

住宅艺术与导向

孙孝凡 编著



中国铁道出版社

1992年·北京

住宅艺术与导向

孙孝凡 编著

中国铁道出版社

1992年·北京

目 录

第一篇 世界住房概述	1
一、住房紧张是现代城市通病.....	1
二、各国解决住房问题的方式.....	10
三、世界住宅发展趋势.....	16
第二篇 我国住宅建设的起飞	21
一、城市小区建设的崛起.....	23
二、商品化住宅建设开始起步.....	25
三、城市旧房改建成绩显著.....	28
四、村镇住宅建设的新势头.....	31
五、八十年代住宅建设基本经验.....	34
第三篇 住宅艺术和类型	37
一、人类第一座住宅.....	37
二、住宅的发展.....	38
三、推动住宅发展的客观基础.....	40
四、住宅金字塔上的瑰宝.....	43
第四篇 住宅环境	54
一、世界城市居住环境面临的问题.....	55
二、改善住宅环境刻不容缓.....	63
三、我国居住环境改善日新月异.....	73
第五篇 室内装饰	82
一、国外居室装饰新潮.....	82

二、室内壁纸、地板装饰·····	84
三、客厅地毯铺设和走道装饰·····	89
四、灯光装饰·····	90
五、别忘厨房厕所的装饰·····	93
六、别具特色的新美装饰·····	95
第六篇 室内陈设和布置 ·····	101
一、布置的个性·····	101
二、空间的利用·····	104
三、家具的选择·····	104
四、居室养花和盆景·····	107
五、居室布置的诸多考究·····	111
六、室内布置的灵魂——美·····	113
第七篇 奇异住宅及现象 ·····	118
一、巧妙奇特的住宅·····	118
二、别具特色的我国少数民族住宅·····	123
三、奇异的住宅现象·····	125
四、风格迥异的民间住宅建筑·····	127
第八篇 阳台的美化与利用 ·····	130
一、阳台的作用·····	130
二、阳台绿化与花草的选择·····	131
三、阳台包封利弊·····	135
四、阳台的整治与美化·····	137
五、阳台革新·····	139
第九篇 居室污染及排除 ·····	141
一、室内污染综合症·····	143
二、室内通风·····	149

三、减少室内污染的花草	151
四、家用电器排污法	154
五、改善居室卫生	161
第十篇 住宅的防护与安全	168
一、门窗密封	168
二、防盗门的安装	169
三、安全使用煤气灶具	170
四、保管好居室钥匙	173
五、有毒药物不要乱放	175
六、要重视阳台安全	176
七、装饰中的警戒	177
第十一篇 农村“建房热”及特点	179
一、农村住宅的变迁	179
二、农村“建房热”中的问题	189
三、走出一条有特色的建房之路	192
第十二篇 住房建设和廉政建设	200
一、住房问题上的不正之风	201
二、各地查处以权谋私的情况和措施	206
三、住房问题上的廉政之花	212
第十三篇 住宅管理和维修	223
一、维修住房是政府为群众办实事的表现	223
二、加强小区管理	229
三、严格管理公私房转租	233
四、解决住房分配不公问题	235
五、搞好环境保护管理	237
六、进行住房公德教育	238

第十四篇 住宅琐事	241
一、家务劳动安排要巧	241
二、预防“归宅恐惧病”	242
三、床和枕头的选择	243
四、住宅养鸟的科学	247
五、家养“宠物”的利弊	248
六、冰箱食物要防污染	251
七、儿童与地毯	252
八、居室选择	253
第十五篇 90年代我国住宅建设展望	255
一、城市建设的发展必然带动住宅建设	256
二、启动市场要求加快住宅建设	257
三、住房制度改革的深化必然推动住宅建设	262
四、引进外资将给房地产开发注入活力	266

第一篇 世界住房概述

住房紧张，不仅是我国特有现象，也是世界共同的热点问题。本世纪五十年代后，世界工业生产急速发展，城市人口高度膨胀，住房问题越来越突出。可以说终身奋斗为了一个“窝”，是世界城市大多数居民的共同宿愿。本篇着重介绍世界各国住宅概况，分析现代城市住房紧张及其原因，以及各国解决住宅问题的方式。从中吸收有益的经验，帮助我们开阔思路，为解决住房这个热点、难点问题寻找新途径，充分发挥社会主义优越性，促进我国住房建设的腾飞，使人均住房面积迈上一个新台阶。

一、住房紧张是现代城市通病

污染严重，是世界城市的通病；但是住房紧张，也是一大通病。不仅是经济不发达的第三世界国家城市住房紧张，即使是经济大国日本和欧美发达的资本主义国家，城市住房也很紧张。据一家研究机构调查表明，日本人对自己居住条件感到满意的仅占40%。日本建设省规定，城市居民最低居住水平为四口之家住房建筑面积不少于50平方米。现在大约有4000万户居民达不到这个水平。西方人称日本人的住宅为“鸽子窝”。号称世界最繁华的消费城市巴黎，也是多蜗居，很多人一辈子住在宅旧，房间小，房价贵的公寓里。美国也不能摆脱这一状况。第三世界国家自然更为紧张，据新近统

计，巴西全国城市缺少1000万套住房，政府在今后五年内只能争取解决20%。又如土耳其城市居民居住条件与一些发展中国家相比要算宽松这一档次，但仍有三分之二的城市新近移民居住在“一夜屋”里（即一夜之间盖起的小平房），有的居住达二三十年之久。据经济参考报上的一份材料对墨西哥一个修理管道工人劳尔的“庭院”形象描述是：这个庭院实际上是条不足一米宽的过道，两旁住着12户人家。仅有“一线天”的过道空间，用长竿将绳子顶出屋顶，晒满了衣服，被大家称为“树荫”。劳尔一家八口住在“庭院”的最深处。20多平方米的房间又矮又暗，房顶和墙都是木板和铁皮拼凑起来的，既没有客厅，也没有厨房，更没有卫生间。晚上睡觉还得临时搭铺。特别是一到雨季，劳尔就发愁，满地摆着盆盆罐罐接雨水，全家这间破棚棚，还是租来的，每月得交六万比索（约合22美元）的租金。最近，房主又提出涨房租，为此，劳尔等12家工人正在联合起来准备同房主打官司。

从社会主义国家来看，住房也是紧张的。苏联近年来每年住房竣工量为人均0.45平方米，约为英美日等发达国家的一半，也满足不了新增家庭的需要，许多地方的新婚夫妇要十多年后才能分到一套房。排队等待改善居住条件的有1400万户。目前有1300万人还是几家合住一套房。我国城市住房更为紧张，每人平均住房不到7平方米，相当日本的30%，与欧美发达的资本主义国家美国、英国、法国和西德（目前西德人均住房面积达35平方米之多）相比差距更大。改革开放的10年间，虽然建设了大量住宅，人民的居住水平和居住环境有所改善，但还不能满足人民生活的需求，城镇住房的供需矛盾仍然十分突出。主要是由于城镇人口增长过快，加

之我国城镇原有居住水平较低，目前，全国城镇中的住房困难户和无房户有800万户，其中人均居住面积在两平方米的特困户有50万户。另外，还有亟待改造的危险住宅3000多万平方米。首都北京虽比其它城市住房条件较好，近年来每年建房500万平方米，但仍有40余万住房困难户。

住房建设受政治、经济和社会文化多种因素的影响，城市住房紧张的原因也很多，据有关资料介绍，主要有：

1. 城市人口增长速度过快

人口爆炸是现代化城市共同特点。1987年7月，世界人口已达50亿，时间每向前推进一分钟，地球上的人口就净增150人。世界城市人口增长更快，从1900年的2.2亿人(占总人口的13%)剧增到1985年的19.8亿人(占总人口的41%)，预计到21世纪初，都市人口将增至30亿人，即总人口的半数将居住在城市。日本从1950年到1985年增长了3倍，即从2300万人(总人口的28%)增至7300万人(总人口的61%)。据欧洲统计和经济研究主办的《经济与统计》杂志在一份报告中指出，世界100个特大城市的人口迅速增长。1950年以来，当地球上人口增加一倍的时候，这些大城市的人口则增加了两倍，其人口总数为法国人口的10倍，而占地面积则不到法国领土的一半。这些特大城市中有8个城市的人口增长39倍。还有增长几十倍的，如阿比让的人口增长了34倍，拉各斯增长了29倍，金沙萨增长了19倍。据1990年统计，全球有10.9%的人口居住在这100个特大城市中，而40年前为8.1%。现在世界第一大城市不再是墨西哥城(共有1500万居民)而是东京了(共有2400万居民)。第二大城市则是美国东部围绕纽约形成集合城市(共有2390万居民)。在欧美各发达国家中，

美国于1940年，法国于1930年，英国于1970年城市人口的比例先后超过40%。相比之下，足见日本城市化之迅猛，世界人口以每年8600万人的速度增长，预计到20世纪末，将突破60亿。

人口急速增长，加大了住房压力。我国和印度是世界人口最多并增长较快国家，房荒尤为突出。印度的规划师肖万·哈萨说：德里作为印度的首都，政府下了很大气力改造贫民窟，鼓励住房开发，但由于人口急速增长和其它影响，至今仍可见新楼房与破农舍比肩而立。我国首都北京，解放初人均住房面积是4.75平方米，五六十年代，市政府为了缓解居民住房紧张，曾在和平里、酒仙桥，红庙等地盖了大片住宅楼，七十年代虽受文革干扰，住宅建设也未停止。但由于城市人口增长过快，到七十年代末，北京城市居民人均住房只有4.5平方米，比解放初还少。改革开放11年来，北京新增人口163万，虽新建5200万平方米住宅，但其中近二分之一的新建住房用于解决新增人口的住房问题。目前，全市仍有40万无房户和居住困难户，还有近1000万平方米危旧房亟待改造。住房短缺一直成为全市的热点问题。这是人满为患在住房上的反映。设在华盛顿的世界人口统计组织——人口危机委员会的350名都市专家，用两年的时间对全球100多城市进行调查，对城市住房拥挤作了分析，得出世界住房最拥挤的是尼日利亚的拉各斯和我国的广州市，每间房平均住5.5人以上。

发展中国家人口增长尤为突出。在1950年至1990年期间，世界发达地区的人口增长只有45%，而不发达地区增长了143%。发达地区每年增长为700万人（8%），发展中地区为7900万人（92%）。单就发展中地区而言，其中城市5100万

人（总数的59%），农村2800万人（总数的33%），即每年世界人口增长的60%集中在发展中国家的城市。

战前，发展中国家的绝大多数人口（1925年为90.7%）在农村从事第一产业。战后，随着工业化、城市经济的繁荣、交通、通讯的发展，教育的普及，大量人口向城市移动。尤其是60年代以来，其速度惊人。到1985年，发展中地区有11亿人居住在城市，相当于这些地区总人口的30%。60年间，城市人口膨胀了10倍。

在中南美洲、非洲、东南亚、西南亚，各大城市无不受到来自农村人口的压力。1950年至1985年，坦桑尼亚首都达累斯萨拉姆的人口由6.9万人增至109万人，增长了16倍；肯尼亚首都内罗毕和扎伊尔首都金沙萨的人口也增长了10倍，同期，墨西哥城的人口从200万激增到1500万，一跃成为世界人口最多的城市之一，全国人口的1/5居住在首都。土耳其第一大城市伊斯坦布尔，1955年只有150万人，目前估计已达800万，而且每年还以35万的速度在增长。该市市长努莱廷·索詹前不久指出，照此发展下去，到2000年伊斯坦布尔市的人口将达1200万，那时住房问题就更尖锐了。

据联合国人口机构的预测，发展中国家的城市人口，21世纪初将占总人口的四分之一，达19亿人；2025年将占总人口的一半，达38亿。21世纪，农村人口将保持稳定，而城市人口仍将以2%的年增长率继续膨胀。因此，必须在今后的15年中，将城市的基本设施、公共服务、住宅、运营能力等提高65%。对许多国家来说这是很难的。

2. 房价房租昂贵

由于工业城市的发展和人口剧增住房紧张，促使房价房

租成倍或几十倍的增长，租房难、买房建房更难，更加剧了住房紧张，造成恶性循环。

希腊《经济信使》周刊最近对欧洲一些城市房产价格比较中，援引国际房产商联合会的专家们估计，今后两年中，希腊房地产价格将上涨50%左右，与目前西欧国家房地产价格的平均水平相当。

目前，瑞士苏黎世是欧洲各大城市中住房价格最昂贵的城市，新建住房平均每平方米的售价为5026埃居（欧洲货币单位，1埃居约为1.2美元），旧房每平方米的售价为3630埃居。

在巴黎，新建住房平均每平方米的售价是4648埃居，旧房价格比苏黎世略高些，每平方米为3982埃居。

据美国纽约市房屋管理局去年年底公布的材料，1989年纽约大约有1000户家庭被逐出公有住宅，较三年前增加了4倍多，创下年度最高纪录。这主要是联邦政府将房租从原来占住户收入的25%提高到30%，使得许多家庭无力缴付房租。看来，美国劳动人民的贫困主要表现在住房方面，无家可归者大量出现就是这种贫困的最好证明。该市一个叫拉希什的女士，1972年时买下一幢三层小楼房，当时的价钱是15万美元。可是现在这栋楼却至少可以卖到65万美元。不到20年的时间，价值翻了两番多。拉希什说：“因此，美国有许多人都把买房看成是一种投资。”

英国一个叫潘克村的先生，在1954年花了1.3万多英镑买下一座三层小楼房，现在这房子少说也值30多万，几十年中房价整整涨了几十倍。

近年来日内瓦的公寓房租也是与日俱增。五、六十年代

一套3居室月租金才700瑞士法郎左右，今天租一套一居室公寓就得花1600—1700瑞士法郎。从而使得房租变成了居民的第一大经济负担，占各项开支总额的43%左右。

过去五年中，西德住房平均涨价60%左右。有的地方，尤其是象科隆、慕尼黑、斯图加特这样的大城市，私人房租将近翻了一番。两室一厅的单元房实际使用面积约40平方米。月租450马克。冬天生暖气，房租则要600马克出头。目前已有风声传出，社会福利住房也要大幅度提高房租，弄得居民忧心忡忡，寝食不安。西德《资本》杂志最近发表的一份关于西德房地产市场动向的预测报告分析，在今后一两年内，西德房地产价格将平均上涨15%至20%；柏林的房地产价格将翻番。这份预测报告认为，柏林将很快变成寸金之地，其原因这是由于东欧出现的变化和欧洲统一大市场的即将到来，柏林在欧洲大陆地理位置上所占的优势将日益显示出来。今后三五年之内，无论柏林是否成为统一后德国的首都，它必将取代法兰克福，成为欧洲大陆最重要的金融基地。必将出现寸土寸金之势。

3. 分配不公，贫富悬殊

在发达的资本主义国家和发展中国家，有钱人和无钱者住宅差距天渊之别。有钱人住豪华别墅，无钱者只能住铁皮棚。普通老百姓由于工资低，人口多，加之通货膨胀，实际收入不断下降，不仅无钱建房，而且只能租一些低档次的房子。就日本来看，一个四口之家的普通职员，月收入37万日元已比较可观，但每月四口人的伙食费需要近10万日元，水、电、煤气、电话等费用及房租加起来也得七八万日元，汽车的停车费、保养费以及日常用品开销医药费等怎么也得十几万

日元，就是加上妻子做临时工作挣的钱，每月所剩也不过十余万日元。在日本，40岁以下的普通职员很少能买得起房子，40岁以上的人也是靠银行贷款，以分期偿付的形式来购置住房的。

据法国国家统计及经济研究所调查，60年代借债买房的人中，只有1/2的家庭实现了愿望。因为，一旦出现了天灾、人祸，无法按期偿还债务时，银行就会收回借债抵押物——住房，借债人就会由房主变为房客。

不仅日本、法国贫富悬殊加大，穷人租不起房，买不起房，即使西方最富有的美国，也有很多人生活在贫困线之下。据美国预算和政策优先项目研究中心最近预计，占美国人口1%的最富有者的收入就占美国纳税后总收入的12.6%，相当于占人口总数40%的贫穷者收入之和，财富越来越集中在少数富有者的手里。在富有者的另一边，却是成千上万的低收入者和无家可归者。据统计，1989年，美国有3500多万人生活在官方规定的贫困线以下，占美国人口的14%以上。由于收入低，房租昂贵，他们连个窝也没有，既租不起房、也买不起房，只得过流浪生活，据美国全国流浪汉援助会议统计，目前美国大约有300万无家可归者。布什总统今年2月6日向国会提交的一份报告承认，无家可归者的问题已经成为美国社会的一个严重问题。在这些国家的城市，既有摩天大楼，也有贫民窟；既有“有（汽）车阶层”，也有在车窗外苦苦乞讨的无家可归的大人孩子；既有珠光宝气的贵妇人，也有流落街头的残疾人。富的真富，穷的真穷，贫富悬殊，是住房不公，乃至很多人没有住房的原因。美国的穷人有的称之为“马路”居民，这些“马路居民”时而借地铁一隅熬上一夜，

时而又在教堂的洞里熬上一宿。一年前在旧金山市政厅前的草坪上竟出现了一个由纸箱和废报纸建成的“住宅区”。一眼望去那些蓬头垢面，目光呆滞的流浪汉就躺在用破旧包装纸箱和废弃行李推车搭成的“卧室”里。在纽约、华盛顿、西雅图等一些美国大城市，无家可归的情况更为严重。在交架铁路桥下，火车站的候车室里，超级市场橱窗边那漂亮的大理石走道上，总能看到这些蜷缩着的“马路居民”。一名意大利摄影师在游览了纽约后这样说道：“……抬头是高耸入云的摩天楼，低头却是行乞街头的流浪汉。”

其他一些发展中国家，不仅国力有限，而且一般老百姓收入也很低，挣了几年的工薪，也不够租房买房。新西兰一套三居室的住宅，每周租费少说也在240新元（136美元）左右，大约占夫妇两口每周工资收入的一半，如此昂贵的房租愈发促使人们想方设法攒钱买房或自建住宅。同样一套三居室住宅，购价一般为10万—15万新元，这大约相当于一般工薪收入者5年—8年的总收入。

联合国组织的研究员、西德波恩大学城市建设研究人员戈斯说，人类近30年来修建的房屋，30年后需要重新整修，但是，这对于缺少资金的发展中国家来说是不可能的事情。到目前为止，发展中国家的外债已达1.2万亿美元，沉重的债务，长期得不到解决，严重地妨碍了发展中国家经济发展和人民生活及住房条件的改善。

最近几年由于土耳其通货膨胀率一直停留在50%至70%左右，房租也扶摇直上，三室一厅大约120至140平方米的一套住房1985年时月租金约200美元就可租到，现在则要付出400美元方可租到手。而一般老百姓是住不起这种房子的。

在印度德里45%左右的人生活在贫困线下，买不起房也租不起房，只有住在破旧的农舍里，在伊朗德黑兰一般工人和国家的月薪只有八万里亚尔，而每月房租约四万里亚尔。在埃及开罗，很多穷人只有住在位于开罗东部的死人城一片低矮破旧的风子里。这些房子原是几百年前给死人建的。不料这些为死人遮风挡太阳的地方如今却住进了活人。他们一部分是农村来城市找工作的农民，一部分则是原来的房子破旧倒塌又无力租建新房的穷人。这与富人区的小洋房比起来，真是两个世界。

二、各国解决住房问题的方式

由于住房问题是一个严重的社会问题，关系各阶层居民的切身利益和社会稳定，所以各国政府都很重视扩大住房的建设。大都采取政府投资渠道，福利性住宅，银行提供贷款，鼓励私人建房，以及房地产公司建房出租出卖等。但由于各国经济条件，人口负担和社会制度的不同，解决的方式和速度也不一样。下面介绍几个国家的具体做法：

1. 新加坡的“组屋”

新加坡的住房解决较好，87%的人拥有政府建筑的“组屋”，这种“组屋”相当于我国的居民住宅楼，造型别致，无论外形和内装修，都是相当现代化的。例如东海岸的“组屋”，建于80年代初，外形呈螺旋形，每一层远远看去，好象是一朵含苞待放的花朵，层与层之间又缩进去，给人以新奇感。进到屋内便是30多平方米的大客厅，足足可举办30至40人的舞会。三个卧室都不大，每个也只有12平方米左右。

在政府“组屋”中，除了二房式、三房式、四房式、五

房式外，还有一种称为“职员住宅”的套房。~~表面看，它与~~一般“组屋”没太大区别，但这种住宅一般包括两层，一进门是第一层，包括厨房、书房和客厅，通过楼梯到第二层，楼上是两间卧室，并附设厕所和浴室。除此之外，更具人情味的要数“多代同堂住宅”。这是新加坡政府鼓励年青一代孝敬老人，老少多代同堂享天伦之乐、弘扬东方文化和伦理道德而设计的住房。这种多代同堂式住宅大约160平方米左右，有三个卧室、大小厨房各一个；客厅连着饭厅、一个书房、三间厕所。老少三代住在一起，互相照顾，欢声笑语，其乐陶陶。

新加坡原是英国殖民地，1959年实行自治时，摆在政府面前的两大难题是房荒和失业。当时有40%的人居住在贫民窟和窝棚里。新加坡政府定下基本国策：以解决住房问题为契机，带动建筑业、房地产业，并推动整个经济发展，保障政治稳定。30年来，这项政策成效显著。为了实现“居者有其屋”计划，新加坡政府鼓励人民用“公积金”（一种强制性储蓄）购买政府的“组屋”。在登记购买房子时，必须首先缴纳房价的20%，作为首期付款，剩下的款项可按月支付，为期20年。1985年12月开始，新政府实行补助计划，帮助低收入居民购房。家庭月收入低于400美元者，购买三房式或四房式“组屋”的首期付款额降低到房价的5%，稍大一点的房子，则降至10%，偿还期年限也扩大到25年。

2. 日本拟实施终身住宅计划

为解决企业职工住宅困难，日本政府拟采取经济优惠政策，帮助各个企业以替代方式为职工建造或购买住宅。职工则以分期付款方式还本付息获得住宅拥有权。这项计划的