

为的地产增值则是更重要的因素,因为上海公共租界工部局的董事会成员,不论是西董或华董,本身就是代表拥有大量房地产的垄断集团,通过不断重估地价,这些垄断集团就能得到增值的厚利。

上海工部局实行每隔几年就重估一次地价的办法之后,房地产的利润比鸦片贸易、其他进出口贸易和抵押放款之类的业务更有保证。因此,新沙逊洋行从 1877 年起便通过各种方式购进房地产,凭以积累更多的财富。

二、1920 年前的沙逊集团房地产投资情况

沙逊集团从 1877 年起至 1920 年,一共在上海购置了 29 块产业。这些产业的来源主要是:

1. 业主破产,杀价购进。

沙逊集团称之为“候德产业”的沙逊大厦(即现在的和平饭店)基地,原属美商琼记洋行(Augustine Heard & Co.)所有。琼记洋行于 1844 年 11 月向农民吴襄等永租这一块土地时,每亩地价只花了 42 两,当时共有十五亩二分九厘二毫,1864 年时出售给汉璧礼三亩五分,尚余十一亩七分九厘二毫。琼记洋行原先已向伦敦巴林兄弟借款 8 万两,1875 年 2 月急需用款,再加借 15,000 两,便将这块土地连同地面上的一切房屋和附属物押抵给巴林公司。双方在当时签订的契约中订明:“于付清上开本金九万五千两和应付之利息及随时所欠之其他债务后,方能取赎之。但如该项欠款九万五千两或其一部分以及利息和其受担保之其他债款等,一经催索未能清偿时,则受押人及其遗嘱执行人、遗产管理人或让受人可无须征得上述琼记洋行及其遗嘱执行人……之同意,即得依其裁量将产业全部或任何部分拍卖或自订契约出售并

将产权移转购进人”^①。琼记洋行旋于同年4月19日在香港宣布破产,并根据香港政府破产法组成破产债权团,委托惠代尔(J. Whittall)等人为信托人。1877年10月13日受押人与信托人同意以8万两的价格将这块土地“连同地上所有房屋、建筑物、附属物、滩地权以及其他权利”^②,全部让渡给伊利亚斯·大卫·沙逊及其后嗣。

河滨大厦基地与上述情况基本相似。这块土地的业主徐雨之,即徐润,是著名的宝顺洋行买办。1883年6月因中法战争,上海的商市奇紧,徐周转不灵,向香港火烛有限公司押款20万两。徐后因无力偿还本息,便于1887年10月以9.5万两的价格,将位于天潼路的4块土地,共计面积二十八亩一分五厘一毫绝卖给爱德华·沙逊和迈耶·沙逊两人^③。

沙逊集团是在市场动荡不定,或业主濒于破产之际,杀价吞并这两块寸金之地的。至20世纪20年代,“候德产业”的估价已值170万两,比沙逊在1877年购进时的价值增加21.25倍。河滨大厦的基地根据徐润自己的话来说:“斯时债累不轻,银钱尤紧,思想一夕,遂照还价每亩加银五十两,转契交银让出,以目下论之,何只二三十倍”^④。情况也确实就是如此。

2. 押款人无法偿还本息时,廉价购进押产

沙逊集团对抵押放款的条件甚为苛刻。押价极低,一般仅能抵到产价的30%—40%左右。但利息却甚高,至少要7.5厘、8厘,高至一分以上。欠息付不出要按季作本,利上加利。许多中、小业主到期无力归还,只好让其低价吃进。如浙江中路的同春坊、湖北路的迎春坊和黄陂南路的安义里,以及后期的华盛顿公寓都是用这种手段吃进的。

①②③ 沙逊档案,甲398(5—1)。

④ 《徐愚斋自叙年谱》,香山徐氏校印,1927年版,第42页。

3. 掌握租界发展动态,乘机压价购进

由于沙逊集团在公共租界的董事会中有代理人,英商在公共租界中又处于垄断地位,对于公共租界的建设规划了如指掌,因此,沙逊集团往往利用这一有利条件廉价购进有发展前途的产业。1912年11月购进的公和里产业,就是一个典型。业主原要价15万两,经办人把价格压低到11万两成交。上海新沙逊洋行向孟买汇报时说:“这块地已列入工部局的扩展道路规划,要圈去三分多土地。但因是强制性的,因此补偿费可按土地估价另加10%处理……道路放宽之后,这块产业可获得很大程度的改进,并在价值上有所提高”^①。

4. 从拍卖行廉价购进

沙逊集团也抓住地产拍卖机会,攫取廉价地产。1887年3月,上海某拍卖行出示公告,将于同月某日公开拍卖坐落福州路广西路口的同兴里房屋。这块产业共有土地九亩四分六厘五毫,地面上的建筑物有华式两层楼房67幢、洋式两层楼房59幢,全部房屋已投保火险规银5,000两。爱德华·沙逊和新沙逊洋行买办沈吉成两人在拍卖行中以17,300两之价拍进,并议定价款各出一半(8,650两),产权平分。同年12月,爱德华·沙逊向沈提出愿出价20,500两,收回这块产业上的“所有股份连同全部股益”^②。沈当然照办,短短的八个月里,他净赚了11,850两,而沙逊集团也仅以29,150两的代价,取得了同兴里的全部产权。这块产业在1916年时的估价为12万两,1920年高至25万两,33年的时间里比原价17,300两增值了14.45倍。

从这些事例,可以看出沙逊集团在购进产业时的手法极为高

① 沙逊档案,甲433。

② 沙逊档案,乙7457。

明,手段亦极为毒辣。

对于那些房屋已颇陈旧的产业,一般通过两种办法解决,一是拆除重建,二是将土地租给别人翻造新屋,经过一定年限之后,将土地连同房屋一起无偿收回。根据当时上海租界日渐繁荣的趋势,后一种更为有利。沙逊集团从1917年开始将长鑫里的部分土地租出,租期为21年。在协议过程中,上海新沙逊洋行向孟买汇报时说:“所议如果实现,有极大的好处。首先,自己不花一钱,可以有一所崭新的具有各种设备的大楼来代替现在的破屋。第二,可以长期收取可靠的固定租金。第三,修理保养费用全部由承租人负担。最后,我们还可以避免租不出去和收不到租金的呆账”^①。实际上这是与租地造屋者分享剥削所得,而让租地造屋者承担风险的一种巧妙办法。

维克多·沙逊在考虑以上海为业务发展重点之前,曾要上海机构提供一份沙逊集团在沪房地产的全部情况。现根据上海新沙逊洋行1921年8月1日的报告和其他档案资料,汇编成表6。从这张表中可以看出,沙逊集团1921年在上海共拥有29块产业,合计土地298亩6分7厘8.1毫。全部产业的估价为13,299,348两。估价办法,据该行自称系根据英、法两租界的最近土地估价。因市价较高,故普遍加值20%^②。这份资料虽年代较早,但仍可说明一些问题。

第一,这29块产业中,购入原价有案可查的有9笔,共计为980,650两。这9块产业1921年的估价为6,244,341两,增值6.367倍,占沙逊全部产业估价总数1,330万两的46.95%。其他产业如按上述9块产业增值的同一比例估算,即以估价总数除以

① 上海市房地产局史料编研室未刊稿:《新沙逊洋行利用出租土地掠夺房屋情况》。

② 沙逊档案,甲428。

6.367,即可推算出沙逊集团在1921年之前,投入房地产的资金约为209万两。

第二,沙逊集团在1916年时,曾对其中的十块产业作过估价,总计为2,375,753两^①。这10块产业1921年的估价为5,809,466两,短短的五年里就上涨了2.45倍。可以看出这一阶段上海租界的房地产价格,其增涨速度是极为惊人的。

第三,1921年的全年租金收入为73.4万两。沙逊集团自1877年以来的房租收入,有两个因素应予考虑。一、房租是随工部局的土地估价和土地捐收取标准不断提高而增长的。工部局的土地估价,1875年时平均每亩为1,459两,至1920年时,平均每亩已达10,476两,增加了7.18倍。土地捐收取标准也从1874年的3‰提高到1919年的7‰。其中较大幅度的增长发生在20世纪,因此,后20年的房租增长幅度要比前20年为大。二、沙逊集团19世纪购置的产业比20世纪购置的要多,因此大部分产业的收租时期都比较长。由于这两个因素,我们考虑将1921年房租收入73.4万两的40%,即29.36万两作为沙逊集团这一阶段每年房租收入的平均基数。据此,沙逊集团从1877至1921年的这44年中,共可收取房租1,291.8万两(29.36×44)。如扣除土地捐及其他各项费用约15%外,这一阶段的房租净收入应为1,098万两。

表6 1921年沙逊集团(新沙逊)在上海的房地产情况

产业名称	面积 (亩)	购置 年份	金额 (两)	1916年估价 (两)	1921年估价 (两)	全年租金 (千两)
候德产业	8.7.0.7.	1877	80,000		1,702,550	133
宝康里	17.0.2.5.	1887	95,000		720,281	45*
青云里	50.7.1.1.			376,000	1,468,097	93
德安里	55.6.0.9.	1889	116,000	607,164	1,521,236	59

① 沙逊档案,甲397(2—2)。

(续表)

产业名称	面积 (亩)	购置 年份	金额 (两)	1816 年估价 (两)	1921 年估价 (两)	全年租金 (千两)
庆顺里	14.6.8.0.				654,230	12
如意里	15.1.1.9.	1896	220,000		632,955	33
兆桂里	13.1.6.2.				613,258	55
长鑫里	9.9.8.5.	1912	264,000		541,231	41
广安里	8.9.5.0.			200,860	494,480	26
九江里	7.2.0.0.				463,270	18
宝石街	10.4.1.5.				419,215	15
同兴里	6.4.4.9.	1887	29,150	122,531	248,570	18
德馨里	2.1.8.8.				65,760	4
公和里	2.2.3.1.	1912	110,000		126,588	8
合兴里	4.0.8.3.				220,184	12
福华里	2.3.2.6.				215,584	34
金隆里	3.6.8.8.			129,080	200,571	13
迎春坊	4.7.0.7.				214,602	12
永定里	3.7.8.1.	1888	16,500		131,869	7
德丰里	2.5.4.8.				119,728	9
宏泰里	2.9.8.2.			41,748	111,578	5
永安里	2.6.4.8.				59,881	4
乍浦里	2.5.1.1.			41,430	76,400	6
松品里	2.9.6.8.				112,978	6
德铭里	11.6.2.28.			440,752	816,605	24
永兴里	8.2.5.51.	1888	50,000	308,752	619,061	10
百林里	9.6.5.38.				383,412	15
德胜里	8.9.8.93.			107,436	252,868	12
普安里	5.4.8.41.				112,306	5
合 计	298.6.7.81.	980,650	2,375,753	13,299,348	734	

资料来源:1. 产业名称、面积,1921 年估价数根据沙逊档案,甲 428。

2. 1916 年估价数根据沙逊档案,甲 397(2—2)。

3. 全年租金系根据沙逊档案,乙 8494 编制。

4. * 系估计数。

第四,如将沙逊集团的产业估价数 1,330 万两减去房地产的投入资金数 209 万两,即为通过增值所获得的利润 1,121 万两。如再加上房租净收入 1,098 万两,则 44 年共获利润 2,219 万两,

为 209 万两的 10.62 倍,平均每年可获利润 50.43 万两,平均利润率高达 24%。这样高的利润,虽然与新老沙逊在鸦片贸易上的平均利润每年 200 万两相比,赚得不够过瘾,但在世界各地来说也确是罕见的了。

三、30 年代前后的上海房地产形势

第一次世界大战结束后,帝国主义列强的经济势力又在远东卷土重来,特别是对上海,更是虎视眈眈,全力以赴。因为上海这个城市,不但在地理上居于有利地位,而且有“租界”能对所投入的资金起到积极保护作用。

根据有关统计资料,1914 年的帝国主义在华投资为 1,610 百万美元,1931 年为 3,243 百万美元,17 年中增加了 1 倍。^①从增加的时间来看,主要是在 1920 年以后。

当时的中国,正处于军阀割据,内战不绝的时代。内地游资,为求安全,也大量涌入上海。因此,上海同时承受了外资和大量内地游资的冲击。资金中的很大一部分,因无法投入生产,便转入房地产等不动产方面去了,因而表面上呈现了虚假的繁荣。以外资而论,1914 年的不动产投资,只占到投资总额的 6.5%,而 1931 年时的投资总额增加了 1 倍,不动产的投资比例竟占到 10.5%。^②上海的建筑业和房地产交易便进入蓬勃发展的高潮。

这一时期的上海房地产形势,主要有两个特点。第一、房地产投资增长极快。上海公共租界和法租界的建筑投资额从 1925 年的 3,105 万元,增加至 1930 年的 8,388 万元,五年左右增加了 2.7 倍。1934 年虽然开始不景气,前三个季度的建筑投资额仍有

^{①②} 魏子初:《帝国主义在华投资》,人民出版社 1951 年版,第 3 页。