

日本住房发展规划体系研究

Study on the Housing Development Planning System in Japan

蒋宏志 王彬武
Jiang Hongzhi, Wang Binwu

摘要：当前我国住房总数量已超过家庭户数量，住房发展的主要矛盾由住房供应的数量不足转向结构性不平衡，需要发挥住房发展规划的引领作用，不断满足人民美好居住生活需要。日本经过两轮住房发展规划的经验积累，其计划性和综合性有所提高，同时核心目标从满足社会需求转为满足人的需求。日本在2006年颁布实施《居住生活基本规划》时其住房发展情况与我国当前相近，通过研究分析日本迄今的居住生活基本规划体系实践，发现其形成了“国家—都道府县—市区町村”三级住房规划管理体系，注重实用的实施体系和精细化的评估体系，但存在政策推行速度慢、公共住宅供应规模缩小的问题。本文在总结日本经验的基础上，结合中国住房发展现状，从明确规划定位、编制存量住房规划、注重都市圈住房发展和加强住房信息支持力度等方面为我国住房发展规划编制实施提出了经验借鉴。

Abstract: At present, the total amount of housing in China has exceeded the number of households, and the main contradiction of housing development has shifted from insufficient housing supply to structural imbalance. Housing development planning is supposed to play the leading role to continuously meet the needs of people's better living life. After two rounds of housing development planning in Japan, the planning implementability and comprehensiveness have been improved. At the same time, its core goal has shifted from meeting social needs to meeting people's needs. When Japan promulgated and implemented the Basic Program for Housing (National Plan) in 2006, its housing development situation was similar to that of China's current housing development. Through the research of Japan's basic plan and practice for housing so far, it is found that Japan has formed a three-level housing planning and management system of "national - prefectures - cities/wards/towns/villages", a practical implementation system and a refined evaluation system, while there are some problems such as the slow implementation of policies and the reduction of public housing supply scale. On the basis of summing up the experience of Japan and combining with the current situation of China's housing development, this paper puts forward some experience for the compilation and implementation of China's housing development planning from the aspects of clearing planning orientation, compiling stock planning, focusing on the housing development of metropolitan areas and improving the housing information support mechanism.

关键词：住房发展规划；体系研究；规划实践；居住生活基本规划；

“国家—都道府县—市区町村”规划管理体系；日本

Keywords: Housing Development Planning; System Research; Planning Practice;
Basic Program for Housing; Housing Planning Management System of "National -
Prefectures - Cities/Wards/Towns/Villages"; Japan

作者：蒋宏志，中国社会科学院大学，硕士研究生。jianghongzhi@ucass.edu.cn

王彬武（通信作者），中华人民共和国住房和城乡建设部政策研究中心，副研究员，硕士生导师。binw_w@126.com

日本住房发展规划历经百年嬗变，在二战后表现出较强的住房供应计划性、政策应变性和人居科学性。中日两国地理区位邻近，在人均国土可利用面积和区域空间格局分异等方面具有相似性，且在文化和价值观方面亦存在深层次共性。城镇化进程中，相较于欧美国家，日本的住房发展经验特别是规划政策方面的经验对我国更具借鉴意义^[1,2]。根据世界银行数据，日本在1960年城市人口比重达到63.3%，处于城市化加速阶段；1970年代初第一个五年住房发展规划结束时，住房套户比达到1.04，实现了“一户一宅”目标；1980年代，经过三轮土地价格快速上涨周期，资产价格泡沫和房地产金融风险加剧；1990年代初，65岁及以上人口的比例已超过14%，跨入人口老龄化社会^[3]；本世纪初，少子老龄化加剧，人口持续向都市圈地区集聚。在我国，2015年底住宅套户比已超过1.0^[4]，而2020年我国第七次人口普查数据显示，2020年我国人口抚养比为45.9%，与2010年相比，增长了11.7个百分点，人口红利逐渐减少。当前我国住房发展面临的形势与日本21世纪初面临的形势具有高度相似性，并表现出较强的时空压缩和多元需求叠加的特点。通过研究总结日本住房规划在规律探索、编制实施等方面的经验，特别是分析其当前以提升居民居住生活质量为目的而制定的《居住生活基本规划》（住生活基本計画）的实践成效和存在问题，将为我国住房发展规划的新一轮编制工作提供有效借鉴。

1 日本住房规划发展脉络：从满足社会需求转向满足人的需求

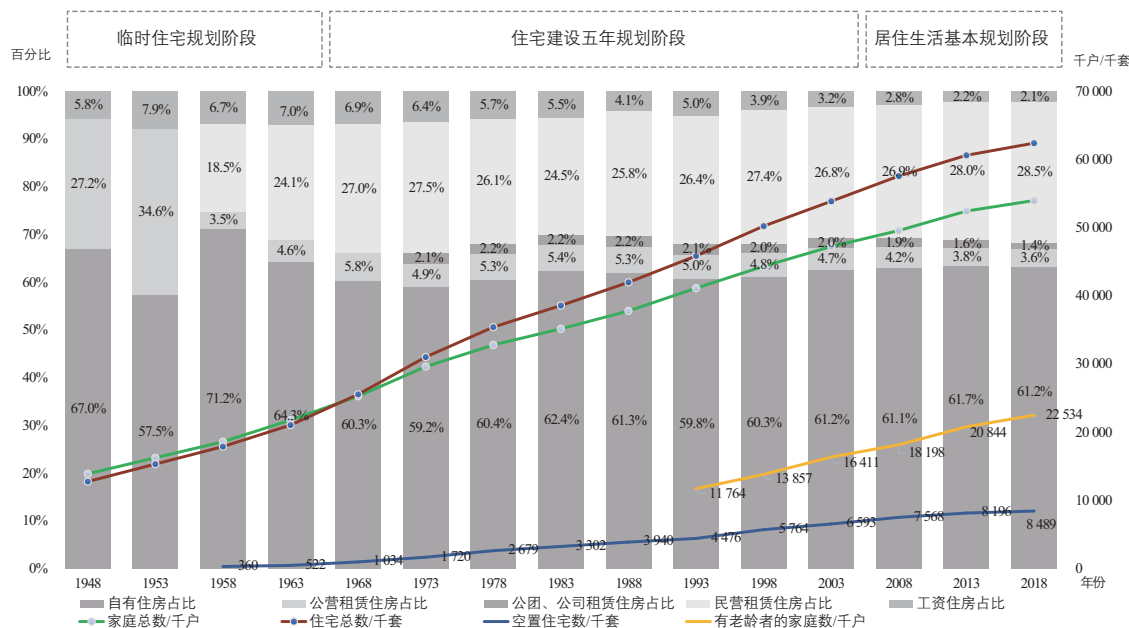
日本住房政策自二战后逐步成形，其法定住房发展规划的发展历程大体分为三个阶段。最初是短期内快速解决住宅短缺问题的公营住宅^①供应计划，而后发展为重视住宅数量供应与品质提升的全国性住宅建设规划，当前编制实施的是更加注重满足居民多元化住房需求的居住生活基本规划。

1.1 公营住宅供应计划（1951—1965 年）

由于二战中大量住房被破坏以及战后回国公民增加，日本出现了严重的住房短缺问题。根据日本战灾复兴院的统计，1945 年实际缺乏住宅数量达到 420 万户^[5]，相当于当时住宅总户数的 20% 左右。为解决城市住房供应短缺问题，日本政府于 1945 年出台《患灾都市应急简易住宅建设纲要》，明确了为受战争破坏地区提供 30 万套复兴住宅的住房供应目标，由国库直接拨款进行住房建设，以促进战后居住水平的快速恢复。受 1941 年《大西洋宪章》、1942 年《联合国宣言》等国际人权思想纲领发布的影响和国内社会运动的压力，日本在二战后基本建立了现代福利国家制度^[6]。在住房问题上，

日本政府认识到仅靠应急性、简易性的住宅政策不能从根本上解决需求，需要将住房保障纳入法制化轨道，通过规划实施正规化合理化发展^[7]。1951 年日本议院通过了《公营住宅法》^[8]，把解决低收入者住房困难问题规定为地方政府的责任，国家对地方政府在公营住宅供应方面给予资金和技术上的援助，有计划地为住宅困难群体提供低租金的公营住宅。在该法律下形成的《公营住宅建设三年计划》在 1951—1965 年间累计编制实施了 5 期。与此同时，日本在 1950 年制定《住宅金融公库法》并建立住宅金融公库，为居民提供长期固定低息的住宅建设贷款以支持私人住宅建设。在都市住宅恢复与建设中，通过颁布 1955 年《住宅公团法》成立都市住宅公团^②，为都市低收入就业者和外来人口建设低租金租赁住宅。公营住宅、住宅金融公库和都市住宅公团共同形成了 20 世纪下半叶日本住宅政策“三大支柱”，促进了二战后日本自有房产社会的形成。

《公营住宅建设三年计划》作为日本战后首个正式的住房发展规划，在短时间内建设大量公营住宅为住房困难群体提供最低住房保障，一定程度缓解了住房供应短缺问题，但这之后公营住宅只作为主流自有住宅政策的边缘化手段，其存量长期占总住宅数量的 3%~5%（图 1），远不能满足住宅困难者的需求。



注：1948 年、1953 年的住宅和土地统计调查中，租赁住宅不区分公营住宅、公团住宅、公司住宅和民营租赁住房；工资住房指日本公务员宿舍。

图 1 1948—2018 年日本住宅和家庭户数以及各类住宅占比变化

资料来源：作者根据参考文献 [16] 绘制

- ① 公营住宅即日本公共租赁住房，是指都道府县和市区町村等地方自治体团体对住宅有困难者提供的低租金住宅，包括都道府县经营住宅、区营住宅、市营住宅、町营住宅、村营住宅等。这些住宅均对入住者条件作出规定，只有满足条件者才能入住。
- ② 都市住宅公团是日本在快速城市化阶段为解决大城市新市民住房问题而建立的企业化经营的垄断性事业单位，设立的目标有二：一是在大城市地区提供“中间层”居住的出租和出售住宅，二是进行新城开发。后依据都市和住房发展情况依次调整重组为都市整备公团和都市再生机构。

1.2 住宅建设五年规划阶段（1966—2005 年）

1950 年 6 月朝鲜战争的爆发推动日本摆脱了战后恢复期，经济迈入快速增长阶段。随着城市化进程加快带来的经济潜能释放以及公营住宅供应计划的有效执行，战后 20 年间日本住宅绝对短缺问题得以缓解。1965 年日本城市化率已达 67.89%^[2]，为推动住宅市场稳步发展以协同城市经济增长，于 1966 年 6 月颁布《住宅建设计划法》，规定自 1966 年起每五年制定一次住宅建设综合性规划。1966—2005 年，一共实行了 8 期住宅建设五年规划^[9]。依据不同住房发展目标，可分为三个阶段。

第一阶段继续解决住宅短缺问题（1966—1975 年）。1950 年代—1970 年代是日本经济快速增长时期，人口快速向城市聚集和家庭规模小型化带来大量的住房需求。第 1 个和第 2 个五年规划延续公营住宅供应计划中提高住宅数量为主的目标。在前两个规划完成后，住房供应不足的问题基本得到解决，全国及各都道府县的住房数量均超过了家庭户数，基本实现“一户一宅”“一人一室”的目标。

第二阶段以提升居住品质为主（1976—1995 年）。根据日本 1973 年的住宅统计调查，住宅年建设量达到 190 万套的历史峰值，全国各都道府县的住房数均超过家庭数。同时，1973 年石油危机引发的通货膨胀使日本实体经济受到挤压，更多资金流向住房市场。由此，居民住房需求的重点开始从数量转为质量。第 3 个建设规划中增加了提升居住水平的内容，从房屋居室、配套设施、住宅环境、住宅面积目标（依家庭人数设定最低居住面积）等四方面提出“最低居住标准”“平均居住标准”，并提出 10 年内确保一般家庭达到平均居住标准的目标。第 4 个建设规划在上一规划目标的基础上，进一步制定了“基础型”和“引导型”两类居住环境标准，提出重点改造未达基础型居住环境标准要求的住宅，以消除低水平居住环境，实现全民享有健康的、有文化的居住生活。

1980 年代日本少子老龄化趋势初显，住房需求略有下降。1985 年《广场协议》签订后日元不断升值，出口减少，而日本政府降低利率等宽松货币政策使得剩余资本大量流入股市和房市，导致城市地价房价迅速上涨，逐渐与经济增长和居民实际居住需求脱节。为合理引导居民预期，促进城市空间复兴，第 5 个、第 6 个建设规划开始以大城市为重点住房供应地区，基于住宅品质和居住环境提出进一步的“引导居

住标准”，将之划分为适用于城市中心及其周边集合住宅的“城市居住型引导居住标准”和适用于郊区及地方城市独立住宅的“一般型引导居住标准”，与地区特性相适应地提高居住水平。同时开始关注适合老年人多样化居住方式的住宅，以应对老龄化社会的到来。

第三阶段重视个性化住房需求（1996—2005 年）。在房地产泡沫破裂后，日本经济发展长期停滞，住宅困难者数量和类型都趋于增加。第 7 个、第 8 个住宅建设规划以“满足国民一生不同时期的居住需求”为长期目标，以城市租房家庭为工作重点，根除未达最低居住标准的情况，设定“套均住宅建筑面积 100 m²”的目标。同时更多地采用市场化政策，加大对城市社区更新改造力度，有效利用空置住宅，努力营造适宜老年人稳定居住、儿童健康成长的居住环境。

长期且稳定的住宅建设五年规划保持了住宅政策的相对独立性，一定程度缓和了来自政权更替和宏观经济波动的影响，但同时也固化了日本住宅政策中住宅建设与社会保障的“二元结构”^[10]，在促进中产阶层获得住宅的同时也使得更多低收入者陷入住房困难局面。

1.3 居住生活基本规划阶段（2006 年至今）

20 世纪末，日本短期大幅度调整的宏观金融政策和政府的房地产刺激政策直接导致了房地产泡沫的形成和破灭。在后泡沫时期日本住房市场日趋分化^[11]，业主年龄结构和住房所有权特征愈加多样化^[12]。与此同时，少子老龄化的加速以及就业不稳定性增加，使得居住需求呈现多元化。此外，国民的住宅和居住环境品质也并未达到理想水平。在住房供求出现结构性错配的情况下，需要建立适当的住房供应体系以改善居住生活质量。

在此背景下，日本政府以新自由主义^①为指引开始市场化住房政策的重组，对将公共资金直接用于住宅建设的政策进行了彻底改革。2001 年小泉内阁开始推进对特殊法人的改革，逐渐解体原有住房政策的“三大支柱”。都市住宅公团被改组为都市再生机构（UR: Urban Renaissance Agency），不再建设和销售住宅。住宅金融公库被调整为住宅金融支援机构，不再直接向居民提供住宅建设融资。2006 年颁布的《居住生活基本法》要求由国土交通省^②以 10 年为周期编制《居住生活基本规划》，建立新的市场化住宅政策框架。

① 新自由主义反对国家干预国内经济，强调自由市场的重要性，主要表现在经济的自由化、私有化、市场化和全球化。自 1990 年“华盛顿共识”提出后，新自由主义思潮开始在全球蔓延。

② 日本行政机构中的“省”基本相当于我国的“部”。日本国土交通省的业务范围包括国土计划，河川、都市、住宅、道路、港湾、铁路、航空、政府厅舍的修缮建设与维持管理等，大致相当于中国的交通运输部、住房和城乡建设部、文化旅游部、生态环境部、海关总署、中央气象局、中国铁路总公司等的全部或部分职能。管理住宅建设是其基本职能之一。

其后出台的《居住生活基本规划》附录中承接了住宅建设五年规划对“最低居住标准”、“引导性居住标准”、“住宅性能标准”和公营住宅供应量的目标要求,住房发展目标更偏重于居住生活的质量,内容结合国家中长期战略性住房发展指引和短期弹性改善目标,并将更多实施细则交由地方负责,强调住宅性能、环境和居住面积指标的地域性和针对特殊人群的适应性,从而更有效地指导地方政府根据自身情况进行居住条件和综合环境的改善。为重点解决矛盾更加突出的都市圈住房问题,《居住生活基本法》规定在全国规划文本中将“促进大都市圈住房和住房用地供应”作为独立章节,并制定都市圈住房标准^[13]。通过《居住生活基本规划》的编制实施,日本推行构建住宅安全网络,在整顿住房市场的同时,提出全面转向以提高居民居住品质为主旨的住宅政策。加强地方政府和民间团体在住房发展中的地位^[14],大力推行老龄化社会背景的高龄者住房政策,在社区更新中增加嵌入型育儿、养老等社区生活服务设施^[15],实现居民终生安稳居住的生活条件。

1.4 小结

日本自1951年《公营住宅法》颁布以来,累计编制实施了5期三年周期的公营住宅供应规划,8期五年周期的住宅建设规划,2期十年周期的居住生活基本规划,当前正在实施的是《居住生活基本规划》(2016—2025年),在住房发展规划的规律探索、编制实施、标准设计、效果评估等方面积累了深厚经验。但同时也应注意到,日本住房发展中依然存在房地产泡沫破灭引发的经济长期停滞,经济主义住宅政策重新建、轻存量^[10],住宅使用寿命普遍偏低,住房空置率趋高等问题。因此,要坚持辩证取舍、择善而从的原则开展日本住房发展规划体系研究。下文将进一步分析日本自2006年开始实行的《居住生活基本规划》的实践经验和存在的问题,以期为我国住房规划新一轮编制工作提供借鉴。

2 日本当前住房发展规划实践

在当前高龄少子化社会背景下,以《居住生活基本规划》为核心的日本住房发展规划体系逐渐由“中央统筹地方落实”向“中央指导地方主导”转变,给予地方部门更多的自主权。在实践中,围绕住房发展规划的编制管理、策略实施和调查评估等方面分别建立起职责分明、精细化的治理体系。

2.1 “国家—都道府县—市区町村”三级住房规划编制管理体系

2.1.1 全国规划引领住房发展方向

根据2006年6月8日施行的《居住生活基本法》,日本实行“国家—都道府县—市区町村”^①三级的住房发展规划管理体系:国家根据住房基本法制定宏观住房发展目标和策略;都道府县根据国家规划的基本目标和成果指标,结合地域住房发展特点编制都道府县规划;市区町村落实住宅调查等基础工作,依据上位规划制定具体政策和措施(图2)。全国居住生活基本规划由国土交通省负责编制,通过咨询地方住房行政主管部门、社会公共团体以及国家统计局等部门,汇总统计地方上报的住房发展情况,并与厚生劳动省(日本社会保障部门)等其他行政部门进行协商研讨并编制规划,经内阁审批后颁布实施。日本当前实行的全国《居住生活基本规划》(2016—2025年)从居民、住宅和经济发展3个视角提出8项住房发展基本目标,以期满足居民的多元化居住需求,改善社区居住环境和提振住房市场。

通过对日本47个都道府县《居住生活基本规划》进行收集整理,发现日本全国住房发展规划确立的8项基本目标在都道府县住房发展规划目标中体现的比例均达到50%以上。其中,将目标一、目标二、目标三、目标五作为住房发展目标的都道府县比例超过70%。可以看出,全国住房发展规划在住房发展目标的确立方面具有较强的引领作用,而部分都道府县也在引导下因地制宜编制了住宅绿色可持续发展、城市街区再开发、促进移民安居等住房发展目标(表1)。

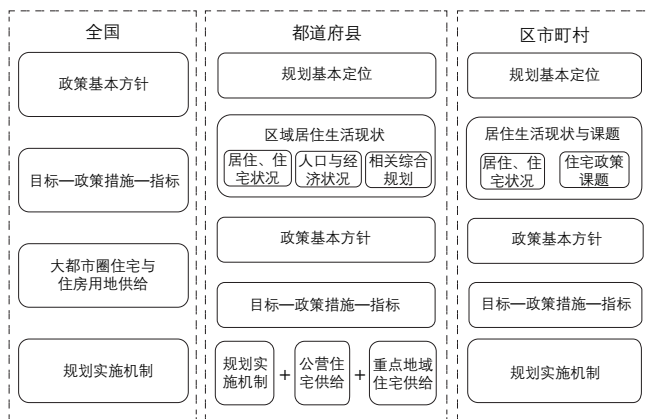


图2 各级居住生活基本规划的主要内容

① “都道府县”是日本的地方一级自治体,即东京都、北海道、京都府、大阪府以及其他43个地方县;“市区町村”为日本各个地方一级自治体下面的二级自治体。

2.1.2 都道府县规划衔接其他规划

都道府县规划承接全国《居住生活基本规划》的住房发展目标，结合当地实际提出具体成果指标，统筹区域内住宅供应的空间布局和规模，引导下辖市区町村编制住房规划，并根据需要进一步编制专项规划，具体完善和落实上位规划的设计。同时，注重与区域其他行政规划的衔接，以协调高质量社区的整体建设。

以东京都（图3）和大阪府（图4）为例，二者核心的《居住生活基本规划》都依据《居住生活基本法》承接全国《居住生活基本规划》，针对各自住房发展情况制定《促进优质公寓存量形成规划》《公营住宅有效使用综合规划》等专项规划，将住房规划落实到图面和具体建设指标上，并指引下级市区町村制定居住生活基本规划。二者的居住生活基本规划同时还作为各自都市规划的重要组成部分，注重与相关行政规划间衔接，是都市再生综合规划、国土利用规划、高龄者规划等其他行政规划在住宅领域的体现。

2.1.3 市区町村规划落实住宅政策

市区町村的居住生活基本规划是全国和都道府县住房发展规划在市区町村层面的具体落实，在承接上位规划、协调

表 1 全国和都道府县住房发展目标统计

2016—2025 年住房发展目标			设置此目标的都道府县数量 / 个	占比 / %
全国规划基本目标	居民视角	目标一：使计划结婚、育儿的年轻家庭实现安心居住	35	76
		目标二：使老年人实现独立安心生活	38	82
		目标三：确保住房特殊需要者实现居住稳定	37	79
	住宅视角	目标四：建立新的住宅流通循环系统	31	66
		目标五：通过重建和翻新将现有老旧住宅更新为高质量住宅	42	89
		目标六：推进对空置住宅的利用、管理和拆除	30	65
	经济发展视角	目标七：以住宅产业的发展促进经济强劲增长	26	56
		目标八：维持并提高居住地区的吸引力	47	100
地方规划部分目标	促进住宅绿色可持续性发展		23	50
	通过城市街区再开发，促进住宅社区与都市发展相协调		19	41
	加强住宅信息的整理与发布		10	21
	促进外来移民安稳生活		3	6

资料来源：作者根据参考文献 [17-18] 绘制

同级规划的同时，根据本地实际进一步明确责任部门，落实住宅调查等基础工作以推进各项住宅政策的执行。因都道府县层面的住房规划已较为详细，市区町村政府主要负责规划落实，因此，市区町村规划编制并非强制，当地政府可依据人口规模和自然环境（如地震、海啸）等决定是否编制居住生活基本规划。根据日本国土交通省的统计，当前日本有 559 个市区町村编制了居住生活基本规划，约占总数的 1/3^[19]。

2.2 注重实用的规划实施体系

2.2.1 实施主体从政府转为市场，更加注重多主体合作

调节政府与市场的关系是市场化经济改革中永久的课题。在住宅建设五年规划时期，日本通过公共资金支持建造的住宅约占规划目标量的一半^[9]，住宅金融公库、都市住宅公团和地方政府为代表的公共部门是住房规划和建设的主要实施者和推动者。21 世纪初，日本政府行政机构市场化改革完成，在此背景下形成的《居住生活基本规划》强调市场的作用，并更加注重多个相关主体间的合作关系，在各方职责明确的基础上广泛开展合作，实现信息共享和相互配合，促

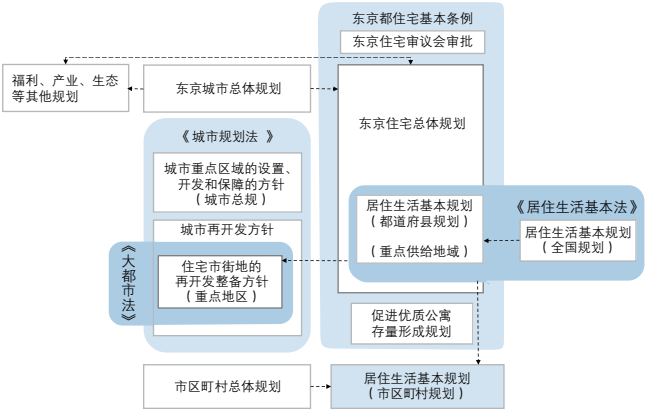


图 3 东京都居住生活基本规划和其他相关规划的衔接关系
资料来源：作者根据参考文献 [20] 绘制

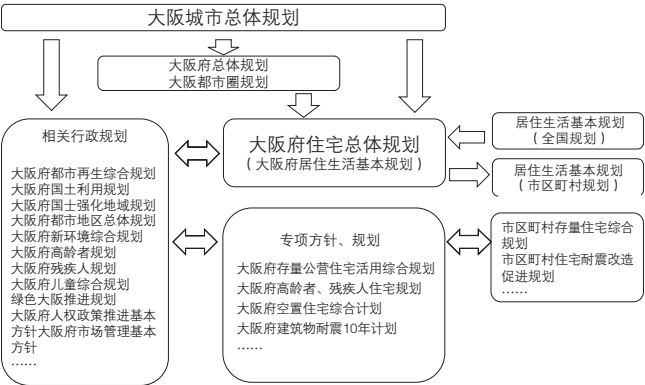


图 4 大阪府居住生活基本规划和其他相关规划的衔接关系
资料来源：作者根据参考文献 [21] 绘制

进规划顺利实施。在公共部门，都道府县和市区町村等行政主体主导制定住房规划并统筹推进住房政策实施；都市再生机构、住宅供给公社^①和住房金融支援机构等公共团体与住宅相关企业开展合作，根据规划供应住宅和提供对住宅的维修管理、金融支持等服务。在社会部门，住宅及相关企业等营利团体提供大部分的住宅与住宅相关服务；大学、研究机构等非营利团体运用知识和技能致力于住宅相关课题研究；居民在维护与管理家庭住宅的同时响应当地住宅政策，参与城市住宅建设事业。以京都府为例，京都府、下辖市区町村和府住宅公社等公共部门组成“地域住宅协议会”，加强住宅政策研究和信息共享，推动主要住宅政策的展开并确保公共租赁住宅的供应；公共部门进一步与民间不动产关系团体、居住互助团体等合作组成“居住支援协议会”，帮助需要住宅援助人群顺利入住民间租赁住宅；同地区的行政主体、住宅相关企业、非营利团体和当地居民联合研讨并推进针对该地区的住宅政策（图5）。

2.2.2 强化住宅信息支持，促进存量住宅流通循环

与欧美国家相比，日本尚未形成由存量住宅主导的住宅市场，二手住宅市场规模小，这是由日本传统的单向住宅流通体系造成的。一方面，木结构住宅使用年限较短，住宅修缮投入低，可交易的高质量二手住宅较少；另一方面，日本地震频发，居民偏向于选择新建住宅，较少购买二手住宅。基于当前存量住宅数量已远超家庭数量、住宅空置率居高不

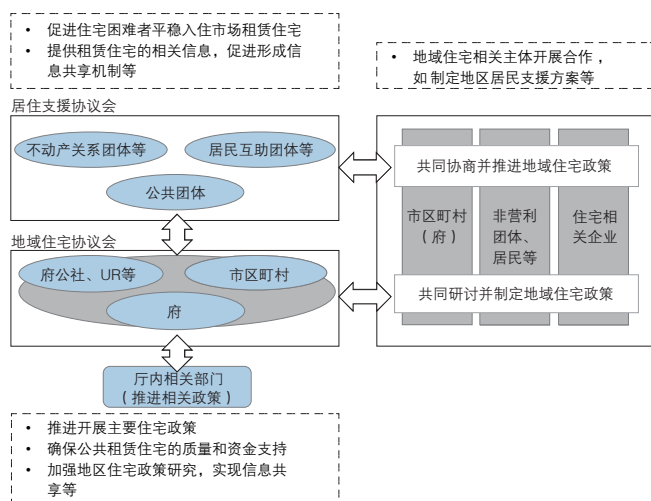


图5 实施京都府住宅规划的各相关主体间的职责关系

资料来源：作者根据参考文献[22]绘制

下的情况，日本提出构建可循环的二手住宅体系以减少资源浪费，并将促进住房相关信息流通作为《居住生活基本规划》的主要实施推进机制之一，通过降低住房市场信息不对称程度促进存量住宅市场发展。在新建环节，通过制定发布“长期优良住宅”“安心R住宅”^②等住宅性能标识制度^[23]，由公共团体或相关事业法人对新建住宅和存量住宅进行性能标识和登记注册，形成可信度较高的住宅档案；在使用环节，通过行政主体发布相关政策，非营利组织等社会团体组织开展住宅维护培训等相关活动，居民互助团体帮助收集住宅性能信息等方式，提高居民维护住宅的意识和能力，并且普及住宅履历信息；在流通环节，通过制定《存量独户住宅评估注意事项》《存量住宅价格査定手册》等文件，改善存量住宅评估方式^[24]；在交易环节，建立有效的住宅咨询、商谈和协调机制，加强住宅供求双方沟通与交流，促进存量住宅循环的实现（图6）。

2.2.3 以社区更新为主，集中发展都市圈住房

日本的东京、大阪和名古屋三大都市圈一直是住宅问题较为严重地区。一方面，都市圈地区住宅数量充足，而日本的未来人口和家庭数量趋于减少，少子高龄化社会的到来和生活方式的变化引起居民住宅需求的多样化。在交通便利性较低的地区，以通勤、上学为前提的传统住宅需求可能会显著下降，而对于居住舒适性、便利性的需求预期将会增加；另一方面，在社区与老旧公寓中住宅设施的老化和居住者的高龄化并行。同时，空置住宅持续增加，如果不能对其充分利用和及时更新，那么当地的社区将面临衰退。

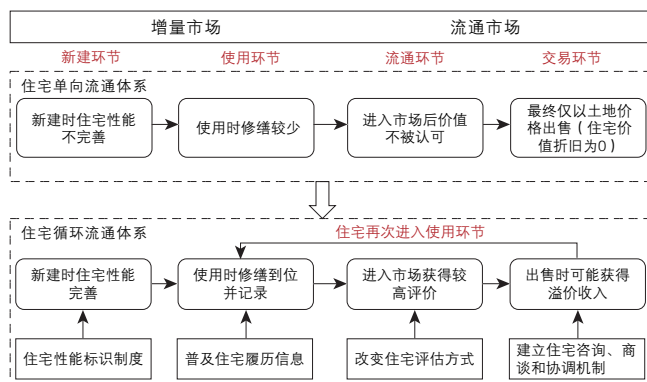


图6 日本住宅供应和流通模式的转变

资料来源：作者根据参考文献[24]绘制

① 住房供给公社是由地方政府组织，向参与集资的劳动者进行住房供应保障的公共团体。主要采取租售结合、以售为主的方式供应住宅，可以使不符合公营住宅入住资格的居民以优惠的价格购买自有住宅。

② “安心R住宅”是为了促进二手住宅市场流通的一种住宅性能标识制度，其中R的意思为reuse（重新使用）、reform（改装）、renovation（重新修复）。为性能良好的住宅设置“安心R住宅”标志可以加快其在二手住宅市场的流通速度。

为此,日本新一轮住宅政策更加关注都市圈地区,以存量住宅社区更新为主要手段改善居民居住品质。《居住生活基本法》要求将“都市圈住宅和住宅用地供应”作为专项章节撰写,同时全国《居住生活基本规划》中的住房发展目标也集中在都市圈住宅问题,并在都市圈专项章节中强调因“圈”施策:一是在都市中心地区加强老旧住宅更新改造和空置住宅有效利用,形成长期优质住宅以促进住宅流通,重点为上班族和学生提供住所以促进职住平衡;二是考虑划分城市建成区和市郊的农地保护范围,与居住用地相协调以促进城市开发建设,并在已进行的市郊新城开发项目中注重保护环境,促进其成为具备优良居住环境的地域性资产^[17]。在因地制宜推进政策实施的过程中,日本也以集约城市功能和营造社区活力为出发点,设置了住宅及住宅用地重点供应区域,适当地引导住宅社区的更新。以东京都为例,都市再生机构在对公共住宅社区等住宅重点供应地区的再开发中,通过将公共交通、福利、医疗、防灾等地区计划进行整合,重新规划各类用地,并适当嵌入居民生活中需要的基础服务设施,以小规模的服务模式改善社区居民的生活环境(图7)。

2.3 精细化的住房规划评估体系

2.3.1 住房调查与统计基础工作较为精细

住房统计调查是制定住房发展规划的基础。日本的“住宅与土地统计调查”是关于住房的最全面信息,在全国组织进行,由其统计局主管,经过“都道府县知事—市区町村长—监督员—调查员”的顺序,最终到达被调查的家庭^[26]。1948—2018年,统计调查每5年进行一次,截至目前已经进行了15次。日本住房调查与统计工作的精细化特征表现在三

个方面:一是住宅分类详尽明确,按有无家庭居住划分为空置和非空置住宅,根据建筑功能属性分为住宅和非住宅居住类建筑两大类,还根据建筑类型、建筑材料、住宅用途、获得方式与时间等进一步分类统计;二是定量统计指标的设置具体合理,例如在房间数量统计中,包括有卧室、书房、画房、客厅和餐厅。门厅、过道、厨房、盥洗间、一层商店、办公室等用于其他目的的房间不计入,而对于餐厅与厨房合在一起的情况,除去厨房、餐桌等面积,超过5 m²的则计入居室数目;三是住宅配套设施的统计指标完善,包括统计住宅的厨卫配置情况、无障碍设施、住宅防火和节能设施等^[16]。

2.3.2 “成果指标—居住标准—公营住宅供应量”指标体系完善

日本住房发展规划指标体系包括具体政策成果指标、各类住宅居住标准和公营住宅供应量,综合有效推进规划的实施与评估工作。

政策成果指标是评估某项住房政策推进程度的依据,在各地将指标进一步细化调整的同时进行中期评估,明确当时的规划实施进度。在2016年编制的全国《居住生活基本规划》的中期评估中,将18个政策成果指标在“制定时”“现在值”和“目标值”三个时期的数值一一列出,通过比较这三个时点值可以清晰看出哪项政策措施没有到位,并在下一阶段进行调整(表2)。

住宅居住标准是在住宅建设五年规划时期逐步制定的,包括住宅性能、住宅环境和居住面积3项,并细分为基础型和引导型2个级别,经调整后仍作为当前居住生活基本规划的附录内容。基础型住宅居住标准是日本住宅发展中需要达到的最低限度,要求每个地区制定住宅规划时优先考虑。

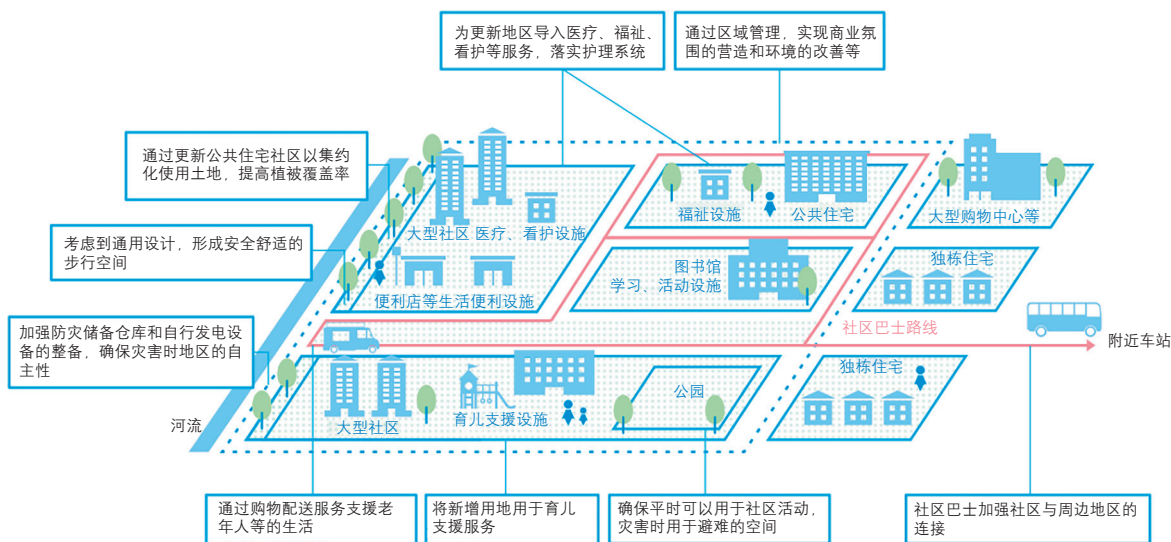


图7 东京都住宅用地重点供应地区的更新

资料来源:参考文献[25]

作为给住宅困难者提供的最基础的实物住宅保障方式，公营住宅政策一直延续至今。《居住生活基本法》第17条规定，都道府县《居住生活基本规划》中要包含区域内公营住宅供应目标量内容，供应方式（包括翻建、改建、募集空置公营住宅等），并根据实际需要制定公营住宅专项规划。

2.3.3 “目标—政策措施—指标”对应关系明确

易于量化的指标是了解政策落实情况，进而评估住房发展目标的重要依据。在2006年和2016年版本的全国《居住生活基本规划》的第二部分中，“目标—政策措施—指标”的对应关系都有体现。在对住房发展目标进行具体描述后进

表2 2016—2025年版日本全国《居住生活基本规划》成果指标中期评估状况

视角	成果指标	2013—2015年制定时数据	2018—2019年数据	2025年目标值
居民 视角	目标一：使计划结婚、育儿的年轻家庭实现安心居住			
	(1) 育儿家庭（包含未满18岁的家庭）的引导居住面积*达成率	全国 42%	42%	50%
		大都市 37%	39%	50%
	目标二：使老年人实现独立安心生活			
	(2) 面向高龄人口的老年人住宅比例	2.1%	2.5%	4%
	(3) 设有老年人服务设施的住宅比例	77%	75%	90%
	(4) 都市地区设置地域医疗福利等设施的社区个数	0个小区	85个小区	150个小区
	(5) 在重建公共租赁住宅社区（100户以上）时，对老年人家庭、残疾人家庭和育儿家庭的服务设施的安装率		86%	约90%
	(6) 老年人住宅的无障碍化改造率	41%	42%	75%
	目标三：确保需要特别考虑住房保障的人的居住稳定性			
	(7) 居住面积低于最低水平的家庭占比	4.2%	4.0%	全部消除
	(4) 都市地区设置地域医疗福利等设施的社区个数	0个小区	85个小区	150个小区
	(5) 在重建公共租赁住宅社区（100户以上）时，对老年人家庭、残疾人家庭和育儿家庭的服务设施的安装率		86%	约90%
	目标四：构筑新的存量住房流通系统			
住宅 视角	(8) 现在住房交易流通的市场规模	4万亿日元**	4.5万亿日元	8万亿日元
	(9) 可流通住宅里加入住宅买卖瑕疵保险的住宅的比例	5%	12%	20%
	(10) 新建住宅里被认定为长期优良住宅的比例	11.3%	11.5%	20%
	目标五：通过重建和翻新把现有的老旧住宅更新为安全和高品质的住宅			
	(11) 根据抗震标准（以1972年为基准）核定的不具备抗震性能的住宅比例	18%	13%	全部消除
	(12) 房屋翻新的市场规模	7万亿日元	7万亿日元	12万亿日元
	(13) 符合节能标准的存量住房比例	6%	11%	20%
	(14) 公寓改建数量	250件	325件	500件
	(15) 设置有长期维修计划和资金的公寓占比	46%	53.6%	70%
	目标六：推进快速增长的空置房屋的再利用和拆除			
	(16) 纳入空置房屋对策管理中的房屋占全市町村空置房屋数的比例	0	63%	约80%
	(17) 用于租赁和出售以外的空置房屋数量	318万户	349万户	400万户
	目标七：有助于实现住房产业和宏观经济的强劲增长			
	(8) 现有住房流通的市场规模	4万亿日元	4.5万亿日元	8万亿日元
	(12) 房屋翻新的市场规模	7万亿日元	7万亿日元	12万亿日元
经济 发展 视角	目标八：维持并改善住宅区的吸引力			
	(18) 发生地震等自然灾害时因人口稠密而危险程度显著的街道的面积	44 hm ²	298 hm ²	尽早消除
	(4) 都市地区设置地域医疗福利等设施的社区个数	0个小区	85个小区	150个小区
	(5) 在重建公共租赁住宅社区（100户以上）时，对老年人家庭、残疾人家庭和育儿家庭的服务设施的安装率		86%	90%

注：* 引导居住面积标准：全国——单身：55 m²；两人以上家庭：25 m² + 家庭人数 × 25 m²；大都市圈——单身：40 m²；两人以上家庭：15 m² + 家庭人数 × 20 m²。

**2015年制表时日元兑换人民币汇率约为：100日元=5.158人民币（1人民币=19.386日元）。

资料来源：作者根据参考文献[28]绘制

一步提出了政策措施和成果指标，为规划提供了清晰的实施路径和评估依据。例如 2016 年版的“目标三：确保需要特别考虑住房保障的人的居住稳定性”部分包括了 4 项政策措施和 3 点成果指标（表 3）。与之前的住房建设五年规划相比，这一改善更能把控规划的推进情况和评价实施成效，及时调整住房发展方向。

3 日本居住生活基本规划体系存在的问题

3.1 政策普及推行速度较慢

根据《居住生活基本法》的要求，日本在 2020 年对 2016—2025 年版本的全国《居住生活基本规划》进行了中期评估，从其中的 18 项指标完成情况来看，多项指标未达到预期值，部分指标变化较小，甚至有些指标几乎没有变动。其中，

存量住宅视角的政策实施效果最不明显。一是住宅市场：在新建住宅中，被认定为长期优良住宅的比例一直保持在 12% 左右，离 20% 的目标较远；而在存量住宅流通中，虽然使用住宅瑕疵保险的比例逐年增加，但并未对流通市场规模产生多少影响；日本于 2010 年设立“住宅履历信息积累与共享推进协议会”，2011 年末积累的住宅履历信息约 267 万件，至 2017 年底共积累约 357 万件^[27]，而日本最新住宅存量（2018 年）为 6 240 万户^[16]，住宅履历信息普及率仅为 5%（图 8）。二是空置住宅问题：截至 2018 年，在日本 1 741 个市区町村中，已有 1 091 个制定了《空置住宅处理计划》，约占总数的 63%^[28]，2006 年第一期全国《居住生活基本规划》制定后，空置住宅增速有所放缓，二手、待出租和出售的空置住宅基本得到控制，但其他类型的空置住宅仍在不断增加（图 9）。

表 3 日本全国《居住生活基本规划》（2016—2025 年）中住房发展“目标三”的具体内容

目标三	确保需要特别考虑住房保障的人的居住稳定性
具体内涵	为无法靠自身收入获得住房的低收入者、老年人、残疾人、单亲家庭、多子女的育儿家庭、低保户、外国人、流浪汉等（无住房保障的人）创造能够安心生活的居住环境
政策措施	(1) 促进空置房屋再利用、私人住宅租赁、住宅翻新等，强化住宅安全防护网络 (2) 为了促进无住房保障的人能够顺利入居民间租赁住宅，地方公共团体、租赁住宅管理者、房东、住房支援团体等需设置居住支援协会，协助完成生活贫困者自立支援制度等福利政策的落实； (3) 适当供应公营住宅、UR 租赁住宅*等公共租赁住宅； (4) 适当重建公共租赁住宅区，并借机设置针对老年人家庭、育儿家庭等服务设施，促进振兴居住环境
成果指标	(1) 尽早消除居住面积低于最低水平的家庭占比（2013 年为 4.2%）的情况； (2) 在都市地区需重建的社区**设置地域医疗福利等设施——2015 年尚无社区有此设置，目标为 2025 年有 150 个左右社区设置相关设施； (3) 在重建公共租赁住宅社区（100 户以上）时，对老年人家庭、残疾人家庭、育儿家庭等服务设施的联合安装率到 2025 年达到约 90%

注：*UR 租赁住宅即由都市再生机构运营管理的住宅，可通过出售和出租的方式提供给都市中符合条件的家庭。

**2015 年日本大都市圈地区 1 000 户以上的该类社区约有 200 个。

资料来源：作者根据参考文献[17]绘制

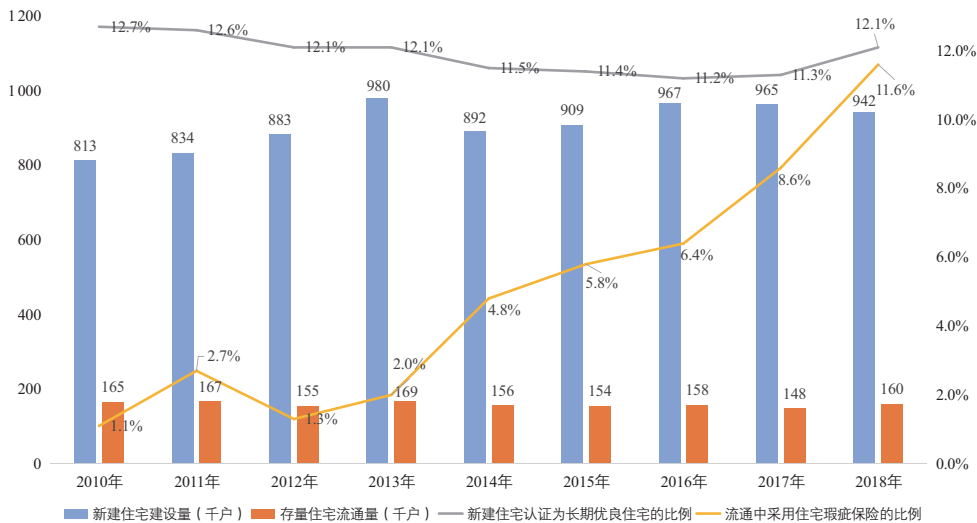


图 8 新建住宅市场和流通变化

资料来源：作者根据参考文献[27]绘制

3.2 住宅保障规模缩小

在日本,对住宅困难者提供住宅保障的核心手段是提供公营住宅。但是,住宅政策整体倾向于推进取得自有房产,公营住宅供应被作为边缘化的措施对待。虽然日本住宅需求关系的基调已由“住宅不足”向“住宅剩余”转变,但是依然存在缺少让低收入者可以入住的低房租住宅的情况。从20世纪末开始,连确保居住场所都存在困难的家庭增多了,不稳定的就业者、高龄单身者、母子家庭等受困于低劣的住宅条件,甚至存在无家可归者。

为应对这一课题,日本在2006年颁布的《居住生活基本法》中明确了住房特别需要照顾者的类型,在2007年颁布的《住宅安全网络法》中提出了以充分利用公营住宅为核心的新住房保障政策,放宽公共住宅的准入范围,将获取住房保障的标准从家庭收入低限转向特定家庭类型。然而,这一做法却将特定类型外的低收入者排除在外,总体上缩小了公共住宅保障的范围。同时,在新自由主义的住宅体系下,市场住宅的供应和消费被认为是原则,新住宅保障政策的形成只有边缘性的定位,公营住宅的保障范围愈发缩小。此外,由于建设和管理公营住宅的财政负担较大,且吸引低收入者聚集,不仅对税收增长没有大的贡献,还会导致福利相关的财政支出增多。如果对低收入者的财政投入增多,则中间阶层的不满将扩大。由此,要求地区自立和竞争的政治改革影响了地方政府的住宅政策,在促进地区自主性的同时也使得住宅保障变得困难。

由于上述原因,在住房特别需要照顾者数量增加的情况下,日本公共住宅规模反而进一步缩小,难以发挥其应

有的住宅保障功能。日本的经验表明,试图将住宅体系全面交由市场和地方的政策方针是不合理的,在住房发展进入存量阶段,政府与市场、中央与地方的关系应进一步进行合理性判断,更加需要发挥住房发展规划的统筹协调作用。

4 日本住房发展规划体系对我国的启示

4.1 我国当前住房发展现状

我国当前的住房发展整体呈现总量平衡、区域分化的特点。一方面,随着住宅持续大规模建设,我国住房市场由供不应求逐渐转为供求基本平衡。根据第七次全国人口普查数据和近年住宅新开工面积、竣工面积等数据推算,在2015年末我国城镇家庭户均住宅套数已达到1.1套,截至2020年底为1.5套。同时,我国住宅新开工面积峰值已出现,在2011年达到了14.7亿 m^2 ,到2017年回落到12.8亿 m^2 ^[4],房地产投资增速明显放缓。另一方面,2020年我国的城镇化率超过60%,人口向大都市集聚的态势明显加强,住房发展开始进入区域分化阶段,人口持续流入的一二线城市住房供应不足且房价持续上涨,人口停止增长或流出的城市住房去库存压力较大。据统计,2019年京津冀、长三角、珠三角这三个都市圈地区以5.3%的土地面积集聚了20%以上的人口,创造了40%以上的GDP,并预计到2050年将集聚全国30%的人口和创造60%以上的GDP^[4]。都市圈地区将成为我国住房市场的主要发展空间^[29]。而在人口变化上,根据国家统计局数据,我国人口出生率在最近6年呈下降趋势,从2016年的1.36%下降到了2021年的0.75%;老龄化问题

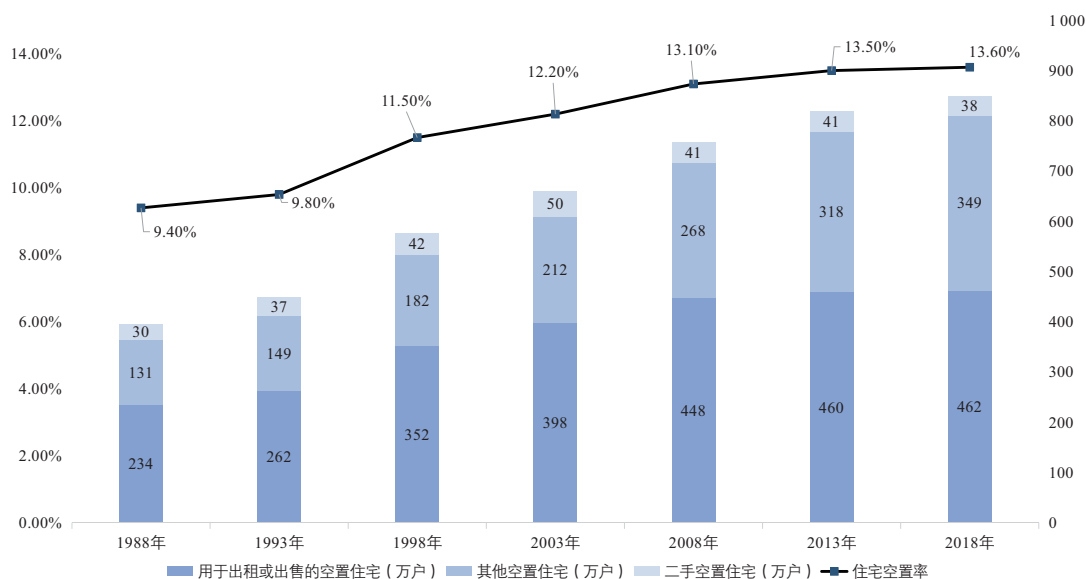


图9 不同空置住宅类型的变化

资料来源：作者根据参考文献[28]绘制

则更加严峻,2021 年我国 65 周岁以上老龄者占总人口比例已达到 13.5%。

由此可见,我国当前的住房发展阶段和少子老龄化的社会背景与日本在 21 世纪初时是相近的(表 4)。《居住生活基本规划》是日本在 21 世纪初为全面提升居民居住品质而制定的住房发展规划,已产生一些实施成果。我国接下来的住房发展方向一定程度上与日本具有相似性,如果能够合理借鉴日本的经验编制我国住房发展规划,可以更好地促进我国住房事业高质量发展和居民居住品质改善。

4.2 对我国编制住房发展规划的经验借鉴

4.2.1 明确规划功能定位,完善住房规划体系

目前我国已初步建立全国—省区—城市的三级住房发展规划体系,但仍处在起步阶段,存在内容不统一、规划间衔接不上等问题,亟须通过政策法规进一步明确各级住房发展规划的功能定位,在提高住房发展规划权威性的同时规范其编制内容。

因此,可借鉴日本在住房规划体系内部明确各级规划职责和主要内容的做法,引导形成“全国引方向,省区重协调,城市抓落实”的住房发展规划体系。其中,全国住房发展规划制定宏观住房发展目标,总领住房发展方向和引导财税、土地、金融等资源配置,并统筹各地住房发展情况,在实施细则中制定相对统一、可弹性调整的引导性指标体系;省区规划承接上位规划的目标,根据地区实际情况适度调整内容,并对不同住房供应地区进行分区指引,指导城市住房规划编制工作;城市层面则侧重住房政策和基础性统计工作的落实,在摸清常住家庭户数、存量住宅数量和住房新开工面积、竣工面积、土地可供应量等住房市场供求信息后,依据上位规划和其他行政规划编制城市住房发展规划,确定住房供应的结构、规模和空间布局。

4.2.2 编制存量规划,合理引导资源有效配置

当前,我国经济已由高速增长阶段转型高质量发展阶段,住房发展进入存量时代。然而我国大部分地区先后编制的几轮住房发展规划在内容上仍强调各类住房建设供应,缺少对居住环境的关注,其目标综合性有待提高。根据日本经验和

我国当前住房发展情况研判,我国未来一段时间内的住房主要矛盾是住宅质量、居住环境和公共基础设施配套等方面与居民居住需求不匹配。

因此,接下来的住房发展重点内容应从解决住房数量不足问题转为提升整体居住品质等方面,编制存量住宅时代的住房发展规划,充分发挥其引导房地产市场社会预期和资源配置的作用,解决住房发展不平衡不充分等问题。一方面,以供给侧结构性改革为主线,及时调整住宅供应结构、规模和总体空间布局,重点发展住房租赁市场和住房流通市场,避免出现住宅全局性过剩风险,引发房地产金融风险;另一方面,注重发展存量住宅,以老旧小区改造为引导推动住区综合整治和有机更新,注重提高住宅性能,加强住宅社区治理和完善周边基础设施配套。特别是在公共住宅社区和居民密集社区等公共服务相对缺乏地区,有选择地嵌入医疗、育儿和养老等生活服务设施^[15],注重改善居民居住环境以应对老龄化社会的到来。

4.2.3 重点发展都市圈地区住房

我国都市圈地区在区域经济发展中的地位正在上升,是房地产市场的主要发展空间。尽管当前主要都市圈的圈内核心地区已发展得相对成熟,但缺乏对都市圈整体住房发展的指引,同时面临着存量住宅老化和人口持续流入带来的居住需求剧增等问题。可借鉴日本采用多元政策方针发展都市圈地区住房的经验,在全国住房发展规划中设置专篇予以强调,在成果指标体系上制定符合都市圈地区的标准,例如人均住房建筑面积、公共服务水平和基础设施配套等,并设置优先考虑住房和土地供应的区域,分区分重点差异化施策。在都市圈层面,与都市圈总体规划及其他行政规划相协调编制都市圈住房发展专项规划,加强跨市域协同的住房联动发展指引和要求,合理规划都市圈内不同圈层和地区的功能定位。在内圈注重老旧社区更新和发展住房租赁市场,在外圈做好基础设施和公共服务配套,并加强人口通勤学研究,引导人口和住房需求在空间上合理分布以实现职住平衡,促进内外圈住房市场协调发展。

4.2.4 加强对住房信息化的支持力度

精细的住房调查数据是科学编制住房发展规划的基础。日本总务省(类似于我国民政部)统计局自 1948 年开始每 5 年进行一次住宅土地统计调查工作,统计内容包括住宅性质、户型和使用情况等各类信息,并在发展过程中借助现代信息技术对调查方法和信息采集方式作了相应调整,形成链接全国各都道府县的住房信息管理系统,这是日本制定和修改住房规划政策的重要数据基础。相比而言,我国住房数据

表 4 中日住房发展情况比较

国别	住房套户比	人均住房面积	老龄化率	三大主要都市圈人口占比
中国	1.5(2020 年)	39 m ² (2018 年)	13.5%(2021 年)	20% (2019 年)
日本	1.14(2003 年)	37.4 m ² (2008 年)	20% (2005 年)	63.7%(2010 年)

注: * 此处老龄化率的统计标准为 65 周岁及以上人口占总人口比例。

资料来源:作者根据参考文献[3-4]绘制

采集和公开机制尚未健全,目前国内住房研究数据主要来自国家统计局提供的普查数据和各类统计年鉴,以及学界和业界进行的民间调查,存在覆盖面有限、质量参差不齐等问题,不利于形成对我国住房发展现状的科学认识。可借鉴日本经验,完善住房信息化支持方式,促进住房调查工作常态化发展。一方面,借助已有的人口普查等渠道收集权威住房信息,鼓励支持有条件的城市定期开展住房普查,提高住房信息的供应数量和质量;另一方面,可通过不动产登记制度和商品房交易网签备案数据,健全城镇个人住房基础信息系统,实现全国住房信息的互联互通。UPI

注:文中未注明资料来源的图片为作者绘制。

参考文献

- [1] 马庆林. 日本住宅建设计划及其借鉴意义[J]. 国际城市规划, 2012, 27(4): 95-101.
- [2] 金浩然, 翟宝辉, 王艳飞, 等. 日本住房发展现状与政策及对我国的启示[J]. 建筑经济, 2019, 40(5): 20-23.
- [3] 住房和城乡建设部住房改革与发展司, 中国建筑设计研究院, 亚太建筑科技信息研究院. 国外住房数据报告 NO.1[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2010.
- [4] 邓郁松, 刘卫民, 邵挺. 中国住房市场趋势与政策研究 2020—2050[M]. 北京: 科学出版社, 2018.
- [5] 本間義人. 戦後住宅政策の検証[M]. 东京: 信山社, 2004.
- [6] 邓宁华. 城市化背景下日本住房问题和政策干预[J]. 日本研究, 2013(3): 37-47.
- [7] 梁艳琴. 日本公共住宅政策的形成和发展[D]. 北京: 中国社会科学院研究生院, 2008.
- [8] 日本国土交通省. 公营住宅法[EB/OL]. (2012)[2019-11-04]. https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193#27.
- [9] 社会資本整備審議会住宅地分科会. 基本制度部会報告案参考資料[EB/OL]. (2008)[2019-10-28]. <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/syakaishihon/bunkakai/8seidobukai/8seido8-5.pdf>.
- [10] 平山洋介. 日本住宅政策の問題——展望“自有房产社会”的未来[M]. 丁恒, 译. 北京: 中国建筑工业出版社, 2012.
- [11] HIRAYAMA Y. Running hot and cold in the urban home-ownership market: the experience of Japan's major cities[J]. Journal of housing and the built environment, 2005, 20(1): 1-20.
- [12] DRUTA O, RONALD R. Young adults' path ways into home ownership in Tokyo: shifting practices and meanings[J]. Environment and planning a: economy and space, 2018, 50(5), 1092-1108.
- [13] 日本国土交通省住宅局. 住生活基本法[EB/OL]. (2006)[2019-11-04]. <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jyuseikatsuho/jyuseikatsuhodai.html>.
- [14] 董晓颀. 适应多元居住需求的住房规划管理体系——日本住房制度变迁的启示[J]. 国际城市规划, 2020, 35(1): 129-136. DOI: 10.19830/j.upi.2018.040.
- [15] 伊藤增辉, 周燕珉, 秦岭. 日本社区嵌入型养老设施配置发展经验对中国的启示[J]. 国际城市规划, 2020, 35(1): 20-28. DOI: 10.19830/j.upi.2019.670.
- [16] 日本總務省統計局. 平成30年(2018年)住宅・土地統計調査[EB/OL]. (2018)[2019-11-05]. <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>.
- [17] 日本国土交通省住宅局. 住生活基本計画(全国計画)[EB/OL]. (2015)[2019-11-02]. <https://www.mlit.go.jp/common/001392030.pdf>.
- [18] 日本国土交通省住宅局. 地方公共団体の住生活基本計画[EB/OL]. (2019-11-04). https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jyuseikatukihonkeikaku_todoufukennkeikaku_sityousonnkeikaku.html.
- [19] 日本国土交通省住宅局政策課. 市町村住生活基本計画の手引き[EB/OL]. (2019)[2020-03-24]. http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jyuseikatukihonkeikaku_todoufukennkeikaku_sityousonnkeikaku.html.
- [20] 東京都都市整備局. 東京都住宅マスタープラン(2016-2025)[EB/OL]. (2015)[2020-03-23]. http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_kcs/843master.html.
- [21] 大阪府住宅城市建设部. 住まうビジョン・大阪[EB/OL]. (2015)[2020-03-23]. <http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/35767/00000000/sumauvision.pdf>.
- [22] 京都府建設交通部住宅課. 京都府住生活基本計画[EB/OL]. (2015)[2020-03-23]. http://www.pref.kyoto.jp/jutaku/documents/290131kihonkeikaku_1.pdf.
- [23] 日本国土交通省住宅局. “安心R住宅”制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)[EB/OL]. (2017)[2019-11-07]. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html.
- [24] 杨现领, 陆卓玉, 栗祥丹. 让房屋再生: 来自日本的经验[M]. 厦门: 厦门大学出版社, 2018.
- [25] 京都市都市整備局. 都市づくりのグランドデザイン[EB/OL]. (2019)[2020-12-16]. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku_chousa_singikai/pdf/grand_design_42.pdf.
- [26] 周建高, 王凌宇. 日本住宅统计调查的内容、特点与启示[J]. 中国名城, 2013(11): 25-30.
- [27] 社会資本整備審議会住宅地分科会・建築分科会 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会. 第1回配付資料[EB/OL]. (2020-10-22)[2020-12-16]. <https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001370142.pdf>.
- [28] 社会資本整備審議会住宅地分科会. 中間とりまとめ案 参考資料[EB/OL]. (2020-08-31)[2020-12-16]. <https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001363381.pdf>.
- [29] 任荣荣. 都市圈住房市场发展: 日本的经验与启示[J]. 宏观经济研究, 2017(5): 167-175.

(本文编辑: 安虹)



本文更多增强内容扫码进入