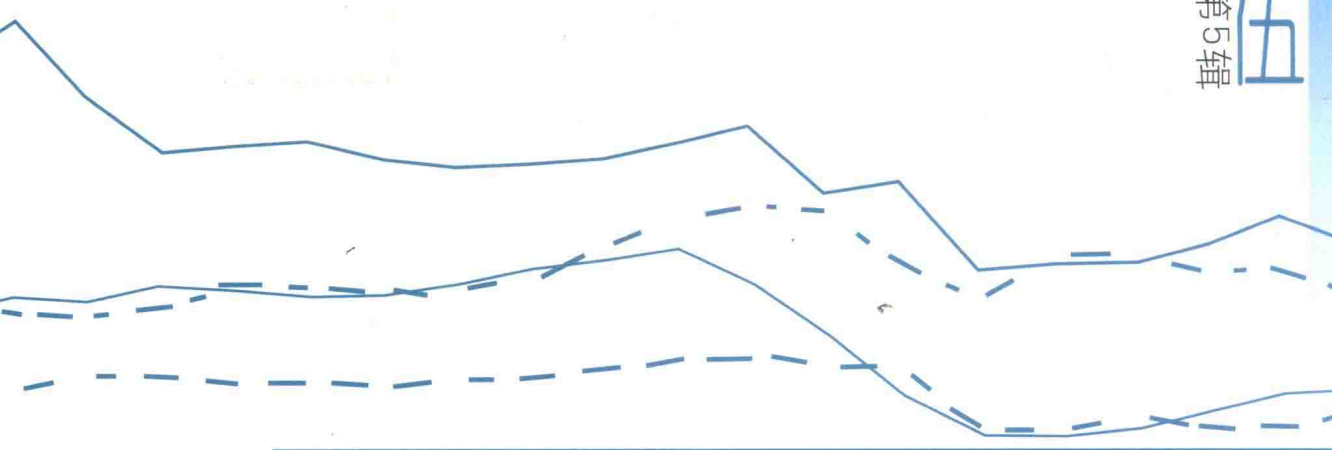


2017
第5辑

国外住房发展报告



熊衍仁 沈綵文 主编

亚太建设科技信息研究院

FOREIGN HOUSING DEVELOPMENT REPORT

中国建筑工业出版社

住房和城乡建设部课题研究报告

国外住房发展报告

FOREIGN HOUSING
DEVELOPMENT REPORT

熊衍仁 沈綵文 主编
亚太建设科技信息研究院

第 5 辑

2017

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. 2017 / 熊衍仁, 沈綵文主编.
北京: 中国建筑工业出版社, 2018.4
ISBN 978-7-112-22051-9

I. ①国… II. ①熊…②沈… III. ①住宅经济—
经济发展—研究报告—世界—2017 IV. ①F299.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第059505号

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。该成果每年出版一本报告, 本书为2017年第5辑, 系统地介绍法国、德国、俄罗斯、英国、巴西、美国、印度、日本、韩国、新加坡、南非等国家的住房建设发展情况, 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。

责任编辑: 封毅 周方圆
责任校对: 李欣慰

国外住房发展报告2017

熊衍仁 沈綵文 主编
亚太建设科技信息研究院

*

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
北京锋尚制版有限公司制版
北京富诚彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 25 3/4 字数: 474千字
2018年4月第一版 2018年4月第一次印刷
定价: 95.00元

ISBN 978-7-112-22051-9

(31944)

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)

前言

本成果是中国建设科技集团亚太建设科技信息研究院有限公司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2013~2016年完成的课题研究为基础，补充了11个国家最新的统计数据；在“综述·专论篇”对国外住房现状与发展政策进行了深入的分析，全面地总结了国外住房物业管理与维修经验；在“国家篇”11个国家部分充实了各国住房的最新发展与新政新规。课题研究负责人石荣琚，参加课题主要研究人员有沈綵文、张一航、陈瑛、谢丽宇、蒋蓓、金艳、张蕊子、戴烜、刘明娜、王晓睿、崔鹏飞等。在课题研究过程中，住房和城乡建设部住房改革与发展司全程给予了具体指导，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！

本成果涉及面较广，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。

课题组

2017年10月

| 目 录 |

前言

第一部分 | 综述·专论篇

1 国外住房现状与发展政策分析002

1.1 住房现状 002

1.2 住房投资与建设 007

1.3 社会住房政策 009

1.4 住房金融与税制 013

1.5 住房支付能力与市场 017

1.6 住房发展的可持续性 018

1.7 政府的责任 019

主要参考文献..... 022

2 国外住房物业管理与维修023

2.1 物业管理机构 023

2.2 物业管理立法 024

2.3 物业管理模式 025

2.4 物业管理执业资格 026

2.5 物业管理企业与收费 027

2.6 住房维修基金 027

主要参考文献..... 029

第二部分 国家篇

1 法国	032
1.1 住房基本情况	032
1.2 社会住房状况	038
1.3 住房建设量	042
1.4 住房市场	046
1.5 住房管理机构	055
1.6 住房政策	056
1.7 住房补贴与税收	058
1.8 住房可持续发展	064
2 德国	070
2.1 德国住房现状	070
2.2 德国住房建设	073
2.3 住房发展管理体制	076
2.4 住房立法与政策	076
2.5 德国公共住房政策	080
2.6 德国住房消费与财政金融	083
2.7 德国住房金融与税制	085
2.8 住房可持续发展	086
3 俄罗斯	091
3.1 住房基本情况	091
3.2 住房投资与建设	094
3.3 联邦管理机构——建设和居住公用事业部（Минстрой）	096
3.4 发展规划	097

3.5	住房制度改革的特点	100
3.6	住房维修与改造	102
3.7	住房的可持续发展	103
	主要参考文献	107
4	英国	108
4.1	住房现状	108
4.2	住房建设与标准	116
4.3	住房消费	119
4.4	住房金融与税制	125
4.5	住房保障机制	128
4.6	住房新政与新规	131
4.7	住房可持续发展	133
5	巴西	140
5.1	住房基本情况	140
5.2	城市住房管理部门	158
5.3	巴西公共住房政策的沿革	158
5.4	巴西公共住房发展的经验与教训	159
5.5	低收入群体绿色住房	161
	主要参考文献	165
6	美国	167
6.1	基本情况	167
6.2	住房建设与市场	173
6.3	住房消费与金融	178
6.4	住房政策与保障计划	184
6.5	住房发展管理体制	193
6.6	住房可持续发展	193

7	印度	199
7.1	住房基本情况	201
7.2	住房政策与立法	204
7.3	住房发展管理体制	209
7.4	国家保障模式与融资机制	210
7.5	住房规划、设计、建设技术	212
7.6	印度要建100座智慧城市	218
7.7	住房可持续发展	219
8	日本	220
8.1	住房基本情况	220
8.2	住房投资、建设与改造情况	220
8.3	住房消费	227
8.4	住房金融与税制	230
8.5	公共租赁房制度	233
8.6	住房政策	237
8.7	住房可持续发展	242
8.8	日本住房特点与经验分析	243
9	韩国	257
9.1	住房基本情况	257
9.2	住房建设与居住标准	260
9.3	住房发展管理体制	263
9.4	住房政策与新政新规	264
9.5	住房消费与金融税制	272
9.6	国家住房可持续发展	279
9.7	长期住宅综合规划	280
	主要参考文献	281

10 新加坡283

10.1 住房基本情况 283

10.2 住房建设 291

10.3 住房发展管理体制 295

10.4 住房政策与立法 296

10.5 住房金融与税制 298

10.6 建筑规划 301

10.7 新加坡住房可持续发展 303

11 南非.....307

11.1 基本情况 307

11.2 住房构成 310

11.3 住房建设情况 311

11.4 国家住房政策与其历史沿革 313

11.5 国家住房发展管理体制 316

11.6 金融与税制 318

11.7 国家保障模式与融资机制 320

11.8 住房相关规划、设计与建设 321

11.9 住房可持续发展 322

11.10 公务员住房 325

主要参考文献..... 328

第三部分 | 统计篇

1 经济与社会发展332

1.1 国内生产总值 332

1.2	国民收入与生活消费水平	333
1.3	国土面积与人口	338
1.4	城市化与人口老龄化	341
2	住房建设投资与建设量	345
2.1	住房投资情况	345
2.2	住宅相关产业的生产诱发效果（以日本为例）	348
2.3	住房建设量	349
2.4	住房建设造价	352
3	现有住房状况与标准	353
3.1	住房存量、空置率和自有率	353
3.2	住房面积	355
3.3	住房使用与满意度	357
4	社会住房发展	366
4.1	社会住房量	366
4.2	社会住房支出与租金	370
4.3	社会住房评价	375
5	住房家庭负担能力与市场	376
5.1	住房负担能力	376
5.2	住房市场	384
6	住房金融	390
6.1	住房贷款	390
6.2	住房财税政策	394

7 住房能耗与住房管理396

7.1 住宅能源消耗 396

7.2 住宅寿命 398

附 录.....399

第一部分 | 综述·专论篇

- 1 国外住房现状与发展政策分析
- 2 国外住房物业管理与维修

1 国外住房现状与发展政策分析

1.1 住房现状

1.1.1 居住水平

(1) 住房套数与家庭数之比

该比值是一项在住房短缺阶段的重要指标。经济发达国家在20世纪60、70年代该比值就已经超过1，一些发展中国家经过多年住房发展，该比值有的国家也已达到接近或超过1的水平，但实际上有的国家住房短缺问题还未得到缓解（表1-1-1）。

部分国家住房套数与家庭数的比率^①

表1-1-1

	美国 (2014)	法国 (2012)	德国 (2014)	英国 (2013)	日本 (2013)
住房套数(百万)(A)	133.9	34	41.2	26.4	60.6
家庭数(百万)(B)	123.2	27.6	40.2	18.2	52.5
A/B	1.08	1.23	1.02	1.4	1.16
	韩国 (2012)	新加坡 (2014)	印度 (2011)	南非 (2013)	巴西 (2013)
住房套数(百万)(A)	18.6	1.27	245	15.1	65.1
家庭数(百万)(B)	18.1	1.2	247	15.1	68.3
A/B	1.03	1.07	0.99	1	0.95

南非在统计上，住房套数与家庭数平衡，但住房数量中包括占总数19%的非正式住房（未经政府许可建造的住房，这类住房配套设施不全、生活条件差）、传统住房（非洲传统茅屋）和篷车、房车、帐篷等。印度在统计上包括5.3%无法居住的房屋。巴西城市“贫民窟”约居住有3 500万人，占全国城市人口的25.4%。里约热内卢城区人口550万人，其中就有

^① 数据来源：《国外住房发展报告2013》《国外住房发展报告2014》《国外住房发展报告2015》《国外住房发展报告2016》“国家篇”中数据。

153多万人住在贫民窟里。

(2) 人均住房使用面积和人均房间数

经济发达国家人均住房面积大致在40~60m²。日本为39.4m² (2013年), 英国为45.7m² (2013年), 德国为46.1m² (2010年), 法国为44.0m² (2006年), 美国为61.1m² (2013年)。

经济较发达的国家, 人均房间数都超过了1, 加拿大最高达到约2.5, 美国约为2.3, 日本约为1.8, 俄罗斯还不到1 (图1-1-1)。

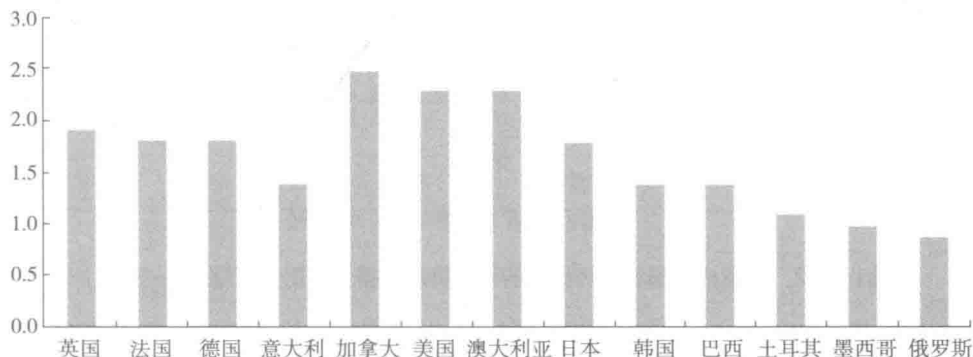


图1-1-1 世界13国住房人均房间数量 (2012年)

(3) 居民满意度

居民满意度是一些国家在解决住房数量不足之后十分重视的一个方面。根据日本“住宅经济数据集”, 几个经济发达国家60岁以上人群的住房及环境满意度 (满意和基本满意) 都在80%以上 (表1-1-2)。

60岁以上人群住房与居住环境满意度比较 (单位: %)

表1-1-2

(1) 住房	德国	美国	日本	韩国	瑞典
满意	78.1	74.9	33.3	24.7	84.0
基本满意	18.7	19.2	49.0	52.4	14.4
稍有不满	2.9	4.4	15.4	19.1	1.5
非常不满	0.3	1.5	2.2	3.8	0.1
(2) 环境	德国	美国	日本	韩国	瑞典
满意	71.5	75.2	35.0	29.6	86.8
基本满意	25.5	19.2	54.8	58.0	12.3
稍有不满	2.4	4.2	9.5	11.7	0.8
非常不满	0.4	1.4	0.8	0.7	0.1

资料来源:《日本住宅经济数据集2014》

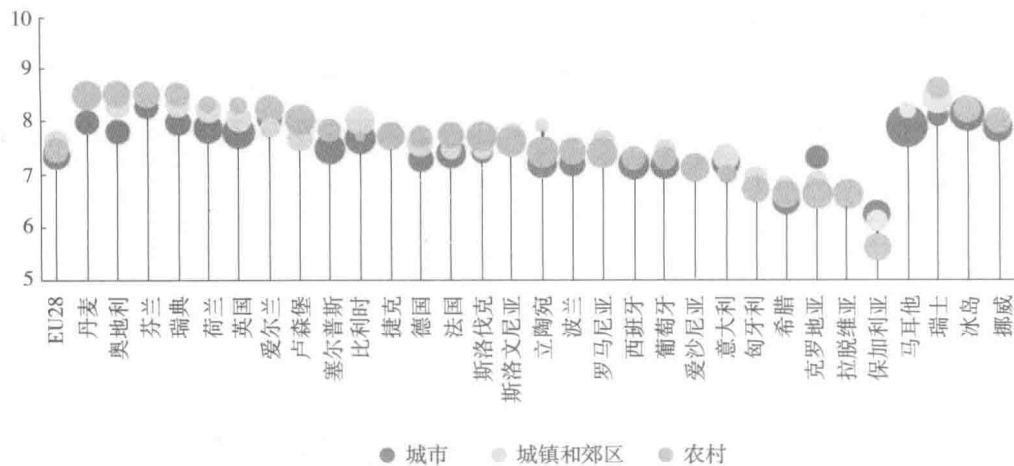


图1-1-2 欧盟成员国居民对住房的平均满意度得分（得分区间：0~10分）

欧盟对住房的满意度评价得分（得分区间0~10分），多数在7~8分（图1-1-2）。

根据日本国土交通省“居民生活综合调查”，居民对住房与环境综合评价结果为满意和基本满意占71.1%，非常不满的占3.6%（表1-1-3）。

日本2008年住房与居住环境满意度评价（单位：%） 表1-1-3

	住房与居住环境综合评价	住房评价	居住环境评价
满意	18.5	18.9	16.9
基本满意	52.6	48.5	50.7
稍有不满意	24.8	28	27.3
非常不满	3.6	4	4.4
不明	0.5	0.6	0.7

在不断提高居住质量方面，欧盟对住房不足率进行了调查。住房不足率指住在过度拥挤住房（一间住房，没有淋浴或洗手间，或屋顶漏水，或屋内太黑暗等）的人口比重。在经济较发达的欧洲国家，该比例一般在1%~3%之间。原东欧社会主义国家大致在5%~20%（表1-1-4）。

欧洲国家的住房不足率(2011年、2012年)(单位: %)

表1-1-4

国家	2011	2012	国家	2011	2012
欧盟28国 ^①	5.5	5.1	法国	2.5	2.6
欧盟18国 ^②	3.7	3.5	丹麦	2.6	2.2
罗马尼亚	25.9	22.8	英国	2.6	2.0
匈牙利	16.0	17.2	德国	2.1	1.9
拉脱维亚	17.5	16.4	荷兰	0.5	0.9
保加利亚	14.3	12.9	瑞典	1.7	1.5
波兰	11.4	10.5	芬兰	0.7	0.8
克罗地亚	9.7	9.6	瑞士	1.4	1.8

1.1.2 住房结构

(1) 住房产权结构(Housing property right structure)

按产权结构划分,经济发达国家的自有住房一般占40%~70%(按住房套数计算)之间,美国最高为68.7%(2014年),德国最低为43%(2013年)(表1-1-5)。

经济发达国家自有住房率和出租住房率(单位: %)

表1-1-5

国家	总计	自有住房	出租住房
法国(2014)	100	57.7	42.3
德国(2013)	100	43	57
英国(2014)	100	64.3	36.6
美国(2014)	100	68.7	31.3
日本(2013)	100	61.7	35.5

按居住在不同产权住房的人口计算,2012年中东欧国家自有住房人口占比较高,罗马尼亚自有房人口最高达到96.6%,斯洛文尼亚较低为76.2%(表1-1-6)。

① 欧盟28国:法国、德国、意大利、比利时、荷兰、卢森堡、英国、爱尔兰、丹麦、希腊、西班牙、葡萄牙、瑞典、芬兰、奥地利、塞浦路斯、捷克、爱沙尼亚、匈牙利、拉脱维亚、立陶宛、马耳他、波兰、斯洛伐克、斯洛文尼亚、罗马尼亚、保加利亚和克罗地亚。

② 欧盟18国:奥地利、比利时、丹麦、芬兰、法国、德国、希腊、爱尔兰、意大利、卢森堡、荷兰、葡萄牙、西班牙、瑞典、英国、冰岛、列支敦士登、挪威。

中东欧国家自住房人口占全国居民人口的比率(单位: %)

表1-1-6

国家	自有房人口比率	国家	自有房人口比率
罗马尼亚	96.6	拉脱维亚	81.5
克罗地亚	89.5	匈牙利	90.6
保加利亚	87.3	斯洛文尼亚	76.2
立陶宛	81.9	爱沙尼亚	82.3
斯洛伐克	90.4	捷克	80.4%
波兰	82.4		

根据联合国人类住区规划署资料,在住房产权结构方面,大城市的租房比率大多高于全国水平(表1-1-7)。

部分国家大城市的租房比率(单位: %)

表1-1-7

国家的住房所有权形式				城市的住房所有权形式			
	自有住房	租赁住房	其他		自有住房	租赁住房	其他
德国	40	60		柏林	11	89	
荷兰	53	47		鹿特丹	26	49	25
加拿大	62	33	5	多伦多	58	42	
美国	66	34		纽约	45	55	
英国	69	31		伦敦	58	41	
埃及	69	31		开罗	37	63	
巴西	74	25	1	圣保罗	70	20	10
南非	77	22	2	约翰内斯堡	55	42	3
泰国	87	13		曼谷	54	41	5

(2) 房龄构成

经济发达国家房龄在40~50年(2002年)的住房大约占一半以上,比较早地遇到了住房维修改造问题。美国房龄(2002年)40年以上的住房约占住房总存量的65%;法国(2002年)在1949~1967年间建成的住房约占住房总存量的44%;德国(2002年)在1949~1978年间建成的住房约占住房总存量的57.9%。

(3) 空置房率^①(Housing vacancy rate)

美国、日本空置房率较高,都高于13%。新加坡空置房率较低为7.79%(图1-1-3)。

^① 空房率指的是开发商把房子建成以后,卖出的房子与建成的房子之比就是空房率,一般是用在国外。