

产价的 30%—40%左右；但利息却很高，至少要 7.5 厘、8 厘、高的至一分以上；欠息付不出要按季作本，利上加利。许多中、小业主到期无力归还，只好让其低价吃进。如浙江中路的同春坊，湖北路的迎春坊和黄陂南路的安义里以及华盛顿公寓，都是沙逊洋行用这种手段吃进的。

七、土地投机买卖

土地投机买卖是指土地经营者在土地市场上，利用各种机会（如市场供求变化、政治经济动荡或乘他人破产等），采取各种手段（如蒙蔽、欺骗或利用各种特权）廉价买进土地，高价售出土地以谋取暴利的一种经营方式。由于城市经济文化的发展、交通的发达、市政设施的兴建，同一块土地在不同时期里往往地价悬殊。这就给土地投机者带来了可乘之机。城市代进程加快的时期，往往也是土地的投机经营兴盛的时期。

例如，19 世纪末期，随着近代上海城市发展进入繁荣时期，沙逊集团也大肆进行土地投机买卖。其手段主要是：第一，利用业主破产之机，杀价购进土地。沙逊大厦基地（11.79 亩）原属美商琼记洋行所有，1875 年 2 月琼记洋行因急需用款，先后向伦敦巴林公司借款 95000 两，并将这块土地连同地面上的房屋和附属物押抵给巴林公司。同年 4 月琼记洋行在香港宣告破产，沙逊洋行即乘虚而入，以杀万两白银的价格从琼记洋行和巴林公司手中将这块土地“连同地上所有房屋、建筑物、附属物、滩地权以及其他权利”攫为己有。1887 年，沙逊洋行又以同样手段吞并了因无力偿还香港火烛有限公司 20 万押款的宝顺洋行买办徐雨之的四块土地（即后来的河滨大厦基地，共计面积 28.15 亩）。到 20 世纪 20 年代，沙逊洋行杀价吞并的这两块寸金之地，估价都已比原值增加了二三十倍。第二，抓住地产拍卖机会，攫取廉价出产。1887 年 3 月，上海某拍举行出示公告，公开拍卖座落福州路、广西路口的同兴里房屋（共有土地 9.46

亩、地面上的建筑物有华式两层楼房 67 幢，洋式两层楼房 59 幢)，爱德华·沙逊和沙逊的举行买办沈吉成两人看准时机，在拍卖中以 173000 两白银之价拍进，并议定价款各出一半（8650 两白银），产权平分。同年 12 月，爱德华·沙逊向沈提出愿出价 20500 两白银，收回这块产业上的“所有股份连同全部股资”。沈欣然应允，短短的八个月里，他净赚了 11850 两白银，而沙逊集团也仅以 29150 两白银的代价，取得了同兴里的全部产权。到 1916 年，这块产业估价已达 12 万两。1920 年高至 25 万两白银，33 年时间里比原价 17300 两白银增值了 14.45 倍。第三，利用在租界的特权，压价购进土地。由于沙逊集团在公共租界的董事会中有代理人，英商在公共租界中又处于垄断地位，对于公共租界的建设规划了如指掌，因此，沙逊集团往往利用这一有利条件廉价购进有发展前途的产业。1912 年 11 月购进的公和里产业，就是一个典型。沙逊洋行在得知“这块地已列入工部局的扩展道路规划”之后，便利用在租界的垄断地位，把业主原来的要价 15 万两白银压低到 11 万两白银成交。第四，利用地价上涨之机，高价倒卖土地。沙逊集团自 1877 年开始不断购进房地产，到了上海市场繁荣、地价日益上涨的 20 年代，就从事倒卖活动，从中捞取巨额利润。如沙逊集团的直属企业远东营业公司，1928 年成立时帐面第一笔“暂记利润”1497.5 万两白银，就是出售各项产业，即倒卖房地产的利润，单是这笔利润就足够沙逊集团造两三幢象沙逊大厦这样豪华的高层建筑。

天津、汉口等通商口岸的租界开辟后，土地投机也十分严重。在天津英租界，英美合资兴办的先农地产公司利用本公司有些董事同时也是租界工部局的人员，对租界规划了如指掌的有利条件，抢先低价买进将要成为繁荣区域的土地，转手之间便以高价出手，捞取厚利。如 1917 年先农公司得知租界即将疏浚海河，填平墙子河外的荒洼地，于是便大量买进坑洼荒地，每亩地价不过 200—500 元。至 1925 年，每亩地价已上涨到 400—600

元，先农公司便大量抛售。仅 1925、1926 两年，先农公司在倒卖土地上便获利 123 万元。正是通过房地产投机，先农公司积累了大量财富，到解放前夕，已拥有房屋 1.5 万余间，包括花园大楼、先农大楼、新泰兴大楼、先农大院、先农里、荣华里、跃华里以及开封道、徐州道、大沽路、建设路一带的许多房屋，占天津市外国人房产的 44% 左右。当时在汉口许多商人、买办也鉴于“其地实为南北交通咽喉，商业之繁荣，自然非意外之事”，因此，大量进行具有“无穷之利”的土地投机。如商人刘歆生看准芦汉铁路（今京广铁路京汉线）两旁地段今后的繁荣趋势，便倾注大量投资，将铁路两侧无人问津的沼泽地购买下来，并整理为市街地，后来“致巨万之富”成为汉口的“地皮大王”。

解放前，广州市的房地产买卖，是由政府的一些官员及经纪人把持，经纪人经常聚集于市区繁华的茶馆、酒楼，冷淡生意，交换行情。买卖双方通过经纪人，由经纪人向买方进好价钱，预交少量的定金，然后持契证冒充卖方，索取更高的产价。从中牟利，这叫做“卖定帖”，“挂胡”等。

正常的房地产买卖，一般情况是由经纪人介绍，买卖双方协商，自由交易的。卖主先在该区标贴公告或登报声明，经买卖双方协议，又无人提出异议，即订立新的断卖契约，先由卖主、介绍人和在场人签字作证，有的经过律师作证。就完成了买卖手续，再经市财政局契税，然后到地政机关办理产权转移手续，便取得法律上的认可。如果未经契税的，地政机关和法院不承认其所有权。

民国 7 年（1918 年）以后，随着广州市的建制，工商业的发展，华侨投资房地产增多。至民国 38 年（1949 年），华侨投资建房 8410 幢，投资额约 1 亿元（人民币折算）占华侨在广州投资总额 70% 左右。其中民国初期至抗战前建的 7286 幢，占解放前华侨投资建房的 88%。这个时期房地产买卖较为活跃。

抗战期间，市区房屋被毁坏严重，部分市民疏散内地，房地

产买卖已大量减少，但一些国民政府官员及经纪人互相串通，以低微房价买入，高价卖出，还有些进行强买强卖，从中牟利。

抗日战争胜利后，市民陆续回市，人口突增，房屋需求日多，建筑业也逐渐恢复，因此炒地皮的现象严重。一些经纪人与国民政府官员互相勾结，高抬地价，诈取财物，特别是商业繁盛的地区较为突出，为了限制经纪人哄抬地价和乱收手续费，民国36年（1947年）2月，市政府公布了《广州市地政局管理经纪人的暂行办法》，规定了经纪人的手续费：土地及定着物（房屋）的买卖为买卖价额20‰；土地及定着物的典押为典押额15‰；大地及定着物的租赁为租赁价额80‰；土地价格的评估为土地价额1‰。房地产经纪人收取的手续费。如有超过规定者，处以超过部分10倍以下的罚金，如属屡犯者吊销其执照。

为了方便市民进行土地买卖，减少交易后的产权纠纷，民国38年（1949年）2月，市地政局设立土地买卖查询处。

上述旧中国房地产经营的种种形式，有些属于资本主义性质的剥削，如外国房地产商进行的房地产抵押贷款，土地投机买卖；有些则是利用了资本主义的经营方式；同时又渗透着某些封建因素的剥削，如二房东、掮客进行的转手出租（出卖），以及挖顶出租，租地造屋等；还有的则是明显地带旧中国特有的殖民地、半殖民地色彩的剥削，如外国房地产商利用在租界区的特权进行的挂旗经租。这种种剥削，都是由于在旧中国以私有制为基础的经济制度下，土地这种自然物以及土地上的建筑物被土地私有者和房屋私有者所垄断而造成的，它反映了在房地产租赁，买卖这种似乎完全平等的商品交易背后，所掩盖着的不平等的剥削关系。房地产商利用对城市土地和房屋的垄断而索取的高昂地租和地价，实际上是一种地地道道的索取贡赋似的剥削。