

中國近代沿海城市
經濟研究文獻叢刊

37



◆ 中國現代經濟出版社

中國近代沿海城市 經濟研究文獻叢刊

27



中國時代經濟出版社

《中國近代沿海城市經濟研究文獻叢刊》編委會編



◆ 中国时代经济出版社

上海地產大全（三）

1-210

上海之房地產業

211-280

北京典當業之概況

281-406

◎ 中國近代沿海城市經濟研究文獻叢刊

37

城市經濟生活

上海地產大全(三)

附錄

建築規則

●公共租界

上海公共租界工部局所訂房屋建築規則(譯文)

▲備忘錄 (Memorandum,)

本局盼屋主及請領營造執照者。對於下列事項特別注意。

爲防疫起見。須注意一切房屋內。無鼠類藏身之空穴。

凡廚房、食品間、伙食房、僕役室、及外屋之地板、均須鋪實。所有空天花板、空條板、或泥灰木條之隔牆、均不得用之。

凡備外人居住之房屋。須備有上菜室一間。與膳室相連。並將廚房隔離。

上菜室內應備洗碗排水櫃、禦菌濾水器、木架及放置水箱之地位。上菜室廚房、僕役室及廁所均須裝設自關彈環門。窗上並以細孔鉛質紗網罩護。使隔絕蒼蠅。本局又望合於本規則第十四條(a)款、十七條、十八條、十九條、二十條(b)款所規定之擬造新屋者。按照本規則第二條。在請求發給造屋執照。呈繳圖樣之前。將擬造房屋草圖。交由本局查勘員(Council's Surveyor)檢閱。俾該查勘員可告知關於此中本局或有所規定之各項。

又擬造新屋按照洋涇浜北首上海租界地皮章程之規定須領執照者。在按照本規則第二條請求發給營造執照。呈繳圖樣之前。將擬造房屋之草圖。交由本局查勘員檢閱。俾該員可告知關於此中本局或有所規定之各項。

▲建屋規則

依照地皮章程第三十條。本局得隨時規定關於新屋之規則。所有西式新屋及華式新屋之修正建築規則。業經訂定公佈。以第二四〇九號佈告在案。又依地皮章程之附令第八條甲款。本局有權處罰違背任何規條者。此項罰款。每一事件。

附錄

建築規則 公共租界(譯文)

七一九

上海地產大全

七二〇

處罰二十五元。於罰鍰以後。仍不照辦者。計日議罰。每日十元。是以本局特行佈告。凡違犯該項修正建築規則之任何一條者。每事罰款二十五元。罰鍰以後。仍不照辦者。則日罰十元。此佈。

E.S.B. Rowe, 代理書記奉命佈告

上海工部局一九二三年七月

▲定義

(一) 本規則內以下所用之字句。各有其確定之意義。除遇有該字句之處。以致上下文或主旨。不能按指定之意義解釋而發現矛盾不合外。均適用之。

工部局。(Council) 意爲上海洋涇浜北首租界地皮章程內所指定上海

西人之市政參事會。

新屋。(New Building) 包括任何房屋。建造於本規則開始實行之後。或重造拆至二樓以下之任何房屋。或將原非人居之房屋。改造爲住宅。或將原造爲一所之住宅。改爲多所之住宅。或加高牆身。

家用之房屋 (Domestic Building) 意爲住宅或辦公大廈或附屬於住宅之外屋。不論依附於正屋與否。或店舖而不屬於公共或堆棧等類之房屋。住宅 (Dwelling-House) 意爲房屋之爲人用作居住者。或建造居住者。或擬全用爲居住者。或大部份用爲居住者。

公共房屋 (Public Building) 除另有定義外。意爲用作、或建作、或採用爲 (不論平時或偶然) 教堂、小教堂或其他公衆禮拜之處。或醫院、工房、大學、學校、旅館、會所、菜館 (非僅用爲設店者)、戲院、公共集會廳、公衆音樂室、公衆跳舞室、公共展覽會、公共集合所、售票入內者或不售票可入內者。或其他爲任何公共目的而設者。

貨棧類之房屋 (Building Of The Warehouse Class) 意爲堆棧、貨棧、紗廠、絲廠、工廠、製造廠、釀酒廠、蒸溜所、或其他類似之房屋。分屋 (Compartment) 意爲房屋之一部。與該屋之其餘部份用磚牆、石牆、或混凝土牆完全分離者。該牆之高度。各處高出屋面。不得少於十五吋。與斜

附錄

建築規則 公共租界 (譯文)

七二一

面相較成爲直角。除用爲烟囪身及裝設轉運帶 (Belt) 蒸氣管、煤氣管、或水管、或如本規則第十六條所規定者外。不得有開洞之處。

(附註) 依照本規則。用防火材料建築之房屋內。剖面之部份。可爲平槓者。垂直之部份。如用鋼骨混凝土造成。最少厚度。當爲八吋。平槓部份之樓板。全用鋼骨混凝土造成。內無木料襯者。最少厚度。應爲五吋。若於二吋之煤屑混凝土鋪上。再鋪木質樓板者。則最少厚度可爲四吋。

溝 (Drain) 意爲任何一屋內之陰溝。或同場地內房屋之陰溝。用以排水者。須與污水溝。或其他相同之接受器。或總溝。或暗溝互相接通者。

總溝 (Main Drain) 爲供兩所以上之房屋排水之陰溝。

暗溝 (Sewer) 爲屬於本局之陰溝。或爲有潮之小溝。

路寬 (Width of Road) 爲車行道及人行道合計之寬度。且可包括本局馬路之引長及放寬圖中所規定之寬度在內。

隔牆 (Division Wall) 用以垂直分隔屬於同一屋主。或不同一屋主之

所。或一所以上房屋之牆。

橫牆。(Cross Wall.) 爲除隔牆外。屋內之任何牆垣。

若該牆非由地直達屋頂之起拱點者。不得認爲橫牆。

牆之厚度。應爲同類房屋所用同長同高之外牆。或隔牆所需之厚度三分之二。但決不可少於八吋半。

任何一層上。任何橫牆所開洞之總面積。不得逾該層牆之直面全面積三分之一。

若橫牆支持在其上面之外牆。或隔牆者。該橫牆應有之厚度。當如同類房屋所用同長同高之隔牆一式。如第一章之所規定。

底部。(Base.) 指牆而言。爲牆脚上最卽近之一層。

頂層。(Topmost Storey.) 爲房屋中最高之一層。不論一部份或全部份。造在屋頂之內與否。亦不論用爲或建爲或改爲起居室與否。公路。(Public Way.) 爲本局所築之馬路、小路、或人行道。

避火材料。(Fire Resisting Material)爲本規則內第二章所述之任何材料。房屋之不動重量。(Dead Load of a Building)爲牆、樓板、屋頂及其他屋內永久建築物之實在重量。

加上重量。(Superimposed Load)爲不動重量以外所有之重量。
人。(Person)包括團體或公會。

▲圖樣

(一)擬造新屋者須將擬造房屋之完全平面圖及剖面圖送交本局審核。圖樣上之比例尺不得小於一寸等於八呎。應表示該屋各部之地位、形式及尺寸。與廚房、廁所、小便處、乾土防臭之廁所、便所、灰穴並其他一切附屬物之地位、式樣及尺寸。又該圖須註明該屋擬用爲住宅抑或他類之建築物。

同時須將該屋之地盤圖呈交本局。此圖之比例尺不得小於一寸等於五十呎。表示該屋之地位。毗隣之房屋。前面馬路之寬度及地平綫。倘該屋之後有街道或小路者亦須註明其寬度及地平綫。該屋最低之一層及該屋內天井。

或空地之地平線。並每層擬載之重量等。亦須註明。

計算地基、撐柱、礎墩、牆身、屋骨架、任重及屋中載重之其他重量時。每層及屋面上所應負之重量。應與本規則第四章規定者相符。

圖樣上亦須表明該屋之陰溝。擬用之尺寸、深度、及每一溝之斜度。

圖樣須備二份。一用墨水繪於蠟布或晒印於布紙上。經核准後。其一留存本局。副本發還。加蓋工程處印章。即認爲業經核准。發給執照。建築時。須將蓋印之圖樣。存於建築之所在地。以俟本局之查勘員。或授權之助理員查閱。該員等於建築時。得自由出入查閱。無論有無本局之查閱。凡請領執照者。對於本規則事項。隨時須負履行及遵守之責任。

▲請照單樣式及執照費

請領建造新屋執照者。可向本局查勘員 (Council's Surveyer) 辦公處。領取特備之請照單。不收費。惟須按照下例隨繳各費。

(a) 每屋不逾二萬立方呎者。付規銀四兩。

附 錄

建築規則 公共租界 (譯文)

七二五

(b) 每加五千立方呎或以內者。加規銀一兩。

(c) 更改業經核准之圖樣而容積不變者。付規銀一兩。

(d) 修改現有外牆內之舊房屋。付規銀三兩。(其他則按(a)與(b)收費。)

(e) 若圖樣表明房屋連續一貫而同一式樣者。按上項規則收第一幢之費。其餘則按定額收取半費。

▲竹笆、圍籬、鷹架等

(三) 新屋之高度在五十呎以內者。所搭之鷹架、構造台、圍籬、竹笆等。突出公共小路或馬路上。不得超過三呎。新屋之高度在五十呎以上者。不得超過四呎。惟遇有例外事件。本局查勘員有權准許此等鷹架、構造台、圍籬、竹笆等超出上述所規定之距離。所有鷹架、構造台、圍籬、竹笆等。其建築必須堅固。使材料不致墮於公路中。

▲地基等

(四) 土地下有發臭味之動物。或植物質。或未堅實者。其上不得建為新屋之地基。

凡擬造新屋之一切地面至少須高出人行道面三吋。若無人行道之處至少須高出最近公路起拱點三吋。新屋之地板如爲實鋪者至少須高出小路或最近本局所築馬路之起拱點六吋。空鋪者至少須高出十二吋。

▲屋址下層之地面

(五)新屋外牆以內之全部地面概須澆以瀝青或蓋以灰漿或水泥或柏油煤屑混凝土一層至少六吋厚(參閱第二章)瀝青混凝土之上面不得低於第四條所規定者。堆棧等之房屋內不可用柏油煤屑混凝土。

▲營造人用之臨時披屋

(六)在接近新屋所用之臨時營造廠披屋內須備廚房及核准之廁所。新屋落成後即須拆除廚房之地板須以不滲水之材料建成。斜達水道流入裝蓋之溝內。轉入最近之暗溝或有潮之小浜中。

▲墻垣

(七)(a)新屋之墻須有適當避潮材料一層如瀝青或他種同類耐久不透潮濕

材料。經本局查勘員核准者。置於最低木料之下。高出接近該牆之地面。至少六吋。

(b) 新屋之牆。須按照本規則。或本規則第一章內所規定之材料。與建造之方法。以及厚度建築之。

(c) 任何磚料之載重應妥為配列。務使所受之壓力不逾下列之規定。

用水泥黃沙所砌之磚。……………每方呎三噸。

用灰沙所砌之磚。……………每方呎二噸。

(d) 若接近外牆天溝 (Gutter) 之任何部份。用易燃之材料所造成者。該牆須高出該項天溝之最高部份。至少一呎。成為壓簷牆 (Parapet) 其全身厚度。至少須八吋半。

(e) 擬造新屋者。如擬於該屋之任何一層。或每層之外牆上。開大於全牆面積二分之一之空洞者。須建

(一) 適當之磚墩 (Piers) 或其他不易燃火之適當支撐。足以擔負其上面

之重量者及

(二)適當之磚墩或其他關於此類之支撐。建於距該屋之牆角。或轉角三呎以內者。

(f)(一)新屋之每一隔牆。至少須厚八吋半。如屬堆棧等類。或公共之房屋。其高須與鄰近最高房屋之屋面。或平屋頂。或天溝。有三呎之距離。他種房屋至少須有十五吋之距離。該項尺寸。以與屋面成直角之垂直量法為準。或高出任何一屋面。或天溝最高部份十五吋。

(二)上項規定之新屋。每一隔牆。與任何房屋相距在二呎以內者。其上之軒樓、氣樓、氣窗。或其他種易燃材料之建築物。最低限度。須高十二吋。寬十二吋。又上述新屋之每一隔牆。須較二呎以內之對面任何屋頂之任何部份。高十二吋。

(三)依照上述之新屋。每一隔牆。相對任何屋面之任何部份。在二呎以內者。須高過該部份十二吋。

(四)若屋面之屋簷突出於房屋之外。且爲易燃之材料所建成者。每一隔牆。至少須厚八吋半。並須用磚或石砌造壁肩。全部突出。高過該伸出之屋簷。若爲堆棧等類。或公共之房屋。至少須高三呎。他種房屋。至少爲十五吋。以與屋面成直角之垂直量法爲準。

(g)高出任何屋面、平屋頂、或天溝。而成一壓簷牆之每一新屋之牆。須蓋以相當之壓頂。妥爲安置。緊貼於該牆。或用其他妥善方法庇護之。俾雨水不致沿壓簷牆流下。或潮濕浸於任何牆中。

(h)凡新屋之外牆、橫牆、隔牆、除下列各項外。不許有任何壁洞。或凹進之處。
(Recess.)

(1)爲家用之房屋內。該項凹進處之背後牆身。至少有八吋厚者。公共及堆棧房屋內。該項凹進處之背後牆身。至少有十二吋厚者。

(2)該項凹進處之上面。建有適當之拱圈。或不易燃火材料之過梁。

(3)如凹處之寬度。不逾每層牆垣高度之半者。則背後牆身。可較規定者爲