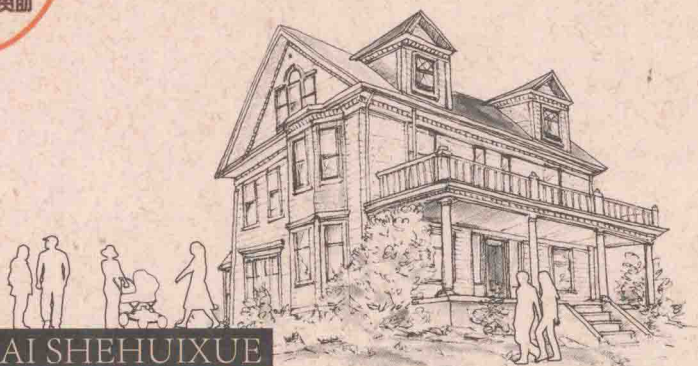




“十二五”上海重点图书
城镇化与社会管理丛书



ZHUZHAI SHEHUIXUE

住宅社会学

◎张仙桥 纪晓岚 主编



华东理工大学出版社
EAST CHINA UNIVERSITY OF SCIENCE AND TECHNOLOGY PRESS

“十二五”上海重点图书 城镇化与社会管理丛书

住宅社会学

张仙桥 纪晓岚 主编



华东理工大学出版社
EAST CHINA UNIVERSITY OF SCIENCE AND TECHNOLOGY PRESS

· 上海 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅社会学/张仙桥,纪晓岚主编. —上海:华东理工大学出版社,2014.12

ISBN 978-7-5628-4067-1

I. ①住… II. ①张… ②纪… III. ①住宅社会学
IV. ①C913.31

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 236898 号

“十二五”上海重点图书 城镇化与社会管理丛书

住宅社会学

主 编 / 张仙桥 纪晓岚

责任编辑 / 刘 军

责任校对 / 金慧娟

封面设计 / 戚亮轩

出版发行 / 华东理工大学出版社有限公司

地 址: 上海市梅陇路 130 号, 200237

电 话: (021)64250306(营销部)

(021)64253797(编辑室)

传 真: (021)64252707

网 址: press.ecust.edu.cn

印 刷 / 上海展强印刷有限公司

开 本 / 890 mm×1 240 mm 1/32

印 张 / 6.75

字 数 / 143 千字

版 次 / 2014 年 12 月第 1 版

印 次 / 2014 年 12 月第 1 次

书 号 / ISBN 978-7-5628-4067-1

定 价 / 39.00 元

联系我们: 电子邮箱 press@ecust.edu.cn

官方微博 e.weibo.com/ecustpress

淘宝官网 <http://shop61951206.taobao.com>

华东理工大学出版社



上海出版人手机APP扫码

内 容 提 要

本书运用社会学的基本理论与方法，论述了住宅的历史、作用和地位，揭示了人与住宅、住宅与社会的相互关系和及其规律，较为系统地阐述了住宅社会学的发展历史、研究对象、研究方法和研究意义；分别从住宅的社会属性，社会与住宅，文化与住宅，人口、家庭与住宅，住宅消费与住宅社会分层，住宅社会问题，住宅与社会政策，居住区的社区管理，住宅社会调查等方面进行了较为深入的探索，对于住宅社会学学科发展以及住宅社会问题的解决具有一定的理论价值和现实意义。



目录

1	▶	第一章 导论
2		第一节 住宅的社会属性
4		第二节 什么是住宅社会学
15	▶	第二章 社会与住宅
16		第一节 住宅的社会功能
19		第二节 居住行为与生活方式
20		第三节 居住空间的社会学分析
33	▶	第三章 文化与住宅
34		第一节 文化概述
36		第二节 住宅与居住文化
43		第三节 住宅文化与社会变迁
51	▶	第四章 人口、家庭与住宅
52		第一节 住宅与人口构成
56		第二节 家庭结构与住宅
59		第三节 特殊人群的住宅需求
69		第四节 流动人口的住房
73	▶	第五章 住宅消费与住宅社会分层
74		第一节 住宅需求与住宅消费
77		第二节 住宅社会分层与社会分化
83		第三节 住宅社会分化
93	▶	第六章 住宅社会问题
95		第一节 住宅社会问题概述
101		第二节 住宅社会问题的相关理论
110		第三节 当代中国的住宅社会问题
120		第四节 住宅社会问题的控制

125	►	第七章 住宅与社会政策
126		第一节 从福利和社会政策说起
129		第二节 住宅的社会意义
132		第三节 住宅福利的获得途径
137	►	第八章 居住区的社区管理
138		第一节 现代居住区的特点
152		第二节 居住区社区管理存在的问题
162		第三节 居住区的社区管理机制
167	►	第九章 住宅社会调查
168		第一节 开展住宅社会调查的全过程
171		第二节 选题与计划
174		第三节 收集资料
180		第四节 分析资料
184		第五节 撰写调查报告
187	►	参考文献
191	►	附录
205	►	后记



· 第一章 导论 ·

第一节 住宅的社会属性

第二节 什么是住宅社会学



第一节 住宅的社会属性

住宅在《辞海》里的解释是“人所居住的房屋”。人类在进化的过程中获得了各种能力，建造房屋是其中之一。住宅是人类社会最早也是最基本的建筑形式，从最早的构木为巢和挖穴而居，进而发展到现代化的乡村别墅和高楼大厦，从西方的洋房到中国的四合院，我们可以排列出不同住宅形式的无穷系统。

住宅是人类生存和发展最基本的生活资料之一，不同的住宅形式也从不同程度上反映了人所从属的社会、阶层、族群以及宗教和审美旨趣等。住宅也是与文化结合得最为紧密的建筑类型，并且越来越多的人开始认识到，住宅不只是一个物质的庇护之处，还应该包括范围更广泛的居住环境，以住宅为载体的居住文化现象，是在人们创造住宅的物质形态过程中产生的，居住涵盖了人的一生，居住生活本身就是一种日常活动。

因此，研究现代住宅问题不应仅仅局限于住宅建造的技术领域，而应扩大到经济和社会范畴来综合考察。就研究住宅的属性而言，也就不能过于简单化，至少要从三个方面来探讨。

第一，住宅的自然属性，即住宅的物质属性。住宅是实实在在的有形物体，有房基、墙体、屋顶，有室内外装饰。现代城市住宅还要有与生产力水平相适应的配套设施。原则上说，研究住宅的自然属性，是研究建造住宅的规划设计、施工技术，是自然科学的范畴。

第二，住宅的经济属性。人们兴建住宅，特别是现代城市住宅，必然受到经济规律的制约，只有多快好省地经营建设，才能有强大的生命



力。现代城市为出售、出租而兴建的住宅，无疑具有商品属性，受到价值规律的制约。在市场经济条件下，商品住宅的生产、交换，主要由价值规律自发地调节，受到诸多经济规律的制约。研究现代城市的住宅问题，不能离开对住宅经济属性的研究。无视住宅经济属性的研究，进行住宅的生产、分配和管理，必然会违背客观规律，会走弯路，会受到惩罚。

第三，住宅的社会属性。随着现代城市的兴起和扩大，住宅问题已成为一个十分突出的社会问题。城市劳动人民（包括其家属）获得应有的住所，是其基本权利，也是社会发展的必要条件。

140 多年前，恩格斯在《论住宅问题》一书中阐述了资本主义社会不可能解决“住宅缺乏”这个社会问题的观点。他认为“城市住宅缺乏”现象是“资产阶级社会形式的必然产物”，“社会没有住宅缺乏现象就不可能存在”，只有“资本主义生产方式的废除，才同时使得解决住宅问题成为可能。无产阶级取得政权之后，怎样来解决住宅问题成为可能”。无产阶级取得政权之后，怎样来解决住宅问题呢？恩格斯非常谨慎地提示了一些重要的原则，至于具体的构想，他说：“企图预先回答和针对一切可能场合来回答这个问题，那是制造空想，这种事情我情愿让别人去做。”^①我国现在还处于社会主义初级阶段，要发展社会主义商品经济，住宅的生产、分配、交换和消费要自觉地依据和遵循价值规律。所以，研究住宅问题不能忽视住宅的商品属性，同时，我们也不能不看到住宅是生存资料，又是发展资料，安居才能乐业，安居才能发展生产，安居才会有社会安定。住房制度也不能没有福利政策，不能忽视社会保障机制。住宅的商品属性和社会属性看起来是矛盾的，但又是统一体，如何

^① 《马克思恩格斯全集》（第2卷），人民出版社1972年版，第495、503、545页。



把它们有机地结合起来统一考虑，是十分必要的。

住宅的社会属性除了上述的公允性外，还主要表现在以下方面。

第一，居民基本生活需求方面。例如，城市发展与住宅建设规划的预测；家庭人口结构演变与住宅套型的关系；特殊居民（老人、青年、残疾人等）对居住条件的独特要求；消费结构更新与住宅需求的变化等。

第二，现代生活方式发展方面。例如，住宅空间的安全感、私密性问题；文化娱乐现代化对住宅室内外设施的需求；住宅功能发展与社会交往扩大对住宅布局设计概念更新的要求等。

第三，文化风貌、居住环境方面。例如，住宅建筑造型与体现优秀民族文化传统和区域习俗的关系；居民对居住环境的方便感，对住宅群体的认同感、归属感问题；居民的社会心理和对社区管理的意愿等。

住宅的自然属性、经济属性和社会属性，属于三个不同的研究领域。研究住宅的自然属性，是住宅建筑学的基本内容；研究住宅的经济属性，主要是住宅经济学的范畴；而住宅社会学则是研究住宅社会属性的内在规律和与其外部关联的一门学科。然而，三类属性又是三位一体，彼此相互密切相关，不可截然分割的。研究和解决住宅这个社会问题，不能仅限于住宅的某一属性，必须进行综合性的探讨，才能完整、全面、奏效。

第二节 什么是住宅社会学

一、住宅问题的产生及现象

住宅是人类生存和发展条件的基本要素之一。随着社会的发展，住宅的功能越来越广泛。在现代社会，它已不仅仅是人们避风遮雨、繁衍





后代的栖身之处，还是学习、娱乐、交往的重要基地，并将进而发展成为工作、科研、生产的辅助场所。因此，研究现代住宅问题，已不能仅限于住宅建造的技术领域，而要扩大到经济和社会范畴来综合考察。不言而喻，住宅问题也是和人类、人类社会同时产生的。尽管它历史悠久，但它被人们当作一个城市社会问题来研究才刚刚起步。

当前世界面临着诸多社会问题，住宅短缺是其中之一。住宅问题表现为住宅与社会、经济、政治、文化诸方面关系的失调。它不仅困扰着各国政府并制约各国经济和社会计划的协调发展，而且居民有后顾之忧，“不安居焉能乐业”，又严重影响着他们的生产活动和日常生活。当然，如果处理得当，就可以提高居民对生活质量的满意度，调动他们的积极性，以充沛精力与旺盛干劲从事他们的工作。据联合国人类居住中心统计，全世界约有 1/4，即 10 亿多人口处于不同程度的住房紧缺和居住条件恶劣的状态。其中大约有 1 亿人实际上无家可归，不得不露宿街头，以涵洞、窝棚或屋檐作为栖身场所。美国《时代周刊》于 1990 年 12 月发表“美国的无家可归者”一文估计有 300 万人之多。英国政府曾于 1989 年宣布估计有 100 万人无家可归，约占总人口的 1.7%。虽然联邦德国在 1978 年人均居住面积为世界之首，达 25 平方米，全国实有住宅套数已经超过了全国居民总户数，但是仍有 60 多万户没有住宅。20 世纪 80 年代初，汉堡、法兰克福、纽伦堡、杜伊斯堡等 20 多个城市，曾经相继发生抢房事件和游行示威。前西柏林市长福格尔认为，抢房事件是“目前地区范围内最严重的问题”。据德国援助无家可归者协会在 1990 年 12 月公布的材料，这一年由于移民、长期失业等原因，无家可归者达百万人。德国政府的“收容能力达到了尽头”，而情况正向着“灾难化”的方向发展。

新中国的成立、社会主义制度的建立，为解决好住房问题提供了可





能。过去我国在住宅建设上，城市由国家、集体统一建房，然后以极低的租金出租给职工，然而由于社会整体不富裕，人们的住房条件虽然与新中国成立前相比有较大的改善，但整体水平并不高。伴随着改革开放和以经济建设为中心的路线实施，国家和人民逐步富裕起来，同时又由于货币化分房制度和市场化的改革，我国住房建设迅速发展，城市人口的平均住房面积迅速增长，住房的质量也有较大的提升。这也说明住房的改善与生产力的发展密切相关。

同时，我们注意到随着改革的深入，工业化和城市化的快速发展，住房问题仍然是我们面临的一个重大的社会问题，主要表现在：住房价格上涨过快，保障不足。1978年，我国城镇人均住房面积只有6.7平方米，住房问题严重短缺，为了解决广大百姓关注的住房问题，我国逐步启动并不断深化了住房制度改革，现在城镇人均住房建筑面积已经达到28平米以上，取得了令人瞩目的成绩。但也出现了保障不足、一些地方房价上涨过快等问题。比如，住宅建筑质量不高，建设速度与城市人口增长趋势不协调，住房制度尚不完善；福利住房建设缺乏，并且缺乏完整统一的标准和强有力的监督机构；住房状况中的不公平现象突出，不同群体间住房差异明显，等等。

二、住宅社会学在国际上应运而生

在20世纪70年代以前，住宅社会学多作为社会问题来研究，马克思在他的巨著《资本论》中指出：“就住宅过分拥挤和绝对不适于人居住而言，伦敦首屈一指”，“说成是地狱，也不算过分”^①，“工人常住的房子都在偏街陋巷和大院里。从光线、空气、空间、清洁各方面来说，简

^① 《马克思恩格斯全集》（第23卷），人民出版社1972年版，第723页。





直是不完善和不卫生的真正典型，是任何一个文明国家的耻辱”^①。恩格斯为了批判蒲鲁东主义关于城市住宅问题的错误观点，撰写了名著《论住宅问题》。恩格斯指出：“当资本主义生产方式还存在的时候，企图单独解决住宅问题或其他任何同工人命运有关的社会问题都是愚蠢的。真正的解决办法在于消灭资本主义生产方式，由工人阶级自己占有全部生产资料和劳动资料”^②，精辟地分析了住宅问题产生的根源及解决手段。

20 世纪 70 年代后，人们开始从社会学角度对住宅问题进行视野拓展，对住宅建设和居住区环境进行综合研究。1978 年在印度新德里召开的国际建筑研究与文献委员会上正式以住宅社会学命名，成立了住宅社会学工作小组，以加强国际有关住宅社会学的合作与研究，它的研究范围大致可归纳为四个方面：①早期侧重从规划方面进行研究；②从宏观社会经济角度，探讨住宅建设同重大社会经济因素的相互关系；③住宅建设预测；④住宅区良好的社会环境。据 1980 年世界银行对住宅进行的预测，20 世纪末，全世界城市居民每户有一套住宅，共需投资 1 600 亿~1 700 亿美元。由于各国的社会制度不同和经济水平的差异，这显然是不可能实现的。1981 年 4 月在伦敦召开了国际住宅和城市问题研究会议，提出了《住宅人权宣言》。该宣言指出：“有良好环境适宜于人的住处，是所有居民的基本人权”，宣言批评了一些政府不公平合理地对待土地和住宅的反社会行为。衷心期望把供应关心人类尊严的良好住宅作为国家的责任，宣言还进一步明确地把住宅问题的研究从经济学、建筑学扩大到社会学领域进行综合研究。

① 《马克思恩格斯全集》（第 23 卷），人民出版社 1972 年版，第 726 页。

② 《马克思恩格斯全集》（第 2 卷），人民出版社 1972 年版，第 525 页。



1982 年联合国第 37 届大会根据斯里兰卡总理普里马达萨的倡议通过决议，正式确定 1987 年为“国际住房年”。从 1983 年起联合国人类住区委员会和人类居住中心就积极筹备国际住房年的活动，这对住宅社会学的研究起到了推动作用。目前各国研究的侧重点不同。对于住宅问题，法、美、日、苏联、捷克、墨西哥都已开展了相关研究，并设置了社会学研究机构。发展中国家如印度、新加坡、斯里兰卡、乌干达等不少国家，也都有社会学家研究住宅问题。当前，法国建筑科学研究中心的社会学和心理学家小组着重研究度假房屋问题。美国侧重种族隔离在住宅方面所反映的问题及居民对住宅满意程度的调查。日本在生活质量上着重研究舒适度（即满意程度）并提出了相关的七种因素：①住宅建筑物；②设备；③室内环境；④室内装饰，意境；⑤服务系统；⑥自然环境；⑦社会环境如商店、交通、通讯等。苏联中央住宅研究设计院住宅社会学研究室主要研究青工与学生的公寓问题，其研究成果《住宅发展远景》和《1976—1990 年住宅建设计划计算资料》已被政府采纳为制订社会与经济发展规划的依据；民主德国结合本国情况，确立和发展了社会居住模式，对旧建筑物在城市环境和人文风貌的景观上，强调文化的协调性；波兰研究了邻里间的接触问题；印度是发展中国家开展住宅社会学研究比较早、研究领域比较广泛的国家，迄今已完成几十项有关住宅社会经济的调查研究，为制定和完善国家住宅政策及发展目标作出了贡献；新加坡总理李光耀自 1959 年以来，历次竞选获胜的主要原因就是把公共住宅建设放在国家建设的首要地位。

我国在 20 世纪 20 年代初就对住宅问题有了研究。1929 年著名社会学家吴景超著《都市社会学》和 1934 年邱致中著《实用都市社会学》，分别对城市规划、住宅区域规划进行了研究。新中国成立初期，住宅研究也比较活跃，出版和翻译了《天津市住宅问题》《住宅生活问题》《论





苏联的住宅建设》等著作。新中国成立后，在国民经济发展中由于极“左”思潮的干扰，长期对住宅问题有所忽视。关于这一问题的社会学研究也随着 1952 年高等院校调整取消了社会学学科而不复存在。1957 年以后，有关这方面的研究更被视为禁区，因而也就不可能从社会学角度来研究城市住宅问题。党的十一届三中全会以来，党中央从指导思想上拨乱反正，消除“左”的错误思潮，对解决人民基本需要的住宅问题极为重视，人民的居住条件有了明显改善。

从总体上看，我国对城市住宅的研究，大体上可分为三个阶段。

第一阶段是指 1979 年前，主要从住宅的规划、设计及建筑技术等方面进行研究。第二阶段是 20 世纪 70 年代以后，着重从住宅经济，尤其是房租等方面进行研究。第三阶段始自 1983 年 12 月中国住宅问题研究会在北京成立，担任顾问的有社会学家费孝通、经济学家于光远、建筑学家戴念慈，这标志着对住宅问题的研究和探索出现了经济、科技与社会相结合，自然科学与社会科学相结合进行综合研究的新局面。1984 年 10 月孙金楼等著《住宅社会学》出版。1985 年 10 月，住宅社会学学术委员会正式成立。上海（1987）、广州（1989）、北京（1990）等市相继成立了住宅社会学分会，成都、长春、石家庄也建立了研究组织。与此同时，城乡环境保护部还成立了住宅局（现改为房地产司、政策研究中心建立了住宅研究室），出版《中国房地产》《住宅科技》和《房地信息》等杂志。北京、广州、重庆等地的房地产管理局与有关房产住宅的研究机构、学术团体也陆续分别出版了《京华房地》《北京房地产》《南方房地产》《房地产开发》等刊物。广州、北京还分别出版了《住宅社会学研究》和《住宅社会学概述》，中国社会科学院社会学研究所城市研究室有专人对此进行研究。住宅社会学学术委员会成立以来，每年组织一次学术年会，迄今召开了十余次年会，1990 年出版了《住宅与社会》（共 160





篇论文，分三集），1991年出版了《住宅社会学导论》。历年年会上着重从学科建设、住宅建设预测、住宅社会消费与住房政策上体现社会公正等四个方面进行研究。

三、住宅社会学的研究对象和研究方法

关于学科建设，首先要明确住宅社会学的研究对象，有三种主要观点。

第一种观点认为住宅社会学以人与住宅的关系为研究对象，是一门揭示人们居住行为发展规律的学科。

所谓居住行为，是指人们的居住内容、人们对住宅的使用方法及其社会生活和自然条件的关系。住宅与衣、食、行等一样，都是人们重要的生活资料。这就是说它既是人们的生存资料，又是人们的享受资料和发展资料。但是在由生存资料向享受资料和发展资料发展的过程中，住宅具有自己的特性。因为衣、食、行等资料的丰度（质量、性能、功能、规格、花色及原料来源和其内部结构）无论怎样提高和变换，都只为人们提供单一用途，而住宅丰度的提高不仅意味着居住条件的改善，而且意味着居住内容的扩展，其用途越来越广，除了是人们的栖身之所，还是人们进行文化、教育、科学、娱乐、社交和某种生产活动的场地。在传统社会，人们的生活容量少、需求低、交往少，对住宅的使用方式一般是主要用来满足人们的生理需要。其居住内容狭窄、单一。现代化社会由于人们的生活容量扩大，对住宅的使用方式则需满足人们的多种需要。其中，用以满足人们精神生活需求的部分将越来越占重要的位置。由于居住内容趋向丰富多样，不同的人群也因需要不同而对住宅有不同的使用方式，信仰宗教的人可在住宅进行宗教活动；中高级脑力劳动者习惯于在住宅进行工作与科研；企业家要以住宅为社交活动场地。





人们对住宅的使用方式总是和一定的社会关系和自然环境联系在一起的。正如人们为了生存需要结成生产关系一样，人们为了生活也需要结成一定的社会关系。同样，人们对住宅的使用方式也离不开一定的社会关系。阶级、阶层不同，民族及习俗不同，对住宅的使用方式就不同，居住内容也会互有差异。人们对住宅的使用方式，不仅受社会关系的制约，而且受自然环境的制约，如地理位置、气候条件和环境质量不同，人们对住宅的使用方式也迥然各异。因此，人们的居住行为，实质上是人们在互相交往中及自然条件的影响下对住宅的使用方式，住宅社会学正是研究这一方式（包括住宅内容）的演变规律。

为什么住宅社会学要研究揭示人们居住行为的发展规律呢？主要原因有三点。

首先，居住行为集中体现了人与住宅的条件关系。人与住宅的关系一般是指住宅与社会生活、社会环境（自然环境）、心理意识以及社会发展的关系，这些关系都交织在人们的居住行为上，集中反映在人们的居住内容及对住宅的使用方式上。由此可见，人们的居住行为不仅是人与住宅关系网中的“结点”，而且是连接人与住宅的“中介”。另外，人的生理与社会活动的结构、功能，同住宅的结构、功能之间的相互作用，都必须通过居住行为来感应、传递、反射和调整。因此，抓住了人们的居住行为，也就抓住了人与住宅的关系的轨迹。

其次，住宅社会学是以人与住宅的关系为研究客体的。这一客体中的人是主导因素，住宅是被主导的一面，它们是对立统一的两个方面。但是必须明确指出，住宅社会学是围绕人类研究住宅而不是围绕住宅来研究人，更不是脱离人的因素来研究住宅，也可以说是以人为主研究人与住宅的关系，或者说是从住的方面来研究人的行为。我们对人们居住行为的探索，恰好体现了这一要求。基于这一要求，住宅社会学得以产

