

不只是居住

苏黎世非营利性住房建设的百年经验

贾如君 李寅 著



重庆大学出版社

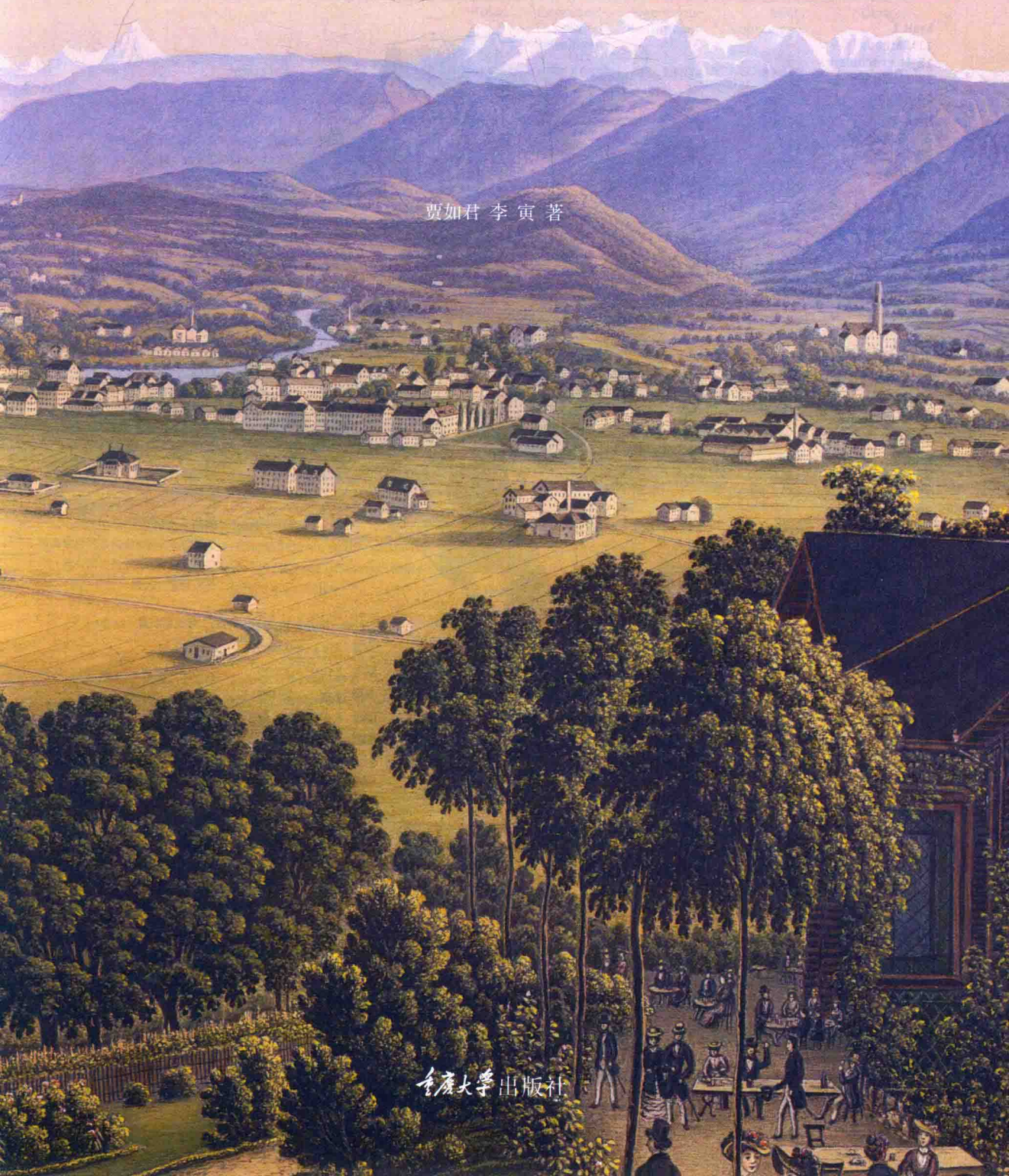
<http://www.cqup.com.cn>

不只是居住

苏黎世非营利性住房建设的百年经验

贾如君 李寅 著

重庆大学出版社



图书在版编目(CIP)数据

不只是居住: 苏黎世非营利性住房建设的百年经验/贾如君 李寅

著. —重庆: 重庆大学出版社, 2016.03

ISBN 978-7-5624-9467-6

I. ①不… II. ①贾… ②李… III. ①住宅建设—经验—苏黎世

IV. ①F299.522

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第232660号

不只是居住

——苏黎世非营利性住房建设的百年经验

贾如君 李寅 著

责任编辑: 林青山

责任校对: 关德强

责任印制: 赵晟

书籍设计: 贾如君

重庆大学出版社出版发行

出版人: 易树平

社址: (401331) 重庆市沙坪坝区大学城西路21号

电话: (023) 88617190 88617185 (中小学)

传真: (023) 88617186 88617166

网址: <http://www.cqup.com.cn>

邮箱: fxk@cqup.com.cn (营销中心)

全国新华书店经销

重庆市金雅迪彩色印刷有限公司印刷

开本: 787×1092 1/16 印张: 17.25 字数: 400千

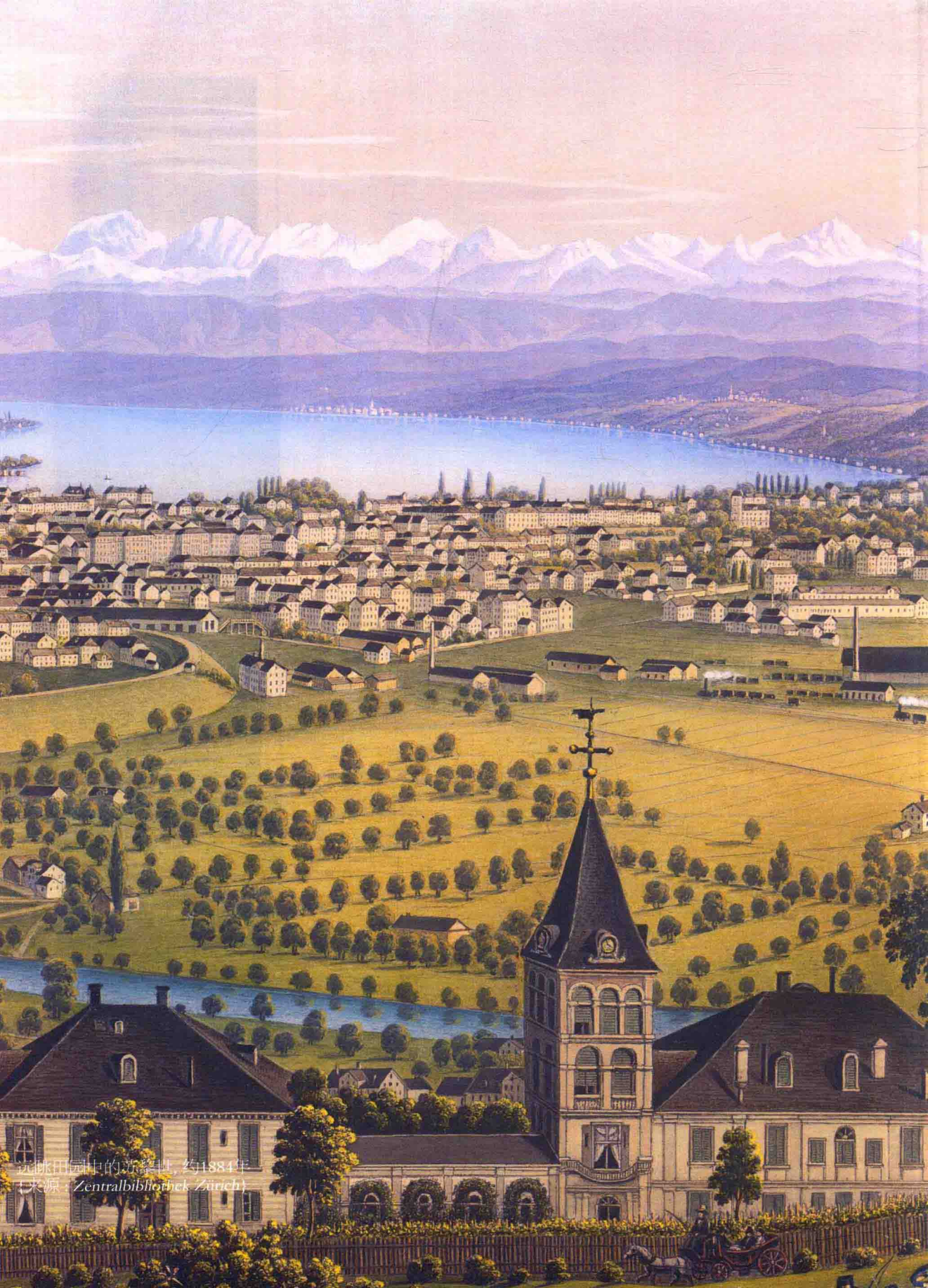
2016年3月第1版 2016年3月第1次印刷

ISBN 978-7-5624-9467-6 定价: 79.00元

本书如有印刷、装订等质量问题, 本社负责调换

版权所有, 请勿擅自翻印和用本书

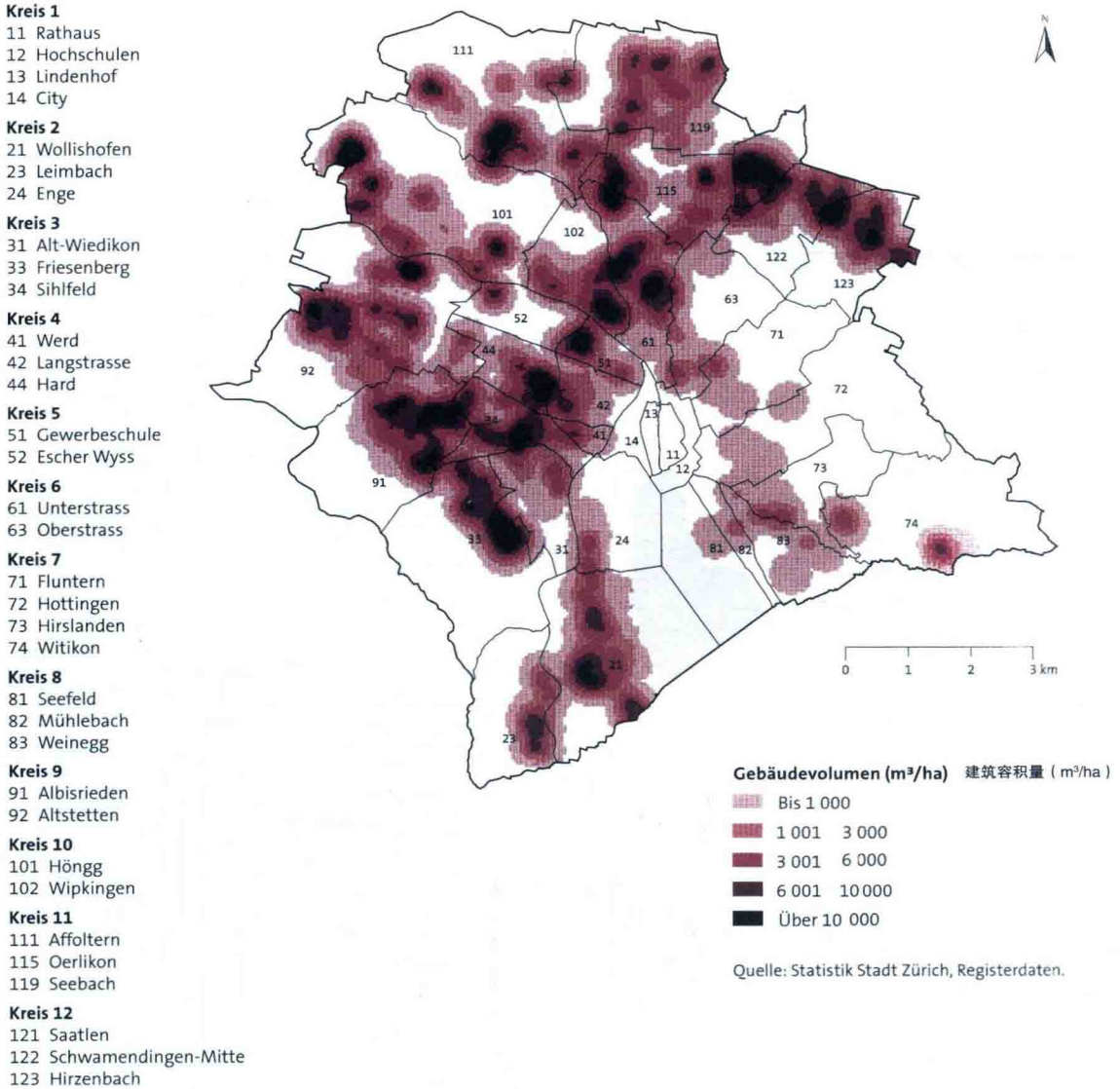
制作各类出版物及配套用书, 违者必究



沉睡田园中的新镇, 约1884年
[来源: Zentralbibliothek Zürich]

住房合作社在苏黎世市区的建筑量 (Rauminhalt genossenschaftlicher Gebäude, m³/ha), 2006年。

{ 来源: Statistics of the City Zurich, registration data, 摘自《4×25 günstig wohnen in Zürich》 }



苏黎世市，近1/4住房是永久性的非营利性住房。

根据最新政策，到2050年，苏黎世市永久性的非营利性住房的市场占有率，将进一步提高到1/3。

它们大部分是由住房合作社众筹自建的自住房。

房产所有者（包括住房合作社的股东）的社会背景表，苏黎世市，1950年。

{ 来源：苏黎世市统计局的调查统计，第60册，1954年。摘自 < 4 × 25 günstig wohnen in Zürich > }

房产所有者的社会背景 Soziale Stellung des Wohnungsinhabers	总数	住房合作社	私人住宅	出租房	其它
	Anzahl Wohnungen nach Besitzverhältnis				
	total	Genossenschafts-wohnungen	Eigentums-wohnungen	Miet-wohnungen	Übrige
Insgesamt	115 054	16 834	13 374	83 432	1 414
个体经营者 Selbständig Erwerbende					
总数 Total	19 583	1 186 (6.1%)	4 200	14 135	62
农业，林业，园艺业	493	28	253	207	5
工业，手工业	6 938	512	1 477	4 933	16
建筑业	1 732	167	456	1 105	4
贸易业，银行业，保险业	5 940	344	1 117	4 466	13
旅店业	1 021	4	266	742	9
交通运输业	314	26	77	211	-
自由职业，个人服务业	2 150	86	424	1 631	9
房屋租赁业	779	8	111	655	5
其它	216	11	19	185	1
私企白领 Angestellte in Privatbetrieben					
总数 Total	25 871	4 065 (15.7%)	2 262	19 315	229
最高级负责人	905	18	283	578	26
较高级别的商业白领	4 838	578	655	3 548	57
其余的商业白领	15 162	2 455	859	11 764	84
较高级级别的其他白领	1 124	185	135	800	4
其余的其他白领	3 842	829	330	2 625	58
公务员&事业单位员工 Öffentl. Beamte u. Angestellte					
总数 Total	8 635	2 066 (23.9%)	1 138	5 232	199
较高级别的公务员&事业单位员工	980	142	168	643	27
其余的公务员&事业单位员工	6 263	1 732	648	3 808	75
教师，宗教人员	1 392	192	322	781	97
私企工人 Arbeiter in Privatbetrieben					
总数 Total	31 334	5 170 (16.5%)	1 226	24 488	450
农业，林业，园艺业	364	77	21	240	26
工业，手工业	23 939	4 070	958	18 742	169
贸易业，银行业，保险业	4 017	690	169	3 035	123
旅店业	817	68	24	719	-
交通运输业	766	128	19	613	6
个人和家庭的服务准备工作	1 431	137	35	1 139	120
国企工人 Arbeiter in öffentlichen Diensten					
总数 Total	9 088	2 524 (27.8%)	587	5 711	266
工业，贸易业	1 093	303	98	677	15
交通运输业	4 851	1 540	308	2 979	24
行政管理和司法	2 883	622	173	1 868	220
服务准备工作	261	59	8	187	7
享受社保者，退休者，失业者 Rentner, Pensionierte, Berufslose					
总数 Total	20 543	1 823 (8.9%)	3 961	14 551	208
享受社保者	4 347	154	2 215	1 941	37
退休者	4 211	670	878	2 637	26
失业者	11 985	999	868	9 973	145

Quelle: Statistik der Stadt Zürich, Heft 60, 1954.

住房合作社向全社会开放，最主要的受益者，是各行各业的中低收入群体。

苏黎世市政府对非营利性住房建设(除公租房)的资金支持及新增建设量1907—2007

{ 来源: Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich, 摘自 < 4 × 25 günstig wohnen in Zürich > }

市政府资金投入总计 (万瑞郎)	苏黎世市政府的资金投入(万瑞郎)					年份	苏黎世市住房新增建设量 (套)				住房合作社 新增建设量 (套)
	总建设成本	有息贷款	所购股份	无息贷款	总计		住房 合作社	苏黎世 市政府	其它	总计	
-	-	-	-	-	-	1907	-	2	706	708	
-	-	-	-	-	-	1908	-	112	821	933	
-	-	-	-	-	-	1909	-	159	1116	1275	
	27.33	5.56	-	-	5.56	1910	11	6	1695	1712	
	71.11	16.00	1.00	-	17.00	1911	77	15	2039	2131	■
	13.00	8.60	-	-	8.60	1912	-	128	1672	1800	
	81.19	19.40	0.16	-	19.56	1913	22	40	733	795	
	33.90	10.13	0.34	-	10.47	1914	91	15	656	762	■
-	-	-	-	-	-	1915	10	72	547	629	
-	-	-	-	-	-	1916	-	4	419	423	
	45.16	10.35	-	-	10.35	1917	28	1	378	407	
■	115.86	38.68	-	-	38.68	1918	-	217	203	420	
	43.06	26.52	-	-	26.52	1919	-	405	87	492	
■	607.88	54.40	36.30	-	90.70	1920	197	100	174	471	■
■	757.02	103.24	1.50	-	104.74	1921	140	1	208	349	■
■	703.96	121.45	-	-	121.45	1922	130	-	242	372	■
■	792.59	103.46	-	-	103.46	1923	354	1	284	639	■
■	1856.13	357.34	-	-	357.34	1924	479	-	1108	1587	■
■	1064.28	250.80	2.30	51.62	304.72	1925	403	5	739	1147	■
■	2241.91	589.73	9.00	153.80	752.53	1926	947	145	996	2088	■
■	1614.26	493.23	8.57	20.82	522.62	1927	794	127	1536	2457	■
■	2590.25	763.78	12.58	61.23	837.59	1928	1230	170	1754	3154	■
■	3279.87	1005.71	16.52	34.63	1056.86	1929	1441	61	1740	3242	■
■	2867.17	862.18	15.48	26.02	903.68	1930	1329	6	1903	3238	■
■	3716.70	970.57	21.08	44.98	1036.63	1931	1455	278	1666	3399	■
■	2337.29	619.80	14.88	269.30	661.61	1932	1039	3	2407	3449	■
■	323.32	87.92	1.28	10.00	99.20	1933	211	2	1197	1410	■
■	473.41	106.70	2.38	5.00	114.08	1934	261	6	2360	2627	■
	87.05	8.23	0.52	-	8.75	1935	54	4	1664	1722	
-	-	-	-	-	-	1936	56	4	445	505	
-	-	-	-	-	-	1937	-	5	929	934	
-	-	-	-	-	-	1938	-	-	1727	1727	
-	-	-	-	-	-	1939	-	2	2541	2543	
-	-	-	-	-	-	1940	-	-	1067	1067	
-	-	-	-	-	-	1941	-	18	1019	1037	
-	-	-	-	-	-	1942	-	2	1606	1608	
■	1236.25	191.77	5.07	179.51	376.41	1943	433	-	1145	1587	■
■	2883.95	396.74	9.24	347.43	753.41	1944	884	-	1265	2149	■
■	3739.73	605.99	14.78	434.06	1054.83	1945	1153	-	994	2147	■
■	4709.37	655.16	14.19	526.99	1196.34	1946	1127	38	1145	2310	■
■	4735.67	690.36	13.91	574.61	1278.88	1947	1059	33	902	1994	■
■	8363.62	1320.99	26.00	940.81	2287.80	1948	1796	152	1159	3107	■
■	7393.50	1270.59	26.17	717.68	2014.44	1949	1625	36	796	2457	■
■	5532.25	1050.22	21.30	525.53	1597.05	1950	1497	89	1490	3076	■
■	4013.62	1052.61	20.91	263.36	1336.88	1951	1177	8	3096	4281	■
■	4445.20	1203.93	21.31	259.42	1484.66	1952	1402	-	3045	4447	■
■	2129.04	353.89	3.99	113.88	471.76	1953	581	5	2915	3501	■
■	1895.92	384.76	20.9	18.56	405.41	1954	665	156	2988	3809	■
■	1613.55	209.80	-	17.96	227.76	1955	462	125	2606	3193	■
■	714.88	344.18	-	11.10	355.28	1956	157	5	1940	2102	■
■	386.06	51.00	1.05	35.71	87.76	1957	124	189	2324	2637	■
■	1334.31	1131.56	7.66	13.87	1153.61	1958	396	196	2540	3132	■

苏黎世市政府的资金投入(万瑞郎)

苏黎世市住房新增建设量(套)

市政府资金投入总计(万瑞郎)	总建设成本	有息贷款	所购股份	无息贷款	总计	年份	住房合作社	苏黎世市政府	其它	总计	住房合作社新增建设量(套)
2310.39	1383.75	10.34	79.08	1473.17	1959	659	350	1871	2880		
2648.01	890.35	11.74	65.00	967.09	1960	774	75	2310	3159		
1812.05	826.62	12.57	-	839.19	1961	401	140	1728	2269		
511.34	228.33	3.42	-	231.75	1962	106	134	1806	2046		
156.00	76.60	1.00	-	77.60	1963	88	6	1691	1785		
1558.32	441.20	7.06	-	448.26	1964	318	88	1673	2079		
3217.78	1252.76	9.02	4.40	1266.18	1965	550	106	1386	2042		
1695.52	624.10	6.78	-	630.88	1966	283	311	1767	2361		
1443.64	181.07	4.42	-	185.49	1967	169	118	1552	1839		
1776.68	499.72	9.35	-	509.07	1968	296	398	1613	2307		
2946.40	798.89	8.72	-	807.61	1969	352	458	1753	2563		
3619.54	1026.39	7.01	-	1033.40	1970	463	120	1065	1648		
2608.82	1048.62	12.82	-	1061.44	1971	325	7	1526	1858		
3180.98	1104.17	15.08	-	1119.25	1972	234	565	1272	2071		
4857.27	1435.43	22.97	-	1458.40	1973	381	193	1317	1891		
7000.21	2647.64	50.68	-	2698.32	1974	706	164	1072	1942		
4399.85	1661.78	35.59	2.50	1699.87	1975	435	79	768	1282		
					1976	638	643	912	2193		
					1977	171	9	1167	1347		
					1978	12	44	759	815		
					1979	240	3	1048	1291		
					1980	48	175	1250	1473		
					1981	77	139	1444	1660		
					1982	8	3	1780	1791		
					1983	68	87	819	974		
					1984	415	62	896	1373		
					1985	322	188	1001	1511		
					1986	253	-	927	1180		
					1987	13	-	636	649		
					1988	-	11	550	561		
					1989	77	-	558	635		
					1990	13	-	574	587		
					1991	147	104	911	1162		
					1992	3	-	559	562		
					1993	86	5	809	900		
					1994	12	2	840	854		
					1995	65	112	453	630		
					1996	136	1	477	614		
					1997	86	20	298	404		
					1998	367	-	420	787		
					1999	136	-	587	723		
					2000	209	-	1256	1465		
					2001	231	70	839	1140		
					2002	374	-	615	989		
					2003	306	1	1195	1502		
					2004	158	-	767	925		
					2005	217	-	1036	1253		
					2006	179	-	1540	1719		
					2007	554	150	1559	2263		

住房合作社是否能众筹自助建设非营利性住房，政府的支持与监督至关重要。

序一

住房是人类生存的基本需求。社会各阶层的住房问题能够得以妥善的解决，关乎城市人的幸福与社会稳定。城市人对住宅的量与质的需求的变化，造就了城市环境的历史及其经验。在市场经济背景下，如何真正导入社会社团的作用，以解决社会空间隔离的问题，应当成为当前政府、社会和城市居民普遍关注的重大的问题。

从1995年中国房地产跃入成长期，1998年取消福利分房，2002年土地“招、拍、挂”，2015年中国城镇居民住房自有率将超过70%。而在瑞士苏黎世市的住房市场上，有近1/4住房是“非营利性”住房，到2050年，“非营利性”住房的市场占有率将进一步提高到1/3。这些“非营利性”住房大部分来自“住房合作社”。政府自上而下进行规划，使“非营利性”住房用地均匀分布在所有城区；以住房合作社为主的私人“非营利性”建房者自下而上进行建造，塑造出建筑质量和城市质量都很高的城市。

本书作者系统分析了住房问题发生的规律和原因、种类、发展过程、影响、解决办法的可能性，并详细解析了苏黎世市3个“住房合作社”的典型案列。“住房合作社”建造的不只是住房，而是建造了一个新的更好的社会网络，在这个社会中，人和人互相帮助和支持。“不只是居住”，这正是苏黎世市推进以住房合作社为主的非营利性住房建设的精髓。这些均匀散布在城市中的价格极低而质量极高的“非营利性”合作住房，让不同社会阶层收入的人，都能在这座城市中安居乐业，和谐共存，共同发展。

“住房合作社”在瑞士是公司法人的一种，人们通过共同互助来促进和保护一定的经济利益。在苏黎世市，合作社建房的“盈利而非营利，低价而非低成本”的特征是考虑整个生命周期的成本租金计算方式。在制度及法律等允许条件下，住房合作社本质上集投资者、建设者、运营者、使用者为一体，是非营利性住房存在的基础。它在一定意义上消除合作住房在“封闭”的流通环节的商品价值属性，回归到住宅的“居住功能”根本属性。

以苏黎世百年的住宅建设经验为借鉴，结合中国国情，分析中国住房问题的起源和解法，作者提出以采用引入“住房合作社”的创新，来改善中国住房问题。结合中国情况，作者建议中国住房问题的出路，是继续进行住房制度改革，在特定条件允许下，遵循“非营利性”住房体系的基本原则，推进保证“非营利性”住房的永久性；根据城市发展的不同阶段，制订“非营利性”住房市场占有率等不同目标；随着经济和城市发展，逐渐累积、不断提升“非营利性”住房的市场占有率，均匀混合在城市各区域。

社会空间隔离在中国城市正在发生着。在一个纯粹市场化的竞争环境里，在土地级差价格的推动下，不同阶层人群的社会空间隔离是必然现象，混合居住难以达成。虽然从社会分层的角度看，居住空间分异体现了不同人群居住购买能力的差别，有其存在的合理性，但不容置疑的是，这种合理性是以在空间上对弱势群体的再次“剥夺”为代价的。如果由于居住空间隔离导致低收入群体在基础设施等公共服务的获得上再次沦为“二等公民”，那么对这个群体的社会心理、自我认同将产生严重的负面效应，进而威胁到社会整体的和谐和稳定。以社会整合和社会公平为价值理念，以提升中低收入阶层的生活空间为目标的居住模式，无疑是对传统观念和市场经济制度下居住模式的一种挑战。

我一直将理性、生态、社会和技术（REST）作为评判“新时代”住宅的4个标准，同济大学亦将“中国的”“当代的”作为同济设计的使命与方向。在这个快速建设时期，每次住宅区建设和新城建设都成为为住宅历史进行新的探索、留下一个的绝好机会。但是，从“欧陆风”到“阿呆风”，风格的探求、奢华的装修、模仿不同气候区技术的“伪生态”、移植几十年的香樟树，等等，每走一步就看到“中国大地上又少了一个可以载入发展历史的可能”。一方面，商品住宅一路跌跌撞撞；另一方面，公共财政对“廉租房”“经济适用房”的投入又被既得利益者瓜分。经过住宅市场化的二十年，理性、生态、社会和技术问题交错以更复杂的局面出现，让我们不敢舒一口气。

中国正处于一个深刻又复杂的社会与经济转型期，经济全球化以及我国快速城镇化过程，使中国城市面临着资源能源制约、环境污染加剧、产业结构调整、城市文化重构等多维度构筑的新常态。

在新型城镇化总体要求下，公共住宅、“非营利性”住宅应该作为商品住宅的重要补充。地方政府在保证收支平衡的前提下，促成公共住宅、“非营利性”住宅和“营利性”的商品住宅共生共存。通过政府介入引导，借助市场力量，在房地产开发的市场利益和非营利的社会目标之间取得平衡。政府发挥主导作用，为“住房合作社”提供制度保障和规划引导，才能推进混合居住的城市发展策略。

吴志强

中国2010年上海世博会总规划师

瑞典皇家工程科学院院士

同济大学副校长

同济大学设计与艺术学院院长

建筑与城市规划学院教授、博士生导师

序二

在20世纪的西欧，住房建设曾是经济发展的主要推动力。在瑞士，约60%的现有住房建于1950—1980年。目前快速增长的经济体，如中国，住房建设应占GDP的30%~35%。住房的分配和成本，也代表着一个很重要的社会和政治的再分配过程，反映了一个国家的态度，对私人 and 公共资金应如何组织分配，以保证不同社会群体的生活质量。这会体现在住房建设的贷款体系、当地利率结构，以及针对新建住房、翻新现有住房的税收政策等中。

在快速增长的经济体和城市化率高的后工业社会，住房政策的制订目标是，让资源有限的人群也能安居。一般来说，（营利的）住房市场、私人 and 机构投资者（如银行），并没能力或兴趣为不那么富裕的群体提供其负担得起的住房。与之相对，公益性住房（Social housing）包含了用公众资金资助的各种住房计划。每个国家的公益性住房系统都不一样，即使在西欧这么小的地理范围内，也是如此。

在瑞士，这类住房，通常被称为非营利性住房（non-profit housing），而不叫公益性住房，它是由当地社区、基金会或住房合作社建造和经营。非营利性住房最重要的特点是：非营利性住房的房屋所有权持有者，不像营利的私人 and 机构投资者那样，在成本计算时把从房租获得的利润率设为5%~6%，且对入住者的选择，也与入住者的收入水平有关。

非营利性住房在瑞士的出现，可追溯到20世纪初，它是当时瑞士城市中一系列严重住房短缺的结果。过度拥挤的公寓反映了一个客观事实——工薪阶层在数量上不断增长，但他们收入不高，获得住房的渠道有限。19世纪末，有些住房合作社已作为自助团体成立，目标是，为其成员提供住房。1907年，随着第一个政府用公共资金支持非营利性住房建设的计划，住房合作社开始成为建房主流。从1910到1990年，因住房极其短缺，联邦和州政府提供资金，支持非营利性住房建设，使住房合作社的建设如火如荼。值得注意的是，瑞士是一个“租户国家”，总体只有很低比例（约30%）的人，持有别墅或公寓的房屋所有权。在苏黎世市，只有8%的人持有他们所住别墅或公寓的房屋所有权。

在整个瑞士，出租公寓中，非营利性住房的比例较少，但也占近10%。苏黎世作为住房市场一直非常紧张的城市，是个特例，公寓中约1/4是非营利的：18%由住房合作社持有房屋所有权，其他7%由市政府或者基金会持有房屋所有权。营利性住房与非营利性住房相比，房租约高1/3。

20世纪80年代末的住房短缺，引起了青年人的骚乱，伴随着示威和非法占有老建筑，这刺激了新一代住房合作社出现，其目标是引领城市生活新形式——不仅价格低廉，而且在社会和环境上具有可持续性。在过去15年，随着现有较大型住房合作社的专业化，出现了建设非营利性住房的一波新浪潮。很多住房合作社新建的居住综合体，不仅建筑质量很高，而且兼顾解决社会问题，如提供公共活动房间、托儿设施、鼓励使用自行车和公共交通等。不仅如此，很多住房合作社把部分公寓提供给在住房市场上处于特别不利地位的群体，如残疾人、老年人、外来移民家庭和收入极低的人群。在苏黎世，非营利性公寓（主要包括公租房和住房合作社的住房）中约14%是保留给最低收入群体的，政府用公共资金提供补贴以使租金进一步降低。这些新的非营利性住房在很多方面（如节能建造和运

营、水的回收利用、使用可再生材料如木头等)也是创新的引领者。

我高度推荐作者贾如君和李寅,在就读于苏黎世联邦理工学院建筑系期间,对瑞士的非营利性住房合作社进行了富有抱负的深入研究。虽有文化差异和瑞士住房的特殊性,他们以苏黎世市为生动实例,提供了这个系统如何运作的极出色的概览。中国正面临需要为中低收入群体提供住房的挑战,用中文出版此书,他们表达出对提出一个切实可行的住房系统——当然,还需因地制宜作出调整——的责任感和承诺。我祝愿他们能成功引起中国的政策制定者和决策者、规划师以及建筑师,对这个极有价值的方法的兴趣。

Dr. Margrit Hugentobler

瑞士苏黎世联邦理工学院建筑系
建筑、社会与建成环境研究中心负责人

序三

这是一本难得的好书。它将填补我国城市住宅认知上的一个空白。

我于1988年和1993年分别两次到瑞士苏黎世高工进行访问研究。当时我国城市住宅的讨论热点是如何推动住宅的商品化。普遍的观点认为，福利住宅和商品住宅是不可调和的矛盾；只要将计划经济下的福利住宅分配体制转化为由市场主导的商品买卖，就可以解决住宅问题。在瑞士的访问却让我接触到了“第三种”方式，即本书介绍的“合作住宅”。这是我在国内期间从没听说过的，但对于来自社会主义中国的我，因为它的集体主义的核心思想感到十分亲切。

我周边的住宅学者的工作多少都从事“合作住宅”的相关研究，有的偏社会学，有的从建筑设计方法（如居民参与设计）。角度不同，但都有共同的理想——建立公平的社会。我查了资料，发现它是在西方住宅史上极其重要的居住形式：基于非营利的经济运作方式，合作住宅既满足低收入群的需求，也没有增加社会负担；既缓解了由资本主义地产经济所带来的社会矛盾，又增加了居民参与住宅建设和管理的机会，增强了社会的凝聚力。

作为建筑师，我更关心住宅的形态和人的关系。中国的建筑师往往羡慕西方住宅形式上的多样性。殊不知，这种多样性正是住宅经济模式的多样性决定的。其中合作住宅在规模、管理方式和居民结构等方面，和商业住宅或政府住宅相比，也最具多样性。其居民参与的体制，促进建筑师将设计和人的生活方式紧密结合。大量的优秀住宅设计案例来自合作住宅。

虽然20多年来，合作住宅一直是我住宅课教学的重要部分，但我一直因为没有时间系统整理相关资料，而感到遗憾。当我听说作者即将执笔，已耐不住心中惊喜。当洋洋大观书稿置于案头，顿感钦佩；当细读之后，不禁为之击掌。

书中的前两个章节归纳了瑞士苏黎世市始于19世纪30年代的社会住房建设历史，并结合芝加哥、巴黎、柏林、维也纳、中国香港和新加坡的经验，深入探讨社会住宅在平息社会矛盾，促进城市可持续发展方面的作用，并分析了住房合作社如何能够有效平衡经济增长与社会保障，兼顾社区融合与城市发展。为了让读者对瑞士住房合作社有更加直观的认识，作者选取了位于城市不同区域的3个住房合作社的案例。分别从合作社历史、经济运作模式、对城市形态和发展的影响及回应、住户参与在建筑设计上的体现、社区生活以及绿色生态的层面，一步步勾勒出住房合作社的清晰形象。在大量的统计数据和实地调研的基础上，作者简明介绍了住宅合作社的运营模式，并以城市和社区的可持续发展为导向，归纳出住房合作社的优势与不足，以及运作过程中的关键问题：永久的非营利性以及不断提高的市场占有率。最后，结合中国住房体制改革过程中社会住房的结构性需求，中低收入群体自发的个人合作建房尝试，以及我国过往的“住宅合作社”的经验，探讨住房合作社在中国的未来。全书结构紧凑，内容翔实，案例有趣，通俗易懂。

以实用主义取态来判读一部书是险隘的——一部好书可以跨越地域和时代。然而我一直认为中国城市和城市住宅的困境多少是因为欠缺多种住宅体制并存的可能性。三十多年来单一的住房商品化，住房的建造量虽然增加

了，但高企的房价，缺乏公正的保障房分配制度，功能僵化的设计导致了房屋有效使用寿命的缩短，多样的家庭模式和单一化居住空间的不匹配。城市形象千篇一律，居民参与缺失，以及居住文化的流失等各种问题，都急需一种类型丰富的、动态发展的社会保障住房体系来应对，调节平衡各种复杂的关系。要真正做到“住有所居”，和城市的可持续发展，还需要更多新的思考和探索。

毫无疑问，此书将为我国城市和住房的可持续发展提供新的思路。

贾倍思

香港大学建筑系副教授

鲍姆施拉格埃伯勒建筑设计（BE）香港有限公司主任董事

2015年1月

我爱合作社!
(I love Genossenschaft)



导读

什么样的住房策略，能更好地解决中国现在的住房问题？

写这本书的动机，虽有对当前中国住房问题的担忧，但更多地，是看到了中国的希望。中国正努力成为世界最大经济体。是否存在一种住房策略，让中国的能量，不是摩擦引发内部火灾，而是稳定释放出来，高效地转为前行动力？

2007年，我住在上海一个高档小区由厨房改造的出租屋里，旁边餐厅里，住着个白领姑娘，她的家当把10平方米小屋撑得满满的，还在阳台上养了两条狗。我加班回家，就靠在厨房阳台上，看她在隔壁抱着狗温柔地说话。我离开上海后，房价又涨了，我常会想，不知她现在生活得怎样。2003年以后，随着房价高涨，我国30多个城市，尤其是一二线城市，都出现了个人合作建房，发起者有原房地产从业人员、银行从业人员、律师、企业家、公务员等，也有普通市民，他们大多持有“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的理想，希望集合民众的力量，为更多人提供价廉物美的住房，屡战屡败，屡败屡战，有些人至今仍在努力。从这些普普通通的中国人身上，我看到了太多的善良、聪明、勇气、创造力、韧性……中国人有足够多闪光的品质，值得拥有更幸福更有安全感的生活。是否存在一种住房策略，能让中国人人性中美好的部分充分发展，在充分实现自我同时，也为他人带来温暖和快乐，为社会带来安定和团结，为经济带来持续繁荣，为我们的子孙留下长期的福利？

要找到这样的住房策略，照搬发达国家现成体制是不够的。我们需要了解，住房问题的发生规律——原因、种类、发展过程、影响、解法的可能性和较优解法。当我们掌握了规律，就能针对中国现在的住房问题，具体问题具体分析——原因、种类、已发展到哪个阶段，以及可能有效的解决方式是什么。

为了解规律，需要有合适的分析案例。理想案例是这样一个城市：住房问题存在时间长，发展周期完整，有多个周期，并已找到有效解决方法。

我们还需有评判住房制度设计优劣的共通标准——全面的可持续发展——这是世界上许多国家，包括中国和瑞士，官方认同的制度设计标准。