



居住,不仅仅是为满足生活需要,同时也是实现理想、获得价值的一种手段。生产力极大发展之后,在社会变革、制度演变、文化交融等多重因素的共同影响下,当代家庭形态呈现出越来越多元化的特征,家庭关系的形式、内容和功能也日渐复杂化,传统的家庭模式受到挑战,取而代之的可能是新的家庭模式,彻底实现的男女平等,依附关系逐渐弱化,这对于居住空间和生活方式提出了新的要求。

另一方面,经济和文化的全球化趋势,与不同种族、不同群体成员的社会身份之间存在着日益显著的“性质差距”,看似在地球上和谐相处、共同居住、共享一切的我们,事实上比以往任何时候都更远离自己所属的社会或文化群体。随着城市住房资源集约利用需求的不断增加,城市更新进程持续推进以及人们对社会交往获得感的期待不断提高,以共享住宅为代表的新型开放性城市居住空间为城市的经营管理带来了一种新的可能。



城市更新与城市复兴背景下的共享住宅模式探讨

——从共同居住到共享生活

吴晨

以共享的视角看待城市居住空间的转变

共享的核心内涵。1978年,美国经济学家、社会学家马科斯·费尔德和琼·斯潘思在他们的著作《社区结构与协同消费》中第一次系统地提出了“协同消费”的概念,将其定义为“个体或多人在共同参与某种活动的过程中,与他人共同消费经济物品或服务的事件”。经过数十年的发展,“协同消费”被赋予了新的内涵,“共享经济”应运而生,现已成为全球最重要的经济模式与发展趋势之一。不论是在以网约车、共享单车为代表的商业领域,还是在以数据开放、图书共享为代表的非商业领域,“共享”概念的核心内涵都是资源的优化利用和供给,其表现形式主要有两种:一是将闲置物品或服务的使用权以较低的成本交给有需求的人,二是由有需求的群体共同享有物品或服务的所有权或使用权。

城市居住空间的共享性。在城市居住空间领域,与一般物品相比,城市居住空间的相对独特性在于其既具有商品性,也具有物质的空间性。城市居住空间的“共享性”主要体现在两个方面:一方面,城市居住空

间的共享在于使用权和所有权的可分离性——住房不一定必须通过购买获得,也能够通过租赁(长期或短期)获得;另一方面,城市居住空间的共享表现在所有权的可分割性——不仅家庭成员能够共有房屋产权,社区、社会也可以成为房屋产权的共有者。这些特征使人们很难将居住及居住空间中发生的事件和进程分割开来,因而居住空间的共享往往意味着共同的生活体验。这种特性使得住房的共享与物品的共享相比,具备更多交流互动的可能。

共享住宅的现实意义。在社会经济生活中,共享住宅能够在以下几个方面发挥积极作用:在居住成本和通勤成本方面,共享住宅让居住者能够以更低成本享受到庭院、活动中心、护理等生活服务,同时让居住者有能力选择更好的城市区位从而降低通勤成本;在城市空间利用效率方面,共享住宅使单位面积住房的使用价值得到了提升,减少了居住空间面积过剩的使用价值浪费;在城市形态方面,共享住宅有利于城市形态的集约化、紧凑化,甚至于更有利于可持续发展理念的落实。

共享住宅的沿革与实践

共享住宅通过共享设施等将整个建筑和社区凝结起来,提供互相帮助和支持,提高资源利用率,减少了对私人交通的依赖;通过居民的参与,协调了能源、上下水、废弃物处理、交通等事务,这些都增强了建筑和社区的可持续性。尽管它吸收了传统社区最大的优点,即协作以及社会、文化和资源的可持续,但它仍然是一种非常现代化的社区,采用环境设计、社会技术和自然资源技术来创造舒适、有吸引力的、生态可持续的住宅和社区,这种居住形式将远程通讯、互助的社会关系、自给自足的生活融为一体,即“一边共享,一边独居”。

2.1 国外共享住宅的空间实践

起源于“童话王国”的“现实乌托邦”。共享住宅又称“合作居住”,20世纪60年代最早出现在丹麦。社区通常由20-30户组成,其布局兼顾社交和私密性两方面的需求,私人住房与传统住宅模式基本相同,庭院、康乐、广场、公共用房等公共设施由居民共同所有,自觉参与社区设计与管理,鼓励居民互动。美国建筑师凯瑟琳·麦克曼特(Kathryn McCamant)和查尔斯·杜雷特(Charles Durrett)在1988年所著的《合作居住——一种当代自建住房方式》(Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves)中,最早将“合作居住”模式命名为“Cohousing”并称之为解决20世纪末期后工业社会中一系列社会问题的“丹麦解决方案”。

社会变革催生合作居住。20世纪下半叶,由于社会的剧烈变革,个人和家庭的需要与现存的居住方式出现了越来越大的分歧。家庭的中心化使得居住的发展主要是为核心家庭而设计的,与此同时,老人、单亲家庭、独居者的数量也在不断增加,许多人面临着照顾子女、社会孤独、长期缺乏社会和经济支持等困难。共享住宅则为解决这些

2.2 国内共享住宅的发展历程

我国也曾出现过共享住宅的萌芽期和探索发展期,从1986年我国第一家住宅合作社在上海成立,到1997年全国住宅合作社达5000余家,遍及20多个省市、150多万个家庭。

上海工人新村的初期探索。20世纪50年代,上海许多基层产业工人居住在以竹竿、苇席搭建而成的棚户区之中。为改善居住条件,此后的40年中,在市区边缘或远郊,大量的4至6层高的砖混住宅拔地而起,兴建起工人新村。上海工人新村的建设受当时苏联模式影响,但却参照了五四时期来自日本的新村理念,“共同劳动,共同消费,实行各尽所能,各取所需”。1952年最早建成的上海曹杨新村,则借鉴了上世纪20年代美国规划师拉克斯·佩里提出的“邻里单位”概念。新村内的街道呈圆弧形走向,住宅楼扇形分布,以留足日照间距。不过“邻里单位”很快被作为资本主义规划思想受到批判,这种设计因占据空间较大,只提供了1002套住宅单位,难以解决住房紧缺的问题,设施上也不符合“先生产,后生活”的要求,后来取而代之的是来自苏联的“居住区”规划理论。

为解决住房紧缺,上海推出了更为简紧凑的“二万户”。这类住房虽然室内空间狭小,但强调公共空间,居民将街道作为内厅活动,形成了一种活跃的公共关系。在1949至1978年间,上海新增的1756万平方米住房面积中,有1139万平方米是工人新村,约占三分之二。尽管大规模建设的工人新村仍不足以解决大量产业工人的居住问题,但它对城市结构和社会生活却产生了持续而深刻的影响。中国从单位制到90年代商品房的兴起,新村的实践为今天保障房的建设仍提供了有价值的参照。

北京首个组织危旧房改建的住宅合作社——菊儿胡同。菊儿胡同位于北京市二环内南锣鼓巷东侧,全长约500米。自1987年起,吴良镛先生带领团队,历经十年的研究和设计,提出了“有机更新”的理论,并在这里开始了新四合院危旧房改造的试验工程。到1994年末,在拆除的1.255公顷用地上共建成了两期共2万余平方米,拥有13个新四合院院落建筑的建筑群。原有危旧房的居住水平得到明显改善,各户有独立厨房、厕所和阳台,人均居住面积从原来的5.3平方米扩大到12.4平方米,保持了原有的城市建筑肌理,将若干院落组织起来,形成新四合院——里巷体系。参与危改的住户组成合作社,共同出资改建房子,这种方法在当时被概括为“群众集资、单位资助、国家扶植”,其意义被总结为“明确改造的主体是广大人民群众,变一个积极性为三个积极性。”根据当时的政策,居民以新建住房每平方米350元集资,住户所在单位按每平方米250元补助,政府减免税费,改造后房子市

问题提供了新思路。它试图通过最大限度地享受公有设施的私人住宅群的建设,在现代生活背景下重建具有诸多社会、物质方面优点的社区。同时,在一些西方国家,高居不下的房价、社会经济衰落,使得人们也愿意尝试新的想法;以盈利为目的的房地产开发者、非营利的倡导者的参与以及社区服务的便利,都使得这种居住形式越来越受欢迎。随着人们对生态环境和社区关系的重视,这种居住模式逐渐从北欧传到美国和加拿大等国,并在美国得到了蓬勃发展,在加利福尼亚、华盛顿、科罗拉多、新墨西哥等州共建成7个合作居住社区。这种新的居住模式的出现和蓬勃发展,有其潜在的社会经济背景。

共享经济时代带来的共享与融合。2010年前后,全球各大城市兴起了共享经济革命——大规模商业开发的共享居住空间。从伦敦、纽约、旧金山、东京、首尔,到国内北上广深等城市都出现了很多品牌,特别2015年后住房市场从购买转向租赁。相较于此前动辄千套住宅存量的大型住宅合作社,这一时期的共享住宅规模适中,尤其注重在设计方法上强调城市融入和社会融合。

共享住宅模式的发展一度停滞不前。1988年,我国开始推行住房市场化改革,再到1998年住房分配政策正式废止,随后市场导向下的房价增高成为不可回避的民生问题。2010年出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》正式向全国推广保障性住房体系。近年来,在全国各地也有一些类似欧洲合作住宅的尝试闪现,但至今我国仍然未能形成真正成熟、具有示范性的共享住宅先例。究其原因,共享住宅的居住模式没有体现出对社会发展路径探索的追求,也没有满足商业营利的目标,本质上是一种社群驱动的合作建房,各方投入力量薄弱,转化效率不高,发展过程中没有更多的商业参与,同时又缺乏法律保护和政府支持,因而总体发展缓慢。

“统规自建”、“统规代建”带来新的契机。2010年4月青海省玉树地震后重建规划工作中首次提出“统规自建”模式,即由政府统一规划设计,统一核发补助资金,统一基础设施配套,统一质量监管;村民自主选择户型,自主选择建设单位,自主出资建设,自主决策决策。重建规划中确立了13个统规自建区,尽可能延续了震前空间肌理,保留了地方传统文化,最大限度保障了居民权益,尽量维持震前的邻里关系。此后,“统规自建”、“统规代建”模式得到推广,尤其在欠发达地区,这种建设模式带来了生产和生活方式的改变,也产生了切实的经济效益。

新一线城市也出现开创性实践的萌芽。成都市武侯区中央花园二期于1998年建成,是一个拥有72栋楼的万人小区。由于是空心预制板加砖混结构修建而成,相较于现在的商品房,预制板商品房保温、隔音、防水、承重等能力都较差,如今墙体开始出现墙体开裂、钢筋裸露、砖裸露风化、地基下沉等多方面的安全隐患。自2018年起,该小区业主开始向政府部门申请提出“自主更新、拆旧建新”改造意愿,5年来,3295位业主两次投票后,到2023年5月最终达到99.9%同意率(仅3户未同意),目前方案正在等待政府批复。这一新的建设模式与共享住宅有着一致的诉求,即通过居民自治寻求集体价值,通过深度参与谋求集体认同,将在一定程度上推动共享住宅的发展。

虽然共享住宅在各国的发展模式不尽相同,但可以预见的是,随着城市规模增大、社会流动性增加、人口密度增加、消费观念改变及信息技术进步,共享住宅在城市(尤其是大城市)中出现的比例会不断增加。

共享住宅的设计策略

共享住宅作为承载共享居住行为的场所,是众多住宅类型的一种,需具备基本的居住空间和要素;同时,由于共享生活的介入,也具有不同于传统住宅的特质。

3.1 空间要素的重组

共享,通过重组催生新的功能,由单一的基础设施转变为具有多种功能的设施,由单一主体使用转变为多主体共用,由单一功能转变为有机复合功能,从而焕发新的活力。在非血缘关系共同居住的情况下,个人领域的重叠形成了共享领域。这种共享包括物质层面、行为层面和心理层面:一方面,生活要素的共用是由有限的物质和空间资源决定的;另一方面,设计者能够根据共享居住的行为模式,对各生活要素进行组织和梳理,从而影响居住者的心理边界和领域感。共享的空间与设施越多越完善,彰显着共享程度越高,居住者之间的关系越密切和深入。

在多样共享住宅类型中,共享内容和生活范围也不尽相同。从功能共有到时间共享,随着共享程度不断加深,居住者之间也将形成不

3.2 资源用途的弱化

城市居住空间是宝贵的稀缺资源,具有优化利用的巨大潜能。互联网时代的新技术和空间使用权的切分性让越来越多类型的城市居住空间进入到扁平化的大众市场,使原本无资格或无能力使用这些资源的人能够使用它们,并创造新的价值。因此,共享住宅中的城市

3.3 边界关系的模糊

共享住宅中,居住者们是具有不同性格、职业、生活习惯的陌生人,这种非血缘的共同居住本身就带有一定的社会属性。为了解决共享居住的社会属性与个人生活的私密性带来的矛盾,形成适度的交流和团体归属感,创造模糊边界,控制空间深度,往往是共享住宅在公共-私密的关系处理上的重要手法。在住宅内部,由于“公”与“私”的边界同时涉及所有权等复杂因素,“公”

3.4 强调共同参与和共同拥有

共享住宅模式既有自上而下的政府支持,又有自下而上的民间主动性。空间是一种社会过程,这种特征使人们很难将空间及其中发生的事件和进程分开。这种过程性意味着“在场”在空间体验中永远是必要且重要的。居住空间的共享不仅意味着使用权的开放,还应该根植于多元主体

同的关系。通常情况下,居住中公共性越高的活动其必要性越小。与一般住宅相比,共享住宅在解决基本生活需求之外,为居住者提供了更多的公共活动场所及与人交流的机会,生活的公共部分更加扩大和延伸。在共享住宅的设计中,确保私密、扩大公共区域,是界定各个居住要素共享性的原则。与传统住宅相比,共享住宅的居住者在生活方式、行为习惯和思想观念等方面更加多样化,且居住者的构成随时间变化。因此,共享住宅需要适应各异的使用诉求,容纳尽可能多样的活动,同时应对不同生活阶段居住者的需求变化。这就对住宅内部空间提出了能够进行功能转换、数量变化和面积增减等要求。在不同的使用场景下,居住者能够通过家具摆放、隔断等方式将空间进行重新划分或整合,根据需要改变空间的构成。

居住空间不再由居住这一单一用途所界定,而更加关注空间资源的动态优化利用,所带来的空间可达性提升和分时利用,给原本只有单一固定功能的空间,在不同时段赋予了不同功能和使用者,这也是丰富多样功能和持续活力的来源。

“私”空间之间的联系的方式更不同于一般的空间之间的联系的方式。而“中介”空间的存在使不同个人私密空间的交替趋于“柔和”,避免了由于空间生硬交替所引起人们心理的不适应。共享住宅中的边界和中介,既是个人与公共的边界空间,也能作为居住者们偶遇和交往的场所,在住宅和外界关系的处理上,设计者应更多地关注住宅与城市空间的连接。

对空间过程的介入和参与。居住者参与共享住宅的设计过程,不仅认同项目和设计过程,同时也认同项目背后的体系。随着城市空间对精细化运营和管理的要求不断提高,即时互动的规划设计过程和多样化的公众参与方式都将是推动共享住宅模式发展的必要手段。

共享住宅模式对我国城市建设的启示

在我国租赁住房需求不断增长,互联网和共享经济爆发增长的大背景下,要保障大城市的居住质量和居住尊严,减轻高昂房价带来的焦虑和不安感,共享住宅或许是一种值得尝试并探索推广的居住方式。这不仅需要建筑和城市设计理论与实践上的创新,更是一种公共社区的生活理念转变,同时为改善保障性住房的居住质量,满足青年人对社会交往的需求和住房选择,解决代际和机构养老等问题提供了新思路。

4.1 以共享经济盘活存量住房

在我国过去几十年的高速城镇化过程中,土地城镇化速度要远远快于人口城镇化速度。在生态文明建设的总体要求下,面对资源环境的严峻挑战,生态红线、永久基本农田红线等底线纷纷被划定,继续采取增量扩张的方式来满足住房需求的增长已不符合我国国情。城市必须充分利用当前存在的存量住房,提供更多、更好的居住服务。从管理角度看,城市可以通过两种途径盘活存量住房:一是由政府或第三方机构主导,将存量住房资源通过租赁或购买的方式进行集中管理,统一运营,租赁给企业或创新人才、大学生、老年人、低收入者等有需求的群体,从而实现存量住房的公共化再利用;二是建立高效互信的共享信息平台,或对市场上已经存在的信息平台进行规范引导,将存量住房与居住需求精准匹配,盘活尚未进入租赁市场的存量住房资源,并将其提质改造为共享住宅。

4.2 推动共享住宅回归社会化

我国目前的共享住宅市场尚未形成相对完善的政策和法律体系,对租户的权益保障相对滞后,同时,存在租赁类住宅产品的低投资回报率与资本风险等因素,使得住宅开发供给方对此类产品投入资源的热情不足,也是制约该领域研究与实践的原因之一。虽然近年来在我国出现了少量长租公寓住宅类型,但不论是轻资产运营模式还是重资产运营模式,其首要目标是在逐利的目标下,以实验性租赁住房产品

4.3 营造有利于共享住宅模式发展的制度生态

共享住宅带来的不止利益,同时也有挑战。在市场成长阶段,行业内的短板也会愈发凸显,主要表现为信誉度、行业规范性、服务标准化和房源弹性需求这四个问题:信誉度的优劣直接影响到居住者对共享住宅的判断和选择;行业规范性,仍需要国家和地方的行业标准以及相关管理机构的扶持与监管;服务标准化水平很大程度上

开拓、占领市场。在标准化可复制的资本运作中,缺少对促成租户社群性形成的设计策略,使得其中租户的生活大多停留在“共居”的层面。如果能够将其生活方式和理念引入现有租赁住房体系,使其充分回归社会化,则能够在有限的物质资源条件下,通过改变空间模式影响居住者的领域感、获得感和社交方式,进而享受随之带来的信息附加值,实现从“共同居住”到“共享生活”的升级转变。

决定着服务质量;房屋市场需求和房源之间的供求不足,也会影响共享住宅的发展。因此,亟需针对共享住宅领域提升立法层级,完善信用和监管体系,通过适当拓宽居住成员范围、制定更加科学合理的限定资格条件、不断完善审批制度等举措,消除居住资格筛选机制、运行机制的制度缺陷与异化,营造有利于其发展的制度生态。

结语

“邻居之上,家人未满”大概是共居模式中最理想的状态,比邻居关系更近但又不会像家人般朝夕相处,不会因关系太过紧密而感到压力。共享住宅打破了现代人在面对面社交中的屏障,让被动的合作关系转变为主动的社交选择。对城市而言,住房问题不仅是经济问题,更是民生问题,如何抑制过快上涨的房价,保障居民住房需求,改善居住生活条件,在未来很长一段时间内都将是住房供应体系的关注重点。对于改善居住条件的界定,不应仅仅停留在人均居住面积的增加、人均居住率的提高等指标上,还应该更多地关注居住者更深层次的情感需求和精神需求。共享住宅模式的背后,是一场社会形态的革命,最大限度地利用社会资源,发挥共享理念服务社会的价值与作用,促进社会公平与包容性发展,促进个体、建筑、城市和社会多个层面的可持续发展。

吴晨:中国科学院大学讲席教授,北京市战略科学家,北京市建筑设计研究院总建筑师、总规划师,首钢集团总建筑师