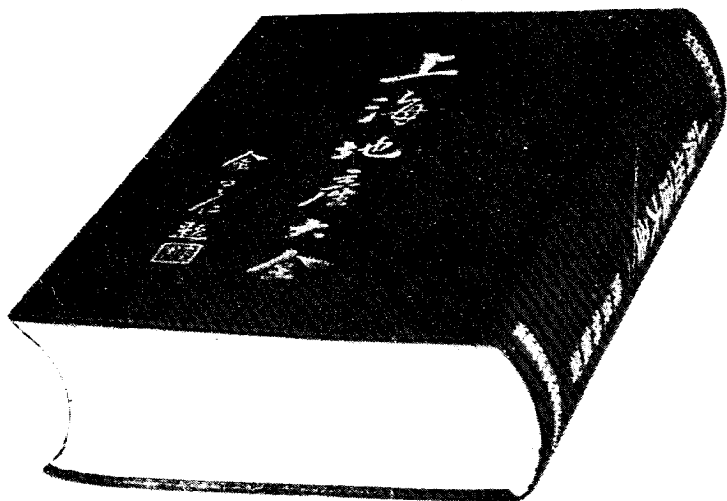


上海地產大全

本 樣

著編林炎陳



【影縮書本】

總發行所

上海南京路大陸商場四樓

上海地產研究所

代售預約處

上海寧波路二百七十一號

華安商業儲蓄銀行

上海南京路大陸商場

大陸銀行上海信託部

上海天津路六十四號

安徽銀行

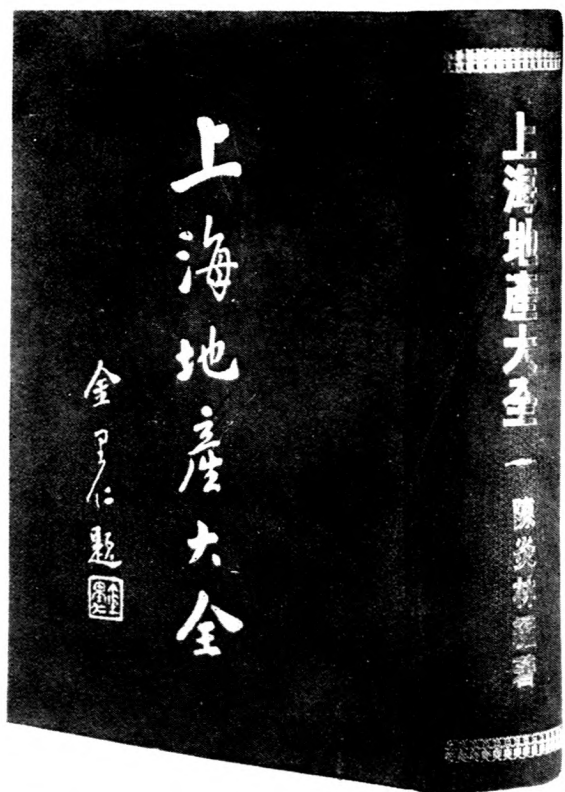


圖 視 斜 書 本



上海 } 土地金融地產專家當局
 名 人 題 辭

想在地產中起家的人。

此書不可不閱。

已在地產中發財的人。

此書更不可不閱。

上海地產大全目錄

附例

第一章 上海疆域及名稱

第一節 時間

第二節 人口

第二章 開闢租界略史

第一節 租界之變遷

第二節 租界所估之畝數

第三節 租界內行政權及工部局之成立

附上海洋涇浜北首租界章程（稱地皮章程）

第一款 定立地方界限

第二款 租地之法

第三款 租地應辦事宜如何方為完善及立契之法

第四款 租地須掛號入冊即典押亦須報名入冊

第五款 轉契亦須掛號

第六款 讓出公用之地

新增章程之一（作為公路之地）

新增章程之二（鐵路）

新增章程之三（新路之建築）

第七款 立分界石碑

第八款 限期完納年租

第九款 抽收馬路騎領房地以及各項捐稅

目次

第十款 會同選舉公局董事

第十一款 公局董事酌定規例

第十二款 查閱賬目

第十三款 控追欠捐

第十四款 追緝規例內罰款

第十五款 特會議事

第十六款 墳墓

第十七款 違背租界章程

第十八款 保舉公局董事

第十九款 公局赴會議事人

第二十款 選補公局董事員缺

第二十一款 公局董事任事限期

第二十二款 董事會議

第二十三款 局董分任各專責成

第二十四款 委派辦事上下人等

第二十五款 開呈公款賬冊

第二十六款 公局董事等人其責任不歸於本人

第二十七款 款告公局

第二十八款 增改革程

第二十九款 解明釋謂

第三十款 建築物



3 2169 1161 4

上海地產大全

附虹口租界章程

附上海洋涇浜北首西國租界田地章程(後附)

規則)

- 第一條 管理溝渠
- 第二條 造溝之權
- 第三條 推廣溝渠
- 第四條 撥通公溝
- 第五條 造屋於溝面必有公局推撥
- 第六條 各溝做蓋
- 第七條 支應造溝工費
- 第八條 增改規則之一(築溝)
- 新增規則之二(造屋)
- 第九條 勘視馬路
- 第十條 開通道路
- 第十一條 修工塞道
- 第十二條 私修街道
- 第十三條 煤汽管水管歸公局更動
- 第十四條 房屋須有水落
- 第十五條 街上堆積材料特設路燈
- 第十六條 堆料挖坑久延之罰
- 第十七條 修整房屋
- 第十八條 清潔租界地方
- 第十九條 公局可代人打掃
- 第二十條 失修房屋

二

- 第二十一條 追繳工費
- 第二十二條 業主不見工費如何追償
- 第二十三條 伸出街道各項
- 第二十四條 圍塞街道
- 第二十五條 打掃街道
- 第二十六條 挑除垃圾污穢
- 第二十七條 挑除坑穢
- 第二十八條 不准久堆污穢各物
- 第二十九條 查視地方污穢(二十九款三十款三十一款
內有醫士字樣即係指此條所載之數等人)
- 第三十條 查視房屋污穢
- 第三十一條 禁止取人憎惡等事
- 第三十二條 阻止打掃街道工役之罰
- 第三十三條 危險貨物
- 第三十四條 增改規則(各項執照)
- 第三十五條 不准裝圍
- 第三十六條 車上點燈
- 第三十七條 不准身帶利器
- 第三十八條 巡捉犯例人
- 第三十九條 違犯官示
- 第四十條 規例
- 第四十一條 罰款追繳之法
- 第四十二條 頒給條例

第三章 上海市市中心區域計劃

附上海市市中心區域詳細分區計劃圖說明書

附領地規則

附領地辦法

第四章 上海市政

第一節 租界市政

第二節 公共租界土地委員會(地產董事)

第三節 華界市政

第五章 上海地價增高及租界擴大之原因

第六章 越界築路

附調查表

第七章 地保

附上海市各區圖保表

第八章 冊書

第九章 上海地價與世界各大商埠之比較

附表

第十章 地產經濟學

第一節 地產經濟學之原則

第二節 地產經濟學之關係

第三節 地產經濟學之重要

第十一章 上海地產營業之今昔觀

第一節 (一) 專作買賣

(二) 專作押款

(三) 租地造屋

(四) 押造

目次

第二節 因時制宜

第三節 經營地產時間

第十二章 上海土地憑證之類別

第一節 (一) 田單

(二) 方單

(三) 爛單

(四) 劃單

(五) 代單

(六) 印諭

(七) 部照

(八) 縣照

(九) 蘆譯執照

(十) 司照

(十一) 割照

第二節 (一) 永租契(即出租契俗稱道契)

(二) 權柄單

第三節 (一) 土地執業證

(二) 華商道契

第四節 (一) 工部局契

(二) 領事署契(一稱公館契)

附各種土地執業憑證及真偽田單式樣

附權柄單譯文

第十三章 稅：捐

第一節 (一) 田賦稅

三

上海地產大全

(二)年租

(三)暫行地價稅

第二節 華界

房捐

第三節 公共租界

(一)永租契稅

(二)房捐

第四節 法租界

(一)永租契稅

(二)房捐

第十四章 畝數、量尺

第十五章 升科

第一節 領買升科

第二節 溢畝升科

第三節 重繳升科

第四節 補償升科

附上海市公私浜路街基標準

(一)公私浜 (二)公私路 (三)公私街

無第十六章 田單之流弊

第一節 信任永租契之緣由

第二節 辨別田單真偽法

附田單真偽比較表

第三節 確走地保真偽法

第十七章 業主請求丈量土地費用

四

附土地丈量費(土地執業證立界石費用)

附地保領丈費

附業主請丈及領圖手續圖

第十八章 田單(或其他同等憑證)轉換土地執業證之手續及費用

第一節 飭令轉換

第二節 申請轉換

附徵收證圖費

附上海市土地局發給土地執業證手續表

附永遠出租基地文契

第十九章 田單(或其他同等憑證)轉換永租契(即道契)之手續及費用

附永遠出租基地文契

附上海市土地局永遠租地契

附上海市土地局永遠租地契

附上海市區域內准轉永租契各圖保表

附永租契轉換土地執業證之手續及費用

第二十章 永租契轉換土地執業證之手續及費用

附永租契轉換土地執業證之手續及費用

第二十一章 上海市土地局徵收轉換補給過戶永租契費用

第一節 (甲)田單等轉換永租契

(乙)否永租契轉換新契

(丙)升科

第二節 地保費

(甲) 蓋戳費

(乙) 領丈費

第二十二章 領事署土地註冊補契過戶等費用

用

第一節 英國領事署

第二節 美國領事署

第三節 法國領事署

第四節 日本領事署

第二十三章 工部局及公董局地冊處費用

第一節 工部局

第二節 公董局

第二十四章 遺失執業憑證補領土地執業證法

法

第二十五章 遺失永租契及權柄單補領新契新單法

新單法

第二十六章 割單或割照轉換永租契之手續

第二十七章 土地執業證分地手續

永租契分地及併地手續

第二十八章 田單轉換土地執業證不甚踴躍之緣由

之緣由

第二十九章 房產承繼過戶

第三十章 地產拍賣

第一節 拍賣行拍賣

第二節 法院拍賣

第三節 兩種拍賣之比較

第三十一章 徵地償金辦法

第一節 (一) 有權徵地

(二) 反對徵地

(三) 合時徵收

(四) 接受與否

(五) 不給許可證(即執照)

(六) 償價

第二節 (一) 永租契請求讓地償金

(二) 土地執業證或田單讓地請求償金

第三節 (一) 強迫徵收

(二) 無償徵地

(三) 路寬增價

第四節 洋商手續費

第五節 市政府徵收償金及徵收工程費與基地費之辦法

第三十二章 估價法

第一節 無屋地產

(一) 地段

(二) 環境

(三) 地址

(四) 畝數

(五) 地形

上海地產大全

(六) 執業憑證

(七) 利益

第二節

有屋地產

(一) 年代

(二) 折舊

(三) 式樣

(四) 材料

(五) 租金(即房租)

(六) 開支

附有屋無屋估價表

附上海地價估計師及測量師公會所定收費之

標準(譯文)

第三十三章 買賣法

第一節

(一) 公產

(二) 私產

(三) 有屋

(四) 墳地

立即交割

附賣方應條

定期交割

附買方要條

過戶手續

(一) 田單

附絕賣草契

附過戶證

(二) 土地執業證

(三) 承租契收條

(四) 割單或割照

(五) 租地契約(連同上蓋房屋)

(六) 承租契(即道契)

(子) 小過戶

(丑) 大過戶

一、承租契

二、法公館契

第五節 分期付款

第六節 佣金

第七節 合同之重要

結論

附上海市不動產轉移中筆費及地保蓋戳費計算

法

附計算法說明

第三十四章 買主須知

第一節

(一) 鎮靜

(二) 應付掬客

(三) 確定掬客能否介紹成功法

(四) 何種執業憑證

(五) 勿食便宜

(六) 攷察

(七) 移石

(八) 抽地

(九) 闢煞地

(十) 土地局處置爲單獨單方法

(十一) 購承租契防受愚

(十二) 旁敲側擊法

(十三) 翻多頭

(十四) 交付定銀

第二節

(一) 預算

附空地買賣假定預算表

(二) 房租作息須以複利計算

第三節

臨場毋亂

第四節

接管

附通知單

(甲) 買主通知房客單

(乙) 賣主通知房客單

結論

第三十五章 賣主須知

第一節

(一) 審時機

(二) 須鎮靜

(三) 有決力

第二節

增價法

(甲) 分地出售

(乙) 併地出售

目次

(丙) 造屋出售

(丁) 拆屋出售

第三節 考察對方

結論

第三十六章 抵押法

第一節 押款標準

第二節 抵押期限

第三節 保人責任

第四節 (一) 息率

(二) 界租作息

(三) 按本付息

第五節

(一) 抵押憑證類別

(二) 抵押註冊或過戶(贖回手續及費用)

(甲) 田單(或同等執業憑證)

附上海市活典草契合同

(乙) 土地執業證

(丙) 承租契

(丁) 承租契收條

(戊) 租地合同或連同地面上所蓋房屋

(己) 押款合同

第六節 到期不贖

第七節 佣金

附房地產押款合同

第三十七章 押主須知

第一節 抵押前

(甲) 丈地估價

(乙) 防弊

(丙) 三不押

一、洋商收條

二、抵押合同

三、租地合同或共同地面上所蓋房屋

(丁) 過戶

(戊) 繳費

第二節 受押後

(甲) 接管

(乙) 優先權

結論

第三十八章 押戶須知

第一節 抵押前

(甲) 明悉對方

(乙) 選擇擔容

(丙) 毋太固執

(丁) 過戶註冊

第二節 抵押期內

(甲) 接收房租

(乙) 修理房屋

(丙) 增價轉押

(丁) 另換新證

結論

第三節 出抵與由典與活賣物權消滅年限之不同

(一) 出抵

(二) 出典

(三) 活賣

第三十九章 租地造屋法

第一節 租金標準

(甲) 地區

(乙) 地段

(丙) 地形

(丁) 市面

(戊) 地價

第二節 期限

第三節 合同

附租地合同

第四節 (一) 保人

(二) 擔保品

第五節 (一) 付揭

(二) 到期

結論

第四十章 承租人(租地者)須知

第一節 (一) 觀察地勢

(二) 確定預算

附租地造屋逐年按本決算法(一種蛇脫壳法)

第二節

查明產權

- (甲)土地憑證
- (乙)公產私產

第三節

訂立合同

第四節

佣金

第五節

(一)租賃期內

(二)保險

第六節

租賃期滿

第四十一章 出租人須知

第一節 出租動機

第二節 預防

第三節 (一)租金息率

(二)收租

第四節

(一)尾跡地主

(二)拆屋遷地

第五節

(一)擔保

(二)代收房金

(三)保險

(四)轉售租地合同連同地上所蓋房屋

第四十二章 押造法

第一節 繪圖(俗稱打樣)

第二節 半途押造

第三節 租地押造

目次

第四節 歸還本利

第四十三章 押造銀東須知

第一節 (一)確定產權

(二)土地憑證

第二節

(一)繪圖

(二)取費

(三)投標取決

第三節 書面通知地主

第四節 災禍

第五節 召租事宜

第四十四章 押造地主須知

第一節 選擇銀東

第二節 繪圖重要

(甲)房屋適用

(乙)房屋式樣

(丙)建築材料

(丁)規定房租

(戊)一切預算

第三節 督察營造者

第四節 收取房租

第五節 預防災難

第六節 清償銀東押造款

第四十五章 經租

第一節 房客心理之一斑

上海地產大全

(甲) 厭遷房東

(乙) 輕視合同

(丙) 寧可負人

(丁) 先付雜賬

(戊) 不打折扣

第二節

租戶之類別

(甲) 習慣良好者

(乙) 經濟關係者

(丙) 故意作難者

(丁) 行爲卑鄙者

第四十六章 經租人須知

第一節 書契事項

(一) 業主委託書

(二) 通知單

(三) 合同

(四) 保單

(五) 房票

(六) 小租

(七) 押租

(八) 定銀

(九) 翻造

附租屋合同

附保單式樣

附房票式樣

第二節

招攬事項

(一) 召租

(二) 廣告

(三) 招待領看

(四) 留心觀察

第三節

辨別事項

(一) 關於租金者

(二) 關於押租(或小租)者

(三) 關於改進者

第四節

收租事項

(一) 須收現金

(二) 收租日期

(三) 房票慎重

(四) 收租手腕

(五) 索取須勤

(六) 法律救濟

附聲請調解書

附聲請追償租金及勒令遷讓狀

第五節

修理事項

(一) 自動修理

(二) 租戶修理

(三) 火燬修理

(子) 全部翻造

(丑) 僅加修理

第六節 管理事項

- (一) 收租員之管理及訓導
- (二) 伏役服務之勤惰
- (三) 對待租戶之手腕
- (四) 對待業主

附收支清單式樣

附上海市房屋租賃規則

第四十七章 收租員須知

第一節 (一) 和顏悅色

(二) 剛柔並濟

(三) 勿太接近

第二節

(一) 收租日期勿延

(二) 忠於職守

(三) 收銀宜慎

(四) 收租宜在市面熱鬧時間

(五) 宜隱勿露

(六) 有聞必告

第四十八章 房客須知

第一節 (一) 胸有成竹

(二) 擇隣宜慎

(三) 不可盲從

第二節

(一) 新屋承租

(二) 舊屋頂租

第三節 修理加租

目次

第四節 (一) 注意合同

(二) 分租予人

(三) 守道德

(四) 宜團結

第五節

(一) 收回捐款

(二) 電燈公司剪線

第四十九章 捐客

第一節 捐客之類別

第二節 捐客之本能

第三節 捐客之手腕

第四節 捐客之進益

結論

第五十章 僱客須知

第一節 (一) 推己度人

(二) 量力而行

(三) 投效相稱

(四) 眼光放遠

(五) 言語慎重

(六) 稍安毋躁

(七) 欲速不達

(八) 保守信譽

第二節

(一) 得難失易

(二) 注意體面

(三) 稍留餘地

上海地產大全

(四)彼此互助

其他常識

(甲)拔短梯

(乙)委託書

(丙)賬單來源

附委託書(地主給公司或租客以作委託之憑證)

第五十一章 保險

第一節 (一)保險之種類

(二)火險之始原

第二節 (一)上海火險分類

(二)火險費價目

第三節 兵險

第四節 (一)房屋保險切勿連底脚及陰溝在內

(二)估正價目

(三)完全賠償須房屋全部燬去

(四)應付公正人手腕

(五)有效時期

第五節 (一)保空租

(二)公積保險金

第六節 (一)保險單須連同收條

(二)毋貪小失大

(三)挽回權利

(四)另有折扣

(五)門牌號碼

(六)加保及另保

第五十二章 建築學

第一節 古代之建築

第二節 建築學之重要

第三節 現時吾國之建築方式

第四節 建築師與工程師之概別

第五節 上海建築事業之發達

第六節 上海建築之變遷

第五十三章 建築師

附建築師之條例

(甲)取費之標準

(乙)額外費用

(丙)付款期限

(丁)建築師之責任

(戊)所有權

(己)變更工程

(庚)有效時期

第五十四章 工程師

第五十五章 建築繪圖(俗稱打樣)

第一節 儀器與材料

第二節 綫之劃法

(甲)綫之類別

第三節

(乙)在豎面圖中之影綫或表示影像之獲定義

(甲)平面圖之定義

(乙)剖面圖之定義

(丙)豎面圖之定義

第四節

建築繪圖學中軸之重要

第五節

限制綫

第六節

斜射影

(甲)建築圖樣之標本

(乙)四十五度之陰影

(丙)着色重要

(丁)着色法

(戊)材料

第七節

繪圖手續

(甲)鋪紙法

(乙)圖畫着墨法

(丙)執筆法

(丁)薄着色法

(戊)畫整面圖法

(己)畫剖面圖及平面圖法

(庚)各方面之界別

第八節

繪圖員對於水彩着色須知

(甲)青色及塊色

(乙)畫筆及紙張

目次

(丙)顏色之調和法

(丁)初級色中級色及補充色

(戊)水彩之着色法

(己)寫生練習

第九節

建築繪圖之初步練習

(甲)練習方法

(乙)紙上擬意

(丙)應用印繪紙之方法

(丁)平面草樣

(戊)豎面草樣

(己)透視圖之研究

第十節

透視圖之劃法

第十一節

劃草樣法

(甲)劃草樣之材料

(乙)供草樣之事物

第十二節

度量工作

(甲)材料

(乙)量尺

(丙)測高之基綫

(丁)水平儀

(戊)豎面之量法

(己)拱形之量法

(庚)凸出物之量法

(辛)大約數

上海地產大全

第十三節 設計之實用

(甲) 設計原理

- 一、配合術
- 二、比例尺
- 三、每例尺尙有其他意義
- 四、裝飾品
- 五、批評

(乙) 住宅之設計法(西式)

- 一、房間之數目
- 二、走廊
- 三、樓梯
- 四、起居室
- 五、餐室
- 六、臥室
- 七、餐室
- 八、上菜室
- 九、廚房
- 十、冷氣箱
- 十一、臥室房
- 十二、浴室
- 十三、廁所
- 十四、壁廚
- 十五、觀衣厨
- 十六、地窖

第十四節 建築房屋之手續

(甲) 草樣

(乙) 建築圖樣

(丙) 另外圖樣

(丁) 足尺詳圖

(戊) 材料之之表單

(己) 圖紙

(庚) 建築章程及合同

附建築房屋章程(普通市房住房及住宅)

第十五節 劃梯法

第五十六章 普通建築物之名稱及用途

第五十七章 建築物計算法

第一節 計算架梁法

第二節 計算桁條法

第三節 計算欄柵法

第四節 計算任重(即梁)法

第五節 計算柱子法

第六節 計算牆基法

第五十八章 建築房屋請領執照法

第五十九章 丈量法

附丈量各地形之公式

第六十章 房屋營造法

第一節 (一) 設計繪圖

(二)營造人估價

(三)投標

第二節 (一)營造工程

(二)翻樣

(三)財政

第三節 估價法(即造價計算法)

(甲)單位計算法

(乙)立方尺計算法

(丙)每方計算法

一、地板面積計算法

二、牆基面積計算法

三、縱橫綫計算法

(丁)凈計法

(戊)淨計法

附計算房屋價格之標準

第六十一章 業主須知

第一節 (一)設計

(二)選擇建築師

(三)選擇作頭

第二節 取標法

附建築合同

第三節 (一)防弊

(二)監工

第四節 (一)標租人

第五節 自來水

(甲)開自流井

(乙)改造房屋

(丙)水費由租戶自理

第六節 電燈

第七節 公會

第六十二章 營造人須知

第一節 (一)關於圖樣及章程

(二)關於開賬投標

(三)合同

第二節 (一)對於賬目

(二)對於業主

(三)對於建築師

(四)對於監工

(五)對於查勘員

(六)對於小包頭

(七)對於小工

(八)對於行家

第三節 (一)對於用料

(二)對於剩料

第六十三章 辦公大廈(俗稱寫字間)

第一節 關於設計者

第二節 關於招租者

(甲)清潔房屋

(乙)招待領者

(丙)熟悉房屋

(丁)鑰匙保管

(戊)租屋合同

第三節

關於租戶者

(甲)收租

(乙)認識租戶

(丙)注行行動

(丁)招牌

第四節

關於管理者

(甲)修理房屋

(乙)約束僕役

(丙)啓閉大門時間

(丁)電表

(戊)熱氣

第六十四章 公寓

第一節

(一)地點

(二)設計

(三)設備

第二節

管理法

(甲)經理人對於內部之組織

(乙)經理人之責任

(丙)出租房間

(丁)清潔

第三節 管理員及其能力

(甲)僱用助手

(乙)管理員應具之能力(即常識)

一、關於機械者

二、關於管理者

(丙)招攬租戶

(丁)修理

第六十五章 旅館

第一節

(一)地址之選擇

(二)方向

第二節

(一)預備圖樣

(二)內容之佈置

(三)傢俱之佈置

(四)浴室之設備

第六十六章 工廠

第一節

(一)工廠地價之計算

(二)工廠地價之區別

(三)工廠地價之轉移

第二節

工廠之地點

(甲)工人之住房

(乙)工人之類別

(丙)運輸之便利

(丁)電力及各種供給

第三節

工廠之設計

第四節 工廠房屋之折舊

第六十七章 貨棧

第一節 地點

第二節 建築材料

第三節 造價

第四節 貨棧與地價之關係

第六十八章 大廈之機械設備

第六十九章 建築物與毗隣房屋之關係

第一節 取光及空氣

第二節 震動及損害

第三節 出路

第七十章 木料之來源及用途

第一節 俄勒岡松木(俗稱洋松)

第二節 斐律賓木

第三節 星加坡木

第四節 柚木

第五節 北方之硬木

第六節 椴木地板(俗名啞克)

附預防水料緊縮之方法

第七十一章 電梯

第一節 馬達間

第二節 電氣之供用

第三節 試驗

第四節 電氣聯鎖

第七十二章 自流井

第一節 自流井之利益

(甲) 適於衛生

(乙) 費用極廉

(丙) 不畏天災

(丁) 不生變化

(戊) 發展工業

(己) 減輕負擔

第二節 上海自流井水化學之成分

第三節 開掘自流井者須知

(甲) 須先檢驗

(乙) 掘井深度

(丙) 開掘手續

(丁) 開掘工程

第七十三章 放熱

第一節 熱水

(甲) 重率法

(乙) 循環法

第二節 蒸氣

(甲) 低壓式法

(乙) 真空蒸氣法

附放熱面之近似面積及所需各溫度表

第七十四章 上海處理溝渠之方法

附處理廠化糞之方式

第七十五章 煤汽

第一節 (一) 裝設手續

(二) 存款(即押匯)

第二節 價目

第三節 (一) 重行接火

(二) 火表修理及走氣

第七十六章 電氣

如一節 電燈

(甲) 公共租界

(乙) 法租界

(丙) 關北

(丁) 南市

第二節 電熱

(甲) 公共租界

(乙) 法租界

(丙) 關北

(丁) 南市

第三節 電力

(甲) 公共租界

(乙) 法租界

(丙) 關北

第七十七章 電話

(丁) 南市

第一節 租界

第二節 華界

第七十八章 自來水

第一節 公共租界

第二節 法租界

第三節 關北

第四節 南市

附錄 建築規則

公共租界(譯文)

法租界(譯文)

第十章 地產經濟學

上海地產事業。近今頗形發達。經營者亦日漸增多。此中人才。雖不乏傑出之士。然於地產學識。未能澈底了解者。亦復不少。而於地產經濟學一節。知之者尤鮮。今就管見所及。特詳述之。

第一節 地產經濟學之原則

大凡一事業之發展。至相當程度。而成爲一事業時。……………

第十一章 上海地產營業之今昔觀

三年前上海地產營業。買賣非常活躍。其間獲得厚利者。多處於混沌之境。每見富有經驗之買主。僅以十萬元現金。作四五十萬之營業。蓋其於購進之後。隨即押出。復以押得之款。再以購置他地。如此循環。其數誠令人咋舌焉。近則日漸衰落。遠不如前。因此等方法。知之者衆。羣起效尤。互相拼擠。地價雖高。租金却不能之隨增漲。不足以抵息金。押款遂不能滿其慾望。……………

第十二章 上海土地執業憑證之類別

上海華洋雜處。外人在租界內或在准轉永租契各圖內（參閱第十九章附表）享有永租土地之權。因此上海之土地執業憑證異於各地其情形頗爲複雜。設非熟悉此道者不易知之。茲將大概情形分段述明於後。（憑證式樣參閱後附照片）

第一節（一）田單——執業田單（俗稱方單）……………

第十六章 田單之流弊

田單（俗稱方單）爲遜清咸豐五年丈量後之執業憑證。其後民間卽以之爲正式證據。殊不知年代久遠流弊百出。今將個中情形次第敘述。

一、單上戶名卽咸豐五年度之原業主姓名（亦卽後世業主之祖宗名號）數世遺傳未嘗更改。是故業主後裔或因析產或因分賣其間爲畝數之分析舊例每將一紙田單割成數紙另以他紙補充……………

第十八章

田單

(或其他同等憑證)

轉換土地執業證之手續及費用

田單之流弊。既如上文所述。是故市政府土地局成立後。對於土地事項。力求完善。以前陳腐陋習。改革甚多。年來尤致力於丈量土地之工作。繪製地形圖樣。使土地業主。能將舊有田單或其他憑證。向該局調換。土地執業證。原戶換證手續與費用。均尙合宜。惟其間之主動不一。(一)由土地局循序丈量後。在規定期內。通知業主前去轉換者。則主動在土地局……

第十九章

田單

(或其他同等憑證)

轉換永租契

(即遺契)

之手續及費用

外人依據南京條約。獲得永遠租借上海土地後。第一次第元號永租契(昔稱出租地契)成立於道光二十七年十一月二十四日。租主爲英商顛地蘭士錄(譯音)出租人爲奚某。計地十三畝餘。每畝永租錢九十九千八百文。坐落二十五保三圖必字圩。土名鬪鷄場。彼時田單轉換永租契。事前丈量地形畝數。均歸領事署一手辦理。祇於丈地時。由圖董地保等。到場限同丈量……

第三十二章 估價法

在地產買賣抵押之前。買主或押主等對於該地產之價值。務須估計確實。庶免耗資受虧。估價之法。頭緒萬端。稍不審慎。必致顧此失彼。現今最普通之估價方法。多以公共租界工部局或法租界公董局所出版之估價冊。作為參攷。或以隣近產業之估價藉資借鏡。是故估價者。往往將估價冊內所估之價。增加四分之一而至二三倍。再以房金（或四週隣近房金）之多寡……

第三十三章 買賣法

業主以地產出售於人。稱為賣方。出價購買之人。稱為買方。買賣雙方。或係直接。或經掮客。或由報紙廣告介紹。而其買賣辦法。均屬一律。依照成交程序進行。在賣方開出售價後。買方從事估價丈量。（參閱估價法及丈量法二章）如該產價值認為合意。則雙方約期談判。談判前。須注意下列四項。為先決問題。

第一節（一）公產

第三十六章 抵押法

出抵與出售不同。蓋一經出售。產業之所有權全部移讓於買方。而與原業主斷絕關係。惟出抵。尙可在規定期內。備價回贖。恢復其所有權也。大凡業主將產業出抵。不外乎下列二種緣由。一爲手中拮据。以產業權作通融款項之擔保品。一爲欲購產業而款不敷。暫以欲購之產。抵款充數。雖其意旨各別。而目的爲補充經濟則一也。茲爲押戶（將產業出抵之人）押主………

第三十九章 租地造屋法

業主因經濟不充。或格於情勢。至不能或不願在土地上建築房屋時。大都將該地出租於人。由承租人建築房屋。或權作場地。十餘年前。在上海地產營業萌芽時代。因地產價值不高。是以該項租金。非常低廉。而承租期限。亦極久遠。甚至租期有至三十年。或五十年者。迨後上海地價。逐步加增。地產營業。漸入蓬勃時期。向之以廉價承租長期基地者。多以租地合同………

第四十二章 押造法

凡地主因缺乏資本。雖有基地而不能建屋者。乃將其土地抵押於人。取得押款。充作造價。是謂押造。本章對於借銀造屋之人。稱爲押造地主。貸款造屋之人。稱爲押造銀東。在昔地產營業未發達之時。此種押造方法。除外人有行之者外。華人爲此者絕少。現今則不然。地主鑒於出租土地利權外溢。而以之出抵。又無人承受。因之與其將地出租於人。不若將基地出押……

第四十九章 掬客

昔時人民以產業出典或出售。悉由直接商洽。祇於雙方互相談妥。約期立據時。業主聘請第三者作爲見證。具一契約。事後由得業之人。贈以微末之款。以作酬金。迨歐風東漸。地產抵押買賣。作爲正式營業。於押主與押戶。賣主與買主間。雙方遂有介紹人之需要。所謂介紹人。周旋於兩者之間。公然以爲謀生事業。今則地產營業更形發達。介紹人之地位及酬勞。亦因而增高……

第五十五章 建築繪圖（俗稱打樣）

第一節 儀器與材料

機械圖畫所常用之普通圖畫儀器及材料與建築工程所用者大略相同。

鉛筆 (Pencils) 所用者係軟鉛筆。繪圖員在未用熟 2B 鉛筆之前其學術想未能有所進境。蓋此種鉛筆可以畫極粗或極細之綫。且便於作各種繪圖之工作。由草樣起而至大樣（即詳圖）

第三節 定義

建築繪圖者係幾何式也。倘學者欲依一模型物而繪出圖樣時。則先當明瞭作該模型物者之原意。再攷慮自己進行之方法。要繪出使人完全明瞭該模型之樣式。大小內容於紙上者。非具有平面圖。剖面圖。豎面圖（一稱平視圖。剖視圖。豎視圖）不可。

第五十七章 建築物計算法

房屋營造之先。除設計繪圖外。關於計算所用建築材料之大小及重量。亦爲最要關鍵之一也。凡諳悉繪圖者。於此項計算法。未必完全盡知。常見富有天才之繪圖員。其劃出之綫。繪就之圖。均可引人讚美。然有一極大之缺點。爲繪圖者所不及知。或欲知而無所適從者。厥爲此項計算之方式是也。蓋有許繪圖者。其所繪出之圖樣。多由他人圖樣中抄襲而來。並非出於本人之創作……

第五十九章 丈量法

上海土地平坦。無須高低之測量。祇用平面丈量法可矣。

測量用具

標桿。
步弓。
木尺。

執業田單

汪蘇松江府上海縣為給發田單收糧執業事照得民
間田額久未清釐理經善後案內詳奉

憲行均歸的戶承辦遵照前奉天所有該戶執業細號
田畝除註冊外合給此單收執辦糧須至單者

計開

保靈

苗

號

業戶

則

分

厘

毫

絲

咸豐伍年

月

日給

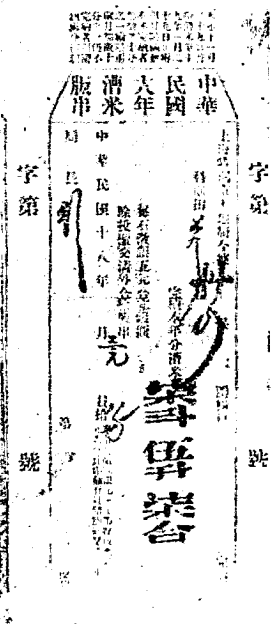
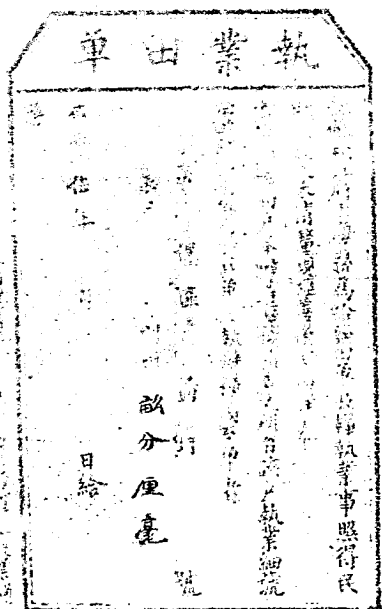
縣

印

徐

存實錄以此單為執業憑證其執業田
戶如有遺失或損壞者應即向縣官
報明領換新單其舊單作廢此布

上海縣於咸豐五年清丈後所給執業田單之樣式



樣式之串糧假及單田假

中華民國上海市土地局永租契

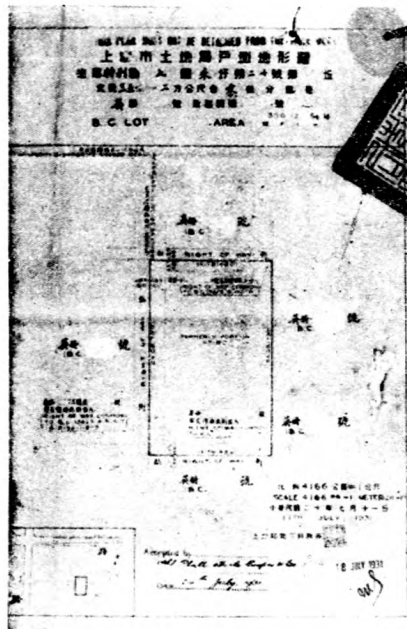
正

本

中華民國

月 六 日 給

局長 朱 夫



樣式之契租永册英給所局地土市海上



上海地執業證書之樣式

本書定價八元

預約期內祇售六元

外埠購書須由郵寄者當另加郵費國內照價加一國外照價加二

打破地產的秘訣

正當致富的捷徑

▲法官不可不閱

▲律師不可不閱

▲經營地產者不可不閱

▲研究地產者不可不閱

▲金融家不可不閱

▲建築師不可不閱

▲打樣人不可不閱

▲營造家不可不閱

▲有產業的人不可不閱

▲住在上海的人不可不閱

▲想發展前途的人不可不閱

(注意)初版出書無多欲購閱者請即先期至代售預約處訂購庶免向隅之憾

家有萬貫不如一技
在身費了少許金錢
卽能學得無上技能