

# 试析城市住宅的社会因素

张 仙 桥

城市住宅,无论是发达国家还是发展中国家,都认为是世界性的严重社会问题。在70年代前,人们多把住宅问题当作社会问题来研究,而在70年代后,则着重从社会学角度对住宅建设和居住区环境等方面进行综合研究。1978年在印度新德里召开的“国际建筑与文献委员会”上正式命名了住宅社会学,它标志着住宅从社会问题研究到住宅社会学研究的发展趋势。

我国住宅问题的研究,大体上可分为三个阶段:党的十一届三中全会以前,主要侧重研究住宅建筑的技术问题,十一届三中全会以后,研究重点则转移到住宅的经济理论和经济体制上,而现在又进一步发展到对城镇住房制度改革的试点城市进行调查。由于住宅问题越来越引起人们的关注,1983年12月在北京成立了中国住宅问题研究会。1985年10月又在山西省大同市成立了住宅社会学学术委员会,在住宅问题研究方面,出现了从社会学的角度进行综合研究的新局面。由于住宅社会学的研究刚刚开端,本文仅就城市住宅的社会因素问题作一些分析。

## 一、城市住宅与人口

从某种意义上说,城市住宅问题归根结底是城市人口变化的表现。城市人口的增加是城市化的重要标志。从世界人口发展看(见表1),公元1800年城市人口仅2930万人,占总人口的3%,到1950年已增为28.40%,150年间,每50年递增一倍。特别是1920年以后,世界城市化的速度加快,城市人口更急剧增加。如果以1920年为基数100的话,则全世界人口到1980年增长135.2%,而城市人口则增长401.2%,城市化水平(城市人口占总人口的比率)由19.4%上升为41.3%。预计到2000年城市人口将由1920年的3.6亿增长为32亿零800万人,增长率为791.1%,同期的农村人口仅增长102.2%,城市人口将占总人口的51.3%。

表1 1800—2000年世界城市人口发展简况(单位:百万人)

年 代	城 市 人 口		城 市 类 别			
			2 万 人 口 以 上		10 万 人 口 以 上	
	总 计	占 总 人 口 %	城市人口数	占总人口 %	城市人口数	占总人口 %
1800	29.3	3.0	23.5	2.4	15.6	1.7
1850	80.8	6.4	54.3	4.3	29.0	2.3
1900	224.4	13.4	151.8	9.2	90.8	5.5
1950	712.1	28.4	542.2	21.6	385.4	15.4
1980	1806.8	41.3	1374.6	31.4	1177.6	18.8
2000	3208.0	51.3	2426.6	38.9	2245.7	25.9

建国以来,我国的城市化走过一段曲折的道路。1949年城市化水平为10.6%。自1949—

1955年城市人口增加2518万人，平均每年增长417.9万人；1956—1960年净增4790万人，年平均增长958万人，比前6年平均增长一倍，城市化水平达到19.4%；1961—1969年，我们把城市化的进程视为消极的东西，当城市人口猛增给城市（包括住宅）带来严重困难时，就动员大批已进城工作的农民回乡，9年间城市人口净减3008万人，城市化水平退回到1952年的12.3%；1970—1977年的城市人口增长虽然比较正常，但“左”的思想仍占主导地位。一方面在大小三线建设上，把工业化与城市化对立起来，分散建设了一些内迁的工厂，生活条件艰苦，经济效益差，国外称之为“非城市化”；另一方面又有近千万的知识青年上山下乡，与整个的世界潮流相背离。直到党的十一届三中全会以后，才发挥了城市化的积极作用。1982年第三次人口普查时，城市人口为21154万人，占总人口的20.6%，比1949年增加10%。虽然其发展速度与增长百分比低于大多数国家，但由于我国人口基数大，城市人口的增长速度较快，这就给城市的各个方面，尤其是给人民居住带来了很大困难。

为了缓解城市住宅的紧张情况，一定要认真贯彻控制人口增长的政策。一般讲，控制城市人口增长有两个因素：一是自然增长，一是机械增长。在自然增长方面，全国每年进入结婚期的青年高达150万对，持续时间将达15年之久。只有认真执行计划生育政策，降低出生率并减少死亡率，才能取得较低的自然增长率。人口的机械增长却往往难以控制，是城市人口增长快的主要原因。如北京市燕山石油化工区建设初期竟有三分之二的人口属于这种增长；天津市1978—1981年迁入市区的非城市人口也有19.5万人。而且户口一迁入城市，拉家带口，就需要住宅，比自然增长给住宅分配造成的压力更大。北京市在1979—1981年的三年里建成住宅的面积985万平方米，但由于城市人口比1978年净增50.3万人（其中机械增长24.3万人，占48.3%），所以居民的居住条件没有得到相应的改善。1978年北京市人均居住面积4.55平方米，1981年为5.08平方米，平均每人只增0.53平方米。据此推算，这3年新建住宅，有64%被人口增长抵消了。从投资效果看，则抵消了这3年新增住宅及市政建设全部投资的80%。

从全国看，1978年、1979年由于大批知识青年回到城镇，使城市人口增长率分别高达4.3%和7.2%（我国城镇人口年平均增长率为2.87%）。这是人口机械增长中的社会增长。当前，在城市经济体制改革中，也面临着人口流动的社会增长。所以在控制人口方面可以概括为三句话：自然增长要少生，机械增长要少进，社会增长要慎重。

另外，我国还有少数民族6724万人，占总人口的6.7%。他们的居住要求不同，居住条件各具特点，在城市住宅规划与建设中也应引起足够的重视。

## 二、年龄构成与住宅

在年龄构成上，与住宅关系比较密切的是老年人与青年人问题。根据联合国规定，60岁和60岁以上老人占总人口10%以上，或者65岁及65岁以上老人占总人口的7%以上，即为老年型国家。1950年全世界60岁以上老人占总人口7%以上的老年型国家只有15个，到1985年已超过50个。如民主德国占16%、法国占14.3%、苏联占11.2%、美国占11%、日本占9%。我国在1982年人口普查时，60岁和60岁以上老人有7603.7万人，占总人口7.42%，预计到2000年将达13458万人，占总人口的10.6%，进入老年型国家的行列。而上海市在普查时，60岁以上老人已达139.3万人，占该市总人口的11.5%，已提前迈入老年型社区。北京市预计到

1990年60岁以上老人将达10%，比全国提前10年进入老年型社区，预计到2000年老年人将达161万，占全市总人口的14.7%。

针对老年人口的增加和向老年型社区与国家的发展趋势，我们应从战略高度来研究它对社会经济发展的影响和带来的新问题。老年人作为一个老有所养、老有所医、老有所为、老有所乐和老有所学的群体，除老有所医外，住宅是一个举足轻重的大问题。天津市1984年对老年人状况进行了抽样调查，在老年人家庭中二代、三代同居一室，以及住在临时建筑、厨房、暗楼、过道和在外边借宿的占调查样本数的45%，这就表明有近半数的老人存在着住宅困难的问题。同时，未来一代的青年人，一对夫妇将要负担“四老一小”（现在夫妇两人均是独生子女可以生二个孩子，即负担“四老两小”）的重担，由于住宅的有限将难以担负起对老年人的赡养义务。如该调查中有32%的老人因房子窄小而不得和子女分居，这就给两代人或三代人造成了精神、心理和经济上的沉重负担。我国虽然有尊老、敬老、养老的传统美德，但总有一些无子女，无人照顾的老人需要社会照料，这就是我们所面临的一个社会问题，而住宅问题则首当其冲。本世纪末，以北京市区人口计划控制在600万人为例，若按老年人口占15%计，则有90万老人。据宣武区中医医院对天桥街道5个居委会的调查，老年人与家庭关系好的占95.1%，其余4.9%需要社会照顾。据此推算，全市将有需要社会照顾的老人4万4千人之多。其中大部分可动员社会力量来解决，如北京市宣武区大栅栏街道的“综合包户服务队”和天津市河北区“孤老户责任网”，开展包户服务。其余小部分则要兴建老年公寓。仍以北京市市区为例，现仅以其中10%的老人即4千4百人需要单独住宅，按每人25平方米计算，就要盖11万平方米的老年公寓。天津市为此已在河东区李公楼街和沈壮子街采取社会集资的办法，兴建了设备比较齐全的老年公寓，受到了老人的欢迎和社会的赞赏。国外照顾老人，有如下办法：美国出现了一种新社会保障机构叫“托老所”，有“全托”也有“半托”；日本亦有养老院，不仅接纳孤老，对愿意到养老院的有子女的老人也同样接纳，现已建老人住宅2257所，可接纳老人16万；捷克在1970年只有老年公寓17所329套，到1980年发展为331所7300套，并建立了旅馆式公寓22所3000套住房。因此建议在大中城市进行居住区规划与住宅设计时，根据老年人生理上体力减弱、活动不便；心理上不甘孤寂、需要同人们交往，特别需要子女、亲朋、邻里的接触，以及希望生活在自己熟悉的社区和参加一些力所能及的工作的意愿，适当建设一些老年公寓。

建国以来，我国出现过两次生育高峰，出生的人口占总人口的63%，因此青年结婚住宅也成了城市住宅的突出矛盾。1982年底，北京市缺房户66万户，占总户数的46.9%，其中待房结婚的8.18万户，婚后无房4.25万户，合计12.43万户，占缺房户的19%，占全市总户数的8.27%。同期，上海市有59万住房困难户，其中结婚困难户高达40万户，占全市总户数的四分之一。青年们认为住房是安心工作的物质基础，居之不安，何以乐业。一般的住宅严重困难，只是面积大小，房间多少，质量高低，设备好坏方面的矛盾，而结婚用房是增加新家庭所必需，它妨碍了新家庭的组成和社会的正常发展。由于住房困难，一些青年选择对象不是以爱情为基础，而是以有无住宅为先决条件；某些家长也以给不给房、腾不腾房当作干涉婚姻的“有力武器”，真是“找房子比找对象还难”，甚至一些谈了多年恋爱的情侣，也因等房无望而含泪分手。没有房子那敢去谈情说爱，恋爱之后又何以为家，从而造成了婚姻的限制和新家庭的不稳固，这里面不知有多少悲欢离合。目前在家庭中有超过晚婚年龄的青年，特别是女青年，简直成了家庭中的头等大事，一切要为其开道。我们知道，作父母的爱心

切，于心不忍，就自己克服困难，为国分忧。他们自己住灶间（厨房），子女住正房；可分隔的则前面明间住子女，后面暗间自己住；父母为子女结婚腾房而住集体宿舍，称之为子女结婚，父母“离婚”；为了多一空间让子女结婚，北京盖棚屋，天津建暗楼，上海搭阁楼；还有兄嫂照顾弟、妹而同居一室的，如上海某小学教师吴×，晚婚无房，只得与兄嫂、弟媳三对夫妇同住在12平方米的阁楼里，床铺之间用布幔隔开，生活极为不便。党和政府为了解决这一突出矛盾，采取修建鸳鸯楼这一应急措施。上海市首先于1982年底在普陀区建造了第一幢“新丽公寓”，又称“鸳鸯楼”。接着在南市区、闸北区等又陆续建造了10余幢。北京市在西郊双榆树也建成一幢近千套的“鸳鸯楼”。其他如沈阳、吉林、贵阳、南京、呼和浩特、厦门等市有的已经建成，有的正在筹建。在建造过程中，不宜过分集中，而且应根据居住区规划的位置、数量并考虑远近期的结合。

### 三、家庭结构与住宅

家庭是由婚姻生育构成的夫妻之间、父母子女之间的一个集体。新中国建立后，随着生产资料所有制的改变，我国的家庭结构也发生了较大的变化。费孝通教授在《论中国家庭结构的变化》一文中指出：“中国农村和城市家庭结构的变动是中国社会变动的一部分。家庭是社会的细胞，它是中国人最基本的生活单位。大社会的变动必然会引起家庭各方面的变动，由于它是每个人最亲密的团体，它的变动也会引起大社会的变动。”目前我国家庭结构的变化与住宅关系至为密切，现分三个方面论述。

1. 家庭规模。家庭规模主要指家庭人口数量的多少和家庭组织范围的大小。根据第三次人口普查和中国社会科学院社会学研究所及京、津、沪、蓉、宁5城市的9个科研与教学单位进行的中国5城市家庭的抽样调查，可以明显地看出两个变化：一是家庭人口由多到少。全国人口普查的家庭户均人口为4.4人，比1964年第二次人口普查减少0.9人。5大城市的家庭户均人口为4.08人。1986年全国城镇房屋普查户均人口为3.78人。二是家庭人口的分布由分散到集中（见表2）。全国人口普查中3口至5口人的户合计为53.95%，5大城市合计为72%。

表2 家庭规模分布情况（百分比）

资料来源	1口户	2口户	3口户	4口户	5口户	6口户	7口户	8口及8口人以上
全国人口普查	7.94	10.06	16.05	19.56	18.35	13.12	7.95	6.95
中国5城市家庭调查	2.30	9.74	26.16	27.62	19.11	8.85	3.72	2.49

由于家庭规模的缩小，必然导致总住户的发展速度超过总人口的发展速度。在未来的住房供应中，要达到每户有一套住宅，住宅的需求量必将随着住户量的增加而快速递增。

总之，由于户数的增加和户均人口的减少，对解决住房的紧张情况，又提高了难度，增添了压力。

2. 家庭类型。家庭类型是家庭结构中的主体。一般将家庭分为6个类型：①单身家庭；②夫妻家庭，指仅由一对夫妇组成的家庭；③核心家庭，指一对夫妇（包括一方去世或离婚）及其未婚子女组成的家庭；④主干家庭，指一个家庭有两代以上，而每代只有一对夫妇

(包括一方去世或离婚)的家庭;⑤联合家庭,指一个家庭中至少有两代人,而同一代中有两对夫妇(包括一方去世或离婚)以上的家庭;⑥其它家庭,指以上5类以外的家庭。

**表 3 家庭类型分布情况**

资 料 类 型 来 源	单身家庭	夫妻家庭	核心家庭	主干家庭	联合家庭	其它家庭
北京厂桥抽样调查	1.6%	8.5%	58.8%	27.8%	0.7%	2.6%
中国五城市家庭调查	2.44%	66.41%		24.29%	2.3%	4.56%

由表3可以看出,核心家庭(如包括夫妻家庭)已在我国城市家庭结构中占据主要地位,不仅其比重已达66%以上,而且有增加的趋势。因此对住宅的使用面积(如厨房、厕所等)的需求则不断增加,这就要求我们在住宅设计上应使户型大小、房间多少的设置与之相适应。

3. 家庭代际数。家庭代际数指家庭成员之间的关系呈现为几代。一般说,一代户是单身户和夫妻家庭户加一定的其他家庭成员构成。二代户主要由核心家庭构成。三代和三代以上户包括大部分主干家庭和联合家庭。根据武汉、烟台、无锡的调查(见表4)三代人的家庭占一定的比重。

**表 4 家庭代际数分布情况表**

资 料 代 际 数 来 源	一 户 代	二 户 代	三 户 代	四 代 及 四 代 以 上 户
1、武汉某居民区调查	13.5 %	62.5 %	24.5 %	—
2、烟台市抽样调查	14.24 %	70.22 %	15.26 %	0.26 %
3、无锡市抽样调查	17.88 %	58.04 %	23.08 %	1.00 %

在家庭的代际之间,由于年轻一代与老年一代或狭意地指父母与子女两代,由于年龄、经历、生活态度、价值观念、社会地位和所受教育不同,带来了各种差异,社会学上称为“代沟”。我认为,我国只能视之为“代差”。那么由于代差的存在,三代户以上的家庭是否就要大量解体甚至消灭呢?北京市社会科学院社会学研究所对西城区厂桥街道306个家庭的调查表明,多数还是希望生活在三代户的主干家庭里。其中在177个对“愿否与老人同住”的回答中,有166个答“愿意”。主要原因有三:①照顾父母方便,占52.2%;②父母可帮助照看孩子,占28.9%;③自己无房,占12.5%。在158人对“愿否与子女同住”的回答中,有111人回答“愿意”,其中①愿意帮助子女,占40.2%;②照看孙辈有乐趣,占20.1%;③精神上不孤单,占31.3%。从上述长辈与晚辈同住的原因分析,双方是互相需要的,既需要对方帮助,又可帮助对方。这充分说明三代户的主干家庭在现实生活中还有相对的稳定性和重要性。在主干家庭里,一般有子代和亲代两对夫妇,家庭生活不仅有两个中心,而且存在代差,因而对居住条件就有其特殊的要求。另外,通过家庭代际数分布的调查情况,可以设想以一代人、二代人和三代人组成家庭的比例为1:7:2,以作为住宅户型设计(一室户、二室户、三室户、老少户)的参考。

通过家庭规模、家庭类型和家庭代际数的分析,说明家庭结构是变化的,住宅功能更具有潜在的可变性。比如在核心家庭里,只有夫妇两人和一个孩子,但三口人在不同年龄时

期，对家庭安排的要求是不同的，又比如主干家庭。据清华大学建筑系和中国社会科学院社会学研究所联合调查撰写的《青年结婚住宅问题初探》：从与父母同住的意愿看，愿同住的占31%，不愿同住的但愿住得近些的高达60%，希望住得远些的占9%。从男女性别上看，愿与父母同住的男青年占36%，女青年占23.6%；不愿同住而愿住得近些的，男青年占58.3%，女青年占63.3%。在成都、上海等地的个别访问中，许多老年人赞成“分得开，住得近”的居住方式，这应引起我们足够的重视，在设计住宅时，对上述各种情况考虑得越充分，住宅的舒适度就越高。从而所建的新住宅不仅能满足其近期功能的需要，而且可以为满足远期居住生活需求创造更完备的条件。由此可以设想，应力争使新建住宅稍加改造，就能适合于不同时期，不同家庭对住宅功能的基本要求。这对于推行住宅商品化也有其重要意义。

#### 四、消费结构与住宅

住宅对于消费结构的影响，是通过人们对住宅的消费需求来体现的。随着消费水平的提高，人们渴望改变城市住宅的拥挤状况。但是，我们仍沿用低租分配的福利性政策，房租租金过低。从国家统计局对京、津、沪等47个城市职工家庭生活收支情况的统计看（见表5），在全年生活费支出中，3年住房支出分别占1.5%、1.52%和1.39%，只相当于人们吸烟、喝酒、吃茶开支的四分之一。其中北京市职工家庭每人每月支出的房租仅0.86元，不够买一包好烟。按每平方米建筑面积年租金计，只有1.2元，还不足支付维修费用的一半。这种象征性的租金，必然把购买力转移到别的方面，形成畸形的、不合理的消费结构。这种情况在国外也是少见的。一般发达国家个人消费支出中的住房、燃料和电费支出，几乎都在总支出的25%左右（见表6）。苏联东欧国家如南斯拉夫的房租支出占23%。又如匈牙利实行的也是低租金制，每套房租约500—600福林，相当于10—12美元（不包括住宅大修和改造费用），房租占职工个人收入的10—12%，占家庭收入的5—6%。现在匈牙利政府因感到低租金弊端较多，已制定出改革方案。改革后的房租要比现行房租提高130%，其办法是逐步上升。不仅房租提高，而且厨房厕所的设备维修费也准备改由住户负担。

表5 我国职工家庭平均每月生活费支出及构成（单位：元）

项 目	1982年	1983年	1984年	各项支出占生活费支出的 %		
				1982年	1983年	1984年
生活支出	39.75	42.16	46.62	100.00	100.00	100.00
（1）食品	23.02	24.96	27.02	58.65	59.21	57.97
其中：粮食	5.06	5.13	5.26	12.89	12.17	11.26
副食	12.58	13.84	15.08	32.05	32.83	32.35
烟茶酒	2.07	2.23	2.53	5.27	5.29	5.43
（2）服装	5.64	6.13	7.24	14.54	14.54	15.53
（3）日用品	3.62	3.81	4.22	9.22	9.04	9.06
（4）房租水电费	1.01	1.12	1.17	2.57	2.66	2.51
其中：房租	0.59	0.64	0.65	1.50	1.52	1.39

资料来源：《中国统计摘要》（1985）中国统计出版社。

为了按价值规律办事，使价格与价值相符，实现住宅资金的良性循环和住宅商品化的经营，我们应强化住宅对消费结构的影响。从提高房租入手，实行新房新租，超标增加租等，

把居民的消费引导到购买住宅上，以改变购买力的现有方向，达到调整消费结构和平衡市场的目的。

另一方面，家庭在某种意义上讲，是个消费单位，在逐步满足吃、穿、用和“住得下、分得开”的基础上，随着社会生产力的提高和居民收入的增加，部分有节余和先富起来的居民，需购置一些现代化的家用设备，这是又一层次上消费结构的变化，它必将反过来引起住宅需求的变化。按照恩格斯关于把人的生活分成生存、享受和发展三个方面看，首先应满足衣、食、住、日用品和交通工具等最基本的生存资料，其次是享受资料，第三是学习和受教

**表 6 部分国家个人消费支出的国际比较 (1987年) %**

项 目	食 品 费	服 装 费	住宅、燃料和电费	交 通 费	教育和文娱费	其 他
美 国	16.5	6.9	27.1	16.4	8.6	24.5
西 德	27.2	9.7	28.6	15.3	7.4	11.8
法 国	23.5	7.2	25.6	12.8	6.6	24.3
英 国	31.4	8.2	27.2	13.2	10.0	10.0
加 拿 大	20.9	8.0	27.2	15.6	10.1	18.2
瑞 典	27.7	7.3	27.2	14.6	8.9	14.3
瑞 士	29.4	5.2	26.6	11.8	9.3	17.7
日 本	25.2	7.2	23.6	9.0	9.0	25.4

育的设备及书报杂志等发展资料。其中享受资料和发展资料的比重越来越大。从国家统计局1984年关于城市家庭消费的抽样调查看，食品大体持平，衣着、日用品、文娱用品和书报费用则有所增加，吃、穿、用的质量都有所提高。据北京市抽样调查表明，1985年每百户居民拥有电视机112.9台（其中彩电32台），洗衣机58台，电冰箱42台，电风扇87台，收录机71台。由于这些家用电器消费品构成的变化，必将构成我国社会所特有的消费构成模式。与此相适应，室内家具也基本上由单功能的固定式向多功能的组合式以及折叠式、嵌入式家具发展。“三大件”与室内家具，特别是不同类型的成套家具在居室、方厅、起居室如何协调摆放，设计师应设法尽量满足人们的合理要求。当然不仅如此而已，比如在工业发达国家的消费模式中，几乎每家都有一辆汽车。民主德国在20年前未考虑发展微型汽车，现在已有43%的家庭有了汽车。保加利亚现在已有37%的家庭有自己的汽车。据此，我国也可以适度发展一些。这就有一个停车场地问题。当然同时也有一个自行车存放场地问题。所以部分住宅和公共建筑，都应考虑它们的存放与停放问题。如果设置地下室来存放它们，既不占据室外空间，又可以实行平战结合，岂不是一举数得的好事。

## 五、产业结构与住宅

由于社会生产力的发展、劳动生产率的提高、科学技术的进步、居民消费结构的变化以及国际间的经济信息交往，人口的部门和职业的构成都发生了很大的变化，有力地促进了世界各国第三产业的发展。特别是近20年来，各国第三产业无论在就业人数或产业构成上，都发生很大变化。在研究国民经济结构时，各国广泛采用划分三次产业的分类方法，并以第三产业的发展程度或依据第二与第三产业之比，来衡量国民经济的发展水平。

我国属于低收入发展中国家，在第一、二产业的发展方面，与各低收入国相近。在第三产

业发展方面,虽然劳动就业人数有所增加,但国民生产总值反而下降了。我国第三产业是落后的,既不能适应国民经济发展的需要,也不能满足居民物质和文化生活日益增长的需要。特别是,作为第三产业的一个支柱产业的房地产业,迄今尚未形成一个真正的产业部门。由于第三产业比重的增加是大势所趋,因此我们在住宅设计与居住区规划上应考虑两个问题。首先,在住宅设计上,应考虑科研文教人员、高级工程技术人员、机关及企事业单位领导干部的增加。他们在住宅上有一些特殊的需求,如科研人员应有工作间或书房,这如同工人生产需要车间一样。其次,随着商业、饮食业服务等部门的增加,原来规定住宅区7%的附属配套建筑是否恰当,需要进一步探讨。有一位法国客商来到我国某城市做生意,临走留下四句话:“进不去”(交通不便)、“出不来”(打不出长途电话)、“受不了”(服务不佳)、“陪不起”(办事效率低)。这四句话从侧面反应了我国应从实际出发,积极发展第三产业。当然,更重要的是第三产业的发展应与住宅建设相适应。

## 六、生活方式与住宅

在一定社会条件下,各个民族、阶级、地区、社会集团和个人,都有其不同的生活方式,特别是人口聚居的城市,多民族共同居住,职业构成比较复杂,每个人的工作性质、生活环境、社会交往范围、家庭生活背景、工资收入高低以及闲暇时间利用,均存在很大差异。因而,对住宅的需求和意愿也迥然不同。

一套良好的住宅设计,必须有合理的空间和平面规划,既要达到日照、通风、防寒、卫生等居住的要求,又能满足不同家庭和其成员对不同的生活方式的要求。现仅从几个方面,提几点粗浅看法。

1. 闲暇时间的利用。闲暇时间及其在闲暇时间里的文化活动,是人们的社会生活和生活方式的重要组成部分。一般来讲,闲暇时间指人们每天除了必要的工作时间、满足生理需要的睡眠和休息时间、家务劳动时间和上下班往返时间之外,可供个人支配的时间。闲暇时间的总量是由社会生产力水平所决定的,其经济和社会的发展越快,闲暇时间的总量就越多。近百年来,世界发达国家的工作时间,从每周工作6天,每天工作12小时,缩短为每周工作5天,每天工作7小时。与此同时,闲暇时间的总量却增加了2—3倍。如苏联12岁以上居民的时间总量中,闲暇时间占20.8%,而生产中劳动时间仅占14.4%。我国北京、天津、和杭州三市1982年对职工一周生活分配情况的抽样调查表明:北京、天津和杭州的闲暇时间分别占14.6%、14.3%、14.1%,其生产中劳动时间分别为25.9%、25.7%、27.5%。

现代科学技术的进步,极大地提高了劳动生产率。一方面是社会产品的增加,一方面是闲暇时间的增多。劳动生产率越高,劳动时间就越短,而对劳动者的技能要求就越高。再加上科学技术和知识更新的加快,人们就需要有更多的时间进行学习和发展技能,以适应社会发展的需要。马克思在《政治经济学批判》中指出:“从整个社会来说,创造可以自由支配的时间,也就是创造产生科学、艺术等等的。”<sup>①</sup>恩格斯在《论住宅问题》中展望未来的社会:“……不仅进行大规模的生产以充分满足全体社会成员丰富的消费和造成充实的储备,而且使每个人都有充分的闲暇时间从历史上遗留下来的文化——科学、技术、交际方式

<sup>①</sup> 《马克思恩格斯全集》第46卷,第3812页。

等等——中间承受一切真正有价值的东西，并且不只承受，而且要把这从统治阶级独占品变成全社会的共同财富和促进它进一步发展”<sup>①</sup> 这就意味着闲暇时间的重要性。对个人来说，它既是获得享受的文化消费时间，又是取得发展的文化创造的条件；对社会来说，人们在闲暇时间中得到的补偿和发展，将对经济和社会进步起着积极的作用。根据国家科委和中国科技促进发展研究中心的两个调查表明，解放37年来，我国有三分之二的年份处于电力紧张或缺短状态，有相当一部分企业每星期停工3日开工4日；一部分企业由于原料短缺，产品滞销，工人出工不出力，造成工时的大量浪费。又据国家统计局调查，北京工人平均每天实际工作时间仅为6.88小时，倘若实行5日工作制，则会缓减电力不足的矛盾，使实际工时与制度工时更接近，如纺织行业实行的“四班三运转”工作制，周工时由48小时下降为42小时，收到了很好的经济效益和社会效益。这说明可以通过缩短工时的改革给工人以更多的闲暇时间。社会经济的发展，必然会给个人和家庭带来直接的物质利益和日益增多的闲暇时间，所以在住宅的空间分割与室内设备上，应该给闲暇时间的利用创造条件。

未来社会的人们除学习外，还有许多工作和活动将在家庭中完成。如就医、购物等，都可以通过电子计算机终端，在家庭中完成；不少生产活动，如科学研究、设计、预算、编辑书刊等工作亦可不必要到办公室去进行。因此，住宅不仅是家庭成员休息活动的地方，也应具有“公共场所”的使用功能。今后住宅不能只有卧室、厨房、卫生间，必须增加用以学习和工作的书房与社会交往的客厅。

2. 室内家具。家具的设计与布置，是住宅室内设计的一个重要方面。前一时期市场销售的基本上是以单功能为主的固定式家具，不利于室内布置与分割空间，占用空间大，搬运不便。现在我国城市中每年约有3%的家庭迁移，而美国则高达33%。如果我国城市中搬家户上升为10%，仅北京市每天就有400户搬家，这不仅容易损伤家具，而且给交通与社会劳动造成浪费。所以在住宅设计时，应尽量采取组合家具和成套家具的设计方法，并且要尺寸适宜，构成轻巧，既可减少对空间的占用，又便于搬家运输，特别是小面积住宅，更应如此。面积小居室少的一室户住宅，更需要适当分隔，又不宜作固定分隔，如使用灵活、机动的组合家具，不仅实用，又分隔了空间，必然在满足住户需求上，收到良好的效果。

3. 装设电话问题。电话是人们在工作联系、信息传递、朋友交往等日常工作和生活中迫切需要的工具，特别在进入信息社会的今天就更为重要。当今世界各个国家和地区都把电话普及率（一般以每百人有多少部电话计），看作是现代化的重要标志之一，象美国华盛顿每百人有142部电话；东京每百人有66部；香港的面积和人口与北京市相仿，而电话普及率每百人已达33部，95%的家庭都安装了电话。我国全国的电话机只有507万部，还没有东京一个市拥有电话机550万部多，平均65人有一部，每百人仅1.5部。北京有33万部，电话普及率为每百人5.3部，在世界177个国家和地区中，名列132名，在97个国家的首都城市中，居第92位。据关注世界邮电事业发展的人士介绍，无论发达国家，还是发展中国家，电话的增长率一般都高于工业增长速度。从1949—1975年，美国工业增长1.8倍，电话增长2.3倍；法国工业增长2.7倍，电话增长4.9倍；日本工业增长21倍，电话增长30倍；印度工业增长3.4倍，电话增长13倍。而我国则相反，1979年与1947年相比，工业总产值增长41倍，而城市电话仅增长4.9倍。其中京、津、沪等11个城市电力增长了49倍，公共交通增长了23倍，但电话仅

<sup>①</sup> 《马克思恩格斯选集》第2卷，第479页。

增长3倍。为了改变邮电通讯这个应该超前建设的先行性行业的落后状况，党的十二大把邮电通讯作为未来发展的战略重点之一，所以在城市的住宅设计与居住区规划上，应该考虑预留管线位置，把装设先进的程控电话或光导纤维电话设置纳入设计日程。

4. 住宅安全与邻里关系。一个城市文明不文明，最起码标准是安全，住宅安全也是如此。在国外，尤其是资本主义国家，如美国、法国和日本的城市犯罪问题比较严重，它跟住宅设计与邻里关系是有一定关系的。据美国司法部的调查，1980年有30%的美国家庭遭到各种犯罪活动的危害，而且发现公寓楼层越高，抢窃率也越高，特别是12层以上抢窃案件显著增加。法国人最担心的是抢窃和溜门、撬锁。居民之间的关系也是“各扫门前雪”，给溜门撬锁者以可乘之机。随着城市的高层、多层楼房的增加，也给我们带来了社会治安问题。如北京前三门的住宅设计，“上下左右，四通八达”，不仅住宅面积不能充分利用，没有良好的室外场地，而且也很不安全。所以设计住宅时，应充分考虑其安全问题。邻里关系是初级基本群体的关系之一，是人们居住生活中一个不可缺少的精神因素。由于大家住得比较近，容易互相了解与熟悉，可以互相串门，互相帮助，形成家庭之间、个人之间的社会网络，通过内聚作用，把整个社区以至社会融合为一个整体。但近年来，在京、津、沪等大、中城市出现的一些高层住宅（7层以上），由于一家一户有电表、水表、煤气表，使本来密切的邻里关系疏远了，交往甚少。根据北京某高层住宅的百户居民调查结果，不知邻里姓名的占72%，不知工作单位的占68%，从不串门的占95%，了解邻里社交爱好的占1%，根本没有交往的占93%。这种邻里关系的淡化，将使国外住宅中老人死了一周或一月才被发现的骇人听闻的新闻，有可能在我国发生。我们曾在宣武区某居委会调查，深深感到这个问题的严重。同时我们发现拆迁楼（即原地拆迁）和机关宿舍楼的治安比较好，邻里关系也比较融洽，主要原因是他们在一个单位工作或原来在一个院子住，形成了首属群体，彼此熟悉，能够互相关照。这就是社会学上所讲的“业缘”和“地缘”关系。当然如果是本家、亲戚的“血缘”关系也会彼此照应得好一些。从社会学角度看，虽然高层住宅有非同小可的不足之处，只要我们在设计上充分考虑生活方式的安排，使每户人家有公共活动的场地，彼此有往来的余地，而在生活上又有利于发展邻里交往与互助，有些弊端是可以克服的。

## 七、居住区环境与住宅

居住区环境对人们的社会生活有着极其深刻的影响，它在自然形态上可以区分为内部居住环境与外部居住环境。

就住宅模式而言，在从过去只考虑“住得下，分得开”的经济型向比较宽敞、实用、舒适的小康型发展的过程中，除要注意人的社会化，充分考虑大儿大女的分居，老少三代的居室划分和青年公寓等现象外，根据我国的国情与国力情况，为了使住宅建设的远期与近期结合，现仅略述两点：第一，注意饮食、睡眠、卫生、家庭团聚等基本功能的室内空间的合理分布。目前群众普遍反映厨房、厕所和起居室的面积偏小，设备不全。在厨房内只能设置灶具、洗碗池等最简单设备，甚至连洗碗柜也放不下，更谈不上放置电冰箱。对于排烟设备（煤或煤气），居民更希望早日解决。卫生间从发展到小康水平看，应设置便器、洗手池、浴缸（或淋浴）、排气设备和放置洗衣机的位置。在这里应该指出，除家庭设洗衣机外，社会上还应设置洗衣站。如民主德国，90%的家庭有洗衣机，但三分之二的家庭还愿意将大件

衣物送公共洗衣站洗涤，一套西服或一件大衣的洗涤费用（包括熨烫）还不到月平均工资的1%。日本各城市已有投币式自动洗衣机房8400间，其中三分之一由公共浴室附设，日夜营业，只要投入硬币接通电源，半小时即可取回干净衣物。美国更是洗衣店到处可见，自洗自取，无人管理。所以在规划住宅区时，应考虑洗衣店的位置与设备。至于我国现在的洗衣店，费用高，洗不起，时间长，等不及，应抓紧研究洗衣服务的社会化发展，它既可以把人们从繁琐的家务劳动洗衣劳动中真正解放出来，又是解决当前用电不足、水资源缺乏的有效措施。第二，随着生产力的发展和居民生活需求的提高，学习、工作（包括视、听）、亲友、同事及邻里之间的交往需要加强，应该缩小卧室面积，加大起居室面积，使其起到特殊的社会空间的作用。重庆市建工学院在研究住宅功能质量时，把居民家庭分为三个类型，即工作学习型，适合干部及知识分子居住，生活型，主要有一个公共活动空间，便于家庭团聚、看电视等；社交型，多为青年知识分子与领导干部所要求，作为社会交往和会谈工作的地方。住户的一个共同愿望，是减少或避免家中的互相干扰；这对于住宅设计的研究有一定的参考价值。第三，关于内部装修问题。室内装修是美化居室环境的重要环节，乔迁之喜又是公认的一个好事，特别是青年结婚更愿意根据自己的爱好进行改装。据上海市同济大学的抽样调查表明，将顶棚和墙面重新刷色的占37—58%，地面加瓷砖或油漆的占30—40%，增加纱窗、柜厨和重新油漆门窗的也大有人在。这种二次施工的费用在500—1000元之间。因此有些同志建议，建筑施工可分两步走，先由建筑公司搞结构及围护墙的支撑体，由新成立的装饰公司进行装修施工，既可以避免凿眼、打洞、剔除地面墙面等影响住宅质量的行为，又可以减少原材料及劳动力的浪费。

在室外居住环境方面，随着人民生活水平的提高，价值观念的改变，居民既希望有方便、舒适的居住房间，也希望有一个宜人的室外环境。居民是鉴赏室外景观的主体，居住区环境也是城市景观的组成部分，也可以说居住区环境的好坏能够体现一个城市物质文明与精神文明的面貌。室外居住环境牵涉面很广，包括基础设施、配套建筑、环境保护、绿化、交通等方面，现仅就室外景观、配套建筑及绿化等略述己见。

第一，室外景观可以根据地形特点、灵活布置不同的建筑群空间结构，这是美化城市建筑面貌的基础。但现在我国的多数住宅建筑，从北京到南京、从长春到昆明、从福州到乌鲁木齐多采用同一类型的结构形式，几乎千篇一律地流行着彼此相似的盒子式建筑。这些住宅只有共性，缺乏个性，只有物质，没有文化，只有标准化，很少多样化，正如大家所说：“串门走错了楼，找人敲错了门，孩子放学找不到家”。所以应该在体型上有T型、Y型、U型、风车型；在层数上，有多样的多层、高层；在排列方式上要注意合理密度和节约用地。另外，还要处理好保护古迹与城市建筑现代化的关系，不要再搞建设性破坏。我们有些同志对古建筑热情很高，而对古建筑不是整旧如旧，而是整旧如新，面目全非，使人啼笑皆非。如北京在修缮祈年门前的两旁配殿时，在朱红色的柱上装上了一盏盏玉兰花的壁灯，不伦不类，很不协调；北京天宁寺的古塔旁，修建了第二热电厂的80米的烟囱，让古塔与烟囱比高。所以居住区内部环境，居住区之间的环境，居住区与整个城市的环境以及古迹的妥善保护，应在协调中创新，使人们感到城市景观的建筑美与令人难忘的城市特征。

第二，配套建筑。住宅是人们生活的场所，住宅区就构成一个社区。这些社区是由特定的地域、特定的人口、特定的行政中心，并具有认同感的心理共同组成的社会群体。各个社区，一方面根据自己的区域特点和文化风貌形成社区文化，一方面还要有配套建筑作为社区文化

的物质基础。从思想建设角度看,它是进行精神文明建设的“大气候”。但是现在建成的一些居民住宅区,大部分没有儿童游戏场地、青年活动站和老人休息专用场地,使儿童和老年都有孤独感,特别是对儿童的生理发育、心理发展以及社会化过程,起到很大的不利影响。至于商业网点等服务设施更不配套,买菜、购物、邮电、乘车颇感不便。

第三,城市绿化。城市绿化不仅可以调节气候、防风滞尘、净化空气、减少噪声,而且对改变人们的精神面貌,培养良好的社会风尚也有重要作用。世界上许多发达国家,都很重视绿化工作。如波兰的华沙和澳大利亚的堪培拉是举世闻名的绿都,平均每个市民占有的绿地面积在70平方米以上。根据联合国生物圈与环境组织的要求,城市绿地每个人应有40平方米,但我国的城市绿化水平很低。如北京市仅5.1平方米,城市绿化覆盖率20.1%。绿化最差的城市福州,其城市绿化覆盖率为4.2%,人均公共绿地面积为0.66平方米。

为了搞好绿化,主要有三个方面:①“见缝插针”,“挤地造园”,实行立体绿化。如发展居住区的街头公园和街心公园;利用建筑物及围墙种植爬山虎、凌霄、爬藤、月季、蛇葡萄等攀藤植物;发展阳台、天井。美国1959年有一位风景建筑师,率先在一座六层楼的屋顶,建造了一个景色秀丽的空中花园,开创了建筑与绿化艺术“杂交”的新领域。此后,屋顶花园便不少国家出现。我国有些城市也开始尝试。实验证明,经过绿化的屋顶,可以调节室内温度,夏天室温可降低3—5℃,冬天可升高3—5℃。如果今后新建住宅尽量做到地面有建筑、屋顶有绿化,既能绿化城市、美化环境,又可以隔热保温,保护屋盖和节约能源。②室内绿化,要根据阳光、温度、湿度和装饰艺术布置一些盆景,有条件的还可在阳台上种植较大面积的绿色草坪。③有条件的可依市中心为同心圆的圆心,营造几个圆心上的环形林带,其垂直方向再建设放射性林带,形成林带网;把人行道树、林路、防护林带联合起来形成“绿色走廊”,再把郊区绿化联向市中心,构成一个分布均匀的城市绿化网。因为城市人口密集,空地少,我们在绿化时要因地制宜,从实际出发,既不要过分强调绿地面积和绿化覆盖率,又不要画蛇添足、遍地是图案繁琐、色彩单调的铁栏杆。

另外,还有社会心理、社会流动以及住宅的分配管理等城市住宅的社会因素,因篇幅所限,就不再论述了。

作者工作单位:中国社会科学院社会学研究所

责任编辑:王 颀