

吴昊天 谭春晓

法国住宅产业和巴黎城市住宅发展 ——兼论其对天津的借鉴



一、引言

进入新世纪,天津城市快速发展,新建筑、新街区竞相涌现,并在滨海地区建立起了全新的城市。目前天津面临的各类城市问题,如外来的新城市人口、旧街区整治等均与以巴黎为代表的西方特大城市有可类比之处。因此,研究西方城市住宅体系的建立、城市住宅建设开发模式等问题,可以从中吸取有益经验,得到启迪和帮助。由于法国在历史背景、社会环境甚至文化深度等方面均与中国有很多相似之处,因此研究巴黎的城市规划与建筑,比其他西方城市更接近我国建设的实际,更具参考价值。

巴黎在二战后曾面临住宅短缺状况,经过几十年的建设,通过改造旧城、先后建设东西两区及周边新城等措施,现已基本上形成了一套较完善的城市住宅保障和管理制度。

从20世纪50年代起,法国一直重视住宅建设,加强城市规划,使广大法国民众的生活条件发生了很大变化。战后法国的住宅整体情况与当前我国的状况很类似,其住宅建设时期主要集中在20世纪50年代~90年代,本文所关注的正是这一时期。更重要的是,即使在大规模快速建设时期,法国也没有“泡沫”现象的出现,这对于包括天津在内的中国特大城市建设更有借鉴意义。

二、法国住宅产业的发展概况

作为传统的老牌资本主义国家,法国政府主要通过市场进行资源配置。住宅政策的核心是鼓励高收入家庭买房,帮助低收入家庭租房,通过综合运用补贴、税收、金融、保险、担保等多种政策工具,解决不同收入群体的住宅问题,使低收入人群也能得到与其收入水平相当的住宅。譬如在对建房、购房和租房实行

优惠措施这一项上,1950年~1990年的40年间,法国政府平均每年投入的建房资金不少于100亿法郎。这些建房投资包括政府向低租住宅提供条件优惠的直接财政贷款,以及通过住宅补贴的方式,推动专业公司在全国各大城市兴建住宅。

20世纪90年代后,法国全国每年新建住宅数量较少,约30万套。其原因主要有三:一是二战后的住宅建设高峰期出现在40年代~70年代,90年代后住宅市场需求较少;二是住宅价格偏低,不能刺激开发商投资;三是人口的低增长率使住宅需求较低。2005年后,由于移民数量增加等因素,住宅需求逐渐上升,法国年竣工住宅套数有所增加,约为41万套,但总体上仍基本处于供需平衡的状态。2006年,巴黎等城市发生移民骚乱,促使法国政府的住宅政策从注重建设总量转移至对不同阶层住宅的融合。以下通过对法国住宅工业化和住宅经济运行方式这两个方面的介绍,对法国住宅产业进行透视。

(一) 住宅工业化的推行

1. 第一代住宅。

20世纪五六十年代,全装配大板和工具式模板现浇工艺为第一代住宅的特点。之所以推行这种工厂式生产、工业化装配的模式,主要目的是满足二战带来的对住宅的巨大需求。这个时期的住宅特点是造价低廉。

2. 第二代住宅。

70年代,以推广“构造体系”为住宅工业化的标志。此时整个社会住宅矛盾有所缓和,第二代住宅转向发展通用构配件制品和设备。1977年成立“构件建筑协会(ACC)”,是推动通用构建体系的核心机构。但是由于不同体系的构件一般不能通用,所以通过发展构造体系建立一个通用的构件市场的计划实现得不太理想。

3. 第三代住宅。

90年代后,第三代住宅工业化以面向全行业的通用构配件为标志。在这一时期,法国政府调整了技术,将构件生产与施工分离,发展面向全行业的通用构配件的生产。

4. 住宅建设的节能环保。

除了以上公认的住宅工业化的三个阶段外,自70年代后,由于收入条件的改善以及应对气候变化

的需求等因素,生态节能技术逐渐推广应用。2000年法国通过新的建筑节能规范,要求建筑节能标准在1974年规范的基础上节能48.2%。新一代的住宅通过住宅性能评定制度等引导性和强制性措施,推广使用新型环保技术和材料的高性能环保住宅。

(二) 住宅经济的主要运行方式

1. 税收。

税收是法国调控住宅消费的主要手段。具体包括:对住宅储蓄存款的利息收入免征所得税;住宅贷款利息可以作为支出从所得税税基中扣除;对私人出租住宅的租金收入免征所得税;将出租住宅建设增值税从20.6%降到5.5%,刺激出租住宅的供给。

2. 住宅消费信贷。

目前法国主要有三种住宅贷款:商业银行的市场利率贷款;住宅储蓄贷款(20世纪60年代开始推行,是一种利用住宅储蓄系统发放的贷款,受到国家的鼓励和支持);零利率贷款(1995年开始实行,目的是帮助低收入阶层进行住宅消费,其利息由政府补贴)。

3. 住宅贷款保险运作机制。

通过合同约定借款人(购房者)、银行、保险公司三方的责、权、利,保证银行住宅贷款免受损失,并保障购房人最大限度地拥有其房产权,以此体现住宅贷款制度对国家经济的刺激作用。

4. 政府担保制度。

目标是帮助低收入者实现住宅消费,刺激住宅需求。1993年建立住宅贷款担保基金,由政府 and 发放零利率贷款的银行共同出资设立基金,向使用零利率贷款的借款人提供担保。

5. 住宅补贴政策。

该政策于二战后出现,目标也是缓解住宅紧张,并由政府专门成立低租金住宅建设机构,向低收入家庭提供低租金住宅。20世纪80年代后,政策重点转向低收入家庭。

6. 其他金融措施。

法国将金融、保险等领域与住宅产业体系的构建挂钩,以维护其体系运行的稳定进而保持社会稳定。

三、巴黎的住宅状况及住宅政策

(一) 城市住宅建设的背景

巴黎是一个国际化大都市，它的人口接近1200万，与我国经济发达地区的大城市人口规模相近，它的周边还有9座各具规模的新城。在巴黎的城市与建筑发展的过程中，有成功的经验，也有失败的教训，每一个阶段都有其各自不同的发展特点，对巴黎的城市面貌也产生着不同的影响。

巴黎是欧洲大陆历史最悠久的城市之一，从西奈岛的发祥到近代新城的建设，巴黎几乎经历了欧洲大陆居住模式演变的各种形态。

第一次世界大战后，法国与其他欧洲国家一样，通过政策、经济、法律等手段对社会住宅状况进行改善，在当时出现了一批对法国和巴黎城市住宅建设有影响的建筑师及其理论流派，其中最负盛名的当属勒·柯布希耶，其他比较有影响的还包括欧仁·艾纳尔。

第二次世界大战后，伴随着当时社会经济的回升，同法国其他大城市一样，巴黎在20世纪60年代~70年代也经历了一次大规模且迅速的发展阶段，在短时间内建设了大量的城市住宅建筑，城市的规模也在短时间内急剧膨胀。然而由于战后经济实力的限制以及社会上短期内对住宅建筑的大量需求，过快的建设速度令这一时期的建筑质量和美观程度并不尽如人意，甚至有批评家认为1950年~1970年兴建的大量住宅建筑“没有灵魂”。

从70年代开始，巴黎城市面貌日新月异，住宅建设更是其中的重中之重。巴黎作为法国的政治、经济、文化中心和世界艺术中心，其住宅建筑的建设体现了不同流派思想和理论的融合。同时，在通过城市建设体现建筑艺术的过程中，也没有以损害社会效益为代价，各类建筑在城市中以一种谦逊和谐的态度共存，在经济、社会和艺术上都取得了世界公认的成功。

1977年是巴黎城市建设的一个转折点，蓬皮杜文化中心落成，巴黎正式选举产生了第一任市长，制定了土地利用规划。这个规划要求今后的城市建设必须尊重原有传统街区的总体空间尺度，同时还要保持原有街道沿街立面的延续性。与上一历史阶段的城市建设相比，该规划的出台促使建筑设计与建造质量都有了显著的提高。

20世纪80年代是巴黎城市建设的黄金时期，这个阶段建设了9项著名的工程，并以开发建设巴黎

东部地区及通过协议开发区制度进行开发为特征。

（二）各类住宅的建设

巴黎城市中不乏风格独特的古今各类建筑，但這些性格鲜明的单体建筑，却与巴黎城市的整体形象相得益彰，不但没有破坏城市的整体感，反而成为了城市的亮点。之所以能够呈现这样的效果，应该归功于巴黎市内绝大多数风格统一的住宅建筑。

巴黎的住宅分阶段建设，在城市不同地区分布着不同类型的住宅，其中比较能够代表各自时代特征的住宅建筑分别位于市区内和周边新城。

1. 市区内的传统住宅。

巴黎市区内的住宅建筑不同于其他地区。在这一地区中，建筑大多为19世纪拿破仑时期的临街4层~5层住宅楼，式样统一，外墙是简单的传统建筑装饰，一般为石头和砖混结构，内部装修也较高级。这类房屋一般为巴黎的中产阶层所拥有，经过不断的改造和增添设备，目前已达到非常现代化的水平。

2. 公寓式住宅。

在巴黎还有各类公寓式住宅，这类住宅在巴黎较普遍，大多建于1940年~1970年，住宅质量相对较低，主要解决当时的住宅紧张问题。

3. 新城内的现代化住宅。

在巴黎的众多新城中，另一类住宅正在迅速建设，这些住宅现代化水平高，远离城区，环境优美，集中体现了法国现代住宅建筑艺术的精华。同时，这类住宅还出色地延续了市区内住宅兼收并蓄的风格特征，各类建筑流派——甚至无流无派的建筑——在这些新城中都有其代表。

（三）巴黎住宅建设的特征

当代社会生活模式的变化对城市住宅产生了深刻的影响，更为重要的是，在城市层面上巴黎住宅建筑表现出真正的对城市空间与形态的关注，其多样性、混合性、连续性等构成集体住区的个性特征。

巴黎城市住宅首先以不同历史年代的集合为特征，同时在使用上，也体现了多样性，目前巴黎12%的住宅为社会住宅，而在新建的住宅中，政府要求这个比例为20%。混合住宅社区是巴黎住宅的传统，主要包括功能的混合及不同社会阶层业主的混合。城市生活是个动态的、连续的整体，

城市住宅也同样在时间上和空间上反映了这一连续性特征。

巴黎作为公认的将现代和传统结合得比较好的特大城市，在其城市演变的过程中，一直是将“融入城市”作为各个时期建设遵从的第一原则。而在城市住宅设计建造时，由于人对住宅商品需求的特殊性，在关注基本需求的同时追求以产业化的方式推动住宅建设，并越来越注重尊重城市肌理和生态观的体现。

四、对天津城市住宅建设的启示

通过以上对法国住宅产业化的概括和巴黎住宅建设的简介，能够大体看出天津在这方面的差距，笔者归纳为政府引导、住宅保障法规政策以及保障性住宅覆盖面三方面。

（一）政府引导

作为城市居民生活的基本保障要素，政府应明确住宅建设发展的目标，保证社会各阶层人士都能住上与其收入相当的、拥有基本配套保障的住宅，即“居者有其屋”，因此住宅的引导机制对城市总体发展有着直接的指向性作用。

二战结束后至2000年后超过50年的时间中，法国政府长期保持对住宅产业发展的关注和有效管理。1950年~2009年的60年中，巴黎市区人口由280万下降至约220万，而同期的巴黎大区人口则由540万增至约1200万。在这个过程中，推行保障性住宅、建设外围新城等措施起到了积极的作用。同时，法国战后持续对住宅建设进行大规模的资金投入，并编制一系列既有连续性又各有侧重点的城市发展规划，指导城市建设。

反观天津现状，各种住宅保障制度尚未形成高契合度的整体，无论是房改初期的集资合作建房、安居房、解困房，还是近年的经济适用房、廉租房、经济租赁房等，都存在一个共同的特点，就是这些住宅保障工作主要侧重于阶段性目标的实现，在建立长效制度方面并不完善。

按照国际标准，人均GDP达到3000美元~8000美元的阶段是解决城市居民住宅问题最关键的时期。天津对应此数据的年份为2002年~2008年，而在这一时期，保障性住宅工作并没有被提到很高的重视程度。因此也正是从2002年前后开始普通商品住宅价格大幅上涨，住宅市场供求关系紧张。

2009年天津人均GDP超过9000美元，但之前一段时期积累的住宅问题并没有得到解决，仍将在可预见的一段时期存在住宅供给矛盾。因此，城市管理部门需要在相当一段时期内对可控制的保障性住宅给予持续的政策、财政、法规、土地等各方面的支持和引导。

（二）政策法规的建设

巴黎住宅政策和规范的演变历史超过400年，从1607年对街道立面对齐和临街建筑限高的规范，到1872年对院落空间组织的规范，再到二战后出台的城市塔楼规范，直至近年提出的城市综合协调规划政策，对城市住宅管理的方方面面可谓极其详尽。而法国的城市住宅长久以来就是面对最大多数中产阶层服务的，因此，这些政策、法规对维护巴黎社会稳定和秩序起到重要的支撑作用。

我国住宅建设规划和保障性住宅建设规划的工作普遍起步较晚，之前的住宅建设在一定程度上缺乏对社会整体需求的研究和预判。当前天津保障性住宅有廉租房、经济适用房、经济租赁房、限价商品房4类，而天津市所颁布的住宅保障性政策，仅《天津市经济适用住宅管理办法》、《天津市限价商品住宅管理暂行办法》、《天津市廉租住宅管理办法》、《天津市进一步深化城镇住宅制度改革实施办法》这几部，以及其他单项管理办法。若要全面支撑起住宅社会保障工作，仍需加紧住宅建设方面的规划和立法工作。另外需要注意的是，在税收、信贷、保险等住宅经济政策的制定上，为保证低收入群体可以较好地改善居住条件，需持续保持对需求方的经济补贴，控制对供给方的限制，因为这些“对新住宅建设的限制都将最终波及穷人”。

（三）扩大住宅保障覆盖面

2006年初发布的《天津住宅建设规划（2006年~2010年）》中，保障性住宅仅经济适用住宅、廉租房两类，其套数为12.68万套，约占总套数的15%。2007年，天津全市合计享受住宅保障的家庭仅6.1万户，2008年初颁布的《天津市解决城市低收入家庭住宅困难发展规划和年度计划》设定的2012年受益的中低收入家庭总体目标为28万户，不到全市330万户的9%。同年由天津市建委、市规划局、市国土房管局联合发布的《天津市住宅建设规划（2008年~2012年）》，将目标提高至47.8万户，

约占全市总户数的14.5%。可见,总体上天津的住宅保障工作水平仍有待提高,覆盖面也有待扩展。目前保障对象主要是最低收入阶层住宅困难家庭,这和将城市人口70%左右的中低收入家庭纳入保障范围的最终目标相比仍有大幅提升的空间。

目前天津市实行的廉租房、经济租赁房、经济适用住宅政策由只限于市内六区的拆迁户,正逐步延伸至特困家庭、重残家庭等,但总体来说,保障范围仍偏窄。这固然受到每年在建的保障性生活住宅总量的限制,但也从侧面说明供应量不足,且偏重中心城区,对外围区县重视程度欠缺。此外,2006年滨海新区纳入国家发展战略后,城镇化速度加快,常住人口年增速达10%左右,其中外来务工者增量占很大比重,成为不可忽视的住宅弱势群体。因此,急需针对这类新移民出台适用性强的住宅政策和明晰的保障性生活住宅建设指导思路,譬如与城市产业空间如何协调、与城市公共交通系统如何配合等。

五、结语

在巴黎以及其他的欧洲城市中,作为“明星建筑”的建筑作品并不占多数。大量貌似平凡的“普通建筑”才是城市的主体,正是这些“普通建筑”成就了城市性格的主基调。城市环境是所有人共有的社会公共财富,任何人都没有表达个人设计喜好的同时破坏城市整体空间的权利。

天津市目前每年竣工的住宅套数绝对值相当高,其中除少数高标准住宅是为了满足部分富裕阶层的要求外,大部分应当面向普通市民,包括面向低收入阶层。在城市建设领域,住宅建设一直占最大量,因此对住宅政策的不断优化和对居住质量的不断提高都是社会发展的必然追求。但发展不能割裂传统,正是由于住宅建设的大量性,对住宅建筑的研究——不仅是物质形态和空间组织,还包括引导机制及政策法规环境——必须要提高到一个更加被关注的程度。

欧洲人在城市快速膨胀阶段的城市建设与建筑设计中所做的决策,有可以参照的成功之处,也有失误的前车之鉴。仔细地研究这些得失,并运用到我国今后的城市规划与建筑设计中,可以少走不少弯路。对于巴黎的城市住宅建设,其最大的经验在于:动员了国家、团体和个人的力量进行多方投资

兴建,保证了资金来源的充足和住宅投资者的利益,同时也保证了社会不同阶层的人们都能有与其收入和社会地位相称的居住空间。这一点对天津的建设无疑是具有相当参考意义的。

【参考文献】

- [1]刘美霞.从产业角度看法国远离“地产泡沫”[J].中国投资,2007(10):101-104.
- [2]王冠阳.天津市房地产发展暨泡沫研究[J].时代金融,2007(6):139-141.
- [3]苏萌,运迎霞.天津市保障性住宅发展及规划研究[J].生产力研究,2007(5):85-86.
- [4]刘建.从巴黎新城看北京新城[J].北京规划建设,2006(1):78-83.
- [5]向俊波,谢惠芳.从巴黎、伦敦到北京——60年的同与异[J].城市规划,2005(6):20-25.
- [6]童悦仲,楼乃琳,刘美霞.中外建筑产业对比[M].北京:中国建筑工业出版社,2005.
- [7]周家高.法国住宅建设发展的经验及前景[J].中外房地产导报,2003(17):36-37.
- [8]李麟学.集体居住的个性化——巴黎城市住宅透视[J].时代建筑,2002(6):65-68.
- [9]钟纪刚.巴黎城市建设史[M].北京:中国建筑工业出版社,2002.
- [10]刘健.马恩拉瓦莱:从新城到欧洲中心——巴黎地区新城建设回顾[J].国外城市规划,2002(1):31-35.
- [11]于一凡.巴黎贝西地区的更新与开发[J].时代建筑,2001(2):63-66.
- [12]郝娟.西欧城市规划理论与实践[M].天津:天津大学出版社,1997.

[中图分类号] F291

[文献标识码] A

[文章编号] 1005-278X(2010)11-0043-05

[收稿日期] 2010年11月

[作者简介] 吴昊天,男,天津市城市规划设计研究院规划师;谭春晓,女,天津市城市规划设计研究院高级工程师。

编辑:高翠琳 吴平