

上海市地政局施政報告

三十五年九月

上海图书馆藏书



A541 212 0011 1751B

# 目錄

上海市分區圖

- 甲、土地測量
- 乙、土地登記
- 丙、清理地權
- 丁、管理公地
- 戊、規定地價
- 己、土地征收
- 庚、籌辦土地稅

## 附統計圖表

- 一、上海市各區地籍測量面積統計表
- 二、上海市地籍測量工作計劃圖
- 三、黃浦區地籍測量業務進程圖
- 四、上海市黃浦等六區土地總登記進度統計表
- 五、上海市黃浦等六區土地登記業務比較圖
- 六、上海市各區土地權利變更登記(移轉)進度統計表
- 七、上海市黃浦等六區土地他項權利登記進度表
- 八、上海市各區(登記區域除外)土地推收進度表



~~032151~~

# 上海分區圖





## 上海市地政局施政報告

土地爲立國要素生產源泉憲政基礎之確立既攸待於地籍整理之完成民生主義之實踐尤攸賴於土地政策之推行故土地行政實爲庶政之本吾國自古以來地政設施代有興廢民生之榮瘁輒繫於土地制度之良窳而國運之隆替亦釐然隱見於其間焉上海濱臨大海管領長江踞海外交通之津梁執全國經濟之樞紐因百年以來受制外人地政設施殊鮮成就復以淪陷八載敵偽竊據地籍情狀益加紊亂自去秋日寇投降復我故土本局奉命接管全市地政經視當前急要並依照法定程序擬定施政計劃循序推行十閱月來舉凡土地測量土地登記清理地權管理公地規定地價及土地征收等項均照既定方針次第舉辦惟以限於經費之短絀及事實之困難致業務進度不無影響今後自當力圖推進以期確立庶政之基礎茲謹將過去施政狀況約舉梗概倘荷各界賢達辱賜教正曷勝企幸

甲 土地測量 上海土地測量始於民國十二年當時設有上海縣清丈局經辦其事迨至十六年設市後卽由土地局——後改稱地政局——接辦迄二十六年因戰事停頓前後幾歷十五年至前租界區域（卽現在黃浦區）其舉辦時間則遠在上海縣辦理測量之前綜覈以往辦理情形除楊行，三林，陳行，周浦，塘灣，曹行，顯橋，閔行，北橋，馬橋，莘莊，七寶，大場等十三區共面積約五四二，七八四市畝尚未接收外計測量完成者有滬南，漕涇，法華，閘北，引翔，塘橋，楊思，洋涇，陸行等九區共面積三〇三，九九〇市畝其餘黃浦，蒲淞，高行，江灣，殷行，真如，吳淞，彭浦，高橋等九區共面積約四八七，二七五市畝僅完成百分之四十尚未測量約二九三，〇〇〇市畝（詳附表一）本市收復以後卽行規劃屢續辦理惟以經費儀器與技術人才籌應

不及未能大量展開故先就黃浦區進行（工作計劃詳附圖二）而業主因產權分割合併及經界不清發生爭議專案請丈者亦需同時派員辦理又本局接收偽局及前公共租界工部局法租界公董局已測製之圖幅尺度不一方法互易且多分坵測量圖幅拚接至為困難若不加以整理殊難應用因此測量工作益臻繁劇茲將工作概況分述於后

（一） 補測黃浦區地籍 黃浦區為全市精華所在全區面積約四九，二三〇市畝戰前已測丈完竣目前尚可應用者計二二，二三〇畝其尚須補測或覆測者共二萬七千畝除上年接收後業已完成一千畝其餘二萬六千畝定於本年度測丈完竣其實施程序先由導綫測量着手然後根據導綫點施測戶地圖計自本年一月至八月上旬止已完成導綫八，一八八點戶地測量一五，一三二·九畝祇以該區地形複雜交通頻繁工作進行較為困難且以若干地段戰時經界被毀各業主不能確切指明而不在業主難以通知到場致於工作進度頗受影響現正賡續推進積極趕辦期於本年內如期完成（業務進程詳附圖三）

（二） 辦理專案丈量 業主對於所有土地如遇有經界發生爭議或須分割合併向例得專案申請覆丈以期確定產權其性質與戶地清丈略有不同戰前人民請丈案件因故未結者約三千件本局接收以後即依照訂定簡則逐予清理並照章受理開辦登記之黃浦，閘北，滬南，引翔，法華，漕涇等六區業主繼續請丈案件自上年十一月開始至本年八月十五日止所受理新舊各案已辦理完竣者三千八百三十六件此類案件在舉行丈量之時必需備具證件及邀同關係人場到（共有人，四鄰業主，地籍員，保甲長等）手續既繁牽涉又多因之辦理時每因手續之不完備或因關係人之牽制進行發生窒礙因此一案之辦結每有須經多次通知數度丈量所費人力時間

至巨且自黃浦等六區土地登記業務積極開展以後地業主請丈案件益形踴躍由於上述困難及受人力財力之限制收件與結辦案件難期平衡近為改善起見決定先從簡化辦理手續着手如關於請求分割合併案件其可免予實地丈量者即就圖上予以分併又前已繪成圖稿在各業主聲請覆丈立界時即由局調派技術人員駐各登記處就近辦理試辦以來業主稱便

此外本局奉令接受中央及本市各機關委託之測量工作所費人力物力為數亦頗巨

(三) 整理及繪製圖幅 本局接收舊公共租界工部局法租界公董局及偽地政局圖籍約計七十萬件因過去主辦機關不一編制標準亦有不同所用尺度有英尺有公尺或用步弓舊法所繪地形戶地各圖或係零星單坵測量圖幅不易拚接或辦理草率與土地法規定不合加以抗戰期間原存圖冊不免散失且時間已久前測經界每有與現狀不符該項圖幅若不詳加整理殊難應用故本局接收以後經全部彙集詳予檢查整理補充缺損統一編制並經編列清冊號目俾便查攷至繪製圖幅截至目前止計補製各區魚鱗圖及地籍圖四百五十幅及應各單位業務上需要繪製之圖表四百二十幅

乙 土地登記 本市土地一部份為舊屬上海縣境一部份為舊屬寶山縣境在清季雖經整理給單執業但方法粗簡殊欠正確兼以冊書之篡改冊籍之年久佚散以及權利移轉紀載之不詳以致戶地不符不實自租界設立以後外人利用其特殊勢力任意購買土地因而有「大過戶」「小過戶」等畸形現象致使地籍益形歧民國十六年市政府成立鑒於整理土地為推行自治之先着除繼續辦理丈清外並於十八年冬就地籍測量完成部份換發土地執業證但以進行較緩未能完成至廿六年春始依法舉辦第一次土地所有權登記未及八月即因戰事發生而停頓淪陷以後受敵偽之劫持竊據地

籍益臻紊亂故本市於收復之初即遵照中央法令着手進行土地總登記其各項業務略如下述

(一) 舉辦黃浦等六區土地總登記 所謂土地總登記亦即第一次所有權登記凡地籍已經測量而未依法舉辦登記之土地均應普遍辦理本市已舉辦測量者十六區惟因顧及人力財力並便利業務推進起見爰就黃浦，滬南，閘北，法華，引翔，漕涇六區先行舉辦其辦理程序計分下列各項

1. 分區及限期辦理收件
2. 審查及公告
3. 登記及發狀

(工作進度及各區業務比較詳附圖 四五)

至在戰前已依法聲請登記而取得土地執業證之土地如未經移轉者即准業主憑執業證換取土地所有權狀如在淪陷期間曾向偽局登記但仍保有土地執業證者除將偽局登記撤銷外仍得憑前發土地執業證換取權狀再如執業證土地過去曾經移轉者准許憑證辦理移轉登記

(二) 土地權利變更登記 依法完成登記之土地權利因移轉變或設定負擔者均應於權利變更後一個月內聲請登記本局為便利上項業戶聲請登記起見由局逕行辦理收件除憑土地執業證聲請移轉者因須另行繪製權狀手續較繁所需時間較多外憑土地所有權狀聲請登記者如無特殊原因契證齊全手續完備者本局於二十四小時內即予登記完畢此有助於本市土地金融之活潑甚大自一月份以來總計登記已達一萬二千餘起 其進度詳附圖六)

關於土地他項權利(抵押，典，地上，地役，永佃等)其如在第一次所有權登記前已經設



定者是項權利登記在各該土地聲請總登記時由權利人會同業主同時聲請待所有權確定登記後於發狀時同時發給權利人以他項權利證明書以憑執證(其工作進度詳附圖七)

(三) 承租契地登記 承租契舊稱道契原為發給外人土地權利之憑證惟其實際權利為我國人所有借用外人名義掛號或已由外人移轉於國人者為數甚多本局為保障國人之權益及戶地之相符起見節經依據新約與美英法各國駐滬領事商洽凡由外人掛號實際權利屬於國人所有者由權利人逕向本局聲請為所有權登記至實際權利確為外人所有者由其本國領事給予證明書證明其確為實際權利人及其權利為合法取得連同原件逕向本局聲請登記並由本局依據土地法及條約暨其他有關法令擬制外人土地權利登記暫行辦法業經市政會議通過

(四) 土地推收 凡未經登記之土地其產權移轉不論為買賣，繼承，分析，贈與，交換或其他依法取得土地所有權者由局依照中央法令辦理土地推收業戶聲請推收除依冊辦理過戶外同時征收契稅本市淪陷期間未稅白契及加蓋敵偽印信之契紙均應依照院頒收復區域各省市縣整理契稅辦法之規定於一定期限投驗換契逾期不為投驗換契者依法處以罰鍰本市原定整理期間為六個月自三十四年十一月廿六日起至本年五月廿五日止本局以一部份業戶受復員遲緩之影響未能依限聲請投驗迭據請求延期經予延長六個月以資體恤民艱業經由府咨准財部公佈在案統計至七月份本局已辦推收共三千七百餘件(其進度詳附圖八)

丙 清理地權 本市土地過去未經整理完竣經界不明糾紛叢生又因租界關係外人利用特殊勢力任意購租土地致使地權問題益趨複雜而淪陷期間敵偽憑藉暴力侵奪土地人民產權盡失保障收復以來各區土地開始整理關於地權方面種種問題相繼發生民間請求案件紛至沓來本局經視

其性質之不同分謀解決茲將清理情形分述於次：

(一) 調處地權糾紛 本市地權糾紛自去歲復員以來人民申請到局之案件截至本年七月底止計共三百四十六件其已依法處理結案者共一百六十七件尚在辦理中者一百七十九件茲將各案之糾紛原因及處理結果列表統計於后：

上海市地政局處理地權糾紛案件概况表 自卅四年十月一日至卅五年七月卅一日止

原 因 分 類	件 數	備 考
敵偽強征強佔案	一四二	
利用敵偽勢力脅迫移轉者	二七	
確定產權案	六二	
共有權糾紛案	二九	
經界糾紛案	二〇	
設定他項權利糾紛案	五五	
上海市接收物資處偽商店房地產權審查發還委員會移辦案件	一一	
總計	三四六	

上海市地政局處理地權糾紛案件統計表 自卅四年十月一日至卅五年七月卅一日止

結 果 分 類	件 數	備 考
批向法院起訴者	二一	

准予發還者	三四
准予登記者	三五
成立調解者	二四
案外和解者	一三
駁回聲請者	三一
准予撤銷者	九
辦理中者	一七九
總計	三四六

(二) 審核敵偽地產 本市敵偽產業之處理係歸蘇浙皖區敵偽產業處理局主管惟其中地產部份有關於地籍之調查產證之審核等因屬於整理地籍工作之一部份且所有圖表冊籍向由本局管理自應由本局審核但辦理之初因各有機關事權不一彼此又鮮聯繫致發生紛歧現象嗣經會商決定關於此類案件由敵偽產業處理局中央信託局與本局三方面組織小組會同審核以免紛歧週折之弊又本市淪陷期間由敵人攫取之一部份道契冊卷勝利後由敵偽產業處理局接管是項地籍卷冊依法應由地政機關保管近已商得處理局同意將該項卷冊全部移交本局

(三) 清理外人地權 本市過去因租界關係關於外人地權至為複雜歸納之不外下列四種情形(1)其產權確係外人所有者(2)其產權係外人頂名實際為國人所有者(即用人掛號商之名冒頂者)(3)外人冒用國人姓名購買者(其目的在取得土地所有權及在租界以外地區購買土

地) (4) 無條約無國籍或有約而不准取得土地權利者本局處理辦法除第(2)項產權確係國人所有應即依照法令逕自向本局聲請登記外第(1)(3)兩項業經與英美法各國領事多次會商決定由各該國領事館證明後依法辦理登記(已詳承租契地登記)並由本局根據會商結果及依據土地法及條約暨其他有關法令擬制外人土地權利登記暫行辦法送呈行政院核示一俟奉令核定即可遵照辦理至第(4)項既無法令及條約根據辦理殊感困難業正呈請中央核示中

(四) 辦理溢地升科 本市黃浦，滬南，法華，引翔，閘北，漕涇等六區土地自經開辦登記其登記各坵之土地實際面積遇有超過產證所載亦即丈見溢額者或以部照請求升糧者本局均依據法令之規定准由各業主升科管業查自今春開始受理以還其已辦理完竣者計二千二百七十六件茲將分月進度列表附後

上海市黃浦等六區土地升科件數面積統計表

月份	數量	辦件	數	結面	積	備	考
卅五年三月			四		〇・三六七		
四月			五三		〇・一三五		
五月			三七八		三八・四四四		
六月			一〇一五		六四・二七九		
七月			七〇〇		一一五・〇〇一		
八月			一六三		一八・七一〇	八月份結至十四日止	
合計			二二七六		二三六・九三六		

(五) 清理前市中心區領地 查市中心區放領土地全案本局於接收之初即經從事清理編造表冊以作逐戶整理之張本據統計所得前經准予放領者凡二千三百四十九畝三分四厘九毫其中除已繳清地價早經發給土地證者外其尚未繳清地價部份照舊額核算尚欠六十三萬八千八百二十一元八角七分本局因鑒于今昔地價之不同對於未繳之地價自應另作調整俾符現實此案業經本局擬具清理辦法比照當時放領面積及實繳地價以百分比率計算其成數除去已繳價之畝分外其欠繳畝分地價依照時值估計補繳此項辦法業經呈奉府令核准施行目下已繳領戶聲請補繳者為數尚少再則關於此項領地中一部份曾被敵人擅自建屋佔用者因範圍甚大刻正依法理中

丁 管理公地 本市公地除戰前本市地政局原管有之部份外並包括接收公共租界工部局及法租界公董局之全部公地惟在淪陷期間由於敵偽之非法處分及案冊佚散不全致現有冊列數額與實際情形不無相當距離本局為清理起見特自去年十一月起組織公地清查隊從事公地之清查及整理工作十閱月來所進行之工作可歸納為下列各點

(一) 查閱各部份案卷及接收各機關有關公地卷冊搜集所有資料以期整理後編制一有系統而完整之公地冊

(二) 實地調查現有公地使用狀況並舉辦公地登記

(三) 根據各方報告實地查擠卷冊未列之公地

(四) 調查及傳詢關係方面偵查淪陷期間偽政府及敵人劫持後之工部局及法公董局盜賣之公地

- (五) 調查前法公董局未移交公地
  - (六) 調查被人民私行侵佔之公地
  - (七) 調查公浜水溝及已填成之浜基地
  - (八) 擬訂獎勵告密辦法鼓勵人民盡量檢舉隱匿之公地
  - (九) 擬訂公地管理規則以便本市公地清查完竣後加以適當之管理并予以充分利用
- 右列各項工作範圍甚廣內容複雜又因人力所限至今僅完成一部份其餘尚在繼續進行之中近為加緊工作進度已請各機關將有關公地卷冊移交本局并分別辦理公地登記以便管理而重市產茲將現已查明之各區公地坵數面積附表於后：

上海市各區公地統計表

區別	數	量	面	積	備	考
黃浦	四九九坵	二一五八·八一八畝				
滬南	二一三坵	三六二·三六七畝				
閘北	四三坵	五二〇·三七四畝			內五一〇·六二八畝原為黃浦區不列冊號之公地經查地屬閘北故劃歸該區	
蒲淞	六〇坵	一四四·六二一畝			內四八·二〇三畝原為黃浦區不列冊號之公地經查地屬蒲淞故劃歸該區	
洋涇	三一坵	七三·〇〇五畝			內一六·二六六畝原為黃浦區不列冊號之公地經查地屬洋涇故劃歸該區	
法華	五三坵	九一一·五〇七畝			內八七·三六二畝原為黃浦區不列冊號之公地經查地屬法華故劃歸該區	
引翔	一九坵	八一·三〇〇畝				



漕	涇	二五坵	六〇・五九九畝
楊	思	三坵	六・四六六畝
塘	橋	一一坵	二七・一〇一畝
陸	行	四九坵	一九四・三七〇畝
高	行	五五坵	三一五・〇一三畝
吳	淞	二五坵	七〇・九三一畝
殷	行	四五坵	九八・五九七畝
江	灣	四九坵	七五・一八八畝
彭	浦	八坵	七・八四四畝
真	如	四〇坵	三二・三一三畝
高	橋	二一坵	六七・六四三畝
共	計	一二四九坵	五二〇・八・〇五七畝

戊 規定地價 本局評估地價工作可資報告者約如下述

(一) 評估登記地價 本市土地之價值繁盛地段與偏僻區域高下懸殊前於民國二十一年曾經估價一次惟時隔已久已受戰事影響凡百物價均有極度之波動於今已不適用為配合土地登記不得不有一假定標準以供人民申報之參考故於上年十一月間在局內選派較有地價經驗之

職員就開始辦理登記之黃浦，閘北，滬南，法華，引翔，漕涇等區為初步之調查依據所得資料分區分段編製圖表并參酌三十年之地價以圩為單位擬定一種暫行標準命名為「上海市不動產暫行估價表」嗣於本年一月間復將尚未舉辦登記之楊思，塘橋，洋涇，高行，陸行，高橋，殷行，吳淞，江灣，彭浦，真如，蒲淞等十二區參酌前數年之地價更將黃浦等六區之暫行地價加以調整擬定「上海市土地及定着物暫行估價表」提經上海市標準地價評議委員會評定後實行。

(二) 辦理專案估價 本局接受法院或人民請求鑑定房地產價及代管業主不在土地房屋出租又敵偽時期圈用或強征人民之土地請求發還並公地岸線之出租部照及廢棄之舊公浜路基溢地人民請求繳價升科征用民地等各種案件自上年接收時起至本年七月三十一日止經分別估價者分類列表如下：

案	別	件	數	附	註
升	科		七〇		
請求發還土地			二〇		
市中心放領地			三		
征用民地			一二		
承租公地			三一		
租用岸線			四		

土地	使用	二
代管業主不在房地產		七
其他		一〇

(三) 進行重估地價 本市土地稅奉 令於本年度開征是以各區地價之評估實為當前急務去年本局因開辦各區土地登記評定之標準地價係照民國三十年估價表提高四百倍酌予估定僅為便利業主登記時申報之參考與現時市價殊多出入未可作為征稅之依據茲本局正根據法令進行重估工作并決定先從開辦登記之六區着手自六月份起經印製表格分派調查員前往各區調查現已完成一部并繼續辦理複查之中一面向各方搜集有關資料俾作參考俟全部調查完竣即可按照各地段差額編列等級劃分地價區進行計算及統計等工作以為評定各區標準地價之根據

已  
土征收地

(一) 清理過去征收積案 本局於三十四年九月接收偽局所辦征地卷宗後即加以清理查有敵軍佔用土地約計七萬四千四百九十八畝零二厘一毫惟是項軍用土地內關於營房飛機場等應由現在使用機關補辦征用手續至敵偽組織非法征用之土地正在依據法令分別清理中

(二) 新辦征收案件 本局成立以來關於土地征收工作除清理過去未結之積案外並先後承辦新案計十三件如按其性質分類有屬交通事業者有屬教育事業者有屬於國營事業者處理結果除其中一件係屬於私人性質之事業不合土地法規定應予批駁外餘均經本局受理分別進行

庚 籌辦土地稅 土地稅包括地價稅及土地增值稅本市遵照行政院命令決定於本年內開征黃浦等六區地價稅現正積極籌備中至關於土地增值稅因法幣價值之未能穩定地價之增高往往並非實際增值為求公允起見關於土地增值稅之免稅率將依照物價指數計算即原地價與移轉價格之差額不超過物價指數者即不認為增值一律免稅

上海市各區地籍測量面積統計表

附表一

區別	面積 <small>(市畝)</small>	已測面積	未測面積	備註
滬南	二六五八〇	二六五八〇	無	
漕涇	五四四三五	五四四三五	〃	
法華	二八七七〇	二八七七〇	〃	
閘北	一三五〇〇	一三五〇〇	〃	
引翔	四〇九八〇	四〇九八〇	〃	
塘橋	二二二六〇	二二二六〇	〃	
楊思	三二七七五	三二七七五	〃	
洋涇	四四〇一〇	四四〇一〇	〃	
陸行	四〇六八〇	四〇六八〇	無	
黃浦	四九二三〇	三八三六二·九	一〇八六七·一	

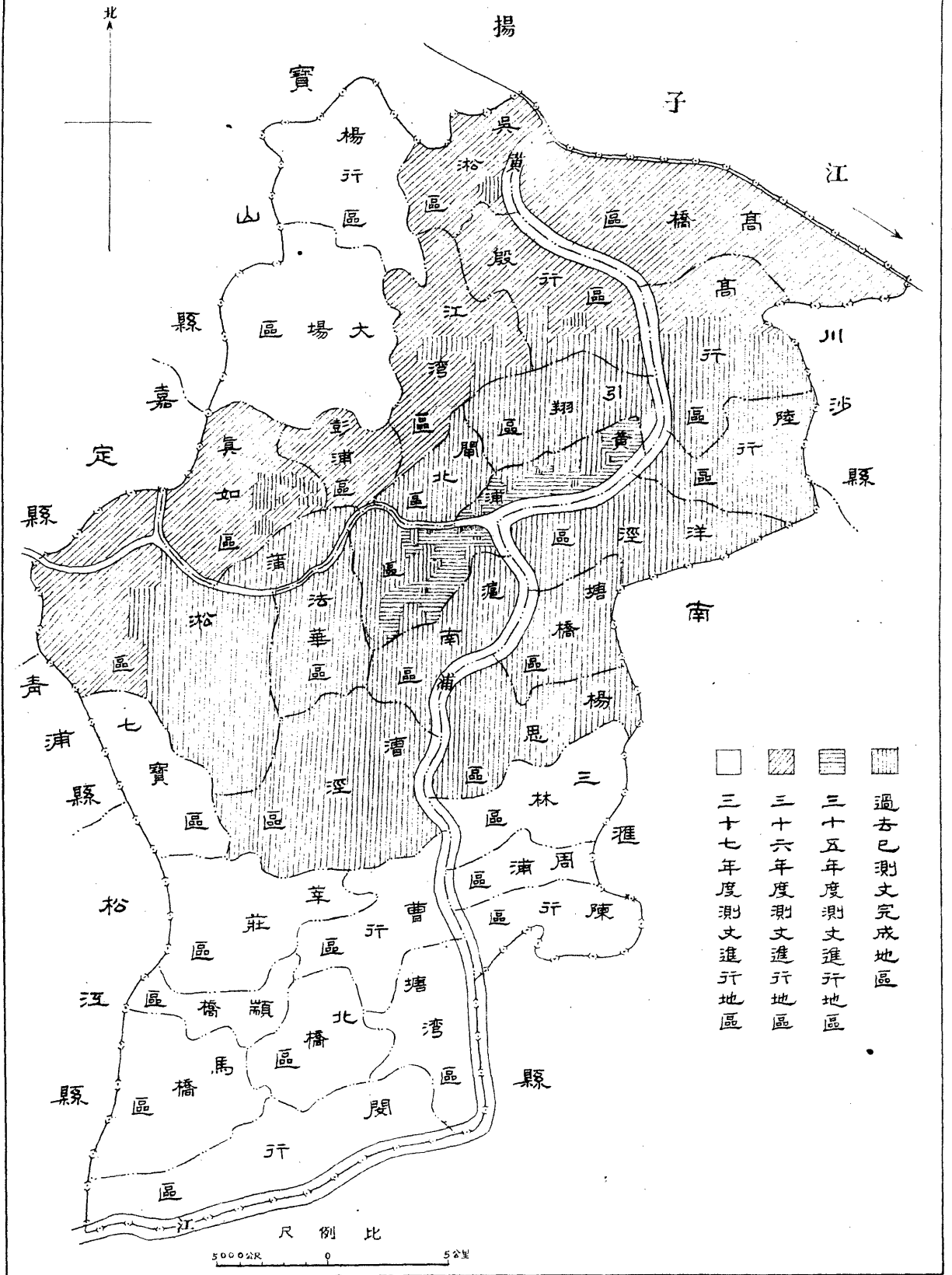
閔 行	顛 橋	曹 行	塘 灣	周 浦	陳 行	三 林	楊 行	高 橋	彭 浦	吳 淞	真 如	殷 行	江 灣	高 行	蒲 淞
六九二〇〇	一八四一三	四三四〇二	三九三六六	二二八六四	三二四七五	四一九八五	四四七一七	六八七一五	一八四〇五	二五一二五	五五五九〇	四五四〇五	四九九六五	五三七九〇	一二一〇五〇
										二九九一	六一九〇	九五二五	一〇四六五	三八七五〇	九六〇五〇
六九二〇〇	一八四一三	四三四〇二	三九三六六	二二八六四	三二四七五	四一九八五	四四七一七	六八七一五	一八四〇五	二二一三四	四九四〇〇	三五八八〇	三九五〇〇	一五〇四〇	二五〇〇〇

楊行等十三區正與江蘇省  
政府洽商尚未全部接收

北橋	二六五〇六		二六五〇六
馬橋	三六四二一		三六四二一
荳莊	四七一四五		四七一四五
七寶	四二四九一		四二四九一
大場	七七七九九		七七七九九
合計	一，三三四，〇四九	五〇六三二二三，九	八二七六八五，一



上海市地籍測量工作計劃圖

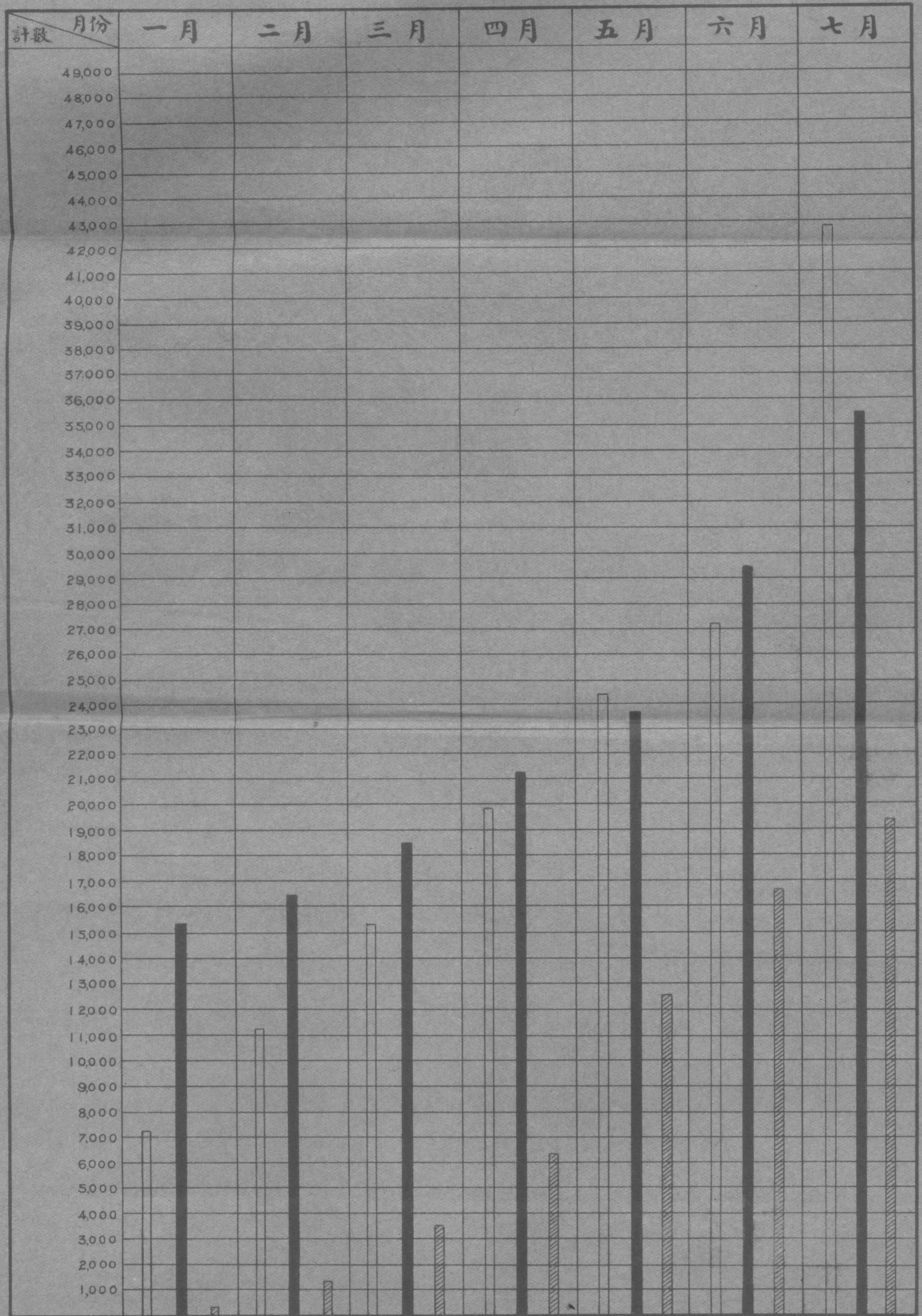


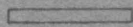


附圖二

# 黃浦地區籍地測量業務進程圖



# 上海市黃浦等六區土地總登記進度統計表



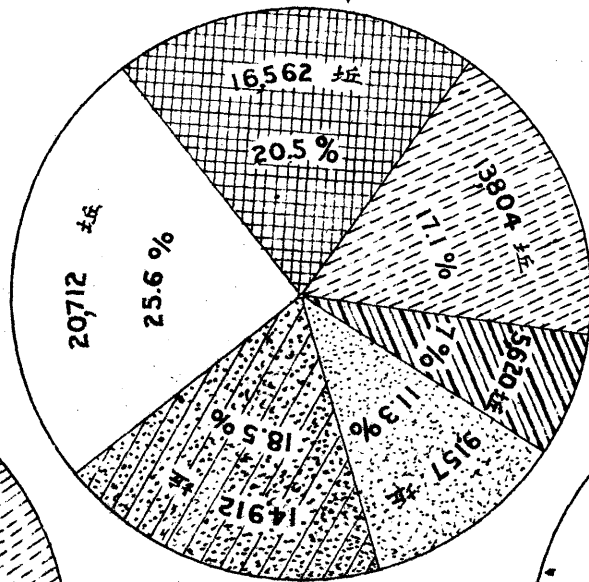
圖說  
 收件數   
 登記數   
 發狀數 

三十五年八月製

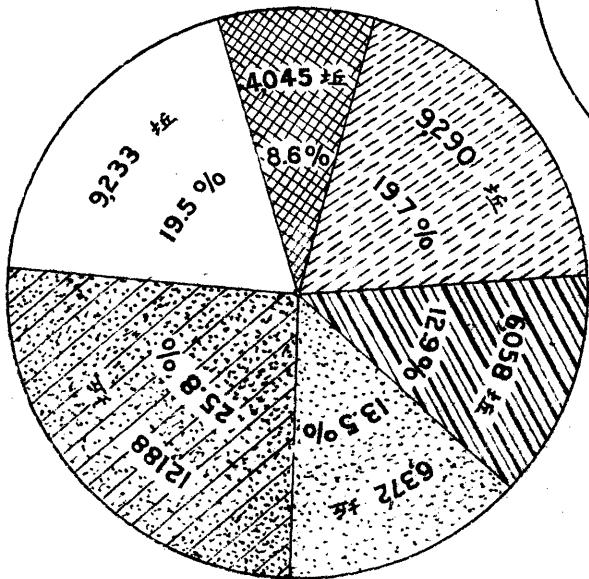
附圖四

# 上海市黃浦等六區土地登記業務比較圖

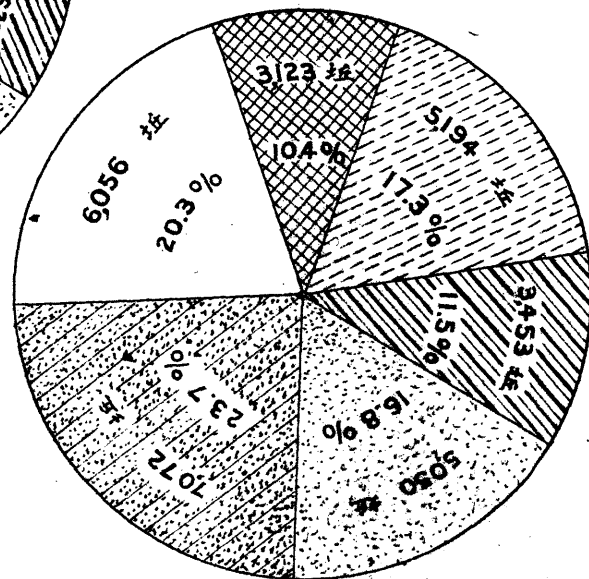
收件



登記



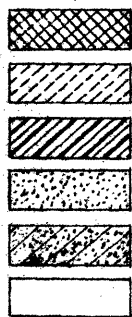
發狀



圖

黃浦區  
開法區  
滬南區  
滬北區  
滬東區  
滬西區

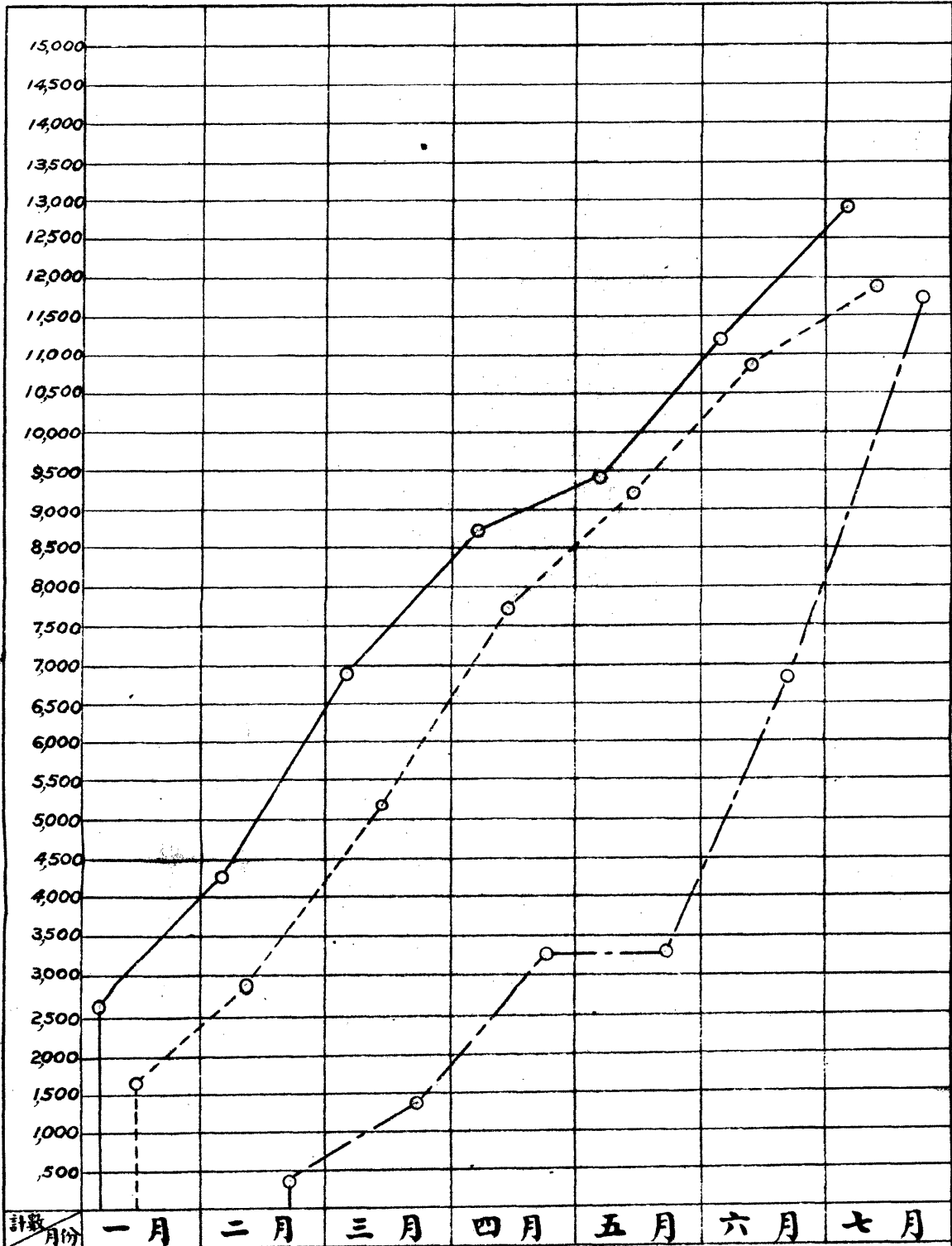
說



三十五年八月製

附圖五

# 上海市各區土地權利變更登記(移轉)進度統計表



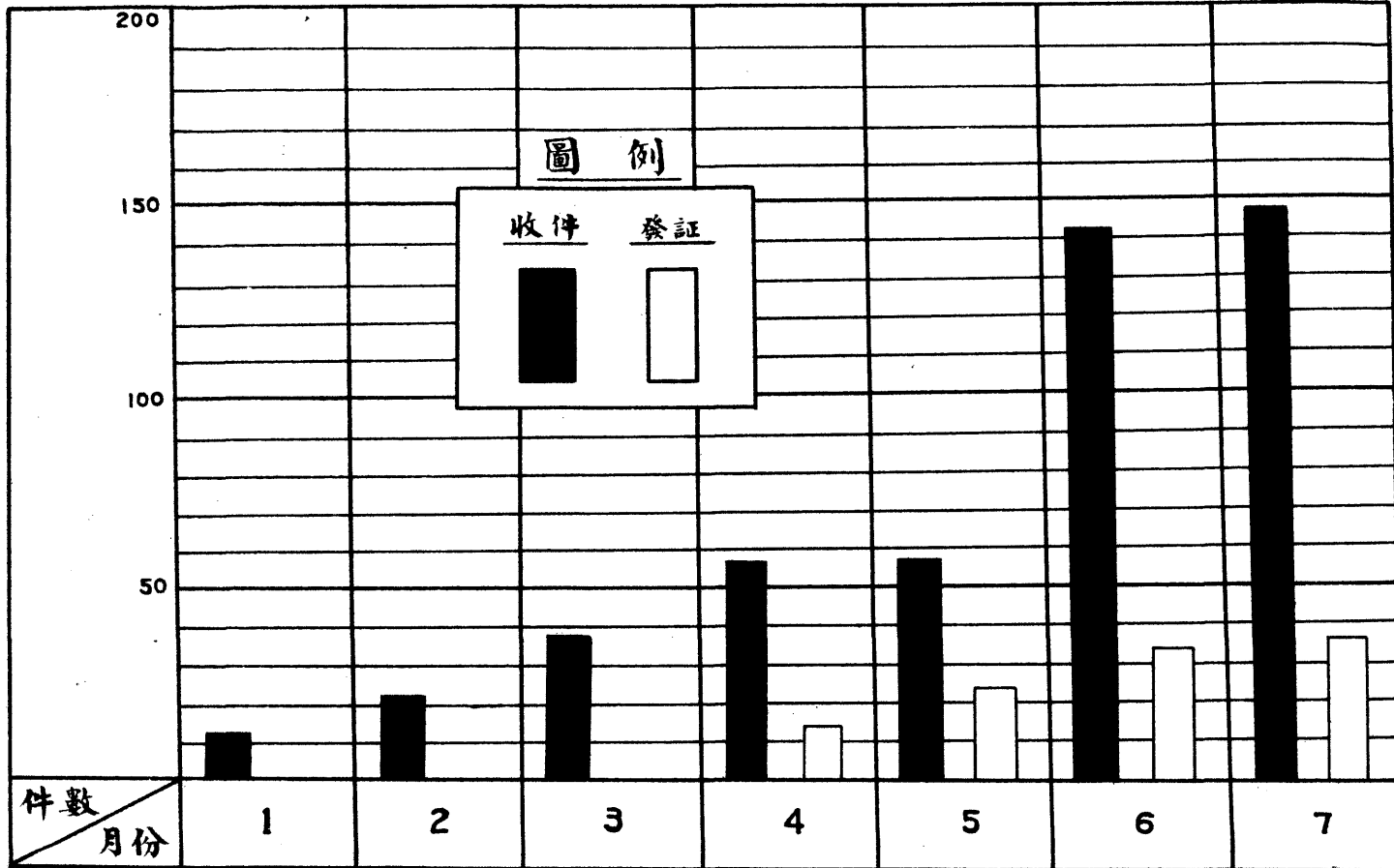
圖說

移移 轉轉 收發狀

○—○  
○- -○  
○—○

三十五年八月

# 上海市黃浦等六區土地他項權利登記進度表

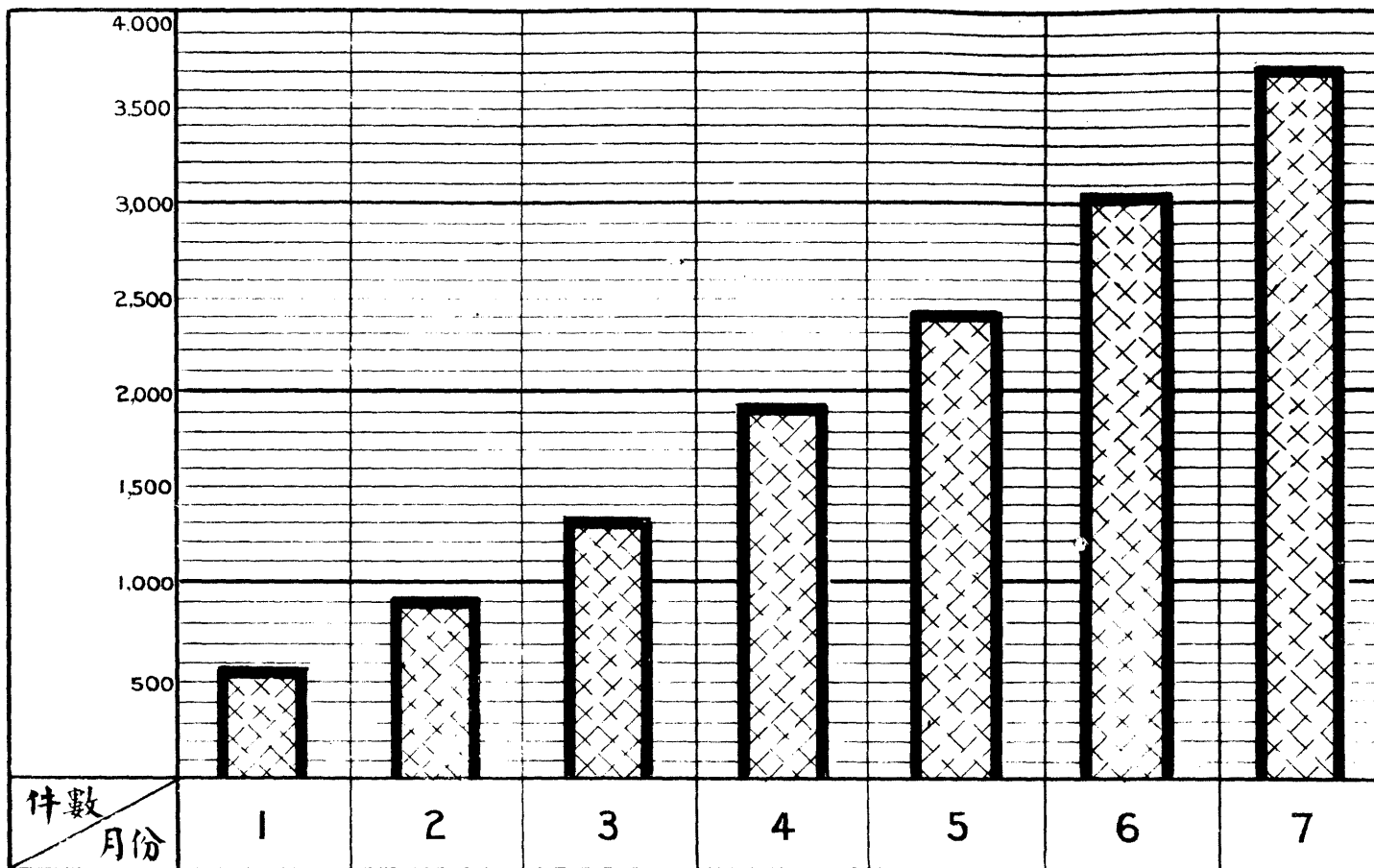


三十五年八月製

附圖七



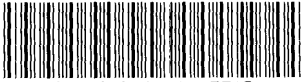
上海市各區(登記區域除外)土地推收進度表



三十五年八月報

附圖八

上海图书馆藏书



A541 212 0011 1751B

~~032151~~