



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
清华大学广义建筑学系列教材

House Economics

住宅经济学

邓卫 宋扬 编著

Deng Wei Song Yang



清华大学出版社



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
清华大学广义建筑学系列教材

House Economics

住宅经济学

邓卫 宋扬 编著

Deng Wei Song Yang



清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书比较全面、系统地介绍了住宅经济学的基本理论和研究方法,初步阐明了对住宅问题和住房政策的一些分析观点。全书共9章,主要包括:住宅的定义与功能、起源与发展、属性与特征;住宅经济学的研究体系;住宅需求以及影响需求的因素分析;住宅供给以及影响供给的因素分析;住宅市场及其运行原理;住宅区位以及影响区位选择的因素分析;住宅生产及其成本分析、投资分析和波动规律;住宅金融及其金融产品;住房政策和相关福利经济学的理论,中国的住房问题与现行政策体系的评析等。

本书的主要特点在于:根据社会主义市场经济的基本理论、西方经济学和计量经济学的理论与方法,针对住宅经济问题展开论述,既有定性分析,也有定量分析,并结合中国的国情和住房制度改革进行对策性研究,具有较强的科学性、实用性和时效性。

本书适合城市经济学、住宅经济学和建筑学、城市规划学等领域的学者、相关专业的大专院校师生以及城市管理、住房政策等部门的管理人员、从业人员参考阅读。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

住宅经济学/邓卫,宋扬编著. —北京:清华大学出版社,2008.2

(清华大学广义建筑学系列教材)

ISBN 978-7-302-16385-5

I. 住… II. ①邓… ②宋… III. 住宅经济学—高等学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第167644号

责任编辑:汪亚丁 李 嫒

责任校对:赵丽敏

责任印制:何 芊

出版发行:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn> 邮 编:100084

c-service@tup.tsinghua.edu.cn

社 总 机:010-62770175 邮购热线:010-62786544

投稿咨询:010-62772015 客户服务:010-62776969

印 刷 者:北京四季青印刷厂

装 订 者:三河市李旗庄少明装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:203×253 印 张:26.5 字 数:542千字

版 次:2008年2月第1版 印 次:2008年2月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:45.00元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:(010)62770177 转 3103 产品编号:010560-01

前言

我国自1978年实行改革开放,迄今已历经近三十年。三十年来,中国发生了翻天覆地的变化:国民经济连续保持两位数的高速增长,综合国力显著增强,人民生活不断改善,国际地位大幅提升,物质文明、精神文明和政治文明建设均取得了长足的进步,这些成绩举世瞩目、令人赞赏!今天,“中国问题”已不仅仅是中国的问题,而是为国际学术界所普遍关注的问题。其中,住房问题无疑是一个值得深入研究的重要课题。

“衣食住行”是人类生存的基本需要,是关系到老百姓切身利益的基本诉求,历来为各国政府高度重视。毋庸讳言,在我们取得巨大发展成就的同时,一些深层次的难题依然在困扰着人们。住房和医疗、教育一起,首当其冲地成为社会各界聚焦热议的三大民生问题。一方面,我国的城镇住房制度改革扎实推进、成效颇丰,住宅商品化成为大势所趋;另一方面,房价居高不下、普通工薪阶层望房兴叹、房地产开发中弊端丛生,也为民众所痛切诟病。从政府主管部门、相关学科的学者,到社会媒体和广大市民,无不对住房问题众说纷纭。中央对房地产市场的调控政策和住房保障政策接二连三不断出台,客观而言,似乎仍然没有从根本上令百姓、尤其是低收入者的安居梦想变为现实。在上下齐心、致力于社会主义现代化建设的今天,我们如果不能很好地解决住房问题,就不能说小康社会的目标可以完满地实现,更不用说迎接和谐社会的到来。

那么问题的症结究竟何在?解决住房问题的“良方妙策”到底是什么?作为城市经济和城市建设学科领域的研究者,我们责无旁贷,理应对此拿出自己的一份答案。而如果不对住房问题进行一番深入研究,不能首先从理论上说清楚问题的实质及其成因,那么拿出的所谓答案也无非是隔靴搔痒、人云亦云。

2001年,清华大学建筑学院成立了住宅与社区研究所,我作为其中的一名成员,开始集中精力涉足住宅问题的科研工作。2002—2003年,我受学校公派到美国哈佛大学的住宅研究中心做访问学者,比较系统地学习和研究相关住宅问题。这个住宅研究中心是一个跨学科、跨院系的高水平学术机构,在国际住宅研究领域享有盛誉。在求学期间,我广泛地收集和阅读住宅经济、住宅政策方面的研究成果和学术专著(几乎将哈佛图书馆和麻省理工学院图书馆中标以“住宅经济学”的相关藏书一网打尽)。那段时候,中国广东、北京等地爆发了非典疫情,我一边如饥似渴地听课、读书、做笔记,一边则是牵肠挂肚地密切注视着国内非典疫情的演变。亿万同胞众志成城战胜病魔的奋斗历程极大地鼓舞

了我,由此我萌发了一个大胆的念头:要在学习、借鉴的基础上,写出一本既有一定的理论深度、又面向中国国情的《住宅经济学》专著,为国人奉献自己的微薄之力。

我深知自己对于住宅问题只是初窥堂奥、小有所得,无论在理论上还是在实践上都欠缺甚多、功底甚弱。但是抱着“他山之石、可以攻玉”的宗旨,又有曾经编著过《城市经济学》和《建筑工程经济》(均由清华大学出版社正式出版),并有长期主讲这两门课程的经历,我还是不揣冒昧地一试身手,开始了十分艰难而又充满乐趣的写作。

说它十分艰难,是因为住宅问题千头万绪,涉及政治、经济、社会、技术、心理等诸多领域,想在一本书中面面俱到、凿凿成理,谈何容易?古人云:“书到用时方恨少”、“学海无涯苦作舟”。对此,我是深有体会。

说它充满乐趣,是因为写作的过程就是一个不断学习、不断收获、不断长进的过程,因为有了明确的目标,探索本身便不再枯燥。学以致用、治学理念、自强不息的人生追求,都是激励我坚持到底、绝不半途而废的精神动力。这些都得益于清华的大学文化和优良传统。

在具体的写作中,全书谋篇布局、总体执笔撰稿由我完成;书中的一些数学模型和相关资料收集、文字修改,则由我原先的硕士研究生宋扬完成。历经五个春秋寒暑,总算是见到了厚厚的书稿摆在案头,那份如释重负的喜悦难以言表!这五年中,我的工作岗位发生了变动(2003年9月回国后,从清华大学建筑学院调到校机关做行政管理),使学习、研究和写书的时间被大大压缩,只能利用晚上、周末和节假日从事“业余创作”;同时,中国的房地产市场和政策环境也不断发生变化,许多备好的资料和数据纷纷“落伍”而不得不随时从头更新(直到交稿以后,仍有一些修改被补充进去)。这样两个情况无疑增加了撰写的难度、推迟了面世的进度。

封笔静思,不由掩卷长叹:住宅问题何其复杂!个人学识何其浅陋!这数十万字的书稿主要将西方“主流”的住宅经济学理论与方法在自己理解的基础上引进介绍到国内,并无太多个人的“真知灼见”,尤其缺乏针对实际案例的专题研究。但只要对业界同行有所裨益,就算达到了初衷。因此,我们诚恳地希望读者对此提出宝贵的批评和建议,以期在今后的修订中使之更完善、更适用。

“劬^①劳功烈,但人们还诗意地栖居在大地上。”

——荷尔德林^②

① “劬”音“渠”,意为劳累辛苦。

② 荷尔德林(Johan Christian Freidrich Holderlin, 1770—1843),德国著名的哲学诗人。

目 录

第 1 章 住宅概述	1
1.1 住宅的功能与定义	1
1.1.1 住宅的主要功能	1
1.1.2 住宅的定义	4
1.2 住宅的起源与发展	5
1.2.1 住宅的起源及其成因	5
1.2.2 住宅的类型	9
1.2.3 住宅的未来发展趋势	10
1.3 住宅的属性	13
1.3.1 住宅的商品属性	13
1.3.2 住宅的福利属性	15
1.4 住宅的特征	16
1.4.1 住宅的物质特征	17
1.4.2 住宅的技术特性	18
1.4.3 住宅的经济特征	19
1.4.4 住宅的社会特征	25
第 2 章 关于住宅经济学	29
2.1 住宅经济学概述	29
2.1.1 住宅经济学的缘起	29
2.1.2 住宅经济学与相关学科的关系	32
2.1.3 住宅经济学的定义及其学科分类	33
2.2 住宅经济学的研究体系	34
2.2.1 住宅经济学的研究目的	34
2.2.2 住宅经济学的研究内容	35
2.2.3 住宅经济学的研究方法	36
第 3 章 住宅需求	39
3.1 需求的基本原理	39

3.1.1	需求函数与需求曲线	39
3.1.2	需求弹性	41
3.2	住宅需求与需求决策	43
3.2.1	住宅需求及其相关概念	44
3.2.2	住宅需求的类别	45
3.2.3	住宅需求的相互转化与影响	47
3.2.4	住宅需求的特点	48
3.2.5	住宅需求的产生与决策	50
3.2.6	优先的与特殊的住宅需求	51
3.3	住宅需求函数的理论推导	56
3.3.1	新古典主义模型的应用	56
3.3.2	住宅需求函数的建立	57
3.3.3	住宅需求弹性的推导	60
3.4	住宅需求函数的实证研究	61
3.4.1	北京市居民的效用函数与住宅需求	61
3.4.2	北京市住宅需求函数的计量经济学模型	62
3.4.3	全国住宅需求函数的计量经济学模型	67
3.5	住宅需求的影响因素分析	72
3.5.1	住宅价格的影响	72
3.5.2	居民收入的影响	74
3.5.3	人口的影响	81
3.5.4	家庭的影响	84
3.5.5	其他因素的影响	86
第4章	住宅供给	90
4.1	供给的基本原理	90
4.1.1	供给函数与供给曲线	90
4.1.2	供给弹性	91
4.1.3	生产函数与成本函数	92
4.1.4	生产组织与成本控制的基本原理	93
4.2	住宅供给与供给方式	95
4.2.1	住宅供给及其相关概念	96
4.2.2	住宅供给的方式	101
4.2.3	住宅供给的特点	103

4.3 住宅供给函数	104
4.3.1 长期、中期与短期的住宅供给	104
4.3.2 住宅生产函数	107
4.3.3 从成本函数到供给函数	110
4.3.4 北京市住宅供给函数的计量经济学模型	111
4.4 住宅供给的影响因素分析	119
4.4.1 住宅价格的影响	119
4.4.2 要素投入的影响	121
4.4.3 其他因素的影响	127
第5章 住宅市场	129
5.1 市场与消费的基本理论	129
5.1.1 市场及其均衡	129
5.1.2 消费者行为与效用	131
5.2 住宅流通	134
5.2.1 住宅流通的渠道与特点	134
5.2.2 住宅流通中的权益关系	136
5.2.3 住宅售买	138
5.2.4 住宅租赁	143
5.3 住宅市场的性质、特点与结构	145
5.3.1 住宅市场的定义及其性质	145
5.3.2 住宅市场的特点	146
5.3.3 住宅市场的结构	147
5.3.4 住宅市场的分类	148
5.4 住宅市场的运行	149
5.4.1 住宅市场的均衡	150
5.4.2 住宅市场的过滤效应	156
5.4.3 住宅市场的房屋空置	159
5.4.4 住宅市场的投机泡沫与集团购买	163
5.5 住宅价格	165
5.5.1 住宅价格的分类及其构成	165
5.5.2 房价与房租的关系	169
5.5.3 北京市商品房价格的计量经济学模型	171
5.6 住宅消费与投资	175

5.6.1	住宅消费中的用户成本	175
5.6.2	住宅消费中的业权选择	180
5.6.3	住宅消费中的三因素选择理论	186
5.6.4	住宅投资中的收益均衡	192
第6章	住宅区位	194
6.1	城市土地区位的基本理论	194
6.1.1	地区及其中心	194
6.1.2	土地市场的均衡选址	196
6.2	城市住宅的区位选择	200
6.2.1	从住宅需求中的地租角度分析	200
6.2.2	从住宅需求中的房租角度分析	202
6.2.3	从住宅供给角度分析	206
6.2.4	从市场均衡角度分析	207
6.2.5	对相关住宅区位理论的分析与评价	211
6.3	郊区化与空心化	212
6.3.1	郊区化及其辨析	212
6.3.2	城市空心化	216
6.4	旧城改造	220
6.4.1	旧城衰败与改造	221
6.4.2	旧城改造中的经济评价	223
第7章	住宅生产	227
7.1	住宅生产中的土地问题	227
7.1.1	土地的特性与地租理论	227
7.1.2	我国城市土地使用制度与土地的流通	232
7.1.3	土地改进及其要素替代	237
7.2	住宅生产中的资金问题	240
7.2.1	资金的概念与特征	241
7.2.2	住宅生产资金的构成与筹集	242
7.3	住宅生产中的成本分析	245
7.3.1	土地成本	245
7.3.2	拆迁成本	249
7.3.3	建造成本和其他成本	252
7.3.4	商品住宅的成本辨析	253

7.4	住宅产业与宏观经济	254
7.4.1	住宅生产中的建筑工业化	254
7.4.2	住宅产业化与住宅产业的发展	257
7.4.3	住宅建设与经济周期	263
第8章	住宅金融	270
8.1	住宅金融的相关概念与基本原理	270
8.1.1	金融与金融业	270
8.1.2	房地产金融	272
8.1.3	住宅金融	274
8.2	住宅抵押贷款	279
8.2.1	住宅抵押贷款的基本概念	280
8.2.2	住宅抵押贷款的类型	289
8.2.3	住宅抵押贷款的程序	294
8.2.4	抵押贷款的风险	298
8.2.5	住宅逆抵押贷款	301
8.3	住房储蓄与住房公积金	302
8.3.1	住房储蓄	302
8.3.2	住房公积金	304
8.4	住宅保险和住宅信托	308
8.4.1	住宅保险	308
8.4.2	住宅信托	310
8.5	住宅证券	312
8.5.1	证券与证券化	312
8.5.2	住宅证券	314
8.5.3	住宅抵押贷款证券化	316
第9章	住房政策	324
9.1	住房领域的市场失效与住房问题	324
9.1.1	住房领域的市场失效	324
9.1.2	住房问题的产生及其表现	327
9.2	住房政策的经济学原理	331
9.2.1	社会福利函数与帕累托效率	331
9.2.2	收入分配的影响	335
9.2.3	消费外部性的影响	339

9.2.4	实现帕累托效率的政策效果	341
9.3	住房政策及其评价	356
9.3.1	住房政策的属性及其内容	356
9.3.2	美国的住房政策	360
9.3.3	其他部分国家和地区的住房制度	363
9.4	中国的住房制度改革	375
9.4.1	旧住房制度与城镇住房问题	375
9.4.2	城镇住房制度改革的过程	379
9.5	我国现行的住房政策评析与展望	387
9.5.1	经济适用住房政策	388
9.5.2	廉租住房政策	394
9.5.3	公房上市政策	398
9.5.4	普通商品住房的政策	400
9.5.5	对我国住房政策的思考与建言	402
参考文献		408

第1章 住宅概述

“宅者，人之本。人因宅而立，宅因人得存。人宅相扶，感通天地。”

——《黄帝宅经》^①

1.1 住宅的功能与定义

从降临人间到与世长辞，有一样东西一直与我们息息相关，伴随着我们度过漫漫人生旅程——那就是住宅。没有什么别的事物能像住宅这样，被赋予如此独特的象征意义、如此浓厚的感情色彩，因为它是亲人团聚的地方，是给我们无私关爱与呵护的家园。“无家可归者”就像无根的浮萍漂泊不定、饱经风雨，而在他们所缺乏的或者失去的东西中，首当其冲便是住宅。

现代中文里的“住宅”一词，在古代汉语中最早的相应用语大概要算“宫”和“室”^②，它们都是指住人的房屋建筑。对于比较简陋的住宅，人们常称为“寒舍”；对于形制奢华、规模宏大的住宅，多称为“府第”；至于官员的住宅，则谓之“官邸”，以示与一般百姓住宅的区别。英文里有好几个含义相似的词语，譬如 house、home、dwelling、residence、domicile、shelter、abiding place 等，都表示住所之意。

尽管除了终日流浪街头的无家可归者，生活中人人都独自占有或与他人分享一定的休憩与起居空间，但并非所有这样的空间都属于住宅。例如原始部落中人们赖以栖息的天然洞穴，或者现代都市中豪华气派的星级酒店，虽然都有人居住于其中，它们却显然不能被划归通常意义上的住宅行列。可见给住宅赋予一个明确的定义，是科学地进行有关住宅问题讨论的前提。而要做到这一点，则必须先从住宅的功能开始说起。

1.1.1 住宅的主要功能

生活中大多数的消费品只具有单一的或较少的功能（例如食物、衣服、家具、文具等），无论其丰度（譬如质量、性能、品种、规格、结构等）怎样提高，都只能为人们

^① 《黄帝宅经》是我国现存最早的一部风水相宅专著，经考证为宋代人假托黄帝之名而作。

^② 李允铎. 华夏意匠. 北京：中国建筑工业出版社，1985，83

提供某一个专门的或某几个近似的用途。但住宅则不同,它要更复杂化、多样化,其丰度的提高不仅意味着居住条件的改善,而且意味着居住内容的扩展——除了满足人们的生理需要之外,还可满足人们的精神需要;并且随着经济的发展和社会的进步,后者所占的分量会越来越突出。

一般来说,正常的住宅应该具备以下六个方面的主要功能:

1. 居住功能

顾名思义,住宅首先应具备供人类“居住”(habitation)的功能,这是一种最基础也是最本质的要求。它既是从空间上对居住者予以承载与容纳,也是对其生活行为的发生提供场所。在自然界里,虽然所有的动物都需要睡眠,但是大多数动物都没有固定的栖息场所,惟有人类发明了住宅这样一种特定的建筑物来供自己居住。至于这种堪称伟大之发明的动机和缘由,我们将在下文有关住宅的起源中专门论述。

2. 庇护功能

住宅除了用有形的土木砖瓦等建筑材料来为人类遮蔽风雨、躲避虫兽,使之不受外界不利的自然因素的侵袭干扰外,它还用一道无形的屏障给人们提供心理上的保护,是人们最值得信赖的安全场所和可以彻底放松自己的“不设防天地”,而这种兼顾身体与精神的双重庇护功能是何别的建筑所望尘莫及的,也是住宅对于个人生存的意义之所在。

3. 家庭生活功能

住宅也不仅仅是安放几张床榻来供人高枕无忧的空间,它还是家庭赖以建立和维持的物质载体。尽管家庭的形成主要取决于血缘联系和婚姻关系,但是“家”这个概念所包含的那种亲切、温馨、安全和眷恋感,的确是由家庭成员之间日常点滴的家庭生活积累与升华而成。除了休息和睡眠之外,人们还需要进行烹调、进餐、沐浴、装扮、娱乐、休闲、抚育儿女等一系列家庭活动,它们最主要的发生地就是住宅。可见家庭生活功能是住宅得以和其他建筑相区别的最主要的差异之一。

至于专门接待旅行者的宾馆、酒店、招待所、度假村,容纳单身职工和学生、军人等团体的集体宿舍,以及养老院、休养所等类型的建筑,虽然它们的主要功能也是供人居住,但由于这些场所缺乏上述各项基本的家庭生活而仅具比较单一的或临时的栖息性质,当然就不应进入住宅之列。

4. 社会交往功能

既然家庭被称为“社会的细胞”,作为其载体的住宅便义不容辞地承担起了一定的社会交往功能。人们经常会在住宅中宴请宾客、留宿亲友、谈天说地、载歌载舞……,相互间得以联络感情、交流信息、增进信任。这些社交活动放到住宅里来举行,往往带有更多的私密性和亲近性,因此具有一般的公共社交场所无可比拟的

人缘优势,也使得住宅对于人们社会生活的重要性更加突出。

5. 财富储备功能

相对于其他的生活必需品,住宅是一种价值高昂的商品,而且住宅房地产大多具有保值增值的特性。因此,人们不仅要动用家庭所得中最大的一部分财力投入住宅消费,还可以像购买金银珠宝、古玩字画、有价证券等财产一样,把购买住宅当作一种家庭投资手段,从而使固化在住宅身上的财富得以比较安全地储备、实现比较稳定的收益。

联合国的一项调查显示:住宅是世界上最大的个人财富储藏库,1990年全球城市中的住宅存量的货币价值达到了约50万亿美元,是当年各国国内生产总值(GDP)总额的2.25倍之多。^①在美国,根据美联储(Federal Reserve Board)1990年的统计数据:全美的净资产估算额为15.6万亿美元,其中房地产价值为8.8万亿美元,占总量的56%;在房地产价值中,有70%是居住物业,也就是说住宅资产占全美净资产的份额为39.2%,达到6.12万亿美元;而在住宅资产中,个人持有的份额则为82.8%,达到5万多亿美元。^②据我国国家统计局城市调查队的抽样调查资料:截至2001年6月底,全国城市居民户均家庭财产为22.83万元,其中房产价值为10.94万元,占48%,是家庭中首屈一指的财产部分,超出了居第二位的金融资产13个百分点。^③

不仅对于家庭是如此,对于城市而言,住宅建筑也是构成城市房地产价值的主体部分。我国建设部公布的统计数据表明:截至2005年底,我国城镇住宅建筑面积为107.69亿m²,占全部房屋建筑面积的比重为65.46%。^④

6. 经营辅助功能

过去,我们时常可以看到有些城镇、乡村的居民巧妙地利用自家的住宅及其庭院开展一些小型的经营活动(例如设店铺、开作坊、做客栈等),使之一物二用或多用。今天,现代住宅随着建筑技术、电气化与自动化技术、信息技术等的迅猛发展和综合运用,比之从前已有了质的飞跃,日益成为一个集科技之大成的综合平台,成为人们居家从事工作、科研、生产等活动的辅助场所(例如北京的现代城住宅项目,就是所谓“SOHO”^⑤模式在国内房地产开发中的首次成功尝试)。

在上述六项功能中,我们可以把前三项视为住宅的基本功能,而把后三项当作住宅的延伸功能。

① Shlomo Angel. Housing Policy Matters—A Global Analysis. Oxford University Press, 2000, 3~4

② 丹尼斯·迪帕斯奎尔,威廉·C.惠顿著,龙奋杰等译.城市经济学与房地产市场.北京:经济科学出版社,2002,6

③ 刘志峰.继往开来、与时俱进、深化改革、促进住宅建设与房地产业持续健康发展——在2003年全国住宅与房地产业工作会议上的讲话, <http://www.realestate.gov.cn>, 2003-01-13

④ 蒋彦鑫,张学冬.北京人均住宅建筑面积排第三.新京报,2006-07-04, A06版

⑤ 即英文 small office & home office 的缩写,意为“居家办公”。

1.1.2 住宅的定义

从中外各类资料中,可以查到对于住宅的多种定义。它们用语虽各有别,实质大同小异,都突出指明了住宅与家庭生活二者之间的紧密关系。例如:

——《辞海》对住宅的释义是:住家的房屋;居住的地方。

——《中国大百科全书·建筑卷》称:住宅是以家庭为单位的居住建筑;户或套是组成各类住宅的基本单位。

——于光远主编的《经济大辞典》称:住宅是供居民家庭栖身生活的建筑物。

——《中国土木建筑百科辞典》称:住宅是供人们家庭生活需要的建筑,以户为单位,通常包括起居室、卧室、厨房、盥洗、浴厕、阳台等空间,每户至少由一间居室和一些辅助用房组成。

——宋春华主编的《房地产大辞典》称:住宅是以家庭为单位,满足家庭生存和发展需要的建筑物。

——《大美百科全书》称:住宅是一幢旨在作为一人或多人住所的建筑物。

——《牛津现代英汉高级双解辞典》称:住宅是用于人们居住的建筑物,通常由一个家庭(或者一个家庭及其寄宿者)占用。

——美国商务部人口普查局的统计资料对于住宅(housing)在统计学上的含义解释为:一个住宅单元是一幢住屋(house)、一户公寓(apartment)、一座流动居所(mobile home)、一组房间(rooms)或者是某一具有可独自使用的起居空间的单个房间。^①

——中国台湾“营建署”认为:狭义而言,住宅是供居住之场所,通常以可供家庭居住之房屋,具有独立出入口及一套住宅设备(包括居室、厨房、浴室及厕所等)所构成之空间范围,为一处完整之住宅单位;广义而言,住宅则包括邻里,甚至整个社区。^②

——联合国高等教育和发展区域研究所认为:住宅在本质上是一个家庭的场所……家的含义深深融入了人类的灵魂之中;它表明,一个住宅不仅仅具有物质因素,还包括社会的、精神的和心理的因素。^③

——英国经济学家、“剑桥学派”的创建人马歇尔(Alfred Marshall)提出:住宅的定义,从最广义上来说,是一系列不同的交易特性的组合,这些特性通过提供庇护、给予便利和体现社会差异来使人们一系列不同的需要得到满足。^④

① Housing Units 2000, <http://www.census.gov>

② 中国台湾“营建署”,住宅专业用语汇编

③ Regional Institute of Higher Education and Development, Housing As A Basic Need, Maruzen Asia, 1982, 5

④ Richard F Muth and Allen C Goodman, The Economics of Housing Markets, Harwood Academic Publishers, 1989, 3

通过以上示例并结合前文论述的住宅各项功能,我们认为,对住宅的定义可以更清晰、准确和全面地概括为:住宅是以向人们提供居住条件为主要目的,并具有身心庇护、家庭生活、社会交往、财富储备以及经营辅助等多种功能的各类建筑物的统称。可以独立地承担上述功能的某一建筑空间或其空间组合,则称之为一个“住宅单元”(housing unit)。

1.2 住宅的起源与发展

探讨住宅的起源,就不能不追溯到我们这个地球上建筑的由来。在人类一切有目的性的建设活动中,住宅大概是其中最早和最大量建造的类型。迄今为止,在世界各地发现的远古人类文明聚落无一没有住宅的身影,尽管它们的外形和风格迥然相异、被打上了鲜明的地域和民族文化的烙印。虽然有学者认为人类最早的建筑是为神灵而造的,是出于某种问巫占卜和祭祀先祖的目的;^①但考古发掘的成果却给了我们一个十分直观的证明:世俗的力量在建筑的起源和住宅的发明中,依然占据着主导地位。

1.2.1 住宅的起源及其成因

原始社会母系氏族公社时期的陕西西安的半坡村遗址(约为公元前4800—公元前3600年),以及浙江余姚的河姆渡遗址(约为公元前5000—公元前3300年)中的居住建筑,是目前我国出土年代最早且具备完整形态的住宅群落。它们距今已达6000多年,依然可以让后人清晰地看出当初建造者的匠心独运,详见图1-1。

从图1-1中可见:这些房子分成半地下室和地面建筑两类,呈圆形或方形;屋子中央有在地面挖出的大坑和火塘(令人联想起远古时人们的洞穴生活,至今在我国西南少数民族地区某些民宅中还保留这种“围火而居”的风俗),中间竖立木柱为支撑,四周围以木橧作框架,墙壁和屋顶均以木棍枝条密密排扎、上面涂抹泥土和茅草的混合敷料,屋顶呈人字两面坡形;环绕这些居住区域挖有大壕沟,可起到防范野兽、隔绝水火和阻遏敌人入侵的作用。这种古朴原始的住宅具有冬天保温、夏季通风和寝食分离的效果,充分反映出先民的智慧。

而在古埃及,人们除了建造大量巍峨壮丽、震惊后世的金字塔和太阳神殿之外,民居建筑的成就也非常可观。如阿马尔纳圆丘中较大的贵族住宅便是建在花园中、以墙圈之。据考证:当时的工匠是将黏土和切碎的茅草及麦壳用水混合拌匀,再在日光下曝晒定型、制成砖块,然后垒砌成一栋栋住宅。只不过由于当时城市中的普通民居大多建在地势低洼之处,常被泛滥成灾的尼罗河水冲刷淹没或损

^① “天启”建筑观——最初的建筑是怎样形成的. 建筑博物馆. 中国科普博览网站