



2 019 7035 9

天津房屋問題



行印名著識公

天津市房屋問題

有 題 權

編 者

知識書店出版部

發行 者

知識書店
天津羅斯福路

印刷 者

知識印刷廠
天津羅斯福路

1951—8 [1]

[217] 1—4000 (36—56)

前言

天津市過去在日寇和國民黨匪幫長時期的統治下，使非生產人口集中城市，房屋建築的速度，遠不如人口的增加，因此形成房屋缺乏的嚴重現象。天津解放後，市人民政府對此問題極為重視，一九五一年，津市第三屆第一次各界人民代表會議，曾提出這一問題慎重討論。天津市人民政府委員會，根據各界代表會議上各方面提出意見，經密調查研究，於一九五一年三月六日制定了「天津市私人房屋租賃暫行條例」。

這一條例是完全適合當前情況和廣大人民的要求，一經頒佈，即為全市人民所擁護。

目 錄

前 言

一 天津市私人房屋租賃暫行條例

二 政府爲什麼頒佈「私人房屋租賃暫行條例」？

三 根據什麼原則和精神處理房屋問題？

四 如何貫徹執行「私人房屋租賃暫行條例」？

附 錄

一 關於私人房屋租賃租金計算舉例

二 天津市人民法院處理房屋糾紛的幾種判例

三 房屋問題解答



一
三
一七
二
四

一 天津市私人房屋租賃暫行條例

第一章 總 則

第一條 爲保護合法的房屋所有權，及正當的租賃使用權。嚴格取締倒兌及其它非法需要，建立正常租賃關係，以促進房屋的修建，特制定本條例。

本市私人房屋之租賃，除另有法令規定外，主、客雙方均應遵守本條例。

第二章 租 金

第二條 租額不宜過高過低，以房主有適當利潤，對房屋能進行必要之修繕；並照顧當前房客之實際負擔能力爲原則，分期逐步調整之。

第三條 租額應包括房屋折舊金、利潤（包括房屋修繕費、經營費及利潤等）、房地產稅三項。計算公式如下：

$$\text{每月租金} = \frac{\text{計租房屋} \times \text{折舊率} \times \text{房屋稅} + \text{房屋稅} + \text{折舊金}}{12 \text{ 月}}$$

計租房價：應低於實際造價，一般相當於實際造價百分之六十至八十爲宜。

新舊程度：按房屋建築、使用年限、保養情況，分爲十成評定之。

利潤：以年利率百分之六計算之。

折舊金：採平均折舊方法，以房屋耐用年限除計租房價。

房間計算單位，以十平方公尺爲一標準間計算之（走廊、過道、地下室、廚房、廁所、鍋爐房、汽車房、樓頂小房……等均按徵收房捐辦法以兩個計租單位折合一個計租單位）。

第五條

根據第三條公式所計算出之租金，如年租額超過房屋實際造價百分之八以上者，應酌情減低。過低者得酌情提高。

第六條

工商業用房及繁華地區房屋之租金得依第三條標準酌情提高。公寓、旅館、澡堂、影劇院等特殊使用或特殊建築之租金仍從習慣，不受本條例之限制。

庭院較大或有特殊建築物者，其庭院得另行協議訂定租金。

第七條

主、客雙方自願協議，租額低於第三條之標準者，從其約定。

租金將以金或以人民幣計算。如雙方協議得以實物計算，但不得以外幣、硬幣、生金銀及金銀牌價計算或支用金。

第九條

租金以按月繳付爲原則；如主、客雙方同意可分季繳付。房主不得強行預收房租。預收房租者亦不得超過一個月之租額。租賃關係終止時應退還或抵租。

第十條

依第三條之租額標準調整後，房主仍居奇苛要高租，或房屋閒置拒不出租者，以府得予

查處強令出租。

第三章 嚴禁房屋倒兌與非法需索

第十一條

自本條例公佈之日起，再有索要兌底費者，除兌底費全部退還承租人外，並對出兌人或出兌分成人課以兌底費相等之罰金。對參與兌底費之房屋經紀人，撤消其證照停止經紀業務，並從嚴懲處。

有生產設備或對房屋有裝修及其他傢具之出兌，應按實際情形，分別估價辦理，並通知房主。

第十二條

自本條例公佈後之倒兌行爲准許檢舉，並在罰金內提百分之十至三十予檢舉人以獎勵。

第十三條

在本條例公佈前，因出兌底費而房租有顯著降低者，得由雙方協議重行訂立契約，分期逐步調整房租。

第十四條

自本條例公佈後所有之二房東轉租關係應即無效。預收之租金退還房客，房客與原房主按照本條例重行直接建立租賃契約。嚴禁房客轉租房屋。倘因特殊情况房客租房中，有少量富餘房屋需要分租時，不得超過原租入之租金標準，並應取得房主之同意。

第十五條

房主因經營需要，得設租租處或託人代收房租，但其報酬費用，概由房主負擔。經租處或代收租人須有房主之正式委託書，並向當地區人民政府申請登記。經租處或代收租人不得向房客勒索租金以外之任何費用，並不得代房主訂立租約。

第十六條 房屋經紀人（跑房舍），須向當地區人民政府申請登記，經審查批准後發給證照，方為合法。其成交手續費，不得超過一個月之租金額。並須遵守本條例之規定，如有違反，

區人民政府得隨時撤銷其證照，給予處罰。

第十七條 廢除進門費、茶水費、過戶費及合法租金以外之任何額外需索。

第四章 房屋保養與修繕

第十八條 房屋修繕，概由房主負責。租金已合乎合理之標準，或租金既已進行調整合理者，房主

必須負責修繕房屋。如因怠於修繕而致房客遭受損失，房主須負賠償之責。政府並有責督促房主修繕房屋，如另有約定者依約定辦理。

第十九條 年久失修之房屋，其修理費超過一年租金者，或房主力有不逮者，得由主、客雙方協議

共同修繕或由房客自修，房客付出之修理費，由以後之租金內扣除之，如房客遷移中止租賃時，如修理費尚未扣清，房主應將其餘額歸還房客。

第二十條 房主拒修或房主不在本市而又無代管經租人者，房客得請求政府代管機關或當地區人民

政府鑑證自行修繕。其費用應由租金內扣除。

第二十一條 房客應遵守保護房屋，房客因過失或故意有破壞情形者，應酌情予房主以賠償。

第二十二條 房屋之一般室內修理，除另有約定者外，均從習慣由房客自理。房客因使用需要增建或改建房屋時，事前應與房主協商徵得同意訂立契約，依約辦理。

第二十三條 房主如徹底翻建、改建、重建房屋時，房客之租賃權益准予終止。竣工後仍出租時，得根據翻建、重建、改建情況調整房租。在同等條件下原房客得優先承租。

第五章 租賃期限

第二十四條 租期由主客協議訂定。租賃期滿，房主如確需自用不繼續出租時，須於期滿前三個月通知房客（工商業之租用房屋，應照實際經營情況處理）。租期期滿後房屋仍繼續出租者，原房客有承租之優先權。

第二十五條 租期未滿，房客對房屋中止使用時，得於一個月前通知房主另行招租，租金按實際使用月數計算（半月以上按整月計，半月以下按半月計）。如未能事前通知，須向房主多付一月房租，作為房主招租期間之損失。

第二十六條 租期未滿，非有左列情形之一者，房主不得無故收房。

- 一、積欠租金達三個月以上者；
- 二、房客因過失或故意損壞房屋不為修復或賠償者；
- 三、房屋閒置不用達三個月以上者；
- 四、落地重建或改建、翻建房屋者；
- 五、房客對房屋違法使用者。

第二十七條 房主因故必須出賣或出典房屋時，原房客之合理租賃權，仍繼續原租約有效，與新房主

建立租賃關係。新房主不得違約強令原房客騰房。在同樣條件下，房客並有承買、承典之優先權。

第六章 租賃契約

第二十八條 凡有關房屋之租賃事項，應由主客雙方公平協議直接訂立租約。本條例公佈前未訂正式租約者一律補訂。不合理之租約應行改訂。

第二十九條 租約之訂立不得與本條例附件「私人房屋租賃契約式樣」抵觸。租約內需載明左列各

項：

一、主客負責人姓名（不許僅用堂名、經租處及商號等）；

二、房屋座落、種類、間數及其他設備；

三、使用方法；

四、租金、交租日期；

五、租期；

六、修繕；

七、其他依本條例所協議訂立之條件。

第三十條 契約一經成立，主、客任何一方不得違約，如雙方同意者可以改訂，但違背本條例者無效。

第七章 附 則

第三十一條 本條例並附帶頒佈「房屋建築等級、耐用年限、計租房價、每年平均折舊金一覽表」

房屋新舊程度評訂標準表」及「私人房屋租賃租約式樣」作爲參考附件。

第三十二條 機關團體國公營企業單位承租私人房屋者同適用本條例。

第三十三條 本條如有未盡事宜得由天津市人民政府修正之，本條例之解釋權屬於天津市人民政府。

第三十四條 本條例自公佈之日起施行。

附件一：房屋建築等級、耐用年限、計租房價、平均折舊金一覽表：

一九五一年三月訂定

房屋種類 和等級	構 造	概 況	耐用 年限	計租 房價 (小米)	每年平均折舊 金(小米)
樓房 一等	全部鋼筋混凝土構造，石類、人造石、機器缸磚等類牆身，硬木地板或洋灰泥漿土上塊雲石地面，或美術水磨石面，內部設備完善裝修富麗。		一百年	一一、四〇〇	一一四

平房

二等	鋼筋混凝土或木結構，機器瓦頂，磨磚對縫，機器磚或硫缸磚牆身，鋼筋混凝土或木地板，洋灰磚地面，內部設備完善裝修富麗。	七十年	七、八〇〇	一一一
三等	筒瓦或板瓦頂木結構，青磚或硫缸磚牆身，美松木地板，洋灰地面，設備齊全，裝修整齊。	六十年	五、五二〇	九二
四等	普通瓦頂木結構或瓦釀鐵頂，草磚牆身，普通設備，普通裝修。	五十年	四、三二〇	八六
五等	青灰頂木結構，草磚牆身，糙木樓板磚墻地，設備不全，普通裝修。	四十年	三、六〇〇	九〇
一等	全部鋼筋混凝土構造，石料、人造石、機器缸磚等類牆身，硬木地板或美術水磨石地面，設備完善，裝修富麗。	一百年	一一、四〇〇	一一四
二等	鋼筋混凝土或木結構，機器瓦頂，磨磚對縫，機器磚或硫缸磚牆身，上等木地板或洋灰磚地面，內部設備完善，裝修富麗。	七十年	七、五〇〇	一〇七
三等	筒瓦或板瓦頂木結構，青磚或硫缸磚牆	六十年	五、二二〇	八七

身，美松地板洋灰地面，設備齊全，裝修華齊。

四等

普通瓦頂木結構或瓦鐵頂，草磚牆身，普通地板或洋灰地面，普通設備，通裝修。

五十年 四、〇二〇

八〇

五等

普通瓦頂木結構，草磚牆身，洋灰地磚地，設備不全，普通裝修。

五十年 三、三〇〇

六六

六等

灰頂木結構，草磚牆身磚地。

四十年 二、七六〇

六九

七等

灰頂木結構，磚土坯合牆。

三十年 一、三二〇

四四

八等

土頂土坯牆。

十六年 八四〇

五三

九等

土頂草把牆。

八年 五四〇

六八

附註：

設備完善：指上下水道，暖氣衛生設備，電燈均完善。

設備齊全：指上下水道，暖氣衛生設備，電燈均全。

普通設備：指上項設備均有。

設備不全：指上項設備僅有一部分者。

裝修富麗：指鋼窗，或上等木門窗三棧，有貼臉護牆板等，裝修具有藝術性，富麗美觀者。

裝修華齊：指雙槽木門窗，有貼臉護牆板，稱造整齊者。

普通裝修：雙槽或單槽門窗，普通構造等。

本表由市人民政府建設局根據房屋建築成本變化情況，於適當時期（每三、五年）公佈一次。於每次公佈後，新訂房屋租金，即應依新公佈之數目計算；如原訂之房屋租金不得中途改訂。

附件二：房屋新舊程度之評訂標準表：

新舊成數

條

件

十成新 新建房屋。

八成新 房頂滲漏須剷抹；牆身有腐蝕現象者。

六成新 房頂破漏須揭擱，牆身部分腐蝕或稍有閃裂現象須部分修理；樓板失油，地面失修，樓梯、門窗、護牆板失油並稍現殘破；粉飾脫落須重刷者。

四成新 房頂破漏凸凹不平，須部分或全部翻修；牆身局部腐蝕、閃裂須拆修；樓板、門窗、樓梯殘破須修理；灰皮脫落離骨須修補者。

二成新 房頂嚴重破漏下沉，須整個翻修；牆身部分或大部有倒塌危險須拆砌；樓板腐朽、龍骨下沉、地面大部破損，各種裝修大部朽損，均須大加修理；灰皮全部殘破須剷抹者。

附註：如條件介乎十、八、六、四、二各成二者之間者，即訂為九、七、五、三各成數，二成新以下者已屬危險，不宜居住。

附件三：天津市私人房屋租賃租約式樣



立租約人

(下稱甲方)
(下稱乙方)

。緣甲方有坐落本市

區

路 巷
道 里
街 胡同

號

房(寫明房屋之種類、間數及其他設備裝修)自願(或經

介紹)租與乙方。雙方遵照

天津市私人房屋租賃暫行條例之規定(下簡稱租賃條例)，協議訂立條件如左：

一、使用方法：(住宅、商店、工廠、倉庫等)。

二、租 金：每月人民幣 元(或以實物計算)。

三、繳租方法：每月繳租一次，於每月 日前繳付，甲方收到後開具收條，交乙方存執。乙方並預付租金 元(或實物)，於期滿之最後一月扣除之。

四、租 期：自一九五 年 月 日起至一九五 年 月 日止。期滿另議。

五、修 繕：雙方約定(即依租賃條例第四章各條之規定，所協定之具體條件)。

六、雙方保證無免底行為及除租金以外之額外費用。

七、對經紀人介紹之手續費由 方負擔 元(或實物) 方負擔 元(

或實物)。於契約成立時均繳訖。此外雙方保證再無額外繳付。(如未經經紀人者不填此項)

八、乙方如拖欠租金由保證人負完全責任。或依租賃條例規定收房。(無保證人者不填此項)

九、其他約定：(依照租賃條例所協議之其他約定)。

本租約雙方各執一份

姓 名

住 址

簽 章

公
元

年

月

日

出
租
人

承
租
人

經
紀
人（無經紀人者不列）

保
證
人（無保證人者不列）

立 ☐ ☐ ☐ ☐

二 政府爲什麼要頒佈「私人房屋租賃暫行條例」？

爲了明確政府爲什麼要頒佈「私人房屋租賃暫行條例」，首先我們應當瞭解一下天津市的房屋情況。

一、天津市的房屋問題，從現象看是租賃關係紊亂，但基本問題，還是房屋缺乏。現有人口數和現有房屋數對比，相差很遠。據統計，天津市人口現有一百七十六萬至一百八十萬人，而全市房屋按標準間（即每十平方公尺算一間）計算，僅有一百零五萬五千餘間，其中居住用房，不過六十萬五千餘間（包括廚房、廁所、堆房在內）；屬於機關學校用的四萬九千間，公私企業用的三十八萬八千間，其他用房一萬六千間。這些房屋，大多數已經超過了工程年齡。在全市一百零五萬五千間房屋中，完好的只有三十三萬間，佔百分之二十（但還是超過保固期，比較完整者）；普遍破漏者六十一萬間，佔全數的百分之五十八；危險建築物佔得上成條條件的十萬餘間，約佔全數百分之十。按以上人口數與房屋間數的統計，平均每間房屋必須住三個人，即每人只合三·三平方公尺。當然，實際上是不能這樣平均的，除去富有者外，廣大的工人、市民、職員、貧民還得不到三·三平方公尺，每間平均要到六七個人，甚至十幾個人。現在還有貧苦市民五千多戶（約兩萬五千人）住在郊區的窩鋪裏。