

# 日本东京住宅建设发展新特征及评述\*

## Review on New Characteristics of Housing Development in Tokyo

唐露园 何丹

文章编号1673-8985 (2016) 03-0064-06 中图分类号TU984 文献标识码A

**摘要** 住房是全球各个国家和地区面临的共同议题。在总结战后日本住宅建设发展历程的基础上,研究近年来东京住宅建设发展面临的问题、应对措施以及呈现出的新特点。重点论述了日本东京公共住宅建设重心转移、政府主导力量减弱的现状动态和政策措施;并特别关注东京作为世界人口最多的大城市,在租赁住宅体系上取得的发展。最后思考了东京住宅建设发展在政府角色定位、租赁住宅发展与引导、住宅布局和设施配套等方面对解决我国住房问题的启示。

**Abstract** Housing is a common topic in various countries and regions in the world. On the basis of concluding the postwar development process of Japanese housing construction, this paper researches on some important changes, facing problems, countermeasure and new characteristics of Tokyo since 2000. We mainly discuss the dynamic status, polices and measures of Tokyo government on shifting the focus of public housing construction and weakening government forces. Besides, we pay special attention to Tokyo's development in the rental housing system as the world's most populous cities. Finally, we discuss the enlightenment about solving the housing problem of china from three aspects: the government role orientation in housing construction, the development and guidance of rental housing, and residential layout and facilities.

**关键词** 东京 | 住宅发展 | 公共住宅 | 租赁住宅

**Keywords** Tokyo | Housing development | Public house | Rental housing

### 作者简介

唐露园

华东师范大学城市与区域科学学院

硕士研究生

何丹 (通讯作者)

华东师范大学中国现代城市研究中心

副教授,博士

## 0 引言

20世纪的最后50多年间,日本住宅建设取得了世界公认的成就。而东京的住宅建设又集中反映了日本住宅建设的发展和现状特点。其经历的住宅问题与我国当前面临的住房问题具有很强的共性,对制定我国住宅建设的政策和措施具有重要意义,也对思考诸如北京、上海等大城市的住房问题具有参考价值。近20年来,国内一些学者从不同角度对日本和东京的住宅建设进行了相关研究。徐红 (2002)、高祥 (2007)、纪振鹏 (2011) 等总结了日本住宅产业化发展历程和对我国的启示意义<sup>[1-3]</sup>。刘东卫 (2007)、黄修民 (2010)、吴东航 (2012) 等论述了日本公共住宅的建设和发展<sup>[4-6]</sup>。隈研吾 (1989)、卞洪滨 (2008)、川崎直宏 (2012) 等对住宅的建筑设计进行了研究<sup>[7-9]</sup>。总体来看,

国内目前的研究主要还是从住宅技术、产业化、公共住宅制度等单一角度进行总结研究。基于现状分析的总体性研究和对近年来东京住宅建设动态变化情况的研究较少,本文在现状分析的基础上,对近年来东京住宅建设的发展动态和新趋势特征进行了较为综合性的研究,以期能为分析研究、解决以及预测我国的住房问题提供参考。

## 1 日本住宅建设发展历程

二战后,日本经济衰败,住宅一度面临严重短缺。日本政府通过建造简易住房等一系列措施,开始了直接参与住宅建设的历史。此后,住宅金融公库、公有住宅建设体系和住宅建设制度法规逐步建立和完善。这一阶段是战后日本住宅建设以政府为导向的发展时期,是政府

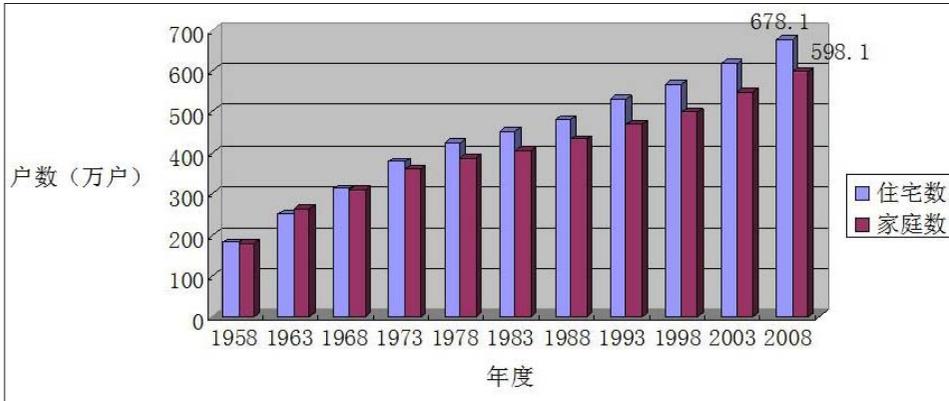


图1 东京都存量住宅数与家庭数变化  
资料来源:《平成20年住宅土地统计调查》。

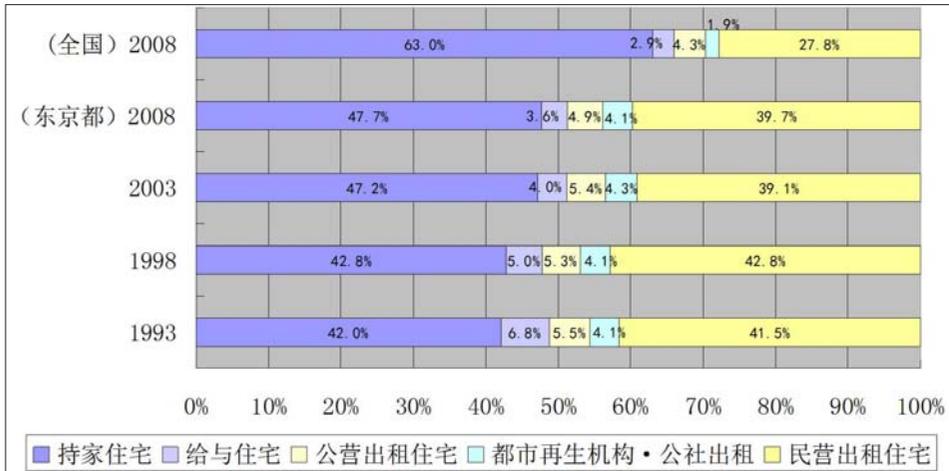


图2 东京都住宅构成比变化 (按所有关系)  
资料来源:《平成20年住宅·土地统计调查》。

## 2.1 住宅建设量增长缓慢, 既存住宅利用率低

2000年以来, 东京住宅年建设总量长期处于徘徊期, 增长极为缓慢。2007年后, 建设量总体呈现负增长趋势。一方面, 与日本全国和东京低迷的经济形势相对应, 东京的房地产市场依然疲软。1991年到2005年, 东京住宅地价连续14年下跌。2006年后曾出现小幅增长, 但总体仍然呈现下降趋势。另一方面, 与全国相比, 东京存量住宅数早在1953年就已经超过家庭数 (图1)。到2008年, 东京的存量住宅总数约为678万户, 为家庭数 (598万户) 的1.13倍。住宅供给总体大于需求, 基本满足本土民众的需求, 保障了社会稳定。然而, 住宅市场向存积型转变的另一面, 是东京既存住宅利用率低以及越来越严重的住房空置问题。东京的空房率呈现逐年增长的趋势, 2008年, 达到了11.1%<sup>[14]</sup>。造成这一现象的原因有很多。泡沫经济时期, 房地产过度投资, 住宅供过于求。房地产业存在严重泡沫, 遗留下了大量坏账, 房屋空置率大大提高。而日本大力发展住宅产业时期建造的大量房屋也进入了维持更新阶段, 许多房屋因原所有人去世、继承人拥有自己的住宅而无需入住或房屋所有人移居别处等成为闲置住宅。

针对既存住宅利用率低、住宅空置率高的问题, 东京政府将住宅建设的重心转向对储备住宅的灵活使用和维持管理。如为空房改造装修及活用措施提供资金支持, 如补助空房装修费用等; 开展既存住宅流通市场调查, 制定房屋信息流通和洽谈机制, 积极推进住宅买卖的信息咨询与指南服务; 加强市场秩序的维护监管, 为消费者提供可靠的改造装修服务, 消除消费者对既存住宅的不安。政府还将“促进既存住宅的流通”列入《东京都住宅基本条例》, 推进各项政策实施开展<sup>[15]</sup>。结合市场化的运作, 促进空置房的市场流通, 提高对空置既存住宅的利用, 是东京政府当前指导住宅建设的重点之一<sup>[14]</sup>。

## 2.2 住宅租赁市场健全, 民间住宅供应大于公共住宅

主导型市场经济发挥作用的重要体现<sup>[10]</sup>。1970年代以后, 日本住宅建设供应量不足的矛盾缓解, 更加注重质的提升。日本政府着力推进住宅的产业化, 制定了一系列住宅建设标准, 引导住宅市场向高质量、优结构发展。在此基础上, 政府少干预多指导, 住宅建设逐步由政府导向走向市场导向<sup>[11]</sup>。1973年起, 日本全国住宅数量超过住户数量, 住宅年新建数仍然保持较高水平。1990年代初, 日本泡沫经济破灭, 无数的房地产公司、银行、建设公司等纷纷倒闭, 国民资产遭受了巨大的损失。日本政府不得不动用公共财政实行救济, 出现了巨大的财政赤字。此后, 日本经济陷入持续低迷。区别于此前140万套左右的年建设量, 1998—2006年间, 住宅年建设量基本维持在120万套左右, 2009年以来保持在80万套左右<sup>[12]</sup>。

在公共住宅建设制度上, 日本也进行了一系列改革发展。2007年, 日本政府废止了住宅金融公库, 推行住宅金融支援机构, 建立和完善了民间住宅贷款金融机构。这表明由国家财政直接提供住宅贷款支持的政策逐步取消, 公共资本逐渐退出住宅金融市场, 政府对公共住宅的政策从“主导型”向“引导型”转变, 更加注重市场化的金融支持<sup>[5]</sup>。2004年, 由原日本住宅公团演变而来的都市再生机构成立。都市再生机构具有独立的行政法人性质, 可以独立运营, 是政府设立机构一定程度上参与市场化活动的重要体现<sup>[13]</sup>, 也是住宅公团成立以来的重大变革。政府通过补助金、出资金与财政投融资资金等方式, 间接介入公共住宅的建设管理。

## 2 东京住宅建设发展现状特征与问题

东京是世界上人口最稠密的地区,狭窄的地域集结了高密度的人口和经济活动。近年来,日本全国人口呈现负增长,全国大多数地区人口呈现流出状态、总数出现下降趋势,而人口流入东京的趋势加强。如何持续吸纳外来人口、满足外来人口的需要,是一个高度发展的城市持续保持经济活力、吸引经济活动能力的重要体现。据日本总务省5年一次的统计表明,越是人口密集的大城市,住房自有率就越低<sup>[16]</sup>。相应的,在这些城市的租房率就越高。为了解决逾千万庞大人口的住房问题,政府积极推进租赁住宅的市场供给,建立了完善健全的住房市场。2008年,东京租房率仍然与住房自有率基本持平,高出全国租赁住房比率10%以上(图2)<sup>[14]</sup>,租赁住宅是东京住宅建设供给中的主要组成部分。租赁住宅的来源有两种:公共住宅和民营住宅。政府通过改革租房标准、住房补贴、制定市场规则等措施,有意地进行引导,东京租赁住宅市场形成了公租房主要面向弱势群体、私租房则更多面向年轻人群的发展体系。

日本公共住宅供给制度由公营、公团(现UR)、公社3大支柱构成。最初,公营住宅主要是为低收入群体提供廉价租住住宅,公团提供租赁和分售两种住宅,公社住宅则以分售为主。近年来公共住宅体系主要提供租赁服务,分售业务逐渐退出。2013年,东京共有各类公共住宅55万余套(表1)。各类公共住宅都具有明确的申请要求和标准,租金也根据公租房类型、面积、收入情况等因素而异,各自行使职能,从而构成了公共住宅的供应体系,并将主要服务对象限定为老人、孕妇、残疾人、育子家庭和中低收入者等弱势群体。

都营住宅为东京都政府所有,是东京公共住宅制度的主体,中央政府对其补贴建设费用和租金差额。都营住宅价格由政府确定,受房地产市场的影响较小<sup>[17]</sup>。租金水平大大低于市场价,是东京公租房中租金相对最低的一类。如在东京练马区的一处都营住宅内,一套36 m<sup>2</sup>左右的房屋,月租金在4万日元以内<sup>[18]</sup>。而同样在该区,一间20 m<sup>2</sup>左右的房屋,市场租金就

表1 东京都公共住宅管理户数(至2013年3月)

	都营住宅	都民住宅	公社一般出租住宅	都市机构出租住宅	其他	总计
户数(户)	257 700	32 419	62 652	168 599	32 354	553 724

资料来源:东京都都市整备局。

可以达到每月10万—12万日元<sup>[19]</sup>。都营住宅主要为家庭收入水平处于全社会25%以下的低收入人群提供住房保障。如两人家庭年收入的一般标准是227万日元以下<sup>[20]</sup>。都营住宅的租赁采取公开募集和抽签的方式,老人、残疾人、多子家庭等特殊情况可以优先照顾。具有优先资格的家庭,可申请的住宅范围会更广泛,中签率一般高于普通申请者。都市机构出租住宅和公社出租住宅则是面向工薪阶级中等收入人群提供的一类良好住宅。租金相对市场略低或相当,由于其相对的价格优势或可减免礼金、更新手续费、中介费等费用也具有较大的吸引力。此外,都民住宅也是日本公共住宅政策的一项重要内容,是东京公共住宅供给的补充来源。1993年,日本制定颁布了《促进特定优良租赁住宅供给的法律》。由民间土地所有者建设优良住宅,地方政府、地方住宅供给公社和民间事业者提供建设补助。地方政府和公共团体购买或征借这些住宅作为公共住宅,租赁给中等收入群体居住,向其提供房租补贴。收入水平超过都营住宅申请标准、处于全社会25%—50%之间的中等收入阶级为特定优良租赁住宅的主要供给对象<sup>[17]</sup>。

都营住宅、都民住宅等由于房租低廉,申请入住者较多,经常供不应求。在引导公租房发展的同时,政府也通过制定一定的市场规则和政策手段促进民间租赁住宅市场的发展。首先,政府规定,收入增加后超出公共住宅申请标准的入住者需在规定时间内搬出公租房或者降低对其的补贴优惠、上调租金水平,从而引导这些入住者转而申请民间住宅<sup>[21]</sup>。其次,促进民间租赁市场的正规化和产业化。在东京,提供租房服务的网点和中介公司很多,房屋租赁的信息公开系统完善。房屋中介的从业者具有严格的考核制度,必须获得不动产经营管理或者租赁住宅管理的认证资格。东京的

民间租赁住宅分为普通型和优质型两种。近年来,东京注重提高民间租赁住宅的质量,促进优良住宅的供给。优质民间租赁住宅具有非常明确的建设标准,如无障入口、使用面积50 m<sup>2</sup>以上的家庭型住宅等。对优质租赁住宅的住宅所有者,政府会给予一定的建房补贴<sup>[22]</sup>。在这些措施下,东京的民间租赁住宅更多地指向年轻人或者中等以上收入群体。此外,在部分民间租赁住宅的所有者,基于租金支付保障、死亡事故隐患、生活方式协调等考虑会对老年人、残障人士等群体进行一定的入住条件限制,这在客观上也导致了民营租赁住宅的服务对象具有一定的指向性<sup>[14]</sup>。而在供应量上,民间住宅也成为租赁住宅的主要来源,供给数量远远大于公共住宅,从而促进了租赁市场的主体角色多样化。2008年,东京民营租赁住宅占住宅总量的比例为39.7%,占租赁住宅的80%以上(图2)<sup>[14]</sup>。

### 2.3 公共住宅建设进入维持更新期,以内部改造为主

自战后政府建立“公营公团公社”住宅体系以来,公共住宅在日本住宅严重短缺的年代发挥了巨大的作用。1965—1974年是东京公共住宅建设的高峰期,单都营住宅的年建设量就基本维持在1万—1.5万户。但是,随着社会经济的发展变化,东京公共住宅建设发展面临着一系列问题。首先,既有的公共住宅逐渐老化,转向改造更新阶段,未来住宅老化的趋势仍将加剧。截止到2013年3月,东京26万户都营住宅中,约有11万户是1965年前建设的。在近17万都市机构租赁住宅和6万公社一般出租住宅中,分别有大约7.7万户和4.5万户是1965前建设的。其次,公共住宅供应增加量逐年减少,且每年建造的房屋中,较大一部分为改建。主要原因有两点:一方面,日本是土地私

有制的国家,公有土地面积有限。随着公地的减少,可支配的建设用地越来越少。另一方面,近年来政府财政紧缩,对公共住宅事业的投入资金减少。2000年以来,都营住宅的年建设量在3 000套左右,仅为高峰时期的1/5到1/3。公社住宅的年建设量在500套左右,且呈减少趋势。在这样的背景下,东京政府转变公共住宅建设的重心,着重引导公共住宅的内部改造。公共住宅的有效利用成为住宅建设重心之一,在《东京都住宅计划(2011—2020)》中被列为十大目标之一<sup>[14]</sup>。都市再生机构就是日本实施开展城市复兴事业的重要机构。改造主要从3个方面进行。

一是提高公有土地的利用率和公共住宅的容积率。主要措施有:整合公共用地,推进对重组产生的创出用地的利用;拆除老旧的公共住宅进行开发重建,对一些项目放松建筑容积率的限制,原有的多层向高层住宅转变;促进共同住宅等民间项目的建设推进。

二是积极应对少子高龄化,进行设施改建。2001、2003和2005年,东京都的合计特殊出生率<sup>①</sup>均为1,达到历史最低值。2010年,东京65岁以上的老年人口数达到总人口的30%<sup>[14]</sup>。面对越来越严重的少子高龄化问题,东京积极推进住宅建设的改造。一方面推行住宅无障碍化、招揽服务高龄者和援助育婴设施,如建造高龄者交流场所、园艺区、便利店、健身房等。另一方面政府采取资助建设费或改造费的补助政策,大力推行“服务型高龄者住宅”,引导养老房地产的发展,推进住宅适老化。

三是对既存公共住宅进行更新改造。首先从防火、抗震等防灾需要出发,主要措施有:对老化木质住宅进行了木结构向非木造结构的转变;保留原有木质结构、采用现代建筑技术和材料等元素进行改造;对非木造高龄住宅的修缮和重建。2012年,东京都都市整备局制定了东京都耐震改修促进计划,对住宅进行耐震整修。根据改造计划,2015年,东京都都营住宅达到抗震标准的比例将从2011年的69%提高到90%以上<sup>[23]</sup>。改造也关注住宅设计、室内

外环境、内部设施等方面。

## 2.4 引导住宅布局,提升住宅区设施配套

公共住宅的准公共产品特性和福利性决定了其租赁和购买的成本不能超过中低收入家庭的承受水平,直接导致了其经济效益的不显著。根据土地成本理论,公共住宅的布局在空间上必然会向近、远郊发展。然而,东京的公共租赁住宅并不完全符合这一规律,区部的公共租赁住宅总量和密度均高于市部(图3)。政府充分利用城市中心区的公有土地,改造和新建公共住宅,确保城区一定数量职居相近、服务弱势群体的租赁住宅供应。政府还通过财政补贴、放宽容积率等政策性手段,鼓励私人土地所有者在中心区建设符合一定居住标准且租金合理的民营租赁住宅。这些举措一定程度上引导了东京住宅的空间分布,满足了中低收入人群的住房需要。

在引导住宅分布的同时,东京政府非常注重公共住宅周边的公共服务设施配套建设,如修缮和新建停车场、休憩娱乐场所、学校医院、育子援助场所设施、高龄者服务场所设施。政府在主导城市中心区的公共住宅建设时,积极推进住宅、商务/商业等各类设施的开发,形成综合性的居住社区。都市再生机构在城市复兴改造方面,致力于公共服务性较强的建设项目,如改造居住区,实现城市中心就业和居住相近;重建道路、公园等基础设施,通过与民间租赁住宅的供给支援形成良好的住宅市区;改造现有设施、对住宅区环境进行综合整治。这些政策措施大大增加了住宅社区的便捷性、改善了居住环境,提高了公共住宅的吸引力。

## 3 东京住宅建设对我国住房问题的启示

### 3.1 政府参与住宅建设的角色定位

日本住宅建设发生了从政府主导向市场主导的转变,政府介入住宅建设的方式和程度也随国情变化而逐渐调整。在过去住宅需求矛盾突出的前提下,日本政府直接参与住宅建设的融资、供给、买卖等环节。此后,政府更多地以提供良好融资环境、促进市场化与公私合

作、引导住宅布局等方式间接介入住宅建设,充当着参与者、引导者和组织者的多重角色。而在公共住宅的建设开发上,政府逐渐减弱公共金融介入的力度,鼓励和利用民营金融机构的发展,引导了住宅金融市场化的运行,形成了社会保障和市场化双重运行的机制。在开发建设的主体上,由最初政府大规模直接投资型转向对民营企业的利用以及民间项目和市场的合作<sup>[24]</sup>,扩大了住宅供给和融资的渠道。

这对解决我国住房问题尤其是公共住宅建设问题具有启示意义。一是政府在保障性住宅建设中必须处于主导地位。我国现行的土地财政以市场机制为主导,使得真正面向中低收入群体的保障性住房供应存在巨大的缺口。二是政府应当改革公共住宅建设开发方式。在我国,尤其是大城市,由政府直接投资建设的保障性住房还在大规模增长。保障性住房建设过分依赖财政拨款等纯政策性的公共财政投入,对地方的财政负担较重。日本东京都营住宅也经历过类似的问题。财政紧缩、对公共住宅的财政投入力度减弱的情况下,公共住宅的供给如何保障?分析认为,政府适当退出公共住宅的建设、结合市场化的金融支持和运作、发挥社会资本和民间力量的作用,可能是未来政府引导住宅建设的趋势。如在保障性住房房源机制上,改变大规模直接投资建设为主的方式,结合收购或征借民间住宅、补贴政策等方式,确保住宅增量能够满足中低收入和弱势群体的需求。在公共住宅管理机构上,可以建立介于政府和私人部门之间的专门机构,间接介入住宅市场化活动的同时,保证政府政策和计划的贯彻。三是政府应发挥在旧住宅更新改造中的作用。20世纪六七十年代以来,我国经历了城市住宅大规模新建的发展阶段。经过几十年的城市建设,当前以上海为代表的一些大城市已经步入新建和住宅改造更新并存的新时期。不久的将来,我国许多的城市也将迎来大规模高龄住宅区改造的高峰期,公共住宅是改造重点。政府应主导老旧公有住房的更新改造,将其作为住宅市场的补充之一,充分利用和发挥公有住宅对应的职能作用。改造更要注重完善

注释 ① 合计特殊出生率指一个育龄妇女在其可生育的年龄(15—49岁)之间,所生子女数量的平均数。

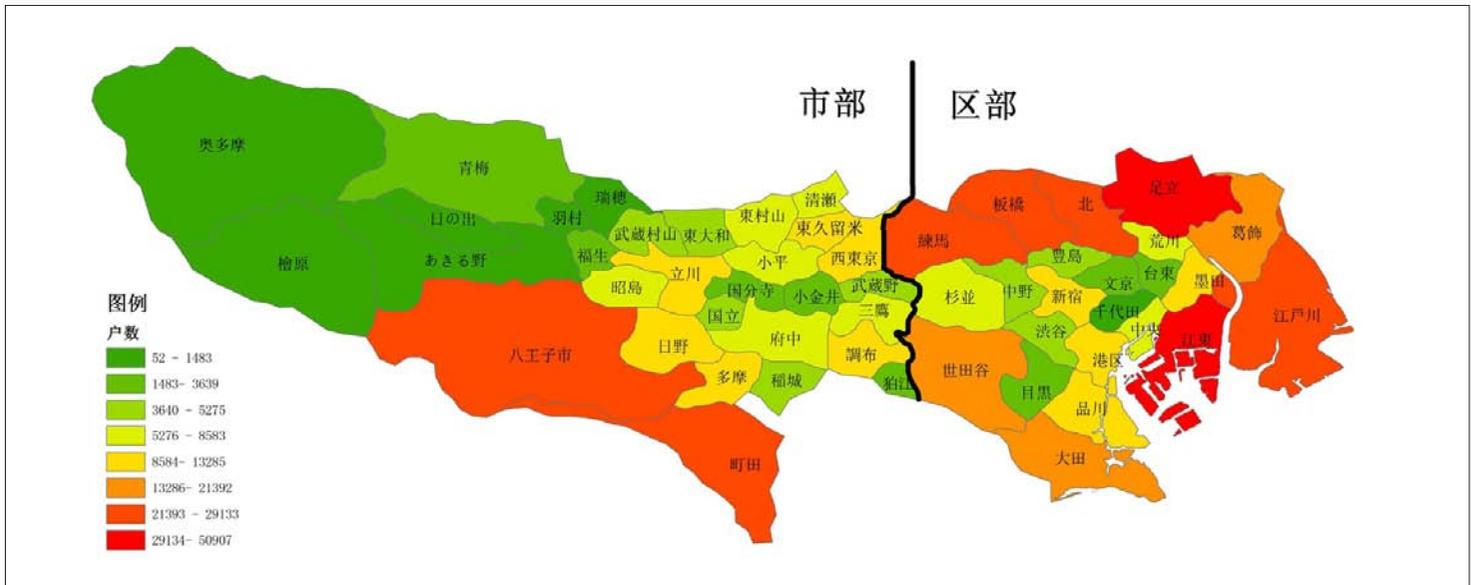


图3 东京都公共租赁住房管理户数分布  
资料来源:东京都都市整备局。

设施的配套、提升居住环境,建设通勤便捷、生活便利的现代城市综合住宅社区。可以借鉴日本都市再生机构与地方公共团体、民营企业、公众共同合作下的住宅更新实践。

### 3.2 租赁市场的健全发展与国民住房理念

东京的住宅供给结构中,租赁住宅比例大,与持家住宅<sup>②</sup>基本持平。公有住宅建设体系将提供租赁型住宅作为主体服务。在发展公租房的同时,注重民间租赁住宅市场的发展,公私结合,官民合作,建立了较为完善的租赁市场体系。

我国的公共租赁型住宅发展起步较晚。公共住房政策以“只售不租”的经济适用房为主,过分强调商品房的“出售”,忽视公共出租住房的建设<sup>[25]</sup>。公共住宅资源分配不公,中高档住宅供应过量、对中低收入人群和农民工等弱势群体的关注不够。同时,我国保障性公共住房的建设与东京的情况又有所差异。东京的公共租赁住宅主要针对老年人、育子家庭、低收入群体的住房需求。我国,尤其是上海、北京等大城市,青壮年劳动力如农民工、中低收入的年轻上班族群体是租赁住宅的主要受众,住宅需求巨大。然而,我国廉租房的覆盖范围也非常有限,使这些青壮年劳动力群体成为公共

住宅的服务“盲区”。而市场上正规优良、价格低廉的民间租赁住宅也存在供应缺口。因此,政府应重视住宅市场中租赁住宅在这一重要组成成分,优化住宅市场的结构。首先要改革公共保障住房的供给结构和制度,适当削减销售型经济适用房的供应量;扩大廉租房的供应范围,为城市中处于买不起经济适用房又不符合廉租房覆盖对象的“夹心层”和流动人口提供租赁住房<sup>[26]</sup>。此外,很多城市尤其是在上海、北京这样的一线大城市,外来人口众多,单纯公租房的供应远远满足不了住房需求。因而在发展公共租赁住房的同时,要建立健全民间租赁住宅市场,促进其正规化、产业化。通过一定的政策措施和市场手段,引导经济能力好转或是年轻人转向申请民间住宅,使得公租房和私房各司其职、互为补充。

受住房租赁市场发展滞后及“居必买房”、“落叶归根”传统思想等因素的影响,产权型住房仍然是我国居民住房的主体需求。解决我国住房短缺的问题,也需要引导国民转变住房理念。在房价攀升、房市过热的情况下引导国民对租赁住宅的接受度与认知度。

### 3.3 租赁住宅的空间布局与基础设施配建

日本是一个人多地少的国家,昂贵的地价

是影响住宅建设的重要因素。在东京这样的大都市,这种影响更加显著。许多人不得不远离城市中心居住,住宅建设开发也越来越向城市外围扩散。东京政府采取各项措施,引导公共住宅和民间租赁住宅在都内空间合理分布,保证了中心区、郊区、远郊区一定比例的住宅供给分配。

在我国,由于缺乏政府的调控和引导,非营利性质的公租房大多位于远离城市中心、甚至是交通不便、设施落后、地处非常偏僻的远郊区和城市周边。中低收入及老人、残疾人等家庭困难的人群,为了减少租房成本,只能倾向于选择距离市区更远的住房,使得这些在经济能力上处于弱势的人群,在交通便捷性、生活便捷性、任职关系、就业机会上也处于弱势。因而,租赁型住宅的布局必须要结合基础设施和公共服务设施的配备,建设富有魅力的生活社区。增加这些在布局上处于相对弱势的公租房的吸引力,鼓励更多存在住房困难的弱势群体申请居住。而对民间租赁市场,可以通过制定一定的租赁住宅建设标准、采取优惠补贴等政策措施,鼓励开发商和民间团体在城市中心以及靠近中心的地域,建设面向中低收入等人群、价格相对低廉的住宅。■

注释 ② 持家住宅是指居住者即为所有者的房屋,与前文提到的住宅自有一致。

## 参考文献 References

- [1] 徐红. 日本住宅产业发展给我们的启示[J]. 中国房地产, 2002(6): 79-80.  
XU Hong. Inspiration from Japanese housing industry development[J]. China Real Estate, 2002(6): 79-80.
- [2] 高祥. 日本住宅产业化政策对我国住宅产业化发展的启示[J]. 住宅产业, 2007(6): 89-90.  
GAO Xiang. The inspiration of Japanese housing industrialization policy to the development of housing industry in China[J]. Housing Industry, 2007(6): 89-90.
- [3] 纪振鹏, 刘群星, 忻剑春. 日本住宅产业化特点及其启示[J]. 住宅科技, 2011(12): 25-29.  
JI Zhenpeng, LIU Qunxing, XIN Jianchun. Characteristics and inspiration of housing industrialization of Japan[J]. Housing Science, 2011(12): 25-29.
- [4] 刘东卫. 日本的公共住宅政策及住房保障制度[J]. 北京规划建设, 2007(4): 43-45.  
LIU Dongwei. Japan's public housing policy and housing security system[J]. Beijing Planning Review, 2007(4): 43-45.
- [5] 黄修民. 日本公共住宅制度改革及发展趋势研究[J]. 学术界, 2010(4): 224-229.  
HUANG Xiumin. Japan's public housing reform and development trend[J]. Academics, 2010(4): 224-229.
- [6] 吴东航. 日本公共租赁住房的建设历程与经验教训[J]. 城市建筑, 2012(1): 32-34.  
WU Donghang. Construction course and experience of public rental housing in Japan[J]. Urbanism and Architecture, 2012(1): 32-34.
- [7] 隈研吾, 王炳麟. “日本”与“现代”的统一——战后日本住宅史[J]. 世界建筑, 1989(4): 66-68.  
KUMA, Wang Binglin. The unity of 'Japan' and of the 'modern' ——the Japan postwar residence history[J]. World Architecture, 1989(4): 66-68.
- [8] 卞洪滨, 邹颖. 小与美——以日本、新加坡和香港公共住宅为例[J]. 世界建筑, 2008(2): 20-23.  
BIAN Hongbin, ZOU Ying. Small vs beautiful: taking the public housings in Japan, Singapore and Hong Kong as example[J]. World Architecture, 2008(2): 20-23.
- [9] 川崎直宏, 胡惠琴. 日本公共住宅工业化生产技术发展和展望[J]. 建筑学报, 2012(4): 31-32.  
KAWASAKI Naohiro, HU Huiqin. The development and prospect of Japanese public housing industrialization production technology[J]. Architectural Journal, 2012(4): 31-32.
- [10] 白献竟, 娄深林. 日本政府战后日本经济发展中的作用[J]. 沈阳教育学院学报, 1998(3).  
BAI Xianjing, LOU Shenlin. The role of the Japanese government in postwar Japan's economic development[J]. Journal of Shenyang College of Education, 1998(3).
- [11] 陶英胜, 何丹. 战后日本住宅建设规划综述与评价——对中国住房改革的启示[M]. 中国地理学会2008年学术年会, 2008(3).  
TAO yingsheng, HE Dan. Japan's postwar housing construction plan review and evaluation——implications for Chinese housing reform [M]. Chinese Geographical Society Annual Conference 2008, 2008(3).
- [12] 国土交通省. 建筑着工统计调查[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?\\_toGL08020103\\_&listID=000001129273&requestSender=search](http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?_toGL08020103_&listID=000001129273&requestSender=search).  
Ministry of Land, infrastructure, transport and tourism. Building statistical survey[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?\\_toGL08020103\\_&listID=000001129273&requestSender=search](http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?_toGL08020103_&listID=000001129273&requestSender=search).
- [13] 张昕. 日本公共住宅建设的新发展及其对我国的启示[J]. 商业时代, 2011(3): 120-121.  
ZHANG Xin. New development of public housing construction in Japan and the enlightenment to China[J]. Commercial Times, 2011(3): 120-121.
- [14] 东京都都市整备局. 京都住宅マスタープラン[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_kcs/843master.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_kcs/843master.htm).  
Bureau Of Urban Development to Tokyo Metropolitan Government. Tokyo housing master plan[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_kcs/843master.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_kcs/843master.htm).
- [15] 东京都都市整备局. 京都住宅基本条例 [DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/901kihonjyorei.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/901kihonjyorei.pdf), 2015-10-20.  
Bureau Of Urban Development to Tokyo Metropolitan Government. Tokyo-to Housing Basic Ordinance[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/901kihonjyorei.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/901kihonjyorei.pdf).
- [16] 广州日报. 日本超四成家庭租房居住, 80平方米大型住宅[DB/OL], 2015-10-20. <http://news.eastday.com/w/20101028/u1a5516123.html>. Over four in ten Japanese live in rental housing and 80 square is referred large house.  
Guangzhou Daily. [DB/OL], 2015-10-20. <http://news.eastday.com/w/20101028/u1a5516123.html>.
- [17] 周建高. 日本公共住宅政策刍议[J]. 南开日本研究, 2013(2): 178-189.  
ZHOU Jianga. Public housing policy in Japan[J]. Nankai Japan Studies, 2013(2): 178-189.
- [18] 东京都都市整备局. 都営住宅に関すること[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_keiei/263toei5.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/263toei5.htm).  
Bureau Of Urban Development to Tokyo Metropolitan Government. Matters related to metropolitan housing[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_keiei/263toei5.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/263toei5.htm).
- [19] 东京租房网. [DB/OL], 2015-10-20. [http://www.dongjingzufang.com/build.www?id\\_city=0001&id\\_area=105](http://www.dongjingzufang.com/build.www?id_city=0001&id_area=105).
- [20] 东京都都市整备局. 都営住宅の入居資格[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_keiei/261toei2.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/261toei2.htm).  
Bureau Of Urban Development to Tokyo Metropolitan Government. Eligibility requirements of metropolitan housing[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_keiei/261toei2.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/261toei2.htm).
- [21] 黄修民. 日、韩公共住宅制度的改革与发展[J]. 太平洋学报, 2010(4): 66-74.  
HUANG Xiumin. The reform and development of Japan and south Korea's public housing system[J]. Pacific Journal, 2010, 18(4): 66-74.
- [22] 东京都都市整备局. 優良民間賃貸住宅のご案内[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/271-00bank.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/271-00bank.htm).  
Bureau Of Urban Development to Tokyo Metropolitan Government. Information on excellent private rental housing[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/271-00bank.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/271-00bank.htm).
- [23] 东京都都市整备局. 都営住宅耐震化整備プログラム[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_keiei/toeitaisin\\_01.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/toeitaisin_01.pdf).  
Bureau Of Urban Development to Tokyo Metropolitan Government. Metropolitan housing seismic retrofitting improvement program[DB/OL], 2015-10-20. [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_keiei/toeitaisin\\_01.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/toeitaisin_01.pdf).
- [24] 川崎直宏. 日本公共住宅的历史作用及其展望[J]. 住宅产业, 2011(8): 14-18.  
KAWASAKI Naohiro. The historical role of Japan's public housing and its prospect[J]. Housing industry, 2011(8): 14-18.
- [25] 贾康, 刘军民. 我国住房改革与住房保障问题研究[J]. 财政研究, 2007(7): 8-23.  
JIA Kang, LIU Junmin. Study on the problem of housing reform and housing security in China[J]. Public Finance Research, 2007(7): 8-23.
- [26] 韩立达, 李耘倩. 我国廉租房制度发展演变及对策研究[J]. 城市发展研究, 2009, 16(11): 117-121.  
HAN Lida, LI Yunqian. The development and countermeasures of China's low-rent housing system[J]. Urban Development Studies, 2009, 16(11): 117-121.