

从徐润房地产投机看 1883 年上海金融风潮

杨二兰

(苏州大学 社会学院, 江苏 苏州 215123)

摘 要:徐润作为特定时代的买办在 1883 年金融风潮中扮演了一个悲剧角色,他靠借贷投机房地产却被连锁的钱庄倒账风潮和股票投机等风潮所累,以至破产免官,成为 1883 年上海金融风潮的重要诱因。

关键词:徐润;买办;房地产投机;金融风潮

中图分类号:K258.9

文献标识码:A

文章编号:1009-9115(2007)01-0095-03

关于 1883 年上海的金融风潮已有一些学术研究,如郭莹在光明日报历史周刊发表的《近代中国第一次金融风潮》,刘广京的《1883 年上海金融风潮》,李英铨的《1882—1883 年中国金融风潮》等,但大多是从企业的股票投机、债市融资和红顶商人胡雪岩的丝业投机来论述的,从房地产角度来看这次风潮的并不详细,甚至没有提到。本文拟从大买办徐润的房地产投机方面来评述金融风潮产生的背景、特征、过程及其对 1883 年整个上海金融市场动荡的影响。

上海在 1843 年开埠后急剧发展,迅速成为中国近代东南沿海最大的外贸港口,人口激增,1843 年开埠时仅有 27 万,到 1910 年达到 100 多万,增长近 4 倍。英法美等西方国家相继在上海设立租界范围,外人涌入,1843 年开埠时全国洋人 462 人,1860 年仅上海洋人达 1 400 人,增长 3 倍多^[1]。而农民起义、边疆危机等造成的社会动荡和心理恐慌使上海的租界成为相对最安全的地方,江浙两省富商巨族避乱上海,且创业淘金者大增,大批人口涌入租界,“华屋八千七百四十宅”,“华人约七万有余”^[2],自太平天国,小刀会起义时放弃华洋分居的原则,房地产交易日益普遍^[3]。

根据上海地方志办公室资料提供的数据:

十二月十六日(1882 年 2 月 4 日)上海知县莫祥芝出示:“沿江一带滩地曾于咸丰八年奉委勘丈,至今 20 余年,有无续涨必须复丈,并分别追缴租息地价,造册请求升科。”

是年:租界地价上涨,杨树浦一带每亩由七八十银元涨到二三百银元;新闸一带由银百两涨到五百两。

到 19 世纪七八十年代,地价日涨,上海满老闸新闻直至静安寺一带地皮价值上涨,新闻一带离马路近者,每亩原先不过百余两“今则加至四五倍不止,虽马路远者每亩先不过百两,今亦加至五倍,而且争相购买,不惜重价”^[4]。

华人在上海租地皮,建房出租,收房金,租地时立定期限几年,建好房后租出去,以收租金为业,“上海之以房屋

为业者不知凡几,历年以来上海市面日盛一日,即来沪贸易及旅居之人亦日多一日,因而房租日增一日,洋人见华人租地造屋出租其利息之厚如此,于是水涨而船亦高,地皮之租亦日增月盛,有加无已”。人口增加加上经济的繁荣,对于房地产需求甚大,高额利润的诱惑,很多商人大量投资于房地产,出租或出售以谋求高额利润。徐润就是其中一个典型。

徐润是晚清著名的大买办,同治十年,奉两江总督曾国藩札委办理挑选幼童出洋留学(第一批六十人中有邓世昌、詹天佑等著名人物)。徐润自弃书习贾二十多年间,曾先后在旗昌、公正等轮船公司附股,相继开设过钱庄、茶、丝、棉布、烟叶、皮油、白腊、桐油、黄白麻、绸缎等各种货号,分布于上海、浙江、江西、湖北、湖南等各地,其股资范围之广和经营项目之多,得到中外人士交相推重。而房地产是徐润投资时期最长和最钟情的行业,贯穿其事业的始终。

房地产这个行业投资成本大,资金周转慢,很容易被套牢,没有大量资金是不可能维持的,仅靠在宝顺洋行期间积聚的资本和经营茶叶等所获利润,是难以把房地产业做好的。徐润投资的规模很大:

“余所购之地未建筑者达 2 900 亩,已建筑只计 320 亩,共建有洋房 51 所,楼房 3 所,住宅 222 间、平房街房 1 890 余间及当房 2 所,每年可收租银 12.29 万余两。地亩房产名下共合成本 2 236 940 两外,又买存各项股票除沽外实存 426 912 两,八折作 341 530 两,又合业典当架本 348 571 两 3 钱,七折作 244 000 两,股票抵押各欠 397 000 两,共计实有银 3 409 423 两 3 钱。股票八折典本七折作 3 219 470 两。”^[5]

这么大的买卖,资金从何而来?徐润原打算“地亩房产初意招股合办,每股本银十两,集四百万两之大公司,先收股本二百万,以成公益之举”^[6]。打算与英国人顾林合作,将其在伦敦的房地产做抵押,得 200 万两,建成宝源祥房产

收稿日期:2006-10-27

作者简介:杨二兰(1980-),女,河北定州人,苏州大学社会学院 2005 级硕士研究生。

- 95 -

公司，但是顾林回国后患脑病致癫痫，最后没了信息。在这种情况下，徐润开始利用自己的诚信从钱庄、股票抵款，洋行房产找头抵款及各存户款筹到资金 252 万两，用以开办其地产公司。他靠的是层层抵押的办法，以已有的房地产做抵押，从钱庄和银行借贷，再购置新产，再以新产为抵押继续借贷。

据统计 1883 年徐润负债金额如下：欠 22 家钱庄 1 052 500 两，股票抵押借款 419 920 两，洋行房产找头抵款 720 118 两，各存户款 329 709 两，总计 2 522 247 两^[7]。

由于他与外商有较密切的联系，能够事先洞悉租界的拓展趋向，在未来的交通要区以低价买进土地，待经营至半开发状态或濒临他人土地被开发后，以高价售出，然后在他处套进更多的土地，如此累积，越来越大，成为当时著名的“地产大王”。

但是从中可以看出基本属于徐润独资借贷经营，其抵押借款完全靠个人买办信用，一旦遭遇内外风险不可能全身而退，明显缺乏抵抗风险的能力。过热的投机显示出的虚假繁荣并不能代表真正经济的稳步发展，况且当时局势不稳，房地产行业很容易受到影响而全面崩溃。

1883 年，中法战争爆发，法国兵船开入吴淞口拦截检查船只，“不虞突遭葵末之变，中法媾兵，越南，台湾，马江悉开战仗，法兵轮驶抵吴淞，查进出口之船，并扬言攻制

造局……巨家胡雪岩，刘云记，金蕴青相继坏事，其余号商店铺接踵倾倒，不知凡几，诚属非常之祸”^[6]。人心惶惶，大量居民外逃，加上银根紧缩，在沪公司、个人都不约而同地选择了“现金为王”的理财策略。对于此时已是虚高的上海房地产，自然是少人问津，很有点现在“观望”的架势。沪上第一房地产商，也是当时著名的红顶商人徐润的资金链彻底断掉，上海形势危机，市场银根抽紧，为徐润贷款的 22 家钱庄一齐向徐润催讨债务，徐润请求他们将所贷款项作为股金，作为对房地产的投资，但钱庄目前自身难保，无暇顾及将来的发展前景，双方议定在两年之内清偿借款。

还有一方面原因是自然灾害的出现，国内市场购买力下降。旱灾、蝗灾、风灾、水灾等席卷山西、河南、江苏、湖南和福建等 13 个省份，仅 1877 年山西直隶饿死病死的达九百万至一千三百万左右^[8]。1883 年，黄河泛滥成灾，国内市场购买力急剧下降，上海钱庄受严重影响，徐润也难逃一劫。

钱庄逼债，徐润在万般无奈之下，只得将苦心经营了多年的地产房产低价抛售，先后卖出房产达 32 处，卖出地产 2 900 余亩。此外，徐润还被迫卖出所持的股票及典当业。为了清偿这 200 万余两的贷款，徐润不得不将价值 300 万余两的资产抛卖掉，可谓一败涂地。

表 1 是徐润在这次经济变动中的损失情况。

表 1 1883—1909 年徐润上海房地产价格变动表（先总后分）

项目	数量	1883 年		1909 年	
		价格（两）	指数	价格（两）	指数
房产	32 处	1 229 800	100	5 294 000	435
地产	2 921.04 亩	1 007 140	100	9 914 591	984
青云里		270 000（十）	100	1 200 000	444
靖远街		120 000（十）	100	80 000	316
元芳路		190 000	100	740 000（十）	390
杏花楼等		48 000	100	420 000	875
地产位置		每亩价（两）	指数	每亩价（两）	指数
珊家园		400	100	4 000-5 000	1 125
怡和码头里		500	100	9 000	1 800
盆汤弄桥北		500	100	10 000	2 000
吴淞路		500	100	6 000	1 200

（资料来源：张世红.晚清买办与实业家徐润研究[D].广州暨南大学文学院,2004.）

盛宣怀为了掌握轮船招商局大权更是趁机大肆排斥徐润，以挪用招商局公款 16 万两投机房地产为名弹劾使其下台，并落井下石，使徐润的房地产雪上加霜。他借徐润挪用局款，低价将乍浦路和十六铺房产抵入招商局。沉重的债务迫使徐润卖掉珊家园及虹桥浜西海宁路之南的三段地产^[8]。

至此，徐润呕心沥血的房地产业一败涂地，事业转入低峰。为了维护声誉，明知价格会反弹几倍甚至十几倍，仍不得不忍痛割爱，廉价出售以偿还借款。虽然 1887 年他又

把房地产的中心由上海转向北方的天津并有所回升，但已是后话。

1883 年的金融风潮是一个连锁反映。钱庄投机银洋生意，股票被狂热地哄抬，大规模投资房地产，其实都是虚假的繁荣，投机股票根本不以企业的赢利与否挂钩，最后只能盲目投机引发更大的危机。而胡雪岩更是在不了解生丝市场实际情况下盲目自信，囤积居奇，反而遭到外国洋行的一致抵制，终至血本无归，所属钱庄大量倒闭，引起连锁，钱庄

自身制度的不健全，外国银行发布收回贷款的消息无疑是雪上加霜，加剧恐慌。癸未年冬季，上海只剩 10 家钱庄，各业商号先后闭歇三四百家。一般商品无不跌价 30%至 50%，所有房地产都难脱手，贸易全面停顿。上海的金融恐慌产生全国性影响。12 月 1 日，阜康上海总号正式倒闭。消息传开，各地分号关门，引发当地挤兑风潮。扬州、福州、宁波、镇江、汉口的众多钱庄纷纷倒闭^[9]。北京也不能幸免，取款者“不绝于途，街衢几为之塞”，两周内 44 家钱庄破产。金融灾难打击了一批充满活力、对近代企业怀有兴趣的商人。一段时期内，新式企业的创办几近停顿。而中法战争更是加剧了紧张局势、市场紧张，挤兑导致的破产钱庄数量不断增加，人口外逃，大量房屋空出闲置，资金立即紧张，而借款又一刻不得拖延，造成房地产的泡沫经济破产。

徐润的房地产投资作为当时上海市场的一个重要组成部分，成为 1883 年的金融风潮的一个关注点，它与整个风潮相互连接、相互推动，使金融市场信用崩溃，倒账风潮不断，又波及各主要通商口岸和内地城市。而当铺亦是不思救

援，落井下石，结果只是让洋行占利。

综观整个事件再反思，可以看到，市场这只看不见的手在调度需求，只有按价值规律办事才能立稳脚跟，否则到最后只能是市场重新洗牌。在这个金融风潮中官府的不作为也是一大败笔。作为官方，未能利用财政、法律等手段稳定市场，反而互相勾结，争权夺势，如盛宣怀对徐润的落井下石，官府对胡雪岩的不闻不问，以侵吞财产为快，致使金融市场萧条，外国势力更加猖狂。

1883 年的金融风潮已是历史，但是却留了更多的反思给后人。近代上海畸形的经济繁荣为各种投机提供了温床，而实际基础都十分脆弱，一遇风吹草动，尤其是金融业，资金来不及抽转，从而引发连锁反应。房地产只是一个缩影，不懂未雨绸缪，没有对市场准确的把握预测和充裕的资金为后援，对房地产前景发展态势缺乏理性思考，只是在虚假繁荣的基础上盲目投资，必然导致全线崩溃。徐润、胡雪岩等高估了自己纵横市场的能力，以为可以操纵市场需求，在利润的刺激下未能冷静分析，终与金融风潮相互推动，导致严重后果。

参考文献：

- [1] 全汉升.上海在近代中国工业化的地位[M].台北:中央研究院历史语言研究所集刊第 29 本,1964.
- [2] 徐润.上海杂记[Z].上海:上海人民出版社,1983.
- [3] 丁日初.近代中国:第四辑[M].上海:上海社会科学出版社,1994.
- [4] 申报[N].1884-2-7.
- [5] 中国人民银行上海市分行.上海钱庄史料[Z].上海:上海人民出版社,1978.
- [6] 徐愚斋自述年谱[Z].1927 年 9 月香山徐氏校印.
- [7] 徐矛.中国十买办[M].上海:上海人民出版社,1995.
- [8] 张世红.晚清买办与实业家徐润研究[D].广州:暨南大学文学院,2004.
- [9] 李英铨.1882—1883 年中国金融风潮[J].安徽史学,2005,(6):35-37.

An Understanding of Shanghai's Financial Unrest of 1883

By Referring to Xu Run's Property Speculation

YANG Er-lan

(Social Department of Soochow University, Jiangsu Suzhou 215123, China)

Abstract: Xu Run as a comprador in a specific time acted a tragic role in the financial unrest of 1883. He speculated on real estate by means of loan, but unfortunately he was involved in back seizure of accounts of chained private banks and stock speculation. Eventually he went bankrupt and was exempted, which led to the 1883 financial unrest of Shanghai.

Key words: Xu Run; comprador; property speculation; financial unrest

责任编辑、校对：孙尚斌