

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）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。

例如人们常说的“像样的住所”、“像样的住宅”。怎样才算是“像样的呢”？怎样才算是“与合适相符合呢”？或者更明确地说，怎样才算是“符合某种文明、符合我们的文明的要求呢”？一座 1950 年造的住宅 装修很好 通风很好 采光很好 但是有一般的上下水道和煤气装置，这在法国当时完全可以算是很像样的住房。可是到了今天，套房里没有卫生间就会令我们愤慨。今天我们要要求有水房、暖气设备、电、隔音装置、车库。人们倾向于把这些舒适起居的设备只看作起码的条件。许多人要求有放小孩子车、放自行车或放工具的地方。还有许多人要求有几个阳台、有大批壁厨、楼里有水、有一个功能齐全的厨房、垃圾管道、洗涤间、集体晾衣服的房间、收音机和电视机的天线装置、电话。相反地，我们不再需要通行车辆的大门，供货人用的小楼梯及顶楼佣人卧室。那么到底怎么样才算是“像样的住宅”、“像样的居住条件”呢？

因此，性质形容词的使用在此处比其他场合是更无益处的，因为对每一个人和每一个地方来说，这些形容词所包含的涵义都不一样。使用稍微昂贵的“适宜的住所”一词就是一个典型的例子，只有那些完全属于同一社会学背景范畴的个人才能理解，可是这种情况越来越少了，因为我们的文明不仅在物

质方面而且在精神方面变化越来越快，从而加大了各代人之间、地方之间和个人之间的差别。

第二节 住房概念的演变

住房似乎是人类最早具有的概念之一，是与食物概念几乎是同等重要的一个概念。

这个概念已经有 1 万年或 1.2 万年 或许有更长的时间，那时已找到了两大传统的建筑型式：即木质建筑和砖石建筑。在我们所能追溯到史前史的远古时代，人好像就是一种为保护自己而与寒冷、阳光、雨雪、潮湿、风暴 总之与一切可能使他难以忍受的敌人作不懈斗争的生物。

我们现代大楼里的成套房间，只是一根长长的链条后面的一环，这根链条始于石器时代以前。当时人类布置他们的洞穴，即在外面建筑围墙，而在他们住所内部，则用张开的兽皮分隔开来并装上棚顶。现今在北欧、东欧、苏联亚洲部分和美洲常见的木屋，无论是原木造的还是木板造的，都起源于石器时代人类用树枝搭成的圆锥形掩体，犹如今天的中非黑人、北美或阿根廷南部巴塔哥尼亚的印第安人用树枝一头插入土地，排列成圆锥形，上面再覆盖树叶或兽皮一样。

到了青铜时代，人类终于发现了我们今天从木材中所需要的东西。他们将木材做成墙筋柱，并开始利用灰浆。公元前 2000 多年在美索不达米亚平原出现了烧砖。

当时经济尚处于渔猎甚至农业阶段，使用上述建筑材料比较简单。但是，一方面宗教的需要、王公贵族的威望和富人们的消遣，另一方面城市集中的需要都推动了建筑技术的飞速发展并使之诞生一些专业工人的行会，而这些技术工人就是今天的建筑师、工程师和工长。其作用就是设想、研究和实施各种建筑。

庙宇、金字塔、别墅这些建筑物显示了在公元前 6 世纪或 10 世纪人类技巧的能力，也许更早时期所具有的能力。但是尤其应该指出的是那时已提出了城市居住条件的问题，并已开始得到解决。城市的大楼实际上必然受到某种使用地皮的限制，使人高度集中，利用从远处运来的建筑材料，要求有如水路这样方便的通道。

人类很早就会修建高大建筑物。如果我们相信传说的话，那么巴尔基斯这位著名的萨巴女王，萨巴王国系公元前 11 世纪至公元 1 世纪阿拉伯半岛南部一个王国，是个具有高度文明的国度。——译者注，就曾拥有一座高达 20 层的宫殿。在时间上更接

近我们，但对居民来说并未达到很发达文明程度的成套房间，则是在安第斯山脉的坦达摩约斯人所建造的这些真正的摩天大楼。

“罗马的和平”是对房屋建筑的最大刺激因素之一。人们在几个世纪中就从那可怜的在墙上打个洞就是烟道的破茅草屋一跃而住上了富丽堂皇的皇家别墅，这不能不令人惊奇。可是城市的集中却在罗马各城市出现了一种出租房屋 这种房屋的外表 与我们所熟悉的房屋非常相似：在第一层的商店之上，是笔直的并加以装饰的墙，其上面是长方形窗子整齐对称地排列着要到房屋的里面才能找到进入房屋子里的楼梯 正如装置的北侧的建筑安排，进入房屋还能发现当时设计对空间的利用不够合理。

从中世纪起法国的建军筑师才对室内的装置做了最有效的研究随着在塔式房屋上显运河出来的向高处延伸的布局概念的发展，人们用地板取代了内部的装置概念。取兑了许多楼梯之后，都出了不少地方。同样，这个主导思想就是建造房屋是为了最佳地利用空闲的土地。如果是勒·科比齐埃曾经说过一句著名的责备的话：“房屋是一种供居住其内的机器”那么这句责备的话会在 13、14 和 15 世纪所营造的大型建筑物中得到执行。那时探索舒适已初露端倪，人们已开始把厨所建在屋内。

中世纪末期与罗马帝国时期一样，也是一个建筑业蓬勃发展的时期。但是使我们惊奇的是在此之前的几个世纪中，居住条件在不断地降低。就连罗马人水泥生产的秘方都失传了。然而，从13世纪起，法国农民修建住房仍然全部用石块砌墙，包括两个房间，并装有壁炉和烟囱。这较之用石块铺垫成房基、屋顶中央开一个洞作烟道的圆形草屋是个巨大的进步。这种草屋是从古时高卢人那里遗传下来的，并一直沿用到19世纪（如烧炭人住的茅草屋）。14世纪，从拉芒什至波罗的海的北欧平原到处是如今在鲁昂、博韦或斯特拉斯堡仍然随时可见的那种大筋柱墙的建筑。当欧洲北部城市建筑已经要求使用另一些建筑材料时，而诺曼底、皮卡得或阿尔萨斯的农村建筑仍长期地喜爱一种显示法国北方几省美丽风景的魅力的建筑风格。最后，还应指出的是，在欧洲北半部许多农村地区仍然保留着未加工的粘土建筑，并且使这种建筑能坚固高大。这种使用方便、价格便宜，又是极好的防热和防潮的建筑材料，从汽车交通开始过于震动车道及其附近地区的时期起，才不得被淘汰了。

自15世纪直至今日，在农村房屋建筑方面几乎就没有再进步了。

相反，文艺复兴时期从古代文化中，从结构对称

和风格雅致的特点中，继承了外观漂亮的式样。17 和 18 世纪的城市住房的周围已经没有中世纪的那些框住它的围墙，至今仍保留着它们漂亮的外观。在街道和花园之间的邸宅建有通行车辆的大门作为主人的车马随从的公开象征，是拥有若干财富的贵族和有产者的住所。可惜这往往是与起居设备和内部布置的倒退同时并存的。

工业革命将工业人口集中于城市，在法国城市中，工人人口比例的增加达到前所未有的规模。第二帝国在迅速而无止境的人口增加过程中曾做过努力的整顿。当矮小房屋从城市景色中消失时，供出租的住宅大楼则越来越多地大批出现。由于霍乱的流行，卫生问题悲剧性地变得很突出，由于城市居民的增加，交通问题要求愈来愈多的投资。住宅楼越造越大，其内部布置的改进也就必不可少，这项任务则由在全欧洲和美洲负有盛名的法国美术学院承担。19 世纪末，要求有将粪便直接排入污水管道系统、可饮用的自来水和盥洗室，后来增加了煤气、电、电梯、电话、采光、通风、沐浴和洗衣等设备，再后来又增设了阳台、壁橱、家用车辆、电冰箱、热水、暖气、垃圾道、无线电、电视、车库、甚至游泳池。

然而，现代城市的大型建筑之所以得以飞速发展，应归功于英国人 J·帕克的辛勤劳动，他于 1796

年发现了罗马人从腓尼基人那里继承下来的水泥的化合成分。正是从他的发现起，法国人 L.J. 维加和德国人 J.F. 约翰于 19 世纪初造出了第一批易用水泥的品种。这种新材料起先做为一种粘合剂，应用在砖和石头建筑上 后来逐渐变为主要建筑材料 外表上基本是钢筋混凝土，而更接近我们今天的预应力混凝土。

第三节 现代建筑

20 世纪初，建筑物对既坚固又雅致的材料——切削的石块仍然保持一种偏爱。从本世纪中期以后，建筑物的情况已不再是这样了。它已采用了并且在继续采用如此丰富的材料，以致它都难于选择。

在 19 世纪 已经出现了金属屋架的时代 这个时代已自豪地为工程师埃菲尔在当时所建造的铁塔所证明。此后出现了一种不仅质轻、且不受温度影响并能抗拒各种大气作用的金属——铝质建材。

目前许多新材料的工艺尚处初级阶段，例如玻璃工艺。玻璃利用的形式或为大小不一、单层或多层厚度的板材，或为纤维。玻璃纤维可作绝缘材料（玻璃纤维布）还可以与合成树脂一起加工成一种新的半透明材料 这种材料不仅可以隔热 抗温度变

化，而且很轻，容易洗涮。新近发现的聚乙烯材料，这是更进一步的事例。

1964 年，在莫斯科建造了一些塑性板材的房子。这种板材不超过 5 公分厚度。而若用同样的木板墙，则必须达 30 公分厚。若用混凝土墙，则厚度必须达 50 公分。

从上世纪末，由于有了发动机、蒸汽机，后又有内燃机、电动机和新的技术知识，施工工具有了明显的改进。同时瑞典人 A. 诺贝尔还发明了炸药。从此，对打地基和挖管道所必须的开沟和开隧道就用推土机和隧道掘进机；运输建材用的是卡车；搬运材料用的是各种型号和各种功率的吊车，混凝土场地搅拌的混凝土，由汽动输送带送到使用的准确地点。当添加某些材料而加速水泥收干的时间时，越来越大的模板由于应用了油剂和黄麻布，就能加快浇铸模的速度，且无瑕疵。的确，这些重型建筑设备对小单位的建筑是不适合的，因为它付不起费用。但是，我们今天还拥有电动工具或非常齐全的气动工具，诸如电锯、钻头、打钉机、各种用途的枪。使用这些新工具在建造别墅、小楼和农舍时可节约许多时间和费用。

为了满足目前阶段向都市化方向发展的文明集中日益增长的需求，新的建筑材料和新的技术促使

建筑向大型化发展（如在多伦多的加拿大国家塔），也向总体积方面发展（如科比齐的“光芒四射城”）。

20 世纪初，城市呈串式地发展扩大，拥挤在城郊火车站周围。20 世纪中叶，小汽车的使用使人们可以占用城市与城市之间的地方建房，从而使城市的总体扩大。这种密度不大的城市居住方式，不能不越来越多地侵吞农业用地。20 世纪末，汽车作为一种交通工具对农村和小城市都是有益的。但是这种交通工具在人口高度集中的中心地带，由于难于容忍和有害于健康而变得不那么受欢迎了。^[9]

今天城市的风光反映了交通工具的多样化。居民在火车站和地铁车站附近高度聚集促使在那里建造住宅大楼和挖掘地下通道，其规模之大是竭尽所能。更为轻便的城市公共交通同样促进了附近土地的利用，尽管建造的楼层不高。凡是汽车能到达的地方或空隙地带，私人寓所不断增加。这种私房或带花园或不带花园，或是分开的或是紧挨的，有排成行的，也有像集中的“村庄”和其他的建筑综合体或是分散的。

当行政当局意欲利用一些交通不甚方便因而地价低廉的地段修建住宅大楼群时，它所关心的只是在那些加强公共交通以及发展工业、商业、生活服务设施和生活环境的地方，提供一个好的居住环境。

在五、六十年代 供一家或两家人居住的房子已有逐渐减少的趋向。在一所不太高的楼房里，由于在同一所房屋里安排了几个单元住房，每套住房的造价就不会很昂贵。居住分散势必增加纳税人的负担。这个时期住在巴黎郊区的居民疲于每日长距离上下班的奔波，重新搬回城中心居住。那些单身汉或儿女已长大独立出去的中老年夫妇都乐于生活在市中心^[10]。步行街道和一些长廊可为市区居民提供避开喧闹和车辆来往的危险，他们信步于商店、各种公共服务设施和花坛之间也不失为一乐事。

当今的工艺改革恢复了居家的重要性。住所再也不仅仅是吃饭睡觉的地方，现已成为人们避开外界打扰和自我恢复、消遣、接受服务、进行社交活动、乃至工作的处所。

居家的重要性在不断增长，其表现是房主增加和改善自己的住房。閤家住房变得越来越宽敞，更加完美，设备更齐全。还出现了一些“初出茅庐的主人”建造的小型的和面积的閤家住房。^[11]同时也更注重房屋的外表，周围的道路，院落和花园。

但是近几十年来，在建造住宅大楼时，对于设计、制图、空间和材料的利用，常常十分注意精打细算，这虽然取得了令人满意的结果，可是建起来的房屋缺少舒适感、失调 甚至令人泄气 没有安全感 公