

城市住宅建设规划是调控的最好手段之一 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/94/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E4\\_BD\\_8F\\_E5\\_c61\\_94010.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/94/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E4_BD_8F_E5_c61_94010.htm) 按照“国六条”的相关规定，各大城市纷纷在近期公布了各自的“十一五”住房建设规划，其中最大的共同特点在于，面向大众阶层的中小套型住宅和解决中低收入家庭住房问题的保障性住房成为未来五年住宅供应的重点。“城市住宅建设规划是一个强有力的房地产调控手段，甚至是最好的手段之一”。10月28日，建设部政策研究中心副主任、高级经济师王珏林在接受本报记者专访时表示。他认为，房地产市场化后，土地增值是必然的，而且给城市带来更多的建设资金。“但应当拿出一部分来解决居民的住房问题，尤其是‘双困’家庭和中低收入家庭。政府要通过建立制度、调整政策，分类分步进行安排，最终还是要在土地供应或出让金的使用上做文章”。“90平方米”是国家对城市住房结构的一次政策性调整《中国楼市》：目前各大城市公布的“十一五”住宅建设规划，与以前规划的最大不同是什么？王珏林：本次“十一五”住宅建设规划是在国家宏观调控的大背景下制定的，其中最大不同就是添加了中小套型这一新的内容。以前的规划基本上是对住宅建设用地的面积、住宅类型以及建设的容积率、层高、整个造型进行规定，而现在对室内也提出了要求，就是90平方米以下的中小套型住宅需要达到70%这个比例。这是一个刚性要求，是政府根据我国的实际情况和市场需求，通过住房规划来调整市场供应关系，目的是为市场提供更多的房源，以解决供需矛盾。《中国楼市》：添加中小套型这一内容，

对于我国的住宅建设甚至城市发展有何战略意义？王珏林：我国的土地资源非常紧张，而城市人口又在不断增加。要在有限的土地内解决更多的城市人口居住问题，只有提高土地的利用效率，转变住房越大越好的消费观念。这就需要在套型面积上提出要求。实施房改以来，大多数城乡居民的住房条件、环境质量都不同程度上有很大的改善，城市居民人均住房面积从5平方米提高到26平方米，这是非常了不起的成绩。但有些房子面积越建越大，不符合我国的国情，应当进行引导。《中国楼市》：目前除深圳落实到具体项目外，其他各大城市均明确对“90、70”政策实行城市总量控制，这样的量化在未来是否会有所变动？王珏林：出台一个政策，尤其量性非常强的指标，是经过反复研究和思考的。“90、70”政策不是短期行为，暂时还谈不上变化。任何政策都会根据实际情况的变化进行修改与完善，但科学、合理利用土地资源，解决大多数人住房问题是不会改变的，中小套型住宅也必将是未来市场的主导。这项工作刚刚开始，就讨论它的收放，我看为时太早。“地方政府有责任去解决更多人的住房困难问题”《中国楼市》：可以看到，本次各大城市的住宅建设规划中，还有另外一个重点就是加强了保障性住房的建设力度。王珏林：这是地方政府的责任所在。地方政府在房地产方面要做的事情，一是推进市场化进程；二是管理好市场秩序，搭建一个公平公正公开的平台；三是解决中低收入家庭的住房困难，也就是建立住房保障制度。最后一点很重要，如果忽视则必然引发社会矛盾，出现社会的不和谐。

《中国楼市》：建立一个合理的、完善的住房保障制度，要注意哪些方面的问题？王珏林：首先要根据当地政府的实际

经济能力，研究当前应重点解决哪些人群的住房困难，就是先把保障什么人研究透彻。目前来看，住房压力最大的是中低收入家庭，特别是“双困”家庭。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](http://www.100test.com)