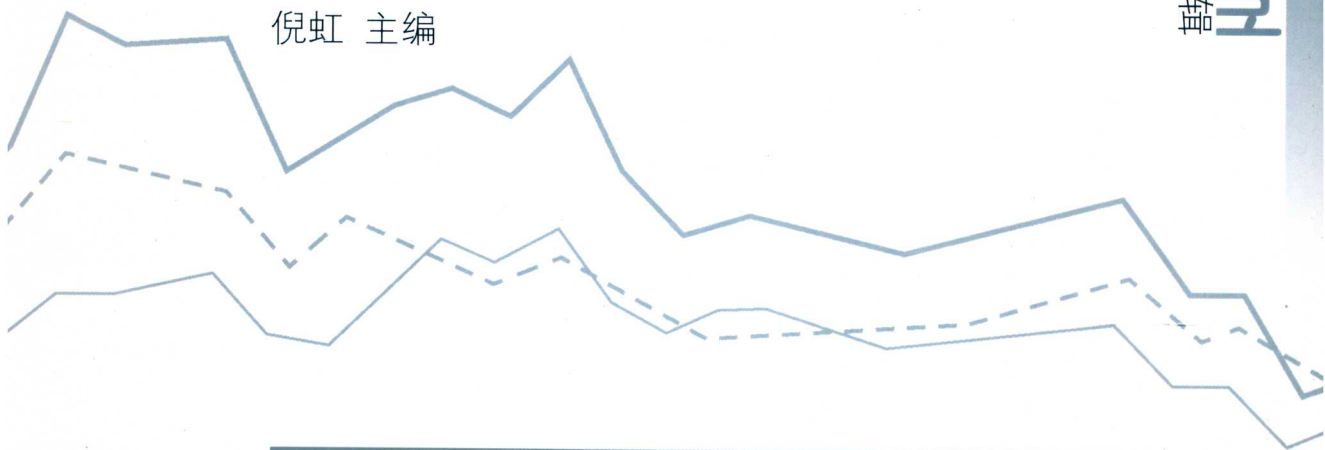


2013
第1辑

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1辑

2013

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, 2013.10
ISBN 978-7-112-15982-6

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 (2013) 第242597号

责任编辑: 李东禧 张 华
责任校对: 张 颖 关 健

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
北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 20³/₄ 字数: 440千字
2013年10月第一版 2013年10月第一次印刷
定价: 98.00元

ISBN 978-7-112-15982-6

(24766)

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

参编人员: 郑 丹 陈 瑛 谢丽宇 蒋 培 王晓睿

戴震青 汪 涵 侯培强 戴 煊 吴定燕

吴春花 李 畅 陈干山

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非常少，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。去年，我们委托中国建筑设计研究院（集团）亚太建设科技信息研究院开展了“国外住房发展年度报告”课题研究。这本书就是该课题的研究成果，也是我们“年鉴”的第1辑，重点介绍了美国、英国、德国、法国、俄罗斯、日本、新加坡、印度、巴西、南非10个国家的住房建设发展情况。以后我们还将继续出第2辑、第3辑……并视情况增加其他一些国家的情况介绍。

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我们的报告提出批评和建议，并向我们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

2013年9月

前言

本书是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，由倪虹主编，石荣珺、沈綵文担任执行主编，参与编写人员有郑丹、陈瑛、谢丽宇、蒋培、王晓睿、戴震青、汪涵、侯培强、戴煊、吴定燕、吴春花、李畅、陈干山等。

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，特别是倪虹司长不断给予了具体指导，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

2013年10月10日

| 目录 |

第一部分 | 综述篇

1 国外住房发展综述	002
1.1 经济与住房发展阶段	002
1.2 住房法律法规体系建设	002
1.3 住房管理体制	003
1.4 住房投资与建设	004
1.5 住房现状	006
1.6 住房金融	006
1.7 住房支付能力与市场	008
主要参考文献	010
2 国外公共住房发展政策综述	011
2.1 建立法律法规	011
2.2 不断调整住房保障方式	011
2.3 引导私人投资者和企业参与公共住房供应	014
2.4 吸收社会住房资源参与公共住房供应	015
2.5 选择适合国情的公共住房供应执行机构	015
2.6 掌握公共住房标准，制订建设计划，建设长寿命住房和宜居社区	016
主要参考文献	018
3 国外住房可持续发展综述	020
3.1 延长住房使用寿命	020

3.2 住宅产业工业化	021
3.3 可持续发展住房技术	023
3.4 住房的可持续性评价	023
主要参考文献	023

第二部分 | 统计篇

4 经济与社会发展	026
4.1 世界十国国内生产总值（GDP）（1990~2011年）	026
4.2 世界十国人均国内生产总值（GDP）（2011年）	026
4.3 主要五国（美法德日韩）人均GDP3 000、5 000、10 000美元的发展进程	027
4.4 主要五国（美法德日韩）人均GDP3 000、10 000美元时的城市化率	028
4.5 世界十国国土面积与人口密度	028
4.6 世界十国居民生活水平比较	029
5 住房建设投资与建设量	030
5.1 主要五国（美英德法日）住房投资情况	030
5.2 主要五国（美英德法日）每千居民住房投资额（名义）（2009年）	031
5.3 主要五国（美英德法日）住房投资占GDP的比例	032
5.4 主要五国（美英德法日）住房投资占国内固定资产总值的比例（名义）	032
5.5 日本住宅投资占GDP比例（实际）	033
5.6 日本建设投资构成（名义值）	034

5.7 俄罗斯住房投资及其占固定资产投资的比例	034
5.8 俄罗斯固定资产投资构成	035
5.9 日本国民经济各产业的生产诱发系数	035
5.10 日本住宅相关产业的生产诱发效果(2009年)	036
5.11 美英法日每千居民新建住房量	036
5.12 美国新建住房量(1980~2011年)	037
5.13 日本1985~2010年新开工住房套数	038
5.14 日本1985~2010年不同使用性质的新开工住房套数	039
5.15 新加坡公共住房年建设量、租住需求量、购买需求量(1991~2011年)	040
5.16 俄罗斯1993~2010年住房竣工量	041

6 现有住房状况与标准 042

6.1 欧洲27国住房存量及每千户居民住房量	042
6.2 国外不同建设年代的住房存量	043
6.3 主要五国(美英德法日)不同投资主体的住房量	045
6.4 欧洲15国自有住房比率	046
6.5 俄罗斯1970~2010年住房存量	046
6.6 俄罗斯1990~2010年破旧与危险住房量	047
6.7 日本家庭数及现有住房套数	047
6.8 日本家庭户数与现有住房套数比较	048
6.9 日本住房存量中自住房与租赁房的比例及建筑面积	048
6.10 世界经济合作发展组织(OECD)成员国家的住房自有率变化趋势	049
6.11 欧盟27国住房存量结构	049
6.12 美国1900~2010年自有住房率变化	050
6.13 英国2002~2011年住房存量结构变化	050
6.14 主要五国(美英德法日)每套住房平均面积(按墙体中计算)	051
6.15 主要五国(美英德法日)人均住房建筑面积(按墙体中计算)	051
6.16 俄罗斯住房人均面积(不计阳台)	052
6.17 美国1980~2011年新建住房面积(中间值)	052

6.18	美国1940~2000年全国卫生设施不完备和拥挤的住户比例	053
6.19	美国1990~2011年新建独户私有住房特征	053
6.20	美国多户住房总量与特征	055
6.21	俄罗斯竣工住房套数与每套住房平均面积	057
6.22	俄罗斯住房设施状况	057
6.23	部分国家住房及设备状况	058
6.24	日本第八个住房建设五年计划的居住水准（2001~2005年）	059
6.25	日本居住面积水准的实现率	061
6.26	日本居住生活基本计划的住房性能、环境与面积水准	061
6.27	日本居住生活基本计划的成果目标（2006~2015年）	062
6.28	日本住房及居住环境居民满意度评价	063
6.29	几个国家住房与环境满意度比较（60岁以上人群）	065
7	公共住房发展	066
7.1	美国公共住房发展	066
7.2	英国公共住房发展	069
7.3	德国公共住房发展	071
7.4	日本公共住房发展	074
7.5	新加坡公共住房发展政策	079
7.6	韩国公共住房发展	082
7.7	各国住房合作社的发展	085
8	住房家庭负担能力与市场	093
8.1	美英德日住房价格与家庭负担率	093
8.2	第八届国际住房支付能力调查六国324个城市房价收入比	093
8.3	历届国际住房支付能力年度调查六国房价收入比	094
8.4	美国国家房地产经纪人协会（National Association of Realtors, NAR）发布的 美国住房可支付性指数（HAI）	094
8.5	美国住房建造者协会（NAHB）住房机会指数（HOI）（2000~2012年）	095

8.6	世界七国家城市住房支付能力比较	098
8.7	美国住房支付能力(1990~2011年)	099
8.8	欧盟不同家庭类型住房支出占收入比例	100
8.9	欧洲27国住房支出占可支配收入比例(2009年)	100
8.10	日本职工家庭居住费用支出占收入的比例	101
8.11	日本职工家庭住房借款返还负担率	101
8.12	日本住房市场调控和管理	102
8.13	韩国2006年后抑制房价措施	104
9	住房金融	107
9.1	国外住房金融的四大融资模式	107
9.2	欧洲26国房贷占GDP的比例(%)	108
9.3	国外一、二级市场联动的市场化住房抵押贷款模式	109
9.4	国外住房保障体系中财税政策与措施	110
9.5	住房公积金、储蓄与基金制度	111
9.6	日本2000~2010年住房贷款余额的变化	112
10	住房可持续性发展	113
10.1	1995~2010年美国住房维修改造投资占住房建设总投资额百分比	113
10.2	1995~2010年美国住宅维修改造投资情况	114
10.3	美国住宅维修分类	114
10.4	日本住宅维修改造市场规模	115
10.5	日本集合式住房建筑和设备的维护管理	116
10.6	日本集合式住房计划修缮周期	117
10.7	日本“200年住宅构想”	118
10.8	建筑节能标准的国别比较	120
10.9	日本建筑节能标准	120
10.10	日本长期优良住宅认定标准	121
10.11	美国绿色建筑协会LEED for Homes 2008评价体系	122

10.12	日本建筑物综合环境性能评价体系“CASBEE”	124
10.13	英国可持续住宅规范2008评价体系	126
10.14	加拿大绿色建筑GBTOOL 2005评价体系	129
10.15	日本住宅产业部件化的发展	130
10.16	日本部件运用中的信息传递	132
10.17	集合住房的结构种类和采用频率	132
10.18	钢筋混凝土结构的形式和适用范围	133
10.19	各国人口老龄化率（65岁以上人口/总人口）的发展与预测	133
10.20	对老年人住宅的基本要求	134

第三部分 | 国家篇

11	美国	136
11.1	住房基本情况	136
11.2	住房建设与标准	140
11.3	住房建设管理体制	143
11.4	公共住房政策	144
11.5	住房金融与税制	148
11.6	住房可持续发展	153
	主要参考文献	156
12	英国	157
12.1	住房现状	157
12.2	住房建设与标准	161
12.3	住房发展管理体制	164
12.4	住房政策	165

12.5	家庭住房负担率与住房价格	168
12.6	住房金融与税制	170
12.7	住房的可持续发展	173
	主要参考文献	180
13	德国	182
13.1	住房现状	182
13.2	住房建设 with 需求	184
13.3	住房发展管理体制	186
13.4	住房立法与政策	187
13.5	公共住房供应	191
13.6	住房消费、金融与税制	192
13.7	住房可持续发展	195
	主要参考文献	198
14	法国	200
14.1	住房基本情况	200
14.2	住房建设量	203
14.3	住房管理机构	204
14.4	公共住房政策	204
14.5	住房补贴与税收	208
14.6	住房可持续发展	212
	主要参考文献	216
15	日本	217
15.1	住房基本情况	218
15.2	住房建设	221
15.3	住房建设管理体制	222
15.4	住房政策沿革	223

15.5	住房金融与税制	230
15.6	住房的可持续发展	231
	主要参考文献	235
16	俄罗斯	237
16.1	住房基本情况	237
16.2	住房投资与建设	240
16.3	管理体制	243
16.4	住房制度改革	244
16.5	住房的可持续发展	248
	主要参考文献	252
17	新加坡	254
17.1	住房基本情况	254
17.2	住房建设	260
17.3	住房发展管理体制	263
17.4	住房政策	264
17.5	住房金融与税制	268
17.6	住房可持续发展	270
	主要参考文献	274
18	印度	275
18.1	住房基本情况	276
18.2	住房建设与标准	282
18.3	住房发展管理机构	283
18.4	住房政策	284
18.5	住房市场及消费	287
18.6	住房金融机构	289
	主要参考文献	291

19 巴西	292
19.1 住房基本情况	292
19.2 城市住房管理部门	295
19.3 城市低收入阶层住房建设与改造的措施	296
主要参考文献	300
20 南非	301
20.1 住房基本情况	301
20.2 住房建设与标准	306
20.3 住房建设管理体制	310
20.4 住房政策与立法	312
20.5 住房税制	316
主要参考文献	318

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综述
- 3 国外住房可持续发展综述

1 国外住房发展综述

1.1 经济与住房发展阶段

经济是住房发展的基础。从国外情况分析,经济发达国家在人均GDP达到3 000美元时,城市化率大致达到70%左右(如美国、英国、法国、日本等);在人均GDP达到10 000美元时,城市化率达到70%~80%(德国达到82%),以后发展趋于平缓。与此相应,经济发达国家的住房发展大致经历了三个阶段。20世纪50~70年代,是住房数量发展阶段(解决住房有无问题)。第二次世界大战后,各国住房普遍不足,有的国家出现房荒,遂掀起住房建设高潮。20世纪70~80年代是住房数量、质量并重阶段。在这一阶段随着房荒的缓和,居住水平向一户一套靠拢,在保证住房建设数量的前提下开始重视功能和质量。20世纪80年代后进入重视质量和环境阶段。这时,房荒已基本解决,住房由一户一套向一人一间靠拢,新建住房量下降,旧房改造任务加大,对住房质量、功能和环境提出了更高的要求。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。

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,而且还面临着同时解决住房数量、质量和环境问题的三重任务。

1.2 住房法律法规体系建设

建立并不断完善住房法律法规体系是欧美及亚洲主要发达国家和地区的一大明显特点。进入20世纪以后,伴随着工业化和城市化的快速发展,许多发达国家和地区的住宅法律法规相继出台,并逐步从单项法规发展为多项法律相互补充、相互作用的住房法律体系。例如,美国、英国、法国、德国、俄罗斯、韩国、南非等20多个国家先后颁布了反映本国住房总体纲领和基本制度涉及的《住宅法》,而各国涉及住房的民法、税法、继承法等综合性法律,以及涉及住房开发建设、土地使用、交易租赁等单项法规更是数不胜数。这些国家法律法规体系具有四大特点:一是法律层次较高,许多国家的住房法律是国家的基本法律之一。通过这