

研究資料

發：

总理办公室、李副总理办公室、中共中央二办、國務院八办、中共中央宣傳部、科学院經濟研究所、馬列主义学院、人民大学教研室(2)、計委綜合局、經委綜合局、城市建設局、城市服务部、各省、市統計局(28)本局各局長(7)統計專家、各司处(9)資料室(22)

(56) 統 綜 資 字 第 18 号 國家統計局

总 号 11

共 印 80 份

1956年8月1日印發

关于印發「研究資料」的通知

为了便于科学研究工作，我局把一些暫未定稿的統計資料印發有关單位內部研究，並請注意保存。如需公开发表本資料中的某些数字时，則仍須与我局事先联系。

國 家 統 計 局

1956.8

全國城市房屋佔有和租賃概況

一、城市房屋基本情況

截至一九五五年年底，估計全國省轄市以上 166 个城市房屋建筑總面積約有五億平方公尺左右（注一），其中住宅用房屋建筑面積約 2 億 7 千多万平方公尺。如按省轄市以上城市人口（6 千 3 百万人一注二）分攤，平均每人約有住宅用房屋建筑面積 4.3 平方公尺，如單按住宅用房屋中的居室面積計算，（約佔住宅用房屋建筑面積的 54 %），則每人有 2.4 平方公尺（在房屋面積中，有些城市，沒有包括郊区的房屋。而人口是按 1953 年的調查數估算的，因此每人平均數還不夠準確。旅大市每人平均居室面積為 3.18 平方公尺）。苏联城市人口在 1932 年（第一个五年計劃完成）每人平均為 4.7 平方公尺，1937 年（第二个五年計劃完成）為 5.4 平方公尺（注三）。比我國目前房屋情況要好些。

几年來國家為改善职工生活，對职工住宅建設的投資，已有很大數目。1952 年以前修建了可供 100 万人居住的住宅。1953 年以來，又修建了三千多万平方公尺。但由于遷入城市的劳动就業人口逐年大量增加，所以职工住宅問題仍很緊張。例如沈陽解放以來住宅面積增加了 31.2 %，职工人數却增加了 217 %；玉門油礦住宅面積增加了 3.9 倍，职工却增加了 11.6 倍。根據十八个省三个市兩個企業的不完全統計，大約平均有 10 % 的职工迫切需要解決住宅問題；旅大市截至 1956 年 3 月底有 11,000 余戶职工無房居住。現時有房屋居住的人，不少的是祖、兒、孫几

代同住一室，有的几家同住一房。

城市房屋中作为住宅用的約佔 54 %（注四）；工厂、倉庫、商店、旅館、飯店等工商企業的佔 37 %；机关学校約佔 8 %；社团及其他方面約佔 1 %。

从產权來看，約 40 %屬於公家所有，3 %屬於公私合营企業，55 %屬於私人所有。約有 3 %是外國人在華的產業（注五）。

这种城市房屋產权公私比重的巨大變化，是在解放以來随着社会主义建設和社会主义改造事業的發展而產生的。私產比重在逐年縮小。天津市私人佔有的房屋建筑面積，1950 年为 90 %，1953 年降至 72 %，1955 年再降至 53 %。北京市在解放初期私人佔有的房屋面積大約有 75 %，公產只佔 21 %，社团及外產約佔 4 %；目前私房比重已降为 54 %，公產比重上升为 44 %，社团及外產縮小为 2 %。其它中等城市几年來的变化也很大，在解放初期私人佔有房屋中約計 1 / 4 到 1 / 3 轉变为公有。青島市解放初期私人原有房屋轉变为公有的 25 %；成都市为 29 %；廣州市为 33 %。

城市房屋產权公私比重發生变化的因素有兩個：一、解放后國家新建了很多的房屋，如第一个五年計劃的前三年國家新建房屋建筑面積共約一億一千余万平方公尺，其中住宅用房屋建筑面積三千五百多万平方公尺。私人虽然也有新建的房屋，但比重很小。北京市解放后新建房屋中只有 6 %左右是私人投資的。二、私產產权轉移，依法归公：逐年查出的敌偽產業；無人管理的会馆；抵押銀行債務的房屋；五反中資本家的退贓；各机关的陸續購置；超过代管年限的代管房屋；个别私人献產等。使公有房產比重逐年增加，私人房產相对減少。

二、私人房屋各階層佔有情況

私人房產所有者的階級成份，相當複雜。據上海、北京、無錫、青島、西安等城市調查資料看來，封建階級殘余官僚、軍閥、政客和工商業資本家等房屋約佔全部城市私人房屋面積的 51%，一般市民（包括機關幹部、自由職業者及其它勞動人民）約為 45%；社團外僑等約佔 4%。（注六）

據哈爾濱、沈陽二市的調查，在私有房屋中每戶佔有房屋十間以上的大中房主的階級成份來看，封建殘余和工商業資本家兼房主者共佔大中房主總戶數 51%（哈爾濱）至 71%（沈陽），其所有房屋共佔大中房主所有房屋總數 71%（哈爾濱）至 81%（沈陽）。上海市佔有 5000 平方公尺以上的私人大房主有 400 余戶，其中工業資本家 15 戶，專營房地產者 103 戶，偽官僚一戶，惡霸三戶，地主二戶。私人大房主戶數不多但佔有房屋面積較大。哈爾濱市 1000 平方公尺以上的私人大房主戶數僅為房主總戶數 1.7%，但其所佔有的房屋面積卻佔全市私人房屋面積的 1/3，而佔總戶數 89% 的私人小房主則僅佔有 38% 的房屋。剝削階級佔有的房屋數量質量好，勞動人民所有房屋數量質量差。如廣州市房屋質量較差的平房有 63% 屬勞動人民所有，較好的木樓有 53% 屬勞動人民所有，而鋼骨水泥房子則僅有 41% 屬勞動人民所有。

三、私人房屋租賃情況

據上海、北京、沈陽等九个城市，房屋調查資料估算，在全部私人房屋中，出租與部份出租的房屋建築面積約佔私人所有房屋總建築面積的 67%，自用與自住部份佔 33%。

一般市民佔有房屋面積較小，多係自用但亦有部份出租的。屬於剝削階級的房主佔有房屋面積較大，絕大部份是出租。天津市月收房租 400 元以上的房主約有 3000 戶。其中，出租 1000 間以上的有兩戶，係軍閥官僚李純及陳光遠的后代；出租 500 間至 1000 間有 5 戶，係盧木齊、王占元、陸錦之、徐世昌等軍閥官僚的后代；出租 100 間至 500 間的有 14 戶，為曹錕、馮國璋、孫傳芳、張作霖、張紹曾等軍閥及清朝王公遺族索緒昌等人的后代。據無錫市的調查：資本家出租房屋佔資本家全部房屋 64.57 %；地主出租房屋佔地主全部房屋 74.10 %；社團出租房屋佔全部社團房屋 73.36 %（社團房租收入多投入福利事業）；職工勞動人民為補貼生活而緊縮居室出租房屋佔職工勞動人民全部房屋 44.36 %。若就各階級出租房屋佔出租房屋總數的百分比來看，封建階級殘余和資本家等剝削階級出租房屋佔私人出租房屋的百分比，無錫市為 59.39 %，廣州市為 42 % 左右；一般市民出租房屋面積佔全部出租房屋的百分比，無錫市為 39 % 廣州市為 53.9 %。

關於靠房租生活的人口，各市沒有統一的計算標準。從各城市典型調查材料來看，大體有如下的幾類情況：第一、資本家業主。他們是大量房地產的個人佔有者。上海市是把擁有房屋面積在 1000 平方公尺以上的房主劃為資本家業主。其中除了專營房地產為業的資本家外，還包括工商業資本家在內。這一類資本家人數不很多，但他們擁有的房屋一般說來數量較多而且質量也是很好的。他們對房租收入的依靠性一般並不大。據上海 1955 年 11 月對佔有 1000 平方公尺以上的資本家業主 1013 戶典型調查情況分析：生活來源不依靠房租收入者 706 戶佔 69.7 %；部份依

靠房租維持生活者95戶佔23.57%；完全依靠房租收入者82戶佔6.7%。第二、無職業的大房主。他們多是軍閥官僚政客的后代，承繼祖輩搜刮豪奪的大宗房產，其中有部份人專靠吃“瓦片”過活。據北京1954年對百間以上210戶大房主的調查（所佔房屋為全部私人房屋的7%），無職業者佔該總戶數53.6%。其中，主要依靠房租維持生活的佔31%，部份依靠房租生活的佔44%，不依靠房租維持生活的佔25%。第三、中小房主。他們擁有房屋較少，有的無其它職業，有的有職業但收入有限而必須依靠房租維持生活。據青島市調查，中小房主約佔全部出租房屋業主的35%以下。西安市調查（注七）全市依靠出租房屋為生的計14,233人，佔出租房屋的房主的家庭人口總數的18.7%，佔全市總人口1.2%。廣州市在1955年4月做的389戶業主典型調查，全部依靠房租收入為生的人數佔全市人口的5.2%。從全國範圍來說，若以全國城市中依靠房租收入為生的人數佔全國城市人口1%—5%估算，即約為60萬人到300萬人。其中，大中城市中依靠出租房屋過着優裕生活的封建階級殘余分子和一些資本家所佔人口比重是很小的。

一年中全國私房業主所收的租金按房產稅佔房屋租金15%的稅率推算（1954年全國已開徵的城市所徵收的房產稅約為一億元左右，其中私人納稅估計佔65.06%）約1.3億元。去掉約佔10%的欠租則每年私房房主收租金數大約3.8億元左右。

在房屋租典關係中還有一個屬於中間剝削的二房東問題。二房東情況複雜具有深遠的社會歷史根源，在中大城市中數量較大，中間剝削相當嚴重。據廣州市1955年26,268個住戶的典型調查，二房東有336戶，佔住戶的1.27%。在各城市中

以上海情况最为突出。目前上海全市有二房东 87,600 戶佔市区总戶数 7.6 %。全市平均 13 戶中即有一戶二房东。平均每一戶二房东（或三房东）約有房客 3.4 戶。二房东的階級成份也極為复雜。工商業主佔 27.5 %，工人 20.7 %，職員 16.4 %，攤販 8.2 %，自由職業 2.7 %，其他 24.5 %。在租賃关系中，二房东用低价租進，高价租出，索取“頂費”押租、預付租金、搭建出租等等形式進行中間剝削。解放后随着羣众的社会主义覺悟的日益提高与政府对二房东中間剝削採取適當限制和逐步取締的方針，二房东的数量和剝削的程度是在逐年的減少和降低着。

四、房屋租賃关系中的几个特点

目前我國城市中私人房屋佔全部城市房屋的 60 % 左右；在租賃关系上存在如下几个特点：

1. 剝削階級是城市房屋的主要出租者。封建階級殘余分子和資本家等剝削階級的房屋佔私房总面積一半上下。出租率在 60—70 % 之間。應該是進行社会主义改造的主要部份。

2. 在私人房屋租典的經營方式上，除上海、天津等个别城市有房產商、房產經租商等資本主义經營方式外，一般城市的大房主多採取僱人管理，沿用封建管家經租方式，本人很少过問。如北京市有 1500 間房屋的清朝遺族韓王維珍，連实有房屋多少、座落何方也不知道。在今天的租賃关系中由于出現了一些新情况新問題，这些人不滿意又不能解决，所以他們对房屋經營兴趣不大；致房屋年久失修破坏情况嚴重。

3. 在私人房屋租賃关系中，职工、劳动人民为補貼或維持生活，緊縮居室出租一部，在数量上仍佔着相当比重，約佔整个出

租房屋的 40 % 上下。对待他們應該与对待剝削階級有所区别。

—完—

〔注一〕：此数有兩種估算方法：一是按稅务总局 1954 年課稅資料結合 1955 年北京、天津、上海三市房屋調查資料進行估算。按 15 平方公尺为一标准間折算为平方公尺，估計全國城市房屋面積为 3.7 億平方公尺。但其中缺漏以下三个部份数字：一、机关、部隊、人民团体等用房。除北京、上海、天津三市已計入外，其它城市因不課稅均未計入；二、新建房屋按規定三年免稅未計入（北京、天津、上海 1954 年前的新建房屋数字已計入）；三、尚未开征房產稅的城市。上述 3.7 億平方公尺补上 1952 年到 1955 年全國新建的房屋面積 1.1 億平方公尺，則为 4.8 億平方公尺。此数还缺漏一部分，故編小。另一种算法是按 1952 年 60 个大中城市住宅面積調查数字（为 1.49 億平方公尺）作基数進行估算。計算方法是先計算出这 60 个城市每人平均的住宅面積数，再依这 60 个城市的人口数佔全國 166 个省轄市以上城市人口的比例估算出 1952 年全國省轄市城市住宅总面積約为 2.4 億平方公尺。再加上 53 年以來新建住宅面積 3,572 万平方公尺（一般是在城市建筑）得出 1955 年住宅面積为 2.74 億平方公尺。然后按党中央第二办公室 1955 年对几个城市的調查資料，住宅建筑面積一般佔城市房屋总面積 54 % 的比例，推算出全國房屋总建筑面積为 5.09 億平方公尺。此数較第一种方法估算出的数字大一些，但相差不多，总之全國城市房屋大約在 5 億平方公尺左右。

〔注二〕：省轄市以上城市人口，1955 年还没有正式数字，1953 年調查为 5,248 万人，城市人口 1954 年比 1953 年增加的

百分比約为 10 %，另据典型調查 1955 年的人口較 1954 年增長比率与 1954 年比 1953 年的比率有下降趋势。因此 1955 年人口暫以 5,248 万人乘上 20 % 推算出 1955 年的城市人口数字約为 6,300 万人。

〔注三〕：摘自“苏联社会主义建設統計彙編”

〔注四〕：根据天津、青島、南京等三个城市 1955 年房屋調查資料估算。

〔注五〕：根据上海、北京、無錫等十一个城市 1955 年房屋調查資料估算。

〔注六〕根据上海、西安、青島、無錫四市的資料。

〔注七〕西安市依靠房租收入为生的人口数，是以当地平均每人低等生活費用（12 元），除房租以外的其它收入，計算其可維持生活的人口数，然后再以全家人口数減去前数即得出依靠房租收入为生的人口数。

附錄一、天津、青島、南京等三个城市房屋使用情况

單位：万平方公尺

	合 計	%	住 宅	%	工厂、倉庫、商店、餐館	%	机关学校	%	其它	%
总 計	3,217.4	100.0	1,724.6	53.6	1,200.6	37.3	266.4	8.3	25.8	0.8
天 津	1,527.7	100.0	861.6	56.4	597.3	39.1	68.8	4.5	—	—
青 島	603.7	100.0	334.1	55.34	263.4	43.64	4.3	0.71	1.9	0.31
南 京	1,086.0	100.0	528.9	48.7	339.0	31.3	193.3	17.8	23.9	2.2

附錄二、上海、北京、無錫等十一个城市房屋公私比重

單位：万平方公尺

	合 計	%	公 產	%	公私合 營企業	%	私 產	%	外 產	%	代 管 產	%
总 計	16,163.6	100.0	6,428.1	39.8	363.2	2.2	8,793.2	54.4	521.2	3.2	57.9	0.4
上 海	4,580.0	100.0	1,184	25.8	299	6.5	2,751.0	60.1	346	7.6	...	—
北 京	3,637.7	100.0	1,613.3	44.35	...	...	1,958.0	53.85	65.5	1.8	...	—
天 津	1,527.7	100.0	663.5	43.43	21.1	1.4	767.8	50.25	40.0	2.6	35.3	2.32
無 錫	356.3	100.0	66.0	18.53	43.1	12.11	242.8	68.14	...	—	4.4	1.22
蘭 州	531.0	100.0	74.3	14弱	...	—	456.7	86強	...	—	...	—
南 京	1,086.0	100.0	391.0	36強	...	—	695.0	64弱	...	—	...	—
濟 南	613.0	100.0	134.9	22	...	—	478.1	78	...	—	...	—
青 島	603.7	100.0	349.7	57.9	...	—	228.9	37.9	25.1	4.2	...	—
西 安	602.4	100.0	355.7	59.1	...	—	246.5	40.9	0.2	...	...	—
哈 尔 濱	1,009.1	100.0	561.0	55.6	...	—	385.8	38.2	44.4	4.4	18.2	1.8
沈 陽	1,616.7	100.0	1,034.7	64	...	—	58.2	36	...	—	...	—

附錄三、上海等四个城市各階級房屋佔有情况

	絕 对 数		(万平方公尺)		比 重				(%)		
	合 計	剝削階級	其中： 資本家業主	一般市民	其 它	合 計	剝削階級	其中： 資本家業主		一般市民	其 它
总 計	4,187	2,139.4	1,518.03	1,872.0	175.6	100.0	51.1	36.3	44.7	4.2	
無 錫	290.3	172.8	82.13	114.7	2.8	100.0	59.51	28.29	39.5	0.99	
青 島	254	131.7	88.6	107.5	14.8	100.0	51.85	34.9	42.3	5.85	
西 安	246.7	75.8	46.6	162.4	8.5	100.0	30.72	18.88	65.82	3.46	
上 海	3,396	1,759.1	1300.7	1,487.4	149.5	100.0	51.8	38.3	43.8	4.6	

注：其它一欄包括私人团体等。

附錄四、上海等九个大中城市私人房屋使用情况

絕 对 数 (万平方公尺)																		比 重 (%)					
合 計		自有	自用	出借	空間	自住	部份自用	出 租	其 它	合 計	自有	自用	出借	空間	自住	部份自用	出 租	其 它					
总 計	7,260.4	2,305.0	10.0	...	12.8	25.9	4,902.1	4.6	100.0	31.7	0.1	...	0.2	...	0.4	67.5	0.1						
	2,751.0	550.2	...	...	...	...	2,200.8	...	100.0	20	...	...	...	...	...	80	...						
	1,958.9	667.6	...	...	...	...	1,291.3	...	100.0	34.08	...	...	...	...	...	65.92	...						
	478.1	186.4	10.0	...	12.8	...	264.3	4.6	100.0	38.99	2.1	...	2.67	...	...	55.27	0.97						
	228.9	41.4	...	...	...	25.9	161.6	...	100.0	18.1	...	...	...	...	11.3	70.6	...						
青 島	385.5	96.4	...	...	...	...	289.1	...	100.0	25	...	...	...	...	...	75	...						
	582	261.9	...	...	...	...	320.1	...	100.0	45	...	...	...	...	...	55	...						
哈 尔 濱	242.8	133.7	...	...	...	...	109.1	...	100.0	55.06	...	...	...	...	...	44.94	...						
	386.7	243.6	...	...	...	...	143.1	...	100.0	63	...	...	...	...	...	37	...						
沈 陽	246.5	123.8	...	...	...	...	122.7	...	100.0	50.22	...	...	...	...	...	49.78	...						

※典型材料