

注册城市规划师辅导：城市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_ti2020/647/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E5_9F_8E_E5_c61_647104.htm 一、国外城市的住宅问题 城市住宅问题是世界普遍存在的问题。但不同年代表现出来的住宅问题在性质上有所差别。19世纪和20世纪上半叶，住宅问题主要表现为住房缺少，质量低劣。所以，人们对充分的、适宜的、良好的住房的渴望在一定程度上成为社会变革的动力。在美国，专家学者、市政当局提出过形形色色的方案以解决住宅问题，如公共住宅、划分地带、建立法规、提供贷款、直接住房津贴、城市重建、各种住房修整方案、划分城市住宅基地等。这些方案有的付诸实施，并且部分地缓和了住宅问题。战后以来，随着城市人口急剧膨胀，不但原有的住宅问题没有得到解决，新的问题却不断产生。国外城市住宅问题主要表现在以下方面。1.住宅质量低劣 住宅质量低劣主要表现为设备缺少和住房破损。1960年，美国有980万户家庭（约占全国家庭总数的17.3%）的住宅被列为低标准。1970年这个数字降低到640万（占全国9.5%）。1976年，有9.7%的家庭住宅缺乏设备，破损住宅数量实际增加了100万单元。在国外，城市土地价格被抬升到“天文数字”，大多数人无法应付日益高涨的房租，也无力维修日趋破旧的住房，致使质量低劣的住房进一步增多。市政府对此无能为力。住宅质量低劣还存在分布方面的问题。由于现代城市发展模式的重点是分散和边缘扩张，致使城市中心和一些旧郊区成为低质量低标准住宅的集中区，如旧金山的唐人街，迈阿密的黑人区。市中心的住宅年久过时或缺乏必备设施，

不再被认为是“现代化的”，因此，中产阶级向外分散，导致城市中心的税收和服务需求锐减，并使城市中心成为贫民集中区。这些因素又加剧了住宅问题。

2.空房率

西方国家大城市，尤其是市区都有大量的空闲建筑。1976年，美国标准都市统计区出租单元的6%以上是空闲的，因为这种公寓每个单元只有三间以下的房间，又缺乏必要的设施。有些城市有钱人迁往郊外居住，他们在城内的房产既不卖掉，又不出租，即使出租，也因房租贵标准低而无人租用，所以成为空房。空房现象象瘟疫一样蔓延，并在地域上集中分布，有些城市的个别区，空房率高达40%以上。随着有钱人外迁，城市中心成为穷人和少数民族集中的地区。这些人移进城内，又缺乏住房，形成贫民窟。贫民窟房屋破旧，街道狭窄，处于缺乏服务或根本没有服务的状态。所以城市中心区出现了住房不足和空房率高并存的现象。空房的集中，废弃建筑的存在，造成土地使用的浪费，进而影响城市社会和经济的各方面。由于人们不愿意搬回这些地区，个别街区的更新受到阻碍。这样，征收不到税款，或所征税款低于应有水平，就减少城市的财政收入。空闲建筑还易于变成犯罪、越轨行为、吸毒的场所，给社会治安带来危害。由于空房率高带来上述不良后果，所以成为城市问题。

3.灰区

在西方尤其是美国一些城市的某些区，常常集中有年代较老、比较破旧的住宅。这些住宅虽说不上现代化，但可以使用，在没有拆除和建筑新房之前，稍加修缮就可以达到目前的居住标准。这类建筑集中的地区称为“灰区”。灰区存在的问题与城市其它地区不同。灰区一般是老年人集中区。他们的住房一般很大，但得不到适当的照料，因为他们在这里组建过自己的家庭，

子女成家后都搬出去了。这些老年人在这些住宅中度过了大半生，并已经付清了当初买房时抵押的借款，因而不愿搬出去。但随着年龄的增长，收入减少，个人活动能力衰退，他们继续维护自己的住宅是困难的。灰区的空房率较高。今天城市居民的服务需求与灰区住宅建设时的情况大不一样。灰区一般缺少娱乐设施、绿地和停车场。这些情况使人们对这里的住宅兴趣锐减，从而造成较高的空房率。灰区多为贫民区。当城市其它区进行重建和拆除贫民区工程时，灰区成为无房贫民的自然避难所。

4. 贫民窟与棚户区

世界上多数大城市都有贫民窟和棚户区，尤以发展中国家的大城市明显。贫民窟和棚户区均为城市中的萧条区，无论在经济上还是在社会上均不是城市综合发展过程的组成部分。贫民窟多为政府批准的贫民区，这里房屋破旧，街道狭窄，缺乏或根本没有社会服务。贫民窟一般位于大城市中心区附近。在某些发展中国家，贫民窟可能出现在城市的任何角落。棚户区则是未经政府批准、居民私自建造的住房，通常位于城市边缘而非市中心。这里的建房材料多样化，房屋质量极差，没有起码的卫生设备，整个地区缺乏上、下水等基础服务设施。居住在贫民窟和棚户区的人大多从外地移来，他们向往大城市生活，指望在城市找到就业职位。但事与愿违，他们移进城市后，不但没有就业机会，连起码的住房都没有，只能住在贫民窟和棚户区，靠政府救济过日子。

5. 住房费用飞涨

1980年，美国一座新房的平均价钱超过65 000美元；1987年，英国一座半新的住宅约3万英镑，而在50年代中期，同类住房只需4 000至5 000英镑。与收入相对比，住房费用上涨幅度之大了这样的程度：假如美国的全部家庭都在市场中购房，只

有20%的家庭买得起住房。这意味着，在整个城市里，人们大多数不准备买新房，结果是住宅慢慢滑入贫民和低收入阶层居住范围。造成住房费用上涨的原因，一是住房需求增加。住房需求增加的一个因素是人口增加，另一个因素是人们对住房的规范标准观念发生变化。例如在美国，1950年，平均每一套住宅占地方圆12m，居住面积约67m²，不带空调等设备。而现在，一套住宅一般要求占地方圆1821m，居住面积111m²，带有空调及其它装置。这就提高了城市住宅的商业价格，导致住房费用上涨。二是通货膨胀。三是能源危机。能源价格上涨间接地使住房费用上涨。四是保护主义的建筑法。沿用传统的建筑法，使建筑费用提高，从而使居民购买或租用住房的费用提高。这些原因使居民的支出能力不足，激化了住宅问题和其它城市问题。

二、我国城市的住宅问题

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。

2.现行住房制度弊端尚未得到克服

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。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。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房租，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。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。相关推荐：城市交通问题的表现形式 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