

# 上海城市地价上涨及其对工人生活水平 影响的历史考察

吕光磊<sup>1</sup>, 徐华<sup>2</sup>

(1. 同济大学经济管理学院, 上海 200092; 2. 上海政法学院经济管理系, 上海 201701)

**摘要:** 20世纪20年代末30年代初上海城市地价出现大幅度的上涨, 远远超过工人阶层工资的增长幅度。工人阶层为了应付高额的地价以及随之而高的房租, 一方面不得不压缩自己在其他领域的消费, 导致工人的实际购买能力低下; 另一方面则压缩自己的居住空间, 导致生活质量不断下降。而这些反过来又影响了房地产市场的正常发展, 房屋空置率提高, 社会减租运动风起云涌, 最终导致整个社会不满和敌对情绪高涨, 不利于整个社会的和谐和稳定发展。

**关键词:** 城市地价; 消费水平; 社会矛盾

**中图分类号:** F293    **文献标识码:** A    **文章编号:** 1000-4149(2006)06-0047-06

## Historical View of the Fluctuation of Shanghai Urban Landprice and the Worker's Living Standard

LÜGuang-lei<sup>1</sup>, XU Hua<sup>2</sup>

(1. Economics and Management Institute, Tongji University, Shanghai 200092;

2. Shanghai Political Science and Law University, Economics and Management Department, Shanghai 201701)

**Abstract:** The Shanghai urban landprice highly rise at the end of 1920s' and early 1930s', exceeding the improvement of worker's wage. In order to deal with high landprice and rent, Shanghai workers had to reduce consumption in food, clothes and so on, which debased the purchasing power. At the same time, the workers also tried to decrease the living apace, resultiong in the decline living standard. All those action brought many disadvantages to the development of Land Market and society, the rate of vacation rising, the procession for expensive rent emergence. Finally it caused the dissatisfaction of the whole citizen and confrontation which damned the harmony and the steady development of the society.

**Keywords:** urban landprice; level of consumption; society contradiction

近几年, 我国大中城市的地价和房价都出现了大幅度上涨, 由于地价是市场经济中的重要因素, 它不仅是投资、税收、产权的重要参数, 也是国家宏观调控的重要手段, 因此地价和房价问题备受关注。在20世纪二三十年代上海城市地价也曾经飞速高涨, 给当时的社会经济带来很大的影响, 本文尝试从消费的角度来考察近代上海城市地价波动给工人阶层的生活水平以及购买力所带来的影响, 希望能给当代地产研究提供一点历史的借鉴。

收稿日期: 2006-04-26

作者简介: 吕光磊(1973-), 男, 山东青岛人, 同济大学经济管理学院管理学博士研究生, 主要研究方向为金融证券。

## 一、20世纪二三十年代上海市城市地价波动

上海开埠前，土地、房屋早有买卖和出租，但还没有形成以营利为目的的房地产市场。上海开埠后，外国人永租土地办法的规定以及道契的颁发，为上海地产市场的建立创造了条件。小刀会起义以及太平天国运动，为躲避战乱大量华人涌入租界，打破了华洋分居的局面，出现了房地产商和房地产市场，掀起了地产投机热潮。19世纪50年代，上海迅速发展成为全国对外贸易中心，从而带动了贸易、交通运输、金融等各行业全面发展，商贾云集，人口集中，地产市场日益繁荣。此后，上海的地产价格，除遭受直接的战争祸害和世界经济风波的影响而下降外，总的趋势是快速上升，尤其是20世纪20年代末至30年代初更是达到疯狂阶段。

根据上海旧工部局统计，上海市自20世纪初至30年代初，公共租界内地价上涨情况如表1。

表1 1903~1933年上海市旧工部局土地估价表

元

年份	估价面积(亩)	估价总值(两)	每亩平均估价(两)	每亩平均涨价百分比
1903	13126	60423773	4603	100
1907	15643	116047257	9656	209.77
1911	17094	141550946	8281	179.90
1916	18451	162718256	8819	191.59
1920	19460	203856634	10476	227.47
1922	20338	246123791	12102	262.92
1924	20776	336712494	16207	352.08
1927	21441	399921955	18652	405.21
1930	22131	597243161	26909	584.59
1933	22330	756493920	33877	736

资料来源：上海市政府地政局。上海市地政。上海图书馆藏 243503，第228页。

从表1中可以看出公共租界地价，自1903年至1933年，逐年增高。1903年平均每亩地价为4603两(白银)，至1907年，则增高至209.77%，1911年及1916年虽略有减退，而较之1903年，则仍为高涨，其中尤以1927年至1933年最为突出，地价是突飞猛进，竟增加至405.21%、584.59%与736%。而就1927年与1933年相比较，在短短的6年间地价就增长了1.8倍，其增高之比例以及增长的幅度，实为可惊。

表1中的数据还只是工部局对土地的估定价值。这种地价常常低于交易地价，上海公共租界估价一般比市价低20%~25%<sup>[1]</sup>。实际中的交易价格还要远高于表1中的统计。

相对于平均地价而言，中心地带的地价上涨幅度还要大。如南京路1869年每亩地价才1676两，到1899年时涨至每亩10459两，到1903年时涨至13546两，到1927年时则又涨至每亩77549两，到1934年则猛涨至每亩达500000两。从1927年至1934年短短的7年间，南京路地价就翻长了6.4倍，如与1903年相比，1934年上海地价整整高出37倍之多<sup>[2]</sup>。

通过对上海市城市地价长时段的纵向和横向的考察，可以发现上海市城市地价一直呈现上涨的趋势，尤其是20世纪20年代末到30年代初更是突飞猛进，涨幅也以中心地带为最高<sup>[3]</sup>。

## 二、上海市工人阶层的生活水平

随着上海地价的上涨，上海市工人阶层收支又出现怎样的变化呢？鉴于资料的缘故，这里主要考察20年代末至30年代初上海地价突飞猛进时期上海工人阶层的收入情况。

根据上海市政府社会局对全市几千户工人工资状况的调查，从1930年至1934年上海市16个主要行业的工人年平均收入情况大致如表2。

根据表2的统计，从1930年至1933年4年间，有搪瓷业、棉纺业、棉织业、毛织业、造纸业、榨油业等6个行业出现了工资上涨的趋势。其中涨幅最高的是造纸业，1933年比1930年上涨了约28%，其次为搪瓷业，涨幅约为9%，其余的棉纺业、棉织业、毛织业和榨油业4个行业的涨幅分别为3%、1%、7%和9%。与此同时，在1930至1933年间，却有机器业、火柴业、缫

丝业、织袜业、烟草业、面粉业、印刷业、内衣业等 8 个行业出现了工资下降的趋势，分别下降为 16%、11%、18%、15%、21%、9%、9%、3%。造船业的工资水平 4 年间基本上表现平稳，丝织业则在 4 年中波动较大，或升或降。但从各业的总体情况来看，1930 年至 1933 年，上海市工人阶层的收入基本呈下降趋势，分别由 1930 年的年收入 216.81 元下降至 1933 年的 205.41 元，降幅为 6%。

表 2 1930~1934 年各业工人之平均收入

元

业别	平均每年收入				
	1930 年	1931 年	1932 年	1933 年	1934 年
机器业	321.2	325.384	300.82	270.916	302.244
造船业	449.315	449.984	448.56	458.884	440.016
火柴业	144.54	123.888	171.948	129.584	120.684
搪瓷业	191.99	192.24	189.392	207.192	215.38
缫丝业	177.755	160.556	134.212	146.316	111.072
棉纺业	157.68	152.724	165.896	162.336	166.252
丝织业	365.73	338.556	419.724	390.888	320.044
棉织业	179.58	193.664	185.12	181.56	217.16
毛织业	187.975	205.768	188.324	201.496	228.552
内衣业	262.8	249.2	227.484	239.944	279.816
织袜业	278.495	225.348	271.984	237.808	223.924
面粉业	208.05	169.812	175.508	191.172	194.732
榨油业	213.16	215.38	222.856	234.248	203.632
烟草业	255.865	231.044	192.952	203.632	203.988
造纸业	144.175	239.588	221.076	185.832	200.428
印刷业	397.85	393.736	327.876	387.684	346.388
各业合计	216.81	206.124	204.7	205.412	196.868

资料来源：上海市政府社会局：上海市之工资率，1935 年。商务印书馆，1935 年。

有关 20 年代末 30 年代初上海市工人阶层收入情况，我们还可以从民国学者蔡正雅对上海市工人生活程度的调查中得以佐证。根据蔡正雅的调查，在 305 户人家中，平均每家人数达到 4.62 人，相当于 3.28 个等成年人<sup>①</sup>。在这 305 家中，平均每家总收入达至 700 元以上的仅占 3.9%，收入在 500 元至 700 元间的只有 18.3%，绝大多数家庭的收入在 300 元至 500 元之间，占总人数的 56.7%，还有 20.3% 的家庭收入只有 200 元至 300 元之间。总计 305 家平均每家的总收入为 363.53 元，如果加上工资以外的其他收入，平均每家总收入为 416.51 元<sup>[4]</sup>。

以上仅从上海市工人绝对工资收入的角度加以考察，为了更准确地反映工人的实际收入状况，我们还得将当时上海的物价指数考虑进来。以 1926 年为基年，当时上海趸售物价指数情况大致如下：1927 年为 104.4，1928 年为 101.7，1929 年为 104.5，1930 年和 1931 年物价上涨较速，分别达到 114.8 和 126.7，每年升高约 10 个百分点，1932 年物价又开始下降，降至 112.4，1933 年更降至 103.8<sup>[5]</sup>。

根据上海物价的走势，在 1932 年之前，上海工人阶层的收入情况会因为物价的上涨，实际工资收入还要趋低一些，从 1932 年之后，上海工人阶层的实际收入会因物价的下跌而稍稍有所改善。按前文上海市工人阶层平均收入从 1930 年至 1933 年降幅为 6% 的粗略计算，1932 年前，工人实际平均收入降幅会达到 16% 至 26%，而 1932 年以后实际收入升幅会达到 4% 至 13% 左右。机器业、火柴业等一直呈现下降趋势的行业，因其下降幅度大多超过 13%，故在 1932 年以后，扣除物价下降的抵销作用，仍呈下降趋势。

要反映工人的实际生活水平状况，我们还需考察工人的支出情况。根据蔡正雅的调查，上述家庭平均每家总支出约为 454.38 元。综合考虑工人阶层的收入和支出，能做到工资减去生活费

① 等成年人：鉴于家庭成员还有小孩等未成年人，为了统计方便，这里将小孩等统一换算为一定比例的成年人。

支出外还有盈余的家庭只有 54 家，占总数的 17.7%，平均盈余额为 51 元左右。如果将工资以外的收入也统计进去，能做到盈余的也只有 101 家，占总数的 33.1%，平均盈余额为 60 元左右<sup>[6]</sup>，其余的家庭只能依靠举债度日。

根据以上考察，我们可以看出，当上海市地价于 20 年代末 30 年代初以几倍数大幅度上涨的同时，上海市工人阶层的生活水平却没有相应地出现大幅度上涨趋势，甚至部分行业工资还有所下降，而且能做到收支盈余的家庭不及一半，即便能保持盈余，其家庭年净收入也不到 60 元左右。这与动辄以每亩万元千元的地价相比，相去甚远，远远超过了工人阶层的支付能力。

### 三、地价对工人阶层生活水平的影响

根据对上海地价和工人阶层收支状况的考察，可以看出，近代上海市城市地价和工人收入悬殊太大，远远超过工人的支付能力，工人阶层要想在城市内获得属于自己的房子，十分困难。根据有关记载计算，如果有户家庭想要在公共租界内获得 50 个平方米土地，假设工资和房价等固定不变，需要积蓄近 30 多年。如想要在法租界则需要 23 年左右。如在华界购买土地，只要积蓄 1 年多，但较好的地段，也需要积蓄 7 年多。这还只是获得土地的支出，造房的资金还没有计算在内。

鉴于此，工人只能选择租房。但是租房之路也并不平坦。由于地价不断上升，导致房租也随之逐年攀高。如新沙逊洋行的八条里弄（广福里、广安里、乍浦里、金隆里、同兴里、卜邻里、德顺里、德临里）1915 年租金为 144412 元，1919 年涨至 166497 元，1926 年则增至为 308889 元，1931 年更达到 451438 元<sup>[7]</sup>。从 1915 年至 1931 年短短的 15 年内，房租就增加了三倍多。

在买房无力，房租又日益上涨的情况下，为了生存，工人不得不采取以下两种补救方法，从而导致了工人阶层购买能力的下降和生活质量的下跌。

#### （一）节省或节制其他消费，以保持原来的居住状况，降低了工人阶层的购买力

这一点我们可以从上海市工人生活费指数中反映出来，见表 3。从表 3 中可以看出从 1926 年起，房租在工人生活费中所占的比例越来越高，尤其是 1930 年至 1933 年，从 106.96 涨至 123.53。而食物在工人生活费中所占比例则逐年下降，由 1930 年的 114.99 降至 1933 年的 83.47。其他的衣着、燃料、杂项等从 1931 年起也都呈现下降的趋势。从表 3 中我们还看到从 1931 年起银元购买力开始逐渐恢复上升，按理人们的生活水平以及对衣、食、燃料等方面的购买能力也应当有所回升，但是由于房租的上涨，工人阶层不仅不能享受银元购买力上升的好处，而且还不得不压缩在食物、衣着、燃料以及杂项上的消费以应付房租的上涨。这样高额的房租就挤占了工人阶层的消费支出，降低了工人阶层对食、衣等的需求，降低了工人的消费购买能力。

表 3 上海市工人生活费指数 (1926 年= 100)

时期	食物	房租	衣着	燃料	杂项	总指数	银元购买力	比 1926 年全年平均增或减之分数
1926 年	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
1927 年	100.71	97.98	98.82	109.16	102.23	101.09	98.92	- 1.08
1928 年	87.32	100.11	99.64	110.23	114.00	93.21	107.28	+ 7.28
1929 年	97.56	103.80	106.04	117.61	117.78	101.98	98.06	- 1.94
1930 年	114.99	106.96	108.18	140.47	126.84	116.79	85.62	- 14.38
1931 年	104.10	114.46	123.58	164.62	138.37	113.82	87.86	- 12.14
1932 年	96.89	117.18	124.17	160.93	127.86	108.05	92.55	- 7.45
1933 年	83.47	123.53	102.84	142.43	123.59	97.17	102.91	+ 2.91

资料来源：李文海主编：民国时期社会调查丛编（城市生活卷），福建教育出版社，2005 年，第 450 页。

#### （二）压缩居住空间，导致工人生活质量下降

为了减少房租开支，上海工人采取的另一个办法就是尽可能的压缩居住面积。根据蔡正雅的调查，当时 305 户工人家庭，住一间（实际的）的有 145 家，占 47.6%；住两间的 130 家，占

42.6%；住三间以上的30家，占9.8%。305家平均每家居住1.65间。

但因地价的高涨和房租的昂贵，上海普通一楼一底的楼房，往往要隔成五六间。参照当时的标准我们以32立方米的空间为一标准间，作为计算房屋大小的共同单位，约相当于我们现在的10.56平方米的面积。换算下来住屋在1个标准间以下的93家，占30.5%；住1~1.99标准间的157家，占51.5%；住2~2.99标准间的47家，占15.4%；住3个标准间以上的只8家，占2.6%。305家平均每家居住1.41标准间，也即平均每家居住15平方米左右。

如果按每标准间居住多少等成年人来进行调查整理，则每标准间居住1个等成年人以下的只有6家，占2%；住1~1.99个等成年人的92家，占30.2%；住2~2.99个等成年人的98家，占32.1%；住3~3.99个等成年人的53家，占17.4%。每标准间居住等成年人人数在4人以上的56家，占18.3%，甚至还有每标准间居住等成年人人数在9人以上的。305家平均10平方米左右面积居住等成年人人数为2.33人。由此可见，工人的住屋很狭窄和拥挤，私密和愉快根本谈不上，生活质量极为低下。

#### 四、工人生产水平对房地产市场及社会的反作用

过高的地价降低了工人阶层的消费能力和生活质量，同时反过来又影响了房地产市场的发展。一方面地价高涨，工人阶层无力购买。另一方面工人为了应付高额的房租不得不压缩居住空间。从而减少了对房屋的需求量最终导致的房屋未租赁率升高。

##### (一) 房屋未租赁率高

当时上海著名的外商地产公司——上海普益地产公司发行的《地产月刊》曾对房屋的未租赁率进行过统计。1929年时上海中式住宅未租赁率为1.7%，1930年时为2.0%，1931年时为2.2%，到1932年时则涨至4.0%，1933年时涨至4.4%，1934年更涨至5.29%。上海西式住宅出租率一向低于中式住宅的出租率，在中式住宅出租率下降的同时，西式住宅率的未租赁率也呈现出节节攀高的现象，1929年西式住宅的未租赁率为6.8%，1930年涨至8.9%，1931年则达到11%，1932年则涨至12.6%，1933年达到12.8%，1934年更涨至14.02%<sup>[8]</sup>。可见，从1931年起上海住宅的空置率逐年呈现上涨趋势。

当然造成房屋空置的原因很多，高涨的地价以及随之升高的地租无疑是其中一个重要的原因。《地产月刊》对此也进行了相关的评述。“接近来房屋空关率之高另一原因则由于年来经济状况之衰敝多数租户不得不将住宅分租于人。”“或因家庭间采用合居方法。如从前二三分居之家庭。现已合居于一租金较高之房屋。有以致之也。”

##### (二) 减租运动频频出现，社会不满情绪加重

除了房屋空置率提高外，面对地价和房租的高涨，社会上不断出现了大规模的减租运动。1930年1月虹口仁智里就曾出现加租纠纷，经各房客组织联合会一致反对，最后房租以加租一成半而告终。同月在法租界八仙桥荫余里也发生了减租运动，为反对房东增加三倍房租，荫余里各房客拒绝将房租交给房东<sup>①</sup>。1934年1月16日，上海住户各团除组成减低房租委员会，拟订减租原则，呈请行政院、中央党部、上海市政府、市党部、社会局备案外，还印制宣传标语，举行汽车游行，直至派代表赴南京向行政院请愿。1935年，上海市减租运动继续派员赴南京向国民党六中全会请愿。

除了具体的减租活动外，整个社会还弥漫着大量的不满和敌对情绪。从当时的报刊文章里，我们经常可以看出租户对于高额房租以及对房东剥削的愤恨，风起云涌的减租运动实质已不止是抗租运动，而是一种社会矛盾的激化。而这种矛盾的激化又给予了一部分不法分子有机可乘的机会，如一些人开始利用减租运动大肆进行诈骗活动。

<sup>①</sup> 申报(J)。1930年1月7日、1930年1月10日减租运动的相关报道。

综上所述,近代上海城市地价,在20世纪20年代末30年代初出现了大幅度的上涨,与此同时上海市工人阶层的工资却没有出现大幅度的增长,甚至有些行业还有所下降。地价以及随之而导致的高额房租已超过工人阶层工资正常承受的能力。为了应付高额的地价和房租,上海市工人阶层一方面不得不减少自己在衣服、食品等领域的消费以弥补高价的房租,导致工人的实际购买能力低下,不利于社会消费需求拉动经济发展。另一方面则压缩自己的居住空间,由原先一套住房变成几家人合住一套,导致工人阶层的生活质量下降。而这些反过来又影响了地产市场的正常发展,工人工资相对下降以及对自己居住空间的压缩,减少了对房屋的需求,房屋空置率提高,同时针对高额房租,社会减租运动风起云涌,社会矛盾开始激化,最终导致整个社会不满和敌对情绪高涨,不利于整个社会的和谐和稳定发展。

#### 参考文献:

- [1] 赵津. 中国城市房地产业史论(1840~1949) [M]. 天津: 南开大学出版社, 1994.
- [2] 詹玉荣, 谢经荣. 中国土地价格及估价方法研究—民国时期地价研究 [M]. 北京: 北京农业大学出版社, 1994.
- [3] 张辉. 上海市地价研究 [M]. 南京: 中正书局, 1935.
- [4] 蔡正雅. 上海市工人生活程度 [J]. 上海市政府社会局, 1934. 李文海. 民国时期社会调查丛编(城市生活卷) [M]. 福州: 福建教育出版社, 2005.
- [5] 蔡仲直. 中国经济年鉴(1936) [C]. 北京: 商务印书馆, 1936, 5~6.
- [6] 蔡正雅. 上海市工人生活程度 [J]. 上海市政府社会局, 1934. 李文海. 民国时期社会调查丛编(城市生活卷) [M]. 福州: 福建教育出版社, 2005.
- [7] 陆文达. 上海房地产志 [M]. 上海: 上海社会科学院出版社, 1999.
- [8] 上海普益地产公司. 地产月刊 [J]. 胶卷第0597页. 上海图书馆近代史馆藏. [责任编辑 崔凤垣]

(上接第21页)

于流产妇女的生殖健康,减少再次暴露于非意愿妊娠、重复人工流产的风险。同时,以社区为基础向社区内的育龄妇女宣传避孕知识及人工流产的危害,使之了解更多的避孕知识和方法,知情选择自己最愿意采纳的、最适合自己的方法,提高育龄妇女的生殖健康水平;减少人工流产对社会和经济发展的影响。

#### 参考文献:

- [1] J. Khanna, P. F. A. Van Look, P. D. Griffin. challenges in Reproductive health research: Biennial Report 1992-1993. Geneva: World Health Organization, 1994.
- [2] Henshaw SK, Singh S, Haas T. The Incidence of Abortion Worldwide. International Family Planning Perspectives, 1999, 25 (Supplement): S30-S38.
- [3] 潘贵玉. 2001年全国计划生育/生殖健康调查分析报告集. 北京: 中国人口出版社, 2002, 10(6): 65-74.
- [4] 程怡民, 康宝华等. 非意愿性行为影响因素的研究. 中国妇幼保健, 2000, 15(9): 358-360.
- [5] Arora N, Mital S. Emergency contraception and prevention of induced abortion in India. Journal of family planning reproductive health care, 2005, 31(4): 294-296.
- [6] 董传良, 吴愉等. 上海市户籍育龄妇女人工流产原因动态监测. 上海医学, 2000, 25(8): 451-454.
- [7] 杨蓉. 城区青春期生殖健康教育现状初探. 中华医学丛刊杂志, 2002, 2(10): 102.
- [8] 同[6].
- [9] 肖燕军, 张友方. 北京市人工流产妇女生育与避孕状况调查分析. 中国计划生育学杂志, 2000, 9(6): 252-255.
- [10] 吴久玲, Oratai R, Suvajee G, et al. 北京市未婚人工流产女青年避孕知识、态度、行为的调查研究. 中华流行病学杂志, 2001, 22(32): 19-222.
- [11] 龚幼龙. 社会医学. 北京: 人民卫生出版社, 2000.
- [12] 王育华. 女性节育措施与心理卫生. 中国实用妇科与产科杂志, 1999, (15): 14.
- [13] 王谨. 初孕人工流产原因分析. 包头医学, 2000, 24(3): 17.
- [14] 刘新明, 刘益清. 中国卫生年鉴. 北京: 人民卫生出版社, 2002.
- [15] 段成荣. 透视出生性别比偏高现象. 人口研究, 2003, 27(5): 38-53.
- [16] 同[7]. [责任编辑 王树新]