



蘇聯 科巴列夫斯基著

第五個五年計劃中的住宅建

時 代 出 版 社

(蘇聯) 科巴列夫斯基著

第五個五年計劃中的住宅建築

清 河 譯



時 代 出 版 社

一九五四年·北京

В. Л. Кобалевский
ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО
В ПЯТОЙ ПЯТИЛЕТКЕ

Государственное Издательство
Политической Литературы
1954

內 容 提 要

本書主要敘述蘇聯第五個五年計劃中住宅建築的發展情況。首先說明一九五〇年以前的住宅建築情況，第十九次黨代表大會關於住宅建築的指示，一九五一年至一九五三年的住宅建築情況，然後專章論述加快住宅建築速度、改善建築質量、提高勞動生產率以及減低建築價格的方法。書中附有蘇聯各大都市住宅建築照片十餘幀。

時 代 出 版 社 出 版

北京市書刊出版營業許可證出字 45 號
(北京東四錢糧胡同十四號)

新 華 書 店 發 行

外文印刷廠印刷 北京第三裝訂生產合作社裝訂
1954年11月北京初版 1954年11月第1次印刷
開本：787×1092 1/32 印張：2-20/32

1—4,560冊 54千字

目次

- 一 第五個五年計劃以前蘇聯的住宅建築……………二
- 二 第十九次黨代表大會關於第五個五年計劃中住宅建築問題的指示……………六
- 三 一九五一至一九五三年的住宅建築……………三六
- 四 加快住宅建築的速度和改進住宅建築的質量……………四六
- 五 提高住宅建築的勞動生產率和降低住宅建築的價格……………五三

一 第五個五年計劃以前蘇聯的住宅建築

住宅建築是不能够脫離開本國現有住宅經營制度而孤立地來考察的。住宅建築本身並不能說明整個社會的、首先是廣大勞動羣衆的實際住宅條件。

住宅經營制度的各種特點，也是從在一個國家內佔統治地位的生產關係的本質所產生的。資產階級社會的發展是由資本家的追逐利潤來決定的，這種社會使住宅經營的發展也服從於資本家們大發橫財的目標。但是，在社會主義社會裏，住宅經營的目標就與此迥然不同了。它所服從的是社會主義的基本經濟法則，這個法則要求最大限度地滿足整個社會不斷增長的物質與文化需要。

在資本主義條件下，住宅建築的增加並不會使勞動人民的住宅條件有所改善。在資本主義各國，勞動人民的住宅缺乏雖然已經達到不能容忍的程度，可是，却有很大一部分住宅面積或是完全被浪費地利用，或是由於房價奇昂，廣大勞動人民階層無法問津而完全空閒着。

由於偉大十月社會主義革命的結果，蘇聯建立起這樣一種住宅經營制度，這種制度可以保證整個社會有可能根據社會主義的有計劃分配公共住宅面積的原則，來利用既有的和

新建的房屋。

在社會主義住宅經營制度中，最重要的一點就是：這種制度是社會主義國民經濟內不可缺少的一部分，它的基礎不是私有財產制，不是私有財產制所固有的那種無止境地追逐利潤和不照供求關係而對住宅面積作自發性分配的現象，而是主要房產的社會主義國家所有制，而是計劃性的住宅經營以及在勞動人民中間對住宅面積進行有計劃的分配。

蘇聯憲法在賦予公民以住宅私有權時，是把這種權利與公民的勞動收入、儲蓄、各種生活資料的所有權並列在一起的。從而就可以消除利用住宅私有制取得不勞而獲的收入或將住宅另作別用的現象。

蘇聯消滅了資本主義住宅經營制度所固有的一些缺點，如：「城郊工人區」和「有色人街區」，勞動者的貧民窟和夜宿所，依照財產多寡分配住宅面積，房租高得令人無力負擔，廣大勞動人民階層得不到住宅保證等等。

蘇聯的國有房產禁止在市場上買賣，因而它不會成爲投機倒把的對象，住宅面積也不會成爲發橫財和剝削的工具。

蘇聯所規定的住屋租金，估計到使每一個勞動人民都有可能享受供給他使用的住宅。租金的多寡不僅是按照公民所佔用住宅面積的大小和質量來計算，而且也根據他的工資數量來決定：一個勞動者的工資越低，他所付的房租也就越少（按每一平方公尺住宅面積計算）。

在蘇聯勞動人民的預算中，房租的比重要比資本主義各國低九至十四倍。在資本主義國家中，房租佔工人預算的百分之二十五至四十，有時還要多些，但在蘇聯，房租不及勞動人民預算的百分之四。

蘇聯房租本身的構成也與資本主義國家的房租構成有所不同。在資本主義制度下，房租的成分中有房屋保養費、建築物技術經營費（其中包括折舊、修理和保險）、地租、資本利息（其中也包括建築房屋時包工頭的利潤、預計彌補由於房客不付房租及房屋空閒所造成的損失的金額）。因此，在資本主義社會裏，房租總額的百分之六十至七十都不是用於保養住宅，而是用於使房屋所有者、地基所有者、銀行家、投機商人以不動產發財致富的。

蘇聯的住宅經營中完全沒有這一類開支。建築物的合理技術經營以及房客的文化生活設備所必要的開支（大修理和臨時修理費、維持房屋標準狀況的費用等等），都是根據科學和技術要求而規定標準的。遇必要時，大修理費還可以不用本房屋管理處的收入彌補，而利用全市統籌調配大修理資金的辦法來彌補，這種資金是由房租劃入全市大修理基金的。

由於房租的特殊構成及利用全市有計劃調配的房屋經營資金來彌補住宅經營開支的方法，就可以把房租縮小到最低限度，至於其縮小的程度，資本主義各國的工人和職員簡直是連做夢也想不到的。

隨着國民收入和勞動人民物質福利的增加，房租在蘇聯工人和職員預算中的比重，當

然不但會增加，而且會逐年減少。譬如，在一九二八年「關於住宅政策」的決議中規定，房租不能超過勞動者工資的百分之十，而至一九四〇年，根據蘇聯財政人民委員部的材料，莫斯科的房租佔勞動者工資的百分之五點二，蘇聯工業企業所屬房產的房租佔勞動者工資的百分之三點三至百分之二點七。可是，在各資本主義國家裏，由於房租不斷飛漲，因而勞動者的住宅條件日益惡化，房租在工人預算中的比重不斷上升。

第二次世界大戰後，各資本主義國家勞動人民住宅缺乏的情況特別嚴重。美國從一九四〇到一九五〇年，住屋房租增長了百分之一百，而自一九五一年八月一日起，該國政府就決定再把住屋房租提高百分之二十。由於取消聯邦住屋房租管制令，在一九五一年，新住宅的租金就增加了一倍多。

在英國，雖然大多數的勞動人民都住在貧民窟裏，可是，每個英國人家庭通常要用其薪資的百分之三十以上去付房租。

根據資產階級報紙的報導，在美國，貧民窟佔全國住宅總面積的百分之二十。住在貧民窟中的人達一千六百萬之多。失業者利用破車廂、舊卡車、草棚等當作住所。一九五〇年，在肯塔基州的路易斯城中有三千個家庭住在雞棚和煤棚裏。

但是，不僅是失業者，就是整個美國勞動者階層的住宅條件都是極為困難的。大部分居民都感到房荒。譬如，在一九五一年，極端感受缺乏住宅的有一千萬個家庭。現在，美國人生活在極惡劣的住宅條件之下的達六千萬之多，連資產階級的報紙也不能掩飾這種事

實。一家資產階級的雜誌——「經濟展望」，在一九五一年五月曾經這樣寫道：「住宅缺乏仍然是全國性的災難，全國各個角落都向華盛頓呼籲，要求國會對這一問題採取相當措施。」與此同時，報刊上却充滿了描寫美國百萬富翁和億萬富翁們的宮殿和別墅如何豪華的文字。

由於勞動人民缺乏住宅、房租高昂以及由於軍備競賽而造成的住宅建築事業的衰落現象，結果，就使得美國有一些人和許多公司從事住宅投機的事業蓬勃發展起來。譬如，在田納西州的孟斐斯城的「愛·赫·克蘭普公司」，這家公司就是幹不動產投機生意的。得克薩斯州民主黨員、過去曾任參議員的黎·奧達涅爾就專門作住宅投機生意。他逃避法律，把原來已經很高的房租更特別地提高了。

在西歐各資產階級國家中，勞動人民住宅條件的情形也是同樣的悲慘。正如德國統計學家庫琴斯基在他的著作「德國勞動條件史」中所指出的，最近一百五十年來，德國工人在各方面的情況，其中包括住宅方面，從來也沒有像希特勒統治時期那樣艱苦；至於西德，在戰後時期情況仍然極為嚴重，因為西德勞動人民在戰後遭受着雙重的剝削，一方面是本國資產階級的剝削，另一方面是外國佔領者的剝削。

各殖民地的勞動人民和各資產階級國家內有色種族的人民，其住宅條件更為惡劣。紐約、北明翰及美國其他工業中心的中國人和黑人街區的貧民窟，使人產生一種抑鬱不快的印象。

在法屬摩洛哥的卡薩布蘭卡，漂亮的白色大廈上懸掛着堂皇的招牌：「買賣交換各種狗」，而在大廈旁邊就是巨大的「鐵筒城」(Bidon-Ville)，也就是一大片用舊的生鏽鐵筒和箱子釘成的不堪入目的棚子；在這些比最壞的狗窩還要壞到無可比擬地步的棚子裏，棲住着六萬摩洛哥人。在摩洛哥的每個城市裏，都有這樣的「鐵筒城」。多少萬的阿拉伯勞動人民都生活在「鐵筒城」中。

在印度，關於工人住宅的條件，也可以看到同樣醜陋的情況。根據印度雜誌「閃電」所說，一九四五年孟買有百分之十三的居民是在人行道上過夜的，而每個人的住宅面積，平均只有一點一二平方公尺。

在資本主義各國，隨着帝國主義時期階級矛盾的尖銳化，供應各階層居民住宅方面的對立性也就尖銳化起來，住屋租金急劇上漲，使資本家房主由於額外剝削勞動人民而發財致富。在蘇聯，已經徹底地、永遠地消滅了分配住宅面積方面的階級對立性。住屋租金縮減到最低限度，已不成爲工人和職員的繁重負擔，而由於廣泛展開住宅建築工作的結果，就使國有房產不斷增加，使勞動人民的住宅條件日益改善。

在蘇聯，主要是依靠逐年擴大國家住宅建築工程來不斷改善工人和職員的住宅條件的。房屋技術經營的改善及其重新裝備，具有巨大意義。

工業、運輸業和農業方面的社會主義建設展開得越廣泛，社會主義城市和城市居民的

增長過程越快，社會主義房產和社會主義住宅經營就發展得越迅速。

由於以下的材料，可以看出蘇聯對於住宅建築投資不斷增長的情況。對於公有部分住宅建築（包括大修理）的實際投資額是：在一九二三—二四年度至一九二八年（第三季度）的期間為十九億零二百萬盧布；在第一個五年計劃期間（一九二八—二九年度至一九三二年）為四十六億四千萬盧布；在第二個五年計劃時期（一九三三至一九三七年）為一百二十五億七千五百萬盧布；第三個五年計劃（一九三八至一九四二年）曾經規定對住宅建築的投資額為一百五十五億盧布；第四個五年計劃所規定的對國家住宅建築的投資額（對私人建築的信貸不算在內）為四百二十三億盧布。

下列住宅建築投資在蘇聯基本建設投資總額中所佔比重的增加情況，就是極其顯明的一個例子：

一九二三至一九二七年	三點五
一九二八至一九三二年	六點七
一九三三年	六點七
一九三四年	七點一
一九三五年	七點六
一九三六年	七點六
一九三七至一九四一年	十點五
一九四六至一九五〇年	十四點五

由此可見，第四個五年計劃中國家住宅建築投資在全部國民經濟基本建設投資總額中所佔的比重，和第一個五年計劃比較，就增加了一倍多，而和一九二三至一九二七年比較，則增加了三倍。

在一九二七年，蘇聯公有部分的住宅面積爲七千四百萬平方公尺。在頭三個五年計劃內，共建成和動用了九千萬平方公尺新住宅面積。

在第四個五年計劃時期內，不算農村地區新的住宅建築，所恢復和建成的住宅總面積爲一億多平方公尺。

從一九一七到一九四六年，蘇聯興建了四百八十六座新城市。其中有的是完全新建的城市，有的是在蘇維埃政權年代由鄉村和半城市性居住區變成城市的居民點。此外，在一九四九年，全國總共有二千一百六十二個城市型的居住區。

蘇聯領土上的各個新城市，是根據工業的計劃分佈和規定在以前落後民族地區內迅速發展大城市和工業中心的民族政策原則來配置的。在東部地區（烏拉爾、西伯利亞、遠東），新城市在城市總數中佔三分之一，在吉爾吉斯佔百分之七十五，在外高加索各共和國佔百分之六十，在烏克蘭佔百分之五十二，在卡列利亞佔百分之五十，而以整個蘇聯平均來說，則新城市佔全國城市總數的百分之四十七。

除了建設新城市而外，還改建着舊城市與城市型的居民點。

由於住宅建築事業的蓬勃發展，蘇維埃城市的面貌，住宅的質量和公用設備也在改變

着。

城市建築的性質和城市住宅質量的最鮮明的指標就是：（一）建築物的層數，（二）築牆和屋頂的材料，（三）住宅的公用設備，也就是建築物中安裝城市各種公用設備的程度，（四）城市計劃中的住宅配置，（五）建築物的內部規劃。

以城市住宅的層數論，革命前俄國的水平極低。根據一九二三年全國登記的材料，在大多數的城市裏，幾乎全部都是平房。甚至在十萬以上人口的城市裏，平均有百分之七十三點三的居民住着平房，而在個別的城市中，這個比例數還要大些。在所有其他的城市中，平房的百分比是在九十三點八與九十八點四之間。革命前，莫斯科的全部房屋中只有百分之八點八是兩層以上的樓房。其餘百分之九十一點二的住宅建築物都是平房。

根據一九三五年的統計材料，在革命後新建的公有部分房屋，總共只有百分之十點一是平房。一般說來，只有在由於地方條件所造成的某種原因而認為不適用於建築多層樓房的情況下，才建築國有的平房。

因此，雖然在舊城市中還殘存着革命前所建築的住宅，但是，城市住宅層數的構成已經顯著地改變了。

一九四七年，在蘇聯各城市中，按照建築物的數量來說，平房佔全部住宅建築的百分之五十七點六；而按照住宅面積的數量來說，平房部分僅佔蘇聯全部城市公有住宅面積的百分之十九點六。

而在美國，根據一九四〇年的調查，一層和兩層的住宅佔該國全部城市住宅的百分之八十點五。雖然有紐約和芝加哥的摩天樓，但也改變不了美國那種城市住宅平房仍佔大多數的一般情況。

由於社會主義國家住宅建設的結果，在我國的住宅質量方面發生了一些變化，而築牆材料就是這些變化的另一個同樣可以作為特徵的指標。

下邊是俄羅斯蘇維埃聯邦社會主義共和國一九二六年與一九三六年新住宅建築材料的對照表，從表中可以看出新住宅建築質量在這一指標方面的增長情況。

築 牆 材 料	俄羅斯蘇維埃聯邦社會主義共和國 新建住宅面積的比重（百分比）	
	一九二六年	一九三六年
石造建築物……………	一七·九	六四·三
木造建築物……………	六五·七	三〇·七
其他建築物……………	一六·四	五·〇
	一〇〇·〇	一〇〇·〇

在偉大衛國戰爭前夕，蘇聯全部公有部分住宅的築牆材料比率如下（在全部公有住宅面積中也包括革命前所建的住宅面積）：

石造建築物	百分之五十六點四
木造建築物	百分之三十二點二
其他建築物	百分之十一點四

革命前俄國的城市建築物，甚至在大城市的中心區，大部分都是木造的。在莫斯科，只有百分之三十四是石造建築物，在彼得堡只有百分之四十三點八是石造建築物，俄國歐洲部分平均只有百分之二十一點七是石造建築物。

在美國，根據一九四〇年的統計，以城市住宅的築牆材料而論，木料佔百分之八十一點九，磚料佔百分之十一點三，其他材料佔百分之六點八，因此，以築牆材料的質量而論，我國的城市住宅已經遠遠地超過了美國各城市的住宅。

以供應住宅的各種城市公用設備的程度而論，我國的新住宅建築在質量方面不僅比革命前俄國大多數的住宅建築高得多，就是比各資本主義國家專供廣大勞動人民階層使用的現代住宅建築也要高出許多。

根據蘇聯國家計劃委員會中央統計局一九三五年一月一日的材料，公有部分新建住宅面積所安裝的各種城市公用設備如下（對全部已建住宅面積的百分比）：電燈——百分之九十四點八，自來水——百分之六十八點二，下水道——百分之六十二點三，暖氣裝置——百分之四十五點三。

我們應該回憶一下：在沙俄的各城市中，住宅所裝設的電燈總共只佔百分之五，下水

道佔百分之二，而暖氣裝置呢，甚至在彼得堡和莫斯科那樣的大城市裏，也是極少見的。

如果談到各資本主義國家的大批工人住宅，我們只要看一看考察過紐約工人區的布魯克林的報告中所引用的材料，就足以說明它們的特徵了。據布魯克林的報告證明，在這個工人區裏，人們都住在黑暗、潮濕和骯髒的地窖裏。甚至美國保健局也不得不承認，在美國所有的四千六百萬所住宅中，有三分之一是完全不適合於衛生要求的，更不必說許多房屋住人過多和殘破不堪了。

但是，可以說明勞動人民住宅條件的，不僅僅是住屋的公用設備。城市建築的基本性質，街區、街道和廣場的公用設備程度，城市計劃中的住宅配置，行政、經濟和文化生活機關對住戶服務的完善和平均程度，都可以決定居民的住宅條件，而且也都說明城市建築文化的重要指標。

蘇聯的住宅建築是有計劃的社會主義城市建設的一部分，在蘇維埃國家中，這種建築工作是專為城市全體勞動人民的利益而進行的，其目的是要為蘇維埃公民建立最有利的和最文明的生活條件。因此，蘇維埃的城市建築，較之資本主義國家的自發性的、無計劃的城市建築，是具有不可比擬的優點的。

在各個五年計劃的時期，根據社會主義原則建設新城市和改建舊城市的經驗，使我們得以制定規劃有關整個城市、城市街道和廣場的格局，以及有關在城市計劃中如何配置住宅和為居民服務的行政、商業、文化生活、學校、兒童、體育、醫療、衛生保健的以及其

他類似的機關和組織的格局。

由於在城市建設和改建方面具有計劃性，結果就使我們得以通盤地進行街區、街道和廣場的建築，而不是用個別房屋和建築物進行偶然性和紊亂性的城市建築。同時，這也保證了創造建築藝術的總體。由於在城市建築中最大限度地利用天然與人工貯水池以及樹木等，就使蘇維埃城市變成公園城市和花園城市。

希特勒匪幫的野蠻侵略使蘇聯城市和鄉村的住宅遭受了極大的破壞。

在戰爭時期，被法西斯野蠻人完全或部分破壞的城市和城市型居住區有一千七百一十個，在這些城市中，有一半以上的住宅面積被夷為平地或遭受破壞。此外，遭受破壞的還有：八千七百公里的自來水道網，三千三百二十公里的下水道網，三百六十二個城市電站，以及其他的建築物和房屋。

在被法西斯匪徒暫時佔領地區的鄉村中，當時也遭到嚴重的破壞。

然而，甚至在戰爭年代，黨和政府也沒有停止對勞動人民住宅生活條件的關懷。戰爭時期，在斯維爾德洛夫斯克省、齊格賓斯克省和莫洛托夫省都進行了大規模的住宅建築工程。而且，不僅是烏拉爾，就是西西伯利亞、哈薩克斯坦、遠東以及在蘇聯其他東方和北方地區，在偉大衛國戰爭時期也都廣泛地建築了住宅。

暫時被佔領的地區剛一解放，馬上就在那裏大規模展開住宅建築工作。一九四三年八月二十二日，蘇聯人民委員會和聯共（布）中央公布了一關於恢復由德寇佔領下解放之各