

上海市地價研究

C511

中央政治學校地政學院

畢業論文集第二種

唐啓宇先生指導

上海市地價研究

GRADUATE SCHOOL OF LAND ECONOMICS,
CENTRAL POLITICAL INSTITUTE, NANKING

Thesis Series No. 2

A STUDY ON THE LAND VALUE

of

Shanghai Municipality

By

Chang Hui

民國二十四年七月

版權所有

(91)

中華民國二十四年七月初版

上海市地價研究

一冊定價四角五分

(外埠酌加運費郵費)

編著者	張	地	吳	正	正	印	發
主編者	張	政	秉	中	中	行	行
發行人	張	學	常	書	書	所	所
發行所	張	院	局	局	局	所	所
	張	輝					

南京太平路

1.—1000

自序

上海地價之高及其情形之繁複，一般人類能言之，惟作有系統之研究者猶鮮。

作者旅滬多時，頗感其重要，前年因地政學院之命，實地調查，搜集材料，撰就斯篇。其研究目的範圍與方法，俱詳正文，大抵注重統計，而文字求簡。作者固知問題之難，謬錯之處，在所難免，倘荷海內明達，予以指正，則幸甚矣。

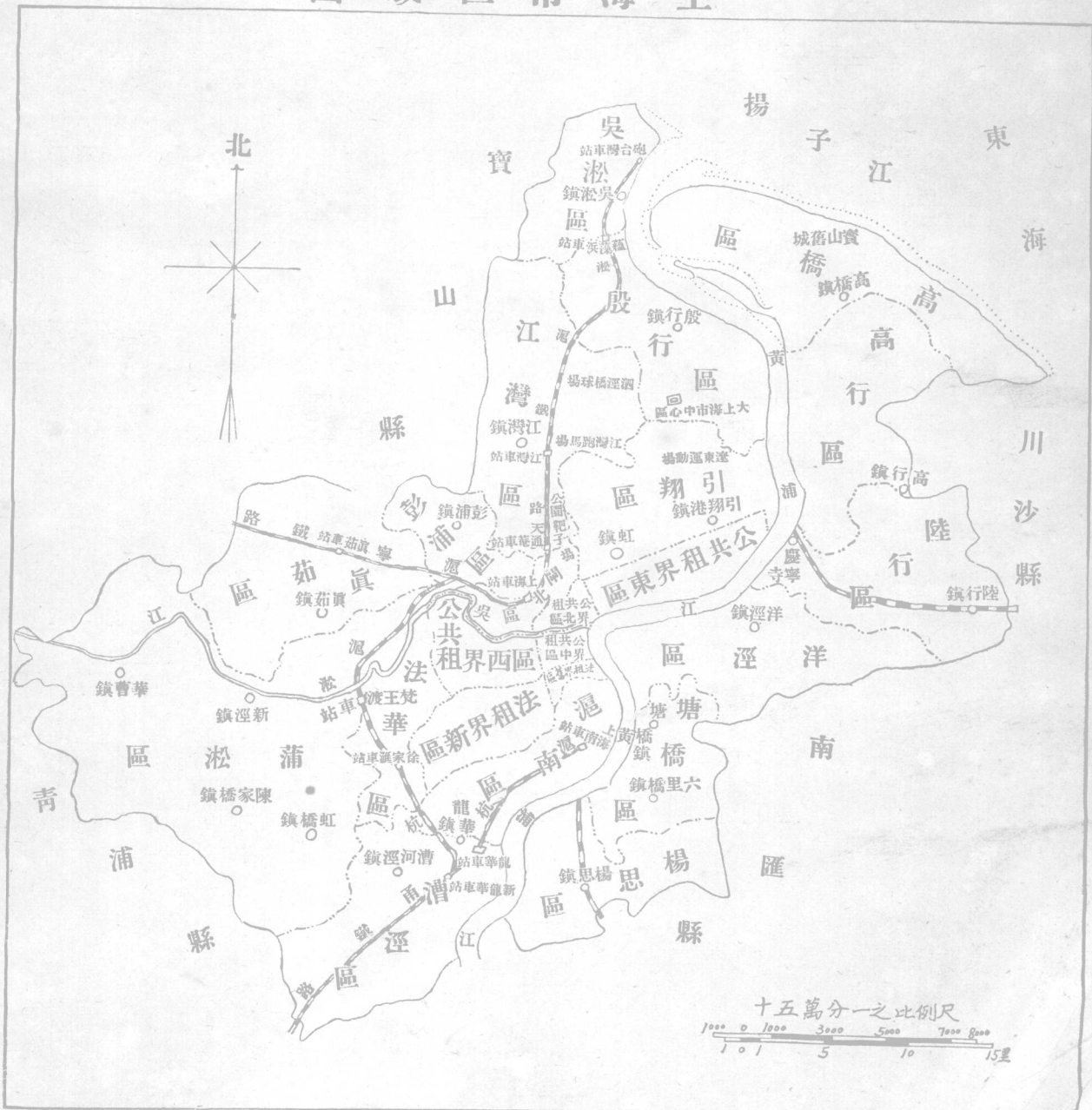
又本文之作，深得吾師蕭靜唐啓宇萬國鼎諸先生指導，并承鮑德澂吳子誼李鑽鐸諸先生惠以材料，盛情可感，誌之以表謝忱。

張 輝

民國二十四年四月十五日

於南京國防設計委員會

上海市區圖



上海市地價研究目錄

自 序

第一章 緒言	(1—3)
第一節 研究目的	1
第二節 研究範圍	2
第三節 研究方法	3
第二章 上海市地價分佈狀況	(5—31)
第一節 華界各區地價分佈狀況	5
第二節 公共租界各區地價分佈狀況	11
第三節 法租界各區地價分佈狀況	27
第三章 上海市地價之比較	(32—34)
第一節 各區平均地價之比較	32
第二節 各區估價面積及估價總值之比較	33
第三節 各區每畝最高最低估價之比較	33
第四章 上海市地價之分析	(35—78)
第一節 就中國政治上分析上海市地價	35
第一項 戰爭中各區人口變動與地價	35
(一) 公共租界人口增加與地價之影響	36
(二) 法租界人口增加與地價之關係	38
(三) 華界人口增減與地價之漲落	39
第二項 政變與各區地價	41
第三項 道契與各區地價	42
第四項 越界築路與各區地價	46
第五項 市政管理與各區地價	49
第六項 不動產所有權觀念與各區地價	51

第二節 就中國經濟上分析上海市地價	52
第一項 經常之經濟原因影響於各區地價	52
(一)商業與各區地價	52
(二)工業與各區地價	55
(三)交通運輸與各區地價	59
(四)建築物與各區地價	69
第二項 特殊之經濟原因影響於各區地價	71
(一)地產投機與各區地價	71
(二)金融集中與各區地價	72
第三節 就文化上分析上海市地價	75
第一項 娛樂場所與各區地價	75
第二項 學術機關與各區地價	77
第四節 就歷史上分析上海市地價	78
第五章 上海市地價之預測	(79—92)
第一節 就中國政治上觀測上海市地價趨勢	79
第一項 中國政治之現狀	79
第二項 今後中國政治之趨勢	80
第三項 中國政治之趨勢與上海市地價前途	81
第二節 就經濟上觀測上海市地價趨勢	82
第一項 中國經濟之現狀	82
第二項 今後中國經濟之展望與上海市地價前途	83
第三節 就形勢上觀測上海市地價趨勢	83
第一項 東方大港建築與上海市地價前途	84
第二項 市中心區建設後之上海市地價	85
第四節 就世界各大城市地價觀測上海市地價趨勢	86
第五節 就歷史上觀測上海市地價趨勢	90
第六章 結論	(93—94)

上海市地價研究附表目錄

第一表	上海市華界地價估計(1930).....	7
第二表	上海市公共租界中區地產交易狀況.....	11
第三表	上海市公共租界北區地產交易狀況.....	11
第四表	上海市公共租界東區地產交易狀況.....	12
第五表	上海市公共租界西區地產交易狀況.....	14
第六表	上海市公共租界工部局徵收中區地產估價.....	16
第七表	上海市公共租界工部局徵收北區地產估價.....	17
第八表	上海市公共租界工部局徵收東區地產估價.....	18
第九表	上海市公共租界工部局徵收西區地產估價.....	19
第十表	上海市公共租界各區地價估計(1930).....	23
第十一表	上海市法租界舊區地產交易價格概況.....	27
第十二表	上海市法租界新區地產交易價格概況.....	27
第十三表	上海市法租界地價估計(1930).....	29
第十四表	上海市三區地價估計.....	32
第十五表	上海市三區平均估價比較.....	32
第十六表	上海市三區估價面積及總值比較.....	33
第十七表	上海市三區每畝最高最低估價比較.....	33
第十八表	美國芝加哥城人口與地價之漲落.....	35
第十九表	上海市公共租界人口與地價之漲落.....	37
第二十表	上海市法租界歷年人口增加.....	39
第二十一表	上海市華界近年人口增減.....	39
第二十二表	上海市三區人口土地面積比較(1930).....	40
第二十三表	上海市三區人口密度比較.....	41

第二十四表	上海市准轉道契區域.....	43
第二十五表	上海市越界築路統計.....	47
第二十六表	上海市二年間火災地點分配.....	49
第二十七表	上海市警員數目與人口及管地面積比較.....	50
第二十八表	上海市歷年進出口貿易總額.....	52
第二十九表	上海市歷年出入內地貿易貨值.....	53
第三十表	上海市歷年開設工廠一覽.....	55
第三十一表	上海市工廠概況(1930).....	56
第三十二表	上海市歷年按普通行輪出入之船隻及噸數.....	59
第三十三表	上海市公共租界電車行駛地帶.....	60
第三十四表	上海市公共租界歷年電車乘客總數.....	61
第三十五表	上海市法租界電車行駛地帶.....	62
第三十六表	上海市華界電車行駛地帶.....	63
第三十七表	上海市公共租界公共汽車行駛路線.....	63
第三十八表	上海市法租界公共汽車行駛路線.....	64
第三十九表	上海市華界公共汽車行駛路線.....	64
第四十表	上海市公共租界歷年車輛領照數.....	65
第四十一表	上海市法租界歷年領照之各種自動車數.....	66
第四十二表	上海市公用局歷年發出車輛執照數.....	66
第四十三表	上海市華界歷年道路長度.....	67
第四十四表	上海市法租界歷年馬路長度.....	67
第四十五表	上海市公共租界歷年馬路長度.....	68
第四十六表	上海市三區築路長度比較.....	68
第四十七表	上海市歷年各區營造總值比較.....	70
第四十八表	上海市華商各銀行近五年來盈餘統計.....	73

第四十九表	上海市各處地價增長及複利·····	74
第五十表	上海市公共租界花園面積及遊園人數·····	76
第五十一表	上海市各區學校數目比較·····	77
第五十二表	世界二十四大城地價比較(1931)·····	86
第五十三表	上海與世界各大城地價比較·····	87
第五十四表	世界十三大城地價比較·····	89
第五十五表	上海市公共租界歷年地價漲落趨勢·····	90

上海市地價研究附圖

一、上海市區域圖

二、上海地價圖(1928)

三、上海地價區劃圖(1931)

四、上海市華界地價分佈圖(1930)

五、上海市公共租界地價分佈圖(1930)

六、上海市法租界地價分佈圖(1930)

七、上海市工業區域圖

八、一九二七年至一九三二年全滬與各區營造統計比較圖

九、近六年來上海存銀增進圖

十、一九三二年各月銀折漲落圖

十一、上海市公共租界歷年地價漲落趨勢圖

上海市地價研究

第一章 緒言

第一節 研究目的

都市發達，地價增漲，爲一般不易之原則，世界各大都市如紐約，倫敦，巴黎，柏林，羅馬，東京，以及我國之廣州，天津，漢口，南京等處，足資例證。良以都市之興盛，或由於形勢地位之優越，造成政治文化之中心，或由於運輸交通之便捷，促進工商經濟之發達，或由於特種勢力之存在，形成政治經濟雙重之發展，姑無論興盛都市之主因若何，而人口之勢必大量集中，則爲一也。因人口之大量集中，基地之需要自必比例增多，而土地之面積不能任意擴張，供不應求，地價因之騰貴。同時土地之位置不能人爲移動，地價亦因之高下懸殊。鬧市之地，價值千萬，稍形偏僻，輒減巨倍，即同一鬧市之間，轉角地與非轉角地之地價，亦相去甚遠。是以都市地價之進展狀況，頗值得吾人之注意，應加以研究焉。

時至今日，都市計劃之設施，都市土地之課稅，都市土地之租借，與夫都市土地之所有等問題，關係土地價值，至大且巨。李士特（List）有云：“國家福利進退之測驗，未有較以土地價值之漲落爲標準更明確者。國家之災患，亦未有較以土地價值發生搖動後，發生恐慌時更劇烈者。”由此可見都市土地地價之研究，實不可容或忽視矣。

上海市不僅爲我國新興第一商埠，亦爲世界重要商埠之一，交通既甚便捷，地位亦復重要。益以租界橫亘其間，近數十年來，人口之激增，一躍而位居世界都市第五，而地價之激增，尤足令人咋舌。回顧八十年前之上海，猶爲中國舊式城市之一，其地位遠不如廣州漢口在歷史上所負盛名。即目前上海地價最昂貴之南京路黃浦灘一帶，彼時猶爲荒涼漁村，每畝地價不過十元左右，而今則價值已增至數十萬。

元。即就政治或經濟而論，上海地位，亦遠非廣州漢口所能望其項背，吾人自其表面視之，似為國家興隆之福。然而一考我國年來政治社會之不安，國民經濟之破產，與夫荒地面積之增加，土地價格之低落，有不得不使吾人深致疑慮者在。究竟上海地價之騰貴，表現何種現象？其中因素何在？何以各區地價高低程度顯有差別？其相差之程度若何？今後是否直線上漲或下降？上漲或下降至何種限度？在何項社會經濟狀態變遷之下，始有上漲或下降之可能？今後各區地價高下將循何種法則演進？其演進之軌跡又若何？關於此類問題，為作者所深切願望予以解答。至於進而說明因市地地價之高漲反映於農地地價之現象，與夫今後政府對於市地政策應行重視之點，猶其餘事耳。

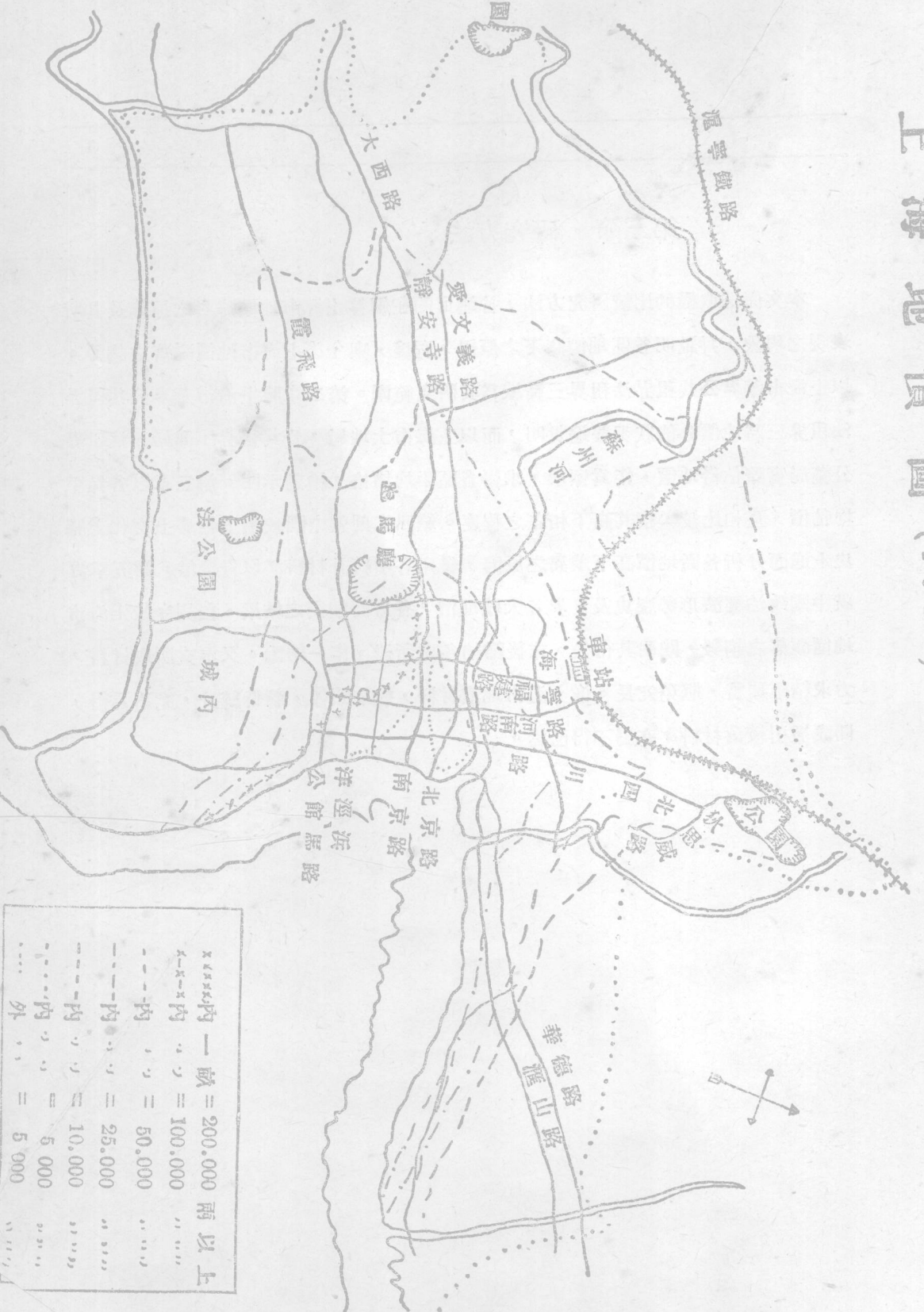
第二節 研究範圍

本文研究範圍，分上海全市為華界，公共租界，法租界三區。公共租界與法租界在上海市府名之曰特別區。華界為上海市府所管轄之滬南，閘北，法華，江灣，吳淞，引翔，彭浦，真如，蒲淞，殷行，漕涇，高橋，高行，陸行，洋涇，塘橋，楊思等十七區，面積共計六四七一三〇畝（包括越界築路區域），合一四九〇・九九方里，四九四・六八方公里。公共租界向分中北西東四區，合計面積為三三五〇三畝，合六八・一二方里，二二・六〇方公里。法租界分新舊二區，舊區之界址，北起愛多亞路，西接西藏路，敏體尼蔭路轉至 Rue Sœun Allegre 東盡黃浦灘路，南至華界，其餘則為新區範圍，合計面積為一五一五〇畝，合三〇・八〇方里，一〇・二二方公里，（附上海市區域圖）。此種分法，純依管轄職權為準，雖由於人為，然亦足以表現租界對於地價上之特殊意義。至於法租界之分舊新二區，緣因舊區成立於一八四九年，而新區則成立於一八九〇年及一九一四年，其時間相差至四十年及六十年之久，對於地價高下特別顯著，為闡明歷史與地價之關係起見，故作如此劃分耳。作者於此更須聲明者，即華界二字，本不甚妥，但為別於租界計，仍採用之，閱者幸勿誤會！

第三節 研究方法

本文係採取橫的比較研究方法，首述目的在解答上海市地價騰貴之原素及其所表現之現象，並說明各區地價高下之原因，程度，與今後上海市地價漲落之趨勢。以上海市華界公共租界法租界三區域為其研究範圍。第二章將上海市華界公共租界法租界三區地價分佈狀況普遍說明，而以上海市土地局，公共租界工部局，法租界公董局實際估得地價，作為標準，求得各區平均價格，繪圖示明。第三章以各區平均估價，互相比較，察其高下相差之程度。第四章則就中國政治上經濟上文化上歷史上進而分析各區地價高下差異之原因，參用各項統計材料，以資證信。第五章更就中國政治經濟形勢歷史及世界各大城地價，各方面觀察之結果，預測今後上海市地價漲落之趨勢，闡明其得失。末後歸納各章所述，作一結論。又本文所取材料，力求精確翔實，避免冗長。惟上海市地價材料，搜集頗難，新奇統計，尤不易得，間或援引較舊材料，亦屬不得已焉。

(1928)



第二章 上海市地價分佈狀況

關於上海市地價之分佈狀況，上海普益地產公司 (Asia Realty Company) 曾經造一九二八年及一九三一年上海地價圖，其編製方法，純依經濟地段而分，足資參考（見前圖）。茲為便於比較分析起見，分節申述如下：

第一節 華界各區地價分佈狀況

華界各區地價分佈狀況，可就一九三〇年七月起至一九三二年十二月止，上海市土地局代為上海法院因地產糾葛訴訟而估計地價之材料，作為參考。

一九三〇年七月至十二月，計滬南區因案估計地價共百〇一件，其中估計最高每畝價格為三萬五千元，最低每畝價格為八百元，平均每畝價格為八千七百二十六元。法華區共計估價案六件，其中最高每畝估價為八千元，最低每畝估價為二千五百元，平均每畝估價為四千三百六十三元。閘北區共計估價案十六件，其中最高每畝估價為二萬七千元，最低每畝估價為二千五百元，平均每畝估價為九九〇七元。洋涇區共計估價案四件，最高每畝估價五千元，最低每畝估價一千四百元，平均每畝估價二千六百二十五元。高橋區共計估價案十四件，最高每畝估價七百元，最低每畝估價一百八十元，平均每畝估價為三百六十八元。引翔區共計估價案四件，最高每畝估價四千五百元，最低每畝估價四百元，平均每畝估價一千六百二十四元。楊思區共計估價案四件，最高每畝估價三百元，最低每畝估價一百一十元，平均每畝估價一百九十五元。漕涇區共計估價案三件，最高每畝估價一千三百元，最低每畝估價一百元，平均每畝估價為五百四十七元。吳淞區估價案二件，每畝估價為一萬元及八百元。此外彭浦區一起，每畝估價為四千五百元。江灣區一起，每畝估價為一千六百元。蒲淞區估價一起，每畝三百五十元。塘橋區估價一起，每畝一千元。

一九三一年一月至十二月，計滬南區因案估價共二百六十四件，其中最高每畝估價為六萬元，最低每畝估價為七百元，平均每畝估價九千九百一十元。法華區共

計估價案八十五件，每畝最高估價爲六萬八千七百〇二元，最低每畝估價爲一千五百元，平均每畝估價爲七千五百〇六元。閘北區共計估價案六十四件，最高每畝估價爲二萬七千元，最低每畝估價爲二千元，平均每畝估價爲八千三百十九元。洋涇區共計估價案二十九件，最高每畝估價爲二萬八千元，最低每畝估價爲八百元，平均每畝估價六千八百六十二元。引翔區共計估價案五十六件，最高每畝估價爲二萬元，最低每畝估價爲三百元，平均每畝估價爲三千六百九十九元。漕涇區共計估價案六十五件，最高每畝估價爲四千元，最低每畝估價爲一百五十元，平均每畝估價爲三百四十七元。殷行區共計估價案六十七件，最高每畝估價爲一千二百元，最低每畝估價爲三百元，平均每畝估價爲六百六十九元。彭浦區共計估價案三十三件，最高每畝估價爲五千元，最低每畝估價爲一百六十元，平均每畝估價爲一千〇六十七元。蒲淞區共計估價案九件，最高每畝估價爲五千元，最低每畝估價爲二百元，平均每畝估價爲二千二百八十九元。陸行區共計估價案七件，最高每畝估價爲一千六百元，最低每畝估價爲一百二十元，平均每畝估價爲五百七十七元。江灣區共計估價案六件，最高每畝估價爲三千元，最低每畝估價爲二百八十元，平均每畝估價爲一千〇五十七元。塘橋區共計估價案二爲，每畝估價爲四千元及一千二百八十元。高行區估價案一件，每畝估價爲七百元。吳淞區估價案四件，每畝估價皆爲一百元。高橋區估價案一件，每畝估價爲一百元。楊思區估價案二件，每畝估價爲五百元及一百二十元。

一九三二年一月至十二月，滬南區共計估價案二十六件，最高每畝估價爲二萬元，最低每畝估價爲一千五百元，平均每畝估價爲六千七百五十八元。閘北區共計估價案二十四件，最高每畝估價爲二萬八千元，最低每畝估價爲三千元，平均每畝估價達一萬六千六百八十八元。法華區共計估價案六十九件，最高每畝估價爲一萬元，最低每畝估價爲三千元，平均每畝估價爲六千〇四十五元。引翔區共計估價案二十件，最高每畝估價爲五千元，最低每畝估價爲三百五十元，平均每畝估價爲一千三百五十元。真如區共計估價案十件，最高每畝估價爲三千二百元，最低每畝估

價爲二百五十元。平均每畝估價爲九百九十元。江灣區共計估價案十件，最高每畝估價爲一萬二千元，最低每畝估價爲六百元，平均每畝估價件二千一百三十元。蒲淞區共計估價案五件，最高每畝估價爲四千元，最低每畝估價爲四百元，平均每畝估價爲二千〇四十元。彭浦區共計估價案九件，最高每畝估價爲三千元，最低每畝估價爲一千元，平均每畝估價爲一千九百四十四元。高橋區共計估價案七件，最高每畝估價爲七百元，最低每畝估價爲六十元，平均每畝估價爲二百七十九元。殷行區共計估價案五件，每畝估價爲一千元，七百元，八百元三等。高行區共計估價案四件，每畝估價爲七百元(三件)及三百六十元。吳淞區估價案三件，每畝估價爲一萬元及三千五百元(二件)。洋涇區共計估價案四件，最高每畝估價爲一萬四千元，最低每畝估價爲三千元，平均每畝估價爲六千二百四十元。漕涇區估價案一件，每畝估價爲三百五十元。

上述數字，因其估價案件出於訴訟，各區量數既不一致，估價地段，亦復高低不同，自難作爲華界地價分佈之準確觀。第吾人亦可因此略見華界各區地價，高下相差至鉅，即同一區內，相去亦至甚遠，此中原因，固有不啻吾人忽視者在。再就各區平均數觀察，亦可想見華界地價固較其他城市地價爲高也。

茲更就上海市土地局於一九三〇年估評全市十七區地價，作成統計表如下，以資參考：

第 一 表 上海市華界地價估計 (1930)

區 別	估價面積(畝)	估價總值(元)	每畝平均價(元)
滬 南 區	45,019	371,946,064	8,262
閘 北 區	6,663	40,364,258	6,058
法 華 區	21,170	90,798,250	4,289
洋 涇 區	32,751	89,663,309	2,738
吳 淞 區	19,088	29,987,649	1,571