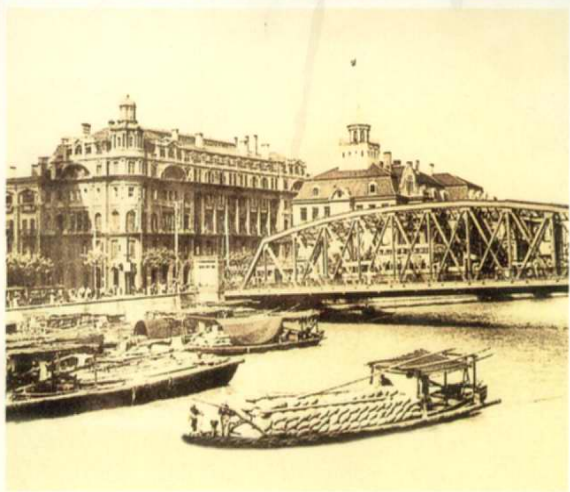


上海市专志系列 100888

《上海租界志》编纂委员会编



# 上海租界志

上海社会科学院出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

上海租界志 / 上海市档案馆编. —上海:上海社会科学院出版社,2001.12  
ISBN 7—80618—909—2

I. 上... II. 上... III. 租界—地方史—史料—上海市 IV. K295.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 066408 号

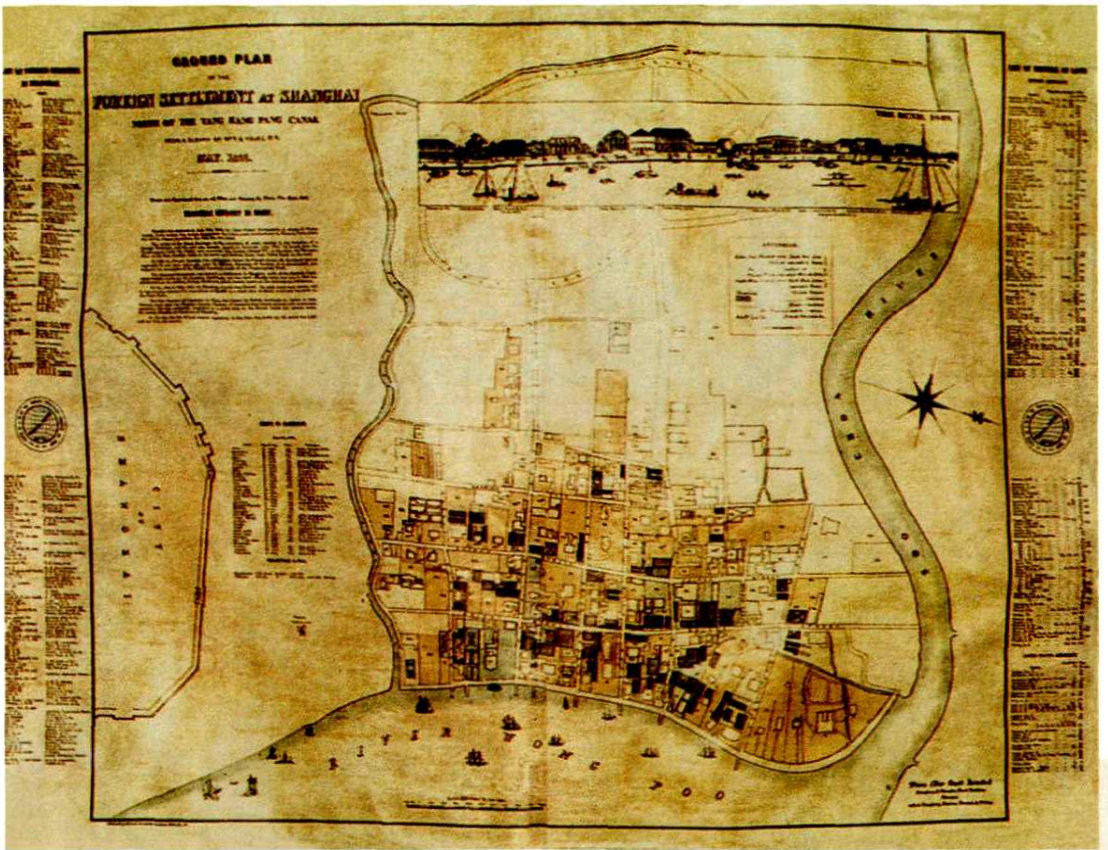
责任编辑 过文瀚  
梅 森  
封面设计 范一辛  
彩页设计 李鹰翔

**上海租界志**

《上海租界志》编纂委员会编  
上海社会科学院出版社出版发行  
(上海淮海中路 622 弄 7 号)  
上海古籍印刷厂印刷

开本 787×1092 1/16 印张 48 插页 8 字数 1197 千字  
2001 年 11 月第 1 版 2001 年 11 月第 1 次印刷  
印数:1—2500

ISBN 7—80618—909—2 / K·378  
定价:190.00 元



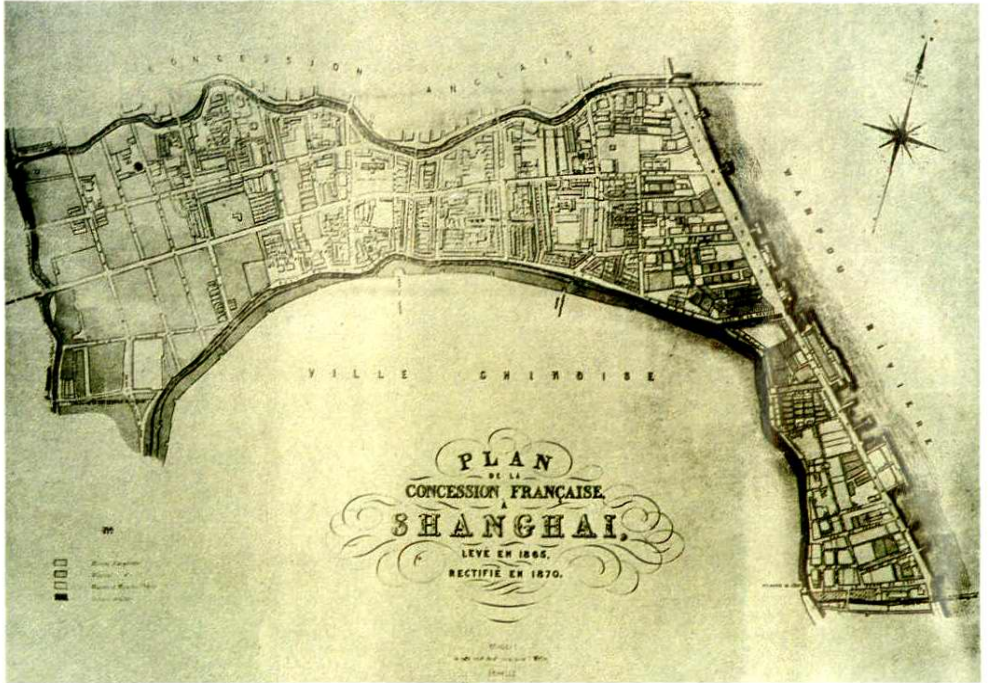
1855年英国人尤埃尔绘制的第一份上海英租界地图，右上方为当时外滩景象

1864~1866年上海美租界地图

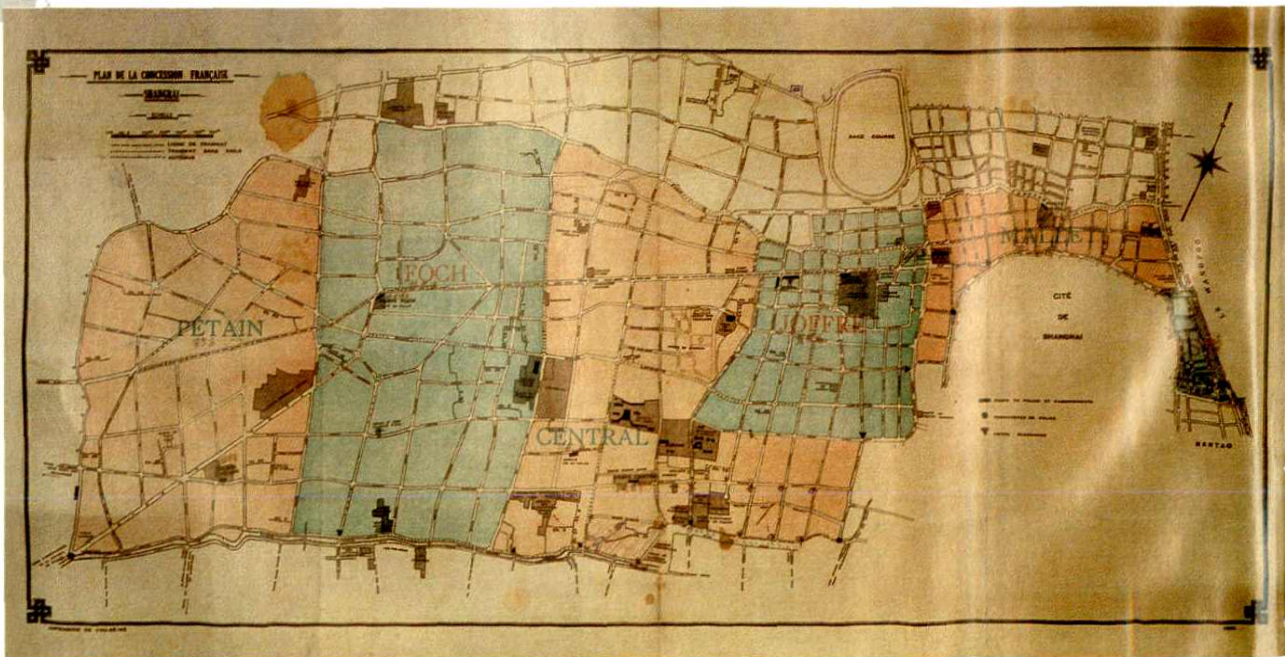


SHANGHAI

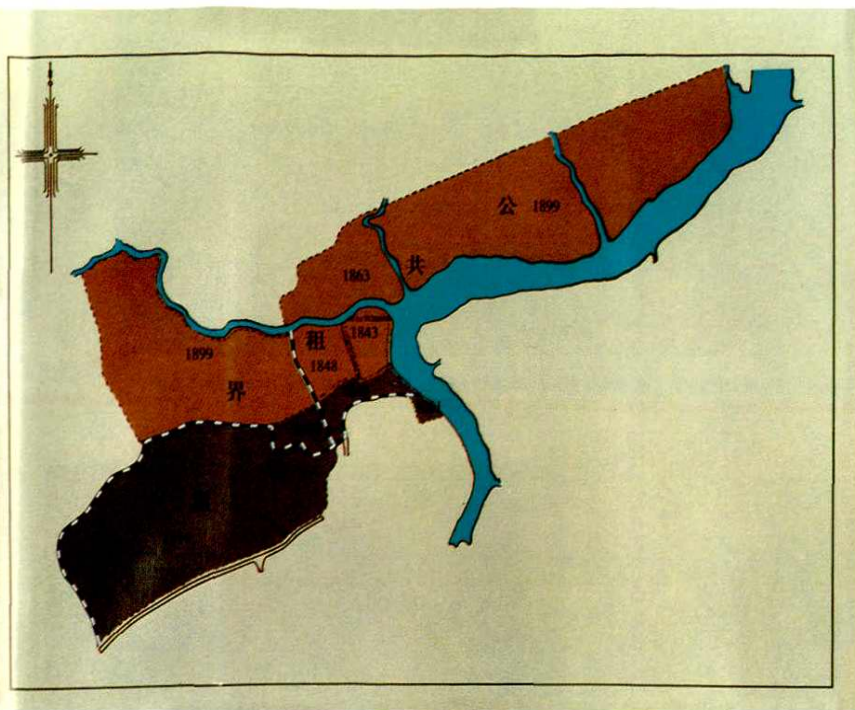
租界 ZUJIE ZHI



1870年上海法租界地图



1938年上海法租界地图



上海租界历次扩张示意图



20世纪30年代的公共租界外滩



20世纪30年代的法租界外滩



19世纪后期的外滩  
英国总会



1882 年最早使用弧光灯的外白渡桥



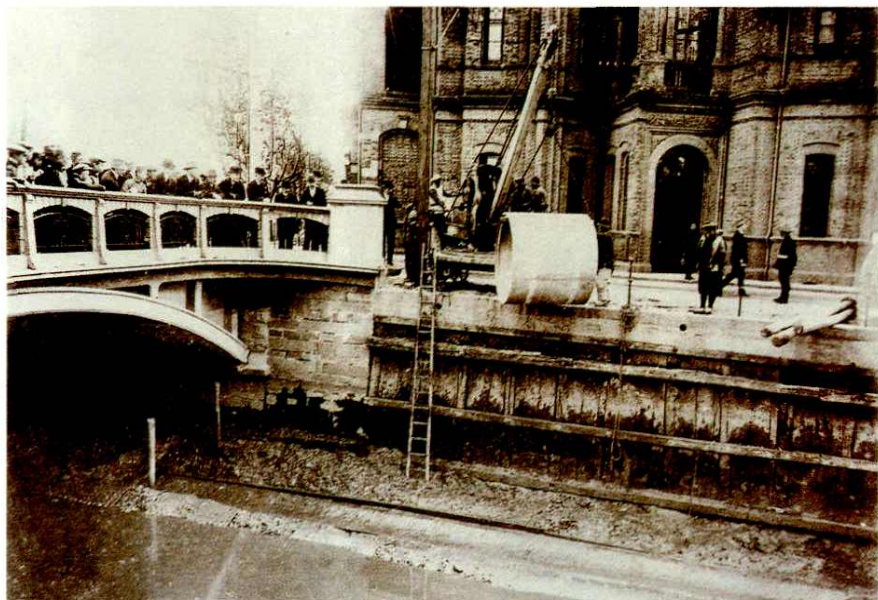
20 世纪 20、30 年代的跑马场



20 世纪初的大北电报公司



20世纪20、30年代，  
虹口吴淞路、昆山路  
的日本商店



1914年洋泾浜填没  
及埋管工程



洋泾浜填没后筑成  
的爱多亚路

SHANGHAI

租界 ZUJIE ZHI



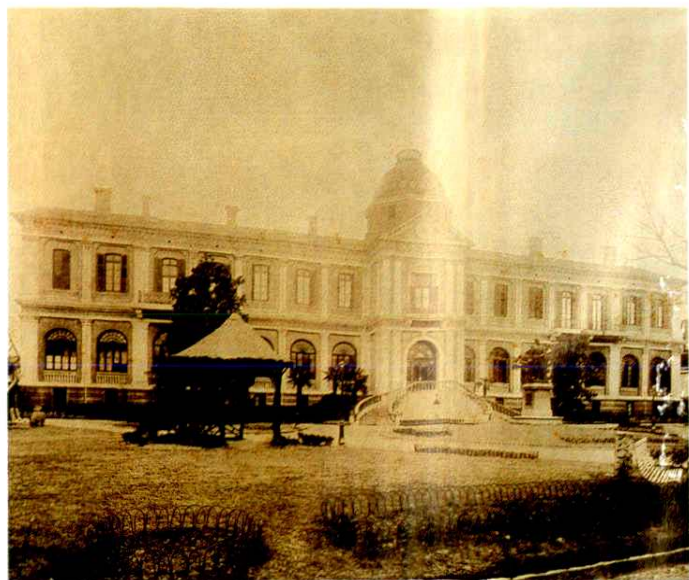
1922年的工部局  
办公大楼



工部局印章

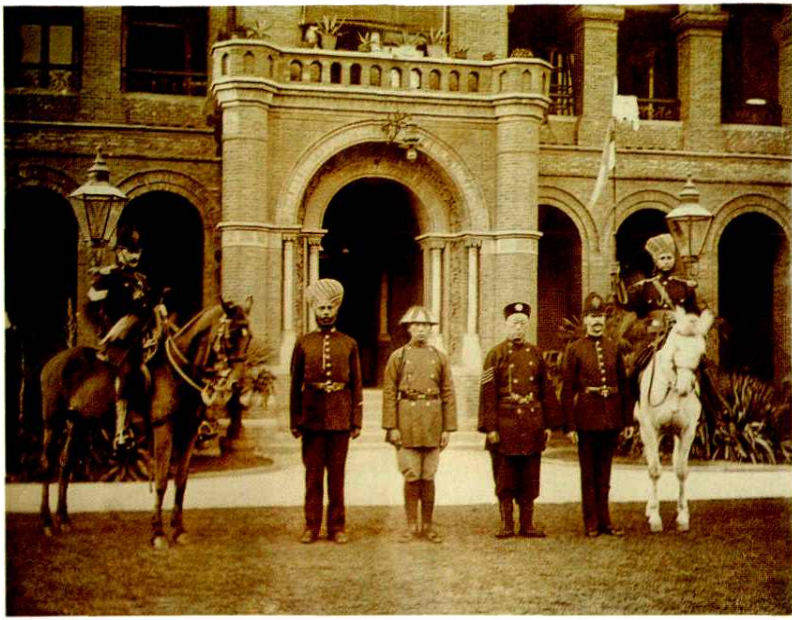


工部局局旗

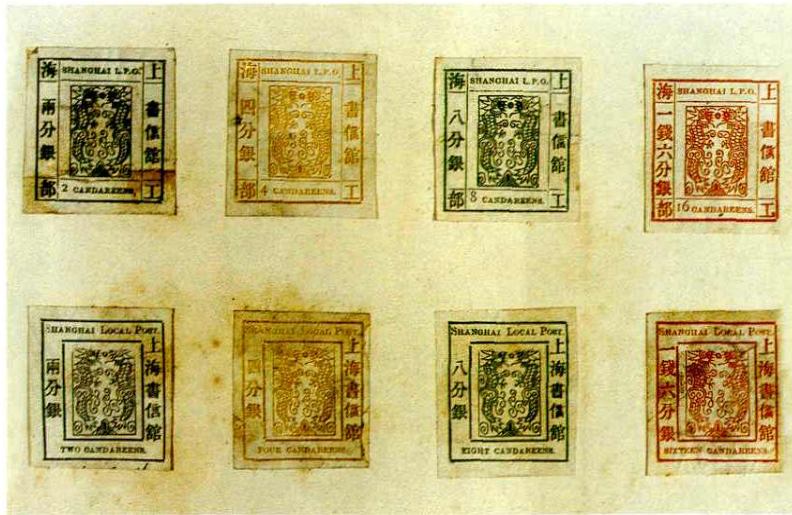


1914年的公董局办公大楼

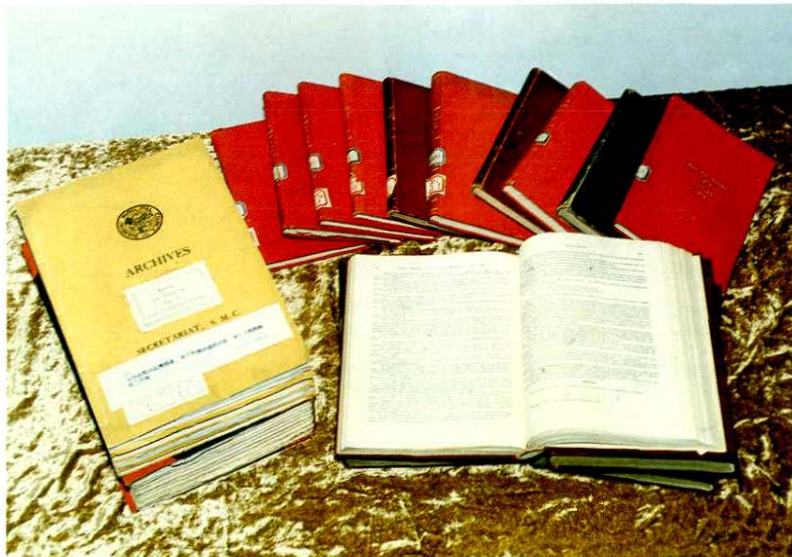




公共租界巡捕，自左至右为西籍骑巡、印捕、华捕、华探长、西捕及印度骑巡



1865年工部书信馆发行的第一套邮票



工部局年报

July 17<sup>th</sup> 1854

First meeting of the Shanghai Municipal Council.

Present.

William Hoag, Chairman.

The Rev. S. Mathewell.

J. O. King.

C. A. Fearon.

J. Skinner.

W. L. Brown.

E. Sun-ningfang.

Resolved unanimously.

That four Members form a quorum: and, in case of necessity, the Chairman may give the Casting vote. - In the absence of the Chairman of the Council, the Member present at any meeting to elect this new Chairman.

That the Council meet bi-monthly on the requisition of the Chairman: Special meetings of the Council to be called on the requisition of any three Members.

That the year of the Municipal Council terminate on the 30<sup>th</sup> day of March in each year: but the financial year to terminate on the 31<sup>st</sup> day of June in each year.

That the following be the Sub-Committee formed.

Pratt, Kitchin and Price. - J. Skinner

C. A. Fearon.

工部局董事会会议记录

Les commissaires, habitans de  
cette ville, en vertu des  
requisitions à leur requête  
de l'autorité locale et de  
la province.

Quatre membres ne  
peuvent être non élus au  
canton ou au quartier sans  
participation des habitans et  
de l'autorité locale, qui sera être  
requisitions à leur requête.

Les commissaires ont  
laqueurs qui, au moment  
de la publication des  
premières réglementations, auront  
chez eux des habitans et de  
parties ou de l'autorité locale  
sont, sans doute, les  
habitans de cette ville, et  
de la province de ces  
Munis.

Attesté  
de la part des Signes  
intéressés dans les limites

de la Commission municipale  
après le 1<sup>er</sup> jour de  
1<sup>er</sup> Octobre.

1854  
Ces réglementations ont  
présentement été  
produites et imprimées  
le 1<sup>er</sup> Octobre 1854  
selon les ordres de la  
Commission municipale  
présentement.

Attesté  
Les Réglementations ont  
été imprimées à la  
Presse de la Commission  
Municipale le 1<sup>er</sup> Octobre 1854.

Shanghai le 1<sup>er</sup> Octobre 1854  
Le Secrétaire de la Commission  
Municipale



公董局初期制订的警务和路政章程

# 目 录

|                      |     |                        |     |
|----------------------|-----|------------------------|-----|
| 序 .....              | 刘南山 | 一、外侨迁入沿革 .....         | 110 |
| 凡例 .....             | 1   | 二、外侨人口构成 .....         | 112 |
| 总述 .....             | 1   | 三、人口统计 .....           | 116 |
| 大事记 .....            | 25  | 第二节 各国侨民 .....         | 122 |
| <b>第一篇 区域人口</b>      |     | 一、英美侨民 .....           | 122 |
| 概述 .....             | 90  | 二、法侨 .....             | 126 |
| 第一章 区域 .....         | 91  | 三、俄侨 .....             | 128 |
| 第一节 租界设立 .....       | 91  | 四、犹太侨民 .....           | 130 |
| 一、英租界 .....          | 91  | 五、日本侨民 .....           | 132 |
| 二、法租界 .....          | 92  | 六、韩国侨民 .....           | 136 |
| 三、美租界 .....          | 93  | 七、其他国家侨民 .....         | 137 |
| 第二节 公共租界和法租界并立 ..... | 93  | 第三节 华籍居民 .....         | 138 |
| 一、租界合并 .....         | 93  | 一、华洋分居时期的华籍居民 .....    | 138 |
| 二、法租界独立 .....        | 94  | 二、华洋杂居时期的华籍居民 .....    | 139 |
| 三、公共租界形成 .....       | 96  | 三、历次难民高潮 .....         | 144 |
| 第三节 租界扩张 .....       | 96  | 四、同乡组织 .....           | 146 |
| 一、公共租界扩张 .....       | 96  | <b>第二篇 机 构</b>         |     |
| 二、法租界扩张 .....        | 100 | 概述 .....               | 150 |
| 第四节 越界筑路 .....       | 101 | 第一章 议政机构 .....         | 153 |
| 一、公共租界越界筑路 .....     | 101 | 第一节 租地人会制度 .....       | 153 |
| 二、法租界越界筑路 .....      | 103 | 一、英租界租地人会制度 .....      | 153 |
| 第五节 租界收回 .....       | 103 | 二、法租界租地人会制度 .....      | 154 |
| 一、收回租界要求 .....       | 103 | 第二节 租地人会议案 .....       | 155 |
| 二、日军控制租界 .....       | 104 | 一、英租界、公共租界租地人会议案 ..... | 155 |
| 三、公共租界收回 .....       | 107 | 二、法租界租地人会议案 .....      | 160 |
| 四、法租界收回 .....        | 109 | 第三节 纳税外人会制度和议案 .....   | 162 |
| 五、完成收回租界法律程序 .....   | 110 | 一、纳税外人会制度 .....        | 162 |
| 第二章 人口               |     | 二、纳税外人会议案 .....        | 166 |
| 第一节 人口构成和人口规模 .....  | 110 | 第四节 其他纳税外人机构 .....     | 173 |
|                      |     | 一、法租界选举人大会 .....       | 173 |

|                    |     |                     |     |
|--------------------|-----|---------------------|-----|
| 二、公共租界日本人纳税者会····· | 174 | 十四、验看公所·····        | 223 |
| 附记 华人参政运动与纳税       |     | 十五、情报处·····         | 223 |
| 华人会·····           | 176 | 附记 《工部局年报》与《工部局     |     |
| 一、公共租界纳税华人会和华人     |     | 公报》·····            | 223 |
| 参政·····            | 176 | 第三节 工部局雇员管理·····    | 224 |
| 二、法租界纳税华人会和华人      |     | 一、外籍雇员管理·····       | 224 |
| 参政·····            | 180 | 二、华籍雇员管理·····       | 230 |
| 第二章 决策咨询机构·····    | 183 | 第四节 公董局机构·····      | 231 |
| 第一节 工部局董事会·····    | 183 | 一、督办办公室·····        | 231 |
| 一、董事会选举制度·····     | 183 | 二、市政总理处·····        | 231 |
| 二、董事会会议·····       | 186 | 三、技政总管制部·····       | 233 |
| 三、领事团与董事会·····     | 188 | 四、警务处·····          | 233 |
| 第二节 工部局各委员会·····   | 188 | 五、火政处·····          | 234 |
| 一、委员会的组织与运作·····   | 188 | 六、公共工程处·····        | 235 |
| 二、常设委员会·····       | 190 | 七、医务处·····          | 236 |
| 三、特别委员会·····       | 196 | 八、公共卫生救济处·····      | 236 |
| 第三节 公董局董事会·····    | 202 | 九、司法顾问处·····        | 237 |
| 一、董事会选举制度·····     | 202 | 十、种植培养处·····        | 237 |
| 二、董事会会议·····       | 204 | 十一、气象台和无线电台·····    | 237 |
| 三、法国总领事与董事会·····   | 205 | 十二、宰牲场·····         | 238 |
| 四、公董局各委员会·····     | 206 | 十三、庶务处·····         | 238 |
| 第三章 行政管理机构·····    | 208 | 附记 一、徐家汇天文台·····    | 239 |
| 第一节 道路码头委员会·····   | 208 | 二、《公董局年报》与《公董局公     |     |
| 第二节 工部局机构·····     | 209 | 报》·····             | 239 |
| 一、总办处·····         | 209 | 第五节 公董局雇员管理·····    | 240 |
| 二、警务处·····         | 211 | 一、外籍雇员管理·····       | 240 |
| 三、火政处·····         | 213 | 二、华籍雇员管理·····       | 242 |
| 四、财务处·····         | 215 | 第四章 警务机构和武装·····    | 244 |
| 五、工务处·····         | 217 | 第一节 公共租界警务机构·····   | 244 |
| 六、卫生处·····         | 218 | 一、巡捕章程·····         | 244 |
| 七、学务处·····         | 219 | 二、巡捕房·····          | 245 |
| 八、法律处·····         | 219 | 三、巡捕·····           | 251 |
| 九、华文处·····         | 220 | 附记 《警务月报》与《警务情报》··· | 256 |
| 十、工业社会处·····       | 220 | 第二节 法租界警务机构·····    | 256 |
| 十一、地产委员会·····      | 220 | 一、巡捕房·····          | 256 |
| 十二、乐队·····         | 221 | 二、巡捕·····           | 257 |
| 十三、图书馆·····        | 222 | 第三节 武装·····         | 263 |

|                          |     |                |     |
|--------------------------|-----|----------------|-----|
| 一、万国商团·····              | 263 | 第一节 财政管理·····  | 315 |
| 二、法租界义勇队·····            | 269 | 一、财政决策·····    | 315 |
| 第四节 各国在沪驻军·····          | 271 | 二、预、决算编制·····  | 317 |
| 一、英国驻军·····              | 271 | 三、征税·····      | 317 |
| 二、法国驻军·····              | 273 | 四、融资·····      | 320 |
| 三、日本驻军·····              | 274 | 第二节 财政收入·····  | 321 |
| 四、其他国家驻军·····            | 275 | 一、地税·····      | 321 |
| 附记 沪西越界筑路地区警权<br>争夺····· | 277 | 二、房捐·····      | 322 |
| 第五章 司法机构·····            | 278 | 三、码头捐·····     | 324 |
| 第一节 混合司法机构·····          | 278 | 四、执照捐·····     | 326 |
| 一、洋泾浜北首理事衙门·····         | 278 | 五、其他捐税·····    | 329 |
| 二、公共租界会审公廨·····          | 279 | 六、公用事业收入·····  | 330 |
| 三、法租界会审公廨·····           | 284 | 七、公债收入·····    | 331 |
| 第二节 中国司法机构·····          | 286 | 八、其他收入·····    | 332 |
| 一、上海公共租界临时法院·····        | 286 | 第三节 财政支出·····  | 333 |
| 二、江苏上海第一特区地方法院·····      | 287 | 一、工务·····      | 333 |
| 三、江苏上海第二特区地方法院·····      | 289 | 二、警务·····      | 334 |
| 四、江苏高等法院第二分院·····        | 290 | 三、卫生·····      | 336 |
| 五、江苏高等法院第三分院·····        | 291 | 四、教育、文化·····   | 336 |
| 第三节 外国司法机构·····          | 293 | 五、其他支出·····    | 337 |
| 一、领事法庭·····              | 293 | 第二章 法租界财政····· | 349 |
| 二、英国司法机构·····            | 295 | 第一节 财政管理·····  | 349 |
| 三、美国司法机构·····            | 296 | 一、财政决策·····    | 349 |
| 四、领事公堂·····              | 297 | 二、财务管理·····    | 351 |
| 第四节 监狱·····              | 301 | 三、征税·····      | 352 |
| 一、苦役制度和捕房拘留所·····        | 301 | 四、融资·····      | 354 |
| 二、厦门路监狱·····             | 303 | 第二节 财政收入·····  | 354 |
| 三、华德路监狱·····             | 304 | 一、地税·····      | 354 |
| 四、马思南路监狱·····            | 306 | 二、房捐·····      | 355 |
| 附记 一、租界律师制度·····         | 307 | 三、码头捐·····     | 356 |
| 二、对租界内政治犯的<br>移提·····    | 309 | 四、照会费·····     | 356 |
| 五、其他捐税·····              | 357 | 五、其他捐税·····    | 357 |
| 六、特别收入·····              | 358 | 六、特别收入·····    | 358 |
| 七、其他收入·····              | 359 | 七、其他收入·····    | 359 |
| 第三篇 财 政                  |     | 第三节 财政支出·····  | 361 |
| 概述·····                  | 314 | 一、行政·····      | 361 |
| 第一章 公共租界财政·····          | 315 | 二、警务·····      | 361 |

|                    |     |                    |     |
|--------------------|-----|--------------------|-----|
| 三、公共工程 .....       | 362 | 二、道路拓宽与延长 .....    | 438 |
| 四、教育文化 .....       | 362 | 三、近代铺路技术 .....     | 440 |
| 五、卫生救济 .....       | 363 | 四、道路辅助设施 .....     | 442 |
| 六、特别支出 .....       | 363 | 第三节 下水道 .....      | 445 |
| 七、其他支出 .....       | 363 | 一、公共租界下水道建设 .....  | 445 |
| 附记 中国政府在租界征税 ..... | 367 | 二、法租界下水道建设 .....   | 452 |
| 一、清政府在租界征税 .....   | 367 | 第四节 桥梁 .....       | 453 |
| 二、国民政府在租界征税 .....  | 369 | 一、苏州河桥梁 .....      | 453 |
|                    |     | 二、洋泾浜桥梁 .....      | 457 |
|                    |     | 第五节 码头 .....       | 458 |
|                    |     | 一、公共租界码头建设 .....   | 458 |
|                    |     | 二、法租界码头建设 .....    | 460 |
|                    |     |                    |     |
|                    |     | <b>第五篇 管 理</b>     |     |
|                    |     | 概述 .....           | 464 |
| <b>第四篇 公共设施</b>    |     | 第一章 教育管理 .....     | 466 |
| 概述 .....           | 372 | 第一节 机构、规章 .....    | 466 |
| 第一章 公用事业 .....     | 373 | 一、管理咨询机构 .....     | 466 |
| 第一节 煤气 .....       | 373 | 二、视察与监督 .....      | 468 |
| 一、公共租界煤气事业 .....   | 373 | 三、教育规章 .....       | 469 |
| 二、法租界煤气事业 .....    | 377 | 第二节 教育经费 .....     | 471 |
| 第二节 自来水 .....      | 379 | 一、工部局教育经费 .....    | 471 |
| 一、公共租界给水事业 .....   | 379 | 二、公董局教育经费 .....    | 473 |
| 二、法租界给水事业 .....    | 384 | 第三节 学校 .....       | 474 |
| 第三节 电力 .....       | 388 | 一、工部局所办外侨学校 .....  | 474 |
| 一、公共租界电力事业 .....   | 388 | 二、工部局所办华人中学 .....  | 479 |
| 二、法租界电力事业 .....    | 396 | 三、工部局所办华人小学 .....  | 483 |
| 第二章 邮电和公共交通 .....  | 404 | 四、公董局所办学校 .....    | 490 |
| 第一节 邮政 .....       | 404 | 第二章 卫生管理 .....     | 495 |
| 一、大英书信馆 .....      | 404 | 第一节 管理机构 .....     | 495 |
| 二、工部书信馆 .....      | 405 | 一、公共租界卫生管理机构 ..... | 495 |
| 第二节 电讯 .....       | 409 | 二、法租界卫生管理机构 .....  | 497 |
| 一、电报 .....         | 409 | 第二节 食品卫生管理 .....   | 497 |
| 二、电话 .....         | 414 | 一、公共租界食品卫生管理 ..... | 497 |
| 第三节 公共交通 .....     | 420 | 二、法租界食品卫生管理 .....  | 501 |
| 一、公共租界公共交通 .....   | 420 | 第三节 环境卫生管理 .....   | 504 |
| 二、法租界公共交通 .....    | 427 | 一、垃圾处理 .....       | 504 |
| 第三章 市政 .....       | 430 |                    |     |
| 第一节 市政管理 .....     | 430 |                    |     |
| 一、公共租界市政管理 .....   | 430 |                    |     |
| 二、法租界市政管理 .....    | 434 |                    |     |
| 第二节 道路 .....       | 436 |                    |     |
| 一、早期道路建筑 .....     | 436 |                    |     |

|                           |     |                      |     |
|---------------------------|-----|----------------------|-----|
| 二、粪秽处理 .....              | 507 | 一、公共租界建筑管理 .....     | 565 |
| 三、灭蚊除蝇 .....              | 507 | 二、法租界建筑管理 .....      | 569 |
| 第四节 卫生防疫 .....            | 509 | 第五章 社会管理 .....       | 573 |
| 一、防疫注射 .....              | 509 | 第一节 消防管理 .....       | 573 |
| 二、传染病监视 .....             | 510 | 一、公共租界火灾预防 .....     | 573 |
| 第五节 医疗化验机构 .....          | 512 | 二、公共租界灭火措施 .....     | 576 |
| 一、工部局医疗化验机构 .....         | 512 | 三、法租界火灾预防 .....      | 578 |
| 二、公董局医疗化验机构 .....         | 516 | 四、法租界灭火措施 .....      | 579 |
| 第三章 文化管理 .....            | 519 | 第二节 广告管理 .....       | 580 |
| 第一节 影院剧场管理 .....          | 519 | 一、公共租界广告管理 .....     | 580 |
| 一、影院剧场概况 .....            | 519 | 二、法租界广告管理 .....      | 585 |
| 二、管理 .....                | 520 | 第三节 交通管理 .....       | 588 |
| 三、电影审查制度 .....            | 521 | 一、机构及人员 .....        | 588 |
| 第二节 公园管理 .....            | 524 | 二、道路设施 .....         | 590 |
| 一、公园概况 .....              | 524 | 三、交通规则 .....         | 591 |
| 二、种族歧视政策及公园开禁 .....       | 524 | 第四节 鸦片、赌场、妓院管理 ..... | 595 |
| 三、管理 .....                | 526 | 一、鸦片管理 .....         | 595 |
| 第三节 公共运动场所及总会<br>管理 ..... | 527 | 二、赌场管理 .....         | 597 |
| 一、公共运动场所管理 .....          | 527 | 三、妓院管理 .....         | 599 |
| 二、总会管理 .....              | 528 |                      |     |
| 第四节 出版业管理 .....           | 530 |                      |     |
| 一、出版业概况 .....             | 530 |                      |     |
| 二、管理 .....                | 538 |                      |     |
| 第五节 广播电台管理 .....          | 541 |                      |     |
| 一、广播业概况 .....             | 541 |                      |     |
| 二、管理 .....                | 544 |                      |     |
| 第四章 房地产和建筑管理 .....        | 545 |                      |     |
| 第一节 地产管理 .....            | 545 |                      |     |
| 一、基本制度 .....              | 545 |                      |     |
| 二、管理机构 .....              | 548 |                      |     |
| 三、地产估价 .....              | 551 |                      |     |
| 第二节 房产管理 .....            | 555 |                      |     |
| 一、房产概况 .....              | 555 |                      |     |
| 二、房产估价 .....              | 559 |                      |     |
| 三、房屋租赁 .....              | 563 |                      |     |
| 第三节 建筑管理 .....            | 565 |                      |     |
|                           |     | 第六篇 人 物              |     |
|                           |     | 概述 .....             | 604 |
|                           |     | 第一章 人物传略 .....       | 604 |
|                           |     | 麦都思 宫慕久 咸 龄 蓝蔚雯      |     |
|                           |     | 敏体尼 吴健彰 麟 桂 吴 煦      |     |
|                           |     | 巴富尔 阿礼国 吴利国 文惠廉      |     |
|                           |     | 涂宗瀛 白来尼 密迪乐 皮少耐      |     |
|                           |     | 薛 焕 威妥玛 晏玛太 爱 棠      |     |
|                           |     | 黄 芳 应宝时 丁日昌 麦华陀      |     |
|                           |     | 金能亨 沈秉成 刘瑞芬 巴夏礼      |     |
|                           |     | 冯焯光 邵友濂 汉璧礼 葛 筠      |     |
|                           |     | 米 契 耆紫薇 李 梅 恺自迹      |     |
|                           |     | 美 查 福 士 雷士德 吕海寰      |     |
|                           |     | 李光久 吕 班 哈 同 袁树勋      |     |
|                           |     | 兰 宁 白藻泰 蔡 钧 微席叶      |     |
|                           |     | 劳积勋 余联沅 巨籁达 庇亚士      |     |
|                           |     | 瑞 激 李德立 卜舛济 福开森      |     |
|                           |     | 虞洽卿 杨 晟 黄金荣 榕罗思      |     |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| 许沅 船津辰一郎 费唐            | 公共租界工部局中式新房建造章程 … 708         |
| 费信悖 蕾文 张啸林 梅百器         | 1849年开辟法租界告示 …… 712           |
| 关炯 袁履登 麦高云 维克多·沙逊      | 法租界公董局警务路政章程 …… 712           |
| 郭泰纳夫 鲍威尔 杜月笙 丁文江       | 法租界公董局各车行驶章程 …… 714           |
| 伊万诺夫 阿乐满 冈本一策 樊克令      | 法租界公董局印刷业管理办法 …… 716          |
| 博良 陈鹤琴 辛德 何德奎          | 法租界公董局告白章程 …… 717             |
| 冈崎胜男 恺自威               | 法租界公董局普通职业执照章程 …… 718         |
| 第二章 人物简介 …… 628        | 法租界公董局广告牌章程 …… 719            |
| 第三章 人物表 …… 638         | 二、新旧路名对照 …… 721               |
|                        | 三、人名译名对照 …… 729               |
|                        | 四、机构、职衔等译名对照 …… 742           |
|                        | 1. 工部局机构译名对照 …… 742           |
|                        | 2. 公董局机构译名对照 …… 747           |
|                        | 3. 社会机构译名对照 …… 749            |
|                        | 4. 工部局、公董局雇员职衔译名<br>对照 …… 752 |
|                        | 5. 专用名词译名对照 …… 753            |
|                        | 编后记 …… 755                    |
|                        | 《上海租界志》编纂审定人员名录 …… 757        |
| 附录                     |                               |
| 一、典章规约选录 …… 682        |                               |
| 英租界1845年《土地章程》 …… 682  |                               |
| 英租界1854年《土地章程》 …… 684  |                               |
| 1893年《新定虹口租界章程》 …… 686 |                               |
| 工部书信馆章程 …… 687         |                               |
| 公共租界工部局治安章程 …… 690     |                               |
| 公共租界工部局巡捕房章程 …… 700    |                               |
| 公共租界工部局公共菜场章程 …… 705   |                               |
| 公共租界工部局私立菜场执照条例 … 706  |                               |



# 序

经过上海市档案局馆几任领导和工作人员十几年辛勤工作,《上海租界志》终于正式出版。这部志书的问世,为比较全面地描述上海租界面貌,更深入地了解和研究租界制度和租界历史,提供了翔实的资料,这是一件可喜可贺的事。

众所周知,租界是不平等条约的产物,是近代以来外国列强和帝国主义对中国进行侵略、掠夺和殖民统治的基地,租界因完全脱离和排斥中国政府的行政管辖,实行独立的税收、警务、市政等综合管理,因而有“国中之国”之称。在租界内居住的外国人凭藉不平等条约的庇护,享有种种特权,不少一文不名的外国人靠着这些特权在租界发财致富,作威作福,故租界又有“冒险家乐园”之称。租界管理机构在其利益关系和价值观念支配下所进行的管理,使烟、赌、娼泛滥,黑社会势力猖獗,租界又成了“藏污纳垢”之地。租界当局为维护其对租界的统治,利用外国驻军和庞大的警务力量等武装,对中国人民的反抗进行了严酷的镇压,制造了一系列惨案,租界因而又有“帝国主义侵华堡垒”之称。大量史实表明,不平等条约体制下产生的租界,是近代中国的耻辱,外国列强在租界进行的扩张、侵权,对中国民众的歧视和伤害,在中华民族的历史上留下了难以弥补的创伤。一部租界史,其实质就是一部中华民族的屈辱史。

同任何事物都有两重性一样,租界本身也具有两重性。众多外国侨民的入居带来了西方先进的物质文明,因而使租界成为最先引进西方先进技术和物质文明的窗口。租界内特殊的政治环境,也为革命党人的活动提供了某些相对有利的空间,等等。由于历史的原因,有相当一段时间我们对租界的研究主要停留在批判的层面。改革开放以来,党中央倡导的解放思想、实事求是的思想路线,为学术界打破禁区,客观而科学地对一些历史现象进行研究创造了条件,在租界研究方面,也促使我们真正从坚持辩证唯物主义和历史唯物主义立场出发,根据翔实的史料,对租界作全面深入客观的分析和评价。这几年来,学术界有关租界研究的成果纷出,力求对租界这一历史现象作出客观分析和科学评价的文章时有发表,这一切,为我们编纂这部志书提供了良好的氛围和条件。

近年来,随着城市史和社会史研究热的兴起,租界研究已开始引起人们的重视。自鸦片战争发生至新中国成立的一百多年中,正是近代中国社会发生激烈变化的时期,租界的发生、发展和演变,正处于这一时期,因此研究租界,对于深刻了解近代中国的历史具有重要意义。上海租界,从1845年辟设开始,到1943年基本结束,是旧中国所有租界中设立最早,存在时间最长,面积最大,管理机构发展最充分,因而是最典型的。研究近代中国历史,离不开对租界的研究,研究近代上海历史,更离不开对租界的研究。研究租界,至少在以下几方面有助于人们深入认识:一、近代以来外国列强和帝国主义是如何对中国进行侵略、扩张和殖民统治的;二、殖民主义者如何在中国的土地上执行对中国人民的欺诈压迫和种族歧视政