

中国房地产报：国际建筑中心联盟大会发言 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/616/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E6_88_BF_E5_c57_616107.htm 建设部副部长刘志峰

：住宅建设成就瞩目中国政府一贯重视提高城乡居民的居住质量和水平，把住房建设和人居环境改善作为国民经济发展的重点，加大改革力度，增加资金投入，加快住宅建设，取得了举世瞩目的成就。1996年～2000年，中国城乡共新建住宅约64.7亿平方米，平均每年新建12.9亿平方米。2000年城镇人均住宅建筑面积达20.5平方米，农村人均住宅建筑面积达24.8平方米。城镇新建住宅小区和部分旧居住区实行了市场化物业管理体制，住宅的工程质量、功能质量、环境质量和服务质量均有了很大提高，城乡面貌和广大人民的居住条件发生了根本性的变化。改善人类居住环境、提高居住质量是21世纪各国政府面临的主要课题。在新世纪前5年，中国将全面建设小康社会，国民经济增长预计年均每年以7%的速度增长，城市化水平平均每年提高0.8～1个百分点，住宅建设将会有较快发展。全国城镇新建住宅27亿平方米，农村新建30亿平方米。农村人均住宅建筑面积达到30平方米，城镇人均住宅建筑面积达22平方米，现有危旧房基本达到更新和改造，基本实现平均每户拥有一套功能相当齐全、综合质量相对较高的住宅。中国毕竟还属发展中国家，城乡居民的居住水平和居住环境与发达国家相比尚有较大差距。要实现“人居二”大会提出的“人人享有适当住房”和“城市化进程中人类住区的可持续发展”两大目标，还将付出更大的努力。中国工程院院士李道增：科技助推生态小区设计 我国住宅产业前

景喜人，但规划设计方面的时弊也很多，现实敦促我们必须更新理念，朝“生态化”、“特色化”方向努力。5月27日建设部通过了对《绿色生态小区建设要点与技术导则》的评审，使规划设计工作有了依据。可是，怎样才能提高生态小区规划设计效果的可预见性呢？清华大学建筑学院运用计算机数值模拟方法研究出一整套对建筑物理环境的预测、评价方法，可以对住区规划和住宅个体方案进行全面、系统的量化评价分析，不仅对声、光、日照、热等物理环境作出数字化、图形化的分析，还可对小区室外空间的气流、风速、微气候、热岛效应等图形进行分析，直至显示绿化率及植物配置对微气候的影响。如果把这种方法用在对住宅建设方案的评价上，可对各主要房间的自然通风、室内气流作图形显示，对建筑方案的供暖、空调能耗进行分析计算，对各种采暖方式在节能、环保、初始投资、常年运行费等方面进行具体的比较、优化和选择最佳方案。如此可大大提高住宅设计与技术决策的科学性，节约了开发成本。中国建筑技术研究院教授叶耀先：要关注“平民住宅”这些年的住宅设计，照搬和浮躁之风盛行--设计理念贵族化、套型设计大型化、室内装修宾馆化、小区庭院公园化、住宅风格欧陆化等倾向随处可见，Tounhouse、SOHO、数字住宅、e住宅以及请外国名家设计成了媒体和开发商炒作的卖点，“不该为没房的人盖房而要为有房的人盖房”、“住宅设计跟着市场走”等等说法成了某些人的口头禅。我国权威的科技媒体甚至称“建造\互联网家庭\、\电子化住宅\的浪潮正席卷全球”，好像中国大陆的住宅和居住水准已经赶上了美国、日本，有的甚至超前了。实际上，审视我国的住宅，这几年确实有很大进步，但平民

住宅却很少有人问津。我呼吁房地产业一定要关注平民住宅的设计与建设。我国有数百万城市居民缺少住房，贫困地区尤然，我们要为平民设计建造使他们满意的住宅。我呼吁我国应效法美国和我国香港、台湾地区，及早着手制定最低住宅及居住标准，这对于提高全民住宅与居住水准有重要意义，也是解决平民住房的重要措施。清华大学房地产研究所所长刘洪玉：国外资本注视中国房地产业 在全球经济趋向一体化的背景下，受美国经济急剧放缓，\"911恐怖袭击事件\"和美国对阿富汗战争的影响，美日欧三大经济体系同时出现故障，对亚洲新兴市场乃至全球经济产生了极为不利的影响，使世界上大部分国家和地区的经济处于低增长或停滞状态。一些主要的发达国家股市市值损失惨重，其中美国股市损失最为严重，达到了6.5万亿美元。世界经济面临着巨大的阴影，表现为个人消费减少、企业筹资更加困难、产业结构改革进程放缓。在这种国际背景下，中国经济虽然也受到影响，但由于有巨大的内需支撑，2001年上半年依然保持了7.9%的较快增长速度，其中93%是由内需拉动的。作为目前增长最为强劲和平稳的国家，加上北京申奥成功和即将加入WTO等利好因素的影响，中国对国际资本市场上的巨额游资有着很强的吸引力。房地产业作为一种主要的投资工具，也受到国际投资者的广泛关注。而国际资本的进入，将对中国房地产市场及中国住宅产业的发展与完善产生积极影响。中国房协副会长兼秘书长顾云昌：冷数字热开发 目前我国城镇住房总面积为92亿平方米，居世界之冠。建国半个世纪共新建住宅50.5亿平方米，其中1979年至2000年间的建造量为45.2亿平方米，是前30年的8.5倍，可见最近20年我国住宅产业发展之

巨大。我国还是世界上自有住房率最高的国家之一，城镇住房制度改革使这一比例从1985年的不足17%迅速提高到现在的75%。进入新世纪，我国居民生活将逐步向更加富裕的小康迈进。继续加快住宅建设，既是进一步改善居民住房条件、实现富裕小康生活的需要，也是拉动内需的重要力量。根据中国经济发展和住房发展状况，可以预测到2020年时，城镇居民人均住房建筑面积将从目前的20.6平方米增加到30平方米，房地产业大有用武之地。关于大家都很关注的城镇商品住宅空置问题，1996年为4662万平方米，之后逐年增加，2000年超过了7000万平方米，但今年上半年出现了销售面积(5126万平方米)超过同期竣工面积(4840万平方米)的转折。照此发展，会出现空置量减少的趋势；况且7000万平方米空置量仅占城镇住房总量的0.8%，而其中又有一半是空置一年以下的。由此可以判断空置率并不高。中国建行房地产业务部总经理刘铁民：房地产金融前景广阔 目前，中国房地产业的发展是健康有序的，但应注意防止恶性炒作和泡沫现象。我国房地产金融市场仍是一种垄断竞争的格局。中国的房地产金融市场仍是以银行为主体，资本市场对于房地产业的支持功能远远不足。因此，房地产金融业应不断完善自身体制和政策法规。虽然银行同业之间的竞争日趋激烈，但是少数几家国有商业银行在这一领域占据着绝对的优势地位。目前，各家银行的住房贷款余额为5676亿元，充分表明未来的住房贷款市场需求还有非常广阔的发展空间。建行去年发放的个人住房贷款相当于建行历史上发放个人住房贷款的总和。国有商业银行都认为房地产金融是一个比较好的市场，因此，银行间的相互竞争将日趋激烈，但这种竞争将主要集中在资产质

量优、规模大、现金流好的项目或公司。从房地产金融和品种、市场参与主体、市场活跃程度等方面分析，中国的房地产金融都只是处于初级阶段。防范风险、降低不良资产、提高资产质量、提高资本充足率既是提高国有商业银行竞争力的主要手段，也是银行业当前改革和调整的重点目标。加入WTO后，外资银行进入房地产金融市场的一个重要作用就是强化房地产金融业的竞争机制，打破国内银行的垄断结构及封闭型的融资状态，提高金融中介的效率；为国内房地产行业开拓新的融资渠道，支持和促进优质房地产开发企业客户将产生重大影响。 1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com