

# 中國住宅的現狀與發展

聶梅生教授

建設部住宅產業化辦公室主任

中華人民共和國

住房，是世界各國面臨的社會問題。為此，“人人享有適當的住房”已成為聯合國第二次人居大會所提出的戰略目標。中國是世界上人口最多的國家，改善居住環境，提高人民的居住水平，始終是中國政府的一項重要工作。

## 一. 中國住宅建設的現狀

新中國成立以來，尤其是1978年中國實行改革開放政策以來，中國的經濟快速發展，人民生活水平迅速提高，國家在住房領域實行了一系列改革措施，有力地推動了住宅建設的發展，中國的城鄉住宅建設取得了前所未有的成績。現在，城鄉住宅的年竣工面積已達10億平方米，住宅建設投資佔全社會固定資產投資的26.6%。1979年至1997年的19年中，全國城鄉共建住宅近150億平方米，其中城鎮住宅31.5億平方米，有近一半的居民住上了新房。城鎮人均居住面積從1978年的3.5平方米提高到1997年底的8.8平方米，人均使用面積已達12.3平方米，住宅成套率由1985年的24%上升到1995年的55%。為了進一步改善我國人均居住質量，自1995年開始，我國政府大力推動經濟適用住房建設(國家安居工程)，促進了我國住宅建設的發展，提高了中低收入家庭的住房水平。另一方面，在住房面積增加的同時，住宅的規劃設計水平、施工質量、配套設施建設、住區環境和物業管理水平等都有了很大提高。

儘管在住宅建設方面取得了不少成就，但與世界發達國家相比，我國的住宅水平，無論是人均使用面積、居住環境質量還是住宅產業現代化水平都是較低的，中國住宅建設還處於粗放型的發展階段。

## 二. 中國住宅業發展的必要性與可行性

### (一) 中國住宅業發展的必要性

世界各國的統計資料表明，當人均國民生產總值進入300-1000美元的經濟發展階段，也是住宅業迅速發展，進而帶動整個國民經濟結構調整升級，成為國民經濟支柱產業的時期。1997年我國人均國民生產總值為5,700元人民幣，約折合690美元，正好處於這個發展階段。

住宅建設在發達國家現代化進程和經濟加速發展時期曾起到過重要作用，據聯合國對70多個國家的統計，住宅建設投資形成的固定資產佔該國社會固定資產總值的20-30%，佔基本建設固定資產投資總值的30-50%。各發達國家在經濟起飛時期全國住宅建設與房地產業投資佔全社會總投資的比例如下：英國為42%，德國為42.6%，法國約為42%。1996年中國住宅建設投資僅佔全社會固定資產投資的26.6%。

### (二) 中國住宅產業發展的可行性

1998年7月3日國務院下發了《關於進一步深化城鎮住房制度改革，加快住房建設的通知》。通知規定，1998年下半年開始停止住房實物分配，逐步實行住房分配貨幣化。這不僅結束了幾十年城鎮職工福利分配住房的歷史，使個人購房將成為住宅市場的主體，提高城鎮住房自有率；而且必將促進住宅產業化的發展，住宅已成為一種高消費、耐久商品進入社會。

1. 住房潛在需求很大，市場前景廣闊，中國是世界上人口最多的國家，居民對住宅的需求也是巨大的，中國人在基本解決了溫飽之後，急購買的最大商品就是住宅。
2. 國家出台的關於住房制度改革的有關政策，為加快城鎮住宅建設的發展創造了有利條件。特別是國務院在1995年制定了關於經濟適用住房(國家安居工程)的指導性文件，通過三年的組織實施，經濟適用住房已經成為加快住宅建設，特別是在本世紀末實現人民生活水平達到小康目標的關鍵，是刺激國內有效需求，拉動經濟增長的重要措施。
3. 住房建設的帶動作用。根據世界銀行提供的數學模型，可以初步測算我國住房建設的帶動作用：每投入100元的住房基金，可以創造相關產業170-220元的需求；每銷售100元的住宅，便可帶動130-150元的其他產品的銷售。另據測算，我國城鄉住宅建設每年消耗的建材相當於全國總量的百分比為：鋼材的14%，木材的20%，水泥的47%，玻璃的40%。
4. 金融對住宅發展的有力支持。為了適應住宅建設的發展，進一步完善住房信貸服務體系，加大信貸投放力度，積極支持住房建設和消費，促進城鎮住房制度改革，中國人民銀行會同國務院

有關部門已採取了一系列行之有效的措施。

### 三. 中國住宅建設的發展目標

根據《中華人民共和國國民經濟和社會發展“九五”計劃和2010年遠景目標綱要》的要求，我國城鎮住宅建設目標如下：

標	“八五”完成情況	“九五”計劃	建設部2000年目標	2000-2010年遠景目標
住宅建設面積 (億平方米)	10.3	12	15	33.5
年均建設總量 (億平方米)	2.1	2.4	3	3.3
住房成套率(%)	55	70	80	85

目前，我國城鄉居民的住房需求已從追求生存空間的數量型轉向數量、質量並重時期，隨經濟的發展和生活水平的提高，將逐步呈現質量型的需求特徵。特別是新的房改政策出台以後，老百姓掏錢買房，對住宅質量的要求越來越高，當前，推進住宅產業現代化，用現代科學技術加速改造傳統的住宅產業，從而提高住宅質量，是實現住宅生產方式由粗放型向集約型轉變的重大舉措。推進住宅產業現代化的核心是依靠科技進步建設住宅，提高科技對住宅產業的貢獻率，對於培育新的經濟增長點，滿足人們日益增長的住房需求具有重大意義。

多年來，住宅產業曾經帶有強烈的福利分房、計劃經濟的色彩，其設計、建設、材料、部品、裝飾、後期管理分散在不同的領域及部門，自1987年以來，經過10年的努力，在住宅小區建設方面已形成了系統性的規劃、設計及管理經驗，它是由數百個小區示範、試點工程總結出來並正在推廣，這是中國住宅產業現代化的重要前期準備工作。但是，所有這些工作的出發點和最終目標均是設置在就住宅論住宅的水平，我們在這一階段取得了長足的進步。

隨著國民經濟的發展和經濟發展戰略的兩個轉變，住宅產業已登上了第二個階段，這一階段的特點是：住宅將成為一種商品，且要求住宅產業拖動國民經濟的持續增長，這意味著住宅產業已從建設領域上升到對整個國民經濟增長有重大影響的產業。因此，我們對住宅產業現代化的認識和總體策劃、規劃等均應適應新形勢的要求，從局部到整體，從行業到國民經濟全局，其最終目的是通過住宅產業現代化帶動相關產業發展，對調整產業結構，提高經濟增長質量，最終為提高人民居住的質量和水平做出貢獻。

國家2000年小康型城鄉住宅科技產業工程項目，重在以科技為先導，以市場為導向，是一項促進住宅科技與住宅建設的全面結合，推動中國住宅產業現代化的系統工程。實施幾年來，在小區規劃設計、房屋的室內設計、施工過程、物業管理等各個環節都做了探索，尤其強調新技術、新材料、新產品的開發應用，在推動住宅產業現代化，提高住宅的工程質量、功能質量、環境質量和服務質量等方面積累了有益的經驗。

### 四. 2000年小康型城鄉住宅科技產業工程項目

為了建立適合我國21世紀初期國家經濟社會發展狀況的住宅產業，促進我國國民經濟的發展，引導21世紀初葉水準的居住生活目標的實現，較大幅度地改善城鄉居民的居住環境和生活質量，由國家科委、建設部和有關部局共同組織，並已於1995年3月開始實施了的“2000年小康型城鄉住宅科技產業工程”項目。這個項目是國家“九五”科技計劃中唯一的“雙重項目”，既是重中之重的科研項目之一，又是重大科技產業工程之一。

#### (一) 項目概況

##### 1. 項目實施方針

- 以科技為支撐，按照2000-2015年國民經濟和社會發展預期水平，建成一批小康型城鄉住宅示範小區，營造文明居住環境，為21世紀初期大眾住宅超前示範；
- 選擇住宅產品骨幹生產企業，結合示範小區建設，開發生產新材料、住宅部件、產品(合稱部品)，形成系列化開發、集約化生產、商品化供應、社會化服務的生產基地和供求體系；
- 推動住宅產業現代化進程，帶動相關產業發展。

##### 2. 項目總體目標

- 以科技為先導，突破5個方面24項關鍵技術，以示範小區為載體(建設50-60個示範小區約600-1000萬平方米)；
- 以九類38種住宅新產品開發推廣為基礎，引導和促進住宅產業的發展；

- 系統構築從住宅建設的規劃、設計、施工、開發、產品集約化生產到小區物業管理的現代化住宅建設體系。

### 3. 項目主要內容

- 關鍵技術開發；
- 產品與產業化；
- 產業政策；
- 示範小區。

### 4. 項目特點

- 着眼於未來；
- 着眼於科技；
- 着眼於全過程；
- 着眼於實踐；
- 着眼於市場；

## (二) 開展情況

### 1. 規劃設計方面

在規劃設計方面，積極探索適應城市現代居住生活的規劃觀念和設計手法。

- (1) 建設“文明的居住環境”，強調了社區建設的重要性，提出小區規劃應是城市設計深層次的發展，要通過物質條件的創造和建設，把人們生活的各個方面有序地組織起來，將人們的日常生活和經濟活動、社會交往等方面納入文明的範疇，使其富有文化性和民族性。
- (2) 堅持可持續發展的原則，在小區建設中留有發展餘地，達到資源利用合理，環境建設充分，遠近結合，堅持靈活性、可改造性和適應性。
- (3) 從小區規劃的一開始就應引入物業的概念；
- (4) 在具體規劃設計上，不再強調小區—組團—院落的模式，而是採用淡化或取消組團這一層次，以利小區空間及功能結構更深層次的創造，有利於居民的生活和環境的改善。此外，還對小區的汽車交通、道路規劃、環境設計、住宅設計等方面做了有益的探索。

### 2. 產品產業方面

自1994年10月以來，共組織了四批住宅部品技術評估與推薦。先後有932個企業申報各類住宅部品1211項。經評估後，共推薦708項，推薦率為58%。推薦的住宅部品門類包括廚房設備與產品、衛生間設備與產品、門窗、牆體材料、管道材料、採暖空調、電器產品，防水與保溫材料和產品，以及裝飾材料等九大類。

### 3. 示範小區方面

三年多來，由22個省、自治區、直轄市申報經9次規劃設計方案專家評審會通過，並報建設部批准實施的小康住宅示範小區現共有78個，其中：城市小區62個、村鎮小區16個。優良方案59個，佔75.6%，及格方案19個，佔24.4%。目前已有35個示範區進入了施工建設階段，總的開工面積246萬平方米，已竣工面積156萬平方米。17個示範小區銷售住房，銷售情況普遍較好。

### 4. 產業政策方面

本著政策先行，加強引導的原則，跨世紀中國住宅產業政策研究課題於1996年年底完成了基本政策框架，提出了中國住宅產業發展目標和整體政策思路，對住宅建設用地、住房市場、住宅價格、住宅投資融資、住宅技術、住宅質量、物業管理與舊房改造以及住宅產業組織等方面較系統地提出了未來政策要點的建議。

實施“2000年小康型城鄉住宅科技產業工程項目”，有利於推進住宅產業現代化，提高住宅的功能質量，引導住房消費，滿足人民不斷增長的住房需求。同時，還有利於提高住宅產業的效率與效益，培植新的經濟增長點，推動國民經濟與社會發展。

建設部在總結過去國家安居工程、建設部住宅試點小區工程和國家2000年小康型城鄉住宅科技產業工程建設經驗的基礎上，自1999年起將啟動國家住宅產業現代化示範工程，該示範工程是以住宅產

業化為主題，以示範小區為載體，目的是提高住宅的功能質量並帶動相關產業的發展，促進國民經濟增長。擬將先進、合理、適用的住宅技術推廣應用到住宅設計、建造、管理中，全面提高住宅的功能質量。

具體設想是：從1999年開始以後的4-5年時間裏，在全國建立10-20個左右的以住宅產業生產骨幹企業為主的產業現代化示範工程。並在有條件的地方建成一批符合住宅產業發展方向的示範小區。

實施示範工程的方式主要有部門型、企業型、住宅小區(建設)型三種類型。

第一種是部門型示範工程，由建設部組織，建設部住宅辦承擔具體實施工作，集中力量建成一個綜合集成型的示範工程，即一個在住宅產業化方面具有集成技術、集成體系、集成產品、集成管理系統的示範工程，達到國家各類科技項目合同指標，並達到國內領先水平，起到引導下個世紀我國實現住宅產業現代化的作用。

第二種是企業集團(企業群)型示範工程，主要以若干企業集團為主體以其新型住宅部品的生產線和產品為主導，以相應的示範工程為載體，孵化新技術，創立新品牌，促進我國住宅產業大中型企業的形成與發展。

第三種是地方示範住宅小區。以發展住宅產業現代化為主要內容，以集成大量的先進、成熟的新材料、新技術、新設備、新工藝為技術支撐。按照建設部關於住宅產業化示範工程的要求，根據不同地區的社會經濟發展的條件，推動地區住宅產業現代化發展，拖動地區經濟增長，進行住宅產業化的綜合性或單項性示範。

中國政府願意增進國際間交流，在住區規劃設計、住宅部品認定、住宅性能評估、技術服務以及共同投資開發住宅建設等方面加強了解與合作，以提高我國住宅建設水平。

©1999聶梅生，中華人民共和國

版權所有，不得轉載或翻印。