

# 国外住建信息导览

2026年第 1 期

(总第 5 期)

中国建筑文化中心建筑图书馆编制

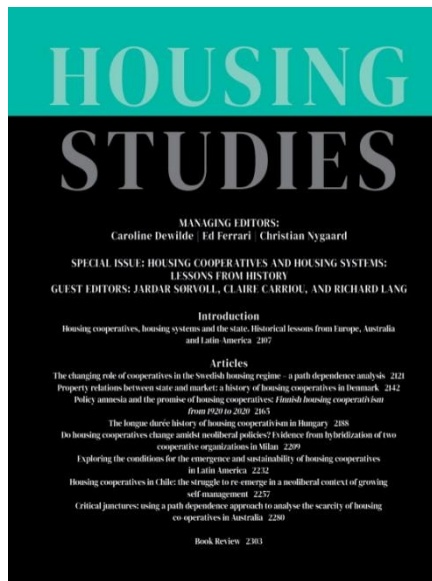
2026年3月23日

## 本月速递

### 期刊简介:

《住房研究》创刊于1987年,持续收录于社会科学引文索引(SSCI),年访问下载/访问量达52.5万,收录文章内容涵盖住房政策分析、住房金融化机制研究、住房保障制度比较等细分领域,由英国Taylor & Francis集团旗下Routledge出版。Taylor & Francis起源于1798年,总部位于英国牛津郡,是世界领先的学术出版社,200多年来一直以高质量服务和学术水平出版诸多学术经典。Routledge成立于1836年,是Taylor & Francis旗下全球领先的人文

与社会科学出版品牌,出版了近百年来许多最伟大的思想家和学者的著作,每年出版数以千计的学术图书、电子书和期刊文章。



《住房研究》2025年第40卷第10期专刊  
住房合作社、住房体系与国家：  
来自欧洲、澳洲和拉美的历史经验

## 住房合作社、住房体系与国家： 来自欧洲、澳洲和拉美的历史经验

**编注：**1987年吴良镛先生在国内首次提出“住宅合作社”理念，倡导通过集体拥有和合作管理，减少中间成本、提高资源利用效率，创造更公平、可持续的居住环境。以住宅合作社为代表的城市更新实施模式在一定程度上破解了90年代起步的旧改、危改，以及老旧社区改造和城市综合整治项目在组织机制、资金投入、居民搬迁等实施难点问题，探索了居民参与、多元共治新路径。但是，多数更新改造项目仍以政府推动为主，居民自主参与更新意愿弱，多元主体参与的协同机制尚不成熟。2025年被联合国定为“国际合作社年”，房价高企、住房质量低下、居住不平等、居民权能缺位等全球性的住房问题使政策界与学界重新发现“住房合作社”。

**译注：**由于国际实践中的合作住房（co-operative housing）与国内现有文献中的“住宅合作社”意义并不完全等同，下文将 housing cooperatives 暂译为“住房合作社”以示区别。

### 一、特刊选题简介

在许多国家，住房合作社的历史已逾百年。本期特刊文章将住房合作社的发展历程作为一种启发性的工具，采取“长远的视角”揭示那些“关键转折点”在住房合作社发展过程中所起的作用，并重点分析影响发展的各种因素，以便更全面地了解各种住房体系中住房合作社的演变过程。

各项研究结果表明，住房合作社不仅具备对于不同制度环境的适应性，而且具备实现规模扩张的潜力，能够在保障经济适用房供应方面发挥重要作用。以米兰为例，即使在高度商品化的城市环境中，住房合作社也成功影响了城市更新政策，并重塑了当地的住房制度框架。然而，只有在特定的条件下，住房合作社才能真正对整个住房体系产生深远影响，并形成持久而有力的制度性推动力。正如特刊中的其他研究所示，住房合作社能否实现规模扩张并形成持久的影响力，关键在于能否在政治层面获得深入的支持、在运营上有效抵抗商品化趋势，以及能否建立健全的国家—地方联合治理结构。乌拉圭堪称最典型的例子，通过一场高度政治化的运动，乌拉圭的住房合作社逐步建立了稳固的行业支持体系，从而成功推动了相关法律框架的制定，并使住房合作社这种住房形式在文化上获得了广泛认可。乌拉圭的经验表明，政府的支持与基层群众的积极参与，都是住房合作社运动实现发展的关键因素。芬兰和匈牙利的案例则形成了鲜明对比，这两个国家的住房合作社运动由于缺乏系统性组织结构和政治影响力，其规模扩张进程受到了阻碍，最终也未能对住房体系产生实质性影响。丹麦和瑞典的住房合作社运动在规模上取得了显著进展，但在抵抗商品化趋势方面的努力最终还是失败了，结果是这些国家在住房体系中的独特性和影响力逐渐减弱。

## 二、历史语境下的住房合作社制度

在19世纪末至20世纪初工业扩张与城市快速发展的背景下，为了解决当时城镇住房存在的拥挤、居住条件恶劣、产权保障不足、房屋质量低下以及住房价格过高等问题，产生了不同的住房制度。本期特刊所收录的文章来自欧洲、拉丁美洲以及澳大利亚等不同地区，这种广泛的地理与历史范围正说明，住房合作社与公租房制度、私人购房制度并列为现代住房体系的经典选择之一。研究表明，住房合作社在不同的历史时期和地域环境中呈现出多种形式，并在住房体系中发挥出多种功能。住房合作社通常被分为租户合作社与业主合作社，根据融资方式、建设模式及服务对象的不同还可进一步分类。其中，最令人关注的是消费者住房合作社，这种类型的合作社一般由会员股东所有并由他们进行管理，会员股东既可以被视为租户，也可以被视为集体业主。

从历史上看，住房合作社吸引了从自由派改革者到激进的左翼人士等不同政治立场群体的广泛的支持。一方面，它是一种融合了多种“美德”特征的民间社会组织形式，这些特征包括自助精神、摆脱国家及大型企业的控制、实行居民参与式的民主管理以及实行集体所有权。另一方面，住房合作社比公租房更具成本优势，在意识形态上也更为优越。至今，许多住房合作社仍然坚持“为居民成员服务，而非为了谋取个人或企业的利益”的非营利性的运营宗旨。但是，由居民自主管理的住房合作社也在社会民主主义阵营内部遭遇

过反对，如奥地利两次世界大战期间的“红色维也纳”地方改革运动期间。

当然，非营利性原则或许并不能被视为住房合作社的必然特征。正如本期文章中对匈牙利的研究所示，住房合作社并不总是能够超越居民经济利益、致力于实现更崇高目标的进步型住房组织。但总体而言，住房合作社已证明其能够适应各种社会环境与历史时期，并成为不同类型的住房体系中的重要组成部分，无论在共产主义时期的波兰（1946 - 1989年）、社会民主主义的瑞典和挪威（1945 - 1980年）、企业主义体制下的奥地利（1945 - 2000年），还是在当代新自由主义时期的苏黎世、柏林和哥本哈根。在许多国家和地区，住房合作社也作为一种重要的住房补充形式发挥了重要作用，如独立后的印度、19至20世纪的中欧和东欧北部地区、战后时期的德语地区欧洲、布鲁塞尔，以及2005年进步政府上台后的乌拉圭。在有些国家和地区，住房合作社对住房体系的发展作出了重要但并不连贯的贡献。以法国为例，建立和运营住房合作社的具体条件会随着法律与政治环境的变化而发生变化。即便在某些地方，住房合作社实际上从未真正存在过，或者始终只在住房体系中占据着微不足道的地位，它们有时也会成为社会改革者及住房政策专家们热议的话题。如，英国政府在20世纪60年代曾考虑引入斯堪的纳维亚式的住房合作社制度，合作所有制或是解决英国公屋体系中租户参与度不足的有效途径。

### 三、对研究与实践的一般性启示

通过本期文章的探讨，目前并不存在关于住房合作社的普遍定义，而是存在一些在特定历史背景下形成、具有特定时代特征的社会政治概念，这些概念的内容与形式在历史发展过程中会不断发生变化。本期文章还揭示了住房制度中各种因素的变化如何影响了全球合作运动中那些较少被研究的地区的发展历程。

（一）革命、政变、民主权力更迭以及其他形式的重大政治制度变革，可能会对住房体系及其内部的合作建房模式产生深远影响。1973年至1990年智利的军事独裁统治迫使住房合作社采取符合新政权新自由主义住房政策的个人主义市场导向合作模式。而1949年匈牙利共产党掌权后推行的合作建房制度被政府当作“烟幕”来隐藏背后的商品化进程，并将其包装成一种看似符合社会主义原则的组织形式。那些可能对住房体系乃至合作建房模式产生影响的政治决策，往往也是在面临严重住房短缺的情况下作出的。如，芬兰20世纪40年代的战后重建，以及60至70年代的农村人口外流与快速工业化时期，面对住房不足的严峻挑战时公共机构才决定支持住房合作社的发展。即使在对私人开发商不利的时期，住房合作社也是确保住房建设持续进行的重要手段。

（二）住房合作社内部的各种动态促使住房体系发生重构，而非住房体系变化导致住房合作社发生变化。如，瑞典1968至1969年取消对合作住房股份的价格管制，是导致当时

低收入家庭可选择的住房选项极为有限的重要原因之一。这一结果完全超出了20世纪60年代末参与监管放松政策的相关政治人物的预期，标志着瑞典住房体系发展方向的重大转变。丹麦过去几十年合作住房市场化进程中，住房合作社的成员发挥了决定性作用，他们既在法律框架内行事，也利用法律漏洞来提升自己所持有的合作住房股份及相关使用权在市场上的经济价值。

**（三）与德语国家相比，北欧地区的住房合作社在面对监管放松和金融化趋势时显得更为脆弱。**这一现象在很大程度上塑造了北欧住房制度的基本特征，瑞典、挪威和丹麦在住房合作社监管政策放松之后，都出现了房屋拥有率上升、房价飞涨以及家庭债务增加的趋势。北欧的案例与乌拉圭的情况则有着显著差异。乌拉圭的合作社运动作为一种非营利的自助模式，至今仍然对国家的住房制度产生重要影响。

**（四）住房合作社商业化运营模式为当前推动合作住房发展、以应对住房价格过高、社会不平等以及住房保障不足等问题提供了重要的历史借鉴。**匈牙利、丹麦和米兰地区住房合作运动的发展历程表明，所有采用有限产权制度的合作住房组织都面临着“商品化价值差距”的挑战，即被商品化的土地所具有的价值与未商品化土地的租金之间存在差异，而居民很难拒绝利用这种差距来谋取个人利益。即使没有政府的补贴，非商业性的合作住房组织在土地价格较低的市场环境中依然有可能取得成功；在缺乏足够的支持性公共政策

的情况下，合作住房组织要实现可持续发展，就必须采取商业化的运营模式。

**（五）基层民众和民间社会的积极动员，是合作住房事业成功发展的关键因素。**建立为低收入和中等收入家庭提供经济适用住房的大型合作住房组织绝非易事，国家在任何大规模的合作住房建设项目中都扮演着至关重要的角色。但仅依赖国家来防止合作住房项目被商业化则存在着巨大风险，将管理权分配给不同的民间社会力量，或是一种更为可行的解决方案。如果没有广泛的基层动员、联合组织或工会的支持，很难培养和维持诸如组织自主性、居民治理参与权等合作住房所倡导的价值观念。乌拉圭自20世纪60年代末以来，合作住房事业的发展很大程度上依赖于“一个具有强烈政治意识且组织严密的工人阶级”。20世纪初匈牙利保守派合作主义运动的经验也证明，社会民主运动对于创建和维持进步的合作住房体系来说必不可少。

（编译：范余洁 审核：朱辉）



往期下载

---

报：住房城乡建设部领导。  
送：住房城乡建设部机关各司局。

---

联系电话：010-88082052

邮箱：zgjtsg@163.com