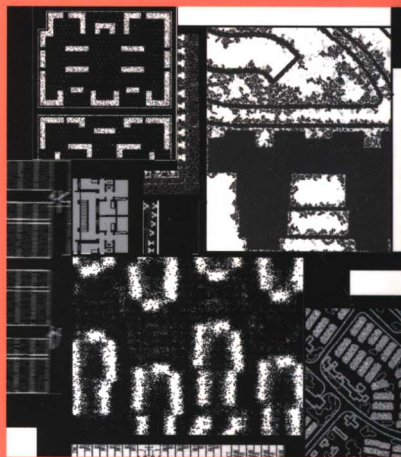


吕俊华 彼得·罗 张杰 编著

1840-2000

中国现代城市住宅

MODERN URBAN HOUSING IN CHINA 1840-2000



清华大学出版社

中国 现代城市住宅

1840—2000

吕俊华 彼得·罗 张杰 主编

清华大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国现代城市住宅: 1840—2000/ 吕俊华等主编.

—北京: 清华大学出版社, 2002

ISBN 7-302-05665-X

I. 中… II. 吕… III. 城乡建设: 住宅建设 - 建筑史 - 中国 -
1840—2000 IV. TU-092

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 056153 号

出版者: 清华大学出版社 (北京清华大学学研大厦, 邮编 100084)

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>

责任编辑: 李彦华

封面设计: 常雪影

印刷者: 北京雅昌彩色印刷有限公司

发行者: 新华书店总店北京发行所

开本: 787 × 1092 1/16 **印张:** 19 **字数:** 240 千字

版次: 2003 年 8 月第 1 版 2005 年 1 月第 2 次印刷

书号: ISBN 7-302-05665-X/TU · 181

印数: 2000

定价: 68.00 元

目录

序	11
---------	----

吴良镛

概述	13
----------	----

吕俊华

第一部分 现代城市住宅早期发展——半封建半殖民地时期的城市住宅（1840—1948）

张守仪 谭英

概述	25
----------	----

第一章 中国现代城市住宅的萌芽（1840—1910）	29
----------------------------------	----

1.1 现代城市住宅出现的社会背景	29
-------------------------	----

1.1.1 国门初开之际城市发展的内因外因	29
-----------------------------	----

1.1.2 现代城市市政设施和规划管理的出现 ..	32
---------------------------	----

1.1.3 城市住房问题与房地产业兴起	33
---------------------------	----

1.1.4 不同社会阶层城市居民的住房状况	35
-----------------------------	----

1.2 脱胎于中国传统住宅形式的城市集居住宅	38
------------------------------	----

1.2.1 老式石库门里弄住宅的由来	38
--------------------------	----

1.2.2 老式石库门里弄住宅建筑	40
-------------------------	----

1.2.3 其他住宅形式	44
--------------------	----

第二章 现代城市住宅早期发展的重要时期 （1911—1937）	45
--	----

2.1 城市住宅快速发展的社会背景	45
-------------------------	----

2.1.1 社会状况的主要变化和住房需求	45
----------------------------	----

2.1.2 多种渠道的城市住宅供给	51
-------------------------	----

2.2 多样化的城市住宅形式	58
----------------------	----

2.2.1 在中国传统住宅基础上发展出来的 城市集居住宅形式	60
---	----

2.2.2	西式集居住宅引入中国城市	74
2.2.3	城市政府介入建造的平民住宅	93
第三章	现代城市住宅早期发展的凋零期 (1938—1948)	99
3.1	战争对城市的破坏与居住状况恶化	99
3.2	租界区的畸形繁荣	100
3.3	西南城市的人口激增和住宅建设	100

第二部分 社会主义计划经济时期的住宅 发展 (1949—1978)

张杰 王韬

概述	105	
第四章	经济恢复与第一个五年计划时期的学苏及其 反思 (1949—1957)	109
4.1	城市住宅发展的社会经济背景	109
4.1.1	计划经济体制的形成	109
4.1.2	重工业优先的经济发展政策	110
4.1.3	城乡二元经济结构的形成和城市的 低工资制度	111
4.1.4	城市化发展与城市建设	112
4.1.5	来自苏联的影响	113
4.2	城市住宅发展的相关政策与状况	113
4.2.1	城市住宅发展政策	113
4.2.2	城市住宅体制建立与住宅建设	116
4.3	城市住宅规划与设计的几个发展阶段	121
4.3.1	经济恢复时期住宅短缺问题的缓解	121
4.3.2	全面学习苏联的“一五”前期： 模仿与形式主义	124
4.3.3	“一五”后期对于学苏的反思	129

第五章	大跃进与调整：寻求自身发展道路 (1958—1965)	142
5.1	城市住宅发展的社会经济背景	143
5.1.1	经济建设“大跃进”	143
5.1.2	“人民公社化”运动	144
5.1.3	经济调整时期	145
5.2	城市住宅建设的相关政策和状况	147
5.2.1	城市化发展	147
5.2.2	城市住宅建设与管理	150
5.3	住宅规划与设计的几个主要发展阶段	152
5.3.1	大跃进时期极左意识形态下的片面 节约	152
5.3.2	调整时期的住宅设计	158
5.3.3	居住区规划	163
第六章	文化大革命及其影响期(1966—1978)	171
6.1	社会经济背景	171
6.1.1	城市发展的重心向内地转移	171
6.1.2	人口、土地、粮食矛盾和反城市化 对策	172
6.2	城市住宅发展相关政策与状况	173
6.2.1	文革中的城市规划与房产机构	173
6.2.2	用地紧张日趋突出：高层建筑与 见缝插针	173
6.2.3	城市住宅建设的停滞	173
6.2.4	城市住宅居住状况	174
6.3	住宅规划与设计的几个主要阶段	175
6.3.1	文革前期住宅标准的持续降低： 干打垒住宅	175
6.3.2	文化大革命后期及其影响期的 城市住宅发展	176

6.3.3 居住区规划:密度的提高	183
-------------------------	-----

第三部分 改革开放 22 年以来的住宅发展 (1979—2000)

吕俊华 邵磊

概述	189
第七章 改革初期的住宅建设与发展 (1979—1984)	193
7.1 改革初期的社会政治经济背景概况	193
7.1.1 十一届三中全会的召开与极“左” 政治路线的结束	193
7.1.2 改革的分权取向与国民收入分配 格局变化	194
7.1.3 城市化水平的提高	195
7.2 改革初期的住房政策改革:萌芽与试验	195
7.2.1 关于住宅属性的争论: 商品与福利	196
7.2.2 住房投资与建设体制的变化: 减轻国家负担	197
7.2.3 住房分配体制的改革尝试: 优惠售房试点	199
7.3 居住区规划与住宅设计:解决数量短缺	201
7.3.1 对节约用地和提高居住密度的强调	201
7.3.2 改善小区的居住环境:完善配套 设施,打破“行列式”面貌	205
7.3.3 严格控制住宅面积标准与 住宅设计	208
7.3.4 追求住宅设计标准化与 多样化的努力	211

第八章	有计划的商品经济体制下的住宅建设	
	(1985—1991)	219
8.1	改革进程中的社会经济发展与波动现象	219
8.1.1	社会主义有计划的商品经济体制的 确立	219
8.1.2	城市经济体制改革的全面展开	219
8.1.3	经济波动的简单分析	220
8.2	住房政策改革：波动与发展	221
8.2.1	住房政策改革的波动现象	222
8.2.2	房地产业的迅速发展	223
8.3	居住区规划与住宅设计：完善使用功能	224
8.3.1	居住区规划与住宅设计的全面进步： 中国住宅建设技术政策的制订	224
8.3.2	城市住宅建设方式的全面转变： 综合开发	226
8.3.3	城市住宅小区试点工程的启动及其先导 作用	227
8.3.4	住宅设计多样化的进一步发展	238
第九章	社会主义市场经济初期的城市住宅	
	(1992—2000)	247
9.1	城市建设与社会经济发展概况	247
9.1.1	建设有中国特色的社会主义市场经济 ...	247
9.1.2	体制转轨期的经济过热与宏观调控 ...	247
9.1.3	新一轮经济增长面临的诸多困难	249
9.2	市场经济条件下的住房政策改革：反思与 深化	251
9.2.1	住房政策改革的新趋势：对制度化 建设的强调	251
9.2.2	理顺住宅投资机制	253
9.2.3	改革住房企业福利制度：建立多层次 的社会保障住房体系	257

9.3 居住区规划与住宅设计：转向需求驱动	262
9.3.1 住宅产业现代化政策：建立完善的 住宅生产、流通与消费体系	262
9.3.2 以“人”为本的居住环境：从需求 出发	264
9.3.3 社会阶层的分化与住宅类型的丰富： 市场经济的必然趋势	270
9.3.4 小康居住模式与住宅设计	273
结语	277
彼得·罗	
参考文献	292

序

一个伟大的民族总有它璀璨的文化,建筑文化当然也包括其中,而在建筑文化中,居住建筑实占有重要的地位,中国也不例外。中国因幅员广阔,历史悠长,民族众多,古代居住建筑类型亦多种多样。早在20世纪30~40年代,近代建筑学者即开始着手研究;50年代掀起进行普遍调查之热潮,成果辉煌;在80年代后更得到海内外学者之重视,研究报告陆续发表,内容亦逐步深入。

中国近代住宅建筑之研究是逐渐受到重视的。其对现实的作用更直接,也很重要,但因内容庞杂,以往的研究工作往往较分散,个例与专题涉猎者居多,相对说来,缺乏历史之归纳与整体之研究,许多问题一时亦难于定论。

从量的方面看,几十年来特别是近20多年来,中国住宅建设取得了巨大的成绩,但是就建筑设计来说,住宅的品种、类型过于单一,精心投入住宅设计研究的建筑师过少,所以符合现在建筑发展的方向的精品不多(例如与地方的地理、人文、经济、技术等条件相结合),要做的事、可以深入的地方还很多,这是我们检阅若干年来建筑发展的一种感触。如今开展住宅研究的客观条件已经具备(例如建筑量很大),希望在不远的将来能在这方面取得更大的发展。

有鉴于此,清华大学建筑学院与哈佛大学设计研究生院在彼得·罗(Peter G.Rowe)教授之建议下,组织人力从事中国近代住宅史之研究,合作数年,成绩斐然。本书即为这方面研究之第一本著作,我浏览之余认为本书有如下之特点:

(一)关于居住建筑分期,本书从近代中国重要之历史阶段与影响住宅类型的转变这两个角度着眼,将全书分为三个历史阶段(1840—1949,1949—1978,1979—1999),历时160年。这是中国近代住宅史发展的几个基本阶段,脉络清晰,纲举目张,抓住了中国建筑发展的时代背景。

(二)本书并不就住宅论住宅,而是通过政治、经济、社会、技术、人文等变迁,来剖析住宅建筑类型之变化。住宅

类型之变化必然影响人们的居住方面和城市之面貌,反之亦然。因此,著者从浩瀚之资料、殷实之文献中进行梳理,纪录有助于我们认识和解释住宅发展的种种历史现象。

(三) 研究历史展望未来,中国城市化已进入加速时期,城市人口急剧增长,城市住宅建设占有重要的比重。书中阐明如人口增长、土地的限制、市场经济等在变革,有关居住层数、建筑标准等常常存在争议,这些问题在困扰着我们,现在的解决途径未必是惟一的结论。例如,城市的居住问题要兼顾不同社会群体的要求,就是一个很复杂的问题。矛盾客观存在,社会必须发展,科学要创新,但对住宅的历史发展与现状进行综合的研究有助于我们发现成绩与不足,启迪我们进一步探索未来。

本书著者吕俊华系清华大学教授,20世纪50年代初即开始以毕生精力从事住宅之研究与规划建设实践;彼得·罗教授是《住宅与现代化》(*Housing and Modernity*)一书的作者,自90年代初开始与清华结缘,并满怀热情地参与国内各地重要建筑研究;张杰教授自英国学习归来即从事城市历史地段保护,现从事住宅建设。这样一个国际合作研究集体是一种新的尝试,有它的生命力。本书出版后以中英文本在国内同时发行,这必有助于推进国外对中国住宅情况的了解,亦有助于中国学者在国内对比中发现研究的方向,并在已有探索的基础上赓续研究。

书既成,著者属序于余,欣然命笔,并志祝贺。



2002年4月

概述

吕俊华

城市是一部石头的历史，住宅是构成城市的基石。研究一个半世纪以来中国现代城市住宅的发展，仿佛在我们面前展开了一幅中国现代历史的画卷。

在整整三年的写作过程中，回顾历史，追根溯源。那政权更替、体制转换、经济兴衰、社会变迁，都直接或间接地制约着住宅型制的发展。这些深深地启迪了我们这样的专业工作者，开拓了我们的眼界，使我们的研究不再停留于规划和建筑技术的专业范畴，而是探索其社会政治经济的背景与根源。不论是否成熟，我们试图这样来写这本书。

本书按照编年史的写法编排，但是在历史分期上并没有采用当今史学界惯用的断代方式，¹而是在此基础上，综合了政治、经济和住宅本身发展变化三方面的因素进行划分。因此，本书中所谓的“现代”是和“传统”相对应的，是“现代化”意义上的现代，²是对书中所研究的历史时期的一个简化的总称。本书将 160 年的历史划分为三个部分：

第一部分：1840—1948 年，半封建半殖民地时期的中国现代城市住宅。始于清皇朝鸦片战争失败，被迫门户开放，开埠城市兴起；经历了洋务运动、戊戌维新、辛亥革命，中国的资本主义工商业逐步繁荣，直接促进了开埠城市和内地工商业城市的迅速发展和社会结构的变化；最后是抗日战争和解放战争时期，城市建设相对停滞。在这一百余年中，现代意义的城市住宅诞生了，封建社会延续千年的居住模式、建设体制和住宅类型为之一变。

第二部分：1949—1978 年，新中国成立的前 30 年，社会主义计划经济体制下公有住宅发展成为城市住宅的主体。经历了学苏和反思、大跃进和调整以及“文化大革命”的冲击，住宅政策随着政治形势和经济波动反反复复，国家一方面始终承担着福利住宅的沉重负担，另一方面又无力扭转城

市居民居住水平每况愈下的状况。

第三部分：1979—2000年，改革开放后的20年，中国经济增长迅速，以市场化为取向的住房政策改革逐步深化，带来了中国城市住宅的大发展。20世纪90年代国家提出了使住宅成为新的消费热点和经济增长点的口号，住宅产业现代化提上日程。随着社会经济格局的变化、居民的阶层化和需求的多元化，住宅也必然要改变以往作为配给品千篇一律的面貌，以适应市场需求。不过，今后中国城市住宅会怎样发展则是人人关心、却莫衷一是的问题。

回顾历史，在这160年的现代城市发展过程中，中国居民经历了两次住宅类型的转变。

第一次，开埠城市住宅从平房合院式独户住宅逐步地转变为以低层联排集居住宅为主和其他住宅类型的多种形式。这主要发生在开埠城市，再逐渐波及其他城市。发展的过程也比较缓慢，大约经历了半个多世纪，到20世纪初才基本定型。对全国城市住宅的影响面虽然不大，却意义深远。

第二次是新中国成立，随着第一个五年计划，全国大、中、小城市乃至工矿住区，新建住宅一律采用了标准化的多层集居住宅。到20世纪70年代末，上海、北京等特大城市开始批量建设高层住宅。这一次住宅类型的转变，不仅速度快、影响大，而且持续至今。虽然改革开放促进了住宅类型的多样化，但是多高层集居住宅仍是现今住宅建设的主体。

通过对社会生活和政治经济体制变化的考察，我们认为这两方面因素对住宅类型的转变起着决定性作用，住宅类型的变化又会进一步影响人们的居住方式和城市面貌。宏观来说，这是一个不以个人意志为转移的发展过程。无论是决策者、开发者或居民，这都是他们当时当地必然的选择。依我看来，这两次住宅类型的大转变，或慢或快，在不断调整和适应过程中发展，应该说都进行得相当平顺。

社会现代化特别是房地产业的兴起是导致第一次住宅类型转变的直接因素。当时工商业主和乡绅们为求发展或避难

进入开埠城市，与此同时，农民劳工涌入城市谋生。城市的急剧发展和人口集聚的客观要求导致了房地产业的繁荣，房地产商建造了多种档次的出售或出租的集居住宅，而这种新型的住宅不论是从传统合院住宅脱胎而来，还是从西方联排住宅引进，都反映了当时的经济、技术和人文条件，最终为中国人所接受，如今“里弄住宅”已成为上海、天津等城市的历史风貌。

政治体制转变尤其是住房公有化则是导致第二次住宅类型转变的直接因素。尽管解放前亦有穷苦家庭集居的大杂院及戏称“72家房客”合住的里弄住宅，四合院或里弄住宅就其本身来说，都是为了适应独门独户居住的。新中国成立，国家首先要解决的是生产劳动者的居住问题。20世纪50年代和60年代，上海郊区新建的住宅区都称为工人新村，工厂职工能分到一小套“公房”是求之不得的事。当时北京老四合院经历了由城市缺房户入住，逐渐演变成“大杂院”的过程，旧四合院的住户，只要工作单位能分给新建单元房，也会义无反顾地舍大杂院而去。

鉴于意识形态的原因，建国初期中国现代城市住宅的建设不可避免地学习前苏联模式，遵照国家标准、规范，按照标准图设计施工，采用初步工业化的方式，大批量建造住宅，可以说是当时解决住宅问题的最佳选择了。

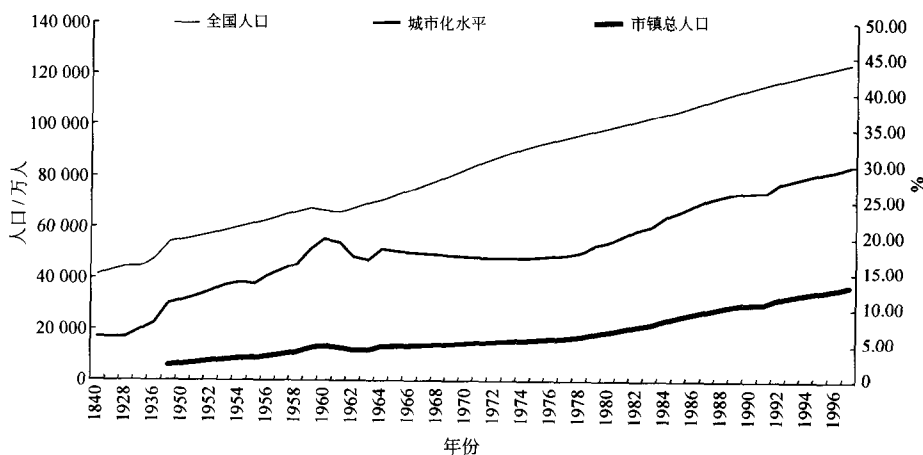
如今中国实行社会主义市场经济，住宅商品化以后，又会怎样变化呢？除了政治经济体制之外，还有一些中国特有的非常重要的因素，是必须予以考虑的。

人口

中国是世界人口第一大国，亦是一个农业大国。封建时期虽有百万人口的都城，但城市化水平极低，直到19世纪后期，估计仅6%左右。³20世纪虽有所发展，但到1949年仅达到11.2%。新中国的经济体制和严格的户籍管理制度形成了鲜明的城乡二元格局，建国后30年城市化进程缓慢，一直

徘徊在17%~18%。⁴这期间人口增长对住房的压力，主要是城市人口自然增长的结果。改革开放以后，城市化进程加速，到1998年达到29.7%（表1）。预期到2030年，全国总人口将达到16亿，城市化水平将达到55%。届时，中国城市人口将达到8.8亿，比今天的3.7亿增加一倍以上，净增约5亿。此外，除了具有户籍的常住人口，像北京、上海这样的大城市还有几百万流动人口的住房问题至今尚未妥善解决。所以，尽管中国今后的住房建设速度亦是世界第一，但处于城市化加速时期，城市人口急剧增长对住房的巨大压力不容忽视。

表1 全国人口变动与城市化水平



数据来源：[美]何炳栋著，葛剑雄译，1368—1953中国人口研究，上海：上海古籍出版社，1989；《中国人口统计年鉴（1998）》

土地

相对于庞大的人口，中国的土地资源十分紧缺。全国平均人口密度约135人/平方公里，城市地区平均近1 000人/平方公里，但是，东西部人口分布十分不平衡，东部地区人口密度要高得多。尽管如今国家决心加强西部发展，要达到疏