

苏联住宅经营教程

Д.Л. 勃羅涅尔著

建筑工程出版社

苏联住宅经营教程

北京市房地产管理局 译

建筑工程出版社出版

• 1956 •

內容提要 本書指定為蘇聯住宅公用事業技術學校學生的教科書。書內特別着重地闡明了社會主義住宅經營的各個基本方面。作者以簡易明瞭的方式敘述了住宅經營的組織機構、正確的管理方法等項問題及它的經濟性和計劃性。最後一章簡單扼要地敘述了住宅經營的計算和表報制度。

本書可供各城市住宅經營管理部門的工作人員參考之用。

原本說明

書 名 Курс жилищного хозяйства.
著 者 Д. Л. Бронер
出 版 者 Издательство Министерства коммунального хозяйства РСФСР
出版地点 及 日期 Москва——1948——Ленинград

蘇 聯 住 宅 經 營 教 程

北京市房地產管理局 譯

本

建築工程出版社出版（北京市東城門外兩處士路）

（北京市書刊出版業營業許可證出字第052號）

建築工程出版社印刷廠印刷·新華書店發行

書號 311 230千字 850 × 1168 1/32 印張 8 5/8 總頁

1956年7月第1版 1956年7月第1次印刷

印數：1—3,500冊 定價（10）1.60元

目 錄

譯者說明	(6)
前 言	(7)
緒 言	(8)
第一章 人類社會各個發展階段的住宅情況	(15)
資本主義以前時期的結構	(15)
資本主義制度	(28)
第二章 蘇聯住宅經營發展的主要階段	(44)
蘇維埃政權對於解決住宅問題的初步	(44)
住宅經營的恢復和改造時期	(49)
蘇聯五年計劃及新建住宅	(58)
社會主義社會建成及繼續加強住宅經營	(70)
戰爭與住宅經營	(72)
第三章 蘇聯住宅經營的固定基金	(74)
固定基金的定義	(74)
固定基金的擴大再生產	(75)
住宅基金的折舊	(77)
清理財產	(79)
地段及建築物的技術登記	(81)
建築物的估價	(82)
按結構部分的估價方法	(84)
財產異動的經常登記	(87)
第四章 蘇維埃住宅立法的基礎	(92)
蘇維埃住宅法	(92)
蘇聯住宅基金的運用方式	(93)
住宅租約	(95)
交換住房	(99)
住宅標準	(101)

	保留臨時離家人員的住宅面積	(104)
	住宅和約的終止	(106)
	房 租	(109)
	公用事業費	(126)
	租 費	(131)
第五章	住宅經營管理的組織機構	(136)
	住宅管理局	(138)
第六章	房屋管理處的工作組織	(152)
	房屋管理	(152)
	房屋管理处辦公室	(154)
	房屋管理處的機關和服務人員	(156)
	房屋臨時修繕工人	(160)
	斯達哈諾夫式工作方法	(165)
	實行住宅管理的自動化和機械化	(169)
	完善設備	(176)
	房產地區的衛生狀況	(179)
	不運送的清除垃圾方法	(180)
	綠化工作	(188)
	房屋住戶的文化生活設施	(190)
	房屋內部羣衆團體的組織形式	(193)
第七章	住宅經營的經濟性和計劃性	(204)
	國民經濟計劃的基本原則	(204)
	社會主義住宅經營的經濟性	(207)
	經濟業務和財務的組織	(213)
	住宅經營的計劃性	(218)
	房屋管理处收入和支出預算	(222)
	城市的(區的)綜合業務收支計劃和統一的度量單位	(226)
	城市的(區的)住宅經營財務計劃	(228)
第八章	房屋管理處的計算及表報制度	(232)
	社會主義的計算與資本主義的計算之間的區別	(232)
	計算的種類	(233)
	統計計算	(234)

住宅統計	(237)
平衡計算的原則	(241)
平衡計算手續	(250)
房屋管理处的平衡計算	(255)
執行房屋管理处的平衡計算的指示	(261)
固定資產的計算	(261)
材料和燃料的計算	(262)
貨幣資金的計算	(263)
基本修繕施工計算	(265)
結算賬目的計算	(266)
轉撥資金的計算	(267)
支出和收入的計算	(268)
基金和準備金的計算	(268)
業務活動成果的計算	(269)
表報制度	(269)
房屋管理处的業務活動分析	(270)
參考書籍	(281)

譯者說明

一、本教程係蘇聯研究住宅問題專家德·勒·勃羅涅爾所著，內容共分八章，六十四節，詳見目錄。

二、本書內容極為豐富。作者從人類居住發展的沿革說起，揭發了階級社會中，特別是資本主義社會中勞動人民居住條件的惡劣狀況以及租金負擔過重的情況；並着重地闡述了社會主義制度下住宅經營的優越性，及其科學的技術管理的方式和方法。

三、我國已開始向社會主義社會過渡，隨着社會主義經濟形式在國民經濟中不斷地增長，我們的業務也日益複雜和發展。但我們對於經營社會主義性質的公有房產，不論在建築經營方面，也不論在技術管理方面的知識和經驗，都很缺乏，因此必須學習蘇聯的先進經驗。學習本教程對於我們在思想上、理論上和技術管理上一定會有極大的幫助，為此本局特將本教程譯出。

四、本書係由房地產管理局所譯，限於譯者的各方面的水平，錯誤在所難免，希望讀者在研究中提出意見和批評，以便加以修訂和改進。

北京市房地產管理局

一九五四年十月一日

前 言

本書是根據俄羅斯蘇維埃聯邦社會主義共和國公用事業部學校教育總局爲了適應住宅公用事業技術學校的需要所編成的教學大綱。

作者編寫了「住宅經營教程」一書，曾向自己提出了以下的任務：首先給住宅公用事業技術學校的學員以必要的概念，即關於住宅經營各個方面的業務及其在社會經濟上的內容；其次指出蘇維埃制度及社會主義經濟的優越性，這些對於住宅經營的發展和改善勞動人民的居住生活狀況，都創造了空前未有的良好條件；再次說明與住宅有關的，而需要在科學上予以解決的問題的廣泛性。

大家知道，住宅經營專用教程還是初次創作，因此作者對於提出批評的意見特別重視，並表示感謝。

住宅經營工作的領導人員也可以運用本教程的理論作爲實際工作的指導。

緒 言

由於蘇聯建立了工業化的基礎，在國民經濟中發生了有歷史意義的變革，便給我們祖國的住宅經營事業開闢了廣闊的可能性。

在蘇聯各個五年計劃的年代裏，生產力的巨大發展和在地理上新的分佈，便引起了城市人口的激增，許多新的工業中心出現和很多工人住宅區轉變為巨大的城市。

根據從 1926 年到 1939 年期間的兩項人口調查材料：城市人口由 2630 萬增至 5590 萬（增加113%），這是在總人口由 1 億 4 千 7 百萬增加到 1 億 7 千萬（增加15.6%）的時期。這就引起有擴大城市住宅基金（Жилищный фонд）的必要。對於我們許多城市的居民在住宅方面所增長的需要，首先是以新建的房屋來滿足的。

蘇聯所以不同於各個資本主義國家，就是在於國民經濟各個部門的發展不是自發的，而是有計劃的；住宅經營乃是全部國民經濟的不可分割的部分，並與國家的計劃相適應而正確地發展着，這個計劃保證蘇聯國民經濟各個部分相應地發展。

偉大的斯大林對於改善勞動人民的日常生活的關懷，由我們祖國的住宅基金的發展進程中就可以反映出來；僅就公有部分的系統而言，在第一個五年計劃的年代裏，已建築完成的和交出管理的住用面積有 2230 萬平方公尺。當蘇聯國民經濟的第二個五年計劃完成時期，已經進行管理的住用面積有 2680 萬平方公尺。

當世界上第一個工農社會主義國家成立二十週年之際，在各城市裏和城市型的居民區裏全部住宅基金的40%都是由蘇維埃政權建築完成的。按照 1946 至 1950 年恢復和發展蘇聯國民經濟的五年計劃，住宅建築將獲得進一步的發展，其前途則愈益廣闊。

各資本主義國家的城市發展和城市的人口集中，經常使得工人羣衆處於居住困難的境地，被迫不得已就在他們工作的企業附

近尋找廉價的住所，結果便形成了所謂的工人區。由於環境本身就不衛生，而且人口過剩，那裏的住宅簡直不像是人類居住的房屋。

而各資本主義國家的工人階級的住宅條件如今變得更壞了。

根據英國青年報「挑戰」(1948年1月)的報導，格拉斯哥城的某些區域裏，在房屋的地板下面和牆壁中間有大量的老鼠築窩，以致兒童們經常受到被咬傷的威脅。

在谷文(即格拉斯哥貧民窟區的一部分)的某些地區，那裏的房屋都是被認為完全不適合住人的，但是由於沒有機會找到其他住房，人們迫不得已居住着。而房屋所有權人仍然繼續收取他們所規定的房租。

格拉斯哥的工會曾接到9萬7千戶要求移住新房屋的申請書，但是第二次世界大戰以後，在格拉斯哥所建成的固定和臨時的房屋祇能供給937戶住用。

英國工黨政府忘記了自己曾多次地誇大宣傳要新建住宅的方案，却竟有計劃地「實行縮減大宗費用的計劃，而這就是說要更大大地縮減住宅的建造」。

根據「每日工作者」報所刊載的材料，1947年度的新建住宅計劃已全部破產了，而那時的情況，僅住在英國貧民窟裏的兒童人數就已超過200萬人以上。在倫敦的許多街道上和小花園裏——都是一些無底的三合板箱子，這些箱子絕不能說成是小房子，在這些箱子裏至今棲息着有上萬的「僑寓者」——這就是當德國空襲時被弄得無家可歸的人們。

美國各城市工人們的住宅條件也不見得比較好。

「國家喉舌」報(1948年2月)刊載亞特蘭大城(美國喬治亞州的首都)的市政參贊所發表的意見，該參贊聲稱：「城市動物園裏的野獸所有的衛生條件，比起那些由於貧困而住在亞特蘭大的小客棧裏的16萬2千城市居民要好的多」。根據省長約翰自己承認，在紐約有75萬人完全沒有住所，幾乎住用面積也不可得。事情已弄到那種地步，甚至芝加哥已把舊電車車輛出賣來作為住宅使用。

不是別人，而是美國的總統杜魯門自己在1948年1月7日致

國會的咨文中寫道：「住宅的價值竟達到這樣荒唐的程度……以致幾百萬的青年人住在貧民窟裏和鄉村的茅屋裏……」^①。

在這樣的情況下似乎應當大規模地進行新住宅建築了。根據美國建築公司大事渲染的廣告來判斷，驟然看來，像煞有介事的。例如在紐約經過幾月的時間曾用鋼鐵（以鉚釘釘綴的）已裝配了極大數量的二十層樓房，但是竟有這樣奇怪的事，任憑在城市裏有75萬人沒有住所，而這些房子仍然沒有一幢蓋成讓人去住。

所以產生那種不正常狀態的原因，是由於房屋所有權人不願意在政府對房租監督之下，而來經營新建的房屋，該項監督是美國政府在戰爭時期所規定的。在該項管制解除以前，不動產所有權人協會曾發起過增加房租的運動。因此，加速房屋建成對於所發起的運動取得成功將會是不利的。

消除住房的缺乏，對於美國資本家們是沒有利益的^②，美國政府和國會同樣也沒有表示關心改善工人的住宅條件。例如撥款建築房屋，曾在口頭上和在書面上不知講了多少次，但1948~1949年的財政年度預算內所列的竟小到為全部支出的0.1%^③。資本主義國家和住房缺乏作「鬥爭」不過如此。

這種事實對於斯大林同志的論說則是一個更好的例證，即是說：「……許多資本主義的政府，儘管有「民主的」國會存在，却受大銀行的監督。國會總想使人相信是它們在監督政府。而事實上政府的成員却是由大財團內定的，政府的行動也是受大財團監督的」^④。換句話說，資本主義國家所做的一切只是對於資本家有利的。

在資本主義的情況下，城市勞動人民的住宅缺乏，通常是房屋所有權人投機和發財致富的有利條件。

① 「新時代」雜誌，1948年第4號第13頁。

② 美國的房屋所有權人每年所得的純淨收入超過十億美元以上，而且他們認為沒有必要化錢去修繕房屋，因為由於房荒嚴重，目前人們就連破爛不堪的貧民窟也得租用。

③ 折合我國的錢僅為兩億盧布，也就如同僅僅莫斯科一地六個月所用於修繕住宅（不算新建房屋）的費用一樣。

④ 斯大林全集，人民出版社1954年版第10卷第92頁。

蘇維埃國家裏的房屋政策恰與此相反。

在戰後五年計劃的法令中，規定將國民經濟恢復到戰前的水平，而且要超過這一水平，特別着重指出恢復住宅基金和進一步建築住宅的意義。

對於建築住宅的投資額，在新的五年計劃裏規定為 420 億 3 千萬盧布，超過過去三個五年計劃所投資的 330 億盧布。僅公有部分方面將恢復和建成住宅面積 7240 萬平方公尺。

為了使住宅建築工程簡便和加速起見，更廣泛地發展了新的工業部門：如裝配式的住房和用木材、石膏、混凝土、石棉質洋灰及其他材料預製各項標準零件的生產部門。國家對於工人、農民和知識分子，在建築個人住宅上給予幫助。由於此項幫助，在個人的住宅建築方面將蓋成 1200 萬平方公尺的面積。

這樣建築住宅的計劃，是史無前例的，只有在蘇聯所建立的新的生產關係領域內才有可能。由於希特勒匪徒們對我們祖國的城市和鄉村進行殘暴野蠻的破壞，即造成嚴重的住房缺乏時期，國家動員了祖國的所有財富幫助勞動人民從事住宅的恢復工作。

在五年計劃中也曾規定了有關恢復和進一步發展大規模的城市經濟事業，住宅經營與其是有密切關係的。

除恢復被侵略者所破壞的公用企業外，第四個五年計劃並規定建築以下的工程：十六個城市的新自來水網，十三個城市的下水道，八個城市的電車交通，二十個城市的無軌電車交通。

與薩拉托夫——莫斯科的煤氣輸送管建成的同時，並將動工建築達薩瓦——基輔和潤赫特拉——雅爾維——列寧格勒的煤氣輸送管。增強公用電力站的發電能力，而總的電力生產量將增高到 70%。

並籌劃繼續莫斯科地下鐵道第四批的建築工程和建築列寧格勒的地下鐵道。

所有這些，顯著地提高了居民的公用設備，並改善了他們的居住生活條件，因為房屋不僅沒有與整個的城市經濟事業相隔絕，而且和它的關係更為密切了。煤氣輸送管和電燈線將每幢房屋與城

市的煤氣和電氣事業經營網連接起來，每幢房屋就成爲一個固定的消費單位；每幢房屋的自來水和下水道都和城市的下水道和自來水事業經營網連接着；房產地區的環境衛生狀況的水平決定於城市的清潔工作；房屋居住的衛生條件在一定的程度上則決定於街區的規劃和建築的性質。

儘管城市經濟事業的各種不同部門和住宅經營之間有着密切聯系和相互關係，然而後者（指住宅經營）是固有其特點的。

在整個公用事業系統中的主導作用就是住宅基金的特點。住宅經營的主導地位不僅在於它的使命是要滿足勞動人民的最迫切的和日常不可缺少的需要，而且住宅基金在蘇聯的各項固定基金對照表中佔有很大的比重（佔第一位的是工業，佔第二位的是交通運輸，佔第三位的是住宅基金，該項基金的價值遠遠超過全部公有基金的總和）。

主要的事情是在於祖國的生產力在地理上的佈置，它們發展的範圍和速度，首先便引起住宅基金的相應發展，而後隨着就是發展城市經濟事業的其他部分。城市完善設備的性質和規模（假若所指的那一部分是爲了供應日常生活需要而言）主要是決定於住房建築的範圍和性質，而且與它們是居於同等的地位。

至於說住宅經營和公用事業的相互關係，就不應忘記，住宅經營按其方式和內容則迥乎不同於公用事業的經營，由於住宅經營是作爲國民經濟的獨立部分，它具有本身的發展規律和經營的原則。

在戰後的五年計劃中，曾經規定亟需大規模地新建住宅，並對於保養和提高現有住宅基金的完善設備，採取了不少重要的措施，俾嚴格地根據社會主義科學和技術的原則進一步發展住宅經營事業。

住宅經營的理論和實踐的問題，在馬克思主義的經典著作裏永遠佔有極重要的地位。馬克思在論資本主義資本積累的一般法則的一章裏（見《資本論》人民出版社版第1卷第23章第769頁），恩克斯在自己的各項著作裏（《英國工人階級的狀況》、《論住宅問

題」)，列寧在自己的各項理論著作裏（「資本主義在俄國的發展」、
「國家與革命」及其他等），對於住宅問題與社會的社會經濟發展
過程的相互聯系都給以科學定義的範例。

斯大林同志的經典著作極有價值地充實了馬克思主義的寶
庫，蘇維埃的學者和住宅建築家們對於住宅經營問題進一步在理
論上的綜合和科學的研究有着無窮無盡的泉源。

斯大林同志在第十七次黨代表大會上，曾就消除城鄉對立作
過光輝的經濟分析，其中明確地指出了住宅基金在實現對城市和
鄉村的社會主義改造過程中的地位。

斯大林同志在親臨莫斯科建都八百週年紀念的那一天，又一
次着重闡明社會主義住宅基金的意義，談到莫斯科貧民窟已經消
滅；可以作為歐洲、亞洲和美洲國家首都特徵的，就是有貧民窟，
「在那裏使得數百萬貧苦勞動人民苟延殘喘地生活着，以致逐漸地
經受折磨而死」。

馬克思主義的許多經典著作裏，對於住宅問題，在理論上有着
巨大的貢獻，在黨的各項決議中表現了斯大林對於勞動人民的關
懷，偉大的社會主義改造城市的計劃，生產力在地理上新的佈置，
和與此相適應的住宅基金的增長和配置，住宅的建築方法（就這個
字的廣義而言），住宅的特項法令——所有這些都足以說明住宅經
營事業有關問題的廣泛性和複雜性。

進一步科學的綜合研究住宅問題將促使住宅建築技術更迅速
發展。我們的住宅的技術設備，它們的內部設計和外部的裝修都
應當符合於住宅的社會政治任務。

蘇聯共產黨（布）莫斯科市委員會書記格·馬·帕波夫同志在
參加第十八次黨代表大會上討論住宅經營問題時，開始就在自己的
報告中，根據黨的綱領對於住宅問題，作了原則上和理論上的
指示，這不是偶然的。繼之，帕波夫同志對於建築住房實行機械
化，對於克服房屋內部的內容與外部的裝修之間不相適應，對於房
屋的內部設計，對於住宅最合理的樣式及其他問題都予以極大的
注意。

住宅經營——這不是房屋的機械式的總體，就如同某些個別
的學者們在公用事業問題上所想像的而作出不合理和錯誤的解釋
那樣^①。也不是資產的總體，而人們藉以作為防護，以免自己受
到自然條件的不良影響^②。類似這些的定義都是不科學的，不是馬
克思主義性質的，首先不能機械地把經濟事業當作是它的各個部
分所組成的總體。

住用的房屋、管理機構的組織系統、修繕辦公處、幹部等本身
單獨地還不能構成住宅經營，當它們在它們自己與環境之間還沒
有明確的相互作用的時候，是不能符合於對住宅經營所提出的那
些社會政治任務的。

其次，住宅經營離開了具體的情況以外，根本就不存在。有資
本主義社會的住宅經營，其目的是藉工人階級在住宅上的需要來
從事剝削而獲取利潤。

而蘇維埃的住宅經營，是把它當作國民經濟的一部分，是爲了
給人民在居住生活上創造有利條件的。

所以住宅經營在社會主義國家裏，連同其他的城市經濟事業，
一併由資本主義時代對工人羣衆的附加剝削的方式，轉變爲有組
織地服務於勞動人民在物質上和文化生活上的需要。

① 帕·塞琴：公用事業的定義，公用事業雜誌，1927年第5第6期，什麼是公用事業論文或馬·阿·西林諾夫教授：地方事業的定義，1926年地方財政第6頁，蘇聯國家圖書聯合出版局發行。

第一章 人類社會各個發展階段的住宅情況

資本主義以前時期的結構

住宅也如同食品和衣物一樣，是人們維持生活和工作所必需的，而且已在有了人類的很早階段，人們就已發現了或為本身建築了住屋。

在人類有歷史的許多世紀時期內，人類居住的類型和特點是與社會的發展，生產力與生產關係的水平相適應而變革的。

〔歷史上有五種基本生產關係：原始公社制的，奴隸制的，封建制的，資本主義的，社會主義的〕^①。

〔在原始公社制度下，生產關係底基礎是生產資料的公有制。這在基本上是與當時的生產力性質相合的。石器以及後來出現的弓箭，使人絕對不能單身去和自然界勢力及猛獸作鬥爭。人們當時為要在森林中採集果實，在水裏捕獲魚類，建築某種住所，便不得不共同工作，否則便會餓死，便會成為猛獸或鄰近部落底犧牲品。公共的勞動也就引起了生產資料和生產品的公有制。這裏還不知道什麼是生產資料私有制，不過有些同時用以防禦猛獸的生產工具是歸個人所有。這裏並沒有什麼剝削，也沒有什麼階級〕^②。

最初人們為了防禦他週圍的危險就安身在不完備的〔住所〕裡。人們在自己行程中遇到了山洞就躲藏在裏面，而且為了佔有這些原始粗陋的住所，人們不得不同早已佔據山洞的巨大的可怕的猛獸——熊和獅子進行鬥爭（見圖1）。

人們為了避免風雨就用樹枝蓋起遮簷和簡陋的棚子（見圖2）。

在進一步改善棚子的發展過程中，為了使它寬敞些，就在內部

① 〔聯共（布）黨史簡明教程〕，人民出版社1954年版，第159～160頁。

② 同上書第160頁。

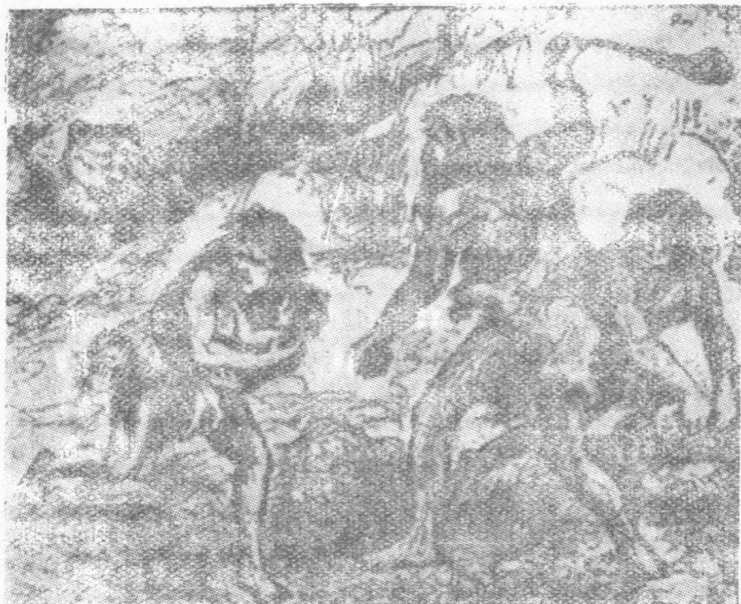


圖 1 人類洞穴時期與熊相遇

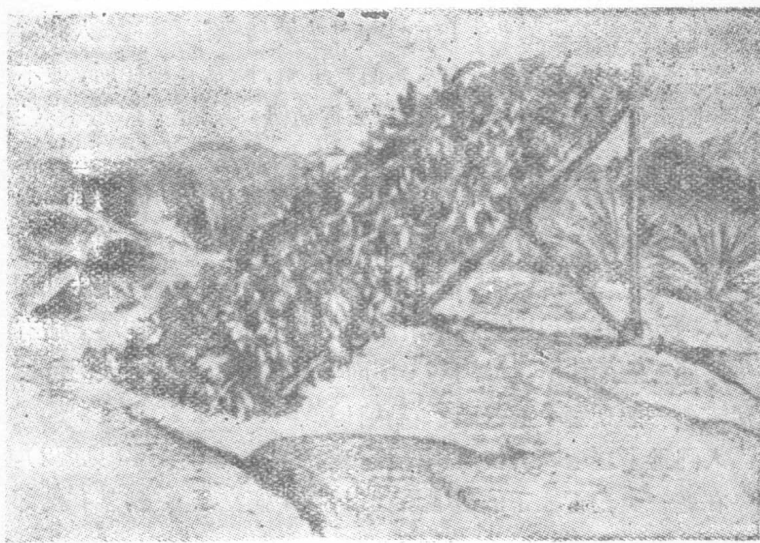


圖 2 傾斜屋頂