

基线调查统计报告

一 基线调查的目的和过程

通过北京传统四合院修缮培训项目的前期调研,我们已经了解了关于传统四合院私房改造的一些基本情况,但缺乏全面、系统和深入的理解,以及具体的数据支持,因此,需要设计并进行一次关于改造现状,以及私房居民具体需求的基线调查,并将所得数据用于指导教材内容的编写。

通过对问卷的几轮讨论和针对问卷修正进行的焦点小组访谈及预测试,《北京传统四合院修缮培训项目基线调查问卷》定稿,同时我们通过网络招募了志愿者。2008年4月下旬至5月中旬,按照计划的进度,我们组织开展了基线调查活动。4月26日,在文保中心办公室对12名志愿者进行了3个小时的培训,内容包括修缮项目的基本情况,传统建筑知识,调查访谈技巧,调查流程及规则等,每人领取了10份问卷。在接下来的3周时间内,志愿者们进行了卓有成效的入户调查工作。截止至5月26日,我们回收了100份问卷,并开始统计工作,现在所有的有效问卷(共100份)中的10,200个数据信息已经全部录入《基线调查数据库》。

二 调查范围及调查结果概况

1 调查范围:调查地理范围为旧城内的5个历史文化保护街区:大栅栏、南锣鼓巷、东四三条至八条、雍和宫——国子监以及什刹海,涉及东城、西城及宣武区,其中既有商业活动活跃的街区,如南锣鼓巷,也有传统居住街区,如东四。调查的预设时间范围则集中于过去十年针对传统房屋的改造,以及居民未来的改造意愿。

2 调查结果概况:本次调查涉及到居住在传统四合院房屋中100户家庭中的365名居民。其中私房占总访问户数的47%,非私有产权占53%,房屋的平均房龄为89年,被访居民的平均居住时间为36.45(0.25-84年)年。考虑到之前调查中房屋产权、居住面积以及居住时间在房屋修缮改造方面的影响,我们的调查对象尽量集中于私有产权,居住面积较大以及居住时间较长的家庭,即,本次调查属于限定范围内的随机抽样,并不等同于区域内全部居民的平均状况。

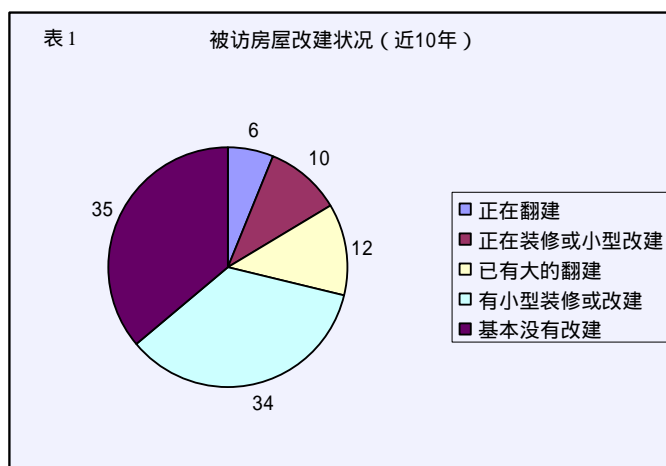
三 几个主要的问题和探讨

1 被访居民的居住现状不容乐观

在调查涉及的100户居民中:

- 20%的房屋没有独立的厨房。
- 高达78%的房屋没有卫生间。
- 居民冬季的取暖方式为燃煤取暖35%,电取暖67%(有同时使用以上两种取暖方式的),无集中供暖。
- 居住方式为单户多院的占总数的0%,单院单户的占总数的18%,多户合住一院高达81%。
- 居民的人均居住面积为14.06平方米,(最高90平方米,最低2.2平方米。)
- 另外,最近十年这些房屋中只有18%进行过或正在进行大的翻建。(详见表1《被访房屋改建状况》)

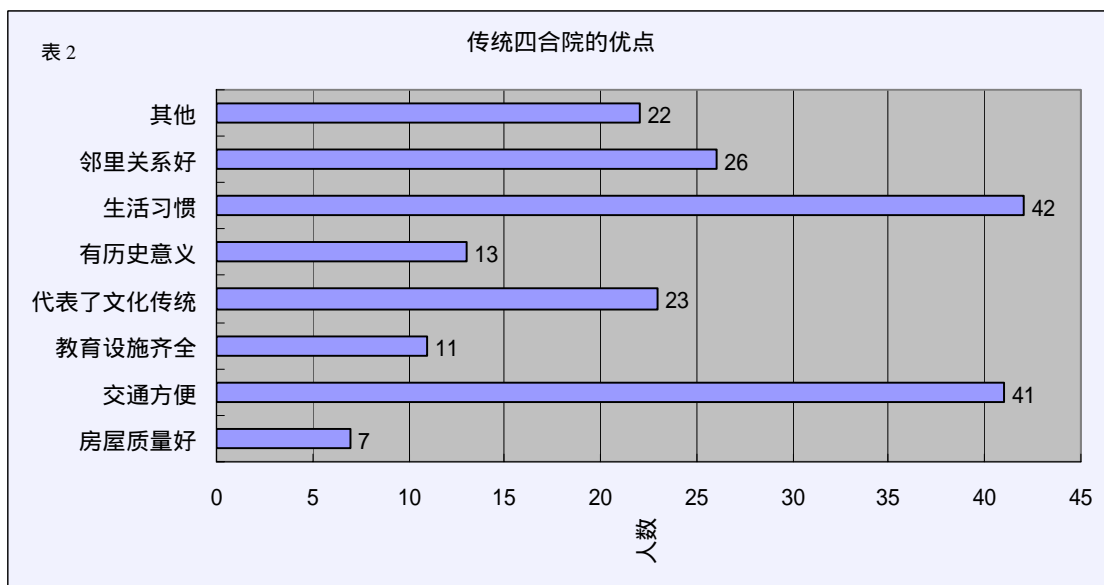
这些统计结果表明,被访房屋普遍存在房龄长,卫生设施缺乏,私密性不足等影响居住质量的因素。



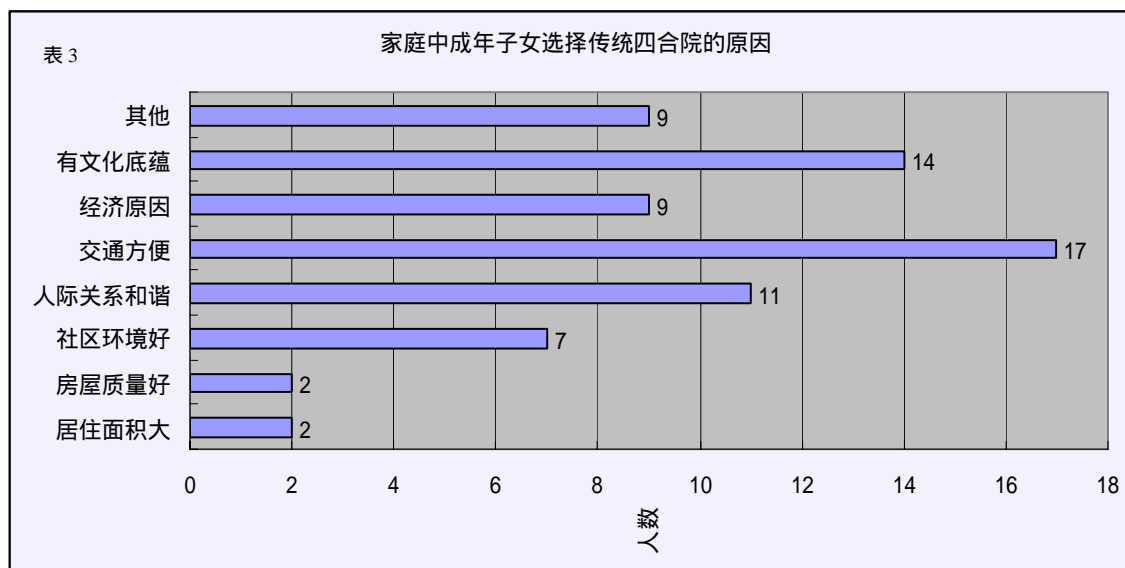
2 居民对于房屋质量的看法直接影响了他们的居住意愿

a) 传统房屋支持方：

- 81%的被访居民愿意居住在传统四合院中，他们认为传统四合院与现代化建筑相比，主要的优点体现在：生活习惯（42%），交通方便（41%），邻里关系好（26%）以及代表了传统文化（23%），（详见表2《传统四合院的优点》）由此可以看出，被访居民愿意居住在传统房屋中的原因集中在习惯的生活方式和习惯方面。

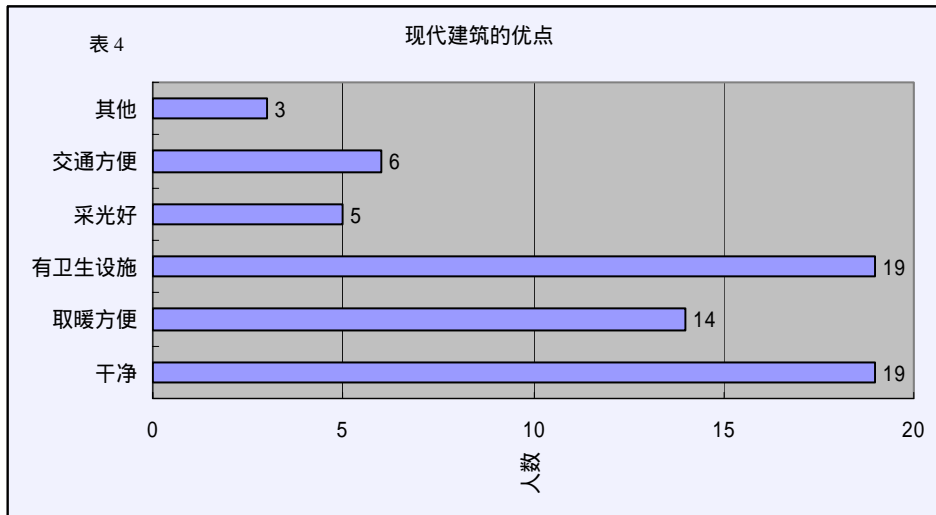


- 相应的，他们家庭中 41%的成年子女选择传统房屋居住，其原因则主要是：交通方便（17人），有文化底蕴（14人）和人际关系和谐（11人），同样集中在生活方式和习惯的对比上。（详见表3《家庭中成年子女选择传统四合院的原因》）

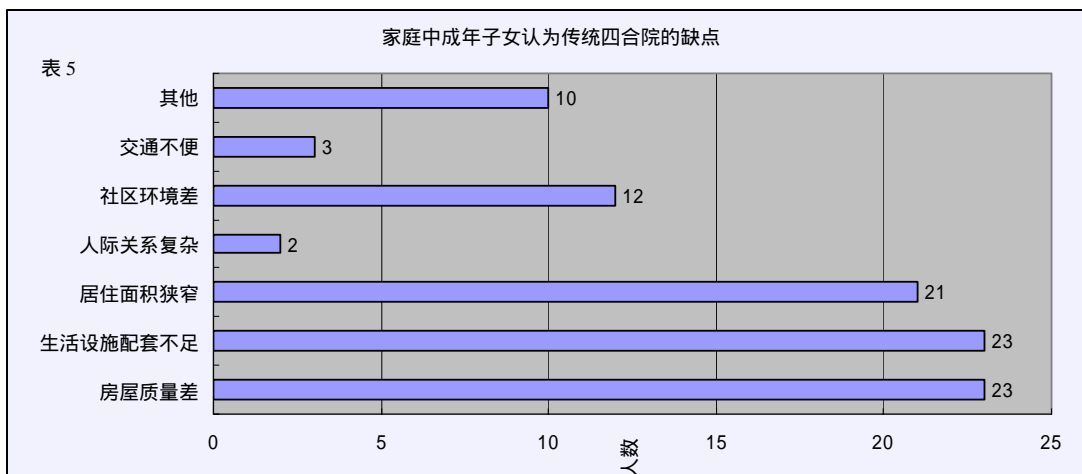


b) 现代建筑支持方：

- 而不愿居住在传统四合院中居民认为现代建筑的主要优点在于：有卫生设施（19人），干净（19人）以及取暖方便（14人），即在房屋质量和基础设施方面；（详见表4《现代建筑的优点》）；



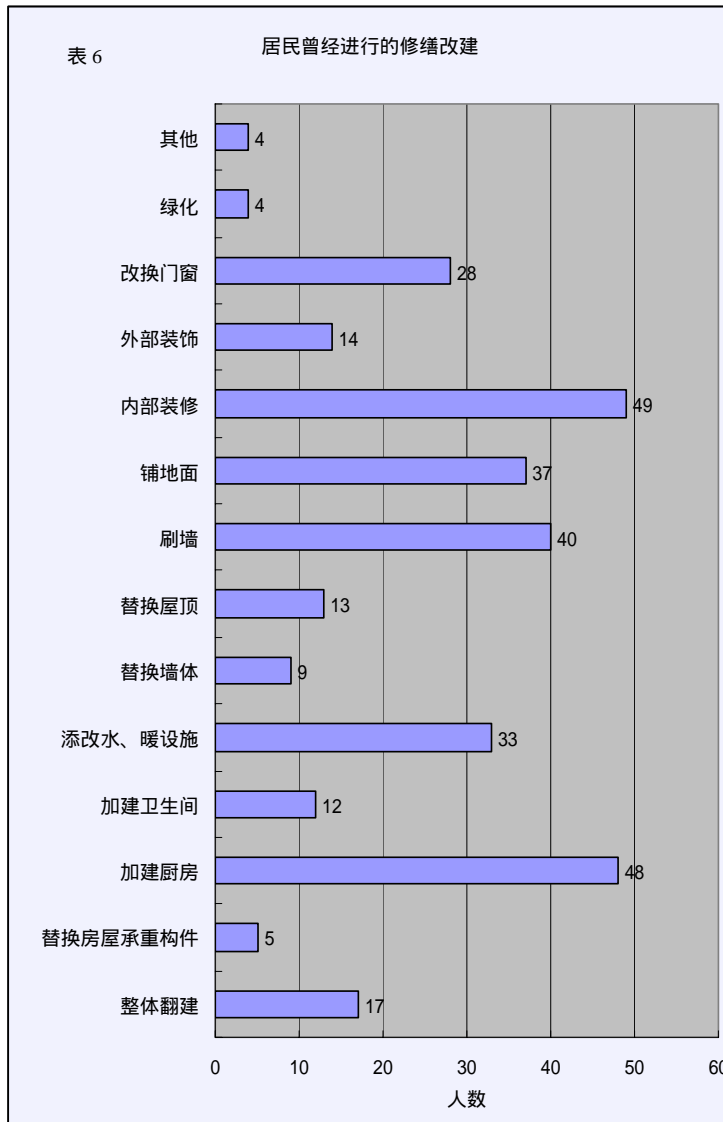
- 同时，他们 59%选择现代建筑居住的成年子女认为传统房屋的缺点主要有：房屋质量差（23 人），配套生活设施不足（23 人）以及居住面积狭窄（21 人）等（详见表 5《家庭中成年子女认为传统四合院的缺点》）。



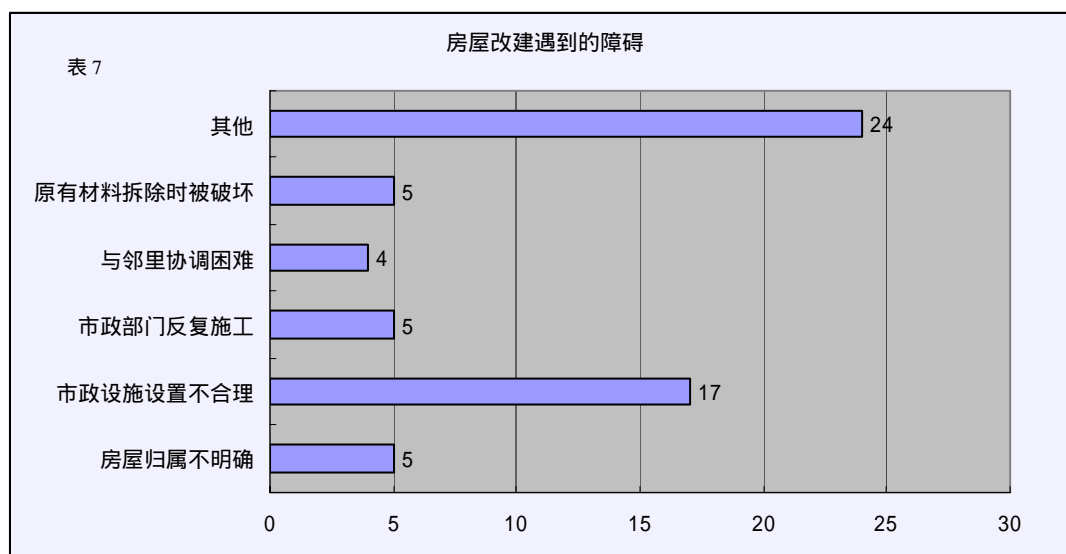
c) 由此可见，传统四合院吸引居民的主要优点是其地理位置以及社区生活方式，而其目前生活设施和房屋质量的现存缺陷则影响着居民，尤其是年轻居民的居住意愿。与中老年居民中 81%愿意居住在传统房屋中的调查结果相比较，只有 41%的家庭成年子女愿意继续居住在四合院中。

3 居民们在房屋改建上进行的努力以及遇到的主要障碍，他们在房屋改建方面的需求

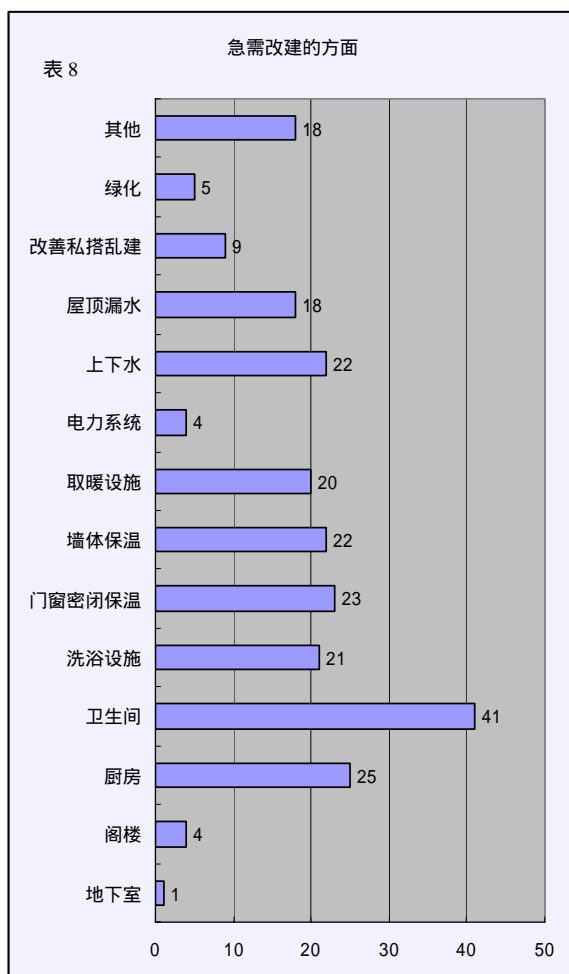
a) 被访居民在房屋改造上曾经进行的主要工作包括：内部装修（49%），加建厨房（48%），刷墙（40%），铺地面（37%）以及添改水、暖设施等。详见表 6《居民曾经进行的修缮改建》。



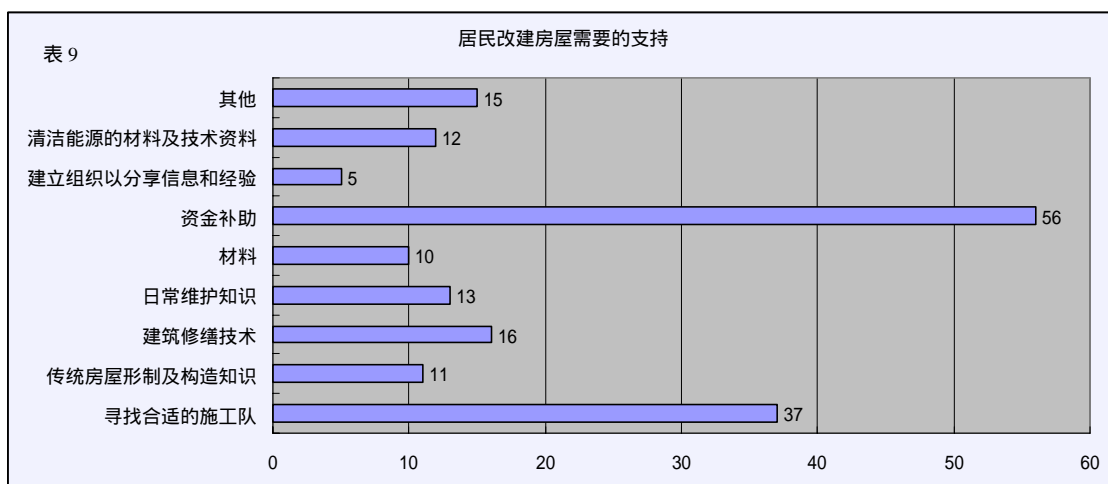
b) 居民在改建中遇到的主要障碍有：其他（主要是资金不足以及无法增加容积率）（24 人）以及市政设施（上下水等）设置不合理（17 人）。（详见表 7《房屋改建遇到的障碍》）



c) 居民认为其房屋急需改建的方面有：卫生间（41%）、厨房（25%）、门窗密闭保温（23%）、墙体保温（22%）、上下水（22%）、洗浴设施（21%）以及取暖设施（20%）等。（详见表 8《急需改建的方面》）



d) 居民认为在房屋改建过程中需要的支持则包括：资金补助（56%），寻找合适的施工队（37%）以及建筑修缮技术（16%）等。（详见表 9《居民改建房屋需要的支持》）



无论是居民曾经改建或希望改善的居住条件都集中于厨房、卫生间、上下水、取暖、保温等基础设施，而他们遇到的障碍和需要的支持则主要涉及资金、施工人员、材料技术等方面，这也应该是将来修缮手册编辑内容的重点。

4 如果改建成功，居民们在传统四合院中居住的意愿将大大提高。

目前被采访居民选择传统四合院居住的比例为 81%，其成年子女的愿意居住的比例为 41%；而如果房屋经过改建，被访居民的居住意愿将提高到 86%，其成年子女愿意继续居住的比例更能提高到 69%。

四 对于后续项目活动的影响

1 应该更加重视发掘四合院这一建筑形式的价值，更细致地进行市场潜力的研究，并且通过实际案例扭转居民“传统四合院房屋及生活设施质量差”的固有观念

2 修缮手册中技术支持部分的重点应该是：

- 居住空间的利用，厨房，卫生间的合理设置
- 提供多种不同资金投入改造方案供居民选择
- 在当前固有市政设施配置条件下如何改造上下水、洗浴等设施
- 房屋保暖、防潮、防腐（朽烂，虫灾等）
- 如何选择合适的施工人员
- 如何取得相应的材料及技术
-

五 调查过程中的经验及教训

1 经验：

- 事先针对问卷进行预测试能够帮助估计工作量和进度。
- 有针对性地进行培训，并且提前告知调查过程中可能遇到的困难对于志愿者顺利开展调查十分重要。
- 在志愿者调查过程中及时与其保持联系能有效鼓励他们增强信心，继续开展工作。
- 在调查过程中逐渐了解各个志愿者不同的工作能力，合理分工，协调任务十分重要。
- 如果某些志愿者不能按时完成任务，要安排其他人协助，以免影响整体进度。

2 教训：

- 应该在志愿者进行调查工作前对其充分接触，初步评估他们的工作能力。
- 事先安排好调查后续的录入以及调查任务未完成的补救工作，避免临时通知。
- 在数据统计方面应尝试加入更多的专业处理技巧，充分分析统计数据。