

1883 年金融风潮与徐润房地产失败分析

韩永兴 周宝银

(徐州师范大学历史文化与旅游学院,江苏 徐州 221116)

摘 要: 1883 年的金融风潮是中国近代史上影响重大的事件,对当时中国的社会经济产生了广泛影响,它对繁荣的房地产业的冲击正是这种影响的缩影。金融风潮限制了社会资金的流动性,从而使“地产大王”徐润资金链断裂,最终导致“房地产王国”倾覆,在这次金融风潮中扮演了一个典型的悲剧角色。这一深刻教训给当今中国社会经济提供了一些历史借鉴。

关键词: 金融风潮;房地产;徐润;失败

中图分类号: K250.6;F129

文献标识码: A

文章编号: 1008-7354(2010)05-0010-03

1883 年的金融风潮及其对中国经济的影响是学术界长期的课题,面对今天席卷全球的金融海啸,这一课题引发了更多的关注和真知灼见。这次金融风潮以其新的内容、新的形式以及新的影响力,给予近代中国新的冲击和震动。本文试以徐润房地产业的失败为个案,探索金融风潮对房地产业的影响,从而为研究金融风潮提供新的视角。

一、“地产大王”的崛起与困窘

在投资房地产业的华人中,买办总是得风气之先。晚清著名大买办、“地产大王”——徐润便是投资于房地产业的华商中的典型代表。徐润能够成就他的“房地产王国”有着必然的客观因素:

一是 1843 年上海开辟为通商口岸,以其独特的地理位置迅速成为中国近代东南沿海的外贸中心,人口激增。1843 年开埠时仅有 27 万人,到 1910 年已超过 100 万人,增长近 4 倍。二是英、法、美等西方国家相继在上海设立租界,1843 年开埠时全国洋人 462 人,1860 年仅上海洋人达 1400 人,增长三倍多^{[1](P35)}。三是农民起义、边疆危机等造成的社会动荡和心理恐慌使上海的租界成为相对最安全的地方,江浙两省富商巨族避乱上海,且创业淘金者大增,大批人口涌入租界,“华屋八千七百四十宅”,“华人约七万余”^{[2](P261)},自太平天国、小刀会起义时放弃华洋分居的原则,房地产交易日益普遍^{[3](P181)}。人口增长加上经济的繁荣,对于房地产的刚性需求增加,高额利润的诱惑,使很多人投资于房地产,以谋求高额回报。

1868 年,徐润开始自己的自营商业活动,成为独立的商人。他依靠在宝顺洋行和早年商业活动中的积蓄,开始投资房地产业。到 1883 年,徐润已成为上海有名的“地产大王”。“如余所购之地,未建筑者二千九百余亩,已建筑者计三百二十余亩,共造洋房五十一所,又二百二十二间,住宅二所,当房三所,楼平房街房一千八百九十

间,每年可收租金十二万二千九百八十两。地亩房产名下共合成本二百二十三万六千九百四十两”^{[4](P180)}。

随着房地产业的成功,徐润想创办一个大房地产公司,一展平生抱负。徐润原打算“地亩房产初意招股合办,每股本银十两,集四百万两之大公司,先收股本二百万,以成公益之举”^{[5](P203)}。但并无股东响应。于是他打算与英国人顾林合作,各出 200 万两,建成宝源祥房产公司,但是顾林回国后患脑病致癫痫,最后杳无音信。在这种情况下,基于对上海房地产前景的坚强信心,徐润决定借高利贷。他利用自己的诚信从钱庄、股票抵款、洋行房产找头抵款及各存户款筹到一笔巨款,用以开办其地产公司。据统计 1883 年徐润负债金额:欠 22 家钱庄 1052500 两,股票抵押借款 419920 两,洋行房产找头抵款 720118 两,各存户款 329709 两,总计 2522247 两^{[6](P313)}。

然而,天有不测风云,徐润的“房地产王国”不久便陷入困境,破产倒闭。面对艰难时局,徐润度过他一生中最困窘的时期,因为他是公司唯一的经济风险承担者,必须承受全部损失。他除了贱卖资产清抵债务外,别无选择。徐润忍痛把自己苦心经营了多年的房产低价抛售,先后卖出房产达 32 处,这一惨变按时价亏损八九十万,如按以后上涨价计,亏损达四百余万。地产业随之也一败涂地。而未建之 2921 余亩地以 107 余万卖出,按以后估价,实值 991 万余两。此外,徐润还被迫卖出所持的股票及典当业。

所以徐润后来大为感慨,本可成一富豪,却损于一旦,是命运不济。“此数项已共值一千五六百万,加之股票典本不下一千七八百万两,岂非成一大富家乎。乃废之半途,毁于一旦,反致大亏,命耶运耶!抚今追昔,能不忧然,所谓有幸不幸者夫”^{[4](P283)}。

徐润房地产业遭受的打击是非常惨重的,上海滩的房地产老大轰然而倒。

收稿日期:2010-07-09

作者简介:韩永兴(1985—),男,山东临沂人,徐州师范大学历史文化与旅游学院 2008 级硕士研究生,主要研究方向:中国近现代史。

周宝银(1982—),男,江苏沭阳人,徐州师范大学历史文化与旅游学院 2008 级硕士研究生,主要研究方向:中国近现代史。

二、“地产大王”破产的众多原因与关键原因

为什么一个繁荣的“房地产王国”会在短时间内倾覆?徐润碰到了什么困难?究其原因,主要有:

第一,自然灾害的影响。自然灾害的频繁发生,造成了当时整个市场经济的极度萧条,致使市面衰竭,生意清淡。这是徐润房地产业走向失败的一个原因。光绪二年至五年(1876—1879年),山西、河南、陕西、河北、山东等北方5省连续五年发生百年不遇的特大旱灾,其中以丁丑(1877)、戊寅(1878)两年最为严重,时人称“丁戊奇荒”,山西、直隶各有饥民五六百万,赤地千里,饿殍遍野,死之相枕藉。学者估计,这次中国历史上的罕见奇灾,死亡1000万人^{[7](P358)}。当时上海为通商总汇,百货毕集,行销于内地者每年不少于千百万,但在1882年“各业一律减色”,“上海百货,无不跌价三五成”^{[4](P25)}。国内市场购买力急剧降低。这对于徐润房地产业的打击无疑是巨大的,没有了市场的房地产不会带来巨大的利润。

第二,经营方式的不合理。徐润的融资渠道主要有三条:一是钱庄和银行贷款,这是主流,以已有的房地产做抵押,从钱庄和银行借贷,再购置新产,再以新产为抵押继续借贷;二是股票质押贷款,将自己持有的其它产业的股票,抵押贷款,这等于将其它产业也当作了房地产的资金链;三是挪用各种能挪用的款项,不仅有其它产业上下游的欠款,甚至还包括“存户款”及公款。

可见,徐润宝源祥房产公司并不是真正意义上的股份合作公司,只是徐润的独立经济行为,而徐润本人并没有雄厚的经济实力,这种经营运作方式缺乏抗风险能力,一旦经营失误或出现非自然力所能抵抗的风险,债务人个体根本无力抵抗几十乃至上百债权人的追债,除非国家或强大经济实体的支持,否则将一败涂地,导致破产。这是徐润房地产业走向失败的重要原因。

第三,资金链的断裂。1883年,中法战争爆发。法国派出军舰,封锁上海港口,并扬言将发起地面进攻。剑拔弩张之下,上海市道大坏,百业凋敝,银根紧缩,房地产一落千丈。受其影响,钱庄首先是停止放帐,然后想方设法把旧帐结收回来,暂时停止放贷。钱庄收而不放,对市场经济产生了更大的影响,“银根忽然一紧,市上不能流通,各业均有竭蹶之势,其间小户之逼倒者因之相继而起。”

徐润名下房地产市值虽高达340多万两,但其从22家钱庄贷款总额也高达250多万,负债率超过73%。与徐润有资金往来的22家钱庄在这时要求收回放款,以求自保。在磋商失败后,徐润的资金链彻底断裂,只能抛售产业以还债,损失极为惨重,以致破产。

另外,由于他与外商有较密切的联系,能够事先洞悉租界的拓展趋向,从而先以低价买进土地,囤积牟利。严格地说,他并不是经营而是倒卖房地产,所赚的其实还是内幕消息所带来的巨额利润。因此,在失去这种优势的时候,必然会产生不利的影响。

正是以上困难,使徐润的“房地产王国”难以稳固,最终破产。进一步分析就会发现,徐润遇到的困难之中最关键的是资金链的断裂。

据邓拓统计,从秦汉至明清,各种灾害和歉饥达5079次。而陈佩统计,秦汉至清发生的灾害为9697次,其中水灾3459次,旱灾3504次。由于数据使用的局限和统计方法的不同,使二者的统计相差悬殊。但从邓、陈二人的统计中还是可看出,在中国古代,自然灾害是频繁的。而晚清(1840—1911)历史虽然只经历了70年,但是各种灾荒却高频率地发生,成为中国历史上第四大灾害群发期。这给社会带来了严重的危害,以致成为阻碍社会各方面发

展的普遍原因,房地产业也不例外。

房地产毕竟是一个资金密集型行业,要在上海滩和国际大资本同台竞技,徐润的实力还是太弱了些。他所能依靠的,就只有金融杠杆了。基于对上海房地产前景的坚定信心,徐润先后向22家钱庄贷款融资,数额巨大。徐润的宝源祥房产公司也成了他的独资产业,他必须承担全部风险,这种经营方式存在严重的不合理性。当资金链一旦断裂,便会陷入困境。而当失去资金支撑的时候,内幕消息带来的投机机会也失去了它的效力。

三、银根紧缩与逼还借款

既然徐润房地产最关键的困难是资金链的断裂,那么造成资金链断裂的原因是什么呢?为什么钱庄会苦苦逼迫徐润还借款呢?其中一个不容忽视的原因是:1883年前后爆发的金融风潮。

金融风潮限制了资金的流动性,严重扰乱了当时中国脆弱的金融市场,致使大批金融机构破产倒闭,直接掐断了房地产业的资金链,成为徐润破产的最后一根压死骆驼的稻草。

1883年1月12日,上海金嘉记丝栈因亏损56万两巨款而倒闭,与丝栈相关的40家钱庄纷纷紧缩贷款,停放新贷,收回旧贷。平时依靠钱庄融资的商人无处借款,周转不灵,造成更大范围的倒闭;商户的倒闭又使得钱庄贷出的150万两银子无法收回,导致数十家钱庄倒闭。如此恶性循环,到2月中旬,上海99家钱庄中已有44家被这股狂风吹倒,商户更是岌岌可危,三、四百家商号被这股潮水淹没,终于形成晚清影响重大的金融风潮。接着,金融风潮迅速向沿江、沿海及内陆城市蔓延。天津、金陵、苏州、杭州、广州、汉口等城市相继发生钱庄倒闭危机。近代中国资金匮乏的痼疾,在流动性危机与信用危机的双重催化之下,日趋突显。

当时,徐润扩大了在房地产上的投资,盛极一时。上海是风潮的中心,受风潮的冲击自然也最大,而首当其冲的是金融机构,这给徐润集资带来十分严重的影响。首先,钱庄逼还借款。因为徐润是公司唯一的经济风险承担者,必须由他承担全部损失。当时各钱庄一齐向他催讨借款,并公举代表与徐润商谈,其结果有二:一是将300余万的资产拍卖,还清钱庄的200余万两。“经共同商榷,议将余所有款三百四十余万全数推出,以镇定二百余万之款”^{[4](P356)}。二是由冯泽夫提出把钱庄欠款当作股金,作为对徐润房产公司的投资,并希望盛宣怀认股一半。然而“盛亦一空心大老,无力于此,似可不谈”^{[4](P358)}。各钱庄“但顾目前,亦无远谋,议定以两年为限,售现分摊”^{[4](P359)}。徐润只好抛售产业,损失惨重。其次,融资渠道堵塞。在金融风潮的冲击下,大量钱庄纷纷破产倒闭。光绪二年上海有汇划钱庄105家,癸丑年初上海南北两市有钱庄78家,因为受金融风潮的影响,到冬季只剩10家,致使徐润无法融资。第三,政府不予接济。在金融危机中,清政府非但不救市,反而为了解决军饷匮乏的问题,增设厘卡,提高厘金征收率,并命令货捐局严追捐银。1883年9月3日,上海货捐局刊登告示:“禀奉抚宪,在租界外扼要稽查……向单每担扣回用钱二百十文”。这进一步阻碍了商业流通,减少了商业流通渠道中的资金量,加剧了“钱荒”,将许多已处于风雨飘摇之中的企业、商号推向破产。

四、对徐润房地产事件的反思

面对风起云涌的金融风潮,徐润最终是败退下来,由昔日的“地产大王”变成“烂尾富豪”。1883年的金融风潮已是历史,但是却留下了更多的反思给后人。近代上海畸形的经济繁荣为各种投机提供了温床,而实际基础都十

分脆弱,一遇风吹草动,尤其是作为商业大动脉的——金融业,资金来不及抽转,从而引发连锁反应。

当前中国的房地产商在国际金融危机下是否会重蹈徐润当年的覆辙?徐润当年经营房地产,土地买卖、资金筹集等等都纯粹是市场行为,政府并不干涉,更无利害关系。而当下土地属于国有,供应量受到有力控制,而地方政府仰赖土地出让金维持财政平衡的状况也是众所周知,所以为了银行的金融安全及“土地财政”的需要,政府并不希望房地产商特别是大房地产商破产。但是,在金融风潮的冲击下,买房者无力购买,房地产商无法回笼资金,那么破产倒闭也并非完全不可能。因此必须对金融风潮给予深刻认识。

[参考文献]

- [1] 全汉昇.上海在近代中国工业化的地位[M].台北(中央研究院历史语言研究所集刊第二十九本).1964.
- [2] 徐润.上海杂记[M].香山徐氏校印,1927.
- [3] 丁日出.近代中国(第四辑)[M].上海:上海社会科学出版社,1994.
- [4] 徐润.徐愚斋自述年谱[M].香山徐氏校印,1927.
- [5] 中国科学院近代史研究所史料编辑室,中央档案馆明清档案部编辑组编.洋务运动[M].上海:上海人民出版社,1961.
- [6] 徐矛.中国十买办[M].上海:上海人民出版社,1995.
- [7] 李文海等.中国近代十大灾荒[M].上海:上海人民出版社,1994.

An Analysis of the 1883 Financial Crisis & Waterloo of Xulun Real Estate

Han Yongxing & Zhou Baoyin

(School of History-culture and Tourism of Xuzhou Normal University, Xuzhou 221116, Jiangsu)

Abstract: The authors of this paper have analyzed the effects of the financial crisis in 1883, which led to the collapse of the tycoon, Kingdom of Xulun Real Estate, and also provided some implications for China's society and economy today.

Key words: financial crisis; real estate; Xulun Estate; waterloo

(上接第5页)

交往的主体摆脱自然的、政治的、共同体的统治,交往的范围空前扩展,形成普遍的物质变换、全面的关系以及由此而来的多方面的需求和全面的能力。不过,交往主体能够从自然和传统中获得解放,本身是以人们之间更全面的依赖性关系的形成为前提。是建立在分工和交换广泛发展基础上的人们之间的普遍依赖关系。但是在资本主义时代,由于这些普遍的联系还是自发地进行着,它们在外表上获得了仿佛是自然产生物的独立性,具有支配孤立个体的强迫的力量。因此,在资本主义社会,交往关系虽然得到极大地丰富和发展,但是还没有根本摆脱强制性,并且丧失了人类最初阶段朴素的属人性:从前人对人的依赖关系现在表现为人对物,实际上就是独立的社会关系的代表(物)的依赖关系,人的交往关系被严重异化。历史发展的任务就是把这些新生的普遍联系置于人们的共同控制之下。在人类发展的第三个阶段,交往关系的异化形式已经得到克服。全面而自由发展的个人产生出个人之间全面发展的交往关系:“在这个阶段上,自主活动才与物质生活一致起来,而这点又是同个人向整个人的发展以及一切自发性的消除相适应的。同样,劳动转化为自主活动,同过去的被迫交往转化为所有个人

作为真正个人参加的交往,也是相互适应的。”共产主义社会就是交往关系发展到这个阶段的产物。在这个阶段,个人再也不是作为种姓、阶级或等级的成员而进行交往,而是“所有个人作为真正个人参加的交往”,马克思把这个未来社会称为“自由人的联合体”。

联系我国提出的构建社会主义和谐社会的构想,进行理论与实践的反思,以期通过对马克思社会交往理论的运用,提出现阶段我国构建社会主义和谐社会尤其是人际和谐的过程中,所应有的交往模式。阐释了马克思社会交往理论对构建社会主义和谐社会的深刻启示及指导意义,凸显和展现其理论张力与马克思关于普遍交往和生产力的论述体现了全球化的思想。经济全球化是生产力高度发展和世界普遍交往与合作的结果。社会主义与经济全球化是一致的,经济全球化将加速社会主义代替资本主义的进程,充分证明了马克思社会交往理论在当前仍具有强大的生命力。

[参考文献]

- [1] 马克思恩格斯选集[M].北京:人民出版社,1995.

An Approach to Social Communication Theory in Germany Ideology

Xu Liancai

(Party School of Quanzhou, Quanzhou 362000, Fujian)

Abstract: The author of this paper has discussed the human social communication activities based on the theory of social communication in Germany Ideology, coauthored by Karl Marx and Engels, which is the foundation of Marx's viewpoint of Materialism.

Key words: social communication; globalization; social relationship; human development