

《方向性预测性情报的综合分析研究》

1983年度研究成果

第 12 号

西德住宅建设研究

中国建筑技术发展中心建筑情报研究所

一九八四年一月



本子项负责研究单位及人员

中国建筑技术发展中心综合研究部 许家骊

目 录

一、住宅建设的高速度发展	(2)
二、西德的居住水平	(3)
三、住宅政策	(6)
1、战后各个时期住宅政策重点的变化	(6)
2、住宅建设资金来源	(7)
3、住宅建设投资额和各方面投资比例的变化	(7)
4、住宅产权、使用管理与维修	(9)
5、实行居住补贴办法	(9)
6、逐步提高居住标准的住宅建设方针	(10)
四、以住宅调查作为制定住宅政策的基础	(11)
1、居住房屋和住宅数量	(11)
(1) 拥有量	(11)
(2) 住宅历年建成数量	(11)
(3) 住宅现代化	(12)
(4) 住宅上、下水设施	(12)
2、住宅建筑量	(12)
3、住宅设备状况	(12)
4、租金构成	(12)
5、住户居住状况	(12)
6、家庭的居住状况	(12)
7、其他	(12)
五、城市规划实施	(12)
六、住宅造价、旧住宅维修改造与现代化	(15)
七、西德住宅建设技术发展动向和节能问题	(18)
八、几点建议	(20)
参考文献	(21)

西德住宅建设研究

一、住宅建设的高速度发展

西德，面积二十四万八千六百三十平方公里，人口一九七八年为六千一百三十二万七千人，人口密度为每平方公里247人，属于高密度国家。

在资本主义国家中，西德住宅建设发展很快，居住问题解决得既迅速，又成功。

在第二次世界大战中，德国的住宅，尤其是人口十万以上的城市住宅，大部分遭受战争破坏，被摧毁的房屋约为全部房屋的75%，城市完全是一片废墟。据统计，被战火毁坏的住宅总数超过225万套，占德国战初住宅总拥有量的20%。因此，战争一结束，西德就陷入了居住极度困难的境地。

此外，战后难民大量流入城市，还有数百万流亡者进入西德，也主要住在城市，使城市缺房问题更加严重。按照估算，整个西德当时大约缺少600多万套住宅。

因此，德意志联邦共和国在一九四九年建立的时候，“房荒”便是一个最令人头疼却又要急待解决的问题。

为了在战争废墟上重建家园，解决“住”的问题，联邦政府在建国后相当长的一段时期内，一直把住宅建设作为国家一项最紧迫的任务。国家大量拨款兴建社会住宅（社会住宅当时是标准不高、设备简单、租金低廉的住宅，建设资金由国家资助）。联邦政府和各州政府同时采取各种措施，将私人和社会上闲置的资金和力量吸引到住宅建设上来，以促进住宅建设的发展。由于联邦政府对住宅建设极为重视，广开建房资金来源，多方面组织并发挥建房施工力量的作用，再加上住宅分配和销售政策符合实际情

况，这样就为住宅建设的高速度发展创造了必要条件。

1949年，西德建成的住宅数量为22.2万套。三年后，即到1952年，一年内建成的住宅数量增加了一倍多，达到46.1万套。从1953年开始，每年建成的住宅数量都在50万套以上。具体来说，从1949年到1959年十一年间，西德共建新住宅541万套，平均每年49万套，约合每1000人每年增加9套。从1960年到1974年十五年间，共建新住宅872万套，平均每年58万套，约合每1000人每年增加10套。西德新住宅竣工数量的高峰年是1973年，该年建成的新住宅达到71.4万套，约合每1000人增加11.5套，批准新住宅开工修建量的高峰年是1972年，开工数量达到76.8万套。1973年后，西德住宅建造数量便呈现下降趋势。从1975年到1979年，五年期间共建造新住宅196万套，平均每年增加39.2万套，约合每1000人每年增加6.4套。住宅建造数量缩小的最主要原因是西德住宅问题此时基本上得到了解决，现有住宅数量基本上满足了需要。从1949年到1979年，西德在三十一一年期间共建造新住宅超过一千六百万套，平均每1000居民有260套新住宅。在这一庞大的新住宅总数中，约四分之三是出租住宅，四分之一是自有住宅。

德意志联邦共和国建国时呈现的住房紧张状况，到1959年便基本上解除，总共只用了很短的十一年时间。迅速消除战后“房荒”，原来一片瓦砾的城市此时恢复了城市本来面貌，说明西德住宅建设得多，建设得快。

现在，再从西德住宅拥有量方面来看西德住宅建设的高速度。

1949年以前，西德城乡中全部住宅总计

为906.4万套，分布极不均匀，乡镇中占的比例居多，城市愈大，占的比例就愈少。西德是工业国家，大部分人口集中在城市，人口分布和住房分布两者极不相称，战后城市居民夜宿街头的现象屡见不鲜。

1950年，西德住宅总数仍未超过一千万套（萨宅区和西柏林的住宅数未计在内）。但是，经过十年住宅建设，到1960年西德住宅总数便猛增到一千六百多万套。1965年，住宅总数进一步上升到一千九百多万套。1970年超过二千万套。1975年达到二千三百六十多万套。1978年二千四百七十万套。1981年二千七百万套，以西德该年6190万人的口总数来分摊住宅，则平均每2.27人有一套住宅，每人平均住宅使用面积为32平方米。

在西德1978年二千四百七十万套住宅中，约23.3%是1918年以前建造的，14.7%是1919年~1948年期间建造的，34.3%是1949年~1964年建造的，15%是1965年~1971年建造的，12.7%是1972年以后建造的。这些数字说明，德意志联邦共和国在成立后三十年间建造的新住宅，数量上大大超过1948年以前建造的旧住宅，新住宅占1978年住宅总数的62%，而旧住宅仅占总数的38%。

西德从战后不少居民露宿街头的严重房荒，到1971年住宅总数开始超过二口人以上的家庭住户数，到1977年住宅总数开始超过包括独身住户在内的全国住户总数（参看表

1），而有些住户不仅有一套住宅，而且还有两套甚至三套住宅，可谓西德比较成功地解决了居住问题。

二、西德的居住水平

西德将住宅分为社会住宅和自由住宅两大类：凡建设资金得到国家某种形式资助的住宅统称为社会住宅，建设资金完全自筹的住宅称为自由住宅。社会住宅在建筑标准和租金方面要受到国家较为严格的限制。早期的社会住宅，其建筑标准要比自由住宅低，但近年来两者逐渐接近，差别不大。

西德从1948年实行货币改革以来到1975年底，共建新住宅一千四百一十万套，其中六百一十万套为社会住宅。迁入新居的人将近三千八百万，超过西德总人口数的60%，其中一千六百五十万人住在社会住宅中。

社会住宅按照国家资助的方式又分为两类。一类是公资促建住宅——国家以低收入阶层作为资助对象，采用财政投资方式，发放无息或低息贷款，或给予借款利息补贴，使其能购买或建造自有住宅，此外，国家亦可直接将建设资金交给公益性住宅公司，按国家规定条件建造住宅，租、售给低收入阶层。另一类是税收优惠住宅——国家不给予财政投资资助，但是住宅业主能获得减税优惠待遇。社会住宅中，有很大一部分是居民的自有住宅。

由于居民的收入提高，同时科学技术的迅速发展，促使住宅的建筑标准和舒适程度提高。1952年，新住宅平均使用面积为55平方米，1960年提高到70平方米，1970年再提高到84平方米，1978年已达到103平方米。

西德在《1971年科隆建议书》中对各种家庭需要的住宅使用面积规定了最低标准。根据该规定，无子女的夫妇应有住宅使用面积51平方米，有独生子女的夫妇64.5平方米，有五个子女的夫妇应有115平方米。子女

西德家庭住户总数和住宅总数 表 1

	1950年	1961年	1970年	1977年	1978年
住宅总数 (单位: 1000套)	10082	16407	20807	24370	24708
住户总数 (单位: 1000套)	16650	19399	21991	24165	24221
其中: 独身住户	3229	4126	5527	7062	7093
二人以上 家庭住户	13421	15273	16463	17103	17128

的年龄都考虑是在18岁以下，因为18岁以上的子女可能离开父母过独立生活。

根据1972年1%住宅取样调查，完全家庭（指未丧配偶或离婚的家庭）有68%超过这个最低标准，无子女夫妇甚至有77%在此标准之上。但是，家庭子女愈多，超过这一标准的比例愈降低，例如有五个子女的夫妇中，只有28%超过这一标准。西德按社会地位对家庭住户划分四个类别，如从家庭住户成份类别上看，则独立经营者（第一类）约85%，官员与职员（第二类）约78%，工人（第三类）约57%，无业者（包括退休人员，第四类）约72%，均超过这一标准。有关这方面详细情况参看表2。

西德收入不同、社会地位不同的家庭住户的住宅使用面积情况比较表（1972年）

表 2

选择的家庭 住户类别	在标准以下*			在标准以上*		
	无子女	有1~3 个子女	有4~5 个子女	无子女	有1~3 个子女	有4~5 个子女
	%					
租房住户	30	50	86	70	50	14
自有住宅住户	11	18	51	89	82	49
独立经营者	8	18	39	92	82	61
官员与职员	12	29	56	88	71	44
工人	28	50	81	72	50	19
家庭月净收 入:800~1200 马克	30	51	83	70	49	17
2500马克以上	6	13	33	94	87	67

* 1971年科隆建议书中的标准。

西德1978年4月进行的1%住宅取样调查结果表明，全国住宅平均使用面积达到80平方米。出租住宅平均每套住2.3人，自有住宅平均每套住3.1人，两者合在一起计算平均每套住2.6人。因此，全国平均每人可有住宅使用面积30.76平方米。

一般说来，自有住宅使用面积比出租住宅大得多，自有住宅虽然住的人口多，但人均标准还是比出租住宅高。1972年调查，自有住宅的平均使用面积为95平方米，而出租

住宅仅有63平方米（详见表3）。

西德自有住宅和出租住宅的使用面积
（根据1972年1%住宅取样调查） 表 3

	自有住宅(%)	(出租住宅%)
住宅使用面积		
40平方米以下	3	15
40~60平方米以下	11	32
60~80平方米以下	23	32
80~100平方米以下	26	14
100~120平方米以下	16	4
120平方米以上	23	3
	100	100
人均使用面积	28.4平方米	24.7平方米

尽管西德建国后修建了不少多住户的公寓式住宅，然而独户或双户住宅的比重仍旧很大。譬如1978年，独户或双户住宅房屋共有9992幢，三户以上多户住宅房屋总共也只有11526幢，两者相差不多。而且，近年来新建住宅有向独户或双户住宅方面发展的趋势，在100套完工的住宅中便有60套是独户或双户住宅。

在1978年总共二千四百七十万套住宅中，一室户占2.2%，二室户占8.4%，三室户占24%，四室户30.6%，五室户17.7%，六室户9.3%，七室以上户7.8%。凡六平方米以上的房间以及厨房都按房间数计算，厨房兼作餐室。西德住宅主要以三室户、四室户和五室户为主，多年来均保持这样一种户型构成。但是从历史发展上看，一室户和二室户所占的比重逐渐减小，而五室户、六室户和七室以上户均有上升的趋势。全国平均起来，西德1978年每套住宅有4.2个房间。

西德的住宅数量增加很快，但家庭住户数的发展也很快，1950年住户总数为1665万户，到1979年4月便增加到2448.6万户，其中尤以独身住户增加得最快，由322.9万增加到735.3万。而五口人以上家庭住户数则

逐年减少,已由268.7万降低到225.3万。因此,家庭住户平均人数是逐年缩小的,1950年为2.99人,1979年为2.5人。1972年,西德每个居民平均有1.5个房间(厨房的间数算在其内),到1978年每个居民平均有1.7个房间。

但是实际情况是,独身住户的居住条件较好,而五口人以上之家庭住户平均勉强一人有一个房间,甚至在租房住户中,六口人以上家庭住户有1%是住在一房一套住宅中,还有一个1%是住在两间房一套的住宅中。这说明在居住问题解决良好的西德,仍有苦乐不均的现象存在。

住户所住房间多少和他们的经济条件有关。就西德目前状况来说,独立经营者的住宅一般间数较多,官员、职员和工人大都住3~4个房屋一套的住宅,而无业者大多住1~2个房间一套的住宅,并且他们大都是人口少、靠领取年金收入生活的住户。

城市和地区不同,居住情况也很不同。大城市中多见房间少的住宅,因为出租住宅占的比例较高,而小县镇中多见房间多的住宅,因为自有住宅和农业住宅占的比例较高。大城市中一半以上住宅只有1~2个房间,有6个以上房间的住宅不到20%,而人口不到2万的县镇中,只有1~2个房间的住宅不到30%,尤其是在乡村中,60%以上住宅都有6个以上房间。

公资促建的社会住宅主要是有3~4个房间的住宅。这种户型住宅所占的比例随着城市人口的增加而升高。

西德1978年从事农业劳动的人口只占全国人口的4%,城市和乡村居住标准的差别很小,加上城市工作的人很多在附近乡村中有住宅,所以西德的农业住宅是按户主所从事的经济活动来划分的。西德1978年农业住宅占全国住宅总数的2.6%左右。

在1978年西德住户中,41%是自有住宅住户,57%是租房住户,还有2%是二租住

户。所谓二租住户,是从租房住户手中再承租住房的住户,一般以独身住户较多,大约占二租户总数的83%。可见,西德目前大多数居民还是租房住户。

在房屋设备方面,西德采用浴室、厕所和集中供暖这样三个重要标准来评定住宅的等级。住宅在房屋设备上分为优、良、中、下、劣五个等级。凡住宅在浴室、厕所和集中供暖三方面齐全的谓优,仅有浴室和厕所的谓良,无浴室而有厕所的谓中,住宅之外住房中有厕所的谓下,三项全无的谓劣。1978年,房屋设备优等的住宅占住宅总数的58.7%。集中供暖的住宅占住宅总数的63.6%,有浴室的住宅占住宅总数的88.6%。

从住宅的房龄上来划分,根据1972年1%取样调查,则1949年以前建造的住宅只有23%在房屋设备方面达到优,1949年~1964年建造的住宅有44%达到优,而1965年后建造的住宅有85%达到优,12%达到良,两项相加,住宅设备优良率为97%。

西德住宅的集中供暖分为三种类型,即楼层集中供暖,住房集中供暖和地区集中供暖。采用地区集中供暖系统的住宅较少,一般都是楼层和住房集中供暖。例如在出租住宅中,41%采取集中供暖,而其中采取地区集中供暖的仅为5%,在自有住宅中,51%采取集中供暖,而其中采取地区集中供暖的仅为1%。

在热水供应方面,住宅分为两种类型,一类是采取集中供应热水系统,另一类是采取单独热水装置。1948年以前建造的住房中,集中供应热水的住房所占比例为18%,采用单独热水装置的占53%,无热水供应的占29%;在1949年~1964年建造的住房中,集中供应热水的住房比例上升到30%,采用单独热水装置的上升到64%,无热水供应的下降到6%;在1965年~1972年建造的住房中,集中供应热水的住房比例继续上升到

69%，采用单独热水装置的则下降到29%，而无热水供应的住房数量已经非常少了，其比例只占2%。1978年，供应热水的住宅占住宅总数的92.8%。

西德的住宅设备中还包括洗衣机、电冰箱、电话和各种类型灶具等。根据1972年1%住宅取样调查，67%有厨房的住宅有洗衣机，92%有电冰箱，41%电话，在无厨房的住宅中，50%有电冰箱，13%有洗衣机，11%有电话。住宅朝安装电气灶（微波灶）方向发展的趋势很明显，在1968年以后建造的住宅中，89%安装有电气灶，其中82%只单装电气灶，10%安装有煤气灶，其中7%只单装煤气灶，9%安装有煤火灶，但单装煤火灶只占2%。

早在1965年，98%住人的住房都已接上自来水，其中同自来水管网连接的住房为89%，有自用机械泵供水设备的住房为9%。到1972年，接上自来水的住房已达99%。在居民2万人以下的小县镇以及农业住房中，同自来水管网连接的住房为71~72%，有自用供水设备的住房占26%，所以自用供水设备系统在这里起着更大的作用。

在生活污水和粪便排放处理方面，情况要差很多。1972年，只有一半多一点住房同市政下水道连接或者有自己的污水沉淀池。有污水沉淀池的绝大部分是农业住房，在较小县镇中尤为如此。以对环境不利的方式排放处理污水和粪便的农业住房尚占40%。

为了方便居民的起居生活，西德新建的住宅基本上有阳台或露台。1978年，有阳台或露台的住宅占住宅总数的44.1%。

三、住宅政策

1. 战后各个时期住宅政策重点的变化

西德住宅政策的核心是促进和鼓励居民建造或购买自有住宅，但在不同的期间由于某些条件所限做法上是不尽相同的。根据西

德战后颁布的一系列有关住宅建设和管理法令，按其住宅政策的重点，大致可分为四个时期。

第一个时期是住宅统一管理时期，时间为1946年~1949年。鉴于战后住宅严重不足和房租飞速上涨，西德于1946年3月实施《住宅法》。这是一项执行非常严格的住宅统一管理法。根据该法，自1946年10月17日起冻结房租，全部住宅归公，实行统一管理。因为刚处在战后，资金和建筑材料都严重困难，而且西德由美、英、法三国共管，所以在这一时期，西德着重在住宅管理而不是建设。只是在1949年德意志联邦共和国成立后，住宅政策的重点才逐渐由管理转到建设上来。

1950年，西德颁布了第一个住宅建设法，标志着第二个时期的开始。这一时期延续到1965年结束，重点放在因战争造成居住困难者的救济措施上，为这些人建造具有一定建筑面积的低房租住宅，房屋设备简陋，有的住宅内甚至没有厨房和厕所，国家出资促建的社会住宅建筑标准都较低。为了控制住低房租，国家发放无息或低息的促进住宅建设的财政贷款，鼓励私人建造自有住宅。

第三个时期开始于1956年，西德此时制定第二个住宅建设法。这个建设法反映了延续到现在的西德住宅建设的基本政策，同第一个住宅建设法的地方就在于，重点放在全面促进建造属于私人的自有住宅上。西德住宅建设的总方针，是以民间建设住宅为主，政府根据住宅建设法，对民间住宅建设给予资助。这一点同英、法截然不同，英、法是以建设公共住宅为主体。另外，西德1965年制定了居住补贴法，对收入低的住户实行房租补贴或纳税补贴，以便从经济上保证住户得到合适的，同其家庭状况相符的居住条件。房租补贴给予出租住宅住户，纳税补贴给予自有住宅住户。为了促进中等收入的住户能建造自己的住宅，对其实行以财产

形成储蓄为主的储蓄优惠政策。所谓财产形成储蓄,就是银行帮助储户将其储蓄最终变为一种财产(例如自有住宅),储户在达到一定储蓄数额后便可取得银行优惠贷款。

第四个时期是从1978年开始的,住宅政策的重点转移到现有住宅的现代化和旧住宅的改造上,转移到帮助建造使用上有某些特殊要求的住宅上,例如身体残废人住宅、老年人住宅等,因为从1977年起,西德住宅总套数已经超过住户总数,住宅数量已经不是主要问题,但是住宅在质量上如何满足居民日益提高的需要,如何消除新、老住宅之间质量上的差异,便提到日程上来了。

上面对西德住宅建设四个时期的重点加以说明,便清楚地勾划出了西德住宅政策的基本轮廓。

2. 住宅建设资金来源

西德住宅建设资金来源共有四个方面,但在不同的时期,各方面用于住宅建设的资金所占的比重是有变化的。

第一个来源是西德联邦政府和地方各州(市)政府的住宅建设预算拨款。战后最初几年,国家经济困难,资金缺乏,住宅建设资金主要依靠“马歇尔计划”拨款。在德意志联邦共和国建国初期,联邦政府是住宅建设的主要投资者,但是政府并不直接出面建造住宅,而是将款项交给不盈利的公益性住宅建设公司,同时规定了住宅面积、造价、房租等若干个条件,只有接受这些条件的公司才能获得款项。用国家资金建造的住宅均为社会住宅。

第二个来源是依靠工厂企业、社会团体或者工会组织自行筹集。用这种方式筹集的资金或交公益性住宅建设公司,或由自己组织的住宅建设公司使用,例如现在西德很有名的“新家乡”(Neue Heimat)建筑公司就是工会组织起来的公司,其宗旨始终是为解决工人居住问题而服务,公司的一切盈利除此目的外决不作他用。

第三个来源是自由住宅公司和其他住宅公司的投资。这些住宅公司都是以盈利为目的,将所建住宅出租或出售,从中获取利润。

第四个来源是西德居民自筹资金,自建自用住宅,其重要性随着西德经济发展和国民收入的提高而年复一年地增加。西德居民现在已经是西德住宅建设的主要投资者,投资在六十年代就已经占西德住宅建设资金的一半以上,到七十年代后期甚至高达总数的百分之七十。西德联邦政府从一开始就鼓励私人建造住宅,采取贷款、补贴、减税、减息等财政措施来调动这方面的积极性,并且各地还建立有建筑储蓄所,从银行业务上帮助居民通过储蓄建造自有住宅,到这时为止,可说是充分显露了这种做法的积极作用。

居民自筹资金建造住宅,国家在这方面予以资助,打算建造住宅的居民在动工前可能得到政府补助给储蓄户的津贴或者减税,可以免除土地购置税。在住宅施工当中又可以得到国家低息贷款或者有息津贴,在住宅完成之后还可能得到特殊减税、免交土地税和抵押偿付方面的照顾等。政府有关部门通过审批居民的申请将零散的自有住宅建设项目纳入统一的城市建设规划之中。

居民自筹自建住宅,对于西德迅速地解决居住问题起了很好的作用,一方面可以减缩国家用于住宅建设的投资,另一方面将私人资金吸引到住宅建设上,又可扩大建设规模,而且自建住宅更符合实际使用的需要,设备更趋完善,房屋质量也得到不断提高。

3. 住宅建设投资额和各方面投资比例的变化

西德住宅建设的投资数额很大。1960年,投资总数为172亿马克,占西德社会总产值的5.7%,占国民收入的7.2%,1965年增长到293亿马克,占社会总产值的6.4%,占国民收入的8.2%。七十年代,西德在住

宅建设上共投资6664.8亿马克，平均每年投资数额为666亿马克。投资额在1979年达到高峰，总计为911.5亿马克，占社会总产值的6.5%，占国民收入的8.4%（表4）。

西德住宅建设投资及其在社会总产值和国民收入中所占的比例（单位：百万马克）

表 4

年份	住宅建设 投资	社 会 总产值	住宅投资 所占比例 %	国民 收入	住宅投资 所占比例 %
1960	17200	303000	5.7	240100	7.2
1965	29300	458200	6.4	358600	8.2
1970	44860	679000	6.6	533100	8.4
1971	55050	756000	7.3	591100	9.3
1972	66890	827200	8.1	645500	10.4
1973	72610	920100	7.9	720900	10.1
1974	64470	986900	6.5	772400	8.3
1975	59190	1034900	5.7	806600	7.3
1976	64980	1125000	5.8	878000	7.4
1977	70080	1197200*	5.9	933000*	7.5
1978	77300	1287500*	6	1002600*	7.7
1979	91150	1395000*	6.5	1081500*	8.4

*暂时数字，见之西德1980年统计年鉴

但是，各方面的投资比例不固定，也不均衡，这可从按业主划分的建成住宅的百分比中看出来。1960年，公益性住宅公司在建成住宅数量中所占比例为38.6%，1970年便下降到19.8%，1977年进一步降至13.5%，1979年只有8.9%，公家作为业主出面建造住宅的数额则更少，1960年尚占2.5%，1970年便只有2%，1979年进一步降至1.1%。与此相反，居民自建住宅的比例从1960年起，总是超过每年建成住宅总数的一半，在1978年和1979年甚至高达68.7%和68.3%。另外，自由住宅公司等盈利单位建造住宅的比例亦是逐年增加的，由1960年只占8.3%，到1979年增至21.7%，1973年还曾达到27.1%。

由于社会住宅是靠国家投资或者资助建成的，社会住宅在历年住宅建造总数中的比例逐步缩小，也从另一个侧面反映出国家在住宅建设投资中的比例不断减少。

1949年，西德住宅建成总数二十二万二

千套，其中社会住宅十五万三千多套，占69.1%。1952年，住宅建成总数四十六万多套，社会住宅三十一万七千套，占68.9%。1960年，住宅建成总数五十七万四千多套，社会住宅二十六万三千多套，只占45.8%。1970年，住宅建成总数四十七万八千套，社会住宅十三万八千套，只有28.7%。1979年，住宅建成总数三十五万七千多套，社会住宅只有八万多套，只有22.4%。

社会住宅对西德居住问题的解决起到过非常重要的作用，但在居民普遍起来自建住宅之后，其重要性便逐渐降低。同此种情况相对应，西德联邦政府亦从战后住宅建设主要投资者的地位逐步退居到不显著地位，这也可说是西德住宅建设发展的特点之一。

社会住宅中，建设资金是由公家资金、资本市场资金和其他资金等三大部分组成。在公家资金中，联邦政府和州（市）政府只担负一部分，其余部分由县镇承担，并且还有根据税务补偿法从补偿基金中拿出用于住宅建设的补助金。现在以1974年和1977年为例，说明西德社会住宅建设资金构成（表5）。

西德社会住宅建设资金构成 表 5

	1974年	1977年
社会住宅开工批准数（套）	153380	113037
资金总数（百万马克）	23301	20583
公家资金	2335	2160
其中：联邦和各州政府所出资金	2118	1964
资本市场上来的资金	13283	11509
其中：抵押证券所	4973	3865
储蓄所	3350	3252
建筑储蓄所	1954	2545
其他资金	7684	6974
其中：自筹资金	6473	6219

从表5中看出，社会住宅的建设资金在七十年代主要来自资本市场，银行、储蓄所在筹集资金方面起了很大作用。联邦和各州政府的直接拨款只不过占资金总数的9%左右。

4. 住宅产权、使用管理与维修

在西德按政府对住宅建筑的资助方式划分的三类住宅中,产权情况是不一样的。

公资促建住宅一部分属于公益性住宅公司,一部分归公家所有,还有一部分属于私人;税收优惠住宅的产权基本都是属于私人;自由住宅大部分产权属于私人,另一部分属于自由住宅公司或其他住宅建筑公司。

产权属于私人的,产权拥有人要向国家缴纳房产税、土地税等。住宅管理和修缮养护完全由私人负责。然而,房产人在感到税金过重无力负担时,可以向国家申请居住补贴。

自由住宅可以自由经租,租金额由承租人和出租人契约解决。西德推行房租公布制度,政府公布房租标准范例。除了特殊情况外,一般房租共分为180类,其标准都是按照住宅种类、大小、设备、特点及所在地区条件等定出来的,各地区则根据这种分类找出适合于本地区的住宅分类房租。房租公布的目的,在于避免由于不知房租实际情况而引起契约当事人之间纠纷,节省契约当事人在房租提高时对类似房租进行调查的时间,并有助于房租提价诉讼的判决。契约当事人的纠纷均由法院解决,住宅出租人为永久性改善居住条件而进行某些建筑修改工程,按照房租提高调整法的规定,只能将所需费用的11%分摊在房租上,提高房租价格。

西德法律规定,公产出租住宅(包括公益性住宅公司在内)的房租应是“成本房租”。成本房租是由折旧费、土地税、管理费、经营费(税捐、公益费、保险费)以及修缮费相加计算而得出的。

住宅管理的中心一环是住宅维修养护。对于出租住宅而言,必要的修缮费是由房租来确保的。修缮费按每平方米使用面积进行计算,而且建筑物年龄越长,这项费用越高,因此每隔3~4年就要适当调整一次。

住宅房租均按每平方米使用面积计算。

根据1972年1%住宅取样调查,纯出租住宅平均每平方米月租为2.98马克。出租住宅的平均使用面积为63平方米,所以每套住宅的平均月房租为187.74马克。由于有居住补贴,并且各种类型住户的人口、平均收入和住宅面积都有所不同,所以房租占平均收入的比例是不一样的。就1978年情况而言,两口人的领取养老金的住户,其人均收入为每月221马克,月房租占收入的18.9%,四口人的工人住户,其人均收入为每月339马克,月房租占收入的12.8%,人均收入达每月511马克的四口人的工人住户,月房租占收入的11.7%。

5. 实行居住补贴办法

西德在1965年颁布第一个居住补贴法以后,即对收入低的困难住户实行居住补贴,保证他们得到安定合适的住所,不会因交纳房租问题而被房产主逐出家门。但早在1963年政府就已经根据该年7月29日制定的住宅补助法,对经济困难住户进行居住补助。1970年颁布了第二个居住补贴法(该法后来在1971年和1977年做过两次修订),对居住补贴的具体措施做了统一规定并加以完善,凡是居住费用超过自己经济支付能力的住户户主,都可以申请这种补贴,并且这种申请是法律赋予住户的请求权利。

实行居住补贴办法的目的,是使收入在平均水平以下的家庭能够交付平均住房费用。居住补贴对于公资促建住宅、税收优惠住宅和自由住宅的住户一概适用。居住补贴有两种,对于出租住宅住户来说是房租补贴,对于自有住宅住户来说是税金补贴。

能够享受居住补贴的住户,所住住宅不能兼作营业用途,或者使用上同职业发生联系,也不包括转租出去的住宅。另外,法律上规定了能够享受居住补贴的房租(或税金)最高限额(月额)。居住补贴发放额虽然在法律附表中有规定,但实际发放额还是要根据申请人的房租(或税金)同家庭月收

入的关系最后确定。

原则上,居住补贴的一次有效期为12个月。然而,居住补贴的申请也可以在有效期过后再提出。各地方都有一个专门委员会,处理居住补贴的申请事宜。

居住补贴分成若干等级,100马克以下分五级,每级增加20马克;100马克至220马克分三级,每级增加40马克;220马克以上为一级。

根据1972年1%住宅取样调查,8%单身住户和7%六口人以上住户要领取居住补贴。在十万人以上大城市中,住户总数的5%领取居住补贴,其中单身住户领取补贴的比例上升到9%,六口人以上住户领取补贴的比例上升到11%。

申请居住补贴的理由可以是以下几种:

(1)房租提高;(2)搬迁到房租较高的住宅;(3)搬入自有住房;(4)第一次搬入自有住宅;(5)进入养老金年龄因而收入减少或生病、失业;(6)同收入相比房租、税金过多;(7)其他。

居住补贴金额和申请户数(户主)都不断在增加。1965年,居住补贴金额总计为一亿六千万马克,平均月房租补贴为41马克,税金补贴为70马克,申请户数为39.5万户,其中房租补贴户占90%,税金补贴占10%。1974年,金额总计为十四亿八千六百万马克,平均月房租补贴为68马克,税金补贴为95马克,申请户数为165万户,其中房租补贴户占93%,税金补贴户占7%。到1978年,居住补贴金额达到十九亿五千二百万马克,是1970年的3.2倍。

6. 逐步提高居住标准的住宅建设方针

鉴于西德住宅建设是在战后房荒最严重时期开始的,为了尽快解决居住问题,同时又为了帮助解决大量失业者劳动就业问题,住宅建设起初走的是一条低标准、低造价、非工业化施工的道路。

社会住宅的使用面积有明显限制。凡是

公资促建住宅,使用面积最低为50平方米(独身住宅40平方米),最高90平方米,但是独户住宅可以到达130平方米,出租转让住宅120平方米。凡是税收优惠住宅,由于只享受减免税收资助,不直接动用国家资金,因而在使用面积上可比公资促建住宅稍大,但不能超过其最大限额的20%。

最初的社会住宅大部分是4~5层公寓式住宅,房屋设备也很简陋。由于资金有限,加上建筑材料紧缺,五十年代每套住宅平均使用面积只有60平方米,基本上都没有浴盆,有的住宅内甚至没有厕所和厨房。六十年代建造的住宅,每套平均使用面积虽然增大到70~80平方米,然而96%以上没有浴盆。至于集中供暖的住宅,在1960年还不及总数的三分之一。

到了七十年代,情况截然不同。在这一时期内建造的住宅,不仅平均使用面积扩大到90~100平方米,而且房屋设备齐全,99%以上都有浴盆。厨房中一般都有一套电器炊具及电冰箱,而且大都是集中供暖。

住宅设计多样化,基本上不搞公寓式住宅。住宅布局不再搞行列式,而是以自由式为主。居住区选址和布局强调环境效果和社会效果。为了居民生活便利,居住区内商业、服务业、文化教育设施、停车场等配套齐全。强调住宅四周环境的优美,不仅居住区内大种树木,而且每家每户都有自己一小块绿地种植花草果木。住宅造型美观,内外墙都普遍作粉刷,讲究装饰,色彩也十分丰富。临街新建的住宅要采取隔音措施,卧室放有背街一侧,以保证安静和休息。

另外,在六十年代,由于受美国建筑思潮影响,曾经大搞了一阵高层住宅,尤其是西柏林建造得最多。但是在后来通过高层住宅建筑的使用,西德建筑设计界普遍认为是犯了一个历史性错误。理由是:高层住宅建筑限制了居民相互交往,使人倍感孤寂,而且住宅形式几乎千篇一律,缺乏生气和活

力,并且对儿童身心发展也有很多不利因素,不能为居民创造一个良好社会环境,满足心理和社交方面的需求。因此,西德在七十年代基本停止建造高层住宅。

西德现在不仅把注意力由住宅数量转移到住宅质量上,从面积、设备、设计造型、建筑装饰、居住环境等方面来创造符合现代居住要求的住宅,而且已经开始注意一些特殊要求的住宅,如老年人住宅、残废人住宅、青年夫妇住宅等。

西德的住宅建设已由劳动密集的行业逐渐转变成资金密集的行业。

四、以住宅调查作为制定住宅政策的基础

西德能获得住宅建设的高速度,同其住宅政策符合客观实际情况有紧密的联系。只有掌握住宅现状和需求,并真实了解住宅建设的经济力,才有可能制定出正确的住宅政策,确定住宅近期、远期建设量以及住宅建造标准。西德极其重视住宅调查,调查内容十分广泛细致,调查方法有多种,调查时间间隔也较短,调查结果整理出来后送至有关决策与管理部门、经济部门、科研部门进行研究分析,作为制定住宅政策的基础。另外,还将住宅调查的最重要结果,以简化方式公布于众,使每个公民对住宅供求状况都有所了解。

西德采用的住宅现状调查方法主要有下列几种:

- (1) 房屋与住宅普查;
- (2) 1%住宅取样调查;
- (3) 房屋与住宅拥有量按年月进行的连续登记统计;
- (4) 住宅建设活动统计;
- (5) 居住补贴统计。

前两项调查带有突击性质,有时间限定。后三项属于经常性统计工作,每年每月

都做,由常设的专门部门负责。

西德在1950年进行建国后第一次房屋住宅普查工作,以后每隔5年进行一次,具体年份为1956年、1961年和1968年。1961年和1968年虽然相隔七年,但在其间1965年进行了1%住宅取样调查。在1968年以后至现在,再未做过普查,但在1972年和1978年又进行过两次1%住宅取样调查。

1%住宅取样调查是普查的补充手段,主要是了解一些专门问题,推测住宅需求趋势。譬如说在1972年住宅取样调查中,在旧住宅改造问题上向住户提出这样的问题:住宅的建造年代?是否需要进行改造?打算在何时进行?原因是什么?等等。通过对住户回答进行归纳、分析和整理,便基本上可以了解到旧住宅改造的动向、阻碍和困难等,为制定旧住宅改造方面的法令和政策提供了依据。但是在住宅普查中,由于内容十分广泛,工作量巨大,却不宜提出此类专门性问题。

无论是普查、取样调查或者有关住宅的一般经常性统计工作,概括起来有以下几项主要内容:

1. 居住房屋和住宅数量

(1) 拥有量

西德将住房细分为四类,即:非农业住房、农业住房、有居室的其他房屋、临时住房。住房拥有量按此四类分开统计。

由于一部分住宅没有厨房,所以住宅拥有量按有无厨房两大类分开统计。为了掌握住宅使用情况,还要统计已住人和空闲住宅的数量。

在对现有住宅数量进行调查的同时,对家庭住户亦作调查,譬如全国住户总数若干,按人口数分类的各种住户数若干等。

(2) 住宅历年建成数量

西德各地区各城市都按月按年详细统计完成的住宅数量,其中还单独列出公资促建住宅数量。

新旧住宅按年代分类，譬如说1900年以前建造的住宅为一类，1901年~1948年为一类，如此等等，以便充分了解住宅房龄。

住宅又分为出租住宅和自有住宅两项，除了分别统计数量外，还要调查住宅产权。另外，对这两类住宅住户的社会地位也进行调查和分类，西德把住户分为独立经营者、官员与职员、工人、年金或养老金领取者这样四类。

除城市而外，对县镇乡村的规模和住宅也一律调查，同样列表说明。

(3) 住宅现代化

该项调查内容包括：住房总数，在规定的某个时间（例如1985年4月）以前完成现代化的住房或住宅数量，现代化内容（安装新设备、更换旧设备、内装修、房屋大修等）。

(4) 住宅上、下水设施

同自来水管网连接的住宅数量，此类住宅中有多少能利用市政下水道排除生活污水。自己有取水设施的住宅数量，其中有多少能利用市政下水道。其他缺少上、下水设施的住宅。

2. 住宅建筑量

主要是房间数和使用面积两个指标。

在房间数方面，西德将住宅分为六类，其中一室户和二室户为一类，七室以上户为一类。调查内容包括各类户型住宅的总数及其年增长率，还要得到每套住宅的平均房间数。

在使用面积方面，亦将住宅分为六类。具体划分如下：40平方米以下为一类，120平方米以上为一类，中间几类为40~60平方米，60~80平方米，80~100平方米，100~120平方米。要将使用面积和户型联系起来，求得每种户型住宅的平均使用面积。

3. 住宅设备状况

西德按优、良、中、下、劣五项标准评定住宅设备水平（五项标准具体内容参看第

二章“西德的居住水平”），并按这五项标准统计住宅，同时求出它们在有关住宅总数中所占的百分比。

此外，调查内容还包括热水供应、洗衣机、电冰箱、各式炉灶以及电话等。

4. 租金构成

西德房租的主要形式是月租。房租中包括水费、下水排放费、道路打扫费和垃圾清理费。集中供暖费、热水供应费、家具费和车库租用费等，都不在房租以内。房租高低同住宅大小、设备、住房性质、房龄、位置和建房时筹资方式都有关系。

房租调查内容有住宅租价等级、每平方米租金费用以及上述各种因素对租金影响的百分比等。

5. 住户居住状况

在这方面，调查的内容十分丰富，主要有：住户构成，户主社会地位和年龄，住户收入，各类住宅百分比组成及其平均使用面积和房间数，人均使用面积和房间数，住宅居住密度（即每套住宅要住多少户或多少人），各类住户的住宅设备和房龄，租金负担，基础设施，噪音和污浊气体对住户干扰状况，小汽车拥有数量和停车可能性，换房情况，居住状况变更打算等。

6. 家庭的居住状况

此项调查内容同（5）项住户的居住状况有近似的地方，但观察的角度不同。

主要调查内容有：家庭构成、各类家庭的住宅大小和设备状况，房租和房租负担，小孩的安置和玩耍条件等。

7. 其他

住户的居住补贴，老年人、残废人、青年夫妇对住宅的特殊要求，外籍工人居住状况，等等。

五、城市规划实施

西德城市在战后迅速复兴，街道整顿井井有条，建筑色彩丰富，街景富有变化，各

种建筑的设计注意风格上协调和相互补充，这一切说明西德以街道建筑作为主体的城市建设取得巨大成绩。居住区显得整洁宁静，各项基础设施配备齐全，而且建筑设计同周围的自然景色能够很好配合，溶为一体，创造出优美的居住环境。许多外国学者都极感兴趣地研究西德住宅建设如何纳入城市规划、同时如何实施城市规划这一课题。

西德之所以能够成功实施城市规划，总的来说，一是因为有连续不断的城市建设立法的历史传统，二是因为建国后制定了一系列建设法，推行具有约束效力的建设规划，指导住宅建设，三是因为全面推广设计竞赛，以便从中挑选优秀方案，并吸引居民参加住宅建筑设计。

历史上，德国原是诸侯割据、城市自治的国家。在19世纪前半叶，由于立法保护“土地所有者建筑自由”，结果招致土地所有者过分自由地支配使用土地，造成严重的胡乱开发土地局面。后来在19世纪中叶，德国各州采取了相应措施，为保证必要的街道用地，纷纷制定了《建筑基线法》或类似法律。19世纪末叶，土地私有支配使用权进一步受到削弱，例如法兰克福、柏林等大城市首先引进了“区域规划”，对交通、居住、上下水道以及风景区等用地作了清楚划分。德国在1900年颁布了《一般建筑法》，后来1902年又颁布了《区域整顿法》，由于有了建筑法规，系统的建设规划便有了法律依据。1919年，魏玛共和国宪法中明确规定国家在土地利用、分配、住宅用地和住宅建设等方面有立法权，土地所有者虽然拥有所有权，但必须履行法律规定的有关义务，因而限制了土地的胡乱开发和使用。在纳粹统治时期，又制订了在开发区域内限制建筑活动的城市整顿法和建筑限制条令等。二次大战后，西德在战胜国管制之下，在1948年1950年期间，制定实施了旨在使国家经济复兴的具有法律约束力的《复兴建设法》，不仅规

定在城市建设中要进行街道规划，而且在规划图中还要明确规定有关建筑物的用途和形式等，这就更进一步限制了临街建筑的随意性。这种规划，实质上已近似于目前在西德实行的有法律效力的建设总体规划。

《复兴建设法》虽然是暂行法律条例，但在西德《联邦建设法》制订生效之前（1950年），已经实施了十多年。在这一段期间内，联邦德国已经建成了630万套住宅，每千人住宅数量已由200套提高到300套，而且现在所见西德城市的大部分都是在此时期建设起来的。

这一事实清楚地说明，如果西德没有过去建设立法方面的经验积累，没有历史上延续下来的城市规划法律体系，如果居民没有履行法律责任的法制观念和历史基础，就很难理解西德为什么能在当时财政困难、建设资金和建筑材料都缺乏的条件下迅速整顿好城市环境，进行建设。

德意志联邦共和国成立后，制定的有关建设法律有《联邦国土整顿法》、《联邦建设法》、《建筑利用条令》等，同时各州也分别制订了《州规划法》、《州建筑法》等。《联邦建设法》和《建筑利用条令》二者是互为补充的，构成西德城市建设工程规划大法。法律规定进行城市规划，而且还规定城市规划付诸实施的手段，因而明文限制建筑自由。由于各州有建筑立法权和规划决定权，各州的特殊性和地区特点都可以直接在《州建筑法》中得到反映，州建筑法对本区建筑活动亦有具体规定。

联邦国家根据《联邦国土整顿法》首先作出国土整顿规划。各州再根据《州规划法》，参照国土整顿规划，作出本州地方规划和区域规划。国家国土规划、各州地方规划和区域规划，都属于上层规划，是以后作城市规划的依据。

各个城市根据《联邦建设法》、《建筑利用条令》和《州建筑法》，参照区域规

划，在城市建设活动开展之前，都作出本城市的建设指导规划。建设指导规划分为两部分，第一部分为土地面积利用规划，第二部分为建设总体规划。土地面积利用规划属于准备性质，一般要先于建设总体规划制订出来，而建设总体规划具有约束性质，和法律具有同等效力。建设总体规划同土地面积利用规划两者必须吻合一致，不发生矛盾。

公共建筑和民间住宅建筑设计受到建设总体规划的约束，不能按业主的主观意志和要求随意从事。具体建筑物设计的法律根据则是《建筑利用条令》和《州建筑法》。

在城市规划和各个具体的建筑活动之间，建设总体规划起着联系二者的功能作用。建设总体规划对各个建筑物的位置、高度、面积、形态、布置等均有所规定，甚至对使用的建筑色彩和建筑材料都作了限制。

建设总体规划规定的具体内容可以按照当时需要，用图纸、颜色、文字等进行说明，项目非常细，包括的面非常广，其中有居住区、街道建筑、交通、空地面积、绿化（公共绿化面积和私人绿化面积）、水面、防汛、给排水、农业面积、森林面积、环保设施所需面积、建筑区中树木和灌木的种植、生活供应基础设施等。建设总体规划作出之后，一般不作变更修改。如果居民或单位在某处有一块土地，其用途同建设总体规划相抵触或者不一致，负责城市建设的管理当局根据联邦建设法和土地面积利用法，有权将另一块土地同其调换。违法建筑要给当事者以法律制裁。

各个城市提出建设总体规划之后，公共交通、公众需要设施、废水无害收集与排放、垃圾处理等基础设施的建立也就随之确定下来。建设总体规划中不仅要绘图标出基础设施的位置，而且也确立了建立这些基础设施的条件。一般情况是，基础设施的投资均依靠各市镇的财政预算拨款，但使用基础设施的用户必须交费。

西德的建设总体规划应用得非常成功，这不是照搬别国的东西，而是在改正过去制度上坏的东西和总结城市规划中好的历史经验这一基础上发展而来的。这种做法已引起很多国家重视并加以研究，譬如说日本，在城市建设中便引进了西德的建设总体规划。

总结起来，西德的城市规划是按这样一种顺序做出的：联邦国家首先做出国土整顿规划，然后各州做出地方规划和区域规划，再下来是制定城市规划的本体——城市和县镇的建设指导规划，而这个规划又是由准备性质的土地面积利用规划和约束性的建设总体规划两部分组成，最后轮着的才是单个的建筑设计。因此，一切建筑活动，不管是居住建筑还是非居住建筑，都必定纳入城市规划的轨道中，在规划指导下进行，否则便成为非法活动而被取缔。

西德城市规划还有一个显著特点，就是紧密同改善农业结构相结合。城建措施的制定与实施，都必须考虑到改善农业结构。制定建设指导规划时，田亩联并管理局要做审查，看是否要采取田亩联并或其他改善农业结构的措施。如果这些措施肯定会影响县镇地区建设的发展，那么县镇就要认真考虑，就是否提出建设指导规划和采取其他城建措施做出决断。县镇都要掌握一定数量的土地，以便在城市建设要全部或部分征用私人农场或林场的土地时，作为交换土地归还。

无论是城市建设规划或者单个建筑设计，西德采取设计竞赛方式去征求优秀方案。由于设计竞赛的推动，建筑界的气氛很活跃，设计质量也能得到提高。很多城市的建设总体规划，很多住宅和居民区的建筑设计，不少临街建筑，都是设计竞赛的产物。设计竞赛对于西德战后建筑的发展具有重要意义，甚至有人把战后西德的建筑史说成是设计竞赛历史。

设计竞赛的内容非常广泛，从公共建筑到民间住宅，从花坛、广场到各种不同规模

的城市规划(土地面积利用规划、建设总体规划),从个别旧建筑物的改建到整个街景设计,如此等等,都可能在某个时候成为某个地方设计竞赛的项目。

设计竞赛分为三种。一是公开设计竞赛,二是范围限定设计竞赛,三是指名设计竞赛。设计竞赛的项目、条件、要求等一般都在报章杂志上公开发表,设计竞赛结果在建筑杂志上发表。所有建筑师都能参加设计竞赛,居民也有机会参加。但是,城市、县镇和州的地方规划,具有全国性或国际上重要的建筑设计,参加设计竞赛的建筑师则要求具有一定资历和水平。

特别值得一提的是,西德在1960年便开始搞旧城市整顿改造的设计竞赛,目的是要给旧市区带来生气和活力,在市中心区的繁华大街开辟居民步行区。市容的整顿和美化是同居民区和住宅的设计与改造结合进行的,设计中都非常重视城市规划的要素。这种设计竞赛已波及西德全国,就是人口数千人的小鎮,都在开展村鎮美化设计竞赛。

六、住宅造价、旧住宅维修改造与现代化

西德住宅数量逐年增长很快,然而住宅造价同样增长很快,这是西德住宅建设又一个显著特点。

如果以1970年平均住房造价作为100进行对比分析,可以清楚看出,1913年只相当于1970年的14.7,1940年相当于20.5,1949年38.6,1960年57.7,1970年为100,1972年为117.8,1975年为138.9,1979年为173.1。1979年住房平均造价比1949年上涨了3.5倍。

按建筑工程类别来划分,造价的增涨并不是一样的。主体工程的造价,1968年只相当于1970年的78.2,1979年为166;装修工程1968年为1970年的83.9,1979年为179.5;

房屋设备1968年为1970年的89.5,1979年为162.3。

从住房形式上看,无论是独户住宅还是公寓式多户住宅,造价上升幅度都差不多。例如独户住宅,1968年造价相当于1970年的81.5,1979年则为174.3;多户住宅1968年相当于1970年的81.1,1979年则为173.4。

造成住宅造价升高的因素很多,但其中最主要的是以下原因:

(一)土地价格急剧上涨

1962年,西德建筑地皮平均价格约为每平方米11.54马克,已开发的建筑用地价格为每平方米14.83马克,未开发的建筑用地价格为每平方米9.5马克。到1978年,建筑地皮平均价格已上涨到每平方米46.58马克,比1962年高了三倍,翻了两番,其中已开发的建筑用地价格为每平方米59.91马克,未开发的建筑用地价格为每平方米28.65马克。相对起来,未开发的建筑用地价格上涨幅度稍小一些。

各地方的土地价格是不同的,城市愈大,价格愈贵,价格之间相差悬殊,甚至有6~7倍之多。拿1978年情况来说,建筑地皮平均价格在两千人以下的村鎮为75.49马克,而在五十万人以上大城市为167.22马克,在二十万到五十万人口的城市为88.90马克。

位于商业区的地皮价格最贵,建筑地皮平均价格为每平方米175.13马克,已开发的建筑用地价格为每平方米172.88马克,而特殊建筑用地价格高达每平方米243.81马克。在有居住区的商业区中建筑地皮价格比较贵,平均每平方米为162.89马克,已开发的建筑用地价格为每平方米168.64马克。在纯粹的居住区,土地价格便下降很多,建筑地皮平均价格为57.79马克,仅为商业区的三分之一,已开发的建筑用地价格为每平方米67.03马克。工业区的土地价格最便宜,是商业区的十分之一,或者是居住区的三分之