

老上海

房地产大鳄

薛理勇
著



看
上海

房地产大鳄

薛理勇
著



上海書店出版社
SHANGHAI BOOKSTORE PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

老上海房地产大鳄 / 薛理勇著. —上海: 上海书店出版社, 2014. 7

(薛理勇新说老上海)

ISBN 978-7-5458-0910-7

I. ①老… II. ①薛… III. ①房地产业—企业家—生平事迹—上海市 IV. ①K825.38

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 155271 号

责任编辑 沈佳茹

技术编辑 丁 多

装帧设计 郦书径

老上海房地产大鳄

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 7.25

字 数 130,000

版 次 2014 年 7 月第 1 版

印 次 2014 年 7 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5458-0910-7/K.154

定 价 22.00 元

前 言

望文生义,所谓房地产应该是指房产和地产,那一定在几千年前就有了,昔日的豪门地主拥有良田千顷,房屋百间,他们当然是拥有房产和地产的人。几千年的中国封建社会里,长期实行重农轻商,崇本抑末的经济政策,视农业为根本,视商业为末流,中国虽有商品经济的存在,但一直到封建社会的末期,资本主义经营还处于萌芽时期,尽管有土地、房产的买卖,但并不形成产业;地主商人的置产主要是为了保存财富,造福子孙,或者为了显示自己的权力和社会地位,而不是商业性的经营。同样,地主将自己的土地出租,向佃农收取租金,这也不是房地产业的特点。

房地产作为一种行业产生于资本主义社会,并以人口众多的城市为主,它是以盈利为目的,利用对土地、房产的投资和建设,并将土地、房产进行转手、出租,从中获取更大的商业利益,所以,房地产作为一种产业,在中国应开始于近代,上海是中国房地产业起步最早、涉及土地和资本最大的城市。

1842 年中英签订《南京条约》，条约规定上海作为五个通商口岸之一对外开放，1843 年 11 月 17 日上海正式开埠。在 1843 年 10 月 8 日中英补签的《虎门条约》中规定，开放口岸的“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”，就是开放城市的官员必须与英国领事商议，划出该城市中一块双方都能接受的地方作为侨民的居留地，侨民可以在这块居留地里租用土地，建造房屋，这种居留地就是后来的租界。1845 年，上海道台与英国领事签订《上海租地章程》，确定上海城北郊，今延安东路至北京东路的外滩为英国人居留地，实际面积 830 亩。由于这块居留地的面积不算大，于是《上海租地章程》对居留地内土地的租用和使用作了规定，如为了防止后来进入上海的侨民租不到土地，规定每位个人或每家洋行的租地面积不准超过 10 亩，为了防止华人抬高土地价格，规定华人不得将土地或房屋出租给任何其他华人，这样就避免了华人之间的土地和房屋的买卖。

1848 年，英租界第一次扩张，它的北面延伸到苏州河南岸，西面延伸到今天的西藏中路，面积 2820 亩，同年和次年，美租界和法租界建立，上海租界的面积扩大多了。当初，租界是为了避免“华洋杂居”引发纠纷的“侨民区”，租界的实际居住人口不多，1853 年上海爆发小刀会起义，估计有 2 万上海城里人进入租界避难，1860 年，南京的太平天国为了减轻和摆脱清军对南京围困的压力，派忠王李秀成率军突围东进，骁勇善战的李秀成突围后一路势如破竹，攻陷镇江、常州、无锡、苏州、昆山、杭州、宁波等苏南浙北的众多城邑，又有数十万苏南浙北的

难民进入上海,其中一半以上的难民进入租界,当 1864 年太平天国被镇压后,有部分难民离开上海回乡,但仍有不少人选择在上海定居,据统计,1865 年上海租界居住人口近 20 万,于是,“华洋分居”的局面被打破,上海租界成了“华洋杂居”、“五方杂处”之地,而华人人数的比例长期维持在 95%以上。

本来,当战争结束后,租界当局可以将华人逐出租界,但一些侨民中的有识之士认为,进入租界的难民中相当一部分是江南的富绅地主,他们携带的大量现银将成为租界发展的资金,更大一部分是破产的小手工业者,他们也是租界发展的廉价劳动力,于是决定同意华人在租界定居。租界当局为了处理瞬间大量拥入租界的华人的居住问题,出台了诸多优惠政策,倡议上海的洋行或个人投资租界的住房建设,商行在自己或租用的土地上兴建住宅,提供出租,于是上海租界的房地产开始成为产业,并出现了一批房地产巨商,以及从事房地产租赁的机构或个人,上海人称之为“经租”和“跑街”、“跑楼”等。

根据条约,侨民只能在租界里“永租”(实际上就是绝卖)土地,侨民向华人“永租”土地时,须将“永租”土地的面积、位置向他们的领事馆登记注册,然后由领事馆向上海道署备案,再由上海道署与领事馆派专人到实地会同丈量,绘出土地的“四至”和实际面积后,加盖道署钤记,就成了一份由政府机构确认和公证的地契,所以租界的地契叫做“道契”。道契一式三份,分作上、中、下,其中上契由上海道署备案,中契由领事馆注册,下契归土地持有人收藏,所以,道契犹如我们今天商品房的房契,不可能伪造,当然,道契等同于道契所标的土地,它比

中国传统的土地契的威信和作用大多了,可以转让、抵押、出租等。

根据规定,只有侨民才能向华民“永租”土地,再向领事馆注册,上海道署备案后获得道契。但是,还会有变通的办法,就是华人将自己的土地假装“永租”给某外国人,由该外国人向领事馆注册后获得道契,华人则向外国人支付一定的“好处费”,而外国人则与华人另签一份协定,说明该道契的真正持有人,这种凭证称之为“权柄单”,而这种道契称“洋商挂号道契”(或“挂名道契”)。洋人办理“洋商挂号道契”的收费很高,一般设最低单笔价,以及根据土地的实际面积计价,于是,又有律师事务所或洋商专门代办“洋商挂名道契”这种道契被租界当局认定为合法道契,与一般道契有同等的合法地位。

上海租界的经济发展飞快,人口增长也很快,而租界的土地有限,当然,地价的增幅更大,人们不会轻易将土地或道契出卖、转让,于是上海的房地产业中又出现了一种特殊的现象,即土地的持有人既不会将土地出卖或转让,而自己又不具备在土地上开发房地产的能力,这块土地只能自用,无法增值。而一些有资金、有能力的房地产商缺少土地开发房地产,于是房地产商向土地业主租用土地,投资开发房地产,行话称之为“租地造屋”或“租地造房”,通常租用期为 20—30 年之间,在合同期内,房地产商必须交付地租和合同规定的租金,必须根据合同建造合同规定的房屋,合同期满后,连同土地和土地上建的房屋无条件地由土地业主收回。估计,上海以“租地造屋”方式建造的住宅占总量的 50% 以上。所以上海的住房不能作为商品房买卖,而只能长期租赁,上海人称之为“顶”,即房客一次性向房东交付一笔费用后获得

该住宅的若干年的使用权,在租赁期间必须另外支付房租及规定的费用。

租界是洋人的天下,估计上海租界的房地产的 80%以上控制在洋人手中,于是产生了史密斯、汉璧礼、雷士德、沙逊、哈同等房地产大鳄。19 世纪末,一些在上海发迹的华人在上海近郊购置土地,希望成为一个大地主,1899 年公共租界扩张,1914 年法租界扩张,那些华人在近郊购置的土地被划进租界,用现代的话语讲,他们的“农业用地”变成了城市的“住宅用地”或“商业用地”,地价在短期内十倍百倍上涨,也有部分“大地主”改变经营方式而成为巨商或房地产巨商,但秉性难移,他们大多还停留在“工商地主”的身份上。

实际上,上海的房地产旧档尚未公开,要把上海房地产业历史描述得更精准是有难度的,拙著只是一个尝试而已。

薛理勇 写于秋月枫舍

2014. 2. 20.

目 录

1	前言
1	上海最早的房地产巨头——史密斯
3	租界的出现和房地产业的兴起
10	上海房地产业的崛起始于 19 世纪 60 年代
15	霍格兄弟与兆丰洋行
17	上海跑马厅的地产
21	兆丰洋行与兆丰公园
27	汉璧礼与上海房地产
29	汉璧礼的房地产
36	富商的善举
43	沙逊与沙逊洋行
45	“老沙逊”与“新沙逊”
48	沙逊洋行在上海早期的房地产业
53	沙逊的华懋地产公司
57	沙逊大厦
63	沙逊的汉弥尔登信托公司

67	亨利·雷士德与雷士德基金会
70	雷士德其人其事
83	冒险家哈同
86	哈同其人
90	哈同花园
95	哈同的经营之道
99	租地造屋
107	哈同遗产案
109	英商上海业广地产有限公司
111	业广公司的发起
113	进军虹口美租界
118	道契与业广公司的土地买卖
124	业广公司在上海的房产
129	万国储蓄会和中国建业地产公司
131	万国储蓄会的建立
136	中国建业地产公司与上海的公寓
142	万国储蓄会的结局

145 **美商的中国营业公司和普益地产公司**

148 中国营业公司

153 普益银公司和普益地产公司

160 雷文的结局

167 **日商的房地产公司**

172 东亚兴业株式会社与上海房地产

177 日商恒产株式会社的结局

181 **华人房地产巨商**

183 陶善钟与善钟路

186 泰利洋行与洋商挂名道契

191 上海房地产巨子——程霖生

199 宁波周家在上海的房地产业

205 **银行投资房地产业**

208 法商义品放款银行和义品村

212 华资银行投资的房地产

上海最早的房地产巨头——史密斯

一般讲,当城市发展到一定的规模,就一定会出现房地产的买卖或租赁,就会出现所谓的房地产业。不过,几千年的中国封建社会,始终重视农业,轻视商业,把农业视为“本”,即国家的本业大计,把商业视为“末”,即各行各业的末流,于是有所谓的“崇本抑末”、“重农轻商”之说,中国的商业不发达,畸形发展。古代中国城市中有过房地产买卖或租赁,但大多还只属于私人置产性质,再将多余的住房转卖或出租,尚不属于商业性的房地产投资。当然,上海也不例外。上海的华商以商业的手段开始经营房地产行业,也许应该是 20 世纪初,或者第一次世界大战结束后才开始的。

上海近代的商业性房地产业始于何时,是谁最早进入了这个行业,似乎已是说不清,道不明了。而一位叫史密斯(Edwin M. Smith)的英国人和他创办的“史密斯洋行”(Shanghai Real Estate Agency,直译为“为上海房地产代理行”,按惯例,外资在上海的商行大多会有自己的中文行名,但我没查到它的中文行名,就称其为“史密斯洋行”),是目前所知上海最早和规模最大的房地产投资商,当然,也成为了解近代上海房地产业的一把钥匙。

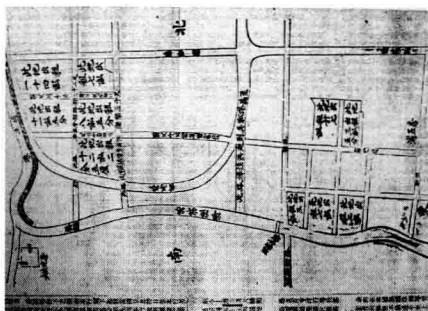
租界的出现和房地产业的兴起

史密斯是一位英国商人,大概在上海开埠不久就来到上海,是一商业掮客,用现代的术语讲就是“中介人”,为商业与银行之间穿针引线,收取佣金,也利用积蓄在上海购置一些土地。

1842 年中英《南京条约》只规定:“自今以后,大皇帝恩准英国人民带同所属家眷,寄居大清沿海之广州、福州、厦门、宁波、上海等五处港口,贸易通商无碍”,但并没对侨民进入通商口岸后可以居住何处,如何获得土地,怎样建造房屋等作说明。于是,1843 年 10 月 8 日中英又补签了《虎门条约》,对侨民进入通商口岸后的权利和义务作补充,所以《虎门条约》又称之《五口通商附粘善后条款》,其中第七款是这样表述的:

在万年和约(即《南京条约》)内言明,允准英人携眷赴广州、福州、厦门、宁波、上海五港口居住,不相欺侮,不加拘制。但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……

也就是讲,上海的地方长官必须与英国的领事协商,在上海划出一块地方作为侨民的居留地,英文称之 settlement,所以上海的英租界、美租界或后来的公共租界使用的词是 settlement,即“居留地”,而法租界的法文或英文才是 concession,也即“租界”。



1862年5月30日《上海新报》载英租界土地出租消息。左侧的“洋泾浜港”即今延安东路,上面的“土城”相当于今西藏中路,环装的“旧马路”即原跑马场马道,相当于今北海路,当时这里有许多空地待出租

经过一些日子的谈判和协商。1845年11月29日,上海道台与英国领事签订了《上海租地章程》,这个《章程》是以上海道台“告示”的形式向上海市民公布,其中讲:“兹体察民情,斟酌上海地方情形,划定洋泾浜以北、李家庄以南之地,准租与英国商人,为建筑房舍及居住之用。”“洋泾浜”是上海县城

北郊的一条小河浜,于1914—1916年间填浜筑成“爱多亚路”,也就是今天的延安东路;“李家庄”是一个自然村宅名称,早已湮没,大致就是今天的北京东路外滩处,也就是讲,划给英国人的“居留地”相当于今天的延安东路至北京东路之间的外滩。该《章程》没有说明“居留地”的西界,到了第二年双方又对《章程》作补充,规定以一条叫 Barrier Street 的小路为西界,于是这条 Barrier Street 就被叫做“界路”,就是今天的河南中路,最初的英租界的总面积为 830 亩。

早期进入上海的侨民和洋行不多,这 830 亩土地大概也足够他们

分配和使用,有实力的洋行就捷足先登,抢占了外滩临江的地块。一份 1844 年的登记中,就有八家洋行已占了外滩的地块,它们是:

頭		船		二			
售出紙文新 啟者本館所印 仙蒙 近紅口橋東直靠 貴客賜 門面計二百三十尺 期來本 貴商如合用者請至 館取之 本行面議可也 告白 字林行 日啟 同治元年四月十二 65		租出基地 啟者有恒洋行今有 空地一方約七畝其 地坐落在紅口漢 近紅口橋東直靠 門面計二百三十尺 貴商如合用者請至 本行面議可也 同治元年四月十二 日啟		售出貨各口漢 啟者本行 今有蘇皮柴蠟 皮油黃菜木烟 生漆馬尾銀珠 油漆繩松香等 貨 貴客如合 意者請至本行 面議是荷 同治元年四月 十四日啟 70		租出基地 啟者沙遜洋 行今有地基 一方約二十 一畝門面朝 洋涇浜港側 貴客合意者 必須租十年 為定委者請 至本行面議 五月初二日	

第 1 号租地——怡和

《上海新報》“地基出租”广告

洋行(Jardine, Matheson & Co.)

第 2 号租地——和记洋行(Blenkin, Rawson & Co.)

第 3 号租地——仁记洋行(Gibb, Livingston & Co.)

第 4 号租地——义记洋行(Holliday Wise & Co.)

第 5 号租地——森和洋行(Wolcott, Bate & Co.)

第 6 号租地——裕记洋行(Dirom, Gray & Co.)

第 7 号租地——李百里洋行(Thomas Ripley & Co.)

第 8、9 号租地——颠地·兰士禄(Lancelot Dent)

但是仍有侨民和洋行陆续进入上海,为避免侨民和洋行屯积土地,伺机炒卖,《章程》第十五款对土地的租用有约定,规定:

商人来者日繁,现今犹有商人未能租定土地,故此双方须共设法多租出土地,以便建屋居留。界内土地,华人之间不得租让;亦不得架造房舍租与华商。又嗣后英商租地亩数须加限制,

每家不得超过十亩，以免先到者占地过广，后来者占地过狭。其租定土地而不架造房舍以资居住及屯货者，应认为违背条约，得由道台与领事会商此事，并将该地改租与其他商人。

就是一方面规定原居住在这里的上海人不准将地产和房产卖或租给任何中国人，也不准将房屋进行任何形式的商业活动，这样就可以防止地价的飙升；另一方面规定英国的商家租用土地不能超过 10 亩，既可以使更多的后来的侨民租到土地，又可避免洋行屯积土地，投机土地炒卖。

开始，租界的土地租用或买卖还遵守 1845 年《上海租地章程》的约定，租界的经济发展和市政建设较快，没过几年原来只有 830 亩土地的租界显得太小，土地不够使用，1848 年英租界扩张成功，它的西界伸到了今天的西藏中路，北界伸到苏州河南岸，面积增加到 2 820 亩。土地多了，就不必遵守每家商行只能租用 10 亩的规定，有实力的商行会屯积土地，伺机高价出售，而房地产商会利用这些土地进行房地产开发，上海的房地产业即将崛起。

关于这位史密斯先生的生平和事迹我们知道得太少了，只知道他在上海开埠不久就来到了上海，是一位商业掮客，穿梭往来于商人与银行之间，代表银行向商人放款、催债，又代表商人向银行借款、还账，他则从中获取“中介费”，中国古代似乎没有这种职业或行当，所以也没有这一职业或行当的名词，于是上海人称之“掮客”，大概掮客自己没有资本和商品，只有一副好身板，在供需之间承担“掮”的作用，把供