

上海文献汇编编委会编

上海文献汇编

建筑卷

一六



天津古籍出版社

天津出版传媒集团

圖書在版編目 (C I P) 數據

上海文獻匯編. 建築卷 / 上海文獻匯編編委會
編. -- 天津 : 天津古籍出版社, 2014.8
(館藏民國珍貴史料叢刊)
ISBN 978-7-5528-0254-2

I. ①上… II. ①上… III. ①地方文獻—匯編—上海
市—民國②建築—文獻—匯編—上海市—民國 IV.
①K295.1②TU-098.12

中國版本圖書館CIP數據核字(2014)第113326號

上海文獻匯編·建築卷

上海文獻匯編編委會/編
出版人/張瑋

*

天津古籍出版社出版
(天津市西康路35號 郵編300051)

<http://www.tjabc.net>

北京卓誠恒信彩色印刷有限公司印刷

全國新華書店發行

開本787×1092毫米 1/16 印張1525.5 印數1-20套

2014 年 8 月第 1 版 2014 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5528-0254-2

定 價：25000.00圓 (全三十五冊)

ISBN 978-7-5528-0254-2



9 787552 802542 >



第一六册目录

■ 上海之房地产业

上海市土地局测绘细则

上海市土地局章则彙编

上海地产估价测量师公会取费规则

上海特别市房地产业同业公会章程

上海市政工会泰利地产公司委员

会筹脩工作与今后任务的报告



联华房地产股份有限公司

民国三十一年份营业报告书

蔷薇园新村计划大纲

房屋租赁条例详解

黄家花园全景

上海银行房地产摄影

沪北协昌花砖红瓦厂

上海华新砖瓦花砖公司

上海文献汇编·建筑卷

上海之房地产业

上海經濟叢書第一種
編著者 王季深

上海房地產業

王季深



上海經濟叢書目錄

- | | | |
|-------------|-------------|----------------|
| (一) 上海之房地產業 | (十一) 上海之顏料業 | (廿一) 上海之建築業 |
| (二) 上海之銀錢業 | (十二) 上海之槳炭業 | (廿二) 上海之繡業 |
| (三) 上海之紡織業 | (十三) 上海之電化業 | (廿三) 上海之信託業 |
| (四) 上海之機器業 | (十四) 上海之玻璃業 | (廿四) 上海之印鐵製罐業 |
| (五) 上海之造紙業 | (十五) 上海之皮革業 | (廿五) 上海之印刷出版業 |
| (六) 上海之藥業 | (十六) 上海之火柴業 | (廿六) 上海之橡膠業 |
| (七) 上海之保險業 | (十七) 上海之燭皂業 | (廿七) 上海之冶鍊工業 |
| (八) 上海之麵粉業 | (十八) 上海之菸草業 | (廿八) 上海之呢絨業 |
| (九) 上海之米穀業 | (十九) 上海之五金業 | (廿九) 上海之交易所 |
| (十) 上海之絲綢業 | (二十) 上海之木材業 | (三十) 上海之經濟研究社團 |

本叢書全集計三十冊，民國卅三年七月份起出書，每冊六七萬字，零售一百元。分兩次預約凡預約上集十五冊者連同郵費一次付清壹千元，嗣後紙張印刷漲價，概不照加。預約處上海富民路（古拔路）一九七弄二號立達圖書公司。

上海經濟叢書發刊前言

要研究中國經濟，必先從上海經濟着手。

上海不但在政治及文化上是中國的心臟，經濟上的重要性尤為顯著。凡曾涉獵近代中國經濟史的，可以得到如下的一個結論：近百年來，中國在經濟上的自強運動，如創辦軍需、金融、造船、機器、紡織、造紙、等業，幾無一不先從上海起步，而逐漸普遍於全國。我們對於這樣一個擁有五百餘萬人口，進出口貿易占全國百分之五十以上，而具有特殊歷史背景及國際關係的大都市，怎能不加以細針密鑲的研究。過去就有不少日夕孳孳，剝腦經營的專家學者，矢志以研究上海為畢生的事業。我們深信，繼往開來的研究者一定更加踴躍，更有成績。

本所發刊上海經濟叢書，不敢說有什麼宏偉的抱負，但也有一個衷心的願望：

許多人祇知從來的上海經濟是依靠貿易而生存的，就誤解甚至武斷中國沒有自給自足的力量。我們都有糾正這個謬誤的責任。從研究「上海經濟」，進而建設「經濟上海」，更進而建設「經濟中國」。建設應該有兩個重點：爭取進步，努力增產。亟盼上海經濟界羣策羣力，把上海從一個貿易港，改造為近代化的高度工業的大都市。我們深信，上海果一旦而改造為近代化的高度工業的大都市，對於全國各省的經濟建設，必能發生領導的，決定的作用；更深信，中國欲求自強，也必然要走上重工業的坦途。

本叢書幾乎包括上海經濟的各部門，特約專家學者分別撰述，萬分企盼各界先進不吝指導，并予以最大的援助。

上海經濟研究所謹識

三十三年六月

上海之房地產業目次

潘仰堯先生序

第一章 地利的重要性

第二章 閱盡滄桑的一百年

第三章 現階段的房地產投資

第四章 重要房地產公司概況

第五章 房地產與房地產從業員

附錄：

一 上海洋涇浜北首租界章程（一稱地皮章程）

二 上海土地憑證類別

三 上海特別市房地產業同業公會會員錄

潘 序

社會中之各份子，各爲自身生存而奮鬥。同時亦爲社會全體之進步而活動。故衡量各種經濟行爲對於整個社會貢獻之大小，可以各該行爲生產性之高下以定之。生產性高者，其造成社會之福利也宏；生產性小者，其造成社會福利也渺，甚且貽害大衆，爲其他份子之累者，亦常有之。

夫房地產成爲專門之商業而經營，乃近代工業社會發達後之事。封建之世，土地類皆爲縉紳豪貴寺院僧侶所佔有，間有買賣，純屬私人財產之轉移，不能視爲重要之商業行爲也。迨十九世紀工業社會形成以後，大規模之商業活動，日臻繁盛。且此種活動之場所，均集中於都市，於是都市人口擁擠，財富充盈，而都市之寸土尺地，遂漸成爲商人競爭買賣之商品。勾心鬥角，視同牟利之工具。於是房地產業成爲獨立之專門行業矣。

經營房地產業者，欲發揮其對於社會之生產性，於買賣之外，必須兼辦開拓荒地，增建住房及承擔科學管理，爲住戶服務，以最經濟之方法，擴展居住之空間，其目標在使都市之人民得有價廉而舒適之住宅。再進而設法使非富有之輩，藉房地產商人之協助墾闢，漸能自有其住宅，不致終其生賃人之屋，任人榨取。此種業務之功用，對社會全體言之，固亦有其不可磨滅之生產性也。

上海自太平洋戰起以後，房地產公司頗呈雨後春筍之象。顧考其營業之內容，祇以房地產爲買賣之標的，欲一轉手間即獲暴利，或購進以後，但期坐待良機，善價而沽者，佔其多數。其能執行房地產生產之使命，以提高土地房舍之效用，解決市民居住問題者，蓋寡。故綜核其對於社會全體福利之貢獻，以與其業務機構之繁多相對

比，殊屬難以相稱。甚且專以房地產爲牟利之手段者，抬價爭購，壟斷居奇，其終果僅足造成都市房地產虛僞之激漲，增加市民之負擔，遑論促進住戶之福利。其去生產性之標的，蓋亦遠矣。

吾友王君季深，博學多才，於上海房地產業之研究，曾費折肱之勞。近著「上海之房地產業」一書，敘述上海房地產之史實及各公司之內容，頗爲詳備。而尤足稱道者，對於房地產業者經商弗忘服務之要旨，亦再三致意，其或有裨於從業者經營政策之改正歟。書成，問序於余，爰述所見如此。

中華民國三十三年六月五日潘仰堯序於中國工業銀行

自序

從政治的觀點而言，人民與土地同爲形成國家的要素；從經濟的觀點而言，人民與土地更屬相依相存，不可分離。數千年來，中國以農立國，因土地所有權而釀成無數的悲劇，即歷史上所謂土地革命，構成中國經濟主題之一。

本書內容以都市中的居住問題爲中心，特別着重房地產與民生的關係。眼前不知有多少暴利主義者，爲了滿足個人的私慾，通過房地產投資，迫使一般人民不能安居樂業，甚至無家可歸，其影響所及，不堪想像。作者不敏，敢進一得之愚；書末更引錄他國房地產業從業員服務規則十條，區區之忱，無非希望中國之房地產業得以健全發展，而邁進輔助各業，利國利民的坦途。

本書倉促付梓，辱承潘仰堯先生於百忙中校閱賜序，許冠羣朱博泉劉雲舫楊筱堂趙朴澄諸先生不吝指正，名書家吳之屏律師題署，衷心銘感，謹此誌謝。

卅三年六月六日教師節王季深序於上海神州造紙廠

上海之房地產業

王季深編著

第一章 地利的重要性

中國有句諺語：「天時、地利、人和，為事業成功之三大必要條件。」人是事業的中心與原動力，於三者之中，當居首要。孟子有言：「天時不如地利，地利不如人和，」地利之重要，也可見一斑了。

試舉一個簡單的實例：

假定某君有志投資於農業生產，首先要解決的一個問題是：土地的選擇。同一土地，具有肥瘠之分。在肥沃滋潤的土地上投資，自然比在充滿黃沙石子的土地上投資，生產率要大些；換句話說，用同樣的資本和勞動力，同樣的機器和農具，肥沃的土地上的產額一定比沙土上的產額豐厚得多。假定有三種肥瘠不同的土地，其中所投的資本各為六百元，其他條件（如技術的條件勞動者底熟練程度及氣候條件等）也都一樣，只是因為肥瘠不同，三塊土地的產額也就不同。假定第一種土地生產了一百二十石穀，第二種土地生產一百石，第三種土地生產九十石，再假定社會的平均利潤率是百分之二十，那麼每一種土地所生產的每一石穀底個別生產價格，就如下表：

全部收穫之生產成本(資本)		平均利潤	總生產價格	生產數量	每石之個別生產價格
第一種土地	六〇〇元	一二〇元	七二〇元	一一〇石	六·五五元
第二種土地	六〇〇元	一二〇元	七二〇元	一〇〇石	七·二〇元
第三種土地	六〇〇元	一二〇元	七二〇元	九〇石	八·〇〇元
總計	一，八〇〇元	三六〇元	二，一六〇元	三〇〇石	

用作農業生產的土地，除有肥瘠之分以外，距離城市尚有遠近之別。土地距離市場愈遠，運輸上的消費就愈大。

；農產品固然要運輸，就是機器，農具，種子，肥料等等農業上所必需的生產手段，也無一不要運輸。運輸費愈大，個別的生產成本，水漲船高，當然也跟着愈大了。

農業生產爲凡百事業中的一種，其必須注重地利，已如上述。此外，如建造辦公大廈一所（俗稱寫字間），必須選擇交通便利，光綫充足的地點；如建造公寓，宜在空氣充足人聲靜寂之處，對於交通路綫，當然也須顧及；如建造旅館，固須交通便利，但能有鬧中取靜之處，尤爲理想；如建造工廠，須顧到工人住所與廠址距離的遠近，運輸的利便及電力等的供應；如建造倉庫貨棧，必須便利起卸及轉運；他如住宅，學校，醫院……等無一不要注重地利，而且各有其地利上的必要條件。

我們若從另一角度觀察，人類對於奢侈品的需要，只須生活環境轉變，可以完全消失；其次，對於習慣的必需品，經過相當時期的自制，可以逐漸消失，以至於無；而不動產是完全必需品，要減少使用的面積是可能的，但要完全排除它却辦不到；同時對於這個必需品的需要，也決不能降到最低限度之下。

數年前，名建築師莊俊（達卿）先生曾對筆者談起：『衣、食、住、行爲人生四大需要，缺一固屬不可，若是不能得到合理的解決，影響所及，豈止於個人的日常生活，就是對於事業的前途也有決定的作用。我們做建築師的人，因爲職務上的關係，特別注意「住」的問題。經過多年的悉心研究，深覺中華民族所以衰落到這步田地，居住問題的未獲合理解決，（肺病患者在逐年增加中！）實在是重大的癥結之一，我已發誓願竭下半生的精力，爲中國設計××平民新村，深信果能竭盡地利，對於中華民族的前途或有相當貢獻。』細研莊氏之言，非僅沒有絲毫的誇張之處，而且是言人所未言的一種獨到的觀察。

總之，社會經濟愈發達，對於土地的需求愈大。所以，房地產事業與社會各業息息相關，其重要性不容漠視。歐美先進國家認爲土地不僅是全世界最大的交易，也是國家與地方大宗稅收的來源，大學校里大都設有房地產專修科及講座，以造就專門人才。凡從事於房地產業者，十九都受過專門的教育及訓練，且視爲神聖的終身事業，宜其突飛猛晉，爲推動社會各業的偉大助力了。

第二章 閱盡滄桑的一百年

數年以前，偶閱E.O. Hausers作 A City For Sale 一書，國人譯爲「出賣上海灘」，與一捷克作家所著「上海——冒險家的樂園」及韋爾霍格拉特著「上海——罪惡的都市」，堪稱異曲同工之作。書中對於英美人士以及夢想到東方來掘金的外籍人士，刻劃入微，極盡笑罵之能事，然而，中國人讀後則不免既愧疚，又心痛！

在地理上，上海當黃浦吳淞兩江的下流，本是一片沖積而成的平原。直到宋代，因其地居海上，交通便利，才特置樞貨場，設立市舶提舉司，名爲上海鎮。元時置令。清時經三度割劃，僅存南北袤八十餘里，東西廣六十餘里。道光十九年（一八三九年）鴉片之役發生，英將威廉·派克（W. Parker）統率陸軍數千人，海艦若干艘，由廈門，而寧波，而乍浦，勢如破竹，直抵吳淞口。道光二十二年（一八四二年）戰事結束，幾經交涉，清廷屈服，簽訂南京和約，上海與廣州，福州，廈門，寧波，同開爲通商之埠，這是外人在中國租地通商的開端，也是上海之有租界的濫觴。

英人既在上海捷足先得，美、法兩國豈甘落後，且中英南京條約內明文規定開闢租界，認爲有例可援，隨即派遣使臣要求粵督耆英代爲奏准，先後續開美法兩租界。嗣後洪楊之役發生，中外人士紛紛來滬避難，因此商業繁榮，日盛一日，租界隨人口激增，一再擴充。同治二年（一八六三年），各國公使議決將舊有的英美租界及迭次拓展的區域統名公共租界，法租界也一再擴張，漫無限制，較前竟增數倍之多，失土喪權，一至於此！

推究此後英、美、法三國勢力在上海所以如此猖獗，一半固緣於清廷官吏的畏難苟安，事事退讓；一半也因爲英美處心積慮，蓄意侵略；其彰彰最著的一舉，莫如上海洋涇浜北首租界章程（一名地皮章程）的訂定，英、美、法、三國挾此喧賓奪主，攫取租界的行政大權，以遂其侵略的野心。

在上海外人的心目中，租界章程，一如法典，不可侵犯，可見它底內容頗值注意。英美兩國在租界章程中規定地方界限，土地租賃，立契，入冊，轉契的方法，徵收各種捐稅，及其他細針密鑊的統治條例，一言以蔽之：憑藉不平等條約的優惠，以偷天換日的卑劣手段，強佔我土地，攫奪我主權，奴役我人民！百年來的上海房地產業所以