

中外住宅产业对比

童悦仲 娄乃琳 刘美霞等 编著

ZHONGWAI ZHUZHAI CHANYE DUIBI



中国建筑工业出版社

中外住宅产业对比

童悦仲 娄乃琳 刘美霞等 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中外住宅产业对比 / 童悦仲, 姜乃琳, 刘美霞等编著.

北京: 中国建筑工业出版社, 2004

ISBN 7-112-06948-3

I. 中... II. ①童... ②姜... ③刘... III. 房地产业 - 对比研究 - 中国、外国 IV. F299.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 110970 号

责任编辑: 陈小力

责任设计: 孙 梅

责任校对: 刘 梅 王金珠

中外住宅产业对比

童悦仲 姜乃琳 刘美霞等 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 14 字数: 344 千字

2005 年 1 月第一版 2005 年 1 月第一次印刷

印数: 1—2500 册 定价: 32.00 元

ISBN 7-112-06948-3

TU·6189 (12902)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

编写人员

课题负责人：童悦仲 刘美霞

课题组成员：童悦仲 杨劲松 姜乃琳 刘美霞 袁政宇

撰写人员：前言 童悦仲

第一部分 刘美霞

第二部分 刘美霞

第三部分 童悦仲 姜乃琳 刘美霞 刘敬疆

第四部分 专题一 赵基达 王有为

专题二 吴明

专题三 郎四维

专题四 周炫

专题五 王厚余

专题六 宋序彤

专题七 陈滨

专题八 包宗华

专题九 刘彤彤

专题十 王丽华

专题十一 孙克放

专题十二 田灵江

专题十三 姜乃琳 刘美霞

专题十四 刘水杏

专题十五 范悦

前 言

近年来，随着居民收入的增加和住房制度改革的推动，我国住宅市场呈现了供需两旺的局面，住宅建设对于提高人民居住水平、拉动经济增长、改善城乡面貌、增加就业岗位发挥了重要作用。国务院 2003 年颁布的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》首次指出：“以住宅为主的房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业”。

可是与发达国家相比，我国住宅产业仍很落后，主要表现在：部品生产工业化水平低，品种少，配套程度差；住宅施工周期长，劳动生产率低，劳动强度大，质量不稳定。这种状况与住宅作为国民经济支柱产业的地位极不相称，也与居民的消费需求很不适应。为了使我国住宅产业健康发展，研究和借鉴国外经验就显得十分必要。

“国内外住宅产业对比及合作研究”是建设部外事司于 2001 年下达的研究课题。建设部住宅产业化促进中心作为课题的承担单位，三年来通过组织境外考察、进行国际合作、参加学术会议等方式搜集相关资料，在此基础上进行分析研究，提出了综合研究报告，包括中日住宅产业对比研究、中美住宅产业对比研究、中欧住宅产业对比研究等。为了使研究成果更加丰满，建设部住宅产业化促进中心邀请国内住宅领域各相关专业的著名专家，起草了国内外住宅产业对比研究的一系列专题报告，从而使研究内容得到深化。

将课题研究报告整理、集结成册，共分为四部分，前三部分为综合报告，第四部分为专题报告，内容涉及住宅产业发展模式和运行机制、住宅产业技术经济政策、住房制度、住宅标准化、住宅性能认定制度、住宅部品认证制度以及住宅建筑体系、住宅节能等，可供政府相关部门制定政策时参考。

目 录

前 言

第一部分 中美住宅产业对比研究	1
第一节 中美住宅产业及发展状况对比	2
一、中美住宅内涵对比	2
二、美国住宅产业的发展阶段及其对我国的启示	2
三、中美住宅价格和建设规模比较	4
第二节 中美住宅消费水平和自有率对比研究	6
一、中美居民住宅消费水平对比	6
二、中美住宅自有率对比研究	6
三、中美住宅消费方式比较	7
第三节 中美住宅建筑形式对比	9
一、美国现阶段住宅建筑形式概述	9
二、美国各种住宅建筑形式的发展	9
三、我国的住宅建筑形式及中美住宅建筑形式对比	10
第四节 中美住宅产业化发展机制对比	12
一、美国四分之三以上的住宅采用工业化的建造方式	12
二、住宅标准化、通用化是住宅产业发展的基础	12
三、“节能之星”评定制度有力地促进了住宅保温隔热性能的提高	12
四、中美住宅质量和设备设施状况比较	13
五、通过城市规划管理公共设施的建设规范住宅布局	13
六、中美老年住宅对比	14
第五节 美国住宅运行机制及其对我国的启示	15
一、便利的存量住宅交易	15
二、多样的住宅抵押贷款、保险和担保制度	15
三、通过税收政策管理房地产市场、促进住宅消费	16
四、低收入阶层住宅税金信用计划	18
五、购房信贷保险制度	18
六、住宅租金补贴制度	19
七、美国住宅发展和运行机制对我国的启示	20
第二部分 中日住宅产业对比研究	23
第一节 中日住宅发展状况对比	24

一、日本住宅相关机构及其对我国的启示	24
二、日本住宅发展阶段的概括及其对我国的启示	25
三、中日住宅价格水平对比	28
四、中日住宅产权结构对比及其启示	28
五、日本的住宅特色及其对我国的启示	29
第二节 日本住宅经济运行机制及其借鉴作用	31
一、日本住宅发展五年计划及其对我国的借鉴作用	31
二、通过财政、金融资助,鼓励居民个人住宅消费	32
三、政府出资或提供贷款大量建设公团、公社住宅	32
四、对老龄住宅、节能住宅、新结构体系住宅予以鼓励	34
五、税收对促进住宅需求的支持	34
第三节 日本住宅产业化政策及其借鉴作用	35
一、日本推进住宅产业化发展的机构	35
二、日本推进住宅产业化的政策	35
三、住宅标准化是住宅产业化的前提和核心	36
四、以住宅性能评价机制促进住宅产业化	36
五、住宅产业化的宗旨在于不断发展新技术、新体系,提高住宅性能	36
六、日本促进住宅产业化的经济政策	37
第四节 中日住宅性能认定(表示)制度对比	38
一、日本工业化住宅性能认定制度和我国住宅性能认定制度的建立	38
二、中日创立住宅性能认定(表示)制度对比	39
三、中日创设住宅性能认定(表示)制度的目的对比	40
四、中日住宅性能法律渊源对比	40
五、日本住宅性能表示基准与我国住宅性能认定指标体系的对比	41
六、中日住宅性能评定机构对比	41
七、住宅性能评价程序对比	42
八、日本住宅纠纷处理机制对性能表示制度的推动	43
第五节 中日住宅性能保证机制对比	45
一、日本住宅性能保证责任	45
二、开展住宅质量保证保险对政府监管的意义	46
三、住宅质量保证保险对消费者的意义	46
四、住宅质量保证保险对房地产开发商的意义	46
五、住宅质量保证保险运作方式探讨	47
第三部分 中欧住宅产业对比研究	49
第一节 我国与欧盟工程建设标准化对比研究	50
一、欧盟的技术法规、标准和认可制度	50
二、欧盟的建筑法规、标准和认可制度	53
三、我国工程建设标准化工作概述	55

四、我国与欧盟工程建设标准化的对比	57
第二节 中法住宅产业对比研究	59
一、中法住宅建设规模对比研究	59
二、法国的住宅产业化发展阶段及其对我国的启示	59
三、法国住宅产业化政策及其效应	60
四、法国住宅产业化政策的效应分析	61
五、法国住宅评价制度与住宅质量保证保险	62
六、法国住房经济的主要运行方式及其启示	63
第三节 中德住宅产业对比	65
一、中德住宅价格水平对比	65
二、德国政府对住宅消费的调节方式	65
三、德国的住宅产业发展历程及其特色住宅	66
四、德国住房合同储蓄模式	67
第四节 中英住宅产业对比研究	69
一、住宅产业相关政府部门和住房协会等机构	69
二、英国住宅产业发展的简要历程及经验教训	69
三、中英住房消费结构对比	71
四、不同档次的住宅客观存在	72
五、中英住宅价格对比	73
六、补砖头和补人头的住房保障方式	73
七、住宅多元文化、多元群体融合计划	74
八、住房信贷及其保险	74
第五节 其他欧洲国家的住宅产业发展状况	76
一、前苏联住宅产业概况	76
二、俄罗斯等独联体国家的住房制度改革和住房消费状况	76
三、瑞典住宅产业发展状况	79
第四部分 住宅产业专题	83
专题一 从新加坡组屋预制结构体系看未来中国住宅结构预制技术的发展	84
一、新加坡预制结构体系的发展过程	84
二、中国住宅结构的初步发展与预制技术的兴起	85
三、预制技术的衰落与预制结构的特点	86
四、预制结构的今后发展对策	87
专题二 国内外建筑防水技术发展概况	89
一、屋面防水工程	89
二、外墙防水工程	91
三、地下防水工程	91
四、卫浴间防水	92
专题三 中美居住建筑节能设计标准编制思路与内容比较	93

一、我国居住建筑节能标准	93
二、美国建筑节能标准内容和特点	96
三、两国节能标准的比较	102
四、思考的问题	103
专题四 我国与发达国家墙体材料的对比	104
一、生产规模和生产效率的差异	104
二、技术装备水平及生产水平的差异	104
三、产品质量及品质的差异	105
四、产品应用	105
专题五 浅论住宅电气与国际标准的接轨	107
一、等电位联结安全措施的应用	107
二、住宅小区喷水池的防电击措施	109
三、住宅电气火灾的防范	109
四、结束语	112
专题六 生态卫生(排水)系统国内外发展比较	114
一、生态卫生(排水)系统发展的背景	114
二、关于“生态卫生(排水)系统”的概念	115
三、国外生态卫生(排水)系统发展特征	116
四、我国生态卫生(排水)系统的发展	119
五、结论	120
专题七 住宅中自然能源利用技术的比较性研究	122
一、引言	122
二、住宅中的能源消费结构	123
三、住宅中的节能技术	123
四、自然能源在住宅中的应用	123
五、展望	129
专题八 西方国家的住房制度	131
一、西方国家旧住房制度的特点和弊端	131
二、西方国家建立现代住房制度是大势所趋	132
三、英国建立现代住房制度的基本思路和政策措施	133
四、英国建立现代住房制度走的弯路	133
五、“福利过了头”的制度改革难度大	134
六、撒切尔夫人进行的全面改革	135
七、西方国家住房制度的政策框架	138
八、西方国家的住房分配、供应体系	141
九、西方国家住房制度中的几个特殊问题	148
专题九 从日本公有住宅供给事业的研究动向看今后中国住宅产业的发展	153
一、日本公有住宅事业的发展沿革及其当前面临的课题	153
二、日本公有住宅更新与团地再生方面的研究动向	155

三、日本公有住宅更新与团地再生方面的实践探索	158
四、日中两国住宅产业的异同及中国今后的发展对策建议	162
专题十 日本政府在推动住宅建设提高居民生活水平方面的努力	164
一、制定相关法律及政策,提出住宅建设目标及计划	164
二、将住宅产业化作为提高住宅质量、推动经济发展的重要手段	165
三、对中低收入者等弱势群体的扶持政策	167
四、日本政府推动住宅建设政策对我国的启示	168
专题十一 中国住宅产业应向欧洲同行学习什么	169
一、学习欧洲注重住宅节能环保,提高住宅的舒适度	169
二、学习欧洲注重住宅内在品质,提高住宅的综合性能	170
三、学习欧洲注重住区规划,合理利用和保护自然资源	173
四、学习欧洲注重建筑体系创新,提高住宅工业化水平	175
专题十二 中加住宅产业技术发展对比研究	176
一、加拿大政府的住房机构及管理	176
二、加拿大住宅建设及产业技术的发展	178
三、我国住宅产业技术存在的问题	180
四、加拿大住宅产业技术发展的启示	181
专题十三 日本住宅性能表示(认定)制度组织机构变迁对我国的启示	186
一、日本工业化住宅性能认定制度组织机构	186
二、日本住宅性能表示制度规定的组织机构	187
三、我国住宅性能认定制度的组织机构	187
四、借鉴日本住宅性能表示制度组织机构设置,完善我国住宅性能认定制度	188
专题十四 美、日、英、澳四国房地产业的关联特性及启示	190
一、美、日、英、澳四国经济发展及房地产业发展比较	190
二、美、日、英、澳四国房地产业与其相关产业的关联度	192
三、主要结论及对我国的启示	200
专题十五 可持续住宅工业化的世界	
——欧日七国比较:战后集合住宅生产的工业化历程	203
一、1973年前后世界的PCa工业化发生如何的转变?	203
二、什么影响了世界的PCa工业化?	206
三、北欧的可持续PCa工业化特色是什么?	208
四、中国实现可持续住宅工业化的对策	209

第一部分 |

中美住宅产业 对比研究

美国是典型的市场经济国家，经济高度发达，住宅经济的运作模式也以私人投资经营为主，住宅的供给和需求基本上通过市场来取得平衡，是以个人自主消费为主的住宅消费体系。可以概括为：市场机制起绝对主导作用，政府引导起辅助作用。对我国以市场化和社会化为导向的住宅产业发展提供了客观的经验和教训。

第一节 中美住宅产业及发展状况对比

一、中美住宅内涵对比

KO CHING SHIH 所著《American Housing: A Macro View》一书认为,住宅(housing)是在特定的一块土地上建造的永久性的建筑物及为其提供的服务,是一个或多个家庭居住的场所,由三个基本的产品包及其服务构成。

1. 建筑构架部分(从字面直译,在中国一般叫做住宅或住宅单体):该组成部分为家庭日常生活提供遮风避雨的空间,具备一定的性能,并配置满足居住生活需要的设备设施。

2. 地块:该组成部分是为固定附着在其上的住宅单体提供的室外环境。利用特定地块的地形、地势,许多住宅建设者为购房者提供一系列配套设施,包括车库、停车场、车道、人行道、天井、阳台、游泳池、网球场及其他娱乐场所和设施。

3. 社区服务设施:该组成部分提供公共便利和社区服务。最近这些年来,新住宅的建设往往以较大规模的形式进行,即“有规划的地段建设”(PUD)模式,有的甚至是建设整个城镇,这些“有规划的地段建设”通常会包括地下设施、娱乐设施、学校、教堂、中心绿地、消防站、商店和其他社区服务设施(笔者译自 KO CHING SHIH《American Housing: A Macro View》第一页)。

因此,美国住宅的概念不仅包括单个的住宅,而且包括住宅的整个室外环境和配套设施及其整个社区的服务,类似于中国住宅小区包含的内容。

中国的住宅建设,从20世纪80年代以来,鉴于建设独栋住宅所带来的生活不便,开始强调“综合开发、配套建设”。正是从这个意义上讲,住宅的内涵并不是一栋独立的楼房,不仅包括住宅单体,而且包括住宅所处的环境。在我国推行的住宅性能认定制度中,将住宅的适用性能、安全性能、耐久性能、环境性能和经济性能进行综合评价,不仅包括住宅的单体,还包括住宅的水电暖等配套设施、室外工程、绿化、交通流线、停车系统、智能化系统等等。

二、美国住宅产业的发展阶段及其对我国的启示

回顾美国住宅产业的发展历程,有助于全方位地看待美国住宅产业的发展,加以借鉴。美国住宅产业的发展,主要源于工业化和城市化进程加快而导致的住宅短缺,政府开始介入住宅市场,住宅成为人们和国家经济生活中的大问题。美国住宅产业的发展过程,大致可以概括为以下四个阶段:

1. 住宅数量短缺阶段。这一阶段大致从19世纪末到1945年二战结束以前。19世纪末,随着工业化和城市化进程加快,美国大量农民涌向城市,使得城市住宅绝对数量不足,尤其20世纪20年代末30年代初,美国经济出现大萧条,建设量减少了约90%,近

200 万户居民因无力偿还贷款而丧失住宅所有权,约 1600 家银行因无法回收贷款而破产。为应对经济大萧条出现的住宅建设和金融危机,1932 年罗斯福政府介入住宅市场,设立了“联邦住宅贷款银行系统”(FHLB),并批准《住宅抵押贷款法》(HOLA),依此成立了“房产贷款公司”(HOLC),由联邦政府负责担保,培育了提供长久性、分期还款方式运作的抵押市场。1934 年,国会正式通过《国家住宅法》(NHA),成立“联邦住宅管理局”(FHA)和“联邦储蓄贷款保险公司”(FSLIC),组建“互助抵押贷款保险基金”,对个人住宅抵押贷款提供保险。1937 年国会又通过《公共住宅法案》,设立“联邦平民房屋建设总处”(USHA),在亚特兰大和得克萨斯的奥斯丁实施了低租金平民新村方案(LPHP)。但受二战的影响,公共住宅计划没有全面实施。

总之,二战以前,居民对住宅的需求主要表现为对数量的追求,联邦政府制定了保证“一户一套”的住宅政策目标,主要通过经济手段,刺激市场尽可能提供更多的住宅。1899~1945 年的 46 年间,新建住宅总共不到 2000 万套,平均每年新建住宅 42 万套。

2. 刺激住宅建设发展,增加住宅面积阶段。这一阶段大致从 1945 年二战结束后至 20 世纪 60 年代末 70 年代初。在这一阶段政府通过低利率政策,依靠私人机构兴建住宅并出租给低收入家庭。

美国住宅的大规模发展始于第二次世界大战结束以后,每年新建住宅增至 100 万套以上。公共住宅计划在二战后才开始陆续实施,1949 年杜鲁门政府修订了《国家住宅法》,提出住宅目标:“让每一个美国人拥有合适的住宅和居住环境”,并计划在其后 6 年内年均兴建 135000 套公共住宅,而实际上只是在 1950 年达到 90000 套的规模,一般每年仅建成 25000 套左右。

政府通过低利率政策,依靠私人机构兴建住宅并出租给低收入家庭。20 世纪 60 年代到 70 年代初,增加住宅面积与间数也相应地成为住宅政策目标,基本口号是“一人一室”。1960~1972 年,美国住宅建设增长 66%,而人口仅增长 16%。1961 年,肯尼迪政府改变对低收入家庭的住宅政策,提出由私人机构兴建住宅并出租给低收入家庭的设想。主要是制定第 221(d)(3)条款的“低于市场水平利率”的贷款计划,鼓励私营金融机构按照比市场水平低的利率向租赁性住宅项目提供贷款,然后将抵押权按照正常的市场行情出售给联邦全国抵押协会,其间差额由联邦政府补贴。20 世纪 60 年代约有 90000 套住宅实施了这项计划。因为补贴数额庞大,政府财政收支很难平衡。1965 年,约翰逊政府提出“租金增补”计划,将低收入家庭用于住宅支出的比例限定在其收入的 20%,其余租金部分的差额则由政府提供补助。1968 年出台第 236 条款的新住宅贷款计划,政府鼓励私人发展商从私人金融机构那里按照市场利率贷款,但实际需付利率为 1%,其间差额由联邦政府贴息。其后颁布了《住宅与城市发展法》,成立了“住宅与城市发展部”(HUD),一方面执行住宅租金补贴的第 8 条款,另一方面,把住宅建设与社区规划以及社会的发展紧密地联系起来,提高了住宅及环境的总体水平。随着基本居住问题的解决,这个阶段政府出资建设的公共住宅减少,公房数量仅占全国住宅总量的 3% 左右。住宅政策向鼓励居民自购或自建住宅方向倾斜。

3. 注重住宅质量和性能提升阶段。这一阶段大致从 20 世纪 60 年代末到 90 年代初。在这一阶段美国政府将优惠政策转向最低收入阶层。

经过大规模的建设,美国住宅的数量已经满足了居民的需求,新的需求主要表现为

对质量和舒适度的要求，住宅政策的重点是如何提高现有住宅的质量标准和舒适程度，美国对以前建造的大量低标准住宅进行改建、扩建和更新。20 世纪 80 年代中期以后，美国每年住宅投资占国民生产总值的 6% ~ 8%，住宅建设每年保持在 140 万套 ~ 180 万套之间。

从住房政策上来看，也发生了重大变化。1969 年，尼克松上台之后，先后实施了第 235 条款的“自置居所计划”和第 236 条款的“租赁住宅计划”，但收效甚微，尤其是当时的公屋建设或公私合作的住宅计划受到很大非议，加上经济不景气，尼克松暂时中断公屋建设。1970 年，国会通过“紧急住宅融资法案”，批准成立隶属“联邦住宅贷款银行系统”（FHLB）的“联邦住宅贷款抵押公司”（FHLMC），协助 FHLB 下属的各储蓄与贷款协会开辟二级抵押市场。1974 年 8 月，经过长时间的酝酿，出台了“住宅与社区发展”法案第 8 条款计划，替代原先的第 235 条款计划和第 236 条款计划，为低收入家庭的交付租金提供信用担保，住宅政策发生了巨大变化，政府从较高的利率补贴中开始淡出。而后，福特提出“社区发展补助计划”（CDBG），将住宅建设、都市重建和其他住宅资助计划合在一起，并将资金分配给各州和地方政府。

4. 住宅及其设备、设施配置水平进一步提高阶段。这一阶段大致从 20 世纪 90 年代开始，一直延续至今。在这一阶段，“节能之星”住宅评定制度得到实施，可持续发展的住宅理念成为主导。同时，政府进一步刺激个人解决住宅问题的积极性，辅以较低限度的优惠和资助。

从住宅政策上来看，里根修订了“住宅与社区发展”第 8 条款计划，政府资助的前提条件从家庭收入的 25% 用于房租增至 30%，并降低政府确定的“公平市场租金”标准。在 1987 年的税制改革中，推行“低收入阶层住宅税金信用计划”，对提供低价住宅的项目业主予以一定的税收优惠。1990 年布什政府出台“国民可承担住宅”法案，一方面通过担保和信用证明方式为承租居民提供帮助，有效利用现存的住宅；另一方面，加强地方政府和地方非营利的社区开发机构在地方住宅建设中的作用。此外，实施“人人拥有居住机会”计划（HOPE），向低收入家庭出售旧有的公共住宅。克林顿时代改革了住宅与城市发展部（HUD）的职能，在削减联邦政府对住宅有关预算的同时，将执行住宅计划的职能逐步转交到州和地方政府，并修改了第 8 条款租金资助计划的部分条款，提高各州税金信用的人均标准（从 1.25 美元增至 1.75 美元），并在 1997 年出台“多员家庭资助性住宅改革及承受能力”法案，新增 45 亿美元的资金用于支持在 1998 年到期的第 8 条款合约的更新，这涉及到 180 万套住宅和 440 万人的利益，逐步向“由 FHA 提供保险的抵押贷款体制”过渡。

总之，美国通过积极的住宅政策，激发了个人解决住宅问题的积极性，同时，住宅的品质和设备设施配置水平也得到了长足的发展，成为世界上居住水平名列前茅的国家。

三、中美住宅价格和建设规模比较

住宅往往是美国家庭最大的、也是最安全的投资项目。美国人买房子也几乎要花去一辈子的积蓄。1998 年美国全国住宅销售的中间价格为每套 13 万美元，而华盛顿地区住宅的中间价格为 17 万美元，价格依然低于 20 世纪 80 年代后期的高峰价。租房的话，房租大约相当于低收入者全部收入的三分之一。

美国近年来新建住宅大约为每年 160 万套,其中 100~120 万套为户式独栋住宅^①。根据美国商务部报告,经季节性调整后按年率计算,2003 年 6 月份美国新建独栋户式住宅销量达到创记录的 120 万套;7 月份为 117 万套,比 6 月份下降 2.9%;8 月份为 114.7 万套;9 月份为 114.5 万套,比 8 月份略降 0.2%,但仍处于历史高水平,与去年同期相比,新房销售上升了 8.3%。^②10 月份美国新建住房销售量为 110.5 万套,比 9 月份下降了 3.5%。但 10 月份的新房销量仍是有该项记录以来的第五大月销量,与去年同期相比则上升了 10%。^③7 月份以后新建住房销售量之所以有所下降,是因为近来住房抵押贷款利率持续上升。根据美国联邦住房抵押贷款公司的统计,美国主要用于购房的 30 年期抵押贷款利率,在 2003 年 6 月中旬降到了创纪录低位的 5.23% 后,7 月份已上升到 5.63%,并进一步上升到 6.28%。因此,美国每年新建住宅的规模数量,大约占到了整个住宅存量 1.19 亿套的 1.3%。

美国全国房地产经纪人协会的报告显示,经季节因素调整后按年率计算,2003 年 7 月美国既有住宅销量为 612 万套,8 月份为 646 万套,9 月达到 669 万套,比 8 月份上升 3.6%,连续三个月创既有住宅销量新高。^④新建户式独栋住宅销售量,7 月份为 117 万套,8 月份为 114.7 万套,9 月份为 114.5 万套,也处于历史高水平^⑤。新建的集合式住宅,大约为每年 30 万套。以此测算,新建住宅的交易量约占总交易量的 18%~20%,既有住宅的交易量约占总交易量的 80%~82%。从以上几个数据判断,美国每年进行交易的住宅大约占全美住宅存量的 6.3%。

我国 2003 年 1~11 月商品住宅销售面积为 1.9 亿平方米,商品住宅平均销售价格为 2313 元/平方米,同比增长 4.7%,按每套商品住宅 100 平方米估算,一套住宅大约在 25 万元。在小城市里,商品住宅的价格较低,大约为每平方米 1000~2000 元,环境和品质较好的住宅在 2000 元以上,甚至达到 4000~5000 元,如广东中山市的雍景园住宅小区 2000 年每平方米的售价就在 5000 元以上。在大城市里,商品住宅的价格很高,北京、上海、深圳、广州的平均价格在 4000 元以上,市中心和地理位置好、品质较高的住宅达到每平方米 10000 元,有的甚至达到 20000 元以上,如上海仁恒滨江苑、仁恒滨江花园,北京朝阳区 CBD 的许多高档公寓以及一些别墅项目等。

我国的住宅建设在近期仍将保持较大的规模,城市化的进程将使城市住宅的需求量源源不绝。1948 年,我国城市人口在 10% 左右,到 2003 年底,城市化率仅仅 39%,而发达国家普遍在 70% 以上。所以,我国的住宅建设将持续保持较大的规模,城镇住宅将预计达到每年 5 亿平方米左右。

① 2003 年 12 月 11 日,美国钢产品制造者协会 SSMA (Steel Stud Manufacturers Association) 主席 Gregory S. Ralph 先生在建设部住宅产业促进中心与笔者会谈时提供。

② 何瑛《中华工商时报》2003.10.29

③ 何瑛《经济参考报》2003.11.28

④ 何瑛《中华工商时报》2003.10.29

⑤ 何瑛《中华工商时报》2003.10.29

第二节 中美住宅消费水平和自有率对比研究

一、中美居民住宅消费水平对比

美国人的住宅消费水平很高，多数居民的住宅条件比较优越，宽敞舒适。住宅市场非常发达，各类档次的住宅均有，居民可凭自己的经济状况、兴趣爱好，选择购房或租房的档次，但总体上住宅的性能和品质很高。同时注重住宅的环境，追求住宅“既有现代城市的方便，又有乡村的自然风光”。用于租赁的住宅多为集合式住宅，俗称“公寓”，价格较便宜，房价一般相当于10年的租金总额；用于自住的住宅多为独立式住宅或联排住宅，价格较高，用于出租并不经济。也有的居民购买联排住宅，一半用于自住，一半用于出租。

2001年全美住宅总计1.19亿套。到2001年7月1日，全国人口数为2.85亿人，平均每2.4人占有一套住宅，人均住房面积达60多平方米。美国人普遍认同的标准是，如果一套住宅中每个房间的使用超过1个人（more than one person per room）就算拥挤。在1940年，20.3%的家庭没有自家独立居住的房屋，10%的家庭每个房间的使用超过1个人；20世纪70年代中期，在全美7000多万套住宅中，每户有2个房间的占40%，7间以上的占27%。如果按当时的人口平均，则每套住宅居住的人数还不到3人。^①到1980年，拥挤的现象已经解决，平均每个人使用一个房间，只有4.2%的家庭没有自家独立居住的房屋。到2001年，仍有0.3%的住宅是由相互没有任何关系的两个或两个以上的家庭居住在一起，2.2%的住宅是由相互有关系的两个或两个以上的家庭居住在一起，另外2.8%的住宅是三代同堂。

从我国的住宅消费水平看，20世纪80年代中期以前，住宅的消费水平很低，1978年人均住宅居住面积只有3.6平方米，住宅很匮乏，家庭里往往三代同处一室，父母子女不能保证合理分室。另一方面，住宅作为一种福利，以实物方式近似无偿地分配给职工，住宅消费基本不受收入水平和支付能力的约束，有的干部或有“活动能力”的人，住宅消费水平较高，一人名下有几套住宅，而普通工人，工作多年分不到住宅。二次分配不公造成的住宅消费水平差异较大。20世纪80年代以后，住房制度改革和经济的快速发展，为住宅建设快速发展提供了经济基础和发展机制，连续20多年住宅建设增长迅速、规模巨大，2003年人均建筑面积达到22平方米。目前城镇住宅存量大约为170亿平方米。但我国的统计口径为“平方米”，缺乏套数的统计，不便于和美国直接进行对比。

二、中美住宅自有率对比研究

美国是世界上公认的住宅自有率很高的国家，比英国、德国、法国等国家都高。这里

^① 王微等编著《住宅制度改革》，中国人民大学出版社，1999年出版

首先需要区分的是“有房住”和“拥有住宅 (ownership)”。美国人居住水平高，人人“有房住”并不等于户户拥有住宅的产权，2001 年大约 32% 的家庭承租住宅。2001 年美国自有住宅率为 68%，其中全国约有 5% 的家庭拥有 2 套以上的住宅，第二套多为度假用的别墅。

美国住宅自有率的提高，经历的是缓慢而渐进的过程。美国第一次进行住宅全面调查是 1940 年，1940 年全美共有 3730 万套住宅，住宅自有率为 43.6%，不到一半。从 20 世纪 40 代到 60 年代，美国住宅处于大规模发展阶段，用 20 年的时间住宅自有率增长了 18.3%，1960 年增长到 61.9%，其后到 2001 年仅仅增长至 68%，40 年的时间只增长了 6.1 个百分点，1940 年到 2001 年的住宅发展情况和自有率变化情况可用表 1-1 说明。

1940 ~ 2001 年美国住宅变化情况

表 1-1

年 份	1940	1950	1960	1970	1980	1990	1999	2001
住宅总数 (100 万套)	37.3	46.0	58.3	68.7	88.4	102.3	115.1	119.1
自有率	43.6%	55.0%	61.9%	62.9%	64.4%	64.2%	No	68.0%

资料来源：《American Housing Survey for the United States 2001》，U. S. Department of Commerce, U. S. Department of Housing and Urban Development. Issued October 2002.

我国农村的住房主要是自住，很少用于租赁，这和美国农村租赁率较低的状况是一致的，主要原因是农村租赁需求很低，住宅的价值量也低。

我国住房制度改革以前，城镇住宅的自有率很低，以公房为主。经过房改，政府政策和舆论倾向于让广大居民拥有自己的住宅，而忽略了租赁住房也是住房消费的重要形式。目前城镇住宅自有率也在 70% 以上，有的报道说，高达 82%，总之，在较短的时间里，住宅自有率飞速增长。在稳定社会的同时，住宅经济的流动性也降低了。

三、中美住宅消费方式比较

从消费模式看，美国人流动性强，租赁住房的需求较旺盛，甚至有相当一部分人居住在可移动的“房车”里，1990 年大约有 7.2% 的住宅为活动住宅，2001 年活动住宅为全部住宅的 6.8%。我国中小城市里租赁住宅的需求比较弱，租赁价格较低。北京、上海、深圳以及一些省会城市的租赁需求比较旺盛，如北京市区的二居室住宅月租金一般为 2000 元以上。“有土斯有财”的观念，使中国人的住文化，还是倾向于购买自己的住宅。

美国三分之二的人居住在拥有产权的住宅里。在美国，住在哪里，住得好不好，是就业情况和生活水平的重要标志，所住社区在很大程度上是一个人身份的体现，房子的档次是贫富的尺码。有人居住于设备齐全、装饰豪华的独栋户式花园住宅，绿草铺地，古木参天，戒备森严；也有人栖息于门窗残破，垃圾满地的贫民窟。纽约富翁们的豪华住宅区派克大道和贫民区哈莱姆仅隔着一条街。

美国三分之一的人居住在租赁的住宅里。承租的住宅一般是集合式住宅，楼层较低，多为三四层，套内有洗手间、厨房、客厅、卧室和较大的储藏室，主卧室一般有独用的卫生间，其他卧室有公用或独用卫生间，厨房内配有较大的冰箱和炉灶。公寓房管理比较规范，设有专门管理人员进行管理、维修和服务，公共设施比较齐全，设网球场、游泳池、