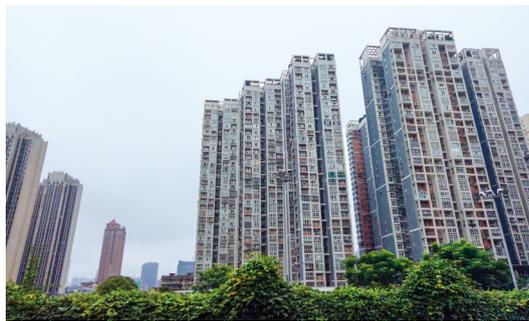


从“筒子楼”到高楼大厦

文_本刊记者



“筒子楼”是新中国建立之初直到20世纪七八十年代普遍存在的一种居住形式，它承载了一代人甚至两代人的记忆。从“筒子楼”到如今的摩天大楼，从无偿分配到现在的商品化购买，新中国成立70周年来，居民在居住方面的极大改善见证了我国波澜壮阔的房地产制度改革。

“筒子楼”里的记忆

如今随儿子定居长沙市天心区的张建（音）老人已72岁，有时仍喜欢回益阳去走走，他喜欢在益阳市区的一条小巷子口久久停留，回想起昔日在那里生活的点点滴滴。那里曾是一片“筒子楼”，20世纪80年代，他在益阳一家国有企业工作时，就曾经在这片“筒子楼”中居住了几年。

但说起“筒子楼”，很多市民对它是非常陌生的，因为它是上一代人的记忆，也是计划经济时代大量存在的一种居住楼。何谓“筒子楼”呢？筒子楼又称为兵营式建筑，因长长的走廊两端通风，状如筒子，故名“筒子楼”。筒子楼面积狭小，每个单间大约有十几个平方米的面积，它是颇具中国特色的一种住房样式，是20世纪七八十年代中国企事业单位住房分配制度的产物。

张建对记者回忆道，那时他所在的单位职工在住房方面普遍存在困难，“很多职工都是一家人挤在

一间十多个平方米的风子里，吃的，穿的，用的，以及小孩子的学习用品等等，都塞进了那间并不太宽敞的房间里。”张建说，但即使是这样一家人挤在一间“筒子楼”房间的待遇，也曾令他羡慕不已。20世纪七十年代初，他刚参加工作时，因为还没有结婚成家，按厂里的规定，他尚没有资格分得一个单间，只能与其他两名同样未结婚的男职工合住一间房。

结婚后，张建搬进了厂里分给他的一间“筒子楼”单间，“十二个平方米左右吧，房间里架一张床，放一张书桌、一个衣柜、一台缝纫机、一台单车，以及其他一些零零碎碎的物品，剩下的活动空间就很小了。”至于做饭，住“筒子楼”的居民几乎全在走廊解决，每天下班后，家家户户都在自家门口的走廊里烧煤球，在锅碗瓢盆的“交响乐”中，被油烟、辣椒味呛出的咳嗽声此起彼伏。而洗澡、上厕所，则一层楼十几户人家共用公共澡堂、公共卫生间。再后来，张建的独生儿子出生，仍然住在那间单位分给他们夫妻的小房间里。直到20世纪80年代末，因单位改制，张建一家人离开那里。

张建只是那个年代住在“筒子楼”里千千万万人中的一个缩影。有资料显示，在住房制度改革之前，我国实行“统一管理，统一分配，以租养房”的公有住房实物分配制度。1949年，也就是新中国成立的当年，中国城市人均住房面积仅有4.5平方米。1978年10月

19日国务院批转国家建委《关于加快城市住宅建设的报告》显示，1977年年底，全国190个设线城市，人均居住面积仅为3.6平方米，比1949年的4.5平方米反而下降了0.9平方米，平均居住水平低。城市缺房户323万户，占居民总数的17%，其中平均每人居住面积不足2平方米的拥挤户就高达89万户，缺房户数多。

因此，在住房紧张年代里，“筒子楼”也成为张建那一代人记忆深处抹不去的“标配”，张建每次回益阳，回味的也就是在那个年代中具有标志意义的“筒子楼”，以及他们在“筒子楼”中的生活和成长经历。“虽然条件很艰苦，但那是我们那一代人遮风挡雨的‘安乐窝’。”张建语气里有几分自豪。

“我在省城有了一套房”

正因为住房条件不佳，人均住房面积过于狭小，因此住房制度改革迫在眉睫。资料显示，住房制度改革起始于1980年邓小平关于住房问题的讲话。1980年4月，邓小平同志在《关于建筑业和住宅问题的谈话》中提到，“房子是可以卖的”。在谈到住宅问题，邓小平说：“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售后，房租恐怕要调整。要联系房

价调整房租，使人考虑买房合算。”

此后，我国的住房制度改革大致经历了试点售房（1979~1985年）、提租补贴（1986~1990年）和以售带租（1991~1993年）等改革阶段，以及全面推进住房市场化改革的确立（1994~1997年）阶段。我国在住房制度改革中，具有里程碑意义的文件则是1998年7月3日国务院发布的《关于进一步深化住房制度改革 加快住房建设的通知》，该文件宣布，全国城镇从1998年下半年开始停止住房实物分配，全面实行住房分配货币化，同时建立和完善以经济适用住房（以下简称经适房）为主的多层次城镇住房供应体系。

20世纪90年代，张建来到长沙的一家企业单位工作，并落户长沙。一开始，张建一家人在长沙租房住，每月房租480元。张建感到不合算，“眼看着孩子渐渐长大，而我和妻子的收入不高，与其租房‘浪费’房租，还不如下决心自己买一套房。”20世纪90年代末到本世纪初，与全国各地一样，长沙也建了一大批经济适用房小区，张建于是申请了一个经适房指标，在长沙市天心区某经适房小区，分期付款购买了一套90平方米的经适房，上下六层楼都靠走楼梯。“因为经适房是政府给群众建的福利性质的住房，因此价格也相对较低。”

这套经适房张建至今仍在居住，在这套房子里，他和家人找到了真正的“家的舒服感觉”，房子虽然不算宽敞，但两室两厅一厨一卫，还带有阳台，一家三口不用再挤在“筒子楼”里。张建在长沙买了房的消息，令他家乡的亲戚颇为羡慕。“后来，我的不少亲戚朋友也在长沙买了房。”

差不多就在张建购买经适房的同时，商品房渐渐兴起，并成为我国住房制度改革中居住房中的主流。从团结户、筒子楼、棚户区，再到廉租房、经适房、商品房，我

国的住房改革有目共睹。在长沙住房制度改革飞速发展的同时，全国各地群众的居住条件也日新月异。比如在武汉，住房改善就很显著。据《楚天都市报》报道，1992年6月1日，武汉房改方案出台，住房供给体制开始发生转变。1992年房改之前，武汉城镇居民人均住房面积约5平方米，2019年则为36平方米。房改27年，这一数字增加了6倍多。

居住条件获得极大的改善

张建的儿子参加工作后，没多久就成为单位的业务骨干之一。因为生了两个孩子，三代人在张建新那套经适房里再也挤不下了，张建的儿子于2015年在长沙买了一套100多平方米的房子，不过不再是经适房，而是带电梯的商品房。张建在为儿子的成就感到骄傲的同时，对城市房价上涨颇有微词，他认为儿子不该为了一套房子背负30年贷款。

但张建的儿子不这么认为，他认为自己的商品房买得很值。“儿子说，他买的商品房一是能极大改善居住条件，无论是房子的质量还是物业管理，都比经适房要好些。二是他买的商品房在居住的同时还能够保值增值。”看到儿子一家人在新购买的商品房里生活幸福，张建也就不再说什么。他渐渐明白，儿子的选择是正确的。

众所周知，自2016年至今，包括长沙在内的不少城市的房价还在继续上涨，个别城市的涨幅甚至引起了舆论诟病。张建的儿子也打算贷款再买一套商品房，但随之而来的，是房地产市场调控再次被提上日程，从中央到地方出台了诸多“调控”措施，对居民购买第二套及以上的商品房做出了种种限制。张建的儿子于是暂时放弃购买第二套商品房的想法。

2016年年底，中央经济工作

会议首次提出“房子是用来住的，不是用来炒的”。2017年2月，中央首次提出“研究房地产长效机制和基础性制度安排”。2017年10月，习近平总书记在十九大报告中强调：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”与此同时，与房地产相关的部门陆续出台了与之相配套的政策，涉及房企融资、购房者信贷等方面。

在房地产市场调控的大背景下，“房住不炒”一跃而成官方和民间的高频词汇，迅速成为社会关注的焦点话题之一。“房住不炒”的定位之所以如此深入人心，关键是住房制度改革中出现了一些问题，尤其是房价上涨的幅度超过了人们的预期。

自中央层面强调“房住不炒”以来，我国的房价整体平稳可控。然而，部分城市的房价却继续上涨。在此背景下，今年4月19日，中央政治局会议再次要求，“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。专家认为，这意味着调控有可能再次收紧。

虽然在“调控”措施下，张建的儿子暂时不符合在长沙购买第二套商品房的条件，但他并不想就此放弃购买第二套商品房的计划。“儿子经常念叨，说他的房子面积还是小了点，不够宽敞。他还需要购买第二套大面积的改善性住房。”

如今，每每走在长沙街头，看着身边拔地而起的高楼大厦，张建总是回想起当年他住过的“筒子楼”，今昔对比，他真心觉得，这几十年来，群众的居住条件确实有了天翻地覆的改善。“你看看这些高楼大厦，要是放在几十年前，我做梦都想象不出来。”张建指着儿子居住的小区说。★

