

住宅社会学

陈佳骆
编著

房地产开发·经营·管理丛书

中国建材工业出版社



PDG

内容提要

本书系统阐述社会学的重要分支——住宅社会学的研究内容和方法、理论意义和实际效用。

现代社会中，住宅是房屋商品的多数和房地产业的主要经营对象。由于“民以住为地”，住房问题涉及国计民生、社会安定，“居者有其屋”是举国上下人人关心的重要政策。政府领导人、工程师、建筑商、社区组织和居民从不同角度认识住宅及其社会价值，为住宅社会学的发展作出了贡献。本书反映了我国住宅社会学研究的许多重要成果，分析了住宅的实质环境与感觉质量、室外空间与社区生活之间的关系，说明了我国城乡建设技术政策和住房制度改革的政策要点，还介绍了实用的住宅社会调查方法（包括常用计算机程序），读者可以方便地利用。本书可作为房地产经营与管理、社会学等专业大学生的教材，也可供有关研究住宅问题的各界人士参考。

目 录

第一章 住宅与社会学.....	1
第一节 社会学的住宅研究.....	1
第二节 古人居所的进步.....	2
第三节 近代住宅的多元化	22
第二章 住宅的社会意义	27
第一节 住宅的功能	27
第二节 住宅环境的感觉质量	49
第三节 住宅的文化价值	57
第四节 住宅的经济特性	76
第五节 住宅与社会发展	86
第三章 邻里和社区	98
第一节 邻里和社区概述	98
第二节 社区组织与效能.....	118
第三节 邻里和社区实例.....	136
第四节 居住环境综合评价.....	150
第四章 住宅政策.....	174
第一节 公共政策.....	174
第二节 我国住宅政策的沿革.....	187
第三节 80年代以来的改革	194
第五章 住宅社会调查.....	222
第一节 住宅社会调查概述.....	222
第二节 居住调查方法.....	227
附录 社会调查常用的几个统计程序.....	238

第一章 住宅与社会学

住宅是人类生存和社会发展必不可少的基本物质条件之一。研究住宅自然地成为社会学家乐此不疲的重要领域，工程师、房地产商和居民也会自发地关注住宅的社会学问题。

第一节 社会学的住宅研究

以共同的物质生产活动为基础而联系在一起的人群组成生活共同体，也就是社会。观察人们的社会行为和社会关系、研究社会的结构和功能、发生和发展规律所形成的综合性学科称为“社会学”。社会学家重视不断变化的社会系统整体，还注意社会各方面的重要问题，例如人口、家庭、就业、犯罪等影响社会安定与发展的基本问题。本书中将要阐述的是关于住宅的社会学研究成果。

一、社会学家的住宅研究

自古以来，人人需要有一席之地供居住用，成立家庭更离不开住宅（即俗称的“窝”）。住宅直接影响每个人、每一家庭的日常生活，是社会文明和进步程度的重要指标，也常是拥有财富和地位的象征。人们的不同价值观念、文化素养和经济能力影响着对住宅的需求，而自然和人文条件、社会制度与生产水平、社会分配原则和道德约束等等影响住宅的供应。社会学家研究各社会因素对住宅供求的影响，特别是政府住宅政策的效果，深入了解住宅供求促进或延缓、甚至干扰社会发展的机制，寻求解决社会

性住宅问题的方法。

二、住宅社会学的实践性

住宅社会学研究不应崇尚书斋内的清谈和玄理思辨。这门学科的生命力在于分析和解决涉及千家万户的社会性住宅问题。

社会学家研究人类各种个体在住宅中的生活和行为、生理和心理的住宅要求，不同类型的家庭结构和生活方式希望的住宅构造，评价住宅质量的社会学标准，为工程师设计建造住房提供了依据，引导人们选择适合于自己居住的住宅。

同时，社会学家还要研究国民经济与社会发展中的住宅供需、城市化和区域经济布局中的住宅问题，考虑住房的生态环境，如何发扬传统文化、又反映时代风貌，估计住宅商品化和住房社会福利的社会影响，对国家的住房制度改革政策提出建议。

对于房地产开发商，住宅社会学也有重要的指导意义。脱离社会需要的开发方案难以实现或会给人类带来灾难，不符合居民要求的住房将无人问津。许多新建住宅被住户立即改造，表明设计不适合这些住户，因此或多或少地浪费了一些投资。懂得住宅社会学的营销者，显然易于争取更多的客户，并有更好的售后服务。

第二节 古人居所的进步

自从人类出现以来，不断改进完善居所，以满足人类逐渐变化和提出的需求。住宅形式、结构和功能的演进反映经济和社会的发展，表现出各个时期人的能力和智慧。我国著名建筑专家刘致平、王其明先生的著作《中国居住建筑简史》为我们提供了古代人住宅的形象资料。

一、原始社会的人类住所

依据《易·系辞》所记：“上古穴居而野处”。《礼记》载：“昔者先王未有宫室，冬则居营窟，夏则居橧巢”。有关学者推断原始人群尚未掌握营建工具及技术，只能在干寒地区的天然洞穴或热湿地区的树上住宿、或冬穴居夏巢栖。略为详细的说明见于《韩非子》：“上古之世，人民少而禽兽众，人民不胜禽兽虫蛇。有圣人作，构木为巢，以避群害……号之曰有巢氏。”《庄子》中也有类似文字：“民皆巢居以避之。昼拾橡栗，暮栖木上。”

北京市房山县周口店龙骨山发现的 50 万年前中国猿人（“北京人”）居住过的天然洞穴，证明了前人的传说。周口店还找到了 10 万年前“山顶洞人”的居穴。其中有赤铁矿染红的石珠，表明当时的人已有爱美之心，还可能有宗教意识的萌芽。这一阶段称为原始人群时期。

历史学家认为，大约在 10 万年前的旧石器时代中期，中国原始社会进入“人知有母，不知有父”的母系氏族公社时期。母系氏族社会延续到距今 1 万年的新石器时代以后，在距今 6000 多年时最为兴盛。考古发现这一时期的裴李岗、磁山、仰韶、半坡、姜寨、河姆渡、大河村等文化遗存中均有居住遗址。人群定居农耕、畜养牲畜，甚至烧制彩陶（仰韶文化的象征）。

现今陕西宝鸡北首岭、西安半坡、临潼姜寨、洛阳王湾等地该时期的居住遗迹表明，当时的居民聚落已有较大规模。人们使用石斧、石锛、石凿、石锯、蚌锯、骨锥等工具，利用木、竹、苇、草、泥等建造大小房舍。房屋多为半地穴式，木骨草泥墙壁或梁柱式构架，加盖茅草或草泥屋顶，平面可圆可方，也有不规则形状。建筑群的总体布局排列有序：在公共使用的大房子（也是首领居所）四周有许多小房子（氏族成员住处），房子之间有一些贮藏窖穴，四周有畜圈；建筑群外有防卫用堑壕，壕外还有窑址和墓地。

浙江余姚河姆渡发现了中国江南最早的新石器时代建筑，表明 6000 多年前低湿地区的巢居已进步为“干阑”式建筑。这座多开间长条形建筑长 25 米、进深 7 米，是公用居所。

距今 5000 年前，中国黄河、长江流域的若干地区进入父系氏族社会。大汶口、龙山、马家窑、齐家、后沟、屈家岭、青莲岗、北阴阳营、良渚的考古发现表明：手工业与农业逐渐分离，父系家庭为基本生产单位的私有制萌芽，使居住建筑具有相应的特征。

河南浙川下王岗的该时期建筑，据学者考证为父系氏族社会的住宅。此屋长 100 多米，分隔为 32 开间，每间内有火墙。那时还有吕字形双室平面，大、小屋差别甚大，窖穴多在居室内。看来人们注意保藏自己的财物，贫富居住条件明显不同。

这一时期人们已经知道刨槽筑基，具备构筑多种墙体的土木混合结构技术，注意房屋装饰，逐渐形成“下为台基、中为柱身、上为屋顶”的中国传统建筑正宗形式。房屋在人工夯土台上东西成行、南北分排，组成井然有序的村落。可能是人们重视采光通风和建造技术进步，促成他们放弃半地穴住屋，迁升到地面上。

二、奴隶社会的居屋

公元前 21 世纪的夏代，是奴隶社会的开端。《竹书纪年》记述：帝王宫室常有高台，用来面向诸侯及眺望娱乐。统治者驱使奴隶，使用红铜刀、凿、钳及少量青铜器修建了早期的城堡。

商代大量使用青铜器，提高了社会生产力，大批战俘沦为奴隶，权势者攫取弱者的剩余价值而聚敛财富，还产生了“至神上帝”的宗教观念。

河南偃师二里头村南的夏——商宫殿建筑遗址，据考证是四阿重屋正殿、围廊庭院。后世的中国宫殿多沿用这样的形制和结构。

湖北黄陂的盘龙城、河南安阳的殷墟小屯宫殿遗址、郑州商城等处商代建筑已有很大规模和较高水平。其中郑州商城北墙长

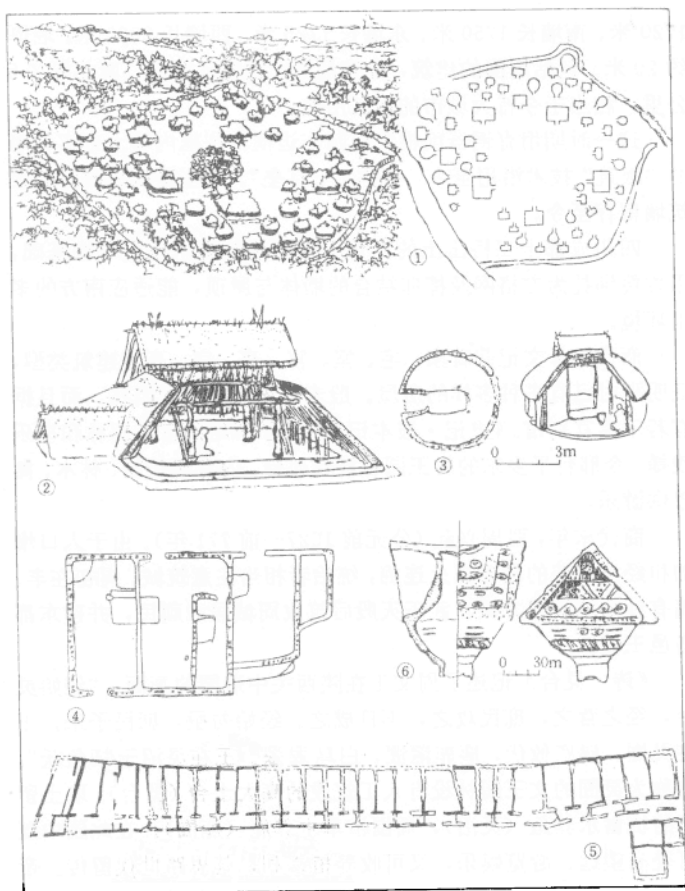


图 1-1 原始社会住宅

①临潼姜寨氏族村落遗址平面及复原 ②西安半坡“大房子”复原 ③西安半坡圆形房屋平面及复原 ④郑州大河村房屋遗址 ⑤江西清江营盘村出土陶器上的建筑形象 ⑥浙川下王岗长形房屋平面

1720 米、南墙长 1750 米、东墙长 1725 米、西墙长 2000 米，墙厚约 20 米。包括周围的建筑，分布范围东西宽 4 公里、南北深 3.5 公里，相当于今特大城市的城区用地。

这一时期用青铜器削棍锯板制作边框，往框内填土夯实为墙的“版筑”技术沿用至今，俗称“干打垒”。有些春秋战国时的版筑墙留存至今。

四川成都十二桥出土的商代干阑式建筑有木地梁木桩基础，用竹篾绑扎为方格网及榫卯结合的墙体与屋顶，能适应南方的多雨环境。

商代甲骨文记载着家、宅、室、宫、京、宗、高等建筑类型，证明那时已有多种多样的房屋。殷末帝王建成广大园林，而且据有若干离宫别馆。《史记·殷本纪》叙述了帝纣的宫室园林和享乐残暴。今邢台平乡东的纣王园林沙丘苑台，内有建筑物、林木、禽兽供游乐。

商代末年，西周兴起（公元前 1027～前 771 年）。由于人口增加和经济繁荣的同时战火连绵，统治者相当注意筑城。周初在丰、镐有计划地筑起方城，武王灭殷后筑成周城居殷顽民，并建东都洛邑王城。

《诗·灵台》记述了周文王在陕西关中造园的画面：“经始灵台，经之营之，庶民攻之，不日成之。经始勿亟，庶民子来。王在灵囿，麀鹿攸伏，麀鹿濯濯，白鸟皤皤。王在灵沼于物鱼跃”。总称为灵囿的文王园林设有人工筑成的高大土台（灵台），取土留下的坑蓄水养鱼（灵沼），周围植草木养鹿（鹿囿）。在此园中既可登高望远、游览娱乐，又可收养殖之利，其思路世代留传。帝王常喜在园中小住。

图 1-2 所示岐山凤雏村建筑遗址平面为宫室形，被誉为已知中国最早的四合院。建筑物的“巽”位（东南角）设卵石或陶管排水道，一直沿用到明清。

春秋战国时铁器日渐普及，生产力发展，建筑技术进步，开

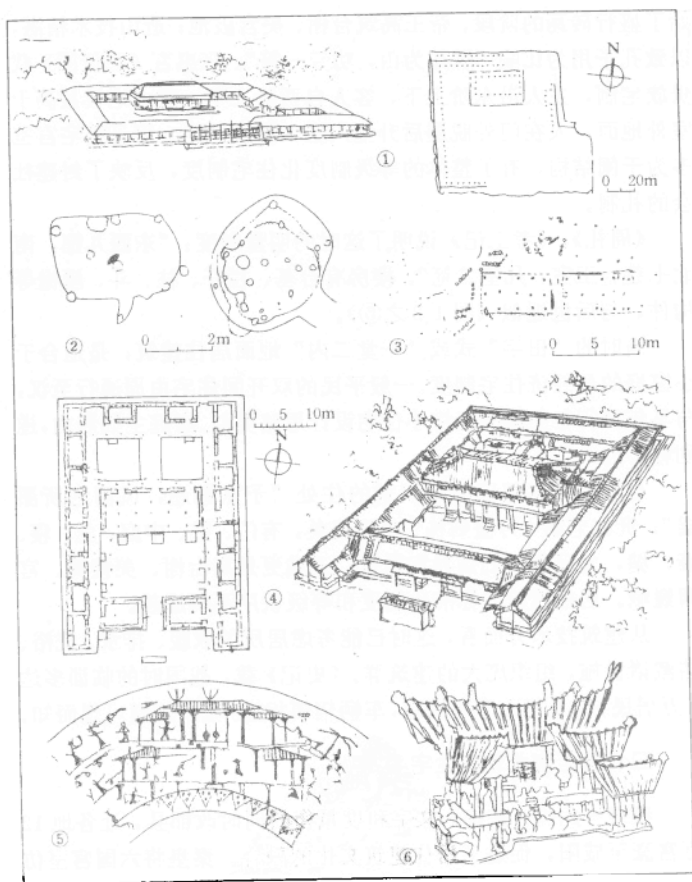


图 1-2 商至战国住宅

- ①偃师二里头商代宫殿遗址 ②平阴朱家桥商代地穴 ③薪春西周干阑遗址 ④岐山凤雏西周建筑遗址 ⑤辉县赵国村出土战国铜鉴上线刻建筑形象 ⑥晋宁石寨山出土铜鉴建筑形象

始了盛行砖瓦的阶段。帝王高筑台榭、美宫陂池；造山技术精湛，以致孔子用为比喻“譬如为山，功亏一篑”。张惠言《礼仪图》载贵族宅制，主人沿东阶上下，客人自西阶上下。室内地板甚高于室外地面，人在门外脱屣后升堂入室，席地而坐。可见第宅宫室多为干阑结构，有了整体的等级制度化住宅制度，反映了封建社会的礼制。

《周礼》、《考工记》说明了这时的明堂制度：“东西九筵，南北七筵，王室，凡室二筵”。楼房有台基、栏杆、柱、斗、屋檐等构件，与后世近似（图 1-2 之⑤）。

当时的“田字”式或“一堂二内”地面居住建筑，是适合于小家庭的最经济住宅制度。一般平民的双开间住宅由周通行至汉，与早年风行于美国的经济小住宅设计思路类似。家庭主妇居内，遂别称“内人”。

与阶级分化相应的是奴隶的住处“予室翘翘，风雨之所漂摇”；贵族宅第“丹楹刻桷”美轮美奂，有门、塾、中庭、党、寝、墙、塘，父兄子弟妇孺异宫异室；王城更是高台榭、美楼阁、宫阙巍峨。居住建筑的标准化制度和等级秩序不得逾越。

从建筑技术方面看，这时已能考虑居所的取暖、排水、洗浴、储藏诸设施，组织庞大的建筑群。《史记》载，战国时的临淄多达 7 万居民，街上行人摩肩接踵，车辆辐辏相撞，城市规模可想而知。

三、秦至南北朝的住宅

秦统一六国，在统一文字和度量衡的同时改郡县，迁各地 12 万富豪至咸阳，促进了居住建筑文化的融合。秦皇将六国宫室仿写于咸阳北坂上，自己又建更大宫苑。

《三辅黄图》载：“阿房宫亦曰阿城，惠文王造，宫未成而亡，始皇广其宫，规恢三百余里，离宫别馆，弥山跨谷，辇道相属，阁道通骊山八百余里，表南山之巅以为阙，络樊川以为池，作阿房前殿东西五百步，南北五十丈，上可以坐万人，下可以建五丈旗，

以木兰为梁，以磁石为门，周驰为复道，度渭属之咸阳，以象太极阁道抵营室也。”今存阿房宫前殿夯土台遗迹，东西 12000 米、南北 4500 米，相当于明清的紫禁城规模。

又见《史记》载：“乃今咸阳之旁二百里内，宫观二百七十，复道相连，帷帐钟鼓美人充之。”文中的“复道”即阁道，上层是有屋顶的长廊，下层亦可供人穿行，是秦汉特色。

经过秦末残酷争战才得建立的西汉，统治者因人口丧损、生产凋零，采取黄老清净无为的策略，令民休养生息。汉高祖刘邦即位后下令：“故秦苑囿园池，令民得田之”。随后令：“各归其县，复故爵田宅，民以饥饿自卖为人奴婢者皆免为庶人”。虽然毁损了一些前朝园林，却求得社会安定和经济复苏。

图 1-3 中①~⑤是出土汉明器及画像砖上的住宅，式样为三合院、一横一顺或一列式，与今日乡村民房大同小异。北方仍有穴居，深为贵。

图 1-3 中⑥、⑦所示坞堡类似于今广东、福建山村的碉堡式四合院。

贵胄第宅规模庞大，由许多大小四合院组合而成。大致是前堂后寝，设阙、大门、中门以及楼、阁、闼、室、井、灶、庑、囿等等。

盛行楼居是汉代一大特色。乡村富豪每家至少一座，兼作望楼和谯楼，可“登楼击鼓，警告邻里”相互援救。前汉末年公孙述在成都造十层赤楼，是汉代建筑水平的标志。后世木塔的结构萌芽于此。

汉时瓦层出檐宽大深远，常用悬山顶、筒瓦瓦陇距离宽大；大斗栱多为一斗二升或一斗三升，也有挑头横栱，统治者未如后世那样限制。但要求宅旁绿化，如王莽令：“宅不树艺者为不毛，出三夫之布”。

到汉武帝时，政局稳固，经济繁荣，都城宫苑建筑重新趋向奢侈。长安是当时全世界最豪华都城，《三辅决录》称“惠帝建城

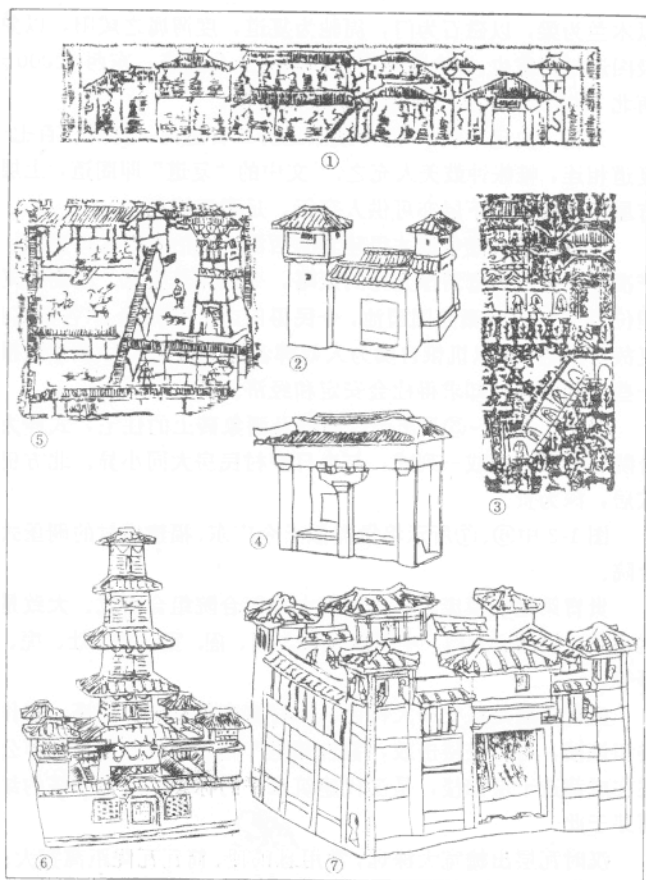


图 1-3 汉代住宅

①徐州茅村汉墓画像石上建筑形象 ②郑州南关西汉墓出土的明器建筑群
③郑州出土空心砖住宅庭院图 ④郑州东汉墓出土陶屋 ⑤成都出土东汉
画像砖庭院画 ⑥武威雷台东汉墓出土明器坞堡及望楼 ⑦广州麻鹰岗东
汉建初元年墓出土陶坞壁

四面十二门，皆通九逵，衢路平正，可并列车轨十二。”城内街道区分为“八街九陌、三宫、九府、三厢、十二门、九市、十六桥。”民居“闾里一百六十，居室栉比，门巷修直。”这种闾里制度以后发展为里坊制度，在城市规划中长期沿用。城内长乐宫及未央宫最为壮丽，斩龙首山为基座建设未央宫前殿，极为雄伟威严。但宫、府、民居、市五方杂处，全城平面左右不对称。

城外皇家宫室园林则见于《校猎赋》：“武帝广开上林南至宜春鼎湖（晋灼曰鼎湖宫名也）御宿昆吾，旁南山而西，至长杨，五柞，北绕黄山，濒渭而东，周袤数百里，穿昆明池象滇河，营建章、凤阙、神明、昭灵、渐台太液，象海水周流，方丈瀛州、蓬莱，游观侈靡，穷极丽妙。”上林苑、昆明池、太液池、建章宫等组成供校猎习武又生产收息的庄园。

西汉帝王崇尚儒家礼仪，且迷信黄老方士的谶纬阴阳五行风水，奠定宅第园林左右对称和尊卑有序的基本建筑制度。

东汉迁都洛阳，城市规模不及长安，规划却方正有序，王公贵族的宅邸园林更为精巧。

三国、两晋、南北朝时期中原战乱频繁，经济中心南移。佛、道盛行和儒学唯尊，因而寺观塔遍布各地，北朝若干大族数世同居共财，注重礼教。建筑技巧的进步表现为宫殿设有东西堂，祠堂用琉璃瓦，大量用石雕和石砌建筑，园林趋归自然。

图 1-4 之①为纪念先人的石室，可见广泛使用了人字拱和屋顶悬山构造。图 1-4 之②为第宅透视图，有人字拱、直根窗，周圆廊庑。

这一时期在敦煌、云岗、龙门、天龙山、响堂山、栖霞山等多处建造石窟留下珍贵文物。

四、隋唐的住宅

公元 589 年，隋文帝结束了长期割据纷争的局面，建立一统天下。境内各民族融合，实施均田制，兴水利，益农商，很快恢



图 1-4 南北朝、隋、唐住宅

- ①洛阳出土北魏宁懋石室中线刻住宅形象 ②沁阳东魏造象碑上建筑形象
③展子虔《游春图》中住宅 ④敦煌盛唐壁画《得医图》中住宅 ⑤敦煌出土绢画佛传中建筑 ⑥敦煌唐壁画中住宅 ⑦长治唐大历六年王休泰墓出土明器住宅 ⑧敦煌《佛降生图》中的住宅

复了社会繁荣。社会大略安定，隋炀帝又大兴土木。他下令征每月役丁 200 万人，敕将作大匠宇文恺及内史封德彝等营造显仁宫、修建洛阳新都、筑西苑和洛口仓，开掘大运河并沿途设离宫别馆。统治者的奢华使人民不堪痛苦，李氏趁机取而代之，建立唐朝。

唐代是我国封建社会鼎盛时期。一段时间内人民可得温饱，统治者倍享荣华。在社会安定的基础上形成古朴浑厚、气魄雄伟、构思高妙的建筑风格。都市规划整体和谐、井然有序，住宅建筑等级分明。从唐代起，宅第的等级制度成为法令，如有逾越即成罪柄。

《唐会要·舆服志》记述了住宅制度的概要：

“又奏准营缮令，王公以下舍屋不得施重栱藻井。三品以上堂舍不得过五间九架，厅厦两头。门屋不得过五间五架。五品以上堂舍不得过五间七架，厅厦两头。门屋不得过三间两架。仍通作乌头大门。勋官各依本品，六品七品以下堂舍，不得过三间五架，门屋不得过一间两架。非常参官不得造轴心舍，及施悬鱼、对凤、瓦兽、通楹、乳梁、装饰，其祖父舍宅门荫，子孙虽废尽听依旧居住。

“其士庶公私第宅皆不得造楼阁，临视人家，近者或有不守敕文，因循制造，自今以后，伏请禁断。

“又庶人所造堂舍，不得过三间四架，门屋一间两架，仍不得辄施装饰。”

图 1-4 中③展子虔《游春图》所绘是一颗印式四合院或三合院，与后世的简单乡村居所雷同。图 1-4 中⑦唐墓出土住宅明器也是四合院型。

图 1-4 中④、⑤、⑥、⑧为敦煌壁画及出土绢画上的唐代贵族第宅，有回廊的四合院、后园砌假山等。汉代楼阁在唐代却少见。

唐长安城是中古时期全世界最宏伟整齐的国都，平面上左右对称、棋盘式街道。正中朱雀大道宽百步（151.5 米），北端为皇城（其中北部为太极宫城），皇城南是民居里坊及东西市，东北角高处又建大明宫俯视全城，东南有玄宗登基前居住的兴庆宫。长

安城外，北有禁苑及汉故城、西有昆明池、南有定昆池、西南有曲江、东有华清宫，装点关中平原如锦如绣。

走过城墙、坊墙、宅院墙，入内还须经大门、中门、厅堂等等才能达寝室，一方面形成多层次的恬静安适庭院，另一方面显得禁卫森严。例如《旧唐书·郭子仪列传》说：“其里在亲仁里，居其里四分之一，中通永巷，家人三千相出入者不知其居。”

在财力雄厚的基础上，唐王朝还修复了规模近于长安的东都洛阳。帝王们常在二京间往来，而武则天尤喜驻洛阳。

唐末盛极而衰，代之以五代十国封建割据。幸运的是北方遭战乱破坏，南方得以振兴。吴越修整海塘，较为殷富，在杭州大造寺塔，为西湖美景增色。西蜀亦成天府，蜀后主孟昶竟在成都城墙上“遍种芙蓉，望之如锦”，遂有“蓉城”之称。

五、宋、元住宅

公元960年，赵匡胤即帝位，国号宋，率兵消灭割据势力重归一统。因辽人强大威胁，宋朝放弃长安和洛阳旧都而建汴京。在宋朝经济繁荣时期，发明了火药、活字印刷和罗盘。皇帝重文削藩、防内媚外，高度中央集权和重礼尊儒。一面因商业兴盛而淡化里坊宵禁制度，让汴京成为不夜城；另一面下诏严禁父母在而子分居，因而有8世乃至19世共宅的大家族及家庙，颁行营造法式和住宅制度。皇帝信道因而道观增多；佛塔由四角增为八角；大量使用琉璃瓦，造型华美、施工精细，是宋代建筑的特色。

图1-5中①、⑤所示《文姬归汉图》中的宋代贵族府邸，有大门二门、厢房正房等制式。府中达官贵人的家庭生活见于司马温公著《居家杂仪》：

“凡为人子者，出必告，反必面，有宾客不敢坐于正厅，升降不敢由东阶，上下不敢当厅。

“凡为宫室必辨内外，深宫固门，内外不共井，不共浴室，不共厕，男治外事，女治内事，男子昼无故不处私室，妇人无故不窥中门……男