

上海市中心區域
招領土地說明書

上海公私合營銀行
總管理處計劃處 捐贈

111
2134.

目錄

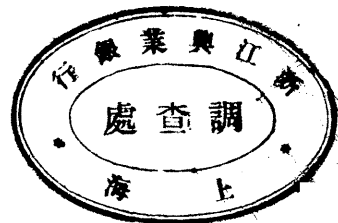
- 一 緣起
 - 二 特點一斑
 - 三 工程計劃
 - 四 領地規則
 - 五 領地辦法
- 附領地申請書

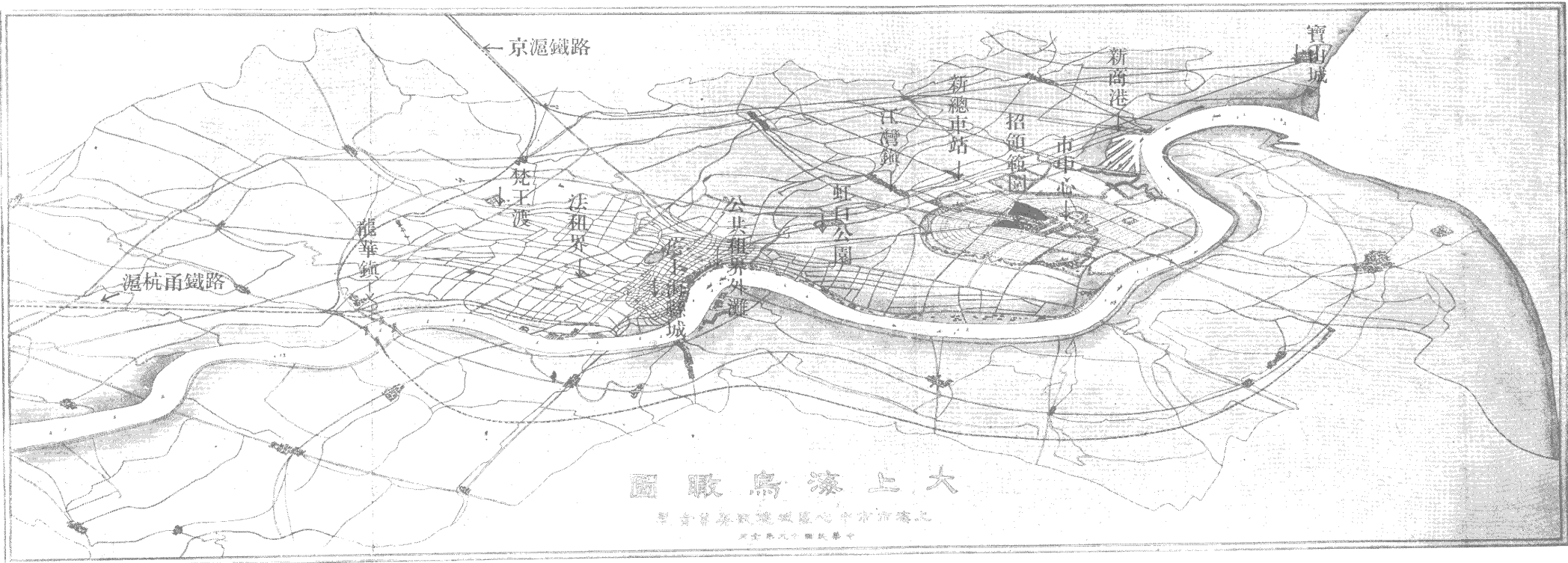
一 三 六 八 九

上海图书馆藏书



A541 212 0011 1897B





大上海鳥瞰圖

上海公共租界及法租界地圖
 一九二九年十月

4533894

上海市市中心第一次招領土地說明書

一 緣起

居住於上海之人民，除却最少數以外，生活上所最感困難者，莫過於住居問題之解決。近年地價日貴，房租日增，自經濟衛生及種種方面觀之，均爲一極重大之社會問題。同時上海現有道路，因近代交通器具之日益進步，已日顯其窄狹。且因大多數道路之開闢，均遠在數十年前，以致毫無系統可言。至於依照建築物之用途，劃分住宅、商業、行政、工業等區域，使各爲有利之發展，則上海更絕未實行。

上海市政府鑒於以上事實，有亟圖補救之必要。爰於民國十八年七月，劃定翔殷路以北，閘殷路以南，淞滬路以東，及周南十圖，衣五圖以西之土地，約六千餘畝。爲市中心區域。並於是年八月設立市中心區域建設委員會，主

持設計事項。現在市中心區域道路系統，以及全市分區交通等計劃，均已先後公布。本市第一期幹道中直接關係市中心區域者，如中山北路，其美路，三民路，五權路，淞滬路，水電路，閘殷路等。或係新闢，或係舊路改良，亦已次第通車。

又因市中心區域建設之初，各項計劃尙未見諸事實以前，深恐市民對於在該區內之投資事業，或將觀望不前。市政府爰首先在劃定之行政區內，開工興造新市政府第一期房屋，以樹風聲而資表率。此項工程約在民國二十一年年底即可完竣，屆時市政府及各局均將全體遷入辦公。惟是新市中心區域之形成，非有從旁促進之方法，難收全部發展之實效。爲促進市中心區域之繁榮，及鼓勵市民經營建築起見，是以有市中心區域第一次招領土地辦法之規定，將市政府收用土地中最精華部分，約八百餘畝，以極低廉之價格公布招領。凡有志解決其本身之住居問題者，盍興乎來。

一一 特點一斑

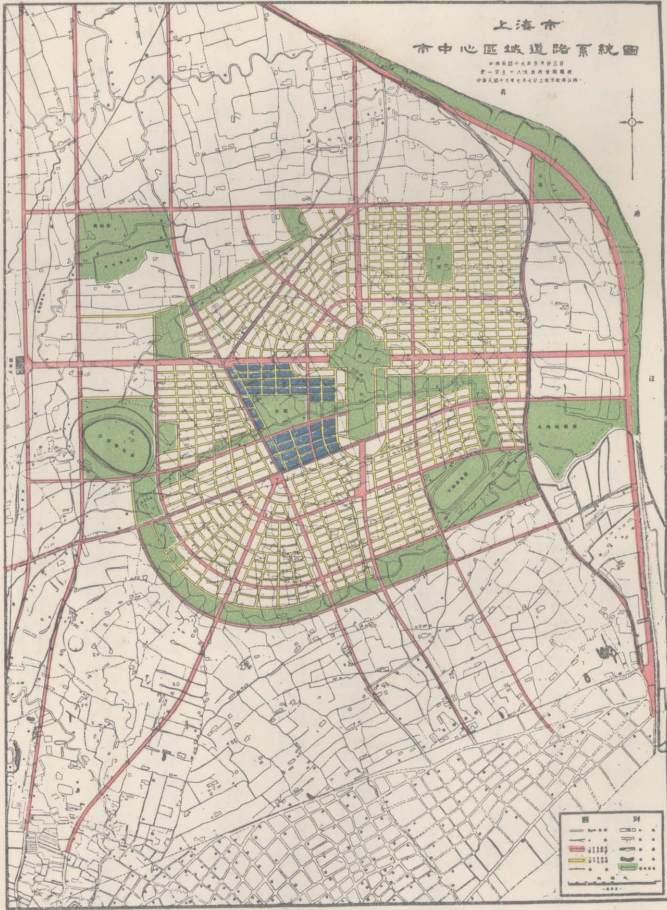
上海市市中心區域招領土地，是爲第一次。其範圍北抵三民路，南至翔殷路，東至淞滬路，西至市中心行政區爲界。全體約八百餘畝，爲市中心最精華之部分。該處地位幽靜，交通便利，極合住居之用。茲略述其特點如次。

一、地位之優越。此次招領部分之中央，適爲一大公園。面積三百餘畝。其地地勢平坦，空氣新鮮，將來一經布置，四周不難成爲全市最優美之住宅區域。其東卽市中心行政區域，爲一切機關及公共建築薈萃之所，相距咫尺，尤爲生色。

二、交通之便利。翔殷路爲自軍工路通江灣之重要幹路，招領部分卽在該路之旁。新築之路有其美路，淞滬路，三民路等。以前由上海前往，大抵均循西體育會路。自其美路告成，於是此乃爲唯一捷徑矣。目前西體育會路，

翔殷路均有公共汽車行駛，交通已甚便利。滬人士不知市中心區域之所在者，咸以爲必距市塵極遠。但實際上自公共租界南京路外灘出發至梵王渡公園，與由外灘至市中心區域直爲同等之路程。故其地位，卽以距目前之市場而論，亦屬異常近便也。

三、地價之低廉。查現在江灣翔殷路一帶地價，每畝平均已達一千二三百元之數，而其路面尙不過一煤屑路，溝渠設備猶付闕如，水電之供給亦然。今市政府招領部分之地價，將道路溝渠等工程費用分攤包括在內。甲種每畝僅收費二千五百元。乙種每畝二千元。市政府於最短期間內當以全部所收之地價，充建築該區內溝渠，柏油路面及其他一切布置之用。（詳見第三節工程計劃）試思在毫無設備之煤屑路旁，其地價已需一千二三百元。今在設備完全之柏油路旁，每畝地價僅二千至二千五百元，詎非低廉之至乎！



四、辦法之優待。招領部分地價之低廉，既如前述，而三年以內，復有免除房捐及轉移稅之規定。又深知普通一般心理，對於地價低廉之處，大都願作大規模之投資。以是對於最小限度之建築面積，亦僅規定為全面積百分之十（住宅區）至百分之二十（商業區），以示變通。又本市工務局曾懸獎徵求房屋圖樣，擇其最優者若干種，刊印成集，以備市民營造參考之用。

五、設備之周到。此次招領部分內之道路，概擬建築柏油路面。路下均設溝渠，以便雨水及污水之排洩。住宅區範圍以內，以保持幽靜為第一義，務使減少車馬之通過。並多植樹木，使全區成為園林化。目前淞滬路上已有開北水電公司所設之電線，路下復有該公司之水管。將來該區域內，道路築成，接管通火，至為便利。在淞滬路翔殷路轉角處，市政府並擬建築警察署一所，維持該區域內之治安。至於郵政局，學校，銀行，商店之類，勢將一一應需要而生，皆意中事耳。

三 工程計劃

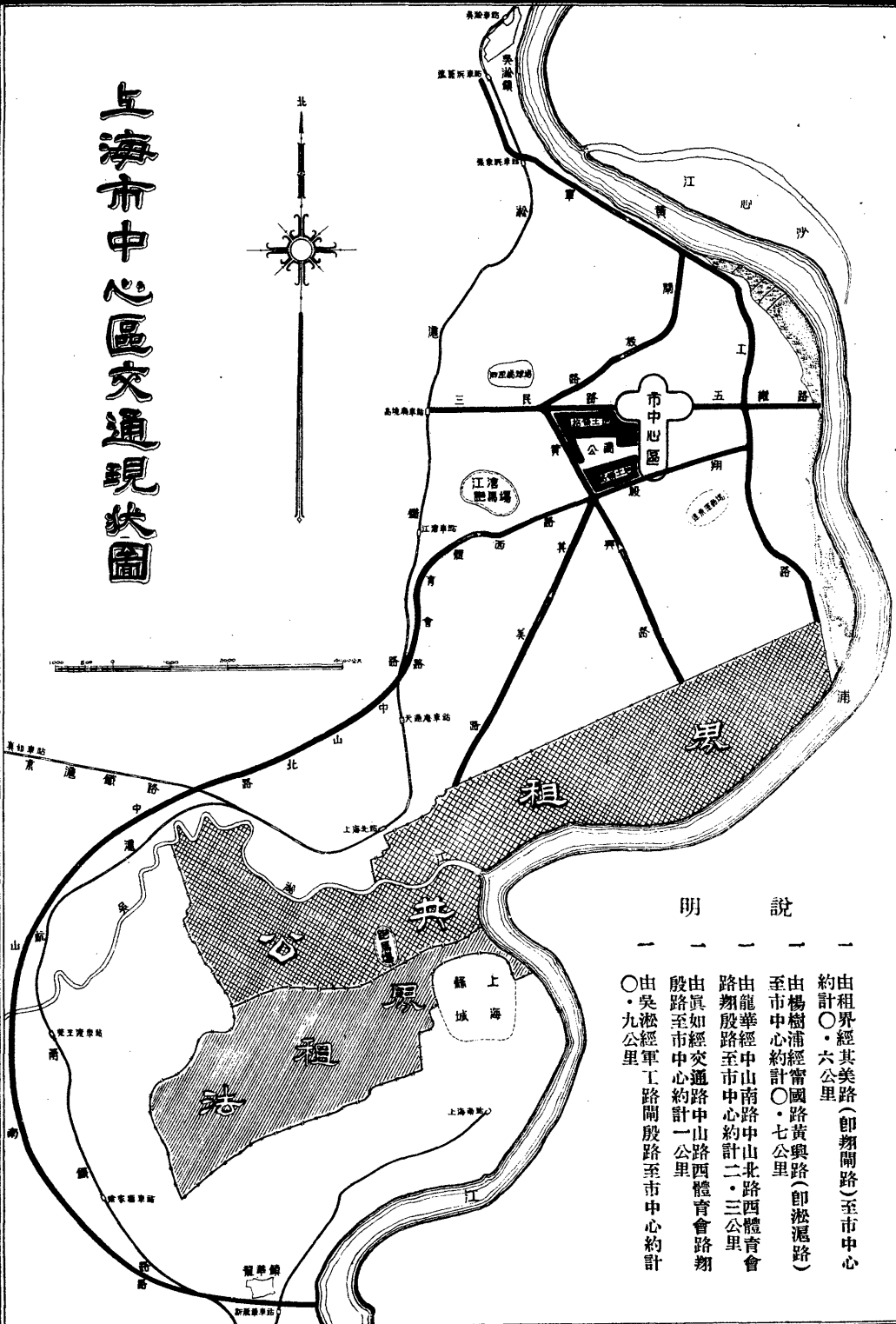
區內各路概築柏油砂石路，以大石塊爲路基。同時敷設溝渠，總溝口徑約自一·四五公尺至一·五〇公尺。支溝口徑均在〇·五公尺以上。原地價平均概以每畝價洋五百元計算。依此估計，支出經費如下。

- 一、築路（柏油砂石路面大石塊路基） 一，七一三，七七〇元
- 二、敷設溝渠 二九〇，八五八元
- 三、地價（因築路而須收用之土地） 三七五，五一〇元
- 四、購置現有出售基地 四一四，〇一五元

共洋二百七十九萬四千六百五十三元

按區內各路，有界鄰區之路。四寬六十公尺者一。寬三十五公尺及二十五公尺者各二。其界於鄰區各路，因鄰區亦有徵費關係，故其費用祇應折半。

上海市中心區交通現狀圖



明 說

- 一 由租界經其美路(即翔開路)至市中心約計〇·六公里
- 一 由楊樹浦經寶國路黃興路(即淞滬路)至市中心約計〇·七公里
- 一 由龍華經中山南路中山北路西體育會路翔殷路至市中心約計二·三公里
- 一 由真如經交通路中山路西體育會路翔殷路至市中心約計一公里
- 一 由吳淞經軍工路開殷路至市中心約計〇·九公里

計算。又按本市築路徵費章程第十條之規定，道路寬度在三十五公尺及以上徵費百分之四十，路寬二十五公尺徵費百分之八十。照此除算，前開支出第一至第三各項，計爲一百五十七萬五千六百四十六元六角，連同第四項購置出售基地洋四十一萬四千五百十五元，兩共需洋一百九十九萬〇一百六十一元六角。

查區內出售基地卽此次招領之土地，共計八百二十九畝〇三釐。內售價每畝二千五百元者，計二百七十五畝。每畝二千元者，計五百五十四畝〇三釐。此項基地完全出售後，共可收入洋一百七十九萬五千五百六十元。茲將收支數目比較如下。

支 出	一，九九〇，一六一·六〇元
收 入	一，七九五，五六〇·〇〇元

綜上觀之，收支相抵尙不足洋十九萬四千五百零一元六角。如以全部

出售基地平均計之，即每畝所售價格，較原價尙核減二百三十四元六角一分也。

四 領地規則

第一條 上海市市中心區域內土地之領用概適用，本規則之規定。

第二條 領地前，須填具申請書一份，向土地局申請登記，預繳地價四分之一爲定銀。

第三條 繳納定銀後，應於四箇月以內繳足全部地價，領取土地執業證。逾期不繳清者，由土地局另行處分其領地，其預繳定銀不再發還。


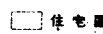
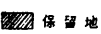
第四條 領地範圍，以一畝爲最低額。申請人於繳清定銀時，得就編定號數，儘先選擇。

第五條 地價另定之。

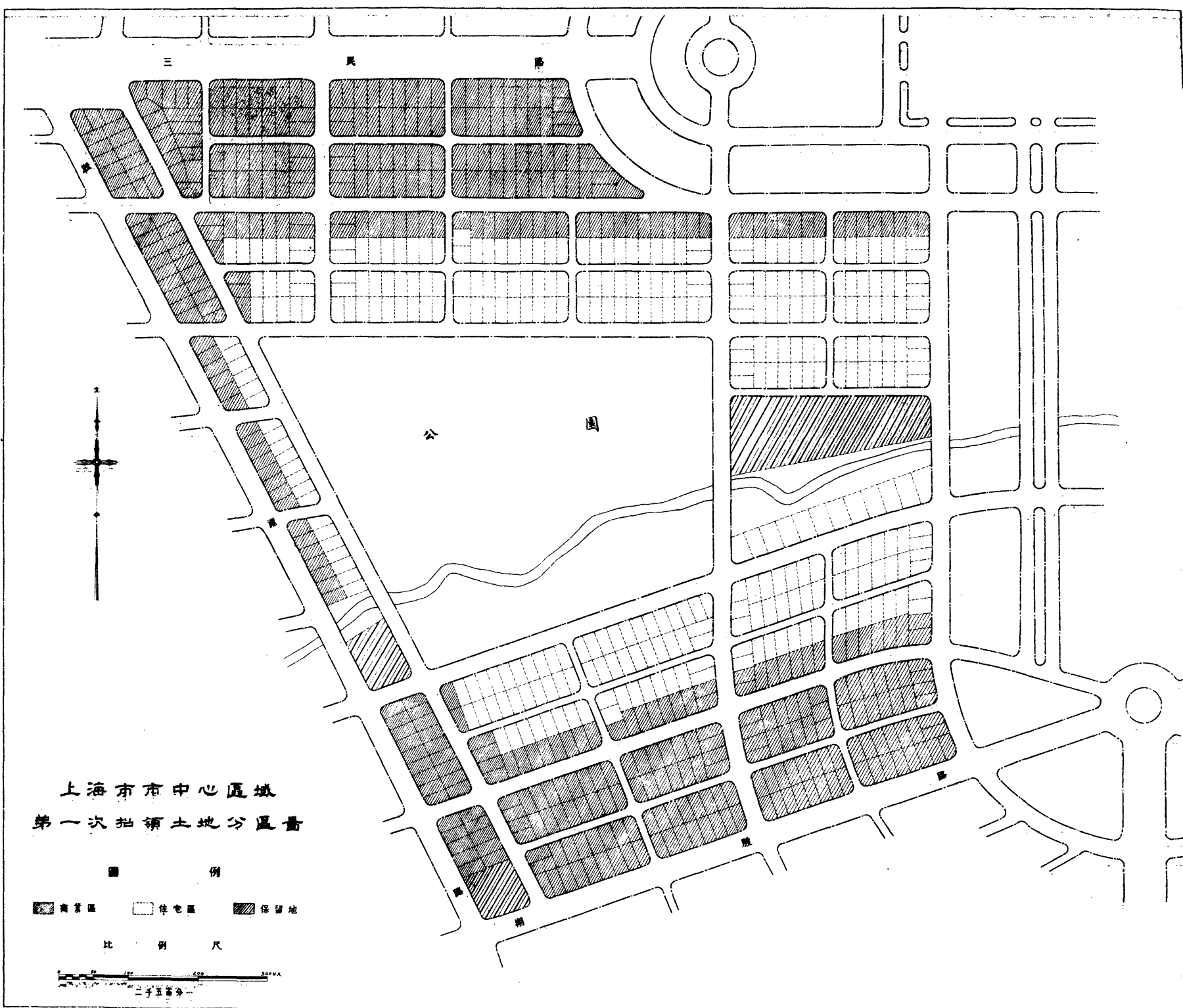
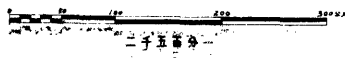
第六條 領戶應於領地後，一年內，開始建築。倘逾期不興工者，應照地價百

上海市中心區域
第一次批領土地分區圖

圖例

	商業區		住宅區		保留地
---	-----	---	-----	---	-----

比例尺



三

民 路

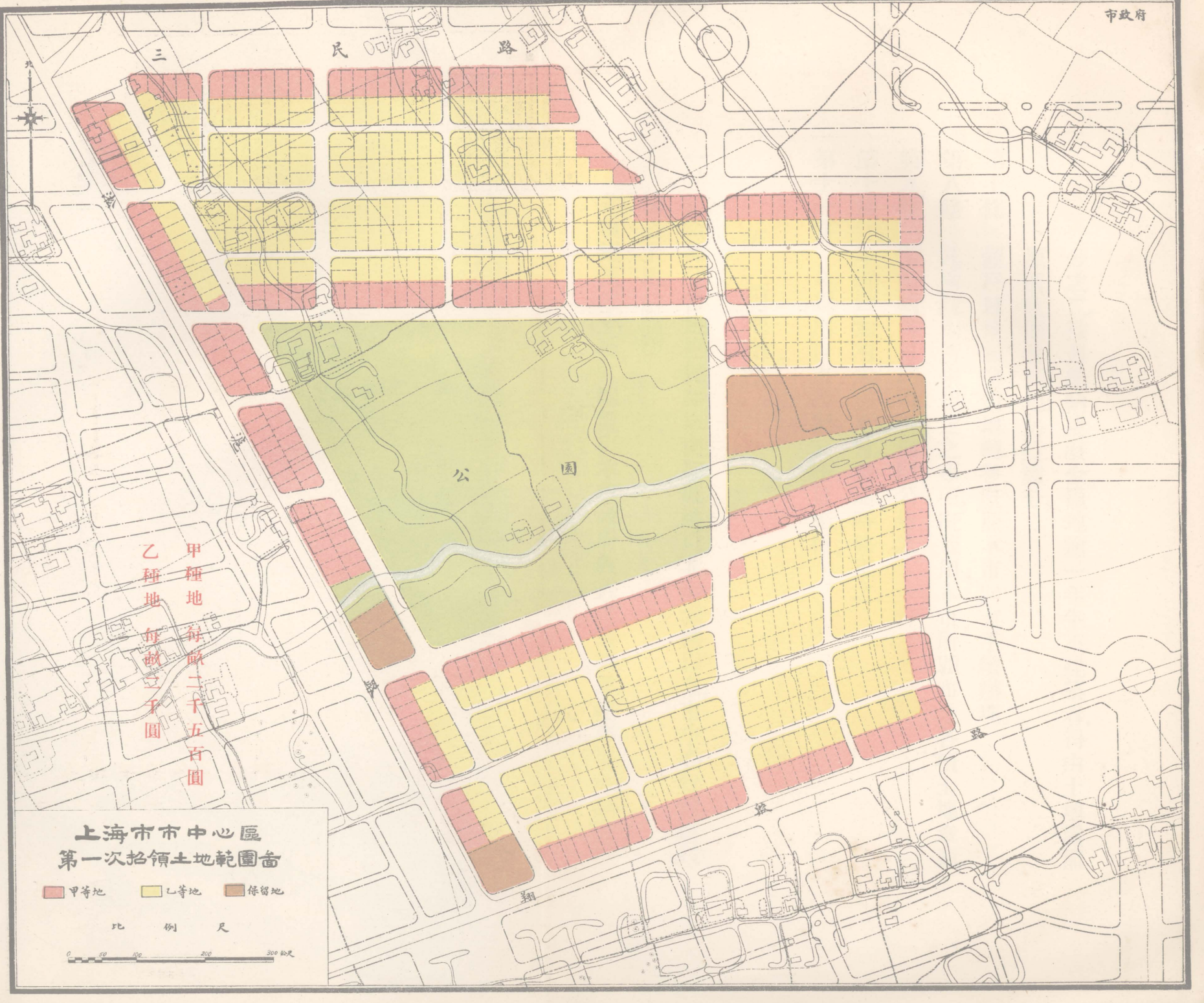
公 園

甲種地 每畝二千五百圓
乙種地 每畝一千圓

上海市市中心區 第一次招領土地範圍圖

甲等地 乙等地 保留地

比 例 尺



分之二，按月繳納荒廢金。領地逾一年半不建築者，得由土地局照原價收回其領地，另行處分。

第七條 領戶日後如將領地轉移，概照本市向有手續辦理。

第八條 凡本規則所未規定之事項，概適用本市所頒布之各項土地章則。

第九條 開始領地日期，由土地局公告之。

第十條 本規則如有未盡事宜，得隨時修正之。

第十一條 本規則自市政府公布日施行。

五 領地辦法

一、招領部分暫定三民路以南，翔殷路以北，淞滬路以東，市中心行政區以西之土地。（附圖）

二、此項招領之土地，其地價以本市政府收買之價格爲根據，並不加價，惟

二〇

每畝應平均分攤道路佔用地之地價，及必要之道路溝渠工程。費除此以外，並無任何費用。

三、此項招領之土地，適在規定之商業區及住宅區以內，所有建築，應以與各該區域不相抵觸者爲限。

四、商業區建築面積，不得小於所領地畝全面積十分之二。住宅區建築面積，不得小於所領地畝全面積十分之一。如所領地畝大逾一區者，（四週有路環繞謂之一區）以一區論。

五、本市工務局備有商業區及住宅區之布置圖樣，及商店住宅等標準圖樣，以供採擇。

六、原地主得就原有地點，儘於開始招領前一個月內，優先申請購回。倘在此期內，並不申請者，以放棄優先權論。

七、在同一地點，同時有兩戶以上請領時，用抽籤法決定之。

八、後領之地畝，除整購一區外，概須與先領者相連接。

九、在此項招領部分內建築房屋，不論商店住宅，得免房捐三年，其期限照開始領地日期計算。

十、此項招領之土地轉售於他人時，在五年內得免繳轉移稅，其期限照發

給土地執業證日期計算。

十一、本辦法如有未盡事宜，得隨時修改之。

附進行日期

二十年六月

市政府發清招領部分內之地價

二十年六月

原地主得申請優先領回原地

二十年七月

開始領地預繳地價四分之一爲定銀

二十年七月

籌備工作開始

領地四個月內

繳足全部地價

二十年年底

全部路基完竣

二十一年年底以前

全部路面及溝渠工程完竣

上海市土地局布告

第一五四號

爲公告開始招領市中心區域內土地日期事

爲布告事案奉 市政府第八五零九號訓令內開查本市市中心區域第一次招領土地辦法暨領地規則業經本府提交本年五月十三日臨時市政會議議決通過公布施行在案除布告暨另令外合行抄同辦法暨規則各一份令仰該局遵照此令等因奉此按照領地規則第九條之規定 茲定於本年七月二十一日爲開始領地日期 凡欲領地者得自該日起按照規則向本局領取申請書照式填明呈候辦理至市中心區域內原地主得就原有地點於開始招領前一個月內即自六月二十一日起至七月二十日止向本局優先申請購回切勿自誤此布

中華民國二十年六月六日

局長朱

炎

領地申請書

申請人

茲遵照上海市市中心區域領地規則第二條之規

定向 貴局申請領用第

區第

號至第

號基地計

共 畝 分 釐 毫 建築房屋按照該區規定 價每畝

千 百 元計算共洋 萬 千 百 十 元

角 分 釐 整理合遵繳四分之一地價計洋 千 百

十 元 角 分 釐即希

貴局核准以便繳納全價領 建築房屋謹呈

上海市土地局

申請人姓名

職 業

住址 (本市)

(其他)

計附繳全價四分之一計洋 千 百 十 元 角 分 釐

上海图书馆藏书



A541 212 0011 1897B

中華民國二十年六月印（非賣品）

本書可向下開地點索取

上海南市也是園上海市土地局

上海南市毛家弄上海市市中心區域建設委員會

