

上海租界房地产业的兴起

沈 祖 炜

上海的近代房地产业是随着租界的形成和发展而兴起的，以前人们往往只看到租界是中国遭受列强欺凌的标志，是外国资本主义侵略中国的据点，而没有注意租界对中国经济近代化所发生的积极影响，因而对于同租界密切相关的房地产业也只看其消极的一面。把它看作是外国资本吸取中国人民血汗的重要孔道，认为它是不利于社会经济发展的投机性行业。其实，如果全面地客观地评价近代上海的房地产业，也应该看到这个行业存在积极的一面。本文试图对上海租界房地产业的兴起作些探讨，以利于对近代中国租界的全面评价。

一

开埠以前，中国是大一统的封建帝国，“溥天之下，莫非王土”，皇帝拥有土地的最高所有权。虽然允许田地房屋的买卖转让，但是这是为了使用目的而互相让渡私人财产，建造城市房屋作为商品出售或租赁的专门行业尚未形成，城市土地房产尚不具备近代经济功能。据方志记载，清代上海县的土地房屋在转让时要纳税，康熙二十一年上海县仅收税银 600 两，嘉庆十六年收税银约 1354 两^①。可见土地房屋的买卖不很普遍。土地房屋不可能成为资本主义生产要素而进入市场。开埠以后，外人用种种手法掠夺中国主权，设立了租界，并以永租权的名义取得了事实上的土地所有

^① 《同治上海县志》卷七，田赋下。

权，这就使土地摆脱了封建政府的控制，从而为土地的资本主义方式的利用创造了前提条件。

1843年上海开埠，英国领事巴富尔在城内租了一座房屋并入住筹建领事馆。到达上海的第一批英国商人也同他们的领事一样租用本地民房。然而巴富尔不久就同上海道台宫慕久谈判，要求租赁上海城外洋泾浜以北李家庄以南沿黄浦江的土地，作为外国人的居住区。1845年11月29日订立第一次地皮章程23款，建立了最早的英租界，占地100多亩。以后租界不断扩大，1846年为830亩，1848年为2,820亩。美国也步英国后尘，根据望厦条约占据虹口一带为美国租界。1863年英美两租界合并为公共租界。1893年公界租界面积扩展为11,506亩。法租界也在1849年成立，占地986亩，1861年扩大为1,124亩。

虽然依据约章，外人不能取得土地所有权，但是他们用永租的名义取得了实际上的土地所有权。上海原行土地租赁办法，规定承租者要交付押租和年租。外国人刚到上海时，租赁土地基本参照原有办法。如1844年怡和洋行租地18,649亩，交付中国业主押租钱每亩7,058文，年租议定每亩每年7,058文。^①但是尔后订立地皮章程时，巴富尔又同宫慕久商定，提高押租，减少年租，将所有外人所租土地的年租减为一个统一的租额，每亩1,500文。当时清政府征收的钱粮，约为每亩1,300文，巴富尔许以每年年底预付次年之租，交入银行，直接转给清政府，而清政府也不再向原业主征收钱粮。这样，年租就变成了向中国政府交纳的土地税，实质上不再是交给中国业主的租金。1854年修订的地皮章程英文本第七条说：“界内外人所租之地，须于每年阴历十二月十五日向中国政府缴纳年租或地税，每亩1,500文。”有意将年租与地税两个词混用。依英文章程，租地外人直接向中国政府完粮，所缴的实际是地税。而华文章程规定“每亩年租一千五百文，每年于十二月中预付该业主，以备完粮”，租地人间接完粮，其所缴纳的仍是年

^① 上海市房地产管理局藏档，英册道契，第1号英册第8份，第3号英册第1份。

租。然而，实际交纳“年租”时，并不按租地章程的华文本规定办理，而是按英文本的规定办理的，所以完全撇开了原中国业主。

年租额减少到相当于地税之后，押租额就相当于地价了。原已租地的外人均按新的规定调整了年租和押租。一般均“按照减年租一千，增重押租十千之例，加入押租数内”^①。如怡和洋行所租土地押租由 1844 年的每亩 7,058 文增加到 1847 年的 1,167,661 文。^② 年租减轻并固定为 1,500 文，交归中国政府，而押租则大大提高，并随行情、地段而变动，这样的租赁已是变相的出售了。巴富尔对此评论说：“只要遵守章程，每年缴纳固定数额的地租，英人可以任意放弃租赁，将土地退回给中国原业主，但后者不得要求还租收回土地，也不能对土地上建筑作任何干涉，即使中国官府，如果不通过领事，也无置喙余地。”^③

外人“永租”土地后取得的土地凭证称为道契，其手续是由租地人先向各洋行或外籍律师事务所设立的挂号处挂号，报明所需土地，经该处转报各本国驻沪领事馆注册，由领事馆照会苏松太兵备道发给道契。

1845 年订立的地皮章程第十五条规定：“嗣后英商租地亩数，须加限制，每家不得超过十亩。”^④ 但是，这个规定是一纸空文，章程公布之前几乎每个英商租地面积都超过十亩，根据笔者所见道契档案资料来看，章程公布之后情况大都仍然如此。1846 年以后所发道契记载的租地面积如下：

道契 21 号(英地册 61 分)	英商麦都思租地 13.031 亩
道契 22 号(英地册 62 分)	英商雒颀租地 11 亩
道契 23 号(英地册 65 分)	英人格医生租地 22 亩
道契 25 号(英地册 34 分)	美商旗昌行租地 10,979 亩
道契 27 号(英地册 36 分)	英商各你理阿士唾恩租地 13,590 亩

①② 上海房地产管理局藏档，英册道契第 1、3 号。

③ 兰宁、柯灵：《上海史》第 1 卷，第 278 页。

④ 《上海公共租界史稿》，上海人民出版社 1980 年版，第 48 页。

亩

道契 29 号(英地册 55 分) 英商公易行租地 10,071 亩

道契 31 号(英地册 57 分) 英商皮尔租地 17,960 亩

英国领事巴富尔所占土地更多,1846 年 4 月在当时租界之外的李家庄向中国业主石炳荣、陆圣章等人租到土地 126,967 亩^①。年租每亩 1,500 文,共计 190,450 文,押租每亩为 52,171 文,共计 6,624,085 文。^② 当时英国规定驻外领事只能租屋办公,不能购地建屋,巴富尔为了谋占上海土地真可谓不顾一切了。

外国商人在上海谋占房地产的活动也受到其本国公使、领事的大力支持。1852 年由于美国商人强购上海一块地皮的要求没有得到满足,美国驻上海领事金能亨就向上海道台发出了一个类似最后通牒的照会,照会中说:“我正式通知你……我认为中美之间的条约的作用在本埠已经终止。在发生争执的这项权利得到承认以前,美国进口的船只不再交纳任何进出口关税。我将立刻写信给广州,要求美国公使火速派遣军舰前来,同时把居住在这里的我国侨胞组织、武装起来,以保卫自己,直到军舰到达上海为止。”^③ 跑马总会秘书霍格为了建立第三跑马厅,1861 年 5 月写信给英国领事,说明原有第二跑马场地出卖了,必须在租界外找一个新的场地,但这件事没有清政府的许可和协助是不可能的,因此,霍格要求英国领事向道台交涉促成这件事。一个星期之后,英国领事居然不顾当时的条约和地皮章程,把跑马总会企图扩大土地的信转交给上海道台,并施加压力,迫使昏庸的道台强制农民搬迁。

外人通过“永租”的形式取得了上海土地的实际所有权,从而为他们按资本主义方式经营土地创造了条件,为上海近代房地产业的兴起铺平了道路。

① 卜舛济:《上海租界略史》(中译本)第 27 页。

② 上海房地产管理局藏档,英册道契第 16 号。

③ 兰宁、柯灵:《上海史》第 1 卷,第 289 页。

二

在沪外人来自资本主义世界，他们习惯于资本主义的经营方式，所以必然利用侵夺得到的土地所有权按资本主义的方式来经营。因此，一方面是巧取豪夺，超经济的剥削，另一方面则是先进的经营方式，二者是统一的。其经营方式主要有：

一、土地房屋的租赁

1853年3~4月间太平军攻取南京、镇江，9月小刀会攻占上海县城，避难进入租界的华人日益增多。当时“最有势力的英侨之一”曾对英领阿礼国说：“我所关心，却是如何不失丝毫时机，发财致富；我的钱如果没有更有利的运用方法，自然只得将地皮租给中国人，或造房子租给他们，以取三分到四分的利息。我希望，最迟在两三年内发财而去。所以以后上海给水淹没或给火烧掉，与我会有什么关系呢？”^①这种态度在当时上海的外国商人中很有代表性。他们知道“将土地租与难民，或建房屋供难民居住，为有利可图之举”，“1854年7月间（清咸丰四年六、七月间）租界内所造华人居住的房屋约有800所”。“于是租界本专为外侨居住而设之原始观念，乃首先以租界外之情势纷扰，以及内战方烈，而被改变”^②。1845年地皮章程中规定的租界的土地华人之间不得租让，不得架造房舍租与华人的华洋分居原则完全放弃了，原章程中规定外商将土地转租他人不得赢利的条款也完全被推翻了。在1854年修订的章程中就把这些条款完全删去了。

以后经营房地产租赁业务的外商日益增多，除了几十家专业房地产公司以外，教会组织、一般洋行也经营房地产业，其主要经营方式是出租土地和房屋经租。哈同热衷于从事租地造屋，一般以自己购买（名为永租）的土地以一定的期限（如三十年）租给其他公司盖造大楼，待合同期满，收回土地并获得地上建筑。哈同在南

^① 《上海通志馆期刊》第1年，第298~299页。

^② 《费唐法官研究上海公共租界情形报告书》第1卷，第58~59页。

京路沿线拥有的许多建筑就是这样获得的。经租房屋更是房地产商常用的经营方式,据1950年的调查,当时20家外国房地产商经租的房屋还有2万余幢。一般外商也兼营房地产出租,如怡和洋行、太古洋行、汇丰银行、亚细亚火油公司等都拥有大量房产,除了一部分自用以外,相当部分用于出租取利,它们都附设有地产部负责经营,天主教会也拥有大量房产,出租取利。上海地价不断增加,房租也随之上升,所以房屋经租成了极为有利可图的事。许多中国人也纷纷卷入,有的加入外商房地产公司,如业广地产公司在创办时就有著名买办徐润的参予。有的则自办房地产公司,早期上海商人、买办中就有不少人热衷于房地产出租取利。

二、房地产的买卖

上海租界内随着人口剧增而土木大兴,地价上涨速度极快,房地产成了比一般工商业投资更有利可图的投资对象。1844年~1845年间,外人在上海承租的土地后来实付的押租一般为每亩60,000~120,000文,1855年已增为170,000~540,000文,增长2~3倍。^①法国商人中最早在上海经营租地造屋生意的雷米,1849年占得洋泾浜南畔2,385亩土地,共花费457元,平均每亩191元,1856年法租界第一次地主大会,估价当时法租界全部外人占有的土地,平均每亩868元,比雷米1849年的出价上涨了三倍以上。^②

由于上海城市地价上涨,房地产买卖(名为转租,实为买卖)往往能够带来很高的利润,所以大部分道契发生过转让。如英册7号道契面积18.92亩,1844年由英商怡和洋行从中国业主手中永租,1845年划出一部分转与裕盛等二英商,其余部分在1850、1852、1862、1865年前后经过七次转让,其中1862年转让了三次,1865年转让了两次。1862年的转让的三次中有两次是在同一天里

^① 据上海市房地产管理局藏档案,有关英册道契中的材料。

^② 《上海通志馆期刊》第1年,第87、118页;《上海研究资料》,中华书局1936年版,第304页。

发生的。1865年的两次转让也是在一天之中发生的。^①这种交易完全是一手买进一手卖出,为卖而买。又如英册72号道契,面积8.88亩,1849年由英商满吉利永租,1854年过户三次,1860年过户三次,1862年又过户一次。^②可见房地产的买卖已是一项很频繁的交易。

近代都市的形成和发展必然造成城市地价的上涨,由于中国政府征收的地税没有作相应的变动,对外人“永租”的土地仍然是每亩征钱1,500文,而租界当局征收的土地捐和房捐均按地价或房租的百分比计算,并逐年提高百分比,因而社会发展带来的土地增值的好处完全被土地投资者和租界当局捞取了。1848年上海租界上出现了第一跑马厅,位于现在的南京东路、河南中路附近,占地81,744亩,向中国业主“永租”时,每亩押租70,100文,加上其它费用,实付押租共6,802,020文,平均每亩为83,000文。1854年,跑马总会股东将该地分成十块出让,每亩押租为1,710,000文、2,120,000文、5,430,000文三种,与1848年相比,上涨了好几倍,从而跑马总会赚了一大笔钱。^③从1850年起,跑马总会已在筹划另辟新的跑马厅,1855年正式取得145号英册道契,占地171.476亩,押租钱每亩85,485文,共计14,658,760文,当时约合银9,700余两。以后又分割转让,经1855年、1857年、1863年分几次出让完毕,共得价款100,036两。几年之间获利十倍以上。^④从1861年起跑马总会又在当时的租界外,现人民公园人民广场一带,强行租用土地,到1863年共低价“永租”土地500余亩,建立了第三个跑马厅。

中国人也越来越多地参予租界内的房地产交易,但中国人购置房地产必须委托挂号洋商出面申请发给道契,由洋商签发权柄单,作为代管产业的凭证,连同道契交给委托人。此后业主如欲将产业转让与人,须买卖双方一起到挂号洋商处,卖方将原权柄单

①② 上海市房地产管理局藏档,英册道契第7号,第72号。

③④ 上海市房地产管理局藏档,英册道契第62号(第118、119、121分);第145号。

交出批销,由挂号洋商另立新权柄单,连同道契交与买方,称为小过户。如买方要求另行委托其他挂号洋商时,则必须办理大过户的手续,由有关两洋商向领事馆申请过户注册,由领署将道契送请上海道加批过户后送回,然后转交新承办的挂号洋商,再由该洋商出立权柄单连同道契交与买方,这样就算完成了大过户。^①所以,在房地产交易中外商处于比华商有利的地位。

三、房地产抵押贷款

由于进入交易市场的房地产的不断增加,房地产这种商品又十分可靠,所以以房地产为抵押的商业活动也普遍起来了。由于道契经会丈局勘丈绘图,四至明确,交割手续简单,外资银行都乐于承做以道契为抵押的放款。因此中国富商巨室也托庇于外人,购买房地产时假手洋商请领形式为“永租”的道契。1890年上海绅商向上海道建议,详请南洋臣大核准,创办华商道契,不需假手洋商,凡华商购地,经会丈局勘丈绘图后,呈由上海道核发道契,与洋商道契一律待遇。由于华商道契不如洋商道契吃香,请领者并不踊跃。

道契成了可靠的信用工具,以道契为抵押品往往容易获得贷款。或者是房地产商以道契向外资银行抵押,为自己的经营从金融业取得支持;或者是房地产商以较高的利息承受中国人的道契抵押借款。上海的外资银行如汇丰、花旗、东方汇理等都经常接受房地产商的抵押借款。汇丰银行放给业广地产公司的抵押借款数额巨大,1935年时达九百余万银元。中国建业地产公司1921~1928年的借款,最低额为284万元,最高时达1,115万元。根据日本东亚研究所调查,1936年左右,上海外国房地产商押在十四家外资银行的房地产值达121,280,000元,相当于这些银行货物押款的1.47倍。业广、哈同等八家英商房地产公司向银行的抵押借款,达资产额的89.7%。

外资银行一般不直接承押中国人的产业,中国人道契抵押借

^① 《上海地方史资料》(三),上海社会科学院出版社1984年版,第184页。

款通常由外商房地产公司来承接，外商房地产公司向银行借款利息为5~6厘，而转手贷放给中国人时，利息在8厘以上，业广地产公司在大量借入资金的同时，又大量放款，1934年放出押款达646万余元。义品地产公司从1909年以100万规元开始抵押放款，以后陆续增加，1925~1928年间，最多时接受抵押600余笔，放款数额最高达1,184万元。轮船招商局、申新纱厂、三北轮船公司等中国企业都曾向房地产商告贷。房地产商在某种程度上起了金融机构的作用。

三

按资本主义方式经营的房地产业既有投机性的一面，又有对上海经济近代化发生积极影响的一面。对其投机性的一面，论者甚多，本文不赘。在此仅对其积极影响作些分析。

第一，房地产业为租界市政建设开辟了财源

1854年，英领事阿礼国在纳税西人会上露骨地说：“设立新法典之明显意旨，系使全体外侨得经由租地人以取得自治及征收捐税以办理市政之权。”^① 1866年再次修订了地皮章程，增加了将土地抵押或转租他人须向各该领事馆过户注册的条款和建筑物管理的条款。从1869年开始，实施修订过的地皮章程，正式规定作为公共租界市政机构的工部局有权征税。当时开征的直接税亦称市政捐，包括土地捐和房捐两项。不久法租界公董局也在界内对房地产征税。1866年工部局事实上已在征税，其土地捐收取标准是按地价征收2.5%，1874年改为3%，1880年为4%；1867年的房捐收取标准为：中式房屋征收房租的6%，洋式房屋征收房租的4%，1869年各为8%和6%，1880年各为10%和8%，1898年起洋式房捐同中式房捐一致均为10%，1908年提高为12%，1919年后增至14%。

工部局1865年估价征税的土地面积为4310亩，到1933年已

^① 《费唐法官研究上海公共租界情形报告书》第一卷，第66—67页。

增为 22,330 亩,是原来的五倍以上。公共租界在 1880 年有里弄房屋 17,421 所,到 1935 年增为 88,045 所,也是原来的五倍。征税土地房屋大大增加,地价、房租又在大幅度上涨,所以租界当局的房捐地税收收入也不断增加。自 1866 年至 1936 年七十年间公共租界房捐和地税收收入增加了 140 倍。1921~1936 年房捐地税收两项收入在工部局收入总数中一般保持在 70% 左右,最少的年份是 1926 年,占地价收入总数的 63.7%,最多年份为 1935 年,占 75.2%。

租界当局有房捐地税收两项收入的支撑,才有可能对市政建设进行投资。首先是修筑道路。租界在筑路之始,就规定道路的宽度为 2~2.5 丈,这是上海县城内道路宽度的 3~4 倍。用于筑路的土地和全部工程资金都是租界当局提供的。租界当局还要负责维持道路的清洁,《上海乡土志》将租界与县城市容作对比说:“租界马路四通,城内道途狭隘;租界异常清洁,车不扬尘,居之者几以为乐土,域内虽有清道局,然城河之水,秽气触鼻,僻静之区,坑厕接踵,较之租界,几有天壤之别。”据 1929 年的统计,上海法租界筑有马路共 92.8 公里,公共租界马路共长 280 公里,合计为 372 公里,占全上海马路的 75%。^①

其次是公用事业建设。租界除了吸引外商在界内投资煤气、电话、电力、自来水、公共交通等企业以外,也动用自己的财力直接投资公用事业。如工部局下设电气处直接经办电厂,它是上海主要的电力供应者。它向上海各业供应电力,在第一次世界大战期间,总供电量的 60% 以上是向工业企业提供的,1920 年上升为 80%,1928 年更达到 88%。^②

另外,工部局下属还有工务处、警务处、公共卫生处、火政处,都同市政有密切关系。总之,租界当局以房捐、地税收收入维持外国统治的同时也为上海城市的近代化做了一些有益的工作。

①② 罗志如:《统计表中之上海》,南京 1932 年版,表 107—110,表 144。

第二，房地产业吸引了大量资金流入上海，成为上海经济繁荣的一个重要方面。

据雷麦分析，“自从1870年以来，地产一业，尤其在上海，是外人投资的一种重要方式。”^①到了八十年代初，上海外商的财产，包括土地、建筑、船只、货物、金银及其他财产在内，已达到5,700万两之多。^②其中土地、房屋所占的比重很大。1880年美国在上海苏州河以北虹口一带的土地已值规银1,200万两。^③雷麦估计1901年英国人在上海投资1亿美元中有60%为房地产投资。^④

1880~1890年的《海关十年报告》中说：“中国人有涌入上海租界的趋向。这里房租之贵和捐税之重超过中国的多数城市，但是由于人身和财产更为安全，生活较为舒适，有较多的娱乐设施，又处于交通运输的中心位置，许多退休和待职的官员现在在这里住家，还有许多富商也在这里，其结果是中国人占有了收入最好的地产……”^⑤。更由于房屋地产价格年年上涨，房地产业获利可靠，中国商人也把房地产业视作重要的投资场所。中国商人投资房地产业地位远不如洋商稳固，所以常要以洋商为靠山，宝顺洋行买办徐润曾与外商合办业广地产公司，另外又独自购置了大量房地产，据《徐愚斋自叙年谱》称：“上海自泰西互市，百业振兴，万商咸集，富庶甲于东南，地价日益翔，以今视昔，利愈百倍……余所购之地未建者达二千五百余亩，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，楼平房一千八百九十余间，每年可收租金十二万二九百八十余两，地亩房产名下共合成本二百二十三亿六千九百四十两。”^⑥可谓是个房地产巨头。19世

① 雷麦：《外人在华投资》，商务印书馆1959年版，第69页。

② 《英国领事商务报告》1881年，上海，第18页。

③④ 雷麦：《外人在华投资》，第184页、第254页。

⑤ 《上海近代社会经济发展概况》（1882~1931），上海社会科学院1985年版，第21页。

⑥ 徐润：《徐愚斋自叙年谱》，第34页。

纪末，特别是进入 20 世纪后，中国人向房地产业投资得更为普遍。如叶澄衷所办老顺记五金号，1897 年利润 30 万两，其中房地产收益约占三分之一，1899 年叶澄衷的树德房地产公司有土地房屋 400 余亩，价值三四百万两，1905 年叶家房租收入每月 6,000~8,000 两。据调查，解放前五金业主中三分之二以上有房地产投资。刘鸿生经营开滦煤矿获利丰厚，1918~1919 年、1921 年购进董家渡沿浦地产设立两处煤栈，1926 年又购进周家渡地产兴建码头。金融资本家也集中了很大部分资金，从事租界内的地产投资。金城、中南、盐业、大陆、上海、浙江兴业、浙江第一，聚兴诚、国华、新华、中国通商、中国垦业、中国实业、四明等 14 家银行的房地产投资总额，1921 年为 347 万元，1925 年为 941 万元，1930 年为 2,899 万元，1933 年为 4,841 万元，1936 年为 6,144 万元，这个统计，还没有包括银行放款中以房地产道契为抵押的部分，上海银行联合准备库的财产 5,000 万元，其中房地产就占 82.6%。^①

工商金融等企业投资房地产，一是生产或经营所需，在这种场合，房地产是作为生产要素进入市场的；二是为了谋求保值，尤其是在经济不稳定或通货膨胀的情况下更是如此；三是为了取得良好的商业信誉，一些大银行、大公司往往拥有大楼以示资产雄厚，更由于房地产道契是向银行押款的最好的东西，所以是否拥有房地产直接关系到企业的信用地位；四是为了取得一种可靠的赢利手段，工商金融企业把房地产作为自己的副业经营，也是为了多一条生财之道。

直接的房地产投资通常有两种情况，一种情况是投资购买土地房屋，在这种情况下，原资金所有者同原土地房屋所有者互换其位，社会资金没有减少，也没有凝固，仍然可以流入其他领域。由于房地产交易的兴盛，就把国内和国外的大量游资吸引到上海来了，上海房地产的价值愈高，就可以吸收愈多的游资，这是有利于

^① 张郁兰：《中国银行业发展史》，上海人民出版社 1957 年版，第 86 页；杨培新：《论中国金融资产阶级》，《近代史研究》1983 年第 4 期。

上海经济繁荣的。另一种情况是在购买或租赁土地以后投入资金营建房屋,这当然要占用社会资金,如投入过多,会造成工商业资金匮乏,但这种投资也有利于建筑业和建筑材料业的繁荣。

房地产业同工商业关系密切。凡上海市况繁荣,地价与房租,随之昂贵,而在市况萧条时,工商业者对于巨额房租之负担不能胜任,从而引起房地产业的衰落。如1934年,国内经济危机逐步达到顶峰,当时上海的情况是:“很多经营借款的商行、银行、信托公司、地产公司和个人,发现他们所从事的以不动产为抵押的放款业务没有市场……公共租界内的新建房屋数从1931年的8,699幢下降至1934年的4,571幢。这些房屋的价值也从法币6,447万元跌至2,760万元。”^①《申报》描述当时房地产业的困境:“积欠房租数月以上者比比皆是”,“影响所及,地价暴跌,市多虚宅,地产业者将有同归于尽之虞”。^②上海房地产业的成交总额从1931年的13,000万元,下降到1935年的1,400万元,^③只占到1931年的10.7%。

第三,由市场调节的房地产价格有利于上海城市土地资源的合理利用。

19世纪60年代英租界外滩已是洋行林立,地价暴涨,1852年到1862年十年间涨了200倍,原来外商都在外滩洋行前修筑码头,而60年代外商就向虹口和法租界外滩两个方向选择地价比较低廉的码头建址。1860~1861年,怡和、宝顺、旗昌等先后在虹口建造了轮船码头,1863年英美租界合并为公共租界,在苏州河上架设了桥梁,虹口同闹市区的交通较以前方便,于是各种企业遂向虹口方向发展。杨树浦水厂选址时,考虑到地价因素,遂舍去了近市中区建厂的方案,而在杨树浦购地111亩,于1883年建立了水厂。上海自来火公司初建于汉口路,后在泥城河陆续购地14.8

① I.S. Friedman, British Relations with China, 1931~1939, 纽约1940年版,第63页。

② 《申报》,1935年3月2日。

③ 《申报》,1936年3月16日。

亩,另建新厂,并将汉口路厂拆除,从生产成本来说,也是考虑了两处的地价差别。

综观近代上海城市的经济布局,外滩一带为金融业中心,南京路淮海路为商业中心,高楼多为各种公司办公用房和旅馆饭店,工业区则分布在市区外围,高级住宅和低级住宅也分区建立,这样的格局从土地资源的利用来说当然是合理的。上海房地产业的经营客观上对上海经济布局发生了积极的影响。

(沈祖炜: 上海社会科学院经济研究所研究人员)