



纽约悬赏征集“微公寓”设计理念



去年这里发生火灾,烧死3人



19世纪东欧移民居住的棚户区

# 纽约蜗居

# 行与不行

## 为什么 纽约住房政策必须改革

“纽约的微公寓计划将会为其他地方的住房模式改革提供一个示范样本,可以扩大纽约的房屋总量,让纽约可以容纳更多的人。”住房保护和发展署专员马修·瓦姆巴说。

虽然纽约有“鞋盒公寓”确保住房公平,但那些公寓大多陈旧。在东京和巴黎等地,用微公寓替代这种“保障房”是非常普遍的模式,但是根据纽约的分区分法和过去一个世纪以来的建筑法规,新建这些微公寓是不合法的。

根据1987年的一条法律,建造面积37平方米以下的公寓是非法的。

目前,纽约市有180万户只有1-2个成员的家庭,但是单室套和工作间只有100万套。根据预测,到2030年,纽约人口会再增长90万,其中大多数都不是传统核心家庭的成员。

2009年,美国社区调查机构确定了以下数据:

33%的纽约人独居;  
24%的纽约家庭和一个

外人或者其他家庭合租一套房;

9%的纽约家庭由单亲家长和25岁以下的青少年组成;

17%的纽约家庭是夫妻同住,没有孩子;

17%的纽约家庭是传统的核心家庭,夫妻二人和一个以上25岁以下的孩子住在一起。

纽约的大多数住房都是为传统的核心家庭设计的,于是其他人发现,他们的住房选择实在有限,所以他们不得不住在那些不合法的公寓里。除了1987年的限制小户型法,你知道还有一条法律规定不允许3个以上没有亲戚关系的成年人住在一起吗?这意味着一些有着共同生活安排的人住在一起,比如5个艺术家一起住在一个阁楼里,两个家庭住在一套房子里,比如一个传统核心家庭和一对成年夫妇合租一套房子,这些都是违法行为。

杰立林·佩林是纽约公民房屋和规划委员会负责人,也

曾担任过两任纽约市长布隆伯格和朱利安尼的房屋署委员,一段时间以来,她一直在思考一个问题。2011年,纽约公民房屋和规划委员会曾推出一项“制造房间”计划,吸引全世界的建筑师来帮助解决纽约的住房市场难题。那项计划对于今天的微公寓方案产生了深远的影响。

“我们预测,住房市场不可能跟上人口的增长,”佩林说,“通过不断增加住房供给的方式根本不能解决不断增加的家庭的根本需求。这种需求很快在地下住房市场找到了发泄的出口。”

佩林口中的地下住房市场主要指的是经过非法改装的房屋,比如被装修过的阁楼和地下室,从移民工人到年轻人再到多个住在一起的家庭,所有人都能找到安顿自己的地方。但和所有其他领域的黑市一样,“地下”意味着高度无管制状态,这些公寓很容易发生火灾,往往会导致可怕的悲剧。

## 怎么办 三种方案,首推“微公寓”

19世纪末20世纪初,成千上万的移民家庭生活在贫民窟,那里没有阳光,也没有污水处理系统,雅各布·里伊斯的记录就是从“脏”开始的。于是,改革者要求新房的建造必须能给这些可怜的家庭以充足的空间和空气。这也是不允许建造面积过小公寓的初衷。

佩林说:“在那个时代,我们努力防止霍乱蔓延,防止人们住在黑暗的使用煤炉的公寓里,所以人们的住房意识以大为大,我们要求房屋要能通风而且越大越好。现在,我们面临的是不同的卫生问题,我们的技术能力不同了,人们的喜好也不同了。我们对于环境资源的使用必须承担越来越多的责任,从环保的角度出发,你可

以做的最好的事情之一就是住在尽可能狭小的空间。”

在“制造房间”计划中,纽约公民房屋和规划委员会确定了3个新的形式,以适应不断变化的纽约的需求。

其中一个就是微公寓计划,佩林说,布隆伯格优先试用这个计划的原因是最简单,只要废除以前的建筑法规就可以了。第二个解决方案是建造供多个成年人合住的房屋,但安全防范措施需要他们自己设置。第三个则是改造一些屋子的消防设施,使之成为适合大家庭住在一起的小院。目前,第三个方案的房子主要是一些中低收入家庭占据的地下室。

查亚社团发展公司是一个专门满足纽约南亚裔社团住房需求的公司,该公司也

参加了“制造房间”计划,公司发展和通信部主任苏嘉塔·拉曼说:“多年来,我们一直在关注第三个方案,因为社团大众经常向我们提起这个事。皇后区以及其他几个区是我们这些中低收入社团的聚居区,而亚洲人喜欢聚集在一起工作,他们的家庭结构也比较庞大,所以纽约的住房系统并不太适合他们。但是因为受到收入的限制,他们往往只能住在地下室,而根据建筑法规,他们对地下室做任何装修都将付出昂贵的代价。”

在一个家庭可以在地下室安装自动喷水灭火系统和进行装修之前,纽约市首先必须修改建筑规章,否则那些擅自改装地下室的将付出1万-5万美元的罚款。

# “

为什么布隆伯格突然要在纽约推行微公寓?

从雅各布·里伊斯19世纪拍摄的纽约贫民窟照片也许可以看出端倪。

他的照片最近在网上受到热捧,从这一点可以看出,纽约人对于生活在同一城市的其他人的住宿条件是十分感兴趣的。当迈克尔·布隆伯格7月9日宣布悬赏征集28平米以下微公寓设计方案后,互联网上对于这一话题的讨论就没有一刻消停过。

建筑师和城市规划者一直呼吁革新住房模式,以适应城市的人口结构变化的需求。20世纪早期,纽约住房政策的目的是为贫困家庭创造人性化的生活空间,使他们的住所所有充足的自然光线,从那时起,纽约的住房建设就以传统的核心家庭为目标人群。随着时代变迁,家庭的组成结构发生了变化,布隆伯格的微公寓计划正是要跟上这些变化的节奏。

本版撰稿  
现代快报记者 潘文军

## 障碍1 “微公寓”地段好 大家担心租金高

因为“制造房间”项目的注意力都放在那些新的不太贵的房屋上,所以有些人对于这次选址在曼哈顿附近价格昂贵的基普斯湾附近的微公寓计划嗤之以鼻。对此,纽约住房保护和发展署发表声明,称这些微公寓的月租金在2000美元以下。

纽约住房保护和发展署发言人说:“我们希望提供最好的住房和最有竞争力的租金,虽然目前我们还没有一个具体的数字,但工作室的租金大约是每月2000美元,我们希望公寓的租金远远低于这个数字。”

佩林指出,这只是一个基本价,希望可以出现更多租金实惠的社区。

她说:“我们必须记住,我们讨论的改变建筑法规只能改变房屋的物理形态,却改变不了城市布局形成的差异。同样一套两居室,它的租金可以是每月6000美金,也可以是每月8000美金,因为它们所处的地理位置不同。布朗克斯区的公寓和东村的公寓不可能以同样的价格租出。我们必须认清一点,一个项目不会解决所有问题,但是如果你改变了框架,你就会开始解决许多问题。”

## 障碍2 问题复杂工程大本届政府没时间

“制造房间”计划提出的三种解决方案在世界各地的城市普遍存在,但由于纽约历史的韧性和消除贫民窟的方法以及其他一些文化因素,它们还未在纽约得以实行。

佩林说:“东京有自己的社会、文化和历史,是一个空间受到限制的地方,对于东京来说,保持文化和物理美学是最低纲领。这不是可以手工制造出来的东西,那是一个不同地方演变的结果。纽约现在的情况也是自身历史演变的结果。”

与阻碍其他两个方案实行的因素相比,禁止建造微公寓的法律离现在最近(1987年立法),留下的

历史问题最少,这也是为什么纽约选择微公寓作为解决住房问题的首要方案的原因之一。他们可以在法律框架中说服别人,接下来呢,还可以做什么满足这个城市的住房需求?

佩林说:“我认为这是一个渐进运动,现在微公寓的宣传已经取得了巨大的反响。接下来,我们将会看到监管的改革,不过我觉得,这可能是下一任纽约市政府上台之后的事了,本届纽约市政府已经没有足够的时间解决这么多问题。这三种方案的建设提出不同的监管挑战,这可不是先建微公寓,再建其他房屋那么简单,房改已成纽约的一种氛围。”