



南开
博士丛书

中国城市

房地产业史论

1840—1949

赵津 著



99.23-09

南开大学出版社

[津]新登字 011 号

中国城市房地产业史论
(1840—1949)
赵 津 著

南开大学出版社出版
(天津八里台南开大学内)
邮政编码 300071 电话 3358542
新华书店天津发行所发行
天津宝坻第二印刷厂印刷

1994年4月第1版 1994年4月第1次印刷
开本:850×1168 1/32 印张:8.375
字数:204千 印数:1—1000
ISBN 7-310-00644-5
F·113 定价:11.60元

献给我挚爱的丈夫夏林

《南开博士丛书》 出版前言

推荐英才,促进科学和教育事业的发展,是南开大学出版社的宗旨。

南开大学是国家教委直属的综合性重点大学,这里,学科全面,人才荟萃。全校设有 22 个系,55 个专业,18 个研究所,硕士学位授予学科 76 个,博士学位授予学科 35 个,国家级重点学科 11 个,每年培育出众多的各级各学科的专门人才。

《南开博士丛书》汇集了从历年各学科的博士学位论文中遴选出来的佼佼者,探讨的大都是各学科发展的前沿课题,作为科研成果,具有资料翔实,方法科学,立论有开拓性的特点。这些论文都是在老一辈专家、导师指导下,作者潜心研究的高水平的学术成果,它们不仅反映了学科的发展现状,而且展示了学科的发展趋势。通过这些成果,我们看到了青年学者的成长和我国科学文化事业的光辉前景。

作为国家教委直属的综合性重点大学出版社,我们有责任组织出版《南开博士丛书》,以便在推荐英才、繁荣科学和教育事业方面贡献我们的微薄之力。

本丛书的作者以毕业于南开大学的博士生为主,也包括曾在南开读书,由其它学府授予博士学位的博士生。

我们竭诚希望这套丛书的出版能够体现上述全社同仁的初衷。

南开大学出版社
一九九一年九月

目 录

前言.....	(1)
---------	-----

第一部分 中国城市房地产业史回溯

第一章 近代房地产业的发端	(3)
第一节 租界土地章程的特殊意义.....	(3)
第二节 永租制的“媒体”作用.....	(8)
第三节 “道契”与土地商品化	(10)
第四节 租界的扩充与房地产业的初兴	(15)
第二章 房地产业的黄金时代	(24)
第一节 先期繁荣的上海房地产业	(25)
第二节 外资为主导的天津房地产业	(35)
第三节 华侨投资与广州房地产业	(44)
第四节 市政建设先行的厦门房地产业	(47)
第五节 华中重镇汉口房地产业	(51)
第六节 国都地位与南京房地产业	(54)
第七节 对近代中国房地产业外资投资量的宏观估计	(57)
第三章 房地产业的衰落	(61)
第一节 战争造成的直接损失	(61)
第二节 土地投机风气盛行	(63)

第三节	住房紧张、租金昂贵·····	(65)
第四节	房屋质量下降、失修失管严重·····	(66)

第二部分 中国城市房地产业发展中的若干问题

第四章	中外房地产商的经营方式·····	(71)
第一节	发行股票和公司债券·····	(71)
第二节	道契挂号·····	(72)
第三节	抵押放款·····	(74)
第四节	租地造屋·····	(75)
第五节	代客经租·····	(76)
第六节	自产经营·····	(77)
第七节	代办火险、承揽建筑设计与施工·····	(78)
第八节	依靠一批专业化的交易经纪人·····	(79)
第五章	住宅租赁·····	(82)
第一节	私宅出租——住宅商品化的重要起端·····	(82)
第二节	地价、房价与房租·····	(84)
第三节	房租与收入·····	(87)
	一、房租在各业人员生活费中的比重·····	(87)
	二、房租在工人生活费中的比重·····	(88)
第四节	历史上的“二房东”现象·····	(91)
第六章	金融业的渗透·····	(94)
第一节	抵押贷款·····	(94)
第二节	自产投资·····	(97)
第三节	侨汇的作用·····	(103)
	一、华侨投资原因分析·····	(103)
	二、华侨投资房地产业的特点·····	(104)
	三、华侨投资的规模·····	(105)

四、华侨投资的作用	(106)
第七章 看得见的手——政府的干预	(108)
第一节 直接投资与基础设施建设	(109)
第二节 间接投资与软环境效益	(115)
第三节 城市土地管理	(119)
一、城市规划	(119)
二、土地立法	(123)
三、土地行政管理机构	(124)
第四节 地价税	(128)
一、地价税的意义	(128)
二、地价评估方法	(129)
三、税率	(132)
四、地价税的财政地位	(134)
五、地价税的调节作用	(137)

第三部分 中国城市土地价格分析

第八章 城市地价的区位差与时间差	(141)
第一节 地价类别及计量单位	(142)
第二节 上海地价评介	(144)
一、公共租界地价	(144)
二、法租界地价	(150)
三、华界地价	(153)
四、公共租界、法租界、华界地价比较	(155)
第三节 天津地价评介	(157)
一、各国租界地价	(163)
二、华界地价	(163)
三、各国租界与华界地价比较	(168)

第四节 汉口市地价评介	(169)
一、地价分布状况	(169)
二、各区地价比较	(174)
三、地价变动趋势	(175)
第五节 厦门市地价评介	(176)
一、地价分布状况	(176)
二、地价变动趋势	(181)
第六节 广州市地价评介	(182)
一、地价分布状况	(183)
二、地价变动趋势	(185)
第七节 南京市、北平市地价评介	(187)
一、南京市地价	(187)
二、北平市地价	(192)
第八节 杭州市、福州市地价评介	(196)
一、杭州市地价	(196)
二、福州市地价	(197)
第九节 重庆市、昆明市地价评介	(199)
一、重庆市地价	(199)
二、昆明市地价	(201)
第十节 十一城市地价比较	(204)
九章 影响地价的主要因素	(210)
第一节 人口与地价	(210)
一、一般人口与地价	(210)
二、特殊人口与地价	(213)
第二节 区位与地价	(215)
一、城市选址	(215)
二、市地区位	(218)
第三节 市内交通与地价	(220)

一、道路交通	(220)
二、公共交通	(223)
第四节 社会政治因素	(224)
第十章 看不见的手——地价的作用	(230)
第一节 市地利用的均质性与邻里效益	(230)
一、地价与城市土地利用	(230)
二、均质性与邻里效益	(237)
第二节 地价与本世纪初的“建筑革命”	(237)
一、上涨的地价对建筑的影响	(237)
二、建筑对地价的反作用	(240)
结论	(242)
英文目录	(248)
后记	(252)

第一部分

中国城市房地产业史回溯

第一章 近代房地产业的发端

第一节 租界土地章程的特殊意义

所谓近代房地产业,是指把房地产作为商品、以盈利为目的、按资本主义生产方式和交换方式进行经营的、独立于其它行业之外的一类专门性行业。在中国,这种行业的产生并不是从封建阶段自然发展而来的。

1840 年以前,中国作为一个历史悠久的农业大国,土地和房屋一直被视为基本的生产和生活资料,是财富的象征。土地及房屋的买卖由来已久,出租、典当、抵押亦不足为奇。而且,土地的租佃有一整套完整的制度,土地买卖也有契约、中人、地保等一系列约定俗成的手续和办法。特别值得注意的是,到了近代,在人口稠密的江南地区,还出现了土地所有权与使用权的分离形式——田底权与田面权。这两种可以单独让渡而互不受干涉的权利,为土地的自由流通创造了一个新的途径。

但是,在 1840 年以前,所有这些房地产买卖活动均未超出封建经济结构的制约,也没有形成独立的行业。其原因如下:

第一,在自然经济条件下,购买土地的人不是为了卖而买,目的并非是为资本增殖,而是把土地房屋作为有使用价值的生产资料和生活资料,作为保值的财富积累,供自己或后代消费。因此,城镇的绝大多数土地房屋,均为自产自用的祖遗财产,交易并不普遍

与经常化,为出售或出租而建造商品房的专门行业也未形成;

第二,主要作为消费性城市存在的封建社会的城市,与周围的农村生产结为一个大范围的自给自足实体,城市土地房屋大部分仅是宅基地和店铺,并没有显示出特殊的经济价值,因此交易的对象主要是农田,土地的利用方式仍是农业生产。而农地的价格一般来说变化缓慢,不适宜作投机对象,所以也没有人以此谋生;

第三,由于封建租佃关系的相对固定化,人身依附关系、封建特权等超经济因素在土地买卖、兼并、租佃方面普遍存在,成为自由竞争的市场经济的严重障碍,也不利于房地产市场的形成发育。

由此可见,要改变封建经济这种迟缓的发展进程,产生资本主义性质的房地产市场,就需要一个能跨越历史时差的契机。这个历史的契机,是在给中华民族带来巨大屈辱的鸦片战争的确烟散后,同租界的诞生如影随形而来的。

1842年8月,中英《南京条约》订立后,外国人获得了在广州、福州、厦门、宁波、上海五口岸通商权,并获准携眷属在中国通商口岸登岸旅居。1843年10月的中英《五口通商附贴善后条款》规定:“中华地方官必须与英国管事官各就地方民情,议定于何地方,用何房屋或基地,系准英人租赁;其租价必照五港口之现在所估高低为准,务求平允。华民不准勒索,英商不许强租。英国管事官每年以英人或建屋若干间,或租屋若干所,通报地方官,转报立案。”^①当时中外双方都主张“华洋分居”,为外国人专辟一特定区域。中方认为这样可避免散居各处,无法控制;外方认为经管一个集中居住区域,可以获得更多的便利。

这一规定在上海首开先例。中国近代史上第一份关于对外出租土地的章程即《上海土地章程》(亦称《上海地皮章程》),^② 订立

① 王铁崖:《中外旧约章汇编》第1册,三联书店1982年重印本,第35页。

② 同上,1957年版,第65页。

于1845年11月29日,主要内容如下:

(一)划定界址。东以黄浦江为天然界限;南到洋泾浜(即今延安东路);北止李家场(即今北京东路),唯独西面在1845年的章程中没有确定,至翌年9月24日,方由上海道台与英国领事议定以界路(Barrier Road,即今河南中路)为界。

(二)实行华洋分居。界内土地专供洋商租借,当地中国居民“不得自相议租”,把土地或房屋租给中国商人。

(三)租地办法实行“永租制”。由租地人直接与中国业主商议,然后由双方分别呈报上海道与英国领事。经办理核查手续后,“出租人与承租人之凭件,系一种契纸形式,须呈道台审查,加盖钤印,然后移还关系各方收执”。年租与押手(保证金)均由原业者收执,每年完租时期定为阴历十二月十五日。外国商人租定土地及建筑屋舍后,经呈报可在任何时候退租,退租时中国原业主须将其保证金如数退还,而中国业主则“不得任意停止出租”。这种办法,后来称为“永租”,即无限期租用。

(四)容许外商在界内进行市政建设。章程第十二条规定:“洋泾浜以北之租地与赁房西人,须共谋修造木石桥梁,清理街路,维持秩序,点燃路灯,设立消防机关,植树护路,开疏沟渠,雇用更夫。”费用由租地人承担。其中除雇用更夫外,均由外商自己议定,中国政府概不过问。

(五)英国在界内拥有部分行政权。章程规定,其他国家的外商,要在界内租地建房,或租屋居住,存贮货物,“宜先向英国管事官说明能否议让”,经英国领事许可。包括中国人在内的各国商人在界内开设餐厅、酒馆、旅店,也须经英国领事“先给执照,始准开设”。

显然,这个《土地章程》,已是租界法典的雏型,其问世的意义不仅仅在于租用土地本身。不了解这一点,就不了解中国近代房地产业何以会从租界起步。对此,本书在后面将加以评述。

值得指出的是,随着外商势力在上海的扩张,在此之后又曾对这个《土地章程》不断推出了《修正案》,其中应予注意的有两次较大修正。

一次是 1854 年 7 月 11 日,英、法、美三国公使在事先未经清政府认可的情况下,草拟并通过了《上海英法美租界地章程》,其对 1845 年的《土地章程》所作重要改动如下:

一是扩大租界土地范围;

二是改变租地办法,租地人押租一次性交付中国业主后,年租直接交给中国政府;

三是承认“华洋杂居”,其背景是 1853 年太平军及小刀会占领上海县城后,大批中国人(主要是富有者)涌入英租界避难,此章程修定之时,英国租地内已杂居华人两万之众,原章程中关于华洋分居的规定消失了;

四是变“更夫”为巡捕,掌握了界内警权;

五是成立工部局。当时清政府中掌管类似市政工程项目部门被称为“工部”,英界借用这一含义,成立工部局,名义上是市政管理机构,实质是总揽租界全局而独立于中国政权之外的行政机构。

正是由于这一行政机构的成立,英法美租地正式发展为租界。

在此之后,1869 年 9 月 24 日,英美租界再次修改《土地章程》,推出《上海洋泾浜北首租界章程》,进一步扩大了工部局权力,使其不仅拥有征收捐税之权,还拥有对租界章程制定附则之权,而这种附则经领事批准,可不受主权国约束,便能作为法律在界内行使。这样,租界当局创造了自己的一系列法律。

与此相适应的,是将租地人会议扩大为纳税西人会议,其成员不再限于租地人,凡在租界内居住的西方人,“所执产业地价计五百两以上,每年所付房地捐项照公局(工部局)估算计十两以上,或

系赁住房屋，照公局估每年租金计在五百两以上而付捐者”^① 都有选举权。选举人资格的放宽是为自治制度创造政治基础，使纳税人会议成为英美租界的议决机关，更接近于西方的“市议会”制度。

在此五个月之前，即 1869 年 4 月颁布的《洋泾浜设官会审章程》中，还曾确立了有关司法权的条款。至此，英美租界基本具备了立法、司法、行政这些西方国家机器的重要职能，构造了一个事实上的“自治政府”。

英国作为当时实力最强的资本主义国家，在中国建立租界最早、数量最多、占地面积也最广。其中最具代表性、发育最完备的是上海英租界，它的一切规章、制度与作法，一直是后来各国租界效法的范例。从 1843 年至 1902 年，长达半个多世纪时间里，外国资本主义者在中国通商口岸先后开辟了近 30 个租界，分布在上海、天津、汉口、厦门、广州等大城市。继《上海土地章程》之后，又有一系列租界章程问世，但都是以上述三个土地章程为典范的。因为它基本上完成了英租界“根本法”模式，从而作为“租界法典”存在了百余年。

不难看出，《上海土地章程》的内容已远远超出了土地的范畴，是一个“国中之国”所须具备的统治权力的汇总和概括，毫无疑问，这是对中国主权的肆无忌惮的践踏。

然而，正是通过对这些权力的窃取，外国资本主义者在客观上获得一种可能，引进与中国封建制度迥然不同的资本主义城市管理制度，建立了使资本主义经济能够正常运行的社会机制，甚至包括一种必不可少的社会政治制度，从而使租界象一块资本主义的“飞地”，楔入一个封建的东方古国的土地。日后的史实证明，这一特定环境，对中国近代房地产业的产生和发展是至关重要的。

^① 王铁崖：《中外旧约章汇编》第 1 册，1957 年版，第 219 页。

第二节 永租制的“媒体”作用

房地产业诞生的前提是农地大规模转化为市地，土地作为商品进入流通领域。在中国，这一开端体现在租界获取土地的过程中。

租界建立之初，由于中国官员不明了土地所有权与领土管辖权的区别，误认为土地所有权一经出卖，就等于割让领土，所以坚决反对将中国土地卖与外国人，只同意出租。出于无奈，捷足先登的英商为在上海建立立足点，就借用了中国江南早已流行的租地方式——永租制。

这种制度允许土地的所有权和使用权发生分离，业主保有土地所有权，将土地使用权永远租出，其条件是承租人先向业主交付一笔押租——即按时交租的保证金，承租后每年秋后向业主交纳年租。押租的数量有时相当于一年的年租，叫“对押对租”，有的多收押租，少收年租，叫“重押轻租”。业主通过永租的方式从土地获得的年租，往往高于其每年向官府缴纳田赋的数额，余额便为业主的年收入。租地人通过永租的方式获得永久性使用权，业主不得擅自索回土地，也不得添加租价。双方的权力均可单独转让他人，互相不能干涉。

这种永租制，在近代中国土地的封建租佃关系向资本主义土地买卖关系转变的过程中，起到了重要的“媒体”作用。

1844年，最早在上海租地的怡和洋行租地18.6亩，每亩地的押租钱为7,058文，年租钱为7,058文。这是“对押对租”。同年四、五月间，宝顺洋行租地13.8亩，每亩的押租钱为99,880文，年租