

70年天津从渴望“居者有其屋”到迈向“居者乐其屋”

2019年是新中国成立七十周年，七十载冬去春来、寒暑交替，更迭的不单单是时间，更在根本上改变了中国人民传统的旧有生活方式。尤其在居住条件方面，天津居民已经从渴望“居者有其屋”的低端需求向“居者乐其屋”的更高需求转换。七十年岁月如歌，七十年人居条件翻天覆地。天津人民随着共和国的跨越式发展步伐走上了居住更舒适、更现代、更绿色的新时代住宅道路。

一、天津市城市住宅发展的主要阶段

（一）新中国成立后的初步建设期（1949-1965年）

1949年1月15日，天津胜利解放，从此天津回到了人民手中。据统计，1949年末，天津市城市实有住宅建筑面积1080.5万平方米，人均居住面积为3.77平方米。

新中国成立伊始，天津人民积极投身恢复重建工作。市政府在新中国成立初期改造了大量的“滚地龙”“三级跳坑”住宅。在“一五”期间建成了以尖山、德才里为典型的居住小区，主要为3-4层为主的住宅。“大跃进”及国民经济调整时期，天津建设了中山门“实验街坊”、天拖等特色居住区。

1953-1965年，天津市城市新建住宅建筑面积为419.66万平方米。该阶段，天津市政府主要以解决城镇职工居住基本需求为主，与当时的经济条件相结合，主要适应当时工业初步发展的历史环境。

（二）十年半停滞期（1966-1976年）

“文革”时期，天津市城市建筑活动处于半停滞状态，住宅建设速度远低于人口增长速度。1966年末，天津市常住人口为640.85万人，到了1976年末，人口增加到706.5万人，而这十年新建住宅建筑面积仅为337.21万平方米，1976年末人均居住面积仅为3.52平方米。

（三）改革开放后的初步发展期（1977-1993年）

1977年开始，随着政治经济环境的新变化，天津市城市住宅建设进入新阶段。该时期，天津城市住宅建设向着大型综合居住区方向发展，对旧有落后的住宅建设模式进行了改造，比如1984-1985年对25.21万平方米“三级跳坑”的改造。本着提高土地使用效率的原则，高层住宅在这一时期内逐渐兴起。

1977-1993年，天津市城市新建住宅建筑面积4105.14万平方米，是1953-1976年新建住宅建筑面积的5.42倍，建设发展进入快车道，到了1993年末，天津市城市人均居住面积达到6.90平方米，与“文革”结束时相比，接近翻番。据抽样调查资料显示，与1978年比，1993年天津市城市原有的无房户、拥挤户半数以上已不同程度地得到了解决，人均居住面积不足4平方米的拥挤户比重由1978年的66.0%降至13.0%；4至8平方米的户数比重则由30%上升至54.0%；8平方米以上的户数比重也由4.0%迅速增至33.0%。

城市居民抽样调查数据还显示：城市居民住房附属设施状况在1993年也得到了明显改善，独用自来水的户数在当年已达80.8%；独用厕所等卫生设备的户数占58.2%；有暖气的户数已占22.4%；使用管道煤气和液化石油气的户数共占90.0%。

（四）对危陋进行改造的快速发展期（1994-2000年）

1994年，天津市委市政府决定力争用5至7年的时间基本完成成片危陋平房改造。始于该年的市区危陋平房改造工程持续了六年，到1999年底，市区危陋平房改造工程在市内六区实际拆除危陋房屋836万平方米，竣工1635万平方米，还迁安置居民30.8万户，市内成片危陋平房改造任务基本完成，百万人的居住条件得到了显著改善。

到 2000 年末，天津市城市实有住宅建筑面积达到 8404 万平方米，是 1949 年的 7.78 倍，人均居住面积 8.90 平方米。抽样调查数据显示，有 47.3% 家庭住房水平超过人均居住面积 12 平方米的小康标准，34.9% 家庭实现了拥有一套住房的梦想。

（五）百花齐放的繁荣发展期（2001-2019 年）

1998 年 7 月，国务院发布了《关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》（国发[1998]23 号），1999 年 6 月份，天津市政府印发《天津市进一步深化城镇住房制度改革实施办法》，停止长达近 50 年的住房实物分配制度，使人们的住房观念发生根本转变，个人成为购房置业主体。住房制度改革促进了房地产市场的繁荣发展，人民群众日益增长的居住需求得到满足。2001-2018 年，天津市城市累计新建住宅建筑面积 28446.02 万平方米，是 1949 年至 2000 年 50 年总和的 3.4 倍。

到 2017 年末，天津市城市实有住宅建筑面积达到 29814.82 万平方米，是 1949 年的 27.6 倍，是 1978 年的 16.9 倍。抽样调查资料显示，到 2018 年末，天津城镇居民人均住房建筑面积达 30.1 平方米。

二、天津城市房地产市场发展特点

天津市作为四个直辖市之一，北方最大的港口城市，有着 1500 多万的常住人口，城镇化率达到 83.15%，其房地产市场也有着鲜明的城市特点。

（一）惠民生，中心城区老旧改造力度逐步加大

2012-2015 年，天津市对中心城区老旧小区进行了提升改造，主要集中在居住功能方面。

2017 年 3 月，天津市政府专题研究改善城乡居民居住条件有关工作，审议通过了《中心城区老旧小区及远年住房改造工作方案》，对 20 世纪末前建成、房屋及其设施设备老化、建设标准不高的住宅房屋等老旧小区及 1999 年 12 月 31 日前建成的商品房、少量公产房等（含平房）远年住房进行提升改造。共涉及天津市 3069 个片区、22496 幢、127.58 万户、8310.90 万平方米，其中老旧小区 2127 片区、14986 幢、107.74 万户、6665.42 万平方米；远年住房 942 片区、7510 幢、19.84 万户、1645.48 万平方米。中心城区老旧及远年小区居民的小区居住环境和住房内部水、电、气设施状况得到明显提升。

（二）更宜居，环城四区逐渐成为置业热点

随着天津市中心城区土地资源逐渐走向稀缺，新建商品住宅日益减少，由于近些年地铁等轨道交通的迅速发展，距离上带来的不便因素在逐渐变小，更短的通勤时间使越来越多的置业者选择在天津环城四区购置住房。同时，由于城市功能区的重新划分，许多工业企业从市区搬出，选择在近郊建厂，这些企业的就业人员选择在单位附近购置住房。第三个因素是相对于中心城区较高的价格，环城四区的价位优势比较明显。重重利好成就了环城四区新建商品住宅的销售持续火热。据最新的统计数据显示，2019 年上半年，东丽、西青、津南、北辰四个环城区的新建商品住宅成交套数占到了天津市整个新建商品住宅成交套数的 33.1%。在过去的 2018 年，这一比例更是高达 36.7%。

以东丽区华明镇、津南区海河教育园、西青区中北镇、张家窝镇、北辰区瑞景片区等为代表的环城四区新崛起居住区，吸引了很多年轻人置业，日益成为天津市的区域居住中心。

（三）向未来，滨海新区成为住宅销售交易的新亮点

滨海新区地处天津市东部沿海，面积 2270 平方公里，有 5 个国家级开发区和 21 个街镇，是北方首个自由贸易试验区、全国综合配套改革试验区、国家自主创新示范区。进入 21 世纪，特别是 2005 年 10 月，党的十六届五中全会把滨海新区开发开放正式纳入国家发展战略，滨海新区经济得到长足发展，形成了产业优化升级，高新产业集聚的发展格局，许多企业扎根落户滨海新区，有了企业就有了劳动人口，就有了住房需求，随着滨海新区城市品质的快速提高，宜居、便捷、高性价比等诸多利好因素使滨海新区成为了许多置业者购房的首选区域。

中新天津生态城、经济技术开发区、滨海旅游区等居住区的繁荣发展使滨海新区成为天津市房地产市场销售的新亮点。2019 年上半年，滨海新区新建商品住宅成交套数占到了全天津市的 23.7%。

（四）准定位，远郊区各具独自发展特色

与中心城区、环城四区、滨海新区的发展一样，天津市远郊区的房地产市场也都有着自己的发展特色，取得了较快发展，随着高速公路、高铁等便捷交通的发展，空间距离逐渐缩小，以前几乎乏人问津的远郊区，逐渐成为天津市房地产未来发展的强有力后蓄力量。

蓟州区房地产市场以生态、绿色为主打，武清区、宝坻区毗邻北京、高铁为抓手，静海区以团泊湖为优势，宁河区以未来科技城为区域亮点，形成了各具特色的区域房地产市场发展特点。一大批配套住宅在这些区域拔地而起，购房者逐渐由满足居住基本需求向舒适、高品质、现代化生活的住房需求转变。

（五）严调控，住宅销售价格保持稳定

从2016年9月开始，为贯彻落实好党的十九大提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，天津市政府出台了一系列房地产调控政策，住建、金融等部门积极抓落实，严格按照土地出让价格、新建商品房价格、二手房价格“三价联控”原则，稳定住房市场价格预期，使天津市房地产市场保持健康平稳发展，截至2019年6月份，新建商品住宅销售价格一直维持在2016年10月份的水平，保持了长期稳定。

（六）重落实，住房保障力度增强

2012年，天津市人民政府出台了《天津市基本住房保障管理办法》等政策法规，同时每年天津市的20项民心工程都对住房保障方面有着具体要求，逐渐加大了各类保障性住房建设，住房保障制度不断完善。继经济适用房、廉租房等社会保障性住房建设后，天津不断开展探索住房保障机制，形成廉租房、公租房和租金补贴等多种方式并行的保障机制，解决了低收入、人均住房面积较低的城市居民的住房问题。在过去的2018年，天津市建成保障房2万套，完成棚户区改造57万平方米，提升老旧小区及远年住房1300个片区、4000万平方米，65万户家庭受益。

从2017年开始，天津市连续三年将棚户区改造纳入20项民心工程，截至2018年底，棚户区“三年清零”计划改造任务已完成108.1万平方米，占到了总任务量的74%，棚改工作取得了阶段性巨大成果。

三、现代、宜居、高品质住宅进一步发展

随着时代的变迁，科技的发展，理念的进步，绿色、高效、节能、舒适、现代、便捷的“以人为本”高品质居住需求逐步成为置业者的购房共识。

（一）居住面积越住越大

从2019年上半年天津市成交新建商品住宅面积结构看，90（含）平方米以下户型成交占总成交套数的26.4%；90-144平方米户型成交占总成交套数的65.5%；144（不含）平方米以上户型占总成交套数的8.1%。

数据显示出天津市新建商品住宅购房者选择中等以上户型的占到了7成以上，表明购房者对住宅空间宽敞度上有了更高的要求。据抽样调查显示，到2018年末，82.4%的住户居住在两居室及以上的住房中。

（二）居住环境越住越优雅

目前，从天津市新建住宅建设来看，绝大多数楼盘对于自身的环境设计越来越重视，强调人与环境共生，强调景观对身心健康的影响，绿化率不断提高，人车分流等使新建商品住宅小区的居住环境越来越优雅，很多小区成为花园式小区标杆，业主足不出户就可以享受公园标准。比如：位于天津市南部的第六田园生态住宅区项目，地处自然环境优美的梅江南地区，多层、低密度住宅为主打，以整体起伏的地势动感姿态使居住者的生活不仅局限于平面的限制，生活更加生动、立体。小区设计外高内低，周边为多层住宅，小区中心为低层社区，带状绿化贯穿小区，强调绿色田园意境，有着私有庭院的领地感和自豪感，专属性、独特性强烈。社区内起伏的丘陵状环境设计极具特色，高低起伏的建筑群有着强烈的视觉美感。

（三）居住理念越住越先进

当代生活，人们更加追求品质，尤其互联网+的时代，现代科技，以人为本，工匠精神等理念越来越深入人心，赋予住宅意义的已不仅仅局限于砖头瓦块，更多的是未来人居的精神追求。以沿海河而建的金茂府项目为例，强调“十二大科技系统、四大智慧系统”，以未来视角审视当下，打造出量级科技、差别需求、

返璞归真的最有生命力的人居体系、最有包容性的私人空间、最有人性化的细节，打造的人居生活引领了住宅建设的新方向。房子承载着中国人“家”的情怀，经济越发展、社会越进步，人们对居住的需求就会越来越高层次。在现代居住理念提高上，天津人走在了时代的前沿。

（四）对自然越来越敬重

天津市有着丰富的自然资源基础，与自然和谐相处，互为依托，一些住宅小区起到了引领示范作用。不影响自然环境、合理适度开发，形成人与自然的共同发展，在海河沿线、潮白河河岸、东丽湖、团泊湖等风景区建造宜居绿色生态住宅，满足了城市居民对环境的更高要求。比如泰悦豪庭项目借助海河沿线优势，打造小区海河景观，将静态海河加入动态人居，增强了城市的景观人文融合度，提升了海河的空间活力，对沿海河的建筑底层进行架空处理，海河观河视野更为开阔。充分利用绿化带，将海河沿线打造成滨河花园，尊重人与自然的共同发展。

天津 70 年房地产市场发展成就显著，天津人民的居住条件发生了翻天覆地的变化，居住需求得到了极大满足，展望未来，我们坚信，在习近平新时代中国特色社会主义思想的指引下，天津人民的生活将更加幸福美好！

- 注：1. 本文数据主要来源于天津统计年鉴、统计公报及国家统计局天津调查总队参考文献。
2. 新建住宅建筑面积年度数据从 2005 年开始以年度城镇住宅竣工面积替代。
3. 人均住房面积：2000 年及以前为全面统计数据，指标为城市人均居住面积；2018 年为城乡住户抽样调查数据，指标为城镇居民人均住房建筑面积。

主要参考文献：

- [1] 路红，王月. 新中国城市住宅 70 年（1949—2019）之天津.
[2] 中国统计出版社. 天津四十年（1949—1989）.
[3] 天津人民出版社. 历史性的跨越（天津市“三五八十”的成功实践）.
[4] 天津市城调队. 天津市城市居民生活及物价调查资料汇编.