

蘇州市政府土地科叢著之一

蘇州市地價調查及統計

蘇州市政府土地科編印

蘇州市地價調查及統計

調查者： 土地科第二股

統計者： 土地科第三股

蘇州市政府土地科編輯

無錫錫成印刷公司印刷

蘇州當遜清二百六十年間，爲江蘇一省會；冠蓋輻湊，甲第殷盛；以故城市宅地，雖無糧賦，而論其價格，實較鄰近各縣爲昂。自光復後省會西遷，政治之重心驟失，蘇城之宅地，供求不相劑；而鄰近各縣，以工商業發達及其他關係，其地價乃駸駸乎凌駕蘇州而上之。至最近之數年間，以四方之不靖，金閭之安謐，流寓城居者既日衆，而社會和平之演進，亦漸具現代都市之雛形。迄於市府成立，拓道闢門，經營初始，而地價已突飛猛進，利市三倍。此其盛衰消長之機，比例強弱之數，前後二三十年間，雖無冊籍統計之可稽，然其事實具在，不容否認。由既往以測將來，蘇市地價之日騰，可操券待也。夫地價日騰，即地權日益膨大；依照經濟學理，實不能不賴社會政策之救濟。先總理惟早見及之，故首創平均地權，以蘄民生主義之實現；發明自報地價，以確立平均地權之基礎。惟當此蘇市土地測丈整理未經蒞事以前，實行報價，其勢未能；土地科之亟亟於調查統計，非得已也。雖然，地價之漲縮，依一般原則，恆視收益課稅之多寡以爲準。獨蘇城土地，向爲課稅之所不及；聞遜清同治間，省大吏奏辦減賦清丈，鄉先達馮景亭賓主其事，以格於戶部成例，經累次伸弓縮弓之結果，而蘇府各鄉已有盈無絀，故城內土地，獨得邀免；後此數十年間，雖間有報價升科，而大部份

迄不課稅。至於宅地之收益，既與耕地之確有生產者迥異，計算標準，更難正確，以故土地科此次之調查，其歷程與測丈工作，同感困難。茲編所列，雖事實上容有不盡相符之處，然椎輪大輅，要爲蘇州土地史開一新紀元。繼自今，本既往之精神，一年之經驗，復查校正，續成精密之統計；將來改正地稅，平均地權，此即其發軔矣。輒書數語，以當息壤。

中華民國十九年一月松江朱叔建 肅於蘇州市政府之祕書處

例 言

1. 本書暫以舊有警區爲標準，即以舊警區所屬各街巷歸類，加以調查及統計。

2. 全書分爲兩編，第一編係地價調查，第二編係地價統計。前者詳載各街巷的地價，以資查考；後者將同類事實，互相集中，以期比較。

3. 地價的高低。每以交通爲標準，交通發達的地方，工商業隨之發達，地價即高；反之即低。南區第五分所境內各街巷適處全市中心，交通異常便利，因之地價即高，每畝假定平均價格爲2345.35元，中數爲2050.00元，最高價每畝竟達15000元，最低價每畝亦有800元，讀者檢閱統計表內即能知其詳細。

4. 本書編著的目的，一方面是在使全市市民明瞭各街巷的地價，以期振起其經濟觀念及納稅的義務；他方面是在準備評定全市地價，確定地價標準，以爲徵收地稅及平均地權之參考。

5. 社會不絕地前進，交通亦隨之而進化，因之，地價亦易蛻變，本書所載各項地價，以十八年度爲標準，嗣後若有變化，當隨時加以更正。

6. 調查統計，歷時共約半年，始告完成！編著忽忽，錯誤的地方一定很多，敬請讀者隨時指示！

焦頌周，於蘇州市政府土地科。

十八，十二，三十日。

蘇州當遜清二百六十年間，爲江蘇一省會；冠蓋輻湊，甲第殷盛；以故城市宅地，雖無糧賦，而論其價格，實較鄰近各縣爲昂。自光復後省會西遷，政治之重心驟失，蘇城之宅地，供求不相劑；而鄰近各縣，以工商業發達及其他關係，其地價乃駸駸乎凌駕蘇州而上之。至最近之數年間，以四方之不靖，金閭之安謐，流寓城居者既日衆，而社會和平之演進，亦漸具現代都市之雛形。迄於市府成立，拓道闢門，經營初始，而地價已突飛猛進，利市三倍。此其盛衰消長之機，比例強弱之數，前後二三十年間，雖無冊籍統計之可稽，然其事實具在，不容否認。由既往以測將來，蘇市地價之日騰，可操券待也。夫地價日騰，即地權日益膨大；依照經濟學理，實不能不賴社會政策之救濟。先總理惟早見及之，故首創平均地權，以蘄民生主義之實現；發明自報地價，以確立平均地權之基礎。惟當此蘇市土地測丈整理未經蒞事以前，實行報價，其勢未能；土地科之亟亟於調查統計，非得已也。雖然，地價之漲縮，依一般原則，恆視收益課稅之多寡以爲準。獨蘇城土地，向爲課稅之所不及；聞遜清同治間，省大吏奏辦減賦清丈，鄉先達馮景亭賓主其事，以格於戶部成例，經累次伸弓縮弓之結果，而蘇府各鄉已有盈無絀，故城內土地，獨得邀免；後此數十年間，雖間有報價升科，而大部份

迄不課稅。至於宅地之收益，既與耕地之確有生產者迥異，計算標準，更難正確，以故土地科此次之調查，其歷程與測丈工作，同感困難。茲編所列，雖事實上容有不盡相符之處，然椎輪大輅，要爲蘇州土地史開一新紀元。繼自今，本既往之精神，一年之經驗，復查校正，續成精密之統計；將來改正地稅，平均地權，此即其發軔矣。輒書數語，以當息壤。

中華民國十九年一月松江朱叔建 肅於蘇州市政府之祕書處

蘇州舊警區圖



目

次

弁言
例言朱叔建
顏周

第一編 地價調查

(一)東區境內：

1. 東區第一分所地價調查.....(1)
2. 東區第二分所地價調查.....(2)
3. 東區第三分所地價調查.....(3)
4. 東區第五,六,七,八分所地價調查.....(4)

(二)南區境內：

1. 南區第一分所地價調查.....(5)
2. 南區第二分所地價調查.....(6)
3. 南區第三,四分所地價調查.....(7)
4. 南區第五,七分所地價調查.....(8)

(三)西區境內：

1. 西區署及第一分所地價調查.....(9)
2. 西區第二,三分所地價調查.....(10)
3. 西區第四分所地價調查.....(11)
4. 西區第五,六分所地價調查.....(12)

(四)北區境內：

1. 北區署及北區第一分所地價調查.....(13)
2. 北區第二,三分所地價調查.....(14)
3. 北區第四,五分所地價調查.....(15)

(五)閩區境內：

1. 閩區第一分所地價調查.....(16)
2. 閩區第二,三分所地價調查.....(17)
3. 閩區第四分所地價調查.....(18)
4. 閩區第五分所地價調查.....(19)
5. 閩區第六分所地價調查.....(20)
6. 閩區第七,八,九,十分所地價調查.....(21)

第二編 地價統計

(一)東區境內：

1. 東區境內地價統計.....(1)
2. 東區第一分所地價統計.....(2)
3. 東區第二分所地價統計.....(3)
4. 東區第三分所地價統計.....(4)
5. 東區第四,五,六分所地價統計.....(5)

6. 東區第七、八分所地價統計	(6)
-----------------------	-----

(二) 南區境內：

1. 南區境內地價統計	(7)
2. 南區第一分所地價統計	(8)
3. 南區第二分所地價統計	(9)
4. 南區第三分所地價統計	(10)
5. 南區第四分所地價統計	(11)
6. 南區第五分所地價統計	(12)

(三) 西區境內：

1. 西區境內地價統計	(13)
2. 西區署地價統計	(14)
3. 西區第一分所地價統計	(15)
4. 西區第二分所地價統計	(16)
5. 西區第三分所地價統計	(17)
6. 西區第四分所地價統計	(18)
7. 西區第五、六分所地價統計	(19)

(四) 北區境內：

1. 北區境內地價統計	(20)
2. 北區署地價統計	(21)
3. 北區第一分所地價統計	(22)
4. 北區第二分所地價統計	(23)
5. 北區第三分所地價統計	(24)
6. 北區第四分所地價統計	(25)
7. 北區第五分所地價統計	(26)

(五) 閩區境內：

1. 閩區境內地價統計	(27)
2. 閩區第一分所地價統計	(28)
3. 閩區第二、三分所地價統計	(29)
4. 閩區第四分所地價統計	(30)
5. 閩區第五分所地價統計	(31)
6. 閩區第六分所地價統計	(32)
7. 閩區第七分所地價統計	(33)
8. 閩區第八分所地價統計	(34)

蘇州市舊有警區東區第一分所地價調查

東區第一分所地價調查

街 巷	每畝假定價格	街 巷	每畝假定價格
平江路	1000元	猛將弄	300元
朱馬橋下塘	800	徐家弄	300
混堂弄	600	茸菴弄	300
丁香巷	600	橫巷	300
傳芳巷	500	小柳貞巷	300
中由吉巷	500	石人弄	300
大胡想思巷	500	赤脚弄	200
中張家巷	500	新弄堂	200
大新橋巷	500	野鴨弄	200
大柳貞巷	500	象皮弄	200
橫街	400	田角上	200
北石子街	400	白弄堂	200
解子弄	400	周太伯橋下塘	200
衛道觀前	400	興隆巷	200
北張家弄	300	狀元弄	200
彭亮弄	300	孫家弄	200
徐家站頭	300	小石子街	200
徐家弄	300	虹橋浜	200
方家弄	300	小新橋巷	200
姚家角	300	小胡想思巷	200
二門口	300	大馬場弄	200
管家園	300	尿坑弄	100
棋干弄	300	孟子堂	100
和合弄	300	火弄	100
財神弄	300	韓家浜	100
店家園	300	新駁街	100
醬園弄	300	高駁岸	100
中家橋	300	爐灰弄	100
東弄堂	300	小馬場弄	100
麗姬巷	300		

蘇州舊有警區東區第二分所地價調查

東區第二分所地價調查

街 巷	每畝假定價格	街 巷	每畝假定價格
臨頓路	1800元	棉花弄	300元
大儒巷	800	花園弄	300
仁孝里	700	鵝頸灣	300
南石子街	700	元燈弄	300
崇發巷	700	觀音弄	300
東白塔子巷	700	蔣家弄	300
南顯子巷	600	壩上	300
曹胡徐巷	600	慶林橋下塘街	300
東花橋巷	600	乍家園	300
打線弄	500	胡想思橋下塘	300
姑打鼓巷	500	牛衙弄	300
賽銀巷	500	白弄堂	300
金刀橋巷	500	徐榮園弄	300
桐芳巷	500	西弄堂	300
輝林寺巷	500	東弄堂	300
三茶樹豆	500	新造橋下塘	300
潘儒巷	500	周通橋灣	300
幻花弄	400	周通壩四	300
賽金巷	400	溫堂弄	300
張榮園弄	400	石灰弄	200
金家花園	400	祝家園	200
神道街	400	石家角	200
顧家花園	300	常當弄	200
尙堂弄	300	四畝田前	200
蠶絲弄	300	焦鹽	200
元宮寺弄	300	丑弄	200
石榴弄	300		
西小弄	300		
佛蘭弄	300		
陶家弄	300		

蘇州市舊有警區東區第三四分所地價調查

第 三 分 所		第 四 分 所	
街 巷	每畝假定價格	街 巷	每畝假定價格
西 北 街	800元	醬 園 弄	300元
齊 門 路	700	星 橋 巷	250
齊門下塘	400	東麒麟巷	250
潭 家 弄	400	華陽橋浜	250
潭 子 里	350	韓 家 弄	250
蕭 王 弄	300	楚勝橋浜	250
道 觀 弄	300	普福寺場	250
平 家 路	300	北 大 弄	200
公 館 弄	300	三 家 村	200
漁郎橋浜	300	大 管 弄	200
市 橋 浜	300	橋 灣 街	200
小 豬 弄	300	石 板 街	200
黃 牆 弄	250	張香橋浜	200
大 弄 堂	250	東大營門	200
道 堂 弄	200	唐 家 巷	200
石 皮 弄	200	南 京 弄	200
義 學 弄	200	缸 鑿 弄	200
磨 坊 弄	200	葛百戶巷	150
營 門 弄	200	東 北 園	150
柏 家 巷	150	西 北 園	150
羅 家 巷	100	小 管 弄	100
		東 田 頭	100

東區第三四分所地價調查

蘇州舊有警區東區第五六七八分所地價調查

東區第五六七八分所地價調查

第五分所			第七分所			第八分所		
街	巷	每畝假定價	街	巷	每畝假定價	街	巷	每畝假定價
婁門大街		800元	西匯平門		450元	齊門外大街		700元
官渡橋東		500	西匯弄到		300	洋橋		600
境大街			西匯弄		250	青石橋浜		600
新造橋東		350	東匯弄		200	周家弄		600
永寧橋南		300	東板橋		170	王家橋浜		600
境西街			油車橋		160	湯家莊		280
永寧橋下塘		250	西板橋		150	李家場		280
糖坊灣		220	燒人弄		130	北馬路橋		280
倪家場		200	庵前		130	西橫街		230
官渡橋東浜		200	張家巷		130	北馬路橋		130
駁船浜		200	桃源弄		120	下塘街		120
一斗山		200	方家場		120	濱臨浜		110
新造橋下塘		180	七家村		120	藍巷郎		110
壩基橋		180	獅子榆樹頭		120	虹橋浜		110
汪家橋浜		170	井亭橋浜		110	官弄		110
下塘南洋村		150	馬弄		110	虎涇村		
官渡橋西浜		150	曾家角		110			
林家村		150	榆巷郎		100			
蘇項浜		150	姚家弄		100			
關帝廟場		150	三家村		100			
下塘馮家村		140	湖涇侯		100			
徐河浜		130	田月里		100			
灰窰場		90	普家場		100			
葉家場			南田村		100			

蘇州市舊有警區南區第一分所地價調查

街 巷	每畝假定價格	街 巷	每畝假定價格
護龍街	600元	五申弄	200元
十全街	500	馬弄	200
直街	500	高墩弄	200
鳳凰街	500	桂花弄	200
大太平巷	500	吉祥弄	200
醋庫巷	500	局頭弄	200
泗洪巷	400	野井弄	200
烏鵲橋弄	400	虎弄	200
帶城橋弄	400	青石弄	200
長署前	400	楊家園	200
燕家巷	300	南宮坊	200
張思良巷	300	蔡貞坊	200
朱進士巷	300	五龍堂	200
船舫巷	300	一人弄	100
蒼龍巷	300	加官弄	100
慧珠弄	300	馬軍弄	100
盆湯弄	300	本杏橋	100
水仙弄	300	三家村	100
東瓦片弄	300	馬家場	100
西瓦片弄	300	光農壇	100
滾繡坊	300	林家村	100
燕家浜	300	呂家場	100
石家灣	300	陳家場	100
三元坊	300	林家場	100
東吏庫	300		
西吏庫	300		
羊王廟前	300		
滄浪亭	300		
彭耆巷	200		
馬濟良巷	200		

南區第一分所地價調查

蘇州市舊有警區南區第二分所地價調查

南區第二分所地價調查

街 巷	每畝假定價格	街 巷	每畝假定價格
五卅路	800元	繡衣弄	300元
王廢基	800	觀音弄	300
公園路	800	平橋北街	300
十梓巷	700	槐樹巷	300
護龍街	700	九如巷	300
甫橋西街	600	雙井巷	300
梗子巷	600	大新街	300
通關坊	600	穿心街	300
定慧寺巷	500	張果老巷	300
定慧寺前	500	王長河頭	300
嚴衙前	500	八寶街	200
桐橋浜	500	張家弄	200
桐橋街	500	沈家弄	200
西街下塘	500	石橋弄	200
多貴橋巷	500	井荒坊	200
鵝頸灣	500	宋衙弄	200
元和縣前	500	沈衙弄	200
市公路	500	警園弄	200
皇宮東	500	蘇公弄	200
皇宮西	500	思古巷	200
言橋下塘	500	陋巷	200
葉家弄	400	俞弄	200
管太尉橋	400	小心街	200
打線弄	400	孝義坊	200
司長巷	400	香積寺弄	200
鹽倉巷	400	陸家弄	200
張家弄	300		
踏車弄	300		
井弄	300		
宜安弄	300		

蘇州市舊有警區南區第三四分所地價調查

第 三 分 所		第 四 分 所	
街 巷	每畝價格	街 巷	每畝價格
天賜莊	1500元	臨頓路	2000元
十全街	600	濂溪坊	1500
盛家帶	500	蕭家巷	1500
吳衙場	400	鈕家巷	800
唐家巷	400	大郎橋巷	800
帶城橋下塘	400	思婆巷	700
市橋東西	400	陰元和堂	700
帶城橋弄	400	財神弄	600
關家頭巷	400	丁家巷	600
石匠弄	300	蔣園弄	600
百步街	300	新弄堂	600
王思巷	300	九疊園	500
新造橋南弄	300	鳳池弄	500
望星橋	300	平江路	400
望星橋下塘	300	倉街	400
孔副司巷	300	新學前	400
迎風橋弄	300	張家橋浜	400
新造橋北弄	300	獅子口	300
東夾石弄	300	朱長巷	300
西夾石弄	300	東大園	300
興市橋南	300	西大園	300
善家巷	300	百合弄	300
壽星橋	200	周家弄	300
二郎橋	200	戴家弄	300
冷水灣	200	下官弄	300
南園公弄	200	學池	300
龍船嘴	200	大營弄	200
桂花弄	200	塔	200
迎風橋下塘	200		

南區第三四分所地價調查