

我国住宅建设领域标准发展历程与展望

张惠锋¹ 周京京¹ 宋子琪² 张蔚²

(1.住房和城乡建设部标准定额研究所; 2.中国建筑设计研究院有限公司)

摘要: 本文系统梳理了中华人民共和国成立以来住宅建设领域的相关标准与政策文件,总结了4个主要发展阶段:借鉴苏联标准初步探索阶段、规范住宅基本功能和质量阶段、满足住宅市场多样化需求阶段、深化工程建设标准化工作改革阶段,并进一步提出了加强政策法规引领、完善标准供给结构、加大人才培养力度等方面的建议,推动住宅行业高质量发展,助力居住品质提升。

关键词: 住宅, 工程建设, 标准, 发展历程

DOI编码: 10.3969/j.issn.1674-5698.2024.04.006

The History and Prospect of Housing Engineering Construction Standards in China

ZHANG Hui-feng¹ ZHOU Jing-jing¹ SONG Zi-qi² ZHANG Wei²

(1.Research Institute of Standards and Norms, Ministry of Housing and Urban-Rural Development;
2.China Architecture Design and Research Group)

Abstract: This paper systematically sorts out the relevant standards and policy documents in the field of housing construction in China since the founding of the People's Republic of China, and summarizes the four main development stages: the preliminary exploration stage of learning from the standards of the former Soviet Union, the stage of standardizing the basic functions and quality of housing, the stage of meeting the diversified needs of the housing market, and the stage of deepening the reform of engineering construction standardization. It also puts forward suggestions on strengthening the guidance of policies and regulations, improving the standard supply structure, and increasing talent training, so as to promote the high-quality development of the housing industry and help improve the quality of living.

Keywords: housing, engineering construction, standards, stage of development

0 引言

住宅与人们的生活息息相关,社会和技术的进步不断推动着住宅的发展。中华人民共和国成立以来,住房总量从短缺到住有所居,住房供应从单位

福利性转向“保障+市场”并重,居住空间从单位大院到居住小区,建设重点从注重快速增加住宅供给到注重提高品质环境,逐步实现了从“忧居”到“有居”再到“优居”的转变^[1]。相应地,我国住宅建设领域标准的发展共经历了4个发展阶段:借鉴

作者简介: 张惠锋, 副研究员, 研究方向为标准国际化、工程建设标准管理与研究。

苏联标准的初步探索阶段、规范住宅基本功能和质量阶段、满足住宅市场多样化需求阶段、深化工程建设标准化工作改革阶段(如图1所示)。

1 我国住宅建设主要发展阶段

1.1 借鉴苏联标准初步探索阶段

中华人民共和国成立至改革开放前,住宅建设以解决劳动人民的基本居住需求为主,尽一切力量缓解“房荒”。^[2]政府划拨土地,在重点建设城市和新工业区投资建造公有住房,单位负责建设,住房作为福利品分配给职工。这一阶段对住宅建设标准化工作的考虑较少,尚无专门针对住宅设计的标准规范。

1955年2月,由原国家建筑工程部技术司主编的《建筑设计规范》正式发行。规范内容主要采取苏联各种有关建筑设计标准,并结合我国国情进行编制,只有极少内容涉及住宅建筑。该设计规范主要由总纲、建筑设计通则、防火及消防、居住及社会公用建筑、生产及仓储建筑、临时建筑共6部分构成,有关住宅的内容与公寓、宿舍、旅馆等共同出现在第四篇第一章“居住建筑”中,共有19条条文规定。其中住宅的释义为“凡一所房屋供独家居住,或两所以上连接一起,中间有墙分隔且各有独立的出入口者”^[3]。

由于这一阶段的住宅以集中建设为主,一些标准指标直接出现在政策文件中,随着国家经济条件和人民居住水平的发展而修改,起到宏观调控作用^[4]。由表1可见,这段时期的面积标准稳步上升并逐渐精细化,衡量方式经历了从居住面积到建筑面积的转变,造价标准提升后趋于稳定甚至有下降的趋势,对于独立厨卫、住宅成套、层数层高等方面也有一定的指导要求。另外,1962年原国家计划委员会印发《关于城市住宅维修的注意事项》(计城字1369号),提出保证住宅经常性维修和改建扩建,标志着城市住宅更新初步启动。

1.2 规范住宅基本功能和质量阶段

随着经济体制改革的推进,住房制度开始进行试点改革,从计划向市场转变。住宅建设仍以企业、单位建房为主,但单位制的社会整合功能不断被削弱。这一阶段开始编制专门针对住宅的国家标准,并开始对建筑功能和质量有所要求。

1986年9月,原国家计划委员会批准发布GBJ 96-86《住宅建筑设计规范》,成为我国第一部专门针对住宅的国家标准。该规范将住宅从一般的民用建筑中独立出来,改变了住宅是一般建筑中要求最低的传统观念和 design 标准,通过层高、阳台栏杆、卫生间、使用面积系数等相关要求,在保障住宅具备基本的合理、安全和生活卫生的生活条件与提高住房成套率等方面发挥了重要作用。规范中对于住宅的

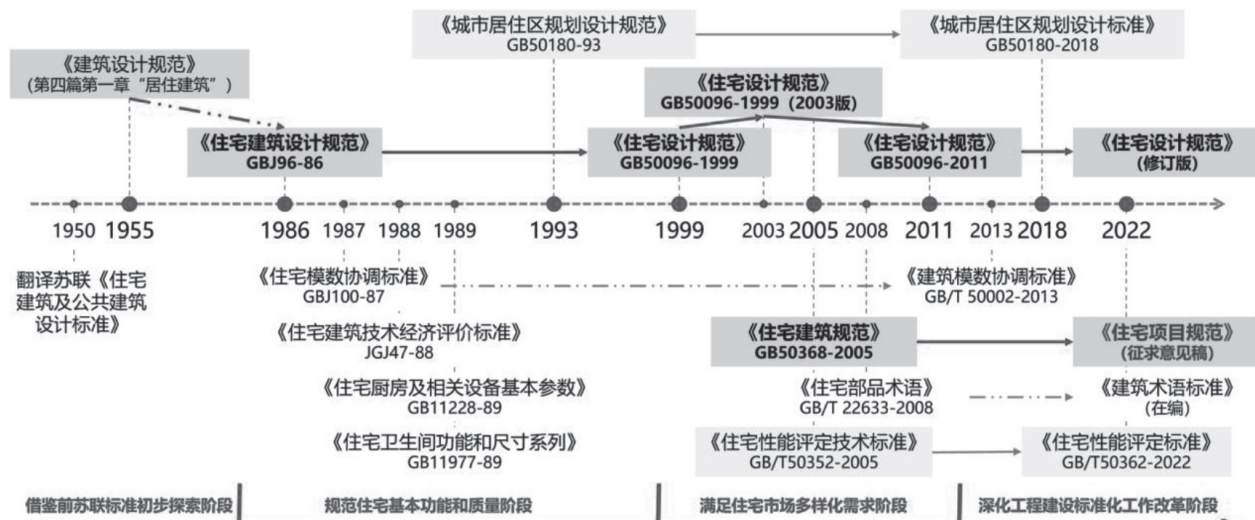


图1 我国住宅建设领域相关标准规范发展

表1 我国住宅标准相关政策文件指标对比^[4]

文件	《关于住宅建筑标准的意见》	《对修定职工住宅、宿舍建筑标准的几项意见》	《关于厂矿企业住宅、宿舍建筑面积标准的几点意见》	《关于加快城市住宅建设的报告》	《关于对职工住宅设计标准的几项补充规定》	《关于严格控制城镇住宅标准的规定》
年份	1966	1973	1977	1978	1981	1983
发文单位	国家建委转发建工部	国家基本建设委员会	国家建委	国务院批转国家建委	国家建委	国务院
面积标准	· 职工住宅居住面积指标: 人均4m ² , 每户按4.5人计, 户均18m ²	· 住宅居住面积: 户均18~21m ² · 建筑面积: 户均34~37m ² , 严寒地区36~39m ²	· 建筑面积指标: - 新厂矿楼房住宅, 一般地区户均34~36m ² , 严寒地区36~40m ² - 老厂矿增建住宅, 一般地区户均39~42m ² , 严寒地区45m ² · 整个厂矿的住宅, 一般地区户均40m ² 以内, 严寒地区42m ² 以内	· 户均建筑面积一般不超过42m ² · 如: 采用大板、大模板等新型结构, 户均为45m ²	· 一类住宅建筑面积户均42~45m ² · 二类住宅45~50m ² · 三类住宅60~70m ² · 四类住宅80~90m ² · 需设置电梯的高层住宅户均可增加6m ²	· 一类住宅建筑面积户均42~45m ² · 二类住宅45~50m ² · 三类住宅60~70m ² · 四类住宅80~90m ² · 全国以建一、二类住宅为主
造价标准	不同地区职工住宅为35~50元/m ²	不同地区楼房住宅为55~80元/m ²	不同地区为55~100元/m ²	降低造价5%	-	-
其他	-	争取为每个家庭提供独门独户的居住空间, 拥有独立厨房和厕所	层高2.8m, 最高不超过3.0m, 层数多建4~5层	层数以4~6层为宜, 大中城市可视条件建造一些高层住宅	层高一般为2.8m。住宅以套为单位, 每套设独用厨房和厕所, 每户装设电表、水表(有煤气的装设煤气表)	衡量住宅建设量既要以建筑面积为计量单位, 又要以住宅套数为计量单位

名词解释为“供家庭日常居住使用的建筑物”, 套型为“供不同住户使用的成套住宅类型”^[5]。

随着住宅成套率的提高, 住宅模数、技术经济评价、厨房、卫生间等方面的标准也相继出台。1987年2月发布GBJ 100-87《住宅模数协调标准》, 这是我国首次学习和借鉴国际标准化组织相关标准, 运用国际模数协调原则和方法, 结合我国实际工程应用, 具有一定的先进性和实用性。1988年5月发布JGJ 47-88《住宅建筑技术经济评价标准》, 这是我国第一项住宅技术经济评价标准, 内容包括评价指标、评价指标计算、评价方法等, 在促进住宅标准经济评价工作, 提高住宅设计水平和综合效益方面发挥了积极作用。1989年3月发布GB 11228-89《住宅厨房及相关设备基本参数》, 为我国住宅厨房改革和商品供应的成套厨房家具设备进入千家万户创造了条件; 同年12月发布GB 11977-89《住宅卫生间功能和尺寸系列》, 为住宅卫生间改革和供应成套卫生洁具提供了依据^[6]。

由于这一阶段各地开始大规模增加住宅建设、改善人民居住条件, 形成了一批综合开发建成的居住区, 住宅标准也逐渐从住宅建筑扩展到住区。1993年7月发布GB 50180-93《城市居住区规划设计规范》, 确保居民基本的居住生活环境, 经济、合理、有效地使用土地和空间, 提高居住区的规划设计质量, 同时综合考虑了城市规模、地形地貌、气候区划、节约集约用地等因素对居住区规划建设的影响, 研究确定了住宅建筑日照标准。

1.3 满足住宅市场多样化需求阶段

随着住宅商品化和市场的发展, 以及生活水平的提高, 人们对住宅也产生了日益多样的需求, 同时新技术新材料的出现也推动了住宅技术的进步, 住宅领域相继发布多项标准以规范住宅市场, 保障消费者权益, 并适时开展修订工作以适应人民的多样化需求。

1999年3月, 原建设部发布强制性国家标准GB 50096-1999《住宅设计规范》替代GBJ 96-86《住宅

建筑设计规范》。该规范强调“以人为核心”，在大量居住实态调查基础上，提出了住宅设计技术规定，并根据适用、安全、环保、经济、节能等要求，增加大量相关专业的内容，突出了住宅设计的多专业综合协调特征，形成了较完整系统的技术文件，在我国住房商品化的过程中发挥了重要作用。其中住宅术语解释为“供家庭居住使用的建筑”，套型为“按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型”。

随着我国商品住宅建设持续快速发展、城市居民住房条件逐步改善，住宅设计质量受到全国上下的空前重视，与此同时，2000年原建设部发布的《实施工程建设强制性标准监督规定》（建设部令第81号）确立了强制性条文的法律地位。为进一步提升国家标准条款的权威性和先进性，2002年，《住宅设计规范》开展局部修订工作，GB 50096-1999（2003年版）对1999版中的7项条文进行了修订，并明确了居住建筑设计部分与建筑设备部分共计24条的强制性条文。

这段时期的政策中对于住宅供给模式有一定的调控，相应的标准也同步落实建设中小套型住宅、节能省地型住宅等政策要求。2005年《政府工作报告》中明确要求鼓励发展“节能省地型”住宅和公共建筑。与此同时，为了与世界贸易组织接轨，探索技术法规在我国的表现形式，编制发布了全文强制性规范GB 50368-2005《住宅建筑规范》。同年，原建设部批准发布GB/T 50352-2005《住宅性能评定技术标准》，目的是反映住宅的综合性能水平，体现节能、节地、节水、节材等产业技术政策，统一住宅性能评价方法，促进住宅产业现代化。2006年，《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发〔2006〕37号）要求新建住房项目以中小户型为主，90平方米以下住房应占项目总面积的70%以上。2011年，随着我国住房商品化改革不断深化以及保障性住房国策的实施，住房和城乡建设部发布GB 50096-2011《住宅设计规范》，结合我国住宅建设、使用和管理的实际情况，以及人民群众当时对于住宅的需求，对上一版规范内容进行了全面调整^[7]。

1.4 深化工程建设标准化工作改革阶段

2016年，住房和城乡建设部印发《关于深化工程建设标准化工作改革的意见》（建标〔2016〕166号），全面启动工程建设标准化改革工作，部署了改革强制性标准、构建强制性标准体系、优化完善推荐性标准、培育发展团体标准等任务，明确以全文强制性工程建设规范逐步取代现行标准中分散的强制性条文。为落实工程建设标准化工作改革任务，住房和城乡建设部组织起草了全文强制性工程建设规范《住宅项目规范》，自2019年起多次向社会公开征求意见，其中有关电梯、层高等技术要点引起了广泛关注及热烈讨论。同时，GB 50096-2011《住宅设计规范》也自2019年起开展修订工作。

另一方面，随着我国住宅进入高质量发展阶段，绿色低碳、全龄友好、智慧科技、更新改造等成为住宅新的发展趋势。在绿色低碳方面，2022年住房和城乡建设部、国家发展改革委印发《城乡建设领域碳达峰实施方案》（建标〔2022〕53号），提出了建设绿色低碳住宅的要求；住房和城乡建设部在《关于印发“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划的通知》（建标〔2022〕24号）中倡导住宅设计绿色低碳理念，充分利用自然通风、天然采光等，降低住宅用能强度。在全龄友好方面，2018年发布GB 50180-2018《城市居住区规划设计标准》，在原有基础上更加强调居住区建设强度、高度等的控制，强调“一老一幼”设施配套要求；2022年发布GB/T 50362-2022《住宅性能评定标准》，在原有基础上增加了适老化、新技术、新产品等相关要求和条文，进一步优化了评价方法。在智慧科技方面，2021年，住房和城乡建设部等部门印发《关于加快发展数字家庭 提高居住品质的指导意见》（建标〔2021〕28号），提出在新建全装修住宅中应设置户内楼宇对讲、入侵报警、火灾自动报警等基本智能产品，并鼓励设置智能家居产品，鼓励既有住宅进行电动化、数字化、网络化改造。更新改造方面，针对大量既有住宅的质量通病、配套设施不完善、社区服务不健全等问题，2020年国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），明确改造对象范围以及基础类、完善类、提升类3类改造内容；2023年住

房和城乡建设部等7部门联合印发《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》(建办城〔2023〕26号),要求各地聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”,扎实推进改造工作。

2023年,“好房子”的话题引起了全国范围的大规模讨论。全国住房和城乡建设工作会议提出“以努力让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、治理好”^[8]。倪虹部长出席“中国电动汽车百人会论坛2023”时提出,“学习借鉴汽车产业,为人民群众建好房子”^[9]。我国住宅经过了大规模建设阶段,如今更加注重高质量住宅与高品质人居环境的营建,从“有没有”向“好不好”转变^[10]。

2 我国住宅建设领域标准建议

2.1 加强政策法规引领

重点关注城乡发展、人口结构、生活方式、生活理念等方面变化对住宅设计、建造、使用、维护等方面产生的重大变革,着力摆脱住宅行业对传统模式的依赖和束缚,探索满足时代需求的住宅创新发展新路径。进一步完善住宅相关法律法规和政策制度等顶层设计,参照发达国家住宅方面的法规制度建设情况,如:日本《住宅法》等国外住宅法律法规的规定,探索性开展制定我国住宅法或住宅质量条例等相关法律法规的研究工作,为住房产品质量保障提供法律依据。

2.2 完善标准供给结构

落实深化工程建设标准化工作改革的要求,优化调整标准供给结构,强化国家标准和行业标准底线控制作用,严格基础共性要求,加强标准实施力度;响应不同地区、不同年龄人群、不同经济发展水平对于“好住宅”的多元需求,培育发展一批高水平、高质量的地方标准和团体标准,发挥灵活快速特点,满足市场和创新需要,对政府供给标准起到有力补充,形成良性互动,提升标准体系创新活力。进一步提升住宅标准水平,在建设好房子、好小区、好社区、好城区等方面持续发力,围绕品质

提升,在住宅项目总图设计、综合验收、住宅体检、社区服务和社区管理等方面开展关键标准编制,加大智能建造等成熟技术在住宅领域的应用。培育一批团体标准,满足住房建设的创新需求。

2.3 加大人才培养力度

建立标准化人才培养长效机制,打造高素质专业队伍。提升科研人员、标准化工作人员标准化能力,筑牢标准化工作基础,系统开展强制性工程建设规范的宣贯培训,多种方式开展关键标准的宣贯培训,加强标准化工作人员理解标准和执行标准的能力水平。加强住宅行业从业人员应用标准规范、政策法规、相关工程技术知识培训,提高业务水平,着重培养住宅交付验收和运营维护的专业人才队伍,为住宅行业高质量发展提供人才保障。

3 展望

通过梳理我国住宅建设领域标准发展历程,可以发现我国各阶段的住宅标准与当时的经济和科技发展水平、人民的生活方式和对居住环境的需求是紧密相关的。随着经济发展和生活水平提高,我国的住宅建设领域标准也在适时地提高,内容不断扩充完善,对落实国家战略决策、满足人民居住需求、规范住房市场秩序等发挥了重要作用,为促进住宅建设高质量发展、保障居民的基本住房条件和居住环境提供了技术支撑。

当前阶段,我国住房供应规模持续增加,住房发展已经从总量短缺转为结构性供给不足,进入结构优化和品质提升的发展时期。因此,提高住宅建设标准,聚焦科技赋能,让人民群众住上更好的房子是当前的主要目标。接下来,为进一步推动我国住宅建筑标准的发展,将通过加强政策法规引领、完善标准供给结构、加大人才培养力度等方式,助力住宅品质提升,努力满足人民日益增长的美好生活居住需求,注重住宅和住区规划设计建造运维全生命周期的新理念和新方法,以科技赋能和创新驱动全面提升人民居住满意度、住宅设计水平与居住品质,营造高品质生活环境。

(下转第42页)

(3) 推动形成双多边合作机制。为放大“一带一路”合作网络效应,我国应勠力促成更多双多边TBT合作机制^[12],要呼吁“一带一路”国家积极参与国际贸易体系构建工作,与“一带一路”国家开展共同研究、分享成果,共同推动全球贸易的平衡、稳定、可持续发展。

参考文献

- [1] 李艾阳. 浅析全球技术性贸易措施发展趋势——基于WTO/TBT通报数据[J]. 中国标准化, 2017(16):33-36.
- [2] 文芳.“一带一路”市场技术性贸易措施发展现状及其对福建出口的影响分析[J]. 中国标准化, 2022(21):232-239.
- [3] 郑休休,刘青,赵忠秀. 对华技术性贸易壁垒与国家经济安全[J]. 国际经济评论, 2023(01):131-151+8.
- [4] 李毅. 数字贸易背景下技术性贸易措施对中国出口贸易的影响[J]. 价格月刊, 2023(11):87-94.
- [5] 王黎莹,姬科迪,赵春苗,等. 技术性贸易措施对“一带一路”高新技术产业的影响研究[J]. 技术经济, 2022,41(07): 62-72.
- [6] 刘永江,宋欣欣,段小娟. 基于“一带一路”的技术性贸易壁垒对农产品出口二元边际的影响[J]. 产业创新研究, 2020(20):50-51.
- [7] 朱玉春,种胜兵. 技术性贸易壁垒的经济学分析[J]. 中国农村经济, 2005(10):57-62+69.
- [8] 庞淑婷,程光伟,刘颖. “一带一路”市场农产食品贸易及其技术性贸易壁垒分析[J]. 中国标准化, 2019(07):160-164.
- [9] 李冠斯,陈泽明,谢晓奎,等. “一带一路”战略下西亚北非技术性贸易措施分析及对策研究[J]. 标准科学, 2017(07):100-104.
- [10] 冯雨晴. 浅谈国际技术性贸易壁垒对我国国际贸易的影响[J]. 时代金融, 2021(13):44-46.
- [11] 王志聪,殷杰,范广宇,等. “一带一路”沿线国家农食产品技术贸易壁垒的影响及应对研究[J]. 食品与发酵科技, 2020,56(01):73-78+92.
- [12] 余瀛波.“一带一路”认证认可标准差异障碍亟待打通[J]. 质量探索, 2015,12(09):1-3.

(上接第34页)

参考文献

- [1] 城乡建设部. “十三五”时期全国超额完成2000万套棚改目标任务[EB/OL].(2020-10-16)[2024-3-7].https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202010/20201022_247668.html.
- [2] 李国庆,钟庭军. 中国住房制度的历史演进与社会效应[J]. 社会科学研究, 2022,37(4):1-22.
- [3] 中华人民共和国建筑工程部技术司. 建筑设计规范[S]. 北京: 建筑工程出版社, 1955.
- [4] 成都金房房地产研究所. 人·住所·环境——赵冠谦文集[M]. 成都: 四川大学出版社, 1998.
- [5] 城乡建设环境保护部. GBJ 96-86, 住宅设计规范[S]. 北京: 中国计划出版社, 1987.
- [6] 刘燕辉. 住宅科技[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2008.
- [7] 林建平. 从新编《住宅设计规范》展望我国住宅发展趋势[J]. 住宅产业, 2013(1):64-65.
- [8] 城乡建设部. 全面学习贯彻党的二十大精神 奋力开创住房和城乡建设事业高质量发展新局面 全国住房和城乡建设工作会议在京召开[EB/OL].(2023-1-18)[2024-3-11].https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/202301/20230118_769981.html.
- [9] 中国勘察设计信息网. 住建部部长倪虹: 如何学习借鉴汽车产业, 为人民群众建好房子[EB/OL].(2023-4-4)[2024-3-11].<http://zkschina.com.cn/news/show-2482.html>.
- [10] 城乡建设部. 国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会图文实录[EB/OL].(2022-2-24)[2024-3-11].https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/202202/20220224_764632.html.