

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任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、做客棧等),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星球上建筑的由来。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

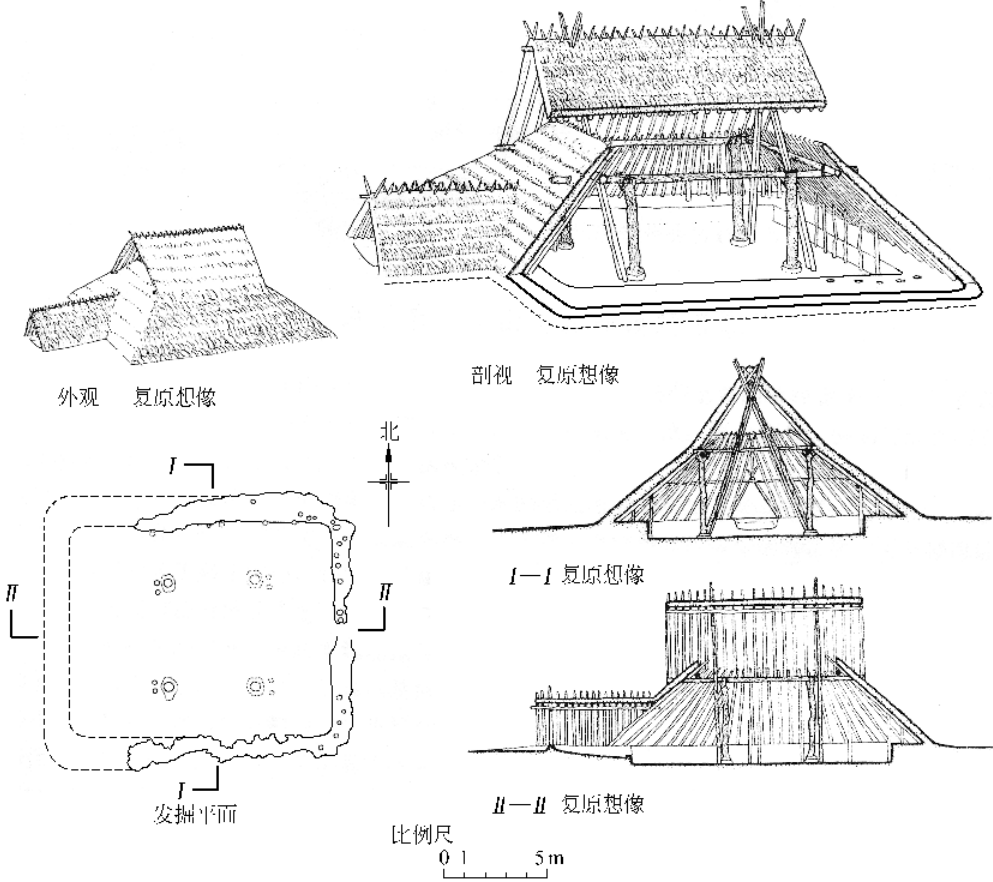
毁,无法像奉献给法老和神祇的石材建筑一样永久保存下来。

仔细考察住宅的历史发展进程,我们可以看到,有以下几个因素在它的发展中起了重要的作用。

1. 安全的需要

从周口店“北京猿人”遗址可以想像到,早期的人类曾经与其他多数哺乳动物一样,过着在山洞和树洞中栖息的穴居生活,一个开阔、干燥而又隐蔽的洞穴是人们对住所的首选。可是这个偏好与某些大型食肉动物(如虎豹熊黑之类)往往不谋而合,因此相互冲突在所难免。此外,不期而遇的洪水、突如其来的野火等天灾亦时常骚扰为祸,构成了人类穴居生活的另一大威胁。

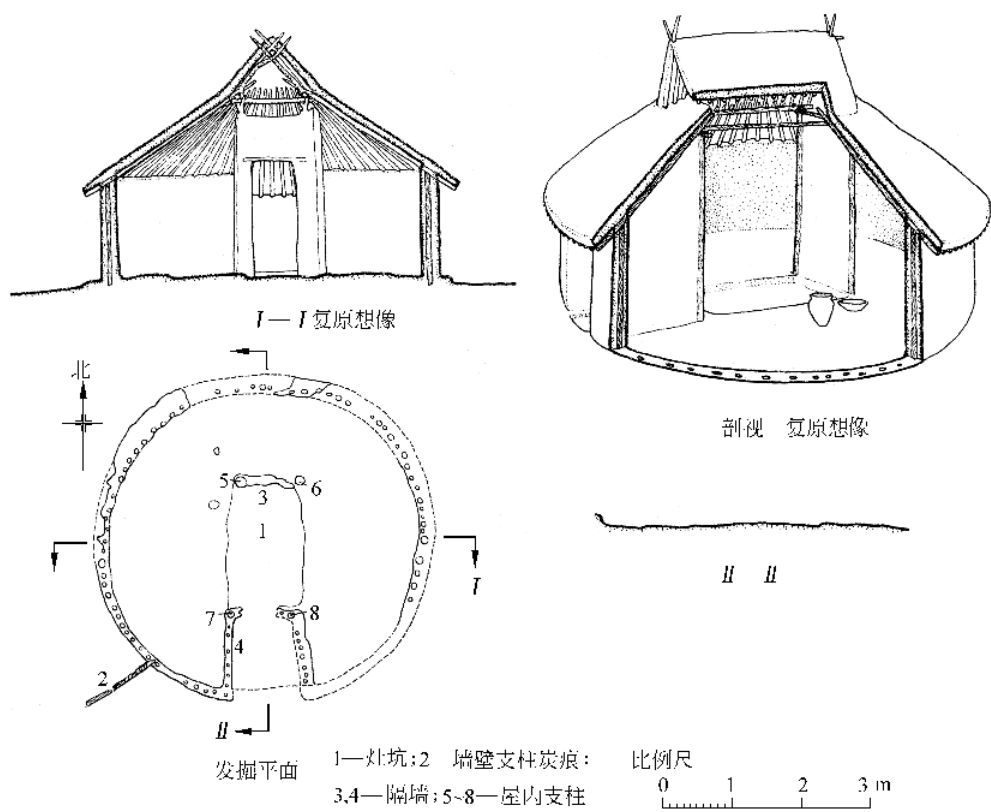
出于安全的考虑、弃洞穴而建巢居,则其优势可谓立竿见影:人们不仅不再被迫与毒蛇猛兽为伍,还可以通过长期积累的谋生经验来预先精心选址(如在地势



(a) 陕西西安半坡遗址住宅复原图: 原始社会大方形房屋

图 1-1

资料来源: 刘敦桢. 中国古代建筑史. 北京: 中国建筑工业出版社, 1984, 23~25



(b) 陕西西安半坡遗址住宅复原图：原始社会圆形住房

图 1-1(续)

高、视线开阔、日照充足、通风良好、排水顺畅、交通便捷等地方修筑房屋),以达到趋利避害的目的。

关于这段历史,古籍多有记载。在神话中,中国人把住宅的发明归功于一个叫“有巢氏”的先民,他是与教人钻木取火的燧人氏,设立纲常伦理的伏羲氏,育五谷、尝百草的神农氏(即炎帝),以及领导发明衣裳、舟车、文字和冶炼等技术的轩辕氏(即黄帝)相齐名的启化民智的中华始祖之一^①,相传就是他首创了构建住宅的方法。《易经·系辞》曰:“上古穴居而野处,后世圣人易之以宫室,上栋下宇,盖取诸大壮。”《韩非子·五蠹》具体记载道:“上古之世,人民少而禽兽众,人民不胜禽兽虫蛇。有圣人作,构木为巢,以避群害,而民悦之,使王天下,号有巢氏。”《墨子·节用中》亦曰:“古之民未知为宫室时,就陵阜而居、穴而处,下润湿,伤民,故圣王作为宫室。为宫室之法曰:室高足以辟润湿,边足以围风寒,上足以待霜雪雨露,宫墙之高足以别男女之礼。谨此则止,凡费财力、不加利者不为也。”

^① 姜广辉. 论中国文化基因的形成——前轴心时代的史影与传统. 哲学网站, 2002-07-16

2. 定居的需要

距今约一万年前,在北半球的几条大河流域的冲积平原上,不约而同地出现了远古农业文明的萌芽,如尼罗河、幼发拉底河与底格里斯河、恒河、黄河、长江,以及希腊半岛和地中海等地区。随着生产技能的提高,人们从最初被动地在大自然里进行采摘集获、狩猎渔猎的居无定所的流浪生存状态,逐渐过渡到有意识地从事耕耘稼穡、圈养畜牧等农业活动的主动生活状态,并由于农牧业等生产活动对于具体地段的固定依赖性(即能提供符合生产条件所需的自然资源),很自然地提出了定居的要求。然而并非每一处适于农事的定居地都有足够的、合宜的巢穴可供居住,于是人们只能通过自己动手建房来满足需要,这也直接促成了住宅的普遍营造。

3. 管治的需要

人和动物的最大区别,也许就在于人类是一个有着高度组织性的社会群体。^①而若想实现氏族和部落的有效管治,必然要借助于社会阶层的分化与等级制度的创立。不难想像男女老幼混居杂处于同一个无差异空间内的穴居生活,在客观上是无法体现出尊卑高下的。这时,住宅便成了十分恰当的分层工具,通过将人工建造的住宅予以等级化、区别化,把它变成社会地位的一个外在象征,统治者实现了对自我权威的宣扬、巨额财富的炫耀和对臣民下属的震慑——只有地位尊崇的贵族阶层,才有资格住在高大轩昂、舒适宽敞的房屋里(最上层的统治者每每不惜工本大肆建造的豪华宫殿,究其实质也仍然是以住宅为主体);反之,地位越是卑微低下的人,住所也就越是简陋寒酸。

在中国古代社会,这种把住宅用于管治需要的现象被登峰造极地发展成为一套极为周密而苛刻的“礼制”。受限于官本位的思想体系,任何人建造和使用住宅(包括其形制、规模、门户、开间、高度、屋顶、色彩、漆画、装饰、器用等)都必须严格遵守这套典章法规,否则一旦逾轨乱矩,便是僭越悖妄、便要惹来不测之罪甚至杀身之祸。如汉代的杨雄在《将作大匠箴》中写道:“侃侃将作,经营宫室,墙以御风,宇以蔽日,寒暑攸除,鸟鼠攸去。王有宫殿,民有宅居……”。到了唐代,这套礼制思想已经十分详细而完备,在《唐会要》中便有规定:“宫室之制,自天子至于庶人各有等差。”^②

不仅住宅本身的建造不可乱制,就连城市中集民宅而成的居住区的建设也

^① 尽管某些动物(例如蚁类、蜂类等昆虫)也表现出很强的组织性,在群体内部形成了等级森严的组织体系和不同分工,但是它们与人类社会依然不可同日而语。有趣的是:这些“有组织”的动物显著特征之一,就是对自己巢穴的精心建造、维护和分配使用,仅此而言,可谓与人类对住宅的经营不谋而合。

^② 《唐六典》进一步规定:“王公以下屋舍不得施重拱藻井;三品以上堂舍,不得过五间九架,厅厦两头,门屋不得过五间五架;五品以上堂舍,不得过五间七架,厅厦两头,门屋不得过三间两架,仍通作乌头大门;勋官各依本品;六品、七品以下堂舍,不得过三间五架,门屋不得过一间两架;非常参官不得造轴心舍及施悬鱼、对凤、瓦兽、通袱、乳梁装饰;……士庶公私第宅皆不得造楼阁临视人家。”