

我国城市的住宅问题城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E5_9F_8E_E5_c61_646676.htm

1.住宅建设满足不了人口增长和人民生活提高的需要1988年，全国城市人均居住面积6.3m²这个平均数目，在世界上是低水平的。十年前联邦德国人均居住面积就有25m²，南斯拉夫15m²，日本人均居住面积就有14m²，苏联12m²。我国城市尚有住房困难户575万户，占总户数的25%，其中人均居住面积2m²以下的特别困难户55万户。由于房产单位所有制关系，企事业单位收入高低不同，其职工住宅水平也有很大差异，住房方面苦乐不均情况还很严重，城市里尚有1/4的人口居住条件未得到改善。来源：www.100test.com

2.现行住房制度弊端尚未得到克服百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)我国实行低房租政策，不仅国家负担加重，加剧了房屋的供求矛盾，而且房屋失修失养情况未能得到根本改善。与大城市比，我国中小城市住房问题更为严重，此外，收入少的企业比收入多的企业困难多，服务单位比企事业单位困难多，住房苦乐不均现象有增无减。

3.城市危房、棚户区改造步履艰难全国城市中危房一直徘徊在3 000万平方米左右，住房的租金过低，严重失修失养的公房占50%左右，致使一方面改造了住房另一方面又出现危房。从“七五”之后，城市改造任务加快，所改造的居住区往往并不是全市最差、最急需改造的危房，相反却可能是位置较好，尚有使用价值的住宅，更增加了危房、棚户区的改造困难。百考试题论坛

4.推行住房制度改革不够理想城镇住房改革的主要办法是提租发券，一方面将房租提高，另一

方面，按职工基本工资一定比例发放住宅补贴券。如住房改革全面铺开，每年需房券补贴将是一个庞大的数字，那是当前我国财政部门力所不及的。另外，由于居民收入低，推行商品房和私有化难度大而受阻。商品房价格是一般靠工资收入的人难以承受的。不用说一般住房，就是约有26%的高收入户也不急于买房，主要原因是买房不如租房合算，加上房改对买房维修缺乏明确收费标准等，进行多年的房改试验，也只是处于“上头热、下头冷，中间等”的状态。www.

E xamda.CoM考试就到百考试题从城市建设角度讲，我国城市住宅问题产生的原因，是长期以来住宅投资在基本建设投资中的比例过低。国外把建筑业视为国民经济的一大支柱，而我国长期以来对城市住宅建筑未引起足够的重视，住宅投资占基建投资的比例一直很低。直到1978年后，才开始明显上升。由于积压时间过长，新建住宅面积与国外相比仍然很少，人均增加的住宅面积更显得不足（表12 - 2）。要解决住宅问题，首要措施是增加住宅投资。过去城市住宅主要依靠国家和地方投资建设，由于资金较少，影响了建房速度。80年代中期以来，这个方法已有所改革，企业自筹资金建设住宅和居民集资、个人自建住宅已广泛开展。产生住宅问题的另一个原因是低房租制。这种低房租制虽可缓解人民生活负担，但问题颇多。目前全国城市每平方米平均月租金值只有一角五分。一些厂矿企业自定的租金标准更低。房租支出仅占职工家庭工资收入的2%左右，负担的比例很低。由于房租太低，所以租养不了房，遂产生下列后果： 国家负担加重。全国城市房管部门的租金收入与支出修缮费相抵后，差额近几亿元。这笔可观的金额全要靠国家补贴，加重了国家财

政负担。随着近几年新建房屋的增多，这个问题将更为突出，也将影响住宅的建设。例如，某些城市高层建筑的费用，还抵不上电梯的费用，这显然给广泛建造高层住宅带来了困难。加剧了房屋的供求矛盾。房租低，促使人们追求更多的房屋。因为多住一二间房屋，其房租在个人消费构成中所占比例变化不大。因此，不仅居住拥挤的要求改善，居住不困难的也要求住得更宽敞。房租过低，还会助长某些人多侵占房屋，给房屋合理分配和调剂余缺带来很大困难。实际上，低房租制度，对住房宽敞户比对住房拥挤户更为有利。房屋失修失养。全国城市约有50%的房屋失修失养，主要是由于租金太低，以租养不了房，维修资金严重不足。由于房屋得不到及时维修和更新，居民的居住质量便自行下降。

表12 - 2我国新增添住宅面积与国外比较要解决我国城市住宅问题，必须多建房、建好房，尽可能满足需要。国家有关部门规划，到1995年前重点解决住房特别困难户和无房户的住房问题，以及加快危房和棚户区的改造问题。2000年的目标人均居住面积提高8m²，每户都能得到一套住宅，基本解决人均56m²居住面积户的住房问题。住房改革方针，首先要坚持政府、单位、个人三者共同负担的原则；其次要坚持租、售、建并举的原则，形成一个提高租金、促进买房、回收资金、促进建房的连带序列；第三要坚持统一政策下的因地制宜分散决策的原则；第四要坚持机制转换的原则，政府从对职工暗贴转为明贴，逐步纳入职工工资。房屋租金力争达到房屋维修费、管理费、折旧费为计租水平。来源：考试大的美女编辑们住房改革是经济体制改革的重要组成部分，房改的推进同价格、工资、财政、税收、金融、计划等方面改革

密不可分。因此，这项改革的推进，必然要有相关改革配套实施，既不能操之过急，也不能消极等待。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