

上海城市社会生活史丛书

上海居，大不易

近代上海房荒研究

张 生 著



SHANGHAIJU, DABUYI
JINDAISHANGHAI
FANGHUANGYANJIU

上海图书出版社

总 序

熊月之

在古今中外城市史上,没有一个城市像近代上海那么内蕴丰富,情况复杂。这里有三类市政机关,三个司法体系,四种司法机构(领事法庭、领事公堂、会审公廨与中国法庭),三个警察系统,三个公交系统,三个供水系统,三个供电系统,电压有两种(法租界是 115 伏,公共租界是 220 伏),有轨电车的路轨宽度也分两种。

假如有人想从南京路乘电车去中国城里的某个地方,他必须先乘英国电车到租界边的爱德华七世大街(今延安东路),接着穿过马路进入法租界,乘法国电车到南头,然后穿过民国路,再乘中国电车继续前行。在这趟半个多小时的路途上,首先可看到的是穿着英国警察制服的英国人、白俄人和印度锡克族人,然后是穿着法国警察制服的法国人、白俄人和越南人,最后是中国警察。^[1]

这里人口多元。域内人口八成以上来自全国各地,包括江苏、浙江、安徽、福建、广东、湖南、山东等 18 个省区。同乡会是他们最熟悉的组织,同乡是他们最亲切的关系,名目繁多的会馆、公所,为同乡寻

找工作、排解纠纷、申诉冤屈、子女就学、看病就医、办理婚丧嫁娶之事,发挥重要作用。千姿百态的地方话、地方菜、地方戏,成为各路同乡认同的重要标志。外侨人口最多时超过 15 万,所属国籍与民族最多时超过 60 个,各种总会是他们最重要的社交场所,日本人则自成社区,将虹口地区建成了“小东京”。

这里货币多元。几乎所有重要的列强都有银行在上海发行过货币,确切可计的有 18 家。它们发行的各种面值、各种文字、各种颜色、各种图案的纸币,英国女王头像、孙中山头像、自由女神像、赵公元帅像等,同时出现在上海货币市场上,光怪陆离,莫此为甚。世界上没有哪一个城市,哪怕是伦敦、纽约那样的国际性金融中心城市,能够像这里有那么多品种的货币流通。

这里教育多元。除了国人官办或民办的学校之外,有教会办的,租界工部局、公董局办的,外侨团体办的,有在美国注册、用英语教学、英语考试的,如圣约翰大学,也有用法语、俄语、德语、日语教学的,学制、教员、教科书、教学方法、毕业文凭五花八门。

这里宗教多元。门类之多,教务之盛,信徒之众,均为全国其他城市所罕见。佛教、道教、伊斯兰教、天主教、基督教新教之外,还有犹太教、东正教、袄教、锡克教、理教。这些信仰系统来源各异、形成历史长短不一、信奉对象千差万别、教堂样式千姿百态、礼拜仪式形形色色、节日庆典斑驳陆离的宗教,如果散布在世界各地,每个地方都自成一一道风景线,一旦汇集到一个城市,那就是众神毕至、群仙咸集、各显神通、各呈异彩的名副其实的宗教博览会。不难想象,近百年间的上海,这里是佛教的水陆法会、春节烧香、除夕撞钟、元宵彩灯、观音诞辰、龙华庙会、浴佛盛典、盂兰盆会;那里是道教的画符念咒、掐诀步罡、祈晴祷雨、驱鬼逐妖、占卜堪舆、超度亡灵,各路神仙从元始天尊、玉皇大帝、王母娘娘、九天玄女、三十六天罡、七十二地煞,

到铁拐李、吕洞宾、关公、钟馗、春申君、黄道婆、施相公、秦裕伯、陈化成，一路走来。一会儿是伊斯兰教的六大信仰、五大功修、开斋节、宰牲节；一会儿是天主教、基督教、东正教的圣诞节、复活节、受难节、感恩节、圣餐礼拜、结婚礼拜、追思礼拜、安葬礼拜；一会儿又是犹太教的逾越节、五旬节、住棚节、普林节、修殿节、除酵节。这边是留蓄长发、上衣至膝、戴锡佩剑的“红头阿三”锡克教徒；那边是头戴白帽、身穿白衫的“白衣秀士”祆教信徒；再那边则是壁挂葫芦椰瓢、戒烟戒酒、大摆素斋的理教信众。

人口多元、民族多元、宗教多元，必然带来节假日多元、风俗多元。一些多民族人混处的机关、团体、学校，为了照顾各自的宗教信仰，放假的节日就特别多。比如，圣约翰大学就中西节日兼顾，在春节、端午、中秋节要放假，在受难节、复活节、升天节、感恩节、圣诞节也要放假。

至于语言多元、报刊多元、饮食多元、服饰多元、建筑样式多元、娱乐方式多元，早已为人们所习知，毋庸赘言。

这么多的“多元”之所以能够存在，是由于近代上海处于中外两种权力控制边缘地带，处于多种文化影响的复合区域。

这里处于中国权力控制的边缘地带。租界虽是中国土地，但受治外法权保护，中国地方政府不仅不能管辖作为上海城市主体的租界里的外国人，连对租界里的华人也没有充分的管辖权，不能随意征税，不能随意拘捕，不能随意审判。

这里也处于英、美、法等国权力控制边缘地带。公共租界虽然在大部分时间里权力主要控制在英国人手里，但是，它不等于香港或新加坡，工部局总董不等于香港总督。工部局总董由租界有关居民选举产生，并不需要向英国政府或英国驻沪领事负责，也不一定总要听从英国领事的意见。法租界的情况有别于公共租界，但法租界与法

国政府的关系并不是殖民地与宗主国的关系。

这种权力控制边缘地带,如果仅出现在一个租界与华界之间,那还比较简单,而出现在两个租界并存、三个政权同在的情况下,就更为特殊,对于英、法、中等权力控制系统来说,也更为边缘。俗话说:“天高皇帝远”,上海租界距离英、法、中国权力控制中心都特别遥远。

这种权力控制边缘地带,如果出现在政治体制相近、司法理念相近、价值观念相同的情况下,那还比较简单,其间的差异会较多地体现利益的不同、立场的不同。但事实是,英华、法华之间在政治体制、司法理念、价值观念、文化传统方面既大异其趣,英法之间又曾为宿敌,在政治体制、司法理念、价值观念、文化传统方面也有很大差异。这样,在华界与公共租界、华界与法租界、公共租界与法租界之间,事实上存在三道行政控制的缝隙,整个上海便成为全世界古往今来独一无二的异质文化交织的特有区域。

近代上海城市的这种复杂性,复杂到难以想象的地步,以至于后来的研究者对其作任何简单的概括、断语都是一种冒险,都可能失之偏颇。你可以说它是黑色的染缸,我可以说它是红色的摇篮;你可以说它是帝国主义侵略中国的桥头堡,我可以说它是中华民族反对帝国主义的大本营;你可以说它摩登,我可以说它传统;你可以列出一百条理由说它是罪恶之渊薮,我也可以列出一百条理由说它是文明之窗口。红与黑、善与恶、美与丑、进步与反动、世界性与地方性……几乎任何两极对立的判断,对上海来说都能成立。只有一种判断不会招致反驳,这就是:极其复杂。

近代上海城市的这种复杂性,在人类文化交流史上,具有特别重要的价值。

这首先表现在它的文化交流功能。近代上海很像一个袖珍地球,全世界不同民族文化,英、美、德、法、俄、日、犹太、印度……全中

国不同地域文化,南起香山、潮州,北到齐鲁、幽燕,东起江浙,西迄川湘,不同的族群,不同的宗教,不同的民俗,都到这里来一展风采,互相交流、融合。说它像一个袖珍地球,而不是世界文化博览会,因为很多外侨是这里的居民,而不是过客。居民与过客不同,居民有长久性,有认同感,长期居住在上海的英美人自称 Shanghailander,直译就是上海人,过客则呈临时性,无认同感。因为是居民,所以,他们引进电灯、电话、自来水、抽水马桶,首先是自己欣赏,满足自用,而不是为了炫耀、兜售。其结果也有宣传作用,但这种宣传不是灌输式宣传,而是示范式宣传。灌输式宣传是我说你听,俯视式的,示范式宣传则是我做你看,平视式的,后者更能让受众心悦诚服,自觉接受。

这也表现在它的唯一性。放眼世界,盱衡古今,从古希腊到新大陆,从亚细亚到欧罗巴,大城市、中城市、小城市成千上万,有哪个城市会如此复杂?绝对没有。纽约、洛杉矶、巴黎等,也都是多民族移民城市,也都是多元文化,异质文化交织,但是,它们都不是行政机构多元、司法系统多元、交通系统多元、货币多元,在异质性程度方面,都远远不能与近代上海相比。

这还表现在它的不可复制性。道理很简单,那么多的多元的存在,是以中国政府丧失对租界的行政管辖权、司法权、教育权等为前提的,是以不平等条约为后盾的,任何一个独立国家都不会以丧失对一部分主权来进行这种复制。

这种不可复制性还在于,它的形成过程也不可复制。租界作为“国中之国”,并不是某个人、某个国家主观设计出来的,具有不可逆料性。治外法权是租界产生的重要条件,但不是充分条件。西方列强在中国共设有 26 个租界,在许多城市享有治外法权,但没有哪个租界、哪个城市出现像上海这样复杂的情况。如果没有小刀会起义、没有道台权力失控、没有华洋混处,上海租界的形态就不会是后来人

们所熟知的那个样子,而小刀会起义、道台权力失控、华洋混处局面出现,都是彼时彼地、国际与国内、中央与地方、内政与外交、政府与人民、现实与历史各种错综复杂的矛盾交互作用的结果。

内蕴如此丰富、情况如此复杂的城市,正是研究社会生活史的极好对象。

研究上海城市社会生活,从多时段、多角度、多侧面切入比较理想。为此,本书在卷目设计方面,既有以空间为维度展开的,如关于公共活动场所(茶馆、饭店、旅社、浴室、广场、菜场)、公共娱乐场所(公园、影剧院、书场、游乐场、跑马厅、跑狗场、赌场)和校园生活的研究;也有以职业、阶层为维度展开的,如关于买办、医生、报人、律师、科学技术工作者、舞女生活的研究;还有以国别、民族为维度展开的,如关于英美人、法国人、日本人、俄国人、犹太人、印度人的研究。各卷关注点以广义的社会生活为主,包括人们的居住、饮食、衣饰、交通、娱乐、交往、婚姻、家庭、风俗、习惯、工作环境、工作特点、收入、消费等方面,兼及其政治态度、精神生活。

本书以研究近代上海为主,兼及古代、当代上海。上海城市生活,从时间上看,明显地分为四个阶段。第一阶段,1843年开埠以前,那时的上海是中国普通沿海城市,与宁波等一般沿海城市相比,没有太多特别之处。第二阶段,为1843年至1949年5月,即通常称为近代的时期。第三阶段,1949年5月至1978年改革开放以前。第四阶段,为1978年改革开放以后。

古代上海是近代上海变迁的基础,当代上海是近代上海的延伸。1949年以后的上海城市生活,其变迁起伏,与整个中国城市生活变迁起伏的曲线基本一致,影响城市生活变迁的函数,时代因素重于区域因素,但是,上海仍然有其自身特点,有其不同于其他城市的精神。

这是本丛书将古代、近代、当代连通起来进行研究的原因。

历史研究需要关注宏大叙事,也需要关注日常生活。如果能够两者有机结合起来,在关注宏大叙事时兼及日常生活,在关注日常生活背后有宏大叙事意义,更为理想。本丛书汇集这么多学者集中研究上海城市生活,除了上面所述的学术因素,即上海城市生活的极端复杂性强烈地刺激了我们的研究兴趣,我们还有一个奢望,就是通过这项研究的展开,试图探究一下彼此悬殊的异质文化,在相对平静的状态下,是如何相遇、共处、交流、融合的。这是一个历史问题,更是一个现实问题,是一个全人类已经面临、无数学者正在关注的重大问题。

这是因为,历史行进到信息时代,波音飞机、高速列车,极大地提升了人类个体流动的速度,手机、因特网,极大地加快了人类信息传播的速度,古人所臆想的千里眼、顺风耳、飞毛腿都已成为现实,有过之而无不及。不同地区、不同国家、不同民族、不同文化的人员交流、信息交流,比以往任何时候都更加频繁、便捷;不同民族、不同文化相互之间的理解、尊重、共存,也比以往任何时候都更加迫切、重要。亨廷顿《文明的冲突与世界秩序的重建》一书在全世界引起那么大的反响,与其说是源于人们对文明冲突的担忧,还不如说是源于人们对文明对话、文明和谐的冀盼。历史是现实的老师,生活在现实中的人总爱向历史请教,从历史中汲取养分。于是,异质文化解读史、异质文化交流史受到学界的空前重视。在这方面,近代上海是难得的个案。

以近代上海与今之世界相比,同构、相似之处极多。近代上海实为一小世界,今之世界实为一大上海。

本书总的框架、卷目由我设计,各卷内容则由作者独立完成,我既不参与其章节设计,也不负统稿之责。

本书是上海市哲学社会科学规划重点项目,各卷作者多为上海

社会科学院专业研究人员,来自历史研究所、文学研究所、宗教研究所、欧亚研究所,也有复旦大学、同济大学、东华大学与上海档案馆的学者。多年来,课题组多次举行国际、国内各种类型的研讨会,对所研究对象以及中间成果进行交流、讨论,相互切磋,取长补短。在这个意义上可以说,本书是课题组成员多年来集体攻关的智慧结晶。值此项目完成之际,作为项目负责人,我谨向各位课题组成员,以及他们所在的单位,表示诚挚的谢意!

于上海社会科学院

2007年12月24日

注 释

- [1] 石海山等著,朱荣发译:《挪威人在上海 150 年》,上海译文出版社 2001 年版,第 70 页。

目 录

引言	1
第一章 上海居,大不易——上海房荒的来龙去脉	22
第一节 华洋杂居与上海房荒之始	22
第二节 聚居区的形成、地价高涨及房荒问题之注目 (1890—1932)	36
第三节 战争难民及“孤岛”时期房荒危机(1932—1945)	47
第二章 上海房荒中的官方应对——以 20 世纪 20—40 年代 为中心	61
第一节 地价、房租与房荒危机的鼎盛	61
第二节 公共租界工部局的调查与应对	70
第三节 国民党上海市政府的努力与应对	82
第三章 房荒问题与上海社会、海派文化	96
第一节 房地产商与掮客	96
第二节 租赁之间:上海“二房东”	106
第三节 房屋类型与不同阶层的住居选择	120
第四节 房荒与海派文化	141

第四章 上海的房客运动	160
第一节 商民减租之萌动：请减房租事务所与沪北、南市罢市风潮	161
第二节 上海的马路商会、房客联合会与罢租、减租运动	175
第三节 减租助饷的矛盾与北伐前后的房租减半运动	202
第四节 里弄自治与守望相助：乐俊芬及义品里房客联合会的个案	220
第五节 30年代的市民联合会与减租运动	226
第六节 最后的余音：40年代后期的房客组织及其消逝	235
 结语	259
 附录一 上海房荒及房客运动大事记	269
附录二 上海新闻大通路斯文里第四届房客联合会报告书	282
 参考文献	296
 后记	308

引言

上海仿佛希望每个新来的人都像只戴壳的蜗牛，随身带着宿舍。

——钱钟书：《围城》

如今的上海无疑仍然是中国最重要的城市之一，每年都有成千上万的人来到这里，再离开这里。他们读书或打工，流动或定居。由于人口过度集中，上海甚至制订了中国独有“入沪标准”，但是人们仍然渴望来到这个地方。

我出生在鲁西一个普通小县城，从在上海读博开始，每年都往返于家乡和学校数次，岁月如歌，青春不再。以城市和乡村相比较而言，我从感情上更接近于乡村，我怀念老家的土屋、质朴的乡亲；喜欢听初晓时村里的鸡叫；愿意闻过年时鞭炮的硝烟味、出锅饺子的香气。从这个意义上，我是一个彻头彻尾的土人。于是，我似乎应该从事一些乡村研究。

但是，由于专业的原因，我开始了关于上海及城市历史问题的学习及研究。正如陈楚生歌里唱的：“当火车开入这座陌生的城市，那是从来没有见过的霓虹。”自身的状况和研究上的需要，存在着一定的矛盾，引发了我个人的窘迫和困惑。并且，这种吊诡的状态随着

就业压力的迫近和未来自我在城市的生存需要,愈发严重起来。

伴随着中国房地产市场一浪高过一浪的价格上扬,上海的生活对于普通人而言,则越来越艰苦,土地俨然是城市最昂贵的商品,房价变成人人谈论的话题,买房与否成了年轻人婚姻博弈的筹码,善于房地投资的人摇身化作城市的英雄,甚至平民式的房地投资的理财方式也被称为“草根的经济智慧学”而频现报章。不期然间,上海已成为中国内地生活成本最高的城市之一。

有人提出:“书写城市,我们通常可以看到的均从两个可能性出发,一为本地人写自己的城市,二乃外来人写旅居或暂留的城市。”我的博士论文,作为一个关于上海房荒问题的研究文本,其内容及要解决的问题的确重要。但是,中国古语有云,文以载道,在读书越来越多、研究不断深入的状况下,我却真切地感受到王国维曾说起的一句话:知识增时转益疑。

有些困惑也许是好事,可能本文提出的问题远比能够解决的问题要多。通过本文,对比沪上房荒的历史,参照上海住居的现实。通过自己的研究,选定我生活中的上海,我身处其间的城市化,理解以往近代城市中,人们在居住一起而产生的问题,也能够加深我对于上海、对于城市的情感。以上这些絮语,虽然琐碎,但这是本文最重要的源起及目标。

一、概念及研究概说

何谓“荒”,按照《现代汉语大词典》最契合的解释:“荒者,少也,严重的缺乏。”房荒,或称为屋荒,即可略言之为城市的住宅缺乏问题,最早出现于18世纪60年代英国工业革命时期。形成房荒的主要原因,在于人口需求与住房供应的紧张关系。住居问题几乎牵涉到所有城市人的利益,并易于引发社会矛盾。英国工业革命后,城市

工业对劳动力大量需求,工人涌入城市,大量的工业无产阶级形成,城市住居问题恶化,这些也曾经是社会主义思潮诞生的一些现实条件。

什么情况下会导致城市住宅情况恶化,产生多数人难以解决的住宅问题?房荒的本质是什么呢?恩格斯在《论住宅问题》中曾对资本主义制度与住宅缺乏现象进行精辟的论述:

它是资产阶级社会形式的必然产物;没有住宅缺乏现象,就不能存在这样一种社会,在这种社会中大多数劳动群众是专靠工资生活,也就是专靠他们的生存和繁殖所必需的生活资料总额过活;在这种社会中,机器等等的不断改善常常使劳动群众失业;在这种社会中,剧烈的周期的工业波动一方面决定着大量失业工人后备军存在,另一方面时而把大量失业工人抛掷到街头;在这种社会中,工人大批地拥挤到大城市中,而且速度比现存条件下(指1872年前后)给他们修造住宅的速度更快;在这种社会中,甚至最崎岖的猪圈也经常能找到租赁者;最后,在这种社会中,房屋所有者以资本家的资格,不仅有权利,而且由于竞争,在某种程度上还有义务来无情从自己房屋中索取最高的租价。在这样一种社会,住宅缺乏并不偶然的现象,它是必然的定例。^[1]

恩格斯谈到住宅问题的解决时还说,在现代社会中,它完全是像其他一切社会问题一样解决的:即凭着需要和供给逐渐在经济上的平衡来解决的,而这种解决总是不断地产生问题,因而并不是解决。……最重要的问题之一就是消灭城市与乡村之间的对立。^[2]恩格斯对房荒问题的精辟论述,加重了其声讨资本主义罪恶的力度,但无助于城市房荒问题的解决。

到后来,城市学家和社会学家将房荒分为数量上和质量上的两

个方面:住宅的供应,满足不了住宅的需要,住宅的绝对量不足时,产生数量上的房荒。质量上的房荒,也称经济上的房荒,指由于房费负担力低,住宅的质量水平严重下降的情况而言。质量上的房荒,是由低工资收入的影响所造成的,大多是“慢性病”。当然,数量上房荒和质量上的房荒,有时也是一种现象的两个方面。在数量上的房荒时期,人们的居住条件,一般地说,质量也都是很低的。^[3]

就世界范围来考察,从18世纪产业革命算起,止于20世纪80年代末,世界住房经历过三次全球性的“房荒”,每次的住房都全面紧缺,随之产生连锁反应,形成严重的社会问题。^[4]

第一次“房荒”出现于19世纪中期,产业革命发生,工业大生产导致人口向城市过分集中,移入城市的人们对住房有大量需求。这一时期,英、法、美、德等工业化进程中的资本主义国家普遍遇到住宅供应不足的问题,居民居住条件较差,居住环境恶劣。

比如,在1811年,英国的人口是1190万,到1911年人口为4080万,一方面雇主尽力压低工资,另一方面土地所有者开发建造密度极高并且极其简陋的住房,由此也产生了英国工业化时期的副产品——瘟疫和疾病。19世纪上半期,英国政府对住房问题基本态度是放任自流。这一期间,工人阶层的住房问题由于成立名为劳动者联谊协会(The Laborer's Friendly Society)的非盈利住房协会而得到些许缓解,但整个国家而言,贫穷的工人家庭得不到财政支持。直到1848年《公共卫生法》颁布,相关的住宅法规才逐步建立起来。据1914年统计,英国城市中租房居住的居民,占全体居民的90%,形成一种罕见的租房比例。^[5]无怪乎恩格斯对之进行了尖锐批评。虽然这一时期各国政府也采取了一些旨在缓解住房供求矛盾的措施,但收效甚微。例如,英国政府的做法是,政府授权公共工程部门对城市实行统一规划,围绕城市中心区,根据居民的收入状况开发大片工人

住宅,并建造一些适量的中、高层住宅区。但政府在行政立法方面干预过少且并不参与对住宅的投资建设,而是由私人直接投资建设、再以商品形式出售或出租。这样在房地产的开发过程中出现了大量的投机行为,居民受益很少,因而这一时期的住房问题解决得并不是很好,住房矛盾仍很突出,并出现了大量贫民窟。

第二次“房荒”形成于二战以后,战争引起房荒是一个明显的事实。第二次世界大战以后,世界上的很多大城市变为废墟,除美国外,二战参与国的城市住宅都遭到重大破坏。据不完全统计,欧洲国家住宅的损失达总数的 22%,战后日本曾有 1 700 万—2 000 万人为房荒所苦。^[6]最惊人的是 1959 年的香港,据报道,原有设计住 12 人的一栋房屋住了 459 人,其中有一间房子住了 104 人,还有 4 人住在屋顶上。

战争期间,各国政府和私人都停止了对住宅建设的投资,战后在全力恢复国民经济的过程中,暂时无力新建住宅。而随着经济的恢复和工业的发展,大量农村人口涌入城市,进一步加剧了城市住宅的短缺,使住宅问题再次成为一个严重的社会问题。

如战后美国的房荒问题,是直接由于婴儿出生多和“我们要回家”运动所带来的迅速复员所引起的。房荒闹得最厉害时,他们的代言人中最惹人注目的是个牧童歌手出身的参议员格伦·泰勒,他的一首歌备受欢迎:

噢,让我有个家靠近国会大厅,

让孩子们在院子里可以玩耍!

一两个房间,哪怕旧点也罢。

唉,我们总找不到地方安家!^[7]

这一时期,受到凯恩斯经济学说的影响,各国逐渐意识到政府在干预住宅建设、减缓房荒问题中的作用,因而加强了立法工作。1948年,美国总统杜鲁门向国会提出住房建设的一揽子方案,标志着联邦政府对住房建设进行干预的开始。日本政府在1951年颁布了《公营住房法》,着手建造大量低标准的公营住房,调控住房的供求。新加坡人民行动党则在1960年2月成立建屋发展局,有步骤地推行发展公共住宅计划,实现“居者有其屋”。1960—1990年间,新加坡建屋发展局实施了6个住宅建设五年计划,使92%的人有了自己的住屋,成功解决了房荒问题。^[8]

纵观二战后各国政府在应对房荒的措施基本上有一个渐进的过程:40—50年代,各国克服房荒主要放在数量的发展上,清理修复被毁坏的住房,50年代开始,各国大力投资,进行大规模的公共住宅建设;60—70年代,各国更加重视住房面积的增加和室内设施的改善,70年代末,英、美、法、苏、东欧等一些国家人民居住生活有了一定程度的改善,居住水平也得到提高;进入80年代后,各国住房投资规模已趋于稳定,政府解决“房荒”的重点放在改善环境质量,改造旧房使之现代化。^[9]

第三次“房荒”出现于70年代,主要集中于发展中国家。原因是多方面的,首先,人口的快速增长导致了对住房的过量需求。据统计,1979年发展中国家的人口增长率为2.1%,拉美一些国家的人口增长率在3%以上,墨西哥最高达到3.5%。高速增长的人口构成对住房需求的压力,从而使住房矛盾突出。其次,城市化进程加快。统计资料显示,发展中国家城市化进程加快,1970—1975年平均每年增长4%,而同期发达国家则只有2.3%,且人口主要集中在大城市。1950—1975年间,发展中国家100万人口以上的大城市由23个增加到90个,平均每年增加25个,人口由4700万增加到2.4亿。再次,