇5435亿元),占当年GDP的8.49%,占当年全社会固定资产投资的23.28%。据国家统计局有关专家按市场法和成本法两种方法初步估算,城镇住宅与房地产业增加值约为5400亿元,占GDP的比重约6%左右。2000年GDP增长中,投资贡献率41.94%,其中房地产开发完成投资增长占固定资产投资增长额的30%,拉动GDP增长约1个百分点,诱发建筑业、制造业、采矿业等几十个相关产业增加共2700亿元左右,诱发系数达1.5。“九五”期间城镇住宅竣工面积23.8亿平方米,平均每年建设住宅4.8亿平方米。2001年城镇住宅竣工面积5.4亿平方米,个人购买商品住宅的面积同比增长20.8%,所占比重达到93.9%,城镇居民家庭恩

格尔系数为 37.9%。住宅产业已经成为我国新的经济增长点和新消费热点,带动相关产业发展,有效地拉动了国民经济增长。

1. 住宅业具有较大的发展空间。

根据联合国的统计分析,处于经济高速发展时期的发展中国家,其住宅产业正处于一个大发展时期,住宅产业产值占 GDP 的比重将由 3% 上升到中等发达国家的 8% 左右,由此看出,我国的住宅产业还有很大的发展空间。

从潜在的需求分析。一是我国新增城市人口的住房需求量大。我国现有城镇居民 4.9 亿人,到实现全面小康的 2020 年,我国城市化水平将达到 55%~60%,城镇居民将增长到 8 亿至 8.5 亿人。在此期间约有 3 亿~3.5 亿左右的新增城镇人口需要解决住房问题。二是原有城市人口同样存在改善住房条件的需求。2003 年末中国城镇居民人均住房面积为 23.8 平方米。根据国外相应发展水平的经验,我国过去城镇居民住房改善的速度、城市化的进程等多方面因素以及目前的统计资料初步测算,我国 2020 年城镇居民的人均住房面积可能要达到 35 平方米。也就是说,每个城镇居民的人均住房面积要在目前基础上再增加 10 平方米以上。

从真实有效需求分析。首先,从城镇居民改善住房的需求看,假定有 20% 的城镇家庭有改善住房的要求,而且这 20% 要求改善住房的城镇家庭每户也只是想增加 20 平方米的住房,那么中国 20% 的城镇家庭是 2700 万户,每家增加 20 平方米,则现实需求总量是 5.4 亿平方米。这个需求是客观存在的,是现在就买得起、或者在住房信贷的帮助下买得起的需求。其次,我国每年新婚家庭数在 600 万~900 万左右,其中相当部分有购房需求;普通高校毕业大学生人数逐年增加,2004 年达到 280 万人,这些人中的相当部分在未来 3~4 年内都将面临购房。第三,因城市房屋拆迁产生的大量被动需求。2002 年,全国城镇新建住宅面积 5.98 亿平方米。在住宅竣工面积中,有近一半的住宅项目是通过拆旧建新实现的。随着

城市化进程的加快和城市改造力度的加大,我国城市房屋拆迁进入快速发展阶段。各地特别是经济发达地区房屋拆迁规模不断扩大,呈快速增长趋势。北京市自 2000 年以来城市房屋拆迁总量为 738.7 万平方米,为 24.9 万户居民改善了住房条件。上海市 10 年累计拆除危旧房 3800 万平方米,250 万居民通过拆迁改善了居住条件。2002 年全国城市房屋拆迁总量超过了 1.2 亿平方米,接近当年房屋竣工面积的 20%。2003 年,我国城市房屋拆迁量为 1.4 亿平方米,约占当年竣工量的 30%。最后,我国城市化进程加快,农村人口大量向城市转移,对住房的需求量也将加大。住房建设任务重,住宅业需要得到进一步的发展。

2. 住宅产业能有效带动相关产业发展,拉动经济增长。

住宅产业的发展可以带动一系列相关产业的发展。据我国有关部门的分析,住宅的生产、流通和消费,直接对几百大类、几万个品种的产品提出需求,与建材、冶金、化工、纺织、森工、机械、仪表、公用事业、金融保险、运输、家用电器、装饰、园林、旅游、商业服务业等近百个部门的经济活动密切关联。住宅的扩散效应、回顾效应、前瞻效应和旁侧效应都很明显。据国外经济学家分析,房地产的销售额每增加 1 元,就可以带动其他商品销售额相应增加 1.34 元;房地产业产值每增加“1”,能带动相关产业产值增加“1.5~2”。

发达国家和地区的建筑业都曾成为国民经济的支柱产业。在美国,建筑业和钢铁工业、汽车工业被称为三大支柱产业,而且建筑业作为国民经济的支柱产业经久不衰。英国在经济起飞时期,住房建设与房地产业投资占全国总投资的 42%;德国在 19 世纪 40 年代进入经济起飞阶段,房地产及其相关投资占投资总额的 42.6%;法国在经济起飞时期,住房投资占社会总投资的比例和英国、德国差不多。在日本,住宅产业的兴起虽然较晚,但它的发展促进了日本战后经济的高速增长,被称为“永恒增长产业”。在香港,房地产及建筑业对本地生产总值的贡献,年平均为 20% 左右,大于

其他任何行业。发达国家和地区的住宅业和建筑业产值一般占国民生产总值的 10% 左右,而在建筑业中,重要的组成部分是住宅产业。据统计资料显示,日、美、英、德、法等发达国家自 1997 年以来,住宅投资占 GNP 比重一直保持在 5% 左右。

我国的住宅建设对国民经济的带动作用则更明显。根据我国“诺贝尔经济学家中国研究中心”总干事彭真怀等专家运用世界银行提供的数学模型,以我国住房建设的带动作用进行的初步测算表明,每投入 100 元的住房资金,可以创造建材、冶金、机械、化工、轻工等相关产业 170~220 元的需求;每销售 100 元的住房可以带动 130~150 元其他产品的销售。人们购房后还将不断增加对室内装饰、家电、家具的投入,对与住宅相关的服务、交通、通讯也会有相应的需求,从而为就业提供更多的机会。测算的结果进一步表明,住宅建设每年消耗的建材相当于全国总用量的百分比分别为:钢材的 14%;木材的 20%;水泥的 47%;玻璃的 40%。在我国,每平方米房屋需要建材 1.5~2 吨。1998 年建造住宅约用去水泥 2.5 亿吨,钢材 1500 万吨。1991 年至 1993 年是我国包括住宅建设在内的房地产业高速发展的时期,影响到钢材、水泥、木材消费量的显著增加。这三年的房地产开发投资从 336 亿元增长到 1940 亿元,年均增长 1.1 倍;而钢材的消费量也从 1991 年的 5943 吨增长到 1993 年的 1 亿吨,年均增长 25%;水泥消费量从 2.33 亿吨增长到 3.52 亿吨,年均增长 21.4%。考虑到那几年房地产开发投资中有一部分浪费在土地开发上,实际住宅等房屋建设投资的带动系数要更大。

住宅业的发展还促进了小区物业管理、金融、保险业、中介服务以及城市基础设施、环境的优化发展等等。

3. 住宅产业可以提供大量就业机会。

住宅产业是一个劳动密集型行业,而建筑业的发展又需要大量的劳动力。1988 年,美国 100 万美元的新工程能够创造 49.1 个