



上海历史文物研究丛书

上海市历史博物馆 编

张 岚 主编

上海租界研究

SHANGHAI ZUJIE YANJIU

吴志伟 著

学林出版社

上海历史文物研究丛书

上海市历史博物馆 编

张 岚 主编

上海租界研究

SHANGHAI ZUJIE YANJIU

吴志伟 著



图书在版编目(CIP)数据

上海租界研究 / 吴志伟著. —上海: 学林出版社,
2012. 9

ISBN 978-7-5486-0409-9

I. ①上… II. ①吴… III. ①租界—地方史—研究—
上海市 IV. ①D829.12 ②K295.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 209851 号

上海历史文物研究丛书 上海市历史博物馆编
主 编 张 岚

上海租界研究



著 者 / 吴志伟

责任编辑 / 吴伦仲

特约编辑 / 俞子林 杨 翎

装帧设计 / 福山设计工作室

封面设计 / 剑 钦

出 版 / 上海世纪出版股份有限公司

学林出版社(上海钦州南路 81 号 3 楼)

(电话: 64515005 传真: 64515005)

发 行 / 上海世纪出版股份有限公司发行中心

(上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

印 刷 / 上海豪杰印刷有限公司

开 本 / 710 × 1020 1/16

印 张 / 19.5

字 数 / 30 万

版 次 / 2012 年 9 月第 1 版

2012 年 9 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5486-0409-9/K · 37

定 价 / 55.00 元

(如发生印刷、装订质量问题,读者可向工厂调换。)

序 一

尽管租界并非近代中国独有，更非近代上海独有。韩国仁川就曾有过租界。近代中国先后存在26个租界，天津有九国租界，汉口有五国租界，广州、厦门、九江、镇江、杭州、苏州、重庆都有过租界。但是，以租界历史、形态、机构、面积、所住外国人口而论，特别是以租界影响而论，则其他城市远远难望上海项背。

以历史而论，上海最早设立的是英租界，设于1845年。其后相继设立法租界、美租界，1862年英美租界合并为公共租界。在全国范围内，上海租界之外，较早设立的是天津英租界、法租界、广州英租界、法租界、汉口英租界、九江英租界、镇江英租界，都是1861年才设立的，比上海晚了十六年。重庆日租界设立最晚，到1901年才有。以面积论，上海两租界最大时，总面积达48 653亩。这个数字，超过全国其他所有租界面积总和的一点五倍。以形态、结构与管理方式论，在近代中国众多租界中，上海租界是殖民地色彩最强、形态最为完备、结构最为系统的一个。在上海租界，外国人有类似于议会的纳税人会议；有相对独立的行政权、立法权、司法权；有巡捕、军队、监狱。在这里，中国军队不能随意进出，外国人犯中国法，中国不能直接处理，甚至华人犯法，中国政府也不能独立审理、处罚。自1854年以后，华人就是租界人口的主体部分，租界的税收主要靠华人缴纳，租界繁荣主要依赖华人的辛勤劳动，但是，华人在租界一直没有参政权，租界一直是占人口极少数

的外国人统治占人口绝大多数的华人。经华人一再要求、抗议、斗争，到1921年，工部局才成立有5名华人代表参加的华人顾问委员会，到1928年成立上海纳税华人会。但是，无论是华人顾问委员会，还是纳税华人会，都只是华人参政的象征性机构，租界的实际权力一直掌握在外国人手中。中国其他租界的组织机构和管理方式，或全盘或部分地复制上海租界模式，但都没有上海租界那么完备、系统。

租界是近代中国的怪胎，是在特定的历史阶段、在帝国主义与中华民族矛盾运动中、多种因素交互作用的产物，对于近代中国的影响，极其广泛而复杂，对于上海城市的影响尤其巨大。租界史研究是中国近代史研究的重要内容，是了解近代中国国情的需要。对于上海城市来说，不了解租界，就无法全面、深刻地了解近代上海城市。

自20世纪二十年代以后，随着爱国主义、民族主义的高涨，随着中国人民收回租界运动的展开，对于租界的研究就逐渐成为一门专门学问，历史学界、法学界都有学者致力其事，在1930年代就有多部著作问世，包括王揖唐、夏晋麟分别写的《上海租界问题》、徐公肃、丘瑾璋的《上海公共租界制度》、阮笃成的《租界制度与上海公共租界》。改革开放以后，租界史研究再掀高潮，涉足其间的，除了历史学与法学界的学者，还有经济学、社会学、建筑学、城市学、民俗学等方面的学者，对于租界的数量、沿革、结构、功能，租界复杂的影响，租界与租借地的差异，不同租界的比较，都有相当深入的研究，出版了数量可观的富有学术含量的论著，论文数以千计，著作数以百计。上海曾举行过全国性的租界史讨论会，上海地方志中设有专门的《上海租界志》，国家特大文化工程新修《清史》中也专设了《租界志》，由研究租界史的专家费成康担纲。可以毫不夸张地说，租界史研究的丰硕成果，是改革开放以后中国史学园地里一朵盛开的奇葩，是新时期中国史学繁荣的一大标志。但是，鉴于租界史研究涉及的范围之广阔、内涵之丰厚、影响

之深远，租界史研究还有很大有待拓展的空间，还有相当多有待阐释的意义，租界史研究还大有可为。

本书作者吴志伟先生，历史学专业出身，在上海市历史博物馆工作三十年，长期致力于上海租界史研究，取得了令人瞩目的成就。作者学养丰厚，目光敏锐，从文物、文献出发，从具体问题入手，沿波讨源，抽丝剥茧，往往能从细微处发现重要问题，从而解决重要问题。他将考证成果构建起整体租界历史的框架，从租界建立到扩张，到工部局的行政管理、道路交通、外国人士在沪生活等，内容相当丰富。书中对于工部局制度史的研究，包括董事会董事的产生与机构的运作，董事参加会议的签到与请假，董事会议事的程序，董事的辞职与增补；对于租界西人总会场所的建立与变易；对于租界道路质地的变化，对铁藜木路面的铺设与养护；对租界照明用具变化的过程，对租界道路路名的历史考证；对租界雇用印度巡捕的历史缘由；对租界公债券的发行与使用，都有具体、细密而翔实的考证，补充了以往研究的不少缺陷，廓清了不少以讹传讹的迷雾，有重要的学术贡献。书中对于史料的运用，极其审慎，不光以中文资料与外文资料相对照，十分注意使用新出版的道契、工部局董事会会议录等资料，还注意挖掘、使用行名录、Social Shanghai(上海社会)等一般人不大注意的英文资料，并以文献资料与存世实物相比勘，去伪存真，披沙存金，从而得出经得起推敲的结论。

可以相信，本书的出版，不但对研究上海历史的专业人员有帮助，对了解上海城市发展、了解老上海过去面貌的普通读者，对于挖掘与梳理上海历史文脉，都大有裨益。

中国史学会副会长、上海历史学会会长

上海社会科学院副院长 熊月之

上海社会科学院历史研究所所长、研究员

2012年7月12日

序 二

研究中国近代史，上海租界是一个绕不开的话题。租界是近代中国版图上的一块疤痕组织，租界的产生在中国近代史上代表着不平等和屈辱。第一次鸦片战争失败后，1842年8月29日中国清皇朝被迫同英国政府签订《南京条约》，中国第一次向外国割地、赔款，并开放广州、福州、厦门、宁波、上海五沿海城市作通商口岸，由英国派驻领事、管事官“专理商贾事宜”，准许英国商人居住、贸易。1843年10月，中英政府签订的《五口通商附粘善后条款》（《虎门条约》）又具体规定由中国地方官与英国领事会同商定英人在通商口岸租地建屋的区域。1843年11月8日，英国首任驻上海领事巴富尔来沪。11月17日，上海正式宣布开埠。之后，巴富尔经过同上海道台宫慕久多次谈判，达成辟设英租界协议，对中国地方政府和英驻沪领事同租界的关系，英商租地方式，在租界的权利和义务等作了规定。1945年11月29日，上海道公布了《上海土地章程》，为租界制度的形成和发展奠定了基础，宣告了上海租界的成立，此后租界不断扩张，租界的存在一直持续到1943年。

这一百年中，外国列强通过租界建立了独立于中国政权体系之外的行政区划和管理机构，制订并实施有关租地、税收、司法、警务、城市管理等一系列规章，不断侵夺中国的主权，掠夺中国的资源。租界成为列强利用不平等条约肆意扩大在华特权的“国中之国”，人民饱受殖民之苦。但从城市管理上看，租界的管理组织

是由租借人和纳税人组成，体制为自治方式，呈现了新的政治体制和管理模式，与封建皇朝体制的腐朽没落相比，却又代表着时代的进步，尤其大批海外侨民的入居，引起东西方文化的直接碰撞和交流、冲突和融合，使租界内西方文明比中国其他地方传播更快，上海租界成为中国近代化最为强劲的地区，对上海迅速成为国际都会产生了极其重要的影响。而近代上海的发展，也是研究近代中国的最为重要的视角。

在近代中国出现的所有租界中，上海租界开辟最早，存在时间最长，面积最大，管理机构最为完善，同时社会矛盾更具张力，研究上海租界成为解剖中国近代史的一个重要创口，许多学者为此撰写了不少论文和专著，并有了完整而权威的《上海租界史》。虽然史存六万卷的租界档案，其数量之多和完整程度，极为罕见，租界史的研究可谓得天独厚，但是对于庞杂的历史现象面前，这些资料还是沧海一粟。而历史的原真性乃需无数个角度来诠释而趋近，故此，《上海租界研究》一书的出版，有着其不可忽略的作用和地位。

《上海租界研究》的研究角度和其他著作不同，不在于完整的描述租界的发展史（实际上也难以办到），更多的是钩沉和匡正，也就是作者所说的“略人所详，详人所略”的思路，而根据我与著者吴志伟先生同道三十年的了解，这是他为了上海市历史博物馆的文物考证和研究，长期做的案头工作成果。这些成果为上海历史文物的鉴定和考证奠定了学术基础，这些成果来之不易，来之于他扎实的研究功底，缜密的思考方式，不懈的爬罗剔抉，更重要的是他“板凳愿做十年冷”的精神状态。举一例，此书的西文中文路名对照，内容不多，可是我认为是极具学术意义的，因为之中纠正了不少以讹传讹的称谓，而背后的工作量只有从事这类研究工作的人才能体会，而且这对照表对于所有的研究者来说应该是案头必备的。

一个研究者的学术底气究竟如何，从其对资料的态度就可以彰明较著。大凡能资料共享的，则学术功底较深，因为就像一个高

明的厨师，同样的素材可以烹饪出不同的佳肴，而不怕别人用同样的素材而独占鳌头。我清晰地记得吴志伟先生将工部局的档案，加以梳理分类，做成电子文档，与同仁分享。对于我们当下的学术研究环境，这种精神更显珍贵。这种人文精神的发扬在事业单位更为迫切和需要，社会给与我们有充裕的时间和丰富的资源从事研究工作，我们没有理由将社会的资源占为己有，而将自己的能力降低到一个“守财奴”的水平。而只有开放和竞争，才会使研究者在共享中开阔眼界，出更多的成果。

吴志伟先生作为我馆丛书《都会遗踪》的主要编辑，在短短的三年中，该丛书的出版进度达到了从年度到半年度，遂至季度的跨越，学术逐渐规范，质量不断提高，他和音海先生倾注了不少心血。从编书到写书，对他来说此书是一个开端，可以相信，作者将会有更多研究成果奉献给大家，我们期待着。

上海市历史博物馆 馆长 研究员 张 岚

于壬辰初秋

前 言

这不是一本有趣的书。我想，当每个打开本书目录的读者都会有这样的感觉。

这或许是一本有用的书，如果你对上海历史感兴趣的话。

谈到上海的历史，就离不开上海的租界。特别是在近代，能从一个比较典型的沿海江南农乡，发展到1930年，成为远东的第二大都市，被誉为东方的巴黎、西方的纽约。开埠前上海的地位，在《上海通史·总序》中说：“是一个普通的海滨县城。按照西方学者比较乐观的估计，在1843年以前，上海可以排进中国城市的前二十名，但排不进前十名。其规模远在北京、苏州、广州、武汉、杭州、成都、福州、西安、南京等城市之下。”即使如此，上海发展的基础不是建立在原有的城镇上，而是在人们认为一片比较荒芜的土地之上。原有的一切并非一点作用都没有，但能提供的助力似乎是非常有限的。良好的地理位置和不错的港口倒是起着很大的作用，而这个作用却是被租界好好地利用。这个也是没有办法的事情，时代已经到了远洋航运更起作用的时代。因租界的特殊性，以致能保持着长时间的稳定，这为租界的发展提供了良好的保证。使得租界产生后，经过短短十多年的发展，成为上海城市发展的领头者，所起的作用不能说不大。

正因为租界的作用，有关上海租界的书籍已经不少。不仅有专著——上海档案馆所编的《上海租界志》，费成康先生的《中国租

界史》等；在有关上海历史的通史类书籍中，如唐振常先生主编的《上海史》、熊月之先生主编的《上海通史》等书均对租界做了不少的叙述。至于从各个方面对上海租界研究的书籍那就更多了，在此也就不一一列举了。所以，本书依据个人能力，本着略人所详、详人所略的思路，不对上海租界的各个方面做一研究，只是研究和叙述其中一些比较熟悉而又对租界研究有所裨益的方面，尽可能使人从中得到获益。

有悟多言，无感少语，为本书的宗旨。某些方面的缺失，或许是个缺陷，但对读者而言，或许是个幸事，但愿结果能如此。

目 录

前 言 / 1

第一章 租界的建立与扩张 / 1

第一节 租界建立与扩张的基础——租地 / 2

第二节 英美及公共租界的英文名称 / 18

第三节 法界早期扩张后的区域 / 38

第四节 法界中期扩张区域及路名 / 53

第二章 租界行政管理 / 61

第一节 工部局办公的地点 / 61

第二节 董事会的董事与运作 / 73

第三节 华人参政的开始 / 86

第四节 工部局董事会董事的辞职与增补 / 101

第三章 租界道路建设与管理 / 116

第一节 道路初建与改进 / 116

第二节 排水系统的产生与完善 / 131

第三节 道路照明的变化 / 143

第四节 日常治安的主要力量——巡捕 / 163

第五节 租界运转的财政基础之一——公债券 / 173

第四章 租界道路名称的变化 / 189

第一节 英租界首次街道大命名 / 189

第二节 美租界的路名特点 / 195

第三节 20世纪的几次道路大改名 / 202

第五章 租界中的西人活动 / 206

第一节 旧上海的三大总会 / 206

第二节 对市民很有影响的活动 / 234

第三节 正广和洋行大班住宅 / 245

第四节 外侨第一旅馆——礼查饭店 / 252

附录 西文、中文路名对照 / 261

第一章 租界的建立与扩张

1840年6月，第一次鸦片战争爆发。自认为强盛的封建主义的清朝帝国，被资本主义的英帝国打败。1842年8月29日，中国清朝政府被迫签订了丧权辱国的《南京条约》，除了割地赔款，并开放广州、福州、厦门、宁波、上海五地通商口岸。1843年又被迫使签订中英《五口通商章程》和《五口通商附粘善后条款》（即《虎门条约》），作为《中英南京条约》的附约。

上海，作为条约中通商口岸之一，1843年11月17日，依约对外开放为商埠。于是外国各种各样的人逐渐来到上海，从事各式各样的事情。为了使这些外国人有一个合适的经商与居住等地域，1845年，英国驻沪第一任领事巴富尔以《五口通商附粘善后条款》第七款的规定，即：“中华地方官必须与英国管事官各就地方民情，议定于何地方、用何房屋或基地，系准英人租赁”，向监督江南海关分巡苏松太兵备道（习称上海道）宫慕久正式提出在上海建立英人居留地的要求。经多次磋商，于清道光二十五年十一月一日（公元1845年11月29日），上海道公布了《上海租地章程》二十三款，同意将洋泾浜（今延安东路）以北，李家庄（约今北京东路）以南的地区作为英人居留地。第二年又正式规定了西界为“界路”（今河南中路），东边以黄浦江为界。美国与法国相继效仿，向上海道提出了建立居留地的要求，并得到了上海道的允准。

到1849年4月，在上海原城区之外形成了三个国家的居留地，由

于这些地域中的许多权力，比如行政管理、立法、警务以及司法等基本落入外人手中，这样不仅仅因为这些土地是“租”来而被人们称为租界，其实质更似一个“国中之国”。

当这些租界（主要是英法租界）度过了初期的相对困难时期后，表现出了很大的扩张欲望。通过一次又一次的施压，迫使上海地方政府一次又一次地同意了他们的要求。经过英美租界1899年、法租界1914年最后一次大扩张后，今日中心城区部分，除老城厢（旧称南市）、闸北，江湾，其他全部是租界。

第一节 租界建立与扩张的基础——租地

租界的建立，除了中外政府之间签订的条约和领事与地方道台议定的章程作为法定的依据外，土地的“租赁”自然是不可少的。开埠后的上海，当英国领事与上海道台还在商讨租界条例的时候，中外之间的土地买卖已经开始。从距今约2500年前的春秋时代起，在人们的头脑中，虽然充满了“普天之下，莫非王土”的观念，但是土地买卖一直是存在的事情。当外国人想要买土地的时候，这个就有点麻烦了。那时还没有所有权、使用权的概念提出，虽然在实际上有着那么模糊的意识。不过中国的语言是丰富的，不能买卖，那就“永远租赁”吧。所以租界时期的土地买卖用的是“永远租赁”的词语，至少在地契上必须是这样写的。

道契种种

1845年签订的《上海租地章程》二十三条，除了确定租界的界址外，第一条就是“商人租地”的操作办法。其中说到：“（业主）华民应禀明分巡苏松太兵备道、上海知县及海防同知衙门，以便转报上级官宪；（租地的）洋商，应禀请领事馆备案。原业主与租户出租、承租各字据，经查核后钤印，交换收执，以凭信

守。”^①在这个商谈的期间，中外之间的买卖已经开始，由于当时没有一个统一的样式，这些时期买卖的土地要到道光二十七年十一月（1847年12月—1848年1月）才正式换契。从这些更换后的道契注解中可以确知，签订《土地章程》前有二十起土地交易（缺两份地契），之后到换契前有四十起永租（缺两份地契），地契编号从第1号到第60号。除16号地契因情况有些特殊外，目前所见55张地契中，12张的日期为清道光二十七年十一月，20张是二十七年十一月二十四日，23张是二十七年十一月二十九日。地契号码、分地号码的顺序与日期顺序是很混杂的：1号地契为8号分地，颁发日期是二十七年十一月二十四日，2号地契为24号分地，十一月二十九日颁发。这些都说明那时补办的工作量是比较大的，也证明地契号与分地号不是同一家发出的。由于在地契上须有上海道台的钤印，人们习称这些地契为道契。据《近代上海大事记》中所记：阿礼国报告称：“这些地契由上海道和英领事钤印，于(1848年)1月发给租地人，两份副本由中国当局和英领事分别保存，以便备查。”^②通常认为：英领馆保留的为上契，中国方面的为中契，租地人持有的为下契。也有认为“或以下契存领事署，上契交租主，并无一定办法”^③据第45号英册道契中所注：“查每分租契向有上中下三纸，现有地主将该地上契遗失。存道中契被毁，仅有下契存英署，未便查校。兹于（咸丰）九年七月二十日更换新契一套三纸，分别存发。其亩数、租价、年、月、分号悉照旧契填写。所存英署下契一纸，移送注明后仍即送还，存案备查”。209号道契也是租户拿着

① 王铁崖著《中外旧约章汇编》，北京三联书店，1982年重印本，第1册第66页。

② 汤志钧主编《近代上海大事记》，上海辞书出版社，1989年，第31页。

③ 上海通社编《上海研究资料·道契研究》，上海书店出版，1984年，第121页。

上契，据该道契所写：“同治九年冬，英署失慎，本号存案下契被焚，兹照上契补立备查”。英册5532号中，英国驻沪领事致会丈局局长函：“兹据五千五百三十二号契主禀称，该号上契前经遗失，业已照章登报三月，今届期满，应请补给等情，据此合行……”英5559号道契，在英驻沪领事1934年9月19日回复上海市土地局局长的函中提到：“接准本月十七日来函，以英册五五五九号永租契，其存局之中契并未注销，亦未转与华人，究竟该契曾于何时送局注销，租主所执之上契，现在何处，请即查明。”由此看，租地人拿上契或下契是不一定的。

根据租户在不同领事馆的办理，这些道契分为英、美、法、德、日、俄、意、西班牙、荷兰、葡萄牙、比利时、奥地利、丹麦、挪威、瑞士、瑞典、巴西、墨西哥及华册等20种。其中以英国为最多，道契的号码达到7500号。在《上海道契》30册中，共有25册为英册道契。

在咸丰四年六月十一日（1854年7月5日）公布的《上海英法美租界租地章程》中，对租地作了更详细的规定。要租用土地，禀报本国领事馆，外国人如果没有领事馆，可以委托别国领事馆办理。但是在实际操作中，即使有领事馆的一些外国人，也会到其他国家的领事那里办理。比如英国人高易律师及其洋行，除了在英领馆办理了500多份道契外，还在美、德、法、意大利、日本、俄国等领馆办理了一些。这些道契约三分之一是直接申领，三分之二是转买来的。以《上海道契》第21卷及第24卷为例，有关高易的道契分别有22、21份。前者6份为直接申领，16分为转买来的；后者7份申领，21份转买^①。从《上海道契》第26卷到第30卷看，美册11份，5份申领；其余国家的16份，除了日册144号为直接申领外，其他均是转买

① 直接申领的，在第21卷中有5820、5822、5933、6117、6228、6240号；在第25卷中有6994、7003、7098、7128、7137、7150、7151号。转买的不一一列举。