

上海市房租之研究

王慰祖



上海市房租之研究目次

王慰祖

第一 緒言

A. 關於房租之基本概念

B. 上海市之概況

C. 上海市房租之嚴重性

第二 房租之變遷

附上海生活費指數比較圖

第三 房租與地價

第四 房租與工人生活程度

(1) 楔子

甲 上海工業化

乙、棉紡業工人數額為各業冠

丙、棉紡業工人為各業之代表

丁、因定稅則委員會調查工人房租之方法

(2) 房租所佔工人生活費之地位及其變遷

(3) 房租與工資

(4) 工人居住之狀況

① 房屋種類與房間

② 房屋間數與家庭人口

③ 過擠

④ 私密

附上海工人生活費指數比較圖

第五 房租與人口

第六 房租與建築

第七 房租與保險

第八 房租與地產金融

第九 房租之估計

第十 房產經租之情形

甲 房產經租之機關

乙 房產經租之手續

第十一 房產之租賃概況

附表第一表公共租界中西式住宅空闕率升

降表

第二表 公共租界西式住宅空閑率與華

人居住率升降表

第十二

房主與房客之關係

第十三

房主與房客之組織

第十四

房租糾紛之處理

A. 沿革

B. 處理房租糾紛之機關

C. 處理房租糾紛之方法

D. 處理房租糾紛之實例

E. 滬戰後之減租運動

第十五

房租之展望

(一) 由地價而觀察

(二) 由工商業方面而觀察

(三) 由交通方面而觀察

(四) 由政治關係而觀察

## 第十六 結論

解決房租問題之方策

一 實施統制房租

二 厘訂房租標準

三 組織住宅建築合作社

四 建造平民公寓

五 實施 總理土地政策

六、施行區段徵收

七、獎勵市中心區投資——並獎勵市

民建築



## 第一緒言

所謂房租，即房屋之租賃價格，房屋所有者出租其房屋時，租屋者對於房主所給付之相當租金，易言之，即房客租住房主之房屋所給付之相當代價，謂之房租。房租二字，頗為通俗而普遍，初非學術名字，其意義無待申述，惟在土地經濟學上，關於房租之學說與理論，為明瞭其基本概念起見，似有一述之必要，茲即將關於房租之基本概念，首先述之於左：

### A 關於房租之基本概念

關於房租之基本概念，可分下列數端言之。

久、房租與宅地需給之關係

宅地之需給關係與農地不同者，蓋前者一言及土地，同時即附帶連及房屋及房租，此可謂宅地與農地兩者區別之基點。茲先述房租與宅地之需要。

亞丹斯密及其信徒，皆以租房人所納於房主之房租，

必以其所得之一定比例為限，若房租超過一定比例

以上，則必移住賤房以維持之。菲利浦維克 *Phillips Wick*

亦曰限定支給房租之定額，當以所得之狀態，其生活上

之習慣為衡，吾人於其定額，須臾重考慮之，假

定某時支給房租，恰當所得百分之二十五，其時地價

為五，必不得任意抬高地價為八，因價昂之結果，

利息必隨之增高，而其此利息相當之房租額，則於所得中不能超過一定之比例也。依二人所言，則若所得毫不增加，而惟於房租騰貴，在此場合，必有兩結果發生：(一)節省或節制其他之欲望，以保存其原來之居住而滿足如前之居住欲。(二)即遷居稍為劣等之處，移住於賤房，使房租仍得保持如前之比例。六即所以維持生活平均之比例。近世經濟學者，多主張前說。塞利格曼，即其最有力之主張者。氏之議論，以為所謂居住者，一方於人之生存，有絕對之必要，且為炫耀於社會之一種奢侈的標幟也，無論社會上何種階級，皆無不然，即令所得減少時，於移居賤

房之前，寧肯節制其<sup>他</sup>欲望以支柱之，故由此所生住宅需要之變動不甚激烈也。且居住與營業有互相結合而不可分離者，實居多數，即令所得減少，亦有不能即移居於賤房者，以一經遷移，即難免於營業上受重大打擊也。居住移轉最易而最富移轉性者，厥為下等社會，彼等家具簡單，固無所謂煩勞，然<sup>細</sup>考察，此種人之移轉，其範圍，其比例，極受限制，以彼等可以移居之區域，較甚狹隘也，蓋彼等不僅喜愛慣住之所，且必居住於傍近其從事勞動之地，故決非不擇場所而可以任意移轉者，不僅下等社會如此，即資產階級，其居住移轉，亦多有被限制者，以移轉之範圍，亦極狹小也。何則？以彼

等不僅愛選擇適合健康便於生活之場所，亦且欲適於與下等社會住戶相隔極遠之場所；於是即在一都市中遂發生有所謂上街下街之區別，而有所謂貧民窟勞動者街，其他如官吏如實業家之住宅則亦方以類聚，物以羣分，無形中有自成為一種區域者。由此觀之，則房租不必皆追隨所得之增減而上下變動不已者，所得關係以外，尚有(1)勞動及其他工作之場所(2)住慣與移轉之嫌忌(3)社會之顧慮皆於其決定上具有力者。是以趨向房租之所得的部分，決不如亞丹斯密等之所考慮，有可認為決然者。

由上所述，可知不論住宅與業務用房屋，其場所自

必被限制於某區域，故各人皆非可以追隨所得之增減，而得以隨意自由移轉者，其移轉之範圍，較有限制，固無可否認，以此對於其各區域之房屋的需要關係，不必常能適合，且由於都市人口之自然增加及由鄉村地方流入都市者之逐年增加，由是對於房屋之需要，愈見增加，即令有新供給隨之，然如上所述，既有移轉之限制，則對於久在便宜位置之房屋，其需要愈形加重，而房租乃不得不騰貴焉。

以上吾人專就房租與宅地需要關係言之，茲復進而述其與宅地供給之關係，足影響宅地供給者為：

(1) 土地投機足使房租低落說 資本家收買土地，

停蓄不用，俟地價暴騰，然後出售，或建築房屋以牟利，此某學者則又以為土地之供給，非人力所得壟斷，土地之所有者為競得利益計，在對於宅地之需要尚不甚增大之時，必先爭恐後，以其農地供給建築之用，而房租反有低落之傾向。達馬司克 *Damaschke* 亦謂：土地投機者無論若何增加，必更多築房屋，終至必有多數成為空房，不能覓得租戶者，是則即欲以人為的造成房租騰貴，而終於不發生者，此亦含有多少意味之言也。

(2) 低級住宅之缺乏釀成其房租增加 一般建築企業家，本其技術感情及經濟，各種關係，多建築

中上階級之住宅，低級住宅，則少有注意者，按之實際，中上級之住宅，已供過於求，利息甚微，若為低級住宅之供給，獲利必厚，然企業家不願熱心投資者，一因在盛行社會政策之今日，國家往往以特殊法令保護貧弱房客，於衛生設備及租借契約皆嚴加取締，與房東以重大之負擔，一因企業家不欲以勞工羣眾為顧客，或恐以此招怨，得不償失，以致欲建築小房屋出租者益形減少，且頗視為可厭，於是小房屋之供給益告不足，惟有不厭此種負擔，又不嫌以下等社會為對手者，反因供給不足，競爭者少，而占有意外之獨占的利益，致使下等住宅之房租，變成騰貴之結果焉。



## 長房租與宅地地租之關係

在實際生活上，地租與房租混合表現，以純粹之房租與地租相合，統稱之為房租，故自實際深言，普通稱為房租者，由真正之宅地地租與房租相合而成；自理論言，則地租與房租二者，不可不分別研究之。普通所稱之房租中，若除去其作為家屋之建築及維持所需資本之利息，而可陸續收回者，與可充原本償却之用者以外，而尚有贏餘時，此項贏餘，並非純粹之房租，乃地租也。然房租成分中，究含有地租若干，可達如何程度，因都市與村邑之經濟狀態不同，未可一概而論。

皮爾遜氏曾就都市村邑，分為四類，以考究房租

決定之原因，及其相互關係，今舉其說如左：

第一類宅地 如田野鄉村之房屋，星羅棋布，從無人滿之患，惟以遠元農業地租之資本額，即可占而有之，此種房租，決不含有地租成分也。

第二類宅地 繁榮都市因政治變遷，或交通移轉關係，市面蕭條，人口銳減，家屋供過於求，勢必減輕房租，以致不能補償建築費及其利息，此亦純粹房租也。

第三類宅地 假定某都市為自北至南之一垂直線，沿線建設同等設備之家屋，以北端為繁榮，迤南次之，至南端則最冷僻。試以通過垂直線之A B平行線，表示家屋建築費及修繕費互不相等，而位置自北至南。

顯分優劣。今以B C平行線之長短，表示實際地租，

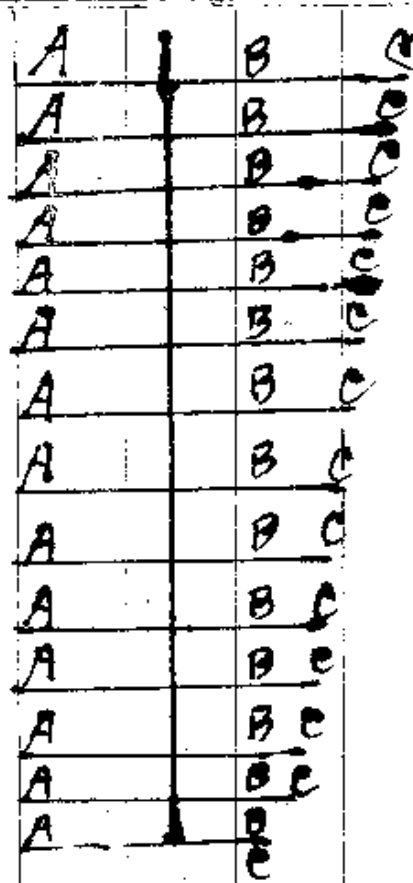
越過建築骨利息及修

繕費之多家，則第一

B C平行線最長第

二線次之，第三線又次

之。位置愈南，而線愈短



甚至南端B與C合併，B C線愈長，包含地租愈多

愈短愈少，至南端則惟有房租，無後地租之存在矣

關於此第三類宅地之說明，其農業地代中李嘉圖氏之

說明，頗有相似之點。在舊地，因人口繁殖及食品需要之漸

次增加，而次第擴大其範圍，擴張其耕種界，同樣，在宅地，

亦因住民之繁殖及家屋需要之漸次增加，而次第擴大其建築範圍，擴張其建築界限於外部。在農地，先立耕種之界限，因而不生地租之土地，隨耕種範圍之擴張，而為等土地亦從新耕種之時，亦得以發生地租。同樣，在宅地，亦先立建築之界限，因而房租中並不包含地租之家屋，迨至家屋之新需要漸次發生，而供給不敷需要之時，即引起房租之昂貴，於是房租中乃包含若干之地租焉。而房租中從新包含地租之時，惟以需要增加而供給不敷又需要急速增加而供給遲遲未至之時為限。是故欲觀察此種現象，必以供給不能應付新需要之事實為必要條件。所謂「建築界限」即指需給恰相一致之點而言者也。

第四類宅地 市街或為城壁所限，或為高山深川所阻，更無擴充建築之餘地。此類地租，含有獨佔之性質，所謂地方的競爭不能存在。如第一類第二類之房租，不含有地租成分，惟決定於家屋建築費。此類房租，與前二類完全相反，惟以位置關係異常騰貴，超過建築費以上，不啻倍蓰，然在街市範圍以內，因位置之便否，決定地租之多寡，與耕地之差額地租，無以異也。

### 3. 上海市概况

上海在黃浦江西岸，北接吳淞口，地當北緯三十度四分，東經百二十度五分，道光二十二年以鴉片之役，闢為商埠。今全市計分二區，即本市區及租界之特別區是也。又一分法，

分為華界、法租界、公共租界三區。華界區域圍繞公共租界及法租界，並包括黃浦江東岸或右岸之廣大農地面。通稱為浦東者，在內。公共租界及法租界祇限於黃浦江之西岸。在三區之中，華界地面遠較其餘二區為大。所有戶口，超過其餘兩區之戶口總計，第其所有之三百二十方哩地面，其大部分均屬農村性質，其居民泰半為農民。華界內尚有較大之鄉村三處，為小商業中心，其中兩處位於黃浦江西岸，即吳淞及閘行，尚有一處為真茹。距閘北之西北約六哩。公共租界包涵上海之中央商業區及大多數之新式工廠。公共租界外亦有巨大之工業發展，但所有新式之廠，大部份皆與公共租界界綫相接連，或在界西及界北。

之蘇州河沿所，或在黃浦江東岸之浦東，與中央商業區衛宇相望。公共租界臨黃浦以之灘濱，為蘇州河割分為兩段，(1)東段，為虹口與楊樹浦，自公共租界之東界起，至蘇州河止。(2)又一段，自蘇州河起至法租界之界綫止，可稱為外灘地段。華界之主要都市部份分為三區(1)昔日之縣城，位於黃浦江之左岸，其法租界之南邊接壤。(2)南市，亦位於黃浦江左岸，與縣城之南相毗連。(3)閘北，在公共租界東北之蘇州河沿岸。此三區皆為人口稠密之都市區域，大部分之工商營業皆在中國舊式城市所有特殊狀態之下進行，閘北有新式工廠若干所，附近河濱及火車站之南市，亦有一小工業區。

南京市為繁盛之區域，以其為內地航業之中心。公共租界及法租界均無鐵路經過。主要之火車站有二：(1)上海北站位於蘇州河之北邊，(2)蘇州河及徐家匯河。公共租界之南市，此兩站之通行路線為南京、杭州及吳淞。上海多巨河之天然界綫，為黃浦江、蘇州河及徐家匯河。公共租界及法租界之臨江處，均有業經發展之灘濱。蘇州河自距黃浦江西一哩半起，成為公共租界之北面界綫。徐家匯河為法租界之南邊界綫。跨越兩河之橋梁頗多。界外馬路之兩區，即為公共租界工部局所築之界外馬路所包圍者，完全不相銜接。西區廣七、四〇英畝，在公共租界之西。蘇州河之南，自公共租界之西界起，至西區西界之紀念碑



路止計長六哩，其潤度則自苏州河迤南自一哩半起至三哩半止不等。北區位於公共租界之北，淞滬路綫之東，廣二八三英畝有奇，全區地面為一不規則之狹長方形，北區包括人口最多之日本僑民居住地點，區內所有外僑，多數為日人。

上海自辛亥革命以後，一時曾感囑大上海之計劃，王孫傳芳主蘇政時，任丁文江為淞滬商埠總辦，確立具體方案，著手進行，其主要者為開環繞租界之道路，及國民政府奠都南京，於十六年五月設上海特別市任黃郛為市長，同年九月改張道藩為市長，在其任期中（十六年九月至十八年三月）與江蘇省政府代表及上海金山淞江南匯

青浦三縣長協商之結果，確定特別市之管轄區域，為「北自吳淞南至闵行，東自川沙南匯二縣界，西迄金山嘉定及松江三縣境內」。市界確定以後，遂次第接收應行管轄之各區。十八年八月，張群就任市長，七月一日成立建設討論委員會，八月十二日組織上海市中心區域建設委員會，着手樹立大上海市建設之計劃。二十一年一月，吳鐵城就任市長，四月，淪喪突發，抗戰日餘，閘北東北滬及吳淞盡成焦土，公私損失，約達二十萬萬元。於是遂改組更張，重行確立大上海之計劃，一方努力於戰區之復興，他方則努力於大上海中心建設之完成焉。

### 乙、上海房租之嚴重性

上海之房租問題，已形成今日一嚴重之社會問題，更進而言之，實為一嚴重之土地問題。八十年以前，上海僅為一中國舊式之城市，彼時其地位猶迴不及漢口廣州之在歷史上已負盛名。及至今日，則無論在國防形勢上，政治外交上，之高經濟上，上海之地位，已遠非廣州漢口所能望其項背矣。蓋今日之上海不僅為我國商務之總匯，且為我國工業之中心地，蓋以政府南遷，毗鄰咫尺，更為政治集中之樞，是以上海社會日趨發達，民庶日益繁夥，不甯唯是，洎夫北伐成功，內政統一而後，僱工修文，無復烽火之驚，豈知兵燹救平，而盜賊蜂起，依舊前天棘地，中流以上居戶，幾於寢饋難安，大有

遷地為良之感，近復農村宣告破產，農民棄田不耕，  
 相率流入都市，別謀營生之道，是以內地居戶之遷居  
 上海者，日見其多。於是上海人口之增加率逾於房屋  
 之增加率，遂致房租之增高，如雨之驟，如風之狂。  
 去年淞滬一役，炮燬房屋無算，營建業復不景氣，房  
 屋之供給，益不足適應人口之需要，房租復有加漲之  
 趨勢，不獨平民苦之，即中流以上人戶，亦感有「長安不  
 易居」之嘆。夫房租之問題，在鄉間不甚重要，惟都市之  
 中則成為一重大問題。良由都市之地價昂貴，非一般平民  
 所能購買，即有力購買者，或無力以造屋。自建住宅之費  
 用，反不如租居之經濟，而其房租，又受地價翔貴之影響

而致高漲，每超乎一般租戶之經濟能力，使感不勝負担之苦痛，或則為房租甚重之故，不得不擇劣等房屋，而成為貧民窟，一切衛生健康，均不講究。都市中復多大地主，大部份之市地在少數人掌握中，更有投機家從事土地投機，地價緣是而騰貴，房租以之而高漲，上海不特未能例外，並有前述種種特殊之關係，並顯其房租問題之嚴重，然而當察其癥結所在，要皆地權不平階之厲也。吾故曰上海之房租問題實一嚴重之土地問題。歐洲各國之土地改革運動，往往以房租問題為誘因，例如德國，備受「房屋災難」壓迫之結果，遂產生土地改革運動，現代主持此運動之領袖，即為身受其苦因而奮起

者也。然則本地政學院負改革國土地之使命，對於都市之房租，不可不嚴加注意。上海為我國最大之都市，而其房租問題，又若斯其嚴重，誠有一碑求之價值焉。因作「上海房租之研究」。

## 第二、上海房租之變遷

上海市房租之變遷，並無一年實際數字，可以參證，僅能於其指數中略窺其大概之趨勢。因定稅則委員會製有上海生活費指數表，房租之指數包括其中。茲特照該表繪就「上海市生活費指數比較圖」，附入本文。吾人試觀該比較圖，可見各年房租步步上漲而鮮降。殊惟在十七年中自一月至七月，略見抑低，其原因可

上海生活費指數表  
Index Numbers of the Cost of Living in Shanghai

民國十五年平均 = 100

Average of 1926 = 100

年 月	食 物 類 Food	衣 著 類 Clothing Materials	房 租 Housing	燃 料 類 Fuel and Lighting	雜 項 Miscellaneous Items	總 指 數 General Index
民國十五年一月	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
二月	108.7	96.8	100.8	131.4	104.4	106.7
三月	92.1	95.1	101.1	114.6	150.0	102.5
四月	98.4	97.7	102.1	118.2	138.4	107.9
五月	118.8	99.6	104.4	122.5	145.1	121.8
六月	107.5	108.3	106.0	133.6	187.4	125.9
七月	101.3	102.7	107.8	133.0	173.2	119.1
民國十五年八月	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
九月	89.0	101.8	99.6	101.4	98.3	93.7
十月	93.0	101.8	99.7	89.2	101.0	95.8
十一月	94.1	100.5	99.8	98.1	100.5	96.7
十二月	96.4	100.8	99.8	101.1	101.1	98.4
民國十六年一月	93.6	100.5	99.8	95.7	100.8	96.3
二月	85.7	101.5	99.8	89.6	103.1	97.4
三月	101.3	99.4	89.9	89.0	101.2	100.1
四月	102.7	99.4	100.3	92.2	102.4	101.4
五月	110.0	99.4	100.3	95.0	101.7	106.6
六月	115.1	98.4	100.3	104.2	103.1	109.4
七月	103.0	98.4	100.3	115.9	97.1	102.1
八月	99.2	97.8	100.3	131.2	97.2	101.3
民國十七年一月	109.8	96.9	100.2	144.6	97.4	108.0
二月	126.0	96.7	100.5	139.6	95.4	118.3
三月	120.3	96.7	100.5	138.5	95.3	115.0
四月	111.2	96.7	100.5	126.5	95.6	107.1
五月	101.2	98.6	100.5	127.1	96.5	101.7
六月	98.2	95.2	100.3	127.5	96.2	99.9
七月	110.7	97.6	100.9	128.5	96.1	107.0
八月	114.3	97.6	101.1	135.7	99.4	110.4
九月	111.0	95.9	101.1	134.6	122.8	113.2
十月	97.9	98.4	101.1	129.1	109.7	102.8
十一月	89.0	98.4	101.1	116.4	123.7	100.4
十二月	87.7	98.7	101.1	121.6	127.6	100.2
民國十七年一月	90.8	97.8	101.0	114.6	134.7	102.8
二月	96.3	97.5	101.0	110.5	131.5	105.0
三月	92.6	94.8	101.0	124.9	128.2	103.0
四月	89.5	94.8	101.0	109.1	128.0	100.4
五月	88.4	95.4	101.0	105.4	121.8	99.0
六月	87.8	94.1	101.0	107.1	124.1	96.2
七月	93.2	94.1	101.0	108.8	125.1	101.8

民國十八年	八月	August	90.1	94.1	101.3	119.6	126.8	109.5
	九月	September	94.1	94.2	101.3	109.0	133.5	105.8
	十月	October	99.9	95.6	101.3	128.5	133.0	108.0
	十一月	November	90.8	95.1	101.3	124.9	131.7	103.5
	十二月	December	91.5	95.2	101.3	120.7	131.7	102.9
民國十八年	一月	January	92.5	95.2	101.4	122.5	134.3	104.2
	二月	February	94.8	97.6	101.8	118.8	137.0	104.8
	三月	March	89.1	97.8	101.8	114.6	137.8	102.7
	四月	April	88.6	98.0	101.8	119.9	139.0	105.6
	五月	May	83.5	97.0	102.2	123.8	135.8	106.4
	六月	June	84.8	97.0	102.2	120.3	135.8	105.9
	七月	July	105.2	97.7	102.2	120.1	135.8	111.7
	八月	August	109.5	98.4	102.2	120.1	135.1	114.1
	九月	September	110.3	98.7	102.4	126.8	132.9	114.6
	十月	October	108.4	98.7	102.4	114.8	134.7	111.9
	十一月	November	104.5	98.8	102.4	120.2	136.0	111.5
民國十九年	一月	January	108.0	99.3	103.9	121.6	141.1	113.8
	二月	February	126.8	99.6	103.9	125.0	133.7	124.1
	三月	March	122.0	99.3	104.4	120.9	139.4	122.2
	四月	April	120.0	99.6	104.4	115.9	139.6	120.6
	五月	May	119.9	99.3	104.5	117.9	139.9	120.7
	六月	June	119.2	99.1	104.5	120.5	137.2	120.3
	七月	July	130.0	100.9	104.5	127.0	149.9	129.5
	八月	August	125.5	100.7	104.5	122.6	151.0	126.9
	九月	September	127.1	100.2	104.5	127.2	151.0	126.1
	十月	October	113.4	100.8	104.5	123.6	151.2	121.3
	十一月	November	104.0	99.5	104.5	126.3	152.7	115.8
	十二月	December	100.8	99.0	104.5	119.6	155.8	113.8
民國二十年	一月	January	104.9	104.6	104.5	129.2	173.9	120.8
	二月	February	122.0	109.3	104.6	144.2	193.0	139.0
	三月	March	117.4	105.4	105.6	142.5	189.5	132.2
	四月	April	98.7	107.7	105.6	132.7	189.6	121.3
	五月	May	98.7	108.2	105.6	125.0	187.7	120.3
	六月	June	94.6	110.2	105.6	128.3	185.4	121.0
	七月	July	96.4	110.8	105.6	128.4	185.9	119.2
	八月	August	116.5	109.0	105.6	129.5	185.5	130.9
	九月	September	124.4	104.9	107.3	156.9	190.6	135.3
	十月	October	110.0	108.6	107.3	128.6	188.7	127.3
	十一月	November	103.2	113.5	107.3	141.6	189.8	125.2
	十二月	December	97.0	108.8	107.3	140.6	189.9	121.2
民國廿一年	一月	January	98.2	108.4	107.3	143.7	193.7	122.8
	二月	February	122.8	108.2	107.3	141.4	193.6	136.4
	三月	March	114.2	108.9	107.3	135.3	173.9	127.2
	四月	April	99.1	107.3	107.3	122.5	172.1	117.2
	五月	May	98.4	108.0	107.3	132.4	172.1	117.5
	六月	June	107.3	98.3	107.3	131.7	170.6	121.3



七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	1933	January	February	March	April	May	June
101.4	103.0	102.6	94.9	87.8	84.5	87.3	94.8	92.3	85.2	84.1	84.1	86.3
103.4	105.0	103.4	88.0	83.0	82.0	91.0	91.4	89.5	88.6	89.5	89.5	89.5
107.3	107.3	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8
130.1	137.6	131.9	131.7	125.9	128.7	133.7	142.3	130.1	120.5	115.9	113.6	113.6
168.7	164.2	165.2	165.2	165.9	171.4	174.5	164.8	162.9	161.5	165.6	165.4	165.9
118.7	119.0	118.2	113.5	108.7	108.0	112.5	113.4	111.2	106.3	105.4	106.6	106.6

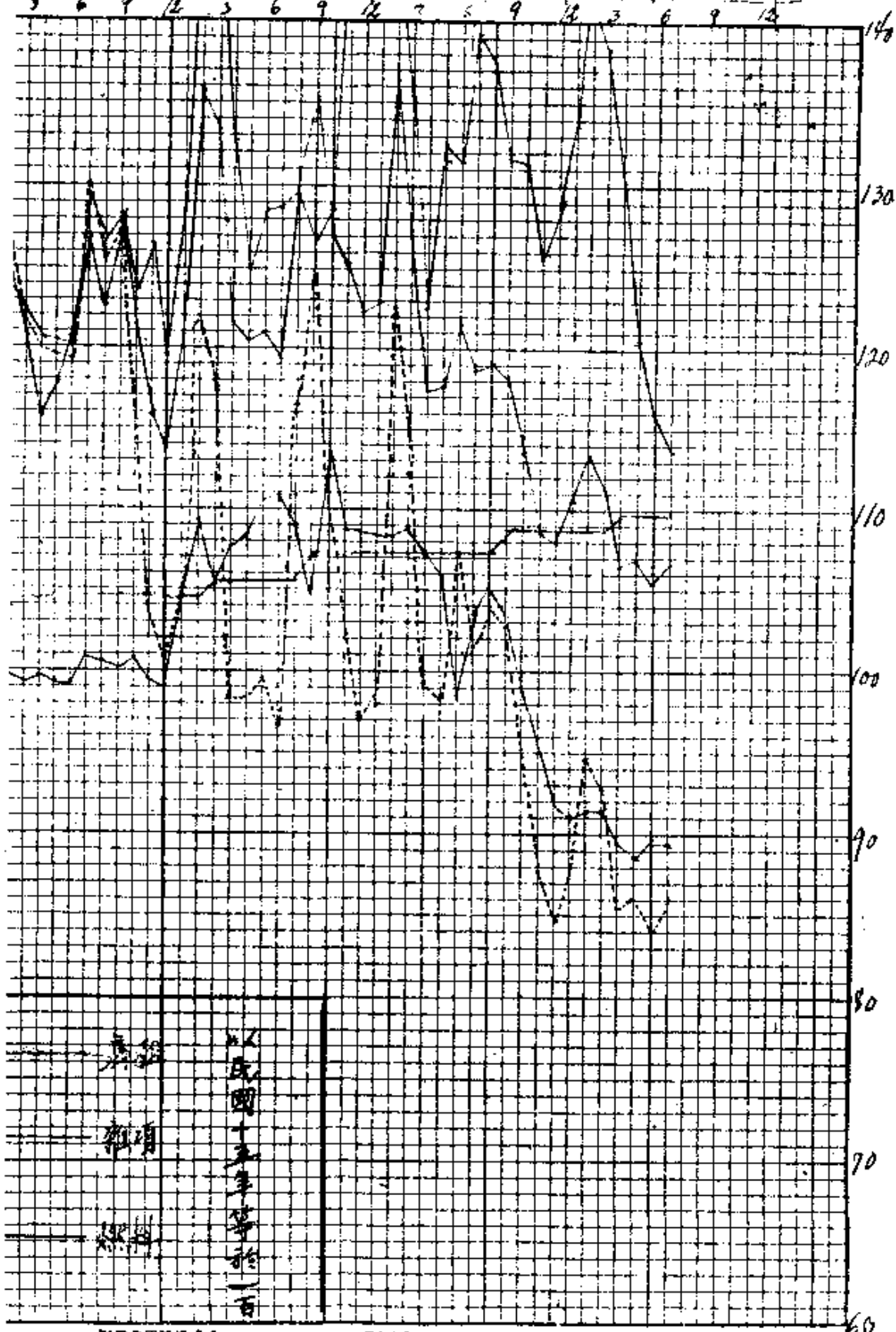
# 實指數比較圖

民國十九年

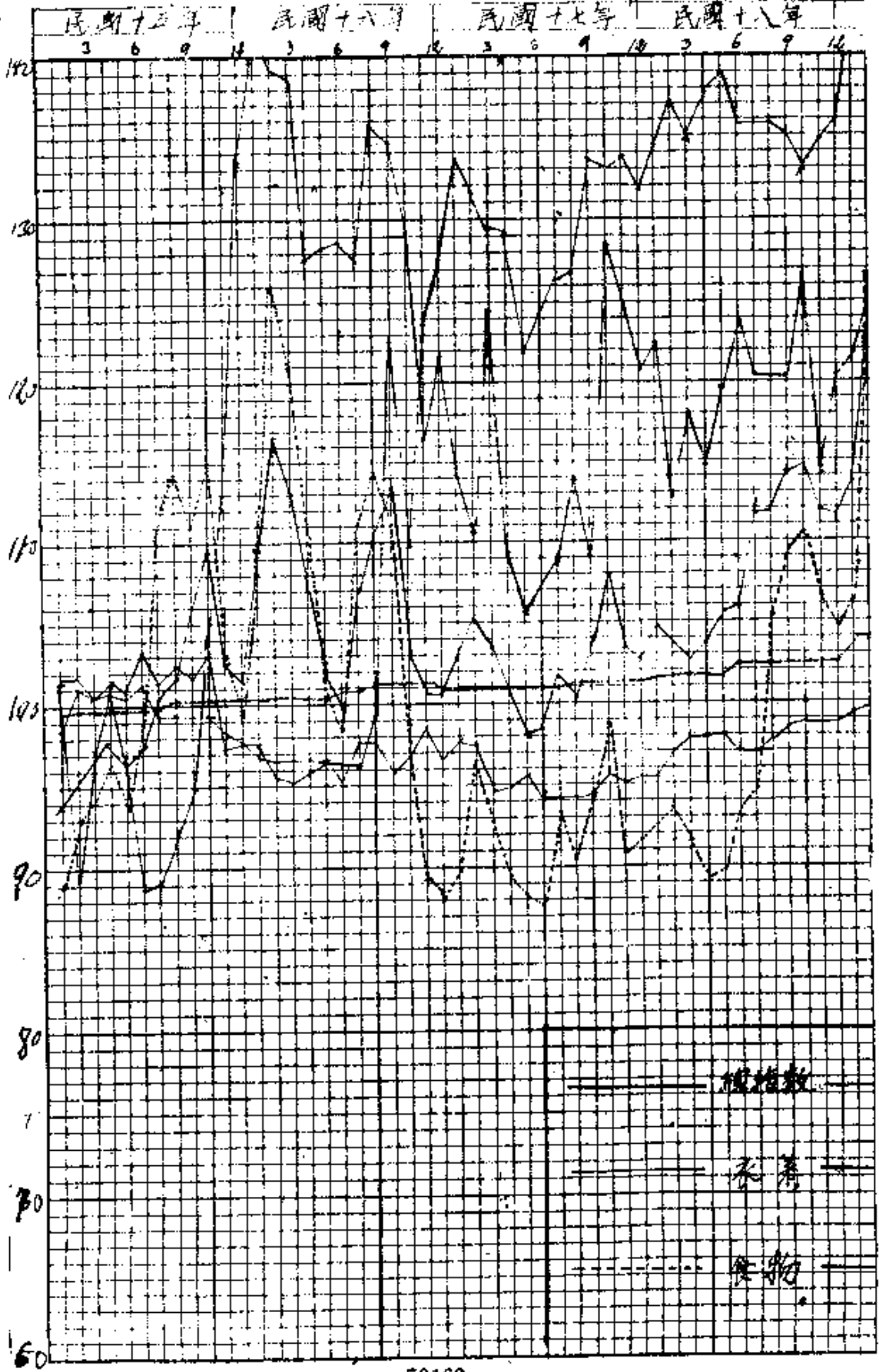
民國二十年

民國二十一年

民國二十二年



# 上海市生活





於下文見之。至於房租歷年漲落之變遷程度，在各  
種生活費中，較任何生活費之變遷為緩和，觀乎  
圖中房租線之最少曲折而可知也。

關於公共租界之房租，滄唐報告書中載有自一八六六年  
至一九二九年各年度房租之捐率及收數表，茲按其捐率  
還原，即得各年度房租之總額，茲列表如左。

年 度	房租總額	年 度	房租總額
一八六六	一七四三四	一九〇〇	四一九一八六〇
一八六六	一三三三〇	一九〇一	七五〇五三三〇
一八六六	一四〇六八〇	一九〇二	一三〇一四五〇
一八六六	一三八二五七	一九〇三	一五七四七七七
一八六六	一〇三〇七一	一九〇四	二一九〇一七三〇
一八六六	一〇六七八五	一九〇五	二四二一五七三八
一八六六	一六五七九五	一九〇六	三〇七〇九二〇七
一八六六	一〇四二二	一九〇七	三二七三八四七
一八六六	一〇七〇	一九〇八	三九二五八四〇
一八六六	三三三〇	一九〇九	
一八六六	三三三〇		

上列表中僅一八六八及一八七五兩年之房租總額均見減少，其餘各年均漸次遞增。一九二九年之房租總額較一八六六年者百分之二十八。

茲復畧述過去上海之實際情形，以說明其變遷之由。自道光二十二年上海開為商埠之後，歷數十載之慘淡經營，於是荒榛僻壤之區，漸次蛻變，成為熱鬧繁盛之市。鼎革以遠，上海城垣拆除而後，交通稱便，商業發達，益為繁盛，斯時也房地產之區域，由於經濟社會之振興與繁盛，而大為進展，於是房產租金乃乘時而遞增。民國十年上海各種交易所突然彭興，是年交易所之業經創成者五十餘所，其在籌備者亦三四十家，爭購市

區土地，建築巍峨巨廈，其目的所在，地價之昂低，非所計也。於是上海房地產價格驟見狂漲，房地產價格漲，房產租金自亦隨之而漲，且其時上海暴增交易所之職員萬餘，所有空閒房屋為之租價一空，故不特中區之房全增漲，即零落之區，亦飛漲不已。不寧唯是，一般房地產投機家亦開始競買競賣，於是房地產價格大有一日千里之勢，房租隨之而激增。惟感極必衰，春極而至，曾幾何時，交易所轉瞬間，先後宣告破產，一蹶而不可收拾，市面金融驟呈恐慌，各種商業亦連累而至疲敝，是以房地產之價格隨時跌落，房租雖未曾減，但毫無所增，惟經時不久，即見底定，其底定之

原因，秦半由於各省內地因軍事行動，而影響及社會生活，中流以上人戶，視上海為太平區域，均四方來歸，集居上海，上海各項商業，亦得恢復原狀，房地產價格亦能維持暫境，而不致於每況愈下，而房租亦稍稍抬頭，但增加之程度有限，良以工商業恢復原狀後之房地產價格，亦祇維持暫境，已不若以前之突高也。

民國十三年內訌突起，盧永祥與齊燮元兵戎，江南適遭烽煙，稍能溫飽之家，咸相率流居上海，故全上海之房屋，隨在而滿坑滿谷，均有人滿之患，房屋求而無供，於是房屋租金，迭見增加，其現象能無交易所時代之突飛猛進，而其維持時間之久，則遠過於交易



所時代，其能維持長久之原因，大抵兵戰能經較平，而江南數省，盜匪蜂起，鄉居民家已皆雞犬不寧，彼流居上海者，遂多以創業者久，作樂不思蜀之計焉。

民國十六年國民革命軍進兵上海，時共產黨人頗有陰襲租界之謀，歐人驟起恐慌，大率準備軍事狀態，以致向稱太平區域之上海租界，一變而為危險恐怖之備戰區域，大有風聲鶴唳草木皆兵之概，昔之流入租界寓居者，漸次徙回內地，各項商業亦因之冷落，建築事業略遭擱淺，房地產之價格，日趨跌落，房產租金乃於以低抑，不景氣之現象，自十六年五月十七年七月止，幾達一載。

之久，斯為自有上海以來，房地產之最不幸時代，亦業主房租收入最不景氣時代也。迨至國民政府奠都金陵，國民黨奉行清黨之後，歐人恐怖之心理，始漸次減退，對於預備軍事狀態，亦漸次撤退，於是上海不景氣之現象，亦因之而漸次減殺，房屋租金得漸次謀恢復焉。

民國十九年國際匯兌驟呈慘跌，金貴銀賤之風，日甚一日，已成無可挽回之勢，不但入口商業一落千丈，即其他各項商業，亦大多疲敝不堪，論者以為上海房地產不景氣之現象，或有第二番光臨之慮，詎知事實與理想適得其反，不但上海房地產不景氣之現象

絕不作第二次之光臨，更於國際匯兌慘跌之際，金  
貴銀賤之風日甚一日之時，房地產價格飛漲不已，建築  
事業日新月異，十七層之大廈，突告成功，二十層  
以上之大廈，亦在踴躍爭先建築之中，此項浩大  
工程之建築，突破大上海之紀錄，房屋區域，遽加  
進展，昔之荒郊，悉成鬧市，人口驟形增加，房屋  
之需求大過於供給，房金迭見增加，吾人可由房  
租之指數見之，十九年度之房租指數，自一〇二一增  
至一〇四四，其增加之速，為歷年所不經見，考其所  
以然之原因，良以十九年有其特殊關係，以國際匯兌慘  
跌，金貴銀賤，世界各國因遭不景氣，不得不竭力謀向

民國二十一年一二八之役，暴日犯滬，歷時月餘，工商

輟業，廬舍為墟，社會經濟失其常態，全沪市民，同其困頓，事平之後，市政府斟酌战区損失之情形，命令免除該区内所有房租期限或一月或二月或三月不等。以去年全年言之，房租雖較前年並不甚跌，但亦無增加，惟自九月以後，稍稍呈振作之勢，由一〇七·三增至一〇八·八。本年以來，房租亦無甚進展，四月中始稍堅挺，其指數自一〇八·八增至一〇九·八，其進展之勢終甚微弱，蓋自淞沪一役，元氣斷傷未復，猶人之病後柔弱不能健步也。

要之，近五六年中，上海市房租確呈騰貴飛漲之現象，其主要原因，在業主方面言，因謂為因地價之

狂漲與金銀幣之影響——各種建築材料如木材五金等，均隨金價而暴漲，而其內幕，亦因房地產公司之存在，使房地產為有組織之機關所操縱，且上海通來商業之疲敝，使金融界視投資於之商業為畏途，致多量現金，死藏諸庫中，不免有利息之損失，於是在從事投機之外，提出一部分現金以經營「風險較少，利息尚好」之房地產事業，但房地產之成為「風險少，利息好」之投資，人口之激增為其唯一原因，蓋近五十年來，上海市人口增加，是以需要相當之住房，於是新建築日見增加，以適應此需要，但大量之人口增加，而新建築之增加有限，安能

滿足此要求，醞釀之結果遂成房租高漲之趨勢，歸納言之，人口增加為房租暴漲原因之一。上海市地價之驚人飛漲，固亦與房租高漲之重要原因，而其地價之所以能飛漲者，要亦人口之激增為其素因之一也。去年淞滬之後，人口為之減少而房租僅於戰區免除一月或至多三箇月外，初未嘗有何減低，故迄今猶高昂耳。





### 第三、房租與地價

房租與地價，關係最為密切，房租之高低，大都決定於地價之漲落，地價增漲，房租必隨之而加高，地價跌落，房租亦必隨而抑低，地價猶水也，房租猶船也，水漲則船高，水落則船低，事理之常也。上海房租之估計，地價為其估計中重要標準之一，詳見第九節所述。彼投資於地產者，於相當時期內，應有厚利可圖，是項利息，即取之於房租，地價騰貴則其應得之利息也必大，於是房租不得不因之而高，故房租之高下，視地價之漲落為轉移。

吾人觀上節所述房租之變遷，上海房租不特年有增加，且自十八年以來，增加甚猛，此不難於上述麻年房租指數中窺知，不獨平民苦之，即中流以上人戶亦復有長安不易居之嘆，是以頻年來房客之減租運動，時有所聞，房主與房客之糾紛層見叠出。考近數年來房租之所以繼長增高，若是其昂貴者，地價之突飛猛漲，要其重要原因之一也。上海輓近地價之騰貴，為國內各地所罕觀，茲畧述其騰貴之情形。據上海市統計所載，上海全市每畝最高地價，民國五年僅值銀二萬五千兩，十四年增至八萬五千兩，迄乎二十一年竟漲至

十七萬兩，較民國五年幾漲七倍，較十四年適漲兩倍。據普益地產公司之報告，在一八六三年時，有一方水澤土地，即今跑馬廳所在地，有人竟以每畝三十兩得之。至一八六六年，離靜安寺路不遠之處，有二十三畝之地，亦僅以每畝二十兩出售，至一八八二年，僅在四十四年之前，現時南京路工部局市政廳所在地，亦僅三千七百五十兩，即可購得一畝，但今則每畝須二十萬兩矣。至一九一二年，有一地段，即現時工部局所在地，亦僅每畝七萬兩，現值二十萬兩上下矣。又據普益地產月刊言，溯自光緒二十六年，以迄於民國十九年，沪上公共租界之地價，按估值計之，已漲十三倍之

多，自民國十一年以來已增一倍，而自十六年以還則增三成。又據公共租界工部局估計該租界地價，民國五年估計每畝八千八百十九兩，民國十二年估計每畝平均價一萬二千一百餘元，至民國十九年則估計每畝二萬六千九百餘元，又以公共租界之中區而言，自一九〇〇年以來該區面積並無增加，而其土地之估計價值增加十倍以上，一九〇〇年共值銀僅二千三百萬兩，至一九三二年增至二萬三千四百萬兩，現在該區之估計地價坐落外灘之最佳地產猶不止此。

右述地價之激增如是其速，房租焉得而不隨之上漲，故可知上海房租近年來所以如此騰貴者，

地價之飛漲，實為其主要原因之一也。地價激增之原因，果安在乎？吾人說明地價增漲之原因，即間接說明房租增漲之原因，且地價與房租增漲之原因，有時相同者，茲畧述如左：

(一)人口之因。上海位居海濱，兼有長江之便，更為京滬、杭甬路之中心點，中外人士，來此者日衆，今以人口比例之，已超越法京巴黎而居世界第五位矣，在公麻一千八百四十三年，外人僅有百餘人，今則在六萬五千人以上，國人居此者，戶口亦日漸增多，考其遷滬之緣由，則為下列諸種關係：

A. 歷年內戰不息，土匪蜂起，內地居民，歲

無寧曰，身家性命，時有危險，富有者多置產  
沪地中產之流，亦往往舉家遷沪以謀安全。

B. 我國生產力落後，人口過剩，因生活程度  
之增加遂致失業者日衆，在國人心目中，僉以上海為  
全國第一商埠，謀生自易，因而相率來沪者肩摩  
踵接焉。

C. 甚有以上海為娛樂場所，能悅耳目適  
性情，兼之道路廣闊，交通便利，衛生清潔，生活  
舒適，稍有貲財者，多視為樂土，或因政治關係，  
一般失意軍閥或政客，藉租界為護符者，亦大有人在。  
D. 為避免認購庫券或便於在租界內吸

食鴉片關係。凡此各點亦為房租增漲之直接原因。

(2) 工商業發達之原因。上海為我國對外貿易及洋貨進口之樞紐，因之商務繁榮，貿易旺盛，往來輻輳，萬貫雲集，且因國內生產力薄弱，各種應用物品多被洋貨充斥，致啓外商覬覦，在滬辦工廠，開貨棧，設洋行，及其他一切代理行商者日衆，此亦為房租增漲之原因。

(3) 政治的原因。自政府南遷，首都建於南京，上海近在咫尺，無形中已成政治關鍵之地，且以建都南京之故，上海在經濟上之地位更使其日臻於重要，進出口交易，須經過上海，籌款須至上海，證券之重心必視乎上海，匯兌市價亦須視乎上海，造幣廠與

中央銀行之幹部，亦須設在上海，因此促進地價，增漲，同時亦為促進房租增漲之原因。

(4)由於地產業之發達，邇來上海之地產業，由個人私有性質而變成合資營業性質，認此項業務為一種利息優厚穩妥可靠之營業，一若交易所之投機事業，互相抬高價目，於是此項交易，乃含有劇烈之流動性，及速售性，此亦屬地價日高之一因也。

(5)銀行錢莊之踴躍投資，銀行錢莊鑒於上海地產業之可靠，享利優厚，兼之租永契（即道契）四址畝分詳載明確，故均樂於投資。

(6)永租契之影響，因永租契非惟買賣抵押手



續簡便且能使人信仰。於緊急時並可作為金融中之籌碼。而業主之姓名，又可不露於外。故除銀行錢莊外，一般殷富者，亦樂於投資。

(7) 銀幣之慘跌 銀價跌落，銀元購買力低降，地價於以騰漲。此同時又為房租所以增高之原因。又內地各處資金所以吸收至沪地以投資地產事業者，亦以此故。

綜觀上述事實，上海地價之日漲，要為求過於供，物稀為貴因之。近年地產價格，逐步飛漲，數年前價值千元之地，現竟漲至萬餘元矣。增漲之速度誠足令人驚駭。其中從事土地投機者日衆，亦不

失為一大原因。夫數年前投資以地產為營業者，僅一部份外人所設之地產股份公司及極少數之國人，揀足其間而已。其時錢業中人多不諳此道，且未悉確實價值——因當時以房租作息，利益極厚——但因營業中以地產交易最為要實，故多願放款於彼等所經營之地產事業，息率期限照往來放款議定。此法現雖通行，惟錢莊自作該項營業，越多注意於地產押款，當時設以地產權作抵押，其押得之數，亦堪充足。購買縱有不足，亦相差無幾，彼等有此良機，以為在最短期間即能獲利，遂竭力進行。於是白手興家，瞬成巨富者，頗不乏人。嗣後銀行錢莊及富有

資財產者，鑒於彼等獲利優厚，且迅速穩妥，遂於他種營業外，亦多經營此業。甚至商店經理，亦多提取每年公積金，群相效尤矣。蓋人心目中，莫不以地產事業為致富之捷徑，且在窘迫時，亦能權作抵押品，隨時可易現金，基是種種關係，上海地價之日增，亦何足怪哉？

房租與地價縱的比較觀察，乃知頻年未房租之遞長增高，由於地價之逐步上漲，已略如上述，茲復由橫的方面比較觀察各區房租與地價之關係。

#### 一、上海市（華界）全年各區之房租

一九三二年華界房租，吾人所能知者，惟限於財政

局征收房租之區，計沪南、開北、市東、市西四區。市西為法華區，市東為洋涇區，其塘橋區之一部。其餘各區均多農地，財政局不征收其房租。茲將華界各區房租列表於后：

沪南区

商店一五四二戶 全年房租共 五二一三三七〇元

住宅二三八九二戶 全年房租共 六〇〇二四七八元

開北區

商店八四〇戶 全年房租共 二八三八一九二元

住宅二五八〇戶 全年房租共 五〇六七七七一元

市西

商店一六四八戶 全年房租共二九六一九九·四元

住宅二五〇七戶 一六〇〇四一·六元

商店二七四一戶 全年房租共四二八八五〇·八元

市東  
住宅九二九五戶 五三〇五九三·元

外僑廠棧二〇戶 九九四四九·元

二、公共租界全年各區房租  
(一九三二年工部局公報  
將房租額以4%遞原而得)

A. 外僑居住房屋之房租

中區 四七戶 每戶全年房租 五三三八·四四元

北區 一三八戶 每戶““““ 一一一四·〇元

東區 一四五五戶 每戶““““ 四九六·九二元

西區

三三五戶

每戶全年房租

八四八·二八元

總計

三一五五戶

平均每戶

一四九四·四九元

B、華人居住房屋之房租

中區

七三五九戶

每戶全年房租

三八一·七六元

北區 一一八五六戶

一二六·五三元

東區 二九九七九戶

四二七·六三元

西區 二二二四五戶

一〇九六·六八元

總計 七二四三九戶

平均每戶

一六四九·五六元

華界房租與地價之比較

1、江南區——

地價每畝平均價

八二六·二元

商店平均每戶全年房租 三三八·〇七元

住宅 平均每户全年房租 二五二·二三元

及開北区——地價每畝平均 六〇五八元

商店 平均每户全年房租 三三六·二七元

住宅 ..... 一九七·八九元

3. 市西(法華區)——地價每畝平均 四二八九元

商店 平均每户全年房租 一七九元

住宅 ..... 六三〇·八三元

4. 市東(洋涇區及塘橋區一部分) 地價每畝 洋涇區 二七三八元  
塘橋區 五七二元

商店 平均每户全年房租 一七五·六元

住宅 ..... 五五·三四元

外僑廠棧每戶 四九七·二四·一元

將上述滬南閘北市東市西四區合計共八九五九九戶  
 共計房租二〇二八八七四元，平均每戶全年房租為  
 二百三十四元七角，此一數字雖未足代表華界全部房  
 租之情形，但亦可予吾人以大概之觀念。

觀上述<sup>華界</sup>房租與地價之比較表，吾人可得一信念，即地  
 價昂貴之區，其房租必甚為高，反之，地價較廉之  
 區，其房租亦較低。華界地價以滬南為最高，閘  
 北次之，市西又次之，（即法華區），市東（洋涇塘橋）較以上  
 三區為低，關於房租方面，上述四區房租之高低，其位  
 次一如地價，房租亦以滬南區每戶房租為最高，閘北  
 其次之，市西又次之，市東較低，房租與地價之關係於



此可見矣吾人復一考察公共租界房租與地價之情形。

公共租界各區房租與地價之比較

區別	每戶年房租平均價	每畝地價平均價
1. 中區 西式屋 5338.44元, 華式屋 3812.76元	107,898 兩	
2. 北區	1114.0元	1362.36元
3. 東區	496.92元	727.65元
4. 西區	748.28元	1096.68元
總計	1444.49元	1649.56元

右表中公共租界各區之地價，以中區為最高，北區次之，西區又次之，東區較上三區為低，而各區房

租高低之位次亦如之。中區列首位，北區次之，西區又次之，東區房租較之上述三區為最低，可見地價甚高之區，房租亦高，地價較低之區，房租亦低，理論為然，今証之事實，尤為顯著。又以公共租界整個與華界相較，則公共租界之地價遠高於華界，證之房租亦屬如此。公共租界地價每畝平均二萬六千九百。九兩，華界地價以上述四區平均之，每畝僅四千三百八十三元，雖有奇，若以華界所有十七區平均之，僅一千四百二十八元，蓋華界多農地而繁盛又不及租界也。公共租界房租平均每戶<sup>全年</sup>（中西式平均計算）計一千五百七十二元，華界房租

則如前所述，全年平均每戶<sup>僅</sup>二百三十四元七角，約當公共租界房租六分之一，蓋華界上述四區之平均地價占公共租界之地價，僅亦適為六分之一也。（公共租界地價二六九九元，華界四區地價四三三三元）

由是觀之，公共租界每畝地價為華界地價之六倍，而其房租（每戶一五七元）亦為華界房租（三四·七元）之六倍，此一結果，至為奇趣，一若房租與地價成絕對正比例者，實則吾人所計算華界之地價，僅以沪南、開北、法華、塘橋四區作平均之計算，初未足代表全部之華界，然地價昂則房租高，兩者有其密切之因果關係，証之上述事實，然毫無或爽也！

茲附華界十七區地價表以供參考

每畝	平均價	(元)
82	62	
60	58	
42	89	
27	38	
15	71	
11	71	
91	44	
78	46	
64	65	
60	52	
57	26	
46	44	
41	42	
41	25	
34	36	
33	64	
30	48	
42		
14		

名稱 南北華涇 淞翔灣 浦行如橋 淞涇行行思橋 計  
 區別 滬閘法洋 吳引江 彭段真塘 蒲漕陸高楊 高共

公共租界房租與地價較華界昂貴之原因略  
 陳其大概於下

人口之集中 公共租界人口集中之原因除前述上

海地價增漲之原因所述諸點外，要以政治的關係為其  
 主要原因，工商業次之。依據一九三一年費廉報告書

上載公共租界人口凡九九八三六二人，面積有三三五三畝，合每畝二九·八人。返觀華界人口一六八九一〇〇人，而面積則有二八七七四七畝，合每畝所占人口僅一·四八人。公共租界人口之密度大於華界二十餘倍之譜。

二、工商業之精華所薈萃。工商業所以集中於公共租界者，由於外人管理租界所給與之安全，以及享有條約特權，各外國對於租界之保護，此亦不容諱言。惟今華界正努力振作，以期躋於租界矣。上海之銀行亦幾全在公共租界，計上海全市共有銀行一百三十六家，其中外國匯兌銀行分行二十家，新式之華人銀行（總行或分行）三十九家，舊式之華人銀行七十七家而

公共租界竟有一百二十八家，其中外人匯兌銀行十九家，新式華人銀行二十九家，舊式華人銀行（錢莊）七十家，其設在華界者，僅有華人錢莊七家。該租界包涵上海之中央商業區，及大多數之新式工廠，故為工商業精華所萃。

三、交通之發達 公共租界馬路，一九二〇年其路線僅長一三五九九二哩，迄乎一九三〇年，已增至一七五九六四哩。工部所發出車輛執照，一九三〇年共計六九九五四枚，同年華界公用局所發出車輛執照，僅有六八五〇四枚，此亦可見公共租界交通發達之大概焉。

又如公共租界之中區，其房租與地價所以最貴者，因該區包括外灘，其最繁盛之南京路，廣集於此。

者，均係各大銀行輪船公司與夫一般零售之商店。

華界之滬南區，其地價與房租較高之原因，由於該區有上海南站之火車站，並有一小工業區，且為以其附近河濱，為一繁盛之內地航業中心之故也。要之房租與地價昂貴低廉之原因，在空間而言，不外視乎該地人口之疏密，工商業之榮枯，運輸之良窳以及地段之生產力。而華界房租與地價，均迥低於公共租界者，亦屬華界對於商業上，社會治安上以及公用事業之設備，均遜於租界之表徵耳。

雖然，地價昂則房租高，斯固證諸事實無

或爽矣。惟上海地價之飛漲，遠速於房租之增高，兩者增漲之速率，相差甚鉅。近來上海房租，固已倍於昔年，然以按月房租所得，與地產相權，其息率猶慮微薄，蓋約得三厘至四厘而已，轉不若曩昔地產事業未發達時，常年息率可得七八厘之多。揆其利息微薄之原因，無非由於地價畸形發展之所致也。但此不過由表面觀之，似較前為低廉，實則今日之地價，既數倍於往昔，同一座房屋，今日之租金收入，其息率雖低，然其數反較昔多也。房租與市地價之計算，亦有關係，上海公共租界工部局估計地價之法，即以房租之收入，除去一



切開支費用外，除以八厘之利率，即得估計之地價。為計算簡便起見，通常採用購買年之計算法。法以房租除去一切費用後之純收入，共十三相乘，即得地價。此十三為其購買年 *Thirteen*

*years purchase* 蓋一採英國之制也。

購買年理論之基礎，因常人購一土地無非在購買其數十年間之收入。至數十年外之收入，固不在心目中。今對於數十年間之收入，不加折扣，以抵補所不計之收入，適得以年數乘收入，即可求出其價值也。上海指定十三年為購買年，則上海之地價等於十三年房租純收入之和也。

(附註)關於法租界之房租，經多方蒐取，了無效果。曾懇項昌權先生再三轉託其友人某先生，囑某先生代就該租界公董局，無如數旬以來，某先生音信杳然。並曾由本院公函向公董局徵求，是項材料，亦如泡影之絕望。事實之困難，亦無如何，惟有暫從輟耳。

## 第四房租與工人生活程度

### (1) 楔子

#### (甲) 上海工業化

遠在一八九一年，上海江海關稅務司白雷登氏曾因批評上海之工商業而著論曰：「歐化工業之精神已普遍地貫注於東亞人民之日常生活。」又云：「只須事機成熟，試驗成功，工業必為彼等大利之源也無疑。」今日此一預言已成事實，上海工業之長足進展，乃其明徵。上海工業於最近三年中進展尤盛，新增工廠，陸續開辦，舊有工廠，擴充範圍，新增工廠，有橡皮製造二十六所，均於一九

三一年次第設立，其他則以帆布皮鞋罐頭食品油漆肥料油墨藥品化學原料化粧品等為大宗。一九三一年馬口鐵皮及醋酸亦相繼設置專廠，而無線電機留聲機及臘片製造廠，規模亦巨。去年並新建造一最大最新之油漆廠，此外又有機器廠數家，正在添置新機，以製紡織機械，而英商棉布印刷廠則更在去年三月間以百萬元以上之巨金，購入地畝凡一百四畝，以為敷置新添機器之用，故上海已顯係工業化矣。工業發達，工廠增加，斯工人之人口增多。據社會局調查，上海全市華英法三

區工廠共有一千七百八十一家，工業類別為四十七種，工人計有三三七五二二人。又據公共租界工部局所造表冊，工廠之用，蒸汽煤汽或電力，水力為發動，而平均所用工人，至少在三十以上者，華商為五百八十六家，洋商為一百三十四家，均在公共租界線以內。此數目中，東區計占四百家，西區一百四十九家，北區一百三十七家，中區則僅三十四家而已。上海本埠除機製工人外，徒手工人凡二十七萬八千人，循此推計，上海本埠全伴工人總數實超過五十萬人以上焉。

(乙) 棉紡業工人人數為各業冠

上海棉紡工業以資本及工人論，實為各業之冠，故上海為吾中國棉紗業之中心，蓋全國紗廠共計一百三十家而其在上海者已有五十七家，是業所雇工人，全國為二十五萬五千二百五十六人，上海則為十三萬一千零三十八人，佔全國半數以上，上海所有五十七廠中計華商二十七家，日商二十六家，英商四家，而資本及公積金則為英商一、六〇〇、〇〇〇兩，日商一、八七、七三二、七五〇兩，華商三、九六三、三六〇兩，三者共計二、三八、九六六、九五〇兩，至於紗廠所佔地畝，僅以九廠而論，已有一千九百〇四畝，合三百七十七英畝，約合本埠中區面積百分之八十六，紗廠所雇工

人為十三萬一千〇三十八人，其中由華商所雇者為六萬〇九百四十三人，日商為五萬四千六百〇六人，英商為一萬五千四百八十九人，故棉紡業為上海最大而最重要之工業，且其工人數額亦為各業之冠。上海稅則委員會，即根據棉紗廠工人之生活程度，以編製上海工人生活費指數表，房租為其五種主要生活費之一。據上海市社會局之工人統計，分為七工業門，每門又分為若干業，共四十七業，棉紡業為四十七業中之一，而其人數不但為各業之冠，且超過其餘六門任何一門總數之上，各門總計二十三萬餘人。

棉紡一業，即佔十萬有奇，佔全人數百分之四十二有餘，由此可知棉紡業在上海工業中所佔之地位，故上海稅則委員會編製上海工人生活費指數，以棉紡業為根據者，以其足以表上海工業之工人生活也。

(丙) 棉紡業工人為各業之代表

吾人觀于上述上海工人之數量，既如是其鉅，則上海房租與工人生活程度之關係，頗有一研究之價值，而工人之中以棉紡業工人數額為各業冠，則吾人研究房租與工人生活程度，不妨以其為上海工人之代表，以便利於研究，稅則委員會編製工人生活費指數以



之為根據，亦我輩之故，已如上述。生活費指數所表示者，一方面為生活費變動之程度，一方面為在零售市場上貨幣購買力變動之程度，生活費變動之影響，及於一般，而與工人之關係，尤為密切，蓋工人占消費者之大部份，且收入較少，生活維艱，故其所受生活費或增或減之影響，自較其他階級為更有切膚之感。生活費有時增加，無異於工資減少，生活費有時減少，亦無異於工資增加，而房租乃生活費主要成分之一，吾人觀察歷年工人房租指數之漲落，可知其變遷之情形與趨勢，稽

考工人房租居生活費之百分數，可知其所居生活費之地位，探求房租與工人收入之關係，可知其變化之則例，下文當分別研討之。

(丁) 國定稅則委員會調查工人房租之方法  
在入正文之前，工人房租指數，由何而來，其調查方法如何，不可不先為說明。

夫房租之調查，各國有由業主聯合會報告者，亦有由商會或地方政府供給材料者而在上海皆覺杆枓難行故祇能採用選樣法，惟選樣法，可以廠方租給工人之工房為標準，亦可以普通工人住房為標準，在理論上言，當用工房為

宜，但上海工廠之備有工房租給工人住居者，為數尚不甚多，其有工房者，亦往往不敷全廠工人居住之用，且工房之租價較低又少變動，住居其中之工人，所享受較廉之房租，即認為取得較高之工資，亦無不可，如採為標準，則房租之漲落，無從窺測，故財政部稅則委員會調查房租，係就滬東（公共租界）滬西（華界）及公共租界（滬南）（華界）（滬北）（華界）之四處，先行指定棉紡業工人之居住區域，選取一樓一底之單幢房屋為標準，此項單幢房屋之建築，有二種形式：一種係石庫門而有天井者，一

種係無石庫門及天井者，俗稱為「東洋房」；房屋內除間隔板壁外，並無何種設備，自來水有裝置於屋內者，亦有裝置於街口，備住戶共同使用者，至其費用，則皆包括於房租中，調查總數，共為三千幢，用算術平均法求其歷年各月房租之平均，計算其指數焉。

(2) 房租所佔工人生活費之地位及其變遷  
吾人研究上海工人全部生活費，用在房租一類上，究佔百分之幾，國稅則委員會之生活費指數表，無法可以求得，據楊西孟所著上海工人生活程度的一箇研究一書所載，時在民國十七

年。調查工人家庭計有二百三十。每家人口平均為四·七六人如照愛脫華換算表 *Adjusted household* 計算亦即為三·七八等身男成年。每家平均每月之進款為三二·八九元。此數係夫妻子女及其他親屬所收入之工資。再加上房金包飯等其他收入而得。以之分配於食物房租衣着燃料其雜項等五類生活費用。每家各類平均費用列表如下

種類	每月洋	百分比
食物	一八·二一	五六·〇%
衣着	三·〇六	九·四
房租	二·〇九	六·四

燃料 二·五四

七·五

雜項 六·七六

二〇·六

平均 三二·五

一〇〇·〇

吾人由上表，可知工人之房租，為費用最少之一類，以上海房金之高，一家四五口躑促住在每月二元之一間房屋中，此似房不可能，但須知北平調查所調查之紗廠，大抵均蓋有工房，以最廉之房金，租與本廠之工人及其家屬居住，故較租賃民房為低廉也。

觀上表中，工人家庭總支出按月的最後平均數為每月三二·五〇元，房租一類之最後平均數為：

二〇九，其率百分比為六四，即工人房租佔其生活費百分之六四，

又據朱懋澄於民國十五年調查之結果，載在第一  
次中國勞動年鑑。茲將朱氏調查上海工人生活費  
之結果，列表於左，以資比照。

種類	粗工工人		精工工人	
	費用 (#)	百分比	費用 (\$)	百分比
食品	一一二〇	五二	一五〇六	四二
衣服	二一三	一〇	三九四	一一
房租	二七八	一三	五〇二	一四
燃料	一九三	九	二五一	七

雜類	三四一	一八	九·三二	二六
總計	二一·三四	一〇〇	三五·八五	一〇〇

此表精工工人之生活費為三五·八五元，與北平調查所之調查結果三二·五〇元頗為相近，但前者調查房租一項之結果，較之後者為高，其不同者，有顯著之原因，即因北平調查所所調查之工人，家庭百分之九十皆住於廠主所建造之工房，所付租金較一般為低廉。

據朱氏調查之結果，粗工工人每月平均生活費總額計二一·三四元，其中房租支出二·七八元，佔生活費百分之三三。精工工人每月平均生活費計有



三五·八五元其中房租支出五·〇二，佔生活費  
 百分之一四。該表房租並非居住廠主之工房而  
 支出。故非如前述楊氏研究之工人房租，低於任  
 何一種生活費。該表精工工人及粗工工人所支出  
 房租，皆居各種生活費之第三位。均較食  
 品與雜項之支出為低，而較衣服與燃料所支  
 出為高也。茲復與其他各地工人房租所居生活費  
 地位，作一比較

地名	調查者	房租	百分比	生活費總額	百分比
上海	華北會調查所	二·〇九	六·四	三二·五〇	一〇〇
上海	朱懋澄	精工五〇·二 粗工二七·八	一四〇〇 一三〇〇	三五·八五 二一·三四	一〇〇〇

地名	調查者	房租	百分比	生活費總額	百分比
上海	上海市社會局	三·一五	八·三	三七·八六	一〇〇
南京	南京市政府	三·七一	九·四	三九·五九	一〇〇
北平	北平調查所	二·五五	二·六	二一·九二	一〇〇
天津	南開大學	三·八五	一六·一	二四·〇一	一〇〇
塘沽	北平調查所	一·三〇	七·一	一八·三六	一〇〇

於上表中，吾人可見上海北平天津塘沽四處工人生活費，頗為相近，而房租則彼此相差甚遠。其故在各地租金之低昂不同，且住廠主之工房其非住廠主之工房，相差亦為甚大。是以同在上海一地，北平調查所與朱懋澄先生所調查房租結果，亦相

差頗巨也。總生活費之實數，除南京外，上海工人  
以較各地為高。表中房租占生活費總額最大者  
為天津（一六三%）其次即為上海（精工工人<sub>14%</sub>粗工  
工人<sub>13%</sub>）。若以北平<sub>按</sub>調查所調查上海生活費之結果為  
依據，即工人居住廠主所建工房之房租，則其居  
生活費總額之百分比（<sub>4%</sub>）較多地之工人為低，  
居於最末等之列。至於上海市社會局調查之結  
果，與北平社會調查所相距尚不甚遠。  
復次，吾人更與東西各重要國家比較之。  
一國其他國比較生活程度，因物價幣制等之不同，  
不能以生活費之實數相較，僅可以百分數相較。

凡食品百分數低者與雜項百分數高者乃生活程度高之表徵。同時生活程度高者，其房租亦必高，在下表中，吾人可見彼澳洲、日本、美國生活程度甚高之國家，莫不食品之百分比低而雜項之百分比高，同時其房租百分比亦屬較高。房租百分比（即房租佔生活費之地位）最大者為日本之東京、上海房租之百分比（83%）在此諸國中，居第五位。此83%之數字，係上海市社會局之調查。因前朱氏之調查，其方法不甚精確。北平社會調查所之結果，又失之過低，故取此市社會局之結果，亦折衷之法也。

（附）上海工人與各國工人生活費百分比之比較表

國別	澳洲	日本	美國	德國	英國	上海	印度	意大利	埃及	印度河
調查時期	1910-1911	1911	1915	1921	1920	1921-27	1921	1914	1925	1914
食品	35.3	37.2	38.2	44.3	52.4	56.0	59.2	62.6	73.2	83.2
衣服	12.7	7.3	16.6	21.2	19.5	9.4	14.4	10.2	11.5	10.2
房租	15.5	16.0	13.4	2.7	6.8	8.3	3.4	13.2	5.5	—
地租	4.0	6.1	5.3	7.0	6.4	7.5	—	7.3	—	1.2
雜項	32.5	33.4	26.5	24.8	14.4	20.6	2.30	6.9	9.8	5.4
總計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

關於上海工人房租之變遷，亦缺乏實際數字之材料。不佳嘗函詢國定稅則委員會，後先生據其答覆云：「於十九年間開始調查，同時並補查十五年至十八年之房租，嗣後定期調查於二十一年八月，二十一年九月，二十二年四月，及九月各調查一次，惟在二十一年八月以前標準房屋幢數為二八七幢，計算房租指數，採用固定基期制，二十一年九月

以後則幢數增至四七二幢，房租指數之計算亦改用連環基期制，是以二十一年九月以後之各期平均房租，以房屋幢數之不同與所採基期制之互異，祇能就指數相比較，而不能與二十年八月以前各期之平均房租直接比較，茲將二十一年九月與二十二年四月及九月之平均房租列下：

民國二十一年九月 一三·七四〇

二十二年四月 一三·八七〇

二十二年九月 一三·九二〇

以上海一般房租之高度觀之，前列各年平均房租似覺其之過低，惟本指數係以本市紗廠工人之

家計調查為根據，工人收入微薄所居住之房屋多數為舊房屋，租價自較普通房屋為低云云。現於盛先生之答覆，可知並非材料之未能覓得，乃根本上調查之時，二十年八月以前與二十年九月以後，所謂房屋幢數與所採基期制，均不相同，故事實上不能以實際數字之平均房租直接比較，而祇能就指數相比較。盛先生所開列二十一年九月與二十二年四月及九月之平均房租，二十一年九月為一三·七四元，二十二年九月為一三·九二元，一年之中僅增加〇·一八元，其低廉原因要不外如盛先生所言，工人收入微薄所居住之房屋為多數舊房

屋租價自較普通房屋為低耳。

工人房租以實際數字比較既為事實所不許，茲即就指數觀察其房租之變遷趨勢。

自民國十五年以迄於今，除十六年房租降落外，其餘各年無不逐步漲高，尤以二十年房租之增加最為激劇。但一年之中，各月之租率甚少變動。

全年房租，其甚漲者，而各年之間，除十六年及二十年兩年外，其餘自十五年以來，為年房租增加程度，一若有規律者，故各年工人房租之指數，以圖表示時，其曲線有似階前之石級（參閱所附上海市工人生活費指數比較圖）步步高陞，秩然不紊。本



上海市工人生活費指數  
民國十五年至民國二十二年

（社會局）

係

The Cost of Living Index number of laborers in Greater Shanghai (1926-1933)

1926 = 100

Acceptance 1921 = 100

民國十五年 = 100

時 期 Period	食 物 Food	房 租 Rent	衣 着 Clothing	燃 料 Fuel	雜 項 Miscellaneous	總 計 General Index	銀 元 購 力 Purchasing Power of Money	比 十 五 年 增 減 之 率 Percentage
民國十五年 1926	100.00*	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
一月 Jan.	92.58	100.00	100.59	101.17	104.31	92.48	104.75	+ 4.73
二月 Feb.	98.97	100.00	102.18	97.54	104.31	99.58	100.42	+ 0.42
三月 Mar.	96.05	100.00	99.29	97.93	101.21	97.25	102.83	+ 2.83
四月 Apr.	96.81	100.00	100.59	98.16	100.24	97.74	102.31	+ 2.31
五月 May	96.29	100.00	101.54	96.53	100.24	97.33	102.74	+ 2.74
六月 June	96.62	100.00	99.88	95.53	100.39	97.33	102.74	+ 2.74
七月 July	101.40	100.00	99.05	96.53	99.92	100.60	99.40	- 0.60
八月 Aug.	104.02	100.00	99.41	101.29	99.92	102.34	97.33	- 2.67
九月 Sep.	109.83	100.00	100.36	101.57	96.57	106.46	93.93	- 6.07
十月 Oct.	108.97	100.00	99.41	102.79	96.57	105.42	94.91	- 5.09
十一月 Nov.	100.15	100.00	98.82	104.42	98.86	100.33	99.77	- 0.23
十二月 Dec.	99.07	100.00	99.17	108.33	99.95	99.87	100.43	+ 0.43

民國十六年

一月	Jan.	100.11	97.98	98.82	109.05	102.25	102.25	98.92	-	1.08
二月	Feb.	109.63	97.98	99.29	111.91	98.40	102.25	98.92	-	6.51
三月	Mar.	124.23	97.98	99.17	109.78	97.92	115.59	85.41	-	14.29
四月	April.	111.58	97.98	99.17	113.58	98.13	108.43	92.78	-	7.82
五月	May.	104.41	97.98	99.17	111.63	98.11	103.43	46.68	-	3.32
六月	June.	99.84	97.98	97.39	111.51	96.95	100.18	99.82	-	0.18
七月	July.	101.61	97.98	97.39	107.49	97.82	101.43	98.88	-	1.12
八月	Aug.	105.24	97.98	99.17	109.00	96.46	103.64	46.49	-	3.51
九月	Sept.	97.42	97.98	98.34	110.68	96.37	103.81	46.33	-	3.69
十月	Oct.	85.50	97.98	97.16	106.20	107.80	96.02	109.87	+	4.87
十一月	Nov.	83.18	97.98	99.88	102.91	105.89	96.02	111.09	+	11.09
十二月	Dec.	81.00	97.98	99.41	108.50	116.91	89.06	112.28	+	12.28

民國十七年

一月	Jan.	85.80	100.11	99.05	108.11	121.37	42.91	107.63	+	7.63
二月	Feb.	90.13	100.11	99.29	107.27	116.86	45.38	104.84	+	4.84
三月	Mar.	86.93	100.11	97.51	108.16	115.21	45.08	107.43	+	7.43
四月	Apr.	85.26	100.11	97.99	107.04	113.23	41.70	109.05	+	9.05
五月	May.	84.51	100.11	98.10	107.38	113.23	41.22	109.63	+	9.63
六月	June.	83.24	100.11	97.51	107.32	113.03	40.32	110.72	+	10.72
七月	July.	84.50	100.11	99.05	108.27	112.26	41.23	109.61	+	9.61
八月	Aug.	84.31	100.11	99.05	109.78	113.08	41.50	109.53	+	9.53

九	月	Sept.	90.380	100.11	99.769	108.669	114.73	95.989	104.73	+	4.73
十	月	Oct.	93.180	100.11	101.547	116.327	123.18	97.897	103.16	+	2.16
十一	月	Nov.	90.660	100.11	102.736	117.167	112.98	95.877	104.31	+	4.31
十二	月	Dec.	89.670	100.11	102.375	117.107	113.18	95.627	104.58	+	4.58
民國十八年											
一	月	Jan.	(97.50)	(103.80)	(106.04)	(117.61)	(117.78)	(101.95)	(98.06)	-	1.94
二	月	Feb.	91.38	103.80	107.23	120.27	119.43	98.39	101.89	+	1.84
三	月	Mar.	92.39	103.80	107.58	111.91	116.33	97.99	102.09	+	2.07
四	月	Apr.	91.14	103.80	110.00	113.69	119.38	98.66	102.90	+	2.40
五	月	May	86.74	103.80	107.46	113.25	120.06	94.38	105.92	+	5.73
六	月	June	91.39	103.80	106.09	113.88	116.86	97.92	102.65	+	2.65
七	月	July	92.95	103.80	107.82	111.95	117.15	98.93	102.80	+	0.60
八	月	Aug.	95.00	103.80	106.52	118.28	115.50	100.11	99.89	-	0.11
九	月	Sept.	103.58	103.80	104.38	118.11	115.89	105.85	94.47	-	5.53
十	月	Oct.	106.78	103.80	105.89	117.38	116.42	108.06	92.54	-	7.46
十一	月	Nov.	109.85	103.80	102.61	114.42	117.25	109.84	91.04	-	8.96
十二	月	Dec.	104.22	103.80	104.03	119.01	119.48	106.66	93.76	-	6.24
民國十九年											
一	月	Jan.	105.36	103.80	103.20	125.71	123.59	108.28	92.35	-	7.65
民國十九年											
一	月	Jan.	(114.99)	(106.96)	(108.18)	(140.47)	(126.84)	(116.74)	85.62	-	14.38
二	月	Feb.	114.66	106.96	106.75	127.95	124.13	115.30	86.73	-	13.27
三	月	Mar.	118.38	106.96	107.82	124.65	123.60	117.55	85.07	-	14.93
四	月	Apr.	117.99	106.96	108.06	126.72	124.73	117.50	85.11	-	14.89
五	月	May	116.61	106.96	106.99	125.21	126.50	116.63	85.74	-	14.26

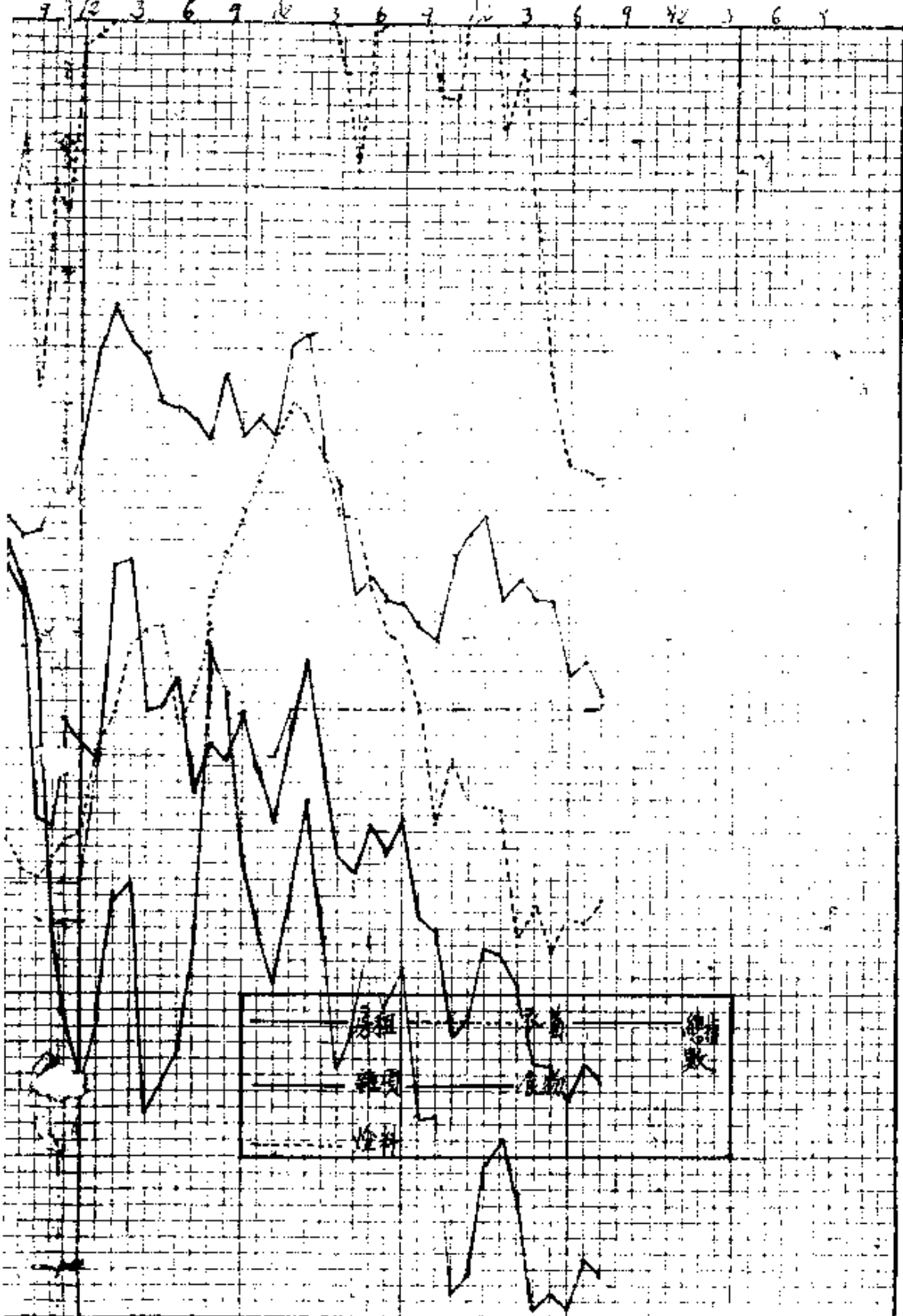
五月	114.28	106.96	104.36	131.26	120.99	116.49	85.84	14.16
六月	122.46	106.96	110.31	142.26	124.27	121.83	82.08	17.72
七月	123.21	106.96	107.82	152.88	128.10	124.75	79.13	20.87
八月	121.85	106.96	107.11	137.23	128.34	121.26	82.47	17.53
九月	124.49	106.96	108.29	149.69	130.86	110.77	90.28	9.72
十月	98.58	106.96	109.36	148.24	130.14	106.44	93.77	6.23
十一月	94.76	106.96	109.95	158.56	133.91	105.23	95.03	4.97
十二月	98.79	114.46	114.93	152.54	139.63	108.07	91.68	8.32
1931	(104.10)	(114.46)	(123.58)	(164.62)	(130.37)	(113.22)	87.86	12.14
一月	105.78	114.46	117.30	161.99	142.97	126.29	79.18	20.82
二月	106.85	114.46	121.68	161.60	140.12	126.56	79.01	20.99
三月	92.32	114.46	122.51	170.65	139.05	119.23	85.80	14.70
四月	94.22	114.46	122.87	163.39	136.68	117.62	85.02	14.98
五月	96.62	114.46	116.59	165.51	136.34	119.21	83.89	16.11
六月	102.16	114.46	118.84	165.85	135.37	112.11	89.20	10.80
七月	121.07	114.46	124.41	168.75	134.35	125.25	79.84	20.16
八月	118.90	114.46	127.01	169.37	137.40	124.20	80.52	19.48
九月	108.56	114.46	129.03	169.26	134.50	117.01	85.46	14.54
十月	103.26	114.46	131.75	169.93	135.37	113.66	87.98	12.02
十一月	100.38	114.46	134.60	164.54	134.88	111.39	89.77	10.23
十二月	(94.89)	(117.18)	(124.17)	(160.73)	(127.86)	(108.05)	(92.55)	7.45

一	月	Jan.	105.96	117.18	136.73	165.01	140.02	116.03	86.18	1382
二	月	Feb.	111.82	117.18	135.78	167.30	140.99	120.22	83.18	1682
三	月	Mar.	103.77	117.18	133.18	165.55	133.14	113.88	87.81	1219
四	月	Apr.	96.54	117.18	129.15	157.41	131.10	108.01	92.58	742
五	月	May	97.85	117.18	129.50	151.93	124.71	107.92	92.66	734
六	月	June	103.40	117.18	125.99	159.35	125.78	112.17	89.15	1085
七	月	July	98.07	117.18	122.27	165.29	124.13	108.79	91.92	808
八	月	Aug.	101.33	117.18	121.45	163.11	124.03	110.78	90.27	973
九	月	Sep.	92.81	117.18	117.30	162.21	122.87	104.70	95.51	449
十	月	Oct.	92.82	117.18	110.66	155.84	121.95	103.89	96.26	374
十一	月	Nov.	81.46	117.18	114.45	155.79	127.03	96.80	103.31	331
十二	月	Dec.	82.91	117.18	111.61	164.73	128.49	98.50	101.52	152
1933										
一	月	Jan.	89.16	117.18	111.73	163.28	129.60	102.71	97.36	264
二	月	Feb.	90.65	117.18	111.14	153.27	124.22	102.45	97.61	239
三	月	Mar.	87.08	117.18	103.55	157.18	125.48	100.17	99.83	0.17
四	月	Apr.	80.79	117.18	105.33	147.79	124.85	95.20	105.04	5.04
五	月	May	81.65	117.18	102.49	137.34	124.22	94.82	105.46	5.46
六	月	June	80.66	117.18	104.74	132.81	119.77	93.48	106.97	6.97
七	月	July	83.53	117.18	104.27	132.59	120.40	95.45	104.77	4.77
八	月	Aug.	82.84	117.18	105.81	131.58	118.36	94.97	105.52	5.52

\* The yearly indexes are computed from the average of monthly prices.

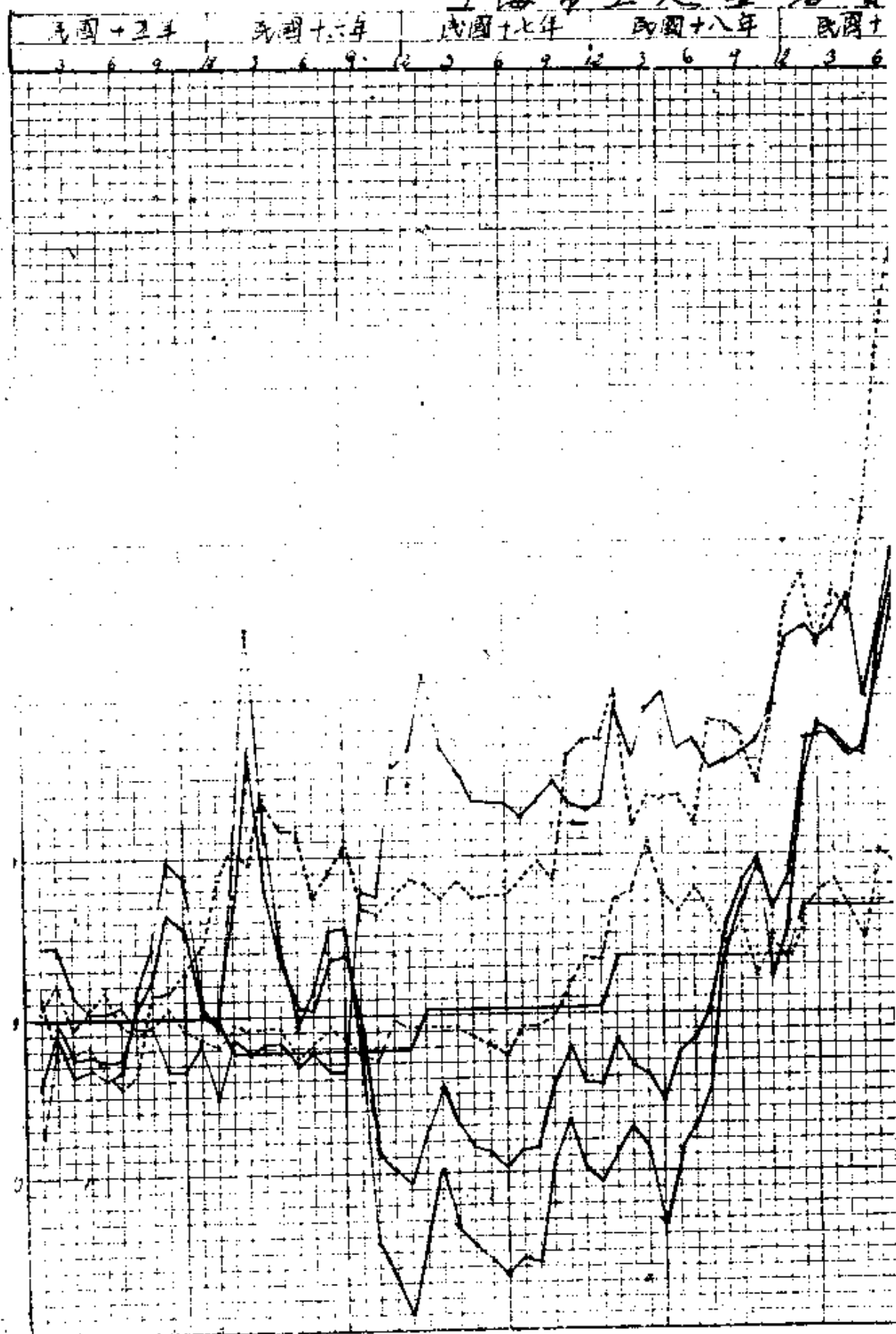
\* 全年指數係用全年各月平均價計算。

指數比較圖  
 九年 民國二十年 民國二十一年 民國二十二年 以民國二十二年=100



製圖者：張學良

# 上海市工人生活費



50232



年截至六月為止，房租指數與去年全年指數相同，並有增減，此由於受去歲滬戰影響，元氣猶未全復，工人生計維艱，難勢增高房租，以加重工人之負擔也。工人房租與銀元購買力亦有關係，銀元購買力減低，足以促使房租之遞增，例如民國二十年銀元購買力之指數降為八七·八六，工人之房租增至一一四·四六，但亦有銀元購買力低減而房租同時低落者，如民國十六年是也，該年銀元購買力指數為九八·九二，房租指數亦僅九七·九八，良由房租降落之因素，不止銀元購買力一種，該年房租降落之原因，如前所述，由於國民革命軍進兵上海，時共產黨人頗有陰謀

租界之謀，外人驟起恐慌，大事預備軍事狀態，人民漸次徙回內地，各項商業亦因之冷落，工廠工人大形減少，因是工人房租乃隨而低，茲將歷年房租與銀元購買力二者之指數列表如下：

年份	房租	銀元購買力	比十五年增減之數
(三十五年為基數) 十六年	97.98	98.92	-1.08
十七年	100.11	107.28	+7.28
十八年	103.5	98.06	-1.94
十九年	106.96	85.62	-14.38
二十年	114.46	87.86	-12.14
二十一年	117.18	92.55	-7.45

### (3) 房租與工資

夫欲表現工人真正之生活狀況，應首先明瞭其工資之情形。工資為工人出賣其勞力而獲得金錢上之報酬，與工人有切身之利害關係。工人大多係無產階級，工人與其家庭之生活費用，悉恃手工工資之收入。工資之收入豐，即可居住較良之房屋，服用較良之物品，安度較良之光陰。否則工資低廉，即不得不儉省度極貧苦之生活。如將工資細加分析，吾人可別工資率與實際收入工資額。前者即某時間內額定之工資收入，後者即額定工資加以獎金、分紅等額外收入，再減去應扣工

資數，此額外收入，有時為數甚微，是以實入額與工資率相差無幾，但有時頗佔一部份之收入，此時實入額較工資率，更能代表工人收入之狀況。

上海工人之工資，據上海市社會局十八年之調查，棉紡業工人平均工資率，實際收入額之統計，可觀下表。

上海市棉紡業工人每小時工資率與每月實際收入表

工人類別	調查工人數	每小時工資率	每月實際收入
男工	七,五五八	〇.〇四七	一五.二八
女工	二七,五七四	〇.〇三八	一二.五
童工	一,一八一	〇.〇二五	八.〇七

由此表可見上海棉紡業工人之工資情形，並不甚佳。

吾人雖不必武斷，謂所付工資足當工作之成績，但要以上海生活程度遠高於內地，照男工平均每小時工資四分七厘，每月實際收入僅有一五·三八元，女工每小時三分八厘，每月實際收入不過十二·五〇元，童工每小時工資率不過二分五厘，每月收入八·〇七元，彼食力之工人，欲賴此微薄之工資以养活全家，自不得不將生活程度，降至最慘苦之一級。

吾人須補充說明者：所謂生活程度，即某種社會階級之人民所習慣享受之安適與奢侈，故各階級之人民有其不同之生活程度。山珍海味、汽車洋房為一般豪富階級所享受，即成為此階級生活上之所

需，貧者經濟不裕，故平日僅能衣破舊之衣，食粗劣之食，則此時貧者生活上之所需矣。大概生活程度之高低，視收入之多寡為轉移。

又每日平均工資率與每月實際收入，並不一定為吻合，其不能吻合之原因，不外獎金分紅，其工作日數之多寡而致也。

據北平<sup>社會</sup>調查所之調查，男工每日工資率（〇.五一元），女工則（〇.四七元）。該所調查報告謂：除工資外尚有獎金及半貼之補助收入，獎金之辦法，凡兩週不請假者獎加工，或一月不請假者獎四工，以為常例，無獎金者為例外，米貼為每日二分，或二分四厘，或三分，亦有無米貼者。

就中以每日二分（即每月六角）之半額為最通常，又謂吾人擬僱設工人全月並無請假，且假定未貼皆每月六角，則男工平均每月能得：

$$\$0.51 \text{ (每日工價)} \times (30 + 4 \text{ (假日)}) + 0.6 \text{ (未貼)} = \$17.9$$

$$\text{女工: } \$0.47 \times 34 + 0.6 = \$16.58$$

$$\text{男子之作工頭者每月可得: } \$1.10 \times 34 + 0.6 = \$38.00$$

$$\text{女子之作工頭者每月可得: } \$0.88 \times 34 + 0.6 = \$30.52$$

$$\text{又童工每月可得: } \$0.33 \times 34 + 0.6 = \$11.82$$

但實際收入決不能以上述推算數目之多，因推算數目中，係假定全月中每日均作工，此即難能之事，僅可視為一最高之限度，吾人可觀下表中實際所得

與推算所得之比較

推算之每月工資率		實際所得之平均每月工資	
普通工人	男 17.9 女 16.58	男 13.85 女 12.15	
工頭	男 38 女 20.52	男 34.25 女 22.90	
查工	男 11.82 女 11.82	男 11.00 女 11.00	
總平均	男 18.20 女 16.94	男 15.93 女 13.77	

於上表中，若除開查工五人，不計外，則實際所得之每月平均數，男子為一五·九三元，女子為一三·八九元。此二數字與前述棉紡業工人平均月入，男工一五·二八元，女工一二·五元，相差頗屬有限，可謂甚為相近。

吾人次復研究工人工資支付房租之情態如何，據上



海市社会局之調查結果，平均每工人家庭每年支出生活費四五四元，其中房租占三七·八四元，其百分比占百分之八·三。每家每月房租三元一角五分，每等年男子每年平均支出為一三五·一六元，其中房租為二·五三元，其百分比占百分之八·五。簡單言之，平均每家庭每月支出生活費為三七·八六元，平均一成年男子工人每月支出一一·二六元，其房租每家每月三·一五元，每成年男工每月房租〇·九六元。

以上數字為十八年所調查。至於去年（二十一年）工人家庭每月房租為三·五八元，一成年男子每人每月房租為一·七八元。又據其調查去年普通成年男工平均每月

所獲工資為二一八九元（合美金五元五角）若在棉紡工廠則僅十七元一角八分。棉紡業工人房租之支出平均每月一七八元，房租支出占工資收入百分之一〇三六。十八年棉紡業工資為一五二八，與去年一七二八相較，去年增加一元九角，至於房租十八年男工每月平均付九角六分，去年房租增至一七八元，三年中房租相差八角六分。在十八年為基數則去年工資為十八年工資之百分之一二二，去年房租為十八年房租之百分之八五，吾人可知自十八年至去年（三年）三年中房租高漲之速率較之工資增加之速率為高，實非可注意之事乎！

即以十八年之調查而論，平均每工人家庭，男女童

工合計全年工資為三六三元五角三分，平均每家工資  
 以外之收入總數為五二·九八元，平均每家總收入計四  
 一六元五角一分，而平均每家全年支出四五四元三角八分  
 故平均每家全年總收入計四一六·五一元，總支出為四  
 五四·三八元，收入相抵平均每家全年不敷三七·八七元  
 社會局曾調查二〇五家其詳細分析見下表

收入組	家數	工資總數	其他收入總數	總收入總數	工資總數	其他支出總數	總支出總數	依工資收入平均盈餘 (+)或虧短(-)
200-299.99	62	1,154.5	57	\$1,211.57	-	92.04	-	92.04
300-399.99	95	2,924	80	3,004	-	79.17	-	79.17
400-499.99	80	2,904	63	2,967	-	78.04	-	78.04
500-599.99	51	83.07	21	104.07	-	95.24	-	95.24
600-699.99	25	115.6	20	135.6	-	118.04	-	118.04
700—	2	83.69	10	166.69	-	191.07	-	191.07
平均總計	305	54	51.07	251	121.25	-	90.73	-

依據上表，若單恃工資以維持家用，則有盈餘者僅五百家，占百分之十七·七，且平均每家盈餘，亦僅五·一·七元耳。工資收入不敷支出者，竟有二百五十一家之多，占百分之八二·三，平均每家虧短則有一二·一·二三元之譜，三百五十家總計平均每家虧短九十九元七角三分，其中房租方面之虧短，計七·五三元。又有堪注意者，在上表中單憑工資一項為生活費之開支，則關於虧短之家庭之成數，雖隨收入增高而減少，但平均每家虧短之銀數，並不隨收入之增高而減低，此其何故歟？蓋收入愈多之家庭，工資在收入中之成數愈小之關係也。總之，上海工人之家庭生計，如果單憑

工資以維持，十家之中，僅有一二家得以敷衍，其餘八九家平均一年須有百餘元之虧短，依房租占總支出百分之八三計（見上述），則所虧短百餘元中，房租之虧短，至少在八元以上，工人所租住之房屋，較中等社會所住者為陋劣，其所付房租亦較中等社會為低廉，而其工資曾不足敷房租之用，以致每年負房租八元之虧空，工人生活之苦，概可想見矣。

吾人復由下表以明工人家度收入之來源，及其收入多寡之關係如何。

按收入組別，詎賬家度各種收入之平均數及百分比

收入組數 賬本 賬數 平均家庭 工資收入 工資外 收入 總收入

收入組	數	賬本	賬數	平均家庭 工資收入	工資外 收入	總收入
\$20以下	42	306	792	\$16.00	\$0.09	\$16.68
20—	46	403	902	22.13	1.04	25.15
40—	34	340	714	31.27	1.37	34.77
50—	18	184	408	38.99	1.92	44.61
各組合計	230	2023	4850	32.09	1.47	33.56

百分比

\$20以下	95.9	99.5	0.5	100
20—	88.0	95.9	4.1	100
30—	39.9	98.1	3.4	100
40—	87.4	95.7	4.3	100
50—	80.5	92.1	7.9	100
各組合計	87.5	95.5	4.5	100

由此表可證上述工人家庭收入幾全由工資之一種源

泉而來者，當非虛語。收入最低一組之工資，佔全收入百分之九九·五，收入愈多則工資所佔成分逐漸減少，至最

(此表載於上海工人生活程度調查報告)

高一組工資之百分數為九二·一，全體平均工資佔全收入百分之九五·五之高，工資以外之收入僅佔全收入百分之四·五，故雖謂工人家庭之收入即係工資亦不為過也。工資既為工人家庭之唯一收入，吾人試一研究，生活費研究中有名之恩格爾定律 *Engel's Law* 是否立上海工人生活費中適用，上海工人房租共其家庭收入，是否遵守恩氏之定律。恩氏之定律分為四款：

- (一) 食品費之百分數隨收入之增高而降低
- (二) 衣服費之百分數隨收入之增高而無甚變動
- (三) 房租燃料二類之百分數隨收入之增高而無變動
- (四) 雜類費用之百分數隨收入之增高而加高

恩氏定律第一第四兩律尤為堅實不移，各國生活費統計之結果，莫不與之符合，第二及第三兩律則不能普遍成立，據美國全國生活費統計衣服費之百分數隨收入之增加而增高，燃料費之百分數隨收入之增加而降落，此皆非本文之範圍，吾人試觀房租一項美國之統計，房租之百分數與收入增加之關係，則有時無變化（在美國全國之生活統計如此）有時又降落，（在紐約之生活費統計如此）茲吾人在下表中以現任人房租與工資之關係：

(上海工人) 收入組 房租百分比

8.0 以下



# 20—29.99	7.1
# 30—39.99	6.9
# 40—49.99	5.9
# 50及以上	5.1

由上述表中，吾人可明隨家庭收入之增高，房租費用之百分數，顯示極有規律之變化，其變化若何？即房租之費用，其百分比繼續低落。

故上海工人房租百分比之變化，顯出恩氏第三律於此不合，此處房租百分比隨收入增高變化之趨向，與美國紐約生活費調查之結果相合。並其印  
度孟買勞工局(註)一九二二年所作二四七三勞工家

度調查之結果，亦完全一致焉

(註) G. Findlay Skinner; Report on an Enquiry into  
Working Class Budgets in Bombay 1923, 714.

(4) 工人居住之狀況

吾人已知生活程度視收入之多寡而定，上海工人工資之收入極為低薄，曾不足以維持其家庭生計，是以房租一項，每家平均一年須虧空房租達八元以上，然則吾人考察其居住狀況，是否良好，即是否因居住狀況優善而致房租虧空乎，抑係生活程度高生活費亦高（房租昂貴）而工資收入低以致入不敷出而致虧空乎，現其居住狀況如何，即可知也。

據稅則委員會所作上海紗廠工人二百三十家之調查，吾人將其所得之工人居住情形分點敘述於下：

①房屋種類與房間——此二百二十家最大多數係住一樓一底之住屋，其住平房者僅有十家，所謂一樓一底，即係兩層之樓房，樓上分為前後兩間，謂之前樓後樓，後樓常無窗戶，光線不足，又為前樓住者出入之通道，故迴不如前樓之較佳，樓下亦分前後二間，謂之樓下客堂與後客堂，在其後方並有兩附間，樓下為灶間，樓上為亭子間，有時房東為多收房租起見或住戶為多闢房間起見，在下層樓之半牆上加一層木板，平空添造一層矮樓，住其中者身伴不能直立，其矮可知，稱之為閣樓。

蓋上海地價其房租甚昂，故房間之設置方有如許之形式也。首先將所調查之工人家庭其住房之種類，列一簡表如左：

種類	家數	百分比
一樓一底	二二〇	九五·七
平房	一〇	四·三
總計	二三〇	100.0

至於此等家庭所住之房間，則如下表：

房間類別	家數	百分比
全雜家數	230	100.0
住一間者	142	62.6
住二間者	42	18.3
住三間者	37	16.1

後樓	30	13.0
後樓下客室	15	6.5
前樓	9	3.9
前樓過街橋	1	.4
平間	10	4.3
後樓	77	33.5
前樓下客室	49	20.4
前樓及平子河	24	10.4
前樓及樓下客室	2	.9
前樓及樓下後堂	1	.4
後樓及樓下客室	1	.4
住三間者	1	.4
前樓	8	3.5
後樓	3	1.3
前樓下客室	2	.9
後樓下客室	2	.9
前樓下客室	1	.4
前樓下客室, 平子河	1	.4
住四間者	1	.4
前樓	1	.4
後樓	1	.4

住單間者以前樓為最多, 次為樓下後客室, 又次為後樓

住二間者以住樓下前後客堂為最多次為樓上前後樓；住三間或四間者家數甚少無顯著之集中現象

(2) 房屋間數與家庭人口——所調查二百三十家以住一間者為最多，住二間者次之，家數按間數之分配如下

間數	家數	百分比
一	一四四	六二·六
二	七七	三三·五
三	八	三·五
四	一	〇·四
總計	二三〇	一〇〇·〇

住房間數之多寡，與家庭收入有顯著之正統相關，如

下列之表：

按收入組平均每家住房之間數表

收入組	家數	1間	2間	3間	4間	平均家間數
20以下	42	40	2			1.04
20—40	90	73	17			1.19
30—40	46	23	22	1		1.52
40—50	24	3	28	3		2.00
50及以上	18	5	8	4	1	2.06
合計	230	144	79	8	1	1.42

收入增多，雖住房間數亦隨之增多，但同時家庭人口亦隨而增加，結果收入多之家庭，仍與收入少之家庭同其擁擠。試閱下表：

按收入組平均每間所住人數表

收入組	平均每家住戶人口		平均每間住人數	
	人數	成年人數	人數	成年人數
20以下	3.58	2.63	3.22	2.50
20—	3.99	2.17	3.35	2.66
30—	4.96	3.93	3.26	2.59
40—	6.15	4.86	3.08	2.43
50及以上	7.28	5.78	3.53	2.81
各組合計	4.67	3.68	3.29	2.59

(3) 過擠 Overcrowding — 平均一間住房居住若干人為過擠乎？

按英國政府所定之標準係二人以上

為過擠，而英國著名統計家包爾 L. Bowley 在其所著

“Lives and Poverty” 書中則以平均一間住房居住

一個成年男子以上為過擠，茲將此調查工人家庭之住

房情形列如下表以與此兩標準作一比較

由下表觀之，若以英政府所定之過擠標準衡之，



則所調查之上海工人家庭有百分之八四·三屬過橋者。若以包雷教授所定較嚴之標準以衡之，不及格之家度至百分之九九有餘！

按各間住人數及等成年男子數，上海工人家數之分配。

平均各間人數	家數	百分比	平均各間等成年男子數	家數	百分比
1及以下	2	15.7	1及以下	2	0.9
10人以上	34		10人以上	45	
2人以上	91	84.3	2人以上	119	
3人以上	58		3人以上	48	
4人以上	30	99.1	4人以上	14	
5人以上	10		5人以上	2	
6人以上	5		6人以上	2	
總計	230	100.0	總計	230	100.0

復與美國各城工人家庭居住之情形比較之，彼等平

均每家人口在五人在右，等成年人數為三〇至三五，而平均每家住房之間數，常為四間或五間，故在美國，其平均每間之人數約為一人，平均每間之等成年人數不及一人。返顧我國上海平均每間住房居住三・九人，二・五九等成年人，其與美國工人相差誠有天壤之別矣。

法比等國其工人家庭普通有住房兩間，德國有三間，在英國及威士斯則有四間或五間，上海工人居住單間者佔大多數，故較任何國為遜焉。

吾人推彼歐美工業先進國家不論而將上海工人居住情形與東方之印度試一比之，在一九一七年至一九一八年孟買之 *Parel* 城，工人住居調查之結果，據英國

政府所定標準有百分之六十以上者為過擠，若按包雷博士所定標準，即有百分之九四以上為過擠，是已為罕見之居住狀況矣。<sup>據我國</sup>然所謂調查之上海工人家庭竟有百分之八四·三為過擠（按前一標準），或百分之九九·一為過擠（按後一標準）則上海工人之過擠較十年前之孟買凌駕而上之矣。

更將上海工人之住居狀況與國內各地工人比較觀之，今惟有北平工人有此調查，即單與北平比較之。

	平均每家間數	平均每週住人數
北平工人家庭	1.04	4.16
上海工人家庭	1.42	3.29
	2.56	2.59

由上表觀之，上海工人之居住情形，一方雖較北平人力車夫等無技工人為優，在他方則又遜諸北平之瓦木油漆等匠人，要之，北平與上海工人於此均屬同病相隣矣。上海工人之生活於衣食方面差勝於北平工人，而於住居狀況竟廁於伯仲之間，此無他，蓋上海地價貴房租高之故也。

(4) 私密——私密之保持，一方固欲與其他家度隔離，一方於一家之內，父母與子女，男孩與女孩均須分別各有臥室方可。

此調查之工人家庭，無獨住一所獨立房屋者，均係與其他家度混居一起，一所住房普通須住三家，少則兩

家多則四家或至五家（圖左表）。如上所述吾人已知一樓一底之住房，僅共有五間。（連亭子間在內）而同住家數如是之多，此種居住之狀況，概可想見之矣。

一所房同住家數 工人家數之比例

20	51
30	106
45	41
不明	28
不明	30

至於此等工人家庭內住人之情形，自係無辦法之辦法，老幼男女擠而住耳。居住一間房之家庭，誠然係夫妻子女擠於一室，有時尚須與父母或兄弟同住，其居住兩間或三間之家庭，多為複雜家庭如子已娶媳。

士已贅婿或姊夫妹倩合居一處，結果仍屬甚擠，頗有不如居住單間房屋之小家庭為較舒適者。在此種居住情形之下，無論由家外或家內而觀，欲言私密之保持，誠不知其相距幾千萬里矣。

於此，吾人試思紗廠工人家庭十九均住廠主所造之工房，其租金較一般房租為低，而其居住房屋又如是其擠，其工資收入猶不敷家庭生計而須負房租之虧空，其他各業工人家庭無此低廉房租之待遇者，其為况更當何如乎。

## 第五、房租與人口

物之價格之決定方法，原非止限一種，而供求關係，要為其重要因素之一，又如資金利息之高下，雖其原因複雜多端，而供給需求之關係，亦其重要原因之一。房租固亦資本利息之一，故其漲落，寧能逃避此例。在人類需要之次第中，飲食衣服居住之需要，無論何處皆占第一位，居住既為人生之主要需要，而不一日或關，房屋即為人生之必需品，則人口增多，直接即可斷定房屋之需要增加，房屋之需要增加，則房租之高漲必矣。反之人口減少，房屋之需要減少，房租不得不因之而降低。房租之高下，與人口之增減，可謂成正比。

例。

民國以來，國內變亂，迄無寧日，而上海地方之商業突  
飛猛進，洵於戶口變動，向未有調查統計。民國十五年由  
淞滬警察廳，實行一度調查，戶數統計告竣，正在核計  
丁口，又遭改變，後遂停頓。迨上海特別市政府公安局成立  
規劃調查工作，將本市區域內非特別區，而外人寄居人  
數，亦連帶統計，據其調查報告，不但年度增加率實  
進，即每月數字之比較，亦逐漸遞加。

上海市(華界)人口年度比較表

年份

人口

人口指數

十七年度

一五二五五六二

一〇〇〇〇



十八年度 一六七〇八二 一〇九・四

十九年度 一八〇七五八二 一一八・四

二十年度 一四九六二三四 九八・〇七

二十一年度 一七五三七二 一一四・九

上表中二十年度人口之所以減少者，係受淞滬戰事之影響，二十一年度人口尚未能恢復戰前之舊觀。然其他各年無不年有增加，二十一年雖尚未能復原，但較二十年度已增加二七五四七七矣。

蘇復特別區租界人口之情形如何

三十年来上海公共租界華人戶口增減表

此表對於住在公共租界外工部局馬路者概不計算在內

三十年來公共租界外僑戶口統計表

北區	中區	指數	總計	西區	東區	北區	中區
三二七	一四二	一〇〇	三四五二七	五五二九五	七一八九	九三二〇	一二四九
八〇二	一四二	一三三	四五二七	九七〇九	九一五九	一三五二	一三八二
八五三	一三五	一四三	四八八〇	一〇三四	一〇七一	一三九八	一三三三
八四三	一三九	一七九	五二〇四	一四五五	一六四二	一六二五	一四九六
一〇九七	一五四七	二二〇	七五九八	一八一五	二三〇二	一九一八	一五〇五
一〇二五	一五八二	二三四	八一〇二	二二〇四	二九〇五	一九九八	一三三六
一〇九八	一八七	二八一	九七一	二八五	二七五	一七六	一三三

東區	西區	界外工 部局馬路	總計	指數
七九〇	六一一	八〇	一七七四	一〇〇
一八九九	一三六六	五〇五	二四九七	一六九
二二〇	二〇三七	一二八〇	一三五三	一九九
二九三二	二六九七	二五三二	一八五九	二七三
四〇九四	三二一七	三三六一	二五三〇	三四四
六二五二	四四三二	七〇九七	二九九四	四四一
八四七八	五二八〇	九五〇八	三三四七	五三九

以上兩表提示吾人公共租界之人口無論華人與外僑  
 三十年代均逐漸加增而無減少但須現其指數逐  
 漸變大而可知也

又據公共租界年刊 *Shanghai Municipal Report*. *Shanghai Municipal*  
*Council of the International Settlement* 所載公共租界歷年  
 人口密度增減表分列於下

論文 民國 市 區 區 區

年份	每英畝平均人數	年份	每英畝平均人數
1908	63.5	1916	116.3
1908	63.5	1917	119.0
1903	68.2	1918	112.0
1904	71.0	1919	124.0
1905	82.0	1920	140.0
1906	86.0	1921	144.0
1907	93.0	1922	149.0
1908	97.0	1923	152.0
1909	98.0	1924	152.0
1910	90.0	1925	147.0
1911	90.0	1926	149.0
1912	92.1	1927	149.0
1913	93.4	1928	153.0
1914	95.6	1929	155.0
1915	114.4	1930	178.8

上表中近數年來公共租界之密度增加甚速。一九三〇年人口密度自一五五。增至一七八。八計增加密度二三。八，增加之速誠足驚人。

其次、現法租界人口之狀況：

法租界歷年人口比較表

年份	華籍	外籍	共計
一九〇〇	九一,三四八	八,二二二	九二,二六八
一九〇五	九六,一三六	八,三一	九六,九三三
一九一〇	一二四,四七〇	一四,七七八	一四五,九四八
一九一五	一四六,五九四	二四,〇〇五	一七〇,六〇〇
一九二〇	一六六,六六七	三五,八二二	一七〇,二八九
一九二五	二八九,二八一	七,八一	二九七,〇九二
一九二八	三四八,〇七五	一〇,三七八	三五八,四一三
一九三〇	四二〇,八八五	一三,九二二	四三四,八〇七

一九三一	四四〇八八	一五一四六	四五八〇二
------	-------	-------	-------

一九三二	四六一三四	一五二一〇	四七八五五
------	-------	-------	-------

一九三三	四七八七五	一七七八一	四九六五三
------	-------	-------	-------

由上表可知法租界歷年之人口，亦俱在增加，且去年一二八之役，法租界所受影響極少，故其人口並無減少，反有增加，本年以來，其人口又見增加，法租界之人口可謂與年俱增矣。

由上述華界公共租界法租界之人口，歷年之統計，均係逐漸增加，此係就每年之觀察，今即由每月觀察，亦無不逐漸遞加，茲根據上海市公安局第二科戶籍股所報告按月戶口遷入及遷出數目表現之。

上海市戶口歷年按月遷入及遷出數目表(一九二一年至一九二九年)

年月份	遷入	遷出
民國十八年一月	三〇〇七	一六三五
二月	三二一〇	二一八六
三月	三四四三	二六六四
四月	二九〇三	五〇五四
五月	一七二四	五五五二
六月	一六五五	四三一三
七月	二五一八	五七九〇
八月	一九八七	六七〇三
九月	二一五四	六七七一
十月	二四二九	七七九四
十一月	二二八七	六七〇二
十二月	一五九〇	七一三五
民國十九年一月	九四二二	四五九六
二月	一二二九	五四四五
三月	二二九二	一一九七
四月	一八五八	一〇一八
五月	二二二八	一四三一
六月	一九二九	一〇〇八
七月	一九〇七	〇八八二

頁數 頁

年月	遷入	徙出
八月	一九五四六	一〇四四〇
九月	二七四八六	一〇二八〇
十月	二九一五三	二〇三八六
十一月	二八四九四	一八〇一五
十二月	二五九七七	一七一八六

由此表可見上海市之人口，非特年有增加，抑且月有增加。蓋其每月中遷入者數量甚大，徙出者數量少。遷入之人數超過於徙出者之人數，謂非每月之人數增加乎？吾人對於上海之人口，已分析甚明，已可有清楚之認識。今復一考察房租之情形，洵於房租之歷年統計，華界及法租界均付缺如，此亦事實之困難。竊思無可如何，不得已今僅就公共租界之房租，實以數字言之。該租界過去



數十年房租之沿革，其所有實際數字之統計，已述於上海房租之變遷一節中，茲不復重述。吾人再觀近年來公共租界房租之情形，該租界工部局每年估計房租四次，茲將自一九三〇年至一九三二年所有估計之數字錄之如下：

一九三〇年 春季 夏季 秋季 冬季

西式房屋 二一九五四〇元 二二七三三五元 二二〇八七六七元 二二二一八七六元

中式房屋 二九四三三三元 二九六六三三七元 三〇〇〇三三四元 三〇六五八八二元

一九三一年 春季 夏季 秋季 冬季

西式房屋 二四〇六八八元 二四九七〇九元 二五〇四九三三元 二六四〇〇一八元

中式房屋 三一八三三七元 三二二二〇九元 三二六六四四元 三三二四八八元

一九三二年春季 夏季 秋季 冬季

西式屋 二九四九七六六 二九六六九三六八 三一七五二四六六 (報)

中式屋 三四五七〇四 三四九四五七三二 三五三四〇六六

上表中自一九三〇年春季起至一九三二年之一片斷時期  
無論西式房屋或中式房屋，所有房租均逐漸  
遞增，各年之間為然，各季之間亦無不然。

吾人更綜觀上海全市人口與房租之比較，即將上  
海華界公共租界及法租界所有人口與房租綜合而觀  
之。

先將上海全市人口總額，作成指數，以十五年為基數，  
而後可與房租比較，其指數如下：

實數	十五	十六	十七	十八	十九	二十	二十一
指數	一〇〇	—	一七七·一	一九二·四	二二二·二	一九二·二	二〇七·六
實數	一五三九〇〇	缺	二七三六六	二九八六六	三五〇二七	二九三九九	三二九六六

上海全市人口指數與房租指數比較表

年分	十五	十六	十七	十八	十九	二十	二十一
人口指數	一〇〇	—	一七七·一	一九二·四	二二二·二	一九二·二	二〇七·六
房租指數	一〇〇	一〇〇·八	一〇二·一	一〇三·一	一〇四·四	一〇六·〇	一〇七·八

十六年人口統計因遭政變未有調查；二十年度人口之減少，全係受淞滬戰事影響所致。吾人現在表人口與房租兩者之指數，可以證明近六七年來房租之增長增高，其原因除上海地價之畸形發展一點

以外，上海之人口增加，實亦為促成房租高漲之主要原因。如十九年人口之指數自一九一·四增至二一·一·二，因之房租指數隨而自一〇二·一增至一〇四·四，人口增加驟速，房租之增加亦驟速，十七十八兩年人口之增加甚緩，房租之增加亦緩，兩者為影之隨形，有密切之因果關係，至於二十度人口減少而房租仍增加者，蓋上表之指數，係上海之全市包括特別區在內，戰事影響所減少之人口，大部分均華界所減少，法租界仍有增無減，其統計已見前述，公共租界雖有減少之傾向，但為數並不甚多，同時上海地價之上漲，初不稍減，以及其他種

種原因，使房租不能隨人口之減少而低降耳。

房租之增加，以上海人口之增加為主要原因之一已

如上述，而人口增加之原因，不外為出生率超過死

亡率及移民之兩種；由出生率與死亡率之比較研究

之，以民國十九年（一九三〇）——民國二十年（一九三〇）而論，其統

計如下

月份	民國十九年一月		民國二十年一月	
	(出生率)	(死亡率)	(出生率)	(死亡率)
一月	0.13	0.33	0.22	0.42
二月	0.22	0.42	0.69	0.77
三月	0.69	0.77	0.47	0.81
四月	0.47	0.81	0.35	0.93
五月	0.35	0.93	0.86	0.85
六月	0.86	0.85	1.95	2.03
七月	1.95	2.03	1.43	2.35
八月	1.43	2.35	1.83	1.56
九月	1.83	1.56	1.16	1.10
十月	1.16	1.10	1.18	0.92
十一月	1.18	0.92	1.05	1.00
十二月	1.05	1.00		

右述統計雖不十分精確可靠，亦可一覩其大勢。上述兩年之中，各月份，我大多數屬死亡率大過於出生率，十八年僅六、七、十二、四月<sup>個</sup>死亡率小過於出生率，十九年中僅八、十、十二三個月死亡率小過於出生率，由是觀之，上海市人口增加之主要原因，在乎外省與內地之移民。

移民問題之分析：(1)內地農何以遷居於上海。上海市人口之增加，既以外省與內地之移民問題為中心，則吾人復就此問題作進步之研究，由內地移民至上海之一問題而言，此為近代人口問題中之一種必然現象，因農村之衰落，而造成都市人

口集中之趨勢，江蘇內地各處之農民，頻年來非受水旱風蟲各災之影響，而蒙巨大之損失，以至於無法維持其生計，即屢遭匪共之騷擾，使其安居樂業，在平時此等農民，本亦甚渴慕十里洋場之繁華，彼等理想中之上海，或係遍地鋪黃金之天堂，無慮凍餒，生活之安適，物質之享受，無天災人禍之侵襲，因種種虛榮與物質之引誘，迨夫彼等感在故鄉生活之困難，或生命之危險時，自必自動移居於上海矣。

(2) 外省人何以移居上海——至於外省人移居上海之原因，則由於(1) 外省受內亂及匪共之不安避

居於租界之安全區域。(2)失意之軍閥土劣貪污以及擁有相當資產者景慕上海之繁華生活(3)一切干犯刑律之不法行為，可託庇於帝國主義者羽翼下，肆行無忌，凡此各點，容於「上海之展望」節中再當詳述，除此以外又因上海為全國工商業之中心，在工商界服務者廣集於是，此皆外省人移居上海之原因也。

上海市為全國工商業之中心，其地位已頗重要，加之政府南遷，毗鄰咫尺，益為政治集中之地，招致不少人士，由內地或外省遷徙於此，既來上海之後，第一重要問題，即為「住的問題」隻身孤行，猶可暫



住逆旅，其携有眷属者即非宽相当住房不可且  
尚须在适中之地点，以求相当之住所，但适中地点之  
房屋究属有限，而人口之增加，则并不因住房之有  
限而得以限制，此其结果，一方为房地産公司及  
金融界，从事于新屋建築之投資，他方有房  
屋出租權者，遂亦乘機居奇，以圖厚利，而房  
租高矣。故謂近数年来上海房租高涨之原  
因，人之增加，列居其一也。

三

生 國 學 院

## 第六、房租與建築

房租之漲落，其建築工程狀況之盛衰，其間亦有相當關係。普通言之，建築工程興盛，房屋數量增多，房屋之供給增加，則房租必隨而鬆緩，不致劇烈增高。是以建築房屋之多寡，其房租之高下，適成反比。房屋之建築多，房租必低，房屋之建築少，房租必高。然此種原則，必須建立於其他影響房租高低之因子一定不變之狀態下，始能表現此原則之精神。若其<sup>地</sup>影響房租高低之因子如地價有漲落，人口有增減時，則不適用上述之原則。若人口減少，縱使建築不盛，其房租亦必低，尚無疑。欲適用此原則，

唯在其他各種因子保持不變時而後可證明其原則為真實，然社會之情形複雜多端，各種政治的經濟的社會的現象之變化，極為錯雜，而影響房租之各種因子其消長亦極不一致，決無一種因子變化，而其他因子均不復者，故上述房租與建築成反比例之原則，適用之機會甚少，證之上海房租與建築之情形而可知也。

茲先一述上海市十五年及二十一年建築之情形，而後述房租與建築之比較。

上海市民國十六年之建築工程不及十五年之高位，自十六年起至十九年，建築之狀況大有欣欣向榮。

蒸蒸日上之概，公共租界、法租界、大上海區均無不皆然。至十九年時上海全市建築之域，誠為從來所未有，亦為後此數年中所不見，二十年之建築，雖亦為建築甚盛之年，但較之十九年則較差，惟大上海區之建築事業則突飛猛進，因二十年該區建築總值，幾及全年總數四分之一。所謂大上海區域包括至廣，蓋不僅指租界盡頭之西北兩方而言，實連城內之南市、浦東、龍華及浦江兩岸言之，普通亦稱為界外各區，意即指租界以外之區域也。在此區域內建築之大部分多係貼鄰現有之市中心，易言之，即此方興未艾之大上海，將擴充進步凌駕租界。

而上之。二十年歲暮之數月，因受滯案時局與銀根關係，而致各種工程憂然中止。迨二十一年營造一業不待滯案之發生，已呈衰頹之象，實際上建築家當前年九一八滯變時，已持鎮靜態度，故工程方面殊少進展，及至去年二月至七月間，則已一落千丈。八月至十一月情形稍呈轉機，惟至歲暮，則更形衰頹。如將二十一年全年營造總額與平時應有翻造工程相較，其相差之遠，實有霄壤之別。如將全市所有營造工作，分列三部比較，去歲（二十一年）公共租界工程最少，僅占二十年工程總額百分之四十九，大上海區亦僅占前年（二十年）

百分之五十五，惟界外各地工程年來增長甚速，大有與全市繁榮拓展四鄉並駕齊驅之勢。法租界工程仍保持原有狀態，且有超過往年之勢。蓋緣去年春間戰事影響最巨者，莫如公共租界與大上海兩區，法租界則獨免，是以工程亦最巨也。

茲附民國十

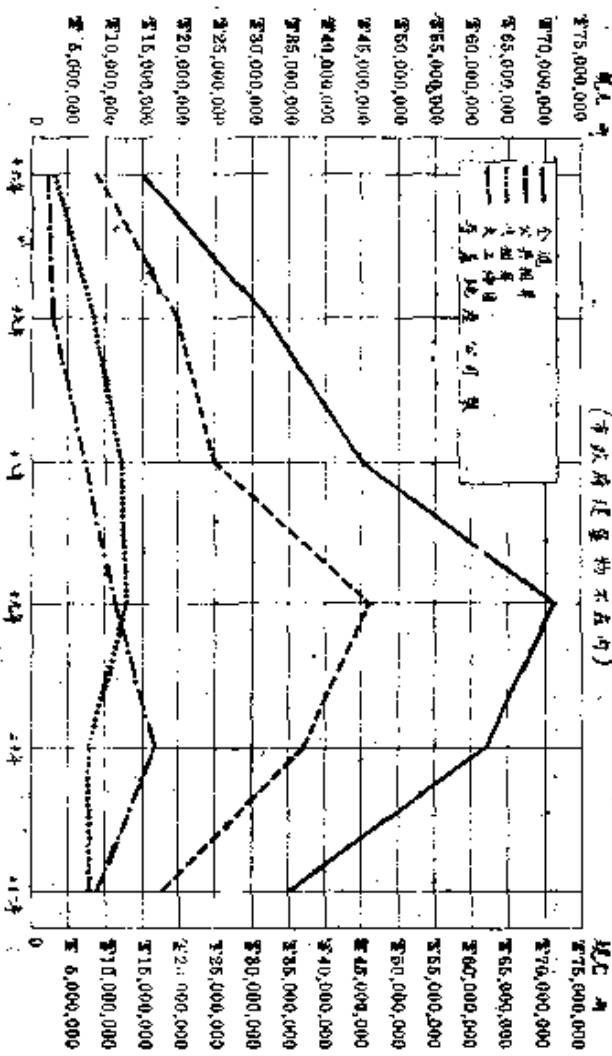
六年至二十一

年全滬共

各區營造

統計表如

下：



民國十六年至二十一年全滬各區營造統計比較表  
(市政府建築局不在此內)

本年自三月後營造工程之統計不可得其詳，僅一月至二月兩月有數字之記載，此種數字驟視之似覺令人懷疑，因一般人士見於若干處之建築工程次第興舉，以為營造工業已有復興之象，實則此等工程，乃去年下半年期地產業務稍稍活動後，應有之結果耳。根據所發給之營造執照，其統計如下

各區所發給之營造執照比較表

公共租界	一〇一	一二四	七八
法租界	二九	三二	一五
界外區域	一八三	二六四	一八二
	二十一年每月平均	二十一年下半年期每月平均	廿二年1、2兩月平均



建築單位或數值比較表

二十一年每月平均 二十二年上半年期每月平均 二十二年一月、二月平均

公共租界(單位) 二一七 二五五 三〇五

法租界(單位) 一七四 二一五 一〇九

界外區域(數值) 七五,〇〇〇<sup>兩</sup> 一〇七,〇〇〇<sup>兩</sup> 九三,〇〇〇<sup>兩</sup>

吾人現於此表給之營造執照，雖可窺見建築工事增減之一般，然究嫌不甚明瞭。蓋每一執照，或為一座茶閣之巨廈，或為若干幢之市屋住房，或僅為一座小住宅。其間相去霄壤。至第二表所根據之建築單位，似可令人得較明晰之印象。然建築單位大小，亦相去懸殊，仍無從加以辨別。惟界外區域則所根據者，為建

築之估值故最為明晰，由上表可以想見公共租界之營造工程，本年初已稍形振奮，惟法租界則大見減退，個中或有特殊之原因。在界外區域之情形，亦不甚興旺，然較去年（二十一年）全年之平均略高。

最近建築工程中，最繁忙者當推工廠及公寓二種，蓋自銀價慘落，河稅增加以來，工廠建築之興盛固意中事，且上海工業之發展，正方興未艾，至於公寓之增加，乃因外人住戶人口之逐漸增加，及住宅區域之變易為市場，或作他項用途，勢不得不推廣。公寓於西區及北區一帶矣。現在公寓建築之傾向，大別之可分為兩種，一係最新式者可於租界西

臣見之一係普通平面式者中區各處是也。

以上所述為上海市歷年建築之大概情況亦進而與房租作比較觀之。

民國十六年至二十一年上海營造總值逐年比較表

民國十五年	公共租界	法租界	大上海區	全埠總數
現元	二,147,700	4,920,800	2,000,000	6,100,000

十六年	九,207,750	3,555,800	2,000,000	1,526,550
-----	-----------	-----------	-----------	-----------

十七年	10,262,250	9,037,000	3,180,600	2,255,650
-----	------------	-----------	-----------	-----------

十八年	11,149,900	1,409,200	7,700,000	1,039,700
-----	------------	-----------	-----------	-----------

十九年	14,633,800	1,329,700	2,580,600	2,123,700
-----	------------	-----------	-----------	-----------

二十年	17,327,250	8,031,100	1,690,000	2,548,150
-----	------------	-----------	-----------	-----------

二十一年	18,181,900	8,120,000	9,239,000	3,550,000
------	------------	-----------	-----------	-----------

(全戶指數)

吾人將上表作成指數，亦以十五年為基數，俾可與房租指數作比較焉

民國十五年至二十一年上海營造指數及房租指數逐年比較表

年份	建築指數	房租指數
民國十五年	1000.0	1000.0
十六年	544.4	1000.8
十七年	115.0	101.1
十八年	161.0	102.1
十九年	254.0	104.4
二十年	222.0	106.0

二十一年 一二六〇 一〇七八

上海市房租之指數，自民國十五年超各年有增無減，此係大概之趨勢，實際上在某一時期或某數月中因特殊情形房租固未嘗無減低之事實，但大體上觀察，房租係逐年增加者，但各年之增加其多寡不一，緩速不同，有增加甚微而形勢緩慢者，有增加甚高而形勢驟速者，房租指數增加之緩速以其建築工程指數之大小相比較，不無可以說明兩者趨勢之關係。

建築工程在民國十六年殊不興感，其指數僅五四。四，故房租增加至一〇〇。八，至十七年建築工程

大增，其指數為一二五〇，故房租僅增至一〇二二較十六年僅增〇三，所增加之程度極微。又如去年（二十一年）因戰事影響，建築工程大減，其指數僅一二六〇為十八年以來最不景氣故其房租指數增至一〇七八較二十年房租指數一〇六〇增加一八。凡此建築工程不感，房租之增加較速皆適合前述之原則也。惟其他各年則為該原則之例外，其最顯著者莫若十九年，該年建築之感為歷來所未有，其指數達二五四，較十五年之建築指數增加一倍半以上，同時房租之增加其指數為自一〇二二增至一〇四四亦為自來所不見。

建築工程與房租之指數，兩者同時驟然激增，是種現象，即非前述原則所能說明。是有待於其他因子之解釋。蓋十九年人口之增加，如前節所述，為歷年之冠。地價又復猛烈飛漲，見房租之展望一途，又因銀元購買力以銀價跌落而低降，以及其他種種原因，有以促成房租之暴漲也。

公共租界工部局為征收房租捐計，按照房屋而估房租，其所估房租總額，為該租界全部房屋所有房租之總和。故房屋數目多，則所估房租總額亦多，成為正比例。但亦有例外，房屋數目雖減少，而因需要者激增，實際房租乃行增加。工部局斟酌情形，

參照實際房租，從事估租，是以房屋雖形減少，而工部局所估房租之總值，則亦增加而不減少也。茲將公共租界歷年房屋數目及房租估價總值列表如左：

房屋數目 房租估價總值

年份	華式	洋式	華式	洋式
民國15年	71126	4627	23874164	14523118
16年	73299	4997	25340686	15626082
17年	74132	4830	26684638	16414293
18年	74001	5587	28330018	17852617
19年	74195	6443	29838376	20379468

上表中各年房屋數目增加，所估房租總值亦增加。惟十七年之洋式房屋，其數目由四九九七減為四八三〇，又十八年之華式房屋，由七四一三二減為七四〇〇一，房屋數目雖



減而所估房租總額則較前增加，此固由於需要者激增所致，亦緣於地價之暴漲。要皆足使實際房租增高。工部局參照實際房租而估，是以房租之估價總值增也。

歷年新建築之多寡，與建築材料價格之漲落，頗有密切關係。建築材料之價格低落，而需要房屋者多，過於供給，則必踴躍建築，迨建築增多，房租之增加必延緩；反之，若建築材料之價格高昂，則新建築必見寥落。自民國十五年以來建築材料之指數，與新建築指數列表如左。

### 建築材料指數與新建築指數比較表

年分	新建築指數	建築材料指數 (截至十月止)
民國十五年	100.0	100.0
16年	54.4	105.4
17年	115	103.0
18年	161	108.1
19年	254	118.2
20年	222	135.4
21年	126	124.4

如上表中，民國十六年時，建築材料之指數漲高五·四，而新建築指數減低四·六，足見建築材料昂漲，新建築必形減少。又如十七年建築材料指數非特無漲，反為跌去二·四，而因社會之繁盛，需要房屋者之衆多，於是新建築指數（截至十月止）增加六·六之譜。十八年十九年兩年建築材料價格之指數，增加甚微（僅增五·二

及一〇二)故建築工程頗極旺盛，十九年之新建建築較十五年增加一倍半以上。二十年建築材料價格指數因金貴銀賤之風潮驟然增至一三五·四，建築事業頗受影響，不復如十九年之旺盛。去年因受沙戰影響，百業蕭條，益以內地農村破產，物價跌落，建築材料價格較前暴跌，其指數減為一二四·四而建築事業對於新建建築亦因上述種種原因殊不振作，故其指數亦減為一二六，較十九年新建建築之指數二五四相去甚遠矣。

建築材料包括凡十一項，即：(一)杉木 (二)花旗松 (三)鋸板料 (四)留安鋸板料 (五)暹羅

抽木鑿方料 (六) 頭等魚錫板灰 (七) 水泥 (八) 新  
 放黑磚 (九) 比國原片 (十) 徽州生漆 (十一) 漆油

各種建築材料各年之平均市價其漲落各不相  
 同茲附表如下：  
 建築材料平均市價表

表 (單位：規銀兩)

十八年	十九年	二十年	廿一年
2.620	2.669	3.235	3.031
56.000	63.375	74.750	57.800
43.417	45.417	46.500	42.300
87.208	102.208	132.000	116.900
230.333	254.917	348.333	347.600
1.294	1.369	1.548	1.277
3.533	3.571	4.563	4.940
75.644	74.219	67.219	51.208
5.533	6.825	8.058	8.105
110.907	121.683	116.227	116.160
3.550	4.308	5.058	4.840

加二十九計算

## 建築材料上海躉售平均市價

品名	單位	十五年	十六年	十七年
一錢半碼雙連杉木	根	3.282	3.043	2.777
八至卅二呎花旗松鋸板料	千方呎	49.604	55.000	50.958
建松板	千呎	37.667	42.500	41.667
寬四吋留安鋸板料	千方呎	77.208	84.667	96.583
暹羅柚木鋸方料	"	198.750	225.917	226.667
頭號無錫拔灰	挑	1.171	1.553	1.289
管新水泥	桶	5.417	5.438	5.558
三號新放黑磚*	萬塊	68.213	58.821	63.013
三七塔四號比國原片	百方呎	4.263	4.504	4.775
徽州生漆	担	113.381	108.091	107.486
漆油	五加侖	3.229	3.363	3.288

\*此貨在十八年起始有出品十五年至十七年之價格係按八寸半黑磚價



房屋之高度亦能影響於房租之高低，惟德國與  
英美之主張及制度，全不相同。德國不限制房屋  
之高度，並主張高屋有利，租賃價格亦可低，經濟  
Dr. Kautmann 說明高屋對於房租之全部效果，德人  
皆以其言頗中肯綮，比之言曰：五層樓之房屋，對於租  
戶，有兩種利益，一則節省地租，一則減輕建築資本  
之建築資本，須由租戶之租金而取利息者也。此外尚  
有第三種利益，即建築低屋，則其道路修護之費  
用，煤氣燈管之費用，自來水管之費用，其他交通  
機關之費用，各人房於運送，應為之報告，以及各人閱  
於運送所經之路途，皆將增加數倍也。

又據德人波爾 J. P. 氏之研究以一平方米突建築地基之固定價格為基礎，對於房屋所投資本之全部利息，為百分之五又四分之三，則得房屋層數不同之住宅平均須需之租賃價格。在同一圖型之上，建築一層、一層半、二層、二層半、三層、三層半、四層、五層之房屋其租賃價格如下：

每平方 米土地 價格	一層房屋	一層半	二層房屋	二層半	三層房屋	四層房屋	五層房屋
一馬克	三四五	二六〇	二三二	二一一	二〇八	一九六	一八九
五馬克	三七六	二八一	二四八	二二三	二一八	二〇三	一九五
十馬克	四一四	三〇七	二六七	二〇八	二三一	二一三	二〇三
二十五馬克	五二九	三八三	三二四	二八四	二六九	二四二	二二六
五十馬克	五二九	五一一	四二〇	三六一	三三三	二九〇	二六四
七十五馬克	五二九	五二一	五一六	四三八	三九七	三三八	三〇三
一百馬克	五二九	五一一	五一六	五一五	四六一	三八六	三四一

由上表觀之，可知兩層之房屋其土地價格為二十五馬



克者，恰因建築較高，建築費用較省之故，其租賃價，能比一層之房屋，土地價格僅為一馬克者為低，或在五層之房屋，土地價格為五十馬克者，其租賃費用能較一層之房屋，土地價格僅為十馬克者為低，又在五層之房屋，雖其土地價格為一百馬克，然其租金較一層半之房屋，土地價格為五十馬克者，尚有顯著之減低焉。此是之故，德國盛行高屋制度，但在英國美洲則異是，英美等國，其低廉之土地價格，普通恆與小屋制度有關，英美之情形，因擴張移殖方法及寬和建築法規之結果，與德國之情形大不相同，擴張之移殖方法，與平房相隨並至。

因傾向擴張移殖之結果，遂有反對土地價格增漲之威權，而此反對之威權，在是等國家人口急速增加之時，因此種制度之需要土地較大，本應主張者也。建築基地之需要，在平屋自較高屋為多，但因此而引起增高土地價格之趨勢，則以此種方法，後使消滅，其方法為何，即因建築地基之供給，亦同時有較強之擴大，是也可視為此種方法者，首推不畏較長之鐵道旅行，及不畏河灘全新之地方，空曠之野，求為遠處移殖一事，以及由於交通路線之呈羅棋布，因而開發新建築，在英美之都市周圍，其土地價格之低廉，據德人之觀念，恆多駭為奇異者，蓋此方法

之功也。故英國盛行小屋制，頗為著名，而不採高層制。以為房屋愈高，則租金亦愈高，實租金昂貴之由來。當以凡在高屋允許且流行之處，則該處之土地價格，當較擴張建築之處所有土地價格較高為前提。英國倫敦，除有特別情形外，限制房屋高度自六十五尺半至八十尺。美國費城一城，無高度限制，其他各城房屋，若係耐火，其高度之限制，自一百五十至二百五十尺不等，間有根據街道濶狹以定高低。如按鄰近最濶之路面，讓予一倍半至二倍半之高度。

上海最近建築章程，對於房屋高度，亦有限制之規定，限定洋式房屋最高高度為八十四尺。

除此鄰濶二百五十尺以上之永久空地外，不得工部局許可，不能逾越此限，另有附加條例一則，准許房屋高度，依附近路面濶度，加高一倍有半，凡房屋伸進路面者，例許逾越是限，蓋一循英美之制也。

上海一般業主，建築房屋擬出租於人者，雖業主志在多收房金以圖利，然亦當慮及租戶之安全與衛生，倘業主祇求房屋間數之多，四週毫無隙地，以致空氣污濁，地位促狹，則於道德上既有不合，租戶亦將注而却步，於人於己，均不利也。昔日出租之房屋，以單幢為多，因租金較少，易於出租，現時因自來水价高，單幢

房屋租戶太雜，有所謂二房東者，樓上加樓，屋上加屋，以致人類龐雜，所用水量奇多，租金所入，幾大半耗於水費。蓋上海自包水制改行水表制後，業主負擔之重，竟出於意想之外，每有房屋之水費，幾超過所收租金之半數，甚至有水費佔去租金百分之七十者。業主勞神經營之所得，將盡耗于租戶之水費，且租戶多屬中下階級，缺乏道德思想，於房屋不甚愛惜，因此業主以過去之經驗，改絃更張，今之造屋出租者，乃多建二上二下，或三上三下之房屋，取其收租手續簡便，租戶多具相當知識，即或分租與人，人口不致過多，於房屋既可有意愛惜觀念，用水亦不致浪費過

多。水費之負擔較輕，比之單幢利益為厚，所謂人事凌遷，隨環境為轉移，未可一概而論也。

(附) 上海計算房屋價格之標準

量自底脚上部至屋頂斜度之半或樓梯高度之半

工廠防火建築

(以立方尺計)

0.21元 至 0.25元

堆棧防火建築

0.28元 至 0.27元

堆棧(磚牆)

木質樓梯及屋頂

0.25元 至 0.22元

辦公大廈(即字字間)

即鋼骨鋼架混凝土

0.5元 至 0.8元

旅館

頭等建築及裝修

0.8元 至 1.4元

銀行

1.2元 至 1.5元

大住宅

0.4元 至 0.7元

小住宅

0.28元 至 0.3元

成貴房屋

0.25元 至 0.31元

二層華式屋

頭等住宅

約二千一百元

二層華式屋

二等住宅

約一千八百元

二層市房

約一千六百元

單層市房或石庫門房屋

約一千五百元

建築物之係辦公室一類者，其所用之水泥、鋼骨或鋼架，其材料之成分，約為全部造價百分之三或百分之二，前者為較精美之材料，後者為價值較廉之房屋也。

## 第七. 房租保險

保險之種類多矣，如火險、水險、人壽險等保險，均早經通行於我國，而房租之保險，實為嶄新之事業，通行以還，纔數年耳。良以社會進步，人文發達，大都會之房租高昂，房產數量鉅大，房租之收入，直接與社會金融，市面繁榮，有極密切之關係，宜有以保障之，房租保險 *Rental Insurance* 即所以預防火災，以免房租收入之損失也。

沪上房主與房客間，所訂立之房屋租約，大抵均附有專條，聲明房屋如經火災，損及屋頂及隔牆時，該房屋改造與否，悉聽房主自擇，惟

房租自受災之日起，即行停止，而房租收入之損失，與乎修葺被燬房屋之費用，則由業主自行負擔，此種房租損失，為數竄屬不貲，若為預防是項損失起見，業主可保房租險，房租險之保險費，與火險之價昂相同。

如投保住宅險，為期六七個月，即足。因在此期內，修葺被焚之屋，即可竣工。

凡房屋之不用防火建築材料者，遭致焚如之機會較多，固宜加以房租保險，即其建築採用防火材料者，亦應同樣保險，社會上往往有用火磚建築房屋之業主，以為房租保險，不甚需要，殊



不知牆窗棧板，雖以防火材料建造，然其內部木工與其他裝修，仍有被燬之虞，故是險之重要，與投保火險，初無稍異，未可輕視之也。

房租保險，自通行以來，迄今已有數載，惟因對於業主方面，絕少數曉，故知者尚鮮。保衛收租與預防火患，其利害正復相埒，故房產之業主，欲免房租收入之損失，實有保險之必要。而此種房租保險，直接利於業，間接有裨社會之金融，良匪淺鮮也。至於此項保險費應否轉嫁問題，或以為房屋

租約訂明房屋如經火災損及屋頂與隔牆者，其房租收入之損失，應由業主負擔，則其保險與否，均與房客毫不相干。縱或領到保險賠償費，房客亦無涓滴之潤可沾。房租保險，房客無權利可享，自應負擔其保險費之義務。業主既負擔房租收入之損失，當保房租險時，自亦應負擔其保險費而不能轉嫁於房客。雖然，火險之保險費，既可列入房租之中，而轉嫁於房客，房租保險費，何獨不能，要不失為房產上開支之一，此就事實而言。若在理論上言，房租保險費儘可於每月實際收得之房租中，提出一部分支付之。不啻實際所得之儲蓄

其保火險之性質，畧有不同，火險之保費，為真正房產之支出，而房租保險費，乃房產上間接之支出，以其為房產之收入而支出者也。故依理而言，房租保險費，不應轉嫁於房客負擔，而應由房主自行負擔。

論文 第一卷 第一頁 地政學院

## 第八房租與地產金融

夫房租與房產價值之關係至深且鉅，猶地租之與地價也。故凡欲投資於地產事業者，事前須由專家將其擬置之產，按值估計，以斷其將來租金之收入，是否足資抵補。當金融奇緊之秋，所置產業之本息，若估計結果，其租金收入不足抵補所置產業本息時，則必將不願投資於地產事業者矣。由是可知房租實為投資地產事業者決定取捨之準繩。

近今市上最佳之地產股票與債券常年生息，約在六釐左右。夫善于投資者於置產前，如對於

基地之選擇，發展之設計，與夫建築之式樣，加以審慎考慮，其應得純利，約有六厘半，或在是數之上，而投機家置產則不然，蓋渠並不注意發展地面上之建築物，存心既不利己，又不濟世，故其唯一希圖，不過在市上投機拋售而已。

地產經營所投資金，須有安全之保障，並於相當相當時期內，應有厚利可圖，是項利息，蓋即取之於出租之房租焉。

抵押為地產金融之最著通方法，因地產價值於財富中較為持久，故地產為抵押品之上選，由此關係，其他由地產金融而發生之理財鎖鑰，

以債券與股票等，均成為投資之良品。地產買賣現款交易，最屬簡捷，祇須價格相稱，契據過戶即可成交，惟是項現款交易，若過分期付款時，繁雜手續，如貨款抵押等，即行發生，按照常例，抵押品之常價值<sup>(註)</sup>均依房地產之確實估價為根據，但尚有一重要標準，以估定抵押品之常價值而不可忽視者，即房租之收入是也。然則房租又<sup>不</sup>為抵押品真價值之標準，其於地產交易上之重要為何如哉。

(註) 抵押品之房租由押主按月收取，除去一切開支，如自來水、電、燈、地捐、保險、經理、房屋人看門人等費用外，其餘之數，充作息金。俗稱副租。作息如有多餘，歸還押戶。設或不足，須由押戶補繳。

### 第九、房租之估計

上海市無論為公共租界、法租界或華界，各該統治之行政機關，對於市民之房產，均須征收房租，其房租捐征收之標準，按照房租抽收百分之幾，而房租之確定，普通以房票或租摺所載實際房租之銀數為憑，但自置房屋自行居住者，應由主管機關派員估定其租價，以為徵收房租之標準。由是言之，上海之房租，不僅限於房屋之出租者，始能有之，即自行居住之房屋，雖無房票或租摺之實際房租，但亦具有主管機關所估定之房租。此種估定房租之制，英法諸國，莫不皆然。英國對於人民之



房屋，凡非出租而由所有主自己佔用者，以其所應得之真實租金為租賃價格（即房租），其應得真實租金之估計方法，先由查定人員（assessors）分發申報單於房屋之所有主，該所有主於接到申報單後二十一天以內，即須填就所有主姓名住址、房產性質、其容積、租賃價格及其所納地方稅與教堂什一稅等各項，呈送查定人員辦公處，經查定人員審查後，即送交估定委員會審核。由估定委員會交稅務監督官加以審核估定後，即編造課稅清冊，送由估定委員簽名。此英國之制也。法國對於人民自住房屋

，即無租賃契約者，則以比較方法估計之，如自住之房屋，須參照同縣內其他相似房屋之租賃價格，以每方尺面積為計算單位而估計之。如無租賃契約可資依據，復不能以之比較其他房屋估計者，則以直接估算法估計之，例如一區域內，有唯一大規模之工廠，並無其他房屋足資比較者，即須估其出賣時之買賣價格，再按照正常利率，推算其租賃價格，依財務機關之規定，對於建築物之利率，定為百分之五至百分之六，對於固定機械之利率，定為百分之八至百分之十，依此法估計完竣後，主管機關即將估定數額，用書面通知屋主，屋主於

通知書到達後一箇月內，得抄閱估計詳明書件。於接到該項書件後二個月內，以認為不當時得陳述修正意見。如不抄閱估計詳明書件者，於通知書到達後三個月內，亦得陳述修正意見。此法國之制也。

上海市房租之估計方法，從大體而言，略似上述法國之制。亦估計房屋出賣時之買賣價格，按照正常利率，推算其租賃格價，普通多按買賣價格以六厘左右之利率，計算房產租金，但以各區之地域而異，在市中心區，其利率為自五厘至八厘，西區則為七厘至八厘，其餘皆六厘左右。

（普益地產公司職員所報告）

此係就籠統而言，但另有其具體估計法，茲析述如下：

房租之構成分子有三：即(1)地價之利息，(2)房造價之利息，(房造價即建築費)及(3)折舊 Depreciation

(1)地價之利率，以六厘計

(2)房造價之利率，以八厘計

(3)外加折舊——二十年之折舊

以上三者相加，即得全年之房租，以十二除之，即每月之房租，試舉例以明之，例如有房屋一所，占地畝一分，價洋貳千元，建築材料費計貳千元，房屋之折舊為四千貳百元，則：

地價 (6%)	$\$2000 \times 6\% = \$120$
房造價 (8%)	$\$5000 \times 8\% = \$400$
二十年之折舊	$\$4200 \div 20 = \$210$

$\$120 + \$400 + \$210 = \$730$  即全年房租

此所房屋每年之房租，據估計結果，計洋七百三十元，每月房租為六十一元八角三分。此係從大數估計，此外如自來水費、修理費、保險費等，亦須酌加在內，方為真正之房租。

若房屋非所有主自行占用，而出租者，倘其房屋與租價過相懸殊時，亦須照上述估計法，另為估定租價。

估計租價如有爭執或被估之房主不服，主管機關之估計時，則交房產估價委員會，由該會加以評定。此委員會隸屬於工部局，其評定之效力，不啻法院之判決。關於估定租值之爭執案件，每件手續費計銀百兩正，附屬案件減半，即五十兩。由工部局征收而奉款於辦理案件之委員。據納稅華公會幹事陶君言，該房產估價委員會貪污不法，黑幕重重，該會所估之房租，若甚高時，但須納之以賄，則一反掌間可由高租減為低租云。

房產之估租，在施行洋涇浜時<sup>章程</sup>代，所估租金，多較市價（實際房租）為低，迨後逐漸抬高估計，近

數年來，公共租界工部局利用其權力，所估租金，多超越實際租金之上，但冀增加稅收，因恤市民艱困，良可憐也。

房租估計之要素，含有房造價，已如上述，然則房造價如何估計乎，房造價估計之法有五。

(一)單位計算 (二)立方尺計算 (三)每方計算 (四)淨計 (五)淨計，並分別累為說明

(一)單位計算 房屋如教堂醫院學校馬廐及其他類同之建築物其面積如以單位計算如教堂與學校之座位，醫院之床鋪等，僅能約計造價之概數，而不能估計其真正價值，惟此種計算法手續甚簡。

(二) 立方尺計算 此法便利簡捷，尤稱房造價最普通之估計法。房屋之大小，祇須按照圖樣丈量牆外之縱橫線，或由地平線量至屋頂之一半，其所得之立方體，乘以每立方尺之價，即得該屋之總估計。其次等房屋如花棚涼台下房及汽車間等應從廉估計，至於華麗部份如走廊及亭榭等建築，較之房舍本身自更昂貴，應從實另估。如按立方尺單位計算造價，底腳工程應附計在內，因立方體與底腳截無別事也。以同樣之建築，高大房屋之造價較之小屋為廉。

(三) 每方計算法 約分下列三類



① 地板面積 即屋內房間走道，與扶梯等之面積總計在內，此外復加牆腳與隙地五分之一面積，而數合併之，於是造價即按該面積每方計算，屋之高低，依其層數類推。

② 牆基面積計算法 平房大抵均用此法核算，而印度尤屬通用，法以每方尺或每戶為單位，底腳與房頂工程均包括在內，房屋以在二、三層以上者，各層可分別估計底層工程，因有屋基關係，最為昂貴。

③ 縱橫綫計算法 此以房殼按每方或方尺計算（估計），牆以厚薄與裝修而定，如灰縫

粉刷、油漆等類，均須估計在內。地板係包括  
擱棚、踢腳線、天花板等在內。屋頂則包括  
砌瓦、屋脊、防雨片、桁條木板等在內。此項工程普通  
多以每方尺估計之。

(四) 淨計法 此種計算將所需材料中擇其要  
而大者，計核之，俟各物容積丈得後，即將價額  
彙計，再由總數中個別分類，譬如泥水工，應合  
計牆面工作，灰縫粉刷及石工等在內，天花板合  
計屋角與粉刷等在內。此種估計，雖費時日，  
然較之每立方尺計算可靠多矣。

(五) 淨計法 使用此法測量手續甚繁，非有

熟諳工程，研究有素者，不克為之，通常此事均委之於專門測量家辦理，其程序有三：一按圖測繪，二彙計，三估價。估價單繕就後，即由建築師轉送營造廠標價，以上五種房送估之估計法，上海所通用者，則係首述三種也。

房租估計之目的，既在征收房租，今請附帶一述上海房租之捐率。房租之捐率，華界與公共租界法租界均各不同，華界之房租，分住宅與商店兩種，後者捐率較前者為重，住宅房租，按房租租額征收百分之十，商店房租征收百分之十四，公共租界之房租，凡在公共租

界內之房產，每年按照租金毛額征收百分之十  
四。其在工部局沿租界推收之馬路所築之房  
屋，其水電由上海自來水公司及上海電力公司供給  
者，每年按照租金征收百分之十二。法租界工部  
局之房捐每年按照应收或应付租金毛額，征收  
百分之十三。其中以工部局最重。法租界次  
之，華界將住宅與商店分別征收最科學化  
公共租界工部局之房捐捐率非特較他區為高，  
且其所估定之房租亦遠超於實際房租之上，  
一般市民有苦莫訴云

## 第十、房產經租之情形

上海為我國第一大都會，繁華甲全國，實業發達，人口廣集，一般資產階級建築多量房屋，委託房產之經租機關，以租與工商界及市民應用，其經租情形，與內地房產之租賃有所不同，茲述如下：

### 甲、房產之經租機關

上海房產之業主，大部分類皆資本階級，已如前述，擁有房產，常不在少，若自行管理及收取房租等事，殊感不勝其麻煩，或且事實所不可能，故是有房產經租機關之產生，以為代理其事。房產之經租機關，大別有左列四種：

(1) 地產公司設立房地產經租部

(2) 銀行附設房地產經租股或房地產信託部

(3) 律師事務所兼設地產經租部

(4) 業主自設經租賬房

以上四者，以範圍有大小，形態有差異，而於性質則初無二致，惟第四種經租賬房為業主所聘用，須給予薪水，前三者業主但須付相當公費或手續費而已，業主自設經租賬房，費用較鉅，非握有巨額房產，是項賬房殊不經濟，故多委託前三者之經租機關，代理房產經租事項，而上海房產經租機關之觸目皆是，良有以也。

乙、房產經租之手續

(A) 業主之委託手續

上海房產之業主，委託房產經租機關時，其所持有手續，亦頗簡單。業主委託房產經租機關，如地產公司等，囑為代理房產之一切經租事宜，當委託之際，此經租機關簽前一委任証，或委託証，委託其出租房產並收取房租等事，普通照例經租機關須備具一承收證以交給業主，於是業主與經租機關之契約，即告成立。委託証之式樣，可參閱左列兩例

(子) 上海信託股份有限公司產業部代理經租委託証

主委託証

茲有 路里 親房屋

租戶

請 文 地 產 學 院

每月可收租金洋 元現願委託

貴地產部代為收取每屆月終由 向

貴部領取並以租金總額之百分之幾作為

貴部辦事公費按月即在租金內扣除如房客

有滯延不付等情亦即委託

貴部全權代理起訴之此委託証紙並請

貴部簽字蓋章於此以憑多執存照

計開

委任人  
受委任人

民國 年 月 日

(五) 江一平律師汪芳平會計師聯合事務所地產經租部代理經租委託証



立委託經租證的人 住

今以自置左列房產依照 貴部經租章程之規

定委託

江一平律師 聯合事務所辦理之

委託經租房產目錄 道契 冊 号

計開

公費

中華民國 年 月 日立委託證的人

會計師 見議人

律師 地產經租部主任

自 月 日 九三頁

經租機關收房租所取手續費，為房租之二厘半至五厘之間。每月之抄，經租機關須將經租情形報告業主，並將所收得之房租，扣除經租公費以及修理費維持等費用後，其剩餘部分悉數清繳於業主。

房產經租機關，大都利有經租章程，茲舉其一例：

江平律師汪菊平會計師聯合事務所地產經租部經租章程

第一條 本會計師聯合事務所地產經租部受委託人之委託，

代理各項不動產經租事項

第二條 凡以不動產委託本地產經租部經租者，委託人應

依照本章程一切規定辦理，並須與本經租部簽訂本經租契約及

詳列所委託之全部目錄。

第三條 本地產經租部受委託人之委託，經收所委託之全部租金，每月十五號本部將上月經收租金造具清冊由本會計師核實簽字，送交委託人收取。

第四條 租金得由委託人自定，亦可委託本部代辦。

第五條 新屋未定租價或租價因市面而須增減時，本會計師當以會計方法代為訂定，商取委託人同意施行之，公費不易徵取。

第六條 租戶如有欠租等情，當由本會計師代為函催或由本律師代為控追，公費均不易徵，惟堂費應由委託人負責。

第七條 本地產經租部代理上列房產全部經租事宜，每

月按經收實數，提取百分之幾為公費

第八條 本地產經租部代理經租之房屋，如遇應為修理之時，其修理費在五十元以內者，由本部直接撥款修築，以期致棟而維租戶安全，在五十元工費以上者，應先徵委託人之同意，然後動工

第九條 本地產經租部對於代理經租之房屋，有維護與介紹租賃之全權責任，如遇查有不良租戶，得令遷移，其通知遷移時所犧牲之租價，因事屬維護委託人產業及其他租戶安全起見，應由委託人擔負

第十條 本章程未盡事宜，臨時面訂之  
觀此區區十條之簡單章程，房產經租之情形，可以思

過半矣。該章程之特色，在第五條與第六條兩條之規定。此項規定，頗有其特異之優點。非一般地產公司所堪比擬。因其地產經租部為會計師與律師共同所組織。以第五條之規定為會計師之長處。第六條之規定為律師之長處。前者規定「新屋未定租價或租價因市面而須增減時本會計師當以會計方法代為訂定」。其他地產公司等不能有此優點。第六條規定「租戶有欠租等情，當由本會計師律師代為函催，或由本律師代為控追」。其地產公司等亦不能具備此項優點。會計師以會計方法代委託人訂定租金，既甚便捷，又較精審。縱或有非委託人所贊同，而會計師必先商取委託人之同意而後施行，亦不致有擅專之流弊。

同時租戶欠租，可由律師函催，較有法律上之效力。律師代為控追，尤為律師之家常便飯。故律師與會計師共同辦理租賃專業，誠所謂得其所哉，而由業主方面言，其房產之保障，亦得其所哉矣。

### (B) 房客之租賃手續

欲租賃房屋者（以下簡稱房客，所以從俗也）向房產經租機關（如以地產公司經租部為例），查閱「地盤圖」，圖中標明某處有房產若干，房產之租價若干，全市情形，一目瞭然。房客參考其圖，以選擇所需要之房屋，一若電影院之覓取座位，若有當意者時，即與房主正式訂立租賃契約，其式樣如左。

立租契

(下稱承租人)今憑中保向

上海信託公司(下稱業主)租到

界

路

坊

號房屋一所其以每

月租金

元正按月先付後住并遵守下列約定條款倘有拖欠租金或違

反條約業主可立即收回該屋仍由係人担負一切損失賠償責任恐口無憑立此租契存照

約定條款如下

1. 每月之第一日繳付該月全數租金由業主發給租票為憑

2. 水電費用概由承租人自理

3. 除地稅外承租人應付該屋現在或將來應付市政府或工部局房租地稅捐及其他有稅收捐稅人之各項捐項

4. 承租人遵守地方上關於該屋一切現行或將來之法律及章程

5. 該屋內外牆壁門窗瓦木料及一切附屬物品承租人須保持其完善適居之狀態，房屋外部如有損壞之處，可由承租人知照出租人派匠修理，以承租人自僱工匠業主不認修理費，若內部裝修及衛生器具等，如有損壞時，應由承租人負責賠償。

6. 非經業主書面允許，不得將該屋內部外部改造或添造。

7. 業主或其代理及傭工之工人，若得先通知承租人於相當時間進入屋察看。

8. 承租人不得或任人在屋內儲存易於引火或其他危險品，并有種行為，致使保險單致或保險費增加。

9. 承租人不得或任人將該屋為不道德及非法之使用或於地方上現行或將來之規例有所抵觸，或各留不道德及非正當之人居住。



10. 承租人不得或任人使該屋內有與業主及該屋鄰居感受不快不便或損失之行為

11. 非得業主書面允許承租人不得將該屋全部或一部頂替轉租或分租與人

12. 業主增加租金在一个月前書面通知承租人允即照付，否則在此期間遷出該屋逾期不遷應照所增租額繳付

13. 業主收回該屋在一个月前書面通知承租人允即依期遷出該屋決不推延，或需索補貼遷居等費

14. 承租人欲退租須於一个月前書面通知逾期一日仍作全月租金計算

15. 在遷退該屋期前一箇月應許業主或其代理人在該屋精

上賤紙招租，并許持有業主書據者在相當時間至該屋內察看。  
16. 在遷退時承租人應將該屋及一切附屬物品按照上述定善商  
居之狀態交還業主

民國 年 月 日 之租契人

今保列 承租

上海信託公司 署 路 號房屋遵守上列約定

保款倘有拖欠租金違反條約保人情甘賠償一切損失法無異  
言此據

民國 年 月 日 保人

往者所有外國租約，多用銀兩價值，已於本年四月六日  
茲由國民政府明令廢兩改元，而法上銀行界對於客戶

往來之銀兩賬目，尚有存而不廢者，以故凡租戶之仍願以銀兩交付房租者，業主方面，亦聽其便，其以銀元交付者，則每兩以七錢一分五厘折合銀元。然房主對於中國租戶所發之租金票據，悉改為銀元矣。又以前係用銀兩之租約，亦一律按標準價值折合銀元另行繕訂，蓋國民政府於廢兩改元之布告中，曾指令以後一切契約，不得再用銀兩，否則作為無效也。

上海租賃之習慣，相沿有「小租」挖費等名目，此種惡習，極為普遍，房客蒙受其害，實匪鮮也。最近上海市政府頒行房屋租賃規則，始將「小租」挖費等

一律加以禁止。茲將小租「挖費」之意義略為說明。左  
小租——所謂小租，其產生原因，由於市面上房屋  
求過於供，房主居奇，對於房客額外需索，租外加租，  
是謂小租。普通房主索取相當於二三個月之房租，以  
為小租，其數亦頗可觀。小租之分配，大都半為經租  
賬房所得，半為房主所得，收取小租之唯一理由，謂  
所以貼補舊房客遷出後新房客遷入前其間一  
月餘空屋之損失。然此一月空屋之房租，在設實之  
房主所損無幾，縱有損失，亦如九牛之亡一毛，況此  
一月房租之負擔，實然加諸新房客，揆之情理，殊屬  
不平。蓋新房客未享受一月住屋之權利，自不宜

使負擔此一月房租之義務且房主之收租取小租，又豈止一月房租之數，恆俗多收取二三月房租額之譜，又不知其理由安在也。

挖費

所謂挖費，其產生原因，亦與小租相同。

由於租金者極度踴躍，需求者遠過於供給，業主或其經租賬房乃乘機索一定數額之挖費，普通二三百元不等，其數額多少，恆視供求關係而定。挖費亦可稱為運動費，例如甲乙丙三人承租某丁之房，某甲與某丁之經租賬房，固有相當之交誼，但某乙以金錢納賄於賬房，賬房量衡交誼與金錢二者孰重，交戰於胸，以商人之思想，往往

金錢戰勝於交誼而允許租之於某乙，某乙所納運動費，是即挖費。挖費更較小租為不近情之剝削，今華界對於小租及挖費，自房屋租賃規則頒布施行以來，已一律絕對禁止，一般租戶無不相與額手稱慶。房屋租賃一經成交，經租機函給予房客一開門証，房客將此項憑証交與該房屋之司閽者後，即得遷入，自是該房屋遂由房客負責看管。房屋租賃成交後十五日以內，呈報本市公安局，公安局發給印就規定格式之房租簿，簿內應填租金數額租賃期限並須填房客及保證人之姓名籍貫職業，另須填房租之收據。若係二房東出租時則另有分租簿

房租簿及分租簿乃房屋租賃規則所規定，其式樣如左

房租簿每戶一冊，房客須填寫二頁，第一頁紙之正面及反面均須填寫，正面為房屋坐落，租額，租期之空白，反面為房客及保證人之籍貫職業，第二頁為房租之收據。

房租簿之式樣 其第一頁為：

(正面) 房客 今向

房主 租得 路 里 弄 房 間 言 定 按 月 租

金 元 角 分 租 期 年 自 年 月 日 起 至 年 月 日 止 茲 遵 照 本 市 房 屋 租 賃 規 則 之 規 定 立 此 房 租 簿

一房主 簽名蓋章

房客 簽名蓋章

中華民國 年 月 日 立

(背面)

房客姓名	保證人姓名
籍貫	籍貫
職業	職業
人口	住址
附註	<p>房客應依規定取保證人或房主自願免除者照房屋租賃規則第四條或第五條辦理</p>

其第二頁為：



房租收據存根

今收到 路 里 号

房客 年 月 份租金計洋 元 角

民國 年 月 日留此存根以備稽考

第 號

房租收據

今收到 路 里 号

房客 年 月 份租金計洋 元 角

民國 年 月 日立房租收據

經收人

分租簿之式樣 其第一頁為

副 列

(正面)

轉賃人 今向

分租人 租得 路 里 號 房 間

言定按月租金 元 角租期自 年 月

日起至 年 月 日止茲遵照本市房屋租賃

規則之規定立此房租簿

分租人 簽名蓋章

轉賃人 簽名蓋章

中華民國 年 月 日立

背面

分租簿對於轉賃人不需保證人。

轉賃人姓名

籍貫

職業

人口

備考

其第二頁為：

房租

今收到

第 里 号

轉賃人

年

月份租金計洋 元 角

收據

民國

年

月

日

以此存根以備查考

存根

第 号

房租

今收到

第 里 号

收據

民國

年

月

日

立房租收據 之 角

經收人

最近上海市政府所頒上海市房屋租賃規則其全文為  
第一條 凡屬本市區以內所有房屋租賃事項除法律

別有規定外，均適用本規則之規定

第二條

房主於房客賃屋時除訂立租約外，應將房客之姓名籍貫職業人口租期租金保證人等項須於十五日內報由公安局該管警區發給制定之房租簿

本條所稱保證人之責任僅為保證租金，房客如有欠負租金情事，應由保證人負責代付，但以兩箇月租金為限

第三條

凡以所賃餘屋分租與他房客者在本規則稱為分租人，凡向分租人賃屋者在本規則稱為轉賃人，分租人於轉賃人賃屋時應將轉賃人之姓名職業籍貫人口租期租金等項於十五日內報由本市公安局

該管警區發給制定之分租簿

第四條 房客無法覓取保證人者除預繳第一個月租金外並須再繳等於一個月租金之保證金如欠付租金三個月除照第十三條規定辦理並將保證金扣抵外不敷之數仍得追繳。

第五條 第二、第四條所規定之保證人或保證金房主自願免除者聽之

第六條 在本規則施行前已將房屋租出之房主或分租人應一律于施行之日起兩個月內依照第二、第三條之規定向本市公安局該管警區補行報告領用房租簿或分租簿

第七條 所有小租挖費等一律禁止

第八條 房主與房客或分租人與轉賃人如有變更租金數額時，應即報告本市公安局該管警區更正租簿內租金數目

第九條 房客或轉賃人如欲出屋退租除雙方另有約定外房客應先一箇月通知房主，轉賃人應於十日以前通知分租人

第十條 房主如因拆造房屋應呈請工務局核准先期三箇月通知房客遷讓並應免除最後三箇月租金，但有特約長於本條所定者不在此限

第十一條 分租人得到房主依照第十條規定之通知，

應立即通知轉賃人並應依照第十條免陪租金

第十二條 除第十條規定外房主與分租人不得藉端強令照付租金之房客出屋者或轉賃人遷讓出屋如因房主收回自用或變更產權而令房客出屋者應由房主退還三個月租金但房客或轉賃人若有不規則行為如妨害公安衛生等項經房主或分租人察覺時雖照付租金亦得報告本市公安局轉飭該管警區查明分別取締或勒遷

第十三條 房客或轉賃人如欠付租金逾三個月不論有無特約期限房主或分租人得聲明解約並攜同房租簿或分租簿報告該管警區，依據本規則辦理。

第十四條 凡遇發生房租糾紛事項請向本市主管機關核辦時房主或分租人須提出房租簿或分租簿連同房租收據及房租收據呈驗房客共轉賃人須提出房租收據或其他證據呈驗否則不予受理

第十五條 房主或分租人違反規則第二第三第六條規定者處以兩元至貳拾元之罰金房主或分租人及其經租人違反本規則第七條規定者處以二十元至一百元之罰金

第十六條 本規則如有未盡事宜得隨時呈請修正之

第十七條 本規則自呈准公布之日施行

該規則第二、三、第六諸條之規定，既可予解決



房租糾紛以莫大便利，使解決時有可靠之根據，復於治安上有甚巨之利益。蓋外來不肖之徒，或盜匪或娼妓或烟販或賭棍租住所在，公安局得一查而知也。第七條規定所有小租控費等一律禁止。此種規定，最為中下階級之租戶所歌頌，亦為該規則精神優良之所在。又第十二條房主或分租人不得藉端強令照付租金之房客或轉賃人遷讓出屋，此種規定，亦頗深中時弊。上海房主整斷投機，視為故常，往往藉端勒令房客遷讓，習俗相沿，恬不為怪，市政府毅然痛除數十年之惡習，當屬風行，其關懷民瘼，可謂無微不至矣。其餘第十條規定房主如周拆造房屋，應呈請

工務局核准先期三個月通知房客遷讓。按之慣例通常多先期一個月通知房客，今定為三個月，保護房客固甚周至，但於房主事實上有所不便。因房主須呈請工務局核准，其間需時已須匝月，若再欲於三個月前通知房客，即不啻欲於半年前即須確立拆造房屋之計劃，而實際上銀根之鬆緊，人事之遷嬗，尤於十里洋場之上，誠屬瞬息萬變，經營房產業者無非在求獲利，今如此規定，恐致妨及其營業。又第十二條規定，如因房主收回自用或變更產權，而令房客出屋者，應由房主退還三個月租金，此種保護房客之周密，以上述，但若果係房主收回自用，則亦并非操

租投機之性質，政府亦應加以保護，似未便作偏  
面之袒護故「退還三個月租金」殊有研究之必要，  
應與變更產權及收回另行出租者分別規定，未可  
等量齊觀。若房主收回自用，而須退還租金達三  
個月之譜，於房主之利益，未免過於輕視，失之矯  
枉過正，即欲貼補房客以遷移費而退還租金  
以一個月之租額，已可足矣。

論文 第一卷 地理學

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 第十六、房產之租賃概況

夫以上海區域之廣，戶口之衆，欲調查全市租賃房屋之狀況，非有較久長之時期，熟悉該地情形者，決不克舉，今但能按有統計之記載者，將近年之租賃大概情況，略加說明，以見其大概趨勢而已。

當沪戰以前，在二十年七八月間，房屋租賃項下最堪注意者，厥為各界之辦公室（或稱寫字間）地位需求之增加，是項地位，得之甚屬不易，中央一區尤為難得，故租價逐漸有向上回漲之勢，迨至去年入冬以後，沪上各項租金，似總

續上漲不已，惟不甚顯著耳。公家房地地位，租者極為踴躍，所有訂立之新約，其租金均較舊約高一成至四成五不等，中式住房與店面賃居者亦頗衆多，故空闕之屋，較為不多，是項房屋隨時有人承租，房租即行抬高，自一成至二成五不等。洋式住宅供不應求，其新式之四間至七間洋房，賃者尤衆。不時有人預定候缺，是以空闕之屋甚少，即或有一部分無人問津者，其屋必係破舊不堪。大洋房如佔地較廣，自四畝至十二畝之房屋，應者頗行寥落，其出租之難，竟至有如行乞。(本節均根據普益地產月刊之記載)；

至於里式房屋，無論何種，均已租額一空。公寓房屋，尤以洋房為最，因造價與地價昂貴之故，積極昇漲不已。外國旅舍房價，與半載前無稍差異。惟較之年前，平均已漲二成。中國旅館房金與一載前相同，并未上漲。

洵乎去年一二八日軍警騷擾以後，直至三月之杪，搬家移居者比比皆是，故租界房屋已供不應求，事前雖間有空屋數處，然逃難者勢如潮湧，以致空閑之地，無不立時人滿為患。所差強人意者，房主方面，尚無抬高房租，壟斷居奇之事。發生當戰事劇烈時，北區一帶，除軍事運輸外，幾完

全成為死市，直至三月中旬，避難戶始逐漸移回，惟搬回河北者仍形寥寥。

去年一、二、八之役，房屋直接所受損失，社會局有初步之估計可供參考，茲特錄於下：

北區 甲 住戶 財產損失 四八六七一、一六九、五二

間接損失 七九、二六〇、八八三、三六

共計 五六五、九三二、〇五二、八八

棚戶 損失 六〇三、九〇〇、〇〇〇

乙 商店 財產損失 一二八、五九三、九〇九、六〇

間接損失 一八、九五四、二五八、四〇

丙 工廠 直接損失 四五、三二七、九一六、〇〇



間接損失 二二,六六三,九五八.〇〇

丁. 房產 直接損失 二〇,一六六,六六一.〇〇

間接損失 一,九七二,二二二.〇〇

合計 九八五,二二四,八七七.八八

### 南區

甲. 住戶損失 一七,五六八,一〇二.六〇

乙. 商店 一六,一九二,五,一九八.〇〇

丙. 房租 九三〇,五五五.〇〇

丁. 工廠 五,六二四,六五七.五〇

### 特區

甲. 商店損失

公共租界 一九三,三九六,二〇八.四〇

法租界 九五,二六七,四九九.六〇

乙、工廠損失 二三五三四七五五·七五

總計 一四八三四六一八五四·七三

該估計表以各區受災之輕重，分為直接受災區與間接受災區。直接受災區（北區）為閩北、引翔、殷行、吳淞、江灣、真茹、彭浦等市區。間接受災區（南區及特區）為滬南、漕涇、法華、浦淞、浦東等市區，及公共租界與法租界。住戶商店之家數，根據市公安局之戶口統計。特區商店之家數，根據本局商考調查。工廠之家數及資本，根據社會局工廠調查。

吾人鑒諸戰區房屋焚毀之衆多，而營造建築

各界投資者，又復裹足不前，北區一帶之房屋供給，大為縮小，敢信最近數年間，租界房屋——尤以華人居住者為最——爭相爭先租賃，將致不勝擁擠也。

去年三月以後，各種房屋之需要仍屬旺盛，故各色房屋，租者甚眾，而房租呈上漲之勢。各種房屋中尤以單間與複間式之公寓及洋房最受歡迎。去年新工竣之房屋，計有大公寓數棟，惟內部大多分作三間四間與五間式。本年之春，單間式與複間式之需要正旺，而固有公寓，均付缺如。去年所造獨立式洋房為數甚少。

本年二三月間探詢租賃寫字間與堆棧者較前衆多，而尤以中區為最。

去年歲首因受滬戰之影響，房租收入大為減色，要以賃居住房與市房之房客為最難收取，其中房屋雖遠離戰區而絕無砲火之殃及者，收租亦甚感困難，北區與東區，房東方面，為免除此種糾紛起見，特予豁免房租數月，同時遇無理要求者，復依法起訴，如是情理並用，困難稍減。本年上海市各區租金，除楊樹浦外，均已上漲，大西區亦然，而法租界西區洋房之需要，反見激增，房租亦經漲至一成五，至三成不等，中區公

事房租金每年每方尺自一兩二錢起至二兩五錢止，視地段房間而定。

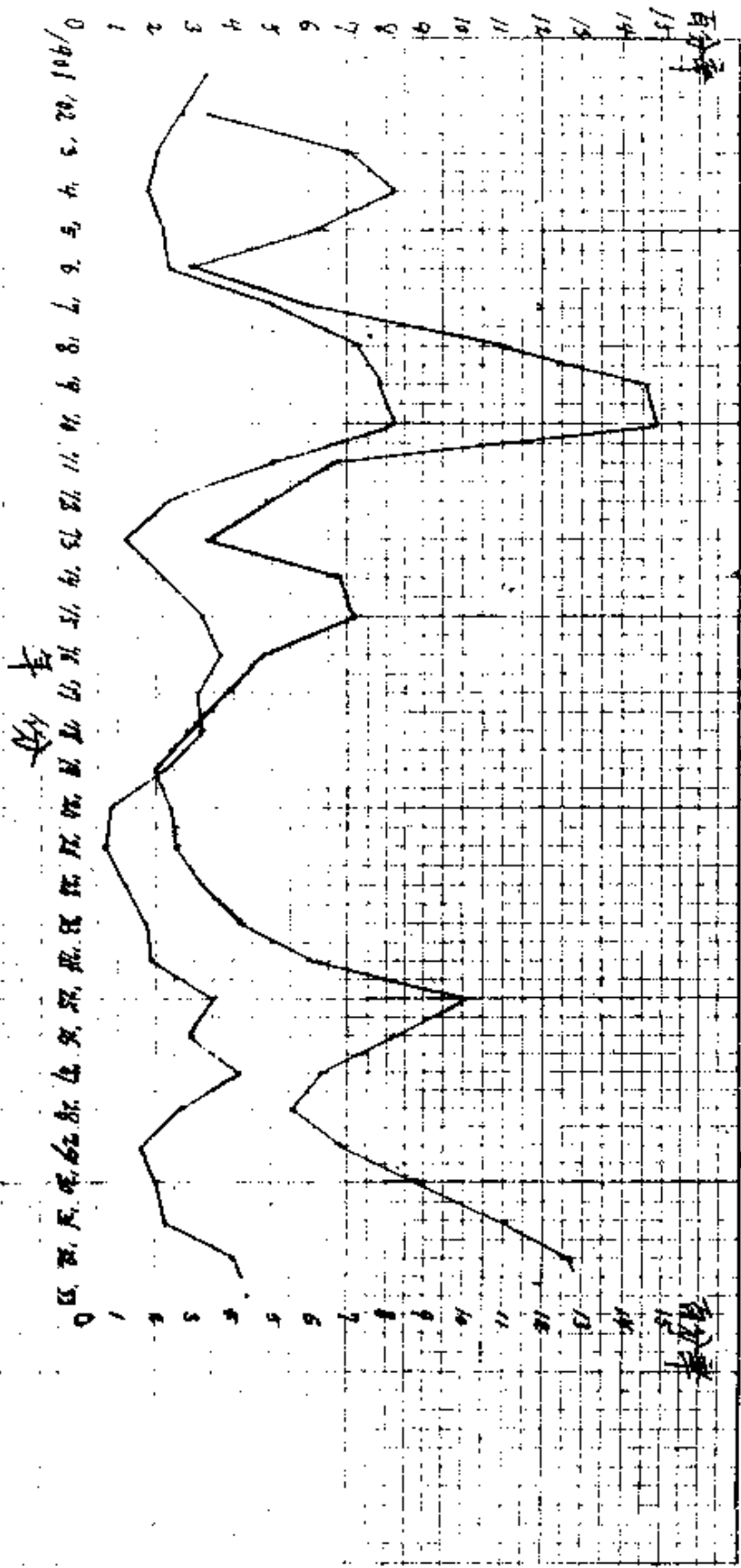
關於中西式住宅租賃率之統計，茲繪附圖表，俾增明晰。第表表示自一九〇一年以迄於今，公共租界中式及西式住宅未租出之百分率。本年春季，西式住宅空闕之百分率，自一九一〇年以遠，從無如此之高，中式住宅空闕率之高，亦三四年來所不經見。比較而現第表可見在此三十二年之時期內，西式住宅未租出之百分率上落甚大，最低者為一九〇一年之百分之一·四，最高者在一九一〇年之百分之一四·八。是時適當橡皮風潮爆發之後，

本年夏季，一般房主亦感感房屋無人問津之苦，蓋本身之春，空無人租之住宅，已達百分之二八，為一九一〇年以後之最高率矣。

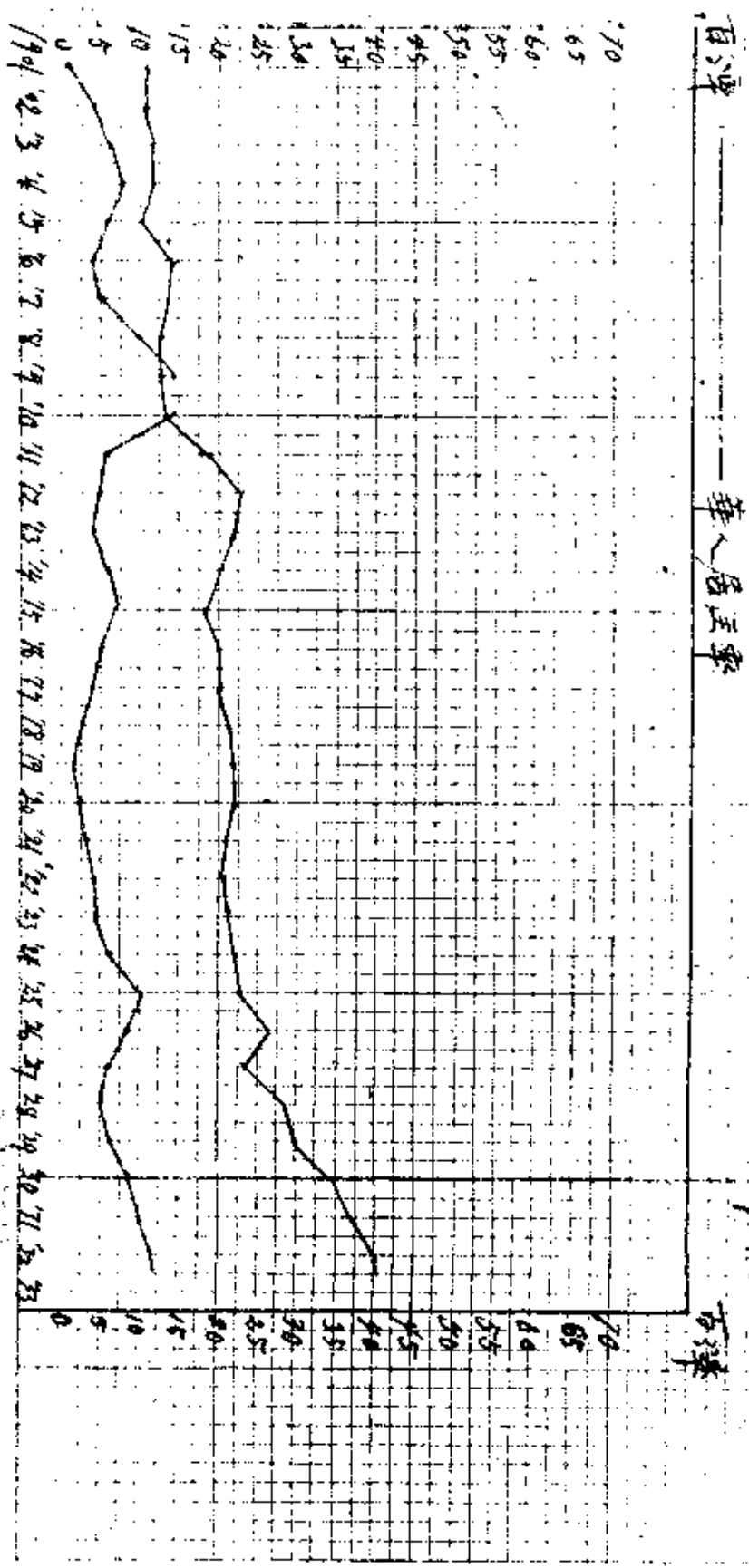
中西式住宅空閑率之比較——

觀所附第一表，又可知一事實，即中西式住宅空閑率之比較。中式住宅空閑之百分率，常較洋式住宅為低，即洋式住宅之空閑率，恆高於中式住宅之空閑率。僅在一九一八年至一九一九年之一年中，為特殊例外，當時洋式住宅之空閑率，曾降至百分之二，蓋承歐戰期內，上海營造事業停頓之後，至此遂感需要之迫切也。茲將中西式住宅

一九〇一至一九三三年中西式住宅空關率升降表(第一表)



一九〇一至一九三三年公共租界西式住宅空间采暖率及采暖率升降表(第三表)





# 空運率之比較，以數字表明之如下

年份	未租賃之百分率	已租賃之百分率	年份	未租賃之百分率	已租賃之百分率
一九〇一	三二二	一四四	一九二〇	〇〇八	二二三
一九〇二	二二八	三三四	一九二一	〇二六	二二五
一九〇三	二〇〇	七〇〇	一九二二	一三三	三三二
一九〇四	一九九	八〇〇	一九二三	一三八	四三三
一九〇五	二二二	六三三	一九二四	一八九	六二六
一九〇六	二二四	三三四	一九二五	二二五	一〇〇〇
一九〇七	五二一	六一一	一九二六	二一九	六二二
一九〇八	七二二	一〇九	一九二七	四二一	六二四
一九〇九	七一九	一四六	一九二八	二二六	五二六
一九一〇	八二一	一四八	一九二九	一三七	六二八
一九一一	五〇〇	六八八	一九三〇	二〇〇	八二九
一九一二	二二三	四三七	一九三一	二二三	一一〇〇
一九一三	一〇二	三三三	一九三二	四二〇	一二〇六
一九一四	二二一	三三八	一九三三	四二〇	一三三八
一九一五	三二二	七二一			
一九一六	三二七	四二八			
一九一七	三二一	三三七			
一九一八	三二二	二二八			
一九一九	二二二	二〇〇			

\* 每年均以四季為準  
 \* 以第一季  
 根據此各年之數字，作成附錄表

中式住宅空出者較少，此由於中國租戶安土重遷之習性所致也是故房主雖有改建較合式較優美之住宅計劃，而租戶方面，亦雅不願從，蓋中式住宅之空闕率僅占百分之四，欲覓一適宜之住宅，亦殊非易事也。

洋式住宅之華人居住率

第二表之意義，則係洋式住宅之空闕率與華人居住率之比較，表中之紅線，表示空闕率，藍線即代表華人之居住率，華籍市民之居住於洋式住宅者，最高率為一九〇六年之百分之二九，至一九一〇年洋式住宅之空無人租者，為數不

鮮，其後革命軍興，華人紛紛移入租界，洋式住宅之需要大增，至一九一二年洋式住宅之為華人居住者已達百分之二二·七，此後仍年見增加，至一九三二年已達百分之四〇·五矣。

西式住宅華人居住率升降表

年分	居住率	年分	居住率
一九〇五	一〇·三	一九二〇	二一·五
一九一〇	一二·三	一九二五	二二·二
一九一五	一八·五	一九三〇	三四·七

華人之居住於工部局所認為「洋式住宅」(Foreign Style Premises)者，其增加之趨勢可於一九〇五—一九三〇年

間之數字見之，在此二十五年內，公共租界之中國人口增加百分之二一五（即由四五二，七二八人增至九七一，三九七人）然中式住宅之建築，則僅增加百分之七二，同時期內外籍人數共增加百分之二一七而洋式住宅，則增加百分之二六三，由此可見華人之居住於洋式住宅者，其數日有增進也。關於外籍人口之增加，大部分由於日本人移居滬上者之日衆，此等日本人民雖或有一部分居住於中式住宅，但其成分必不甚大，此可由一九〇五年至一九三〇年之統計知之，一九〇五年中式住宅之為外人居住者，為百分之二・一，至

一九三〇年僅增至百分之四・三，最近復降至百分之三・七矣

一九〇五——一九三〇年間公共租界中西人

公共住宅比較表

年份	中式住宅	華籍人口	洋式住宅	外籍人口
一九〇五	四五,三三八	四五二,八六	二,四七二	一一,四九七
一九一〇	五八,三九九	四八八,〇五	三,五一一	一三,五五五
一九一五	五七,一一九	六二〇,四〇一	三,九二九	一八,五二九
一九二〇	六二,二五四	七五九,八三九	四,二五〇	二二,三〇七
一九二五	七〇,四三七	八一〇,二七九	六,二二〇	二九,九四七
一九三〇	七七,九〇七	九七一,三九七	八,九六九	三六,四七一

本年春季空關率之高，其主要原因，係受去歲滬戰之影響，蓋此次戰事一方面雖於營造事業之發展大加打擊，同時亦使滬埠人口為之減少，閩於戰後租界之人口，雖無詳確調查，然據市政當局之意見，終較戰前為減耳。

本年春季以後，上海房產之租賃情形，具體之統計報告雖尚未見發表，但據數家地產公司箇中人言，房產租賃之趨勢較前略為旺盛，無論中式市房產行與廣廈住宅等，其租金皆呈上漲之勢，良由人口數額與土地價格，除戰區外，無不日形增加也。

第十二、房主與房客之關係

昔時我國人心敦厚，仁義是崇，一應待人處世之方，莫不以道德二字為軌範，即以房主房客而論，種種美德，實非今人所能夢想。蓋除彼此融洽情感外，尚能互相諒解，各存偉恤之心，因有遠親不如近鄰，至近莫若同居之語。進而以房租言之，在房客則繳納惟恐或後，在業主則有却之不恭，受之有愧之思，是以始終如一，恆少惡感之發生，更無論衝突二字矣。迨後世風日下，此種美德日形凌替，房主與房客間，每因房租而齟齬叢生，更因欠租而糾紛時見，房主與房客日形

隔闕，以是另闢蹊徑，用第三者介乎其間，藉第三者之力而折衝樽俎，此第三者即經租人或經租賬房，但此法實行以後，雖有美滿設施妥善措置，若保人也房票也以及其他避免困難之書契也，不一而足，祇以人心不古，每況愈下，不因有第三者而稍減困難，爰乃更進一步委託洋商代理之，但徵諸最近之過去情形，要以無補時艱，今則益形周密，專聘律師事務所擔任經租，房主與房客之情感不難推想而知。

上海房產之業主，大部分類皆資產階級，而房屋之租戶，則大多為社會上之中小階級，以



故上海房主暴露所謂「資本主義」之色彩，似較其他內地各處為顯著，良以繁華之十里洋場，生活程度較內地各處為高，更復習尚奢靡，重利薄義，非內地誠樸敦厚者可比。房主之勢利態度，亦環境有以致之！且也，上海房東出租房屋，收取租金，大多視為營業之商業性質，從事大規模之出租，經營此類之事業，稱為房產業，屬地產金融業之一種，其為商業性質可知，因此一般房主唯利是圖，甚或罔顧正義，房客無形中受其壓迫，有苦莫訴，祇以上海人口不斷增加，而房屋有限，不能與人口

為比例之增加，需求多過於供給，亦屬無可如何，而不言之慊，固常橫梗於胸也。

上海市場之上，最大之債主，首推房東，債務之嚴重，又無過於房租。市民日常生活費中，第一項之開支，不在食品，衣服或燃料燈火，而端在於房租。房租居生活費中之首席，而其負擔對於市民又頗不輕。其經濟困難之房客，對於房東，類多生厭惡之心焉。

不甯唯是，社會上一般人士對於多數帳單，無論數目多寡，付現時必可有一折扣。惟房租不足收取，絲毫無讓，此亦厭惡房東心理之源泉。房主方面收租時，對於房客感困難，於是房主都視房客共

房客厭惡房東之心理，乃形成普遍之事實（此語根據於上海地產大全）是以動輒引起糾紛，為內地所不經見。在昔租界會審公堂時代，租界中之房產業主，每以藉帝國主義者之權威，肆意壓迫房客。若房客一二月不付房金，房主即報告捕房，隨時立下逐客之令，由巡捕房出其迅雷不及掩耳之手，段封釘房屋大門，房客縱有充分之理由，亦毫無置喙餘地。從不經法院之正當手續，即欲興訟。法庭亦必先封釘房客所住之門戶。此種斬釘截鐵之辦法，對於房主之利益，可謂保護異常周密。極盡其袒護資產階級之能事，猶於貧苦階級

之房客，推殘惟恐不甚。房客之居住權，不能有所保障。一任房東之擺佈，唯房東之命是聽。此時之房東，固躊躇滿志之秋也。房客離心為惡之，終以帝國主義之權威亦無如之何也。然而房客其房主之關係日疏，感情日乖，亦無可諱言。洎乎我國民政府竭力與外人交涉之結果，取消會審公廨，設立特別區地方法院以來，上述房主之倚藉外人勢力欺凌房客之積習，為之一掃而空。大多數中小階級之房客，受惠實匪淺鮮。房主固恃為狐假虎威者，從此亦失其憑藉。惟是天下之事，物極必反，且多有利必有弊。房主與房客間，亦未異是。向之房主偏而獨受其

利者，今則翻使房主蒙受不利焉。特別區自歸中國法院管轄後，特別區內之房主，反全失其保障，此言雖似過分，而事實上確有如此之情形：遇有房客欠租等爭執，先行從事調解，為時至少須一週（七）之久，調解無效時，始復起訴於法院，而特別區地方法院，辦理房客欠租案件，決不如捕房以行政權力，貿然遽加封釘，必按法律程序，依次辦理。而法院之審理案件，動須於提起訴訟後，經一二月之時日，始能着手審理，此一二月靜待法院審理之時期中，房客依然可以安居無事，迨案件宣告判決，幸而房主勝訴，而法院判決之拘束力，

僅及於起訴之日以前，其起訴日期以後與判決日期以前，中間所有待審時期之房租，盡歸房主之損失，房客反安然居住而不付房租，設或房主敗訴，其損失尤大於是，故特別巨之房東至於今日一變從前態度，非至不得已，不輕訴諸法庭。同時房客見有隙可乘，得寸進尺，甚至有故意拖欠房租者，人類自私心理，誠所難免。從前房客厭惡房主之心理，今更增添一重輕視房主之心理，而房主與房客間之關係，始終不能密接，且房客時開減租運動，與房主之利害衝突，以致糾紛迭起，雙方均有組織，旗鼓相當，其組織當於下節述之。總之

房主與房客之關係，迄未能有所改善。華界本市之情況，亦大致類是。

上海有特殊之制度而最為盛行者，即二房東制是也。所謂二房東，即房客租住房主之房屋而分出其一部分租與第三者，房客同時兼為房東，此全係剝削階級。此第三者稱為三房客。二房東對於三房客之壓迫，尤較普通房主對於房客為甚。請申其說：上海之二房東誠為不可一世，不獨三房客畏之如虎，即大房東（原業主）亦見之生懼，二房東對大房東，往往拖欠房租二三個月，已屬不勝其窘氣，但三房客若拖欠二房東半月或一月，則不

僅白眼相向，且恆必出之，勒令遷移而後已。去年一二八華界發生戰事，特別區亦減租三月，大房東「啞子吃黃蓮」，二房東「笑逐顏開」，蓋亭子樓二十元，三層樓十八元，召租紙上繁縟未乾，所有空屋已全被逃難人租住一空矣。若三房客亦妄想減租，二房東必將以「不加租」已屬客氣之言相對付矣。自來水費為大房東所包付，故二房東每日洗地板之外，晚間往往旋開自來水龍頭，自霄達旦不以為意，以為若不浪費，徒然便宜大房東，但三房客之使用電燈，海關上之大鐘，僅敲第一聲響，二房東竄行「防空演習」已將電燈總門閂妥，



若三房客將二十五支燭光之燈泡易以三十二支光時  
一經二房東覺察立即詈罵隨之。大房東之立場  
猶如大太太身份，二房東即為潑辣兇悍之姨太太，  
丁此年頭，自係姨太太最為得勢，至於三房客言  
之可憐，直似處於姨太太淫威之下之老爺，誠所謂  
任性所欲，為所欲為，唯二房東之命是聽。凡在上  
海為三房客者，鮮有不對二房東畏之若虎。凡此種  
種，雖語涉談諧，而三房客受二房東之欺凌，可  
見一斑，同時房主與房客之關係，亦可窺見其大  
概。二房東制度實一不良之制度，上海房產多  
為二房東所把持，平日以賤價整介租入，以昂貴價分

間租出，其真正貧民所受之痛苦，並不全在房產業案，而大部分實在二房東，此曾旅居瀋陽者，所熟知之。即以去年瀋陽戰事發生時，戰區居民逃避安全區域者，無不以重金分租一席之地，此種二房東一方收取不當之利得，一方又受免租之優待，這時尚已平，仍藉口作減租運動。投機剝削無所不至，最近又見報載關於二房東乘機囤積之事實，略謂有特種商人在開北各處以重價挖頂房屋一般二房東獲利取意外利益後，即勒令房客遷讓，因此而惹起糾紛者時有所聞，市民李祖唐等聯名具呈市政府請予切實取締，以保市民之住居權等云云此

類事件，數見不鮮，故吾人謂真正貧民所受房租之痛苦，不僅在房屋業主，而尤在二房東，房東與房東之關係日疏，感情日惡，二房東實領負一部之責任，苟二房東之制一日不改良，平民將一日不能安居也。

### 第十三、房主與房客之組織

業主之房產，有係自資購置者，有係租地造屋者，有係造屋押款者，莫非以營利為目的，為謀其房產事業之發展與穩固起見，房主相互聯合組織公會。上海房主公會，華界固亦有之，但其組織不甚完備，其最著名最完備者，厥推公共租界之房產公會。該會設在上海北京路中央信託公司樓上，為全市房產業主之大集團。該公會之會員，須具備下列二者中之一種資格：(1)經營房產者，(2)專營或兼營房屋之公司銀行商號。其入會手續，凡欲入該公會者，須有該公會會員二人以上之介紹，

並填入會志願書，送經該公會審查通過，照章納費會，即得為該公會之會員。該公會開會時，出席代表依會員資格之不同而分有兩種：(1)會員中具有經營房產者之資格者，得推派全權出席代表。(2)會員中如係公司或銀行商號，應推定一人為出席全權代表，該項代表以有權代表各該公司銀行商號之重要職員為限。該公會會員之退出，凡該會會員如有下列各項事由之一者，即失去會員資格：(1)自請出會者，(2)受破產之宣告者，(3)公司銀行商號解散者，(4)被該會除名者。該公會對於會員處分之辦法，凡屬該公會會員如

有下列情事之一者，並經會員三分之二之通過，方得受除名之通過，處分：(一)不照章繳納會費者，(二)有不正当行為及有妨礙該公會名譽者，(三)不遵守該公會議決案，經勸告無效者。

該公會之組織，(1)該公會共設執行委員二十一人，由會員大會票選之，任期一年連選得連任。(2)該公會執行委員互選常務委員七人，再由常務委員互選主席委員一人，現任之主席委員為浙江興業銀行經理黃延芳先生，不任之得向該公會調查者，即由黃先生所介紹也。(3)該公会上述委員均為義務職。

關於該公會之會員大會，執委會及常務委員會，(1) 該公會之會員大會，分為常會與臨時兩種，常會每半年舉行一次，臨時由執行委員會認為必要，或經會員十分之四連署要求開會時召集之。(2) 該公會之會員大會，須有全體會員過半數之出席，方得開議，須經出租會員三分之二之同意，方得議決。(3) 該公會會員大會之表決權，每會員一權，但如有議案有洵某會員本身時，該有洵之會員，對於該議案無表決權，並得由主席隨時通知該會員退席。(4) 該公會會員大會之紀錄，須由主席署名其上。(5) 該公會執行委員會，每月舉行一次，常務會務每星期

舉行一次，但於必要時，均得開臨時會。

關於該公會會費 (1) 每年會費 每會員每年二十元及五十元兩種，於每年舉行選舉職員之會員大會前十日繳納。其納年費二十元者，無被選為執行委員之權，此種以金錢為被選權之標準，充公表現資本主義之色彩。上述會費於會員退會或除名時，概不發還。(2) 該公會會員除作為該公會經費外，不得移作他用，由執行委員會編製每年豫算決算交大會議決認可。(3) 該公會經費除作為如遇不逞時，得經會員大會之議決，向會員征收特別捐。



以上所述，為房主組織之大概輪廓。

至於房客組織，則無固定之機關，雖有房客聯合會之名目，亦不過烏合之衆，暫時之結合，其組織至不健全，曾一度呈請市政府備案，款成立正式之永久團體，卒未得市政府之批准，其批駁之原因，由於市政府認為房客聯合會為不合法之團體，以房客聯合會離屬某路某里之房客組織，但若視為公益，則又範圍太小，況該項團體多係少數人所操縱，以對抗房產業主，而房客之分子又復極為複雜，下級社會之流氓土棍，往往滋生事端，暴動紛擾，故未予批准備案，蓋所

謂房客聯合會者，普通以里為單位，亦有以路為單位者，每號門牌作為一會員分子，實際上因都市人士厭惡組織，缺乏團結，極少健全之發展，類皆一般馬路政客所把持，最大作用為反對房東之加租，各路各里之房客聯合會，各自西東，不相為謀，迄無縱的最高組織，但於必要時，因利害關係，事關切實者，則團結亦不甚難，如去年淞滬戰事平定之後，房客聯合會共同組織一減免房租運動委員會，萬眾一心，步調一致，頗具相當力量，足與房產公會相抗衡，雖非合法團體，市政府亦不得不召集雙方，從中調解，結果對於減租亦

法，卒使房客達到相當之目的，容後再當詳述。平時房客聯合會其職責在注意於里弄之清潔、治安之維持，是則於公益上未始無相當效用，而受惠者非僅各該路里之住民而已也。

如上所述，房主之組織與房客之組織，似由於兩者對抗之動機而成立，此固在主要作用上，不能否認，但兩者之組織，有時亦站在同一陣綫，取一致行動者，例如十九年七月英商上海自來水公司連日在各西報，遍登通告，聲稱因匯兌暴落，經工部局核准，擬加自來水價百分之二十五等語，自此通告發表之後，一般房客認為有切實之關係，因自

來水之加價，於房產業主僅有間接之關係，而無直接之損失，因房主可以增加房租轉嫁於房客，真正受負擔之增加者，厥在房客，故房客聯合會亦助房產公會竭力抗爭，業主則鑒於房租之增加，勢必致引起房客之劇烈反對，而釀成巨大風波，預見增加房租之不可能，故首先主張反對加價，因是雙方協力同心，一致向工部局交涉，堅持至今，此加價問題，始成懸案而未能解決焉。

房客聯合會固未能得批准備案，已前述，而房產公會亦迄未備案，故在政府之立場上，視兩者之組織均屬不合法之團體也。

## 第十四 房租糾紛之處理

上海市市民所共同感覺之困難問題，除糧食以外，即為住宅，年來工商發達地價日增，而各地人士群趨此間謀生，因之住宅之需要增加而住宅之供給不足，乃致租金奇昂，幾非普通人所能負擔，故一般勞苦工人，多簇聚草棚、旱船之內，吳大承為任，中下之家，亦各力獨賃一屋，往往樓房一幢，同居者七八家，飲食起居，僑促一室，此種生活，實感覺精神上莫大之苦痛，更因此釀成火災發生焚斃人命之慘劇，關於市管住宅及平民住宅之建築，雖有種種計劃，但非公家財力所許，一般房

主既多重視本身之利益，罔恤租戶之痛苦，故糾紛時起，爭執不已，關於此項房租糾紛之處，理吾人可析為下列各項分別述之。

(A) 沿革

(B) 處理房租糾紛之機關

(C) 處理房租糾紛之方式法

(D) 處理房租糾紛之實例

(E) 淞戰後之減租運動

(A) 沿革

房租糾紛之解決，自民國十六年至十九年間，均歸社會局處理，該局第四科慈善股負責辦理此事。

其他各局或公共團體均不預問，全由社會局獨掌其事，故在<sup>此</sup>時期，社會局之解決房租糾紛，係採取獨裁制，嗣以社會局鑒於房租糾紛案件，內容複雜，事體繁賾，如地價、建築及決議之執行等均在在與土地工務公安等各局職權有關，殊非一局所能辦理，乃於十九年八月間，臚陳辦理困難情形，呈請市府核示，於是審議租房糾紛委員會遂應運而產生。審議租房糾紛委員會既告成立，於是社會局之獨裁制，一變而為多機關組成委員會之合議制，而此委員會社會局亦其一，其組織內容，當於下項述之。

在社會局獨掌其事時代，曾於十八年有擬設立  
 房租審定委員會之會一度之醞釀，惜未之果，而  
 其用意，則頗有可取，當時建議設立之目的，在防  
 止房租增加之傾向，以杜房租之糾紛，擬由社會工務  
 公用財政及土地局等會同組織房租審定委員會  
 一凡租賃房屋無書面契約而於租價有增減之爭  
 議者，或新造房屋而於租價未能協定者，得呈請  
 該會審定，其審定要點，如地價建造取息費等  
 因有固定性質，一經審定，不許擅自增減價額，其  
 他水電、保險管理等費，得依照實際情形，增加或  
 減少，然後總計其費用若干，定其定率，即以其總



額比例分配於各住戶，定為房租，嗣後非有特殊  
狀況，經該會審定者，不得加租，如是則租價悉依  
客觀為標準，不特可以消弭房主操縱居奇之現  
念，且可減除房主任意請求減租之動機，洵屬法  
良意美，當時社會局且已擬就章程草案，未諱  
何故未蒙核准，倘使此機關成立，定能強勝今日  
工部局房產估價委員會多多也。

上海市審議租房糾紛委員會組織，依據該會舊  
章第二條之規定，由市府及社會土地工務局公安  
各局，暨建設討論委員會上海特別市黨部各派代  
表一人組織之，嗣因建設討論委員會奉令結束，

代表該會出席委員王曉毅因資格消滅，當向該會聲明辭職，該會主席殷汝耕，以當議租房糾紛，間須參酌商民習慣，遂呈請市府將該条文內所載「上海市政府建設討論委員會代表」修改為「上海市商會代表一人」並經行政院備案焉。

茲將十八年度社會局所處理房租糾紛事件，列表如左：

月別	項目	事由	關係人	所在地	辦理情形	結果
三月	二月	房東欠租過巨，陳匪因難情形，房東強收房租，租請制止。	徐德新村位租處。	閘北三陽路	派員調查	令該經租處照例辦理。
	二月	房東強收房租，滙加租金，注滙。	斯文里房東聯合會。	閘北大統路	令房東退還小租，酌加月租，並批飭房管處房東自行酌議。	九月據呈雙方已解決准予銷案。
	二月	房租太昂，請糾正，令退還小租。	房東代表丁家付等。	三官堂路		批令遷呈公安局核示。

五月四月

月

<p>藉口翻造增租 勒遷</p>	<p>該合業主各納房 案要市協商訂結</p>	<p>房東通知加 相請制止</p>	<p>房東翻造房屋 勒遷請速結案 停租執照</p>	<p>房東貪圖控費 迫令遷移</p>	<p>房東藉端加租 拒絕交付持強在迫</p>	<p>房東委託英商 租租加租全法取締</p>	<p>高價迫租房 急私收小租強租</p>	<p>房東親視法令 勒令租漲增租金法取締</p>	<p>房東通知多方負 担訟令減讓</p>	<p>房東藉口翻造 誘遷房屋退租</p>
<p>房東代表李尚 友業主多遠洋行</p>	<p>租戶代表黃樹華 業主保安堂</p>	<p>房東永興勳者 房主領心氏</p>	<p>房東代表永源甘 西家房主即其記</p>	<p>房主陳志宜 房主陳氏</p>	<p>房主雲南魁 房主通商銀行</p>	<p>房東代表王君周 業主祝伊才</p>	<p>房主周介俊 房主黃聚記</p>	<p>房東方祥興 房主吳國良</p>	<p>房東高世達等 房主錢玉常</p>	<p>房東吳君三 房主徐嘉猷</p>
<p>南京路嵩山</p>	<p>南京路</p>	<p>翠嘉路</p>	<p>浙江路怡和里</p>	<p>浦老爛泥渡</p>	<p>小東門</p>	<p>北山西路東德里</p>	<p>西門外大街</p>	<p>露香園路</p>	<p>開北島鎮路</p>	<p>胡家布橋</p>
<p>派員調查並據情 函公安局核辦</p>	<p>派員調查雙方 靜候法律解決</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>	<p>派員調查</p>
<p>經臨時法團議 批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>	<p>批應毋庸議</p>

請 文 地 政 學 院

月	九 月	八 月	七 月	六 月
<p>房東因繳房捐 強迫加租 迫還商應請 維持 強迫讓產請主持</p>	<p>房東增加租並辭家 賭博請嚴辦 房東增加房租 謀出典請制止 房東強加重租 不勝負擔 請令酌量業主 免予加租</p>	<p>房東增加租並辭家 賭博請嚴辦 房東增加房租 謀出典請制止 房東強加重租 不勝負擔 請令酌量業主 免予加租</p>	<p>陳明加租原因 經租賬房不實 租</p>	<p>業主丁瑞麟 業主金子廣 房東德成雜貨 房東劉祥榮 房東潘心清 房東以房房交 房東楊克臣 房東李炳和 房東嚴兩江 房東王成 房東姚榮華 房東仁濟善堂 房東代表董炳記 房東陳春榮 房東胡菊如 房東輔元棠 房東洪一 房東曹漢</p>
<p>南市集承街 小東門大生具 河北共和新街 河北西府家園 雲南路 河北華成路 狄思威路 新橋街 半港園路</p>	<p>派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查</p>	<p>派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查</p>	<p>派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查</p>	<p>派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查 派員調查</p>

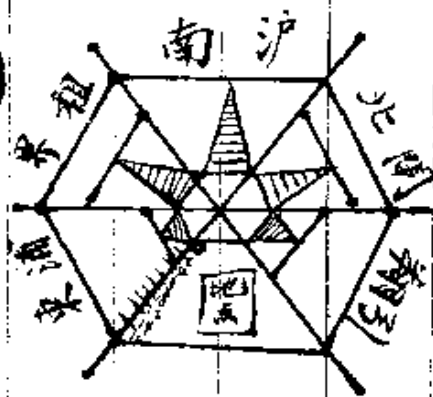
十月十一日

社会局受理房租纠纷事件统计

<p>修理房屋租费不 肯准加房租</p>	<p>法合的租金主修 老中系房公租賃 至制止欲强</p>	<p>房东藉口水费问 题要林加租</p>	<p>该制止房东老 故加租</p>	<p>房客霸住房屋不 付租金催迫</p>	<p>请制止加租</p>	<p>房东非法加租 私收小租 请制止</p>	<p>压迫房客租租</p>	<p>经租人勒索小 资不遂请进还课</p>	
<p>房东王章学良</p>	<p>房东大城和 果引</p>	<p>房东董大高 房东董成</p>	<p>房东董建小书林 房东王开登</p>	<p>房东程吴氏 房东万界</p>	<p>房东王美兴 房东王家聚</p>	<p>房东代表周康</p>	<p>房客马国英</p>	<p>房客魏桂生 房东冯成</p>	<p>房东王铁鼻 房东董长生</p>
<p>虹桥飞虹路</p>	<p>方浜集水路</p>	<p>南北新德路</p>	<p>小西门江隍街</p>	<p>三牌坊</p>	<p>闸北海昌路</p>	<p>德南路</p>	<p>白克路</p>	<p>方浜路</p>	<p>民国路</p>
<p>派员调查并同会 调解及复市有核</p>	<p>派员调查并同 会调查三次</p>	<p>派员调查</p>	<p>派员调查</p>	<p>派员调查</p>	<p>派员调查</p>	<p>合同公局派 员调查</p>	<p>合同公局派 员调查</p>	<p>合同公局派 员调查</p>	<p>合同公局派 员调查</p>
<p>批侯房租第六 至七</p>	<p>自丁亥一月份起 五厘准于加租</p>	<p>批合向法法 院声</p>	<p>批查典子实不 符碍难照准</p>	<p>自上月份起准 加二元</p>	<p>据是双方已和平 解决租一</p>	<p>呈及市行特商 临时法院</p>	<p>批已任法院判决 未便干涉</p>	<p>批已任法院判决 未便干涉</p>	<p>批已任法院判决 未便干涉</p>

Ⓐ 房租事件各區之比較

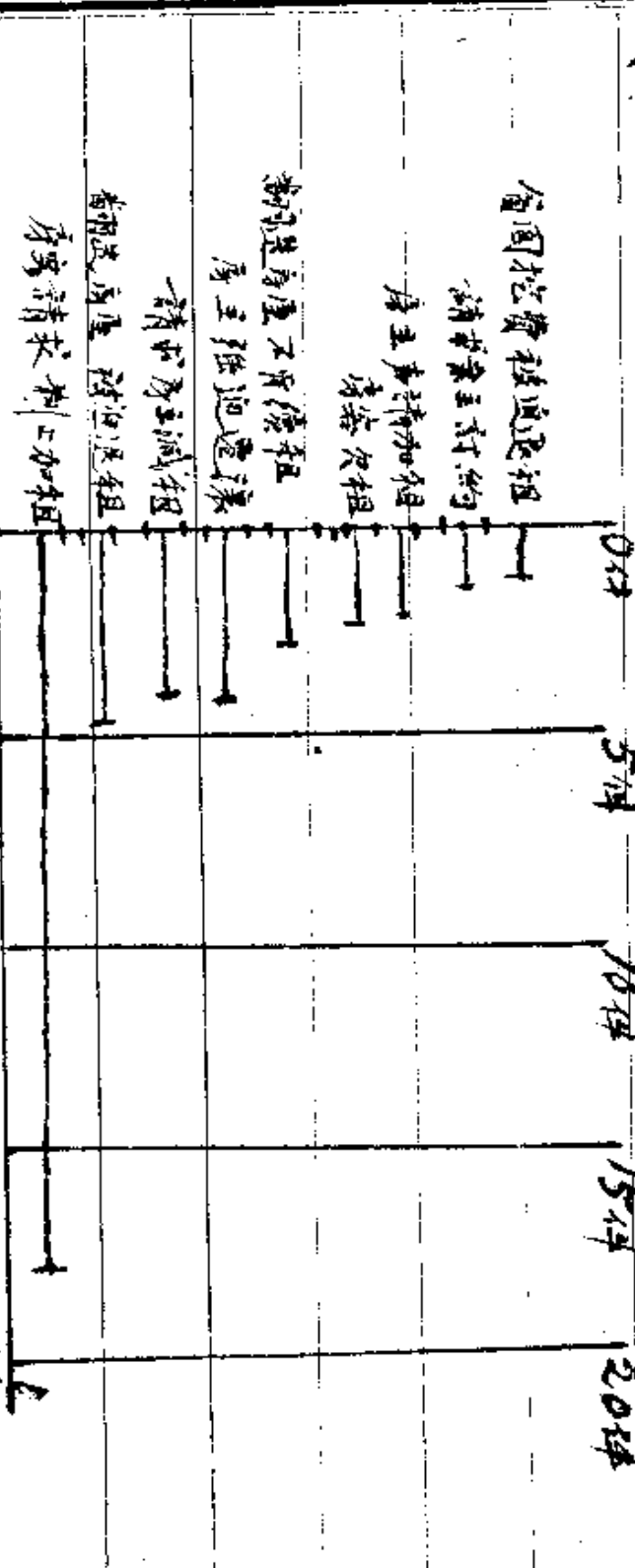
十八年度社會所處理之房租事件，以浦南區發生最多，浦東則最少。此殆因地區繁盛與否以及市民品質之關係。浦南在華界中繁盛為各區冠，租界中人民，上中流階級居多數，故糾紛之事亦較少耳。



Ⓑ 房租事件事由之比較

十八年度房租事件各種事由中，以房客請求制止

加租之事件為最多，亦足證近數年來房租之增加為普通之事實，而房租糾紛亦致以房租之增加為對象焉。茲將各年之事件由作比較圖如左：



(B) 處理房租糾紛之機關

自民國十九年以迄於今，上海市房租糾紛之處理，由

社會局而移諸審議租房糾紛委員會。該會由市長指派並聘清左列委員組織之並指定一人為主席

上海市政府代表一人，又所屬社會土地工務公用公安各局代表各一人，  
上海市黨部代表一人  
上海市商會

代表一人  
專門委員三人

審議租房糾紛委員會，按其章程第一條規定，並不單純處理市區內房租之糾紛事宜，並解決因房屋租賃關係所生之解租還讓等糾紛故該會之名稱，不曰審議房租糾紛委員會而名審議租房糾紛委員會也

該委員會因部復分為兩股，第一股由土地局、市黨部、社會局等代表各一人及專門委員二人組成之。第二股



由公用局、警察局、市商會、及公安局等代表各一人，及專門委員一人組成之。專門委員大都聘請律師擔任，以其諳於律條也。

該會附設於上海市政府之內，其辦事員由市政府派員兼任之。該會委員均為無給職，但聘任之專門委員得酌支辦公費。該會之開會審議，並無定期，由主席委員隨時召集之，但須於三日前通知各委員。當審議租房糾紛委員會成立伊始之時，所有房租糾紛事宜，法院及社會局仍兼理其一部分，今則均歸該委員會單獨負責處理矣。

(C) 處理房租糾紛之方法

近今房屋租金，粗略言之，大致皆以地價建築費總額之八厘計算，房主收取房租，不得超過此八厘之數，倘有逾此數而增高，壓迫房客時，房客可訴諸該會，該會即根據此八厘之標準，以解決所發生之糾紛。

房租糾紛發生，該委員會處理之手續：先令房主與房客兩造繳驗證據，如房票租摺以及其他重要之證據，該委員會為之算定房屋所占土地之地價，建築費自來水巡捕捐等，查核房主所有房租收入，能否抵償房屋之支出，並能否補償地價建築費等之利息，若果不足抵償時，則亦自應酌加其房租，蓋房東之損失事

小而有關市面之繁榮事大，亦未嘗絕對打倒房主也。是以該會處理時，須雙方並顧，先諭之以利害，勸使雙方和解。房客要求減租或免租者，該會竭力斡旋於其間，使雙方各為相當之讓步，雙方之意見得以接近，以促成和解之實現。若和解不成，則由該會正式加以審議而判定之。與法院之判決相若。

房主與房客間發生房租糾紛時，往往喜逕向法院投訴，殊不知該會審議租房糾紛委員會聘有專門委員，均為法律專家，其判決與法院又何擇焉。況復法院遇此類案件，亦必不予審理而加以駁斥也。

惟在特殊情形之下，此類糾紛案件，法院亦予受理。

者，且其判決往往與該委員會頗有出入之處，為補救計，法院派有專員，參加該會，調閱該會之案卷，以供法院判決之參考，由是兩者判決結果，得以一致焉。

該會審議時，其判決之成立，須有委員過半數以上出席，以出席委員過半數之同意，若可因同數時，由主席取決之。

該會承市長之命令，或法院之囑託，得調查本市區內關於解決一般租房糾紛之慣行準則或共信條理，並審議決定之，但不得違反法令之規定。

該會關於市區內之特定房租糾紛事件，承市長之

命令或法院之囑託，得調查審定該事件之內容，作成報告書，以供市長行政處分或法院裁判之參攷。凡市內之特定房租糾紛事件，因當事人雙方之同意，由市長命令該會為之公斷，或由法院囑託公斷時，該會得准用關於民事公斷之法規判斷其糾紛。當事人對於此項判斷得請求法院為執行之判決。凡市內之特定房租糾紛事件，因當事人一方或雙方之請求由市長命令該會為之調解，或法院囑託調解時，該會得開會審議決定其調解辦法。市長命令調解案件之決定，當事人雙方均已表示遵從，即為確定，其應為強制執行者，得請求管轄法院

為執行之判決，其不服調解決定者，得於收受決定書翌日起，二十日內向市長請求交會復議，但復議決定後，不得再請復議。

法院囑託調解案件之決定，當事人雙方均已表示遵從，即為確定；其應為強制執行者得請求原法院為執行之判決，其不服調解之決定者，得於收受決定書翌日起二十日內向原法院聲明異議。

該會開會審議所作成之審定報告書，或判斷書或決定書，須詳敘事實、證據，及理由。

該會對於市內之特定房租糾紛事件，承市長命令或法院囑託為調查或公斷或調解時，得傳喚當事

人列會，命其陳述意見，提出證據，並得傳喚証人，  
實施勘驗，當事人經二次之傳喚而仍不到會者得  
逕為審定判斷或決定。

該會所為公斷上之判斷或調解之決定，曾經請由  
法院為執行之判決者，當事人一方得依民事執行  
程序，聲請法院為強制執行，并由法院查明內容  
通知公安局協助執行。

凡是種種均為該會解決房租糾紛之方法。市政  
府僅設立該會為事後之救濟而對於房租之審  
定及其標準之確立，獨無專司之機關以為事先之  
豫防，良且怪也。

(D) 處理房租糾紛之實例

上述該會處理房租糾紛之方法，吾人於其處理之原則已明，茲復舉一實例，當更詳晰而具體。

去年九月房產業主徐某及朱某連署具呈市政府請求恢復原定租價，宥則不啻要求加租，嗣由市政府發交審議租房糾紛委員會調解，當以雙方意見不能接近，調解宣告無效，遂由該會依照其章程加以判定。該會先分別調查地產及建築之價值，並查驗當事人所開修理費、燈費以及自來水、收租佣金、看門人工、房租折舊、自治會保衛團保險等費，是否具證明文件相符，考覈其房金收入是否適合週息八厘之數。



該案審議結果，殊見其現有租價確屬通低，但因社會經濟甚不景氣，不能以標準加租，於是審時度勢，酌予加租，欲明其詳細內容，可觀左列該會之決議書

上海市審議租房糾紛委員會決定書 第 號

原請書人 徐春榮

朱仲華

相對人 李蓮光等天授里師壽坊住戶代表

右形造因租價糾紛由該會中人具呈市政府，經由本會調決，茲決定如左

### 主文

天授里師壽坊一帶弄內及沿路房屋，應依本會表列金額酌予加租

事實

據原告本人業主徐春榮朱仲華以恢復原定租價藉研窮累等語，呈請上海市政府核奪。奉市長發至本會審議，並經通知相對人呈復，並據委任代表到會迭經本會據情勸諭，雙方互讓，意見迄未一致，爰依本會章程第十條規定予以決定。

理由

查本案為一種租金之糾紛，這讓問題分租問題，俱不相涉，關於租金範圍以外事項，毋庸討論。原告請求人以恢復原租為請，事實上仍係要求相對人較現及增加給付租金，自應認為加租事件，此就本案

性質應先予說明，至該天授里師壽坊一帶現時房租  
應否准予附加，應以本利為適當之比較，業經本會委  
託土地局暨水木公所董事，本會專門委員，張效良  
分別調查地產及建築價值，據復地價每畝值洋六千五  
百元，造價每幢在一千二百元以上，該地共計二十一畝，  
應值洋十三萬六千三百元，房屋共計二百〇七幢，應值  
洋念四萬八千四百元，此項造價，係就前十年左右之  
工料估計，若依近時狀況，應尚不止此數，惟屋已陳  
舊，自與新造有別，宜仍依原價計算，今以上列  
房地助項之成本，以週息八厘計之，每年除去開支，  
應得純溢洋叁萬〇七百九十二元，據原請求人聲稱現

在收支兩比，不特無利，且有虧累，雖其表河多公節，未能盡盡合，如自來水費一項，據所呈收據，每季為二百五十三元以上，全年應以四乘，僅一千另十餘元，兩里共二千另二十四元，表河六千三百元，顯以每季水費誤作每月水費。又修理費一項，亦不能推定每年必有二千五百元之巨，以上二項開支，皆不得以原請求人所主張為據。應將水費糾正為每年開支洋二千〇二十八元。修理費折半計算，為本年開支洋一千二百五十元，然其餘所開每年保險費一千五百餘元，倉六元六角，燈火費五百四十元，收租備金一千五百另七元六角八分，看門人工二百十六元，房捐一千五百六十元，自治會保樹園等

實三百元，尚與呈會之証據文件相符，保險費一項收據所載，尤超過表前以信，應准以表載金額，列入開支項下。至折舊一欵，論理原可列入開支，但原註求人既不加入表內，自毋庸議。統計每年開支洋八千九百二十七元，加成本利息，每年洋叁萬零七百九十二元，該產全年收入應有三角九千七百十九元，方適合週息八厘之數以房屋二百。七幢推算，每幢每年應攤洋一百九十一元八角八分，以十二個月分之，平均每幢每月應收洋十六元，現在弄內多數房屋，每幢每月僅收洋十一元四角，並該每幢每月十八元，全產平均每幢每月祇收洋十二元一角三分，以普通週息八厘為標準，現

存租價似覺過低，但迭屋出租，一方固在權其子母，一方亦應顧全社會上經濟狀況，不盡在求供關係，如果懸價較高，租戶一時就範，日後無力支付，仍非業主之益，茲由本會核定以房內每幢每月租洋十一元四角之房屋為標準，酌予加租一元六角，定為每幢每月洋十九元五角，平均約合週息六厘以上，如兩年後市面較有起色，仍許議增，庶於業主收入得有增加，租戶亦無累增負擔之慮，除列表附發准照表開租價由本月份起增加租金外特為決定如主文

中華民國二十一年九月 日

主席委員

(日) 滬戰後之減租運動

一三八之役，暴日侵滬，歷時月餘，砲火所及，工商輟業，廬舍為墟，社會經濟，失其常態，事平之後，一時市面雖復原狀，蕭條景氣，不言而喻，而房租問題隨以發生，大多數房客對於房租無力應付，不得不起而作減免房租之運動，於是各房東聯合會相率開會集議發表宣言，所持減免理由，不外因商店罷市，居民遷徙，無力應付，且社會經濟疲敝，市民生活維艱，非酌量免除，不足以資救濟，是亦確屬實在情形，是以為房客一致堅持之唯一理由。而房東方面，因立場

之不同，竭力主張反對，其反對原因，亦不無相當理由，其理由可析述如下：

(一)被毀者已根本無着，逃避者積欠難清，設安全區域再有拖欠或減讓房租等情事，則其結果必致銀錢押款，本息無以為償，工程物料貨價以何支給，論其結果，直接牽動金融，間接害及百業。

(二)此次戰事結果，房產業之損失，初未較各業輕減，若不問戰區與非戰區，並不問損失之程度何若，欲以概括論斷，將全市房租一律減免，是房產業者受戰事犧牲之不足，更令負戰事外之損失，覆巢之下，而又層層壓迫，則房產業又豈能倖存。



(3) 或以為房產業為資本階級，認為無妨，姑令犧牲，是尤不明經濟情形之甚，夫上海市為商業之區，房產業業同為經濟組織之一，有租地而造屋者，有造屋後而做押款者，將本求利，初無二致，如果減免房租，則前者是否可以收支相抵，不致折閱，後者債務是否可以減輕，利息允許通融，又如公益慈善團體之以房租為基金者，孤兒寡婦之依房租為生活者，是否不受影響。

(4) 或又謂經營房產獲利優厚，為任何行業所不及，殊不知事實適得其反，近今地產畸形發展，地價增長增高，加以金貴銀賤，建築材料突飛猛漲，

又如地捐之增收，自來水之漲價，修理工料之騰貴，押款利率之激增，凡此困難情形，易地以處，當能悉其大概，初非若何優厚之事業。現上海不動產抵押買賣，動以鉅萬計，市面金融，藉此周轉，一旦房產失所保障，押款根本動搖，地價隨之慘跌，設或因之牽動市面一蹶不振，又豈對日長期抵抗之計。社會民生之福，此係就經濟立場而言。

(5) 此次此區範圍內，以及接近戰區之所，人民家產蕩然，生計垂絕，固無付租能力，若如蘇州河以南以及法租界南市一帶，均能照常居住，較之戰區範圍已判若霄壤，且如安全區域之二房東，棄權抬高租

金，收入倍從，非特無丝毫損失，且獲優厚之利。更就商學言之，除較大商店實行停業外，其餘類皆照常應市。而如旅館汽車行，食物舖等營業旺盛，收入反較平時為佳，此皆顯明之事實，非可臆斷。今若抹煞事實，徒為非分之要求，是祇知有己，不知有人，豈得謂事理之平，此係就真實情形而言。

(6) 查房主與房客，同受法律之保護，一方不履行為，有解約之權利。若雙方不能諒解，乖離愈甚，必致因而潰決。且租界房屋屬於洋商產權，或由洋商經租者，不在少數，彼洋商固未必肯代人犧牲，若分別辦理，則同一受戰爭影響，厚彼薄此，何有幸有不

事，且想沪上經租一業，全部移入洋商之手，為淵駘魚，無異斷送華商利益，此係就法律利權而言。

(7) 此次戰事，各業損失浩大，房產業亦同受犧牲。

國難深，通國之人，多就其本位，自救互助，而謀所以救國局勢，方有轉運之機，若欲以一切之損失，轉嫁於任何一方，彼一方既湫危殆，又必致牽劫全局，所謂自救互助之義何在，幾何不為敵人所竊笑，故此次房租問題，決不能以高市蕭條，居民遷徙為藉口，而使一方陷於窘境，泯滅人類互助之精神，此就國難犧牲言，應行互助諒解，各守本位。

房主與房客雙方各持理由，相持不下，而房客

方面之減租運動，尤為劇烈，甚或以團體名義通告緩付房租，更且函請法院，對於房租糾紛，不予受理，律師拒絕辦案，聲勢浩大。此種有組織之大規模運動，迥非當議租房糾紛委員會所能處理，遂由市政府直接設法調停。去年六月十八日，市府召集房產公會暨減免房租運動委員會兩造聯席談話，亦終致無結果而散。市政府當即令澳方具文呈復候核，經市政府審慎周諮，詳加考慮，訂定雙方兼顧之辦法。於是於去年七月，市政府始出示布告，視各區被災之輕重，分別訂為四項辦法，其布告原文錄之如后：

為布告事，查本市自一八事變以來，戰區各處，因受創深鉅，即毗連地帶，亦不獲安居。故各界人士對於房租，咸認為非酌量免除，不足以資救濟，而業主與居戶，以立場之各異，斯主張之不同，彼此相持，糾紛遂起，設竟遷延不決，不獨當事者俱蒙不利，而地方秩序，社會秩序，亦將受重大影響，按房租本為契約關係，原屬司法範圍，茲據雙方陳訴前來，對於免租之原則，均無異辭。惟對於免租之標準，同請釐定，本市長衡情助理，博採輿情，爰宣辦法四項，并製具圖說，提經市政會議，決定公布，俾資準繩，為業主等須知租賃物之使用，收益為租

金付與之前提，於法本有明文，於情尤宜俾諒，而各居戶等亦須知此次災害之負擔，不應盡加諸置產之一業，而況本市置產情形之複雜，彼業主之經濟能力，未必盡如居戶之所言，深盼業主與居戶，抱相諒相助之懷，以達共濟之旨。國家社會，暨市政前途，實利賴之，此布。

計開標準辦法如左

(一) 吳淞江灣殷行真如彭浦引翔湖北等區

界址以外均包括在內

免房租三箇月

(二) 特區蘇州河以北，橫浜以西，免房租二箇半月

(三) 特區橫浜以東，楊樹浦一帶，免房租兩箇月

(四) 沪南區及滄淞區蘇州河以北部分 免房租一月  
自此項辦法公布後，業主方面，尚稱能知大義，願與  
全市商民患難同舟，并能遵守法律，服從命令，不再  
抗爭。房產公會遂通知各該規定區域之業主，自動  
免收房租一二三月不等，而房客之減租運動，雖未  
全部達到目的，亦獲得一部分之勝利，歷時數月  
之房租糾紛，即由市政府直接為之解決，而此減  
租運動，遂亦宣告閉幕。



## 第十五、房租之展望

上海房租之漲落，視乎其社會之榮枯，上海社會之榮枯，尤視乎政治之盛衰，誠能今後不使再亡戰爭，共匪漸次削平，則社會得獲安全，百業因以振作，若復力謀開採礦產，建設鐵道，整理海航，使各省水陸交通，俱臻便利，則十年之內，上海之增加繁盛，其速率當有驚人成績。依一般經濟學者之觀察而言，則上海於十年之內，其繁盛確有增加十分之四之可能，而房屋租金之增加，房地產價格之飛漲，其最低限度，亦確有增加十分之四之可能。觀乎各國都會進步之速率，則證明此說之非謬。更依一般經濟學者之態

度，無論歐洲各國若何不景氣始終不能避免。第二次之歐洲大戰，不寧唯是，第二次之歐洲大戰，或且因歐洲各國之不景氣而促速其早日發現。果如是，則大戰之後，各國現有繁盛之都會行見須經一番長久之冷落，而其繁盛必移諸上海。試觀曩昔第一次歐洲大戰之後，上海所增加繁盛之程度，則可證明此說之為有研究價值。果如是，則二十年以後之上海不特為東亞第一繁盛口岸，行且為環球第一繁盛之口岸，故吾人預測將來上海之房租必有大增而特增之可能。吾人更復由下列諸方面以觀未來之房租。

(一) 由地價而觀察：

地價為構成房租成分之一，地價高房租必隨之而高，地價低房租必隨之而低。彼投資於地產者，其所取利息，多取之於房租。地價增漲，則投資地產者所應得之利息必大，於是房租不得不因之而高。猶船之與水，水漲則船高，水落則船低，均已見於前。是故吾人觀察上海地價之情形，即足以推知上海將來之房租。

上海地價增漲之情形，可由下列四種統計窺之：

A. 上海公共租界歷年地價表

(1869—1899)

匯 收 租 界 租 界 租 界

年份	地 價 估 價	地 價 估 價	地 價 估 價	地 價 估 價
	英租界 (共值)	虹口租界 (共值)	法租界 (共值)	合計
1869	4,107,584 兩	561,222 兩		5,268,826
1874	6,138,354	1,355,947		7,494,301
1876	5,443,148	1,443,432		6,936,580
1880	6,118,265	1,945,325		8,063,590
1882	10,340,668	3,527,417		13,868,077
1882-89	10,310,627	3,680,299		13,990,926
1890	12,397,810	5,110,145		17,507,955
1896	18,532,373	10,379,735		28,912,308
1899	23,324,176	14,320,576		37,644,752

B. 上海各處地價增長及複利率表

年份	地 址	當時地價	1929年地價	每年複利率
1904年	北四川路近東洋學堂	700 兩	16,000	17.5%
1907	南陸路近華德路	700	6,000	10.25
1907	華德路近南陸路	500	6,000	12.9
1909	楊樹浦近九江大學	100	1,500	14.5
1909	楊樹浦近南陸路	500	12,000	17.4
1909	福煦路近海格路	800	24,000	15.4
1909	新喬路近辣斐德路	900	10,000	12.8
1910	馬斯南路近南陸路	500	12,000	18.2

1910	密德路近福同森路	95000	90000	12.9%
1910	环龍路七十五号	7000	120000	16.1
1910	西藏路东南角	200000	200,000	12.9
1912	静安寺路近西霞路	100000	90,000	73.2
1912	北河南路近南静安路	1500	10,000	11.8
1915	静安路近利濟路角	900	12,000	10.35
1915	静安路近西静安路	900	8,000	16.9
1915	静安路近静安路	3000	25,000	16.55
1915	愚园路近静安路	900	9,000	17.86
1915	苏州河近静安路	2000	7,000	28.92
1915	南京路近四川路角	30000	350,000	19.16
1916	震和路近阿尔盘路角	2000	20,000	19.4

C、上海公共租界房屋地皮估价表(1903-30)

年份	区	笔数	平均估价
光緒廿九年 (1903)	中	13,549	
	北	4,819	
	东	2539	
	西	2046	
(1909)	总计	4603	
	中	34707	

北		10883	
西		4225	
總計		4765	
北		29794	
東		11026	
總計		3769	
西		4369	
總計		8281	
北		32675	
東		11982	
總計		4410	
西		4680	
總計		8819	
北		41503	
東		14634	
總計		5250	
西		5323	
總計		10476	
北		49174	
東		17474	
總計		61443	

緒三宣統三年民國九年民國九年  
 (1911) | (1916) | (1920) | (1922)

此表參考統計中之上海

		上海一般土地增價表		
		民國十三年(1924)		
		民國十六年(1927)		
		民國十九年(1930)		
總計	6232			
總計	12102			
北	66729			
東	23242			
西	8429			
總計	8453			
總計	16207			
北	77543			
東	26623			
西	8809			
總計	11548			
總計	18652			
北	107878			
東	33416			
西	11865			
總計	21736			
總計	28909			

### D. 上海一般土地增價表

(潘楚基、中國土地政策)

讀文 地租

地區	十年前	民國十四年	增價
中區市价	15000	85000	75000
北區市价	18000	35000	17000
東區市价	6500	11000	3500
南區“”	6000	10000	4500
西區“”	500	4000	3500
鐵路外市价	150	1300	1150

上海地價之騰漲。據普益地產公司所發表。自一九二六至一九三〇年。五年內上海地產價值之增加。為二十萬萬兩。一九三〇年。一年所增。占其半數。又據其報告。自光緒二十六年。以迄於民國十九年。公共租界之地價。按估價計之。已漲



十三倍之多自民國十一年以來，已增一倍，而自十八年以遠，則增三成，其增漲之速，良足驚人。又以公共租界中區而言，自一九〇〇年以來，該區面積並無增加，而其土地之估計價值增加十倍以上，一九〇〇年共值銀僅有二千三百萬兩，至一九三二年增至二萬三千四百萬兩，現在該區之估計地價平均每畝值銀十萬兩以上，坐落外灘之最佳地產，猶不止此。

上海重要地皮漲價之程度，較之普通地皮更甚。據普益地產公司之秘書坡特爾(S. S. Porter)氏調查，南京路黃浦灘地方現時每畝值有達三十五萬兩者。在一八六〇年時沿南京西藏路浙江路一帶，曾有地皮一畝，計有田三十四畝

半，僅以二千二百四十五元七角五分出賣，在一八六三年時，有一方水澤土地即今跪馬廐之地，有人竟以每畝三十兩得之，至一八六六年離靜安寺路不遠之處，有二十三畝之地，亦僅以每畝二十兩出售，至一八八二年，僅在四十四年之前，現時南京路工部局市政廳所在之地，亦僅三千七百五十兩，即可購得一畝，但今則每畝須二十萬兩矣。又文監師路與乍浦路一方地皮，在一九五五年時每畝亦僅值三千兩，今已值數倍此數以上，至一九二一年，有一地段即現時工部局所在之地，亦僅七萬兩一畝，現值二十萬兩上下矣。即就遠僻之地而論，如江西徐家匯一帶，交通大學第一次收購之地，每畝地值八十千文

第二次即增至四百元，今則須每畝二千五百兩至三千兩矣。

如上述之情形，上海之地價，似增漲太速，但以上海與查考其他各處之地價比較之，恐尚不為甚高。今日之上海為世界最大港口之一，有人口三百數十萬，人口既然增加，而上海商業上之地位，又若是其優越，地價之繼續增加，自屬意料中事，但今上海之地價，據專家考查，僅能繙於 Honolulu 及 Rio de Janeiro 之列，較 Cape Town 則稍高，與馬尼刺及香港則成平價，較之漢堡則須低價百分之二十五，較之新加坡，則須低價百分之二十，即與西雅圖、新南威爾斯等都市比較，亦僅及後考。

諸都市百分之四十而已。以上海位置最通宜，價值最高之地，如南京路、黃浦灘言之，其現價亦僅由二十七萬五千兩至三十五萬兩一畝，以與利物浦最佳寫字間之一百萬銀兩一畝，倫敦鬧市之一百二十萬兩一畝，舊金山之一百六十萬銀兩一畝，洛斯安琪兒之二百萬兩一畝，紐約之二百五十萬兩一畝，及芝加哥之五百萬金元一畝相比較，則誠瞠乎其後矣。武育幹先生謂上海之地價，將來一定還有大增特增之可能也。余於房租亦云然，即上海之房租，將來必尚有大增特增之可能。蓋地價之增漲，首先蒙其影響，亦即對之感應力最強者，厥惟房租也。

(二) 由工商業而觀察

距今四十二年前上海之工業極為幼稚 (普查地產月刊 卷五第 伊時

機械力方在試用時代而全埠最大工業僅有紗廠五家

與紙廠一家而已而此六廠之中紗廠僅有二家可稱營

業鼎盛紙廠則瀕於破產狀態且此數廠資產之

總額不過規元一百十三萬兩而全體工役亦僅一千二百

人數但二十餘年來上海工業洵屬長足進展吾人

試觀下表歷年所開廠數可知其發展之趨勢

年	紡織業	化學工業	食品工業	印刷業	機器業	窯業	日用品工業	其他工業	統計
民國紀元前六年	一一	五	三	一〇	八	四	三	三	四四
民國紀元前五年	一	一	一	一	一	二	一	一	六
五年	二	一	三	一	二	二	一	一	一〇
四年	一	一	一	四	二	一	一	一	八
三年	一	一	三	二	三	二	一	一	一

民國紀元前三年	一年	二年	三年	四年	五年	六年	七年	八年	九年	十年	十一年	十二年	十三年	十四年	十五年	十六年	十七年	統計
二	三	六	五	三	九	八	一	一	五	四	六	六	九	五	七	四	七	三九二
一	一	三	二	七	六	七	一	一	一	一	一	一	一	一	一	二	一	一九七
二	三	二	三	四	一	二	二	一	三	五	九	〇	六	三	一	四	二	一六二
五	二	三	四	三	二	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	三	一	二〇一
一	一	九	〇	七	七	六	五	九	八	〇	一	一	一	一	一	二	二	二二三
一	二	一	三	三	四	四	四	六	一	五	五	五	八	四	二	一	一	二二三
一	一	二	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	八六一
一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	四二二
一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	九〇四
九	九	六	九	二	三	二	四	七	六	〇	〇	七	四	一	一	一	一	一三九三

統觀上表上海各工業企業組織起始于民國紀元前六年

以前即清代光緒末年迄民國元年為一猛進時期，廠數由九驟增至二十八。迄民國十年又為一猛進期，廠數由六七增至九〇。民國十六年又為一猛進期，廠數由一五三增至二四三。最近二年中，更有長足進展，新增工廠，陸續開辦，舊有工廠擴充範圍，新增之廠有橡皮製衣造二十六所，其他則以帆布皮鞋罐頭食油漆肥料油墨藥品化學原料化粧品等為大宗。一九三一年馬口鐵皮及硫酸亦相繼設置專廠，而無線電留聲機及臘片製造廠規模亦巨。現今上海有麵粉廠二十一所，合件資達一千一百萬元，製革廠七所，資本總額約二百萬元，皮帶廠一所，資本四十萬元，製罐業極為發達，計

有大廠三，資本約六十萬元，小廠十五，另有製筒業工廠四家，資本約三十萬元，製皂廠雖有多家，而其要而大者為英商與華商二家，華廠年出肥皂五十萬箱之多，共有三大油漆廠，每日可出貨十萬噸，橡皮廠共有四十八家，一九三〇年出品總額約值一千萬元，中有一廠資本抄過百萬元，其餘則十萬元至二十萬元不等。又有優美造船廠五所，三為英商，一為華商，一為法商，洋釘螺絲釘等，有英商製造廠一，資本約七十萬元，鐵工業計有機噐廠五十五所，翻砂廠三十四所，統計所用工人約二萬五千人，烟草業所用工人近一萬之數，而資本則在四千萬元以上。據上海市社會局調查上海華英法三



區工廠共有一千七百八十一家工人為二三七五二二人。  
由上述諸種統計等事實，可見上海工業，在進一步之  
生產過程中，顯示其特殊之進展。

故今日之上海，已成為工業之中心，但上海之工業，前途  
未可限量，何也，以其具備四大基本優點：

(A) 低廉之銀價 世界銀價之驟落，促使工業蒸蒸日上，我國為使用銀本位之國，如欲銀幣恢復原值  
一時似無希望也

(B) 壁壘之稅率 曩昔因缺乏保護稅則之故，國外  
貿易雖裨益匪淺，而工業於數十年中阻力橫生，  
甚感痛苦，降至最近稅則，高為值百抽七、五外，其應

抽百分之二十五至三十者，亦頗衆多，若奢侈品則抽視至百分之五十之多。

(C) 無量之人工 中國工資低廉，招致人工極易頻年來農村破產，農民相率離村流入都市，改從工業變為工人，或羨慕都市生活棄農從工者比比皆是尤以上海為然，上海工業無論如何發展，工廠無論如何增加，對於人工，決不致發生恐慌，此與美國等情形迥不相侔也

(D) 優美之地勢 上海位於中國濱海最極東之中心地位，世界地圖上一非常優美地位，西歐與東美為世界最發達之工業中心，而上海與該兩處之距離，依照航行時

間計算長約相等。來自上述兩地而在中國口岸爭競之商家，在運輸方面，其條件幾相若。印度、西伯利亞、東印度、群島、澳大利亞、日本及美洲西方諸國，均與上海有直接之海洋交通。其地勢之優美，概可知也。

右述四大優點，均是促上海工業之長足進展，故據一般進步商人之觀測，上海將繼續發展更進而為遠東工業之中心焉。

至於上海之商業地位，尤見重要。蓋其地當大江吐納之口，南北洋及歐美往來之衝，萃長江全域之精華，供其使用，世界各國之商品，經其吞吐，聚萬國之人民，集五洲之珍異，遂成全國貿易之中心，經濟之首都，而

為遠東第一大埠。通來鉤稽其貿易總額，與全國貿易總額之比例，恆在百分四五十以上，可以想見其盛況。茲將歷年進出口貿易之總值列表如左

上海歷年進出口貿易貨值表 單位海關兩

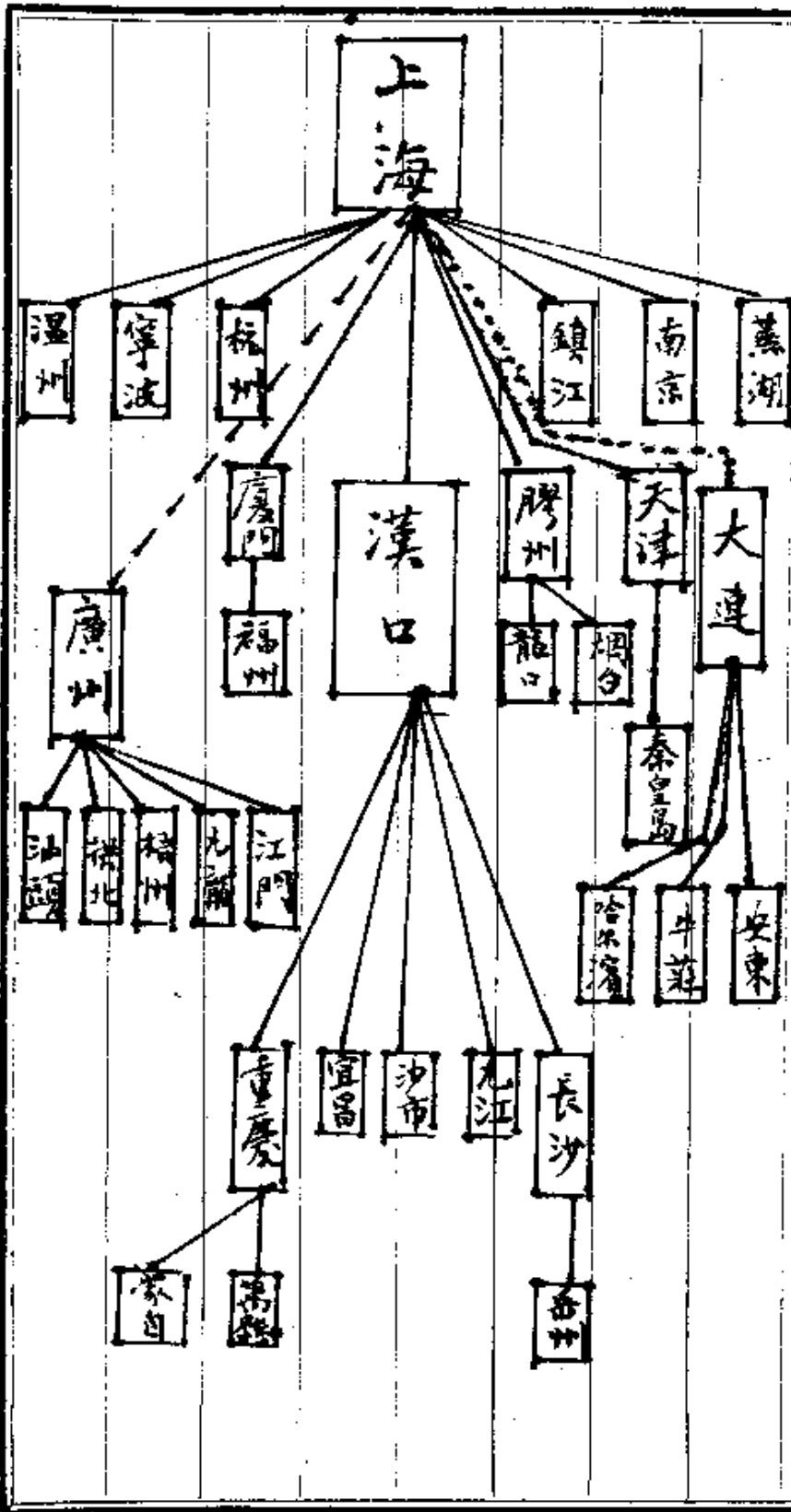
年份	進口總數	出口總數	進出口總計
民國元年	四〇九七六六七四九	三八七二九二〇九一	七九七〇六〇八四〇
二年	四四九五六八四三五	四一〇二七九〇八二	八五九八四七五〇七
三年	四一三九三一一二一四	三七五三三八三九四五	七八九三二五二五九
四年	四四五四〇四一五五	四四五一八二〇六七	八九〇五八六二二二
五年	四四九三八八八五六	四五二六三〇一四八	九〇二〇一九〇〇四
六年	四四〇一一三一〇四	四四三九四一一五四	八八四〇五四二五八
七年	四五二〇〇四九〇七	四七八一八五三五六	九三〇一九〇二六三
八年	五三〇二八四四三六	五九四九七九一〇七	一一二五二六二五四三
九年	六〇八三〇五二三七	五六一七一八六〇六	一一七〇〇二二三八四三
十年	六五一五二二一七八	六五一六五七六七九	一二三〇三一一八〇二五七
十一年	六八三二九二四一一	六六四一四八四七六	一三四七四四〇八八七
十二年	七四一七六一〇一	六五六三三二〇七三	一三九八一三三二七四

民國十三年	七九九一〇〇一五八	七九一一七五八四	一五九〇二七五九七二
十四年	七九八四五九一〇〇	八〇八九九九八六	一六〇七四五八九一六
十五年	一〇〇〇三六五五七二	九六七一三四二一	一九六七四九九六九三
十六年	八〇三六七一八二七	八五二六七六四七五	一六五六三四八三〇二
十七年	九四六一一八〇〇八	九五五六一四〇三二	一九〇一七五八一三九
十八年	九七三〇六二八一四	九三六四七四八〇五	一九〇九五三七六一九
十九年	一〇一五四九六三三五	九三七八九三四七九	一九五三三八九八三四

五十年以前，上海之貿易總額，猶不過一萬萬兩左右。二十  
 年之前，仍不過二億五千萬兩。今觀上表中自十七年  
 至十九年三年之中，均超過十九萬萬兩以上。其商業之  
 發達，已非歷史上負盛名之廣州漢口所能望其項背。  
 蓋今日之上海，對外為一國際商場，對內又為全國之  
 統一市場。全國之中，由厘金關稅收入與進出口貿易  
 數量，或連同國內貿易全額一併而觀，上海均居

於第一位，由大伴上言，所有中國國市場均已統一於上海之下，茲繪圖如左：

上海與各省商埠之關係圖



根據國內市場之現時情形，此固頗能相當之合理。上海以下之漢口、天津、大連、廣州、膠州、青島、廈門，直接支配所屬省區之城市，以至於農村之市場，其上再統一於上海，以構成國內市場之統一雛形。將來遵照總理實業計畫，建設東方大港於上海，則此雛形當更具體化，上海未來商務之發達，當更數倍於今日，可為預卜也。

上海目前雖商業不景氣，此因內地農村破產，銀價跌落，一時之變態現象，但即於不景氣之秋，而進出口貿易數額，初不稍減，反有增加，惟入超數額，其年俱增而已。況上海之成為重大商埠，

自有其特殊之優點，大別為二：即地利與安全二者也。

(1) 地利

上海位於中國濱海處極東之中心地點，佔世界輿圖上極優美之地位，西歐與東美為世界最發達之工業中心，而上海與該兩處之距離，大抵相等，已如前述。其於國內，為長江口一大高埠，地位優越。其近海處適依以天然形勢之所推許，而成一吃水高深而可以行駛輪船之港口。中國南部之商業，以供應揚子江流域與大海間之需求者，難以廣州為最佳優勢，且有香港為其海洋口岸，但復為多數商埠之所細分，上海與香港間所有沿海口岸，因其腹地與港口水量等



之天然限制，其商業大部份係沿海岸以與港汙往來。中國北部之地形與情況，使任何可以深航之港口，幾無為其服務之可能，結果使來自北部之商業亦以上海為集中地。揚子江自上海至漢口間，為一極優良之內河航路，漢口以上，在夏季期間，倘以特種船舶行駛，則可再航行八百哩，且其支流之大者，大多可行駛帆船與小汽船，而達至離總流百哩或百哩以上，與各支流河口相近之處，各有一河汊之商埠，是為往來上海貨物之補助集中地點。英國費唐氏謂：「世界未有任何他埠，其潛蓄之供求範圍，有如上海之大者。」

(2) 安全

關於此點，吾人言之滋漸，上海商

業集中之原因，外人統治其行政所給與之安全，亦與有力焉。貨物或出產品之由他方輸來上海，或由上海運往他埠者，航運均得安全。此外如租界所給與其居民之個人保障，均足吸引衆多之各級華人，尤能吸收一般殷實商賈。自上海市政府成立後，對於地方安全，維護不遺餘力，故華界之安全，不弱於租界。

上述地利與安全二者之優點，有以促使商務得安然進行擴展，鵬程正無限量。誠能因家平靖，內地交通便利，農工業日臻繁盛，以地位之優勝，雖為全世界之第一通商港，非不可也。

綜觀以上所述，上海未來之工商業，其發展正未可限量，上海未來之繁榮，將數倍於今日，則上海未來之房租，其發展之趨勢，當共其工商業並駕齊驅也。

(三) 由交通而觀察

上海之交通，其發達有增無已，吾人試以各種統計之數字証之：

A. 每年按普通行輪章程出入上海之船隻數及噸數表

年份	各埠船隻合計	
	隻數	噸數
民國七年	一七七八二	一四〇四九二九三
八年	一七八三六	一八五八一九四五
九年	一八九二四	二二四九八一一二
十年	一九七二三	二四〇八二二七四

年 份	隻 數	噸 數
民國十年	二一、六七三	二七五、一五九、二七
十一年	二二、八七六	三〇〇、一八二、四〇
十二年	二〇、四九五	三二二、三〇五、四一九
十三年	一九、八六一	三〇二、二八四、八五五
十四年	二二、六八六	三三三、三二二、三四二、九
十五年	二一、五一一	三〇一、一五一、六五三
十六年	二二、二六八	三四、五八六、四〇六
十七年	二二、二八八	三五、八六九、五六〇
十八年	二二、二八九	三七、一一〇、六四一
十九年	二二、三三九	

此表根據中國海關華洋貿易報告(年刊)表中所謂各國船隻合計，以中國英國美國日本四國為主。

右表各國船隻船數與噸數，自民國七年以來，大致年有增加，僅少數年份為例外，而十七年以至十九年，三年中，各年均係遞增，十九年之噸數達三千七百餘萬噸之譜。

B. 每年按內港行輪章程來往上海之各國船隻數及噸數

年份

各國合計

年份	隻數	噸數
一九二五	一五九〇五	二二六二二七〇
一九二六	一五八八五	二六五二九〇八
一九二七	一五九〇八	二五一一六七〇
一九二八	一八六九〇	三〇五一三六五
一九二九	二〇六四〇	三四四九八三四
一九三〇	二三七九〇	三八五八一六三

此表包括英美法日中國五國  
船隻為主其他各國僅佔少數

一九二八年及一九二九年上海進口之各種船舶數表

船舶類別	一九二八年	一九二九年
海洋輪船	艘數 一七一九 噸數 二七七〇八六六	艘數 一二三二六 噸數 二九八八〇九〇四
江河輪船	四二六六 噸數 六二〇六八八	艘數 三九一八 噸數 五五三四六六二
洋式帆船	九〇五 噸數 二二三九九八	艘數 九二八 噸數 二二一四二一
汽船及拖船	二二〇八 噸數 一八九八一〇	艘數 三三五七 噸數 一八二〇七五
本地帆船	三一六二 噸數 六七二一九	艘數 二八五〇 噸數 六〇四九八
共計	二二二六八 噸數 三四五八六四〇六	二二二八九 噸數 三五八六九五〇

上海有長十四哩之碼頭，以為裝卸貨物，各種輪船，大

自二一五七噸起(加拿大皇后)小至三三〇噸均可停泊註冊駁船有三百十艘自一百噸起至六百噸止未註冊之貨船有二千艘以至四千艘最大者載重六十噸

D. 上海市麻年道路長度表 單位公尺

路別	民國十九年	十八年	十七年
柏油面砂石路	二〇,〇〇〇	二〇,〇〇七	一五,四〇二
砂石路	八,五八五	八,五八五	一一,九五七
小方石路	二,九七二	八,九七二	二,五三〇
彈街路	九〇,一八四	九〇,一八四	八七,五五七
煤屑路	九四,二八六	七九,九九五	七四,八三二
泥土路	一九,二七九	二九,二六九	二五,三五七
共計	二三五,三一三	二三一,〇一二	二一七,六三五

E. 上海公共租界麻年馬路長度表

(一九〇五—一九三〇)



年 份 路 長

一九二六	八九九八六〇〇〇
一九二七	九二〇一五〇〇〇

此表以基利米 *Kilometers* 為單位

以下無統計

按 THE PORT OF SHANGHAI 載於一九二九年法租界馬路共長五十八哩

### 上海市(華界)公用局歷年發出車輛執照數目表

年 份	車 輛 執 照 數 表
一九二七	三二, 四四九
一九二八	五四, 五七二
一九二九	六六, 四三五
一九三〇	六八, 五〇四

### 上海市交通事業各公司狀況表

(一九二九——一九三〇)



公司名稱	年份	股本	行數	車數	備車	里程	客數	收入
華商電氣公司	十八年	三,000,000	二一·五	電車七輛	二九〇〇	三三六·九	三九五,九七五	四,〇〇〇
	十九年	六,000,000	二一·五	七〇	—	一八五·七	三〇〇,〇〇〇	四,〇〇〇
華商公共汽車公司	十八年	一,〇〇〇,〇〇〇	二八·五	汽車二〇	五八〇	一八四·三	三〇,〇〇〇	一〇,〇〇〇
	十九年	一,〇〇〇,〇〇〇	二八·五	汽車二〇	—	二八〇·五	三九,八〇〇	一〇,〇〇〇
濟南公共汽車公司	十八年	一,〇〇〇,〇〇〇	二一·四	汽車一九	六七七	—	三〇,〇〇〇	一〇,〇〇〇
	十九年	一,〇〇〇,〇〇〇	二一·四	汽車一九	—	—	—	—
上海長途汽車公司	十八年	二,五〇〇,〇〇〇	一五·五	汽車二輛	—	—	—	—
	十九年	二,五〇〇,〇〇〇	一五·五	汽車二輛	—	—	—	—
上川交通公司	十八年	三,〇〇〇,〇〇〇	二〇	汽車六輛	三九六	—	—	—
	十九年	三,〇〇〇,〇〇〇	二〇	汽車六輛	—	—	—	—
滬太長途汽車公司	十八年	五,〇〇〇,〇〇〇	四二·六	汽車二六	四八八	—	—	—
	十九年	五,〇〇〇,〇〇〇	四二·六	汽車二六	—	—	—	—
滬閩南拓長途汽車公司	十八年	五,〇〇〇,〇〇〇	二一·二	汽車二二	二六九	—	—	—
	十九年	五,〇〇〇,〇〇〇	二一·二	汽車二二	—	—	—	—
金山城松楊長途汽車公司	十八年	五,〇〇〇,〇〇〇	一一	汽車三	—	—	—	—
	十九年	二〇,〇〇〇	一一	—	—	—	—	—

I. 上海公共租界公共汽車歷年乘客人數及行車里程

民國十四年——十九年

年份 車輛數 乘客人數 行車里程(哩)

民國十四年 三〇 三五二二七四 九八二七二二

十五年 五〇 一二三五八三七 一五六六九一三

十六年 五二 一二八五〇五六 一五二八六三九

十七年 七七 一六五六二八四 二二九五四九三

十八年 九七 二二六一三三九 三五六六七四〇

十九年 一〇六 三二一一三九六 三三四六三〇七

丁 京滬路歷年運輸及收入表

年	載客人數	載貨噸數	收入 (元)
1915	2,612,240	839,826	341,805.875
1916	5,722,250	896,143	381,826.56
1917	6,144,877	913,780	4,179,108.68
1918	6,399,082	1,131,302	4,863,436.58

1919	7,122,203	1,352,318	5,665,852.20
1920	8,198,724	1,398,552	6,204,604.90
1921	8,754,664	1,321,160	6,920,811.76
1922	10,449,945	1,458,841	7,592,528.68
1923	11,035,399	1,612,773	8,521,653.91
1924	9,655,063	1,300,101	8,800,858.27
1925	8,863,989	1,046,004	8,843,692.67
1926	11,313,102	1,532,315	9,175,252.39
1927	8,057,304	748,610	8,134,199.38
1928	10,861,435	1,296,223	10,896,063.45
1929	11,708,039	1,447,680	12,039,881.90

K. 滬杭甬路一年運輸及收入表

年份	載客人數	載貨噸數	收入 (元)
1915	1,845,825	476,748	
1916	4,118,452	3,652,18	
1917	4,673,104	4,64,059	
1918	5,078,247	4,64,787	
1919	5,438,005	4,94,497	
1920	5,943,886	5,85,070	
1921	5,210,003	6,50,220	

年 份	載客人數	載貨噸數	收入 (元)
1922	6050894	782211	3,663,039.12
1923	6,160,018	870728	4,332,807.63
1924	5,430,380	639995	4,287,352.32
1925	5,173,625	823403	4,429,232.34
1926	5,450,612	879966	4,978,625.88
1927	3,885,704	543598	4,646,426.26
1928	5,207,158	889658	5,622,075.12
1929	5,341,510	901845	5,927,315.14

統觀上述諸表，無論水道或陸路，以及車輛等之交通工具無不顯示其交通之發達，其夫長足之進展，並潛示上海未來之交通，將發皇無有止境，但須國泰民安斯可耳。

不甯唯是，上海市政府於前年，擬具大上海計畫，對於交通，尤為注意，若斯計畫實現，上海交通必益形發達。

茲將其關於交通之計畫，摘錄於左

(A) 水運陸輸

上海市水道方面，黃浦江實為幹流，港內

現有碼頭，地位已甚踴促，且距港口太遠，航行費時，將來商務發展，海舶日增，非建築大規模之港灣，不足以應需要，則將來之碼頭區域，其地位將在吳淞方面，而浦東沿岸之地位，則可為高港擴充之用。目前內地至滬水行，大都取道吳淞口，將來吳淞口亦決不能容納，所有內地來滬船隻，事實上必以吳淞蘊藻浜為運輸樞紐，若能於相当地點，開鑿運河，使與吳淞口聯絡一氣，轉運當益加便利。至若陸地方面，現有鐵路與水道碼頭相去甚遠，使水陸失其聯絡之資，故市中心建設，使高港地點，目的規定，上海

之鐵道線勢非改道不可。茲假定真茹為運輸總站。由此築支線，北經大場胡家莊，折東沿蘆草浜南岸，至吳淞一帶，與商港相銜接，更由真茹築高架鐵道經彭浦而抵江灣。未來之上海總站，則旅客及輕便貨物，可直接運至市中心，北站之繁盛，仍可保持。滬杭甬之路線，亦一仍其舊，惟自南站起，將路線延長至董家渡，築橋渡浦，沿浦向北直達高橋河，則浦東方面之運輸，亦可因此更為便利矣。

(B) 道路系統 洵於中心區域之道路，茲略述如次：

(甲) 建築接商港鐵路各區之幹道，此項道路，大率寬度甚鉅，或接通未來之高港，或與將來之總

車站相接，或與現在租界及其他各市區聯絡，宛如星光四射，而市中心區則居中央有控制全局之勢。

(乙) 建築普通道路，以便利市中心及其附近工商業與交通，並分劃建築段落，以利營造，現已計劃之路綫長約一百七十公里，其布置作棋盤式並周視四周幹道之正處或斜交而定，務期劃成段落，適于建築。又以本市房屋因氣候關係宜於南向，故將各段落之東西方向加長，以減少東北道路之梗。此外對於幹道平行之兩路亦儘量加長以減少普通道路與幹道之交叉。

(丙) 設立園林運動場，以利市民之衛生與休息，為市民衛生上及精神上修養起見，表於市中心區域及附近。

充分利用現有河道，並劃出地段，設置廣大之園林，其空地，並力求互相聯絡之適宜，以點綴市容而便於遊覽。上述計畫他日實現之時，則上海交通之便利與發達，可想得而知之。交通發達之結果，行見地價必更狂漲，地價狂漲則房租亦暴增矣。曷言乎交通發達地價必漲也？因交通便利運輸發達，昔以運輸不便不能充分利用之地，今乃得以運用，且運輸便利，生產者必減，純收入必增，由前之果則利用土地之機會因以增多，由後之果則人將以利用土地為有利而競趨之。二者相推，地價自趨增漲，若減少運輸費用，亦能使受此利益之地漲價，故曰交通發達，地價必增漲，地價增漲，則房租騰貴，無待言矣。



(四) 由政治關係而觀察

上海租界自洪楊之亂，以迄於今，人民均視為安全區域。上海附近發生內亂，新舊軍閥混戰之時，一般人民均紛紛遷居於上海租界或營商。去年滬戰發生，人民遷入租界以避難者，為數尤不在少，但求一己之安全，而甘心托庇於外人，固以為恥辱者由來久矣。但此係指戰時之普通情形而言，今後或未必再發生戰事，且吾人亦不希望其發生；然內地農村破產，農民失業者增多，貧民生計之絕，不得不投而之險，以致盜匪蜂起，擄人勒贖，殺人放火，不一而足。向之蟄居農村中之資產階級，因農村衰落之關係，不特其身家有

日見降落之現象，即於財產安全而言亦有陷落之恐懼，且治安上發生問題，政費與軍門費，既須增加，因農村地畝之荒僻故，此等僅有之資產階級，其負擔即不得不加重，在收入方面言，即日益減削矣。就支出方面言又有增大之趨向，凡此均有以驅使資產階級離農村而加入上海集團，彼等趨居上海不但可以避重就輕，且因上海特殊情形，即有租界之安全區域，其身家性命亦可高枕無憂，此等情形之持續，益足促成農村之衰落，失業人愈多，治安愈不寧，遷入上海租界者亦愈增加，縱使將來農村得能恢復，而一般擁有資產之士，大多民族自信力最為薄弱，以為中國政

府對於人民之保護，終不及於外人，是以喜將金錢存儲於外國銀行，家庭遷往於外國租界，以求其財產生命之安全，相習成風。匪伊朝夕，故農村破產，加入上海集團者固多，將來農村縱使復興，擁有資產者仍當源源而多來，人口增加，房租高漲，自不待言，且不僅以求安全為然也。全國大小軍閥政客貪官污吏土豪劣紳，在內地吸取中國人民之脂膏，囊橐充實後，即赴上海租界購地皮造洋房，以布置別墅作海上寓公，以度其外國式之繁華生活。廢足其物質之享受。此外猶有一般「為非不法」作奸犯科之徒，為逃避國法之科刑也，亦紛紛遷避上海。

之租界，如開設妓館、大輪盤賭、鴉片煙館等，若在內地必被捉將官裡去，但在租界可肆行無忌。聞之某友之親戚，因吸食鴉片，被處分緩刑二年，但終不願戒絕，以其家產殷實，遂於去年避在上海租界，安然大吸，此類之事，指不勝屈，由此而觀，或謂上海租界之繁榮，全由外人經營之結果，良屬錯誤。殊不知上海租界得有今日之繁榮，實我國軍閥貪污土劣罪犯等有以造成之也。總之，上海之租界一日不收回，人民之遷居上海以求安全，享繁華，逃刑律者，必將摩肩接踵，源源而來，或且較今益形踴躍。過去租界之繁榮，大都係我國之不肖份子所造成，而此輩不

肖份子，仍爭先來歸，其繁榮正未有艾，則將來上海房租之發展，亦正未有艾也。

吾人由上述之地價，工商業，交通及政治關係四方面而觀察，均足推知未來上海之房租，將增漲無有已時。此四方面可合為一方面觀察，蓋無論工商業或交通之發達，或政治之關係，其結果要皆足使將來地價大增而特增，因工商業之發展，能使土地利用之方式提高而增加土地之價值，前述政治之關係，能使人口集中，需要容身之空間甚殷，故地價亦增。交通之促增地價，已如前述，是以觀察之點，分

之則為四，合之則為一，即由未來狂漲之地價，將使未來房租繼續漲增高；吾人認為武育幹先生言上海的地價，將來一定還有大增特增的可能。之言頗屬可信，吾人尤深信上海之房租，將來必尚有大增特增之可能，並非虛語也。

## 第十六 結論

上海之房租自十八年以來高漲不已。尤以十九年房租之增高最劇，如雨之驟，如風之狂。近年工商凋敝而房租不特未見減低反有繼長增高之勢。如上海之大都會，其房屋大都係大資本家所修造，租與工商業者及一般住戶應用，今房租如此增漲，一般小工商者及薪水生活之人，其利潤及所得均屬有限，彼等生計先遭打擊，痛苦莫可名狀。

上海房租高漲之主要原因，由於地價之狂漲與人口之激增，他如工商業之發達，交通之便利為其次要原因，而地價之狂漲除一般原因如人口工商

業交通等原因外，又有特殊之原因，即土地投機者之衆多，而房屋之租賃，從事投機亦實繁有徒。地價之增漲，據上海市統計所載：民國五年最高地價<sup>每畝</sup>值銀二萬五千兩，十四年增至八萬五千兩，至二十一年則增至十七萬兩之譜，較民國五年約增七倍，較十四年則增二倍。夫地價若是其激增，房租安得而不騰貴乎？

工人生活費之五大類中，房租最輕，此因所謂查之紗廠工人，十九皆住廠主所建造之工房，所付租金較一般為低廉。

恩格爾定律 Engel's Law 對於房租一類，謂房租之



百分率隨收入之增高，全無變動。此項定律與調查上海工人房租所得之結果，完全不合。按恩氏定律關於房租一律，在各國所作生活費調查之結果亦多不合。國定稅則委員會所調查工人家庭二百三十家中，有二十家均住一樓一底之樓房，其餘十家住平房，住一間者幾及三分之二（百分之八十二）；住二間者百分之三三·五，住三間四間者頗少。收入較豐之家庭，雖居住間數較多，但人口之數額亦較多，故無論收入之豐，尚，住房過擠之程度則相若也。若以平均每間住人至一人以上為過擠，則所調查之家庭有百分之九九二為過擠。此種住房情形，非特遠不如英美德法比等國之工人

即較印度工人之住房情形亦略有遜色，若以此種住房過擠之情形與北平有技能之工人相較，仍以上海過擠之程度為高。故上海工人之生活程度中最不滿意者即係住房。工人住房之問題，關係於社會良非淺鮮焉。且所調查之工人均住於廠主所造房宅，所付租價較一般為廉，而住居情形尚如其不滿意，上海其他各工業工人無此種待遇者，又將如何乎？

房租於地產金融甚為重要。房地產之抵押以房租作息，由押主按月收取，除去一切開支，其餘之數，充作息金，俗稱「副租作息」。如有多餘歸還押戶，設或

不足須由押戶補繳

邇來上海房屋之租金，倍於昔年，尤以中區為最昂。然以按月房租所得與地產相權，其息率猶慮微薄，蓋約得三厘至四厘而已。揆其利息微薄之緣由，無非由於地價與造價過高之所致也。然該區地產買賣，仍不因利率微薄而果滯，其中緣由，雖不一端，而以複利計算房租，亦屬最大原因之一。是以邇來業主之以房租作息者，多不以月計而以期計之，使其利上生利，增高利息之所入也。

往者業主出租之房屋，以單幢為多，以租金較少易於出租也。較近因自來水價昂貴，單幢房屋租戶

太難，所用水量極不經濟，租金所入幾大半耗於水費，且租戶多屬中下階級，缺乏道德思想，於房屋不甚愛惜，因此業主憑過去之經驗，改絃更張，今之建築房屋出租者多建二上二下，或三上三下之房屋，取其收租手續簡便，租戶多具相當知識，即或分租於人，人口不致過多，於房屋既可有愛惜觀念，用水亦不致浪費過多，水費之負擔較輕，比之單幢利益為厚焉。

房租保險為上海嶄新之事業，其保費與火險價目同，投保是險者可預防房租收入之損失，惜乎對於業主方面絕少鼓吹，故知者尚鮮，竊則保衛收租與預防火患，其利害正復相等也。

上海房租，公共租界較華界為高，前者平均每戶全年計一千五百七十二元，後者則僅每戶全年房租二百三十四元七角。此因地價，公共租界遠高於華界，公共租界平均每畝二萬六千九百〇九兩，華界地價平均每畝僅一千四百二十八元；惟吾人所謂華界房租，係指沪南法華間北塘橋四區之平均房租而言，則該四區之平均地價應為四千三百八十三元，但終遜於租界也。

公共租界中，以中區之房租為最高，北區次之，西區又次之，東區為最低。此四區之地價，其各區高低之位次亦如之。中區房租，平均每戶全年外僑

居住房屋計五千三百八十八元有奇，華人居住房屋平均  
 每戶三千八百十二元有零，該區地價平均畝計十萬〇  
 七千八百七十八兩，茲將公共租界各區房租與地價之比較  
 表列之如左：

公共租界各區房租與地價比較表

區別	每戶每年之平均房租	每畝之平均地價
中區	西式屋 5338.44元 華式屋 3812.76元	107,878兩
北區	1114.0元	1362.36元 33,416兩
東區	496.92元	727.63 11,865
西區	848.28	1096.68 21,736
總計	1494.49	1644.56 26,909

華界中以滄南區房租為最高，開北次之，市西（法華區）又次之，市東（洋涇區及塘橋區）較此三區為低，各區地價之位次亦如之。

凡此足證地價昂者，房租必高，反之則低，茲將華界各區之房租與地價之比較列表如次：

區別	每戶全年之平均房租	每畝之平均地價	
滄南 商店	338.07元	住宅 251.23	826.2元
開北	336.27	197.89	605.8
市西	179.0	63.83	42.89
市東	175.6	55.34	27.38 塘橋 57.2
總計	257.04	142.07	43.83





上海中西式住宅未租出之百分率，按本年春季之統計，西式住宅無人租賃者已達一二·八%，為一九一〇以後之最高率。中式住宅空出者較少，此由於中國租戶安土重遷之習性所致也。是故房主雖有改建較合式較優美之住宅計劃，而租戶方面亦雅不願從，蓋中式住宅之空闕率僅佔百分之四·四，故欲覓一適宜之住宅，亦殊非易事，但此百分之四·四之空闕率，亦為四五年來所不經見。考近來房屋空闕率之所以高者，其主要原因係受去年淞滬戰事之影響，蓋此次戰事一方雖於營造事業之發展大打擊，同時亦使滬埠人口為之減少，另一原因則由於年來經濟狀

況之衰敝，多數租戶不得不將住宅分租於人耳。上海房租之估計，以六釐之地價，八厘之房造價，外加二十年之折舊，三者相加，即得全年之房租，此法尚稱合於科學化，惟其二者之利率似猶過高。

沪上經租最普遍之惡習，即收取小租及挖費，此等皆為例外之費用，其首創者為甬人王某，繼之者為洋商，其始也本為經租賬房及經租人之酬勞金，厥後業主因造本逾鉅，每多以此充作造價，但以法律言之，此種取費實為不當，蓋此等例外費用，乃在按月租金之外，不能以之扣抵租金，故經租人收受此等小租或挖費，一律不給收據，恐租戶執之以為口實，將受法律制裁。

最近上海市政府頒布房屋租賃規則，於第七條明文規定，所有小租挖費等一律禁止。嘉惠一般中小階級之租戶，良匪淺鮮也。

市上最大債主首推房東，債務之嚴重，又無過於房租。市民日常生活費中第一項開支，即係房租，其經濟困難之房客，對於房東，類多呈厭惡之心理，且市民對於多數帳單，無論數目多寡，付現時終可有一折扣，惟房租則十足收取，絲毫無讓，此亦引起房客厭惡房東原因之一。且房東類多商人階級，祇知圖利，對於房客，不無勢利通甚之處。同時房客每喜拖欠房租，而不如期繳付，甚是種種，遂造成今日房主與房

客感情之乖離而致房主與房客之關係日益疏懈，良可扼腕，挽救之道非根本解決房租問題不為功，其解決方策當於下文述之。

上海房東之組織，其規模較大者有二：其一為外人所創設，名曰上海房產業主公會（Shanghai Property Owners Association）其二為國人所組合，名曰上海房產公會，兩會之組織雖間有出入，而其宗旨則皆為保障業主之產權。至於房客之組織，雖有各路里弄，弄房客聯合會之名稱，但大多係烏合之眾，組織極不健全，其最大作用在反抗房主之加租，平日則注意於各該路里之治安及清潔，惟房主與房客之組

織均未經政府機關之核准備案，吾人以非法團體視之可也。

房租糾紛之解決，在市政府之下，特設審議租房糾紛委員會，司理其事，該會由市長指派並聘請下列委員組織之：市政府代表一人，市黨部代表一人，市商會代表一人，公用局公安局代表各一人，市黨部代表一人，市商會代表一人，專門委員三人。該會審定判斷或決定之效力，與法院無異，該會取兩審制，凡不服調解決定者得於收受決定書翌日起二十日內向市長請求交會復議，但復議決定後不得再請覆議。上海市政府對於房租之糾紛事宜則知須特設機關以為處理，而獨於房租

之評價或審定，則無機關以專掌其事，是徒知事  
後之救濟而忽視機先之預防也。

上海未來之房租，吾人由地價之商業、交通及政治關係四  
方面而觀察，必尚有大增而特增之可能。凡此觀察點  
分之則為四，合之則為一。要以將來上海之地價，正不知  
漲至何等程度，而房租與地價有聯帶關係。近年來  
海上地價奇漲，誠出吾人意料之外。五年前僅值數千元  
之地，現一躍而為數萬元焉。上海地價視世界各大商  
埠，尚難抗衡，將來必尚有狂漲之可能。且以人口之數比例之  
則，殊堪驚人。蓋可佔世界之第五位也。近因世界經濟恐  
慌，國內政治未紉正軌，建設未易發展。一旦國勢轉強，

對內對外之商業日益發達，則為東亞第一商埠之上  
海，其繁榮鼎盛，當未可限量。況世界人士之視線亦  
咸集於此，將來必可與歐美並駕齊驅，其地價之繼續  
高漲，必可斷言。是以此地債相關聯之房租，將來定有  
大增特增之可能。

慨自農村破產以來，民鮮蓋藏，家徒四壁，一般購買力頓形  
薄弱，致影響於工商各業，日趨凋敝，而沪上百貨業亦遂連  
帶並形不振。此觀於各馬路上大減價大犧牲之旗幟  
飄揚，終年不斷，可為明証。然沪上房租向稱昂貴，  
際此商業衰落之時，不特未見減低，反有繼長增高  
之勢，使中流以下有「長安不易居」之嘆，營業者與

營業所入不敷房租之感，因之稍有資產者，視經商為畏途，莫敢問鼎，致近來新造市房，長期空閑，無問津者，或是故也。最近報載上海中華國貨維持會常務委員汪星一君，鑒於商民不勝房租負擔之苦，而日趨於艱困，特建議該會擬請發起呈請社會局，召集各團體，設法減輕租價，藉資救濟，社會恐慌，維持工商生計等語，是亦減輕房租之呼聲也。夫今日之房租，一般租戶已感負擔之不勝，而如前所述，上海未來之房租，更有大漲而特漲之可能，然則長此以往，其何以堪！故不可不早為之所，而決定解決房租問題之方策，實為今日急切之圖。



吾人於決定方策之前，首先一參考歐洲大戰後之情況。當大戰時，致使一切交戰國皆完全停止建築，不但多量建築材料移供軍用，且建築業中勞工日益缺乏，更因資本不充，私人建築住<sup>所</sup>常有之危險，敢於嘗試者甚少。他方則戰時工人自鄉村移至工業中心者日多，盈千之由被兵區域逃難者，復須尋求新家屋。家屋之需要由是為激增，房租為之飛漲。大戰告終之二三年中，此問題達於危急之頂點。當時為應付此困難問題，曾利用三種計畫：第一、多數國家迫而制定法令以保護房客。第二、救濟住居擁擠之計劃。即將法律之統制適用於現有住所之使用。第三、多建造住屋。此三者中，除第二者不甚適宜外，餘兩者

均足為吾人他山之石，而第三者尤為根本解決之計畫，頗可為吾人研究者，下述諸種方策中，多數即本此原則而擬定之，茲將所擬定之方策，一一分述於下：

### 一、實施統制房租

夫國家政策之目標，為多數人謀幸福乎，為少數人謀特殊利益乎，國家政策之倫理根據，視衆人為平等乎，應為多數人造平等之機會乎，抑視衆生有天然之差別，應為少數人造偶然之特殊機會乎，政府之施政之方針，應順時代之潮流乎，抑應違反環境之需要乎，政府各種政策之理論根據，應全般有一貫之連續性乎，抑可支離矛盾而不相謀乎，以上諸

問題其答案為正面者，則其國家與政府為有政策之國家與政府，為有健全政策之國家與政府，反之則此國家與政府為無政策為不健全之政策，有政策與無政策，有健全政策與無健全政策，其結果所生之現象，彰明較著，蓋一則為政治修明，人民經濟生活充裕合理，一則為政治混亂，人民經濟生活顛倒而不合理，一國政府之政策如是，一地方政府之政策，亦當如是，政策影響於全國者，其影響於地方亦同，上海房租問題，數年以來糾紛時起，國難發生之後，爭執紛擾尤甚，最近中華國貨維持會有發起呈請社會局召集各重要團體設法減輕租

價之議，將來房東組織之房產公會，必將起而抗爭，有可斷言，竊以為政府宜於今日先定是非之標準，是非之標準安全曰視吾黨整個經濟政如何，視吾黨之土地政策如何，視吾國今日政府所積極鼓吹而擬採行者如何，又視今日世界各國之潮流及今日吾國之社會之需要如何，凡合乎上述諸種者則為是，反是者則為非，合乎上述種種者，政府當斷然施行，而無所顧忌，則房租問題，片言可解決耳，何致數年來糾紛疊起哉。

本黨民生主義之原則，一曰平均地權，二曰節制資本，民生主義就是社會主義，本黨政綱對內政策有云：

价之增益，應為地方政府之所有，用以經營地方人民之事業及應育幼耆老濟貧救災衛生等各種公共之需要。今日政府所屬行而提倡者曰統制經濟及全國人民所需要者，為以政府之力，為調整各種經濟生活之健全。近年來房租數額視昔增加不啻倍蓰，此其原因無非為交通之便利及各種公共設備之完美，社會公共出其資力以增加公共設備及建設而使房東坐享數倍之收入。除非政府為無政策之政府，又除非政府為孟却斯特<sup>派</sup>之政府，此種現象豈可任其自由發展。若政府對房東之政策，獨采自由競爭，將何以自解於政綱，又何以自解於今日大聲

提倡之統制經濟

今日人民各種生活，必須受政府全盤之統制。此為二十世紀各文明國家共遵之軌範。總理民生主義於吾國立國之經濟政策，尤期期以自由主義之流弊，炯戒其同志。及於今日，政府方以統制經濟為復興國力之國策，人民居住既為一重大之社會問題，亦為人民經濟生活極重要之一端。中央與地方若能顧及本黨政綱此當前之政策，蓋絕不容任其散漫而不加干涉。政府果有實行統制經濟之勇氣，則自組公司而經營之，亦無所不可。至少亦應規定房租之標準，使房客末由居奇壟斷（容于下節述之）解決。

房租之原則，盡在於是。豈庸旁求。於是謹代表上海市市民向政府請求曰：上海之房租，必須由政府統制，必由政府顧全大多數之幸福，以裁制房東之剝削！

## 二、厘訂房租之標準

上述統制房租，乃大原則。茲述厘訂房租標準，乃其具體辦法之一。今請即就此事而一論之：

住宅對於民族健康及國民經濟之關係，可謂人皆知之，無待深論。近代政治非為治人之政治，而為治事之政治，非為牧民之政治，而為保民養民之政治。故政府對於此<sup>重要</sup>之住宅問題，自當如中山先生建國

大綱第一條所揭示之「……建築大計劃之新式屋舍以樂民居」歐美各國都市發達勞工衆多住宅問題尤為迫切而政府對此問題之努力亦殊可觀英國政黨競選之際有一時期各黨皆以住宅政策列於競選政綱之第一位，聯立內閣時代之愛迪生法，保守黨組閣時代之張伯倫法，工黨組閣時代之華特力法，蓋皆各黨在野時所標榜之住宅政策而於在朝時付諸實施者也。上述張伯倫法對於小住宅之建築及購入補助獎進，不遺餘力。例如某甲欲購入五百鎊之小住宅，則依法可向國庫領得補助金一百二十鎊，並可向地方政府借得資本三百三十五鎊，合計可得四百五十五鎊，是



某甲止須自籌四十五鎊，即可獲得該屋之所有權。以後雖須將此三百三十五鎊之借款陸續歸償，然依通例則期間為三十年，利率為五厘半，每年之攤還額不及百分之七，即每年二十三鎊九先令——每週九先令，比之每週七先令之標準租金，不過多出二先令，故即勞動者亦得擁有住宅，其不能自置住宅者，政府復立法訂定標準租金，以防地主階級之剝削，而輕中小市民之負擔。

吾國民窮財盡，自不能邯鄲學步，媿美歐美。然三民主義建國方略建國大綱等既無不以民生為言，則政府似未便恣然置之。故土地法中已有關於房

屋救濟之規定。土地法第一百六十一條：市內房屋應以所有房屋總數百分之二為準備房屋。前項準備房屋謂隨時可供租賃之房屋。又第一百六十二條：準備房屋額繼續六個月不及房屋總數百分之一時，應依左列規定為房屋之救濟：(一)規定房屋標準租金。(二)減免新建築房屋之稅款。(三)建築市民住宅。凡此三端皆甚需要而允當。惜乎自民國十九年六月三十日公布以來，荏苒三載，猶未實施，以致人民雖皆飽飲其口惠，而未獲稍霑其實益。在此房租繼長增高之上海，吾人雖不能責市政府以減免房屋稅款，建築市民住宅，蓋此二者皆將牽動市府之預算，恐為事實所難。

能；然於規定房屋標準租金一端則吾人不能不請制定單行法規，使其實現，蓋此不獨為事實所可能，即於市民亦較其他兩端為更需要也。

標準租金依土地法之規定以不超過地價冊所載土地及其建築物之估定價額年息百分之十二為限。(第一三)

(舉例以言：如一上一下單幢住宅之估定地價為一千元(以每畝一萬元計)建築物之估定價額為九百元共計一千九百元以最高之百分之十二計，則此單幢之房租每年不得超過二百二十八元，即每月不得超過十九元；若地價減至一百元建築物減至七百元(如在浦東等處)則每月租金至多不得逾八元，此百分之十二之利率，在不



價大部估計完竣，不久即可確定，是實行標準租金之困難，可謂業已解決，正可利用此估計地價之結果，依據上述土地法「房屋救濟之規定，厘訂徵收房租之標準，以減輕中小市民之負擔，既所以重民生，亦可以弭糾紛，蓋地價既定，難題已去，至建築物之價格，較為固定，可由工務局參照房東所報之價格估定之。上海市政府尚何顧慮而不稍憐他人之慨，以為中小市民減輕若干負擔耶！企予望之！

### 三、組織住宅建築合作社

以上所述，均不過為救濟之方策，合於前述歐戰後，應付居住問題之第一計畫，使迫切之居住問題稍形

緩和而已。吾人更進而探討根本解決之方案。茲先述關於組織住宅建築合作社之問題。

夫房租之制定，雖謂可以經濟學上之供求律以為解釋，但由較合理而言之，則為社會進化程序中之產兒。如道路之開闢與交通工具之改進，生活程度之增高，人類物質欲望之擴大，以及其他種種社會現象，均屬此中活躍之份子。所謂供求云者，亦不過為活動分子之一而已。房租之制定既有種種複雜之社會原因，故房租問題之解決，亦決不能徒哀求政府如乞丐之哀求救濟，以希望政府加以取締或限制。蓋房租問題，本屬房客之本身問題，欲求房客本身問題之解決，在政府

之地位，至多僅能給與相當協助，切實之解決，仍須由房客自己力行，自動力行，然則為房客者宜如何準備如何團結，以自謀居住問題之解決哉。

如欲房客自行解決，決非一種報復主義消極的籲請減租，也須採用更進一步之積極方案，求居住問題之澈底解決。此房客自求住屋解決之運動，即吾人今所欲討論之建築合作運動，亦唯有建築合作，方能真真解決住屋問題。建築合作運動之真諦，即係由房客自動結合，組織住宅建築合作社，如是則不但房東以二房東之剝削階級，無所施其技，而所造之房屋，其組織上構造上或且更

切合經濟之原理，實用之需要焉。

惟是欲組織住宅建築合作社，須於事前有精密之計劃，例如合作社合格社員之徵集，相當土地之選購，適宜住宅之設計，建築經費之籌集，房屋之定價之制定等，均屬重要之問題，必需全體社員之通力合作和衷共濟，方能進行無阻。其尤重要者，即合作社之理財方法，財政問題如能有相當之解決與握把，則其他各種盤根錯節無不迎刃而解矣。即此種問題而論，簡而言之，社員之徵集須嚴格，土地之選購須地點適中，地價合宜，住宅之設計須切於實用，房租之制定，更須輕重得宜，至於購買



土地及建築經費之籌集，為最難解決之問題。可待合作社得政府認可後，請求政府援助低利貸，其以全部房產作為抵押品，担保還本付息。其他組織方法及具體計劃，願上海之碩學時賢斟酌實際情形以進行之。

#### 四、建造平民公寓

歐戰後應付居住問題之第三計劃，在鼓勵增加建築。吾人以為尤應增加平民之住屋，因居住問題於平民尤關切膚之痛。上海市政府建有平民住所三四所，但終屬杯水車薪，無濟於事。僅憑政府之力，至為有限。安得廣廈宏開，衣被天下寒士乎？是貴

在資階之房東及建築師有以因之俾能及於普通。

今之上海一般平民大多居住亭子間。摘樓灶坡等陋劣房屋，度其非人生活並須受二房東之剝削，吾人欲謀剷除二房東並使平民獲較舒適之住宅則平民公寓尚焉。

上海之境中，泰半高大建築，係資產階級之公寓，其構造係集合衆多住宅而成，底層大都為汽車間，一產長條之房屋，分隔為數格，每格有一出入口，一座樓梯，一座電梯，每層每格計左右二套，樓電梯置在中間，每套有起居室臥室會客室浴室廚房。

等數間。此誠為一善良之計劃。若業主將此等地位  
劃成諸座小洋房，則曾無幾座住宅耳。倘造公寓至  
少可造數十套，但須求建造之高而已。且上海資本家  
之目光，但求建造愈高，愈可對其土地無愧。建築  
師亦愈能發揮其才能。雖然，按之實際，如此之經濟  
辦法，為彼等方能住公寓之人計之，未免甚為可惜。  
彼等儘可租住小洋房，居其中上下非常自由，步走樓  
梯，極為舒暢，又何必自求苦惱，困住於公寓，來往於  
數間緊聚之一套房屋中。故公寓對於彼方能住公  
寓者，反並不需，其最適合者，猶屬平民。

依理而言，二房東之能租住房屋賺房錢

(譯語不給代價  
而住人之屋謂之住)

者，仍屬佔大房東之便宜耳。若大房東之房屋，非以幢為單位租與二房東，而以間為單位直接以租與三房客，豈非同一幢房屋，可以多收房錢乎？況縱有空屋闔閉無人問津，亦不過一二間而已，終較一二幢空屋不租之為愈也。闔於此點，彼大房東雖生財之道，非常透切，奈之何而思慮不及此哉。

大房東既有一定房租按月損失於二房東之掌握，三房客復既出相當房租，并須受二房東十二點之損失，客堂不公用各種之閒氣，吾人何妨將大房東損失之金錢，以使平民得相當安樂乎？二房東亦不妨屈居三房客之列，況盡付房租之義務，享住房屋

之權利，為法律所許可，此平民公寓之所以可貴也。茲具體舉例以明之，例如同為一方二上二下寬大之土地，造一座三層樓之二間一廂房石庫門房屋，每月房租定為八十元，吾人不妨將其作為公寓之一格，中間設置一座樓梯，左右各二間，（每間可有十二呎見方）計每層居住四家，亦不為繁雜，則原有廂房，衝成兩段，中間可置浴室與廁所，將天井改造，沒作為每層之公共廚房，總計較石庫門多造者，即：廚房三（約五百元）浴缸三（約二百元）抽水便桶十二（約三百六十元）共計造價約多千零六十元，每間房屋定以低廉租價，作為十元共十二間，房主可收月租百二十

元較石庫門每月可多收四十九元則房主所多造之價但須二年及兩月有半即可全部償清，過此期限則房主之產業增多，其收入亦必增多。由房客而言，付每月十元之低廉房租，而有浴缸等優美設備，亦何樂而不為。彼付高昂租金而住陋劣房屋者，必爭先棄其地獄而登此天堂矣。故建造平民公寓，非特房客得享房租低廉設備優美之利益，而房主復可免受二房東侵需之損失，增多房金之收入，雙方交受其利，法莫善於此也。甚望沪上一般業主及建築師，幸其注意及之，此亦減輕房租改良民居之一法也。

## 五、實施 總理土地政策

最近報載中華國貨維持委員會建議減低房租一案有謂……沪地房租繼長增高固有底止，各商号以負擔過重，經營所入，繳付房租尚虞不敷，卒至無法經營，勢非至全部崩潰不止等語，其辦法為呈請社會局召集各有關係團體設法勸告業主自動減租，自是目前應急之良策，惟是業主之中，亦並非皆係資產階級，有租地造屋者，有造屋押款者，又有慈善團體以房租為基金者，孤兒寡婦以房租為生活者，亦何能令其減收租金，若必以政府威力令其減收租金，則其現象必致房租收入不足，抵押款之息，產價低落，不足償

押款之本，此外如慈善團體將動搖其基金，孤兒寡婦將剝奪其生活，然此猶其次焉者也，減低房租之議，縱令政府見諸實行，并有認真執行之誠意，吾人敢信對於解決民居問題，實係背道而馳。蓋上海房租之所以高漲者，正因房屋太少，而欲覓住所者太多，吾人觀前述本年春間，雖承淞戰之後，丁工商衰頹之秋，中式房屋之空閑率仍屬甚小，可為明証。上海市人口之增加率，高於房屋之增加率，故房屋之供應，不敷欲租房屋者之需求，故房租雖高而欲租賃者不乏其人，欲澈底解決此問題，政府應設法鼓勵人多建築房屋，速房屋足敷居住，則相價



自能減低。欲鼓勵人多建築房屋，當投資從事  
建築者有利可圖，始克有濟。今不從鼓勵建築  
着手，而強欲減低房價，則房價愈減低，愈無人願  
從事住屋建築之企業。從事建築企業者愈少，則以  
後欲租房屋者愈難覓得，勢不得不自動願出  
高價，以求得棲身之所。則政府縱有明文政限制，  
亦必成為具文。去歲沪戰之後，政府雖令房租減  
免數月，但往往租屋者竟自願繳付高租。政府之規  
定有何效用，其原有之舊房客，業主輒以欲收回自  
用為理由，逼其遷讓房屋。遷讓之後，業主即可高  
抬租價，而租戶則不得不出高價以另覓新屋。故

上海市政府苟不設法鼓勵建築房屋，而若欲強行減低房租，則惟有使房主與房客多起糾紛，兩方均蒙不利，而因房租減低之故，使有資本者，不從事建築企業，轉而購買地皮以待高價，結果使租戶愈覺痛苦而已！

政府如何可以鼓勵建築房屋，欲解答此問題，當先考察何以市民多願出高價租屋，而不能自建住宅，最大原因一厥由於地價之太昂，近時上海地價每畝少者數百元，多者十餘萬兩，但環顧上海市區之內，空地殊屬不少，除公共租界空地較少外，法租界空地亦頗不少，而尤以華界為最多，以滬南區之繁盛，而亦有

不少之空地，聞北區尤較沪南為多，其他吳淞江灣法華引翔等各區堪為宅地之空地，均鮮住屋建築之存在，然則上海市何以空地如是其多，而地價能若斯其昂貴乎？最大原因，由於從事土地投機者太多，權要與資本家，在市區內擁田數十畝或數百畝者不乏其人，但並不建築住宅，惟坐待土地漲價，然後售諸他人，此種企業，較經營房產者安全而有利益，因若建築一價值萬元之房屋，縱使沪市人口激增，而房屋之價值，不能與年俱增，年久且不免頹廢，倘遇戰爭，更有被燬之虞，土地則不然，人口愈增，則地價必隨之愈高，年久既不致倒毀，即遇戰爭，亦

無危險。故市府欲使房租減低，當鼓勵人多建築，欲使人願意建築住宅，當防止土地被壟斷而增價。英美兩國，因市稅制度不同，遂於居住上發生反背之結果。英國制度，土地上有房屋者納稅，無者豁免。故英國城市一方富翁多購土地，而建為花園遊戲場，於城市之空氣及美觀，兩有裨益；一方則住屋太少，平民大都為省房租，擁擠於斗室之中。美國之制，不論土地上有無房屋，一律同等徵稅，故有土地者，俱願設法建築房屋，藉以多收房金，職是之故。美國城市之空地甚少，住屋甚多，固不及英國有眾多之花園與遊戲場，但平民亦不致擁擠於狹

小之房屋中，依吾國情形，實宜取法乎美國，因吾國富者頗為自私，即使在市區內建築大花園大遊藝場，亦必不肯公開，許市民自由享受，以共市民共樂，甚且週圍必築高牆，對於整個城市之美觀，亦何增加之有，倘行美國制度，對於土地與房屋，同樣徵稅，使壟斷土地者，不堪納稅之苦，自不能留待高價，則地價當不致飛漲，使有土地較少者，亦不得不設法建築房屋，蓋與其空有土地而仍須納稅，何若建屋自用，而節省多額之房租乎

上海市政府苟欲採用土地徵稅制，當遵循三民主義之平均地權，亦即實施孫總理之土地政策

所可欣幸者，上海市土地局已着手籌備征收地價稅，並將於最近開始徵收，吾人不必期望以後土地之增加歸公，但須按持平之地價徵稅，絕無人肯壟斷土地而不建築房屋，倘上海所有空地，俱加以建築，則現時所有人口亦不過三百餘萬，而居面積六百方公里之市內，何致發生過度擁擠，則房租無待政府之限制，業主自能相互爭先減低，以期招徠房客矣。

## 六、施行區段徵收

上海房租之負擔，中流以上人戶亦感力不勝任，終歲辛勤所獲，泰半耗諸房租，人生樂趣為之減損，稍有積蓄之士，雖具購地自建房屋之志，終抱受格於地產壟斷之憾，無從零購，徒作懷抱。蓋上海零購地產，最為困難，上海之地產，十之七八為地產家所居奇壟斷，自來僅作大單買賣，價輒十萬以上，絕鮮零購之買賣，故欲為上海社會解決是項問題，宜由政府控土地法實行區段徵收，而廉價招人承領，俾人民易於購地，自建房屋，作一勞永逸之計，免為地產狂漲，屋租疊加所

困厄。

上海信託公司洞鑒乎市民零星宅地之需要，曾有三次公地之設置，其辦法每處公地，分為數十或數百之小地段，每段自分數厘起至一畝餘止，視家庭之需要可隨意選擇，第一次公地廣可千畝，該公司計自登報發售公地之日起，越三日而售其半，未數日而全數售罄，第二次及第三次各購置十餘畝，以備分段出售，無不一經披露，戶限為空，越二三日而全數脫售，向隅者尤夥，該公司不通為試辦之性質，而試辦結果，屢奏奇功，足見上海社會需要零星宅地之迫切，此項公地，惟小資產階級以上始有能力購買，故此公地之辦法固



便利於小資產階級不少，但不能惠及一般平民。吾人復觀於小資產階級需要宅地之迫切，則可知一般平民對於宅地之需要，當更為急切而衆多也。政府為平民自建住宅計，宜利用土地法區段徵收之辦法，使平民易於購得土地。土地法第三百三十條規定「實施國家經濟政策，得徵收私有土地。」區段徵收云者，謂即於一定區內之土地，須從新分段整理，為全區土地之徵收者是也。區段征收須給付相當賠償，原地主喪失其所有權。上海市（華界）無建築之空地甚多，徒以平民無力購買，且投機者握住不放，以致平民欲購地建築而末由，政府應擇相當

區域多行區段徵收劃分地段為適當大小，廉價招人承領，每戶按其家庭需要及人口之多寡購領適當之土地，不得超過其需要，以免資本家投機。此項區段徵收，吾人目的在便利平民購地，鼓勵建築自住房屋，而非在於整理土地，故不宜於建築櫛比人烟稠密之處，而須擇無改良物之市區內土地行之，蓋所以嚴厲取締投機，以補充上述地價稅法之不逮，而促進土地之充分利用，雖手段似甚急切，但為權宜之計，要不失為解決民居問題之一良策也。

七、獎勵市中心區投資——共獎勵人民建築衣食住為人生四大要素，四者適而後身心康樂，身心康樂而後智慧以生，智慧生而後為其所為，稽諸歷史，世界各國古往今來，各偉大人物多出自田村，考其所以然，無非田村空氣新鮮，適於衛生而已。我國雖具五十年開化之資格，然衣食行而外，住之一門，猶未適乎衛生。舉凡通城巨邑，其道路之湫溢，空氣之齷齪，環顧世界各國，誠有天壤之懸殊。夫市政之不修，住將焉適，衛生之失調，安云康樂，東亞病夫之稱，其由來也久矣。上海以彈丸之地，而居留民衆至三百餘萬之夥，地價為之陡漲，房租於以飛增，生活上驟感困難，不甯唯是。



市中心區域各項建設計劃未見諸事實以前，深恐市民對於在該區內之投資事業或將觀望不前。爰首先在劃定之行政區內，建造新市政府第一期房屋，以樹風聲而資表率，此項工程現已落成，復以市中心區域之完成，非有從旁促進之方法，難收全部發展之實效。為促進市中心區域之繁榮及鼓勵市民經營建築起見，是以先後有市中心區域第一次及第二次招領土地辦法之規定，將市政府收用土地中最精華部份約八百餘畝，以極低廉之價格公布招領。市中心區域之設施，苟依所規定進行，則十年之後，市中心區域當為全中國市政設備最優良

之地，住居其中者寧非洞天清福耶？方市政府劃定市中心區域之後，於項建設計劃未實施以前，上海信託公司已有多次公地零售之舉，以為市民謀解決住的問題，此項公地零售尚稱與市政府市中心之計劃相符，故宜有以成功也。而當時公地零售所披露之廣告標語為「諸君欲解決住的問題乎？」此項廣告文字冷隲而掉目，最易詭人心思。自該公司兩次公地零售成功之後，不但市民公認「諸君欲解決住的問題乎？」之一標語為上海現社會解決住的問題一種強有力之信號，有似得勝軍之克魯伯礮聲，令人神氣為之一振，即市政府當局亦有不約而同之表示。是以二十年上海市土地

局所刊之上海市市中心區域招領土地說明書。書中另附一箋，亦以君欲解決住居問題乎請閱此書。此之標語，以為信号而引起全市民之注意。是以一經土地局布告招領土地，民衆踴躍赴領，竟於數小時內掃數領罄。吾人希望上海市民亟應覺悟，共其託庇於金迷紙醉之租界，寧勿喬遷於風景幽清洞天福地適合衛生之市中心域之為愈乎。惟是筆路藍縷，諸多有待於經營，市中心區域之住宅建築迄今猶甚寥寥，政府應設法獎勵金融機關及市民之投資於該區域，尤應獎勵市民從事住房建築。凡市民於市中心區域從事建築住房者，減免其

一切契稅、登記費、建築執照費及各項房捐地稅等，但以自住者為限，務使儘量擴增住屋，既可優緩和市上之房租，復可使市民獲居住衛生之利益，政府於治安交通等亦應格外注意，期於可能範圍內，雖不能凌駕租界而上之，亦須力求能躋及租界，俾市民樂願來歸，而金融界放心投資，政府如欲市中心區繁榮，則貴在善自圖之耳。

以上所述諸種解決房租問題之方策，有屬消極救濟者，有屬積極根本解決者，倘能治標治本，雙管齊下，則收效尤宏，其中最根本而最和緩者，莫若實行總理土地政策，施行土地稅，蓋須知房租



問題。實即土地問題——由於地權之不均，上海  
房租問題之嚴重，足徵上海土地問題之嚴重，  
而欲根本解決此嚴重問題，則非實行  
總理之土地政策不為功也。（竟）

二二、十二、十二 在地政學院圖書館

論 文 第 一 冊 地 政 學 院