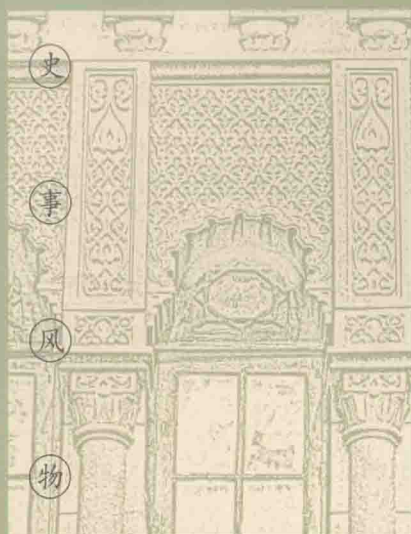


老上海



公馆名宅

薛理勇
著

看上海

公馆名宅

薛理勇
著

老上海公馆名宅 / 薛理勇著. —上海: 上海书店出版社, 2014. 7

(薛理勇新说老上海)

ISBN 978-7-5458-0909-1

I. ①老… II. ①薛… III. ①名人—故居—介绍—上海市 IV. ①K878.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 154161 号

责任编辑 沈佳茹

技术编辑 丁 多

装帧设计 邵书径

老上海公馆名宅

薛理勇 著

出 版 上海世纪出版股份有限公司上海书店出版社
(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

发 行 上海世纪出版股份有限公司发行中心

印 刷 上海叶大印务发展有限公司

开 本 889×1194mm 1/32

印 张 6.25

字 数 110,000

版 次 2014 年 7 月第 1 版

印 次 2014 年 7 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5458-0909-1/K.153

定 价 22.00 元

前言

旧上海有公共租界和法租界两个租界,因为有了租界,于是,上海市区的中国地界才被叫做“华界”;上海的租界占了上海市区的中心位置,并把华界分割为南市和闸北两大块,于是人们以“三界四方”来形容旧上海政区割裂的现象。关于租界的出现有诸多种说法,1842年中英签订的《南京条约》规定上海为五通商口岸之一对外开放,但并未对侨民进入通商口岸后可以居住在什么地方,以何种方式获得土地,可以建什么样的房子等细节作出规定,于是,次年中英又补签了《虎门条约》,对一些具体问题作了规定或约定。其中规定,在通商口岸“中华地方官必须与英国管事官就各地方民情,议定于何地方,用何房屋或基地,系准英人租赁”,实际上就是商定在通商口岸划出一块双方认为合适的土地,侨民可以或只可以在这块土地上租用土地,建造房屋,通商贸易,这样的地方英文称之为 settlement,后来通译为“居留地”,所以上海的英租界、美租界,也就是后来的公共租界的英文为 settlement。当然,《虎门条约》也是 settlement 出现和建立的依据,从“居留地”蜕变

成“租界”有诸多原因和过程。

侨民参照西方城市的模式规划、建设租界，仿西方的制度经营、管理租界，所以当中国尚处于殖民地、半殖民地、半封建的社会形态下，上海的租界俨然是一个“资产阶级城市共和国”，并形成了一套与中国其他城市完全不同的体制和制度。《虎门条约》还规定：

英国管事官每年以英人或建屋多少间，或租屋若干所，通报地方官，特报立案。

也就是讲，侨民在规定的“居留地”内向中国业主“永租”土地时必须向他们的领事馆申报注册，然后，领事馆又必须把侨民注册的“永租”土地特报上海道署备案，然后由上海道署和领事馆派专人对“永租”的地块实地丈量，确定正确的面积，标出土地的位置后加盖道署钤记，这才是一份合法的土地契，于是，上海租界的土地契就叫做——“道契”。道契一式三份，上契由上海道署备案，中契由领事馆登记注册，下契才是真契，由土地的实际所有者收藏。道契的转让或析产必须到领事馆和上海道署再办理转契手续，无法做假、伪造，所以，道契的实际和商业上的价值比中国传统的地契牢靠和值钱多了。

租界的面积有限，但租界的建设飞快，换言之，租界土地的升值很快，美国学者罗兹·晋菲《上海——现代中国的钥匙》中说：“1852年，租界内的地皮每英亩售价五十英镑，到1862年，平均每英亩售价一万英镑”，在10年中，上海租界的地价平均上涨200倍，虽有点危言耸

听,难以置信,但上海租界地价上涨幅度之大却是事实,而且始终是只涨不跌。也是这样的原因,租界的土地业主一般不会轻易将土地卖出;于是上海的房地产业普遍存在一种称之为“租地造屋”的模式,有的人拥有土地而没有投资开发房地产的能力,他们又不肯将土地出卖,只能让土地空置,而具备房地产开发建设能力的房地产商却无土地开发,他们就向土地业主租用土地,并在租用的土地上投资房地产业,“租地造屋”的合同期一般为 25 年,合同到期后,这块土地连同上面的房屋无条件地由土地业主收回,由于建房的土地是租用的,所以上海的房地产业几乎没有“商品房”,而是长期租赁,租赁期一般限于“租地造屋”的合同有效期内,这种形式旧上海称之为“顶”,也就是先支付一笔钱取得房屋的若干年使用权。

当然也有例外,那就是极富裕者在自己的土地上兴建自己的私宅,这种行为和模式不属于商业性的房地产业,但这是有钱人在自己的土地上建造住宅,房子的质量与品质一定比“租地造屋”的高得多。近代上海,尤其是进入 20 世纪后的上海已经是中国的政治、经济、文化中心,中国近代工业的发祥地,许多达官贵人、豪门望族、巨商大贾在上海拥有自己的豪宅,近代上海也是灾难不已的城市,尤其是 1937 年的八一三淞沪战争给上海城市带来极大的破坏,而 1941 年 12 月 7 日太平洋战争爆发,次日,日军进驻租界,几乎所有的英美等国的侨民被日军视为敌国难民送入集中营或遣返回国,他们的不动产就成了日伪的“恒产”,还有许多房产被日伪转卖,当 1945 年抗日战争胜利后,上海的房子又遭腐败官吏的掠夺,产权几经变更,业主不断易人,

以致后人很难知道那些豪宅的最初或真正的主人。

上海保留下的豪宅数以千计,其中许多已被公布为文物保护单位或上海市优秀历史建筑,当然,这些豪宅也成了上海城市旅游的景点,“故事”也许有两种含义,其一就是历史,就是以往的事,其二则是 story,就是轶事、传奇、史话。当那些豪宅成为上海的风景点后,关于这些豪宅的坊间传闻远大于真实的故事,人们喜欢 story,也有人希望知道真实的历史。我长期从事上海历史研究,也经常深入实地调查,还与许多豪宅或它原来的主人有过接触,于是,本书除了介绍这些豪宅的故事外,还多了一层自己与豪宅的故事。上海此类的豪宅还有很多,以后也许还会写续集、再续集。

薛理勇

写于秋月枫舍

目 录

1	前言
1	李鸿章的丁香花园
14	苏州河边的徐氏“老洋房”
25	沪西范园的故事
36	宋家在上海的住宅
47	宋庆龄故居
54	蒋宋之恋说爱庐
59	永嘉路的孔祥熙公馆
65	西摩路的许崇智宅
69	愚园路的王伯群住宅
77	副总税务司在上海的府邸
83	虹桥路的罗别根花园
88	沙逊在虹桥路的伊甸园
94	上海现存的最早的西班牙风格住宅
100	西班牙人雷玛氏与雷玛氏别墅
107	义品村和思南路公馆
115	北京西路的奥古斯丁望德堂

- 128 香港太平绅士 HoTung House
- 137 马勒家族与马勒别墅
- 145 上海的邬达克旧居
- 153 汾阳路的“小白宫”
- 164 太原路的逯百克住宅
- 171 嘉道理的“大理石大厦”
- 179 瑞金宾馆的故事
- 186 兴国宾馆内的住宅群

李鸿章的丁香花园

沪西的华山路是上海知名度较高的马路。1860年,被困守在南京城里的太平天国为了减轻和摆脱清军围困的压力,就派忠王李秀成突围东进。李秀成颇有指挥能力,他率领的东进军突围后一路势如破竹,接连攻陷镇江、常州、无锡、苏州、昆山、杭州、宁波等城市,控制了苏南浙北的大部分地区,并逼近上海,于是清军立即邀请美国人华尔(Frederick Townsed Ward,今沪东长阳路旧名华德路,英文名 Ward Road,即以其名字命名)组织“洋枪队”,征募外国雇佣军(后来有中国士兵加入)镇压太平军。当时上海郊区一片农田,几乎没有道路,于是清廷允许租界当局在租界以外的地方“修筑军路,以利军行”。英租界筑了一条从静安寺通往徐家汇的马路,法租界也筑了一条从斜桥沿肇嘉浜北岸到徐家汇的马路,这两条路都叫做“徐家汇路”,后来为示区分,英租界筑的就叫“英徐家汇路”,法租界筑的就叫“法徐家汇路”。这种由租界当局在租界外筑的马路旧时称之“越界筑路”。当战争结束后,“越界筑路”始终成为外交上有争议而难以解决的问题。1914年



李鸿章在上海的住宅——丁香花园

法租界扩张成功,这两条路成为法租界西面和南面的分界线,1917年,法租界为纪念在第一次世界大战中作出重大贡献的法国将军海格而重新命名为“海格路”,1943年汪伪政权又更名为华山路。清末,清朝官吏在华山路沿线建了不少豪宅,这些豪宅占地面积很大,进入民国后,随着这里地价不断攀升,不少豪宅就被房地产商重建为高档的住宅区,今华山路849号的“丁香花园”则是保留至今的清代豪宅之一,花园原占地面积是多少已无法考证了,至今仍占地30余亩。大多数论述称“丁香花园”是清末权臣李鸿章的花园住宅,如《徐汇区地名志》就是这样认为的,并说:

原系清末直隶总督兼北洋大臣李鸿章为取悦其宠妾丁香所

建造的私人花园，并于园内亲植丁香，故名。

女人故事多，中国人也喜欢用女人说事。于是，李鸿章、丁香、丁香花园又有了更多的艳闻，这里就不介绍了。

李鸿章是安徽合肥人，许多年前安徽人民出版社就计划出版李鸿章全集，我有一位在出版社工作的朋友任雅君参与此事，我就请她帮忙，查询李鸿章是否真有一位叫丁香的妾，她给了我肯定的答复，从已见到的资料可以知道，李鸿章的正妻为赵氏，他确有一妾，称浦氏，但无法证明浦氏叫丁香，或小名叫丁香。调查戛然而止，估计也不会有新的资料了，那么，这个“丁香花园”的名称到底是怎么来的呢？



李鸿章

中国古籍中讲的“丁香”又叫做“丁子香”、“鸡舌香”，是生长在一种树上的花蕾的干体，其形状像钉子，古代“丁”与“钉”是同一个字，于是叫做“丁香”、“丁子香”，其中大的花蕾剥开后，花顺势分作两瓣，形状像鸡的舌头，于是又叫做“鸡舌”或“鸡舌香”。李时珍《本草纲目·木部第三十四·丁香》中讲：



丁香

(埤曰)：丁香生东海及昆仑国。二月、三月花开，紫白色。至七月方始成实，小者为丁香，大者如巴豆，为母丁香。(志曰)：丁香生交、广、南番。按《广州图上》：丁香树高丈余，木类桂，叶似栎叶。花圆细，黄色，凌冬不凋。其子出枝蕊上，如钉，长三四分，紫色。其中有粗大如山茱萸者，俗呼为母丁香。二月、八月采子及根。一云：盛冬生花、子，至次年春采之。

文中提到的“昆仑国”，在古籍中均指离中国很远的外国，这里是指南洋诸岛以及东非的国家，“交”即“交趾”，指今越南，古人认为越南人多赤脚，趾很大而称为“交趾”，“广”即“两广”，相当于今天的广东、广西，而“南番”相当于南洋诸国。显然，大家公认丁香的原产地是亚洲的热带地区，中国的南方也有生长，但各书对丁香的描述差异很大，李时珍干脆就不作描述，估计这些作者根本就没到过中国南方，也没见过丁香的植株，于是才会对丁香“语焉不详”，吞吞吐吐。

丁香至迟在汉代就被带到中原。《初学记》卷一引汉应劭《汉官仪》文：“尚书郎含鸡舌香伏奏事，黄门郎对揖跪受，故称尚书郎怀香握兰，趋走丹墀。”汉朝，尚书上殿奏事，可能担心口臭熏坏皇帝，就要口含丁香，于是“鸡舌”、“鸡舌香”、“鸡舌含”成为典故，喻在朝廷当大官，并多见于古人诗文中。

新恩共理犬牙地，昨日同含鸡舌香。

——唐·刘禹锡诗

暂逐虎牙临故绛，远含鸡舌过新年。

——唐·李商隐诗

鹿门何处真成隐，鸡舌他年自可含。

——明·顾璘诗

沈括《梦溪笔谈·卷二十六·药议》中也提到此事，说：

予集《灵苑方》，论“鸡舌香”以为“丁母香”，盖出自陈氏《拾遗》。今细考之尚未然，按《齐民要术》云：“鸡舌香，世以其似丁子，故一名‘丁子香’。”即今“丁香”，是也。《日华子》云：“鸡舌香，治口气。”所以三省故事，郎官口含鸡舌香，欲其奏事对答，其气芬芳，此正谓丁香治口气，至今方书（即医学书）为然。又，古方“五香连翘汤”用鸡舌香，《千金》“五香连翘汤”无鸡舌，却有丁香。此最为明验。

文中的“三省”就是唐朝官制中的中书、门下、尚书三省，同为最高政务机构，而“三省故事”就是尚书面对皇帝奏事应答必须含鸡舌香的制度，沈括进一步考证“鸡舌香”与“丁香”是同一种东西。

我的前辈胡道静先生《梦溪笔谈校证》引日本学者石户谷勉《中国北部之药草》：

丁香及母丁香。北京及东北区南部。木樨科紫丁香即 *Syring vulgaris* 及 *Syring oblata* 为最常见之植物,中国人对此常称为丁香。外国学者格依雷斯(Geiles)氏、亨利(Henry)氏亦谓该植物之中国名称为“丁香花”与“紫丁香花”二者互相通用。但著者于汉方药铺中获得之丁香,实为从来学者所述桃金娘科 *Eugenia aromatica* 之干制花蕾;所谓母丁香者则为其未熟之果实,其中有二种仁相抱存在,形如鸡舌,故一名“鸡舌香”。按诸中国文献,鸡舌香之名见于陶弘景之《名医别录》,丁香之名见于宋代掌禹锡之《嘉祐本草》。唐代李珣之《海药本草》则谓此物产于东海及昆仑国。今日中国、朝鲜之汉方药局所用之药用丁香即 *Eugenia aromatica*,据云产于印度、菲律宾群岛等处,即系西方运来之药。然其干制之花蕾极似 *Syringa oblata* 之花蕾。*Syringa oblata* 之花蕾虽无类似药用丁香之脂香,但在开花时亦有其紫丁香之特有芳香,故中国文人常将《本草》中丁香一名冠于 *Syringa* 类。此种称 *Syringa* 类为丁香之事,在中国有识者间,相当普遍。

这位日本学者的分析是正确的,中国古方中讲的药用丁香的产地是东南亚和南洋一带,作为药材引入中国的是植物上的两个部位,其一是花蕾的干货,长度在 1.5~2 厘米,形状似汉字“丁”字,更像一枚小的“钉子”(古汉语中“钉”与“丁”是通用的),于是被叫做“丁子花”,以其有特殊的香气,又被叫做“丁子香”,省呼之曰“丁香”。其二是这种植物未完全成熟的种子,里面含两颗互相抱在一起的种仁,因像鸡的舌

头而被叫做“鸡舌”、“鸡舌香”。药用的丁香属桃金娘科桉属。中原或者更南面的地方没有这种植物,所以中原人只见到“丁香”晒干的花蕾和未成熟的种子,根本就没有看到过其植株。而中国北方生长的属于木樨科的树的花蕾晒干后与进口的“丁香”的形状很像,开花时也有香味,于是这种树就被误以为是“丁香”,年长日久,这种误解就被当作真的了。

生长在东南亚和南洋的丁香英文名为 clove,为示区分,中国北方所谓的丁香今称“丁香花”,英文名 lilac,两者不能混为一谈。《简明不列颠百科全书》对药用“丁香”的释文:

丁香(clove),桃金娘科热带常绿乔木丁子香的红褐色小花蕾,是早期香料贸易的重要商品。原产于印度尼西亚摩鹿加群岛。香气馥郁,味辛辣,常用于食品(特别是肉食及面包之类)调味。在欧洲和美国是圣诞食品的特有调味剂。公元前 210 年,爪哇派中国汉朝的使者于覲见皇帝时口食丁香,以使口气芬芳。过去丁香几乎仅于印度尼西亚栽培,17 世纪初,荷兰人拔除了安汶岛和特尔纳特岛以外岛屿的丁香树,以减产获利。18 世纪后半期,法国人将丁香从印度私运到印度洋岛屿及美洲,打破荷兰的垄断……

我不知道上海的“丁香花园”内是否种植丁香,即使有种植的话,也不可能是生长在热带的药用丁香,最多也只能是属于木樨科的“中国丁

香”。如果我们换一种思维方式，“丁香”就是古人讲的“鸡舌香”，而“尚书郎含鸡舌香伏奏事”，于是“鸡舌香”在古代多用于借喻尚书之类的大官，而李鸿章就是清廷“一人之下，万人之上”的大官，他的花园被叫做“丁香花园”倒是最合乎情理的。顺便补一句，在大城市高档超市的食品柜中有小包装的丁香出售，样子还真像日常见到的生了锈的半寸铁钉，不妨买一包看看、试试，它真的有那么香吗？

李鸿章是中国“洋务运动”的先驱者，而洋务运动中创办的企业又集中在上海，李鸿章在上海有许多的地产和房产，那确实不错。更有人讲，今天华山路沿线的一半产业是李家的，虽有点夸张，但也合乎事实。

1896 年李鸿章出访欧洲时曾与比利时国王商谈修建从北京卢沟桥至汉口的“卢汉铁路”，比利时深知，得不到欧洲大国的支持，他们不可能独揽如此大的工程，遂与法国银团合作。至于李鸿章为何不直接找英、德等大国，而愿与比利时合作，当然涉及当时的政治原因或其他关系。次年 5 月，盛宣怀以“大清国督办铁路总公司事务大臣头品顶戴太常寺卿”的头衔与比利时代表在武昌签订《卢汉铁路借款合同》。建设、经营、管理铁路需专业和专门的人才，在《合同》签订前，在李鸿章授意下，盛宣怀就在天津和上海分别创办“北洋公学”和“南洋公学”，即现在的天津大学和上海交通大学。

南洋公学是 1897 年收购徐家汇的一家缫丝厂旧址创办的，最初只招师范生 30 人，中院生 100 人，实招人数不及一半，但为了不影响开学，盛宣怀决定按时开学。次年，原南京汇文书院校监（即校长）、美