

A low-angle, upward-looking photograph of several tall, modern skyscrapers with glass and steel facades. The perspective creates a sense of height and architectural scale, with the buildings converging towards the top of the frame. The sky is a clear, pale blue.

住宅社会学导论

A small graphic element in the bottom left corner, consisting of a red horizontal bar above a green square with a white border and internal lines.

中国城市住宅问题研究会
住宅社会学学术委员会

编

安徽人民出版社



国防大学 2 073 3583 7

住宅社会学导论

中国城市住宅问题研究会
住宅社会学学术委员会

编

安徽人民出版社

出版登记证号：(皖)01号

责任编辑：邱江生

封面设计：蒋万景

住宅社会学导论

中国城市住宅问题研究会住宅社会学学术委员会 编

*

安徽人民出版社出版发行

(合肥市金寨路283号九州大厦6楼)

新华书店经销 安徽新华印刷厂印刷

开本：850×1168 1/32 印张：10.75 字数：26万

1991年10月第1版 1991年10月第1次印刷

印数：00001—05000

*

ISBN7—212—00556—8/C·70 定价：6.60元

654/20 27 23

导论应该是预备课，它应该与其说是阐述一门科学本身，不如说是指出人们需要做什么事情来尽可能地实现这门科学。

导论的任务不是一上来就提供现成的结论，而是启发人们去思考，不是阐述一门业已形成的学科，而是去发掘和创造这门科学。

——康德



序

郑杭生

“住宅社会学”从1978年在印度新德里举行的国际建筑与文献委员会上正式命名起，至今不过十多年。在中国，从1985年出版孙金楼和柳林先生的《住宅社会学》和1986年成立中国住宅社会学学术委员会起，到现在也只有四五年。在这样短的时间内，住宅社会学取得了可观的发展：它的学科知识得到了一定程度的普及，它在实际工作部门中发挥的作用也日益显著。周运清副教授受中国住宅社会学学术委员会之托主编的《住宅社会学导论》的问世，可以说是这一可观发展的新近表现。

主编给本书所定的写作指导原则是：以历史唯物主义为方法论基础，用社会学的一般理论和方法，围绕住宅与社会生活诸要素及其相互关系这一主线，结合中国城乡住宅过程的各种问题，全面、系统地阐述住宅社会学的基本概念、基本观念和基本方法。可以看得出，主编和各位作者在写作实践中努力贯彻了这一原则，因而形成了本书的一些特点：

第一，坚持以历史唯物主义为指导。本书不仅在有关章节中明确指出这一点，而且力求把它实际运用于对具体问题的分析，贯穿于全书。例如当作者指出“人的社会存在水平决定其对住宅的基本需求”，指出“人类能生产什么，人们就能居住什么。从山洞到现代大厦，无一不是相应的生产水平的产物”等等时，我

们可以清楚地感觉到，作者是在运用“社会存在决定社会意识”的世界观和方法论分析问题。

第二，对住宅和社会生活诸要素的关系作了系统、全面的论述。本书在说明人与住宅时，分析了人性（人的自然属性和阶级属性）与住宅的关系，人口（人口的数量、质量和构成以及人群等）与住宅的关系，家庭与住宅的关系；在说明社会与住宅时，分析了物质资料的生产水平、社会制度、文化与住宅的关系，居住环境（包括生态、邻里等）与住宅的关系，以及社会与住宅的关系等。本书还在说明上述二者关系的基础上，系统论述了住宅本身的内容：住宅制度、住房政策、住宅体制、住宅商品化和社会化、住宅建设、住宅使用与管理、住宅问题、住宅变迁等。这些内容构成了本书的主干。通过这些内容，人们可以进一步认识到，住宅不仅仅有经济方面、技术方面的功能，还有广泛的社会方面的功能。因而也可以有助于理解住宅社会学研究的必要性。

第三，紧密联系中国实际。本书力求立足于中国国情来叙述住宅社会学的基本理论。不仅所举的例子基本上是中国，而且还专门分析了中国的住宅制度、中国住宅商品化的实践、中国住宅管理和中国的住宅问题。例如在《中国住宅问题及其成因》一节中，作者指出：中国住宅问题集中表现在城市，特别是大城市，如危房问题、特困问题、密度问题、安全问题、配套设备问题、环境问题、设计问题、土地问题、商品化问题、分配不公问题、维修问题等，其中住房紧缺和特困问题是当前的主要问题。作者并对中国住宅问题及其解决办法提出了自己的看法。

关于住宅社会学的对象，本书主编和作者认为，住宅社会学是研究住宅与社会生活诸要素之间关系的科学。这无疑是很对的。如果进一步分析就可以知道，住宅与社会生活诸要素之间可以形成一种相互促进的良性循环和协调发展的关系，也可以出现一种相互妨碍的恶性循环和非协调发展的关系。因此，在我看来，住

宅社会学也可以说是研究住宅与社会生活诸要素之间良性运行和协调发展的规律性，避免它们之间恶性循环和非协调发展的综合性科学。

住宅是人们生存和发展的基本物质条件之一。住宅这个大课题解决得好不好，涉及到千家万户，关系到每个社区成员的切身利益，牵动着社会的方方面面，因此不能不对社会的运行和发展产生巨大的或正面的或负面的影响。象中国这样一个有11亿多人口、尚处在社会主义初级阶段的国家，住宅这个大课题解决得如何，各方面的影响就更大。周运清副教授主编的这本书，作为住宅社会学在我国可观发展中的新近表现，必将对人们正确认识和解决住宅这个大课题，尤其是它的社会功能方面起到应有的作用。在此书出版之际，应主编之邀，写此短序，以志祝贺，并向读者推荐。

1990年9月29日于中国人民大学

前 言

《住宅社会学导论》与读者见面了，这是中国城市住宅问题研究会住宅社会学学术委员会推进住宅社会学的学科建设，为住房改革和促进住宅与社会生活诸要素之间协调发展服务的重要成果之一。

中国城市住宅问题研究会住宅社会学学术委员会自成立以来，虽然只有短短6年时间，但是在中国住研会的直接领导下，取得了可观的发展。

在组织建设方面：学术委员由最初的13名发展到22名，正、副秘书长由3人聘为4人。其成员有社会学专家，社会科学工作者，大专院校的教授、学者，有从事城市建设的高级规划师和建筑师，也有房地产部门的领导干部和从事理论研究的工作者，还有热心研究住宅问题的离退休老干部。在成员的构成中，既体现了理论与实际相结合的原则，也体现了老中青三结合的原则。在组织挂靠依托方面，除由成都市房地产管理局局长杨洲担任主任委员和副局长何可人担任秘书长外，还由上海、武汉、长春扩展到石家庄、兰州、佛山、抚顺、广州等市房地产部门有关同志担任委员，既照顾了地区分布，又使开展活动有了经济保证。

在全国学术委员会的推动和影响下，有些城市根据也需要也建立了住宅社会学的学科组织。上海(1987年)、广州(1989年)、北京(1990年)等市相继成立了住宅社会学分会，成都、长春、武汉、石家庄等市则在研究会下面成立住宅社会学学术委员会或研究小

组。这些，既为地方开展住宅社会学的研究活动创造了有利条件，也为壮大全国理论研究力量起到了积极作用。

在学术研究成果方面：研究成果主要反映在学术年会上，也有著作和专项课题和社会调查等等。

从1986年在成都召开第一届学术年会起，到1990年依次在上海、长春、武汉和石家庄市召开过五届年会。参加人数由少到多，累计达265人次。与会成员日趋广泛，除学术委员外，逐渐扩大到论文的作者，有专家、学者，也有实际工作者和住宅管理部门的领导干部，还有工人和大专院校的研究生。五届年会共收到论文239篇，内容涉及住宅社会问题和住房制度改革的方方面面，既有基础理论研究，又有应用方面的研究。

在学术活动制度建设方面：群众学术团体的发展活力在于活动，而开展活动则需要制度予以保证。学术委员会坚持每年定期举行一次学术年会，并选择对开展活动有影响力的一些城市轮流主办。经过主办城市的充分准备，开展竞赛，每届年会都有新的内容，新的形式，并且越办越好，使学术活动保持了生命力。

在上述工作的基础上，为了加强学科建设，系统地概括几年来开展学术理论研究的成果，也为了向社会上传播有关住宅社会学的知识，使人们更好地了解住宅与社会的关系，从而有助于各方面更加重视住宅社会问题和吸引有识之士参加对住宅社会学的研究，在1989年11月的武汉年会上，学术委员会全体会议决定，组织人力撰写一部住宅社会学专著，由武汉房地产学会负责日常组织工作。

经武汉房地产学会推荐并经学术委员会认定，委托学术委员会委员、武汉大学哲学系周运清副教授承担设计《住宅社会学》编写大纲的工作。用了半年时间，周运清同志提出了全书指导思想及编写框架，经学术委员会有关人员讨论审查后决定按照框架设计的思路，由周运清副教授负责主编，并组织有关同志分工撰写。

1990年10月全书第一稿完成,在石家庄第五届学术年会上,经参加会议的同志们讨论,认为第一稿立论的理论观点和对问题的阐述与分析,具有学术研究和普及知识的价值,基本上符合本书的要求;同时也对一些章节的内容与提法,提出了修改意见。之后,在周运清同志的努力下,对全书又进行了两次较大的修改,并将书名定为《住宅社会学导论》。

1991年6月12~14日,在学术委员会主任委员杨渊和秘书长何可人的主持下,在成都峨嵋山西山度假村专门召开了《住宅社会学导论》书稿审定会议。出席会议的有:学术委员会委员周运清、孙志远、高纪勋,副秘书长姚凤城、张智山、刘建国;还就近邀请了一些关心住宅问题的专家、学者和房地产部门的负责同志到会参加讨论,他们是:陈启熊(广州市房产局)、廖显赤(四川省社会科学院)、傅昌宏(中共四川省委党校)、寇孟良(中共四川省委政策研究室)、朱方明、宁志斌(四川大学经济系)、杨灿智(西南财经学院)、左令(重庆市房产局)、刘筠(西安市房产局),以及刘大海、王建云(成都市房产局)等。参加审稿会议的同志以极其欣慰的心情和浓厚的兴趣,看到了研究住宅与住宅社会问题的一本新著——《住宅社会学导论》即将问世。与会同志在讨论中认为,《导论》以历史唯物主义的观点,运用社会学的理论与方法,不仅从住宅的产生过程、变迁沿革、居住方式、文化传统、民族习俗等方面进行了纵向的研究和探索,而且还从横向方面,以人与住宅为中心,对住宅与社会生活诸要素之间的相互关系、作用以及发展趋势展开了论述。

与会同志认为,《住宅社会学导论》是中国住宅社会学学术委员会几年来开展学术理论研究活动的一个重要成果,尽管在研究的深度上、广度上还有些不足,但作为一门新兴学科,为了普及与提高,进行阶段性的总结是十分必要的。基于这种认识,我们认为,把它适时出版面世,相信定会得到社会的共识和欢迎

的。

《住宅社会学导论》共分十二章，由周运清负责总纂，并撰写第一章、第三章、第十章二、三节、第十一章；王国华撰写第二章、第五章；杨生勇撰写第四章、第六章；胡国任撰写第七章；高柳根撰写第八章；孙金楼撰写第九章；彭惠清撰写第十章第一节、第十二章。

中国城市住宅问题研究会住宅社会学学术委员会

1991年6月15日

《住宅社会学导论》编委会

顾 问：陆文达 赵文彬 祝景伦

主 任：杨 渊

副 主 任：严 正

编 委：周运清 孙金楼 高柳根 张仙桥

孙志远 高尚智 陈 宏 许绍基

何可人 姚凤城 张智山 刘建国

执行主编：周运清

目 录

序.....	1
前 言.....	1
第一章 住宅社会学概述.....	1
第一节 社会学与住宅社会学.....	1
一、众说纷纭的社会学.....	1
二、住宅研究与住宅社会学.....	3
三、住宅社会学的含义和特点.....	4
第二节 住宅社会学的整体思路.....	8
一、整体思路的一般法则.....	9
二、整体思路的统摄基础.....	10
三、理论框架的建立.....	13
四、体现在实践中的整体思路.....	16
五、逻辑与历史相一致的整体思路.....	17
第三节 住宅社会学的学科理论与方法论.....	19
一、住宅社会学的学科理论建设.....	19
二、住宅社会学方法论.....	23
第四节 住宅社会学的功能.....	28
一、传播社会学意识.....	28
二、更新住房观念.....	30

三、促进住宅与社会生活的和谐发展·····	31
四、培养住宅社会学的研究和运用能力·····	32
第二章 住宅社会学的研究方法 ·····	36
第一节 住宅社会学研究的指导思想和基本原则·····	36
一、住宅社会学研究的指导思想·····	36
二、住宅社会学研究的基本原则·····	40
第二节 住宅社会学研究的基本方法·····	45
一、社会学研究的一般方法·····	45
二、社会调查与住宅调查·····	50
第三节 住宅社会学研究的基本步骤和技术手段·····	53
一、住宅社会学研究的基本步骤·····	53
二、住宅社会学研究的技术手段·····	57
第三章 社会学的住宅观 ·····	60
第一节 住宅的深层涵义·····	60
一、住宅是人类经验和知识的产物·····	60
二、住宅是人类历史活动的产物·····	63
三、住宅的基本功能及其实现的社会条件·····	67
第二节 住宅的文化象征意义·····	70
一、住宅是人们自我存在的认可意识的映射和物化·····	71
二、住宅表现人们的个性和情趣·····	73
三、住宅集信息集散和文化教育于一身·····	75
第三节 住宅的综合效益与住宅问题的心理特征·····	77
一、人类住宅的综合效益·····	77
二、居住心理的满足·····	79
三、住宅问题的心理特征·····	80
第四章 人与住宅 ·····	85
第一节 人性与住宅·····	85
一、人的属性·····	85

二、人的需要与住宅·····	88
三、人的阶级、阶层与住宅·····	91
第二节 人口与住宅·····	94
一、人口的结构与住宅·····	94
二、人群与住宅·····	102
第三节 家庭与住宅·····	105
一、住宅为家庭功能的实现提供基本物质条件·····	106
二、家庭状况影响住宅状况·····	107
第五章 社会与住宅·····	115
第一节 住宅满足的社会条件·····	115
一、社会生产水平与住宅满足·····	115
二、社会制度与住宅满足·····	118
三、社会文化传统与住宅满足·····	121
第二节 居住环境与住宅·····	123
一、生态环境与住宅·····	124
二、安全与住宅·····	126
三、邻里与住宅·····	129
第三节 社区与住宅·····	131
一、农村社区与住宅·····	131
二、小城镇社区与住宅·····	133
三、城市社区与住宅·····	135
第六章 制度与住宅·····	141
第一节 社会制度与住宅制度·····	141
第二节 住宅制度的基本类型·····	144
一、住宅制度的背景·····	144
二、基本住宅制度·····	148
第三节 第三世界住宅制度的新趋势·····	157
第四节 中国住宅制度改革·····	161

一、历史沿革·····	161
二、中国模式·····	164
第七章 住宅商品化的社会分析 ·····	170
第一节 住宅的商品属性与住宅商品化·····	170
一、住宅的属性·····	170
二、住宅商品化的界定·····	172
三、我国住宅商品化的特定内涵·····	174
第二节 我国住宅商品化的思路及实践·····	179
一、我国住宅商品化有关思路的考察·····	179
二、我国住宅商品化政策的基本思路·····	180
三、我国住宅商品化的新思维·····	181
四、我国住宅商品化的实践·····	184
第三节 我国住宅商品化的社会分析·····	193
一、我国住宅商品化的困难分析·····	193
二、我国住宅商品化的社会条件分析·····	197
三、我国住宅商品化的功能分析·····	199
四、继续深化和推进我国住宅商品化的有关思考·····	201
第八章 住宅的建设 ·····	206
第一节 住宅建设与战略目标·····	206
一、住宅建设战略的历史背景·····	206
二、制约制定住宅建设战略目标的因素·····	209
第二节 住宅建设与总体规划·····	216
一、住宅在城市建筑中的地位·····	216
二、住宅建设对城市总体规划的影响·····	218
三、我国城市住宅建设方针·····	220
四、旧住宅的改造·····	223
第三节 住宅的设计与布局·····	225
一、住宅的设计与户型·····	225

二、城市住宅与工业布局·····	228
三、住宅与社会沟通·····	229
第四节 住宅的环境建设·····	230
一、住宅环境的功能·····	231
二、住宅环境建设的制约力量·····	233
三、住宅环境建设的优化选择·····	234
第九章 住宅管理 ·····	236
第一节 住宅分配管理·····	236
一、住宅要有分配标准·····	236
二、制定住宅分配标准的基本原则·····	237
三、执行住宅分配标准的有关措施·····	238
四、住宅分配标准规定举例·····	240
第二节 住宅行政管理·····	244
一、房产行政管理·····	244
二、住宅使用管理的意义·····	244
第三节 住宅经营管理改革·····	247
一、住宅建设必须广开财源·····	247
二、改革房产事业管理体制·····	248
三、改革单一经营为多种经营·····	249
第四节 住宅管理立法·····	250
一、住宅的立法与实施·····	250
二、地方法规实施举例·····	252
第十章 住宅问题 ·····	255
第一节 住宅问题概述·····	255
一、住宅问题的界定·····	255
二、住宅问题的历史根源·····	257
三、住宅问题的普遍性·····	259
第二节 城市住宅问题·····	259