

上海市地政局工作報告

上海图书馆藏书



A541 212 0011 1755B

上海市地政局工作報告

三十四年九月至三十五年三月

上海市為全國經濟之樞紐，戰前雖有地政機構之設立，惟對於地籍整理，未能辦理完成。自戰事爆發以來，八載淪陷，敵偽盤據，地籍情形益臻紊亂。去歲八月，敵寇投降，河山重光，本局接管全市地政，即經訂定工作計劃，從事于清理地權整理地籍之工作；並決定本年度施政方針（一）釐訂經界，整理圖籍，完成市區土地之測量；（二）舉辦登記，確定產權，並在未登記區域，辦理推收，促進地籍之整理；（三）清理公地，調處土地糾紛，保障人民合法之權利；（四）規定地價，管制土地使用，並于戰時被毀區域，酌辦土地重劃，以達地盡其利之目的。凡此各點，胥為目前要政，而釐訂經界，整理圖籍，趕辦測量登記，俾可本公允澈底之方法，以確定人民產權，糾正敵偽措施，尤為當務之急。茲將本局業已推進之工作，分述概況於後：

一、整理圖籍 本局接收舊公共租界工部局及法租界公董局暨偽局圖籍，不下七十萬件，因過去主辦機關不一，編製標準不同，其所用尺度，有英尺公尺之別，或用步弓舊法，以舊畝計算面積；所繪地形戶地各圖，或係零星單坵測量，圖幅不易拼接，或辦理草率，不合土地法之規定；加以抗戰以來，原存圖冊，不免散亂損失，或與現狀不符，整理補充，工作異常繁重。本局接收以後，經彙合詳加檢查整理補充缺損，統一編繪；並依天然地形，重劃黃浦區（即前公共租界與法租界）界線，將各項圖籍，編列清冊號目，俾利檢查。計已補製各區魚鱗圖及地籍圖四百餘幅，其他各種圖表三百七十餘幅，所有地籍冊及腊紙魚鱗圖等，業已整理完成，漕涇、法華、黃浦等區戶地圖籍，亦正陸續補繪。黃浦區內外國人承租契地（俗稱道契地）附圖，所繪經界，間有不正確者，並予拍軌改正，或分別查文。計整理承租契卷共約四萬份，繪製黃浦區拍

軌復丈完成圖幅二十二大幅，其他尚有拍軌繪製之件，不及備載。又以戰前所測畝分，因尺度不同，均一律改算市畝，以符法定標準。此外並配合黃浦、引翔、閘北、法華、滬南、漕涇等六區土地所有權登記，繪製權狀附圖。在戰前已領土地執業證者，原附之戶地圖，因所註事項更改，故原圖必須收回，換發新圖，以資一律而昭鄭重。此項狀圖估計約四十萬張，現在加工繪製中。

二、測量土地 本市所轄三十一區，總計面積一、三三四、〇四九市畝（詳見附表一），除楊行、三林、陳行、周浦、塘灣、曹行、頤橋、閔行、北橋、馬橋、莘莊、七寶、大場等十三區，正與江蘇省政府洽商，尚未全部接收外，舊有區域計有滬南、漕涇、法華、蒲淞、閘北、引翔、高行、陸行、洋涇、塘橋、楊思、殷行、吳淞、江灣、彭浦、真茹、高橋、黃浦等十八區，面積共為七九一、二六五市畝，其中未辦清丈者，約二九三、〇〇〇市畝（詳見附表二）。面積廣濶，本局因受經費人才儀器之限制，不能大量展開測量工作，特先就黃浦區進行，並隨時辦理請文案件，其重要工作如左：

1 完成黃浦區戶地測丈 黃浦區為全市精華之所在，全部面積約五萬畝，戰前未清丈者，約一萬七千畝；惟過去已清丈部份，因受戰事影響，經界變遷，或係以舊法測量，經界不確，必須重測者，尚有一萬畝之譜。現因舉辦土地所有權登記，特予提前補測，以資配合。業於去年十一月，成立測量總隊，派遣測量人員三隊二十餘班，分段測量。依照計劃作業程序，先由道線測量着手，然後根據道線點，施測戶地圖。祇以該區地形複雜，交通繁雜，辦理清丈較為艱鉅，且以若干地段，戰時經界被燬，各業戶不能指明，而不在地主，通知亦極困難，于工作進行，不無影響。據最近統計測量成果，經完成道線一、四三〇點，清丈約三千七百

餘畝。現更力求擴充，預定本年內，將黃浦區應補測之戶地，清丈完成。

2 處理請丈案件 本市向例，凡業主遇有土地經界發生爭議，或須分割合併，得專案聲請丈量給證。戰前人民請丈案件，因故未結業者，約三千餘件，已訂定清理辦法，登報公告清理，予以合理之解決。又為積極清理土地經界，對於市民新請丈案件，亦經訂定簡則，公告同時受理。截至上月底止，計受理新舊各案已辦理完竣者一千四百六十餘件。因事關人民產權，經辦案件莫不精密審慎，以求允當。關於請丈案件，派員查勘、測丈、繪算、立界、手續至繁，加以局內交通工具不敷應用，所需費用至巨。本局按照過去成規，並斟酌事實需要，訂定請丈費，照申報地價百分之一征收，以資彌補。現為減輕人民負擔，決將自四月起，改照千分之五征收。此種請丈案件，原係因應業主請求，專案提前辦理，至本局依照計劃實施清丈工作，如前項所述之補測黃浦區戶地，並不收取任何費用。

三、開辦登記 本市於廿六年以前，為整理民間原有土地管業憑證，曾就地籍測量完成之區域，發給土地執業證，計共發一六八、七八六張。自廿六年起，並曾就滬南區舉辦土地登記，惟時僅數月，即因戰事停頓，其登記完畢，發給土地所有權狀者，僅七六二張（詳見附表三）。迨至淪陷期間，敵偽侵奪土地無所不用其極，因而地籍混亂，經界不明。本市收復之初，為確保人民合法權利起見，乃決議土地法規規定，繼續舉辦土地登記，其工作情形列舉如次：

1 土地所有權及移轉登記 土地登記為土地行政之重要設施，本市區域遼闊，自以分期舉辦為宜。第一期經指定黃浦、滬南、閘北、引翔、法華、漕涇等六區，先行開辦，除在戰前已登記者外，應一律聲請為所有權登記，或憑戰前所領土地執業證，換發所有權狀。已登記之土地，有移轉、變更、消滅者，分別依法辦理移轉、變更、塗銷登記。此六區面積，合計約二

十一萬餘市畝，計約四十二萬餘坵。為便利業主聲請登記起見，特分設土地登記處於乍浦路、中正西路、尚文路三處，並於漕涇區設收件處，於三十四年十一月開始收件，截至本年二月底止，計收件約七萬件，已登記完畢者約三萬起。關於土地登記程序，悉依法令規定辦理，並鑒於本市土地移轉之頻繁，在手續上力求簡捷，以利業主，縮短公告期間，並規定業主登記所繳契證，一經審查無誤，即可先行發還，俟公告完畢再領新狀。至於登記費亦照法定標準，所有權登記，按申報地價征收千分之二，移轉登記，征收千分之一。所有登記費用，均由市銀行派員經收，切實奉行公庫制度。最近登記期限屆滿，為顧全業主權益，特規定自三月十九日起至五月十八日止，准予補行登記，刻正加緊辦理，並擬分戶通知，俾可迅速辦理完竣。

2

土地推收 在未開辦土地登記區域，上述黃浦、引翔、閘北、法華、滬南、漕涇、六區以外之土地，產權有移轉者，依行政院所頒田賦推收通則之規定，辦理土地推收，以便登錄過戶。此項推收事宜，業於三十四年十一月廿六日起開始辦理，至本年三月廿日止，依法聲請推收過戶者計有一、二二九件。

3

承租契土地登記 本市過去以租界關係，准許外人承租土地，除按年繳付極輕微之年租外，政府不收任何稅捐。因此，國人遂多假借外人名義，將原有契證，換立承租契，少數外商且專以此為營業，即所謂地產掛號商，積習相沿，匪特紊亂地籍，抑且妨害主權。現租界收回，本局舉辦土地登記，對此自應統籌清理辦法，經已規定：除外人持有之承租契，依照行政院令，在未規定換發新土地所有狀辦法以前，准其繼續保有外，凡國人持有外商戶名承租契之土地，應一律聲請為所有權登記，現正在分別辦理中。一俟奉到中央明令，對於外人承租契地，亦當按照規定，舉行登記，以明地籍。

4 敵偽組織所為土地權利登記之清理 敵偽所為土地權利登記及其所給證件，依法一律無效，各業主應向本局重行登記，至於英美道契，被敵偽強迫換立日冊者，則根據前日本駐滬領事署及日本地產掛號商有關卷冊，逐項清理，以保障國人及外商之合法權益。

四、規定地價 本市土地價值，視地段繁僻而貴賤懸殊，欲求精確估定，非短期內所能竣事。現已就前述舉辦登記之六區，分組調查，搜集資料，分定地價區段，繪製圖表。此項工作正在積極進行中。在標準地價未估定以前，為配合土地登記，便於申報地價起見，經召集本市標準地價評議委員會，議決暫就民國三十年估價表，參酌現時初步調查結果，酌予提高，以為暫時審核報價之標準。此外自接收以來，辦理估價事宜，尚有溢地升科暨因拓寬馬路土地房屋等估價案件。

五、清理地權 本市淪陷期間，敵偽憑藉暴力，侵奪土地，致經界紊亂，人民權益盡失保障。僅就日軍及敵人地產公司所強迫徵收及侵佔之土地，已達十六萬一千九百七十餘畝，其他敵僑及逆偽所侵奪者，尚不在內。此外房屋部份，由偽組織經租有案可稽者，約八百餘幢。本局於收復之初，即遵照中央所頒收復地區土地權利清理辦法，訂定施行細則，切實辦理，並對偽組織所擅行出租之房屋，訂定清理辦法，公告週知，現正根據業主請求，分別清理發還。所有土地糾紛案件，均予依法調處，統計至本年三月二十日止，受理人民訴願案，共有一百六十二件。

六、清查公地 凡本市公有土地，被敵偽非法處分者，已宣告無效。本局經於上年組織公地清查隊，切實調查。據初步統計，連接收舊冊實有公地一、一八六丘，五、七七六畝，較偽局移交冊所列，增加三倍半。現仍繼續實地清查，並編造公地清冊，以便切實管理，預計全部清查完竣，公地面積尚不止此數。至全市土地使用之規劃問題，本局正依照都市計劃法，會同有關機關籌

議，並草擬土地經濟調查計劃，從事調查，俾可依法規定土地使用區，以期配合都市建築，實施使用管制。

本局工作情形，略如上述。整理土地，有關國計民生，當此抗戰勝利，本市亟謀復興之際，允宜積極推行。惟因戰前租界與非租界當局地政設施既不統一，戰時敵偽復多篡竊破壞，情形至為複雜，加之本局經費有限，一切工作難免發生困難。今後仍當根據原定方針，繼續努力，並隨時改進，以期達成清理地籍，平均地權之目的。

附表一 上海市各區面積統計表

原 已 接 收 區 域										新 接 收 區 域		
區 別	面 積	備 註	區 別	面 積	備 註	區 別	面 積	備 註	區 別	面 積	備 註	
江 灣	四九九六五		北 橋	二六五〇六		閘 北	一三五〇〇		閘 北	一三五〇〇		
殷 行	四五四〇五		閘 行	六九二〇〇		引 翔	四〇九八〇		閘 行	六九二〇〇		
漕 涇	五四四三五		塘 灣	三九三六六		周 浦	二二八六四	市區域圖所載抄錄	法 華	二八七七〇	國十九年份所製上海	
法 華	二八七七〇		陳 行	三二四七五		滬 南	二六五八〇		滬 南	二六五八〇	縣清丈局報告書及民	
滬 南	二六五八〇		三 林	四一九八五		黃 浦	四九二三〇		黃 浦	四九二三〇	上項面積依照前寶山	
黃 浦	四九二三〇		楊 行	四四七一七								

附表二 上海市舊有市區土地測量面積統計表

區別	面積	已測面積	未測面積	備註
滬南	二六五八〇	二六五八〇		
漕涇	五四四三五	五四四三五		
法華	二八七七〇	二八七七〇		
浦淞	一二一〇五〇	九六〇五〇	二五〇〇〇	
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	一五〇〇〇	
高行	五三七九〇	三八七九〇	一五〇〇〇	
殷行	四五四〇五	九五二五	三五八〇〇	
吳淞	二五一二五	一〇二五	二四一〇〇	
江灣	四九九六五	一〇四六五	三九五〇〇	
彭浦	一八四〇五		一八四〇五	
真如	五五五九〇	六一九〇	四九四〇〇	
高橋	六八七一五		六八七一五	
黃浦	四九二三〇	三二二三〇	一七〇〇〇	
共計	七九一二六五	四九八二六五	二九三〇〇〇	

附表三 上海市地政局過去土地權利證件製發數量統計表

區別	證件名稱	製發機關			
		戰前市地政局(土地局在內)	偽市地政局	土地執業證	永租契
黃浦	土地執業證	五一六三	三二五二	無	一三六
滬南	土地所有權狀	四八八	二〇五四	無	無
漕涇	永租契	二五	五八二	無	無
法華	土地執業證	五六	一八五一	無	一七
蒲淞	土地所有權狀	四二	二四七四	無	七
引翔	永租契	四六	二七四八	無	四八
閘北	土地執業證	一七七	一二〇三	無	四五
洋涇	土地所有權狀	二六	九九一	無	二

共計	真如	彭浦	吳淞	殷行	江灣	高橋	陸行	高行	楊思	塘橋
一六八七八六	五八一	二〇七七	二二五二	六〇二三	九〇四一	五四〇三	一九三九	二一六	六七一	八一二
七六二	無	無	無	五	無	無	四	無	四	四
二〇五一	一	四	一	一	一一	無	三	四	無	二三
一八四九七	七七二	一六五	二五三	二八二	六七六	八三八	八八	二三	四一	二〇四
無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無
二七七	無	無	八	無	一四	無	無	無	無	無

上海图书馆藏书



A541 212 0011 1755B

