

# 中国房地产业 百年史论

(1840-1949)

第2版

赵津 著



南开大学出版社

# 中国房地产业百年史论 ( 1840—1949 )

第2版

赵 津 著

南开大学出版社

天 津

## 图书在版编目(CIP)数据

中国房地产业百年史论：1840—1949 / 赵津著. —  
2 版. —天津：南开大学出版社，2021.1  
ISBN 978-7-310-06023-8

I. ①中… II. ①赵… III. ①房地产业—经济史—中国—1840—1949 IV. ①F299.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2021)第 000563 号

## 版权所有 侵权必究

中国房地产业百年史论：1840—1949(第 2 版)  
ZHONGGUO FANGDICHANYE BAINIANSHILUN: 1840—1949 (DI-2 BAN)

---

南开大学出版社出版发行

出版人：陈敬

地址：天津市南开区卫津路 94 号 邮政编码：300071  
营销部电话：(022)23508339 营销部传真：(022)23508542  
<http://www.nkup.com.cn>

---

三河市同力彩印有限公司印刷 全国各地新华书店经销

2021 年 1 月第 2 版 2021 年 1 月第 1 次印刷

230×155 毫米 16 开本 15.5 印张 219 千字

定价：55.00 元

---

如遇图书印装质量问题，请与本社营销部联系调换，电话：(022)23508339

此为试读，需要完整PDF请访问：[www.ertongbook.com](http://www.ertongbook.com)

## 作者简介



赵津，女，1953年12月生于天津，祖籍山东泰安。1982年1月毕业于南开大学经济学系，留系任教；1993年获南开大学经济学博士学位；1999年晋升为教授、博士生导师。历任经济史与经济思想史教研室主任、南开大学经济史研究中心副主任、中国经济史学会近代经济史分会副主任。研究方向为中国经济史、城市史、企业史。先后主持国家社科基金、教育部人文社科规划基金、天津市社科规划及国际合作项目。在《改革》《历史研究》《中国经济史研究》《南开学报》《南开经济研究》《中国房地产》等刊物发表论文60余篇，专著《中国城市房地产业史论（1840—1949）》多次获省部级奖励。

# 前 言

当代中国的房地产市场正成为最富吸引力的投资热点，对城市土地经济运行规律的探索，已成为今日经济理论界的前沿课题。在这时候，人们往往急于寻找“他山之石”，却忽略了19世纪中叶就开始起步的中国房地产业自身积累的历史经验。这是一段鲜为人知的行业史。正是在1840—1949年这长达一个世纪的时间里，在中国沿海沿江城市崛起的近代房地产业，带动和促成了传统的土地制度向现代城市土地使用制度的转变，奠定了中国城市化最初的物质基础，形成了沿用至今的众多开埠城市的土地利用格局。它不仅留下了一座座建筑作为历史的见证，也为今天留下了许多弥足珍贵的经验。在房地产市场人为地中断了几十年后，重新审读这一笔丰富的历史遗产，从中分析与总结在中国国情下形成的房地产经济运行规律，对今天城市用地制度及住房商品化等方面的改革，更具直接的借鉴意义。

本书共十章，拟分三篇：

第一篇，记述了1840—1949年中国城市房地产业的主要史实，对百年行业史的起始阶段、黄金阶段和衰落阶段进行了尝试性划分。

第二篇，侧重对房地产业发展史中的几个重要问题进行专题论述，着重研究房地产业的经营方式、房租及租赁关系、金融业与房地产业的关系和政府行政干预的手段及其作用。

第三篇，对城市土地价格问题进行评价与研究。这是对房地产业史及其有关问题探讨的深化，也是本书力求突破的重点。在当前，城市土地定价已成为制定政策方面最现实、最迫切的难题。因此，详细了解地价形成及变迁的诸种因素，揭示城市土地经济运行的内在规律，能够为今天的房地产经营与管理提供定量化的决策参考依据。

迄今为止，在学术界还未有人对近代中国房地产业史进行过整体

考察，并以经济理论为基础来从事宏观研究。正是从这个意义上讲，这项工作是具有开创性的。

接触这一课题以来，最令我感到困难的是史料的缺乏。几年来，我在调查中走过北京、上海、南京、武汉、福州、厦门、广州、杭州、天津，对十几个城市的历史档案和有关图书报刊资料进行了大量的搜集工作，目前已有约 700 万字的文字与数据资料。通过对这一领域的“实地踏勘”，我方知道，有价值的系统性的材料不是太多，而是太少。许多地方要从处理原始数据这一浩繁的计算工作着手。近代中国土地和货币计量单位复杂多变，地价种类不一，标准迥异，为保证其科学价值，就需要从头开始进行大量缜密、复杂的数据鉴别与统一换算处理，这本身就足以令人殚精竭虑。这些，或许正是令人望而却步，致使这一课题至今仍属空白的的原因之一。

在我刚刚开始为本书搜集材料的时候，整个国内房地产业还是一片沉寂。所到之处，档案馆和房地产管理局的资料尘封土盖，许多都是入档多年来第一次被人查阅。随着中华人民共和国成立后房地产市场逐步消失，这个课题在学术研究领域中也受到冷落。然而，时至今日，当本书即将付印时，一场骤然升温的房地产热已蔓延全国，要求授课、索要材料者络绎不绝。这一变化，使我讶然，更令我欣慰——它本身就说明了这一选题的研究价值。

需要再一次说明的是，论述这个在年代与地域上跨度如此之大的涵盖全国的研究课题，我常深感个人的精力与水平极为有限，加之近代中国房地产业所能保留下来的史料本身就不完整，能够搜集到的资料亦有缺憾，因此，行文中的疏漏与误差之处肯定在所难免，在理论上的探讨也仅仅是初步的。

## 再版前言

这是一本 27 年前写的书。

在再版前言里，我只想说一件事，为什么一本 27 年前写的书，今天还要再版？

恐怕还是因为这本书的预见性。准确地说，是本书揭示的一条规律——当时为了写这本书，我实地踏勘了国内十几座沿海沿江大中城市，特别是近代中国划定过租界的城市；系统翻阅了各地百年房地产发展史，集纳了 700 万字的文字与数据资料，调研之后得出了一个结论：发展中国家政府手中最大的财富，就是土地，尤其是城市土地。

本书及系列论文发表后，即被国内经济史学界誉为“填补空白之力作”。正因为如此，《中国城市房地产业史论 1840—1949》的资料被不断引述，印数有限的书藉早在 20 年前即已售罄，至今还不断有人向我索要。

27 年前，中国没有几个人能说清什么叫房地产。27 年后，几乎每一个城市的政府，都在大搞“土地运作”。历史上最大规模的一轮城市化浪潮席卷中国大地，东西南北中的城市不断上演“竞售土地”的活剧。27 年来，“土地出让金”果然成了各级“政府手中的一笔最大财富”。城市的天际线为之大大改观，个别管理者也因“经营城市土地”陷入黑幕锒铛入狱。

证明本书在城市土地问题上的些许前瞻性并不难。在这里，我把当年初版《中国城市房地产业史论 1840—1949》“结论”一章的最后一页原文摘录于此，就教于学界同仁：

“根据土地价格增值的规律，城市土地价格在不同阶段增幅不同。城市化初期，土地由生地到熟地的过程中，是地价增长最迅猛的时期，但是在经过相当长的发展阶段的纽约、伦敦这样的大城市里，地价的

增长已趋于平缓。

越是新兴城市，特别是对外开放、经济活跃的沿海城市，如上海、广州等地，地价都呈翻番增长趋势。1844年至1933年，上海黄浦滩地价从每亩42两上升到36万两白银，90年间增长8570倍。可惜，由于战乱等诸多原因，这一发展进程被迫中断。而同时发展起来的一些国家和地区，房地产业却进入突飞猛进的增长阶段。

据日本不动产研究所调查，以1936年的地价为基数，1936—1980年，45年间日本市街地价约涨9000多倍，而普通农田价格也约涨1900倍之多。

发展经济学家做过这样的论断：对贫穷国家来说，土地是最重要的财富。可以预测，随着对外开放和经济的持续发展，在今后几十年内，中国的地价会出现惊人的增幅，土地的收益将是政府的重要财源。房地产业本身，也终将成为带动国民经济发展的支柱产业。”

短短25年，这个结论，就已被实践所证实。

这就是我再版此书的原因。

赵津

2020年10月

## 摘 要

“土地是财富之父”。随着城市化进程的日趋加速，土地的价值愈发引起人们的关注。今天，我们重新回溯中国近代房地产业史，从发生在这块土地上的长达一个世纪之久的行业史中总结得与失，无论在学术研究上还是在现实生活中，其意义之重要都是显而易见的。

本书约二十万字，共十章，分为三篇。

前三章为第一篇，是对 1840 年至 1949 年近代中国房地产业史的纵向回顾，将百年行业史的起始阶段、黄金阶段和衰落阶段进行了尝试性划分。

第一章论述了近代房地产业发端的过程，指出这种按照资本主义生产方式和交换方式进行经营的行业，不是从封建土地制度中自发产生的，而是“舶来品”。鸦片战争后沿海沿江开埠城市的各国租界，是中国近代房地产业的发祥地。

第二章分别记述了上海、天津、广州、厦门、汉口、南京六城市房地产业在 20 世纪初至抗日战争前夕的繁荣历程。在当时中国社会经济呈现短暂增长的时代背景下，各大城市房地产业虽然起步时间与条件不尽相同，但均在 20 世纪二三十年代进入了发展的黄金阶段。

第三章记述的是近代房地产业的衰落结局。抗日战争的爆发，直接造成房地产业的全面停滞。1949 年后，房地产市场逐渐消失了。

第四、五、六、七章为第二篇，是对贯穿于整个近代房地产业发展史中的几个重要问题的专题论述。

第四章侧重研究近代房地产业发展过程中业已形成并行之有效的几种经营方式。

第五章研究房租及租赁关系，从动态考察中证明，房租是土地价格的转换形式，也是调剂市场供需的有力杠杆。

第六章揭示房地产业与金融业的特殊关系，同时指出，除银行之外，一个重要的资金来源亦不容忽视——它竟支撑了厦门、广州这两个重要城市的近代房地产业，至今仍在沿海侨乡城市发挥着巨大影响——这就是侨汇。

第七章阐述了“看得见的手”——政府的作用，说明单纯的市场经济，并不能解决所有问题。政府最有影响力的手段不仅仅在于对城市基础设施方面的直接投资，也包括立法、税收及其对土地的行政管理。

最后三章是本书的第三篇，集中研究了城市土地价格问题。因为只有触及地价问题，才能使本书对房地产业的研究进入更为科学化、定量化的层面。这是对上述中国近代房地产业史及有关问题探讨的深化，也是本书力求突破的重点。

第八章综述了全国十一个城市的各个发展时期的地价对比资料，用浩繁的数据论证，一座城市的地价表，不仅是房地产业本身，而是整个社会政治、经济生活的晴雨表。

第九章详尽研究了地价形成及波动过程，分析了影响地价的诸种因素，从而揭示出城市土地价格变动的内在规律。

第十章进一步研究了地价这只“看不见的手”的作用。土地作为商品在市场上流通，就要受供求关系的影响。正由于价值规律产生的市场机制，地价像一个无形的城市规划师，将城市土地功能区域井然有序地划分成市中心金融商业区、相对安适的住宅区与环境质量较差的工业区，并保持了各区域内的“均质性”。日渐昂贵的市区地价还形成对旧式建筑业的冲击，引起了一场建筑向空间发展、建材向现代化迈进的建筑业变革，从而用钢筋水泥构筑的新式楼宇再塑了城市容貌。

在全书论述的基础上，结尾就近代中国房地产业在国民经济中的地位、在世界性城市化浪潮背景下的发育程度及城市地价变动的历史趋向，做出结论性的评介。

## 说 明

近代中国土地面积计量单位因各地区习惯有所不同：

例如，上海、天津等地以“市亩”为单位；南京、厦门等地多用“方丈”，即平方丈；广州用“井”；日租界用“坪”。其换算公式如下。

$$\text{每市亩} = 660 \text{ 平方米} = 60 \text{ 平方丈} = 60 \text{ 井} = 183 \text{ 坪}$$

房地产价格的货币单位，本书主要涉及银两、银元及法币，外币主要是美元，其他很少用到。

1840年至1933年，在政府正式“废两改元”之前，各城市基本是银两与银元并行流通。1933年4月6日“废两改元”之后，全国统一用银元作为流通货币，银两与银元的兑换率为：上海规定银两7钱1分5厘折合银元1元。1935年11月4日，开始实行法币制度，流通货币由银元改用法币。银元与法币在当时的兑换率为1:1。因抗日战争前币值变动不太大，因而本书没有进行统一折算，尽量保持资料原貌。本书房地产价格使用的货币单位中，凡标出的“两”“元”即银两、银元、法币元，1935年11月4日前“元”为银元，之后为法币元。

本书引用较多的一项资料来源，即萧铮主编《民国二十年代中国大陆土地问题资料》，（台）成文出版社有限公司、（美）中文资料中心合作出版，1977年版。这套200卷册、6000万字的大型资料丛书，是按照南京国民政府中央政治学校地政学院学生对19个省市180余县市房地产问题所做的论文和调查报告原始手稿影印出版的，极其珍贵，具有很高的史料价值。本书引用资料出处凡页数为5位者，均引自此丛书，不另注明。

本书注释和参考文献中包含非正式出版物，按照发行年代分为两个时段：

## 2 中国房地产业百年史论（1840—1949）

1. 1949 年以前编印资料。政府统计资料，如《天津市捐税概况》，天津市政府统计委员会编制，1935 年；《上海市年鉴》，上海市年鉴委员会编，1935 年。地政机构和银行编印，如《广州市土地局年刊》，广州市土地局编印，1928 年；《天津特别市土地局行政汇刊》，天津市土地局，1930 年；《银行周报三十年纪念刊》，银行学会编印，1936 年。作者署名的，如陈炎林《上海地产大全》，上海地产研究所，1933 年等。

2. 1978—1992 年间编印资料。房地产机构，如《上海市第三次住房调查资料汇编》，上海市房管局，1985 年；《当代天津市房地产经济》，天津市房地产管理局编，1985 年；《当代南京房地产》，南京市房地产管理局编，1986 年（内部版）；《福州市房地产史料编年》，福州市房地产管理局编志办，1991 年。文史研究机构，如《天津历史资料》第 2、3、4、5、10 辑，天津社会科学院历史研究所编，1980—1982 年；《天津市工商史料丛刊》第 1—4 辑，天津市民进工商业联合会编，1985 年等。

在这两个时段中，由于条件限制，上述资料均属内部出版，作者、出版机构等标注不够规范，但它们具有珍贵的史料价值。

# 目 录

## 第一篇 中国房地产业史回溯

第 1 章 近代房地产业的发端 .....	3
第 1 节 租界土地章程的特殊意义 .....	3
第 2 节 永租制的“媒体”作用 .....	7
第 3 节 “道契”与土地商品化 .....	9
第 4 节 租界的扩充与房地产业的初兴 .....	13
第 2 章 房地产业的黄金时代 .....	22
第 1 节 先期繁荣的上海房地产业 .....	23
第 2 节 外资主导的天津房地产业 .....	32
第 3 节 华侨投资与广州房地产业 .....	40
第 4 节 市政建设先行的厦门房地产业 .....	43
第 5 节 华中重镇汉口房地产业 .....	46
第 6 节 国都地位与南京房地产业 .....	49
第 7 节 外国对中国房地产业投资的宏观估计 .....	51
第 3 章 房地产业的衰落 .....	55
第 1 节 战争造成严重损毁 .....	55
第 2 节 土地投机风气盛行 .....	57
第 3 节 恶性通胀租金失控 .....	58
第 4 节 质量下降失修失管 .....	59

## 第二篇 房地产业发展中的若干问题

第 4 章 房地产业的经营方式 .....	63
第 1 节 发行股票和公司债券 .....	63

第2节	道契挂号	64
第3节	抵押放款	66
第4节	租地造屋	67
第5节	代客经租	68
第6节	自产经营	69
第7节	承揽建筑设计施工	70
第8节	依靠专业化经纪人	70
第5章	住宅租赁	73
第1节	私宅出租——住宅商品化的起端	73
第2节	地价、房价与房租	75
第3节	房租与收入	77
第4节	历史上的“二房东”现象	80
第6章	金融业的渗透	83
第1节	抵押贷款	83
第2节	自产投资	85
第3节	侨汇的作用	91
第7章	看得见的手——政府的干预	96
第1节	直接投资与基础设施建设	96
第2节	间接投资与软环境效益	102
第3节	城市土地管理	105
第4节	地价税	112

### 第三篇 城市土地价格分析

第8章	地价的区位差与时间差	125
第1节	地价的类别	126
第2节	上海地价评介	127
第3节	天津地价评介	139
第4节	汉口地价评介	151
第5节	厦门地价评介	157
第6节	广州地价评介	165

第7节 南京、北平地价评介 .....	168
第8节 杭州、福州地价评介 .....	176
第9节 重庆、昆明地价评介 .....	180
第10节 11城市地价比较 .....	184
<b>第9章 影响地价的主要因素 .....</b>	<b>189</b>
第1节 人口与地价 .....	189
第2节 区位与地价 .....	194
第3节 交通与地价 .....	198
第4节 社会政治因素 .....	202
<b>第10章 看不见的手——地价的作用 .....</b>	<b>207</b>
第1节 均质性与邻里效益 .....	207
第2节 20世纪初的“建筑革命” .....	213
<b>结论 .....</b>	<b>217</b>
<b>参考文献 .....</b>	<b>222</b>
<b>后记 .....</b>	<b>230</b>
<b>再版后记 .....</b>	<b>231</b>

# 第一篇

## 中国房地产业史回溯

