

中英合載

上海洋涇濱北首租界章程

後附
規例

商務印書館發行

上海洋涇濱北首租界章程之沿革

一八四二年八月二十九日即清道光二十二年七月二十四日，中英南京條約成立，開五處港口，許英人通商，上海即五口之一也。該約第二條云：

自今以後，大皇帝恩給英國人民帶回所屬家眷，寄居沿海之廣州 福州 廈門 寧波 上海等五處港口，貿易通商無礙。英國君主派設領事管事等官，住居該五處城邑，專領商賈事宜，與各該地方官公文往來，令英人按照下列開敘之例，清楚交納貨稅鈔餉等費。

“His Majesty the Emperor of China agrees, that British Subjects, with their families and establishments, shall be allowed to reside, for the purpose of carrying on their Mercantile pursuits, without molestation or restraint, at the Cities and Towns of Canton, Amoy, Foochow-fu, Ningpo and Shanghai, and Her Majesty the Queen of Great Britain, etc., will appoint Superintendents or Consular Offices,

to reside at each of the above named Cities or Towns, to be the medium of communication between the Chinese Authorities and the said Merchants, and to see the just Duties and other Dues of the Chinese Government as hereafter provided for, are duly discharged by His Britannic Majesty's Subjects."

觀上列條款，租界制度並未明確樹立。即次年十月八日（即舊曆八月十五日）善後事宜清冊附黏和約，即所謂虎門條約者，對於租界未嘗詳確規定。其第七款不過謂：

在萬年和約內言明允准英人攜眷赴廣州福州廈門寧波上海五港口居住，不相欺侮，不加拘制，但中華地方官必須與英國管事官各就地方民情，議定於何地方，用何房屋或基地，係准英人租賃，其租價必照五港口之現在所值高低為準，務求平允，華民不許勒索，英商不許強租，英國管事官每年以英人或建房屋若干間，或租屋若干所，通報地方官轉報立案，惟房屋之增減視乎商人之多寡，而商人之多寡視乎貿易之衰旺，難以預定額數。

"The Treaty of perpetual Peace and Friendship provides for British Subjects

and their Families residing at the Cities and Towns of Canton, Fuchow, Amoy, Ningpo and Shanghai without molestation or restraint. It is accordingly determined, that ground and houses; the rent or price of which is to be fairly and equitably arranged for, according to the rates prevailing among the people, without exaction on either side, shall be set apart by the local Officers, in communication with the Consul, and the number of houses built or rented, will be reported annually to the said local Officers by the Consul for the information of their respective Viceroys and Governors, but the number cannot be limited, seeing that it will be greater or less, according to the resort of Merchants."

此約後併入一八五八年一月二十六日(咸豐八年)中英續約,而中英續約第十二款亦不過設下列之大綱:

英國民人在各口並各地方,意欲租地蓋屋,設立棧房禮拜堂醫院墳墓,均按民價照給,公平定

上海洋涇濱北首租界章程之沿革

議，不得互相勒措。

“British subjects, whether at the ports or other places, desiring to build or open houses, warehouses, Churches, hospitals or burial grounds, shall make their agreement for the land of buildings they require, at the rates prevailing among the people, equitably and without exaction on either side.”

所謂租界者，其條約上之根據僅如上述而已。條約所載，既不詳明，關於英人在五口租地事宜，自須訂定章程，俾得遵守。自虎門條約成立後，上海一處，即由上海道台與英領事從事議定，至一八四五年（道光二十五年）十一月二十九日始成立地皮章程（Land Regulations）二十三款，劃定英人租地界址，並規定街道房屋租捐各事宜。依此章程，凡西人在界內租地，須先呈明英國領事官，核定可否，以防誤會（第十四款），並規定違犯章程者由英國領事查實處罰（第二十三款），一切權力均賦予英國領事，未管予外人以自治制度之根據也。一八四六年始有美人來居界內營業，旋有某商人受駐華美使之命為代理領事，曾懸合衆國國旗於其寓所，英領干涉之，經長期交涉之後，於

一八四七年（道光二十七年）在章程之末，加訂一條，規定非英人不得懸其國旗於界內。是爲第二十四款。此第一次地皮章程之經過也。

一八四四年（道光二十四年）九月二十四日中法黃埔條約，予法人以通商五口之權。法國派駐上海之領事，根據該約，於一八四九年（道光二十九年）四月六日與上海道台訂立協約，劃定法國租界。一八四四年中美望廈條約亦許美人在五口通商。其第十七條云：

合衆國民人在五港口貿易，或久居或暫住，均准其租賃民房，或租地自行建樓，並設立醫館禮拜堂及殯葬之處，必須由中國地方官會同領事等官體察民情，擇定地基，聽合衆國人與內民公平議定租息，內民不得擅價措勒，遠人勿許強租硬占，務須各出情願，以昭公允，倘墳墓或被中國民人毀掘，中國地方官嚴拏照例治罪。

“Citizens of the U. S. residing and sojourning at any of the ports open to foreign commerce shall enjoy all proper accommodation in obtaining houses and places of business, or in hiring sites from the inhabitants on which to construct

houses and places of business, and also hospitals, churches and cemeteries. The local authorities of the two governments shall select in concert the sites for the foregoing objects, having due regard to the feelings of the people of the location thereof, and the parties interested will fix the rent by mutual agreement, the proprietors on the one hand not demanding an exorbitant price, nor the merchants on the other hand unreasonably insisting on particular spots, but each conducting with justice and moderation, and any desecration of said cemeteries by subjects of China shall be severely punished according to law."

上海美領事即根據此約與上海道臺嚴重交涉，劃定新界，爲美人租住之區，惟其地點較舊界爲不便，美領遂不得不加入一八四五年地皮章程，俾美人合居舊界，即美領署亦設於舊界之內焉。惟美人終以租地須先呈明英領爲不便，一八五二年美領克林韓 (E. Cunningham) 致最後通牒於上海道臺，要求改定辦法，俾美人租地，無須經英領之許可，上海道臺迫不得已，而承認之。適當太

平之亂，中國官吏放棄職權，一八五四年七月五日英法美三國領事竟不徵上海道臺之同意，自行發布新章，由三國租界共同選舉董事，組織市政機關，統一三國租界之市政，所謂公局或工部局者是也。

先是租界之內，不許中國人民居住。太平之亂，中國人避難界內者極多。工部局成立，各國領事即提案請議定華人居住界內之可否。工部局認爲此係領事職權，非該局所能決定。英法各領事遂與上海道臺訂立章程，許中國人在界內租地建屋，但須先得地方官及領事之認可。

一八五四年地皮章程雖爲英法美領事所共訂，法國駐華公使拒絕承認，法租界因是退出，自爲專管租界。而英美兩界則於一八六三年合併。一八六六年（同治五年）英美租界內納稅洋人會於領事團協贊之下，修訂地皮章程，增工部局董事之人數及權限，使工部局對於領事公堂負責。至一八六九年（同治八年）始經北京使團承認，其領事公堂細則至一八八二年（光緒八年）七月十日始經領事團承認。

一八八一年（光緒七年），地皮章程又加修改。一八八三年（光緒九年）始提出北京使團，請其承

認。至一八九八年（光緒二十四年）使團對於原案大加修改，而後承認之。蓋依原案，工部局殆完全脫離使團而獨立，修正案則仍以使團爲公共租界最高監督機關（第二十八款），此外原案中過分之主張，經修改以趨緩和者，亦不一而足。本書所載上海洋涇濱北首租界章程三十款及附載之地皮章程四十二款，即經過使團修正之一八九八年地皮章程及附律是也。惟當注意者，除第一次地皮章程係由上海道台與英領事雙方商訂外，一八五四年之章程係領事團自訂，一八六六年及一八八一年之修改，則由納稅洋人會爲之，事前既未徵中國方面之意見，而事後中國政府及地方官亦無正式之承認。Kotenev 所著 Shanghai 一書，亦僅謂一八六六年之章程，曾由公使團作爲既定之事實而通知中國政府，至關於一八八一年修訂一八九八年使團承認之章程，則據謂此次使團議決該章應與中國政府商酌，故有第二十八款之規定，惟依約認爲有權承認該章程之南京總督使 上海道台表示意旨，認爲事關市政，非所關心，可由工部局與領事團處理云。

目次

上海洋涇濱北首租界章程之沿革·····一

上海洋涇濱北首租界章程·····一

上海洋涇濱北首西國租界田地章程·····一八

附後
規例

上海洋涇濱北首租界章程

第一款 定立地方界限

此係特指後開兩段地方而言

其一段係於

道光二十六年八月初五日

西曆一

上海前

兵備道官巴

會同

議訂租界章程內所指之地方，該地界限，嗣於

道光二十八年十一月初二日即西曆一千八百四十八

年十一月十七日

經上海前

英領事阿

復行推廣，詳細議定，繪圖列說，以憑遵守。

又一段係於

光緒十九年五月十三日即西曆一

中國地方官與各國領事

官所派之員，會同商訂，上海吳淞江北首虹口地方之租界，今特開列於後：其界線起首之處，係在蘇州河即吳淞江北岸，即二十七保及二十五保交界地方，立第一號界石，由此處朝北直線至西，穿虹濱，立第二號界石，再由此處朝東，從相連第二號界石之第二副號界石起，沿西穿虹濱南岸，至第三號界石，即在錫金公所之東南角，再由此處直線向東北至第四號界石。

再由此處直線向北，至第五號界石，卽在相近界濱地方，再由此處沿向外之彎弓式線，至第五副號界石。再由此處向東直線至第六號界石，卽在界濱南岸齊北河南路之西邊，再由此處向東穿過北河南路，沿寶山上海兩縣之界線，立第七號第八號第九號界石，其第九號界石係在美國領事署註冊第五百九十九號地之東北角，由第九號界石起向東直線至第十號界石，卽在美國領事署註冊第五百六十一號地上，係在操槍路東盡之北邊相連吳淞路地方，再由此處從相連第十號界石之第十副號界石起直線向東北至第十一號界石，卽在英國領事署註冊第一千八百八十五號地上，再由此處從相連第十一號界石之第十一副號界石起直線向東南，至第十二號界石，卽在虹口港之東岸，再由此處直線向東至第十三號界石，再由相連第十三號界石之第十四號界石起直線向東南至第十五號界石，卽在美國領事署註冊第六百十七號地上，再由第十五號界石相連

第十五副號界石起直線向東北至第十六號界石，即在周家舍村莊相近東盡之處，再由相連第十六號界石之第十七號界石起直線向東南，至第十八號十九號界石，其第十九號界石係在圓通寺前小濱之東岸，再由相連第十九號界石之第十九副號界石起直線向東南至第二十號界石，即在馬風濱之北岸，再由相連第二十號界石之第二十一號界石起直線向東南，至第二十二號界石，即在西薛家濱村莊之東北盡處，再由相連第二十二號之第二十三號界石起直線向南至第二十四號界石，即在相近英國領事署註冊第一千九百五十三號地之東北角，再由相連第二十四號界石之第二十五號界石起直線向東南，至第二十六號二十七號二十八號二十九號界石，其第二十九號界石係在相近英國領事署註冊第一千九百一十一號地之東北角，再由相連第二十九號界石之第三十號界石起直線向東南至第三十一號第三十二號第三十三號第三十四號界石，其第三十

四號界石係在徐家宅村莊北首楊樹浦港之西岸，再由此處沿楊樹浦港至黃浦江，再由此處沿黃浦江至蘇州河口，再由此處沿蘇州河北岸至上所言起首之處。

至第一段界限內有不歸公局管轄者，特開於後：○一江海北關，○一春申

君廟已廢 ○一英廷擬作公用之地，即英公館地址 ○一凡與中國立有和約各國

現或

在或將來或租賃或置買

專作為國家公用之地；然英國領事公署地址並海關與以上

所載置用之地，於衆所應完之項應付之捐，亦一體責成交納。

第二款 租地之法

凡在所定租界限內，有人欲向中國原業戶租用基地，置買房屋產業，必須遵照中國與各國所立約章條款辦理。

第三款 租地應辦事宜如何方為完善及立契之法

凡永遠租地之事，如查無關礙，方准愿承租者與中國原業戶商定價值等

事，稟明該管領事官，在署中呈出中國原業戶所寫永遠出租契據二紙，係屬一式，繪圖一紙，畫出地形，詳載四址。領事官即據以轉送上海道衙門，以備查考。查明所租之地事俱妥當無礙，即由道署加蓋印信，移還給執。該地價值即可照數付清。若所租基地內有墳墓厝樁等情，或遷葬或搬讓，必須臨時商辦，因中國例此等情節不寫入永租契據之內故也。

第四款 租地須掛號入冊即典押亦須報明入冊

凡遵照以上例章置業立契，事竣之後，限一月內，由該租主持赴該管領事官衙門內報明入冊掛號，以後如有典押各情，亦須於一月內赴該管官署報明入冊備考。

第五款 轉契亦須掛號

凡轉租基地，須在該契掛號之領事衙門內呈明，其得主亦須赴該管領事衙門呈請掛號，並由領事官通知公局。

第六款 讓出公用之地

凡在租界以內，已經執業租主各西人讓出作公用之地，如道路類嗣後仍

照前遵行，專作公用，不得另作別用；卽將來置買新地內，如有漲灘，亦必憑

照此章讓作公用，以資執業。因須預籌推廣開築租界通行往來之路，由公

局於西曆每年新正查勘地圖，將應作新開馬路處所，公同會議擬定。係公局

界之內執業租主及有圖准議事之西人照章公同會議凡遇此後轉租之

事，基地內如有續漲灘地，及應作道路之地，必由承租者照章讓作公用，以

便執業。此章係議定衆所共知自此項照章讓出及已作公用之地，除齊集

各執業租主有圖人等公同會議核定，允准將該地給回原主收回之外，不

能由原主自行任意收回，至此項已經議出作爲公用之地，尚有應完年租，

雖仍由原主照繳，但不能藉此希圖管業。除照上載各項外，如有佔用漲灘

馬路等地作爲公用情事，必先經該執業租主應允，方可施行，決不能以援

引此章爲詞，各執業租主會同圖議將地段劃歸公局管轄之後，公局即將擬在該地方作公用公路等處，出示通知，倘有早在該地方置有產業之有約各國商民等，因公局示內所云公用公路之處，有所辯論，限十四天內，投該管領事官，具呈稟明，或自己專函通知公局，以便設法調處，若照領事官意見未能妥協，即任聽公局將管轄該地方之責推辭，此事即作爲罷論。租界內執業租主有圖議事人亦在內會議商定准其購買租界以外接連之地，相隔之地，或照兩下言明情願收受西國人或中國人之地，以便編成街路及建造公花園爲大衆遊玩怡性適情之處，所有購買建造與常年修理等費，准由公局在第九款抽收捐項內隨時支付，但此等街路花園專作公用，與租界以內居住之人同沾利益，合行聲明。（註一）

第七款 立分界石碑

凡租地四至，必經

中國官員該管領事

督率辦理，豎立分界石碑，將編成號數，用

英文