

上海公共租界略史

上海公共租界略史

上海宣傳部編譯股印行

SHANGHAI PUBLICITY BUREAU

SHANGHAI, CHINA

DECEMBER, 1928.

上海公共租界略史

目錄

- 一 通商前之上海
- 二 南京條約與上海
- 三 上海闢爲租界之始
- 四 領事裁判權所由來
- 五 租界英僑與他國僑民之關係
- 六 規定地產章程
- 七 上海法國租界之起原
- 八 上海美國租界之起原
- 九 建英國領事館舍
- 十 華民與外僑情感漸洽
- 十一 三合會佔據上海時租界之情狀及「泥灘之戰」
- 十二 租界守衛問題
- 十三 徵收課稅及建立海關
- 十四 外人管理海關之始
- 十五 華人入住租界
- 十六 三合會竊據上海之商業狀況
- 十七 地產章程之修訂

- 十八 始設工部局操統治三租界之全權
- 十九 地產章程尊重中國主權
- 二十 禁止華人入住租界之原因及其結果
- 廿一 工部局之法律地位
- 廿二 洪楊亂時之上海守衛
- 廿三 太平軍一年不攻上海之約
- 廿四 常勝軍之略史
- 廿五 鴉片營業之始
- 廿六 法僑議另組工部局
- 廿七 英美兩租界始合爲一
- 廿八 上海改爲自由市之議
- 廿九 租界華人納稅之折中辦法
- 三十 始設會審公廨
- 卅一 太平亂後之上海租界
- 卅二 重修地產章程得公使團同意
- 卅三 租界市政逐漸改良以應中外居民之需要
- 卅四 甯波會館之風潮
- 卅五 建淞滬鐵道
- 卅六 工部局權限之擴充及地產章程之再行修改
- 卅七 租界之擴充及治安之維持

- 卅八 租界擴有充之必要
- 卅九 拳匪亂時之上海
- 四十 淞浦局之成立
- 四十一 華人排外之原因
- 四十二 英國贊助禁煙及煙禁廢弛之責任
- 四十三 租界再行擴充
- 四十四 民國成立以後租界之重要
- 四十五 二次革命及歐戰時上海之治安
- 四十六 上海人口之統計
- 四十七 「五四」運動以後之上海
- 四十八 增加華董問題
- 四十九 蘇俄赤化宣傳與上海
- 五十 中國人反對工部局之原因
- 五十一 蘇浙交關時之上海及其人口
- 五十二 「五卅」事件之真相及國民軍進展中上海之防衛
- 五十三 工部局實行加入華董
- 五十四 收回公廨及開放公園
- 五十五 今後之希望

上海公共租界略史

一 通商前之上海

互市以還，海禁未開，上海既未闢爲商埠，自無能佔國際貿易重要地位之可言也。縣城地方偏小，縱橫不過區區數里耳。其濱黃浦江者，一片溼壤，叢塚累累，莽莽荒穢，蟲蛇充斥，其蒼涼之情狀，誠非吾人今日所能追想而憶像者。中英啓衅以後，上海之重要，得世人之注意矣。先是英人之經商廣州者，屢被當地官商摧殘挫辱，苦無發展，輒欲得在廣州以北沿海之要口通商，藉以擴充其遠東之商務。東印度公司有見及此，遂於道光十二年（即千八百三十二年）派其查驗員林特色（Lugh Hamilton Lindsay）率艦沿海北來（艦名阿姆斯特公爵 Lord Amherst），又遣顧問來教士（Rev. Charles Gutzlaff）爲之佐隨翻譯，藉求通商；先經廈門，福州，甯波各地，而後北抵上海。林氏所至各口，均被拒絕；然眼見吳淞口外帆檣林立，內地商船之經過其地者，迄無間日，其心目中已有上海爲良好商埠之印象矣。但其返命報告猶未能使該公司生經營茲土之興趣也。

二 南京條約與上海

唯時清廷限制極嚴，不准外商在廣州之外別立市場，即在廣州亦頻受掣肘，無能拓展；種種壓迫外人，雖在清帝下諭嚴禁之下，然祇一紙空文，毫無效力，英商仍不能不別覓他埠，以爲尾閥。東印度公司有以舟山羣島爲商埠，當遠勝於上海者，卒以意見紛岐未得結果。迨中英戰起（道光二十年）英海軍中將派克維廉（Sir William Parker）及古佛亨利（Sir Henry Gough）兩爵士率師四千，佔舟山，據長江，下吳淞口炮台（道光二十二年即千八百四十二年四月十八日）；乘勝沿江西上，長驅破鎮江，攻金陵，清廷喪師之餘，與英議和，遂以道光二十二年（千八百四十二年八月二十九日）締結南京條約，簽訂於柯恩和利（Cornwallis）艦上。最重要者即開廣州，廈門，福州，甯波，上海爲通商口岸一款；設立租界問題未之提及也。唯該約第二款云：『自今以後，（大皇帝恩）准英國人民帶同眷屬（及其建築物）寄居沿海之廣州，福州，廈門，甯波，上海』

五處港口貿易通商，不受阻礙，（不受侮辱）。就該約之主旨觀之，可知當日英國初無侵略中國領土之野心也，英人所日夜孜孜者，祇求得一立足地，俾其經營商業比擬昔較爲安適，較爲自由耳。顧英人後者，有道光二十四年（千八百四十四年）六月三日之中美條約（在澳門簽訂）及同年十月二十四日之中法條約（在黃埔簽訂）所獲五口通商與住居之權利，正與英人同。

三 上海關租界之始

英政府派艦長喬治貝爾福（Captain George Balfour），爲第一任駐滬領事，其初抵滬濱，寄居無所，困苦情形匪可言喻。弗獲已賃居上海縣城，以爲臨時駐節之所；日與中國當局磋商，要求指定一區以爲英商卜居之地，僉以華洋風俗各異，園隔正多，分居兩處，可免衝突，意至善也。滬道即指定洋涇浜（今之愛多亞路）昔日一浦浜也）李家場（今之北京路）之南，東以黃浦江爲界（西界則未明白規定）之地，爲英商居留區域。至道光二十六年（千八百四十六年）始定西以界路爲界（即今之河南路）。全區面積祇約一百五十餘畝耳。曩日之黃浦灘不過羊腸蹊徑，蓋逆流時，船夫拉船羣相踐踏築成者也；濱江處沙坡遼闊，潮漲則沒，潮退則現，較之今日，庸非霄壤？雖然，租借地猶隸中國版圖也，率土之濱，莫非王土，國權所在，奚可任意售之外人？故清廷有非我國人不得購置地產之規定，滬道英領，幾經磋商，始定永遠租借，不得價買之例；外商賃居者須年納賃金，「租界」之名，或昉於此。全區雖經指定爲外人居留地，界內之管理權，仍屬之中國官憲，道光二十八年以後（千八百四十八年）外人徙居漸衆，相繼蓋屋，界內居民率皆外商，人口纔滿百，中有婦女七人，行商祇二十五家而已。

四 領事裁判權所由來

領事裁判權，在南京條約中，尙無明文規定；唯其附約第八款則提及之。『凡英國民人有控告中國民人事件，應先赴領事衙門投稟，領事官即當查明根由，先行勸息，使不成訟；中國民人有赴領事衙門控告英國民人者，領事官亦應一體勸息。設不幸不能勸息，則由領事官會同中國地方官審辦，公平訊斷。英國民人素有應酬

之罪，當依英國政府所規定之法例處分，由領事官奉令執行。中國民人有罪，則依中國法律，按照和議了結以後，在南京來往照會中所規定者，審判懲辦。」全文旨趣未大明顯也。最明顯者，首推中美澳門條約（道光二十六年六月三日簽訂者，見上）。該約之第十二款云：『僑中國民人對合衆國民人有刑事犯罪的行為，當由中國官憲捕拿，按照中國法律懲辦。僑合衆國民人在中國領土有犯罪的行為，祇受合衆國領事官，或其公務機關受政府任命者，依照合衆國法律審理懲辦。但爲避免爭執不滿起見，雙方辦理一切訟案，當一秉至公，不得偏袒。』依中外條約最惠國條款，凡一國在中國享受新得權利，他國亦得援例享受之。當時中國政府於讓與領事裁判權一事似甚慷慨，且以卸却審判外國人之責任爲甚得計者。

五 租界英僑與他國僑民之關係

其始也，英國當局以爲上海租界祇爲英國商民居留之地，他國商民不與也。英領事貝爾福（Bellour）尙有「無論何人欲在英租界內購地建屋必須呈英領事官核准方可進行」之規定，美，法，二國僑民遂羣起而責難之。嗣後美政府遣吳爾格（Wolcott）來滬，設美國領事署於英租界，且樹美國國旗焉。英國領事貝爾福極力反對，雙方爭持不下。經香港政府秉公調停，爭執遂寢。蓋香港當局以爲「居留上海英國租界之各國僑民，實際上既同在英國當局統治之下，國旗之不同，不至重大之影響，可勿庸較也。」英國政府得在中國領土內專爲英僑設立租界，則撥利益均霑之例，他國亦得爲各國僑民設立租界於中國矣。當日英國當軸對英租界內各國僑民之態度，亦爲引起法國僑民於道光二十九年（千八百四十九年）要求創立法租界之一大原因也。

六 規定地產章程

英租界內人口商業逐漸發達，界內居民之如何統治，秩序之如何維持，不能不略爲規定，藉有遵循。經英領事貝氏與滬道孔某於道光二十五年（千八百四十五年）十一月廿九日訂立第一次地產章程，重行申明英租界之四至以當日中英兩國當軸所同意者爲標準。築造大路數四，即今之漢口路，九江路，南京路，北京路是。限定九江路寬廿五英尺，其餘各路祇廿英尺耳。英國以外之他國僑民欲在租界內租地建屋，必須『稟明英領核准，

方可進行，藉免誤會；中國人不得『私相租與或承租，亦不得在界內建立屋宇爲租與中國商人之用』租地人組織團體，負整理租界之責任；居留民隨時輸將，卽爲界內之稅收，就其中之半衆望者，由英領推選數人，組織「道路碼頭委員會」以保管之。監督一切收入支出之權則操於租地人之手。是項章程之規定，各國僑民與英僑同受其制裁；欲求修改，須經中英兩國當局之同意而後可。依地產章程之規定，洋涇浜迤北黃浦江之蹊徑須另行修建爲寬二十五英尺之大路，仍爲拉駛木船之用，今日黃浦灘之保存，及沿江不得建屋之限制，實受其賜也。

七 上海法國租界之起源

上海初無所謂法國租界也，有之，自道光二十九年（千八百四十九年）始。中法當局，經數次之磋商，始行確定；南界城河浜，北界洋涇浜，東至黃浦江之一段自廣東會館迤北至洋涇浜，西至關帝廟河。其設立雖係創舉；然其內部組織，卽將來法國在華租界之濫觴也。咸豐八年至同治二年間（千八百五十八年至千八百六十三年），牛莊，天津，漢口，九江，鎮江，廣州各處，租界相繼設立，一切設施要皆以滬之法租界爲圭臬。

八 上海美國租界之起源

蘇州河迤北虹口一帶，地價較賤，美國教士之來滬者，多就該處購地建屋，設立教堂，爲美國人在滬創立租界之基礎。界之四至，當時並無明文規定。至咸豐四年（千八百五十四年）美政府遣第一任領事官駐滬，而後其界之四至乃定。

九 建英國領事官館舍

道光廿六年（千八百四十六年）四月廿八日，英領貝氏購北京路北李家場空地百畝，爲建領事官館舍之用，距其辭職之期祇四個月耳。其始，貝氏未得政府核准，則罄私囊以購之；貝氏辭職之後，繼之者爲愛爾格（Mr. Rutherford A'cock）得本國政府之許可，肅規曹隨，購買李家場之地於以成功。昔日賃居上海城內之英領舍館，遂於道光廿九年（千八百四十九年）遷於黃浦灘上矣。

十 華民與外僑情感漸洽

當是時也，租界內之外僑人數，寥寥無幾；道光間，界內西人僅二十三人，越四年增至一百〇八人。若輩生活環境，較之在廣州者，尚差強人意。租界附近之村人野老與外僑情感亦日見融洽；即外僑有作短距離旅行，路經若輩鄉村者，鄉人亦樂與周旋也。間有毆辱侮辱外人情事發生，然略加彈壓，即行消滅，不生如何重大之影響。最大者莫如道光二十八年（千八百四十八年）三月八日船夫聚眾圍毆三教士（Dr. Mathurst, and Dr. Lockhart and Mr. Muirhead）之事。蓋有緝船數艘，進貢北京，道經黃浦，船夫竟登岸聚眾滋事。幸英領事愛爾格態度鎮靜，手腕靈敏，兇徒盡行逮捕，引渡與中國官廳按律懲辦，三教士得免於難，風潮亦旋即平息。

十一 三合會佔據上海時租界之狀況及泥灘之戰

上海租界成立以來，備極安堵。泊三合會之小刀會暨排滿之軼，以相號召，竊據上海縣城，租界治安遂受影響。咸豐元年，（千八百五十一年）洪楊倡亂廣州，其勢正盛；三合會思乘時與其聯絡，以張其勢。而太平軍領袖以軍基未固，鞭長莫及，拒而不納，三合會遂孤立而無援。適清廷遣大軍來滬剿之，兵次於今之跑馬廳。該地為當時租界之西陲，官兵未經訓練，毫無紀律；亂黨未除，良民先受其擾。咸豐八年（千八百五十八年）四月八日，租界內之英美居民組織義勇隊；不數日，兩國兵艦之停泊港內者，則派遣水兵登陸以為奧援，以拒官匪兩軍侵入租界。海陸防軍共計三百五十人，與官兵首先啓衅，三合會亦乘其不備，襲擊官兵，官兵不支，四竄無餘。是役也，兩軍開火於租界西邊灘泥灘之地，故稱為泥灘之戰。

十二 租界守衛問題

縣城既陷，唇亡齒寒，其不波及於租界者亦僅耳。界內應如何守衛，亟須進行。咸豐三年（千八百五十三年）四月十八日，英，法，美三國領事及其海軍官佐召集租界外人開會討論守衛問題，由英領愛氏主席，一致主張實行武裝中玄之政策，組織勇商團以孟加拉步兵第二營管帶（Capt. of and Bengal Fusiliers）杜郎遜氏（Ironson）為教練官，是為上海商團之始。自是厥後，國事蠲蟄，兵燹相繼，獨上海租界七邑不驚，晏然無事。

皆義勇商團之力也。

十三 徵收稅課及建立海關

守衛問題，既經解決，如何徵收稅課，亦刻不容緩也。上海城內失守，官吏遭害者大半，亂軍焚掠署劫海關，滬道吳健彰北城出，逃匿租界某美僑家，身且不保，遑論再行設立他處以爲徵收關稅之用？戰亂既開，百業停滯；外商舶來貨物，堆積如山，有數月不能銷脫者。於是多半主張條約規定無絕對服從之必要，關稅暫不繳納，以蘇商困。然英、美兩國領事官均不贊同。英領愛氏通告商人略謂「中國版圖遼闊，即有一二沿海商埠陷於盜匪，固無影響於中英兩國互守條約之義務，更無廢除兩國元首所鄭重締結之條約之理由；徵收關稅，係中國主權所在，不容侵犯者也。」美國副領事賤之，亦通令其國人照稅則繳納關稅。是上海雖遭變故，英美領事猶尊重中國主權也。兩國以外，各國有提異議者；間以法國領事反對最力，令法商船舶抵滬不必通報該兩國當局，亦不必繳完稅銀。法領宣言一出，附和者衆；德，奧，西，葡各國商船，皆遵各該國領事之訓令，抗不完納，逕行進口，逕行卸貨，惟英美兩僑商則按章繳交期票於英國領事署，事之不公，無逾於此。

十四 外人管理海關之始

上海道患外商之抗納關稅影響國家度支也，擬於海關舊址重建海關，不果，乃於蘇州河畔設關卡以暫收關稅，雖得英法三國贊同，然收效甚微，幾同虛設；且賄賂盛行，弊竇叢生。嗣三國領事倡中國海關應暫由西人管理藉除積弊之議，上海道聽其說，遂商定英，美，法三條約國各派代表一員，爲中國海關稅務司。以資着手進行。英派威德（Mr. Thomas F. Wade），美派嘉爾（Mr. Lewis Carr），法派斯密（M. Arthur Smith）：各國代表人選既定，乃於咸豐四年（千八百五十四年）七月十二日正式建立課稅機關於今之南京路江西路轉角（普魯華書店即其舊址）處，前此賄賂偷漏諸積弊，逐漸剷除，是爲江海關建立之始。英人威德任職一年，黎某（Mr. H. N. Lay）繼之，旋擢爲總稅務司。海關既在外人管理之下，辦事認真，革除積弊，爲全國各機關冠；且清廷度支，惟此是賴，故太平之亂一經戡平，中國即從事擴充海關範圍，即不在條約規定內之口岸亦一一建立

，聘請外人管理之。是外人管理海關，係出中國政府之自動聘請，以應時代之需求者也。則經濟侵略之謠言，不攻自破矣。

十五 華人住租界

此外，華人入住租界者漸衆，如何設法取締，亦當日待決諸問題中之較爲重要者。江浙二省，慘遭兵匪蹂躪，雞犬不甯，避難華人羣趨租界以求保護。若輩皆百劫餘生，赤貧如洗，洋涇浜沿岸之草廬茅屋，蘇州河中之泥渡盤船，皆若輩之安樂窩也。其上焉者，皆能守法；下焉者，無所不爲，租界從此多流氓地痞矣。華洋雜處，一變昔日之真面目，太平之亂既平，形勢更趨嚴重。

十六 三合會竊據上海時之商業狀況

三合會竊據上海縣之後，放火殺人，慘無人道，因之市景蕭條，商業停頓；外商舶來貨物，囤積日多，不能銷售，以棉織物爲尤甚。鴉片進口大增，源源而來；徒以有干例禁，故起卸多在吳淞，而後私運於內地。出口貨則不然，有增無已；茶葉運滬者，不循長江東下，而由旱地經安徽，江西，福建，浙江，諸省轉達滬濱。咸豐五年（千八百五十五年）茶葉出口者，有八千萬磅之多。絲亦猶是也：國內市場，經兵燹而閉塞，不得不在國外覓市場以爲尾閥，咸豐元年（千八百五十一年）共計出口二萬零三百六十包；三年（千八百五十三年），增至五萬八千三百十有九包，其量之巨，可見一斑。

十七 地產章程之修訂

租界情況，前後既不相同，處理之方，自亦各異。地產章程亟宜修改，藉應變遷之環境，更爲當日莫大之需要。英領愛爾格會同美領莫爾費（Mr. Murphy）法領伊登（M. Egan）磋商修訂；經上海道核准，付於租地人會議表決施行。時咸豐十年（千八百六十年）七月十一日事也。

十八 始設工部局統治三租界之全權

上海開埠以還，迄於太平之亂，三國租界（英，法，美），各自爲政，不相爲謀，故利益衝突，辦事掣肘，

時有所聞。地產章程既經修訂，租界管理之制度亦因而改變。『取消道路碼頭委員會』(The Committee of Roads and Jettye)，擬設工部局，局董由租界人投票選舉，實握三租界之行政全權，租界內中外居民均受治於工部局之下。依上海英美法三租界之租地章程第二款之規定，『凡外人欲向華民購買地產，須將該地繪圖註明四至畝數呈報該國駐滬領事官註冊，倘其國未派領事官駐滬者，則呈報與該國邦交素睦之國之領事官，代為註冊。』是項規定實足證明當日英國當局對於原始租界之統治權欲達獨攬之目的早被各國僑民拒絕矣。該章程第十項尤為重要：『起造修繕道路碼頭溝渠橋樑，隨時洗掃清潔，添點路燈，設備巡警各費，每年初間三國領事官(英、法、美)傳集各租主會商，設法籌募經費，以為上列各項之用，會議時，議定該項輸金或按地產房產繳納房租，或由各碼頭徵收貨物上岸起卸之碼頭捐，委選三人或四人為徵收催繳各項捐稅之委員並監督支出。不肯納稅者，由該委員會稟告領事官飭追；倘該人無領事官，即由三國領事官轉移道台追繳。』租界內各國僑民一律納稅，自設警察，實自此始。

十九 地產章程尊重中國主權

上海租界地產章程，訂定也，修改也，雖皆成於英、法、美三國領事官之手，然其尊重中國主權，事實昭彰，不可一味抹煞者也。一切地產房產均由中國政府年課租金，一切道契概須中國當局蓋印，方為有效，皆為尊重中國主權之例證。

二十 禁止華人入住租界之原因及其結果

上海之有租界，原為供外商之居住而設，既如上述。至此變為華洋雜處，良莠莫分，游民盜匪之所出沒，娼妓賭徒之所麇集，倘不早圖補救，後患何堪設想。華人自由遷入租界，雖無明文禁止，然不稍加限制，無以遏亂萌也。故各領事妥商善後之際，英領會當衆說明工部局之職權，謂『租界當局當取堅決的手段，禁止華人遷入；洋涇浜一帶屋宇櫛比，星羅棋布，交通即不因之梗塞，亦殊有礙觀瞻。况該處小屋，類皆烟館，賭場，妓院等，為罪惡之淵藪，豈能聽其久居？』滬道對此深表同情，且重申前禁，謂華人徙居租界為條約所不許，

着令遷出租界外。惟工部局未得中國官廳正式援助，未敢貿然執行；且其中避難來滬者，類皆身經浩劫，入住租界，藉求保護，更奚忍驅之，使之流離失所。外人購地建屋，租與華人者，得獲厚利；一旦華人被驅，必受重大損失。故驅逐華人之議，終未得輿論同情。英領愛爾格爲顧全大局，泯除後患，遂毅然獨行其是。經與滬道磋商之後，由中國當局出示布告，『凡中國人欲在租界內購地建屋者……須得華官及各國領事許可，領取執照，方可建置。是人如爲有聲譽之華人，或富於地產及房屋者，則以己名爲擔保；不然，則倩富戶二人爲之，藉爲遵守地產章程及按章納稅之保證。苟有違犯定章，則初犯者課罰五十元；再犯者，則吊銷其執照。』是爲工部局有權令華人與外僑同行納稅之始。然當日華人不以「有納稅，無代議」之制爲不平也；故對工部局設置華董之議，絕未提及。華人得居租界，各營其業而無患，各安其生而無忤，生命財產各得其相當之保障，於願已足，無他奢求。當局對註冊定章向不嚴厲執行，華人入租界仍絡繹不絕，各依租界特殊之習慣而爲租界內之住戶，定章云云。祇視同具文而已。

廿一 工部局之法律地位

工部局成立之始，香港英國當局未即承認其職權與其法律地位也。成立後廿年，始行正式承認；無他，修改地產章程時（咸豐四年即千八百五十四年），未與公使團磋商，並徵其同意耳。

廿二 洪楊亂時之上海守衛

三合會撤退上海，租界得安謐者數年。迨道光三十八年（千八百五十年）洪楊亂作，蘇州繼陷；咸豐三年（千八百五十三年）定都金陵，上海亦風聲鶴唳，惟恐太平軍之侵入。此時英法聯軍，雖與中國周旋於津沽間，危及北京矣，而華南中國當局猶建議請求英軍援助，冀撥太平軍於江蘇省外。英公使白魯斯（Hon. Sir Frederick Bruce）、法公使蒲伯龍（M. de Bourboulon）允爲贊助，籌防上海之策。義勇商團重經改組之後，遂成駐防上海主要之兵力。太平軍兵臨上海，全埠皆由聯軍布防。城頭英幟，法幟，迎風招展，足使匪徒辟易。太平軍初次進攻，黃浦江方面由英艦林姆洛（H. M. S. Nimrod）出而抵禦，礮彈飛越租界以轟敵軍，百發百

中，所向無當；蘇州河方面則由英艦先鋒（H. M. S. Pioneer）以口徑十三吋之大礮殺敵。向非聯軍之奮勇，守衛有方，上海租界不免於難矣。

廿三 太平軍一年不攻上海之約

嗣北廷與英法議和（咸豐十年即千八百六十年），戰爭告一結束。英海軍中將何普（Vice-Admiral Sir James Hope）前往金陵，謁洪秀全（時稱太平天國天皇）。洪允一年之內太平軍不入距上海百里之周圍區域。租界民困，遂得稍蘇。商賈轉運各業，亦能稍復舊觀，唯不能西達漢口以外耳。同治元年（千八百六十二年）英商魯西公司（Messrs Russell & Co.）創設上海輪船公司（Shanghai Steam Navigation Co.），一切運船，皆由美國承造而後運來中國，以爲行駛內河及沿岸各口。此一年中，商業得少復原狀，何普中將之功不少。

廿四 常勝軍之略史

逾一年後，太平軍又來襲滬，踐其一年不攻上海之約也。何普中將奉令握守衛上海之全權。防軍爲英法水師及義勇商團所組成者，華爾（Frederick Ward）所帶之一隊，又復加入，兵力乃大充，名爲常勝軍，常勝軍攻守兼施，目的在驅太平軍於距滬百里之周圍以外。英將戈登（Major G. Gordon）繼華爾爲統領，身歷三十餘戰，鞠躬盡瘁，卒滅太平天國。清社不屋，戈登之功，不在曾左下。今之外灘公園，有石碑一，巍然矗立，遊人輒徘徊其下者，即總督李鴻章所建以紀念華爾及常勝軍之陣亡將士也。

廿五 鴉片營業之始

天津條約准鴉片爲營業，昔日外灘沿岸之舊船，殘破不堪，專供運輸鴉片者，指不勝屈。咸豐八年（千八百五十八年），中英締約，其第五款云：『洋藥（鴉片之別名）准其進口，議定每百觔納稅銀三十兩，唯該商止准在口（通商口岸）銷售，一經離口，即屬中國貨物，祇准華商運入內地，外國商人不得護送。』然迨千九百十七年（民國六年）英國協助中國禁煙，禁止印土入華，鴉片之患絕，黃浦江濱之殘破別船，亦改營別業；其後中國軍閥自弛煙禁，劣紳地痞，包庇販吸，煙禍蔓延不可收拾，則非英人之過矣。

廿六 法僑議另組工部局

自咸豐十年（千八百六十年）以迄同治九年間（千九百七十年），租界行政之發展，爲前此所未見。同治元年（千八百六十二年）法僑議決另組工部局以統治法租界，蓋若輩根據咸豐四年（千八百五十四年）修改地產章程未曾經法政府批准之事實，取得另組工部局之自由，一切行政統系，與英租界完全不同。法領權力在工部局之上，凡工部局有所議決，非經領事官之核准不得見諸施行。

廿七 英美租兩界始合爲一

美國租界及原有之英租界，經兩國當局及其僑民雙方同意，聯合爲一，名公共租界，時同治二年（千八百六十三年）也。同時美總領事西華德（Seward）與滬道確定其租界之四至，計自壕溝起（即泥灘之戰時所掘者）沿蘇州河至黃浦江，過楊樹浦三里之地，由此作一直線復至壕溝。四址既定，翌年乃編入工部局章程中。

廿八 上海改爲自由市之議

同治元年（千八百六十二年）守防委員會諸人（由工部局委納稅西人五員所組成者）上書工部局，條陳以新法處理上海市政，藉使公共租界變爲自由市。略謂『改上海爲自由市，使其受對華利益最親切之五國保護之下，凡華洋居民之掌產業者，皆有選舉權，按章選舉代表，設立一強有力之市政府，統治全租界及其附近之村莊，授以管理財政及警政之權，俾其維持秩序，保衛居民，藉使租界成爲中國第一商埠。如此計劃，輿論深表同情；果能實現，中外均受其益。』英領事德漢斯德（Mr. Mathurst）對此提議絕無成見，謂非徵求各國駐華公使之同意，及清廷之許可，不發生効力；且租界獨立，自設政府，不受中國政府節制，侵犯中國主權，清廷必不贊同；即以借租地之資格，亦無要要求設自由市之理。乃以其議轉呈英公使白爾司（見上），白氏認爲違背條約之無理要求，大加駁斥。旋白氏倡議使華人得列席於工部局，凡租界行政關係於華人者，未得華人同意不得施行，白氏尊重華人意見，可見一斑。向使三租界之統治仍在一個機關之下，則白氏之建議，或得見諸事實，無如法僑另組工部局，白氏之議無形取消，公共租界之華民，仍在「有納稅無代議」之情況中。

廿九 租界華人納稅折中辦法

中國官廳可否向租界華人課捐徵稅，當時聚訟紛紛，莫衷一是。駐北京之各國公使僉謂租界統治之權，雖握諸外人；然其地則華地也，依條約之規定，中國的宗主權猶未消滅，中國官廳當然有向租界華民徵捐課稅之權。惟工部局方面則反對是說不遺餘力，謂中國政府果在租界徵收各響捐稅，將來頭會箕歛，予取予求，影響商業前途，殊非淺鮮。同治二年（千八百六十三年）六月十二日雙方商定折中辦法，租界華人繳納什二之稅，半歸中國政府，半歸工部局。

卅 始設會審公廨

租界人口立增，罪案亦滋；司法問題，亦刻不容緩。同治三年（千八百六十四年）設會審公廨，以上海知縣之代表（同知）長之。其始也，違警事件及民事案件，祇由華官單獨審理；其民刑事件之涉其外人者，則由領事陪審官會同華官審理，僭不服原判而上訴者，則由滬道會同領事陪審官審理之。同治八年（千八百六十九年），會審手續略加修改，其後又疊經更正，領事陪審官變為審判員之一，即一切違警事件，及中國人間之民事訴訟案件，均由領事陪審官會同華官審理。

卅一 太平亂後之上海租界

太平之亂既平，昔日之來滬避難賃居租界者，則相率返籍。租界十室九空，地產房屋的價值，為之一落千丈。亂急時，租界華人達百五十萬人；亂平之後，人口大減；營地產投機之業，大遭失敗而倒閉者有之，錢莊因而停付者有之。

卅二 重修地產章程得公使團同意

同治五年（千八百六十六年）領事重修地產章程，承認法租界之獨立；公共租界工部局董事增至九人；租地人有代行投票之權；領事得指定華人三員專司諮詢，凡關於警政衛生等之議決，及增加華民之稅額，非經華人顧問同意不得執行等議，一併列入，則租界華民之地位非不重要也。迨同治八年（千八百六十九年）該項章