

WO ZHIDAO SHENME



我知道什么?

居住与住房

[法] 让-欧仁·阿韦尔 著

商务印书馆

我知道什么？

居住与住房

[法] 让-欧仁·阿韦尔 著

齐淑琴 译

商务印书馆

1996年·北京

图书在版编目(CIP)数据

居住与住房/ (法) 阿韦尔著; 齐淑琴译。—北京: 商务印书馆, 1996

(《我知道什么?》丛书) 著者原题: 让-欧仁·阿韦尔

ISBN 7-100-02079-4

I. 居… II. ①阿…②齐… III. ①住宅社会学②住宅建设-世界-研究 IV. C913.31

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 02348 号

我知道什么?

居住与住房

[法] 让-欧仁·阿韦尔著

齐淑琴译

商务印书馆出版

(北京王府井大街36号 邮政编码100710)

新华书店总店北京发行所发行

北京外文印刷厂印刷

ISBN7-100-02079-4 / C·12

1996年8月第1版

开本 787×960 1/32

1996年8月北京第1次印刷

字数76千

印数7 000册

印张5

定价: 7.50 元

QUE SAIS-JE ?

Jean-Eugène Havel

HABITAT ET LOGEMENT

5^e édition mise à jour

Presses Universitaires de France

Paris, 1957

根据法国大学出版社巴黎 1957 年第五版译出

本书出版得到法国外交部的资助

《我知道什么?》丛书

出版说明

世界闻名的《我知道什么?》丛书,是法国大学出版社 1941 年开始编纂出版的一套普及性百科知识丛书。半个多世纪以来,随着科学知识的不断发展,该丛书选题不断扩大,内容不断更新,已涉及社会科学和自然科学的各个领域及人类生活的各个方面。由于丛书作者都是有关方面的著名专家、学者,故每本书都写得深入浅出,融知识性和趣味性于一体。至今,这套丛书已印行 3000 余种,在世界上产生很大影响,被译成 40 多种文字出版。

“我知道什么?”原是 16 世纪法国哲人蒙田的一句话,它既说明了知识的永无止境,也反映了文艺复兴时期那一代人渴求知识的愿望。1941 年,法兰西民族正处于危急时期。法国大学出版社以蒙田这句话为丛书名称出版这套书,除了满足当时在战争造成的特殊形势下大学教学与学生读书的需要外,无疑具有普及知识,激发人们的读书热情,振兴法兰西

GDF 01/32

民族的意义。今天,我国正处在向现代化迈进的新时期,全国人民正在为把我国建设成繁荣富强的社会主义国家而努力奋斗,我们相信,有选择地陆续翻译出版这套丛书,对于我们来说也会起它应有的作用。

这套丛书的翻译出版得到法国大学出版社和法国驻华使馆的帮助,我们对此表示真诚的谢意。由于原作为数众多,且时间仓促,所选所译均难免不妥之处,个别著作持论偏颇,尚希读者亮察。

商务印书馆编辑部

1995 年 5 月

目 录

导言	1
第一部分 问题	5
第一章 住房	6
第一节 用语的模糊	6
第二节 住房概念的演变	9
第三节 现代建筑	14
第四节 第二寓所	18
第五节 现代建筑的成本	19
第六节 住房,具有时限的财产.....	24
第二章 居民	27
第一节 对住房的需求	28
第二节 住房需求的测定(静态确定)	32
第三节 住房需求的测定(动态观点)	37
第四节 特大城市	45

第二部分 私人方案	49
第三章 “古典式的”个人积极性	50
第一节 经济的自由主义	50
第二节 没有政府干涉	51
第三节 房屋承租人的状况	53
第四节 美国的实例	54
第五节 对自由主义制度的批评	57
第六节 自由主义制度和住房政策	58
第四章 个人积极性的集体形式	61
第一节 共有财产	62
第二节 合作制	65
第三节 非盈利的建筑公司	67
第三部分 政府的解决办法	71
第五章 强制出租	73
第一节 冻结房租	74
第二节 征用住房	76
第六章 鼓励建房	78
第一节 住房津贴	78
第二节 津贴和免税	79

第三节	借贷担保:加拿大的做法·····	81
第四节	住房储蓄银行·····	82
第五节	提供建筑地皮·····	83
第七章	政府的积极性·····	86
第一节	危房·····	86
第二节	整顿旧房和城市规划·····	87
第三节	“低租金住房”·····	89
第四节	从工资中预先扣除的建房投资···	90
第五节	国营部门和私营部门共存·····	92
第六节	重建·····	94
第七节	新城市·····	95
第八节	政府单方面的积极性·····	96
第八章	居住条件和住房的规划·····	99
第一节	地理规划·····	100
第二节	劳动力规划·····	101
第三节	设备和材料规划·····	102
第四节	财政规划·····	103
第五节	法国对住房建设的帮助·····	108
结论:	寻找一个工艺方案·····	114
第一节	纯经济方案的缺点·····	114
第二节	预制别墅及其发展·····	116

第三节	预制大楼·····	117
第四节	建筑业的工业化·····	120
第五节	在建筑和住房上的研究和实验···	122
注释	·····	126

导 言

房荒是城市特有的问题。从前,在以狩猎,捕鱼、采摘或畜养为生的部落中不存在房荒。后来,以农耕为主的部族中出现了土地不足,一个人只要拥有一小块土地,就能盖起造价低廉的房屋。例如,几十年以前,在欧洲西北部的农村里,仍然用土坯建造一些看上去很漂亮的房屋。几家邻居聚在一起,将麦秸混在湿粘土里,让马反复踩踏,然后把这些土团独自地或放在预制的木框里切成立方体,砌成土墙,人们再在墙上架上屋架,铺上麦秆,全部工程只需几天时间,可能除了木料之外,所花无几。因此,从历史上看,住房对个人来说不是个问题。

然而很久以来,城市居民却是个例外。和乡村的情况相反,他们很少能找到尽义务的劳动,而且还要购买房屋的建筑材料。当今,工业化使得人口激增,并使发达国家的居民几乎全部变成城市市民,因此工业化是对住房需求大增的根本原因。可是,有悖于情理的是,工业化只是才开始以它的进程来满

足这种巨大需求。建筑业基本上仍处于手工操作阶段,这使建筑费用高于实价,而且工效受到限制。

更加不幸的是,政府在这个问题上所采取的措施不是始终如一地服务于居民的。不只是在战争时期,不许建房和冻结房租影响了建筑业的发展,连房屋维修也无法正常进行。在本世纪第三个 25 年里,为补救住房严重短缺局面而仓促建成的住宅大楼正在迅速老化。一种称之为“萨尔赛勒症”(萨尔赛勒是巴黎北郊一个卫星城,高层住宅楼群密集区。——译者注)的新的社会弊病在蔓延开来,即质量低劣的住房给人一种印象,他是住在一个忽视了人类居住条件的、毫无特色的笼子里。

各种调查表明,80%以上的人准备或正在努力争取拥有一套自己的住宅。即使像苏联政府也日益重视居民对拥有私有房产的企望。当然不是说人人都要拥有一座带花园的小楼,其实拥有一个套间就够了,或许再带附属设施。人口的变动将继续要求在有限的土地上建造更多的住房,以顺应许多人的要求。

60 年代占主导地位的自由主义思想从实际经验中学会了延续自己略带细微差别的色彩:它接受了在某些方面和在某种程度上公共机构干预所带来的实惠,并且懂得给争取优越居住条件的要求让位。

这样它就不再是经典意义上的自由主义思想了。节俭这一资产阶级传统美德被信贷和国家津贴所取代,而这种互助方式在以前的农村地区早就存在,如今只不过形式上现代化了。稠密的公共交通网使那些收入并不丰厚的人得以把有限的积蓄用于购房,因为他们不需要购买个人或家庭用汽车。

与农村社会或原始社会相比,当今的富裕社会中一个很大的不幸是大部分人一定要挨到 30 岁或 35 岁才能拥有自己的住房,而另一个很大的不幸则是那些低收入或无收入的人更难搞到一套属于自己的房子。^[1]后面这种不幸还加进了由于技术发展而造成失业^[2]的更大的问题,因为这种失业突然地、最终地使那些往往收入优厚、无论如何常常总是过着舒适生活的人失去了工作。

对于一个刚刚去世的人来说,现代的舒适居住条件是不可思议的。今日的城市居民是近 30 多年来建筑业奋发努力的受益者,可能对建筑予以很大的关注。从公众的观点看,这种关注表现在不断增加对有关建筑和城市空地的规定条例上。对于个人或家庭来说,现代居住条件的富丽堂皇之一是住宅类型的多样化和周围所留的空间。

今日的城市居民倒不一定要追求花园环绕的小楼,或有 15 至 20 套房间、可供出租的住宅,或有通

行车辆大门的公馆^[3]。他们决意住在居民楼里,住在可活动的房子里^[4],住在机动的房子里^[5],或住在供度假用的小山区木屋里^[6]。住宅类型的多样化说明住宅终于成了建筑业、工业和商业研究的对象。但是,我们的文明只有当它能够毫不费力地向所有的人提供一套住房和高质量的居住条件时,才能自称是进步的。在期待通过初露端倪的工艺途径来解决住房问题时,考虑一套能提供更多住房和一种优越居住条件的政策,看来是最恰当不过的。

第一部分 问题

居住条件和住房问题包括两个方面,这两方面是:

(1)有需要得到满足的人;

(2)有力图满足这些需求的住房,而住房又受到技术上,经济上和法律上的限制。

现代人对现代住宅的需求到底在多大程度上算是得到了满足? 这些需求在什么程度上才能够得到满足?

第一章 住房

第一节 用语的模糊

人们谈论“住房”，更应该说是谈论“各种各样的住房”。因为在一个山洞、一栋瑞士山区的小木屋、一辆吉普赛人的大篷车、一套高层住宅楼里的套房以及爱斯基摩人的一间冰屋之间到底存在哪些共同之处？法律条文和词典对“住”与“住所”的定义的解释上也不明确。带有插图的《小拉鲁斯词典》仅作这样解释：“居住行为……人们居住的场所”。至于“居住”这个词，该词典给它下的定义是：“在一个地方有自己的住所，有自己的住宅”，而对“住”这个词又用“居住”来解释，还加上“有自己的寓所”。

不过我们应该力图回避语言的模糊概念。其实，我们也感到“住房”、“居住条件”、“寓所”、“住宅”、“房屋”这些词不完全是等同的，每个词都有其特殊的涵义。比如说起“住所”，好像重点是放在建

筑物及其布置上,以给人提供长期的住处。一处住所可以是一所住宅,但不一定是一所住宅。之所以有“住宅”,是因为有人确实住在里面,占用着房产。一个小窝棚可以作“住宅”,但并不是一处“适宜的住所”。

人们很容易混淆“住处”和“住所”两词。《拿破仑法典》第 103 条对住宅所下的定义包括两个要素:即“住所”和“在那里固定他的主要住处的意愿”。因此,人们可以不住在他的住所,证明就是法律创立了从属的住所理论,这种从属的住所倒是事实上的“住所”。

居住条件比住处或住宅包含有更多的内容。其所指的是一个人经常去的、在那里活动、工作、娱乐、吃饭、休息或睡觉的整个场所。法兰西学院在把居住条件定义为“适合动物或植物生存的地理环境”时,使它带有生态学的色彩。从这个意义上讲,居住条件是城市规划^[7]和国土整治^[8]的研究课题。

这本小书所要涉及的只是与住房直接有关的居住条件。“至于房屋”一词,自从建筑业把大楼分隔为套房之后,这个词就不那么难于确定了。

如上所述,这些词的区别不是很固定的,但是并不尽然。居住条件和住房是模糊概念最多、也是误解的问题最集中的一个领域。