



中国住房： 从“蜗居”到“适居”的华丽转身

1978年，中国城镇居民人均居住面积仅有3.6平方米，缺房户达869万，占城市总户数的47.5%，近一半城镇居民无房可住。而40年后的今天，中国人均住房面积已高达40.8平方米，套户比高达1.13。改革开放40年以来，从筒子楼、

石库门到家属院、住宅区，从福利分房时代进入市场经济的商品房时代，中国住房环境发生了翻天覆地的变化。

但需要注意的是，在我国住房环境发生完全改变后，我国住房体系也将面临第二次“改革”。

房改

从“蜗居”到“适居”

杨清家住太原，在她出生后的20余年里，她一直同父母、祖父母生活在一个40余平方米的房子。“我们家那个时候已经算条件很好的，由于母亲和祖父是在同一家单位就职，所以单位给两家人共同分这套一间半的房子。”

2014年，24岁的杨清体验到人生中第一次搬家。全家5口人搬入了近150平方米的商品房。“我不仅有了自己的房间，家里还有了书房、客厅与餐厅。”

杨清应该算是家庭住房条件得到改善的缩影。的确，1998年房改之前，我国城镇居民住房多为公房等福利性质，由所属单位或机构分配房产，一条长廊串联着许多个单间或是上海石库门类型上下三层共用厨房等公用设施，是当时较为典型的居住环境，这种房屋面积小，没有独立厨房和卫生间的设计，降低了居住环境与居住品质。

原建设部副部长杨慎此前的调研数据显示，从1956年到1986年的30年间，全国城市仅盖了7亿平方米住宅，按照50平方米一套，折1400万套，平均每年47万套。“1985年国家城镇住房进行调查，调查结果是人均住房面积仅2平方米至4平方米。”

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，40年间，城乡居民住房状况实现了改天换地的变化。1978年城镇住房仅人均6.7平方米，2018年将超过38平方米。农村住房更是经历土坯、砖瓦、平顶、楼房的变化，从1978年的8.1平方米，发展到2016年的人均45.8平方米。中国房地产业从零出发，到2018年房地产增加

值占GDP的6.5%以上，住房相关经济占到国民经济的20%，房地产投资占GDP的13%以上，成为中国经济的重要动力。

“我国住房已从全民蜗居时代到基本适居时代。”恒大集团研究院院长任泽平表示，我国城镇住房套均面积从约45平方米增至89平方米，中国城镇居民从筒子楼住到住宅小区，从全民蜗居到基本适居，住房事业取得巨大进步，这主要得益于上世纪90年代从福利分房到住房商品化的住房制度改革。

棚改

10年1亿多住房困难群众“出棚进楼”

2013年，矿工任勇拿到了80多平方米的新居钥匙。46岁的他出生在矿上父亲建造的一间10平方米土窑里，上世纪90年代一场大雨使土窑坍塌了，他又建起了40平方米的砖房。

山西省住房和城乡建设厅厅长李栋梁说，山西是我国典型的煤炭能源地区，因为国有工矿企业较多，当时因矿设市、因厂设区，大多数企业建厂时都是先生产后生活，形成了大量的城市和国有工矿棚户区，居住条件简陋、基础设施匮乏，居住环境脏乱差，水电气等基本生活条件难以保障，甚至大多存在严重的地质和火灾隐患。

2005年，辽宁省率先启动矿区和老工业区棚户区改造计划，标志着我国棚户区改造工程的启动。2007年8月，国务院发布《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，要求加快集中成片棚户区的改造工作。

本月11日中国财经战略研究院发布的《中国住房报告2018-2019》指出，

在我国多渠道、多元化的住房保障制度体系下，“十二五”期间，全国累计开工建设城镇保障性安居工程4033万套，超额完成3600万套任务。自2008年至2017年的10年间，我国进行了3907万套的棚户区改造，累计已有1亿多棚户区居民“出棚进楼”。

今年5月国务院常务会议再次确定，实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1500万套。加大中央财政补助和金融、用地等支持，兑现改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。

二次房改

“重建设”到“重保障”

11日中国财经战略研究院发布的《中国住房报告2018-2019》指出，与中国改革开放同步，住房改革的近40年间创造了巨大的奇迹。但同时，在过去的40年，中国房地产发展中也积累了比较严重的问题。

倪鹏飞表示，目前房地产市场存在结构性泡沫或将破裂或继续放大的双向风险。房地产金融存在杠杆率迅速高升且还在违规加杠杆的风险。宏观经济运行存在过度依赖房地产的风险。

“住房存量水平超前。”倪鹏飞坦言，2016年城镇居民人均住房建筑面积已达36.6平方米，高于规划中的2020年人均35平方米的目标。施工面积和新开工面积还在快速增长，截止到2018年10月，全国住宅施工面积达54.2344亿平方米，仅2018年1~10月住房新开工面积就达12.39亿平方米；供需严重错配。包括商品住房比例高、保障住房比例低；自有住房比例高、租赁住房比例低；特大超大城市住房少、

中小城市小城镇住房多；高收入家庭住房多、低收入家庭住房少；户籍人口住房多、外来人口住房少等五大结构问题。

倪鹏飞表示，一个理想的住房目标应该是实现住有所居，带动经济增长，促进社会公平。但实现住有所居，并不意味着每个人拥有自有产权住房，而是居民家庭根据自身情况，可以是居住完全自有的住房，也可以居住拥有部分产权的住房，也可以租住不拥有任何产权的住房。事实上，各地已转向重保障。北京2017年发布用地计划显示，北京市5年计划供地6000公顷，住房建设需求150万套，其中产权类住房100万套，租赁住房50万套。深圳自今年起新增居住用地中，人才房、安居房、公租房用地比例将不低于60%，并将严格控制大型高档商品住房用地，同时在新出让居住用地中提高“只租不售”用地比例。

中国社会科学院城市与竞争力中心研究员姜雪梅表示，过去保障房制度管理问题突出，部分城市的保障房空置率高；保障房房源结构失衡，长效性保障房少。

“住房保障制度由‘保基本’向‘促发展’转变。”姜雪梅表示，未来政府在加大保障的同时，将加大保障类住房的运营，使政策可以长久地运转。例如，着重发展租赁市场，合理布局租赁房源，促进梯度消费，实施租金管制，建立亲民的租赁制度。适度供给长效性保障房，并进行长期封闭式运营，长期有效地解决住房问题。

目前，我国已在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省(区)开展政府购买公租房运营管理服务试点，并于2019年底前，总结试点经验成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。
(据《经济参考报》)