

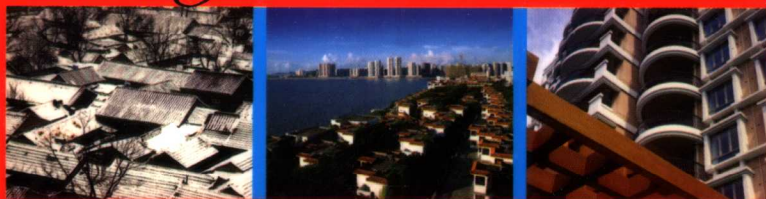
时尚中国

FASHION CHINA



人居中国

Living in China



江苏人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

人居中国 / 夏骏, 阴山著. —北京: 五洲传播出版社, 2007.7
(时尚中国)

ISBN 978-7-5085-1081-1

I. 人… II. ①夏…②阴… III. 房地产业—概况—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 064551 号

人居中国

撰 文: 夏 骏 阴 山

图片提供: China Foto Press 东方 IC

责任编辑: 苏 谦

封面设计: 缪 惟 林国霞

内文设计: 东方文博图文设计制作公司 张纯

出版发行: 五洲传播出版社 (北京海淀区北小马厂 6 号 邮编: 100038)

网 址: <http://www.cicc.org.cn>

承 印 者: 北京画中画印刷有限公司

开 本: 787 × 1092mm 1/16

印 张: 7.5

字 数: 36 千字

图 片: 90 幅

版 次: 2007 年 7 月第 1 版

印 次: 2007 年 7 月第 1 次印刷

定 价: 26.00 元

时尚中国

Living in China

人居中国

夏骏 阴山 / 文

辽海传播出版社

目 录

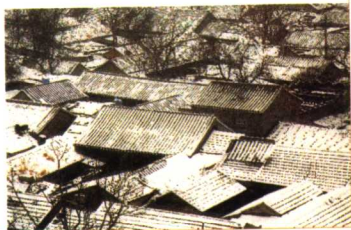
7 以往的居住记忆

10 大杂院

14 石库门

20 筒子楼

24 一模一样



29 产权与梦想

32 福利分房的末班车

40 提前到来的幸福



51

快乐与烦恼

54 居住新天地

60 买房人与卖房人

66 装修：累并幸福着

72 众说纷纭的房价



81

社区：生活因居住而改变

84 熟悉的陌生人

92 新型关系：物业 VS 业主



101

城市新年轮

104 围城

110 市区还是郊区



引言

中国人总是在搬家。

每年中国有多少人在搬家，谁也说不清楚。

有人从城外搬进了城里，也有人从城里搬到了城外；有人把小房子换成了大房子，也有人把大房子换成小房子。乔迁所带来的有“喜”，也有辛苦、劳累，甚至忧愁，酸甜苦辣，五味俱全。

中国人的搬家所折射出的，绝不仅仅是换个房子那么简单。全世界几乎没有哪个国家像中国这样，在这么短的时间里发生如此巨大的变化。国家在变，社会在变，人和人的思想在变，人们居住的房子同样也在变。人在改变着居住，居住也在改变着人。

1978年中国实行改革开放后，所有的中国人都深切体会到了变革的力量。中国的城市面貌变化之快，让居住在城市里的人们已经习以为常，不再会像当初那样有太多的惊诧和激动。

二十多年间，全中国六百多个城市，两万多个城镇，随处可见忙碌的塔吊、忙碌的挖掘车和忙碌的建筑工人。从20世纪90年代开始的以提高人民基本居住条件为主要目标的居住大革命，到今天以改善整座城市居住环境为目的的经营城市风潮，忙碌的中国一直就是一个举世罕见的巨大工地。一排排的老房子被拆除，一幢幢现代化建筑拔地而起。这二十多年，整个中国不知道拆了多少老房子，更不知道建了多少新房子。

1978年中国城市居民的人均居住面积还只有3.6平方米。到2005年，中

国城镇人均住宅建筑面积达 26.11 平方米，城镇户均住宅建筑面积达 83.2 平方米。有媒体报道说，这对于曾长期居住困难的中国人而言，是一次历史的跨越，它宣告着中国告别住房短缺时代，达到住房的小康标准。

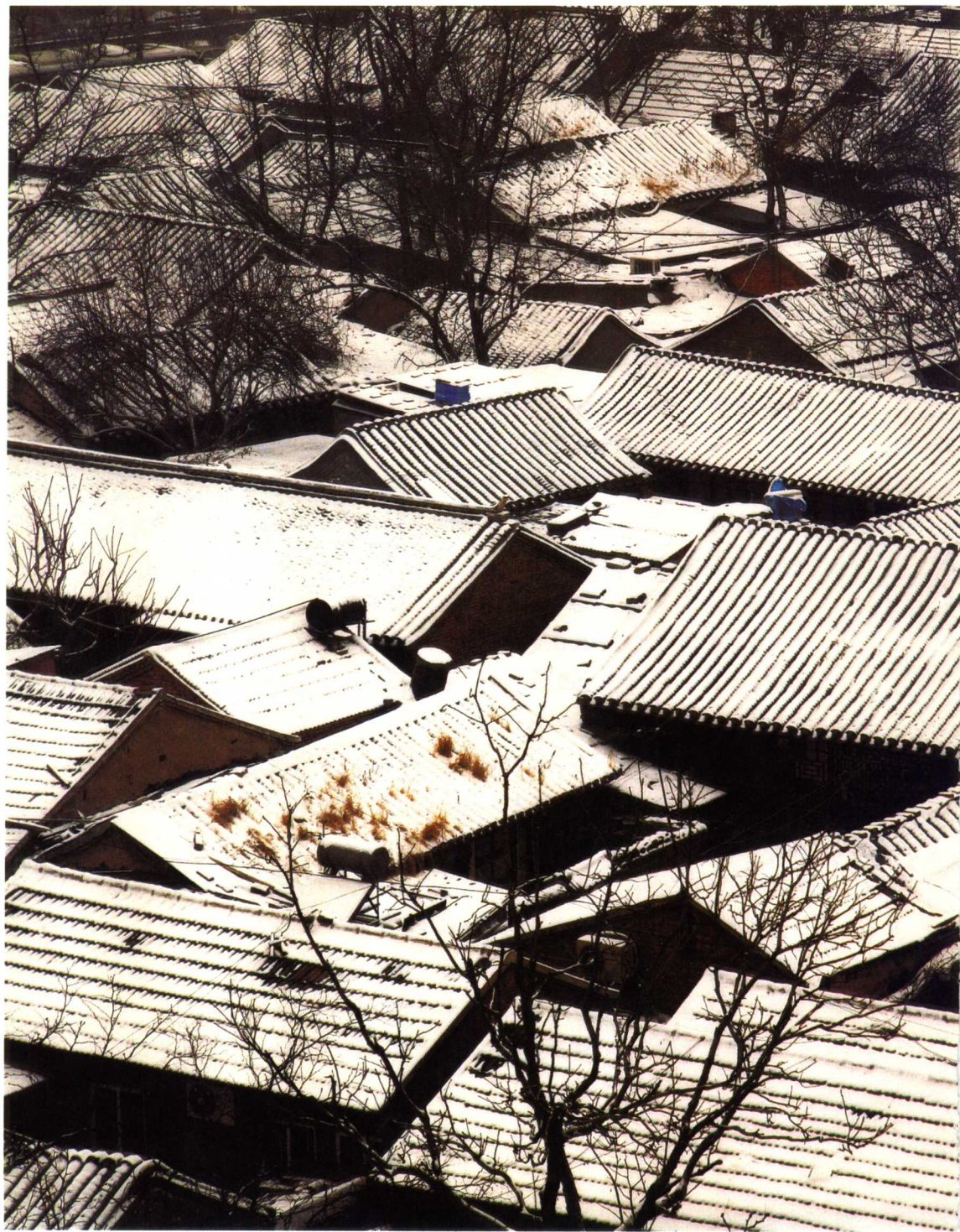
联合国人居署执行副主席丹尼尔·比奥说：“中国在解决中低收入者的住房问题上取得了巨大进展，中国城镇居民的住房自有率已近 80%。中国的住宅建设速度也是近 6 年来全世界最快的。”中国建设部公布的数据显示，2005 年中国城市居民住房自有率已经达到 81.62%。

速度最快的当然不仅仅是住宅建设，世界第一的住房持有率背后，是前所未有的千千万万中国人摆脱贫困的速度：由于二十多年的变革，中国已有几亿人进入了中等收入行列。

从昔日的大杂院、筒子楼和清一色的单元房，到如今各种让人眼花缭乱的新公寓、Townhouse，从过去一套房传几代人，到眼下风行的二次置业，甚至寻找第二居住地，中国人对于住宅产品的需求已经从“能住就行”发展到“舒适美观”。从“窝”到“家”再到“宅”，人们对住宅的要求已经超越了最基本的休憩功能，而越来越多地赋予了它精神、情感的意义。

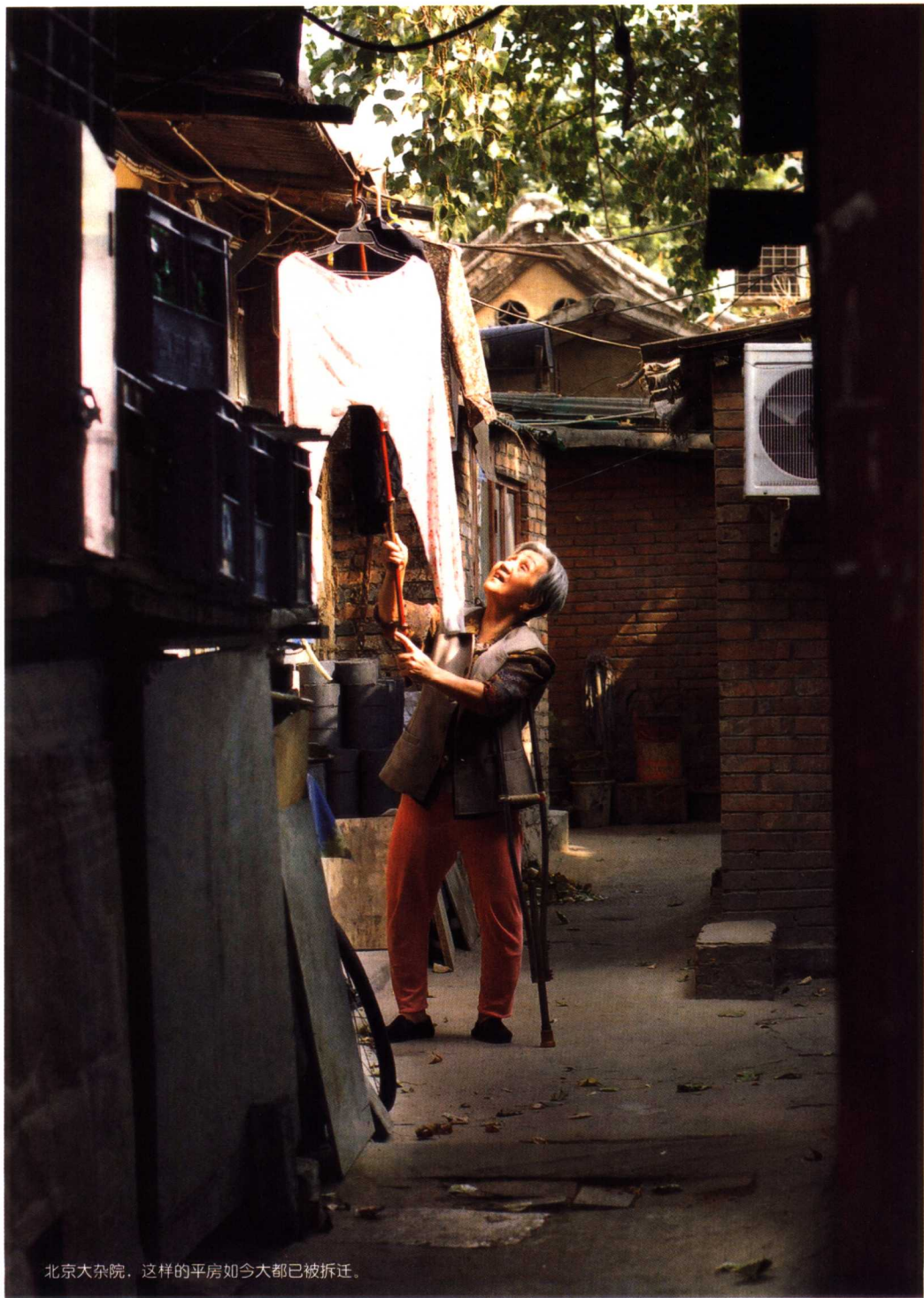
老镇变成了新城，街道变成了社区，无产者变成了有产者，熟人社会变成了生人社会……居住的改变正推动着整个中国社会的立体转型。

中国改变着居住，居住也在改变着中国，改变着中国的每一个人。





以往的居住记忆



北京大杂院，这样的平房如今大都被拆迁。

20 世纪 50 年代至 80 年代中期，中国城镇居民人均居住面积始终不足 10 平方米，这在全世界也是少见的。在狭小而雷同的房子里栖居的人们，他们孜孜以求的仅仅是满足一些最基本的生活需求，不可能有更多的奢求。

记忆中的居住一定和单位紧紧地联系在一起。曾几何时，单位成了人们全部的依靠，一个没有单位的人会被看成是游手好闲、不务正业的人。人们之所以甘心“依附”于单位，并不仅仅在于每月领到的为数不多的工资，而更是为了一生都不能缺少的，离了单位无从指望的那一小间住房。那时候绝大多数的中国城镇居民都住在以单位为领地的宿舍楼里，人们论资排辈地等着单位给自己分配房子。这种状态的“结实”程度，一度让人不敢去想象如果没有了单位将会如何。

大杂院、石库门、筒子楼、老单元房，这些中国人所共知的历史遗存，至今也还在明媚的阳光下映衬着都市的繁华。随着时光的流逝，这些遗存必将一天天地减少，但从这些遗存中走出来并正在享受现代都市文明的人们，恐怕很难在记忆中抹去关于它们的印记了。

大杂院

“大杂院”这个词大约是在20世纪中期以后才有的。顾名思义，它的意思就是“大而杂乱的院子”。大杂院在中国很多城市都有，但主要集中在北方，又以首都北京最为典型。在已过去的近半个世纪中，大杂院可以说是北京居民最主要的居住类型之一。

北京最早的大杂院出现在外城，当时社会底层的穷人挨着城根用碎砖烂瓦盖起一个个遮挡风雨的小房，连缀成片就扩展成了最早的大杂院。这些原始的大杂院现在已难觅踪影。今天能见到的大杂院多半都在胡同里。北京胡同里最为人熟知的民居，便是四合院。其实多数大杂院原来也是四合院，是一家人居住的院子。20世纪50年代以后，北京城人口逐年增多，独门独户的四合院终于抵挡不住人口的蔓延和渗透，原本一家一户居住的院子便挤进了几家、十几家甚至几十家住户，这就成了人们常说的大杂院。

大杂院里的人家有的住两间房或三间房，还有的住一间房；各家人口也不一样，少的一人，多的却是

三四代同堂。一个大杂院里，往往是老、中、青、少、幼、婴，各个年龄段的人都有；职业也不同，干什么的都有；生活方式上，各有各的习惯，就连吃饭也是各家有各家的吃法。

中国人传统上是很看重邻里关系的，俗话说“远亲不如近邻”。这种代代相传的观念在大杂院里得到了最好的体现。大杂院里做饭大都用烧煤球或蜂窝煤的小火炉子，如果头一天晚上没把火“封好”，第二天早晨起来第一件事就是“笼火”。冬天还好说，炉子放屋里取暖。夏天每家都有一个火炉子，那院子里可就够热的了。但大杂院的住户们却早已习以为常。做饭的时

北京胡同





大杂院内景

候，各家炉子上都飘出了饭香。邻居们相互间都问问：“今儿个您吃什么啊？”遇到有的人家改善生活，做点好吃的，首先想到的是要给邻家的孩子先送点过去，让孩子们都尝尝。这似乎成了一个不成文的规矩。在大杂院里长大的孩子，小时候都

吃过不少别人家的好吃的。

打小就在北京南河沿胡同里长大的张宇回忆说：“我记得小时候我们那个院子的小孩经常满院子跑。整个院子从南房到北房拉着两根粗铁丝，是全院子的人晾晒衣服用的。天气好的时候铁丝上晒着被子，这下孩子们可有的玩了，在被子间钻来钻去，你追我赶，成了孩子们的乐园。一个院子里玩大的孩子关系往往都很‘铁’，有时感觉就和自己的亲兄弟姐妹一样。”

对大杂院的回忆也不都是美好的。有位作家这样描绘他记忆中的大杂院生活：“大杂院的脏、乱、破自不必讲了。大杂院里四邻唧唧叨叨的声音是能够穿透空气的，他们呼出的气味混杂在一起，有蒜味、辣椒味、醋味、酱油味。这里人的平庸平俗，吃的是典型的家常便饭，呼出的只能是这无聊的家常之味了，索然寡味透顶，闻到就烦了。在这里，清雅的香气你是闻不到了。那时候，住单元楼的人们是很‘牛’的，于是住单元楼的人们就习惯把大杂院里的人们叫做小市民，于是大杂院里人的社会地位就变成比较低的了。”

大杂院的住户来自天南地北，职业各不相同，性情千差万别，学识互

有长短，品格自有高下，加之大杂院空间狭小，私密性较差，彼此低头不见抬头见，天长日久，难免会出现这样那样的矛盾。这种情况下，住惯了的人们多半会选择忍让和宽容。当代作家汪曾祺在《胡同文化》一文中说，北京胡同文化的精义是“忍”，安分守己、逆来顺受，是大部分在胡同大杂院里生活的北京市民的心态。

随着危旧房的改造，大杂院总有一天会彻底成为历史的陈迹。但大杂院里的市井文化不会被历史所遗忘，不会被曾经在大杂院里居住过的几代人遗忘。



大杂院里的人们习惯了充分利用每一寸空间。



狭窄的胡同

石库门

没有哪个上海人不知道石库门。站在 116 米高的东方明珠塔的平台上俯瞰上海市区，随处可见一排排低矮的红色屋顶连成的大片住宅区。问问身边任何一位上海人，他都会告诉你，这些住宅便是上海的“土特产”——石库门。

在一本介绍上海的小册子里是这样解释“石库门”的：石库门是最具上海特色的居民住宅，兴起于 19 世纪 60 年代，其最典型的特征是中西合璧。石库门有着江南传统二层楼的三合院或四合院的形式，在总体上采用的联排式布局却来源于欧洲，外墙和门的细部也多有西洋建筑的雕花图案。由于这类住宅正大门以条石作门框，因而名为“石库门”。

从石库门的起源看，与其说石库门是上海的“土特产”，倒不如说是“洋特产”更为确切。上海是中国最早对外开放的商埠之一。开埠之初，西方人纷纷涌入。19 世纪中叶，根据不平等条约在上海设立了租界。开始时，租界里住的全是外侨，后来由于战乱，许多内地的有钱人也躲进了租界。与此同时，为了谋生而



上海，石库门与高楼大厦并存。

离乡背井的农民、船民也涌入上海，在租界里的工厂附近盖起简陋的棚子。19世纪70年代，租界当局下令取缔这些有碍观瞻的工房，一些有眼光的商人抓住时机在原来冷僻的郊野上筑起一批住房，提供给这些外来人口居住。为了节省土地，在有限的面积上容纳更多的人，这些住房采取了被西方人称为“联排房屋”的建筑形式。这就是后来的“石库门”。

人们一般都认为，中国有商品房的概念是从改革开放之后的20世纪90年代开始的。但如果从中国房地产发展史的角度正本清源的话，中国历史上第一次大规模的商品房开发，应该从一个多世纪前的上海石库门算起。也就