

上海法租界早期土地交易、地价及其 内在机理(1852—1872)*

牟振宇

内容提要:本文利用法国外交部档案馆珍藏的法国领事馆契及相关土地资料,对上海法租界早期土地交易基本特征、时空变迁过程进行了深入探讨,并揭示了土地交易的内在机制。研究发现,法租界前二十年土地交易呈M曲线变化特征,小刀会起义和太平天国战事促成了两个高峰期的出现,而战争结束后难民返乡又使土地交易陷入低谷。除战争外,土地价格还受地理区位、交通、基础设施等因素影响,并呈现从小东门、从外滩向租界内部逐步递减的变化趋势。从交易方式来看,1863年之前,以洋商大规模低价抢购华人地产为主,之后则以洋商之间土地交易为主。从盈利方式来看,早期土地交易以“专作买卖”为主,随着界内土地全部被洋商抢购,“租地造房”逐渐成为主要赢利方式,并促成了法租界高密度的城市空间模式。

关键词:法公馆契 法租界 土地交易 地价 永租

以往学界最先从土地章程、道契等制度层面,探讨开埠早期上海租界房地产业诞生的制度基础,^①有学者从经济或法律层面,分析土地需求及土地功能对上海地价的影响,或以个案的方式探讨上海房地产商的土地经营模式。^②也有学者关注近代上海地价的研究,但主要以时间维度的纵向研究为主^③,空间维度的研究相对较少,^④且受材料所限主要集中于20世纪的公共租界。这显然受研究

[作者简介] 牟振宇,上海社会科学院历史研究所副研究员,上海,200235,邮箱:mouzhenyu@sass.org.cn。

* 本文为国家自然科学基金青年项目“基于地籍和道契的上海‘地块’空间形态演进及其影响因子(1843—1943)” (批准号:41301184)和国家社会科学基金重大项目“外国所绘近代中国城市地图”(批准号:15ZDB039)阶段性成果之一。特此致谢。

① 陈正书:《道契与道契档案之考察》,《近代史研究》1997年第3期;杜恂诚:《道契制度:完全意义上的土地私有产权制度》,《中国经济史研究》2011年第1期;夏扬:《上海道契与近代土地契约的实践》,《华东政法大学学报》2006年第4期;赵津:《租界与中国近代房地产业的诞生》,《历史研究》1993年第6期;练育强:《近代上海公共租界的土地管理制度》,《华东政法大学学报》2009年第2期;王玉婷:《产权视野下的晚清上海道契制度》,博士学位论文,复旦大学,2009年;《旧上海的房地产经营》,上海人民出版社1990年版;等等。

② 杜恂诚:《晚清上海租界的地价表现》,《史林》2012年第2期;杜恂诚:《收入、游资与近代上海房地产价格》,《财经研究》2006年第9期;陈曾年、张仲礼:《上海公共租界的土地估价和沙逊集团的高层建筑——沙逊集团研究之三》,《上海经济研究》1984年第3期;[日]城山智子:《上海的房地产市场和资本投资(1860—1936)》,苏基朗、[美]马若孟编,成一农、田欢译:《近代中国的条约港经济》,杭州:浙江大学出版社2013年版,第53—85页;高峰:《近代上海公共租界的土地价格、地税制度与城市化(1845—1933)》,《财经研究》2013年第8期;赵津、梁辰:《近代中国外商房地产投融资及经营模式探析——以上海、天津为例》,《中国房地产》2010年第2期;赵津:《中国城市房地产业史论(1840—1949)》,天津:南开大学出版社1994年版;赵津:《近代中国城市地价变动趋向研究(一)一(五)》,《中国房地产》1993年第9期—12期、1994年第1期;徐华:《近代上海房地产市场波动的金融分析(1929—1935)》,《财经研究》2007年第11期;等等。

③ 王少卿:《晚清上海地价及其对早期城市化的影响》,《史学月刊》2009年第4期;杜恂诚:《近代上海早期城市化过程中的农田收益与利益分配》,《中国经济史研究》2012年第3期;耿崇桑:《抗日战争时期上海房地产业研究》,硕士学位论文,复旦大学,2009年;马学强:《通商开埠前后上海地价初探》,《档案与史学》1999年第3期;等等。

④ 张辉:《上海市地价研究》,南京:正中书局1935年版;曾声威:《近代上海公共租界城市地价空间研究(1899—1930)》,硕士学位论文,复旦大学,2013年;等等。

史料所限。近年来,随着国内外档案馆等机构所藏道契资料的逐步公开,上海租界时期土地交易及其相关问题研究逐步深入。道契不仅记载了买卖双方姓名、土地面积、四至边界、地价等地产信息,还保留了该地产历次土地交易信息,故土地交易、地价、土地空间形态(面积、边界),均有了详实而系统的数据。2005年上海档案馆编辑出版了1911年之前颁发的1万余份上海道契。^①英租界建立时间最早,英册道契最早,数量也最为丰富,要探讨上海城市的起源,就必须从英册道契入手。学界最先从城乡景观入手,发掘并整理出诸如“河”“浜”“坟墓”“土路”“路”等自然景观要素,并依据买卖双方姓名、土地面积等社会经济信息,复原并讨论了开埠前的上海乡村景观,开埠后城市化过程中河浜系统的衰退、城市道路系统的形成、城乡景观变迁进程等问题。^②也有学者根据道契记载的每块地产的地址信息,复原出上海县以下图、圩等行政区划的地域范围。^③而罗婧根据道契中洋商洋行的姓名,并结合《上海年鉴》和《上海行名录》等文献,复原了上海开埠初期租界地区洋行的地理分布,分析了不同种类的洋行的兴替,并参考地图、图像等资料,运用GIS复原了部分洋行的建筑景观。^④杜恂诚以历年道契的申领面积、契内均价等数据,分析上海道契申领以及地价变化的总体趋势。^⑤笔者曾利用了法册道契,复原了1895—1914年法租界越界筑路区洋商地产的空间分布,并探讨了洋商地产对城市化的作用。^⑥综上所述,目前关于道契的研究主要集中于开埠早期1843—1865年的英租界,且对于道契所承载的信息的发掘仅限于洋商地产复原与洋行的分布方面,对于其他的信息发掘明显不够。此外,对于同一时期法租界和美租界,特别是法租界,付之阙如。这是因为目前公开出版最早的法册道契从第五号开始,发契时间为光绪二十一年(1895年6月),^⑦之前的道契主要为公馆契,并未公开。^⑧导致法租界早期土地交易的研究停滞不前。

笔者在法国外交部档案馆意外发现了一批弥足珍贵的档案,即法国领事登记注册的土地买卖资料,时间断限自道光二十八年(1848)至同治十一年(1872),正可弥补法租界早期道契之缺。这些档案包括:《法租界:土地申请、土地登记册》1卷,^⑨记载了道光二十八年十月至咸丰五年(1855)十月的地产主与领事之间关于土地申请资料的往来信函。《1872年9月9日之前法租界土地买卖契约抄本》(下文简称《契约抄本》),共2卷,^⑩为咸丰二年三月至同治十一年四月间的土地买卖契约,即法领事馆契。整体而言,该文件的内容是完整的,但也有少数地契内容不完整,如第122号,无土地面积、四至边界和地价的信息。而笔者在法国外交部档案馆所发现的另外两份材料,正可对其校对和

① 蔡育天主编:《上海道契》,上海古籍出版社2005年版。

② 陈琍:《上海道契所保存的历史记忆——以〈上海道契〉英册1—300号道契为例》,《史林》2007年第2期;吴俊范:《从水乡到都市:近代上海城市道路系统的演变与环境1843—1949》,博士学位论文,复旦大学,2008年。

③ 周振鹤、陈琍:《清代上海县以下区划的空间结构试探——基于上海道契档案的数据处理与分析》,《历史地理》第25辑,上海人民出版社2011年版。

④ 罗婧:《上海开埠初期租界地区洋行分布与景观变迁1843—1869》,博士学位论文,复旦大学,2013年。罗婧:《开埠初期英租界洋行分布及景观复原初探》,《历史地理》第27辑,上海人民出版社2013年版。周振鹤、罗婧:《上海外滩地区历史景观研究(二篇)——城市景观之雏形(1845—1855)》,《文汇报·文汇学人》,2015年4月24日,第9版、第10版。

⑤ 杜恂诚:《晚清上海道契申领总趋势及影响因素分析》,《财经研究》2011年第8期。

⑥ 牟振宇:《近代上海法租界“越界筑路区”城市化空间过程分析(1895—1914)》,《中国历史地理论丛》2010年第4期;牟振宇:《近代上海法租界城市化空间过程研究1849—1930》,博士学位论文,复旦大学,2010年。

⑦ 蔡育天主编:《上海道契》第28卷。

⑧ 牟振宇:《近代上海法国领事馆契的相关问题研究》,《史林》2014年第1期。

⑨ Concession française: demandes de terrains, une immatriculation, s. d., Octobre 1848 - Octobre 1855, 法国外交部档案馆(南特)藏,档号635PO/C/203。

⑩ Transcriptions des actes de ventes des terrains de la Concession française antérieurement au 9 Septembre 1872 (Mai 1852-Décembre 1862), 法国外交部档案馆藏,档号635PO/C/204。

补充:《1855—1867年的土地产权转移登记簿》(下文简称《登记簿》),^①按照时间顺序记录了咸丰二年一咸丰七年土地交易,包括编号、时间、买卖双方姓名、面积、价格、所在街区号、道契号等内容,共计129条信息。笔者据此补充了《契约抄本》缺失的16条交易信息,及部分地契缺失的内容。另一份材料是《1863—1872年法租界土地清册》,^②一份法租界地产汇总表,包括地产主姓名、国籍以及土地面积等内容,亦可校正前两份材料。这三份材料构成本文的核心材料。这批连续而完整的土地档案,对于复原法租界城市空间变迁以及深入了解法租界早期历史,其价值不言而喻。笔者曾利用这部分档案,复原了道光二十八年至同治四年法租界的洋商地产分布,并探讨了法租界早期城市化的基本特点,^③但由于公馆契内容颇为丰富,有不少问题在该文中并未深入探讨,比如地价问题,故本文将在该文的基础上对早期法租界土地交易的时空特征、地价的时空变迁以及土地市场的内在机理做进一步研究,并希望对上海早期城市发展历史的认识有所助益。

一、法国领事馆契材料解读

《契约抄本》是关于法租界早期土地交易罕见的珍贵史料。共两卷,第一卷为咸丰二年三月至同治元年十月的土地契与土地合同,编号为第1号至第166号,共166份;第二卷,编号为第167号至第174号,之后编号为第1号至第71号,共78份,从同治元年十月到同治十一年四月。第一卷和第二卷均对该材料做了介绍:第一卷是同治十二年八月十日誊录的,登记簿有149页,内容包括同治十一年八月七日之前法租界土地买卖契约,并经法国驻沪总领事签署。第二卷是同治十三年五月十八日誊录的,登记簿有203页。该材料还包含了关于法租界早期土地交易不同于公共租界的一些信息,具体分析如下。

第一,从内容来看,共分两种契约:一是“Titre propriété”,即土地契;一是“Contrat de vente”,即买卖合同。^④二者区别在于前者为华洋之间土地买卖契约,等同道契,而后者为洋商之间土地买卖合同,即华洋土地买卖之后的土地交易凭证。可见,当时在法租界无论是华洋之间,还是洋商之间的土地买卖,均登记正式的契约合同。这与英租界并不相同,英册道契,华洋交易后的第二次交易并不再立新契,而是将转租交易的内容标注在每份道契正文之后,如咸丰四年《上海土地章程》第八条规定“租地皆以注册为凭,凡转租限三日内报名添注。如过期未注,即不为过契矣”。^⑤但笔者注意到,随着后期土地交易次数越来越多,有些法租界土地契上,也标注了该契其他次交易的信息。如第26号契,其正文后不仅附录了第二次交易内容,纸张左空白处还用小字标注了该契从咸丰六年至咸丰十年间的多次交易信息。可见,在法租界任何一次交易都有正式的契约文本,尽管有些道契背后附录了其他交易内容,但这只可能是摘录了正式合同的内容。

第二,签署机构。按照中法条约规定,法国领事馆契由上海道台和法国驻沪领事馆共同签署。而法租界早期的土地契约上签署的却是法国驻上海及宁波领事馆。如第1号契记载,“驻上海与宁波的法国总领事敏体尼(Charles de Montigny)及领事馆主事爱棠(Renôit Edan)……”,从第1号至第174号,均如此写。而174号签署时间为同治元年十一月二十日,其后的文件则署名为法国驻上海领事馆。这说明至少在同治二年之前,法国在上海设立的是驻上海与宁波领事馆。故这份登记册登记的道契不仅包括上海法租界,还包括其他地区。如第45号地契,为田嘉璧(L. G. Delaplace)主教在宁波土地交易的凭证;第151和152号契,登记的是吴淞地区的土地交易;第34号地契,不在法租界,在英租界山东路。据笔者统计,登记册上不

① Mutations de terrain, de 1855 à 1867, 法国外交部档案馆藏,档号635PO/B/33。

② Inventaire de 1863 à 1872, Concession française, Etat nominatif des propriétaires foncière, 法国外交部档案馆藏,档号635PO/B/33。

③ 牟振宇:《洋商、地产与城市空间变迁——以上海法租界为中心(1848—1865)》,《中国经济史研究》2015年第4期。

④ 如第二卷第36号,标题为“Acte d'affernage”,直译为“租赁合同”,但并非现在意义的土地租赁合同,而是永租制度下的租赁合同,是中国人将地产永租给外国人,即为道契,因此本文将其归到第一类。

⑤ 徐公肃、邱瑾璋:《上海公共租界制度》,《上海公共租界史稿》,上海人民出版社1980年,第54页。

在法租界的道契仅有5份,所占比例极小,本文研究上海法租界,故这5份道契不列入本文统计之内。

第三,向哪国申报土地登记。道光二十五年土地章程第十四条规定:“倘有他国商人,欲于洋泾浜以北界内租地建筑或租屋居留,或屯积货物者,须先秉明英国领事许可,得其许可,以免误会。”说明凡在英租界租地的任何国籍洋商须至英租界登记。而道光二十九年三月十四日法中双方关于法租界成立协议规定“至各国人如愿在界内租地者,应向法国领事商明办理”。而咸丰四年修订的《土地章程》,其中一条规定英法美三租界范围内,洋人购置地产需禀报该国领事,无须全至英领事馆登记。从这本登记册来看,登记册上的租地人既有法国人也有英美等其他国籍的人,说明凡在法租界租地的所有国籍的租地人均须至法国领事馆登记才有效。^①

第四,华人卖主的信息严重缺失。大部分道契仅笼统记有几个中国业主,并未标其姓名,有些虽记其姓名,但涉及多个卖主时仅记一人,如第10号契,有39位中国业主,但仅记为“Che-ouann-sing”。还有一些道契仅记其姓,如第1号契,写作“Thou”或写作“Tou”,或仅写作“中国业主”。相反,对于洋商信息,却不厌其详。除了国籍,大部分记录了职业或身份,如“批发商”“面包师”等。还有的记录了其工作机构,甚至年龄和出生地,如第51号契,买主为E. A. 高第(Eugene Arneste Cordier),法兰西银行经理,49岁,出生在法国卡尔瓦多斯省的丽雪(Lisieux)。华洋信息详略如此鲜明与开埠初期租界内实施华洋分居政策有关,“界内土地,华人业主,不得租让;亦不得架造房舍租与华商”,一旦土地永租与洋商,“原业主不得任意停止出租”。^②故华人卖主的信息显得可有可无,相反洋商的信息对于以后的土地交易则至为重要,故详记之。

第五,土地买卖过程。从契约文本来看,仅记录了土地交易时哪些人须在场:当事人、地保、邻居及相关人员等,而洋商之间交易,须两个外国见证人在场,交易完成后,当事人须支付给地保等相关人员一定的酬劳费,其他过程略而不谈。地保是上海图保一级的行政官员,权力颇大,“田单在交割时,卖契上非由当地值年地保到场盖章证明,不得作为有效。其他如田单遗失等情形非经其证明不可”。^③从契约文本看,在早期,一次交易中往往有多个甚至几十个中国业主,他们如何洽谈价格,谈成后又如何分配,其过程必定十分复杂。地保在其中必定起了关键作用,也难免滋生地保以权谋私、行贿纳贿、鱼肉乡民之事。^④《申报》曾多次报道地保勒索强卖乡民地产给洋商的案例。这是华洋土地交易不同于洋商之间交易的一个重要特点。

二、土地交易的基本特征与发展趋势

根据笔者对《契约抄本》和《登记簿》的统计,剔除无效记录,咸丰二年至同治十一年上海法租界共260条土地交易记录,其中有面积的251条,计1672.58亩土地。从统计结果(图1和表1)来看,法租界前二十年土地交易并非直线型上升或下降,而是呈“M”型曲线变化,两次高峰,两次低谷,高峰期发生在两次战争(即小刀会起义和太平军进军上海)期间,而两次低谷则出现在战后,说明战争对租界土地交易的影响是决定性的。战争使大量难民涌入租界,巨大而迫切的住房需求,催生了繁荣的房地产市场,并推动了上海城市化进程,学界对此有相当成熟的认识。^⑤本文所讨论的重点是法租界开埠前二十年呈现怎样的变化规律和发展趋势。

第一阶段,1849年4月上海法租界建立至1853年9月小刀会起义之前,仅有5次交易,共6.923亩土地。当时法租界尚属草创,人烟稀少,居住环境恶劣。据文献记载,“英租界和上海县城城墙之

① 牟振宇:《近代上海法国领事馆契相关问题考证》,《史林》2014年第1期。

② 徐公肃、丘瑾璋:《上海公共租界制度》,《上海公共租界史稿》,第47、48页。

③ 陈炎林:《上海地产大全》,上海书店1991年版,第61—62页。

④ 陈炎林:《上海地产大全》,第62页。

⑤ 吴建章:《小刀会起义与上海租界房地产业的初步形成》,《东华大学学报(社会科学版)》2004年第2期;付清海:《太平天国运动对上海租界近代化的影响》,《东华大学学报(社会科学版)》2003年第4期;等等。

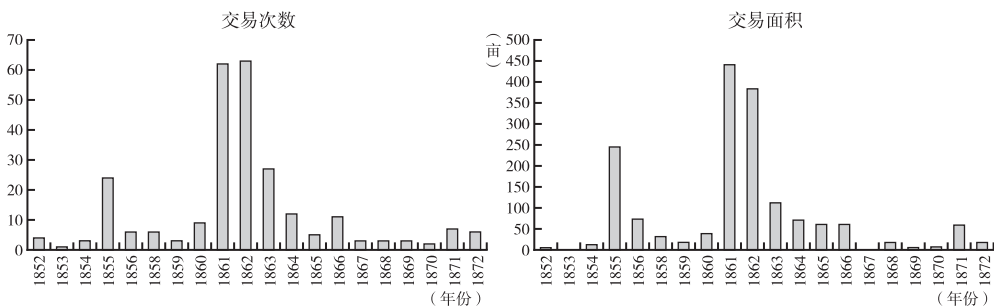


图1 1852—1872年上海法租界土地交易趋向图

间的一段地区,尤其泥泞,在黄浦江边‘满是污泥的斜坡上有一些受水侵蚀、破烂不堪的房子’。每年大潮汛的时候,潮水把河里的淤泥带到这块低洼的土地上。它的整个外貌像一个城市的郊区,阴沉、肮脏,……”^①而居住在法租界的外国人,包括家属在内也不过十余人。雷米是当时法租界唯一的租地者,租地目的主要是满足其营业需要。

第二阶段,1853年9月至1855年3月小刀会起义占领上海县城期间,法租界土地交易出现了第一个高潮,这与难民涌入租界有关。在县城被占领前,租界初估仅500人,后来据第一届工部局报告,激增至两万人以上。^②这些难民对住房的需求是迫切的。该时段土地交易26次,共242.089亩土地,相当于最初划定的法租界三分之一。从交易方式来看,以洋商大规模并购华人地产为主,洋洋之间交易仅4次,共30.4亩土地。从交易额来看,超20亩的交易3次,10—20亩的8次,5—10亩的5次,以5亩以上的大块土地交易为主。从交易双方来看,此阶段洋商兼并华人地产现象十分严重,一次交易中兼并2个及以上华人地产的交易有17次,其中最多的一次交易并购了41个华人的地产。据统计,该时段华人业主共358人,而洋商买主则仅16人。除法商雷米、丝绸商马凯(J. Macaire)、比代(Adolphe Bidet)、比索内(Eugene Buissonnet)、英泰昌洋行(Dimier Bros & Cie)等之外,还有法国遣使会梅德尔神父(Lemaitre)、法国领事馆职员李梅(Lemaire)、以及法国海军军官托马斯(Thomas Jamieson)等。英美洋商也来法租界抢购土地,有宝顺洋行大班比尔(T. C. Beale)、大英轮船公司代理韦伯(Edward Webb)、库茨(G. W. Coutts)等,甚至还有不少美商,如里夏尔(Joseph W. Rickard)、E. M. 史密斯(E. M. Smith)和A. K. 史密斯(A. K. Smith)等,均是当时重要的洋行或其大班。

第三阶段,咸丰六年小刀会结束后到咸丰十一年太平军入侵上海之前。小刀会起义结束后,不少难民返乡,土地市场立即陷入低谷,咸丰六年仅有6次交易,而咸丰七年竟是零次交易,直到太平天国战事再次逼近上海,土地市场才开始回暖,有8次交易。该时段土地交易24次,交易面积165.338亩。与前一时段相比,以小额交易为主,超10亩交易仅有3次。洋商不再去抢购价格低却无基础设施的华人地产,相反转向地价高但基础设施更好的洋人地产,共7次交易,65.257亩土地。该时段土地交易的洋商有15人,其中传教士购地最多,6次共66.119亩土地,如法国遣使会梅德尔神父、埃梅里神父购地均超25亩。购地者还有法国传教士苏风文神父(Bishop Edmond-François Guerry)等。租地洋商的数量也有所增加,除雷米、里夏尔,比尔,库茨(G. W. Coutts)等早期购地者,新增有英商广南(D. N. Camajee)、法商比代(Adolphe Bidet)、琼记洋行(Augustine Heard & Cie)等。此外,法国侵华远征军司令孟斗班将军,在1860年7月购买了5.39亩土地。^③

① 《“巴荣纳人”号召华航行记》第1卷,第297页,转引自[法]梅朋、傅立德著,倪静兰译《上海法租界史》,上海译文出版社1983年版,第17页。

② 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第134页。

③ 《登记簿》(Mutations de terrain, de 1855 à 1867, 法国外交部档案馆藏,档号635PO/B/33)中,该地产编号为32号。查《契约文本》并无此条信息,而第50号地契,购地者为杜邦(Dupont)将军,备注为孟斗班将军的代理人,面积相同,应为同一块地产。

表 1

咸丰二年至同治十一年上海法租界土地交易数

交易时间	交易次数	交易总面积(亩)	平均交易面积(亩)	华洋交易数	洋洋交易数	华卖主数	洋买主数
咸丰二年	4	6.023	1.506	4	0	4	1
咸丰三年	1	0.9	0.900	1	0	1	1
咸丰四年	3	12.411	4.137	3	0	15	1
咸丰五年	24	244.362	10.182	20	4	379	13
咸丰六年	6	73.642	12.274	4	2	46	4
咸丰八年	6	33.124	5.521	5	1	6	4
咸丰九年	3	19.055	6.352	1	2	3	1
咸丰十年	9	39.517	4.391	7	2	13	4
咸丰十一年	62	441.465	7.120	54	8	68	25
同治元年	63	383.547	6.088	44	19	189	28
同治二年	27	112.181	4.155	6	21	58	3
同治三年	12	71.330 6	5.944	4	8	4	10
同治四年	5	60.739	12.148	1	4	1	3
同治五年	11	60.956	5.541	0	11	0	9
同治六年	3	2.403	0.801	1	2	1	3
同治七年	3	19.393	6.464	0	3	0	2
同治八年	3	5.675	1.892	0	3	0	3
同治九年	2	7.712	3.856	0	2	0	2
同治十年	7	59.298	8.471	0	7	0	5
同治十一年	6	19.192	3.199	0	6	0	6

资料来源:《1872年9月9日之前法租界土地买卖契约抄本》,法国外交部档案馆藏,档号635PO/C/204;《1855—1867年的土地产权转移登记簿》,法国外交部档案馆藏,档号635PO/B/33。

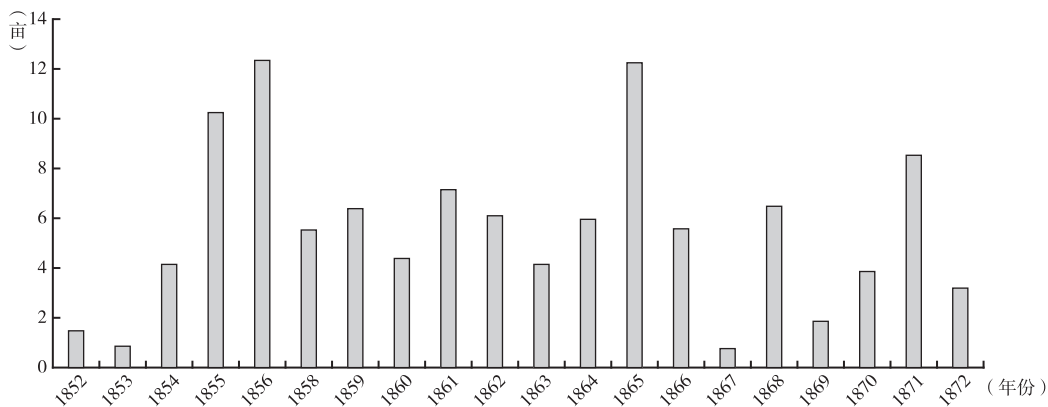


图 2 1852—1872 法租界土地交易年均亩数

第四阶段,咸丰十一年至同治四年,正值太平军进军江南并攻打上海之际,是土地市场最繁华的时期。该时段租界人口激增,1863—1864年两租界人口增至33万。^①据文献记载,租界内“据说中国难民多的不计其数,得给他们房子住,大家都赶着造房子。适合当地人习惯的房子像要魔术般地一片片建造起来。有钱的商人把他们的资金都投在造房子上,没有钱的人借钱造房子,职员、买办、邮差、佣人,所有的人都投入这个投机事业里去,并且都从中赚了钱。上海泡在黄金里……”,故“掀

^① 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第375页。

起了一场真正的地皮投机热”。^①

该时段土地交易 170 次,面积 1 069.535 6 亩,占法租界前 20 年交易总和的 2/3,其中华洋交易 110 次,洋洋交易 60 次。具体而言:(1)华洋首次交易,共 731.357 亩土地,主要集中在 1863 年之前,该时段华人卖主共 244 人。该时段平均交易额相比之前有所下降,10 亩以上的交易 22 次,占交易总数的 1/5,但交易额却占总额的 62.8%,共有 142 个华人卖主。10 亩以下的交易比前一时段明显增多,占总数的 4/5;(2)洋洋二次交易,60 次共 337.905 6 亩土地,但以小额交易为主,10 亩以下的占总数的 4/5。10 亩以上交易共 12 次,多是并购了两个或多个洋商地产,比如交易额最大的是第 118 号契:威廉(William Endicott)于 1861 年 3 月 16 日购买了里夏尔(J. W. Rickart)51.428 亩土地,实际上是原注册的第 85 和 98 号两块地。同样第 71 号契,共 14.53 亩,为原注册第 100 和 101 号。洋商数量比前一时段增多。总之,交易次数多,交易额小,以华洋交易为主,但洋洋交易增长迅速,购地洋商人数增多,成为该时段土地交易的重要特征。

第五阶段,1866—1872 年,为土地交易的低谷期。其实,1864 年 12 月苏州被攻占就意味着土地市场繁荣时期的终结。大批难民迅速返乡,租界人口从之前的 33 万,降低到 1865 年的 13 万,^②“住房,整个住宅区都变得空荡荡了;隔一个晚上地皮就不值钱了;从 1864—1865 年,房租降低了百分之五十。即使不是大部分,至少是许多房子都是贷款造的,因此许多人破产了”。^③这次危机导致 1866—1872 年土地市场持续低迷,交易 35 次,共 174.629 亩土地。从交易额来看,平均交易额为 5.14 亩,超 10 亩的仅 6 次,说明该时段以小额交易为主。从交易对象来看,以洋洋交易为主,华洋交易仅有 1 次。售地洋商 20 人,购地洋商 27 人,且多是晚来沪的中小型洋商。可见该时段的主要特征是:土地交易次数少,交易面额低,以洋洋交易为主,中小型洋商人数增多。

综上所述,法租界前二十年土地交易具有以下基本特征:

(1)从土地交易双方来看,同治二年是个分水岭,在此之前以华洋交易为主,尽管也存在少量洋洋交易,但总数远低于华洋交易。在此之后,洋洋交易超过了华洋交易,且愈演愈烈,至同治四年,租界内的华洋交易基本消失。

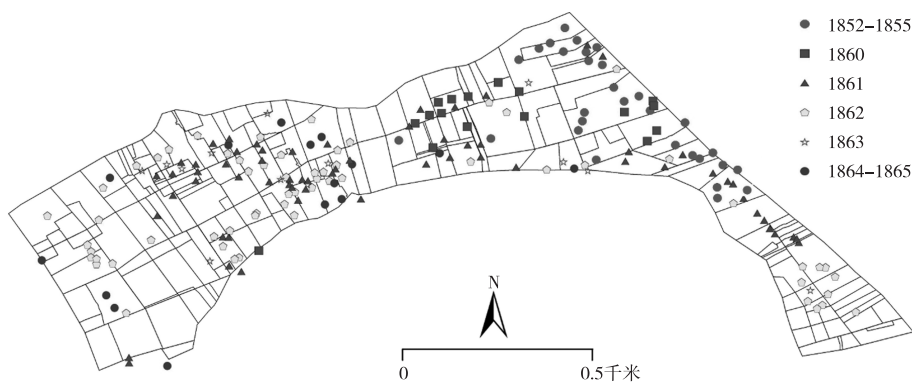


图 3 1852—1865 年法租界土地交易的空间分布

说明:底图采用 1877 年法租界地籍图,“Plan de la propriété foncière au 30 juin 1877”,见“virtual Shanghai project”,<http://www.virtualshanghai.net/Maps/Source>,2016 年 3 月 1 日。

(2)从土地交易额来看,整体呈现 M 曲线变化趋势,两次高峰两次低谷,说明战争对土地市场的影响显著。从土地交易平均额来看,以往研究认为开埠初期土地交易平均额呈现由多到少逐次降低

① 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第 301、374 页。

② 根据两个租界的官方人口统计数据,梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第 375 页。

③ 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第 375 页。

的趋势,^①但法租界前二十年的情况却并非如此,如图2所示,土地交易额并没有固定的变动趋势,而是受多种因素的影响,比如市场需求、土地价格、地理位置等,笔者注意到战争期间土地交易额明显大于非战时,这是由于战时的市场刚需明显大于平时,导致土地交易投机性增强所致。

(3)从土地交易方式来看,无论是华洋交易,还是洋洋交易,大额土地交易,通常是并购或兼并多块地产的结果。大额土地交易以华洋交易最为显著,为一次性购买多个华人业主的土地,华人业主最多的一次交易是第148号契,有66个中国业主,共39.465亩土地。66个华人业主,是否意味着66块地产,无从考究。但即使是家庭所有成员,以五口之家计,也有13个业主,13块地产,平均每户仅3亩有余,可推知开埠前华人地产面积应该不大。

三、房地产价格的基本状况与变化趋势

房地产价格是土地交易最重要的内容之一,也是城市发展的晴雨表。《契约抄本》记录了每次交易的土地价格,部分契约还记录了房屋价格,以及其他价格,成为我们了解法租界前20年房地产价格弥足珍贵的材料。但笔者在整理这些数据时遇见不少困难:首先,货币单位不统一,外国货币以墨西哥元为主,但也有西班牙元、法郎、美元、英镑等其他币种,而有些契仅用“MYM”表示,用中国货币的,有些是银两,而有些则是铜钱。好在《契约抄本》部分契约中记载了不同货币之间的换算,比如第35号契,3660两等于28182法郎,可推算1两等于7.7法郎;第50号契,1054墨西哥元等于5629.9法郎,可推算出1墨西哥元等于5.34法郎,1墨西哥元等于0.7两(1两=1.44墨西哥元),至于银两与铜钱的换算,笔者根据英册道契第67号记载,70725文合银49两8钱,1两折合约1445文钱。^②此外,《登记簿》也记载了价格,采用了三种货币:墨西哥元、铜钱和银两,通过两份材料对比,货币转换的问题得到解决。

本文遇到的另一困难是道契内的地价并不明确,^③特别是在开埠初期,华人在出售土地的同时,也将地产上的房屋、树木及坟墓等一并出售,但并非所有物品价格均一一标清,比如第1号契,仅记总价,并未指明土地价格。而《契约抄本》不少地契既记载了房屋价格,也记载了土地价格。对于仅记总价的地契,用总价减去房屋平均价可得出土地价格。另外,《登记簿》记载的全是土地价格,亦可作为参考。若仍不能确定土地价格的地契,比如第2号地契,仅记总价,并无其他信息,为减少误差,此类地契不计入统计。

首先对地价统计分析,由图4可见,1852—1872年法租界地价呈现以下特点:

(1)咸丰二年至咸丰八年,法租界虽历经小刀会起义期间交易高潮,但地价总体并不高,年均价148.13两/亩,亩价超300两的交易仅2次,而最低价69.44两有4次。由于这一时段租界内华人地产供大于求,道路等基础设施尚未筑造,故地价普遍偏低。

(2)咸丰八年之后,地价开始上涨,1858年平均亩价为368.86两,而1859年仅有的两次交易均超1000两/亩,其中一份2215.09两/亩,均为洋洋交易。可见,在1861年太平军入侵上海之前,上海地价上涨态势已初现端倪。

(3)咸丰十一年至同治二年,地价上涨速度惊人,如该时段最高地价为8750.75两/亩,为上一时段最高地价的3.95倍。咸丰十一年、同治元年和同治二年,均出现过高地价交易,亩价超过1000两的交易有35次:咸丰十一年有10次,同治元年11次,同治二年14次,交易方式以洋洋二次交易为

① 陈珺:《上海道契所保存的历史记忆——以〈上海道契〉英册1—300号道契为例》,《史林》2007年第2期。

② 蔡充天主编:《上海道契》第1卷。

③ 杜恂诚认为,绝大多数道契上写有价格,这个价格是中国原业主出卖土地到手的价格,但不是洋商的实际出手价。如果有中介介绍,洋商还要多出约15%的中介费,洋商所出的价格还会高出许多,但这在道契价格上得不到反映。杜恂诚:《晚清上海道契申领总趋势及影响因素分析》,《财经研究》2011年第8期。

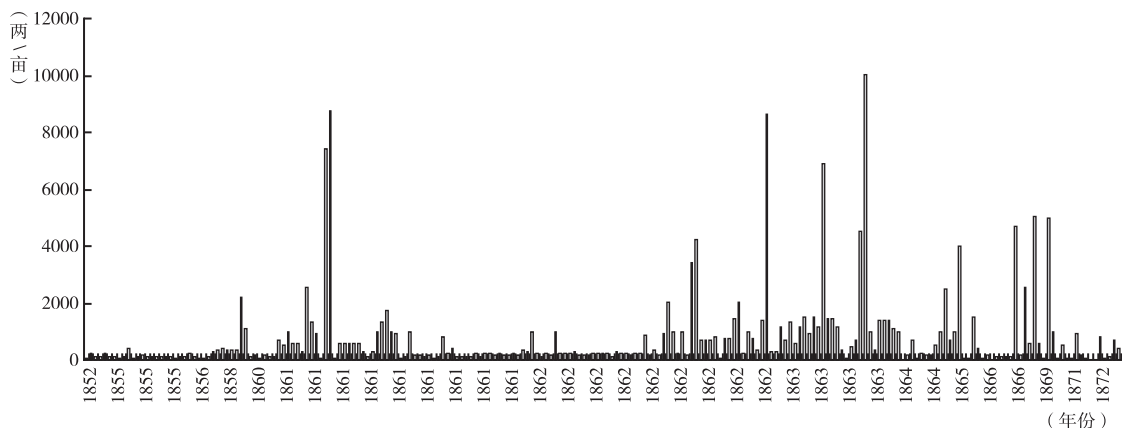


图4 1852—1872年法租界地价变化趋向图

主,华洋交易仅9次。同时,也存在大量低价交易,亩价低于1000两的交易92次,占总数2/3,亩价低于300两的交易有59次,占总数1/2,以华洋交易为主,洋洋交易仅有14次,最低50两/亩。从整体上看,该时段仍以华洋低地价交易为主,同时存在一定数量的二次高地价交易。

(4)同治三年之后,由于战争结束后大量难民返乡,土地交易热度减退,导致地价大跌,同治四年最低交易价跌至86.14两/亩,而1866年有5次交易地价在130—150两/亩,均低于1861年之前的地价水平。但由于法租界土地几乎全被洋商购买,土地已成为一种短缺资源,故在短暂的萧条过后,同治七年又出现了5071两/亩的高价交易。但土地市场不景气,同治十年和同治十一年,地价又迅速回落,再次出现一个低价期。总之,该时段地价总体上呈下降趋势。

从时间维度上看,土地的市场需求是决定地价高低的重要因素,但也不尽然,“闹市之地,价值千万,稍形偏僻,辄减巨倍,即同一闹市之间,转角地与非转角地之地价,亦相去甚远”。^①这说明地价还受到地理区位的影响。笔者将咸丰二年至同治四年土地交易定位到地图上,制成地价分布图(图5)。从图5来看,上海法租界地价呈现以下空间特点:

(1)咸丰六年之前,土地交易主要位于法租界外滩靠近洋泾浜一带,最高的两份,第17号,533.18两/亩,第21号,622.82两/亩,均位于上海县城与黄浦江之间的外滩,即当时法租界南端,其地价高于尚未开发的北段外滩,而地价最低的三份地契,第1、10和第13号契,仅69.44两/亩,位于租界内部,与外滩有一小段距离,说明外滩已开始显现出区位优势。

(2)咸丰六年至咸丰十年,土地交易主要位于外滩至北门街(今河南南路)一带。其中地价最高的第39和41号契,亩价分别为2215.09两和1122.91两,均位于外滩,比上一时段外滩最高地价上涨了2.56倍。而这一时段涨幅最高的是公馆马路(今金陵东路)以北至洋泾浜一带,其地价已超300两/亩,最高地价为第34号契,比前一时段69.44两/亩,上涨了5.23倍。而公馆马路以南靠近县城一带,仍是低价区,其第29和31号契,仅69.44两/亩,也是该时段最低价。总之,地价上涨的趋势已开始向外滩以西的法租界内部延伸。

(3)咸丰十一年至同治二年,土地交易范围迅速向租界内部扩展,向西已扩至法租界最西界,而北门街至郑家木桥街(今福建南路)成为交易热点区,向南则推进到小东门一带,县城至黄浦江之间的外滩成为抢手地段。法租界以南至小东门的外滩地段,在咸丰十一年法租界第一次扩界时被划入,当时正值投机热潮,“法国人的打算没有保住秘密,投机者赶紧选中这块就要正式收回的地方,美国人抢先和中国人进行了谈判”,^②成为该时段法租界地价涨幅最高地区,咸丰十一年地价水平在

① 张辉:《上海市地价研究》,第1页。

② 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第305页。

800—2 000 两/亩之间,地价最高的第 59 号(8 750. 75 两/亩)和第 58 号(7 406. 45 两/亩),比上一时段该地区最高亩价(No. 39:2 215. 09 两)上涨了 2. 95 倍。且这一地段的价格,明显高于北段的外滩,如靠近洋泾浜的第 56 号,地价为 907. 58 两/亩。1862 和 1863 年该地段地价涨幅不大,除了第 150 号契 4 215 两/亩和 No. 3 号 6 890. 85 两/亩外,基本保持在 1 000—2 000 两/亩的水平。

至于法租界另两个区域,孟斗班路(今四川南路)以西至北门路一带,因为是最早开发地段,土地交易次数明显逊于上述两个区域,咸丰十一年,该地段地价大致在 600—800 两/亩之间,仅次于外滩,但地价增幅略低于前两个交易区域,至同治二年,该地段的交易价已涨至 1 500 两/亩。郑家木桥以西至界路(今西藏南路)地段,距离外滩最远,基础设施亦无法与法租界中东部相比,是地价最低的地区,如第 57 号契,咸丰十一年亩价仅 74. 95 亩,但到了同治元年,有四次交易的地价超 200 两(208. 33 两/亩),其增长显而易见。同治二年之后,随着法租界中东部土地逐步开发,这一地区逐步成为新的交易热点。同治四年,该地段有一块地产的交易价高达 1 000 两/亩。

(4)同治三年至同治十一年,地毯式扩展的华洋购地模式被租界内部点状的洋洋购地模式所取代。其交易热点区主要集中在北门街以西,即法租界西区。至同治四年,该地区的道路已辟筑完毕,基础设施大有改进。另一方面,从土地开发来看,该地段尚处于初级阶段,而法租界中部和外滩一带,已相当成熟,故相对中东部地区,具有更大的升值空间。

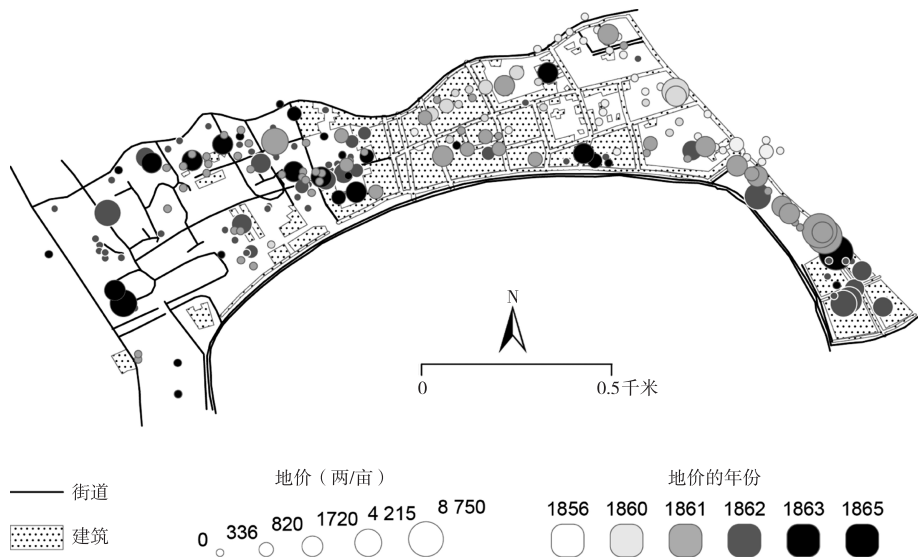


图 5 咸丰六年—同治四年上海法租界地价分布图

说明:底图采用 1861 年法租界实测地图:Plan de la ville de Shanghai, avec les concessions étrangères, 31 Octobre, 1861, 藏英国水文局 United Kingdom Hydrographic Office (UKHO),见 [http://www. virtualshanghai. net/Maps/Source](http://www.virtualshanghai.net/Maps/Source),2016 年 9 月 1 日。

总之,法租界的地价呈现从小东门由南而北,从外滩由东而西逐步递减的变化趋势,交通、码头和基础设施,是影响地价的重要因素。此外,地价还受到该地区土地交易冷热程度的影响,通常被抢购的热点地段,是地价涨幅最快的地区;土地交易被冷落的地段,地价涨幅不大。土地开发程度也会对地价产生影响,土地开发越成熟,地价越高,地价涨幅越慢;土地开发越初级,地价涨幅则越巨,对于房地产商而言,自然获利更大。

关于房价,《契约抄本》从第 1 号到第 27 号中有 15 份地契,既记载了房屋数量又记载了房屋价格,共计有 811. 5 间房屋,这与普通文献所描述的法租界“人烟稀少、遍地坟墓”的荒郊景观并不相同。但 27 号之后的地契再无房屋价格数据,仅有几份地契记载了房屋数量。从立契时间来看,仅 1 份是咸丰四年,其余均为咸丰五年。为什么之后不再记载房屋信息,原因不明。笔者认为可能与小刀会起义有关。小刀会起义期间,“县城附近一排排被毁的房屋残骸,真是惨不忍睹。它们处于不

同的毁灭状态—烧毁的,炸掉的,为炮火所粉碎的。”^①咸丰五年,“从东门到法租界南端的一大片地方被夷为平地”。^②《契约抄本》也反映了中国业主房屋被火灾毁掉的史实,如第18号地契,该地契时间为咸丰五年六月十四日,购买者需支付给原业主一笔津贴,作为其房屋被火灾摧毁的补偿金,共152皮阿斯特。第19号地契,支付给原业主54皮阿斯特赔偿金等。可见,在土地交易时,对于被烧毁房屋的地产,洋商通常支付一定的补偿金,来安抚租地的华人业主。

对这些房屋价格进行统计并制作图6,可见,当时的平均房价为32.41两,其中最高房价59.26两,最低为10.42两,相差近5倍。《契约抄本》关于房屋的信息颇少,仅记载为中式房屋。影响房价的因素很多,比如房屋状况、房屋类型、地理位置、地价等,笔者将这些房屋信息定位在地图上,得出咸丰五年时法租界的房屋分布图(图7)。由图可见,位于外滩的房屋价格,明显高于法租界内部第23和25号地的房屋价格,第17号契,尽管距离外滩不远,却靠近法租界边界。此外,坟墓、沟渠、战壕分布,也是导致房屋价格低的重要因素,比如房价最低的第23号,附近有多处坟墓。

地契号	房屋数	总价(皮阿斯特)	单价(两)	发契时间
5	67	5 230.2	54.21	1854
6	39	2 340	41.67	1855
8	6	360	41.67	1855
9	64	3 990	43.29	1855
10	161	4 895	21.11	1855
11	101	6 060	41.67	1855
12	2	100	34.72	1855
13	56	955	11.84	1855
14	125	7 500	41.67	1855
15	30	2 560	59.26	1855
22	28	840	20.83	1855
23	66.5	997.5	10.42	1855
25	28	700	17.36	1855
26	22	330	10.42	1855
27	16	830	36.02	1855

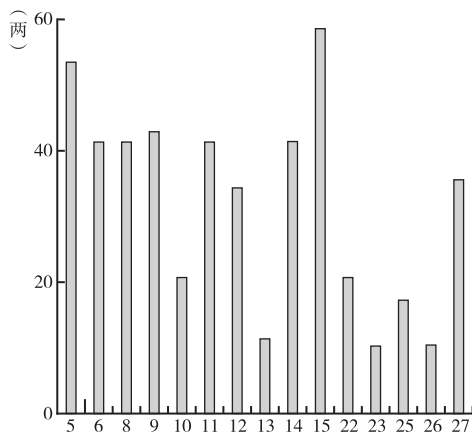


图6 法租界房屋价格统计表与趋向图



图7 咸丰四年、咸丰五年上海法租界房屋、坟墓分布图

① [英]戴存义(Howard Taylor):《戴德生的早年时期》,上海社会科学院历史研究所编译:《上海小刀会起义史料汇编》,上海人民出版社1980年版,第665页。

② 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第292页。

四、土地交易的内在机制

对于开埠早期租界房地产市场的勃兴,学界通常归因于战争导致租界人口剧增,产生巨大住房需求,如城山智子指出,“中国移居者是所有外国租界土地价格上涨的主要因素之一。在上海,房地产的交易自19世纪中叶中国战争难民大量涌入租界开始”。^①但笔者注意到,即使在战争期间,并非我们所想象的那样,所有房地产商为了发一笔横财,低价购进后立即高价抛售,恰恰相反,有不少房地产商购进土地后继续持有,并不为暴涨地价所动。此外,在土地交易的淡季,甚至土地市场的萧条期,有些大地产商仍继续购地,并不担心因地价降低而亏损。如何理解这些现象?笔者认为战争的影响固然重要,但上海的土地市场自有一套内在的运作机制,这与地产商的经营理念密切相关。20世纪40年代著名的房地产史家陈炎林总结了上海地产业营的四种盈利方式:(一)专做买卖;(二)喜作押款;(三)租地造房;(四)押造。这四种方式是基于三四十年代上海房地产市场的归纳总结,但符合上海土地市场的基本发展规律,在开埠初期的土地市场已初现端倪。^②

表2 1852—1872年法租界洋商购售土地数

购地						
	面积(亩)	所占百分比	购地洋商数	所占百分比	购地次数	所占百分比
>20	967.877	58.33	25	18.52	101	39.92
10—20	385.486	23.23	28	20.74	60	23.72
5—10	204.934	12.35	30	22.22	37	14.62
<5	101.127	6.09	52	38.52	55	21.74
汇总	1 659.424	100	135	100	253	100
售地						
	面积(亩)	所占百分比	售地洋商数	所占百分比	售地次数	所占百分比
>20	273.635	45.91	6	8.96	23	22.12
10—20	145.521	24.42	11	16.42	19	18.27
5—10	100.118	16.80	15	22.39	20	19.23
<5	76.741	12.88	35	52.24	42	40.38
汇总	596.015	100	67	100	104	100

资料来源:《1872年9月9日之前法租界土地买卖契约抄本》,法国外交部档案馆藏,档号635PO/C/204;《1855—1867年的土地产权转移登记簿》,法国外交部档案馆藏,档号635PO/B/33。

《契约文本》记载了每次交易租地者和售地者信息,通过统计分析每个洋商购进和售出情况,或许可以找到市场运作的一些线索。首先,洋商土地交易无外乎购、售两种。按照同一洋商进行统计,分为大于20亩、10—20亩之间、5—10亩和小于5亩四组,如表2所示。首先,至同治四年,在上海的外侨人口已逾5000,而购售土地的洋商仅为135人和67人,所占比例甚小,说明租界的土地仅为少数洋商所有。从每个洋商的购售情况来看,购售超过20亩的地产商,人数比例仅占总数的18.52%和8.96%,但购售额却占总面积的58.33%和45.91%,若以10亩以上计,购售额所占总面积比例更高,分别为81.56%和70.33%,购地面积超过10亩的地产商有53人,购地面积1353.36亩,占总购地面积的81.56%,而售地超过10亩的地产商仅有17人,面积419.16亩,占全部销售面积的70.33%。这说明无论是购还是售,早期法租界土地交易市场掌控在少数洋商手里。

① 城山智子:《上海的房地产市场和资本投资(1860—1936)》,苏基朗、马若孟:《近代中国的条约港经济》(中译本),第53—85页。

② 参见陈炎林《上海地产大全》。

其次,购售并不平衡,整体看多购惜售现象更为普遍。从交易者来看,购地者 135 人,而售地者仅 67 人,从交易面积来看,购地面积为 1 659 亩,而售地面积尚不足其 1/3。购地次数超 2 次的为 40 人,售地次数超 2 次的仅占其 1/2。从笔者对购地 20 亩以上的地产商购售情况统计(表 3)来看,多购惜售的现象更加常见:23 个购地超 20 亩洋商,仅有 12 个洋商售过地,但以小面额售地为主,售地超 10 亩的仅 5 人。从售地次数来看,仅 6 人售地超 2 次。购售相差后余地少于 10 亩的仅 3 人。考虑到购售可能存在遗漏情况,故以同治十二年上海法租界税单为参照,法租界前 20 年中购地超 20 亩的 23 个业主,在 1873 年税单中仍有地产的有 14 人,其中超 5 亩的地产商有 13 人,占半数以上,另有 9 人在 1873 年税单的地产超 10 亩,7 人超 20 亩,而比索内、怡和洋行大班惠代尔(James Witthall)和遣使会(如埃梅里神父),在同治十二年仍是超 50 亩的超大地产商。^①另外,笔者又对售地的地产商

1852—1872 年法租界超 20 亩大地产商土地交易数

购地者姓名	购地面积(亩)	购地次数	售地面积(亩)	售地次数	1873 年土地税表
Eugene Buissonnet	103.788	9	7.902	2	59.337
Remi Dominique	65.879	11	5.31	1	26.697 ^a
L'abbe Aymeri	97.294	10	95.012	9	91.415 ^b
Loshing	54.495	3	47.562	8	6.885
James Witthall	51.428	1	0	0	52.878
Meynard, Henri	46.436	2	0	0	5.414
Joseph W. Rickard	45.942	20	8.4	1	24.655
Arthur Voisin	39.301	3	0	0	26.4 ^c
Charles Lemaire	39.214	10	?	2	19.394
E. M. Smith	36.928	2	0	0	0
Ed. Schmidt et Bildstein	35.162	1	0	0	0
Edward Cunningham	33.153	6	20.9	2	0.855
R. P. Lemaitre	32.685	2	2.398	1	0
T. C. Beale	30.997	2	6.854	1	0
Augustine Heard & Cie	29.7	1	29.033	2	9.734 ^d
Edward Webb	28.906	3	0	0	16.7 ^e
Le Reo-Pere Anot	27	1	0	0	33.37
G. W. Burton	26.1	3	8.7	1	0
A. K. Smith	24.264	1	0	0	0
Mss. Ed. Schmidt et Bildstein	23.924	1	0	0	0
A. Anot	23.218	1	0	0	0
Salomon Carpenter	22.15	3	0	0	5.375 ^f
Eugene Arneste Cordier	20	2	10	1	0

资料来源:《1872 年 9 月 9 日之前法租界土地买卖契约抄本》,法国外交部档案馆藏,档号 635PO/C/204;《1855—1867 年的土地产权转移登记簿》,法国外交部档案馆藏,档号 635PO/B/33;Rôle de la contribution foncière 1872,法国外交部档案馆藏,档号 635PO/B/33。

说明:考虑到《契约文本》可能存在销售不完整的情况,故最后一栏的数据来源为 1873 年上海法租界土地税表;a. 为雷米妻子“Remi de Montigny”的地产;b. 该土地税表并不单独列出购地神父的名字,而采用了其所在的教会名称,故此数据为遣使会的数据;c、d、e、f 取自 1872 年上海法租界土地税单中的数据,而在 1873 年上海法租界土地税单中并无这些地产商的地产。

① Concession Française: relève de la propriété immobilière (au 1 Juin 1873) d'après les registres du consul général, 法国外交部档案馆藏,档号 635PO/B/33。

进行统计(见表4),共67人,以英美商人和法国教会机构为主,若售地次数为2次及以上的视为“专做买卖”的盈利方式,那么只有20人采用了这种方式,不及总数的1/3,售地次数在3次及以上的仅有5人,可见,即使在售地的洋商中也并非完全采用“专作买卖”的盈利方式。

从时间序列来看,多次并购土地主要发生在开埠早期,超20亩的大地产商中,如施米特、琼记洋行(Augustine Heard & Cie)等,多次低价购进华人地产,等待地价上涨后,再将部分地产分割高价抛售,即陈炎林所谓的专作买卖。专作买卖通常发生在土地交易的高峰期,如两次战争期间。其中最典型的例子是英商洛欣(Loshing),1861年6月10日,趁法租界土地交易热,分两次从中国业主手中以100两/亩和300两/亩的低价购买了53.495亩华人地产,价值9740.3两。1862年和1863年,地价大涨至800—1500两/亩,于是他将其中的47.562亩地产分8次高价售出,在短短两年内获纯利45470.4两,详见表5。另一个典型例子为遣使会,埃梅里(L'abbe Aymeri)为账房先生,先后10次低价圈购97.294亩华人土地,同时又分9次高价割售95.012亩土地,盈利后再次在别处购进更多地产,至1873年,遣使会仍有91.415亩土地。这种方式的奥秘之处在于,“非有多数盈利,则不出售……有人求购则得价而沽,无人需要则囤积而藏以待善价,所谓物稀为贵,藏之愈密,则其值愈高”。^①

表4 售地超10亩的洋地产商及其地产数 单位:亩

业主名	面积	售地次数	业主名	面积	售地次数
Ange Aymeri(法)	95.012	9	Adolphe Bidet(英)	14.327	1
Cushny, Alexander(英)	51.428	1	Remi Schmidt Cie et Charles E. Hill, agissant au nom et pour compte de James F. Doyen(法)	13.808	1
Loshing	47.562	8			
Eduard, monster de Busche	29.7	1	R. A. Mowat	12.302	2
Augustine Heard & Cie	29.033	2	Fajard Eugene	11.937	3
Edward Cunningham	20.9	2	Andre Connolly	11.707	2
Thomas Hanbury	18.868	3	La la Borderies	10.8676	2
Edouard Bonneville	16.906	2	Dorabjee Nasserwangjee Camajee	10.104	1
Le S. Schmidt	14.694	1	Eugene Arneste Cordier	10	1

资料来源:《1872年9月9日之前法租界土地买卖契约抄本》,法国外交部档案馆藏,档号635PO/C/204;《1855—1867年的土地产权转移登记簿》,法国外交部档案馆藏,档号635PO/B/33。

表5 英商洛欣土地交易数 单位:两

购			售		
契号	总价	亩价	契号	总价	亩价
68	3154.1	100	154	2443.2	800
69	6586.2	300	162	667	1010.61
			166	735	1400
			167	2169.6	1154.04
			168	15250	1345.98
			169	28420.9	1168.96
			171	5000	917.43
			No. 1	525	1500
汇总	9740.3			55210.7	纯盈利:45470.4

资料来源:《1872年9月9日之前法租界土地买卖契约抄本》,法国外交部档案馆藏,档号635PO/C/204。

^① 陈炎林:《上海地产大全》,第76页。

但大部分地产商采取了多购惜售的方式。法国丝绸商比索内,“在上海占首位的法国洋行大班”,^①先后9次购买了103.788亩土地,成为法租界最大的地产商之一,但他极少售地,仅见的一次售地是同治七年五月二十一日将2.487亩土地卖给一个中国业主,在同治十二年土地税单上仍有59.337亩土地。美国传教士晏玛太(Mathieu Yates),1861年之前在法租界尚无任何地产,但同治元年及之后,先后8次购了15.622亩土地,之后又不断买进,达24.206亩。但他只买惜售,至1880年,其地产仍有21.201亩^②。此外,超20亩大地产商,如瓦赞、李梅、梅纳等,无不如是。

笔者注意到,购地超20亩的大地产商中还存在着一种现象,即《契约文书》未见售地信息,但在1873年上海法租界土地税单上该地产主的土地减少或消失了,如何理解这一现象?笔者认为,这可能与该洋商死亡、离沪或者破产有关。以雷米为例,他在道光二十九年及咸丰五年,先后13次在法租界购买了70.377亩土地,并凭其先到先得的优势,抢购了外滩及其附近的绝佳地产,咸丰七年,雷米在法租界地产估价总值达五万七千两,占当时法租界全部地产估价总值的35%。^③《契约抄本》未见其售地信息,但1873年税单已不见其名。究其原因,1857年他便不在上海了,“可能在曼谷筹建分行,也可能在欧洲”。^④在他离沪后,由他经营的利名钟表行,改由其侄子施米特执掌,并改名为雷米·施米特洋行(Remi Schmidt Cie)。其地产一部分被雷米·施米特洋行占有,另一部分归至其妻子名下,即第一任法国驻沪领事敏体尼之女,雷米·敏体尼(Remi de Montigny)。施米特将其一部分地产变卖,至1872年,在雷米·敏体尼的名下仅有25.173亩土地。^⑤在开埠早期,因不适应上海环境而身亡,或因洋行破产而导致其产权转移的情况不在少数。

为何大部分地产商采取多购惜售的方式?其盈利方式又是怎样的呢?陈炎林曾认为,除专作买卖外,地产商还有另外两种盈利方式:押款和租地造房。押款,“盖自购地产则恐售出之期遥远,且能否获利,尤无把握,不如作押款为稳妥,既可得优厚之利息,而又有保息保购之保障”;租地造房,“以少数资本租得将来极有希望之地,建造房屋,即将收入之小租押租等,充作造屋基金,因此而获厚利者数见不鲜”。^⑥除了受到租界土地资源紧缺这一因素影响外,租地造房还受特殊环境的刺激。据文献记载,受太平天国战事产生的巨大难民住房市场驱动,“以前没有人要的地皮,此刻都开辟起来,划为可以造屋的地盘。难民需要住房,上海先生们便立刻加工赶造起来。租界范围以内的空地,不多几时便卖的分寸无存。到了后来实在没有地皮可卖,便把自己行址四周的墙垣拆去,将行屋以外的空地也一起卖掉,而地价也一天比一天涨上去……”。^⑦拥有地产的洋商们和租地的中国买办们很快发现租地造房相比专作买卖更为有利、且持久,为此相率采用这种方式迅速建造大量成本很低的木板房,以出租牟利。木板房屋主要采用进口的洋松或福建的杉木,成本低,施工短,资金回收快,“同实际支出比较,利润是如此之大,以致本来是可以在四、五年内就能收回全部资本的”。^⑧截止至1860年为止,租界内以“里”为名的住宅已达8740幢。^⑨这种高密度的里弄住宅很快布满法租界尚未开发的中西部地区。

① 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第383页。

② Concession française, Shanghai, Rôle de la propriété foncière au 30 juin 1880, Shanghai: Imprimerie Fonceca Silva, 1880.

③ 梅朋、傅立德:根据1857年5月13日的地产估价单,见《上海法租界史》(中译本),第209页。

④ 梅朋、傅立德:《上海法租界史》(中译本),第311页。

⑤ Rôle de la Contribution foncière 1872, 法国外交部档案馆藏,档号635PO/B/33。

⑥ 陈炎林:《上海地产大全》,第76—78页。

⑦ [美]霍塞(Ernst O. Hauser)著,越裔译:《出卖上海滩》,上海书店出版社2000年版,第40页。

⑧ 《领事文极司脱致阿礼国爵士函(1866年4月4日)》,徐雪筠编译:《上海近代社会经济发展概括(1882—1931):海关十年报告》,上海社会科学院出版社1985年版,第109—111页。

⑨ 高潮:《上海里弄住宅沿革》,《旧上海的房地产经营》,上海人民出版社1990年版,第223页。

据英国国家图书馆所藏的一幅绘于1865年并在1870年修正过的法租界地图(图8):孟斗班路以西的法租界区,几乎全是高密度中式里弄住宅,而低密度欧式房屋、店铺和货栈,仅限于外滩。据一位来沪的外国人记载:“从外滩通往城内的所有街道,都是以欧式起始,以华式终结,……渐渐地,高大的石头建筑没有了,代之以越来越多的木头房子”。^①可见“租地造房”已成为当时土地市场普遍的盈利方式。美国汉学大家费正清指出,“在上海租有土地的西方人,现在通过把土地转租给不动产经营者和建筑业者而获利。到咸丰四年中,在一百五十栋外侨宅第之外增加了大约八千所中国住户。”^②正是这种土地经营理念使拥有土地的洋商越发惜售土地。台湾学者郭奇正亦言,“房屋已经购进,非有少数赢利,则不出售”,巨大的涨幅,不只使得洋商惜售,也使得大量土地被囤积在少数业户手里。在此情况下,衍生出租地造房的土地赢利方式,即“以少数资本租得将来极有希望之地,建造房屋,即将收入之小租、押租等充作造屋资金,因此而获利者,数见不鲜”。于是租地造屋逐渐成为租界土地市场盈利的主流方式。^③以至于在很长一段时间内,租界的地产商比较固定,极少数大地产商掌控着租界的绝大部分土地。



图8 1865年上海法租界

资料来源:Plan de la Concession française à Shanghai [levé en 1865, rectifié en 1870], British Library-Map Division, <http://www.virtualshanghai.net/Maps/Source>, 2016年9月1日。

值得注意的是,在法租界教会机构占有相当多的地产,他们设立了专营房地产的账房。^④1865年之前以专作买卖为主要盈利方式,1865年之后,遣使会转以租地造房为主要经营手段,大体又分为三种方式:一是长期租地按年付租,规定每5年或10年要随地价上涨而加租;二是规定租期,到期拆屋或还地,三是规定租期,一般为15—30年,期满连屋带地一并收回。^⑤教会机构地产在法租界占有相当大的比重,这是法租界不同于公共租界的一个重要特征,如耶稣会、遣使会、天主教等宗教机构,

① 王维江、吕澍:《另眼相看——晚清德国文献中的上海》,上海辞书出版社2009年版,第170—171页。

② John K. Fairbank, *The Cambridge History of China, Volume 10, Later Ch'ing, 1800-1911, Part I*, Cambridge University Press, 1978, p240.

③ 郭奇正:《上海租界时期里弄社会的社会生产》,博士学位论文,台湾大学,2003年,第32—35页。

④ 赵津:《中国城市房地产业史论(1840—1949)》,第17页。

⑤ 赵津、梁辰:《近代中国外商房地产投融资及经营模式探析——以上海、天津为例》,《中国房地产》2010年第2期。

均在法租界拥有地产,同一教会不同教区,如遣使会的江西教区、巴黎教区、北京教区等,亦在上海广置地产,从1880年法租界地籍册^①看,遣使会有70.953亩地产,耶稣会51.848亩地产,美南浸信会差会(晏玛太)有13.613亩地产,教会地产总和占法租界总地产(802.141亩)的17%。与一般的营业性洋行不同,教会机构完全以房地产营利为目的,故租金盈利更大的高密度里弄房屋成为首选,这对法租界之后形成以高密度里弄房屋为主的城市空间形态影响颇大。总之,租地造房盛行,对上海发展的影响主要有二:其一,地价、房租日日高涨,导致“上海居,大不易”,土地被高度开发利用;其二,界内地价过高,迫使晚来沪的商人不得不“跨出租界的界限,向乡下人买进空地”,这也成了租界不断向外扩张的内在动力。

五、结语

本文根据在法国外交部档案馆所藏的法国公馆契,对法租界开埠前二十年的土地交易、房地产价格以及洋商经营方式进行了梳理和研究,初步得出以下几点认识:

首先,根据公馆契中颁发地契的时间和土地面积进行系统分析,结果发现法租界前二十年的土地交易呈现两个高峰和两个低谷期,其中小刀会起义和太平天国战事促成了高峰期,而战后难民返乡又使土地交易陷入低谷。从土地交易方式来看,1863年之前以洋商抢购华人地产为主,1863年之后以洋商地产的再次分割或交易为主。

其次,根据公馆契关于土地和房屋价格信息,从时间和空间两个层面分析了法租界开埠前二十年房地产价格的变动趋势,整体上与土地交易的变动趋向相符,但又有差别,地价上涨的高峰出现在太平天国战事期间,而小刀会起义期间,尽管土地交易次数多,但地价的涨幅不大。战后,土地交易陷入低潮,部分地价出现了断崖式下跌。虽1867年部分地价开始回暖,但并未扭转土地市场不景气的局面。空间上,地价上涨明显受到区位、基础设施等因素影响,总体上法租界地价呈现由东向西逐步递减的空间特征,外滩的地价最高,涨幅最大,此外,地价的涨幅还受到土地开发进度的影响,新开发的中西部区的地价涨幅明显高于已开发的东部地区。

第三,根据公馆契关于洋商的历次土地买卖信息,分析了早期租界地产商的土地经营方式主要有:专作买卖、抵押贷款和租地造房。专作买卖,主要发生在土地开发初期,低价较低易于购买,在地价上涨期,大部分地产被分割高价销售,地产商由此牟取暴利。抵押贷款和租地造房,特别是租地造房,主要发生在1863年华人地产被洋商抢购一空之后,当土地再次成为一种稀有昂贵资源时,租地造房对洋商而言,可赚取更为长远而持久的利润。不同的洋商采取了不同的土地经营方式,也有各种方式兼而有之的,比如宗教机构。但租地造房很快成为房地产业主流盈利方式。这种盈利方式造就了上海高密度的土地开发模式,并成为城市空间扩展的主要驱动力。这些经营方式成为理解开埠早期租界土地交易内在机制的重要内容。

The Research on the Land Transaction, Land Price and its Driving Mechanisms of Shanghai French Concession (1852 - 1872)

Mou Zhenyu

Abstract: This paper explores the spatio-temporal evolution process of land transaction and examines the driving mechanism of land market. The sources employed in the paper are mainly Titre Propriété and Contrat de Vente, which were collected by Archives Diplomatiques (Nantes, France). This paper analyses the historical evolution of land transaction, and employed GIS to reconstruct the geographical distribution

^① *Concession française, Shanghai, Rôle de la propriété foncière au 30 juin 1880*, Shanghai: Imprimerie Fonceca Silva, 1880.

process of all foreigners' land in French Concession. And then explores how the price of land and house changed and what's its driving factors—population, transports, and infrastructure, etc. In the end, the article examines how the land market actors—large real estate Co. or large private land owners made profit from the land transaction, and how the mode of profit effected the city-shaping of modern Shanghai. This research will help us to understand the early detailed history of land market of Shanghai foreign settlements.

Key Words: Titre Propriété du Consulat Française; French Concession; Land Transaction; Land Price; Rent in Perpetuity

(责任编辑:王小嘉)

《中华大典·工业典·陶瓷与其他烧制品工业分典》评介

李绍强教授主持编纂的《陶瓷与其他烧制品工业分典》系《中华大典·工业典》之九个分典之一,已由上海古籍出版社于2015年出版。《中华大典》是1992年开始启动的古籍整理项目,2006年列为“十一五”国家重大工程出版规划之首,也是国家出版基金重点支持项目。《中华大典》是新中国成立以来对汉文古籍进行全面、系统、科学分类整理和汇编总结的第一部新型类书,是在继承历代类书优良传统、考虑汉文古籍固有特点的基础上,借鉴和参照近代编纂百科全书的经验和方法编纂而成。全书按文、史、理、工、农、医等分类,共有24个典,110多个分典;在规模上是中国古代最大类书《永乐大典》的2倍,是新中国最大的文化出版工程。《陶瓷与其他烧制品工业分典》从目录索引、资料复印、标点校勘到分类编排、校对整理,历经10年寒暑,备尝艰辛,终成正果。

《陶瓷与其他烧制品工业分典》全书234万字,搜集了先秦至清末跨度数千年的有关陶瓷资料,从二十四史、十通、《明经世文编》、《清经世文编》、《明实录》、《清实录》、明清方志、《四库全书》、《续修四库全书》、《四库全书存目丛书》、《四库禁毁书丛刊》、《四库未收书辑刊》、《四部丛刊》、《丛书集成初编》、《丛书集成续编》和各类野史笔记小说中引用各种著作约900种,收录资料约3000篇条。《陶瓷与其他烧制品工业分典》采取三级经部,即总部、部、分部;七纬目,即题解、综述、传记、纪事、著录、艺文、杂录的编纂形式。其中陶器总部,下设生活用陶部、建筑用陶部(建筑用砖分部、建筑用瓦分部)、文化用陶部(砖瓦砚及砖铭分部、祭祀陶具分部、以陶比喻分部)、一般陶器部(一般陶器及管理分部、瓦解瓦合分部);瓷器总部,下设瓷器制造部、瓷器鉴赏部、一般瓷器部;其他烧制品总部,下设琉璃部、玻璃部、石灰部、硫磺部、矾石部、硝石部、砒石部。《陶瓷与其他烧制品工业分典》不失为一部资料全面、分类合理、校勘精到的有关中国传统陶瓷及其烧制品的百科全书。(杨园争)