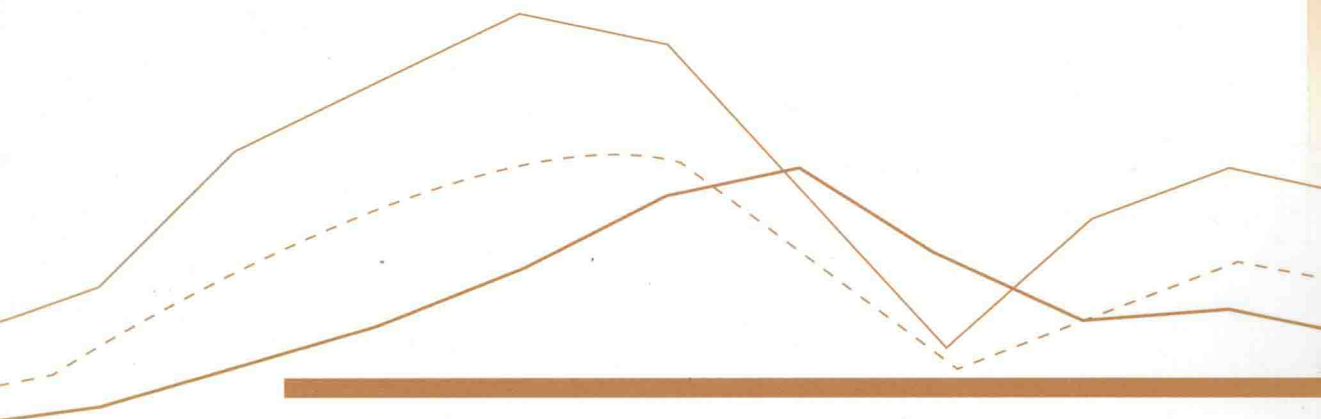


2014
第2辑 贰

国外住房发展报告

倪虹 主编



FOREIGN HOUSING DEVELOPMENT REPORT

中国建筑工业出版社

国外住房发展报告

FOREIGN HOUSING
DEVELOPMENT REPORT

倪虹 主编

第2辑

2014

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 / 倪虹主编. —北京: 中国建筑
工业出版社, 2014.10
ISBN 978-7-112-17339-6

I. ① 国… II. ① 倪… III. ① 住宅经济—经济发
展—研究报告—世界 IV. ① F299.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第228561号

责任编辑: 李东禧 张 华 陈仁杰
责任校对: 姜小莲 张 颖

国外住房发展报告

倪虹 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京锋尚制版有限公司制版
北京盛通印刷股份有限公司

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 24 $\frac{1}{4}$ 字数: 510千字
2014年10月第一版 2014年10月第一次印刷

定价: 118.00元

ISBN 978-7-112-17339-6

(26108)

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)

主 编: 倪 虹

执行主编: 石荣珺 沈綵文 李 宏 熊衍仁 王学东

参编人员: 郑 丹 陈 瑛 谢丽宇 蒋 蓓 戴震青

温 禾 王国田 田 峰 王晓睿 陈干山

戴 煊 汪 涵

序 言

住房是重要的民生问题，也是重要的经济和社会问题。改革开放以来，我国城镇住房建设快速发展，居民居住条件明显改善，城镇住房制度改革取得了很大成效。

当前，我国正处在全面建设小康社会的关键时期和深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期，住房发展面临着很多新情况、新问题，住房领域的一些深层次矛盾也逐渐暴露出来。解决这些问题，既需要立足我国国情，也需要继续放眼世界，看看其他国家、地区曾经走过的和正在走的道路。住房发展是有规律可循的，汲取他们在解决住房问题方面的经验，避免他们走过的一些弯路，对完善我国住房政策体系大有裨益。

目前，国内系统性介绍国外住房发展情况的基础数据资料比较少且碎片化，作为全国住房制度改革工作的行政主管部门，我们深感有责任来推进这项基础性工作。初步计划是：每年出版一本报告，系统地介绍国外、境外住房建设发展状况，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。2012年，住房和城乡建设部住房改革与发展司委托中国建设科技集团（原中国建筑设计研究院）亚太建设科技信息研究院开展了“国外住房发展与政策”课题研究。同时计划在课题研究成果的基础上每年出版一本书，重点介绍美国、英国、德国、法国、俄罗斯、日本、新加坡、印度、巴西、南非等10个国家的住房建设发展情况，并视情况增加其他一些国家和地区的情况介绍。

我诚挚地希望关心我国住房发展的高等院校、科研院所及相关研究人员对报告提出意见和建议，并提供新的资料和信息，使我们今后的报告越来越完善，为促进住房事业科学发展贡献力量。

倪红

2014年9月

前 言

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。本成果以2013年完成的课题成果为基础，在结构上做了一些调整，补充了最新数据，对公共住房政策及其技术支撑体系作了更为全面的阐述，同时作为附录增添了我国香港、澳门和台湾的住房发展与政策研究。本书由倪虹主编，石荣珺、沈綵文、李宏、熊衍仁、王学东为执行主编，参加本课题主研人员有郑丹、陈瑛、谢丽宇、蒋蓓、戴震青、温禾、王国田、田峰、王晓睿、陈千山、戴煊、汪涵等。

在本书的成稿过程中，住房和城乡建设部住房改革与发展司给予了具体指导，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。

本书涉及面较广，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。

编者

2014年5月26日

| 目 录 |

序言

前言

第一部分 | 综述篇

1 国外住房发展综述	002
1.1 城市化与住房发展	002
1.2 住房投资与建设	003
1.3 住房现状	006
1.4 住房金融与税制	006
1.5 住房市场	009
1.6 住房管理体制	012
1.7 住房法律法规体系建设	013
主要参考文献	013
2 国外公共住房发展政策	015
2.1 法律法规先行	015
2.2 重视调查、计划和预测	016
2.3 住房保障方式和发展趋势	017
2.4 选择适合国情的公共住房供应执行机构	020
2.5 调动一切社会力量和资源解决“住有所居”问题	020
2.6 实施贫民窟治理	023
2.7 加强公共住房维护管理	025

2.8 公共住房的可持续发展 027

主要参考文献..... 027

3 公共住房发展的技术支撑体系 028

3.1 住区规划 028

3.2 住房设计 030

3.3 住宅产业工业化 031

3.4 可持续发展技术与评价 033

主要参考文献..... 034

第二部分 | 国家篇

1 法国 036

1.1 住房基本情况 036

1.2 社会住房状况 038

1.3 住房建设量 041

1.4 住房管理机构 043

1.5 “公共住房”与“社会住房”发展 043

1.6 住房补贴与税收 047

1.7 住房可持续发展 053

主要参考文献..... 057

2 德国 058

2.1 住房现状 058

2.2	住房建设与需求	062
2.3	住房发展管理体制	065
2.4	住房立法与政策	067
2.5	公共住房供应	071
2.6	住房价格、消费与金融	072
2.7	住房可持续发展	076
	主要参考文献	080
3	俄罗斯	081
3.1	住房基本情况	081
3.2	住房投资与建设	084
3.3	管理体制	087
3.4	住房制度改革	088
3.5	住房的可持续发展	092
	主要参考文献	098
4	英国	099
4.1	住房现状	099
4.2	住房建设与标准	106
4.3	住房发展管理体制	107
4.4	住房政策	109
4.5	家庭住房负担率与住房价格	117
4.6	住房金融与税制	119
4.7	住房的可持续发展	123
	主要参考文献	129
5	巴西	131
5.1	住房基本情况	131
5.2	城市住房管理部门	134

5.3 城市低收入阶层住房建设与改造的措施	135
主要参考文献	140
6 美国	141
6.1 住房基本情况	141
6.2 住房投资与建设	148
6.3 住房建设管理体制	150
6.4 公共住房政策	152
6.5 住房金融与税制	157
6.6 住房可持续发展	161
主要参考文献	166
7 印度	168
7.1 住房基本情况	169
7.2 住房建设与标准	177
7.3 住房发展管理机构	178
7.4 住房政策	180
7.5 住房市场及消费	183
7.6 住房金融机构	185
主要参考文献	187
8 日本	188
8.1 住房基本情况	188
8.2 住房建设	193
8.3 住房建设管理体制	196
8.4 住房政策沿革	198
8.5 住房消费	205
8.6 住房金融与税制	206
8.7 住房的可持续发展	208

主要参考文献..... 213

9 新加坡 214

9.1 住房基本情况 214

9.2 住房建设 219

9.3 住房发展管理体制 223

9.4 住房政策 223

9.5 住房金融与税制 228

9.6 住房可持续发展 230

主要参考文献..... 233

10 南非 234

10.1 住房基本情况 234

10.2 住房建设与标准 239

10.3 住房政策与立法 242

10.4 设立多层次的住房保障机构 246

10.5 住房金融与税制 249

10.6 住房可持续建筑原则 252

主要参考文献..... 253

第三部分 | 统计篇

1 经济与社会发展 256

1.1 国内生产总值 256

1.2 国民收入与生活消费水平 257

1.3 国土面积与人口 261

1.4 城市化与人口老龄化 263

2	住房建设投资与建设量	266
2.1	住房投资情况	266
2.2	住宅相关产业的生产诱发效果	269
2.3	新建住房量	269
3	现有住房状况与标准	271
3.1	住房存量与自有率	271
3.2	现有住房平均面积	275
3.3	住房使用与满意度	276
3.4	住房标准	279
4	公共住房	281
4.1	社会住房量与支出	281
4.2	公共住房经济政策	283
5	住房家庭负担能力与市场	290
5.1	住房负担能力	290
5.2	住房市场及调控	300
6	住房金融	305
6.1	住房融资	305
6.2	住房消费信贷	306
6.3	住房财税政策与基金制度	308
7	住房可持续发展	312
7.1	住房维修与管理	312
7.2	住宅可持续性认定与评价标准	316

附录

1 香港	328
1.1 住房基本情况	328
1.2 公共住房类别	333
1.3 公共住房政策	333
1.4 住房管理机构及其职能	339
1.5 屋邨管理与维修	340
1.6 屋邨规划设计	342
主要参考文献	344
2 澳门	345
2.1 住房现状	345
2.2 住房建设	348
2.3 住房交易价格	351
2.4 住房管理机构	352
2.5 住房政策	353
2.6 可持续发展规划	355
主要参考文献	358
3 台湾	360
3.1 住房基本情况	360
3.2 管理与研究机构	364
3.3 “国民住宅”及其政策措施	366
3.4 住房市场	371
3.5 绿色建筑	371
主要参考文献	374

第一部分 | 综述篇

- 1 国外住房发展综述
- 2 国外公共住房发展政策
- 3 公共住房发展的技术支撑体系

1 国外住房发展综述

住房是人类生存和发展的最基本的物质条件。世界各国都毫无例外地要长期面对和解决居民居住问题。

欧美经济发达国家,在解决居住问题上走过了几十年上百年的历程。从他们的住房发展轨迹看,大致经历了20世纪70年代以前的住房数量发展阶段(解决住房有无问题),70~80年代的住房数量、质量并重阶段和80年代后的重视质量和环境阶段。目前,一些经济发达国家的住房发展正处在第三个发展阶段,虽然,住房短缺问题得到缓解,但随着经济、社会的发展和居民生活水平的提高,以及人口与家庭结构的变化,不断产生新的居住需求,住房新建与改造仍保持在一定水平。发展中国家经济社会发展水平参差不齐,除少数经济基础较好的国家外,多数国家受经济社会发展水平制约,大规模住房建设起步较晚,均不同程度地存在住房短缺问题,面临着同时解决住房数量、质量和环境问题的三重任务。

1.1 城市化与住房发展

城市化进程是影响住房发展的重要因素。城市化进程快速推进时期,住房建设规模呈现快速增长态势。日本在1955~1973年期间,城市化率从56%提高到72%左右(年均约提高1个百分点),住房建设量从25.7万套提高到191万套峰值,以后建设量平稳并缓慢有所下降。韩国在1980~1990年期间,城市化率从57%提高到74%(年均提高1.7个百分点),年住房建设量1988年前还不足30万套,到1990年增长到75万套,以后住房建设量逐步回落并基本保持在40万套上下水平。原西德大部分住房是在第二次世界大战以后建成的。20世纪五六十年代,住房快速发展,到1973年,住房建设量达到71.42万套顶峰,这时对应的城市化率大约在72%左右。我国台湾地区也经历了一段经济高速增长时期(1960~1995年),其间住房建设量快速增长,到1995年,台湾地区住房建设量达到峰值,对应的城市化率为67.4%。

美国和英国在20世纪后住房建设量与城市化的关系不像后起的日本、韩国、原西德和我国台湾这样明显。主要是由于其较早完成工业化,达到了城市化高峰,如:英国1870年城市

化率就接近35%，1900年已经达到了77%，以后在两次世界大战的影响下，建设量没有随城镇化水平明显增加。

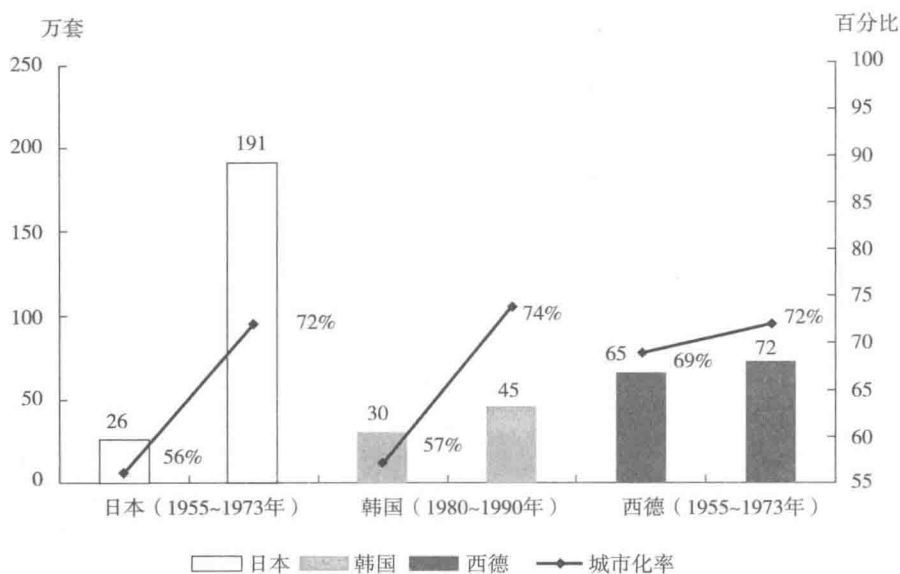


图1-1 城市化率与住房建设量

从日本、韩国、原西德、我国台湾以及美国、英国住房发展情况看，住房建设量快速增长的拐点大致位于城市化率70%左右（日本是72%，韩国是74%，原西德是72%，英国77%，我国台湾是67.4%），以后住房发展趋于平缓。

1.2 住房投资与建设

1.2.1 住房投资

第二次世界大战后，随着经济的恢复和发展，住房建设投资不断增长，但据联合国对世界70多个国家的调查表明，各国住房建设投资占国内生产总值（GDP）的比例大致在3%~8%之间。

日本20世纪50年代平均约为4%，60年代平均约为6%，1973年最高达到8.7%，以后随着住房问题的缓和而逐渐有所下降，2011年为3.0%。法国住房投资占国内生产总值比例的走向与日本近似，20世纪70年代大体在6%~7%之间，80年代大体在5%~6%之间，2001年为4.2%，以后又回升到6%左右。美国和英国，20世纪70年代以后住房投资比例比较稳定，在3%~5%之间波动，并略有下降趋势。韩国住房投资占国民生产总值（GNP）的比例，60年代较低，在1.3%~2.7%之间，70年代上升到6%，1978年最高达到6.8%，以后保持在4%~5%之间。

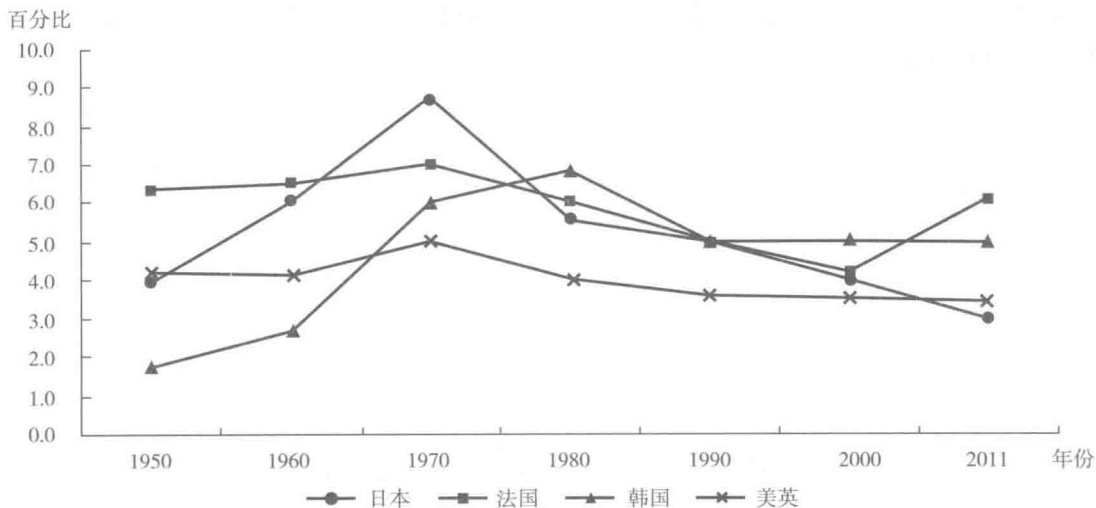


图1-2 住房建设投资占国内生产总值比例

住房建设投资在固定资产形成总额中所占比例也是国外统计的一项指标。该指标一般在20%~30%之间。德国1984年曾达到31.7%，英国1979年最低为16.5%。韩国20世纪80年代下半期大体在16%左右，日本20世纪80年代后至今，一般在15%~21%之间，2011年为14.4%。

1.2.2 住房建设与标准

在住房建设方面，除英国、意大利外，多数经济发达国家都曾出现过一段建设高潮期，每1000居民住房建设量在10套以上。目前，在质量提高阶段，住房建设量在研究的十国中除日本稍高外，一般在2~6套之间。日本在1972年曾达到最高值17.6套之后逐步下降，到2000年为9.7套，2006年为10.1套，2012年为6.9套。美国20世纪50年代平均为10套，1950年曾达到12.82套，近十年来一般在4~6套之间，2000年为5.5套，2006年为5.9套，2011年为2.1套。原联邦德国1960~1974年的十五年间每1000居民住房建设量平均10套，1991年为3.93套，2002年为3.6套，2007年为2.4套。法国1970~1975年六年间平均近10套，最高达到10.9套，1991年为5.4套，2000年为6.37套，2007年为6.7套，2011年为5.5套。

从各国住房建设标准看，主要有面积标准、功能标准和居住环境标准。

(1) 面积标准

经济发达国家大多经历了从不断扩大住房面积到逐步回落至更加合理区间的发展过程。20世纪70年代下半期到80年代初，随着经济的发展和居民消费水平的提高，一些国家新建住房套均建筑面积不断上扬。但80年代前半期以后，随着世界范围内对可持续发展理念的普遍认同以及住房消费理念的更加理性化，各国的住房套均建筑面积渐渐回归到一个更加适宜的区间，即100m²左右。