

住宅产业及其发展构想

Thoughts on Residential Industry and Its Development

叶耀先

(建设部中国建筑技术发展研究中心主任,教授 北京 100044)

20世纪以来,世界在工商业、科学和教育诸方面均获空前进展,但许多人,特别是城市居民,仍无简陋栖身住所。因此,解决居住问题遂成为世界各国共同努力的目标。例如,美国联邦政府设立住房与城市发展部,全力推进住宅建设;欧洲各国政府战后积极重建住宅,其中前西德的国民住宅,成效卓著;亚洲国家,如马来西亚的房屋建造部,新加坡的建房发展局,以及日本的住宅公团等无不积极从事国民住宅的兴建。在许多国家,住宅已形成独立的产业,而且仍在飞速发展。笔者认为,发展住宅产业实为加速解决我国住宅问题的必由之路。

一、住宅产业及其特点

住宅产业系指生产、经营以住宅或住宅区为最终产品的事业,同时兼属第二和第三产业。它包括:住宅区规划和住宅设计;住宅部品(包括材料、设备和构配件)系列标准的制订、开发、生产、推广、认证和评定;住宅和住宅区的建造、维修和改建;住宅和住宅区的经营和管理。

住宅是不可移动的产品,住宅产业具有以下特点:

1. 住宅产业是体系化产业,系统化工程。住宅部件在五万件以上,而汽车部件则在2~3万件之间。

2. 住宅产业的最终产品难以定型。由于对住宅的要求因人而异,因此要求多样化,不同的人有不同的住宅。

3. 住宅有强烈的地方性和历史渊源性,人们要求住宅符合地方风土人情、生活习俗而且不割断历史渊源。

4. 不宜大批量生产。这是住宅多样性、个性和地方性强所带来的后果。外观内设千篇一律的方盒子住宅并不受住户欢迎。

5. 住宅产业涉及的生产供应企业多。例如,日本全国住宅供应企业有几万家。全日最大的住宅供

应企业一积水住宅公司在全国住宅市场的占有率仅为2.6%。

二、发展住宅产业的重大战略意义

兴办住宅产业是涉及提高人民生活水平,促进国家经济、社会发展和繁荣富强的大事,这可从以下四个方面加以概述:

1. 促进社会发展

一般认为,住宅是人类生活的容器。但实际上住宅还反映人们的精神追求,也是文化和文明的一种表征。住宅是安抚、孕育人的品性,振奋人的精神,滋济人的事业的场所,无疑具有安定民心、淳化风气、防范疾患、减少犯罪的社会功能。人的一生中有半生生息于住宅,“住宅创造人生”,实为至理名言。人民居住水平的高低和住宅建设的成就是衡量国家进步和社会发展程度的重要标志之一。因为只有安居,才能乐业;只有乐业,才能进步,才能发展。显然,发展住宅产业是促进社会进步的一个关键因素。

2. 促进国家经济发展

首先,住宅建设是国民经济的重要组成部分。据联合国对世界70多个国家的统计,住宅建设投资约为国民生产总值的3~8%,而我国近年来均约7~8%。我国住宅的年产值约为国民生产总值的12~15%。

其次,住宅产业是带动度和产值都很大的产业。它是多种材料和产品的载体,而且随着科技进步、社会发展和人民生活水平的提高,这些材料和产品要不断更新。它涉及建材、轻工、化工、机电等50多个行业,2000多个品种。同汽车、家电产业相比,它的产值要大得多。从投入产出表看,对住宅投资100元,会创造170~220元的需求。按照预测,今后每年全国需建城镇住宅1.65亿平方米,农村住宅6.09亿平方米,假设投资1500亿元,则住宅产业每年可带动相关行业增值3000亿元。

第三,就业容量大,发达国家住宅产业就业人数占总就业人数5%左右,我国则不到3%。

第四,住宅建设在建筑业占主导地位,近年我国新建住宅建筑面积约占新建总建筑面积的55%,因而抓好住宅建设就能带动整个建筑业的发展。

3. 促进消费结构合理化

一套住宅的价格同一户家庭的年收入之比是衡量城镇居民购房能力的重要指标。在市场经济发达的国家,这个比值约在2~6之间,而我国则大于20。随着住宅产业的发展和人民生活水平的提高,此值必将逐步下降,住房将成为紧缺的稳定的主导消费品,从而促进消费结构的合理化,并有助于金融的稳定。

4. 促进国家小康目标的实现

国家制定的城镇小康居住目标是,到2000年达到人均居住面积8平方米,或人均使用面积12平方米。根据预测,到2000年,我国城镇非农业人口将占全国人口的26%。据此,1991到2000年,每年需建1.65亿平方米住宅。如果每年建造的住房少于1.38亿平方米,则目前的人均居住或使用面积便不能保持。

我国住房建设不像世界上大多数国家,以“套”为单位计算,而是沿用前苏联的以平方米为单位,所以每年都有很多住房不成套。1990年实有住房30亿平方米,其中只有35%成套,按此推算,到2000年,尚有29.2亿平方米住宅需要成套。

尽管1990年我国城镇人均居住面积已达7.1平方米,但到1992年底仍有440万户城市住房困难户(即人均居住面积不到3~4平方米),其中特困户(人均居住面积不到2平方米)为28万户。由于城市人口增长,每年新增住房困难户40万户,到2000年,要解决800万户住房困难户。

人均居住面积已经达到小康水平的住户,有许多对他们的住房的功能质量不满意,因而目前重新装修或改造住宅颇为盛行。

由上述可见,住宅建设是一项十分艰巨的任务,不采取切实措施,大力发展住宅产业,在全国实现小康居住目标是不可能的。

总之,住宅产业是一个“创造人生”的涉及精神建设的产业,是一个相关领域很广的工业部门,是促进国家社会经济发展和消费结构合理化的重要纽带,是我国实现小康居住目标的关键。住宅产业已经成为反映国家社会、经济、文化和生活水平的镜子。正因为如此,世界各国政府都设立住房部门来管理、推动这个重要的产业。

三、住宅及其产业的发展趋势

近年来,世界住宅和住宅产业发展很快,比较

突出的有下列八大趋势。

1. 住宅建设面积和投资均在建筑业中占主导地位

西方和东欧一些国家,新建住宅面积一般占全国新建建筑面积的55~80%,投资额均占建筑总投资的50%左右。

2. 从注重单栋住宅发展到注重居住环境

住宅建设不再狭义地指建造单栋住房,而是指与居住有关的配套的住宅区,乃至整个城市的建设。居住逐步成为城市规划和建设中考虑的主要因素。过去,住宅曾是工业、交通运输和资源利用规划中的副产品,现在则要体现对人的关怀,从居住者最理想而又切实可行的需求出发,进行规划建设。即在规划中要以住宅为细胞组成邻里单元,按照人的尺度(视域、视角、步行距离等)来估量城市各部分的大小范围,然后按居住、工作、休憩进行功能分区或将这些功能融合为一体,再建立三者之间的或融合地区的联合交通网络图。此外,还必须以法令形式保证规划的实施。

3. 住宅建设工业化速度不断加快

许多国家把住宅建设工业化作为加快住宅建设的重要途径。在这方面,有代表性的发展趋势:一是从专用体系向通用体系发展,以发展标准化、系列化、通用化建筑部件为中心,组织专业化、社会化生产和商品化供应的工业化体制。二是在标准化的基础上发展多样化,包括住宅外观和室内布置的多样化。前者主要是房屋体形、外装修和色彩,后者主要是内部空间自由布置和室内设施自由更新。三是从规划、计划、设计到生产施工、管理等环节,采取“一贯生产体制”。日本正在实行“综合设计制度”,即对城市功能和住宅作综合性设计,把交通、车站、公园、市政设施和住宅设计一体化。前苏联则走住宅建造联合企业的路子,在联合企业里有预制厂、施工和安装队伍,产品就是住宅。

4. 住宅类型日趋多样化

以节能、节地和改善居住环境为目标,各种类型住宅应运而生。例如,为了节能而推出的太阳能住宅和地下住宅;为了节地而出现的海上住宅、空中住宅和公路上空住宅;为抗震和旅游者设计的充气住宅;为有特殊需要者建造的老龄住宅、残疾人住宅和年轻人住宅;为改善居住环境而对旧住宅进行改造、装修等。近几年出现的智能住宅则是将各种现代高技术用于住宅的范例。

5. 大力开发各类住宅产品,并实行认证制度

日本1970年研制了厕所、浴室组合件,1972年开发了厨房、供热水、栏杆扶手组合件和隔音窗框,1973年开发了壁柜组合件和轻质隔墙、带窗墙板部件,1974年开发了楼板、顶棚、通风系统部件,1975年出现了采暖系统,中层主体结构体系,1976年开

发了中层住宅电梯系统、安全煤气器具、低层主体结构体系等。为提高住宅产品质量,确保用户利益,日本建设省还专门成立了住宅部品中心,承办对优良住宅部品的认证工作。即从市场出售的部品中挑选出优良的部品(即 BL 部品),并贴出 BL (Better Living) 标记,以使公众识别。

6. 重点逐步转向现有住宅的有效利用

在发达国家,由于户数增长减缓,人口向大城市流动量减少,住宅空房率已达 5~10% 等因素的影响,重点正在转向改善旧住宅的流通,以及现有住宅的改建和扩建。

7. 对住宅进行性能评价,并予以公布

日本从 1968 年开始从事这方面的工作。评定的性能项目包括舒适性(温热空气环境、声学环境、视环境、平面布置等)、安全性(结构、防火、抗灾及日常安全性)、耐久性和经济性等。这种做法不仅有利于住户选房,而且有利于住宅质量的改进与提高。

8. 根据家庭生活阶段变迁,建设多样化住宅

人在成家之后,家庭变迁可分四个阶段。先是夫妇家庭,仅有夫妻两人,皆有工作,早出晚归,以住有人经营管理的公寓为好。随后是基本家庭,已有一二个子女,需有成套的住宅。再后是扩充家庭,子女长大,需分室居住,需要面积更大的成套住宅。最后是缩小家庭,子女工作,夫妇年迈,宜住入有人照管的老人住宅,以享余年。如此,不仅可促进家庭和睦,而且可以减少子女的依赖性,有利于提高人口素质。

四、我国住宅产业面临的问题

我国住宅,不论在数量上还是在功能、质量上,都远不能满足人民日益增长的物质和精神文明生活的要求,主要原因是:

1. 全国没有统一的住宅建设管理部门

住宅建设如此重要,政府应当设专门部门推进和管理。日本在建设省内设住宅局,负责编制和实施住宅建设五年计划,拟定与分配国家住宅投资,掌握全国住宅企业,实施政府住宅政策,协助民间兴建住宅。各县市有类似机构处理其所辖地区住宅的兴建。二次世界大战后,日本全国四分之一人口缺房,但到 1968 年已获解决,1983 年已达每户 1.01 套,空房率达 8.6%。我国没有住房建设专管部门,没有全国性建设计划,住房建设资金分散在 21 个渠道,住宅企业分别由多个部门管理,住宅政策很不完善。

2. 住宅立法和供应体制不健全

世界上许多国家对住宅均有严格完整的立法。如前西德的宪法规定,每一公民都有享有一所住宅

的权利;英国、荷兰、丹麦和捷克等国法律规定政府可强行征地用作住房建设;丹麦法律规定,保险公司必须以其收入的一部分投入住宅建设用地的担保债券;日本 1951 年颁布《公营住宅法》,规定受中央政府补贴的地方政府机构,应当提供低租金公共住房,1966 年又颁布《住宅建设计划法》,规定建设大臣负责编制住宅建设五年计划草案,提交内阁决定,每个五年计划必须确定改善居住条件的具体目标,规定私人、公共部门和单位应建造的住宅套数,各县也制定了住宅建设五年计划。

一些国家设有完备的住宅供应体制。如日本的住宅和都市整备公团与住宅金融公库就是保证住宅供应的两个支撑机构。前者为大城市的中等收入人员建造和管理出租住宅,提供出售住宅和住宅用地,执行城市更新及新镇开发项目。后者向欲获得自有住宅的个人贷款,向地方住宅供应公社及欲建住宅的私人开发商提供贷款,向欲建出租住宅的个人贷款。

3. 住宅科技没有实现产业化

在规划设计方面,住宅设计和住户需求脱节,表现在功能空间分配不合理,厨房、卫生间面积过小,贮藏空间不足;建筑设计和住宅产品脱节,表现在产品、设备与建筑尺寸不协调,产品与建筑安装接口不协调;居住形态和环境脱节,未将居民无形条件(教育程度、职业、生活方式、生活结构、生活观念等)作为影响居住环境的重要因素在规划时加以考虑。

在住宅产品方面,一是品种少,美国有 5 万多种,日本有 1 万多种,我国只有 2 千多种;二是配套与系列化程度低,功能质量差,如抽水马桶普遍漏水,住房单位面积采暖耗能为发达国家的三倍。

在劳动生产效率方面,几十年来我国人均年竣工面积一直在二三十平方米左右徘徊,仅为发达国家的 1/5。

在工程质量方面,商品房合格率仅为 50~60%,优良品率不到 5%;50% 以上住户要改造、装修住房;屋面渗漏普遍,房屋倒塌时有发生。

在维护管理方面,法规不健全,经费无渠道,没有严格的管理制度。据丹麦经验,在房屋建成到拆除的使用期间所化费用约为基建投资的 5~6 倍。不抓维修管理,只抓基建投资实际上是“抓了芝麻,丢了西瓜”,以致新建房屋几年后就面目全非。

五、发展住宅产业的措施设想

发展住宅产业是为老百姓办实事的具体体现,为此,建议从以下三个方面采取措施。

1. 分阶段制定目标和计划,逐步实施

我国住房建设宜分为三个阶段。目前是住房严

重短缺阶段,目标应为一户一套住房,从现在起可能需用 15 年时间。接着,是改善居住条件阶段,目标应为一户一间住房,可能又需要 5~10 年时间。然后就是提高居住水准,解决特大城市住房阶段,可能再需要 15~20 年时间。对于每个阶段应有明确的居住水准(如分为最低、平均和诱导三个居住水准)和计划。要改变住宅建设计划同基建或房地产开发项目计划混在一起的情况。建议国家制定《住宅法》,规定建设部负责编制住宅建设五年计划草案,并提交国务院决定实施。国家住宅建设五年计划应和国家社会经济发展五年计划同步。计划应有中间检查,并有明确的资金渠道。

2. 制定住宅产业政策

产业政策是指政府为改变产业间的资源分配和各种产业中企业的某种经营活动而采取的政策,即促进某种产业的生产、投资、研究开发、现代化和通过产业改组而抑制其它产业的同类活动的政策。我国住宅产业已初具规模。住宅建设投资,改革开放以前的 30 年(1949~1978)平均每年仅占国民生产总值的 1.5%,而改革开放后的 11 年(1979~1989)多在每年 7% 以上。住宅竣工面积,前 30 年平均每年仅为 1 亿平方米,而 1986~1988 年,每年都在 10 亿平方米以上。住宅竣工套数,前 30 年平均每年为 167 万套,而 1982 年以后,每年都在 1000 万套以上,1986 年曾达到 1600 万套。对于已经初具规模,反映国家经济和人民生活水平,人人都关心且有新闻价值的住宅产业,我们应当通过实施政府的产业政策,促其尽快发展。

国际上,住宅产业政策不外两种:一是消极政策,一是积极政策。消极政策如排除住房建设障碍,通过贷款、减税和补贴等鼓励企业为其职工建房,在政府计划开发区内向空地占有者征收高额空地税以促进腾出空地建房,解除房租管制以吸引更多入投资住房建设等。积极政策如政府投资建房出租于民,政府向兴建住宅的单位或个人提供低息或无息贷款或给予补贴,加强研究和技术改进等。

根据我国实际情况,对住宅产业建议及早采取以下政策:

(1)在建设部内设立住宅局统管全国住房建设,对国家投资的住房实行资金、计划、政策、设计、生产和科技一体化管理。其职责是:拟订住宅产业政策,编制住宅预算和分配国家住房建设资金,编制住房建设五年计划,指导和监督地方和有关机

构,指导和推动民间建房。现行的住宅计划、资金与住宅设计、生产、科技管理分开的状况宜加以改变。

(2)多渠道、多层次筹资和融资,形成国家、集体、个人三结合的筹资建房机制。如建立住宅发展资金,组建住宅建设专业投资公司,建立住宅银行等。

(3)通过贷款、减税和补贴等办法鼓励单位和个人建房,改善现有住房。

(4)逐步放松对租金的管制,制订奖励住房私有的政策。

(5)对不同收入者提供不同的住房。对收入水平较高的住户,应将其住房逐步转变成在市场机制上生产、经营和交换的商品,包括住宅按市场价格出售,住宅按市场租金出租等。政府主要是向中等以下收入者提供低造价大众住房,且主要为出租。公营住房是一种社会福利兼有救济性质的事业。

(6)重点放在解决住房困难户的住房和危旧住房改造。

3. 推动住宅科技产业化

住宅科技产业化是发展住宅产业和提供适用、经济、合理住房的关键之一,这方面的主要措施有:

(1)组建国家住宅与居住环境工程技术研究中心。这个中心工作的指导思想是:以住宅作为最终产品,抓住带有共性的关键技术进行开发研究;实行开放服务,开展国际合作,引进消化国外高新技术;兴办科研、设计、推广和管理服务一体化的科技先导型经济实体,为住宅产业的发展提供技术支撑。国家科委和建设部对此中心十分支持,预期今年可望投入运行。

(2)将有关住宅的开发研究列为国家重大科技工程项目。国家科委和建设部非常重视和支持的“2000 年小康型城乡住宅综合示范科技工程”,已经专家论证,今年可望启动。

(3)开发和生产拳头住宅产品。建议国家计委,科委资助建设住宅材料、产品和设备的生产基地,并给以必要的贷款兴办实业。在此基础上成立科技先导型企业,建设住宅科技工业园。

(4)建议国家科委将住宅小区纳入国家科委社会发展综合示范计划。

(5)开展住宅用新技术、新材料的评定以及工业化住宅的性能和住宅部品的认定工作,建立住宅新技术展示场。

(责任编辑 王宏章)