



Die Tsingtauer Landordnung des Chinesenkommissars

Wilhelm Schrameier

单威廉 与青岛土地法

马维立 ⊙ 著
金 山 ⊙ 译

青岛市市南区政协 编
青 岛 出 版 社

。 青 岛 历 史 文 献 译 丛 。

单威廉与青岛土地法

Die Tsingtauer Landordnung
des Chinesenkommissars **Wilhelm
Schrameier**

马维立 ⊙ 著

金 山 ⊙ 译

青 岛 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

单威廉与青岛土地法/金山译.-青岛:青岛出版社,2010.1

ISBN 978-7-5436-5978-0

I. 单… II. ①金… III. 土地法-法制史-史料-
青岛市 IV. D927.523.230.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第242824号

书 名	单威廉与青岛土地法
主 编	青岛市市南区政协
著 者	马维立
译 者	金 山
出版发行	青岛出版社
社 址	青岛市徐州路77号(266071)
本社网址	http:// www.qdpub.com
责任编辑	刘 咏 E-mail: qdliuyong@126.com
审 校	贺中原 董建国
装帧设计	乔 峰
平面制作	墨点平面设计工作室
印 刷	青岛海尔丰彩印刷有限公司
出版日期	2010年1月第1版 2010年1月第1次印刷
开 本	16开(700mm×1000mm)
印 张	10.5
字 数	100千
书 号	ISBN 978-7-5436-5978-0
定 价	25.00元

编校质量、盗版监督免费服务电话 8009186216

青岛版图书售出后如发现印装质量问题,请寄回青岛出版社印刷物资处调换。

电话:(0532)80998826

吴伟

青岛的城市化是一个漫长的过程，到今天，已经历了100多年。

1897年11月14日至20日，德国在完成了对胶州湾的军事占领后，开始了在占领区进行城市化规模开发的准备。对青岛来说，这是一个由“意外”导致的历史突变，一种被动的开发与开放。随后到来的1898年作为一个标志性年轮，作为青岛城市化的分水岭，一个城市突然出现在没有任何近代城市资源积累的胶州湾畔。然而，也就是从这时开始，作为真正意义上的城市的青岛诞生了。

在1898年这一年，有几个标志性事件发生：3月6日，中德签订《胶澳租借条约》，规定德国租借胶州湾99年。4月27日，德国宣布胶澳为保护地，设立胶澳督署。9月2日，德国首次公开青岛城市规划。与此同时展开的土地统一收购和统一出售，则开始与单威廉发生密切联系。2月10日，德总督府公告购地准则，确定凡需要用地均与地主洽商地价予以收购；4月至6月间，总督命单威廉拟具土地出售意见书；9月2日，单威廉主持完成的土地法规颁布；10月3日，德国方面开始标售租借地的第一批土地。

从1898年到1914年，青岛用了16年的时间，基本上接

近完成了早期的城市化进程，开拓建设的速度和发展规模都是空前的。这中间，单威廉所发挥的作用举足轻重。

单威廉长达20年的中国故事，从北京开始，经香港、广州、上海再到青岛，最后结束在广州。青岛的11年生活，应该是单威廉一生中最刻骨铭心的经历，作为一个殖民政府官员和一个广泛涉及神学、法律、地理、阿拉伯语和汉语知识的学者，他的贡献和作用，显然已超出了他的职务范围。最终，他通过在广州为孙中山政府的工作，使自己成为了一个奠定并推动了国民政府新土地政策方向的人。

在有关青岛最早的土地收购和早期土地标售政策制定等一系列事件中，单威廉是一个极为重要的人物。从某种意义上可以说，如果没有单威廉，即便殖民当局相关的法规不会有过大的变动，但实施的速度应该不会那么快，效率也会相应地受削弱。所以，在1897年12月至1909年的11年中，尽管备受争议，单威廉的意见对一些政策的制定，还是起了相当重要的作用的。

1898年4月至6月间，单威廉草拟完成了青岛的土地法规，随后去职。1909年1月15日，单威廉返回德国。1914年11月7日，日军攻占青岛。11月至12月间，单威廉完成了《胶州开发回忆》，并于次年初发表。1924年初，单威廉受孙中山电邀担任广州市顾问，1926年1月在完成土地税法草案10日后，乘人力车时颠覆受伤，1月5日在广州去世。

《单威廉与青岛土地法》由马维立著，金山译，王栋注释。全书由三部分组成，第一部分介绍单威廉（1859-1926）的生平；第二部分介绍由单威廉创立的青岛土地法规；第三部分介绍单威廉在广东任孙中山顾问的情况和这期间两人的关系，同时还附有一份单威廉的著作目录。

《单威廉与青岛土地法》，提供了青岛早期城市化开发的一些珍贵记录，也是研究青岛土地法创立的重要参考文献。特别是由单威廉主导的广州土地法，直接影响了国民政府土地法的制定。需要指出的是，尽管《单威廉与青岛土地法》的作者马维立出生在青岛，并在青岛度过了其童年和少年时期，但作为一个德国学者，其著作中仍有许多不能为我们所接受的观点，这需要在阅读时注意甄别。

为完整展现青岛早期城市化开发的真实面貌，本书还附录了青岛早期的一些相关城市法规文献作为参考。在这里，一并向这些文献的提供者和翻译者表示感谢。

对《单威廉与青岛土地法》 一书的介绍

在1898年3月，德国正式租借胶州湾地区99年时，这里仅仅是个以农业和渔业为主的村落。德国的目标是建设一座现代化的商业中心城市，一个远洋船舶港口，以及一条通往煤矿和山东腹地城市济南的铁路。要建造新的城市和港口，政府显然需要那些属于中国农民的土地。当局唯恐那些欧洲或中国商人，为了低价收购那些中国农民的地产而会闯入青岛，再加价出售给德国政府和移民来赚取利润。因此，德国舰队司令在占领的第一天就发布了禁止中国居民将土地卖给除了德国政府之外的任何人的命令。并且从1898年至1901年，政府收买了青岛半岛西边的所有土地：这个区域有9个村庄，面积大约20平方公里。对这9个被收买的村庄，采用了拆除后建设新城区的方法。原住民搬迁到别的村庄，并得到购买建造新房所需土地的现金。总督府从开始就希望避免任何性质的土地投机，因此命令代理市民委员单威廉博士，制定出一个能避免，或者至少能抑制任何性质土地投机的制度总则。

这本书由此分为了三个章节。第一章是翻译官单威廉博士的传记，因为在1898年至1908年担任华人事务委员期间，他是青岛实际上的行政领导。因此，在青岛的发展历程中，单威廉无疑是一个非常重要的人物。

第二章是表述单威廉在1898年9月制定的青岛特有的土地法规和其他包含于其中的规定，这是世界上第一次对不劳而获进行课税的先例。

第三章记述了单威廉与孙中山之间的交往与关系。孙中山在1912年9月访问了青岛，但那时单威廉已经离开了这里。在1924年之后，当孙中山为他的国民政府制定一套土地法规时，他邀请单威廉从柏林到广州，担任他的顾问，并与他一起制定一套合适的土地制度。但是孙中山在1925年去世，之后又发生日本入侵和中国内战，国民政府只能在台湾实现这套新的土地制度。现在台湾城市土地制度的许多内容，都是单威廉1898年在青岛制定并施行的。

Wilhelm Maizer

前言

PROLOGUE

全文共分为三部分，第一部分介绍单威廉（1859—1926）的生平，可惜保存在其长子柏林寓所中的单氏手稿遗物，在第二次世界大战中尽数毁于轰炸——因此，其生平传记必须通过其他途径获得。^[1]谨将这一部分献给青岛最早的开拓者们，在他们创立这座城市的过程中，单威廉于1897到1909年间曾经起过极为重要的作用。第二部分介绍由其创立的青岛土地法规。晚年时，单威廉曾在广东任孙中山的顾问，这期间两人的关系将在第三部分进行阐述。文末还附有单威廉的著作目录、年谱等。

CONTENTS

目录

一 单威廉传

002~029

二 青岛土地法规和德国土地改革联盟

032~036

三 孙中山与青岛及单威廉的关系

038~052

人名注释

单威廉年谱

单威廉著作

053~070

附录

青岛城市开发大事记(1897—1914)

青岛发展回顾(1910)

青岛城市法规和章程(1898—1912)

书中涉及德国城市的介绍

072~153



单威廉传



单威廉 (Wilhelm Ludwig Schrameier)。

单威廉 (Wilhelm Ludwig Schrameier/威廉·路德维希·施拉迈尔) 于1859年10月2日生于埃森 (Essen)，为家中长子。其父格尔哈德·海因里希·施拉迈尔 (Gerhard Heinrich Schrameier) 生于伊本布恩 (Ibbenbüren)，在埃森市土地局任测绘员。48岁的格尔哈德在1859年初与时年22岁的玛丽娅·卡赫特 (Maria Krachten) 在杜伊斯堡 (Duisburg) 结婚。4年后，单母生下第三个孩子没有多久，于1863年8月27日去世。1865年5月1日单父再婚，来自巴门 (Barmen)，时年38岁的威廉米娜·艾伦科特 (Wilhelmine Erlenkött) 成了单威廉的继母。单威廉最初在埃森读小学，19世纪60年代末随其父迁往杜伊斯堡。老师认为单威廉颇具天赋，推荐他转学就读当地的高级中学。他的继母对于此事却不以为然，她甚至不给威廉蜡烛，使他晚上

不能读书学习，于是威廉只好自己想办法偷偷去弄。1878年复活节期间，单氏完成中学学业，前往波恩大学学习神学及东方语言学，3个学期之后，他转学至莱比锡大学继续学习了3个学期，随即撰写了他的博士论文《伊斯兰化之前的阿拉伯人之宿命论》（1881年，在波恩出版）。他并极有可能参加了当时的神学考试。同当时很多其他神学或语言学考生一样，单威廉在考试之后找了一份家庭教师的工作。他担任家庭教师的这家的男主人是普鲁士军官莫里茨·费迪南德·冯·毕兴（Moritz Ferdinand von Bissing, 1844—1917）男爵，男爵的妻子米哈·维森多克（Myrrha Wesendonck）的母亲就是因为和理查德·瓦格纳（Richard Wagner）的关系而很著名的玛蒂尔德·维森多克（Mathilde Wesendonck）女士。1914—1917年间，这位普鲁士上将因为担任德占比利时的总督而为人们所熟知。单威廉的学生，也就是上将当时只有八九岁的大儿子弗里德利希·威廉·冯·毕兴（Friedrich Wilhelm von Bissing, 1873—1956），后来成为埃及与近东考古学教授。单威廉大概以其在东方语言方面的学识激发了他的学生对东方的兴趣。单威廉一直与腓特烈·威廉·冯·毕兴保持着联系，在其1918年出版的小册子《外交部与驻外机构——改革的建议》中，单氏还以两页的篇幅引用了毕兴给他的一封信。

人名辞典记载，1881至1885年间单威廉曾在法国和英国停留过很长时间。我们已经无法得知，是什么原因促使单威廉去外交部当了一名翻译官。大概，对于一个研究阿拉伯语言文化的人而言，也没有多少其他的就业机会。外交部需要工作人员具有公法和民法知识，对于语言学家也不例外。因此，单威廉（大概是在柏林大学）旁听了一到两个学期的法学讲座。当时德国还没有学习中文的机会，直



毕兴男爵 单威廉在神学考试之后曾任其子的家庭教师。



威廉时代的德意志帝国外交部大楼。

到1887年10月27日才有远东语言课程在柏林开设。1885年9月左右，单威廉作为口译研究生被派往中国，并且按照规定，必须为外交部工作10年。单威廉历时5周途径苏伊士运河、新加坡、香港抵达上海。从上海还需乘船4天，经芝罘（烟台）到达天津。当时天津与北京之间尚不通铁路，120公里的路程骑马或乘驿车需要两天，或者走水路沿海河到达北京古老的漕运港口通州，然后再骑马或骑驴，或乘马车走完剩下的25公里，这段水路顺风需时3天，否则将耗时5天。^[2]



福兰阁

关于当时的情况，在他的同僚福兰阁（Otto Franke，后任汉堡及柏林大学汉学教授）出版的生平回忆录中也有所记录。福兰阁比单威廉晚3年作为口译研究生被派往北京，这个时候，单威廉已前往香港担任翻译官的工作。尽管两人曾任同样的职位，可是因为任职时间的不同，而未能谋面。尽管后来他们于1908年在青岛曾有一面之缘，可是在福兰阁的自传中却从未提到过单威廉。

当时的德驻华公使是巴兰德（Max von Brandt），也是驻京使节团的首席使节。当时任公使馆秘书的克林德（von Ketteler）后来升任公使，在1900年的义和团起义中遇害身亡。单威廉也曾与总翻译官卡尔·阿伦德（Karl Arendt）共事两年，后者于1887年返回柏林在远东语言研究会担任汉学教授。德驻华使馆理所当然位于使馆区，使馆本身也是中国传统风格的建筑，设计者是当时生活在北京并在海关任职的德国人阿理文（Ernst Ohlmer），因阿理文后来于1899—1914年间在青岛海关任职，故而单威廉

与其有密切的往来。^[23]

当时口译研究生也都住在使馆区内，他们学习的重点在于语言以及地域性研究，并且可以自行决定如何获得这些知识。他们每个人都配有一个中国当时的文人作为他们的老师，并与他们朝夕相处。1年之后进行第一次考试，相隔1年之后再考第二次。

学员们的另外一项义务就是抄写使馆的公文、法令以及其他官方文件。^[3]

我们可以从单威廉多年以后的回顾文章中读到1885至1888年他在北京这段时间的经历。他在文章中写道：

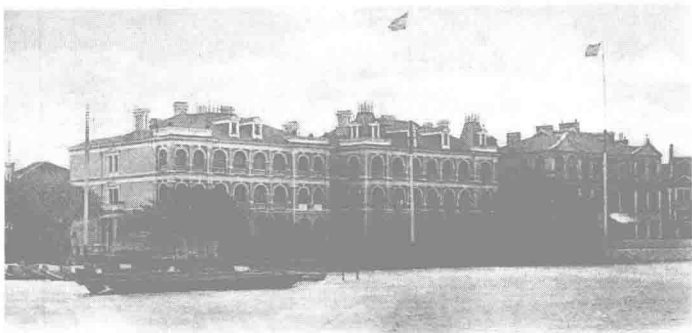
“只有少数在公使馆或者海关任职的欧洲人住在过去的王府或者旧时中国大臣的官邸中，这些宅院与其他房屋相比也并不非常突出。夏天人们则会去城外的山间庙宇或佛堂避暑。为了活动筋骨，可到城门前骑马，或者去城墙上散步——去欣赏观象台上漂亮的天文仪器，或者选一个角度远眺紫禁城，还有紫禁城内那些在浓密的绿树掩映下熠熠生辉的琉璃瓦屋顶。此外，使馆花园里也有足够的空间供人散步。他们很少去古玩店云集的闹市区，而是会有古董商直接把古玩带到他们的居所，听古董商对古玩进行赏鉴和评估，对他们钻研中国艺术史也大有裨益。他们偶尔也去中国的戏院听戏，在那里很周到地设有外国客人专座，并且有精美小点心供应。但是外国人是允许进入紫禁城以及重要的寺庙和殿堂的。因此，每逢皇帝移驾天坛、地坛进行祭祀活动或者有犯人押赴刑场时，中国外交部都会提前通知使馆人员届时减少外出并注意安全。这类官方均为手写，而印刷的文书却较少提及此类事件。”^[34]

大概两年半以后，单威廉通过了翻译官考试，结束了在北京的学习，并于1888年被派往香港领事馆任职，而1889年12月23日他再次作为翻译官被派往广州。当时广州



紫禁城内那些在浓密的绿树掩映下熠熠生辉的琉璃瓦屋顶。

领事馆总领事一职经常因为官员休假、疾病或职位调动而空缺，于是这一时期常由单威廉代理广东的领事职务。因此1890—1894年间，单威廉经常奔走于香港和广东之间，并分别在两地担任翻译官和领事的职务。同时，他还在山东北海岸的商港芝罘（烟台）代理了几个月的副领事职务。1892年，单威廉回德国休假。1894年底单威廉作为翻译官被派往上海总领事馆，以继调往北京公使馆的福兰阁之位。德国驻上海总领事馆是一座宏伟、华丽却不实用的三层楼房，位于黄浦江转折处最佳地段，从那里可以远眺黄浦江上川流不息的船只。在上海的德国人远少于英国人——大约只有四五百人，而英国人却有4倍之多。德侨人数虽少，可是受教育程度以及商务地位却要胜过英国侨民的平均水平。^[4] 德国总领事司徒白博士（Dr. Stübel）尚未娶妻，于是他家成了德侨社交的最理想场所。1895年末，单威廉作为翻译官的10年服务期已满，他完全可以辞去工作，尤其当时作为翻译官，升迁的机会也微乎其微。福兰阁记叙了保尔·格奥尔格·冯·莫伦多夫（Paul Georg von



位于黄浦江转折处，宏伟、华丽却不实用的德国驻上海总领事馆。

Möllendorff, 过去也曾当过翻译官)对他的经典的忠告:

“如果您想在仕途上有所发展,或者您无法克制自己的爱好,那么您永远也别去学中文。您最好是装作什么都不知道,不然您就只能被无情地任命为翻译官,并且在那个职位上工作到退休为止。”福兰阁对于这个忠告又进一步作了解释:“德国外交部的官僚们,以其对外国文化仅有的一点点了解,希望他的官员和自己保持一致:是法学家,而不是‘语言学家’。前者的代表是商人,后者则是翻译官——顺从的下属,这种顺从,在他们忙着学习像远东语言这类不可理喻的学问时就已经体现出来。这类观点当时已经根植在官僚们的血液里了。”^[5]曾在中国和日本担任了33年外交官的驻华公使巴兰德(Max von Brandt)也在他的回忆录里对当时外交部的这种不公平待遇进行了反思:“翻译官在与中国的外交活动中的重要性,以及对他们应有什么样的要求,我在上文中已经作了阐述,在这里我只想再次表达我的懊悔,因为我们一直以来,都是通过10年的义务服务合约来达到把翻译官当作顺从的下级对待的目的。而与我们相反,英国、俄国和法国的外交部从一开始,给予翻译官的就不仅仅是一种可能性,而是一种

青岛历史文献丛书
。单威廉与青岛土地法

008

Die Einzelne Landbesitzung des Chinesenkommissars
Wilhelm Schramm

承诺：当翻译官们在相应的国家努力学会并掌握了该国语言之后，都可以在领事馆任职并领取薪水——这是对他们过去的劳动的酬劳，也是对他们接下来的工作的推动。”^[6]

单威廉别无选择地作为翻译官留在上海，而1年后他却迎来了他人生中重要的时刻。1896年，来自吕贝克(Lübeck)的德国商人阿尔弗莱德·科施纳(Alfred Kirchner)带着他的妻子、儿子以及3个正值适婚年龄的女儿来到上海。这对当时上海的众多德国单身汉来说无疑是一个轰动消息。据说，还在来上海的船上，3位年轻姑娘已经收到了无数单身汉亲笔写来的求婚信。1896年5月20日，36岁的单威廉和科施纳最小的女儿，年仅17岁的克拉拉(Klara)在上海结婚。19岁的玛塔·科施纳(Martha Kirchner)不久嫁给了阿道夫·卡尔·肖姆贝格(Adolf Carl Schomburg)——礼和洋行(Firma Carlowitz & Co.)的股东。20岁的宝拉·科施纳(Paula Kirchner)则于1897年3月27日嫁给了上海德华银行(Deutsch-Asiatischen Bank)的经理埃里希·卡尔贝(Erich Karbe)。“博士先生”单威廉在这个时候虽然只不过是个翻译官，但是却已经成为了金融家和商人的连襟。1年后，他的长子阿尔弗莱德(Alfred)降生，而他的人生也发生了一次重大的转折。

自北德意志联邦时期开始，尤其是1871年以后，经常有德国军舰以保护商业贸易的名义，在东亚水域停泊。而燃料补给和军舰的维护却必须在中国的条约通商口岸以及在香港的英国船坞进行。自1895年，德国海军部就急于在东亚寻求一处专属的海军据点，以不受英国和其他国家限制。在1894年至1895年的中日甲午战争中，尤其是参与抗议《马关条约》之后，德国认为清政府应该准其在中国沿海设一加煤站以示酬谢。经过长期谋划，德国政府最终将目标锁定在山东省的胶州湾。1897年11月1日，两名德国