

民國史料叢刊

523

張研 孫燕京 主編

經濟 · 農業

上海地產大全<二>

 大象出版社

K258.06

3

(523)

民國史料叢刊
523

張研 孫燕京 主編

經濟・農業

上海地產大全
二V



大象出版社

圖書在版編目 (CIP) 數據

民國史料叢刊／張研、孫燕京主編

鄭州：大象出版社，2009.2

ISBN 978-7-5347-5439-5

I 民… II ①張…②孫… III 中國—近代史—史料—民國
IV.K258.06

中國版本圖書館CIP數據核字 (2009) 第022264號

民國史料叢刊

張研 孫燕京 主編

經濟·農業

總策劃 耿相新

責任編輯 楊吉哲 王莉娜

封面設計 劉冬王

出版 大象出版社 (鄭州市經七路25號 郵政編碼 450002)

網址 www.daxiang.cn

發行 大象出版社總發行部 電話：0371-63863551

印刷 北京中獻拓方科技發展有限公司

版次 2009年8月第1版 2009年8月第1次印刷

開本 890 × 1240 1/32

印張 16.5

總定價 180000.00元

若發現印、裝質量問題，影響閱讀，請與承印廠聯繫調換。

印廠地址 北京經濟技術開發區運成街甲6號

郵政編碼 100176 電話 (010) 67889166

第五十三章 建築師

建築師受業主之委託。執行建築範圍內之事宜。如預擬建築方略。進行設計草圖及正式圖樣。編訂建築章程及合同。供給詳圖。發給承包人領款憑單。以及關於工程上一切手續。管理方法。暨督察工程。均爲建築師應盡之責任。其所取酬金。則視工程之繁簡及大小而定。（數目類別見後文）建築師受業主委託後。應於着手前。向業主索取正式委託書。述明某處房屋請某建築師設計繪圖。由業主簽名蓋章。以作憑證。蓋有等業主於建築師設計繪圖之後。復另延他人任之。因未持憑證。不能向其索取酬勞金。所以在未經起草之前。必須向業主索取委託憑證。以免枉費心血。然雙方相知有素。交情深厚者。可無須多此一舉。

建築師在設計之先。首應攷察業主之經濟環境。或可稍事富麗。或當力從樸實。蓋普通業主心理。祇知所需房間幾何。費用若干。佔地多少而已。而缺乏建築常識。建築師在此種情形之下。倘業主係屬素有身家而富於資財者。則其所擬計劃。

不妨稍事華麗。設業主資財並非充裕者。則僅可就其指示範圍而設計。不得超越。慮其實力不充。而發生他虞也。建築師既受業主委託。換言之。亦可稱為業主之設計代理人。當以業主之意志為意志。切忌自負不凡。欲顯己之聲譽。而置業主之主張于不顧。致為業主所厭惡。則於業務上受影響矣。總之。務須隨機應變。見景生情。是為建築師者不可不知也。

附建築師之條例

(甲)取費之標準

紀念建築物

照全部建築費

(此數包括建築材料工價一切工程之費用並承包人盈利與費用亦在內)

一分計算(即百分之十)

住宅在二萬兩以內者。照全部建築費

(全)

上) 八厘計算(即百分之八)

拆改舊屋暨裝修門面。照全部建築費

(全)

上) 一分計算(即百分之十)

內部美術裝修

照全部建築費

(全)

上) 一分五厘計算(即百分之十五)

園藝建築

照全部建築費

(全)

上) 一分計算(即百分之十)

(註)酬金至少照全部建築費六厘計算(即百分之六)

上海外國建築師所收費用。較之我國建築師。略有軒輊。並註明如下。

●上海外國（英國）建築師所收費用之大概

合同規定之造價逾二千鎊者。取費百分之六。

合同規定之造價不逾二千鎊。最初之一百鎊收費百分之十。遞減至百分之

六。如額數爲二千鎊。則視工程之性質爲斷。

房屋如改造或係增加部份者。則取費不得超過上列取費之二倍。

設計內關於裝置設備點綴或複雜構造。須收特別費用。視情形而定。關於傢具之設計亦然。

如設計後。業主不建造者。則業主應照實行建築費用。依上述百分數內給三分之二。
二。

如業主放棄設計之一部或全部。或建築師中途停止業務。其費用如下。

（一）建築僅製草圖。並預算體積之大約造價。或他種估計者。則取費應照估價。依上述之百分數內。取四分之一。

（二）建築師不僅製圖估計。且已製備足用之大樣及條例。以便備料開標者。

則取費應照估價。依上述之百分數內三分之二。

(註)若用舊料(全部或一部)造屋。或業主自備材料人工車輛。此百分之計算。與全由營造人用新料者同。

關於下列之事項。未包括於上述百分數之內。

屋址與地段是否適宜之諮詢。

屋址及建築之交涉。

屋址或房屋之

測量。測平面線。

測繪現存之房屋。

因業主之命。製備外加關於物質

上改造或加增所必須之草圖設計。

開工前修改已製之工程圖樣及條

例。

開工後修改圖樣或另製新圖。

因改動或增加而有之其他業務。

爲業主及營造人之用。

添印圖樣及爲地主隣產業主當局之用。

添

備圖樣。與地主隣產業主或當局交涉。

請領執照。

關於公共牆身光

線及他項便利之權利。保留或限制的協議。

關於訴訟及仲裁之業務。

營造人身故或破產所致之事務。

營造人不論因何原由未能遵約進行

工作。或有疏忽處之交涉。

因工程員之舞弊或疏忽所致之事務。

關於建築時水火風雨有關之事務

關於場地或花園設計之業務

(乙) 額外費用

凡建築師承辦之一切相關事宜。雖非出於建築師之籌劃。亦應享受相當之酬勞費。又如工程上之一切旅費。及特聘各種專門工程師技師顧問之酬勞金。均應由業主償還。

(丙) 付款期限

草圖告成經業主贊同。業主應交付酬勞費二成。(根據工程總數百分數之約數)(下同)

投標圖樣及章程完全告成。業主應交付酬勞費四成。
業主與承包人簽訂合同。俟興工兩月後。再由業主交付酬勞費二成。
餘二成則待房屋落成時。完全付清。

(註) 以上分期付款辦法及酬金成數(除外國建築師外)係中國建築師學會所訂。如雙方係屬友好。則可於房屋落成時。一次付清。酬金多寡。亦無嚴格定數。

(丁) 建築師之責任

建築師除繪圖外。雖可代表業主執行工程上之普通督察。(與常駐監工員不同) 倘工程與圖樣或章程有所不符。建築師可糾正之。但不負任何承辦人履行其與業主所簽合同之責任。

建築師發給營造人(或承辦人)之領款通知單。僅可認為就建築師之意見。工程已達於所開之價值。而付款之責任則不負擔。

建築師可以業主之同意。聘請工程員或監工員。該員等得受建築師之指導及管理。惟該員等有任何欺詐行為或忽略之處。建築師不負責任。該員等之薪金應由業主支付。

(戊) 所有權

一切圖樣及說明書。均為建築師之所有權。不論工程進行與否。均須交還建築師。在未經建築師之許可。不得擅與他人。或移用他處。

建築師在工程進行中，認為與委託者（或業主）有利時，有權變更建築式樣，或加或減。惟以對於業主造價無物質上之增加為限。

（庚）有效時期

擬定之工程於圖樣製備後二年內，延不進行者，建築師之酬勞金，須按全部工程之費，照數付給。

（註）中華建築師學會所訂定之建築師業務規例條文頗多，茲擇其要者略錄之于上。

第五十四章 工程師

與建築師有銜接關係者。厥爲工程師。因建築師僅担任房屋之設計。而工程上所需之專門物料。則由工程師計算之。各有職責。不相紊也。是以建築師於房屋設計繪圖之後。於應用之特種材料。如水泥鋼骨或鐵架之需用多少。及尺寸重量成分。均交由工程師計算。但現時進化日繁。於屋中之冷熱汽管。以及多種複雜之設備。遂產生電力、水力等之各類專門技師焉。

第本文僅就房屋之重要部分而言。海上現所需要之最繁者。乃計算水泥鋼骨之工程師也。因近年來。業主鑒於水泥鋼骨之建築。足以避免火災。且能耐久。雖造價稍高。亦所不計。加以地價日漲之關係。建造房屋多係三層以上者。不適于木料建築。乃以水泥鋼骨爲主要材料矣。是故近年來。滬市之建築物。幾無一不需工程師之計算也。

(公共租界工部局法租界公董局華界工務局)請予鑒核俟取得許可證(即照會)後方可興工。設無工程師之詳細計算書則雖有完備之圖樣而於建築物載量之輕重與鋼骨材料之支配等項一無依據者當局不能澈底審查必將加以駁斥也。

工程師之費用應由業主另外負擔。數目多寡則視工程繁簡及所用材料而定。有時工程師之費用包含於材料費之內。(出售建築材料之洋行有數家免費計算)如建築物內容需用大部分之鋼骨水泥混凝土或鐵架者則有時建築師與工程師之業務費用約為造價百分之八、五。此項費用大半由建築師轉交工程師。

工程師於建築圖樣如認為不合於建築原理於建築之任何部份有妨碍建築中之佈置或外表者或將有發生危險性之可能者工程師當改正調和之。必使全部工程無缺點。如遇此項工作則較之單純計算任重。樓板、柱子等其時間較長。應於所取費外加取相當之酬勞焉。

第五十五章 建築繪圖（俗稱打樣）

第一節 儀器與材料

機械圖畫所常用之普通繪圖儀器及材料。與建築工程所用者大略相同。

鉛筆 (Pencils.) 所用者係軟性鉛筆。繪圖員在未用熟 2B 鉛筆之前。其學術想未能有所進境。蓋此種鉛筆可以畫極粗或極細之綫。且便於作各種繪圖之工作。由草樣起而至大樣（即詳圖）

在建築事務所中。其新進之練習生及年輕之繪圖員。每喜用硬性鉛筆。凡有經驗之人每稱之爲釘。蓋軟鉛筆較之硬鉛筆。便於在紙上發表各種觀念。至於硬鉛筆祇能在機械工作上應用之。繪圖員在用熟之時。當注意勿趨草率。且不能以草率及齷齪之圖。歸罪于應用之軟鉛筆。HB 及 B 爲最有用之鉛筆。在設計上。則可用 2B 鉛筆（現時滬上凡無甚重要之圖樣。大都以極濃之鉛筆繪之）

橡皮 (Erasers) 橡皮者。爲繪圖員之好友也。拭去詳圖之錯誤。硬橡皮爲最適用。軟橡皮爲移去紙上鉛筆痕之用。且能于薄印繪紙上。不致損及其紙面。在研究草圖時。橡皮實爲最有用之物。夫工作迅速之繪圖員。每信任其橡皮之能力。故敢大胆以進行其工作。

全副儀具 (Set of Instruments) 工欲善其事。必先利其器。自以採用優良之用具。爲上。可以裝用鉛筆頭。墨筆頭。並能加長之大小圓規一副。大小分度儀二副。分度小彈弓規一副。能裝鉛筆頭。墨筆頭。小彈弓規一副。劃線筆二枝。是爲普通繪圖員所用儀器盒中之必需物也。

繪圖板 (Drawing Boards) 繪圖板。須備兩塊。一塊爲劃小樣之用。一塊爲劃大樣之用。長短寬狹視地位而定。此種繪圖板之每邊須光直。最好以硬木爲之。其中心則以軟性檜木成之爲最適用。板後須用木條釘搭。以防木質收縮。而生離縫。(有多家事務所則全用檜木) 其做工須精細。並宜加以保護。倘其四角均爲正確之直角。則可利用丁字尺。在左右兩邊劃極長之綫。否則丁字

尺祇能用之於板之左邊而已。

三角尺及丁字板 (Triangles And T-Squares) 丁字尺之長短須依繪圖板長度而定。其材料爲挺直之硬木。邊鑲黑檀木。或雪羅魯特 (Celluloid) 簡單不能移動之丁字尺。最適宜於普通事務所之用。能移動之丁字尺。有時能變動原定所在。應用該種能移動之丁字尺之前。須註明所欲用之角度。因在半途發生變動。則先時所劃之圖。未必能與以後所劃者相符也。

三角板須有兩塊。一爲六十度。一爲四十五度。所製之材料頗多。或以梨木製之。或以銅製之。或以雪羅魯特製之。或以硬化樹膠 (Vulcanite) 製之。事務所中普通所用者。以第三種爲最多。

著色用具 (Materials For Wash-Drawings) 具有各種顏色一盒。色碟、畫筆、海綿、吸水紙、錠墨、硯池、洋紅及洋藍。

圖畫紙 (Paper) 圖畫紙之大小雖有一定尺寸。但隨用途而定。凡紙質佳者。非惟便于用鉛筆、墨水及著色。即在用橡皮揩過後。仍能著色。紙面甚光滑者。便

于用作細鉛或墨水畫之用。紙面較粗而其質佳者。則便于作精良之畫。

著色紙 (Tinted Papers.) 灰色及其他顏色之紙。亦可用鉛筆、鋼筆、或墨水以作畫黑影之用。白粉爲著強光之用。 (上海繪劃正式建築圖樣。對於上述二紙多不用之。)

印繪紙 (Tracing Paper) 印繪紙厚薄不一。厚者價昂。適於各種軟硬鉛筆及上墨水之用。薄者價廉。祇能適于起草或初學者之用。但無論厚薄。均可以之晒成藍色。或他種顏色之紙。印繪紙之放置。務須留意。不可近潮濕。受濕則起紋路。不易繪劃。然亦不可置之過炎灼之地。因過燥則性變脆。易于破裂。上海建築繪圖多半用之。幾爲不可少之物也。

蠟布 (Tracing Cloth.) 乃爲重要工程便於揩拭鉛筆錯誤。或草率繪劃之用也。如求便於在蠟布上上墨水者。可採用下列三種方法。使墨水易於劃上。(一) 普通之方法。可在布上塗一層白粉。將散粉拍去。或用細布做袋。中貯白粉。在布面上拭抹。(二) 用汽油將布面揩清。(三) 向美術材料店購買牛膽汁。

(Oxgall.)與墨水互相混合。有時可用鉛筆直接劃於布上。待墨水塗上後。再以汽油揩去其鉛筆痕形。普通均用蠟布之粗糙面。但其間有經驗之繪圖員。喜在光滑面上墨水。如是彼等以爲可使點綫格外分明。而後將反面再以白粉塗之。

比例尺 (Scales.) 欲將原圖放大或縮小。或欲將草圖移至正圖時。比例尺實爲最需要之物也。其材料以木或骨或竹製之。上海所用之比例尺分有二種。一爲公尺 (法尺) 比例。一爲英尺比例。大概普通所用者以英尺爲多。一吋作十六呎 (或公尺二百分之一) 爲草圖之用。一吋作四呎 (或公尺五十分之一) 或一吋作八呎 (或公尺一百分之二) 爲正圖之用。半吋或一吋或一吋半或三吋作一呎者。爲詳圖 (即大樣) 之用。建築師普通所携用之比例尺。其長爲六吋。取其簡便而便於普通度量也。其長一呎許者。乃繪圖室 (即打樣間) 普通所用之比例尺也。其長二呎者。乃工場中所用之尺也。