

民國二十六年六月一日初版

(每冊實價大洋壹元貳角)

主編者 楊 蔭 溥

校訂者 朱 義 農

發行所 經 濟 書 局
上海呂班路二九八弄六號

總經售處 生 活 書 店
上海福州路中

印刷者 華豐印刷鑄字所

上海英租界浙江路五三六號
電話九〇三五八

經 濟 常 識
第 七 集



自序

吾國各日報之設「經濟新聞」欄，自新聞報始。新聞報自設「經濟新聞」欄以來，已歷十有五年。創始迄今，一手主其事者，爲朱義農先生。朱先生于「經濟新聞」欄之擴充革新，日夕籌劃，十餘年來如一日。去年春，朱先生即以「經濟新聞」欄擬增加「經濟常識」事就商，並以主編相囑。終以公私累六，未敢貿然應命。夏後，美國白銀政策，忽趨積極，影響所及，吾國金融產業，首當其衝，一時國內外經濟問題，頗爲社會一般所注意。于是朱先生又一再重申前議。後經四閱月之計劃籌備，「經濟常識」始得于本年初與讀者相見。

刊登不一二月，讀者來函以擬否另印單行本相詢者，日必數起。積稿三月，得篇四十，字十餘萬。因以付梓爲第一集。

各文由溥執筆者，約占十之二；餘十之八，大都經擬定題目，特約撰著。撰著

者或爲同學，或爲同事。均于經濟原理，研究有素；于經濟實務，各具特長；故所言類能切實際，而不背原理。惟溥及諸負責撰著者，既各有其固定之職業，自祇能于不妨公事範圍內，早晚抽暇執筆。其材料搜集之未能詳盡發揮討論之未能允當，自爲事實所不能免。好在常識非專著可比，淺陋之譏，所不敢辭。惟望讀者隨賜指教，俾得隨加修正，則豈特溥及諸撰著者之私衷感激已耶！

中華民國二十四年，四月，二十七日，無錫楊蔭溥序于上海浙江興業銀行。

第二集自序

經濟常識第一集單行本，於本年五月間問世，一時預約及訂購者，聞頗踴躍。惟對於校對及定價兩問題，雖于事前均曾經出版者，慎加考慮，而出版後仍未能如預期之滿意。是則溥個人所引為深憾，亦出版者所極為抱歉者。

第二集對於此項問題，已由出版者特加注意，想必能較為滿意。

至第二集所包含之內容，則均經新聞報自四月初至六月底三閱月中，按日于「經濟新聞」欄內，陸續發表。其中如外匯管理、商品金、元貨幣貶值、白銀市場、貨幣戰爭、貿易平衡、保護貿易等，均屬最近國際經濟重要問題。此外，于財政方面，如統稅、所得稅、轉口稅等；于商品方面，如外棉折價、棉紗成本、蘭市、華茶等；于實際金融方面，如票據交換、銀行聯合準備、莊票、與本票、小額信用放款、私票、領用兌換券、銀行發行準備、金融行市、信託等；

其他如成本，如庚子賠款，如農業倉庫，如物價指數，如消費合作社，如工資，如合會等，或偏理論，或重事實，亦似均爲關心經濟者應有之常識。

最近吾國出版界，對於常識運動，頗加注意。而自經濟恐慌潮波及吾國以來，社會一般對於經濟常識，尤感興趣。如通貨膨脹，貿易統制，外匯管理，貨幣戰爭等極現代化並極專門化之問題，均幾已成爲最近國內知識界日常口頭隨談之資料。此雖係環境所造成，抑亦爲求知之表現。經濟常識範圍既極廣泛，現象又至繁賾。集十數同志，以有限之知識，欲開發此無窮之寶藏，原知愚公移山，無補萬一。惟所深望者，倘能由此至微弱之發動力，藉各方援助，使經濟常識運動，日漸發展，日漸普及；由單方面之運動，進而爲多方面之運動；由極幼稚極微弱之運動，進而爲有系統有力量之運動。是則非薄等一二人十數人之微力所能勝其任。推而廣之，以望讀者！

民國二十四年七月十七日，楊蔭溥序於上海浙江興業銀行。

經濟常識第七集目錄

上海地產

英法匯價

英國輸出信用擔保

航運

我國現行所得稅

盧布

法郎貶值

國際商約

有獎儲蓄

蛋

馬克

經濟常識目錄

(頁次)

楊蔭溥(一)

潘世傑(三)

姜佐宣(四)

王家棟(六)

王逢壬(七)

包玉墀(二九)

潘世傑(二四)

王相泰(二五)

王逢壬(二七)

馮克昌(二八)

包玉墀(二九)

經濟常識目錄

比幣比爾加

人事管理

國際匯劃銀行

英國所得稅制度

鐵路貨物運輸

日圓

預算

團體保險

二

包玉燁(三二)

王達壬(三三)

育之(三三)

王達壬(三六)

馮克昌(三九)

包玉燁(三六)

劉汶清(三三)

王相泰(三七)

上海地產

上海爲世界十大商埠之一，亦爲東亞最重要口岸。因政治上經濟上種種特殊關係，養成其特殊性質，促進其特殊發展，從而造成其今日之特殊地位。開埠八十餘年來，人口日增，地價飛漲；在昔每畝市價僅爲制錢十五千文，至三十五千文者（照彼時洋價約合得十五元至三十五元），今日竟有每畝值達五十萬元者（南京路外灘轉角）。

上海地產，顯分區域；而各區地價，亦相差極多。就大體言之，上海全市，可分爲兩大區域；一爲上海市政府所轄之市區，包括南市、閘北、江灣、吳淞等十七區，一爲外人租借之租界，內又分公共租界，及法租界兩大區域；公共租界更分中、北、東、西四區，而法租界亦有新舊之別。各區所佔面積，計市府區爲一、一八七、七四一畝；公共租界區爲三三、五〇三畝；法租界區爲一五、一五〇畝。市府區面積雖幾二十五倍於兩租界；但其繁華重要，尙遠遜法租界，以較公共租界，更屬望塵莫及。故通常所謂上海地產，大致係指租界地產而言。

一 上海地產之地位

上海地產，非特於全埠居民及地主，有切身之關係；且因其過去爲金融界押款及投資之重要目的物，與整個金融市場，更發生密切之連繫。其地位之重要，概可想見。

(甲)上海地產特具之徵象 上海地產特具之徵象，爲他處地產所不備者，一爲其穩妥性；一爲其流動性。

子、上海地產之穩妥性 從穩妥立場言之，上海地產，確爲一般地產所望塵莫及。非特道契丈量正確，事後發生糾紛，可能較小；且以有限面積之租界，供無限未來之需要，其地價卽有跌落，亦不致受極大之犧牲，固在一般推想之中。以置產爲目的者無論矣，卽就地產經營者之立場言之，上海地產，仍不失其爲穩妥之經營對象。以言買賣，則過去地價飛漲時期，一轉手間，獲利幾可操左券；卽在呆滯時代，交易稍稀，而間有成交，仍不無盈利可圖。以言抵押，則過去地產活躍時期，合息既優而押品又極爲可恃；卽在衰落時代，押本雖似略見呆滯，然房屋大致仍有收入；押品卽或稍形跌價，而實值不致全部消滅，其穩妥程度，以較內地地產，固不可以道里計；卽以較其他產業經營，似亦未可以相提並論。

丑，上海地產之流動性 流動立場言之，上海地產，更有其特殊之徵象。就過去之事實言之，道契爲一種事實上之信用工具。其流動性與有正式市場之公債相等，實遠超一般有價證券之上。凡執有道契者，有隨時變爲現款之可能；普通公司債券或公司股票，事實上反無如此之流動力。因之上海地產，遂爲一般有餘資者及金融界之良好投資目標：個人有餘資者，固視爲資金之活動出路；而金融界亦視爲放款及投資之良好對象。因果相循，地產之已極流動者，至是而更爲流動。惟其更爲流動，而經營者亦遂爲進一步活躍，遂造成過去地產之畸形發展。

(乙)上海地產發展之經過 上海地產發展之經過，可從(一)建築增加，(二)地價變動，(三)交易數量，及(四)總值估計之四方面，加以觀察；而吾人由近年來建築之猛進，地價之飛漲，交易之活躍，總值之龐大所得結論，胥足以證明上海地產發展之畸形。

子、建築之猛進 一埠地產之發展程度，大致可於其歷年之新增建築統計，得其大概。蓋都市地產，與鄉村地產不同。其主要利用，非爲耕種，而爲建築。故在進步之都市，因環境之更變，而有舊建築之改造；因需要之增加，而有新建築之加建。不過無論其爲舊建築之改造，或新建築之加建，其最重要條件，厥在求適應該都市發展現況下之環境及需要。地產

隨都市之進步而發展，建築即隨地產之發展而增加。證以國府定都南京以來之上海各區建築統計，於近年上海地產發展過程，似頗不無朕兆可尋。（單位千元）

年份	公共租界	法租界	大上海市	總數
十六年	一二、八七七	四、九七三	三、四九六	二一、三四七
十七年	二八、一九九	一二、六〇六	四、四四九	四五、二五四
十八年	三五、一七四	一七、四七二	一〇、八三一	六三、四七八
十九年	六五、二二二	一八、五九七	一六、一九八	一〇〇、〇一六
二十年	五二、二〇六	一一、三〇五	二三、六九四	八七、二〇四
廿一年	二五、四二九	一一、三五八	一二、九二二	四九、七〇八
廿二年	二一、五一一	一三、九五二	二二、八〇五	五八、二六八
廿三年	二七、六〇一	一二、七七六	二三、七三五	六四、一一二

過去八年中上海市全部新建築價值，以『二二八』前之十九年全為最高，計達一萬萬元之鉅額：此為上海地產黃金時代之頂點。民國十六年至十九年間之逐年增加，及廿一年之突然降落，均足為上海地產近年發展過程極忠實之表現。蓋二十年受『九一八』之影響，雖建築總值，為數仍鉅；然已略遜於十九年。至廿一年承滬戰之後，地產一落萬丈，自屬意中之事。自後就總數觀之，逐年雖似均稍有進步；然設一細究其蘊結之所在，則與大上海計劃之實現，似不無直接關係。蓋廿二及廿三兩年新建築之增加，大部均不在租界區域內也。

丑、地價之飛漲 先就公共租界言之，據上海普益地產公司秘書巴忒氏 (J. S. Patter) 之調查，謂一八六〇年沿南京路西藏路浙江路一帶地三十四畝半，祇售二千二百四十五元，

每畝約僅合六十五元。一八六三年，目下跑馬廳所在地，每畝他價祇為三十兩。一八八二年，南京路貴州路附近 (工部局市政廳原址) 地，每畝尚不過三千七百五十兩，而至一九二七年，即漲至二十萬兩。一九一一年，即現在工部局所在地，每畝亦僅值銀七萬兩，至一九二七年，則亦已值二十萬兩。據識者推計，公共租界六十年前之地價，約僅及今日千分之四，飛漲實達二百五十倍。至一九〇〇年以來，公共租界之地價，則有統計可資引證，其上漲程度，平均大致在九倍左右。茲將公共租界自一九〇〇年來之每畝平均價，列表於下。(單位元)

年 份	每畝平均價	百分比
一九〇〇	五、四一二	一〇〇%
一九一一	一一、五八二	二一四%
一九二〇	一四、六五二	二七〇%
一九二四	二二、六〇四	四一九%
一九三〇	三七、六三五	六九五%
一九三三	四七、二七三	八七三%

上表為公共租界全區每畝平均價值。至就實際言之，則在同一租界內，地價亦相差頗多

：南京路外灘轉角沙遜地產，估價達每畝五十萬元（三十六萬兩）；而公共租界東區周家嘴路靠近市區地域，每畝僅估值四千元左右（二千八百兩），相差逕達一百二十五倍也。

至法租界之情形，亦大致相仿。據法租界公董局一八八一年地價冊所載，公館馬路與外灘愛多亞路轉角之地，在彼時價格，僅為四千五百兩。同地至一九二八年，即增至十四萬兩；一九三〇年，增至十五萬八千兩；至一九三二年，且增至十八萬五千兩。一八八一年全區最低地價，為五百兩；至一九三〇年，全區最低地價，已增至三千五百兩。其增加之速，概可想見。

市區方面，其地價亦為普遍之增高。據一九三一年上海市土地局之調查，滬南區地價，前十年與彼時之估價相較，大致約增加二倍半至四倍。例如十六鋪一帶，前十年每畝估價二萬元，至一九三一年，每畝估價，已為八萬元，計增高四倍。至閘北區十年來地價增高情形，亦大致相似。例如北四川路虬江路一帶，前十年每畝估價一萬元，而一九三一年之估價，則為四萬元，亦適合四倍也。

總之，上海之地價，近數十年來，大致均為直線向上進展。其飛漲之速度，頗非吾國他埠地產所能望塵而及。

寅、交易之活躍 上海地產過去與替最正確之測驗器，當推逐年地產本身之交易數量。蓋地產之滯靈，胥視地產之是否易於買賣。逐年交易數量，既為表示地產實際成交之數字，亦即為表示地產興替靈滯之數字。照過去數年情形言之，上海地產交易，雖見衰退，仍極活躍，有如下表。

年 份	成交數額(單位元)
十九年	八四、四四六、一〇〇
二十年	一八三、二一六、七〇〇
廿一年	二五、一七四、九〇〇
廿二年	四三、一三六、二〇〇
廿三年	一二、九九〇、一五〇
廿四年	一四、四六〇、四〇〇

據上表，可見滬市地產進展，以二十年為頂點，今年成交，達一萬八千餘萬元之鉅數。自「二二八」滬戰爆發後，地產交易，頗受打擊。廿一年全年成交數額，為二千五百餘萬元，祇及二十年百分之十三左右，廿二年雖稍轉好，而一入廿三年，銀根突呈緊張，市面驟形凋敝，交易因之銳減，全年總數尚不及一千三百萬元。迄廿四年，亦未見顯著之進步。以較滬戰後之交易數字，尚祇及半數，其衰萎之象，可見一斑。

卯、總值之龐大 上海租界及市區地產之總值，究爲若干，則因市價上落之過大，與夫統計數字之未備，不易爲正確之估計。惟單就地價一項言之，則照十九年之估價，其總值已在二十萬萬元以上。

區別	估價面積(畝)	估價總值(千元)
公共租界	二二、一三一	八三五、三〇五
法租界	一一、九六三	三二三、一七六
市區	六四七、一三〇	九二三、八九九
共計	六八一、二二四	二、〇八三、三八〇

至連建築物在內，則有人於地產黃金時代之二十年，估計其總值，所得數字爲五十萬萬元。而據上海房產公會於民國二十二年地產已呈衰落時代之估計，其所得數字，爲三十萬萬元。其中計包含地價十萬萬元，舊建築十五萬萬元，及最近八年來新建建築五萬萬元。此項估計方式，並不精密；且對地價一項，估計過低。上海全部地產，總值以二十萬萬元爲近似。設更加以二十萬萬元之建築，則全部房地產估值，至少亦須在四十萬萬元左右。卽以此四十萬萬元之估值而言，爲數亦確已不爲小。

(丙) 上海地產發達之原因 上海地產發達之原因，自以其地位之要衝，爲其主眼。上海憑藉此地理上之優勢，加以政治上經濟上種種特殊關係，以造成其過去人口過度之激增，實