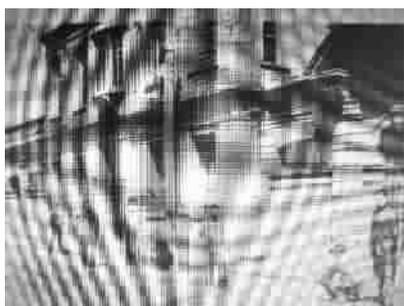




## 华界地价 沪南最贵 高桥最低

那时上海全市被划分为三大块:华界、公共租界和法租界。上海市政府管辖 17 个行政区,面积共计 647130 亩。1930 年,上海市土地局指派熟悉各区地价情况的估价员,会同各区土地契纸发行员,携图实地勘察各区各地段交通位置、土壤性质以及实际使用等,并参酌市价依次评估,得出华界地价平均每亩 1428 元(此处为银元,下同)。最高是沪南的 8262 元,最低的是高桥 304 元,其他地区如闸北 6058 元、吴淞 1571 元、江湾 914 元、彭浦 784 元、真如 605 元。另据资料透露,1921 年为筹建虹桥机场圈地约 300 亩,每亩给价 80 元。1935 年上海医学院为筹建中山医院收用枫林桥土地,每亩地价 2000 元左右。



▲ 当年土地局人员在测量

## 租界地价 华洋杂处 推高地价

洋人最初在上海设立租界之意,无非是要一块土地搞“独立王国”。因此《上海租地章程》规定:租界内不容许华人居住。1853 年,太平天国打到长江沿线,大批难民涌入租界。1854 年,到租界避难的有 2 万余人,于是一部分洋人或将土地租与难民,或建筑房屋供难民居住,地价随之上扬。为顺应形势发展,《上海租地章程》修改了原先条款的规定。1860 年太平军攻陷苏州,避难者络绎不绝,租界内的华人增至 30 万。以后居住人数逐年递增,到 1930 年,租界人口已达 140 多万。租界华洋杂处,人口剧增,极大刺激了地价的走势。

上海租界分为公共租界和法租界。公共租界再细分成中北西东四区,面积共计 33503 亩。地价中最高,平均每亩 150879 元。而中区地价尤以外滩与南京路呈丁字形的一块地皮为翘楚,每亩冲过 45 万元。外滩中国银行所在地亦有 33 万元以上;北区毗连火车站,便于陆路交通运输,因此地价较高于西东两区,均价每亩 52947 元;西区地段僻静,适于安居,多为民宅,且越界筑路连接了沪宁沪杭甬两铁路支站,交通不成问题。再是中区商业网点渐向西区延伸,住宅雨后春笋,房租也随之上调,地价自然攀升。西区均价每亩 28612 元;东区地价排在公共租界中、北、西三区之后,因东区虽濒临浦江,为水运重地,但工厂集中,且该区居民多属产业工人,购买力不强。房屋也多为廉价楼房。由于工业用地价值比不上商业用地,东区均价每亩 16594 元。公共租界平均下来为 37743 元。

法租界又细分成新旧两区。旧区成立于 1849 年,北起爱多亚路(今延安东路),西接西藏路,东尽黄浦滩路(今中山东一路),南到华界。其余是成立于 1890 年至 1914 年的新区范围,面积共计 15150 亩。像万国储蓄会于 1934 年购入的毕卡第公寓(今衡山饭店)地价算是捡着便宜货,每亩仅 12980 元。从所占面积来讲,新区是旧区的 16 倍,但旧区地价每亩均价是新区的 4 倍。这主要由于旧区开辟早,同洋泾浜北首的英租界差不多起步;再是东边靠近黄浦江;北面离公共租界中区几步之遥,凡公共租界中区拥有的优越条件,法租界旧区皆享之,如爱多亚路以及公馆马路(今金陵东路)1930 年的地价高于法租界的均价,约在 22 万元左右。不过法租界新区的霞飞路(今淮海中路)、辣斐德路(今复兴中路)、康梯路(今建国东路)等处因为商业突起生意兴隆,且电车交通便利,地价涨势迅猛,不仅大宗地皮难以购得,零星小块也不易觅得。

土地面积是不能无限扩张的,属不可再生资源,所以土地价格多数会随着城市拓展与经济繁荣不断上涨,但也会因战争破坏与经济萧条突然暴跌。作为国际大都市,上海地价在房地产市场发展过程中演绎了一条反复曲折、兴衰不定的 K 线。近的见“地王”,稍远的有十多年前,一个平方米地价一两千元人民币。那么更远的呢?

## 环境因素 人口密度 作用关键

华界占全市总面积的 93%,人口占全市总人口的 55.6%;公共租界面积占 4.8%,人口占 31%;法租界面积占 2.2%,人口占 13.4%。也即华界每亩平均人数是 2.8 人,公共租界是 30 人,法租界是 28.7 人。华界地价最高为 6 万元,最低为 40 元;公共租界最高为 447552 元,最低为 2117 元;法租界最高为 220979 元,最低为 4895 元。

道路平坦宽敞,市容清洁美观、交通便捷、秩序井然、卫生治安状况良好、水电设备齐全、购买供给供应方便、公园游乐场设置适当等,是人们乐居现代化大都市的因素,但居住人口密度对地价的涨跌起决定性作用。租界仰仗洋枪炮撑腰和保护,不归中国法律约束,处于相对安稳状态,人口密度增速甚快。国内许多有钱人纷纷在租界购置地产。据工部局统计,二十世纪三十年代公共租界中约有百分之七的不动产属于中国名人份下。加上国内各种政党团体,往往利用租界做掩护,在租界里招兵买马组织反政府活动,这都推高了租界地价。

租界地价的日长夜大不仅令投资者获得丰厚利润,且作为土地使用权证明的契约(TITLE DEED),差不多等同于现金,可以很方便地向银行或钱庄抵押。道契,即最初洋人要求租地、上海道根据外国领事申请核准发放的租地契约。后来公共租界和法租界的地皮几乎全是道契土地,并在各自领事馆注册。不光如此,



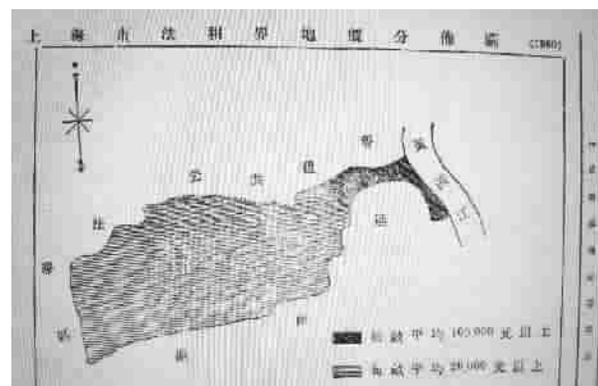
▲ 道契中文本

# 老上海的地价

徐鸣



▲ 上海公共租界地价分布图

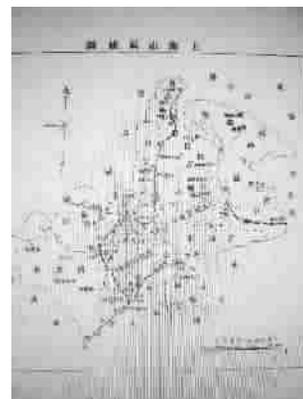


▲ 上海法租界地价分布图

## 设施因素 一看交通 二看商业

现在上海地铁附近的房子一直比较抢手,价格回落幅度较小,这和过去一样。公共租界和法租界电车线路纵横交错,设置站点合理。市民出行以乘电车为主,开销小且费时少。公共租界共有电车线路 16 条。据统计,1930 年乘客总数达到 1.2 亿人次;法租界电车线路少点,共有 9 条;华界占地面积最大,交通网络却相当不发达,除了沪南开辟了 4 条有轨电车之外,其余各条踪影皆无,仅通几部公共汽车,不过华界的沪南临浦江码头,闸北、法华二区内建北站或铁路支站,促进了交通运输,所以在华界中,这三个行政区的地价较其他地区来得高。不过公共租界和法租界同样占有水运优势,且经过越界筑路,逐渐接近铁路站点,遂使铁路运输方面洋人照样得益。

公共租界中区的外滩、南京路、福州路、汉口路、浙江路等处,汇集了当时上海几乎所有著名大商店;东区的华德路(今长阳路)、西区的静安寺路(今南京西路)、北区的四川路等地段,也开设不少商场。但无论规模还是贸易额,仍比不过中区的,因此中区的地价不仅为公共租界之冠,亦为全市最高。法租界的爱多亚路、公馆



▲ 上海市区域图

马路、霞飞路,皆为重要商业地段,但是较之公共租界中区,依然稍逊一筹。至于华界,除了十六铺、小东门、中华路、宝山路以外,实无商业繁盛可言。

租界为全市商业中心,各种大小报章杂志盛行、书店林立,但开设的学校却不及华界多。据统计,1930 年华界内有幼稚园 15 所、小学 494 所、中学 48 所、职业学校 9 所、专科学校 4 所、大学 11 所;公共租界和法租界内的幼稚园以及小学加起来还不到华界的一半。但洋人门槛贼精,重视职业教育,公共租界和法租界里的职业学校和专科学校比华界的多。令人不可思议的是公共租界竟然不开办大学,仅法租界里有 3 所。是不是英美两国政府只愿意培养中国人做蓝领?因此单纯以学校数目观察,华界占全市学校总数的 59%,这是华界唯一胜过租界的地方。

不过在其他文化设施及娱乐场所方面,华界大大落后。租界内,如球场、游泳池、公园、俱乐部、餐厅、电影院等应有尽有。就拿公园而言,据公共租界园地报告,1930 年一年之内,租界里的公园游客总数超过 200 万人次(当年全市人口约 600 万)。光一个兆丰公园(今中山公园),一日间游客最高可达 1.3 万余人。文化娱乐场所的兴旺也是造成租界地价高于华界的原因之一。



▲ 上海华界地价分布图

## 后记

孙中山在《民生主义》一书中专门提到过上海的地价:“像上海黄浦滩的地价,比较八十年前(即 19 世纪 50 年代),大概相差 1 万倍。现在每亩要值几十万。”20 世纪 30 年代,上海已一跃而居世界都市第五位,地价跟着暴涨(像永安公司 1882 年每亩地价才 4200

元,50 年翻了 60 倍),足以令普通百姓咋舌。有学者大胆预测:“今日租界最繁盛区域,昔日一水鸭凫游徜徉之所。若中国政府与社会人士能努力经营,安知今日黄浦江两岸荒凉土地,非他日沪上最繁华之区域?”前人八十年前对上海的未来掐算得实在太准。今日之陆家嘴以及世博园区果真如此。