

保障性住房套型设计 及全装修指南

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心
博洛尼精装研究院 ◎主编



中国建筑工业出版社

保障性住房套型设计 及全装修指南

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 主编
博洛尼精装研究院

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

保障性住房套型设计及全装修指南/住房和城乡建设部
住宅产业化促进中心,博洛尼精装研究院主编. —北京:中
国建筑工业出版社,2009
ISBN 978-7-112-11504-4

I. 保… II. ①住… ②博… III. 住宅-室内装修-建筑
设计 IV. TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 186217 号

本书由住房和城乡建设部住宅产业化促进中心组织有关企业和专家编写,针对保障性住房建设中的设计和装修环节进行了探讨,对保障性住房的套型设计和全装修进行引导,希望通过探讨依托住宅产业化的工作机制,以标准化、规模化的工厂生产方式,提高保障性住房的品质。包括保障性住房标准探讨、省地节能环保型保障性住房的实现途径、保障性住房标准化套型设计、厅室合一套型全装修技术集成、一室一厅套型全装修技术集成、二室一厅套型全装修技术集成、二室二厅套型全装修技术集成、三室一厅套型全装修技术集成等内容。

* * *

责任编辑:刘江万李
责任设计:赵明霞
责任校对:姜小莲 刘钰

保障性住房套型设计
及全装修指南

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 主编
博洛尼精装研究院

*

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
北京红光制版公司制版
北京市安泰印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:20 字数:500千字
2010年10月第一版 2010年10月第一次印刷
定价:45.00元

ISBN 978-7-112-11504-4
(18746)

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)

编写人员名单

主 编 单 位：住房和城乡建设部住宅产业化促进中心

副主编单位：博洛尼精装研究院

参 加 单 位：苏州工业园区科逸卫浴设备有限公司

北京新纪元建筑工程设计有限公司

济南市住宅产业化发展中心

北京蓬德建筑设计有限公司

博洛尼旗舰装饰装修工程（北京）有限公司

新疆石河子开发区天富房地产开发有限责任公司

主 编：刘 灿

副 主 编：刘美霞 娄乃琳 张伟民 徐勇刚

编 写 人 员：刘茂华 刘心一 王全良 董少宇

王兴鹏 陈忠义 王惠英 曹祎杰

杨大斌 邱晨燕 史 健 刘洪娥

武洁青 刘 晓 陈 伟 陶 炜

韩永清 万庆好 王 燕 马鑫森

时 光 郝 特 初 阳 聂海斌

杜佳明等

提升保障性住房品质 满足群众基本需求

居者有其屋是千百年来中国社会的理想，住房是温饱问题解决之后的民生之要，是人民生活实现全面小康的重要方面。

改革开放以来，随着经济增长、住房改革的深化和房地产市场的发展，我国城镇住房建设规模不断扩大，多数城镇家庭住房条件有了较大改善，城镇人均住房建筑面积已由改革初期的 6.7m^2 提高到现在的近 30m^2 ，基本解决了改革初期全国城镇普遍存在的“住房难”问题。在改革的过程中，特别是近年来，按照党中央、国务院加快保障性安居工程建设的决策部署，有关部门和地区进一步完善政策措施，加大工作力度，群众住房困难问题得到一定程度的缓解，住房保障工作取得了一定的成效。截止到 2009 年底，廉租住房制度和经济适用住房制度帮助 1025 万户低收入家庭解决了住房困难，4000 多万户家庭通过住房公积金制度提高了住房支付能力。

根据国务院批准的《2009～2012 年保障性安居工程规划》，今后 3 年还将建设 1900 多万套保障性住房。保障性住房是政府重要民生工程，必须确保住房的品质和规划设计水平，确保群众住的安心，满足基本住房需求。要坚持经济、适用的原则，立足保障性住房套型面积较小这一实际情况，结合低收入家庭不同的生活方式和特殊需要，努力做到房屋功能空间的完整布置及合理布局，做到灵活性、功能性、实用性、耐久性的有效结合。在较小的户型内实现基本的使用功能。要按照发展省地节能环保型住宅的要求，推广新材料、新技术、新工艺，切实加强质量管理，确保住宅质量。

党的十七大提出到 2020 年全面建设小康社会的宏伟目标，要求努力实现全体人民住有所居。加快建立符合我国国情的基本住房保障体系，使困难家庭享有与经济社会发展水平相适应的基本住房，是一项十分迫切的重大战略任务。住房和城乡建设部住宅产业化促进中心的同仁们，针对保障性住房技术体系中的套型设计和全装修等环节进行了积极的探索和有益的尝试。希望我们大家携手共同努力，大力提升保障性住房性能和品质，把保障性住房这一民心工程、德政工程和民生工程抓实抓好。

住房和城乡建设部住房保障司司长 侯渐珉

前言

温家宝总理在 2010 年《政府工作报告》中明确提出了 2010 年保障性安居工程建设目标，即：建设保障性住房 300 万套，各类棚户区改造住房 280 万套。各地积极贯彻党中央和国务院的精神，加快了保障性住房的建设，力度不断加大，保障性住房建设已经全面展开，保障性住房品质的好坏关乎广大低收入群体的日常生活质量。如何在保障性住房有限的面积内，实现全功能和舒适度，在较低的造价内，应用成熟先进的新技术、新材料和新产品，提高保障性住房品质和性能，成为实现保障性住房的可持续发展模式的关键所在。

2004 年底中央经济工作会议上，胡锦涛总书记针对住宅建设领域，首次提出发展节能省地型住宅；在 2007 年政府工作报告中提出要建设节能省地环保型住宅建筑；2008 年温家宝总理在人大一次会议上又进一步提出要大力发展省地节能环保型住宅。省地节能环保型住宅是指在保证住宅功能和基本舒适度的前提下，在规划、设计、开发、建造、使用、维护、拆除、处理等全寿命过程中，坚持开发与节约并举，把节约放到首位，尽量减少能源、土地、水和材料等资源消耗，降低环境负荷，并尽可能对资源进行循环利用，充分做到资源节约，使住宅实现可循环使用。建设省地节能环保型住宅，有助于发展住宅产业低碳循环经济，提高住宅使用寿命和土地利用效率，对于缓解土地、资源环境压力，实现节能减排目标任务，建立资源节约型和环境友好型社会，具有重大战略意义。保障性住房的可持续发展模式应当通过建造省地节能环保型住宅来实现。

保障性住房的规划、设计和建设，应按照建设省地节能环保型住宅的要求，积极推广应用先进、成熟、经济适用、安全可靠的新技术、新工艺、新材料、新设备；采用通过质量认证和能效标识的产品，确保工程质量。保障性住房要按照《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362—2005 的要求，提高保障性住房的适用性能、环境性能、经济性能、安全性能、耐久性能。

将保障性住房建设成为省地节能环保型住宅，是一个很有挑战性的重大命题。主要是因为保障性住房相对而言造价低，很难应用价格较高的先进技术、新工艺、新材料、新设备，为此，住房和城乡建设部住宅产业化促进中心会同有关专家和一些愿意为保障性住房作出一定贡献的有责任感的开发企业、部品生产企业、施工企业和装修企业，针对其中的设计和装修环节，进行了研究和探讨，希望能够对保障性住房的套型设计和全装修进行引导。

本书还希望通过探讨依托住宅产业化的工作机制，以标准化、规模化的工厂生产方式，提高保障性住房的品质。可以通过住宅性能认定制度，将十年来积累的住宅性能认定项目的经验以及经过实践的成熟适用的产业化成套技术用于指导保障型住房的建设，并通

过专家评审和招标机制，减少产品供应中的租用店面、人员营销等大量营销成本；建议通过政府的公共服务，通过有效的组织措施，集合各地的需求和资源，达到大批量定制标准化产品的规模要求，降低单位住宅产品的生产成本，以规模化定制降低住宅产品的价格；而规模化的采购还可以为部品生产企业在电价波谷期间进行生产提供可能；通过标准化全装修的推行，减少二次装修导致的能源消耗、材料浪费、空气污染，减少入住时间推迟半年以上的住房浪费，当然还有许多措施，如通过模数化减少施工过程中的材料损耗等具体措施，在此不一一赘述。总之，通过住宅产业化的多方面工作措施，实现在不提高造价的前提下提高保障性住房品质的目的。

本书选取 20 张单元平面，共 49 个套型（见下表），其不仅适用于廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价房，也适用于林区、农垦和矿区的棚户区改造。

保障性住房套型汇总（m²）

序号	厅室合一		一室一厅		二室一厅		二室二厅		三室一厅	
	建筑面积	使用面积	建筑面积	使用面积	建筑面积	使用面积	建筑面积	使用面积	建筑面积	使用面积
1	38.05	25.32	47.61	32.09	48.21	36.42	64.41	49.46	64.79	49.98
2	38.95	26.96	45.91	33.11	48.69	36.74	64.40	50.28		
3	37.63	26.09	39.42	27.64	56.44	39.32	62.69	45.78		
4	35.10	25.27	44.34	32.81	61.24	45.55	57.11	40.82		
5	37.28	22.09	45.48	32.67	61.88	41.57	56.30	41.03		
6			47.26	34.58	62.16	41.44	59.23	44.93		
7			48.76	34.34	62.31	41.50	60.97	46.10		
8			46.74	32.86	62.54	41.61	55.46	38.50		
9			48.98	33.74	57.07	39.64				
10			47.77	32.68	56.57	39.29				
11			49.20	33.79	56.52	40.19				
12			45.56	32.40	59.17	44.45				
13			44.88	31.21	59.97	45.14				
14			40.35	28.25	59.07	41.82				
15			49.47	33.36	62.00	43.55				
16					61.63	43.14				
17					49.01	33.05				
18					47.72	27.89				
19					45.34	27.88				
20					43.99	27.10				

由于保障性住房的大规模建设已经展开，本书一直在力求尽快完成，时间仓促，本书一定有许多不足之处，请读者多提宝贵意见，以便及时加以更正。

目 录

第一章 保障性住房面积标准探析	1
第一节 保障性住房的建设情况	1
第二节 主要发达国家住房面积标准探析	3
第三节 廉租住房的面积标准和性能等级探析	10
第四节 公共租赁住房的面积标准和性能等级探析	11
第五节 经济适用住房的面积标准和性能等级探析	13
第六节 限价商品房的面积标准和性能等级探析	15
第二章 保障性住房品质保证及实现途径	17
第一节 通过住宅性能认定制度保证保障性住房的品质	17
第二节 保障性住房适用性能的成套化集成技术简要提示	21
第三节 保障性住房环境性能的成套化集成技术简要提示	25
第四节 保障性住房经济性能的成套化集成技术简要提示	26
第五节 保障性住房安全性能的成套化集成技术简要提示	28
第六节 保障性住房耐久性能的成套化集成技术简要提示	32
第三章 以产业化生产方式促进保障性住房性能成本比的优化	33
第一节 保障性住房住宅部品集成技术体系	33
第二节 降低保障性住房部品部件成本的基本原理	43
第三节 标准化设计	44
第四节 保障性住房全装修设计的节能减排效益分析	45
第五节 整体式卫生间模块化设计和供应	47
第六节 重要设备的集中采购	53
第四章 保障性住房设计和全装修遵循原则探讨	55
第一节 保障性住房的特点	55
第二节 保障性住房设计遵循原则探讨	56
第三节 保障性住房全装修遵循原则探讨	60
第五章 保障性住房套型设计示例	67
第六章 厅室合一套型全装修技术集成	88
第一节 套型功能分析	89

第二节	全装修配比分析	96
第三节	基础装修配置标准	100
第四节	产品配置标准	101
第五节	成本分析	102
第七章	一室一厅套型全装修技术集成	125
第一节	套型功能分析	126
第二节	全装修配比分析	132
第三节	基础装修配置标准	136
第四节	产品配置标准	138
第五节	成本分析	138
第八章	二室一厅套型全装修技术集成	164
第一节	套型功能分析	165
第二节	全装修配比分析	173
第三节	基础装修配置标准	177
第四节	产品配置标准	178
第五节	成本分析	179
第九章	二室二厅套型全装修技术集成	202
第一节	套型功能分析	203
第二节	全装修配比分析	211
第三节	基础装修配置标准	216
第四节	产品配置标准	217
第五节	成本分析	218
第六节	整体卫浴版全装修技术集成	243
第十章	三室一厅套型全装修技术集成	254
第一节	套型功能分析	255
第二节	全装修配比分析	264
第三节	基础装修配置标准	269
第四节	产品配置标准	270
第五节	成本分析	271
附录一	住宅产业化发展概况	298
附录二	上海市保障性住房进行性能认定试点的通知	305
附录三	装修设计文件的编制深度规定	306

第一章 保障性住房面积标准探析

第一节 保障性住房的建设情况

住房问题是重要的民生问题，党中央、国务院高度重视解决城市居民的住房问题。2007年在总结以往住房建设经验的基础上，国务院印发了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号），明确要求把解决城市低收入家庭住房作为维护群众利益的重要工作，作为政府公共服务的一项重要职责，并提出要多渠道解决低收入家庭的住房困难。这一举措不仅关系民生，也关乎社会和谐、稳定，其意义不言而喻。

随着2008年下半年全球性金融海啸爆发，为应对国内经济发展迟滞、速度下滑，为保持其平稳、较快发展，2008年11月9日，国务院出台有关“扩大内需，促进经济增长十项措施”的公告，预计在2010年底前投资4万亿元人民币用于国内基础设施和民生工程等的建设，其中保障性住房建设占十项措施的首位。

2008年四季度以来，特别是全国保障性安居工程工作会议、全国城市和国有工矿棚户区改造工作会议以来，各城区认真贯彻落实党中央、国务院关于扩内需、保增长、惠民生的一系列政策措施，加强组织领导，增加投入，加大推进力度，保障性安居工程建设取得了重要进展。2010年政府工作报告中，温家宝总理提到：2009年，中央财政安排保障性安居工程补助资金551亿元，比上年增长2倍；新建、改扩建各类保障性住房200万套，棚户区改造解决住房130万套；全国社会保障基金积累6927亿元，比上年增长44.2%；社会保障体系得到加强^①。

温家宝总理在2010年《政府工作报告》中明确提出：2010年继续大规模实施保障性安居工程，中央财政拟安排保障性住房专项补助资金632亿元，比上年增加81亿元；建设保障性住房300万套，各类棚户区改造住房280万套^②。根据各地计划情况汇总，今年，各地拟新建、改扩建各类保障性住房310多万套，包括新建廉租住房142万套（含购买、改建和长期租赁），新建经济适用住房97万套，新建公共租赁住房和限价商品住房79万套；拟实施各类棚户区改造住房320万套，包括林区、垦区、煤矿棚户区（危旧房）改造住房79万套，城市棚户区改造住房196万套，国有工矿棚户区改造住房49万套^③。

2010年1月7日国务院印发《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号），文件提出：力争到2012年末，基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。各地要通过城市棚户区改造和新建、改建、政府购置等方式增加廉租住房及经济适用住房房源，着力解决城市低收入家庭的住房困难。要加快建设限价商品住房、公共租赁住房，解决中等偏下收入家庭的住房困难。全面启动城市和国有工矿棚

①② 温家宝：政府工作报告——2010年3月5日第十一届全国人民代表大会第三次会议

③ 齐骥：在加快保障性住房建设遏制部分城市房价过快上涨电视电话会议上的讲话，2010.4.13

户区改造工作,继续推进林区、垦区棚户区改造。同时,加大农村危房改造力度,适当增加试点户数。

各地积极贯彻党中央和国务院的精神,加快了保障性住房的建设,力度不断加大,北京、上海、深圳、天津等城市纷纷将强力推进保障性住房建设列为政府工作的重心。北京、上海、深圳、广东等地保障性住房建设的大致情况如下:

北京市在2008年政策性住房项目累计开复工1592.1万 m^2 ,同比增长69%。新开工803万 m^2 ,其中,廉租房50.3万 m^2 ,经济适用房301.5万 m^2 ,限价商品住房451.5万 m^2 。经济适用住房、限价商品住房新开面积占全市商品住宅新开工面积的48%。竣工121.6万 m^2 ,占北京市商品住宅竣工面积的8.7%。开发投资完成157.3亿元,同比增长192%,分别占到北京市房地产开发投资和商品住宅开发投资的8.2%、16.7%^①。2009年新开工政策性住房面积938万 m^2 ,比上年增加135万 m^2 ,竣工229万 m^2 ,2万多户住房困难家庭将搬进新居;北京市政策性住房施工面积占住宅施工面积的38%,比上年提高12.3%;投放各类政策性住房10万套。按照国务院保障性安居工程会议部署,2009年北京市提出用三年时间基本解决28万户居民住房困难的工作目标;在2010年将进一步加大政策性住房建设力度,明确2010年要实现“两个50%”的目标:自住型、改善型等各类政策性住房用地要占到住宅供应用地总量的50%以上,新开工建设和收购政策性住房13.4万套,占北京市住宅开工套数的比例达到50%以上^②。

上海市在2003~2009年动迁安置房(配套商品房)累计开工面积约4400万 m^2 (其中市属大型居住社区基地约1042万 m^2),累计竣工面积约2989万 m^2 (其中市属大型居住社区基地约554万 m^2),可供预售房源面积约4100万 m^2 ,累计供应房源面积约2900万 m^2 (约33万套)。2010年上海市计划建设新开工保障性住房约1200万 m^2 ,其中经济适用住房约400万 m^2 ,动迁安置房约800万 m^2 ^③。

深圳市2010年计划建设各类住房16.46万套,总建筑面积1434.39万 m^2 。其中,计划安排建设保障性住房5万套,建筑面积280万 m^2 ,保障房建设套数是2009年的2倍。2010年保障性住房计划新供应37.2公顷用地,占住宅用地计划供应总量的9%。

广州市计划2010年新开工建设约300万 m^2 保障性住房,其中已落实用地的项目有19宗,拟建建筑面积180.19万 m^2 ,含廉租住房建筑面积96.97万 m^2 ,经济适用住房、经济租赁住房建筑面积共83.22万 m^2 。

另外,石家庄2010年计划新建廉租住房5100套,完成640万 m^2 的旧小区改善。郑州计划2010年经济适用住房新开工150万 m^2 ,竣工100万 m^2 ,向社会公开供应1万套经济适用住房,廉租住房新开工15万 m^2 ,筹集1000套实物配租房源。此外,重庆、杭州、武汉等省会城市均加大了今年的保障房供应计划^④。

总之,保障性住房已在各地大量建设,研究和引导保障性住房的质量控制体系迫在眉睫。

① 2008年北京市建委行政业务运行分析报告摘编,北京市住房和城乡建设委员会

② 北京市保障性住房建设情况发布会,2010.01

③ 上海市住房保障事务(住宅建设发展)中心,保障性住房性能认定试点工作座谈会汇报材料,2010.05

④ 厦门房产网,http://www.xmfc.com

第二节 主要发达国家住房面积标准探析

一、欧美发达国家

1945 年到 1950 年底，欧洲发达国家在面对战后住房紧缺问题方面，一致采取积极调控的政策。在此期间，各国纷纷完善了在住房领域的政府职能。在早期，政策专注于房租管制，其后是补贴建房者刺激住房建设，有的国家引入了公共住宅和非盈利住宅建设。这段时期，英国在公共住宅方面的建设量远远超过了私人投资的建设量，并且在之后相当长一段时期里维持了较高水平。

这个时期，政府和技术方面的干预形式往往是制定一系列指标的下限。例如 1958 年，国际家庭组织联盟、国际住房和城市规划联合会共同提出了欧洲国家的住房及其房间统一最小居住面积标准建议（表 1-1）。在战后十多年里，欧洲国家住宅各项指标总体上处在一个较低的水平。M. Lebegge 在 20 世纪 50~60 年代对欧洲国家住房面积的调查和分析统计显示，一个城市 4 口家庭平均使用面积仅为 53m^2 ，最大也不过 82.3m^2 （表 1-2）。

欧洲不同规模家庭住宅的最小使用面积标准

表 1-1

	使用面积指数（住宅卧室数/家庭人数）								
	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	4/7	4/8	5/8
面积（ m^2 ）	46	51	55	62	68	72	78	84	88

欧洲地区住宅的最大、最小和平均使用面积状况（20 世纪 50~60 年代）^①

单位： m^2 表 1-2

	老年家庭 （一卧室）	城市 4 口 家庭	城市 5 口家庭	城市 7 口 家庭	乡村 5 口家庭
最小使用面积	20.7	35.9	49.5	60.6	42.9
平均使用面积	32.9	53.0	64.3	78.6	61.5
最大使用面积	48.2	82.3	97.9	104.7	96.8

20 世纪 60 年代到 70 年代中期，欧洲住房供应日益增加，基本摆脱紧缺状况。这段时期住房政策变化的主要趋势可以简要概括为：保证建设数量，控制逐渐放开，鼓励市场力量。当时，欧洲主要发达国家年建设住宅量屡创新高，在这个背景下，很多西欧国家逐步放开房租控制，转而采取面向消费的租金补贴的方式，政府解决地区性和特殊阶层的住房需求。这个时期私人部分（包括享有政府资助的部分）住房建设量普遍达到一半以上，一些国家还超过三分之二（表 1-3）。

20 世纪 70 年代末至今，受石油危机影响，欧洲经济发展放缓，同时住房全面短缺问题基本解决，国家大幅减少对住房的财政支持，通过鼓励自有住房，住房水平稳步提高。以英国为首的各个国家都进行了公房私有化的改革，以各种优惠政策鼓励自有住房。尽管

① 田东海. 住房政策：国际经验借鉴和中国现实选择

如此，公共住房仍占相当比例，而且逐渐成为中产阶级的消费对象。政府针对特定地区、特定人群的更细致的扶持政策也日益完善。

一些西欧国家住房建设的公私比例（年平均值）^① 表 1-3

	公房或合作社部分（%）	私人部分（%）
比利时	34.4	65.5
丹 麦	31.1	68.9
法 国	32.1	67.9
荷 兰	47.2	52.8
西班牙	10.1	89.9
英 国	45.5	54.9
西 德	24.5	75.5

经过多年经济的恢复和发展，到 20 世纪 70 年代石油危机前夕，住房水平有了一次大幅的提高，套内使用面积普遍位于 70~100m² 的区间（图 1-1、表 1-4）。

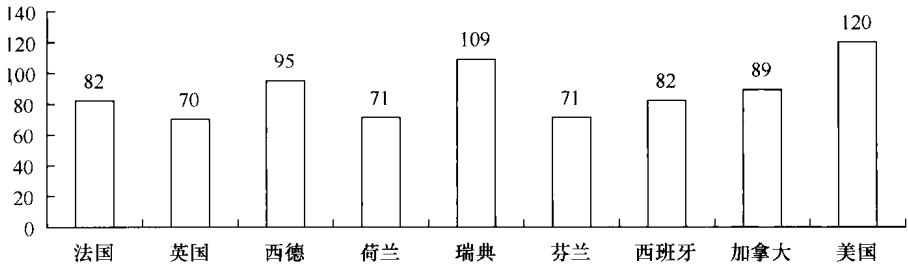


图 1-1 欧美主要国家平均套内使用面积（1976 年）

1976 年部分国家住宅投资和建设数据比较^② 表 1-4

	住房投资占固定资产投资 总额百分比（%）	每千人拥有的 住宅套数	套内使用面积 （m ² ）
法 国	31.0	399	82
英 国	20.0	368	70
西 德	21.4	383	95
荷 兰	24.4	322	71
瑞 典	20.3	394	109
芬 兰	23.3	318	71
西班牙	27.2	344	82
加拿大	21.9	323	89
美 国	20.0	333	120

① 引自 MartinWynn，Housing in Europe

② 奇波拉，《欧洲经济史》第五卷

到 20 世纪末，欧洲各主要工业国虽然人均 GDP 都已稳定在 25000 美元左右的水平，但由于郊区化大套型带来的种种环境社会问题已经引起反思，此时套内使用面积的增长日趋理性，普遍位于 80~120m² 的区间（表 1-5）。

2000 年各国居住水平^① 表 1-5

国 别	2000 年 城市化水平	2000 年按购买力 折算的人均国内 生产总值（美元）	2000 年各国 套内使用面积 （m ² ）	1990 年前后各 国套内使用面积 （m ² ）
丹 麦	85.1	27250	112.4	N/A
法 国	75.4	24420	110.5	105.5
德 国	87.5	24920	109.3	119
意大利	66.9	23470	81.6	93.6
荷 兰	89.5	25850	115.5	101
西班牙	77.6	19260	94.8	93
瑞 典	83.3	23970	92.6	90
英 国	89.5	23550	N/A	N/A
美 国	77.2	34100	188	167

进入 21 世纪，欧美主要国家住房使用面积情况及户型分配情况如表 1-6、表 1-7 所示。

欧美主要国家住宅使用面积情况统计表（2006 年）^② 表 1-6

国 别	住宅总数/ 千户	住宅使用面积				
		50m ² 以下 （%）	50~74m ² （%）	75~99m ² （%）	100~149m ² （%）	150m ² 及以上 （%）
阿尔巴尼亚	727	20.6	40.0	28.7	8.7	2.0
奥地利	3429	11.9	24.8	23.1	27.3	12.9
白俄罗斯	3800	50.9	40.2	7.1	1.6	0.3
克罗地亚	1455	20.1	38.2	20.8	15.8	5.0
捷 克	3828	17.7	40.6	22.2	14.5	4.1
丹 麦	2409	6.1	20.8	23.4	31.0	18.5
爱沙尼亚	567	43.9	38.6	10.2	5.3	1.6
芬 兰	2402	22.0	29.8	21.0	20.9	5.3
法 国	24525	13.6	25.6	26.5	24.9	9.5
格鲁吉亚	1012	17.0	23.9	14.1	28.1	16.7
德 国	35033	11.2	31.5	22.6	25.7	9.1

① 数据来源：联合国人居署，联合国欧洲经济委员会
② 数据来源：欧洲及北美住房统计公报（2006 年）

续表

国 别	住宅总数/ 千户	住宅使用面积				
		50m ² 以下 (%)	50~74m ² (%)	75~99m ² (%)	100~149m ² (%)	150m ² 及以上 (%)
希 腊	3548	10.1	28.9	29.7	26.3	5.1
匈牙利	3997	14.9	36.3	23.0	21.4	4.4
爱尔兰	1387	12.9	65.5		21.6	
意大利	19909	7.9	52.7		29.5	9.0
摩尔多瓦	6	36.0	38.5	18.7	6.4	0.5
挪 威	1962	8.5	21.9	15.8	30.8	23.0
波 兰	13331	35.6	33.1	12.0	13.2	6.0
罗马尼亚	7320	66.4	25.3	6.0	2.0	0.3
斯洛伐克	1665	50.9	41.5		7.6	
斯洛文尼亚	679	18.6	35.9	22.5	17.8	5.1
土耳其	13383	4.7	59.4		32.2	3.1
美 国	102803	3.6	19.1		24.1	34.9

欧美主要国家住宅房间数情况统计表（2006年）^❶

表 1-7

国 别	住宅总数/千户	住宅房间数			
		1 间 (%)	2 间 (%)	3 间 (%)	4 间 (%) 以上
阿尔巴尼亚	733	21.2	46.5	22.3	10.0
亚美尼亚	4200	9.9	30.5	34.9	24.8
奥地利	3429	5.3	18.3	27.1	49.3
比利时	4084	3.8	7.4	11.7	72.8
保加利亚	2744	10.2	32.4	32.9	24.5
加拿大	11563	0.8	1.4	8.1	89.7
塞浦路斯	223	0.6	3.3	7.3	88.5
捷 克	3828	12.2	28.1	35.6	23.2
爱沙尼亚	567	14.6	35.9	32.6	14.6
芬 兰	2354	9.0	13.6	22.5	53.7
法 国	24525	6.0	12.3	21.8	59.9
希 腊	3548	1.7	8.5	22.7	67.1
匈牙利	3997	9.4	39.2	33.7	17.8
以色列	1773	0.0	10.9	33.3	55.8
意大利	21802	1.6	8.8	20.3	69.2

❶ 数据来源：欧洲及北美住房统计公报（2006年）

续表

国 别	住宅总数/千户	住宅房间数			
		1 间 (%)	2 间 (%)	3 间 (%)	4 间 (%) 以上
立陶宛	1285	14.1	35.0	29.7	19.0
卢森堡	171953	3.1	3.9	8.9	79.6
挪 威	1962	5.0	13.2	19.6	62.2
波 兰	13331	2.7	13.3	32.1	51.8
葡萄牙	3620	1.0	5.4	14.0	79.7
摩尔多瓦	6	12.0	29.9	31.3	26.8
罗马尼亚	7320	3.8	12.2	37.8	46.2
斯洛伐克	1666	7.4	19.7	41.4	31.5
斯洛文尼亚	679	11.9	30.6	32.2	25.3
西班牙	14187	0.5	2.4	9.6	87.4
瑞 典	3830	10.4	22.1	24.8	41.9
瑞 士	3115	5.2	12.5	26.5	53.4
土耳其	15070	1.6	9.6	37.2	51.5
土库曼	944	5.5	20.6	73.9	0.0
马其顿	564	7.0	27.1	31.3	34.4
乌克兰	17539	14.5	35.6	33.7	16.2
英 国	20744	0.3	2.6	8.4	88.6
美 国	105842	0.3	0.9	8.1	90.6

通过对法国、德国等主要欧美国家住房面积的分析（图 1-2、图 1-3）可以看出，欧美主要国家和地区的住房使用面积普遍位于 50～99m² 的区间，其次为 100～150m² 区间。可见，即使其人均 GDP 普遍超过 25000 美元，但在城市高密度的居住形态中，无论是政府标准还是市场现状，住房面积水平逐步趋向一个合理的区间。而在各国尚处于快速城市化和经济迅速发展阶段，这个水平就更低，大部分位于 50～99m² 的区间。美国由于其土地资源、人口密度等原因，住房面积水平较高，三成以上超过 150m²（图 1-4）。

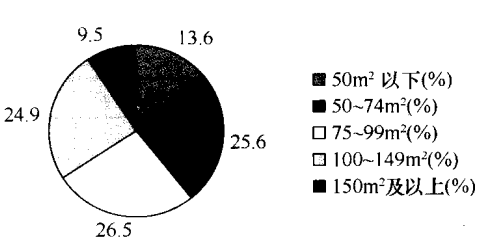


图 1-2 法国住宅使用面积分布情况（2006）

二、亚洲国家与地区

1. 日本

二战造成了日本住宅严重缺乏，近 1/3 的人口成为无房户，有 420 万户缺口，住宅供需矛盾非常尖锐。战后日本采取一系列促进住房建设的政策。最初几年采取大量建设标准低、面积小的简易住宅等一些对应措施来缓解城市居民住房困难问题。政府投入大量资

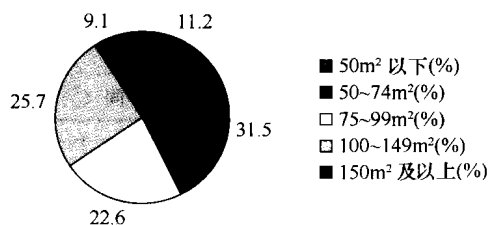


图 1-3 德国住房使用面积情况 (2006)

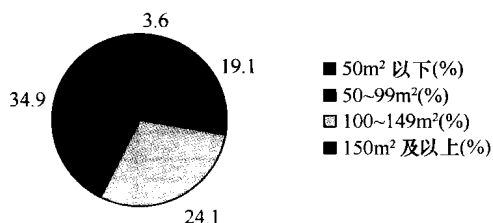


图 1-4 美国住房使用面积情况

金，建设了约 30 万户简易的住宅，以廉租方式提供给居民；为了向建造或购买住宅的人提供长期、低利息贷款，设立了住宅金融公库；制定了“公营住宅法”、“日本住宅公团法”等促进住宅产业发展的法律，并经建设省批准专门建设由国家财政补贴的“公团住宅”。

日本住房政策的一大特色是制订住宅建设五年计划。1966 年日本正式制定颁布“住宅建设计划法”后，迄今为止已经正式实施了 8 个住宅建设五年计划。在计划中制定住宅的发展目标、人均住宅居住标准、公营住宅、公团住宅建设数量、新技术应用等内容。这个制度保证了日本住宅水平的稳步提高，并且在推动住宅工业化生产、无障碍设计、抗震防灾等方面起到了重要的作用。

1986~1990 年，在五年计划实施中，日本设定了最低居住水准及引导型居住水准。引导型居住水准又分为城市居住型（是指对于城市中心部位和周边地区公寓住宅的规定）和一般居住型（是对郊外及其他地区住房建设的规定）。

在住宅建设计划的指导下，尽管经历经济波动，日本居住水平还是有了稳定的提升。据日本 2010 统计年鉴，平均室数从 1983 年的 4.73 间增加到 2008 年的 4.68 间，平均建筑面积从 1983 年的 85.92m² 增加到 2008 年的 94.34m²，每个房间的居住人数从 1983 年的 0.71 人/间降低到 0.54 人/间（表 1-8）。

日本居住水平^①

表 1-8

年 度	住宅总数/千户	平均室数	平均建筑面积 (m²)	人数/房间
昭和 58 年 (1983 年)	38607	4.73	85.92	0.71
昭和 63 年 (1988 年)	42007	4.86	89.29	0.66
平成 5 年 (1993 年)	45879	4.85	91.92	0.62
平成 10 年 (1998 年)	50246	4.79	92.43	0.59
平成 15 年 (2003 年)	53891	4.77	94.85	0.56
平成 20 年 (2008 年)	57593	4.68	94.34	0.54

2. 韩国

1945 年，韩国从日本统治下获得解放，大量的人口涌入如汉城、仁川等大城市，城市中面临巨大的房屋短缺问题。1945~1950 年朝鲜战争爆发期间，汉城住房状况极为恶劣，人口骤增而住房供给却没有相应增加，据统计，仅有 53% 的人拥有自己的房产。

朝鲜战争后的 20 世纪 50 年代，韩国经济从崩溃的边缘走向复苏，政府开始筹资建设

① 资料来源：日本 2010 年统计年鉴 <http://www.stat.go.jp/data/nenkan/index.htm>