

# 百年来，上海住宅发生了哪些变化？

近年来，但凡与住房相关的新闻总是能够掀起一波又一波的热议。日前，国家统计局公布数据显示，2016年全国居民人均住房建筑面积为40.8平方米，城镇居民人均住房建筑面积为36.6平方米，农村居民人均住房建筑面积为45.8平方米。

事实上，百年来中国住宅的变化远远不止在单纯的居住面积上。特别是在上海，自近代以来，住宅就是巨大的历史变动在城市空间中留下的烙印，并深刻影响着上海的城市生活。

## 石库门里看洋楼 独门独院被打破

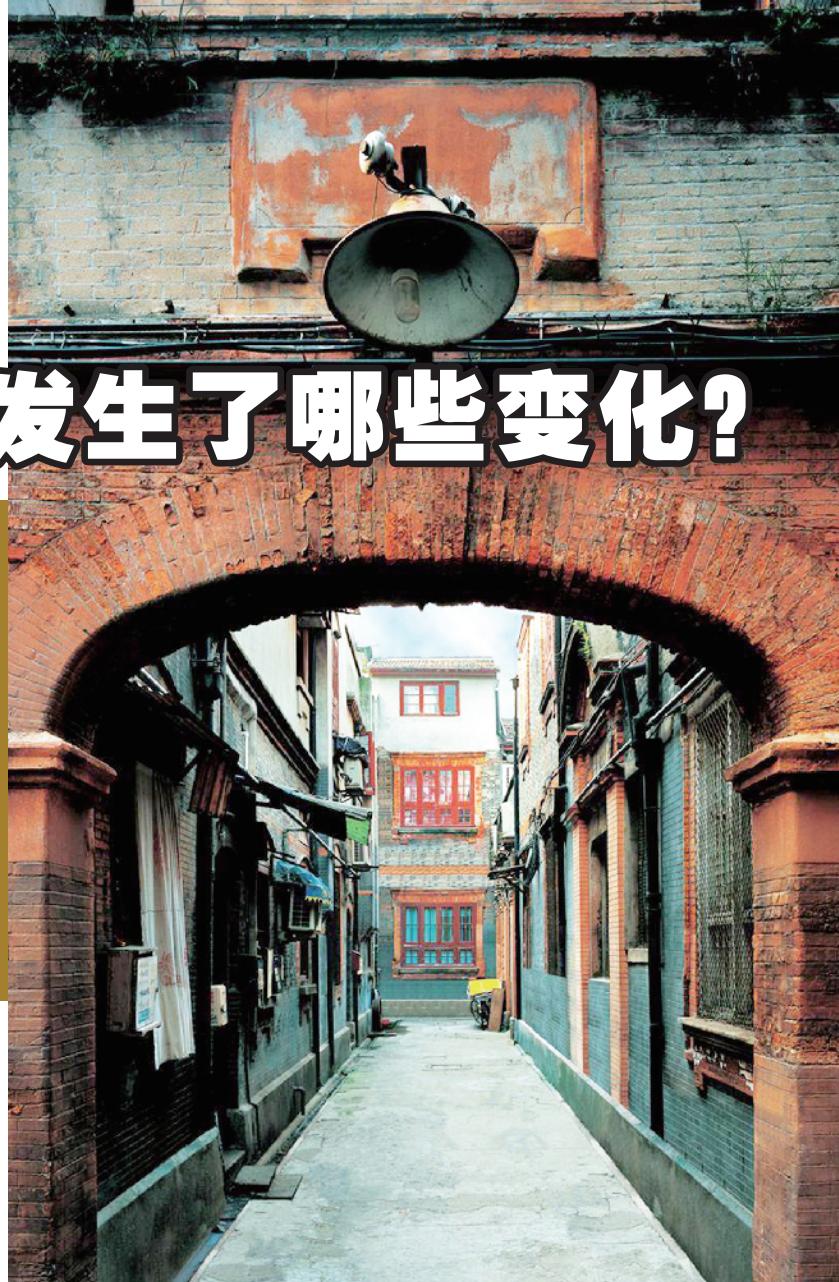
众所周知，传统的中国住宅多为院落布局，江南水乡的民居则多为庭院式。小桥、流水、住宅、码头，相映成趣，构成一幅独特的南国水乡风景画。

鸦片战争以后，外国人进入长江流域，上海人口激增，地皮价格高涨。自19世纪50年代起，便仿照欧洲联排式住宅的形式，建造了一批成本很低的木板房屋，形成最初的里弄式住房。19世纪70年代改用砖木结构，设计了上海独有的石库门里弄民居。这是一种群体集居的居住方式，并成为之后上海住房的主要形式。

石库门脱胎于传统的四合院，大多成排建筑在井然有序的里弄，为砖木结构的毗连式房屋。弄门纵向深入，过道两旁即为相互毗连的石库门民居。

20世纪初，这种里弄式的群体集居民宅形式开始逐渐出现在江南的许多城市中，于是，中国传统的独门独院居住形式被打破了。到了民国时期，各式各样的高层建筑开始出现在中国的大城市中，最典型的就是被西方人称为“冒险家乐园”的上海。

1911年以前，上海的最高建筑是6层。1928年修建的沙逊大厦（今外滩和平饭店北楼）是上海第一座10层以上的大楼。这幢钢架结构大楼用花岗石砌筑，外形简洁明朗，明显受到了19世纪末美国芝加哥高楼建筑风格的影响，外部不重雕琢，内部却装饰得



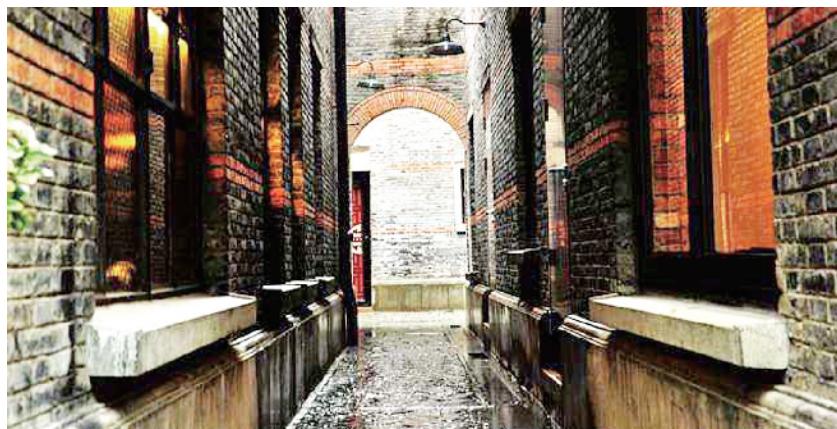
豪华无比。沙逊大厦建成后的短短几年间，上海又奇迹般地涌现了28座这样的建筑。

随着西式高楼的兴建，市民住宅也有了新的变化。从20世纪20年代起，上海的民宅开始从平房向空中发展，出现了一种两三层的新式里弄住宅。与过去上海的里弄住房相比，新式里弄住宅对房屋的使用功能作了明确的划分，有卧室、浴室、厕所、厨房，有些还有煤气灶，宅前留有绿化园地，里弄的宽度可容车辆进出。较富裕的人家住花园式里弄住宅，最富有的人已经效仿外国人的生活方式修建了花园别墅，抢占黄金地段，建起了独院式高级住宅。

## 工人新村成为新中国成立后住宅“主旋律”

旧上海原本是中国的工业中心。1949年后，在苏联模式影响下，上海工人数量连年增长，其中仅纺织工人就有四五十万之多，居住环境普遍很差。

1950年，根据中央的指示，时任上海市市长陈毅指出：“目前经济情况开始好转，必须照顾工人的待遇和



闵行一条街的建设仅用了78天完成，创造了“一天一层墙，二天一层楼”的闵行速度。其在建筑形式和风格上有别于以往，成为这一时期工人住宅建筑的新样板。

## 从侨汇房到商品房 买房走进市民生活

1978年9月，新中国成立以来第一次城市住宅建设会议召开。为实现人民盼望安居乐业的梦想，中央提出，到1985年，城市居民人均居住面积要从3.6平方米提高到5平方米。而在实行计划经济配给制的年代，并不存在“买房”的概念，直到1980年代，“买房子”、“商品房”才逐渐出现在人们的视野中。

1980年1月1日，中国第一份合作建房合同在深圳诞生，1980年也成为中国房地产业突飞猛进的一年。就在当月，《红旗》杂志发表文章，论证住宅属于商品，私人购房与社会主义公有制并不矛盾。随后，围绕着福利分房是否应该坚持的问题，报纸上也发生了激烈的争论。与此同时，《人民日报》则罕见地报道了吉林推广四平市建房出售经验的消息，这批住宅同时面向集体单位和个人出售。

那年的4月2日，邓小平在北京一片灰旧低矮的建筑物旁边，发表了后来被称为《关于建筑业和住宅问题的谈话》的言论。这次后来被反复引用的谈话确定了几个原则，其中包括“房子是可以卖的”。他指出：“城镇居民可以自己购买房屋，也可以自己盖房。不但新房可以出售，老房子也可以出售；可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年还清。”

上海最早可以购买的住宅，是复兴公园附近雁荡路上的雁荡大厦，当时的投资方是一个香港商人。这是上海第一批批租土地建造的华侨房，专门卖给归国华侨，而且要求以港币、美元等外币购买，非华侨不能购买。之后，上海又出现外汇房。上海有不少人虽不是华侨，但有海外关系，手里持有一定的外币，外汇房即是卖给这些人的。

康健新村也是上海民用住宅从计划走向市场的一个例子。康健新村位于上海市西南近郊漕河泾地区沪闵路沿线，东起柳州路，西至桂林路。1980年代国力增强，于是上海要建造一批新型社区，康健新村就是一个代表。原本这个住宅小区只供教授、医生等专家居住，后来在市场经济的氛围下即成为商品房，可供市民购买使用。

此后，房地产市场开放，“商品房”、“买房”逐渐就走入了上海市民的生活。

摘自《解放日报》