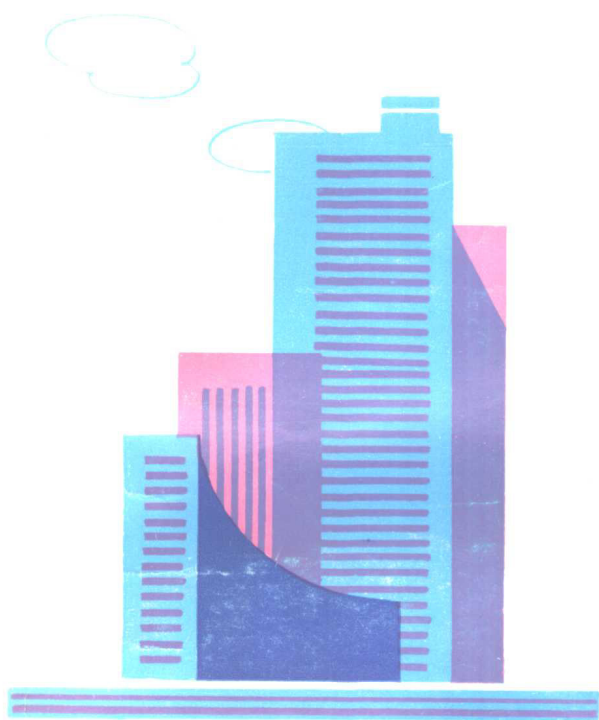


住宅社会学

柳 孙
林 金
楼



社会学丛书



社会学丛书

住宅社会学

孙金楼 柳 林 著

山东人民出版社

一九八四年·济南

内 容 提 要

本书通过生动的事例介绍了我国住宅的历史演变和现状，简析了国外住宅建设的情况，研究了我国住宅制度的改革和发展趋势，阐述了住宅和经济发展、城市规划、工程技术、组织管理、社会关系、社会心理的相互关系和影响。读后，可以对住宅社会学这门新兴学科的一些理论观点有个基本的了解。

社会学丛书 住宅社会学

孙金楼 柳 林 著

*

山东人民出版社出版
(济南经九路胜利大街)

山东省新华书店发行 山东新华印刷厂潍坊厂印刷

*

850×1168 毫米 32 开本 6 印张 126 千字
1985 年 1 月第 1 版 1985 年 1 月第 1 次印刷
印数 1—7,000

书号 3099·821 定价 0.90 元

前 言

住宅建设是国家经济建设的一个重要组成部分，它密切关系着每家每户的切身利益，关系着国家和社会的发展。对这个问题的重要意义，人们是越来越认识清楚了。

“住宅”这一概念，决不仅仅是指供人们遮风避雨、吃饭睡觉的那么几间房子，而且包括范围更广的居住环境。当居民租房、买房的时候，他们不仅关心居住单元及其设备，还关心其它许多因素，如卫生、安全、清静、房租、邻居、社区设施、工作和学习的便利条件以及从居住环境所反映出来的社会地位等等。由此可见，住宅从多方面和社会发生着密切的联系。研究住宅条件和社会因素的相互联系、相互作用，以促进住宅建设更科学、更迅速地发展的科学，就是住宅社会学。

住宅社会学研究住宅问题的范围很广，它也常涉及到城市规划、工程技术、环境控制等许多方面。不过它不是从经济领域和技术领域去研究这些问题，而是站在社会的高度，从住宅和社会诸因素的相互联系上去进行多侧面、多层次的研究，使人们能从更全面、更深远的意义上去看待这些问题。

住宅社会学是社会学的一个分支学科。我国的社会学研究刚刚恢复，住宅社会学领域更是一片空白。在我国，把住宅建设当作科学来研究，是近几年才开始的事情。我们同大家一样，怀着拓荒者的宏愿投入了住宅社会学的研究工作。这本书就是

我们初步研究的一个记录，它在内容上肯定有许多不完善的地方，敬希同志们批评指正。

住宅建设是一项政策性很强的工作。本书涉及到政策性问题的地方，有些是建议，有些是探讨，只能起参考作用，这是要加以说明的。

作 者

1984 年 2 月

出版说明

社会学是党的十一届三中全会以后恢复研究的一门社会科学学科。这门学科对研究社会的活动规律、促进社会的安定团结和迅速发展，关系十分密切。全国五届人大五次会议通过的国民经济和社会发展第六个五年计划，把社会学列入社会科学需要研究的十二个项目之一。邓小平同志也说，对于社会学“我们过去多年忽视了，现在也需要赶快补课。”近几年来我国社会学界的同志写了不少探索的文章，出版了一些翻译著作，重印了一些解放前我国社会学家的有关著作，而广大读者更需要新编写的比较系统的社会学书籍。

在这种情况下，我们编辑出版这套社会学丛书，试图以马克思主义为指导、密切结合中国的实际情况，较系统地阐述和介绍社会学的基本原理和基本知识。全套丛书有社会学总体理论方面的，也有分支社会学方面的，共约十余册。

限于目前社会学的研究状况和我们的编辑水平，这套丛书可能不够全面、不够成熟，但是我们愿以它作为我国社会学发展道路上的一块铺路砖和垫脚石。我们殷切地希望广大读者对这套丛书提出宝贵意见，以便修订，使之趋于完善。

目 录

第一章 绪论	1
一、什么是住宅社会学	1
二、研究住宅社会学的意义和作用	5
三、住宅社会学和其他分支社会学的关系	10
四、国外住宅社会学的发展	15
第二章 住宅的历史演变	20
一、古代住宅的演变	20
二、古代住宅和城市发展	30
三、住宅和阶级压迫	35
四、近代住宅的血泪史	37
第三章 住宅在国民经济和社会发展中的 地位和作用	43
一、住宅和社会发展	43
二、住宅和家庭生活	52
三、住宅的功能	56
四、住宅的效益	61
第四章 住宅和城市规划	68
一、城市建设的总体规划	68
二、我国城市住宅建设方针	73
三、城市住宅建设的供需差距	77
四、大城市住宅的发展方向	82

第五章 住宅的设计与布局	85
一、住宅的设计与户型	85
二、住宅与工业布局	91
三、住宅与交通运输	94
四、住宅与公用设施	96
第六章 住宅的使用与管理	102
一、住宅的分配使用	102
二、住宅的修缮管理	120
三、住宅的服务配套	125
四、住宅的环境条件	133
第七章 国外住宅建设情况分析	136
一、第三世界国家	137
二、第二世界国家	147
三、第一世界国家	150
四、几点分析	154
第八章 住宅制度的改革和住宅发展趋势	156
一、体制改革和机构改革	156
二、实行住宅补贴出售	167
三、住宅的立法和立论	170
四、本世纪末住宅问题展望	176

第一章 绪 论

自从有人类以来，就出现了住的问题。恩格斯说过：“人们首先必须吃、喝、住、穿，然后才能从事政治、科学、艺术、宗教等等”。^①在社会产品和大部类的划分中，住宅属于消费资料，而且是长期耐用的消费资料。住宅是人们生产劳动的成果，它又反过来影响人们的劳动和生活。住宅问题总是和社会状况密切联系着的：社会的发展，生产力和生产关系的发展，极大地影响着住宅问题的发展；而住宅问题解决得妥善与否，又会反过来影响到社会的发展前进。人们把住宅问题和社会状况、社会发展联系在一起考察、研究，这就产生了住宅社会学。

一、什么是住宅社会学

作为一门独立的学科，总要有它特定的研究对象和研究方法。住宅社会学是用社会学的方法研究住宅的历史发展，研究住宅在现实生活中的地位和作用，研究住宅与社会各方面的相互关系及其发展状况的一门科学。探讨住宅和社会怎样相互联系、相互作用，则是住宅社会学的核心内容。

^①《马克思恩格斯选集》第3卷第574页。

虽说住宅社会学是介于建筑学、城市规划学和社会学等学科之间的一门边缘学科，但它不是从建筑设计施工等纯技术的角度，而是以马克思主义关于生产关系和生产力、社会意识和社会存在、事物的相互联系和发展变化、群众路线等观点为指导，密切结合中国的实际情况，从社会学的角度来考察住宅问题。

什么叫从社会学的角度来考察住宅问题呢？这就是说：

第一，从住宅和社会形态相互影响的角度来考察问题。在资本主义社会里，工人住宅条件十分恶劣，正如恩格斯所说的：“这种现象是资产阶级社会形式的必然产物；这样一种社会没有住宅缺乏现象就不可能存在”，“所以，在这种社会中，最污秽的猪圈也经常能找到租赁者”。^①社会主义社会消灭了剥削和压迫，人民群众当家作主，社会主义的生产关系为社会生产力的发展开辟了广阔的前景，也为解决住宅问题创造了十分有利的条件。但是，社会主义社会也有自身的矛盾，在一定条件下住宅问题也会产生，而且可能在一个时期内表现得比较突出。住宅问题又会反过来对社会的发展施加影响：在资本主义社会，住宅问题和其他社会痼疾会加速资本主义制度的崩溃；在社会主义社会，住宅问题能由社会自身加以解决，并且促进社会的巩固和发展。

第二，从社会多种因素的综合角度研究住宅问题。住宅问题，无论从原因来看还是从后果来看，都是多元性的。住宅问题决不仅是房屋建筑及其分配问题，它和政治、经济、社会、法律等多种因素相关，如果不看多种因素，只从一种因素出发，不仅不能解决问题，而且会出现新的问题。住宅问题又会

^① 《马克思恩格斯选集》第2卷第495页。

造成多种后果，它影响家庭结构的变化，影响男女青年的婚姻，影响盗窃和性犯罪，影响人们的身体健康和精神愉快，影响人们闲暇时间的分配和使用，影响人们工作的干劲和信心等等。只有考虑到这些多元性的原因和结果，才能使住宅问题得到妥善解决。

第三，从社会关系的角度来研究住宅问题。马克思说过，人的本质是一切社会关系的总和。人生活在各种社会关系之中，社会关系和住宅问题是相互作用、相互影响的。例如住宅拥挤，相互干扰，可能影响家庭关系；家庭关系的好坏又会影响一个大家庭合居还是分居，从而影响住宅的分配和使用。工人们努力生产，工厂欣欣向荣，就有较多的资金来建造工人住宅，而工人住宅解决得好坏又会反过来影响工人的生产情绪。在住宅缺少的条件下，有些人就走后门，拉关系，行贿受贿，贪污腐化，从而败坏了党风，败坏了社会风气，影响了党群关系。对这些问题是不能不严重注意和加以研究的。

第四，从社会发展的角度来研究住宅问题。社会是处在一个不断发展的过程之中，住宅状况将随着社会的发展变化而变化。社会生产力的发展，特别是科学技术的发展，会给住宅带来日新月异的变化。生产关系的发展变化也会影响到住宅的分配和使用。城市和农村发展了，住宅也会起变化，如我国不少富裕起来的农村中，农民住宅已由散居的平房发展到群居的农民新村。婚姻形式、家庭结构的发展也会直接影响住宅的发展。我们只有从社会学的角度对社会发展进行预测，才能使住宅发展适应人们不断增长的物质和文化生活的需要。

住宅社会学研究的内容比较广泛，涉及的内容比较庞杂，从目前情况来看，我国的住宅社会学大致要研究以下几个方面

的问题：

一、研究住宅建设同若干重大社会经济因素之间的相互关系。探讨这个问题，确定住宅建设在国民经济发展中的地位，可以为政府制定住宅政策和整个国民经济发展计划提供参考意见。例如，住宅建设投资在国家基建投资中所占的比例，住宅的设计和土地的使用，住宅的施工和建材，住宅和人口政策的相互关系，住宅和劳动就业，住宅的租赁制度等等，都是需要研究的。

二、研究住宅建设和社会秩序的相互影响。探讨这个问题，使住宅建设能够成为促进社会安定团结、推动社会发展进步的物质力量。例如住宅和政策、法令，住宅和婚姻、家庭，住宅的分配使用，住宅的管理服务，住宅和社会治安，住宅和社会风气，住宅和制度改革等等，都是需要研究的。

三、研究住宅和社会环境的相互关系。住宅不仅要满足居民物质上的需要，而且要满足居民心理上和社交上的需要，为居民创造一个良好的社会生活环境。为此，要研究住宅和环境设施，服务配套，建筑空间环境和社会生活的相互关系，居住区的社会隔离，住宅层数和密度对社会环境的影响，低造价住宅的社会问题，以及人们的居住习惯等等。

四、研究并预测住宅建设的未来。这要从住宅发展的历史和现状着眼，探讨影响住宅建设的社会经济因素和技术因素，以及随着社会经济、文化的发展人们对住宅需求的变化，从而对未来时期的住宅建造量、建设投资、建造标准、技术途径等进行科学预测，使住宅建设既建立在可靠的经济与技术基础之上，又能满足社会对住宅的需求。为此，就要研究住宅的历史和演变，研究住宅和城市规划，研究住宅建设与国民经济的发展。

展、家庭的发展、技术的发展以及建材的发展的相互关系等等。

对以上诸问题要用社会学的方法，即运用建立在先进技术基础上的社会调查和社会统计方法，搜集、整理、计算、分析有关资料，以全面了解住宅问题的现状，预测住宅建设的发展前景。

二、研究住宅社会学的意义和作用

我们要了解研究住宅社会学的意义和作用，必须首先了解住宅的性质和住宅问题的性质。

住宅有以下几方面的性质：第一，它是家家户户必须具备的长期耐用的消费资料。第二，生产周期长，需要的投资大。第三，体积大，可以容纳和存放其他消费品。第四，使用期长，可以供几代人使用几十年、上百年。

由于住宅的这些性质和特征，在城市中就产生了人人需要住宅、但又不是每人每户都能够建造自己的住宅的矛盾。这个矛盾，在不同的社会条件下，有不同的表现形式。正如列宁所说的：“在分析任何一个社会问题时，马克思主义理论的绝对要求，就是要把问题提到一定的历史范围之内”。^①

在资本主义社会，住宅建设形成了大房产垄断和房地产投机。在这种情况下，住宅的性质发生了变化：一方面，住宅是生存资料，是消费资料；另一方面，住宅又具有广泛的商品性质，可以买卖、租赁，也可以作为资本自由经营，在资本家手

^① 《列宁选集》第2卷，第512页。

中，住宅和房地产是一种剥削手段。

在社会主义社会，消灭了把住宅和房地产当作剥削手段的现象，充分体现出它的生存资料 and 消费资料的性质。但是在社会主义社会仍然存在着商品生产和商品交换的情况下，住宅就具有一定程度的商品的性质。住宅作为建筑物和长期耐用的消费资料，还是一种固定资产。

在我们的社会主义社会，住宅不仅具有一定程度的商品性质，还具有一定的福利性质。这是因为我国的社会生产力还不发达，物质财富还不丰富，在按劳分配的原则下，低收入的家庭还大量地存在，绝大多数城市居民不可能自己建造或购买住宅，而社会主义制度的本质和社会主义基本经济规律的要求，又必须保证他们有房子居住，因此，国家就不能不对他们实行补贴和帮助，这就赋予了住宅供应以一定的福利性质。这种情况，在社会主义国家都不同程度地存在着，在我国由于实行的是低工资制，福利性质表现得格外突出。

新中国成立以后，党和政府对人民的生活福利问题给以极大的关怀，在发展生产的同时，采取各种措施，举办福利事业，来改善人民的生活和居住条件。建国以来，我国用于城镇住宅建设投资高达 744 亿元，占基本建设投资总额的 9.6%，建成住宅面积达 83,090 万平方米。特别是党的十一届三中全会以来，党中央和国务院的领导同志对解决城镇居民住房问题十分关心，全国住宅建设步伐大大加快。从 1979 年至 1982 年，全国城镇全民所有制和集体所有制单位共建成住宅 37,179 万平方米，相当于前 28 年建造面积的 70%。四年的住宅建设共投资 438 亿元，占同期基本建设投资总额的 21.3%，几乎比前 28 年平均占 6% 提高了三倍。1982 年城镇住宅竣工面积突破一亿平

方米，达到 11,790 万平方米，创造了历史最高纪录。近年来约有七百多万户搬进了新居，三千多万人改善了居住条件。这样大的规模，这样多的投资，这样高的比例，在我国历史上是空前的。即以全国最大的经济城市上海而言，从 1977 年到 1981 年，共建成住宅 1,072 万平方米，特别是 1979 年至 1981 年这三年共建成 817 万平方米，成绩十分显著。这五年上海全市建成的住宅占建国后 32 年建造总数的 42%，先后解决了九万六千多户居住困难户的用房，约有四十八万人搬进了新居，改善了居住条件。

但是，目前我国城市住宅建设还存在一些比较严重的问题。这主要是因为经过十年动乱，使我国国民经济遭到了很大的摧残和破坏，而人口却不断增加，这就使城市的住宅问题表现得日益突出起来。党的十一届三中全会以后，党和政府虽然集中了很多人力、物力、财力在这方面加强建设，使情况日益改善，但是由于有许多问题是长时期积累下来的，难以一下子彻底解决，所以目前存在的问题仍然不少。

据统计，至 1979 年底，全国 192 个城市住宅居住面积每人平均只有 3.7 平方米，其中缺房户有七百六十多万户，约占总户数的 35%。在现有房屋中，失修失养的约占房屋建筑面积的一半左右，其中危险房屋约有 3,000 万平方米，占统管房屋的 12%。经营管理也比较混乱和落后，主要表现在没有一套健全而合理的管理体制、管理制度和管理办法。

这些问题在大城市更加严重。举上海为例：上海市区 141 平方公里内居住着 632 万居民，平均每平方公里四万四千多人。这种人口居住密度不仅在全国占第一位，而且在世界大城市中也是少有的（巴黎 0.86 万人/平方公里，伦敦 0.9 万人/平方

公里,莫斯科 0.95 万人/平方公里,东京 1.55 万人/平方公里)。市区建筑密度达 56%,住宅的居住面积为 2,860 万平方米,平均每人 4.52 平方米。这个居住水平同解放初期的 3.9 平方米相比,虽然提高了 0.6 平方米,但是由于家庭成员结构的变化,实际住房水平高低悬殊,竞紧不一,所以住房困难户仍旧相当多。

据 1982 年的统计,上海市区平均每人居住面积在四平方米以下的各类困难户共有 45.5 万户之多,为市区 160 万户的 28.4%;其中人均居住面积不到两平方米的特别困难户有 4.4 万户。如果按三代同堂、父母和成年子女同室这类不方便户计算,就有 60.2 万户;其中两对甚至三对夫妻同居一室的最不方便户,也多达 24,400 户。目前已达结婚年龄而没有住房的女青年,全市共有四十余万人,其中年龄在 25 岁以上等房结婚的,就有 17.2 万人,占 40% 以上。年龄在 30 足岁以上无房结婚的女青年还有两万八千多人。上述这些拥挤户、不方便户和结婚无房户,约占上海市区总户数的 50% 左右。也就是说,上海每两户人家中,有一户需要在不同程度上解决住房困难。这种情况,在其他大城市也程度不同地存在着。其中,有些困难户虽然已经达到了无法忍受的地步,但是一时仍旧得不到解决。由于住房问题一时无法解决,少数群众采取了一些激烈的、极端的行动。市、区两级房管部门每天要接待上千名困难户来访。由于住房紧张而引起的家庭内部、邻居之间的争房争地纠纷也越来越多,甚至一再发生互相殴斗致伤致死的严重事件。据上海市政法部门统计,全市民事诉讼案件中,由于住房纠纷引起的案件,仅次于婚姻案件,居第二位,有的还触犯了刑律。可见,住宅问题已经成为一个严重的社会问题。

赵紫阳同志在全国人大五届五次会议上作关于第六个五年计划的报告时指出：“第六个五年计划期间，要继续提高城乡人民的生活水平。……城乡居民的居住条件将继续得到改善。五年内预计农民新建住宅 25 亿平方米，在农村新建公共福利设施三亿平方米。全国城镇全民所有制单位五年合计建成住宅三亿一千万平方米，平均每年 6,200 万平方米，等于 1953 年到 1980 年 28 年中平均每年建成住宅面积的 2.6 倍。与此同时，还将加强城市公用设施的建设，坚决制止环境污染的加剧，并使重点地区的环境有所改善。”1983 年 4 月 13 日万里同志在接见出席全国城乡住宅建设与建材技术政策论证会的同志时指出：“在城市问题中，当前最严重的问题是住宅问题。城市越大，住的问题越严重。这几年城市虽然盖了很多房子，但住房紧张没有得到根本解决，基础设施不配套，人民生活有不少困难。要在科学的基础上制定规划，进行技术论证；要着眼于工作、生活的方便，因地制宜地解决城市人民的住宅问题。……今后建造住宅要适用、经济，还要美观。配套设施必须相应跟上。除国家投资外，鼓励通过不同渠道，解决城市的住宅问题，争取到本世纪末使我国人民的住宅紧张问题得到解决。”党和国家的领导同志给我们的住宅建设指明了方向，贯彻落实这些指示精神还要经过艰苦的努力。

马克思说过：“理论在一个国家的实现程度，决定于理论满足这个国家的需要的程度。”^①世界范围出现的住宅问题，促进了世界范围内住宅社会学的发展；我国在一个时期内出现的城市住宅问题，也使住宅社会学这门新兴的学科日益引起人们

^①《马克思恩格斯选集》第 1 卷第 10 页。