

当代中国城市与建筑系列读本
李翔宁主编

CONTEMPORARY
CHINESE
URBAN RESIDENCE
READER

当代中国 城市居住 读本

何建清 主编

班焯 李婕 编著

居住是人人关心、人人乐道的话题。本书将改革开放以来有关居住发展的重要事件、重大成果、重点文献集结成册，从部门管理、建设开发、技术研发、市场推广、住户反馈等不同参与主体的思考和探索经历，呈现中国城市居住改善过程中政策法规的双刃剑效应、住房研究的超前性作用、示范试点的引领性影响、供需市场的全方位反思，有共识，有争鸣，并力求覆盖居住问题的方方面面，为所有参与者提供了解、回顾和探讨居住问题的系统性解决方案。

中国建筑工业出版社

当代中国城市与建筑系列读本
李翔宁主编

CONTEMPORARY
CHINESE
URBAN RESIDENCE
READER

当代中国 城市居住 读本

何建清 主编

班焯 李婕 编著



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

当代中国城市居住读本 / 何建清主编 ; 班焯, 李婕
编著. — 北京 : 中国建筑工业出版社, 2016.11

(当代中国城市与建筑系列读本 / 李翔宁主编)

ISBN 978-7-112-19774-3

I. ①当… II. ①何… ②班… ③李… III. ①城市环境—居住环境—历史—研究—中国 IV. ①X21

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第213577号

责任编辑: 徐明怡 徐 纺

整体设计: 李 敏

美术编辑: 朱怡颢

责任校对: 王宇枢 张 颖

当代中国城市与建筑系列读本

李翔宁主编

当代中国城市居住读本

何建清 主编

班焯 李婕 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

大厂回族自治县正兴印务有限公司印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 27¼ 字数: 660 千字

2017年9月第一版 2017年9月第一次印刷

定价: 85.00 元

ISBN 978-7-112-19774-3

(29333)

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)

《当代中国城市与建筑系列读本》编委会

主编：李翔宁

编委：（按姓氏笔画排序）

王兰 汤惟杰 李翔宁 张松 何建清 周静敏 徐纺 葛明 童明



序一

读本与学科的铺路石

自古以来就有“工欲善其事，必先利其器”一说，对于研究人员和教师而言，我们的“器”恐怕主要是文献，理论的、实用的和工具的。我们在进行研究的过程中，往往感叹寻找文献，尤其是全面收集文献的困难。有时候寄希望于百科全书，但是许多百科全书到应用的时候才发现恰恰是你最需要的东西缺得最多。由于研究工作的需要，我曾经刻意收集国内外出版的各种工具书、文选和读本作为参考。2003年以来，我和国内许多学者主持翻译《弗莱彻建筑史》的八年中，根据这本史书涉及的语言，除英文词典外，也收集了德语、法语、意大利语、西班牙语、荷兰语、葡萄牙语、拉丁语等各种语言的词典，还收集了各国出版的建筑百科全书、历史、地图和术语词典。又由于翻译的需要，收集了各种人名词典、地名词典，多年下来也收集了几乎满满一书架的工具书。自1992年为建筑学专业的本科生开设建筑评论课以来，由于编写教材的需要，同时又因为博士生开设建筑理论文献课，也收集了不少理论文选和读本。这些读本的主编都是该学科领域的权威学者，由于这些经过主编精选的文选和读本的系统性、专业性以及权威性，同时又附有主编撰写的引言和导读，大有裨益，将我们迅速领入学科理论的大门，扩大了视野，帮我们省却了许多筛选那些汗牛充栋的文献的宝贵时间。这些年因为承担中国科学院技术科学部的一项关于城市规划和建筑学科发展的课题，又陆陆续续收集了一批有关城市、城市规划和建筑的文选和读本。在教学和研究中常常感叹所使用的文选或读本选编的基本上都是国外学者的论著，因此，也想自己动手编一本将中外论著兼收并蓄的文选或读本，但都因为工程过于浩大而只编了个目录，便搁在一边。

从国内外出版的文选和读本的内容来看,大致可以分为四类:作者的文选或读本、文化理论读本、城市理论读本以及建筑理论文选等。前两种和我们的专业有一定的关系,但并非直接的关系,进行某些专题研究时具有参考价值。作者文选或读本多为哲学家、社会学家或文学家的读本,例如《哈贝马斯精粹》、《德勒兹读本》、《哈耶克文选》、《索尔仁尼琴读本》等。目前国内出版的文化理论读本较多,涉及面也较广,包括《城市文化读本》、《文化研究读本》、《视觉文化读本》、《文化记忆理论读本》、《女权主义理论读本》、《西方都市文化研究读本》等,早年出版的各种西方文论也属这一类读本。

目前最多的读本,并成为系列的是有关城市方面的读本,国外有一些出版社专题出版城市读本,最有代表性的是美国劳特利奇出版社(Routledge, Taylor & Francis Group)出版的城市读本系列,例如《城市读本》、《城市文化读本》、《城市设计读本》、《网络城市读本》、《城市地理读本》、《城市社会学读本》、《城市政治读本》、《城市与区域规划读本》、《城市可持续发展读本》、《全球城市读本》等,其中一些读本已多次再版。其中,《城市读本》已经由中国建筑工业出版社于2013年翻译出版,由英文版主编勒盖茨和斯托特再加入张庭伟和田莉作为中文版主编,同时增选了15篇中国学者的论文,这部读本当属国内目前最好的城市规划读本。其他也有多家出版社如黑井出版社(Blackwell Publishing)出版的《城市理论读本》以及城市地理系列读本,威利-黑井出版社(Wiley-Blackwell)出版的《规划理论读本》,拉特格斯大学出版社(Rutgers University Press)出版的《城市人类学读本》。中国建筑工业出版社在2014年还出版了《国际城市规划读本》,选编了《国际城市规划》杂志历年来的重要文章。

国外在建筑方面虽然没有像城市读本那样的系列读本,但已经有多种理论文献出版,有编年的文献,收录从维特鲁威时代到当代的理论文献,也有哲学家和文化理论家论述建筑的理论读本,例如劳特利奇出版社出版的由尼尔·里奇主编的《重新思考建筑:文化理论读本》(1997)收录了阿多诺、哈贝马斯、德里达等哲学家,以及翁贝托·埃科、本雅明等文化理论家的著作。近年来国外有三本重要的理论文选出版,分别是麻省理工学院出版社出版的由迈克尔·海斯主编的《1968年以来的建筑理论》(2000),普林斯顿大学出版社出版的由凯特·奈斯比特主编的《建筑理论的新议程:建筑理论文选1965—1995》(1996)和克里斯塔·西克思主编的《建

构新的议程——1993-2009 的建筑理论》（2010）。

近年来国内出版较多的是建筑美学类的文选，例如由奚传绩编著的《中外设计艺术论著精读》（2008），汪坦和陈志华先生主编的《现代西方建筑美学文选》（2013），王贵祥先生主编的《艺术学经典文献导读书系·建筑卷》（2012）等。也有学者正在为编选更全面又系统的读本而在辛勤工作，这些文选和读本选录的基本上都是国外理论家的论著。虽然有一些类似文选的出版物收录了国内学者的文章，例如《建筑学报》杂志社 2014 年为纪念《建筑学报》创刊六十年出版的专辑，主要是以编年史为目的，属于纪事性，并不是根据论题的文献选编。

最近欣闻中国建筑工业出版社计划编辑出版“当代中国城市与建筑系列读本”，不仅是对近代以降的文献进行系统的整理，也是对当代中国学术的梳理，反映学术的水平。从目录来看，读本的内容包括中外学者的论著，但是以中国学者为主。这些读本选编的内容大致包括历史、综述、理论、实践、案例、评论以及拓展阅读等方面的内容，基本上涵盖并收录了当代最有代表性的中文学术文献，能给专业人士和学生提供一个导读和信息的平台。读本的分类包括建筑、园林、城市、城市设计、历史保护、居住等，文章选自学术刊物和专著，分别由李翔宁、童明、张松、葛明、何建清和王兰等负责主编，各读本的主编都是该领域的翘楚。这个读本系列既是对中国城市、城市设计、建筑与园林学科的历史回顾，又是面向学科未来发展的理论基础。这其实是一项功德无量的工作，按照我国的不成文的学术标准，这些主编的工作都不能算学术成果，只是默默甘当学科和学术发展的铺路石。

相信我们国内大部分的学者和建筑师、规划师都是阅读中国建筑工业出版社的出版物中成长的，我们也热切地盼望早日读到这套系列读本。

郑时龄

2015 年 2 月 28 日

序二

图绘当代中国

两年前，中国建筑工业出版社华东分社的徐纺社长找到我，一同商讨新的出版计划。这让我想起自己脑海中一直在琢磨的事：是否有某种合适的形式，让我们能够呈现当代中国快速发展的社会现实下城市和建筑领域的现状以及中国学者们对这些问题的思考？

不可否认，史学写作最难的任务是记述正在发生的现实。正是出于这个原因，麻省理工学院建筑系的历史理论和评论教学有一个不成文的规定，博士论文选题原则上不能针对五十年之内发生的事件和流派。这或许确保了严肃的历史理论写作有足够的研究和观照的历史距离，使得研究者可以相对中立、公允地对历史做出评判。同样，近三四十年当代中国的社会政治经济乃至建筑与建成环境的变迁，由于我们自身身处同一时代之中，许多争论尘埃未定，甚至连事实都由于某些特殊的人与事的关联而仍然存疑。

另一方面，近代科学技术的极速发展使得人类社会越来越呈现出一种多元文化并存的状态，我们已经很难在当代文化现象中总结和归纳出某种确定的轨迹，更不用说线性发展的轨迹了。著名的艺术史家汉斯·贝尔廷创作了名著《艺术史的终结》，他的观点其实并不是认为艺术史本身已经终结，而是一种线性发展结构紧密的艺术史已经终结。传统的艺术史是把在一一定的历史时代中产生的“艺术作品”按照某种关系重新表述成为一种连贯的叙事。^①这也是关于当代中国建筑史、城市史和其他建成环境的历史写作的困难之处。我们很难提供一种完整逻辑支撑的线索去概括林林总总的风格、思潮和文化现象。

面对这样的挑战，我们依然决定编辑出版作者眼前的系列丛书，主要出于以下两种考虑：一是从学术研究的角度，我们需要为当代中国城市和建筑领域留下一些经过整理的学术史料。这

种工作，不是简单的堆积，而是一种学术思考的产物。相较个人写作的建筑史或思想史，读本这种形式能够更忠实地呈现不同学术观点的人同时进行的写作：既有对事实的陈述，也有写作者本人的评论甚至批判；二是从读者尤其是学习者的角度出发，如果他们需要对当代中国城市建筑的基本状况建立一个基本而相对全面的了解，读本可以迅速为他们提供所需的养料。而对于愿意在基本的了解之上进一步深入研究的读者，读本提供的进一步阅读的篇目列表为因篇幅所限未能列入读本的书目给予提示，让读者可以进一步按图索骥找到他们所期待阅读的相关文章。这样小小的一本读本既能提供简约清晰的学术地图，又可辐射链接更广泛的学术资源。

经过和中国建筑工业出版社同仁们的讨论，我们初步确定了系列读本包括建筑、城市理论、城市设计、城市居住、园林研究和历史保护六本分册，并分别邀请几位在该领域有自己的研究和影响的中青年学者担任分册主编。同时在年代范畴的划定上，除了园林研究由于材料的特殊性而略有不同之外，其他几本分册基本把当代中国该领域的理论和实践作为读本选编的主要内容。其时间跨度也基本聚焦在“文化大革命”结束至今的三四十年间。

经过近两年的编辑，终于可以陆续出版。我们必须感谢徐纺社长、徐明怡编辑，没有他们认真执着地不断鞭策，丛书的出版一定遥遥无期；感谢郑时龄院士欣然为丛书作序，这对我们是一种鼓励；还要感谢的是丛书的各位分册主编，大家为了一份学术的坚持，在各自繁忙的教学研究工作之余花费了大量心血编辑、交流和讨论，并在相互支持和鼓励中共同前行。

我们的工作所呈现的是当代中国城市和建筑领域一段时间以来的实践和理论成果。事实上，在编辑的过程中，我们也深深地感到当代中国研究这片富矿并没有得到很好的发掘，在我们近几十年深入学习和研究西方的同时，对自身问题的研究在许多方面并不尽如人意。我们对材料和事实的梳理不够完备，我们也还缺乏成熟的研究方法和深刻的批判视角。作为一个阶段性的成果，我们希望我们的工作可以成为一个起点，为更深入完备、更富有成效的当代中国建筑与建成环境研究抛砖引玉，提供一个材料的基础。我想这也是诸位编者共同的心愿。

李翔宁

注释：

① 参见（德）汉斯·贝尔廷，《现代主义之后德艺术史》，洪天富的译者序，南京大学出版社，2014年。

前言

居住问题是全民关注的社会问题。政策上、学术上的争论持续不断，技术的升级和创新也在推进发展。特别是从改革开放至今近 40 年来，城市居住状况发生了翻天覆地的变化。在现有文献中，对改革开放 20 年来（1978 年~2000 年）的住房发展已有部分的梳理，而对 2000 年以后（2000 年~2013 年），也就是住房改革以后的阶段尚未做出全面总结。

《当代中国城市居住读本》力求将改革开放至今的有关居住发展的重点事件、重要成果以及有重大意义的文章进行汇总和提炼，勾画出我国这一关键时期居住发展的脉络。

全书分为五章。

第一章：历史与回顾。简要概括我国住房发展过程中的机构设置、政策变迁、技术升级，以及一定发展阶段出现的特定居住现象。此部分描述了发展概貌。

第二章：调查与研究。住宅建设最关键的是“以人为本”。居民的居住现状以及对居住的需求、愿景是住宅建设的方向和依据。此部分展现了实地调研的方法及科研成果。

第三章：标准与规范。标准、规范、规程、图集、资料集凝聚着大量的研究和实践结果，起到引导、约束、规范住宅建设的作用，也是居住品质不断提升的有效保证。此部分对住宅建设相关标准一一作了简要介绍。

第四章：技术研发与创新。在住房发展中，关键技术的提升和创新反映了住宅建设水平，也是提升居住品质的关键。此部分反映了住宅体系、空间、技术的变革。

第五章：实践与案例。新技术和新理念在示范工程中的应用是对其适应性进行评估的有效手段，也是普及推广的依据。此部分呈现了示范工程的建设与效果。

居住是人人关心、人人可谈的话题，《当代中国城市居住读本》代表着编者的感知和原则，非面面俱到，但抛砖引玉。由于篇幅原因，仍有很多重要文章没有作为正文收录，但已编入导读的书目中，供读者对相关内容进行深入了解和探讨。

《当代中国城市居住读本》的编者依托国家住宅与居住环境工程技术研究中心的强大学术、技术上的支持，完成了这一重要工作。它不仅为居住领域的研究人员、设计人员、政策制定者提供了一个总结性的文献，也为对居住感兴趣的居民提供了一个了解我国居住发展的窗口。

周静敏

目录

Contents

序一 读本与学科的铺路石 (郑时龄)

序二 图绘当代中国 (李翔宁)

前言 (周静敏)

第一章 历史与回顾

- 6 我国近代城市住宅的发展历程与反思 (聂兰生)
- 36 中国城市住宅 20 年主题变奏 (王毅)
- 45 1978~2000 年城市住宅的政策与规划设计思潮 (吕俊华 邵磊)
- 55 住的教育 (李婕)
- 57 北漂一族的“蚁居”生活 (林妍 刘沫)

第二章 调查与研究

2.1 功能与质量 1985~1988

- 62 住宅建筑功能和质量综合大调查

2.2 小康住宅 1990~1993

- 66 居住生活实态与室内空间环境——实态调查综合分析 (赵冠谦)

2.3 老年人居住 1997~1999

- 76 老年社会与老年住宅 (刘燕辉)
- 83 老年居住生活实态与老年住宅发展预测——我国老年居住实态调查综合分析 (林建平 赵冠谦)

- 95 老年人居住实态调查 (王贺 焦燕 张亚斌)

2.4 居住环境与设施 1999~2000

- 105 全国居住小区的居住环境与设施综合研究调查报告 (刘东卫 梁咏华 刘蓉)

2.5 城镇住宅 2003~2004

- 114 我国城镇住宅实态调查结果及住宅套型分析 (何建清)

2.6 热水用量 2003~2004

- 124 住宅平均日热水用量研究与分析 (张磊 陈超 梁万军)

2.7 心理环境健康 2006-2008

- 130 住区心理环境健康影响因素实态调查研究 (仲继寿 赵旭 王莹 于重重 李新军 贾丽 曹秋颖)

2.8 保障性住房 2009

- 146 上海市低收入住房困难家庭居住生活行为的研究 (周晓红 龙婷)
- 157 北京低收入者居住需求研究及对廉租房建筑设计的启示 (周燕珉 王富青)

第三章 标准与规范

- 177 《住宅设计规范》局部修订的前前后后 (林建平)
- 181 从新编《住宅设计规范》展望我国住宅发展趋势 (林建平)

第四章 技术研发与创新

4.1 住宅结构体系

- 195 SAR 住宅和居住环境的设计方法 (张守仪)
- 207 从支撑体住宅到开放建筑 (鲍家声)
- 209 住宅内装部品体系与结构体系的发展 (娄霓)

4.2 规划设计

- 220 低层高密度住宅与多层住宅方案的设想 (聂兰生 夏兰西)
- 229 从居住区规划到社区规划 (赵蔚 赵民)
- 237 突破居住区规划的小区单一模式 (邓卫)
- 243 市场主导的城中村改造规划设计对策 (王涛)

4.3 功能空间

- 253 中国住宅标准化历程与展望 (开彦)
- 259 中国住宅建筑模数协调的现状与思路 (仲继寿)
- 267 90m² 的“面积与品质”之争引发我国住宅发展的核心课题——鉴日本住宅建设与设计特质 · 寻住宅建设道路 (刘东卫)
- 274 我国住宅套型及其量化指标的演变 (林建平)

	4.4 住宅产业化
280	新世纪我国住宅产业化的必由之路 (聂梅生)
292	新中国成立以来住宅工业化及其技术发展 (刘东卫 周静敏 邵磊)
309	住宅产业化视角下的中国住宅装修发展与内装产业化前景研究 (周静敏 苗青 司红松 汪彬)
	4.5 住宅商品化与住房保障体系
325	住宅设计要适应住房制度改革和住宅商品化发展的要求 (周干峙)
328	商品住宅的发展与商品住宅设计 (苍重光 卢永刚)
331	香港公屋设计经验对我国保障性住房规划建设的启示 (代晓利)
338	按照设定使用人数规定公共住房户内使用面积标准及递进级差 (何建清)
343	关于保障性意图的住居实现——从相对于普通商品房的差异化入手 (郭昊棚 邓孟仁)
	第五章 实践与案例
	5.1 城市住宅试点小区
353	恩济里与四合院 (白德懋)
	5.2 小康住宅试点工程
357	南方山地住宅设计初探——广州红岭花园小区住宅设计 (聂兰生)
	5.3 国家康居示范工程
364	人与自然亲和的家园——国家康居示范工程武汉青山“绿景苑”居住社区 (刘林 李春舫)
	5.4 都市实践住宅
372	“万汇楼”开放式廉租住房的探索 (陶杰 易乔)
380	佛山万汇楼混合居住实验的困境与思考 (齐慧峰)
	5.5 绿色建筑
388	大力推进住宅产业化加快发展节能省地型住宅 (刘志峰)
393	我国绿色建筑评价标识的特点与思考 (宋凌)
398	2011 年绿色建筑评价标识三星项目——中粮万科长阳半岛项目 (曾宇)
402	万科·白沙润园
404	西藏自治区节能民居示范工程
	5.6 健康住宅
413	迈向可持续发展的中国健康住宅 (开彦)
420	扩展阅读
423	后记

第一章 历史与回顾

“衣、食、住、行”是人类生活四大元素，当今的中国，“衣、食”产品已极大的丰富，随之而来需要解决的首要问题便是住房。住房是个社会问题，“住有所居”，人们的生活才有可能安定，这也是社会和国家稳定的前提。

1978年改革开放至今，中国当代的居住研究工作与宏观经济社会发展的政策研究、回顾总结、分析展望，始终在同步进行。大量可检索、可查阅的居住研究文献，不仅印证和描述了我国住房建设发展和居住方式的改变，还翔实记录和映射了改革开放过程中我国政府机构职能的调整、研究机构属性的变更以及住房产业链条的重构。35年的改革开放，是一个大时代——一个大家辈出的时代，一个思想井喷的时代。伴随着我国现代化、工业化、城镇化、信息化的起步与加速，城市生活的改变与扩容，住房的供给转型和市场困惑始终是身处大时代的观察者们、研究者们和评论者们的重点话题和争论焦点。这些话题和争论，不仅涵盖了政策导向和法律法规，还涉及专项规划和科技进步，并延伸至项目管理、企业行为、高等教育和职业培训等诸多方面。居住研究始终是一项大事业，并且是一项必须由多学科、多领域共同参与的大事业，如果跟踪研究文献作者的个人信息，就可以发现，他们来自于政策制定、技术研究等相关的各个部门，领域十分广泛。

在改革开放的35年中，政府和大众对住房问题的理解有一个不断深化的过程。从机构看，我国最早的相应国家机构是“建筑工程部”。“文革”后，1979年成立了“国家城市建设总局”，由国家基本建设委员会代管。1982年由几个相关机构合并成立“城乡建设环境保护部”。1988年5

月第七届全国人民代表大会第七次会议通过《关于国务院机构改革方案的决定》，撤销“城乡建设环境保护部”，设立“建设部”，并把国家计委主管的基本建设方面的勘察设计、建筑施工、标准定额工作及其机构划归“建设部”。2008年3月15日，根据十一届全国人大一次会议通过的国务院机构改革方案，“建设部”才改为“住房和城乡建设部”，第一次把住房建设突出显示在国家机构名称中。这个名称变化所反映的是国家主管部门对自己承担职责的认识变化，当然也包含了对住房建设在国家发展建设中的地位的认识。在“住房和城乡建设部”网页的“职责调整”一节里，明确地写着它的一项职责就是“加快建立住房保障体系，完善廉租住房制度，着力解决低收入家庭住房困难问题”。住房保障体系以及住房政策的制定和掌控，正是政府的职责所在。

在国家机构变化的同时，针对住房政策和住宅建设的研究机构也陆续成立，各大院校也设置了相关的房地产开发和管理的课程和院系。1994年，经科技部和建设部正式批准，国家住宅与居住环境工程技术研究中心组建挂牌，成为行业技术的研发中心，也是国家在住宅与居住环境领域科技攻关的主要技术支撑单位。专门的科研机构、高等院校对住房的发展和研究从未间断过，新理念的引入和推动，新技术的研究和应用，都为国家城镇化发展和住房发展提供了政策依据和技术支持。

从住宅技术和发展水平上来看，1998年以来，住宅商品化已从幼稚逐步走向成熟，并成为推动住房建设从理念到技术不断提升的重要助力。20世纪80年代以来，一系列的住宅试点示范工程，如“城市住宅试点小区”、“小康住宅试点工程”、“国家康居示范工程”的推行，使人们逐渐了解到住区规划的重要性，为全国的住宅建设从管理到技术提供丰富的实践机会，将我国的居住品质从整体上推向一个新水平、新台阶。同时，科研工作者进行的大量实地调查和研究，如“改善城市住宅建筑功能和质量研究”、“城市小康住宅实态调查”、“全国居住小区的居住环境与设施实态调查”、“老年人居住实态问卷调查”等，通过总结经验，找出问题，为住房政策的制定和住宅技术的进一步发展提供了有力的依据。

其次，各类相关住宅建设标准、规范和标准图图集，凝聚了大量的研究和实践成果，对规范住宅建设起到了不可忽视的作用。其中《住宅设计规范》GB 50096—1999于1999年开始颁布实施，大大提高了住宅规划设计和建造技术水平，使新建住宅品质和居住环境得到明显的改善。在这个基础上，绿色住宅、健康住宅等新的理念逐渐被关注，相关新技术的应用也不断得到尝试，并开展试点示范工程。国家“四节一环保”（节能、节地、节水、节材和环境保护）被列为宗旨和目标后，有关“建筑节能、建筑节地、建筑节水、建筑节材”和“保护环境”的标准规范就成了居住区建设

的重要参照依据之一。新的理念和技术不仅在城市运用，也在农村有所实践。

“住宅产业”的概念是20世纪90年代初提出的。1999年7月5日国务院办公厅转发建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、科技部等八个部委“关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见”的通知，提出了至2005年和2010年，住宅建筑节能、产业化、科技贡献率等方面应达到的目标，并要求加强基础技术和关键技术的研究，建立住宅技术保障体系，开发和推广新材料、新技术，完善住宅的建筑和部品体系。同时还对住宅建设工作提出健全管理制度，建立完善的质量控制体系的要求。20年中，几代住宅研究人员始终遵循实现住宅产业化这一政策，为了实现目标，不断探索中国的住宅产业化发展道路。

从住房政策上来看，1998年，经历了20年计划经济向市场经济转型，我国开始实施住房改革，住房供给方式从计划经济时期的分配制转变为市场经济环境下的商品化交易。2000年随着建设部宣布“住房实物分配在全国停止”，房地产投资势头猛增，住房建设规模和建设量连年刷新（表1）。从2000年到2012年，每年的住宅竣工面积从最初的5.49亿 m^2 增加到2012年的10.73亿 m^2 ，增长了近一倍。

固定资产投资（不含农户）住宅竣工面积（亿 m^2 ）

表1

