

晚清上海道契申领总趋势 及影响因素分析^{*}

杜恂诚

(上海财经大学 经济学院, 上海 200433)

摘要:道契是近代上海城市土地私有产权的登记证书。文章对2005年出版的30卷《上海道契, 1847—1911》的资料作了系统的收集、整理和统计工作。文章统计出了这期间历年道契的申领面积、契内均价等数据, 对晚清上海道契申领总趋势的若干特征作了分析。租界当局和洋商具有扩张租界的冲动, 文章分析了引起这种冲动可能的原因, 认为人口是最直接的主要原因, 并用计量方法作了检验。

关键词:道契; 近代上海; 租界扩张; 城市化

中图分类号:F129 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-9952(2011)08-0036-13

对近代上海城市化的研究离不开对近代上海房地产业的研究。但近代上海房地产业研究却遭遇资料“瓶颈”的束缚。特别是由于20世纪30年代经济、货币、社会和政治状况的剧烈波动, 房地产业这个近代中国最重要的产业之一, 却几乎没有留下有价值的行业和企业的档案资料, 使我们很难比较深入地进行研究。

2005年上海古籍出版社出版了30卷《上海道契, 1847—1911》(下文简称《道契》), 影印了上万份中西文道契原件、各种诉讼、调查、清丈的原始文书等珍贵材料。所谓道契, 是指近代上海开埠通商以后, 洋人开辟租界, 购买中国人土地后申领的土地私有产权证书。每份道契分上、中、下三契, 上契由外国领事馆保存, 中契由中国道台衙门保存, 下契由买地的洋商业主保存。由于这批道契资料量特别大, 而且似乎只是简单的重复, 所以出版以后除了少数学者有选择地摘录少数几条材料外, 没有人系统地利用过。笔者以为, 这批材料在系统整理后应该是有很高利用价值的。也就是说, 必须对这上万份道契资料所涉及的时间、土地面积、价格、产权关系、诉讼及相关调查等材料系统地加以收集和整理。这是一件并不轻松的工作, 但笔者在做了这些工作以后, 取得了一些基础性的统计和

收稿日期: 2011-05-25

作者简介: 杜恂诚(1947—), 男, 上海人, 上海财经大学经济学院教授, 博士生导师。

研究结果。

一、道契历年申领面积

本文系统利用 30 卷《道契》资料中的数字资料做了一个统计,包括道契的件数、面积和契内价等。面积数字采用的原则是以第一次申领道契的登记数字为准。凡已登记的道契发生转手、分拆,再去申领新契的,在面积上就不予重复计入;但如有未入契土地添加,或土地升科等情况,则将新添加部分土地面积计入。面积如有重新丈量的,一律以丈量面积为准。从《道契》资料来看,有时候会出现断号情况,这可能是因道契遗失而引起,但在绝大多数道契保存完好的情况下,不大可能无缘无故地丢失其中的许多道契,估计更可能发生的情况是这些道契在审核程序过程中遭遇了第三方的诉讼,根据当时的规定,只要有产权纠纷得不到解决的,道契就不能最后生效发放。这个道契号也就成为断号,或空号,道契实物当然也就无从保留了。上海道契虽然是从 1847 年正式颁发的,但 1847 年的道契文件中表明,一些地块的买卖成交实际上从 1844 年即已开始。本文的统计遵从历史记载,也是从 1844 年开始的。历年道契登记的情况见表 1。

表 1 1844—1911 年历年道契面积、价格总表

年份	每年总面积(亩)	有交易金额的面积(亩)	总价格(两)	计算均价的总价	均价	道契数	计算均价的道契数
1844	116.726	116.726	6 262.15	224 088.78	53.65	8	8
1845	146.98	146.98	8 481.84		57.71	12	12
1846	92.333	92.333	7 039.70		76.24	12	12
1847	438.739	433.364	38 680.26		89.26	28	26
1848	31.555	31.555	2 930.07		92.86	4	4
1849	34.492	34.492	2 489.23		72.17	6	6
1850	16.517	16.517	1 497.88		90.69	2	2
1851	43.872	43.872	2 371.03		54.04	10	10
1852	35.25	23.42	5 306.96		226.60	8	7
1853	0.75	0.75	117.15		156.20	1	1
1854	348.209	348.209	34 874.67		100.15	45	45
1855	548.641	548.641	47 009.44		85.68	63	63
1856	123.989	123.989	21 496.11		173.37	23	23
1857	118.55	118.55	11 153.24		94.08	15	15
1858	96.944	96.944	27 463.54		283.29	22	22
1859	18.09	18.09	6 118.67		338.23	4	4
1860	168.683	168.683	52 131.15		309.05	27	27
1861	1 501.972	1 501.972	384 133.31		255.75	185	176
1862	1 951.582	1 938.21	583 567.78		301.09	195	191
1863	1 270.605	1 177.365	224 120.02		190.33	117	99
1864	511.693	446.634	94 737.89		212.12	35	30
1865	300.249	300.249	86 476.04		288.01	17	17
1866	265.784	265.784	12 705.70		47.80	14	14
1867	36.493	36.493	23 287.98		638.15	9	9
1868	87.036	87.036	12 048.83		138.44	9	9
1869	22.956	22.956	1 664.30		72.50	5	5
1870	50.176	50.176	14 207.52		283.15	13	13
1871	65.977	65.977	50 317.07		762.65	26	24
1872	224.283	224.283	38 969.59		173.75	39	37
1873	199.157	196.474	55 188.67		280.90	47	44
1874	203.759	202.443	20 398.57		100.76	27	26

续表 1 1844—1911 年历年道契面积、价格总表

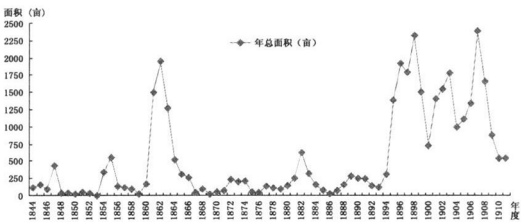
年份	每年总面积(亩)	有交易金额的面积(亩)	总价格(两)	计算均价的总价	均价	道契数	计算均价的道契数
1875	45.784	45.784	7 680.87		167.76	22	22
1876	35.912	35.912	6 978.89		194.33	13	13
1877	140.96	134.55	10 525.68		78.23	24	23
1878	113.078	112.876	15 268.66		135.27	19	18
1879	86.63	64.531	9 611.91		148.95	26	24
1880	132.874	131.18	24 150.20		184.10	26	25
1881	252.584	252.584	53 375.60		211.32	54	53
1882	626.692	623.107	81 578.06		130.92	71	70
1883	310.658	309.269	60 339.30		195.10	71	69
1884	154.775	148.448	12 981.99		87.45	30	27
1885	63.929	58.495	13 763.86		235.30	21	19
1886	27.504	21.405	5 555.53		259.54	18	15
1887	64.587	64.11	7 513.89		117.20	24	23
1888	165.595	165.595	15 251.52		92.10	32	31
1889	282.743	279.529	27 594.01		98.72	46	40
1890	254.991	180.05	21 779.29		120.96	63	56
1891	236.427	186.377	17 043.91		91.45	46	42
1892	140.244	137.074	12 568.01		91.69	35	32
1893	110.105	96.954	13 229.48		136.45	26	19
1894	309.968	306.916	34 731.94		113.16	52	50
1895	1 385.443	1 356.566	86 682.10		63.90	108	102
1896	1 914.227	1 550.749	171 870.89		110.83	188	168
1897	1 779.174	1 432.42	215 122.86		150.18	274	241
1898	2 333.421	1 759.181	266 087.62	261 879.623	148.86	396	338
1899	1 496.844	1 354.93	184 373.03		136.08	420	370
1900	727.457	596.865	97 649.45	97 249.455	162.93	264	237
1901	1 393.563	1 313.385	195 147.29	194 962.91	148.44	405	374
1902	1 543.11	1 448.304	357 112.95	355 847.975	245.70	457	433
1903	1 773.874	1 613.315	267 212.15	266 692.04	165.31	445	385
1904	980.54	835.717	206 531.35		247.13	442	362
1905	1 112.824	964.722	246 388.02	246 388.02	255.40	421	366
1906	1 347.283	1 021.17	228 530.38	228 530.38	223.79	360	295
1907	2 380.75	1 909.644	277 010.10		145.06	515	447
1908	1 655.559	1 187.895	191 360.04	189 477.37	159.51	418	318
1909	884.007	565.752	139 112.34	136 448.56	241.18	286	208
1910	537.468	412.166	97 779.99	95 034.59	230.57	209	159
1911	549.218	300.84	75 118.53		249.70	146	117

资料来源：根据 30 卷《道契》内所有数字资料统计和编制。

注：(1)年份以整西历公元纪年代替整清年号阴历纪年，未作月份的跨年度折算。这样处理在数据上不会产生问题。(2)均价是按有交易金额的道契面积与相应金额计算，有的道契只有面积而缺金额，或只有金额而缺面积的，则在计算均价时剔除。

我们先根据表 1 考察道契面积。第一印象是历年申领的道契面积是有多有少，而不是大致均等的。为了
让读者对历年道契申领的面积趋势看得更明白，本文做了趋势图(见图 1)。

图 1 显示了清末的两大道契申领高峰：一次是 19 世纪 60 年代初几年中；另一次时间更长，大致是从 1895 年一直到



资料来源：根据表 1 中的数据绘制。

图 1 历年道契申领面积趋势图

1909 年左右。

19 世纪 60 年代初的几年的申领大高峰是由太平天国战争引起的。在那几年中,“上海租界的外国居民区变成了大批无家可归的中国难民的避难城,这些难民是被迫从长江右岸广大冲积平原上的城市和乡村中逃出来的。原有的住房很快就住满了;在租界内的空地和租界边沿地区的田野上或由外国业主本人,或由短期租地造屋的买办们迅即造起了住房。”人口的大量涌入使租界房地产成为最为有利可图的产业,“地价上升”,^①于是出现了道契申领的高峰。

太平天国运动被镇压后,人口又有向故乡回流的趋势。房地产业经历了一段低迷期。从 1864 年到 1865 年,房租降低了 50%,许多房子都是贷款造的,致使许多业主破产。法租界外滩的地价从每亩 5 000 两跌至 2500 两。^②1864 年一块价值 9 万两的地产,在 1867 年因合伙关系解散而被法院判决的拍卖会上,因无人竞购,竟以 1.6 万两价格亏本出售。租金也达到了可能达到的最低点。^③1868 年则又好转,并恢复常态发展。但到 19 世纪 70 年代中后期,则又经历一次低潮,土地拍卖出现流拍,^④1875 年美册第 125 号地块,拍卖时最高价仅为每亩 25 两。^⑤1877 年 4 月在法租界徐家汇路上的著名建筑 Au Chalet 被 Messrs. Mackenzie & Co. 拍卖,没有达到底价而流拍。这项财产买进时花了 1 500 两。^⑥1877 年 10 月初有 8 块地拍卖未成交,其原因或由于叫价没有达到保底价,或由于无人叫价。当时的土地交易显得不景气。^⑦1878 年租界房地产业的不景气不亚于 1877 年,1878 年公共租界的房屋空置数比 1877 年多出 511 栋,房租收入下降了 799.93 两。^⑧19 世纪 80 年代由于“住房供应似乎没有跟上人口增长的速度”,^⑨因而除了一度受到 1883 年金融风潮的影响外,总的还是发展平稳的。

图 1 显示的第二次道契申领大高峰是 1895—1909 年左右。造成这次申领大高峰的间接原因主要来自两个方面:一是甲午战争后外国人根据《马关条约》取得在上海等通商口岸的设厂权;二是清政府实施新政,促进了经济发展。而以上两个方面的间接原因造成了上海租界人口的大幅度增长。

1895 年期间上海房地产价值以及诸如码头、船厂、机械厂、货船及所有与上海工商业有关的资产类财产价值显著上升。特别是中国人一直在以高于两三年前市价的 50%—100% 的价格大量购买外国租界及其周围的土地。由于对房屋的需求增加,房地产的价格自然就上升了。由于缫丝厂、棉纺厂等工业企业的开设,就业机会大大增加,中国居民人口迅速增加。大量的中国资金到上海来投资。一些大官僚投资道契土地,都是以“道契挂号”的形式进行的(以外国人名义登记)。^⑩1897 年的时候人们发现,“上海突然开始成为一个大工业中心”。^⑪土地的需求量激增。

第二次申领大高峰由于持续时间长,其间也有一定的波动。1900 年就是明显的回调年,原因肯定与当时政治局势相关。1904 年也有一定的回调。

根据表 1,可以计算出历年道契累计面积。为便于纵向比较,制成图 2。

按理,道契累计面积应该小于租界总面积,因为在一块划定的区域内,有一部分道路和河流没有入契,或只是以一半面积入契,还有可能由于地理位置的原因,一部分地块暂无利用价值而没有入契。但

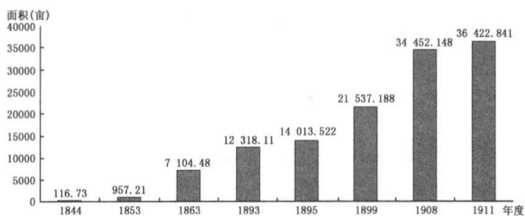


图 2 道契累计面积图(1844—1911 年)

图 2 告诉我们,道契累计面积经常大于租界总面积。根据 1863 年英、美租界合并时与清政府的约定,租界面积约 3 650 亩,加上法租界的 1 124 亩,总计应为 4 774 亩,但本文做出来的 1863 年道契累计面积已经达到 7 104.48 亩。同样地,1893 年英、美租界和法租界的面积应为 11 800 亩,但道契累计面积已达 12 318.11 亩。1899 年公共租界进一步扩张,1900 年法租界进一步扩张,但根据与中国政府的约定,扩张后的面积总计为 35 638 亩,但 1911 年的道契累计面积达到 36 422.841 亩。^⑩造成这种情况就只有一种解释:许多道契的地块是在租界外面的。

道契件数的年度分布与历年道契申领面积的年度分布是近似的,而其国别分布则显示出其鲜明的特点。除了少数遗失或由英契转换成美契,由美契转换成英契等转契、分拆情况不计外,在第一次申领登记的 7 533 件道契中,有 5 448 件是英契,占 72.3%;美契居第二位,有 1 077 件,占 14.3%;法契仅有 308 件,占 4.1%。英契占有绝对的主导地位。

有一点我们要引起关注:那就是法租界的土地不一定申领法契,而完全可能去申领英契,英、美租界的地块也可以去申领法契。也就是说,道契在外国领事馆的登记不是根据该地块在哪个租界来决定的,绝大多数国家在上海并没有自己独立的租界,但可以接受申领道契的申请。

二、契内价格的变动趋势

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;如果有中间商先向中国原住户买地(但没有去申领道契),然后转手卖给洋商,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,契内价还是最初的中国原业主的到手价格,因为《土地章程》严词规定土地转手时“只可照原数转租,不得格外加增”。^⑪事实上这是不可能做到的。而这个愚蠢的规定导致非常有价值的土地市场真实转让价格的丢失。

契内价格的变动可见表 1,图 3 反映了表 1 中的契内均价变动趋势。

图 3 显示 1867 年和 1871 年的契内均价特别高,那是因为交易量很小,因

而带有很大的样本偶然性。如果我们把这两年的数字去掉,整个曲线就会平缓得多。

图4显示了契内均价是在波动中缓慢上升的。对于这样的价格上升,我们需要注意两个问题:第一,这是契内价,而不是完整的市场价,特别是繁华地段,或重要的商业地段的地价应远高于契内价;

第二,由于道契土地的申领大致上是按逐渐远离商业中心地段的时间顺序分布的,而不是固定地块的逐年地价变化,所以尽管市中心的地价可能已经涨得比较多了,但租界边缘或租界外的区域,地价的变化相对就小得多。

在晚清,由于上海租界的城市化进程尚处于早期阶段,所以除了市中心区域和码头等重要地段外,一般居民居住的地段的房地产价格的上涨,与物价的上涨似乎还能保持大致的同步关系。据1892—1901年的海关十年报告记载:“在十年之中,米价从每担3.5两左右上涨到6两以上;木柴从每担300文涨至450文;豆油从每斤90文上涨至160文;而房租上涨了大约60%以上。”^⑩

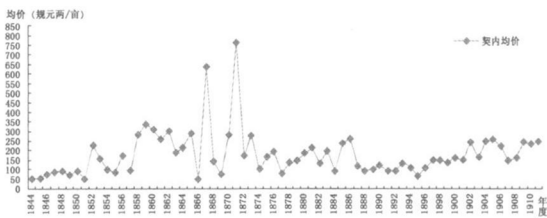


图3 1844—1911年契内均价变动趋势

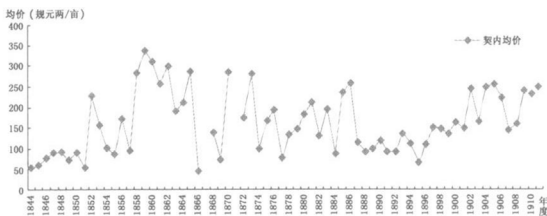


图4 1844—1911年契内均价变动趋势
(剔除1867年和1871年以后)

三、租界的持续扩张冲动

按照《上海租界志》的总结,1863年9月21日英、美租界合并为外人租界(即以后的公共租界)时总面积为3650亩,后经过两次清政府认可的扩张,面积大大扩展。第一次扩张是到1893年7月,上海道台批准虹口新界线止,公共租界总面积扩张至10676亩。第二次是到1899年,经公使团和中国政府批准,公共租界面积扩张至33503亩。法租界则经过三次扩张,1900年达到2135亩,1914年的面积达到15150亩。^⑪

这种扩张的表现形式是逐渐的蚕食,而不是一夜突变。租界当局的界外筑路和外商的界外租地,往往互为呼应,齐头并进。1890年,中国当局实际上默认了公共租界在虹口等区域的扩张,但是“中国官员们不愿承担虹口划界的责任”,“官方人士对虹口划界的事什么也不愿过问,因为他们害怕,如果他们这样做了,就可能遭到谴责说是向洋人屈服,也可能丢掉他们现在的官职”。^⑫软弱的中国当局和官员,坚定了洋人扩张租界的决心。他们决定修筑虹口熙

华德路分界线,作为公共租界的边界,并开始对熙华德边界线内的所有居民,不论是洋人还是华人,一律征收土地税。而一部分洋人又在这条新的边界线之外买地造屋居住,“靶场北面的西人住房是在分界线之外”,但“如果靶场装了灯并派巡捕站岗”,这些住户受了益,工部局也准备向这些住户征税。^⑦另外,1890年12月,静安寺路上的房屋属于正式租界外的房屋,但工部局决定在这些房屋上钉上工部局的门牌,并向其居民收税。^⑧直到1893年6月,由美副领事易孟士、上海知县、会审公廨臬员及其他本地官员一起当场见证,工部局工程师正式安置了确定新边界的虹口界石。^⑨

然而,工部局继续购买虹口界外的土地,所谓东虹口、西虹口。^⑩1895年7月30日,工部局董事会决定写信给领袖领事,请他设法取得上海道台的同意,使工部局能获得界外筑路的土地。^⑪同年8月,外商总会给工部局写信,提请工部局注意:由于华人向租界内持续迁入,西人商业交易和居住的食宿供应的困难已日益加大,因此亟需将租界扩大。工部局董事会决定给领袖领事写信,“请他采取他认为合适的步骤使得中国当局同意租界的扩展,至于界线可在以后商定。并要求中国当局允许工部局为修筑马路购入地皮。因为每天夜间无数坐满华人的马车已充塞现有路面使得外国人寸步难行”。^⑫同年10月,在与上海道台正式交涉再次扩大租界之前,工部局就紧锣密鼓地加快界外购地筑路的计划。英国总领事哲美森向总董建议,如果交涉成功,地价必然大涨,所以应“乘现在或许可以按每亩100两的地价买进的时机,立即收购筑造新路所需的地皮”。负责工程的梅恩估算,修造这些马路每英里大约要值1万两,其中主要是地价。会议指定梅恩负责从徐家汇到极司非而路购进修筑一条道路的地皮。同时,从公墓到徐家汇路之间筑造另一条与它西边的路平行的马路,使得从静安寺来的马车得以分流。^⑬工部局决定:“新的租界边界应沿一个方向扩展到周家嘴,另一个方向扩展到徐家汇。”^⑭

1895年12月底,工部局通过北京外交使团向清中央政府提出上海公共租界扩张要求,总理衙门经过半年多的考虑,没有同意。^⑮中国政府拒绝后,工部局认为应该让公使团继续交涉。工部局的越界租地和越界筑路也持续进行。1899年3月,上海道台与英、美、德领事及公共租界工部局总董会谈破裂,各领事分别给两江总督发电报抗议,署上海道台蔡钧被撤职。^⑯新任道台李光久与洋人的会谈取得进展。1899年5月8日,上海道台李光久宣布了公共租界的扩充方案,新界界址为:东自杨树浦桥至周家嘴止;西自龙华桥至静安寺,再从此至苏州河南岸之新闻;南自法租界八仙桥至静安寺;北自虹口租界第五界石起至上海县北境,即宝山与上海县交界处。^⑰

四、界外“租地”成常态

李光久宣布的这个方案与工部局先期期望所得到的,还是有一些差距,如

宝山、极司非而路沿线仍未包括在内。1899年6月28日,工部局董事会开会决定向英领馆和会文局提出该路全段道契的申请,以免今后发生地权纠纷。^⑤由此可见,工部局在界外买地筑路时,并非一开始就去申请道契的。卖地居民一开始很可能不知道土地用途,更不知道租界扩张的消息。为在界外筑路,法公董局在1903年申领道契25宗(1904年1宗),买地近600亩,平均价格很低,仅60两左右。^⑥与租界当局的界外买地相一致,洋商以公司或个人名义在界外买地也从来没有停止过。以下仅以浦东和宝山的情况为例:浦东和宝山是中国政府从未同意过纳入租界的。但洋商在浦东买地并转道契之多,超乎想象。可以说,浦东沿黄浦江边的条状地带,几乎全被洋商买下。这些土地主要用作码头和仓库,还有一部分用作工厂。

笔者根据道契资料作了一个统计,希望知道未被纳入租界的浦东土地到底有多少被洋商买下,并转成了道契。由于早期道契资料不一定把地理位置交代得很明白,所以本文的统计可能是不完整的。我们看到道契资料上明确交代位于浦东的是光绪二十一年的英册第2115号地。上海知县暨会文局总办联衔致上海道台的呈文中说,该地“系坐落浦东杨家渡,并非浦西南市。该处虽非租界,而局厂栈房林立,所立道契,已属不少”。^⑦所以在表2中,至少在1895年之前,浦东的道契统计是不全的,这留待以后逐渐补全。

表2 洋商及华商在浦东买地并转道契统计(1863—1911年)

年份	买地并申领道契数	总面积(亩)	平均每块面积(亩)	年份	买地并申领道契数	总面积(亩)	平均每块面积(亩)
1863	1	14.571	14.571	1902	15	60.916	4.061
1873	1	9.224	9.224	1903	22	94.422 (缺1块面积)	4.292
1886	1	3.574	3.574	1903	22	94.422 (缺1块面积)	4.292
1892	1	36.771	36.771	1904	7	29.953	4.279
1895	8	355.88	44.485	1905	14	45.255	3.233
1896	9	299.434	33.27	1906	23	170.366	7.407
1897	11	267.232	24.294	1907	49	575.555	11.746
1898	17	542.81	31.93	1908	16	165.361 (缺1块面积)	10.335
1899	14	103.927	7.423	1909	21	45.26 (缺2块面积)	2.155
1900	7	132.545	18.935	1910	9	31.331 (缺2块面积)	3.481
1901	14	48.5	3.464	1911	1	4.111	4.111
				总计	261	3036.998	11.636

资料来源:根据《道契》历年资料编制。

在表2中,英册道契数量最多,共有142宗,土地面积在1072.374亩以上(另有5份道契未注明面积),平均每块在7.552亩以上。美册道契59宗,土地面积1037.015亩,平均每块土地17.577亩。德册17宗,土地面积586.253

亩,平均每块地的面积达到 34.485 亩,是浦东道契国别平均土地面积最大的。此外,还有日册、义(意—笔者注)册、和(荷—笔者注)册和华册等,数量都不多。华册道契从 1903 年开始,总共 15 宗,总面积 209.841 亩。从表 2 看,1895—1898 年、1906—1908 年是两次在浦东买地申领道契的高峰期,而平均买地面积则有下降的趋势,从 1901 年起,每块契地面积几乎都在总的平均面积之下。这是因为沿江地块越剩越少,且愈加零碎,所以每份道契的面积减少了。

宝山道契也所在多有。在道契资料中最早出现的宝山道契是同治十二年(1873 年)的奥册第 14、18、19 号。^⑩接着是同治十三年和美册第 315 号。外商伯来福从另一外商普勒登处买下宝山境内土地 28 亩,价格 933.4 两,坐落宝山周二十八图界,由宝山县暨会丈局孙委员会勘。该地块四至中北面注明是“法商地”,说明该地块并非孤案。^⑪光绪八年二月,利记洋行购买户名黄鉴的土地 4.923 亩,每亩 200 元,共 1 066 元,是由宝山县令去勘丈的。^⑫因此可以肯定这块地是在宝山县境内。光绪二十一年的英册道契第 2150 号契地也在宝山。^⑬此外,俄册道契第 55 号也是在宝山境内的。^⑭

五、影响道契土地扩张的因素分析

影响近代上海道契土地扩张,或者说影响近代上海农田转化为城市土地的因素应该是有很多的,但因为《道契》资料的时间截止期是 1911 年,上海租界城市化过程尚在进行之中,还没有充分展开。上海租界城市化发展的高峰期应该是 20 世纪二三十年代。因此,本文的分析是受到时间限制的,有的因素可能在当时还不十分典型。

人口应该是影响租界扩张的最重要的因素。上海开埠后租界曾实行过不到 10 年的“华洋分居”政策,后华人移居租界,租界人口大增。1853 年 9 月小刀会攻占上海县城,大批难民涌进租界。太平天国战争期间,涌进上海租界的华人更多。华人大量进入租界大大地刺激了租界房地产业及各种消费行业的发展。如果租界是华洋分居而不是华洋杂居的,那么租界人口十分有限,当然也就谈不上有什么扩张的冲动了。1870 年的公共租界西人数仅 1 666 人,占公共租界人口总数 2.17%,1890 年公共租界西人数增加到 3 821 人,但占人口比例也只有 2.22%。^⑮主要由于华人的存在,晚清上海租界的扩张才具有内在的动力。

根据笔者的估算,以 1 平方公里=1500 亩计,1899 年道契总面积约合 14.4 平方公里,每平方公里的人口密度是 28 821 人,也就是接近 3 万人,这大致与 2002 年上海市内环线以内的人口密度每平方公里 3 万人相当;^⑯1910 年道契总面积增加到 24.3 平方公里,每平方公里的人口密度略低于 1899 年,为 25 412 人。当时租界人口密度如此之大,构成了租界扩张的内在动力。后来,1914 年法租界有过一次正式的扩张,至于越界筑路则是租界当局实行扩张的

惯用手段。但民国以后，租界扩张所遇到的阻力越来越大，直到不能扩张。在 1910 年前，人口压力既造成租界空间的扩张，又造成租界地价的增长，当空间扩张的通道被堵住之后，土地价格的飙升就成为更明显的特征了。1910 年上海租界人口约 61.7 万人，只占 1937 年 169.6 万人的 36.4%，但即使这样，人口的增长仍然是明显的。

其他可以考虑的因素有外贸、租界财政、投资和契内价格等。近代上海是以外贸开埠，早期也是以外贸立市的，外人早期购买后申领道契的土地，主要是从属于外贸的需要，如码头、仓库、道路等，外人的自住房屋也是从事外贸所必需的基础条件。但可以肯定的是，外贸的增长并不会持续地直接影响土地需求。我们可以把租界财政作为城市综合功能的工具变量。租界财政支出的增长反映了城市综合功能的扩大。除了外贸之外，各种交通、生活和消费设施都需要建设起来，这需要土地。但是否在这阶段明显影响土地需求，还很难清晰地判断。投资尽管非常重要，但 1911 年前投资活动还比较有限，而且当时一些企业为了降低成本，把工厂建在租界外未申领道契的土地上。所以就这一特定的时间段而言，投资活动未必是道契土地扩张的显著原因。至于土地的契内价格，因为不是完整的市场价，所以应该不会显示其对土地扩张有显著的影响。

在上述分析结论并不十分清晰的情况下，为了检验我们的一些判断，我们尝试做一下计量分析。假定有如下回归方程成立：

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \epsilon$$

其中， y 表示历年道契总面积， x_1 表示土地契内均价， x_2 表示租界总人口， x_3 表示上海外贸总额， x_4 表示中外民用工业、航运业投资额， x_5 表示租界财政总支出。

影响上海道契土地扩张的可能有上述 5 个因素。

历年道契总面积和契内均价是本文作者根据《道契》资料整理得出的。1865—1910 年租界总人口数如表 3 所示。

表 3 上海公共租界和法租界总人口(1865—1910 年)

年份	人口	年份	人口	年份	人口
1865	148 809	1881	148 899	1897	356 447
1866	143 984	1882	153 447	1898	385 737
1867	139 161	1883	157 995	1899	415 027
1868	134 337	1884	162 543	1900	444 318
1869	129 513	1885	167 090	1901	467 690
1870	124 688	1886	176 294	1902	491 062
1871	126 535	1887	185 498	1903	514 434
1872	128 382	1888	194 702	1904	537 806
1873	130 229	1889	203 906	1905	561 176
1874	132 076	1890	213 116	1906	572 443
1875	133 923	1891	230 066	1907	583 710

续表 3 上海公共租界和法租界总人口(1865—1910 年)

年份	人口	年份	人口	年份	人口
1876	135 770	1892	247 016	1908	594 977
1877	137 349	1893	263 966	1909	606 244
1878	138 928	1894	280 916	1910	617 507
1879	140 502	1895	297 867		
1880	144 351	1896	327 157		

资料来源:租界人口数字主要取自《上海租界志》(第 116—118 页)。公共租界的人口统计自 1865 年起大致上每 5 年一次,由于当时太平天国战争已经结束,我们大致上可以认为租界的人口变化是平稳的,而不是大起大落的。这样我们就估计了不是统计年份的公共租界人口数字。法租界也做了同样处理。

外贸额取自《上海近代经济史》第一卷(上海人民出版社 1994 年版,第 51、154 页)和第二卷(第 26—27 页),单位一律兑换成海关两。中外工业和航运业投资未计入金融、房地产、进出口企业的投资。外国投资部分取自孙毓棠的《中国近代工业史资料》第一辑(科学出版社 1957 年版)、汪敬虞的《中国近代工业史资料》第二辑(科学出版社 1957 年版)和王垂芳主编的《洋商史》(上海社会科学出版社 2007 年版);本国工业和航运业投资额取自杜恂诚的《民族资本主义与旧中国政府,1840—1937 年》(上海社会科学出版社 1991 年版)附录。租界财政总支出主要取自《上海租界志》(第 333、337—338、364 页),法租界 1865 年和 1872—1873 年度的数字取自《上海法租界史》(第 286、312 页)。

为了建立合适的回归计量模型,避免伪回归,我们首先要对各个变量进行平稳性检验。有意思的是,在单位根检验时,大多数变量被剔除了。所有的数据经对数处理后,投资($\ln x_4$)的差分次数为 0;土地契内均价($\ln x_1$)、对外贸易($\ln x_3$)和租界财政支出($\ln x_5$)是一阶单整序列(差分次数为 1);而道契历年累计面积($\ln y$)和人口数($\ln x_2$)是二阶单整序列(差分次数为 2)。根据计量模型的规则要求,其单整阶数小于被解释变量的解释变量都不能进入回归模型,这样,解释变量就剩下人口一项了。 $\ln y$ 和 $\ln x_2$ (因没有其他解释变量,以 $\ln x$ 代替 $\ln x_2$)的单位根检验结果如表 4。

表 4 变量的 ADF 单位根检验结果

变量	差分次数	(c, t, k)	DW 值	ADF 值	1%临界值	5%临界值	结论
$\ln y$	2	(0, 0, 2)	2.06	-4.44	-2.62	-1.95	I(2)*
$\ln x$	2	(c, t, 1)	2.08	-5.61	-4.19	-3.52	I(2)*

注:* 表明变量差分后的序列在 1% 的显著性水平上通过 ADF 平稳性检验,下同。

对 $\ln y$ 与 $\ln x$ 回归方程的残差项(u)进行单位根检验(EG 检验),检验结果如表 5。

表 5 残差项的 EG 检验结果

变量	差分次数	(c, t, k)	DW 值	ADF 值	1%临界值	5%临界值	结论
u	0	(0, 0, 1)	1.85	-1.99	-2.62	-1.95	I(0)*

残差项 u 通过了 EG 检验,说明两个变量 $\ln y$ 和 $\ln x$ 之间存在协整关系。

$\ln y$ 和 $\ln x$ 可以直接运用普通最小二乘法进行回归,回归结果如下:

$$\ln y = -0.8691 + 0.8404 \ln x, \quad R^2 = 0.96$$

(-2.82) (33.80)

从回归结果来看,模型的拟合度较好。斜率项的 t 值远大于 1% 水平下自由度为 $n-2=44$ 的临界值。人口对道契土地面积的扩张有显著的推动力。由于统计数字的时间局限(只到 1910 年为止),以及可能统计数字的不够理想等原因,其他因素对道契土地扩张的影响还不能确定。

* 本文得到上海财经大学“211 工程”三期重点学科建设项目资助。

注释:

- ①③⑩⑪李必樟编译:《上海近代贸易经济发展概况,1854—1898 年》(英国驻上海领事贸易报告汇编),上海社会科学院出版社 1993 年版,第 109、154 页,第 117 页,第 896 页,第 937 页。
- ②[法]梅朋、傅立德:《上海法租界史》,倪静兰译,上海社会科学院出版社 2007 年版,第 252—253、287 页。
- ④North China Herald, Sep. 25, 1875, p. 320.
- ⑤North China Herald, Oct. 7, 1875, p. 368.
- ⑥North China Herald, Apr. 5, 1877, p. 360.
- ⑦North China Herald, Oct. 4, 1877, pp. 311—312.
- ⑧North China Herald, July. 6, 1878, p. 2.
- ⑨⑭徐雪筠等编译:《上海近代社会经济发展概况,1882—1931》(海关十年报告译编),上海社会科学院出版社 1985 年版,第 19 页,第 71 页。
- ⑫租界面积和几次扩张后应达到的面积见史梅定主编:《上海租界志》,第 96—101 页。
- ⑬见 1845 年英租界《土地章程》原文,此条款以后一直存在。见史梅定主编:《上海租界志》,第 682 页。
- ⑮⑰参阅史梅定主编:《上海租界志》,上海社会科学院出版社 2001 年版,第 96—101 页,第 50 页。
- ⑯1890 年 10 月 14 日会议录。《工部局董事会会议录》第 10 册,第 703 页。
- ⑰1891 年 11 月 24 日会议录。《工部局董事会会议录》第 10 册,第 778 页。
- ⑱1890 年 12 月 2 日和 1891 年 11 月 24 日会议录。《工部局董事会会议录》第 10 册,第 711、778 页。
- ⑲1893 年 6 月 13 日会议录。《工部局董事会会议录》第 11 册,第 554 页。
- ⑳1894 年 7 月 17 日会议录。《工部局董事会会议录》第 11 册,第 641 页。
- ㉑1895 年 7 月 30 日会议录。《工部局董事会会议录》第 12 册,第 487 页。
- ㉒1895 年 8 月 20 日会议录。《工部局董事会会议录》第 12 册,第 491 页。
- ㉓1895 年 10 月 17 日会议录。《工部局董事会会议录》第 12 册,第 501 页。
- ㉔1895 年 10 月 22 日会议录。《工部局董事会会议录》第 12 册,第 503 页。
- ㉕1895 年 12 月 24 日和 1896 年 7 月 14 日会议录。《工部局董事会会议录》第 12 册,第 513、548 页。
- ㉖1899 年 3 月 8 日会议录。《工部局董事会会议录》第 14 册,第 474 页。
- ㉗1899 年 6 月 28 日会议录。《工部局董事会会议录》第 14 册,第 492 页。
- ㉘根据《道契》第 28 卷,第 374—385、409—420、432 页资料计算。
- ㉙⑳《道契》第 7 卷,第 71 页,第 119 页。

(下转第 78 页)

managers. This paper incorporates tunneling behavior of major shareholders and executive compensation incentives into an analytical framework and discusses the interaction. It finds that tunneling behavior of major shareholders results in the reduction in the incentive intensity of executive compensation which is affected by the characters of real controllers. This paper provides some reference for the comprehensive understanding of the role of major shareholders and the interaction between two types of agency costs.

Key words: tunneling; capital occupation; pay-performance sensitivity; incentive intensity (责任编辑 金 澜)

(上接第 47 页)

①⑤《道契》第 30 卷,第 273—275 页,第 166 页。

②③《道契》第 26 卷,第 233 页,第 299 页。

⑥ 1890 年 7 月 8 日会议文件。《工部局董事会会议录》第 10 册,第 684 页。

⑦“上海内环线内每平方公里 3 万人,人口密度超东京”,东方网—新闻晨报, <http://news.sohu.com/18/80/news203908018.shtml>, 2002-10-26。

General Trend of Application for Shanghai Title Deed and Its Influencing Factors in Later Qing Dynasty

DU Xun-cheng

(School of Economics, Shanghai University of Finance
and Economics, Shanghai 200433, China)

Abstract: Title deed was the registration certificate of private property of urban land in modern Shanghai. Based on the systematic information collection and statistical work concerning 30 volumes of *Shanghai Title Deed from 1847 to 1911* published in 2005, this paper obtains the annual lease area and contract price during this period and analyzes the general trend of application for Shanghai title deed in later Qing dynasty. Concession authorities and foreign businessmen had the urge to expand the settlement then. This paper studies the reasons for the urge and regards the population as the main reason. Then it makes an econometric test to verify the theoretical analysis.

Key words: title deed; modern Shanghai; settlement expansion; urbanization (责任编辑 金 澜)