

## 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。

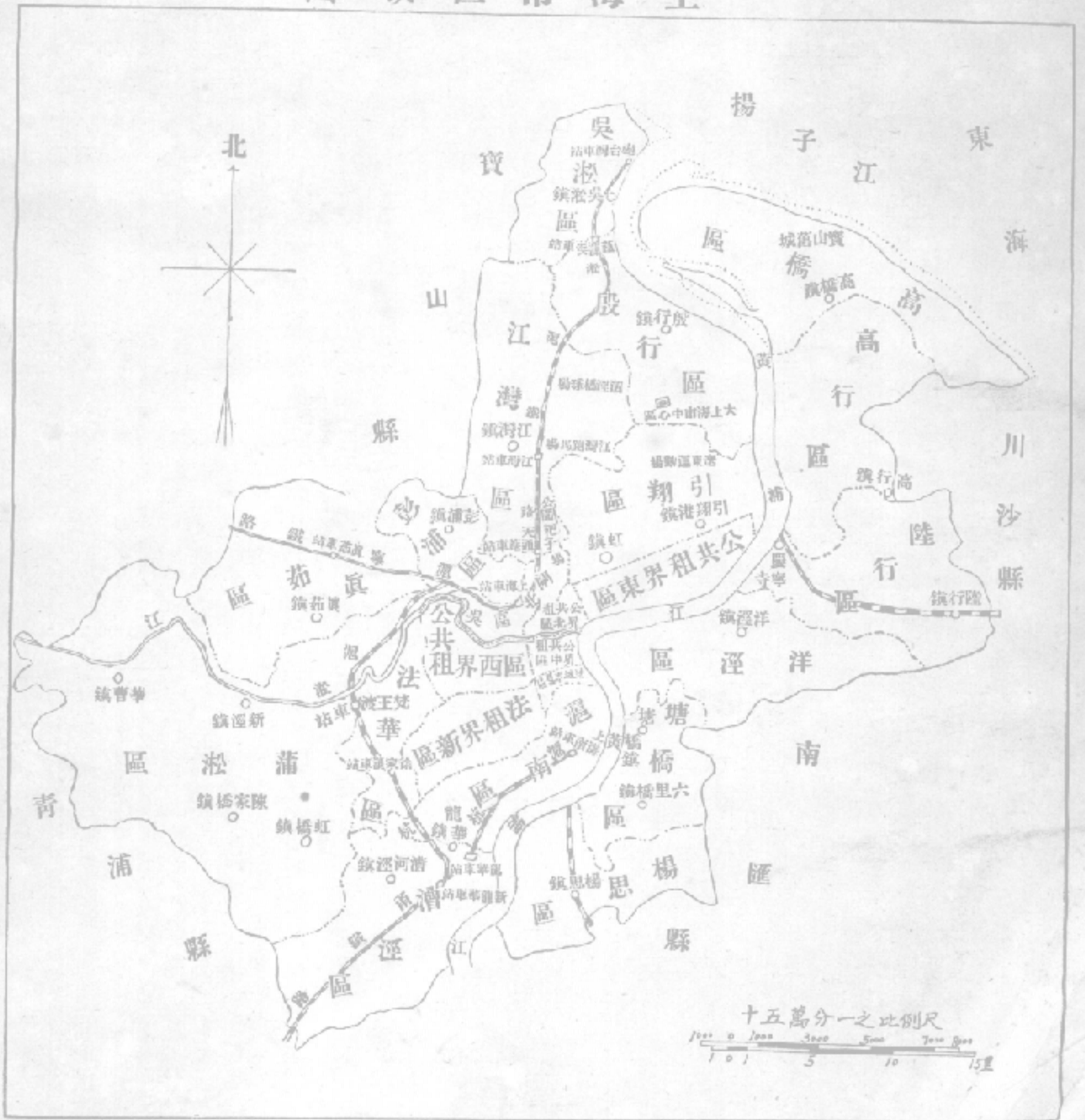
又本文之作，深得吾師蕭靜唐啓宇萬國鼎諸先生指導，并承鮑德澂吳子誼李鑽錄諸先生惠以材料，盛情可感，誌之以表謝忱。

張 輝

民國二十四年四月十五日

於南京國防設計委員會

# 上海市區區域圖



十五萬分之一之比例尺



# 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	52
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	上海市歷年接普通行輸出入之船隻及噸數	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	69
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	頁
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

# 上海市地價研究

## 第一章 緒言

### 第一節 研究目的

都市發達，地價增漲，爲一般不易之原則，世界各大都市如紐約，倫敦，巴黎，柏林，羅馬，東京，以及我國之廣州，天津，漢口，南京等處，足資例證。良以都市之興盛，或由於形勢地位之優越，造成政治文化之中心，或由於運輸交通之便捷，促進工商經濟之發達，或由於特種勢力之存在，形成政治經濟雙重之發展，姑無論興盛都市之主因若何，而人口之勢必大量集中，則爲一也。因人口之大量集中，基地之需要自必比例增多，而土地之面積不能任意擴張，供不應求，地價因之騰貴。同時土地之位置不能人爲移動，地價亦因之高下懸殊。鬧市之地，價值千萬，稍形偏僻，輒減巨倍，即同一鬧市之間，轉角地與非轉角地之地價，亦相去甚遠。是以都市地價之進展狀況，頗值得吾人之注意，應加以研究焉。

時至今日，都市計劃之設施，都市土地之課稅，都市土地之租借，與夫都市土地之所有等問題，關係土地價值，至大且巨。李士特（List）有云：“國家福利進退之測驗，未有較以土地價值之漲落爲標準更明確者。國家之災患，亦未有較以土地價值發生搖動後，發生恐慌時更劇烈者。”由此可見都市土地地價之研究，實不可容或忽視矣。

上海市不僅爲我國新興第一商埠，亦爲世界重要商埠之一，交通既甚便捷，地位亦復重要。益以租界橫亘其間，近數十年來，人口之激增，一躍而位居世界都市第五，而地價之激增，尤足令人咋舌。回顧八十年前之上海，猶爲中國舊式城市之一，其地位遠不如廣州漢口在歷史上所負盛名。即目前上海地價最昂貴之南京路黃浦灘一帶，彼時猶爲荒涼漁村，每畝地價不過十元左右，而今則價值已增至數十萬。



元。即就政治或經濟而論，上海地位，亦遠非廣州漢口所能望其項背，吾人自其表面視之，似為國家興隆之福。然而一考我國年來政治社會之不安，國民經濟之破產，與夫荒地面積之增加，土地價格之低落，有不得不使吾人深致疑慮者在。究竟上海地價之騰貴，表現何種現象？其中因素何在？何以各區地價高低程度顯有差別？其相差之程度若何？今後是否直線上漲或下降？上漲或下降至何種限度？在何項社會經濟狀態變遷之下，始有上漲或下降之可能？今後各區地價高下將循何種法則演進？其演進之軌跡又若何？關於此類問題，為作者所深切願望予以解答。至於進而說明因市地地價之高漲反映於農地地價之現象，與夫今後政府對於市地政策應行重視之點，猶其餘事耳。

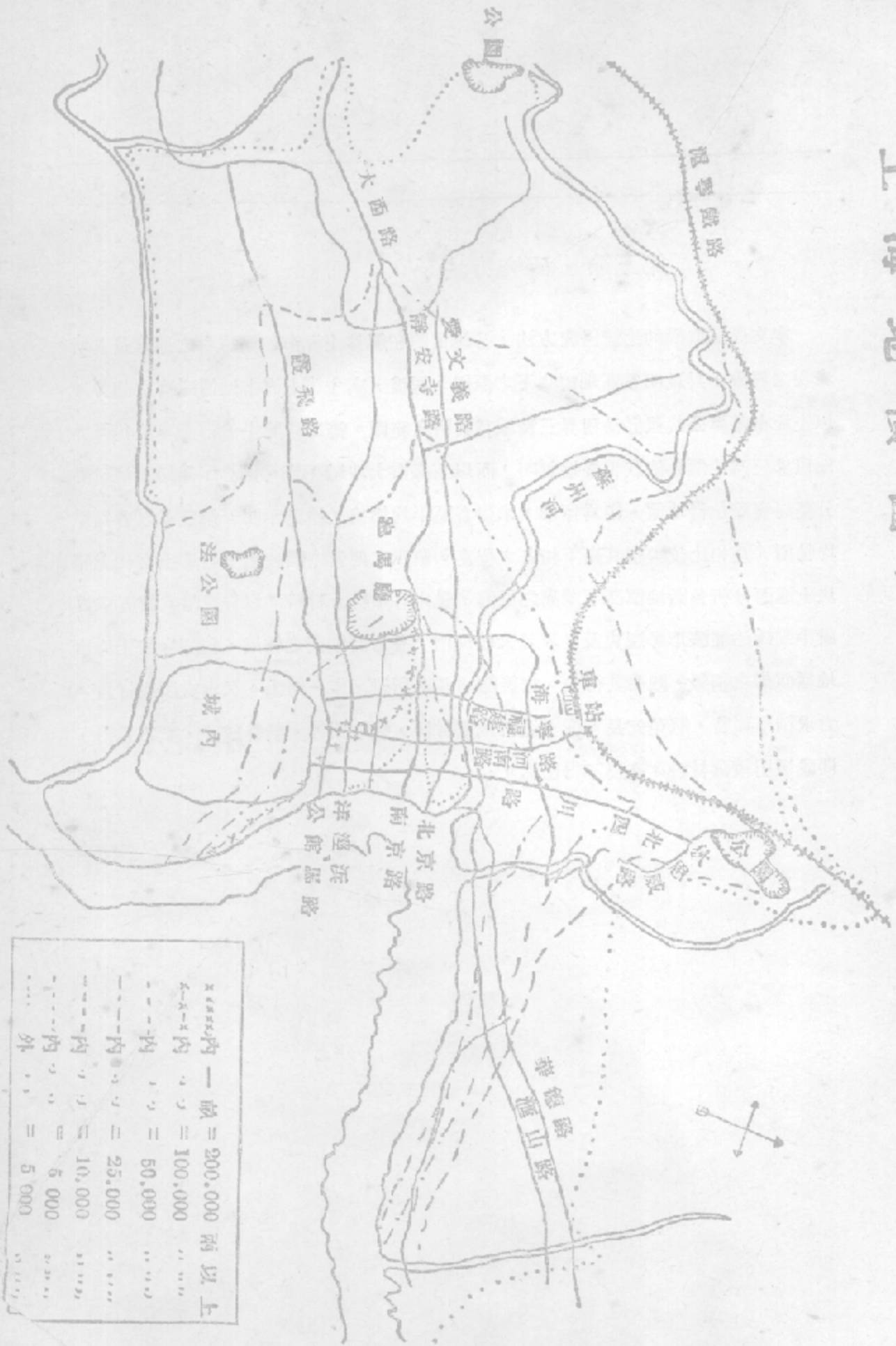
## 第二節 研究範圍

本文研究範圍，分上海全市為華界，公共租界，法租界三區。公共租界與法租界在上海市政府名之曰特別區。華界為上海市政府所管轄之滬南，閘北，法華，江灣，吳淞，引翔，彭浦，真如，蒲淞，殷行，漕涇，高橋，高行，陸行，洋涇，塘橋，楊思等十七區，面積共計六四七一三〇畝(包括越界築路區域)，合一四九〇·九九方里，四九四·六八方公里。公共租界向分中北西東四區，合計面積為三三五〇三畝，合六八·一二方里，二二·六〇方公里。法租界分新舊二區，舊區之界址，北起愛多亞路，西接西藏路，敏體尼蔭路轉至 Rue Sœun Allegre 東盡黃浦灘路，南至華界，其餘則為新區範圍，合計面積為一五一五〇畝，合三〇·八〇方里，一〇·二二方公里，(附上海市區域圖)。此種分法，純依管轄職權為準，雖由於人為，然亦足以表現租界對於地價上之特殊意義。至於法租界之分舊新二區，緣因舊區成立於一八四九年，而新區則成立於一八九〇年及一九一四年，其時間相差至四十年及六十年之久，對於地價高下特別顯著，為闡明歷史與地價之關係起見，故作如此劃分耳。作者於此更須聲明者，即華界二字，本不甚妥，但為別於租界計，仍採用之，閱者幸勿誤會！

### 第三節 研究方法

本文係採取橫的比較研究方法，首述目的在解答上海市地價騰貴之原素及其所表現之現象，并說明各區地價高下之原因，程度，與今後上海市地價漲落之趨勢。以上海市華界公共租界法租界三區域為其研究範圍。第二章將上海市華界公共租界法租界三區地價分佈狀況普遍說明，而以上海市土地局，公共租界工部局，法租界公董局實際估得地價，作為標準，求得各區平均價格，繪圖示明。第三章以各區平均估價，互相比較，察其高下相差之程度。第四章則就中國政治上經濟上文化上歷史上進而分析各區地價高下差異之原因，參用各項統計材料，以資證信。第五章更就中國政治經濟形勢歷史及世界各大城地價，各方面觀察之結果，預測今後上海市地價漲落之趨勢，闡明其得失。末後歸納各章所述，作一結論。又本文所取材料，力求精確翔實，避免冗長。惟上海市地價材料，搜集頗難，新奇統計，尤不易得，間或援引較舊材料，亦屬不得已焉。

# 上海地價圖 (1928)



-----	內	=	200,000 兩	以上
- - - - -	內	=	100,000	.....
.....	內	=	50,000	.....
.....	內	=	25,000	.....
.....	內	=	10,000	.....
.....	內	=	5,000	.....
.....	外	=	5,000	.....

## 第二章 上海市地價分佈狀況

關於上海市地價之分佈狀況，上海發益地產公司(Asia Realty Company)曾經造一九二八年及一九三一年上海地價圖，其編製方法，純依經濟地段而分，足資參考(見前圖)。茲為便於比較分析起見，分節申述如下：

### 第一節 華界各區地價分佈狀況

華界各區地價分佈狀況，可就一九三〇年七月起至一九三二年十二月止，上海市土地局代為上海法院因地產糾葛訴訟而估計地價之材料，作為參考。

一九三〇年七月至十二月，計滬南區因案估計地價共百〇一件，其中估計最高每畝價格為三萬五千元，最低每畝價格為八百元，平均每畝價格為八千七百二十六元。法華區共計估價案六件，其中最高每畝估價為八千元，最低每畝估價為二千五百元，平均每畝估價為四千三百六十三元。閘北區共計估價案十六件，其中最高每畝估價為二萬七千元，最低每畝估價為二千五百元，平均每畝估價為九九〇七元。洋涇區共計估價案四件，最高每畝估價五千元，最低每畝估價一千四百元，平均每畝估價二千六百二十五元。高橋區共計估價案十四件，最高每畝估價七百元，最低每畝估價一百八十元，平均每畝估價為三百六十八元。引翔區共計估價案四件，最高每畝估價四千五百元，最低每畝估價四百元，平均每畝估價一千六百二十四元。楊思區共計估價案四件，最高每畝估價三百元，最低每畝估價一百一十元，平均每畝估價一百九十五元。漕涇區共計估價案三件，最高每畝估價一千三百元，最低每畝估價一百元，平均每畝估價為五百四十七元。吳淞區估價案二件，每畝估價為一萬元及八百元。此外彭浦區一起，每畝估價為四千五百元。江灣區一起，每畝估價為一千六百元。浦淞區估價一起，每畝三百五十元。塘橋區估價一起，每畝一千元。

一九三一年一月至十二月，計滬南區因案估價共二百六十四件，其中最高每畝估價為六萬元，最低每畝估價為七百元，平均每畝估價九千九百一十元。法華區共

計估價案八十五件，每畝最高估價為六萬八千七百〇二元，最低每畝估價為一千五百元，平均每畝估價為七千五百〇六元。閘北區共計估價案六十四件，最高每畝估價為二萬七千元，最低每畝估價為二千元，平均每畝估價為八千三百十九元。洋涇區共計估價案二十九件，最高每畝估價為二萬八千元，最低每畝估價為八百元，平均每畝估價六千八百六十二元。引翔區共計估價案五十六件，最高每畝估價為二萬元，最低每畝估價為三百元，平均每畝估價為三千六百九十九元。漕涇區共計估價案六十五件，最高每畝估價為四千元，最低每畝估價為一百五十元，平均每畝估價為三百四十七元。殷行區共計估價案六十七件，最高每畝估價為一千二百元，最低每畝估價為三百元，平均每畝估價為六百六十九元。彭浦區共計估價案三十三件，最高每畝估價為五千元，最低每畝估價為一百六十元，平均每畝估價為一千〇六十七元。蒲淞區共計估價案九件，最高每畝估價為五千元，最低每畝估價為二百元，平均每畝估價為二千二百八十九元。陸行區共計估價案七件，最高每畝估價為一千六百元，最低每畝估價為一百二十元，平均每畝估價為五百七十七元。江灣區共計估價案六件，最高每畝估價為三千元，最低每畝估價為二百八十元，平均每畝估價為一千〇五十七元。塘橋區共計估價案二為，每畝估價為四千元及一千二百八十元。高行區估價案一件，每畝估價為七百元。吳淞區估價案四件，每畝估價皆為一百元。高橋區估價案一件，每畝估價為一百元。楊思區估價案二件，每畝估價為五百元及一百二十元。

一九三二年一月至十二月，滬南區共計估價案二十六件，最高每畝估價為二萬元，最低每畝估價為一千五百元，平均每畝估價為六千七百五十八元。閘北區共計估價案二十四件，最高每畝估價為二萬八千元，最低每畝估價為三千元，平均每畝估價達一萬六千六百八十八元。法華區共計估價案六十九件，最高每畝估價為一萬元，最低每畝估價為三千元，平均每畝估價為六千〇四十五元。引翔區共計估價案二十件，最高每畝估價為五千元，最低每畝估價為三百五十元，平均每畝估價為一千三百五十元。寶如區共計估價案十件，最高每畝估價為三千二百元，最低每畝估

價爲二百五十元。平均每畝估價爲九百九十元。江灣區共計估價案十件，最高每畝估價爲一萬二千元，最低每畝估價爲六百元，平均每畝估價爲二千一百三十元。滬涇區共計估價案五件，最高每畝估價爲四千元，最低每畝估價爲四五百元，平均每畝估價爲二千〇四十元。彭浦區共計估價案九件，最高每畝估價爲三千元，最低每畝估價爲一千元，平均每畝估價爲一千九百四十四元。高橋區共計估價案七件，最高每畝估價爲七百元，最低每畝估價爲六十元，平均每畝估價爲二百七十九元。殷行區共計估價案五件，每畝估價爲一千元，七百元，八百元三等。高行區共計估價案四件，每畝估價爲七百元(三件)及三百六十元。吳淞區估價案三件，每畝估價爲一萬元及三千五百元(二件)。洋涇區共計估價案四件，最高每畝估價爲一萬四千元，最低每畝估價爲三千元，平均每畝估價爲六千二百四十元。漕涇區估價案一件，每畝估價爲三百五十元。

上述數字，因其估價案件出於訴訟，各區量數既不一致，估價地段，亦復高低不同，自難作爲華界地價分佈之準確觀。第吾人亦可因此略見華界各區地價，高下相差至鉅，即同一區內，相去亦至甚遠，此中原因，固有不容吾人忽視者在。再就各區平均數觀察，亦可想見華界地價固較其他城市地價爲高也。

茲更就上海市土地局於一九三〇年估評全市十七區地價，作成統計表如下，以資參考：

第一表 上海市華界地價估計 (1930)

區 別	估價面積(畝)	估價總值(元)	每畝平均價(元)
滬 南 區	45,019	371,946,064	8,262
開 北 區	6,663	40,364,258	6,058
法 華 區	21,170	90,798,250	4,289
洋 涇 區	32,751	89,663,309	2,798
吳 淞 區	19,088	29,987,649	1,571

引翔區	46,477	51,635,957	1,111
江灣區	53,150	53,149,400	914
彭浦區	17,327	13,584,464	784
股行區	33,148	21,413,688	646
眞如區	51,762	31,316,215	605
塘橋區	18,509	10,587,139	572
滬涇區	113,611	55,272,830	466
漕涇區	40,773	14,860,048	414
陸行區	38,014	15,661,690	412
高行區	39,059	13,475,204	345
楊思區	23,679	7,956,180	336
高橋區	36,930	11,226,629	304
共計	647,130	923,893,974	1,428

上海市土地局之估價方法，係由該局指派熟悉各區地價情形之估價員，會同各區契紙發行保管員，携圖實地按各區各地段之交通地位，土質，及使用方式等條件，并參酌市價估定之。此種估價方法，雖不甚合科學，而與實際買賣價格，頗為近似，亦未始不可作為準確觀也。

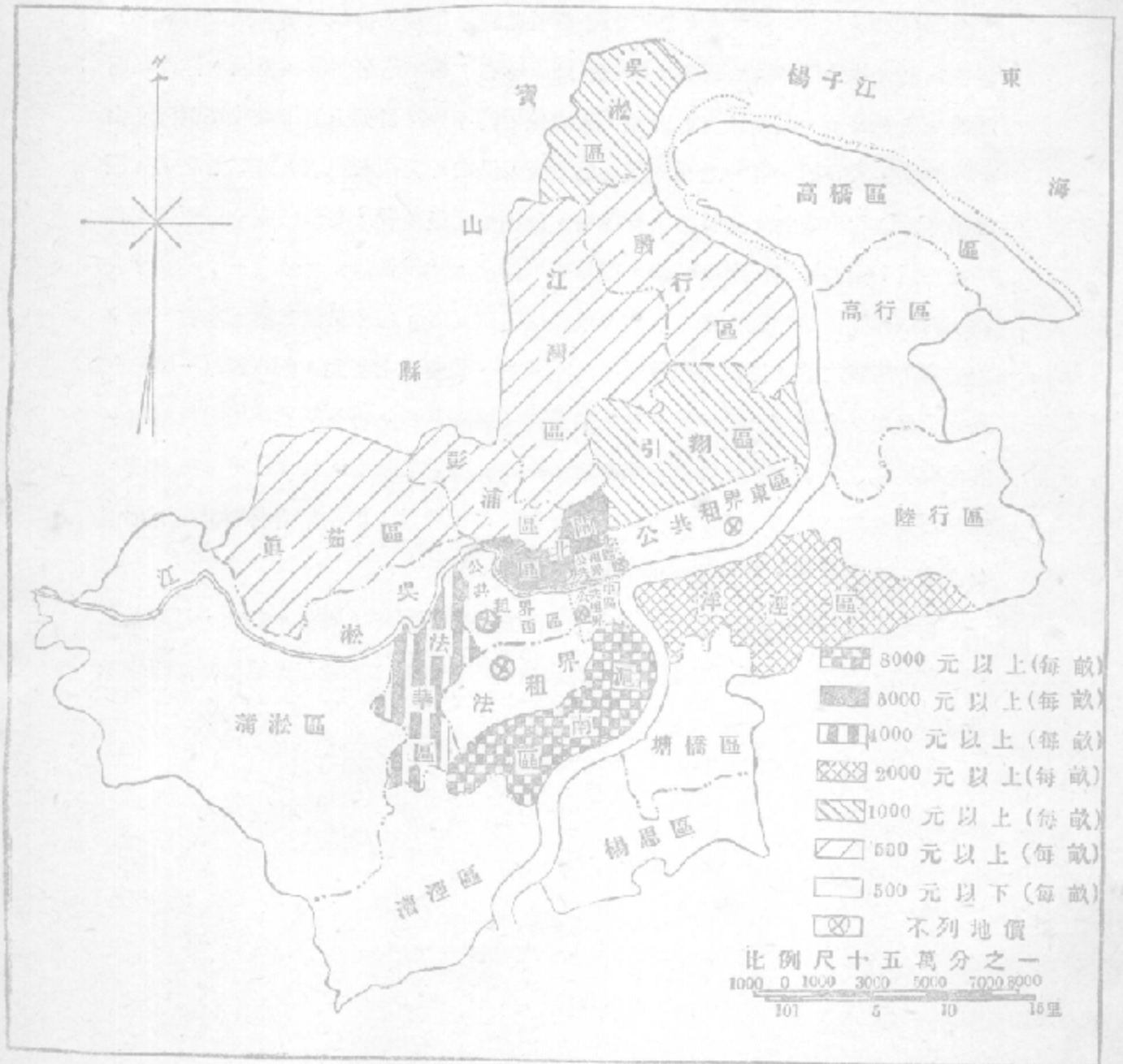
就前表觀察，華界地價以滬南區為最高，平均每畝達八千餘元，閘北區次之，法華區洋涇區則更次之，高橋區最低，楊思區高行區亦較低，平均每畝達三百餘元，其間最高最低相去，幾至二十七倍之多。此蓋由於滬南區為市廛區域，向為上海縣城所在，且其地東濱黃浦江，西北毗連法租界，交通既較便利，商業自趨繁盛。如今東門路，小東門，中華路，老西門，一帶，據一九三三年市土地局代為估價，每畝價格有達十二萬元以上者，普通亦在三四萬元之間，即同區應家角張家宅為該區最低地價，每畝亦達四百餘元，此滬南區地價所以較為高昂。閘北區亦因毗連公

共租界，工商業亦較繁盛，其地大部分為市廛區域，如北四川路虬江路，每畝地價有至四萬元以上者，最低處如該區潭子灣西北鄉之農地，每畝地價亦至二百餘元。法華區東隣共公租界及法租界，因越界築路影響，數年來地價增漲至速。洋涇區西濱浦江重要碼頭，因運輸交通關係，使地價增高不少。目前上海市徵收地價稅亦由此等市廛區域開始。自一二八日寇侵滬之後，界內外交通斷絕者，達二月之久，因之華界地價立現跌勢。停戰協定簽字後，則稍形回復原狀，迄今已完全復原矣。惟閘北一區，因各方懷於過去戰禍，交易甚形寥落，地價低落至百分之三十至四十左右。河南路寶山路熱鬧之區，以前每畝值價三萬元者，如今只值二萬元左右。物華路張家巷附近之地，以前每畝值價七八千元者，現值六七千元，而永興路一帶前值五六千元者，今僅值三四千元。且此種買賣，實際甚少，可見閘北地價之低落也。其他如吳淞江灣引翔各區地價，雖亦略受一二八戰役之影響，如今已可漸復原狀。至於高橋楊思高行各區地價之所以低下，則因全係農地。即偶爾有特別需要，地價特高者，究屬甚微，且與全區地價無大影響也。

綜觀華界面積共計六十四萬七千餘畝，實際市廛區域，尚佔小部分，是以華界平均價格，只有一千四百二十八元。為求讀者明瞭起見，更製華界地價分佈圖以示之：



### 上海市華界地價分佈圖 (1930)



### 第二節 公共租界各區地價分佈狀況

一般所謂上海地價之昂貴與上海地價之激增，大抵以公共租界為其代表。而公共租界地價究竟昂貴至若何程度。其激增情形又如何？何區最高？何區最低？高低之原因又何在？是則值得吾人之考查也。上海普益地產公司所出版之地產月刊中所載公共租界四區地產買賣價格，足資吾人之參考，茲錄之於下：

第二表 上海市公共租界中區地產交易狀況

年	月	坐 落 地 點	畝 分 (畝)	售 價 (兩)
民二十	四	福州路(連房)	3.330	共 550,000
„	五	廣東路轉角	3.250	共 1,500,000
„	六	廣西路雲南路轉角	6.000	每畝 152,000
„	七	寧波路河南路與天津路轉角	5.000	每畝 250,000
„	八	南京路西藏路與勞合路轉角	8.250(連舊房)	每畝 325,000
„	九	福州路雲南路與廣西路轉角	6.800(舊屋數十幢)	每畝 180,000
„	„	廣西路	.500(有房屋)	共 100,000
„	十一	天津路	1.600(連舊屋)	共 157,000
二十一	五	九江路角新康大廈	2.571	共 1,500,000
„	„	又	1.500	共 250,000
„	六	福州路與江西路轉角	1.799	每畝 200,500
„	七	外灘(舊大英銀行)	2.500	共 756,000
„	十	天津路	1.600	共 163,000

第三表 上海市公共租界北區地產交易狀況

年	月	坐 落 地 點	畝 分 (畝)	售 價 (兩)
民二十	四	東臨北四川路西臨北江西路 南臨天潼路北臨崇明路	30.000	共 2,400,000
„	五	崑山路轉角	6.000	共 150,000
„	七	北四川路	15.000(舊屋一批)	共 600,000
„	八	老靶子路與北江西路	9.500	每畝 60,000
„	„	西華德路與天潼路	3.000	共 420,000
„	十一	北山西路	1.000(舊宅數幢)	共 50,000
„	„	百老匯路與黃浦路轉角	8.500(連房)	每畝 125,000
„	„	海寧路	1.400(連房)	共 150,000
二十一	六	唐家街北浙江路	7.500(舊房數幢)	共 45,000

第四表 上海市公共租界東區地產交易狀況

年	月	坐 落 地 點	畝 分 (畝)	售 價 (兩)
民二十	三	面臨滙山路華德路與舟山路	13.000	共 320,000
„	四	東有恆路	6.000	共 90,000
„	„	涇州路河間路	24.000	每畝 7,800
„	五	唐山路	15.000	每畝 10,000
„	„	東有恆路與愛而老路	6.000	每畝 10,000
„	六	唐山路	14.750	每畝 12,000
„	„	遼陽路	4.000	每畝 16,500
„	„	寧國路與荊州路	6.500	每畝 9,000
„	„	齊齊哈爾路	1.400	每畝 11,000
„	„	河間路	4.000	每畝 8,500

民二十	七	丹陽路	12.000	每畝	12,000
”	”	西華德路與兆豐路轉角	13.000	每畝	43,000
”	”	嚴州路	2.500	每畝	10,000
”	”	黑龍路	15.000	每畝	10,000
”	”	寧武路	5.000	每畝	10,000
”	八	華德路與蘭路	17.000	共	300,000
”	”	寧武路	5.250	共	50,000
”	”	河間路	4.500	每畝	10,000
”	九	黑龍江路	15.000	每畝	12,000
”	”	又	7.000	每畝	11,300
”	”	周家嘴路	2.600	每畝	17,500
”	”	河間路	1.000		11,000
”	”	鄱陽路	11.000	每畝	10,500
”	十	平涼路	3.000	每畝	10,000
”	”	臨清路	7.000	每畝	10,000
”	”	朝陽路	4.000	每畝	9,500
”	”	河間路	.500	每畝	10,500
”	”	又	4.500	每畝	10,500
”	十一	又	1.000		10,500
”	”	臨清路	8.750	每畝	11,500
”	”	榆林路	1.300	每畝	14,000
”	”	臨清路	7.000	每畝	11,800
”	”	朝陽路	2.500	每畝	10,000
民廿一	五	榆林路近勝路東	1.300	共	27,500



民廿一	十	渭南路東平涼路	4.000	每畝	12,500
„	十一	海州路	2.500	每畝	10,000
„	„	河間路	1.500	每畝	9,500

第五表 上海市公共租界西區地產交易狀況

年	月	坐落地點	畝分(畝)	售價(兩)
民二十	二	海格路	22.000	共 350,000
„	„	靜安寺路與梅白格路轉角	21.000	共 2,200,000
„	„	同孚路與福煦路間	5.000	每畝 66,000
„	四	靜安寺路	20.000	每畝 75,000
„	„	海軍聯歡社舊址	4.000	每畝 155,000
„	„	白克路	8.000	共 90,000
„	„	愛文義路	1.500	每畝 30,000
„	„	五白克路與派克路龍飛車行		每畝 60,000
„	„	靜安寺舊址		每畝 180,000
„	„	靜安寺路海軍聯歡社址		每畝 120,000
„	„	新加坡路與雷坡路	30.000	每畝 16,000
„	„	赫德路檳榔路羅列生路與馬白路之間	42.000	每畝 11,000
„	„	福煦路	1.000	售 52,000
„	六	靜安寺海軍聯歡社舊址	4.500	每畝 125,000
„	„	又	1.330	每畝 125,000
„	„	愛文義路與西摩路轉角	3.000	每畝 45,000
„	„	膠州路	7.250	每畝 15,000

民二十	六	大西路	7.000	每畝	10,000
”	七	威海衛路	4.000	共	450,000
”	”	膠州路	45.000	每畝	18,000
”	”	愚園路與白利南路	3.000	每畝	15,000
”	”	康腦脫路	3.750	每畝	13,000
”	”	大西路	6.000	每畝	10,000
”	八	麥特赫斯脫路康腦脫路與蘇州河之間	17.000	每畝	35,000
”	”	赫德路與羅別生路	40.000	每畝	15,000
”	”	靜安寺路與麥特赫斯脫路	2.000	每畝	150,000
”	”	落馬背路	4.000	每畝	14,500
”	”	陰平路申園跑狗場	61.000	每畝	14,500
”	九	小沙渡路與海防路	20.000	每畝	19,000
”	”	靠近赫德路毗連靜安寺路	2.250	每畝	62,000
”	十	哈同路	2.500	每畝	41,000
”	十一	靜安寺路	10.250	共	1,250,000
民廿一	四	福煦路	.800		62,000
”	”	愚園路	1.200	每畝	15,000
”	五	西蘇州路	40.000	每畝約	20,000
”	”	靜安寺路靠近斜橋總會	10.000	每畝	52,000
”	”	弋登路檳榔路北	6.000	每畝	18,000
”	”	虹橋路高爾夫球會	20.000	每畝	2,200
”	”	又	4.000	每畝	2,600
”	六	康腦脫路北膠州路	52.000	每畝	26,000
”	”	靜安寺路卡德路與白克路轉角	1.000		150,000

民廿一	六	倬信路	7.000	每畝	9,000
„	„	安和寺路	3.750	每畝	11,000
„	十一	憶定盤路大西路	2.000	每畝	16,500
„	„	近西摩路面臨福煦路	9.500	共	400,000
„	„	西摩路靠近武定路	6.500	每畝	30,000

上列公共租界各區地產價格，為實際市場交易價格，雖其地產買賣時期為一九三一年至一九三二年，但吾人於此，亦可略知各區地價高低之概況也。

公共租界工部局為擴展或延長馬路徵收地產估價，亦可作為研究地價之參考，茲據工部局公報所載列表如下以明之。惟吾人有須注意者，即工部局因擴展或延長馬路徵收民產之估價，常藉口交通開發，市場興盛，兩旁受益地估價，輒較實際市價為低，因此而引起糾紛，交地產公斷委員會公斷者，亦常有所聞也。

第六表 上海市公共租界工部局徵收中區地產估價

登載公報日期			坐落地點	每畝估價(兩)
年	月	日		
民二十	二	十三	愛多亞路	110,000
„	五	廿二	寧波路	115,000
„	„	廿九	海寧路及北山西路	62,000
„	六	五	九江路	150,000
民廿一	五	十二	南京路	155,000
„	五	„	南京路	155,000
„	„	„	寧波路及天津路	115,000
„	„	二十	福州路	115,000

民廿一	七	八	福建路	100,000
„	„	廿二	山西路	90,000
„	„	廿九	福建路	90,000
„	„	„	四川路	125,000
„	八	五	河南路寧波路天津路轉角	105,000
„	十二	二	南京路山東路九江路	150,000
„	„	三	天津路	75,000
民廿二	三	十	北京路	75,000

第七表 上海市公共租界工部局徵收北區地產估價

登載公報日期			坐落地點	每畝估價(兩)
年	月	日		
民廿一	六	廿四	海寧路	29,000
„	七	八	海寧路	30,000
„	„	„	海寧路	32,000
„	„	„	七浦路	30,000
„	九	十六	江灣路	16,000
„	„	„	七浦路	25,000
„	„	„	武昌路	32,000
„	十	廿八	北四川路	73,000
„	十一	四	七浦路	25,000
„	„	„	武昌路	32,000
„	„	十一	武昌路	32,000
„	十二	十六	天潼路	33,000



民廿二	十二	十六	北浙江路	38,000
民廿二	一	廿六	天潼路	27,000
，，	四	廿八	文監師路吳淞路	55,000
，，	五	十九	密勒路	22,000

第八表 上海市公共租界工部局徵收東區地產估價

登載公報日期			坐落地點	每畝估價(兩)
年	月	日		
民十九	七	十八	東有恆路	15,500
，，	十	廿四	楊樹浦路及滙山路	30,000
民二十	四	十	黑龍路	3,700
，，	六	十二	周家嘴路	3,500
，，	七	廿四	齊齊哈爾路	4,000
，，	九	四	籐越路	3,500
，，	，，	廿四	鹽賽路	5,000
，，	，，	，，	滙山路	8,000
民廿一	五	十三	Fenchow Road	5,800
，，	六	十	楊樹浦路	16,000
，，	，，	廿四	東西華德路	28,000
，，	七	八	格蘭路及海州路	23,000
，，	，，	十三	黑龍路及 Lionshan Road	3,500
，，	九	廿三	公平路	9,000
，，	十	七	華德路	5,800

民廿一	十一	十一	大連灣路	6,000
”	”	十二	華德路	7,300
”	”	廿五	茂海路	11,000
”	”	”	周家嘴路	3,000
”	”	”	”	3,000
”	十一	廿五	周家嘴路	8,000
”	十二	二	東鳴綠路	18,000
”	”	九	周家嘴路	9,000
”	”	”	滙山路	10,500
”	”	三十	籐越路	3,200
”	”	”	華德路大連灣路	8,500
民廿二	一	六	華德路	8,500
”	”	廿六	鄱陽公園鄱陽路	2,600
”	”	”	鄱陽公園海州路	6,200
”	”	”	近勝路	8,000
”	二	十七	華德路	8,200
”	三	六	楊樹浦路	18,000
”	五	五	”	15,000
”	”	十二	華德路	9,000
”	六	九	遼陽路	4,300

第 九 表 上 海 市 公 共 租 界 工 部 局 徵 收 西 區 地 產 估 價

登 載 報 公 日 期			坐 落 地 點	每 畝 售 價 (兩)
年	月	日		

民十九	四	廿四	福煦路	31,000
„	六	十三	勃里南路	19,075
„	„	„	地豐路	16,462
„	„	二十	麥根路地浜	17,000
„	„	„	麥根路大通路地浜	22,000
„	六	廿七	赫德路靜安寺路	22,000
„	„	„	愚園路	22,000
„	„	„	新聞路	23,000
„	八	一	西區初級小學	18,000
„	„	„	跑馬廳路	40,000
„	„	廿二	長浜路	6,000
„	„	廿九	膠州路	8,000
„	十	十	小沙渡路	6,000
„	„	廿四	福煦路	33,000
„	„	„	日日平路	4,000
„	„	三十一	檳榔路	11,000
„	„	„	„	18,000
„	„	廿一	新聞路	30,000
民二十	二	十三	愛多亞路	17,000
„	„	„	極司非爾路	16,000
„	三	二	特色潘	19,000
„	„	廿七	昌平路	4,000
„	„	„	小沙渡路	6,000
„	四	十	派克路及西蘇州路	35,000

●	民二十	九	十一	昌平路	4,000
	”	”	十八	昌平路及陰平路	5,000
	”	”	”	喬愛登路	9,000
	民廿一	五	十三	昌平路	5,000
	”	”	”	弋登路	8,300
	”	”	”	新開路	8,300
	”	六	十	西摩路	8,300
	”	”	廿四	新開路汶林路及成都路	6,000
	”	七	一	烏霍路	36,000
	”	”	八	東京路	16,000
	”	”	十五	昌平路	5,000
	”	九	二	膠州路公園	4,000
	”	”	”	威海衛路	23,000
	”	”	”	赫德路	12,000
	”	”	五	愛多亞路	45,000
	”	”	”	派克路及定興路	35,000
	”	九	十六	Race Conkse Road	37,000
	”	”	”	小沙渡路	6,500
	”	”	”	小沙渡路及普陀路	3,300
	”	十	廿一	威海衛路	22,000
	”	”	廿八	宜昌路	6,500
	”	”	”	記濱路	16,000
	”	十一	四	宜昌路	5,000
	”	”	十一	膠州路派克路及昌平路	6,800

民廿一	十一	廿五	新加坡路	7,000
„	十二	九	記濱路及山海關路	19,000
„	„	十六	膠州路派克路	8,300
„	十二	十六	愛文義路	37,000
„	„	„	麥根路記濱路	22,000
„	„	„	宜昌路	6,000
„	„	三十	西摩路及 Police Weg- temDepat	6,000
民廿二	一	十三	Race Course Road 及愛多亞路	43,000
„	„	二十	昌平路	8,500
„	„	„	西摩路	11,000
„	„	„	Race Course Road	43,000
„	„	廿六	新開路	35,000
„	三	三十一	成都路	28,000
„	„	„	新開路	18,000
„	„	„	大通路	24,000
„	四	十	Majestic and Mc Bain R.	30,000
„	„	廿八	斜橋街及同孚路	43,000
„	五	五	派克路及定興路	40,949
„	„	„	愛文義路	30,000
„	„	十二	弋登路及荔浦路	12,000

上述公共租界工部局因徵收地產估計價格，似與實際市場買賣價格略有出入，但吾人於此亦可例證各區地價高下之概數，與各區各地段地價之分佈狀況也。

茲更就一九三〇年公共租界工部局地價冊 (Land Assessment Schedule) 所載各區估價數，製作統計，列表如下以明之：

第十表 上海市公共租界各區地價估計 (1930)

區別	估價面積(畝)	估價總值(元)	每畝平均估價(元)
中區	2175.984	328,309,698	150,879
北區	2251.332	119,202,116	52,947
東區	9880.922	163,960,466	16,594
西區	7823.141	223,833,241	28,612
共計	<b>22131.379</b>	<b>835,395,121</b>	<b>37,743</b>

就上表觀察，公共租界中北東西四區地價，以中區為最高，北區次之，西區更次之，東區較低，而中區地價尤以外灘與南京路成一丁字形之心腹地為最高。南京路口與外灘轉角之皇宮飯店(Palace Hotel)與華比銀行所在之處，每畝估計地價達四十五萬元以上，黃浦灘中國銀行所在之處，每畝估價亦達三十三萬元以上，南京路浙江路交界處先施公司永安公司所在地，每畝估價亦在二十六萬元以上，因此形成中區平均地價在十五萬元以上。吾人若細考中區地價所以特別高漲之原因，則甚複雜，要而言之：一因地位之優越，蓋中區地居租界之中心，無論法租界及公共租界其他各區，不啻以中區為其會集之所，黃浦灘東濱黃浦江之中心江岸，運輸交通之便，自非他區所能及。一因中區為金融之中心點，凡各銀行洋行重要公司以及薈集大商店在也。吾人即自其表面觀察，以如此昂貴之地價，果其地上生產所得，不能獲利，或竟至不足償還地價之利息，則其地之地價，豈能繼續增高不已乎？必其地生產能率能獲得較多之利益，而後地價方能繼續增高，於此可見中區地價之所以高於他區者，位置與商業有以致之耳。據熟悉經營地產事業之秦君言，南京路黃浦灘一帶地基，近年以來，除其價格繼續向上猛增外，幾無任何交易之可言。有之則為少數人將其極少數之基地出售，遷移他處，以其賣去之所得，購買大塊地皮，置造高大洋樓，過其享樂生活是也。北區地價較高於東西二區，運輸交通之影響甚

大，蓋工商業一面固須由水道以資輸送，而陸路之運輸，如火車汽車尤為重要。北區毗連滬寧滬杭甬兩路所在之北站，陸路之運輸交通，惟北區享有之，此或為北區地價較東西二區高昂之主因。然則何以北站附近之華界地價，反不如北區之高，是則吾人又不得不思及租界存在之原因矣。西區本為住宅區域，近數年來，因越界築路聯接滬寧滬杭甬二鐵路之支站，交通益形方便，以是中區商業，漸向西區擴展。且西區地位僻靜，無特形之煩擾，適於住宅，年來西區住宅建築之激增，與房租之騰貴，即可想見。東區地價較中北西三區為低，其較低之原因，頗費思索，蓋東區東濱黃浦江岸，運輸亦稱便利，何以地價反較他區為低。亦有其原因焉。蓋東區雖為水運重要區域，而其所需之面積，除沿浦江之岸作為堆棧以外，其他大部分多用為工業基地。工業所用基地，不及商業基地地價之高，已為事實所證明，東區商業不及中北西三區之盛，亦為事實。且工業集中之區，往往不適於高尚之住宅存在與建築，工人雖多，購買力不大，房屋之建築自易趨於廉價之樓房。有此種種原因，是以形成東區地價之較低也。

抑吾人更須注意者，地價之評估，遇土地課稅，土地担保，土地買賣，財產目錄製作等情形時，均須舉辦，惟各種情形之下，評價未必完全一致，上海公共租界工部局估價，亦不能例外。土地担保評價，大抵以土地課稅評價為依據，而後者又常與土地買賣估價相齟齬，通常不及後者之高。公共租界工部局為課稅而估計地價之方法，據該局負責人言，先計算一地段若干區地皮上所有建築物每年之總收入，從其總收入減去一切應行開支各費，如水電巡捕捐等，再減去建築房屋之利息，以其餘作為純所得，然後以八厘利率還原，作為該地段之地價。惟以八厘利率還原地價，計算未免過於麻煩，因此常以十三倍其純所得，作為地價，以此方法估價，似較為準確。但據一九二七年The China Architects and Builders Compendium之所載，現實市場價格，大多高過上述估價百分之二十五，而一九二七年工部局土地估價之結果，表示相差尚不至如此之巨。第吾人就實際市場買賣價格與工部局估價二相核對，以為相去百分之二十，當無大錯。依此推算，則公共租界中區平均地

價當爲一八一，〇五五元，北區平均地價當爲六三，五三六元，東區平均地價當爲一九，九一三元，西區平均地價爲三四，三三四元。惟此猶僅就一九三〇年而言，如今則實際價格又必高漲不少矣。茲爲閱者明瞭起見，特作地價分佈圖如下以明之：





### 第三節 法租界各區地價分佈狀況

法租界地價分佈狀況，吾人亦可根據地產月刊所載地產交易價格，而見其大概

• 茲將舊新二區地產交易價格概況表列之如下：

第十一表 上海市法租界舊區地產交易價格概況

年	月	坐 落 地 點	畝分 (畝)	售 價 (兩)
民二十	四	華安大樓隔壁	5.000	每畝 195,000
„	五	寧興街與鄭家木橋轉角	.800	共 80,000
„	„	公館馬路與典當路	3.500	共 640,000
„	六	愛多亞路香港路香港飯店	3.900	共 650,000
„	七	國民飯店(連房產)	1.700	共 350,000

第十二表 上海市法租界新區地產交易價格概況

年	月	坐 落 地 點	畝分 (畝)	售 價 (兩)
民二十	二	霞飛路與保羅路	15.000	共 525,000
„	„	霞飛路與亞爾培路轉角	房地產	共 950,000
„	五	貝當路角	20.900	每畝 17,000 21,500
„	„	畢助路	4.333	每畝 23,000
„	„	巨潑來斯路	3.500	每畝 15,000
„	„	福履理路與拉都路轉角	1.500	每畝 19,000
„	六	霞飛路愛爾部路勞爾東路角	32.000	每畝約合 48,000
„	„	愛爾部路	2.000	每畝 28,000
„	„	杜美路與古枝路轉角	31.500	每畝約 23,000

民廿一	七	霞飛路	40.000	每畝	35,000
”	八	霞飛路與白賽仲路	9.000	每畝	33,000
”	”	貝當路	6.500	每畝	25,000
”	”	”	11.000	每畝	21,000
”	”	”	7.000	每畝	20,000
”	”	台拉斯脫路	1.250	每畝	20,500
”	”	祁齊路	11.000	每畝	18,000
”	”	馬拉斯加路	2.000	每畝	20,000
”	九	福開森路	2.700	每畝	21,000
”	”	霞飛路善鐘路轉角	12.000	每畝	52,000
”	”	亞爾培路霞飛路轉角	12.000	共	1,150,000
”	”	潘興路與麥尼尼路	6.500	每畝	22,500
”	”	亞爾培路	1.000		25,000
”	”	愛當路	1.000		17,000
”	十	霞飛路靠近巨福路	20.000	每畝	29,000
”	”	霞飛路與居爾典路轉角	20.000	每畝	33,000
”	”	邁爾西愛路	.750	每畝	34,000
”	”	徐家匯路	1.500	每畝	16,500
”	十一	靠近霞飛路	2.750	共	50,000
”	”	祁齊路	4.000	共	76,000
民廿一	四	貝當路	7.000	每畝	20,000
”	五	霞飛路杜美路偏西	6.500	每畝	40,000
”	”	環龍路近亞爾培路	1.250	共	48,000
”	六	新西區	15.000	共	300,000

民廿一	六	美國學堂西貝當路轉角	5.500	每畝	22,500
”	”	高福曼路	3.500	每畝	18,000
”	”	徐家匯路	1.500	每畝	18,000
”	七	祁齊路附近	1.500	每畝	18,000
”	九	西愛咸斯路與亞爾培路轉角	4.000	每畝	24,000
”	”	西愛咸斯路南巨福路	1.330	共	30,000
”	十	台拉斯脫路靠近徐家匯路	4.300	每畝	18,000
”	”	”	2.000	每畝	15,600

就上列地產交易價格狀況分析，法租界舊區最高每畝價格達十九萬五千兩（連房產者不計），最低每畝價格為十萬兩，而新區最高每畝價格為九萬五千兩，較舊區每畝價格最高者尚不及半數，較舊區每畝最低價格猶稍差。雖此種數字之時間與程度略有出入，惟吾人用以推知舊區地價之高於新區，似無疑義。

法租界公董局為徵收地稅曾編製地價冊，其地價之估計方法，據該局負責人言，完全出於經驗，無一定之方法。但按實際市場買賣價格，相去亦不甚遠，吾人就其估價事實證之，亦屬可信。茲將法租界公董局一九三〇年地價冊所載估價數字及其面積，分新舊二區製成統計列表如下，以示該區地價高下之程度：

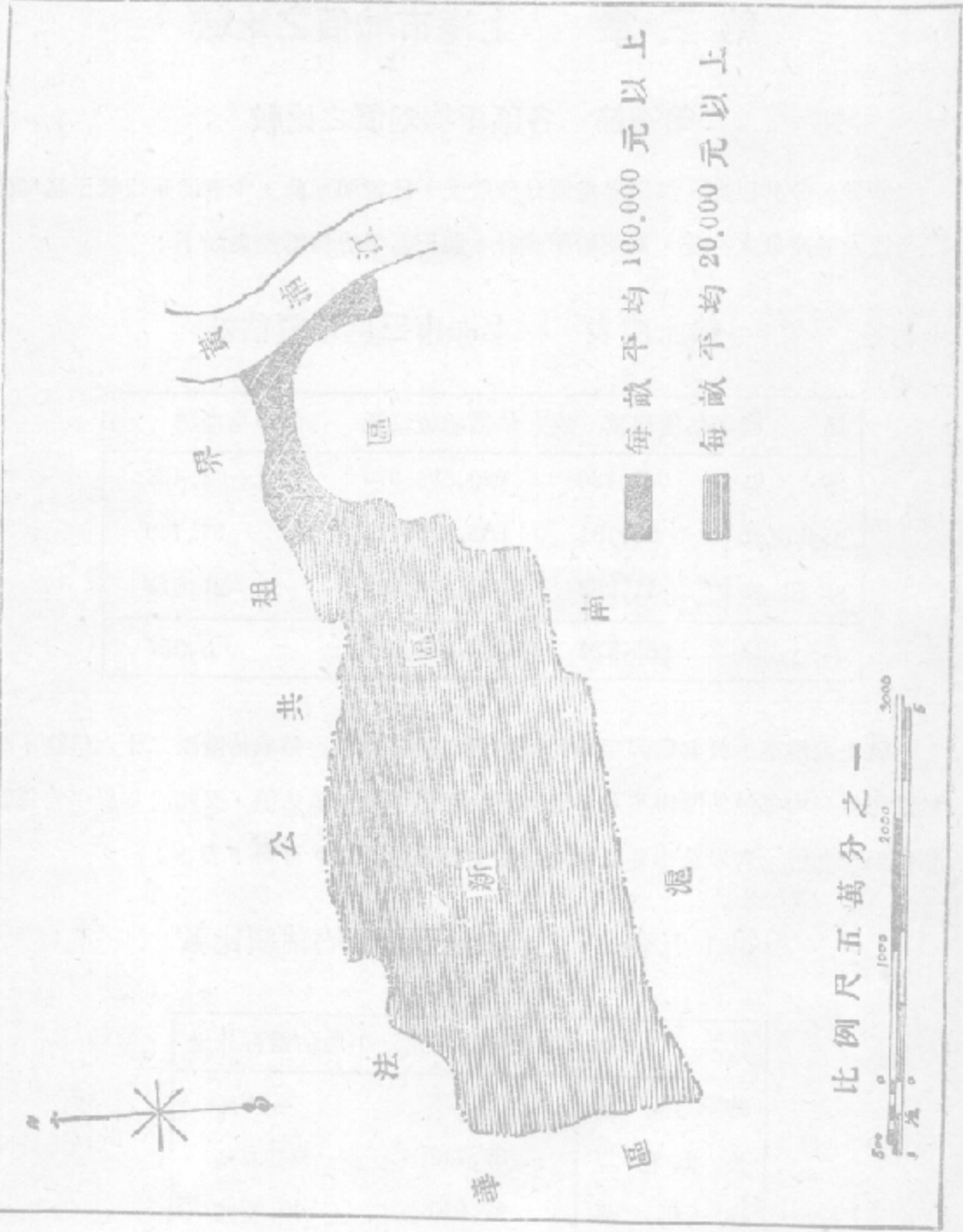
第十三表 上海市法租界地價估計 (1930)

區 別	估價面積 (畝)	估價總值 (元)	每畝平均估價 (元)
舊 區	718	72,176,525	100,524
新 區	11,245	205,999,477	22,321
共 計	11,963	323,176,002	27,015

由上表分析，舊區平均每畝地價高於新區每畝平均地價至四倍餘，而新區所佔

面積大於舊區多至十六倍，是以法租界全區平均每畝估價則在二萬七千餘元之數。細察舊區地價之所以高於新區之原因，約言之可得三點：(1)舊區地位，東濱黃浦江岸，重要碼頭在焉。北鄰公共租界中區，凡公共租界中區地位上之優越條件，舊區亦有之，因之地價高漲。(2)公共租界中區之南京路外灘一帶，為金融業及重要商場所在地，故其地價特高。舊區愛多亞路及公館馬路商業亦頗繁盛，同時且受公共租界中區高價之波及，因之地價高漲。(3)滬上租界，不論法租界或公共租界自開闢後，地價即逐漸增漲，吾人不難由數字證明。法租界舊區之開闢為租界，其時間與最初洋涇浜北首英租界(即現在公共租界中區區域稍小)之開闢，幾同其先後，遠較新區為久，當新區擴充為租界時，而舊區地價已進於百步之外矣。有此三因，所以舊區地價，高於新區也。舊區地價在愛多亞路及公館馬路轉角之處，當時(一九三〇年)估價尚在二十二萬餘元，今則已增至二十五六萬元矣。新區地價近年以來，如霞飛路，辣斐德路，康梯路，勞神父路等處，增漲甚速，該區域內，降至今日，不僅大宗地皮難以購得，即零星小塊，亦不易尋覓。良以該處商業突形蓬勃，電車交通日見拓展，地價激增，自為意中之事。茲更繪地價分佈圖以明之：

上海市法租界地價分佈圖 (1960)



## 第三章 上海市地價之比較

### 第一節 各區平均地價之比較

華界、公共租界、法租界地價分佈狀況，已說明如前，今更進而比較三區地價之高低及其高低之程度。爲便於明瞭計，將三區平均估價彙表如下：

第十四表 上海市三區地價估計

區 別	估價面積 (畝)	估價總值 (元)	每畝平均價格 (元)
華 界	647,130	923,898,974	1,428
公共租界	22,131	835,305,121	37,743
法 租 界	11,963	323,176,002	27,015
共 計	681,224	2,082,380,097	3,057

就上表觀察，公共租界平均每畝估價高於華界平均每畝估價至二十六倍餘，高於法租界平均每畝估價尚不及一倍，而法租界平均每畝估價，又高於華界平均每畝估價至十九倍。若以全市各區平均估價用百分數計之，可得下表：

第十五表 上海市三區平均估價比較

區 別	平均價格 (元)	平均估價百分比
華 界	1,428	2,16%
公 共 租 界	37,743	57,02%
法 租 界	27,015	40,82%
共 計	66,486	100%

由百分比觀察，公共租界地價竟佔全市每畝合計估價數百分之五七，法租界亦佔百分之四〇以上，而華界祇佔百分之二・二，其間上下相去，一至於此。

### 第二節 各區估價面積及估價總值之比較

更就三區估價面積及估價總值之百分比觀察之，其中情形如何？

第十六表 上海市三區估價面積及總值比較

區 別	估價面積%	估價總值%
華 界	95,0	44,4
公 共 租 界	3,2	40,1
法 租 界	1,8	15,5
合 計	100	100

華界估價面積佔全市估價面積百分之九五，而其估價總值，祇佔全市估價總值百分之四四・四。公共租界估價面積祇佔全市估價總面積百分之三・二，而其估價總值則佔全市估價總值百分之四〇・一。法租界估價總值雖祇佔全市估價總值百分之一五・五，但其估價面積祇佔全市估價面積百分之一・八，以比例觀之，或較次於公共租界，然較之華界地價，則又高出甚多矣。

### 第三節 各區每畝最高最低估價之比較

吾人更就華界、公共租界、法租界三區中之最高每畝估價與最低每畝估價比較之，有如下表：

第十七表 上海市三區每畝最高最低估價比較 (1930)

區 別	每畝最高估價(元)	每畝最低估價(元)	備 考
-----	-----------	-----------	-----



華 界	60,000	40	最高數在滬南區 最低數在高橋區
公共租界	447,552	2,117	最高數在中區 最低數在東區
法租界	220,979	4,896	最高數在舊區 最低數在新區

由上述數字觀察，公共租界每畝最高估價數高於華界每畝最高估價數至六倍，高於法租界每畝最高估價數一倍，而法租界每畝最高估價數又高於華界每畝最高估價數三倍餘。至於最低每畝估價數，則法租界高於公共租界尚不及一倍，而法租界竟高於華界至一百二十倍之多，公共租界亦高於華界至六十四倍。此中或以為市地與農地價格高下有別，然吾人即以純粹市廛區域之滬南區之最低每畝估價數四元而論，亦較法租界最低每畝估價數低至十倍餘，較公共租界亦低六倍。

總觀本節所述，無論就各區每畝平均估價，以及每畝最高最低估價數而言，華界地價，皆居於低微之地位，且其間相差之數甚巨。同一市區，相距地價高下如此，是則有不容吾人忽視之意義在也。至於公共租界與法租界同為租界，而公共租界估價又較法租界為高，此中亦頗有耐人尋味之興趣在焉。

## 第四章 上海市地價之分析

上海市公共租界法租界華界三區地價高低之原因甚繁，自非三言二語所能盡述，茲就其重要者，分述如下：

### 第一節 就中國政治上分析上海市地價

中國近百年來，政治之腐敗，達於極點，外因列強之侵逼，內因戰禍之連天，農村崩潰，整個社會陷於紊亂騷擾不安之狀態，厥為促成租界地價增漲之主要因素。上海市公共租界法租界地價高於華界，受此影響甚大，容為分別述之。

#### 第一項 戰爭中各區人口變動與地價

人類生活，不外養生容身，養生須食料，容身須空間，均為土地所供給。故人口愈多，需要之空間亦愈殷，而地價必益騰貴，此為無容疑義者。反之人口減少，則地浮於人，需要減少，價亦下落。然而土地之需要條件，常有決定於自然及人為兩方面之限制者。苟其自然與人為兩方面皆合於需要之條件，則地價自必增貴。反之設成需求土地者甚殷，而其土地之自然條件，或人為原因，不能容予生存，則需要土地雖甚急切，而於人無與焉。今日我國匪區與西北大片土地，荒棄不用，非我國人民不需要土地，亦非需要土地之不急切，第以自然與人為二者，不合需要之條件耳。單就市地言之，吾人常見興盛之都市，地價日益昂貴，其自然條件已合於需要，然有因都市之發生災害，而使地價驟形低落者，此則人為條件對於需要土地之限制也。苟都市之自然與人為條件相合於需要，則地價自必增高，吾人試舉一美國芝加哥城人口與地界之漲落以例證之：

#### 第十八表 美國芝加哥城人口與地價之漲落

年 份	人 口	人 口 增加率%	四分之一英畝 之價值(元)	增價率%	跌價率%
1830	50	100	20		
1835	3,265	600	5,000	2400	
1840	4,470	31	1,500		70
1845	12,088	170	5,000	233	
1850	28,209	134	17,500	250	
1855	80,023	183	40,000	129	
1860	109,000	36	28,000		30
1865	178,900	64	45,000	61	
1870	298,000	67	120,000	157	
1875	400,000	34	92,500		20
1880	503,000	26	130,000	40	
1885	700,000	40	275,000	21	
1890	1,098,570	57	900,000	228	
1892	1,300,000	19	1,100,000	115	
1894	1,500,000	16	1,250,000	25	

觀於上表，可知人口增加，地價亦必增加，惟人口之增加為一直向上，而地價之增加，則大增之後，每有小跌，此或為土地投機有以致之。而吾人即由此足以證明芝加哥之自然與人為環境，俱適合於土地需要之條件，故其地價增高。明乎此，則吾人得進而論上海人口增減與地價之影響矣。

### (一) 公共租界人口增加與地價之影響

公共租界成立於一八四九年，原最初設立租界之意，僅不過劃一地帶為外人居

住，使不與華人同居而已。故上海公共租界一八五四年地產章程規定，租界內不容華民居住。一八五三年初，公共租界內華民僅五百人，一八五三年中，太平軍勢力進展至長江，多數國人乃避入租界。一八五四年，在公共租界避難者數約二萬餘人，因此一部分外人或將土地租與難民，或建築房屋以供其居住，而難民亦往往厚出租金，或自建居屋經商，地價遂逐漸高漲。地產章程亦於一八五四年修改。一八六〇年太平軍攻陷蘇州，華界居民，避難入租界者又絡繹不絕，一時租界華人，增至三十萬人，一八六二年，達五十萬人，此時租界地價之高漲，已可想見。一八六五年調查公共租界已有華人九〇，五八七人，一八七六年增至九五，六六二人，據工部局報告聲明，此項增加，係為殷富華人遷入租界內經商或居住所致。一八八〇年有一〇七，八一二人，一八九〇年有一六八，一二〇人，一八九五年有二四〇，九九五人。於此有值得吾人注意者，即是時公共租界範圍尚不及今日之大，而住民竟如是之多，房屋之數目，自非現在高樓大廈可比，則當時地價之騰貴，固不待言。其後如一九〇〇年之拳匪之亂，一九一一年之革命軍起義，一九一二年之辛亥革命，一九一三年之二次革命，一九二四年之江浙戰爭，一九二七年之國民革命，皆使公共租界人口逐漸增加，因人口之增加，而影響於地價之高漲。吾人試觀下表，即可證明公共租界地價特高之因素矣：

第十九表 上海市公共租界人口與地價之漲落

年份	南京路 每畝地價(兩)	公共租界人口	增價率(以1927地 價為%)
1869	1,676	90,537 <sup>(1865 華人數)</sup>	2.3%
1874	2,455		3.2%
1876	2,222	97,335(1875)	2.9%
1880	2,541	107,009	3.3%

1882	4,309	110,485(1885)	5.6%
1882 —89	4,425		5.7%
1890	5,390	171,954	7.0%
1896	8,292	245,679(1895)	10.7%
1899	10,459	352,050(1900)	13.5%
1903	13,546	464,213(1905)	17.5%
1907	34,699		44.7%
1911	29,788	501,541(1910)	38.4%
1916	32,673	638,920(1915)	42.1%
1920	41,496	783,146	53.5%
1922	49,182		63.4%
1924	66,726	840,226(1925)	86.0%
1927	77,549	858,685	100%

觀上表可知六十年間，公共租界人口增加九倍餘，而地價增加之速，竟達四十餘倍，較人口之增加為尤甚，然此猶為一九二七年以前之情形也。一九三〇年公共租界人口已增至一，〇〇七，八六八人，最近三年來，人口增加，自必更形加速。蓋一二八滬戰，與國內農村騷擾不安，日益加深，入租界者，自可想見。由人口之急速增加，則證之前表，年來公共租界地價之突飛猛進，自無待數字之證明而可斷言。

## (二) 法租界人口增加與地價之關係

法租界足以用為保護因內戰發生而避難之華人之條件，固同於公共租界，則因其人口之增加而發生地價高漲之條件，亦復相同，此則於法租界舊區地價之特高足以證明。然而法租界新區成立較遲，人口亦逐漸增加，地價亦因之逐年增高，然其

平均價格終不及舊區或公共租界中北東西任何一區之高，吾人固不能否認其他關於地價高低之原因；然此當亦為重要因素之一也。惜吾人不能獲得人口之分別統計，與歷年地價增高之數字以資證信。但吾人若認人口增加地價亦因之增高之原則為可信，并證以公共租界因保護難民而使人口突然增加地價激增之前提為有力之證件，則由下列人口增加，而可以得知法租界人口增加影響於地價高漲之甚矣：

第二十表 上海市法租界歷年人口增加

年 份	華 人 數	外 僑 數	共 計	增加率以(1932年為標準)%
1900	91,646	622	92,268	19.28
1905	96,132	831	96,963	20.26
1910	114,470	1,476	115,946	24.23
1915	146,595	2,405	149,000	31.14
1920	166,667	3,562	170,229	35.57
1925	289,261	7,811	297,072	62.01
1928	348,076	10,377	358,453	74.90
1930	421,885	12,922	434,807	98.86
1931	440,866	15,146	456,012	95.29
1932	462,342	16,210	478,552	100.%

(三) 華界人口增減與地價之漲落

華界人口之增減，對於地價之影響甚大。茲先述華界人口之增減，試觀左表即可明瞭：

第二十一表 上海市華界近年人口增減

年 度	人 口	增加比例數	減低比例數
1929	1,670,821	100%	100%
1930	1,807,582	8%	
1931	1,496,234		11%
1932	1,753,711		5%

就上表觀察，華界四年中人口以一九三〇年增加最速，計增加百分之八，而一九三一年，人口忽減少百分之一一。推其原因，則爲一九三一年一二八滬戰發生，多數華人避難租界或內地，所以其人口特別減少，卽至一九三二年，猶未回復一九三〇年之原狀。然而吾人細考一九三一年，法租界人口反增加百分之三六，同樣公共租界當亦增加不少。因此吾人卽可知華界在其自然之條件上，爲適應需要者，而在其人爲條件上，則或有不足，是以影響人口之減少與地價之低落。前章所述，華界因懷於戰禍之關係，有若干區地價低落，可爲明證。簡言之，卽華界安全非如租界之能得到保障，是以地價較爲低下。

各區人口增減之原因與人口增減對於地價之影響既如上述，茲更就各區土地面積與人口分佈論之：

第二十二表 上海市三區人口與土地面積比較 (1930)

區 別	面積百分數	人口百分數
華 界	93.0%	55.6%
公 共 租 界	4.8%	31.0%
法 租 界	2.2%	13.4%
合 計	100%	100%

華界面積佔全市面積百分之九三，而其人口之百分數僅佔五五·六，且為華界人口最多之一年。公共租界面積祇佔全市面積百分之四·八，而其人口數佔至百分之三一。法租界面積只佔全市百分之二·二，而其人口數亦佔全市百分之一三·四，可見全市人口分佈之不均。吾人若更以各區分佈密度表示之，則可得下數：

第二十三表 上海市三區人口密度比較

區 別	每畝平均人數	附 註
華 界	2.8人	各區人口以一 九〇〇年為標 準切地畝包括 一三公用土地 。
公 共 租 界	30.0人	
法 租 界	28.7人	

由上表可知公共租界每畝平均人口密度，遠較華界為大。法租界雖較次於公共租界，而較華界密度則較大不少。吾人以爲一地之人口分佈甚密，則知其地之需要者多，因需要愈多，地價亦必愈高，前列上海市各區人口密度表，足以代表上海市華界公共租界法租界地價之趨勢。

由於上述之種種情形，則可歸納得其結論如左：

(甲)租界以內，因藉外人勢力之保護，故其人口增加甚速，因而地價亦較昂貴。至於法租界地價較低於公共租界，其他原因有以致之(如歷史交通等等)。

(乙)華界雖與租界同處於優越位置，然而每次內戰結果，輒受絕大之騷擾與損失，故人口之增加，遠不如租界之速，因之地價亦較低甚巨。

(丙)國內政局安定之時，各區地價普遍向上增漲，及至內戰發生，租界人口激增，地價亦因之激增，華界適得其反。

## 第二項 政變與各區地價

近數十年來，政治不上軌道，政局屢易，國內擾攘，歲無寧日。一面又以資本



主義勢力之澎湃侵入，農村經濟陷於極度之崩潰，加以天災人禍頻乘，民不聊生，以致造成遍地皆匪之景象。凡此種種，皆足以使上海租界地價增高。茲再申述租界地價增高之理由如左：

1. 軍閥政客在租界置產 我國軍閥政客以及一般貪官污吏，平時剝削民脂民膏，自肥其身，為預計日後下台享樂，故往往藉租界之庇護，大置產業，已屬常事。據上海公共租界工部局費唐法官報告書所載，公共租界不動產中有百分之五至百分之八為中國名人所有，因此遂使租界土地之需要增加，地價自趨高漲。

2. 農村資產階級遷移租界 我國農村之騷擾與不安狀態，已如上述。因之一般富有資產之家，不能安居，類皆相率離開農村而入租界，購置產業，或經營工商業，亦足以影響租界地價之增高。

3. 罪犯之入租界 租界藉不平等條約之勢力，常為保護罪犯之淵藪，凡在他處犯罪之徒，往往逃入租界，為其藏身之所。觀於歷年因案曾被政府所通緝或為政府所不容者，一入租界，即逍遙自在，無異世外桃源。然而一面亦足招致為非作歹者日衆，公共租界或法租界罪盜案件多於華界，良以此故。然而因此而間接直接影響於租界地價之增高，為數當亦可觀。

4. 不正當社團之組織 因為政治立場之不同與時代思想之衝突，一般失意人物，往往藉租界為屏障，利用政府勢力不及之處，組織反動團體，招兵買馬，羅致黨羽，以遂其希圖，因此而影響租界地價之增高。

租界以內，既有如許之人遷入，或寄住，或自置產業，則影響其於地價之增高，自不待言。華界為政府行政權力所及，此種情形，自較為少，因而地價增高，不能與租界同日而語。

### 第三項 道契與各區地價

所謂道契 (Title Deed) 者，即最初上海外僑租地，上海道據領事所請求而核發之租地契約之謂，現上海市土地局改稱為永租契是也。原道契之所由來，係因道

光二十二年鴉片戰爭結果，南京條約成立，英人議關租界，因指定黃浦灘一帶已墾植地允予租地寄住，當時意義，不過單純租地而已。其後則以外人屢次要求，以及中國官廳之糊塗做事，而成爲永久買賣之性質，現下公共租界及法租界幾乎全部爲道契土地，各在其領館註冊。不僅此也，即華界如滬南、閘北、吳淞、殷行、引翔、法華、江灣、陸行、洋涇、塘橋、蒲淞、彭浦等，十三區，亦所在多有。設非政府屢次禁止取締，則其勢將愈推愈遠，終至不可收拾。茲將上海市准轉道契各區附表如下，亦可見道契盛行之一般：

第二十四表 上海市准轉道契區域

- (1) 公共租界——全區
- (2) 法租界——全區
- (3) 華界——
- (a) 高行區——二十二保——五十圖、五十三圖、
- (b) 陸行區——二十四保——四十三圖、
- (c) 洋涇區——二十三保——十四圖、
- 二十四保——十六圖、二十一圖、二十三圖、二十四圖、
- (d) 塘橋區——二十四保——十四圖、正十五圖、二區十六圖、
- (e) 引翔區——二十四保——五十一圖、
- 二十三保——一圖、二圖、三、五圖、四、七圖、六圖、
- 九圖、十圖、十一圖、十二圖、十二圖、十
- 三圖、西十三圖、十五圖、十六圖、正十九
- 圖、分十九圖、
- (f) 閘北區——二十五保——一圖、二圖北部、三圖北部、
- 二十七保——十圖北部、十一圖南、十二圖東北部、北十

二圖西北部、

(g)滬南區——二十五保——二圖南部、三圖南部、四圖西北大部、五圖北小部、六圖北部、七圖東北小部、九圖西大部、十圖西小部、十三圖西北小部、

——二十七保——三圖西北小部、三圖、五圖、六圖、七圖、八圖東大部、九圖、十圖南部、南十二圖西南部、十三圖東大部、

(h)法華區——二十七保——北十三圖東南部、十三圖西小部、八圖西小部、

二十八保——五、六圖、八、九圖、十二圖、

(i)滬淞區——二十八保——三圖、四圖、十併十一圖、南十二圖、

(j)吳淞區——騰——三十九圖、四十圖、四十一圖、

——衣——三十六圖、

——岡——三十二圖、三十三圖、

(k)殷行區——岡——十四圖、

——周——十圖、十六圖、二十四圖、二十八圖、

——衣——十三圖、十九圖、二十九圖、

(l)彭浦區——金——二圖、二十三圖、

(m)江灣區——兩——二十五圖、

——般——四、五、六圖、

——關——三圖、五圖、九三圖、十六圖、

——結——一圖、九一圖、九二圖、

——推——八圖、

道契之盛行既如此，而持有道契之外僑國籍，計英、法、美、德、比、日、荷、葡、挪威、瑞典、瑞士、丹麥、西班牙等凡十四國，即以其註冊領事館之各別，

稱英册法册美册等道契不等，然而吾人一按此項道契是否全屬於外人，則又絕非然焉。據公共租界費唐法官報告書所載，一九二七年，公共租界共有册地一〇，〇六五方，其中屬於華人者約居三，七〇〇方。一九二六年，公共租界調查，以英人名義在英領館註冊者，共值銀二八二，九三九，四〇八兩，其中一六七，二九二，六四九兩代表英人所有註冊，一〇三，三三〇，四七三兩以英人名義代表註冊，但非為英人之產業。又據調查所得，其他領館以外人名義代表華人註冊者之成份，並不亞於公共租界。於此可見道契之原意已完全變遷。然而深為吾人所疑問者，道契之所以如此盛行，果何為而然乎？是則未始不由於下列諸因有以致之也：

(1) 道契易於抵押 上海建築房屋，每以地畝抵押銀行或公司，即以將來所收租金按期拔還，一時需用現款者，亦以土地抵押。但外國銀行商號，每視地畝之有無道契以為抵押之取捨或大小，華商銀行，尤而效之，於是道契愈演而愈烈。

(2) 人民圖免窒礙 洪揚以後，向為糧賦產權根據之魚鱗册，多已散失，一般民田，難免有地無單，有單無地，或單小地大，或地大單小。今一轉道契，種種糾紛，得以查明，並得仗外力以保產權，人民又何樂不為。

(3) 資為保護掩飾之工具 上海租界，以喧賓奪主之結果，為中國官廳權力所不及，一般達官顯宦，巨商大賈，為預防失敗計，悉將地產掛名洋商，轉換道契，既掩世人之耳目，又得外力之保護，誠一舉兩得。

(4) 圖免減少支出 已轉換道契各地畝，在前上海縣屬每年每畝只須繳納租銀一兩，寶山縣屬每年每畝繳納租銀兩元，是名年租，此外除担負租界地稅以外，無其他任何需索。至於不轉道契者，或因田賦增加，或以附加帶徵，或以過戶抵押之時，需費繁重，或因特別加派，皆不能免。故一般莠民，樂於轉換道契，至於國家主權之損失不顧焉。

(5) 奸商乘機牟利 凡有道契之地，地價輒高，且易於買賣，奸商一經探悉興築馬路之處，即以毗連之地，轉換道契，待善價而估諸。

道契之利益既如是之多，則持有道契之土地，自必需要甚大。自上海市土地局

嚴厲取締國人轉換道契之後，因之舊有道契更爲稀少可貴，由此而影響於地價之增高，其數當爲可驚。如今公共租界法租界土地幾乎全部持有道契，即越界築路之處，亦逐漸轉換道契，而由租界統治管轄，此則租界地價昂貴之一重要因素也。華界土地，轉換道契區域多至十三區，雖經市土地局嚴厲取締與禁止，但收效究屬甚少。惟以其地在華界，地上收益不及租界以內爲多，故雖同爲道契地而地價遠不及租界以內之高。

#### 第四項 越界築路與各區地價

越界築路之處，地價輒因之騰貴，蓋馬路一拓，交通即隨之便捷，水電亦因之伸展，而租界警權亦立即到達。交通既便，一切物質供給迅速，租界警權一到，則治安無慮，是以越界築路一通，地價立即飛漲，而一般投機者，每因此而大獲其利。考越界築路之由來，遠在洪楊之亂時代，外人幫助清庭代爲平亂，遂有築虹橋路及福司菲爾等路，此爲外人越界築路之濫觴。惟此項築路，大抵爲實際上便利起見，並無何種法律根據，直至一八九九年（光緒二十五年），外人爲企圖自己利便計，擅行修改上海洋涇浜北首租界章程，其第六款竟有如下之規定：「租界內執業租主（有闖議事西人亦在內）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（西人或中國人）之地，以便編成街路及建造公園，爲大家遊玩怡性適情之處。所有購買建造，與常年修理等費，准由公部局在第九款抽收捐項內，隨時支付。但此等街路花園，專爲公用，與租界以內居住之人同沾利益，合作聲明。」此項章程至一八九八年，雖經北京外交團正式承認，然始終未得我官廳之同意。而我國一般不肖紳董以及一般昧於良心之地產經營者及地產投機者，包攬一切，爲虎作倀，冀希貪圖一己之利益，輒竭力慫恿或竟甘爲奴役以達其目的。自是以後，外人越界築路，逐年增加。惟開北方面，因政府整理鐵道及市中心區域之關係，已無伸張之可能，滬西方面所築路線之長，至足驚人。茲將越界築路統計附誌如下：

第二十五表 上海市越界築路統計

區別	路名	建築時期	起迄及終點	長度(公尺)	寬度(公尺)
東北區	歐嘉路	民國六年三月	起狄思威路迄租界線	274	12.2
„	黃陸路	光緒卅年六月	起北四川路迄江灣路	457	9.1
„	北四川路	光緒廿九年及民國五年十月	起租界線迄江灣路	2,134	12.2
„	狄思威路	民國元年	起北四川路迄租界線	1,128	16.1
„	寶樂安路	宣統三年 民國元年	起北四川路迄江灣路	457	未詳
„	施高塔路	宣統三年十月	起四川路	518	12.2
„	江灣路	光緒二十九年	起北四川路迄東體育會路	1,220	18.3
„	白保羅路	民國二年	起北四川路	149	約6.7
„	赫司格爾路	宣統三年七月	起租界線迄富潤里	122	未詳
„	哈爾濱路	未詳	起歐嘉路迄租界線	40	9.1
„	北浙江路	未詳	租界界線以西海寧路北	未詳	未詳
西區	勞勃生路	光緒廿六年	起極司非而路迄租界線	1,601	12.2
„	檳榔路	宣統三年十二月	起勞勃生路迄租界線	808	15.2
„	星加坡路	同上	起康腦脫路迄租界線	915	15.2
„	康腦脫路	光緒卅二年	起極司非而路迄租界線	991	15.2
„	開納路	民國十二年	起憶定盤路迄極司非而路	599	未詳
„	白利南路	光緒廿七年	起羅別根路迄極司非而路	5,595	12.2
„	愚園路	民國元年	起白利南路迄極司非而路	2,378	15.2
„	靜安寺路	民國十年	起租界線迄大西路	503	21.2

西區	大西路	宣統三年 民國十一年	起海格路迄虹 橋路華倫路	3,689 1,372	21.2 18.2
„	海格路	未詳	起福煦路迄徐 家匯路	4,058	未詳
„	虹橋路	光緒廿七年	起海格路迄上 海青浦交界	9,787	9.1
„	億定盤路	光緒卅四年	起海格路迄白 利南路	1,931	12.2
„	地豐路	宣統三年及 民國十三年	起海格路迄極 司非而路	991	12.2
„	極司非而路	光緒二年 民國二年	未詳	約2,804	未詳
„	羅別根路	光緒廿七年	起虹橋路迄白 利南路	3,750	12.2
„	華倫路	民國元年	同上	2,011	12.2
„	膠州路	民國十四年	起租界線迄勞 勃生路	923	未詳
„	喬敦路	同上	起凱旋路迄海 格路	1,497	21.2
„	安和寺路	同上	起凱旋路迄喬 敦路	1,448	18.3
„	哥倫比亞路	同上	起虹橋路迄大 西路	1,787	18.3
„	凱旋路	同上	起虹橋路迄白 利南路	2,655	18.3
„	惇信路	同上	起凱旋路迄大 西路	1,241	18.3
„	法磊斯路	同上	起虹橋路迄大 西路	692	18.3
„	林肯路	同上	起羅別根路迄 大西路	4,186	18.3
„	佑尼干路	同上	起華倫路迄大 西路	871	18.3
„	麥克利奧路	同上	起羅別根路迄 虹橋路	1,817	18.3
„	碑坊路	同上	起虹橋路迄哥 倫比亞路	4,024	18.3
„	路比亞士	同上	起碑坊路迄白 利南路	3,628	18.3

在最初越界築路之際，華界當地人民，往往羣起反對，甚至外人強迫築路，引起極大之糾紛。於今則不特不反對，且從而慫恿之，促成之，大有招之使來，興築

恨晚之慨。推原其故，無非由於其地一經築路，工部局勢必給予讓路費，為數可觀。且築路之後，租界勢力無異立即到達，而該處及隣近之地價，頓可增加數倍，居為奇貨，小民無智，固不問喪權辱國，第有利在，即樂為之也。

惟吾人須注意者，即越界築路之處，地價增高之主要原因，為租界警權所及之故。否則何以華界築路地價增高，不及越界築路地價增高倍蓰。且也越界築路，地價高漲之利益；為工部局所獲得，蓋抽收房捐與因越界築路而轉領道契之徵稅，皆為工部局所得，而中國政府固無與也。

### 第五項 市政管理與各區地價

市政管理之良否，與地價高低之影響甚大。凡都市以內，道路整齊寬暢，水火設備完全，衛生治安，保護周密，購買需給呼應便捷，公園遊場，配備適當，則人多樂居其中，土地之需要自大，地價自然增高。反之雖或其他條件優良，而其市政管理不良，亦難使地價增高。上海市租界以內，道路平坦寬廣，整齊美觀，行旅交通，既甚便捷，秩序亦復井然，反觀華界，除主要寥寥通路以外，大都紆回曲折，狹小不整，既不便於交通，復不適於美觀。就水火設備而論，租界之自來水與電燈，常較華界為佳，在租界以內，上下水道，配備週詳，既便取用，又易排洩。華界則因政府經費關係，殊難設置，即設備亦因陋就簡。以火災言華界遠多於租界，下表即為明證：

第二十六表 上海市二年間火災地點分配

界 別	1929年發生件數	1930年發生件數
華 界	271件	289件
公 共 租 界	176件	192件
法 租 界		
合 計	448件	481件



華界與租界火災數，就上表觀察，華界比租界為多，雖華界面積大於租界，但華界鄉間農舍之火災，固甚少發生。考華界火災較多之原因，一以華界房屋建築不良，易於引火，一以火政管理不善，有以致之。然因火災之多，而使房屋投資者裹足不前，因而影響於地價之低落甚巨。就衛生而言。公共租界法租界，一面對於街道住宅及一切公共場所，保持清潔，既甚週到，同時預防疾病及病後處置，頗為敏捷。吾人試觀歷年華界人民因傳染疾病或時疫而死亡者，其死亡率類較租界為高。惟華界鄉間因空氣潔淨，死亡較少，然與市政管理良否，關係甚少。以治安秩序言，似乎租界以內，竊盜案件，較華界為多，此則或因租界之特別背景，或因其他條件有以致之。吾人固不欲指摘華界警政辦理之成績如何，惟吾人所得見者，則為租界警察對其職務克勤厥責，是以租界秩序井然。反觀華界，警察因循敷衍，以致一切皆陷於紊亂狀態，即就華界公共租界法租界各區警員數目比較，亦不難得知其情形也。

第二十七表 上海市警員數目與人口及管地面積比較(1930)

界 別	警 員 數	平均每一警員 保護人口數	平均每一警員保護 區域或面積(畝)
華 界	4,420	378	146.4
公共租界	4,879	207	6.9
法租界	1,697	256	8.9
共 計	10,996	283	63.4

華界警員之人數既少，而其責任心又如斯薄弱，此華界治安秩序之不及租界之主因也。因治安之不佳，使人民不樂居住，房地產之投資者，畏懼不前，而地價低矣。此外如買賣需給，公園設備，娛樂場所配置，無一能與租界媲美，此華界地價之所以遠遜於租界也。

## 第六項 不動產所有權觀念與各區地價

資本主義發達國家，一切立法行政，對於私人產權所有觀念，極為重視。彼等不僅承認私有財產，有個人（所有者）絕對支配之自由權，可以排除其他一切干涉之性質，有時且得以私有權而對抗公權之行使。至於社會主義之國家，對於所有觀念，則異於是。社會主義國家對於財產所有，認為私權之一，私權並非神聖不可侵犯，尤不能對抗公權。國家行使公權，含有優越私權之強制性，苟私權與公權利衝突之時，國家不惜犧牲私權而完成公權，此為所有權觀念之不同處也。上海市華界與租界，因所有權觀念之不同，而影響於地價之高低亦巨。上海市公共租界法租界之行政管轄權，為歐美資本主義發達之國家，其背景既為資本主義濃厚之色彩，則對於私人財產亦特別重視。公共租界法租界凡築路而徵收土地，每給予讓路費，其數亦頗可觀。至如土地之交易買賣，壟斷居奇，以及中國政治犯之在租界治產者，則絕對聽其自由，而不過問，其藉口則曰保護私人財產，保障所有權焉。就房租言，在以前特別法院尚未成立之時，凡房客欠租，房主可訴諸捕房立予追繳，故房租鮮有拖欠者，而租界當局，則曰保障私人產權，凡此種種，直接間接皆使地價增高。至於華界，為我國政府直接行使政權之處，國家為實施經濟政策，社會政策，謀全人民之利益，以造成社會主義之新國家計，對於私人財產，如有違反大眾利益之時，則不惜犧牲私人權利。以成全公眾利益。是以凡在華界所有反革命者之逆產，政府得沒收之；房屋租金因特種時局之影響繼續飛漲時，政府得平抑之；平民欠租，不得自由追索，須依法解決之；因公共需要徵收土地或房屋亦得酌量國家財政而減少補償之。凡此種種，皆依大眾利益為前提，因而犧牲私人所有權者有之。然因此而使一般投資者，羣趨租界，託庇外人勢力，以行其是，此華界地價不及租界昂貴之又一因也。

綜合上述六項政治原因，影響於上海市各區地價高低甚巨。惟吾人有欲聲明者，除人口比較之多寡影響於地價高下之一項，足以說明公共租界平均地價最高，法

租界次之，華界最低外，其他大部分政治原因，祇能說明華界地價之所以低，與租界地價之所以高。蓋法租界所有一切治理方針，與一切設施計劃，常以公共租界之馬首是瞻，是以凡政治上所受影響亦常相同。故吾人欲就政治方面探討公法兩租界地價高下之原因，事實上既有困難，亦不能為詳盡之說明也。

## 第二節 就中國經濟上分析上海市地價

### 第一項 經常經濟原因影響於各區地價

#### (一)商業與各區地價

商業發達，土地之利用方式集約，人口增加，土地價值自趨高漲。是以地價增高，與商業發達，成正比進展。上海為我國對外貿易之總樞紐。因之商務繁盛，貿易興旺，往來輻輳，萬賈雲集。吾人試觀下表數字所載，即知上海商業發達之日進一日也。

第二十八表 上海市歷年進出口貿易總額

年 份	貿易總額 (海關兩)	增加百分數 (以 1930 作為 100%)
1865	134,809,411	6.90%
1870	155,664,949	7.96%
1875	173,782,549	8.89%
1880	212,462,571	10.86%
1885	213,695,175	10.94%
1890	237,826,740	12.12%
1895	342,476,224	17.53%
1900	389,484,395	19.94%
1905	710,929,331	36.34%

1910	769,220,132	39.38%
1915	890,886,222	45.59%
1920	1,170,023,843	59.89%
1925	1,607,458,916	82.29%
1930	1,953,389,834	100.00%

上表所載，僅就上海市歷年與外洋及各通商口岸之貿易貨值總額而言，即可知其商業之繁盛。茲更觀察歷年上海對於內地貿易貨值總額，亦可見其商業之繁盛，有與年俱進之勢。

第二十九表 上海市歷年出入內地貿易貨值

年 份	貨值(海關兩)	增加百分比(以1930為100%)
1891	2,478,899	3.2%
1895	4,362,693	5.6%
1900	4,937,674	6.4%
1905	6,566,070	8.5%
1910	12,627,077	16.2%
1915	16,433,248	21.1%
1920	45,060,347	58.0%
1925	46,176,226	59.4%
1930	77,744,057	100.0%

就上表觀察，上海商業之日進一日，已無疑義，地價之隨商業發展而增漲，亦毋待煩述。吾人今之所欲言者，即為上海市各區地價之高低，與商業發展果有何種之關係耳。

上海市商業中心區域，爲公共租界中區之外灘，南京路、福州路、江西路、漢口路、九江路、寧波路、北京路、江西路、河南路、廣州路、西藏路、浙江路等處，此數處皆爲大商店大公司之所在，實足以代表上海市商場之大部。故中區之地價，不僅爲公共租界各區之冠，亦爲全市最高地價之區。公共租界東區，如東西華總路、百老匯路、西區之靜安寺路、愛文義路、廂煦路、卡德路、新開路、同孚路、北區之北河南路、北山西路、北浙江路、海寧路、四川路、老靶子路等處，亦爲重要商場。此等地段之商業，雖無法統計其貿易數額，但益以中區商業之盛，而知公共租界實爲上海市商業之總會所，因此而形成公共租界地價最高之第一條件。法租界之愛多亞路，公館馬路，霞飛路，黃浦灘路，皆爲重要商業區域，惟較之公共租界之中區，則稍遜色，是以其地價亦較公共租界稍低。至於華界商業區域，除十六舖、小東門、東門路、中華路、民國路、方浜路、寶山路以外，其他各區商業直無繁盛之可言，尤以浦東各區爲甚，是以其地價亦遠較公共租界法租界爲低。

商業之重要條件爲運輸。凡運輸便捷之處，則商業必形發達，同時商業發達，更促進運輸之集中。就上海市水路運輸而言，以黃浦江之勢力爲最大，而黃浦江之中部沿岸，東自公共租界楊樹浦起，西迄華界十六舖止，爲巨大商輪停泊之處，因之貨物之起卸，亦以此地帶爲最盛。蓋商業中心旣在該帶以內，而重要堆棧碼頭，亦於是在焉，吾人試自黃浦江中遠矚兩岸，橫互櫛比者，卽爲碼頭堆棧也。而此等碼頭堆棧，除法租界外灘一部分爲法界區域外，其大部則爲公共租界之中區與東區範圍以內。華界則除十六舖極短之岸線爲碼頭外，其他則無有焉。就陸路運輸言，似以華界佔優勢，蓋陸路運輸，以鐵道爲最重要，而滬寧滬杭兩路之起點，在華界之閘北區，滬杭路之支站，如徐家匯、梵皇渡、龍華、南站等，皆在華界之滬南法華等區，觀於北站附近及沿鐵道區域地價較高，卽可知其大概，然因上海商場中心與水陸聯運地區在公共租界法租界之故，遂使鐵道運輸之利益，未能特別見效於華界。雖華界滬南、閘北、法華三區地價較高，但吾人試觀察公共租界北區越界築路處與東區一帶地價之高，及轉運業之發達，實足使吾人驚奇。况近年來，公共租界

西區，法租界新西區，越界築路，逐漸接近鐵道支站，運輸更覺便利，地價必更趨高昂也。

是以吾人就商業發達而言，因市場與運輸關係，使公共租界得佔最優越之地位，法租界次之，華界為劣，其所反應於地價之高下，亦復如此。

## (二) 工業與各區地價

工業發達，土地利用，必趨集約，亦猶商業發達之後，土地利用之必趨於集約也。然而工業影響於地價，雖不如商業之甚，究與商業有密切之關係，蓋商業貨物，大部出於工業。我國因生產力薄弱，各種應用物品，多被洋商庖代，且因工業原料廉價之故，致啓洋商覬覦在滬興辦工廠，開闢貨棧，遂致今日上海為我國製造工業之中心。吾人試就上海工廠數目與工廠概況觀之，即可知上海工業之發達矣。

第三十表 上海市歷年開設工廠一覽

年 份	工廠設立數	增加百分比
1911以前	48	5.73%
1912	15	1.79%
1913	7	0.84%
1914	18	2.15%
1915	11	1.81%
1916	10	1.19%
1917	14	1.67%
1918	19	2.27%
1919	26	3.11%
1920	24	2.87%
1921	39	4.66%

1922	40	4.78%
1923	41	4.90%
1924	40	4.78%
1925	54	6.45%
1926	65	7.77%
1927	68	8.13%
1928	91	10.87%
1919	108	12.90%
1930	62	7.41%
未詳	37	4.42%
共計	637	100%

就上表觀察，上海市工廠數目，歷年均有增加。其中或因小廠并入大廠，或因特種工業之衰落，而使工廠增加數目較少，或亦有之。然從大體上觀察，則仍有進展。今更就下表以觀察之：

第三十一表 上海市工廠概況(1930)

工業門別	工廠數	資 本(元)	工人總數	原動力(馬力)	每年出品總值(元)
紡織	363	189,027,422	182,624	31,754.0 (28008KW)	73,236,089.0
飲食	88	3,027,528	5,754	9,418.5	11,193,957.5
通交	8	364,333	966	108.0 (12KW)	139,000.0
化學	95	10,492,207	8,391	10,099.5	7,583,778.0
建築	16	2,048,210	822	2,719.9	567,333.0
器具	6	13,100	213	34.0	50,000.0

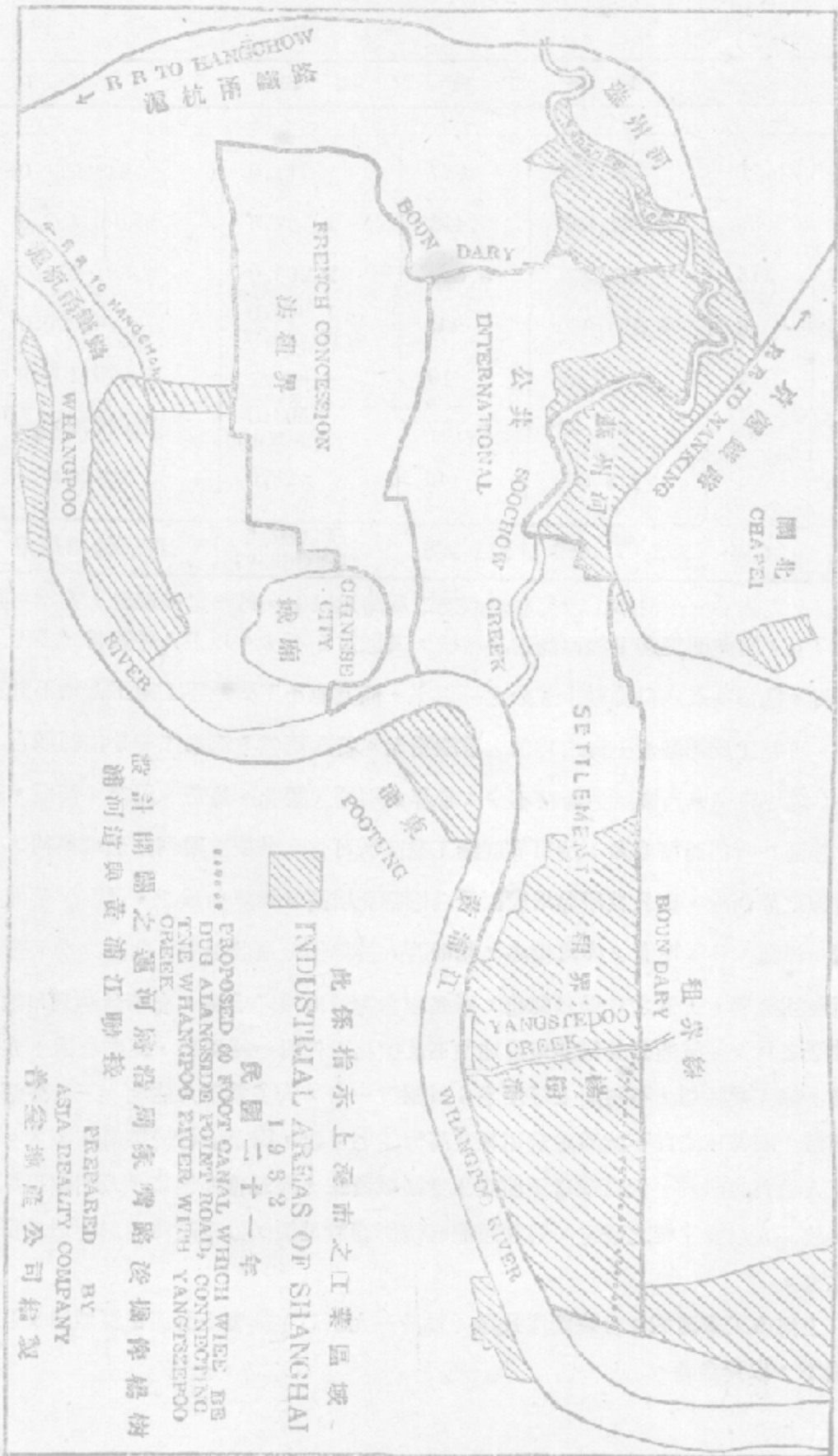
衣服	7	120,655	217	11.0	248,611.0
教育	88	8,181,683	5,412	1,762.5	2,199,493.0
機械	113	1,231,272	3,069	2,205.0	1,881,911.0
公用	6	6,810,860	904	1,276.0 (16000KW)	40,000.0
美術	1	2,450	10	—	3,070,100.0
雜品	42	973,732	2,737	594.0 (16KW)	3,070,100.0
其他	4	118,000	146	26.0	205,000.0
共計	697	222,411,452	211,265	60,007.5 (39036KW)	103,485,372.5

就上表觀察，上海市工廠資本總額達二萬萬元以上，每年出品總值，亦達一萬萬元以上，因此而促進上海市商業之發達，其數當亦不少。以工人總數言，多至二十餘萬，已佔全市人口總數十五分之一以上，而其他小工業及手工業工人猶不計算在內，可見工業影響於上海市地價之增漲甚大。吾人更就上海市工業分佈區域言之，公共租界東區與西區所佔面積不少；華界如引翔、閘北、法華、滬南、洋涇、彭浦，等區，所佔面積亦多；法租界則無工業區域可言。若依工業利用土地集約，人口增加之原則論，則公共租界地價固受其影響而增高，華界如閘北、滬南、彭浦、引翔、洋涇、各區地價，亦當較高，此則吾人於地價分佈狀況中，已見之矣。惟吾人所應注意者，工業之發展與興起，雖足以影響於地價之增漲，究不如商業用地增漲地價之為大。試觀公共租界東區地價不及中北西任何一區為高，此中原因，亦頗單純。緣工業區域，不適於上等住宅；其附近一帶，大多為工人住宅。工人生活既不富裕，則其住宅自不能與商業用屋及高尚住宅可比，因而影響於地價亦不大。同時工人購買力薄弱，大商業自不能在工業區域發生，而地價亦因之不及商業區域之高。故吾人以爲工業之發達，與其謂能直接影響於地價，毋寧謂間接影響於地價之爲愈也。

上海市工業區域，普益地產公司，曾於一九三二年編製上海工業區域圖，茲附誌於下，以資參考。



上海市工業區域圖



此係指示上海市之工業區域  
INDUSTRIAL AREAS OF SHANGHAI

1932  
民國二十一年

PROPOSED 60 FOOT CANAL WHICH WILE BE  
DIG ALONGSIDE POINT ROAD, CONNECTING  
THE WHANGPOO RIVER WITH YANGTZEPOO  
RIVER  
設計開鑿之滬河將沿周家嘴路後擴俾與  
滬浦河道與黃浦江聯接

PREPARED BY  
ASIA REALTY COMPANY  
善益地產公司繪製

(三) 交通運輸與各區地價

交通運輸，對於地價之影響甚大。大凡交通便利之處，運輸亦必便捷，運費節省，工商業更形發達，而地價益形增高。就上海市之水路交通而言，由海道遠則可達歐美各國，為東西交通之中點，近則北達營口、大連、烟台、青島各埠，南達寧波、溫州、福州、廈門、廣州、香港各埠。中部則由揚子江逆流而上，與沿江各商埠相貫通，水路既如是便捷，宜其為世界重要商埠之一。觀於下表所載船隻進出噸數，則可知上海水路交通運輸之便捷：

第三十二表 上海市歷年按普通行輪出入之船隻及噸數

年 份	船 隻 數	噸 數
1870	3,510	1,901,775
1875	3,854	2,591,171
1880	4,551	3,317,298
1885	4,810	3,917,178
1890	5,853	5,443,179
1895	6,807	7,403,652
1900	7,322	9,432,419
1905	63,081	15,579,310
1910	45,870	18,554,838
1915	21,247	16,849,638
1920	18,924	22,484,855
1925	19,861	30,234,855
1930	23,739	37,110,641

由上表觀察船隻數，在一九〇五年以前逐漸增加，一九一〇年則減低，此或為舊有船隻被輪船所淘汰，故一九一五年至一九二〇年間，船隻數目反逐漸減少。至於噸數，則除一九一五年稍較一九一〇年為低外，其餘皆向上增高，於此可見上海市水路運輸交通發達之一斑。

水路運輸交通，最要條件，須有停泊船隻之碼頭，與起卸貨物之堆棧。上海市自楊樹浦起，至十六舖止，沿黃浦江兩岸，除極少部分為華界碼頭堆棧外，大部為公共租界所管轄區域，法租界外灘亦受其影響，而地價因以較高。此外如公共租界中區與北區，引成天然界線之吳淞江，亦為內地交通之主要水道。公共租界在水路交通上，佔如此優良之地位，宜其地價冠於滬上矣。然而吾人一考最初上海黃浦江外白渡橋畔何一非目下華界般行，高橋，等區沿黃浦江岸之情形，或且不及遠甚，第因外人壟斷經營，遂有今日之盛。以上海黃浦江長七英里，猶未開闢者甚多，我政府觀於此亦知所趨向乎？

就陸路交通運輸言，遠距離則以火車為主要利器。上海市火車有滬杭滬寧及滬滬為重要三線，雖完全駛行於華界，而皆與租界之越界築路相貫通，其利便固無異於華界，但以其他近距離之交通運輸工具言，則租界實較華界便利遠甚。雖華界火車經過沿路地價較高，而以華界全區面積論之，影響實微。然而影響於都市各區地價高下者，電車公共汽車及人力車等，尤為重要之交通條件。先言電車，電車為平民交通之主要利器，需費既輕，時間亦不甚費，是以各世界大都市，因其都市電車發達，遠通郊外，常有居住於數十里外而每日仍可至都市工作者，電車之力也。上海市公共租界法租界電車如網，而華界除滬南有電車外，其他各區皆無，且滬南電車猶限於特別之數區域。試觀下列數表，即可推想市內各區地價高下之一般：

第三十三表 上海市公共租界電車行駛地帶

路名	軌道	經過地帶
一路	(有軌)	靜安寺，愛文義路，卡德路，南京路，黃浦灘，北四川路。

二路	(有軌)	靜安寺，黃浦灘，洋涇浜，十六舖。
三路	(有軌)	麥根路，新開路，芝罘路，浙江路，東新橋。
四路	(有軌)	
五路	(有軌)	滬寧車站，浙江路，東新橋，經法界至西門。
六路	(有軌)	滬寧車站，浙江路，廣中路，黃浦灘，西華德路，閔行路，吳淞路，靶子路。
七路	(有軌)	滬寧車站，浙江路，南京路，黃浦灘，西華德路，茂海路。
八路	(有軌)	楊樹浦，平陽路，百老匯路，黃浦灘，經法界至十六舖。
九路	(有軌)	楊樹浦三新紗廠，百老匯路，黃浦灘經法租界至十六舖。
十路	(有軌)	茂海路，百老匯路，黃浦灘，經法租界至十六舖。
十一路	(有軌)	洋涇浜，黃浦灘，北蘇州路，北四川路，新公園。
十四路	(無軌)	福建路，滬甯車站，北京路，北河南路。
十五路	(無軌)	三洋涇橋，江西路，寧波路，四川路，北四川路，乍浦路，海寧路。
十六路	(無軌)	三洋涇橋，江西路，北京路，愛文義路，卡德路，麥根路，戈登路。
十七路	(無軌)	西藏路，福州路，江西路，寧波路，四川路，天潼路，吳淞路，漢壁禮路，東有恆路，兆豐路，更與西藏路南之法租界電車連接，至皮少爾路，西門路，康梯路，斜橋或盧家灣。
十八路	(無軌)	西藏路，北西藏路，開封路，橋文路，漢壁禮路，塘山路，經法租界至保定路。

公共租界電車路數多至十六路，而所經地域，又如此其多，幾於無處無電車到達。吾人再視歷年電車乘客總數，即可知其電車所佔市內交通之重要地位矣：

第三十四表 上海市公共租界歷年電車乘客總數

年 份	乘 客 總 數	年 份	乘 客 總 數
1919	95,038,701人	1925	104,893,221人
1920	110,833,311	1926	120,174,730
1921	119,558,769	1927	93,867,726
1922	126,684,226	1928	123,325,243
1923	127,113,793	1929	137,431,386
1924	127,113,793	1930	128,564,955

第三十五表 上海市法租界電車行駛地帶

路 名	軌 道	經 過 地 帶
二 路	(有軌)	十六舖新開河，法大馬路口，大自鳴鐘，西新橋街，嵩山路，華龍路，金神父路，杜美路，善鐘路，高恩路，福開森路，貝當路，徐家灘路。
五 路	(有軌)	東新路，愛多亞路，白雲觀，西門滬杭車站。
六 路	(有軌)	十六舖，法大馬路，西新橋街，西門斜橋，貝當路，盧家灣。
七 路	(有軌)	小東門，新開河，老北門，西門。
八 路	(有軌)	十六舖，經公共租界至楊樹浦。
九 路	(有軌)	十六舖，洋涇浜，經公共租界至楊樹浦三新紗廠。
十 路	(有軌)	十六舖，新開河，法大馬路，西新橋街，嵩山路，呂班路口，辣斐德路，盧家灣。
十七路	(無軌)	西藏路南，與公共租界連至斜橋，盧家灣。
十八路	(無軌)	與十七路同。

法租界全區面積，僅佔全市面積百分之二·二，而其電車則多至九路，所經地

區，又如其多，吾人祇須就此一項交通而言，即可知其地價之應高漲矣。

第三十六表 上海市華界電車行駛地帶

路名	軌道	經過地帶
一路	(有軌)	高昌廟，小東門火車站，滬軍營，薛家浜，董家渡，大關橋。
二路	(有軌)	小東門，大東門，小南門，尙文門，中華路，老西門。
三路	(有軌)	小東門，新開河，老北門，新橋街，老西門，中華路。
四路	(有軌)	老西門，尙文門，地方廳，火車南站，高昌廟。

華界面積，佔全市百分之九十三，而其電車交通利器，只有四路，其分佈又僅限於滬南區舊城拆除之馬路。即如閘北，法華，較繁盛之市廛區域，亦尙付闕如，其他如浦東之高橋，高行，陸行，楊思等區更無論矣。是則華界地價較低於公共租界法租界，豈偶然耶？

再就公共汽車而言，可由下列各表以明之：

第三十七表 上海市公共租界公共汽車行駛路線

路名	經過地區
一路	靜安寺路與公園靶子場間（靜安寺路，南京路，河南路，福州路，四川路，北四川路，哈同路，西摩路，慕爾鳴路，同孚路，馬霍路，西藏路，浙江路，河南路，南京路，四川路，橋文路，靶子路，厚德房子，橫濱橋，東洋學堂，施高塔路）。
二路	二洋涇橋，公園靶子場間（四川路，海寧路，狄思威路，南京路，四川路，橋文路，海寧路，乍浦路口，嘉興路橋，東洋花園，四川路，狄思威路口。）
五路	三茅澗橋與北火車站間（河南路，南京路，天后宮橋，蓬路，小菜場）

九 路	靜安寺與蘭路間（福煦路，愛多亞路，黃浦灘，百老匯路，楊樹浦路，赫德路，哈同路，西摩路，同孚路，成都路，馬霍路，大世界，東新橋，三茅閣，愛多亞路外灘，大馬路外灘，禮查飯店，莊源大弄，兆豐路，提籃橋，黃浦碼頭，韜朋路，威妥瑪路。）
十 路	曹家渡高郎橋間，（康腦脫路，卡德路，靜安寺路，南京路，黃浦灘路，外白大橋，西華德路，華德路，韜朋路，提籃橋，兆豐路，莊源大弄，禮查飯店，大馬路外灘，拋球場，浙江路，新世界，馬霍路，董家沙，池浜橋，戈登路，膠州路。）

第三十八表 上海市法租界公共汽車行駛路線

路 名	經 過 地 區
二一路	外洋涇橋，徐家匯路，祁齊路間（三茅閣橋，東新橋，大世界，愷自邇路，葛羅路，蒲柏路，貝勒路，辣斐德路，呂班路，金神父路，福履理路，薛華理路，甘士東路。）
二二路	外洋涇橋，巨福路，貝當路間（三茅閣橋，東新橋，大世界，愷自邇路，葛羅路，南成都路，聖母院路，同孚路，適而西愛路，霞飛路，亞爾培路，辣斐德路，貝勒路，寶蓮路。）

第三十九表 上海市華界公共汽車行駛路線

公 司 名 稱	行 駛 路 線
華商公共汽車公司	（一）北火車站至江灣 （二）北四川路至恆豐路 （三）北火車站至真如

滬南公共汽車公司	已停辦
上海長途汽車公司	周家渡至周浦（南匯縣屬）
上川交通公司	浦東慶寧寺至川沙縣
滬太長途汽車公司	（一）閘北至瀏河（屬嘉定縣） （二）閘北至嘉定縣
滬閔南拓長途汽車公司	國貨路至閔行（屬上海縣）
寶山城淞揚長途汽車公司	（一）吳淞至揚行（屬寶山縣） （二）吳淞至寶山縣

就上列各表觀察，公共租界公共汽車行駛僅有五路，法租界僅有二路，華界有汽車公司六個，路線行駛至十路之多，似華界公共汽車交通較租界為便。惟自實際言之，華界公共汽車，祇有華商公共汽車公司所行駛者為真正之市街公共交通形式，其他五公司之行駛汽車，既係長途，而其路線又為直線，且半數以上之距離在市區以外。而公共租界與法租界之公共汽車行駛，皆為市街公共交通工具，是以就公共汽車比較言，亦以公共租界最多，法租界次之，華界最少。吾人雖無路線長度統計以資比較，然而就各區面積與路線次數比較，則此項論斷，或不至於大誤也。

文明愈進步，則交通工具自必逐漸革新，昔日所賴以為交通工具之轎子，手推車，馬車，今則已漸由人力車電車汽車代之矣。上海市公共租界，距今十九年前，汽車不過五百三十九輛，而轎子尚有二十八頂，馬車多於汽車二倍有奇，今觀下表，即可窺見公共租界交通之發展與進步矣。

第四十表 上海市公共租界歷年車輛領照數

年 份	人 力 車	馬 車	汽 車
1915	13,816	1,053	539
1920	15,373	817	1,899



1925	10,126	605	4010
1930	20,385	272	6896

一九一五年以來，公共租界人力車雖已增加甚多，然公用人力車執照，始終迄未增加，即自一九二五年以來，仍未超過一萬張之上。惟私用人力車，在一九三〇年達一萬〇三百九十張，馬車數減少甚巨，而汽車數則增加迅速，可見公共租界交通發展與地價之關係矣。

法租界交通發展情形，依推想當與公共租界相似，吾人祇能就下表所列數字窺其大概。

第四十一表 上海市法租界歷年領照之各種自動車數

年 份	汽 車(輛)		貨車(輛)	機器腳踏車(輛)	合 計
	私 用	公 用			
1928	2,613	342	769	142	3,866
1929	3,078	465	1,137	115	4,795
1930	3,325	484	1,229	111	5,149

法租界自動車數目，除機器腳踏車稍形低減外，餘皆繼續增加。

華界交通發展情形，觀下表可以得其趨勢：

第四十二表 上海市公用局歷年發出車輛執照數

年 份	乘人汽車(輛)	運貨汽車(輛)	機器腳踏車(輛)	馬車(輛)	自用人力車(輛)	營業人力車(輛)	合 計
1927	871	97	31	223	3,240	14,967	20,429
1928	3,507	542	196	359	5,500	17,508	27,612
1929	4,276	865	316	346	6,400	17,962	30,165
1930	4,508	1,008	268	263	6,707	17,792	30,546

就上表觀察華界交通，近年來亦逐漸發展。表中除馬車一項與公共租界情形略同，稍有減少趨勢，自動機器腳踏車與法租界情形略同外，其他皆向上增加。惟吾人須注意者，即華界汽車數不及公共租界，而人力車數目，則較公共租界多至三千餘輛。且其數不僅逐年增加，即營業人力車亦遠多於自用人力車，可見華界因電車公共汽車之不發達，多由人力車以代交通。同時吾人若一思如許面積之華界，電車公共汽車既不發達，所恃以為重要交通利器之人力車，其數不過略多於公共租界，足見華界交通之不便之情況。因交通之不便，而使地價之較低，自為必然之趨勢也。

交通運輸之主要條件，決為馬路之建築。蓋馬路寬廣平坦整直，則車輛便於行走，不至擁塞不通，雖遠距離者，頃刻可達。同時馬路開築，則路面放寬，而房屋高度可以增加，因而影響地價之增高，此所以馬路開築之處，地價亦即立見增高也。上海市各區馬路之開築，可由下列各表視之：

第四十三表 上海市華界歷年道路長度

路 別	一 九 三 〇		一 九 二 九		一 九 二 八	
	長度(公尺)	百分數%	長度(公尺)	百分數%	長度(公尺)	百分數%
柏油面砂石路	20,007	8.5	20,007	8.7	15,402	7.2
砂石路	8,585	3.7	8,585	3.7	11,957	5.5
小方石路	2,972	1.3	8,972	1.4	2,530	40.2
彈街路	90,184	38.9	90,184	39.0	87,557	1.2
煤屑路	94,286	40.0	79,995	34.6	74,832	34.4
泥土路	19,279	8.2	29,269	12.6	25,357	11.6
共 計	<b>235,313</b>	<b>100%</b>	<b>231,012</b>	<b>100%</b>	<b>217,635</b>	<b>100%</b>

第四十四表 上海市法租界歷年馬路長度

年 份	路 長 (公尺)	份 年	路 長 (公尺)
1920	62,640.30	1924	81,253.00
1921	63,888.35	1925	85,376.00
1922	72,239.70	1926	89,986.00
1923	76,934.35	1927	92,015.00

第四十五表 上海市公共租界歷年馬路長度

年 份	路 長 (哩)	年 份	路 長 (哩)
1905	87.151	1918	134.072
1906	91.538	1919	144.028
1907	94.627	1920	135.992
1908	102.385	1921	137.767
1909	104.446	1922	139.327
1910	106.119	1923	144.098
1911	110.364	1924	149.595
1912	112.734	1925	166.502
1913	116.779	1926	170.516
1914	118.425	1927	170.981
1915	120.124	1928	173.570
1916	125.769	1929	174.870
1917	130.267	1930	175.964

根據前三表，吾人可以作一比較表如下：

第四十六表 上海市三區築路長度比較

區 別	路 長 (公里)	百 分 比
華 界	235.313	38.53%
公共租界	283.356	46.40%
法租界	92.015	15.07%
合 計	610.684	100%

註 法租界路長係1927年數

上表路長百分比，華界佔百分之三十八又五十三，公共租界佔百分之四十六又四，法租界僅佔百分之十五零。似以築路長度比較，公共租界為最占優勢，華界次之，法租界則不如也。然就實際論之，殊不如是，就三界面積較之，華界占百分之九十三，而其築路長度，尚較公共租界為短，公共租界面積僅佔百分之二零二，而其路長尚較華界為多。至於法租界面積僅百分之一零八，而築路長度尚佔百分之十五零，况其數尚為一九二七年之數。此中高下，自不難一索即得。更就築路之質量而言，華界所築道路，以煤屑路，小方石路，彈石路為多，柏油馬路僅佔百分之八餘，而租界馬路幾於全部為柏油路，此中影響於交通運輸便利上，關係亦頗不小。

總觀本段所述，無論就水道交通運輸之位置上，工具上，或陸路交通運輸之位置上，工具上言，華界皆處於最不利之地位，法租界較次於公共租界而相距程度甚微。故吾人就交通運輸關係而言。其所反應於各區地價之高下，正復前後相映也。

#### (四) 建築物與各區地價

建築物之高度與精粗，影響於地價甚巨。大凡交通便利地位優越之地段，因其機會之佳良，而使地價增高，同時因地價之增高，不得不使其地之利用，合於最經濟最合理之原則。是以地價增漲，建築物必愈趨精美，愈增高度，同時又以建築物高度增加，收入增大，建築物精緻舒適，租金提高，因而影響於地價之增漲實至鉅

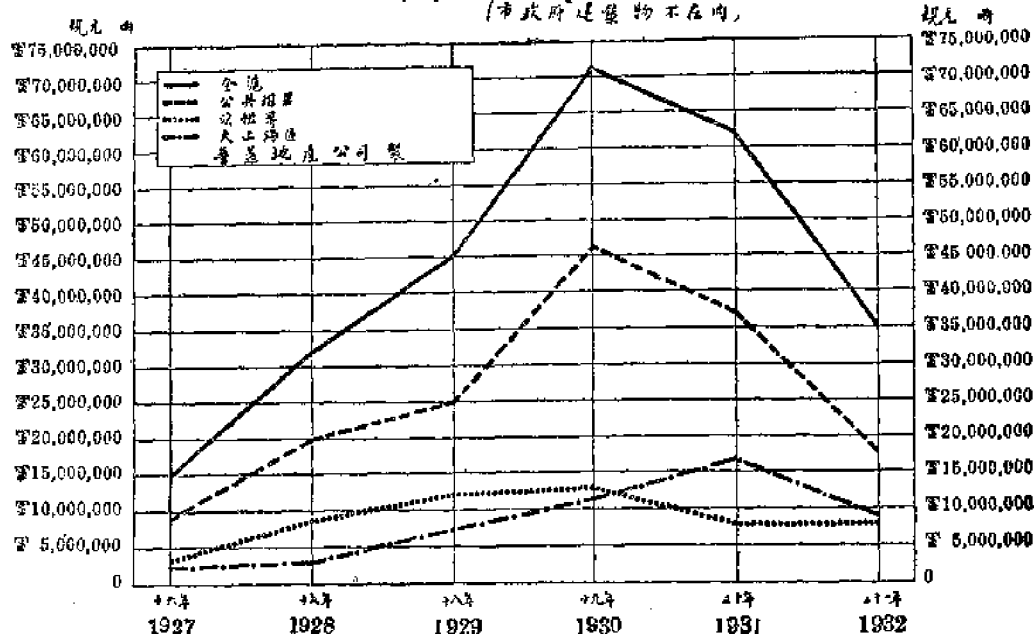
大。現時世界繁盛都市，如紐約芝加哥等貴重地價區域，建築物有達百層者，說者謂美國各城地價之高昂，須歸功於營造房屋章程之寬大，非無故焉。上海市租界以內，近年房屋之高度日益增加，舊式房屋翻造新式者，日繁有徒，昔日之低樓短垣，今則易為巍峨大樓矣。至於華界，雖改造者亦日衆，而蝸居茅籬，所在皆是。吾人以爲此種情形，一面固足以代表地價高下之現象，同時亦爲地價高下之因素，試比較下表所載營造總值，即不難得其全豹：

第四十七表 上海市歷年各區營造總值比較

年 份	公 共 租 界	法 租 界	華 租 界	全 市 總 數
1927	9,207,752 <sup>規元</sup>	3,555,800 <sup>規元</sup>	2,500,000 <sup>規元</sup>	15,263,552 <sup>規元</sup>
1928	20,162,225	9,013,700	3,181,061	32,356,986
1929	25,149,690	12,492,400	7,744,592	45,386,682
1930	46,633,800	13,296,600	11,581,416	71,511,816
1931	37,327,215	8,083,100	16,940,944	62,351,259
1932	18,181,900	8,120,000	9,239,000	35,541,000
共 計	156,662,582	54,531,600	51,187,013	262,411,295

就上表觀察，六年間營造總值，以公共租界爲最大，幾佔全市總數百分之六十，法租界亦佔總值百分之二十有另，華界地面，如是之廣，人口如是之多，而營造總值，反較次於法租界。雖華界市政府築建物不在其內，而其比數相差如是之巨，其影響當不至過大。茲將普益地產公司所製營造統計圖附錄如下，以資參考：

民國十六年至二十一年全港與各區營造統計比較  
(1927) (1932)  
(市政府建築物不在內)



上表所示，一九三〇年，為全市營造最旺盛之年，而一九三一年，則法租界與公共租界稍落，華界之所以仍上進者，緣一二八焚毀區域，建築復興所致。然吾人觀華界一線所示，趨勢象徵，今後華界建築物，大有一日千里之勢，將來因建築物之改良，而影響華界地價之進展，可立待也。

## 第二項 特殊之經濟原因影響於各區地價

### (一) 地產投機與各區地價

比年以來，上海市經營地產者之衆多，其數實為可驚。據普益地產公司調查所得，上海一埠，至少在三百家以上，其中銀行之經營地產事業，如買賣土地，建築房屋，抵押地產者，為數亦不在少。此蓋由於都市發展，地價增漲，一般擁有資本者，必起而從事此種營業，且租界以內，因政治勢力關係，使其地位趨於極端之穩固，因此地產投機，遂更為繁多。據熟悉地產經營之林君言，上海市在九一八事變前，經營地產，簡直不是平凡之事，投機之風，盛極一時。其間獲得厚利者，多處

於混沌之境遇，每見僅以十萬元資金而作數倍或數十倍之營業。地價之變動，早夕甚劇，瞬息之間，同一地皮，轉換地主至數家者，亦為常事。投機者一轉手之勞，輒獲巨數，較之交易所之投機，有過之而無不及。其甚者，合股集合巨額資金，大批購進房地產非至多數獲利，則不出售，而地價日益高漲，每一交易，動輒數十萬或數百萬數千萬，絕少十萬以內者，大有貨貴欺主之勢。且地產出售，又極秘密，與售古玩者無異，是以地價激急增漲。近年以來此風雖稍戢，而地價仍繼續高漲，然此等情形，以發生於公共租界及法租界為尤甚，越界築路處，或亦如此。吾人細察此種情形，即知租界地價之高，宜為華界所不及也。說者謂土地投機，為一時之現象，不能使土地價格增漲，即或增漲，亦必有跌落之時，然吾人一觀上海市土地投機結果，則此言殊難置信。試觀上海普益地產公司年來營業所得之利益之巨，即可見其一般：

### 普益地產公司之實力 (錄該公司報告)

#### 一、歷年資產淨額

一九二九年一月一日結	九五二，二二五，九四兩
一九三〇年一月一日結	一，九四九，三五〇，二〇兩
一九三一年一月一日結	五，六五五，六〇六，七二兩
一九三二年一月一日結	七，九九一，八〇八，六六兩

#### 二、歷年自置房地產之價值

一九二二年	六一九，四七六，六一兩
一九二六年	一，八九七，二八六，六八兩
一九三〇年	九，七一三，九七四，〇七兩
一九三一年	一四，八六二，八六一，二二兩

### (二) 金融集中與各區地價

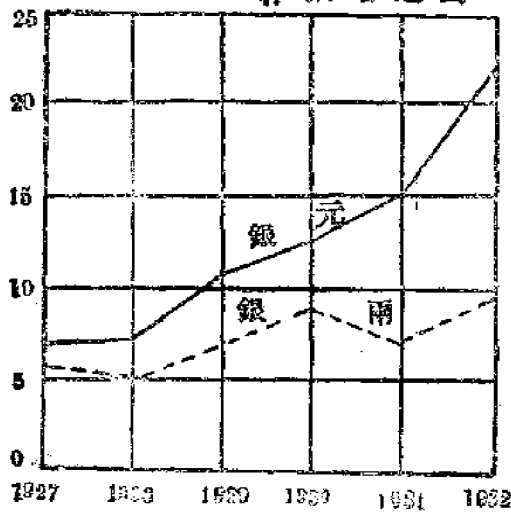
目前中國最大矛盾現象，即為農村經濟極度破產，金融枯竭，借款利率高至四五分者有之。而在都市，則金融突飛膨脹，利率低落至四五釐，猶乏穩妥之顧主。根據上海市四十餘家有營業報告銀行之資產負債表中之盈餘統計，近五年內之增加，有如下表：

第四十八表 上海市華商各銀行近五年來盈餘統計

年 別	一九二七	一九二八	一九二九	一九三〇	一九三一
總行在上海者	3,017,747.43	4,237,733.26	8,575,055.13	11,001,607.87	12,495,065.92
分行在上海者	3,320,114.46	3,599,271.83	3,485,830.09	3,745,006.22	2,914,275.98
記賬以規元計算者	589,608.51	1,188,431.70	893,798.11	743,549.64	729,242.15
記賬以切幣計算者	3,282,822.40	3,664,244.56	4,2610,295.48	4,178,445.04	903,219.94
記賬以港洋計算者	335,068.72	457,544.83	1,390,296.70	1,427,082.11	870,487.10
總 計	10,525,261.52	13,207,228.16	18,331,384.5	21,016,350.41	17,911,280.5

上海金融之膨脹，不僅由盈餘增加上可以看出，即由近年來現金集中之數額，亦可明瞭，茲作一表如下，藉觀上海近五年來存銀增漲之趨勢。同時銀折與存銀成反比，即銀折漲，則銀根緊，銀折低，則存銀充裕。茲根據新中華月刊所載，更作銀折漲落表如下以明之：

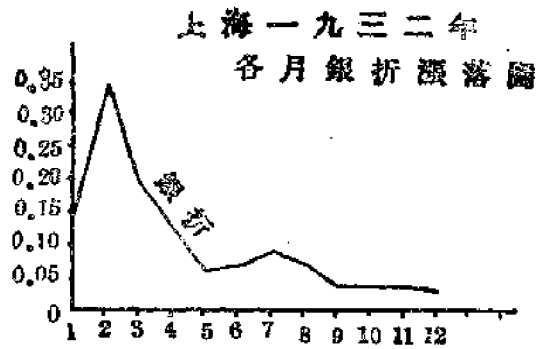
最近六年來上海存銀增進圖



上海市金融之膨脹，既如此，則利率之低落，自無疑問，於是此等過剩之資金，其唯一之出路，即為地產經營。吾人固不能得到上海銀行家投資於地產之百分數，但自一九二六年至一九三〇年五年之內，上海地產價值增加為二十萬萬兩，而一九三〇年所增，占其數之半，同時上海各地產公司股票紅利之增進，亦可知上海地產事業之發達。如英法地產公司股息紅利，一九二七年為百分之九，一九三一年增



至百分之十二，普益地產公司一九二七年為百分之七。一九三一年增至百分之十五。又據上海地產月刊所載，交易統計，一九三〇年交易總數為六五，〇〇〇，〇〇〇兩，一九三一年增至一三一，〇〇〇，〇〇〇兩，皆足以表示金融



界投資於地產事業之多，影響於地價之增高。吾人即就下表觀察，亦可知投資於地產為目前上海最有利之處置過剩資金之方法也。

第四十九表 上海市各處地價增長及複利

年份	地址	當時每畝價格(兩)	現在(1929)每畝價格(兩)	每年複利%
1904	北四川路近東洋學堂	300	16,000	17.50
1907	蘭路近華德路	700	6,000	10.25
1907	華德路近蘭路	500	6,000	12.90
1909	楊樹浦路近滬江大學	100	1,500	14.50
1909	楊樹浦路近蘭路	500	12,000	17.40
1909	福煦路近海格路	800	14,000	15.40
1909	祁齊路近辣斐德路	900	10,000	12.80
1910	馬斯南路近辣斐德路	500	12,000	18.20
1910	霞飛路近福開森路	9,000	9,000	12.90
1910	環龍路七十五號	700	12,000	16.10
1910	西藏路東南京路	20,000	200,000	12.90
1912	靜安寺路近馬霍路	10,000	90,000	13.80
1912	北河南路近商務印書館	1,500	10,000	11.80

1915	辣斐德路近祁齊路角	900	12,000	10.35
1915	海格路近巨潑來斯路	900	8,000	16.90
1915	靜安寺路近赫德路	3,000	25,000	16.55
1915	愚園路近憶定盤路	900	9,000	17.86
1915	蘇州河近曹家渡	200	7,000	28.92
1915	南京路四川路角	30,000	350,000	19.16
1916	震飛路阿爾盤路角	2,000	20,000	19.40

在此吾人所欲疑問者，即爲此項投資地產結果，僅足以表示上海市地價之普遍增高，其與各區地價之高低究有何種關係？此則有待於說明者。蓋凡投資於地產者，自必以最安全之處，爲其投資對象，是則投資地方之安全與否，與地價之高低，有密切之關係。租界以內，爲是項安全最有價值之標誌，同時亦爲地價高漲極有力之一種經濟原素。其次投資者亦須求其厚利，而厚利之條件，則必求交通便捷，工商業最盛旺之處，此則租界勝於華界矣。吾人試觀越界築路計劃，一經傳出，該處地價立即飛漲，非爲明證耶？然則華界土地，豈絕無投資者乎？則亦不然，第投資於華界地產者，不及投資於租界地產者之衆多耳。

### 第三節 就文化上分析上海市地價

都市發達，文化亦隨之而提高，地價亦因之而高漲。上海爲世界大都市之一，其人口之繁多，環顧世界各城市亦可入於屈指之列，宜乎現代文明，一應皆備，足以代表二十世紀之都市。然而同一市區，華界情形，遠較租界爲後，相形之下，不啻落後一世紀之文明而有餘，用是影響於地價之高下甚大。茲就娛樂場所與學術機關二者，分述如下：

#### 第一項 娛樂場所與各區地價

以上海市人口多至三百餘萬，則娛樂場所需要之迫切，自不待言。租界以內，無論其為正當，或不正當之娛樂場所，形形色色，有美皆備，而華界則寥寥無幾，因此而形成地價之高下，關係亦不謂不重。

就正當之娛樂場所言，租界以內，如球場，游泳池，公園，俱樂部，跳舞廳，電影院，賽馬場，跑狗場，戲劇場等，無不皆備，吾人雖無是項統計，可資證明，然而其數必甚可觀。即以公園遊客而言，據公共租界園地報告，一九三〇年，一年之內，公園遊客總數，竟達二百餘萬人之多，外灘公園一日間，最多時至二九六七人，而兆豐公園遊客一日間最高總數，竟達一萬三千零十一人。觀於下表，頗饒興趣：

第五十表 上海市公共租界花園面積及遊園人數(1930)

園 名	面 積(畝)	游 客 總 數
兆 豐 花 園	291.4	465,891
虹 口 公 園	265.3	611,095
外 灘 公 園	27.9	590,113
滙 山 公 園	36.6	425,333
倍開爾路兒童公園	54.0	
崑 山 花 園	9.5	
中 國 公 園	6.2	
南洋路運動場	5.4	
新 加 坡 路 公 園	24.7	未 詳
蘇州路兒童花園	4.2	未 詳
共 計	725.2	2,092,432

外灘公園，面積小於兆豐花園十倍，而游客總數反高，此則因外灘公園，居於

外灘中心所致。

更就不正當之娛樂場所言，租界以內，如娼妓之充斥，煙館之林立，及賭博之盛行，尤足以吸引一般社會人士之趨向。至於華界以內，娼妓賭博煙館等，固為法律所不許，不足以吸引遊人之衆多，即一切高尚娛樂場所，亦甚為缺乏，除小規模之公園及少數之遊藝場外，無其他可資消閑怡情處所，一般市民，自不得不轉向租界，由此而影響於租界地價之增漲，當不為少。

### 第二項 學術機關與各區地價

上海市租界以內，不僅為工商業之中心，亦為文化之中心，已如前述。吾人觀於租界內各種大小報章雜誌之盛行，書店之林立，與各種學術機關之衆多，亦未始不為地價增高之因素，此則租界言論較為自由亦非無因。然而華界學校之較多，在地價上頗佔優勢，下列統計，足以證明：

第五十一表 上海市各區學校數目比較(1929-1930)

校 別	華 界	公共租界	法租界	全市合計	
初等學校	幼稚園	15	8	5	28
	初級小學	248	99	21	368
	完全小學	246	136	54	436
	共 計	509	243	80	832
中等學校	初級中學	16	21	7	44
	兩級中學	32	16	6	54
	職業學校	9	6	10	25
	共 計	57	43	23	123

高等學校	專科學校	4	1	6	11
	獨立學院	4	3	3	10
	大 學 校	11		3	14
	共 計	19	4	12	35
各 級 學 校 總 計		585	290	115	990

上表所示，以學校數字計算，華界佔全市學校百分之五十九，公共租界佔百分之二九，法租界只佔百分之十二，是為華界地價唯一優越於租界地價之要素。數年前，華界某地地主，鑒於其地處於偏僻，地價甚低，因將其地之一部分，捐贈某大學作為校舍基地，其後因學校之設立，交通開闢，人口增聚，地價因之騰貴，可見學校之增設影響地價之增高，已無疑義。

#### 第四節 就歷史上分析上海市地價

興盛之都市，地價向上增高，為必然之結果。因之都市興盛之歷史愈久，果其環境條件相同，則其地價亦必愈為增高。上海在八十年前，如滬南閘北等區，早已形成上海縣城之一部，理宜地價之增高，較租界為甚。然而華界因政治經濟文化等各方面之關係，使其地價無由直線增高，而租界自一八四七年開港以後，以其各種條件之優越，促成地價繼續之增高。就公共租界而論，中區之歷史最久，故其地價亦為最高，法租界舊區之歷史，與公共租界中區相彷彿，故其地價亦遠較新區為高。可見同一租界，同一區域，以其成立之歷史不同，而地價之高下亦異，此中秘密，值得吾人之深長思矣。

## 第五章 上海市地價之預測

上海市各區地價分佈狀況，與各區地價高低之原因，既如上述，則今後上海市地價行將繼續向上增高乎？抑或停止不再增漲乎？或竟至有一旦驟跌之慮乎？此項疑問，實有更進說明之必要。茲就中國政治上，經濟上，就上海形勢上，就上海地價歷史上，就世界各大城市地價比較上，作一綜合觀測今後上海市地價之趨勢。

### 第一節 就中國政治上觀測上海市地價趨勢

中國目前政權，掌握於中國國民黨，實行以黨治國，遵奉孫中山先生遺教，建立民治民有民享為目的之社會。在國民黨統治之下，自有其一貫之政綱，政策，以解決中國之土地問題。吾人亦認為解決中國一切政治問題，惟有中國國民黨能擔負其責任，至於其他不合時宜之過激或落伍之思想，吾人以為不能解決中國一切政治問題，尤不能適當解決中國土地問題。是以本節所述中國政治，以中國國民黨建國治國為範圍也。

#### 第一項 中國政治之現狀

中國目前政治之狀況，情形至為複雜，一言以蔽之，政治紊亂，不上軌道而已。茲將其原因分述如下：

(1) 帝國主義者之侵略 帝國主義者，每恃其暴力之強盛，與飛機大砲之威力，以武力侵略中國，壓迫中國，以逞其野心。九一八以來，東北四省淪亡，尙未收復，且又曠使中國內戰，以逞其進步之侵略，以致中國政局陷於分崩離析之狀態。

(2) 不平等條約之束縛 自前清中葉以後，帝國主義者以炮艦政策，強迫我國，簽訂不平等條約，如領事裁判權，內地航行權，關稅自主權（現在名雖自主實為協定），租界權，治外法權等。以致經濟方面及政治方面，俱使我國陷於無由建設

之地步。試觀歷年中國政治改革，莫不受不平等條約之牽掣束縛，而歸於無效。即可明瞭。

(3) 政治領袖政見之不統一 中國國民黨雖以黨專政，不容其他政黨之存在，而黨內之領袖，政見異趨，力量不能集中，馴至互相攻擊，互相排擠。甲方當道，乙丙折柱，乙方努力，甲丙復開始反向，因此而造成政治之始終不得安定。

(4) 無強固之中央政府 因政治領袖政見之不一致，形成各自為政之割據局面，加以地方權重，中央政令，不出都門，政治系統，益形紊亂。

(5) 內戰之頻乘 中國軍人勇於內戰，而怯於對外，連年為地盤，為權利之爭奪，遺害極重，加以官僚政客之挑撥離間，尤足以促進其禍患。

(6) 貪污之盛行 中國自古思想以官為榮，亦無非以官可得多金耳。處此政治上軌道之際，貪污之盛行，亦理之固然，勢所必致。其甚者，軍政勾結，朋比為奸，其為害於民，勝於匪盜。

(7) 匪共之猖獗 因資本主義勢力侵入農村，經濟極度破產，益以內戰盛行，天災頻乘，民不聊生，相聚為亂。而一切邪說復乘機煽誘，遂至嘯聚為非，造成遍地皆匪狀態。

(8) 土劣地痞之橫行 土豪劣紳，地痞流氓，恃其強固之勢力，乘政府不暇顧及之時，橫行鄉里，壓迫農民，莫此為甚。

中國承前清積弱之下，復因革命破壞過程之後，致形成目前之混亂狀態，固不足為奇，而今後中國政治之趨勢，則為吾人所應深切注意者也。

## 第二項 今後中國政治之趨勢

就前述中國現狀觀察，中華民族目前已至最危險之時機，苟中國政治一無進展，則勢必至國亡種滅而後已，然而吾人決不信中華民族之命運，長此終古。中華民族有數千年之光榮歷史，有其特別優秀之文化，本黨總理固明示吾人以復興民族之偉大方略。惟因黨內政治領袖，不能團結，黨之勢力，不能集中，致形成目前紊

亂狀態。苟黨內政治領袖實行團結，黨權提高，切實以黨治國，建立三民主義之國家，則不難發揚中華民族於世界。今日黨內最高政治領袖，已有此種覺悟，是則今後中國政治之趨勢，值得吾人深切之興奮與慶幸也。

### 第三項 中國政治之趨勢與上海市地價前途

中國政治之趨向，已昭然給予吾人以偉大之希望，則今後影響於上海市地價之前途，為吾人所得而研究之途徑。一般論者，以為今日上海市地價之所以如此騰貴，如此激增，為國內政治不安定有以致之。苟中國今後政治清明，上海租界可以收回，百業興起，隨處可以安居樂業，則上海市地價之必形低落，自毋待言。此項議論，自其表面觀之，似若言之成理，然吾人細察究竟，則殊以為未必然也。蓋上海市地價之所以增高如此之速之原因，決非一單純之政治原因有以致之，凡經濟文化地位形勢等等，無一非造成地價高漲之原素，政治原因不過形成租界地價特高之一因耳。如果今後中國政治安定，百業興起，上海將與其他一切都市同受安定之待遇，不過為租界之安定，為普遍之安定。其他如經濟文化地位之優越條件，惟有更使上海穩定與繼續發展，決不因政治清明，而違反進化原則，向後倒退。上海地價增漲之優越條件既已存在，或且更予優越，謂上海地價之低落，吾不信也。處今之世，非復閉關自守時代可比，日內瓦軍縮會議之破裂，足使世界各國軍備預算增加，紐約金融發生恐慌，世界金融立即受其影響而變動，美俄復交，足使太平洋風雲頓變顏色。上海雖為中國商埠之一，亦為世界商埠之一，與世界關係固甚密切，決非單獨中國政治關係足以影響其全部。即就上海與中國各埠之關係而言，今日中國各重要都市，一切金融組織，惟上海之轉移為轉移，上海金融擠兌，匯率增漲，各埠立即受其影響，此無他，上海處於貿易之總樞紐，決非獨然站於空中地位故也。由此各方面觀察，吾人以為今後中國政治趨於安定，一切建設上於軌道，則上海地位更見重要，上海一切事業，將更形發展，地價亦必更形高漲。目前滬上租界地價特高，將來華界地價或將繼續增漲，且其增漲速率行將高於租界。至於中國政府收回



租界，亦不過管轄權之轉移，況租界內多數外人之產權，仍不能無償收回，是與地價之高下，無大關係也。

吾人對於中國政治之觀察與希望，認為至確至殷，中國亦惟有如此一途。然而大瀕臨頭，不幸而言中，希望絕滅，中華民族命運告畢，上海華界亦將步租界後塵，其地價之必然愈趨激增，更無論矣。今日外人倡議改上海市為自由市，不難證明，雖然，此為吾人杞憂之論也。

## 第二節 就經濟上觀測上海市地價趨勢

### 第一項 中國經濟之現狀

今日世界經濟之恐慌，由於生產額之過剩，存貨之多積，商品價格之低落，市場容納量之繼續減少，可為明證。因此世界各國，其甚者如英日美以其多餘之資本與商品競向中國移轉，在他方面國內各都市現金集中，華僑資本之輸入與投資之多，亦足以證明閑散資本大量存在之事實。在此優越經濟環境中，宜於中國可以吸收資本謀中國經濟獨立之發展，至少在外資支配之下，中國於經濟上生產上有相當之進展。然而事實所表現於吾人之前者，並不如此，而且適得其反。歸納中國目前經濟狀況，有下列三種：

(1) 巨量外資之流入，漸漸投向於不事生產而從事於地產之買賣與有價證券之投機。上海市地價之激增，亦於是狀態下產生，尤甚者，則為收押中國企業，使中國民族幼弱之工業，更臻於萎縮之地位。年來外資投入數量雖增加甚劇，而招商局欠債之巨，紗廠麵粉廠絲廠之負債與倒閉，大商業（金融業除外）與薙批之艱難，足證中國全部經濟資本佔有權，由華人而轉入於外人掌握而已。

(2) 農村經濟陷於極度之破產，人民生活程度之艱苦，遠在水平線以下。雖農產物屆於豐收，而農民經濟狀況，反變本加厲低劣，逃亡，自殺，食人，搶米，流為失業匪盜者，更為中國農村目前隨處流行之常事。

(3) 全國農地地價愈形低落，荒地日增，國外糧食源源輸入，而都市地價繼續

騰貴，上海市更爲劇烈，是爲中國經濟上之矛盾現象。

## 第二項 今後中國經濟之展望與上海市地價之前途

中國經濟發展之條件，一面雖捲入於世界經濟恐慌之漩渦，同時且受國內政治之牽掣，無由伸展。吾人以爲今後中國政治不上軌道，則經濟建設決不可能，就上述中國目前經濟狀況而論，中國長此以往，經濟趨勢，必然不外下列三種結果：

(1) 資本主義國家效法日本，實行宰割，由彼等代替改造中國經濟，則中國將成爲菲列濱印度朝鮮安南之第二，使中國經濟完全殖民地化。

(2) 中國歡迎外資不斷向中國流入，開發中國實業，外國資本代替中國完成各種實業計劃，則中國經濟將會實現和平之殖民地經濟。

(3) 中國不斷地購買外國過剩之商品，或直接爲外國資本計劃，如招商局碼頭抵押於美資之中國營業公司，一批二批三批不斷之訂購棉麥，而使人民經濟僵死惡化。

由上述任何結果之一，則必形成中華民族之經濟生命掌握於外人之手，上海市自不能例外。中國經濟既轉移於外人全部支配之下，上海市亦將成爲紐約，倫敦，芝加哥，東京，柏林，巴黎第二，或則步新加坡，小呂宋，孟買之後塵。謂爲上海市地價之不益形激增，其誰信之。

雖然，此豈吾人之所願望哉？吾人亦決不信中國經濟真趨此途。果中國政治安定，財政系統清理，以妥善方法吸收外資，實施統制經濟，採行保護關稅，開發富源，發展工業，改善稅制，振興農業，形成全國工業化，商業化，不僅上海市爲重要貿易商埠，即沿海各通商口岸，亦將繼續發展，商業既甚發展，地價自必高漲，上海租界固然，華界地價亦將加速增高也。

是以吾人就經濟方面觀察，上海市地價前途正可樂觀也。

## 第三節 就形勢上觀測上海市地價趨勢

今日上海之所以成爲世界商埠之一，由於上海形勢之優越關係甚巨。蓋上海面臨大海，東西輪艦，暢行無阻，足以貫通東西交通而有餘。就中國本部而言，沿海各埠，隨處可達，長江出其左，錢江流其右，黃浦貫其中，天然之形勢旣成，益助之以人爲勢力，是以造成今日之發達，形成地價之特別騰貴。然而世事變遷，滄海桑田，往復無常，自然固足以影響於人爲，人爲亦何嘗不可征服自然。上海在八十年前，猶爲荒涼漁村，今日高樓大廈，成爲二十世紀之大商埠，豈當初所能逆料哉？反言之，今日上海市之繁榮，安知異日不遷移於他處乎？是則就上海形勢觀測，今後上海市之地價，值得吾人之注意者，有以下二項：

### 第一項 東方大港之建築與上海市地價前途

海港之成立，有決不可缺之七元素：一須海口深廣，可容大汽船之出入；二須有防波堤之設備；三須有船塢之設備；四須免除冰凍；五須有廣大市場之地位；六與內陸有便捷之交通；七有廣大之散集市場區域；有此七件，完備無缺，才爲良港。而現在上海除第四五二件毋庸慮及，第七件足以自豪，第二三六各件或可從事建設外，單就第一件而論，揚子江北道，近年漸就淤塞，不適航行，南道亦甚淺狹，殊不足以應世界巨輪噸數日增之需要。且揚子江含沙量甚多，據專家估計，每年洩沙約一萬一千兆立方英尺，足以掩蓋四十英方里地面至十英尺之深。上海濬浦局自民國五年以來，從事改良江口水道，歷時十餘載，耗幣千餘萬元，而近來反日見淤淺，足證上海之不適於將來世界商港之需用與要求，毫無疑義。是以孫中山先生有謂上海乃「殭死之港」，主張位於杭州灣與乍浦之間，建築東方大港，以代上海，近年以來，國人正努力於此，雖一時或以政治財力關係，不克厥成，然終不過時間問題耳。如果東方大港將來築成，則上海形將衰落，地價亦將因之低落，蓋東方大港合於海港成立之條件。今日在華外商有鑒於此，遂設法運動，欲於上海建一世界港，現經有種種計劃，即如將現在之佈置，更加改良，堵塞黃浦江口，及上游建一泊船塢，於黃浦江外揚子江右岸建一鎖口商港等等，費需一萬萬元以上。吾人今姑

不論其計劃之能否發生效力，及有無主權上之困難與是否有合作之可能，只就此一萬萬元巨款而言，亦不合經濟原則，且籌款亦不易易。然而東方大港之建築，純為中國政府所能經營，不受任何阻礙，地價既屬低廉，建築尤為容易。是以吾人就東方大港建築觀測，上海地價前途，未可樂觀。

## 第二項 市中心區建設後之上海地價

上海市中心區，為上海市政府所主辦，自國民政府遷都南京後，市政當局，鑑於上海一地之重要，且外人在上海之權勢日張，亟當予以限制，遂於民國十七年設計擘劃，於滬東劃定翔殷路以北開殷路以南，淞滬路以東及黃浦江以西之地六千餘畝，為其區域，定名曰「大上海市中心區域」，吾人顧名思義，即可知其用意所在。其幹道如中山北路，其美路，三民路，五權路，淞滬路，翔殷路，水電路，開殷路等主要者寬至三十二公尺，該區域內分政治區，商業區，住宅區，園林區，悉採現代最新式之建設。吾人自其表面觀之，似祇為調節上海房屋租金，解決普通市民住宅等問題而已，殊無若何驚奇突兀之紀錄。然苟從內面窺之，則有為吾人所不可宣言之意義在，蓋市中心區所在之地，純為華界，脫離租界系統，扼黃浦之咽喉，苟其計劃告成以後，足使租界陷於衰老地位。以市中心區之各項建設計劃言，首以兩路火車站移於江灣，足使鐵道所有之繁盛，儘行集中於市中心，而現有之南北兩車站，行將受其重大之變化，其附近一帶之地價，或將直接間接受其影響，有跌落之慮。而真如為第一支站，因鐵道運輸之關係，將來或見商賈雲集，地價增高。

其次楊樹浦以北，建設若干偉大規模之輪船碼頭，使海航所有之繁盛，儘集於市中心，而若干關於輪船之商務，因迫隨鞭鐙，由法租界公共租界遷移而來，行見市面興盛，地價騰貴。

復次江海關已規定在吳淞建築大規模之辦事處，并若干大規模房屋，此項工程興工營造，足使出入江口之商務漸次脫離租界，而集中於市中心。因而若干部分之商業，亦必遷移營業，而現有公共租界及法租界之地價，將受其影響而低落。至於

法租界之新區，及公共租界之西區，地價當更形低落，而公共租界之東區及北區北四川路一帶，則必因市中心區之影響而增高地價。

華界各區，凡市中心區兩岸，沿黃浦江以北，及淞滬路兩旁，如閘北，引翔，吳淞，江灣，真如，殷行，彭浦，高行，陸行，高橋，等區，行見地價之日新月異，其增高將與大上海計劃之發展成其正比。

綜合言之，市中心區建設成功後，上海市地價將由租界而遷移於華界，則今後之華界除極少數區域或將與租界地價同受其影響而低落外，大部分區域地價，充滿無限之希望也。

#### 第四節 就世界各大城市地價觀測上海市地價之趨勢

上海市地價之高，盡人類能言之，然而吾人若以世界眼光視之，正毋足詫異。上海普益地產公司，曾將東西二半球二十四大城之最高地價統計，苦心編就，吾人可資借鑑也。

第五十二表 世界二十四大城地價比較(1931)

名次	城名	每畝最貴地價	匯率	合上海規元(兩)
第一	紐約 (New York)	美金 5,445,000元	31	16,900,000
第二	芝加哥 (Chicago)	美金 3,630,000元	31	11,700,000
第三	費城 (Philadelphia)	美金 3,630,000元	31	11,700,000
第四	波士頓 (Boston)	美金 2,500,000元	31	8,050,000
第五	印第安那 (Indianapolis)	美金 1,520,000元	31	4,900,000
第六	蒙得利耳 (Montreal)	美金 1,450,000元	31	4,675,000
第七	羅省埠 (Losangeles)	美金 1,240,000元	31	4,000,000
第八	利物浦 (Liverpool)	英鎊 240,000鎊	1/3 $\frac{1}{4}$	3,780,000
第九	倫敦 (London)	英鎊 217,000鎊	1/3 $\frac{1}{4}$	3,430,000

第十	東京 (Tokyo)	日洋	2,000,000元	160	3,200,000
第十一	巴黎 (Paris)	法金	16,800,000法郎	785	2,140,000
第十二	雪梨 (Sydney)	英鎊	116,160鎊	1/3¼	1,828,000
第十三	柏林 (Berlin)	德金	2,000,000馬克	130	1,540,000
第十四	羅馬 (Rome)	意金	7,350,000利拉	5,9	1,250,000
第十五	星加坡 (Singapore)	坡洋	650,000元	183½	1,200,000
第十六	馬尼拉 (Manila)	非金	540,000配沙	92	870,000
第十七	馬賽 (Marseilles)	法金	6,705,000法郎	785	860,000
第十八	開普敦 (Cape Town)	英鎊	108,900鎊	1/3¼	820,000
第十九	孟買 (Bombay)	印金	650,000羅比	85	765,000
第二十	曼徹斯特 (Manchester)	英鎊	45,000鎊	1/3¼	710,000
第二十一	布宜諾斯亞利斯 (Buenos Aires)	阿金	670,000配沙	100	670,000
第二十二	上海 (Shanghai)	國幣	699,300元	715	500,000
第二十三	香港 (Hongknog)	港洋	575,000元	78	450,000
第二十四	廣州 (Canton)	粵洋	300,000元	70	210,000

就上表觀察，紐約最高每畝價格，竟遠上海每元一千六百九十萬兩，每方尺適合美金七百五十元。即以倫敦位居第九而論，每方尺為租金三十先令，每畝合上海賣價達三百四十三萬兩。在二十四大城中，上海地價位居第二十二，除香港廣州外，比其他各城皆低，且其相差程度，至為可驚。吾人試就表推算，以上海地價作為一，與其他二十三城地價比較，可得下表：

第五十三表 上海與世界各大城地價比較

城名	比例數	城名	比例數
上海	1	上海	1

紐	約	33.8	柏	林	3.1
芝	加	23.4	羅	馬	2.5
費	城	23.4	星	加	2.4
波	士	16.1	馬	尼	1.7
印	第	9.8	馬	尼	1.7
蒙	得	9.3	開	普	1.6
羅	省	8.0	孟	買	1.5
利	物	7.6	曼	却	1.4
倫	敦	6.9	布	宜	1.3
東	京	6.9	香	港	0.9
巴	黎	4.0	廣	州	0.4
雪	金	3.6			

觀上表紐約地價竟超過上海地價至三十三倍有餘，芝加哥費城皆超過上海至二十三倍餘，其他各城，除廣州香港外，超過上海自十六倍餘以至零點三倍不等。此種情形，頗足耐人尋味。一般所謂地價高昂之上海，與世界各大城比較之下，見維如此，豈上海地價僅止於是歟？

更就上表所列各城，各就地段之生產力言，普通一般所謂最高地價，常在銀行與金融區域發生，證之以紐約與倫敦兩城，雖有此現象，然在芝加哥舊金山與波士頓諸城則否，其最昂貴之地價，常在零售商業區域之中心。滬上最貴之地價，係外灘一帶與江西路以東之南京路，蒼萃於此者，外灘雖為各大銀行與金融區域，而南京路則為各大公司與一般零售商店。於此則吾人可知地價之高漲，自不一定限於金融區域，上海市地價決不以金融業為中心之黃浦灘為限也。

復次就運輸而論，上海市有其利益，人力車與小車可以交通，雖道路崎嶇，亦得賴以便捷。美國大城地價貶損甚巨，以該處缺乏是類運輸交通，故不隨通衢之大

廈，勢必孤立無車可通矣。

吾人更進而觀察下表所列世界各大都市地價增漲之趨勢如何，以資研究。

第五十四表 世界十三大城地價比較

名次 (一九三一年)	城名	每畝最昂貴之地價			外幣 匯率	五年 內增 加百 分率
		本國通用幣制 (一九二六年)	本國通用幣制 (一九三一年)	合上海規元(兩) (一九三一年)		
第一	芝加哥	美金 2,904,000元	美金 3,030,000元	11,700,000	31	25%
第二	印第安那	美金 1,160,000元	美金 1,520,000元	4,900,000	31	31%
第三	勞斯安吉爾	美金 1,100,000元	美金 1,240,000元	4,000,000	31	—
第四	利物浦	英鎊 240,000鎊	英鎊 240,000鎊	3,780,000	1/3½	—
第五	雪金山	英鎊 145,000鎊	英鎊 116,130鎊	1,828,000	1/3½	20%
第六	柏林	德金 2,000,000馬克	德金 2,000,000馬克	1,540,000	130	—
第七	新加坡	坡洋 508,200元	坡洋 605,000元	1,200,000	183½	28%
第八	馬賽	法金 4,043,820法郎	法金 6,750,000法郎	860,000	785	67%
第九	開普敦	英鎊 72,600鎊	英鎊 108,900鎊	820,047	1/3½	80%
第十	孟買	印金 355,000羅比	印金 650,000羅比	765,000	85	83%
第十一	曼却斯德	英鎊 45,000鎊	英鎊 45,000鎊	710,000	1/3½	—
第十二	上海	國幣 325,000兩	國幣 500,000兩	500,000	—	54%
第十三	香港	港洋 441,000元	港洋 575,000元	450,000	78	80%

就表內指數觀察，上海似頗佔優勢，緣五年中地價增漲百分之五十四，是率雖非超常，允稱邁進，然於同一時期內，馬賽最佳之地價，漲起百分之六十七，而孟買有竟漲至百分之八十三。上述十三大城，惟印第安那，雪金山之地價，獨見降落英倫兩城，利物浦與曼却斯德地價，在此時期中呆滯不動。

吾人若就表面觀察，上海一埠，雖有賴於特殊之穩固地位，享繁盛之發育，然而以地價較之人口不及其半，且無特殊地位之開普敦與孟買等處，尙難望其項背，此種事實，豈非不可思議乎？

總上各項所述，則上海市地價尙非至膨脹時代，較吾人之理想中之上海市果真



實現時之地價，相去甚遠。近數年來，上海地價昂貴地段發展之劇烈，已頗可見。今後上海市果能依序進展，謂不能與環球各大城並駕齊驅，進而抵於吾人理想之地位者，其誰之信。

### 第五節 就歷史上觀測上海市地價趨勢

上海市自闢為商埠以來，至今不過八十餘年之歷史，而其地價之增高，遠非本國其他城市所能及。以昔日價值十兩左右之荒涼土地，今則增至四五十萬，豈吾人所逆料哉？雖曰各種原因有以致之，然此種含有特殊意義之歷史價值，亦足資吾人說明今後上海市地價之趨勢，下列數字，乃代表上海市地價歷史之過程也。

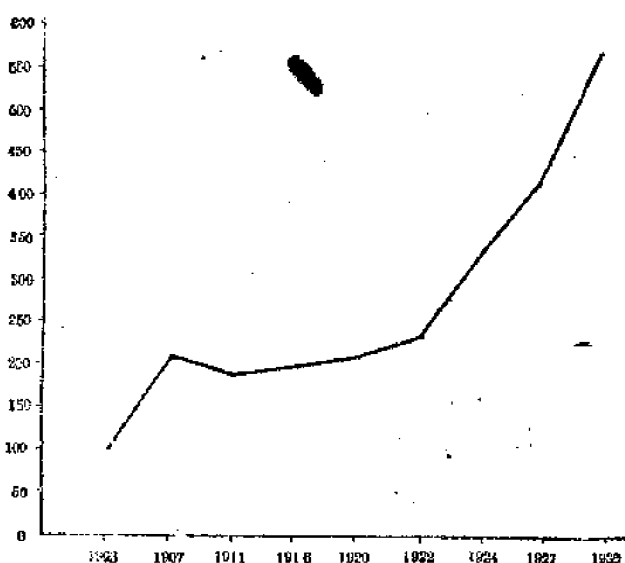
第五十五表 上海市公共租界歷年地價漲落趨勢

年 份	估價面積(畝)	估價總值(兩)	每畝平均估價(兩)	每畝平均增價百分比
1903	13,126,102	60,423,773	4,603	100.0%
1907	15,642,625	116,047,257	9,656	209.77
1911	17,093,908	141,550,946	8,281	179.90
1916	18,450,870	162,718,256	8,819	191.59
1920	19,460,174	203,865,634	10,476	227.47
1922	20,338,092	246,123,791	12,102	262.92
1924	20,775,993	336,712,494	16,207	352.08
1927	21,441,319	399,921,955	18,652	405.21
1930	22,131,379	597,243,161	26,909	584.59

表內指示公共租界地價，自一九〇三年至一九三〇年，逐年增高。一九〇三年平均每畝地價為四千六百〇三兩，至一九〇七年，則增高至百分之二〇九·七七，一九一一年及一九一六年雖略有減退，而較之一九〇三年，則仍為高漲，其中尤以

一九二七年及一九三〇年突飛猛進，竟增加至四〇五・二一與五八四・五九，其增高之比例，實為可驚。若以繪圖表之，則當如下：

上海公共租界歷年地價漲落趨勢圖



法租界地價歷年估計，惜吾人尚未得到此項統計，惟據一九三一年上海市土地局調查，十年來之地價所得，有如下之記載：

「法租界前十年與現今之估價約增一・八五倍至五倍。例如公館馬路外灘，前十年每畝估價十萬兩，今年每畝估價十八萬五千兩（增一・八五倍）。霞飛路華龍路口前十年每畝估價三千六百兩，今年每畝估價一萬八千兩（增高五倍）」。

又據作者調查所得，法租界舊區公館馬路與黃浦灘愛多亞路轉角之地，在一八八一年估計價格為四千五百兩（法租界公董局一八八一年地價冊所載）。同地至一九二八年則增至十四萬兩，一九三〇年增至十五萬八千兩，至一九三二年則增至十八萬五千兩。一八八一年全區最低地價為五〇〇兩，而至一九二七年最低估價為一千五百兩，至一九三〇年，全區最低地價為三千五百兩。

吾人由上述數字觀察，可知法租界之地價，亦如公共租界地價之直線進展，而近年以來，地價之突飛猛進，亦與公共租界之情形相似也。

華界地價漲落之歷史，即上海市土地局亦無此項統計，然吾人可得而言者，即華界目前各區地價，亦為普遍增高。雖其間或因戰爭關係，或因災害關係，而使地價低落者，容或有之。然就一般情形觀察，則為向上增高，第不如公共租界法租界地價之激增為直線之向上耳。據一九三一年上海市土地局調查，十年來華界地價漲落趨勢，如下所載：

「滬南區地價前十年與現今之估價約增二·五倍至四倍。例如十六舖一帶，前十年每畝估價二萬元，今年每畝估價八萬元（增高四倍）。又應家角張家宅一帶，前十年每畝估價二百元，今年每畝估價五百元（二·五倍）。又閘北區前十年與現今之估價約增二倍至四倍。例如北四川路虬江路一帶，前十年每畝估價一萬元，今年每畝估價四萬元（四倍），潭子灣西北鄉間前十年每畝估價一百元，今年每畝估價二百元（二倍）」。

由此可見華界地價亦繼續增高，其增高比例，或且與租界相似。據上海普益地產公司秘書 J. S. Patter 君調查所得，謂一八六〇年，沿南京路西藏路浙江路一帶，有地三十四畝半，祇以二千二百四十五元七角五分出售，一八六三年於今跑馬廳所在地，每畝地價三十兩。一八六六年鄰靜安寺地二十三畝，祇以二十兩出售，至一八八二年在現在南京路工部局市政廳所在地，尚不過每畝三千七百五十兩，而至一九二七年竟漲至二十萬兩一畝。又文監師路與乍浦路某地在一八九五年時每畝價值只三千兩，現則已增漲數倍矣。一九一一年即現在工部局所在地，亦僅值銀七萬兩一畝，至一九二七年則每畝需銀二十餘萬兩。即就僻遠如滬西徐家匯交通大學第一次購地時，每畝只需八十千文，第二次購買時即增至四百元，今則每畝需價達三四千兩矣。

總觀上列各項數字統計，可知上海市各區地價若逐漸向上發展。租界以內，近數年來增漲尤速。華界雖因特種原因，有時或不免低退，然曾幾何時，仍能加速增漲。於此吾人可以得一結語，即就歷史上觀測上海市地價，深信今後上海市地價仍當繼續發展也。

## 第六章 結 論

都市地價之增漲，不僅足以表現都市之興盛與發展之趨勢，且足以測驗一國政治經濟文化之動態傾向。就中國現狀而言，因國際資本勢力之怒潮澎湃侵入，與夫天災人禍之連年頻乘，使農村經濟陷於極度之崩潰，國民經濟趨於整體之破產，農民生活遠在水平線以下。於是遍地哀鴻，相率為亂，農村人口既日益減少，荒地面積亦逐漸增加，金融資本既益形枯竭，農業生產率自必衰退。有財之家，遷住都市，失業良民，亦不得不轉而流入都市，以謀生活。由是而都市人口大量集中，金融資本無量膨脹，地價亦因之繼續向上增高。就外國趨勢而言，因其國內城市工商業之興起，都市物質文明之提高，形成都市人口之集中，市地之利用，日臻集約，地價亦因之激急增漲。而其所表現於事實之結果，則為商業資本集中於少數人之手，商品過剩，工業原料品價格日趨低下，農業經濟衰落，農地地價低跌，工農勞動者之普遍失業，於是不得不向外尋找市場，而政治經濟之殖民侵略尚矣。吾人姑無論其表現之動態傾向如何，其所以表現於都市地價之畸形增高，則為一也。上海市為我國領域之一，亦為世界重要之商埠。租界區內較之殖民地，尤為重要，故上海市地價高漲所表現於經濟政治文化者，實有雙重之傾向。

就國內情形而言，因政治之不上軌道，資本主義勢力之侵入，致社會陷於紊亂不安狀態。一切政治經濟各項建設，無由進展，工業交通，無從興起，不得不使人民集中於交通便捷，工商業發達之上海，以求生存，以享繁華，因而形成上海市之金融集中，與地價高漲。

就國際情勢而言，列強恃其政治勢力，造成租界之特別區域，任何方面，不受中國政府之干預管轄，租界無異世外桃源，是以一切經濟組織，無不操縱於外人勢力之下以謀發展。吾人試一考滬上外人開設工廠之多，與投資金融商業運輸交通之盛，則知此言之不謬矣。不然，同一市區，何以華界地價遠低於租界乎。

是以吾人研究上海市地價之結果，歸納言之，租界地價之所以特別高於華界者

，乃國際資本主義侵略結果有以致之。上海市地價之所以普遍增高者，則為國內政治經濟文化動態傾向有以促成也。

上海市地價之形成，既由於上述情狀，則今後上海市地價之歸宿如何，自以中國政治經濟文化發展之程度如何以為斷。如果中國政治經濟一無進步，則今後上海市地價不僅繼續向上增高，即租界亦有逐漸推廣之勢。然自其反面言之，如果中國政治趨於清明，經濟臻於發展，是否上海市地價行將低落，此層吾人已於前章證明其不然。吾人今之所欲言者，即為中國政治經濟苟能長足進展，則東方大港必然實現，中央鐵路系統必可完成，而上海市地價定形低落。即不然，大上海市中心區計劃得以完成，則上海市之地價形勢又將轉換其方向矣。

抑吾人更有言者，中國政府與社會人士，亦嘗羨慕外人經營租界之良好與管理之得當矣。殊不知上海租界之有今日，亦為外人苦心努力八十餘年之結果。吾人固知今日租界最繁盛區域，昔日何一非水鴨島游徜徉之所。易地言之，果中國政府與社會人士能努力經營，亦安知今日黃浦江兩岸荒涼土地，非他日滬上最繁華之區域？是以吾人不僅希望東方大港之建築，大上海計畫之完成，亦且深願市政當局，對於市政管理，有積極之改革，對於市地政策，有決心確切之推行。今日租界地價，雖云奇特昂貴，然而土地之投機壟斷，操縱居奇者，固為少數巨商大賈也。益以道契問題，越界築路問題尚未解決，可知上海市土地問題，固未嘗解決，亦何一非吾人可資借鏡與努力之處耶？

## 本文參考書目錄

1. 楊逸——上海縣自治志
2. 岑德彰——上海租界略史
3. 王揖堂——上海租界問題
4. 章植——土地經濟學
5. 吳晦華——實業計劃之理論與實際
6. 河田嗣郎——土地經濟論
7. 王先強——中國地價稅問題
8. 唐啓宇——三民主義與土地政策
9. 王效文——土地法論
10. 程聯——世界信託考證
11. 陳炎林——上海地產大全
12. 上海市政府——上海市政公報
13. 上海市土地局——上海市土地局年刊
14. 上海市土地局——上海市地價稅冊
15. 上海市土地局——上海市各區地價估計圖
16. 上海市土地局——上海市征收地價稅圖
17. 上海公共租界工部局——上海公共租界工部局公報
18. 上海公共租界工部局——上海公共租界地稅冊
19. 上海公共租界工部局——上海公共租界地籍圖
20. 上海法租界公董局——上海法租界公董局公報
21. 上海法租界公董局——上海法租界公董局地稅冊
22. 上海法租界公董局——上海法租界公董局地籍冊
23. 上海普益地產公司——上海地產月刊

24. 中央研究院——統計中之上海
25. 商務印書館——上海洋涇浜北首租界章程
26. 申報館——申報年鑑
27. 上海市社會局——上海之工業
28. 上海市通志館——上海通志
29. 上海市社會局——社會月刊
30. 申報館——申報月刊
31. 商務印書館——東方雜誌
32. 中華書局——新中華月刊
33. 新生命書局——新生命月刊
34. 上海同文書院——支那研究——上海研究專號
35. 上海海關——中國海關貿易報告
36. 銀行週報社——銀行週報
37. 銀行週報社——經濟統計
38. 國民政府主計處統計局——統計月刊
39. 交通部——交通部統計年報
40. 上海市商會商業月報社——商業月報
41. Pollock & Schols——The Science and Practice of Urban Land Valuation.
42. Dorau & Hinman——Urban Land Economics.
43. Ramsbatham——Studies in the Land Value of Bengal.
44. Scheftel——The Taxation of Land Value.
45. Report of the Hon. Mr. Justice Feetham to the Shanghai Municipal Council.
46. Shanghai Municipal Council of the International Settlement——Shanghai Municipal Report.

