

温州农村民居的区域文化特征

——以苍南县为例

朱 成 堡

本文从实际出发,根据第一手材料,对温州农村流行的顶天立地式民居的结构特征、功能优劣、产生过程、历史沿革以及未来趋势进行系统描述和总结。同时通过与现阶段通行的公寓套房模式、房地产市场和经济社会发展状况的比较分析,得出这种独特的民居模式所蕴涵的诸种区域文化特征与意义。

作者 朱成堡,男,1960年生,浙江省温州市人民政府驻北京联络处苍南县联络部主任。

80年代以来的温州农村,^①伴随着独特的经济模式^②的产生,掘起了几乎覆盖城乡的大量新民居。它作为温州地区小城镇建设的主要内容,具有两个鲜明特点:1. 皆为个人自建房;2. 以“顶天立地”的建筑模式构成城镇建筑主体。笔者根据对其形成过程的切身了解和观察,以郊县苍南为例加以描述、解析,并试图揭示其蕴涵的区域文化特征。

一、实 况

1. 间的概念与顶天立地式

这里的“间”是表示特定的占地面积单位,而不是建筑面积——居室单位,即在3.5米等宽(包括间隔墙体占地)12米深(长)的宅基地上建造的房屋,不论多少层,甚至包括地下室,也不论建筑面积多少,皆称“一间房屋”。区分一间房屋单位面积的大小,以“一间”之后加楼层数来辨别,如称“一间五层楼”、“二间四层楼”。一间房子既占地又占天,故统称为“顶天立地式”。但这样一间房子并不是独立建筑,而是由7—8间组合联建成一幢。一间房子的占地面积还包括房前屋后的余地。建深长者,屋后空地少留,反之多留。有的房子整幢建毕后,还在屋后空地上再续建1—2层浅小房,称为“附房”。每间房子皆以户为居住单位。

2 覆盖面

温州地区除市中心鹿城区外,包括龙湾区、瓯海区和各郊县(市)的城镇和行政村都是这种顶天立地式建筑,在农村自然村也大部分是这种建筑,只是布局比较零散。1981年新建的苍

① 温州市包括鹿城、瓯海、龙湾三个区和苍南、平阳、瑞安、乐清、永嘉、泰顺、文成、沿头8个郊县(市),全市面积1.17万平方公里,人口690万人,其中郊区农村面积约占85%,人口约占91.6%。本文所指的“温州农村”则界定为郊区农村,包括除市中心区以外的城镇和纯农村。由于城镇是温州农村民居的重要载体,典型性更强,所以实例主要取自城镇。

② 即“温州模式”。其主要特征是:以家庭经营为基础的社会化生产;以供销员为骨干、以专业市场为纽带的市场调节运行机制;以农村集镇为依托的新型产销基地。但迄今已变异为以股份合作企业为主体经济成份。

南县则更突出。该县两个最大镇县城灵溪和经济中心龙港都是1984年后大面积建设的新城镇。灵溪镇建成区面积6.5平方公里,人口12万,新建的总长73公里的67条街道两旁,有2607幢、18250间3—7层的民居,人均住房面积达25.55平方米。龙港镇建成区面积8公里,人口13.5万,新建的总长63.8公里的66条街道两旁,共有2279幢、15950间3—7层民居,人均住房面积达19.85平方米。这种“顶天立地式”民居便成了当地的市容街貌。

3. 结构样式

民居主体为砖混结构,屋顶为木瓦人字型尖顶,但前后不出来,前椽加高半米左右的墙面掩饰,从房下观之,有如平顶房。每幢房子都建3—7层,少数还建有地下室。建4层者约占总数的80%,5—6层的约占15%,3层和7层的约占5%。

房子内部皆设楼梯于中间,一般每层分两折而上。这样便把一间房内部分为前后两截。在第一层,前半截皆临街或临路,为开放式铺面房;后半截作为厨房、货仓或家庭小作坊。第二层,通常前半截作会客厅或办公室,后半截作厨房和餐厅,也有将整个二层作为家庭作坊的。三层以上前后两截为卧室,包括留用作客房。在每层楼梯底下部分利用之作卫生间或储藏间。近几年流行大卫生间,便在楼梯旁单辟5平方米左右的卫生间,并且每层一个,那么楼梯下部分则作储藏室,或者干脆不加利用,把楼梯装饰美化作为室内点缀。在第二层以上后半截一般设有阳台,前半截在三层以上设有阳台。前截临街等部分的阳台和墙体装饰是每幢统一的,以求齐整美观,后截阳台和墙体装饰则不求一致,大都自行其便。屋内楼板,前几年,三层以上用木结构,近年新建的一般每层都采用钢混现浇,以求稳固。

4. 建造程式

(1)确认地块。当地政府按规划要求以一幢为单位地块(一地块面积为一亩左右),核批给7—8人,可建7—8间,按间收取均等地租。但一幢内并无明确规定某人占属某间。

(2)分配间的权属。确定间的位置权属是由一幅地块内的共有人协商后抽签决定的。抽签前又必须商定出两个方案。一是拉开边间与中间间的地价差。排行而立的每幢房之间还有间隔,间隔处或是路或是街,每幢两个侧间,处于间隔位置,其山墙侧便能临路或临街,可加设铺面,还可加建山墙阳台和抽楼、扩大建筑面积,此两个侧间称为“边间”,显然,边间区位优势于中间间。另外,一幢房分建数间,每间占有一面壁墙,尚余一面壁墙,此称“公壁”,公壁的建筑费用按理应分摊,但政府批租一幢数间宅基地是按等价收取地租的,于是本幢地块共有人就估测出边间与中间间的区位价差,将两边间的价差值,一部分用于建公壁,另一部分再分摊补偿各中间间。二是商定建筑层高、房深、临街墙体装饰以及阳台样式。

(3)统一建造。待这些公共性方案确立后,便开始建造。可各人各间自行请人建造,也可统一请人建造。但不管是统一还是分散进行,均须按统一的设计、统一的进度进行。至于屋内布局则完全按个人喜好,自行其是。建筑成本核算也是以间为单位进行,所以,每间(户)都需要派一人监工。

(4)办理产权手续。房屋建成后,各间产权者自行领取房产证和土地使用证。

5. 地租价格

1989年以前,苍南县建房用地实行“行文批租”。每间宅基地按区位优势定为500—8000元之间,个别黄金地段也实行竞标出让,一般每间在1—5万元之间。1990年以后,实行土地指标管理,出让土地数量减少,一律按竞标出让,每间视区位不同,竞标价在5—10万之间。此为政府控制的土地一级市场。二级市场价格要高出50%—300%不等。

6. 投资方式

投资主体为个人。个人建房者既有私营企业主、个体工商业者,还有机关干部和企事业单位工等工薪阶层。

在苍南县,1989年以前建造一间房子,不计土地受让金,也不计室内装修,纯建筑成本,以4层楼计算需2万元以上,1990年以后则需5万元以上。这样的投入,对于高收入阶层的工商业者大都能投入全部自有资金一次性完成。对于工薪阶层似乎难以想象,但他们采用以下办法筹资解决:(1)投入历年储蓄为一部分;(2)在同事亲友间借入一部分;(3)在同事亲友间招互助会(一般一个会为0.5~2万元);(4)向银行和信用社借贷一部份。1984年和1985年,苍南县为鼓励私人建房,银行还专门为公职人员建私房安排了一笔低息贷款,在工资中逐月扣除偿还;(5)分步实施:第一步先购入地基,第二步待有一定资金后再建1—3层,第三步过几年续建完成结构封顶,第四步完成粗装修,第五步再进行内结构装修。

那么举债投入如何偿还?分步实施又如何取得资金来源?主要依靠房租。通常在每幢楼房封顶后,就可出租家庭工厂或作为仓库,初装修后,随着基础设施的完善,市场的繁荣,便可出租铺面房和楼上住房。每年的房租收入便可逐年偿还债务,至于分步实施者,还可以房建房——用房租来续建和装修。

此外,还有一种方式是炒地炒房。如投资少部分取得两间以上宅基地,待增值后,变卖其中一间,获得利润建筑另一间。有的是先建1—2层,待增值变卖,再购进宅基再建。还有“空手道”者,则完全举债购地或购房,增值后变卖获利,再购地,或卖或建后卖,如此往复,获利颇丰。由于温州地区改革开放后,经济发展迅猛,城镇建筑日新月异,房地产价格一直上涨,所以炒房地产者举债破产的为数甚少。

二、功 能

1. 商住两用

温州农村民居皆临街、临路而建,商住两用功能已在上文“结构样式”中有所描述。这里需要补充的是,每间铺面房之间是设虚墙的,可根据营业面积需要,拆掉虚墙几间铺面通用,所以一层和二层面积基本上是商业用房。在苍南的灵溪和龙港,一间20平方米左右的铺面房,年租金视不同区位可在0.2—2万元之间,最佳区位一个通间铺面房(包括后半截)的租金可达10万元。以1994年价格水平计算,平均建筑成本为每平方米500元,建一间4层楼房约168平方米,需投入8.4万元,加上市场宅基地价3万,共投入11.4万元,单出租铺面房,以平均每年租金1万元计算,约11年可收回整间房的全部投资成本。出租房并不限于铺面,楼上多余卧室还可出租供人居住。1994年平均居室房每层年租金为0.2万元,如全部出租2—4层,可获0.6万元,加上铺面租金就是1.6万元,这样仅5.25年便可收回全部投资。年投资回报率近20%。事实上,房租还会因区位条件改善和物价上涨因素逐年提高,因此,投资回收期将低于5年,平均投资回报率高于30%。

对于个体、私营工商业者,一间房屋便是住宅和厂房、营业厅、写字间、招待所多功能综合用房了。

2. 自用自管

这种民居,从地到天,独房独用。道路绿化、公用管道、室外水电线路等大型公共设施由政

府公用事业部门建设管理。室内一切设施皆各自安装、各自使用、各自管理,自有市场化的社会服务作业队伍供用户选择解决,所以无需物业管理机构,减少了社会负担。又因其自下而上的顶天立地式建筑模式,不会发生公寓套房上下楼层邻里间的通道、卫生、噪音等相互影响,便减少了由此引发的邻里纠纷。

3. 充分满足城镇居民的实际需要

城镇是城市和农村的中间带和结合体。温州农村城镇又大都由原先的农村发展而成,所以生活方式仍相当部分保留原农村居民的习性。我们不妨称其为“农民居民”。这种建筑款式的民居就能充分满足作为农民居民的诸多公寓套房不能满足的实际需要。

(1)多亲家庭需要。农民居民不同于城市居民,大都是几世同堂的多亲家庭,较少单亲家庭。由于多亲家庭人口多、代层复杂,顶天立地式的大面积分层结构民居,既可容纳众多的家庭人口,又可按代分层居住。在温州农村城镇,通常中年代住中间层,青少年代住顶层,老年代住低下层。多子女家庭还可兄弟间分户分层居住,这样分层居住既可营造大家庭中次级小家庭气氛,又有利于处理代沟和兄弟妯娌关系。

(2)社会交往需要。城镇居民间的日常交往频率既高于城市又高于农村。一是人口密度和人的社会化程度高于农村,二是交往条件又优于城市,三是进城后居民的社会关系网相当部分仍在农村。随着经济的发展,农村亲友进城多,并往往投宿于城镇亲友,这样城镇居民的交往就具有本城镇之间和城乡之间的双重性;此外,城镇居民社会化服务体系和公共文娱设施比不上城市,而交往过程中所发生的诸多的物质、精神需求又趋同于城市,这种高频率的社会交往及多层次需求所发生的吃住、休闲、娱乐便更多地由城镇居民家庭自身来承担。温州农村城镇民居单位居室大、室内设施齐全,一般有10平方米以上的厨房,15平方米以上的餐厅,5平方米以上的卫生间数个;15平方米以上的会客厅,15平方米以上的客房数个;许多家庭还配备卡拉OK、室内乒乓球桌、台球、麻牌等娱乐设施,正好满足了其高频率的社会交往需要和多样化、多层面交往需求。

(3)殡葬需要。温州各郊区(市)的广大地区至今尚未实行火葬,城镇居民逝世仍按农村习俗在家置孝堂,然后入棺墓葬。顶天立地式的一层就可供设置孝堂、停放棺材。

4. 负面性

(1)外观单调,影响城镇整体景观。

(2)居住局限。为追求土地利用效率、扩大建筑面积,加上政府限地不限天,建房户就一层一层往上加。1984年前后,苍南建房都是3—4层,如今都建5层以上,甚至建到7层。由于独门独户,欲安装电梯需每间安装,成本过高。这样六七层上下楼步行、取件就非常不方便,尤其老年人、儿童居住更是费力,还不利于安全。

(3)建筑局限。一是“顶天立地式”最高只能建7—8层的多层建筑,不能建10层以上的高层建筑,土地利用效率不高。二是,每间建造楼梯,每层需占去8.5个建筑面积,所以建筑利用率也不高。

三、由 来

这种建筑样式的由来,自有其历史传统基础,大约经历了四个发展阶段。

第一阶段:基础期。温州农村至今还保留不少清式古民居。有两种样式,一种是一进一落

至三进三落合院式木瓦结构大宅院,多数是平房,为当时富户所建,住户是封建式的大家庭,显然其建筑风格受旧式府第宅院影响。另一种是正房加厢房加庭院的开方式宅院,厢房有一翼的,也有左右两翼的,正房间数为五间以上的奇数,中间一间为厅堂,多数是平房,少数建二层,多分布于山区。此外还有一种是在集镇沿街排行而建的二层木瓦结构房,一层前截设铺面,二层住人,房主多为商户,但这种房子现大都翻建,不复存在。

第二阶段:变异期。民国时期在城镇开始出现2—3层砖灰木瓦结构的洋楼,以建2—5间为一幢。这也是当地富户所建,是仿照城市西式建筑的产物。因当时单位家庭人口已趋少,加上建洋楼成本较高,所以每幢建的间数不多。

第三阶段:雏型期。解放后的50—60年代,城乡民居建筑趋向二层木瓦结构。为防潮湿,将卧室置于二楼,一楼作为客厅和厨房。如临街民居一层前截则均作铺面房,也是一座数间联建,有一户建一间者,也有一户建数间,主要视子裔数和经济能力而定。这可视为今天顶天立地式的雏型。

第四阶段:发展期。70年代开始采用砖混木瓦结构,以建二层为主,也有不少建三层的。每幢间数也不多,只是2—5间,一般一层前截也无设铺面,而设门和窗,一层仍为厨房和餐厅、客厅,地面用水泥浇注,二层以上设卧室,但如建在临街或临路,一层前截也设铺面。这种民居更进一步接近于今天的“顶天立地式”。80年代初,城乡建房数量趋多,以建三层为主,结构样式与70年代大致相同,外观更接近洋房。

第五阶段:成型期。80年代中期,温州城乡家庭工商业蓬勃发展,市场日趋繁荣,城镇居民和农民居民有了资本积累。按照中国传统农民的习惯,手里有了钱,便要实现三个愿望:建房、娶儿媳妇、置田地家业。新中国置田地已不可能,扩大产业规模又因改革开放不久,恐政策多变,将来被打成新的资产阶级被没收,所以,只有建房、娶儿媳妇,而建房是为了便于和更好地娶儿媳妇,所以实现愿望的首选目标是建房。加上农村家庭工商业的发展,需有城镇市场和基础设施为依托;农民生活水平的提高,也有了进一步享受城镇文明的新需求。这时,各地政府因势利导,推行了四条政策:(1)制订城镇建设规划;(2)率先实行土地批租;(3)鼓励干部、职工私人建房,既有利于城镇建设进程——干部职工具有带头示范作用,又可减少建公房的财政支出;(4)号召农民进城落户,建房经商务工,既实现农村劳动力转移,又集聚农村经济要素,加快城镇建设步伐,还可减少农村就地零星建房所造成的土地浪费。这样便很快产生了如今覆盖温州城乡的顶天立地式建筑群。

四、蕴涵的区域文化特征

“顶天立地式”民居不单具有建筑学上的独特意义,更重要的是它能代表性地反映出当地的区域文化特征。

1. 个人本位

首先,改善公众居住条件的投资主体为个人。在温州住房投资主体早已是个人了,尤其是工薪阶层的建房异常活跃。在苍南县,据不完全统计,城镇居民住公房者仅占总数的2%。在干部、职工工薪阶层中,私人建房占50%,住亲属(戚)房者占20%,租住私房者占15%,住公房者占15%。住亲属房、租住私房和住公房者多数为独身和新婚青年,他们都有自建或自购房愿望。1994年,苍南县人均居住面积已达19.6平方米,比照国家计委确定的至2000年我

国人均住房达 17 平方米的目标,已提前并超标实现。即使在温州市区,大部分居民也是以集资联建形式购住套房。它反映了温州人对提高自身生活水平、改善居住条件的自主性、独立性,而没有对国家、集体的依赖性。

其次,民居区位环境所需公共设施的投资主体也是个人。温州城镇和农村基础设施和公益福利事业建设也是以个人要素为单位集聚而成的。如苍南的灵溪和龙港两镇 90% 以上是顶天立地式民居,而且,道路、绿化、管道、供水供电等设施均是在以间为单位的宅基地上收取公共设施费而建成的,就是医院、学校、公园等城镇公益事业的建设资金也主要来源于当地居民的集资,尤其是龙港镇就是以收取土地承让金和公共设施附加费的形式,集中了群众手中的 4 亿元,在 3 年时间便建成了一个功能比较齐全的大城镇。该镇不但住的是个体农民,建设资金也主要来源于个体农民,所以被称为“中国第一座农民城”。

第三,城镇建筑布局也处处体现出“个人本位”的特征。例如在灵溪镇,几乎所有大型市场四周临街地段皆为顶天立地式民居。参茸市场是一个占地 20 亩的仿古建筑群,市场辐射面达全国 20 多个省。按城市惯例,这种市场建筑应设于临街干道显要处,以取得城市景观和广告效应,但其四周皆被民居包围,就是正面入口处,也建有 6 间 5 层楼,仅留一条 6 米宽进出口通道,之所以如此,主要是其四周为黄金地段,安排宅基地让个人竞标建房,一可以收取高额地租,二可让个人获长远利益,满足市场外居民高投入高产出的心理需求。他们认为大型市场一旦形成,自有其旺盛的辐射力。我们暂且不论这种布局是否合理,但它至少说明了在这里,作为个人的地位并不低于、也不从属于集体,政府也难以以公共项目的名义只考虑集团利益而不考虑个人利益。

2 实用主义

从上文描述的顶天立地式民居建筑的正负功能、建筑形式过程,以及城镇化进程,还可反映出温州人具有实用主义的文化特征,即从实际出发,追求实际使用功能,不拔苗助长,也不太关注未来趋势,虽留有遗憾处,但待时机成熟再予补充、改进。这种实用主义特征,与南宋时期产生于温州的浙东事功学派学术观点正好吻合。事功学派便是但求事功,不求义理,从客观实际出发,讲求实效,它反映了温州文化的传统性。

3 经营成分特征

温州地区以个体私营经济占主体著称,其共占全部经济成份总量的 80% 以上,个体、私营经济的资产比重中房地产几乎占了 50% 以上,而其中 90% 是以顶天立地式房屋计入的。而且温州的个体、私营工商业是家庭化、小型化,其住房商住两用,是生产经营的主要场所。同时,这种顶天立地式民居组合了城镇,也组合了作为家庭工业社会化协作分工产销基地和集约市场的重要依托。整而观之,这正是温州经济模式的重要特征之一——以家庭经营为基础的社会化生产的实体模型。

4 产权明晰

作为商品房,房、地是个统一体。城市公寓套房只占地不占天,因为还有加层的可能,一旦加层便影响到下层。并且,公寓套房的占地是按居室面积比例计算权属的,再者占地部分,对屋前房后的余地实际使用,居底层者与居二层以上者也不均等。所以说,其占地面积只能算虚数,因此,其房产权属是明晰的,地产权属是不很明晰的,这也导致了某些城市房改条文中产生所谓商品房使用权、半产权、二级市场原房主优先购买权以及购房不购地等一系列现象的产生和房改复杂化。但温州农村这种顶天立地式民居地产权属却十分清楚、明晰,所谓半产权等房

产在这里是无法让人接受的。近几年温州城镇也建了不少公寓套房,但其市场和价格远不如前者,原因也在于此。这多少反映了温州人对产权问题的敏感性、细致性和预见性。

5. 房地产市场化,并成为先导产业

温州的房地产从一开始,二级市场就相当活跃。在灵溪镇,从事房地产交易的中介机构就达 20 家以上,每天有房地产买卖信息公布。1985 年前后,当地房地产平均价格为每平方米 250 元左右,如今为 1300 元,并不亚于其他地区中等城市,而且一级市场从未出现积压,二级市场也从不会找不到买主。由于市场看好,在新开发地区,它成了真正的先导产业,带动了其它产业的发展,不至于泡沫经济变虚无。

温州地区房地产之所以能成为真正的先导产业,并且能市场化规范化,还有一条重要的原因,是其投资主体是居民,资金来源是民间私人积累,而不是某些开发区靠政府财政和银行贷款启动。再者进入房地产市场的也是个人交易,切身经济利益、货比三家等市场运行规则,使价格基本达到供需双方都能接受的程度,从而合理化。加上不动产市场的特性,促使其规范化。

“顶天立地式”民居仍会保持一定的发展势头,目前,浙北地区一些新开发区已借鉴了这种样式,但随着农村城镇都市化进程加快,公寓套房的住宅小区必然逐步取代顶天立地式住宅,这是一种发展趋势。将来,顶天立地式建筑在完成其作为小城镇建设主角后必然退出历史舞台而进入“博物馆”,展示其独具的区域性历史文化价值;与此同时,它的正面功能也必然被新的民居样式所消化吸收。

1995 年 9 月

责任编辑:张宛丽