

中國近代沿海城市
經濟研究文獻叢刊

39



中國現代經濟出版社

中國近代沿海城市 經濟研究文獻叢刊

20



中國時代經濟出版社

《中國近代沿海城市經濟研究文獻叢刊》編委會編



◆ 中国时代经济出版社

上海市地價研究

1-114

南京市之地價與地價稅

115-227

廣州工人家庭之研究

229-315

十年來上海市公用事業之演進

317-507

上海市地價研究

中央政治學校地政學院

畢業論文集第二種

上海市地價研究

張 輝

中央政治學校地政學院

畢業論文集第二種

唐啓宇先生指導

上海市地價研究

張 輝

GRADUATE SCHOOL OF LAND ECONOMICS,
CENTRAL POLITICAL INSTITUTE, NANKING

Thesis Series No. 2

A STUDY ON THE LAND VALUE

Of

Shanghai Municipality

By

Chang Hui

民國二十四年七月

自 序

上海地價之高及其情形之繁複，一般人類能言之，惟作有系統之研究者猶鮮。

作者旅滬多時，頗感其重要，前年因地政學院之命，實地調查，搜集材料，撰就斯篇。其研究目的範圍與方法，俱詳正文，大抵注重統計，而文字求簡。作者固知問題之難，謬錯之處，在所難免，倘荷海內明達，予以指正，則幸甚矣。

又本文之作，深得吾師蕭靜唐啓宇萬國鼎諸先生指導，并承鮑德澂吳子誼李鑽錚諸先生惠以材料，盛情可感，誌之以表謝忱。

張 輝

民國二十四年四月十五日

於南京國防設計委員會

上海市地價研究目錄

自 序

第一章 緒言	(1—3)
第一節 研究目的	1
第二節 研究範圍	2
第三節 研究方法	3
第二章 上海市地價分佈狀況	(5—31)
第一節 華界各區地價分佈狀況	5
第二節 公共租界各區地價分佈狀況	11
第三節 法租界各區地價分佈狀況	27
第三章 上海市地價之比較	(32—34)
第一節 各區平均地價之比較	32
第二節 各區估價面積及估價總值之比較	33
第三節 各區每畝最高最低估價之比較	33
第四章 上海市地價之分析	(35—78)
第一節 就中國政治上分析上海市地價	35
第一項 戰爭中各區人口變動與地價	35
(一)公共租界人口增加與地價之影響	36
(二)法租界人口增加與地價之關係	38
(三)華界人口增減與地價之漲落	39
第二項 政變與各區地價	41
第三項 道契與各區地價	42
第四項 越界築路與各區地價	46
第五項 市政管理與各區地價	49
第六項 不動產所有權觀念與各區地價	51

第二節 就中國經濟上分析上海市地價·····	51
第一項 經常之經濟原因影響於各區地價·····	52
(一)商業與各區地價·····	52
(二)工業與各區地價·····	55
(三)交通運輸與各區地價·····	59
(四)建築物與各區地價·····	69
第二項 特殊之經濟原因影響於各區地價·····	71
(一)地產投機與各區地價·····	71
(二)金融集中與各區地價·····	72
第三節 就文化上分析上海市地價·····	75
第一項 娛樂場所與各區地價·····	75
第二項 學術機關與各區地價·····	77
第四節 就歷史上分析上海市地價·····	78
第五章 上海市地價之預測·····	(79—92)
第一節 就中國政治上觀測上海市地價趨勢·····	79
第一項 中國政治之現狀·····	79
第二項 今後中國政治之趨勢·····	80
第三項 中國政治之趨勢與上海市地價前途·····	81
第二節 就經濟上觀測上海市地價趨勢·····	82
第一項 中國經濟之現狀·····	82
第二項 今後中國經濟之展望與上海市地價前途·····	83
第三節 就形勢上觀測上海市地價趨勢·····	83
第一項 東方大港建築與上海市地價前途·····	84
第二項 市中心區建設後之上海市地價·····	85
第四節 就世界各大城市地價觀測上海市地價趨勢·····	86
第五節 就歷史上觀測上海市地價趨勢·····	90
第六章 結論·····	(93—94)

上海市地價研究附表目錄

第一表	上海市華界地價估計(1930).....	7
第二表	上海市公共租界中區地產交易狀況.....	11
第三表	上海市公共租界北區地產交易狀況.....	11
第四表	上海市公共租界東區地產交易狀況.....	12
第五表	上海市公共租界西區地產交易狀況.....	14
第六表	上海市公共租界工部局徵收中區地產估價.....	16
第七表	上海市公共租界工部局徵收北區地產估價.....	17
第八表	上海市公共租界工部局徵收東區地產估價.....	18
第九表	上海市公共租界工部局徵收西區地產估價.....	19
第十表	上海市公共租界各區地價估計(1930).....	23
第十一表	上海市法租界舊區地產交易價格概況.....	27
第十二表	上海市法租界新區地產交易價格概況.....	27
第十三表	上海市法租界地價估計(1930).....	29
第十四表	上海市三區地價估計.....	32
第十五表	上海市三區平均估價比較.....	32
第十六表	上海市三區估價面積及總值比較.....	33
第十七表	上海市三區每畝最高最低估價比較.....	33
第十八表	美國芝加哥城人口與地價之漲落.....	35
第十九表	上海市公共租界人口與地價之漲落.....	37
第二十表	上海市法租界歷年人口增加.....	39
第二十一表	上海市華界近年人口增減.....	39
第二十二表	上海市三區人口土地面積比較(1930).....	40
第二十三表	上海市三區人口密度比較.....	41

第二十四表	上海市准轉道契區域·····	43
第二十五表	上海市越界築路統計·····	47
第二十六表	上海市二年間火災地點分配·····	49
第二十七表	上海市警員數目與人口及管地面積比較·····	50
第二十八表	上海市歷年進出口貿易總額·····	52
第二十九表	上海市歷年出入內地貿易貨值·····	53
第三十表	上海市歷年開設工廠一覽·····	55
第三十一表	上海市工廠概況(1930)·····	56
第三十二表	上海市歷年按普通行輪出入之船隻及噸數·····	59
第三十三表	上海市公共租界電車行駛地帶·····	60
第三十四表	上海市公共租界歷年電車乘客總數·····	61
第三十五表	上海市法租界電車行駛地帶·····	62
第三十六表	上海市華界電車行駛地帶·····	63
第三十七表	上海市公共租界公共汽車行駛路線·····	63
第三十八表	上海市法租界公共汽車行駛路線·····	64
第三十九表	上海市華界公共汽車行駛路線·····	64
第四十表	上海市公共租界歷年車輛領照數·····	65
第四十一表	上海市法租界歷年領照之各種自動車數·····	66
第四十二表	上海市公用局歷年發出車輛執照數·····	66
第四十三表	上海市華界歷年道路長度·····	67
第四十四表	上海市法租界歷年馬路長度·····	67
第四十五表	上海市公共租界歷年馬路長度·····	68
第四十六表	上海市三區築路長度比較·····	68
第四十七表	上海市歷年各區營造總值比較·····	70
第四十八表	上海市華商各銀行近五年來盈餘統計·····	73

	目	錄	5
第四十九表	上海市各處地價增長及複利	74	
第五十表	上海市公共租界花園面積及遊園人數	76	
第五十一表	上海市各區學校數目比較	77	
第五十二表	世界二十四大城地價比較(1931)	86	
第五十三表	上海與世界各大城地價比較	87	
第五十四表	世界十三大城地價比較	89	
第五十五表	上海市公共租界歷年地價漲落趨勢	90	

上海市地價研究附圖

- 一、上海市區域圖
- 二、上海地價圖(1928)
- 三、上海地價區劃圖(1931)
- 四、上海市華界地價分佈圖(1930)
- 五、上海市公共租界地價分佈圖(1930)
- 六、上海市法租界地價分佈圖(1930)
- 七、上海市工業區域圖
- 八、一九二七年至一九三二年全滬與各區營造統計比較圖
- 九、近六年來上海存銀增進圖
- 十、一九三二年各月銀折漲落圖
- 十一、上海市公共租界歷年地價漲落趨勢圖

