

建房子是农村地区绕不开的话题,一些国家重视农村自建房的建设和管理,努力使有关农村自建房的法规和流程日趋完善,建设标准更加规范。

保持和谐统一

远处重峦叠嶂,近处木屋错落,隐于山间的瑞士乡村小屋美如画。尽管近60%的瑞士人都是租房子住,但在农村建房仍是瑞士大多数家庭的梦想。

在瑞士,政府要求农村建房应与周围自然环境融为一体,建筑材料必须考虑到当地气候、自然特征、可用资源等因素。“在有限的土地上怎样建造美观的房屋,形成一幅自然和谐的怡人画卷,是瑞士各级政府的重要任务。”瑞士资深建筑师卢卡斯介绍,瑞士农村地区住房面积较小,但生态环境很好。民居周围大多是绿色的草坪,被鲜花装饰得绚丽多彩。每栋房子都经过精心设计,和环境融为一体,静谧而干净。

不过,瑞士家庭在农村建房需要遵守许多规定。可建设用地被划分为住宅区、公共建筑区或工商业区。住宅区又进行细分,比如,A区可建独栋别墅,B区可建整层房屋,C区可建联排别墅。“这样的规划,可使村镇被森林、田野、河流环绕,在村镇内又能呈现错落有致的建筑群。”卢卡斯说。

同时,瑞士建筑保护法规定,住宅要遵守土地利用规范。土地利用是指房屋面积与建筑面积之比,建筑申请人不能轻易提高利用率。例如,当土地利用率为30%时,可以在600平方米地块上建造居住面积最多为180平方米的房屋。这一规定防止了房屋间距过于狭窄、影响采光以及占用装饰、休闲、绿地空间等问题。此外,房屋内的地下室、阁楼、洗衣房、车库等空间设计,也要向政府机构上交建筑设计图,由专家来判断是否符合安全要求。

青松晚枫点缀,原木暖色外墙,日式乡村小屋风格独特。在日本,每家每户都可以按照自家的土地面积,风格喜好设计房屋。与城市住宅相比,日本乡村房屋面积更大,既有木结构,也有钢筋混凝土或钢结构。日本建房取用的木材,要根据当地林业部门的规定,到指定地点采伐;使用雪松和柏树等当地材料时,要与自建房屋周围的环境相协调;设置绿篱时,还应保护当地环境和绿化。

早在1998年,日本农林水产省就发布了《关于施行优质农村住宅建设促进法的通知》,对农村建房提出了详细要求:建筑位置应在农村和山村地区、城市近郊等形成良好自然环境的区域;建筑应占地300平方米以上,建筑面积率30%以下,容积率50%以上,三层以下的“一户建”独栋住宅。“一户建”占地面积较大,门前一般没有围墙,点缀几块地砖或石子铺路。房前带有草坪和绿植,营造出郁郁葱葱的氛围。

一些发展中国家越来越重视农村自建房的可持续发展,建筑与邻近自然环境相协调。在墨西哥,许多农村家庭就地取材,建设适应当地气候、环境的房屋,尽量减少对周边森林、土壤、植被等的破坏。一些地区相关部门会组织培训班,指导当地民众使用绿色环保建筑材料和技术,鼓励在光照充足地区建设环保房屋,充分利用太阳能等可再生能源,以减少化石能源消耗带来的碳排放。

重视安全节能

为推动实现自建住房安全,墨西哥公共安全部下属的国家民防总局、国家灾害预防中心与该国家劳动者住房基金研究所、国家住房委员会等机构,一同制定了《安全住房自建基本指南》。该指南为自建住房家庭作出了必须遵守的基本要求,包括从开工到竣工全流程各个环节的指导,对墨西哥农村自建住房实现安全、宜居和易于维护起到积极作用。

考虑到墨西哥地处地震、飓风和洪水高发地带,该指南还从技术角度对自建住房提出最基本的安全标准,以及实现这些安全标准的具体指导。比如,对于强风地区自建住房,指南会以图文并茂的方式对建筑材料选用和屋顶、围栏加固等给出专业建

议,帮助当地自建住房家庭在遭受自然灾害时,最大程度地减少损失。

日本同样是地震多发国家,每年有感地震1000多次,其中6级以上地震每年至少1次。日本农村房屋多是两层,少有高层建筑,且多是木质结构,这有利于提升抗震性能。日本的建筑工程要从政府部门获得开工许可,除上交设计图纸、施工图纸等文件外,还必须提交建筑抗震报告书。抗震报告书的内容包括:根据不同的地震强度,计算不同震级下房屋的受力大小,进而确定建筑的梁柱位置、承重以及施工中钢筋、混凝土的规格和配比。1995年,日本修订的建筑基准法规定,高层建筑必须能够抵御里氏7级以上的强烈地震。

除了房屋抗震,日本农村家家户户还会设计两个逃生出口,一个是大门口,一个是避难井。地震发生时,如果大门口被堵住,居民会快速逃进避难井里。这种设计在日本是硬性要求,否则无法获批准。日本自建住房还会在阳台设计一个逃生通道,即邻里阳台上衔接的那堵墙壁,在建筑时采用一种超薄材料,而非钢筋水泥,当地震发生需要逃生时,敲开即可。

农村自建房在变得更加安全的同时,节能环保方面也有更高要求。自上世纪90年代末以来,瑞士更加重视房屋的节能环保功效,如今太阳能电池板等节能减排技术已成为瑞士自建房的标配。太阳能转化为居民所需的电力和热能,还能电动车充电,用不完的电能可以接入电网。

家住瑞士伯尔尼郊区的米谢尔一家,去年建造了一栋别墅。她给记者算了一笔账:整套别墅的地皮需要20万瑞士法郎(1瑞士法郎约合8.19元人民币),别墅建设费用40多万瑞士法郎,停车位约2万瑞士法郎等。她表示,虽然花费不少,但家庭生活用电完全不用担心。瑞士政府采用税收减免和补助津贴等政策,鼓励建设节能型房屋。银行会给予节能房屋高达0.8%的利息折扣,最长期限为5年。

处罚违法行为

农村自建房容易出现违规建设、无序扩张的问题。对此,日本通过修改建筑基准法,加大对违法行为的处罚力度。对于不听劝阻非法施工的,责任人罚款300万日元(1日元约合0.05元人民币),有期徒刑由1年提高到3年,法人则罚款1亿日元;建筑设计不符合规定时,对责任人的惩罚由罚款50万日元提高为判处3年有期徒刑并处罚款300万日元,法人罚款由50万日元提高到1亿日元。此外,被停业或以其他方式停业的建筑师、建筑公司、房地产经纪人的信息将被公开,从法律层面进一步保障建筑技术法规的严格执行。

“瑞士在100年前,曾出现过农村自建房失控的现象。”卢卡斯介绍,二战后,瑞士开始颁布各种法律法规来保护旧建筑,同时规范新建筑。瑞士的建筑和规划法由联邦、州和市法令组成,除了联邦空间规划法之外,还包括州建筑法、市政建筑法等。值得一提的是,瑞士的银行也间接承担起“法官”的角色。银行会按照各级政府的法律规定,决定是否给建房家庭贷款。对于不符合设计要求、不节能房屋,银行往往不会同意贷款。瑞士还通过强制性建筑保险,间接影响农村建筑材料的选择。比如,保险公司会说服建设者将茅草屋顶改成瓷砖屋顶,因为前者保险费用是后者的两倍。

墨西哥自建房屋需要聘请有资质的建筑设计师按照政府有关规定和家庭住房需求设计好图纸,然后将设计图、购房合同以及公证书等材料提交给当地房产部门,待审核批准后方可动工。自建房屋设计只要不违反法律规定,一般都会通过,不过想要扩建或再次修改房屋设计时,则需要重新申请。如果自建房屋周边有河流或森林,当地环保局也会对自建房屋提出一定要求,比如不能随意砍伐树木、排水系统不能将生活污水排入河流等,如果违反将会受到相应处罚。

对农村地区的重视和发展,是各国都需要发力的重点。如今,随着农村生态环境改善、基础设施日益完善,一些国家的农村正吸引更多城市人、年轻人,从城市搬到近郊甚至乡村居住蔚然成风。加强对农村自建房的规范管理,将有助于保障农村居民的居住安全、提升农村地区整体居住环境,进一步推动农村地区的可持续发展。

一些国家规范管理农村自建房的经验做法

王晓波 青木 郭桂玲



图①:奥地利小镇哈尔施塔特的自建房与周边山水和谐统一,相得益彰。本报记者 刘仲华摄

图②:墨西哥伊达尔戈州的农村自建房自带小院,花园锦簇。胡玲芳摄

图③:在西班牙马德里自治区奥尔卡卡埃洛德拉谢拉村,自建房屋与当地古建筑风格保持一致。本报西班牙分社 大卫·阿玛尔摄

图④:位于日本东京远郊的“一户建”自建房。本报记者 岳林炜摄

图⑤:克罗地亚农村地区自建房周边绿意盎然。本报记者 刘仲华摄

图⑥:瑞士村庄伊瑟尔特瓦尔德位于阿尔卑斯山布里恩茨湖岸边,风景如画,村中自建房与周边自然环境融为一体。法布里斯·科夫里尼摄(影像中国)

本版责编:韩秉宸 王晓波
版式设计:蔡华伟