地理學報　第三十五期：53-80 (2004)
JOURNAL OF GEOGRAPHICAL SCIENCE (35) : 53-80 (2004)

上海租界時期中產階級城郊宅地的社會生產

The Social Production of Suburban Dwelling in Colonial Shanghai

郭奇正*

Chi-Jeng Kuo

Abstract

The paper examines the social production processes and the transformations of the Alleyway houses of Shanghai, especially the production of suburban housing for the urban elites after the 1920s. Through an analysis of the concentrated development of suburban residential housing, this study seeks to understand the relationships among state intervention, social group differentiation and the patterns of clustered residential development.

It is argued that the urban policies of the Municipal Council, under the influence of the colonial logic of capital accumulation, structurally prompted the construction of roads in areas outside of the Foreign Settlement to relieve the pressure of capital which was intensively seeking opportunities for urban development inside the Settlement. The deployment of capital to suburban areas that were not under the control of foreigners had a number of consequences. The infrastructures and collective consumptions provided or advanced by colonial powers not only lowered the threshold for living in extra-Settlement areas but also helped establish the elitist image of suburban living and the formation of suburban place identity characterized by the presence of Western-style housing with modern amenities in a clean and comfortable environment. Such space consumption by the urban elites and the middle class played an important role in the formation of the suburban landscapes of colonial Shanghai.

* 東海大學建築學系專任副教授

Associate Professor , Department of Architecture, Tunghai University.

The differential dwelling forms between the inner city and the suburbs reflected the esthetical representation for social grouping. And, as cultural spaces, suburban houses and the actual milieu of some specific urban districts were a consequence of cultural competitions and social differentiation. Therefore, suburban housing manifested the great transformation of urban dwellings towards social distinction. Between some gentrified districts and the shanty villages, both formed by state intervention and noninterference, the fragmented suburbs of Shanghai witnessed the constant contradiction of the capitalist society.

Keywords: social production, state intervention, social differentiation, alleyway housing, colonial Shanghai.

摘　要

本論文檢視上海租界里弄住宅的社會生產過程，尤其以上海廿世紀初葉後城市菁英在城郊的宅地生產與置換過程爲探討對象，由城郊集居形式的發展與變遷檢視國家干預的都市發展、社會群體的區辨與集居形式形成三者之間的相互關係。

本研究歸納出：爲資本主義持續再生資本的邏輯所貫穿的租界國家 (city state) 城市發展政策，結構性地促使「越界築路」下的城郊浮現，不僅抒解了內城區資本對空間競逐的壓力，也順勢引導了資本的向外部署。國家中介下城郊集居的集體消費的提供，不僅降低了城郊居住的生活門檻，也經由其對城郊衛生條件與住宅類型的干預，使「衛生」、「清潔」、「舒適」等現代概念得以與「城郊」、「西式住宅」等城郊集居行爲之間產生模糊的連結，並經由新興城市菁英與中產階級認同的空間消費，建構了上海的城郊人文地景。

因此，本研究認爲：城郊與內城區集居的宅地空間在形式上的差異，是租界成員社會分類需求的美學展現；同時，宅地與特定都市空間地區的風格是在國家的干預下階級區辨與文化競逐的空間文化形式。「城郊宅地」不僅標幟上海租界集居形式的「社會區辨」，也在國家縱容的非正式部門棚戶擴張與國家干預下「縉紳化」了的城郊差異之間，透過「片段化」的城郊地景見證了資本主義城市發展中恆常存在的矛盾。

關鍵字：社會生產、空間商品化、國家干預、社會區辨、上海里弄住宅

前　言

(一) 導論

上海是中國近代第一批開放的沿海城市，並因爲十九世紀中葉的太平天國動盪與上海縣城的小刀會之亂，使得中國當時最富庶的江浙一帶資產階級因緣際會地基於避難需求，集聚於有外籍軍團保護的上海租界，並在上海形成了中國最早的專業房地產市場。龐大的流動人口所帶來的房地產投機一度

成爲外商在上海最主要的收益來源之一，也促使了租界行政當局戮力於有利於房地產資本利得機會的典章制度之確立。這一種基於房地產資本的流通與再生產之考量而確立的城市行政體系，也同時生產出了極不同中國傳統封建市鎮的城市空間。

對於任何一個城市，「住宅建築」總是城市發展過程直接關乎市民生活及城市發展脈動的一種營造形式；無論是私部門或公部門集體性的空間生產、或是「非正式部門」點狀卻集約的空間簇群，城市的「集居形式」不僅反映中產階級的居住新價值與其衍生的階級區辨，在工業城市的發展史中，也往往在擁擠的集居狀態中，反映了大量城鄉移民移居城市的過程中城市集體消費之不足。「住宅」一直在城市發展的歷程中爲不同時代各類不同的城市作用者貼附了不同的社會意義；上自資產階級的身分表徵，下至大量城鄉移民各階層對居住的實際需求，住宅建築較之於其他特定的建築類型，更具體地標幟了上海城市化過程的演變。

在上海城市空間商品化過程中，住宅空間的生產，尤其是廿世紀之後，隨著租界行政當局大規模的「越界築路」與城郊的擴張所帶動的在內城區與城郊越趨明顯的住宅類型差異，構成了上海都市空間的豐富而多元的特質。但是，過往對於上海租界的住宅建築研究，卻往往太過重視**實質形式**的**分類**：對於租界週邊數量龐大的獨棟小洋樓與連棟或雙併的花園洋房里弄，要不片面而單純的將它視爲一種內城區地價過高、在要求相同居住舒適度卻又不願意付出高額代價時的一種「權宜」選擇；要不就一廂情願地認爲是富有者對於內城區擁擠與低生活條件的「逃逸」。這類觀點或許可以局部解釋特定時段、特定群體或個人的宅地選擇，但卻無法解釋爲何此類的建築型態會成爲上海一種普遍的集居形式；遑論要進一步解釋同一時段、區位大量出現的低階簡屋，甚至高檔與低檔的住宅形式交雜地在同一條道路的城郊的地景中聯袂現身[1]。

事實上，若我們將住宅建築與城市的地域風格視爲不僅是一種生活的容器，也同時是生活其間的社群自我展現與認同投射之載體，住宅空間與宅地風格就不再只具有單純形式分類的意義，而是被空間所身處的城市及社會過程共時性地 (synchronically) 建構了其象徵意義。而這些象徵意義的社會建構，放回租界國家[2]各當年代的都市政策與當時的市場機制中，歷時性地 (diachronically) 檢視租界晚期豐富多元的集居形式意義的生產、消費，以及其與國家干預及市場之間的對應關係，將是本文主要著力之所在。

(二) 研究發問

以此觀點，面對上海租界多元而紛雜的都市集居形式，本研究試圖以上海租界時期里弄住宅類型中位在城郊的花園住宅、花園里弄與連棟式新式里弄作爲對象，探討此類型住宅之形式、住宅區位乃至於各區位在各當年代城市共時性結構中所被貼附的社會意義。研究首先將就「**何以發生城郊的居住行爲？**」以及「**何以在特定的城郊發生特定的住宅類型？**」兩項問題進行解釋。租界國家統理運作的特殊性與上海商品化住宅生產中「租地造屋」的特定模式所構成的宅地形式決策將是本研究進行空間解讀的重要切入面向。

當中，城郊倘若可以歸類爲一種社會分類 (social grouping) 的範疇，「城郊宅地」是被特定群體所認同、被社會分派作爲某一特定社會群體集居之所在，本研究意圖進一步探討「**這一種認同如何建構？**」「**在何種社會脈絡下，『城郊』聯繫上了中產階級的認同，促成了菁英階層與中產階級在城郊宅地空間**

中安置其自身？」，以及「**租界國家的力量如何中介其間，確保並再生產城郊確切的空間屬性？**」尤其，面對行政區範圍深受局限、各類型住宅與各種社會階層「犬牙交錯」共生的晚期上海租界，當「城郊居住」的籠統印象越來越不具備實質的「分類」意義，並在租界「非正式部門」四處流竄、烽煙四起的中產階級社區危機中、舊的「社會區辨」(social distinction) 逐步被挑戰的歷史經驗下，本研究希望此類的發問脈絡透過對宅地空間社會意義的拆解，可以有助於開展長期以來僵固於「物」的實質形式分析的城市建築研究一個新的視野。

資本邏輯下的城市營造與城市空間再結構

過去對於大型城市的城郊住宅研究，總是將城市的擴張指向了內城區過度發展後的擁擠與高地價，認為基於地租價格的競逐，使得不必擁擠於一地的住宅區與工廠區自然選擇向外擴張以取得低價土地，並避開可能發生的擁擠問題；對距離與對地租價格的可容忍限度自然而然會形成市中心向四周圍城郊擴散不同的土地使用區帶。這一套說法隱含了一種基本的假設，認為土地使用是地租價格與距離的函數，市中心區是個別城市地租價格的極致，城市的發展也就隨之以市中心為核心，均質地循交通網向外伸展；除非遇上地理上的阻隔與限制。

但這一套說法放在三方政權統理分治的上海卻諸多不符：1870 年代以降，無論公共租界或法租界就一直是上海城市空間發展的核心，並直接取代了開埠前的「南市」。但公共租界向西與向北、法租界向南與向東北的擴張均直接關係著清廷與國民政府的管轄權，因此城市空間的向外擴張並不均等，也未呈現出與距離相對應的函數關係。實際上，不均質的城郊擴張見證了上海租界與華界三方政權分治、不同的統理機制與運作邏輯切割城市空間的歷史事實。以上海兩租界爲分析核心，回歸都市統理機制之解析，將有助於本研究對於城市空間結構與再結構的理解。

(一) 獨立運作的行政體制與市政運行機制

西元 1845 年英租界行政管理的第一部基本法——《土地章程》 (Land Regulations) 在各國領事的協調下議定，初步規範了城市建設費用由自行組成的委員會以共謀與攤派的作法集體協商、平均分攤、共同開發的原則[3]。1854 年改訂了第二次《土地章程》(又稱爲《上海英法美租界租地章程》)，議定了經管道路、碼頭與橋樑之費用必須與各商號、各人在租界內地產之持有或進出口貨物之規模連結起來，依持有房、地、貨物規模額數分派建設費用；這是上海租界「土地有償使用」原則之濫觴[4]。

戰亂帶來大量移民與蓬勃的房地產發展，**土地稅**與**房捐**很快地成為市政收入之主要來源[5]，工部局藉此在 1870 年代中期即達到財政上的自給自足 (**上海工部局年報**，1876)，並可著手積極推動租界的市政建設：開始成立消防隊、設立公墓，逐步接管一些私人經辦的公共事業[6]；經管的行政業務也得以由攸關城市運作的基礎設施 (infrastructure) 轉而擴張至商團、警務、衛生及樂團、圖書館、學校、法律服務處、華文服務處等城市集體消費之設立與經營，可以說幾乎涵蓋了租界公共領域社會生活的絕大部份面向；此種趨勢持續發展到 1930 年代 (賴德霖，1993b)。

更進一步地說，以土地有償使用為原則所架構出的租界基本法《土地章程》實際上也架構出了一套關乎市政運作**財政自主循環的機制**，也在實質空間營造上積極地影響了**都市幅員擴張**以及**都市公共**

服務提供的內容。

如前所述，工部局都市建設的財政來源絕大部份來自于地稅與房捐之收入，如何擴大此一稅收之規模以擴充財源，遂成爲工部局當局行政時的主要考慮。工部局一面透過一系列增改稅率的動作以擴大稅收[7]。一面進行逐年的地價重新估價調整[8] (張仲禮，1985)。除此之外，工部局也透過行政上的干預與縱容，放任土地資本在租界範圍內外流動，藉以擴大都市幅員、**使可徵稅土地面積大幅擴大**，以達到**擴充稅基**的目的 (賴德霖，1993a)。工部局只要致力於一個良好房地產投資環境之維持，助益于土地稅與房捐稅基之擴大，即可年年追加城市公共服務之投資，坐收**城市幅員的擴張**之漁利。而事實上這兩項因素也都關係著其後集居形式的發展與變遷。

地租、土地金融與「越界築路」的結構性壓力

上海租界的發展既因緣際會地導因於戰亂，租界「**外人管理所給予的安全[感]**」與「**享有條約特權各國給予租界的保護**」遂對當時資產階級與金融業界極其重要 (Feetham, 1931)。事實上，相對於當時中國的封建官僚體系，上海租界這一類通商口岸內部被認爲是相對安全且較有秩序的獨立島嶼 (Bergě re, 1990)；當時的租界社會咸認爲這一種「**不受中國官吏非法處分之自由……，以及，租界所給予其居民的個人保障，均足以吸引眾多之各級華人；尤能吸引殷商富賈，使在租界內享受生命財產之完全保護。而若輩之對於滬埠興盛，亦殊有助力**」，「**上海之發育與進步，係因外人治制及特殊地位所給予之安全**」(Feetham, 1931)。相對於「**因民政軍事兩方面時常發生擾亂，居民複感受壓迫危險及不安全**」的華界地區，「**每有一次內戰及類似之紛擾，公共租界之發達，每增加一次，……上海之人口加增，最後乃臻至今日大可驚人之繁庶**」。

在此種普遍的社會心態之下，一般華人「**寧願徙居公共租界，處外人之保護之下，得獲安全，而不願住居公共租界以外，為外人保護所不及，而自處於繼續不斷之紛擾與危險**」(Feetham, 1931)。同樣心態，也使得外僑銀行「**對於以不在外人租界區域內之產業，或不裝于外人輪船上之貨物為抵押，均不願接受**」。同時，由於「**上海之外人銀行與華人銀行之間，常有借貸之往來**」，影響所及，不僅外籍銀行，連華籍銀行都因爲「**外人銀行借款予華人銀行時，恒堅持以座落公共租界內的地產，或存於公共租界內堆疊的貨物擔保**」(Feetham, 1931)，而強調必須要有公共租界區域內的地產或倉儲貨物作爲擔保。

當前述的心態成爲一種「**信用慣例**」，無論貨物的暫時儲置或固定資產的投資，都必須選擇相對安全的租界管轄範圍，這就使得有限的租界區須面對大量資金競逐的局面：生產性的資本競逐有限的租界範圍內之倉儲空間，以獲取貨物流通期間的貸款金額；積累的剩餘若轉投入固定資產之購置，也必須要選擇相對安全的租界地區俾便取得貸款，以利於資本在各部門間的出入與流通。少量的租界土地面對大量資金的競逐，可預期的結果就是價格的哄擡；倘其價格哄擡至超過普遍社會的支付能力時，資本轉而以許多「非正式」的方式重新進行另一形式的空間競逐[9]，不僅許多徵稅的基礎與公平性將受到極大挑戰，同時，非正式部門對空間毫無章法的使用，擁擠與雜亂伴隨而來，勢必降低已發展區域的都市空間品質，擠壓驅離作爲稅基中堅的中產階級；這些可預見的現象都是租界行政當局所不樂見的。也正是基於這一類都市統理正當性與便利的思維，租界地域範圍的向外「合理」擴張遂成爲租界

國家維護並持續其都市統理的結構性必然。

城郊的形成與城市空間再結構

(一) 租界國家中介下的「越界築路」

濫觴於外商企業與租界外華界民間地主自行私下商訂洽購土地以設臨水岸的廠棧，事實上租界外人自行在公共租界界外區租地造屋在 1860 年代末期即已開始 (上海租界志編纂委員會，2001)。生產事業對城市基礎設施的要求在清廷無力回應的情況下，反身訴求於租界國家的介入協助，從而開始了租界國家與清廷就租界邊界範圍認定的諸多折衝；爭議主要集中於：究竟是由華界政府負責徵稅與建設基礎設施，還是由租界政府負責。面對內城區的擁擠與界外區域低廉的土地價格可預期的房地產榮景，向以土地「有償使用」原則徵收房捐、地稅以遂行城市基礎建設的租界國家往往主動要求擴界 [10]。基礎設施的投置、衛生與治安的顧慮常常是租界國家合理化其越界擴張的主要理由 [11]，實則，除舒緩了內城區的開發壓力外，也意圖擴大稅基，增加歲入 [12]。

自華洋雜處局面開始，大量江浙資產避難上海租界，同時促成了房地產市場的激躍蓬勃。房地產市場需要建築業爲其提供房屋，建築業也因爲房地產業的繁榮而興盛，連帶促成工部局房捐收入的增加；房地產業的發達也同時不斷地吸引了大量資金的投入，資金的投入又再刺激了房地產業的再發展。工部局適時地掌握了此一時勢，爲保障並擴大此一稅收之來源，致力於使市場的運行維持在良好的狀態，以使房地產業對社會資金的投入可以持續地保有其強大的吸引力，以擴大其市場規模 (何重建、胡本榮，1990)；配合民間資本在租界界外區域租地造屋，工部局隨即利用徵收來的地稅房捐，進行持續的「越界築路 [13]」—在租界範圍之外鋪設道路溝渠、架築橋梁，牽引水電瓦斯，安設巡捕房，形成了房地產資金只要循路建造房舍就能販售牟利的良好環境 [14]。

「越界築路」使得工部局稅收逐年增加，財政開支更加寬裕、可以用於更大規模的城市擴張與設施的改善，再吸引更多的資金挹注其間；如此，形成一資金不斷挹注其間、市場規模不斷擴大、又不斷吸引資金挹注而入的循環。循此，1880 年代以後，租界政權遂更積極介入與主導「越界築路」，尤其是在前述擴張領域面積的結構性壓力儼然成形的 1890 年代；租界當局必須立即提高土地供給、且是納入自己管理的土地，以舒緩地租成本快速上漲對資本積累的負面效應。

1897 年工部局致函北京領袖領事，提出一份擬擴充地域範圍之示意圖：西區順著抵禦太平軍所築的馬霍路 (Markham Road) 擴充至極司非而路 (Jessfield Road，今萬航渡路)，涵蓋已有許多工廠林立的蘇州河南岸地區；東區延伸至楊樹浦 (**上海工部局年報**，1897)。1897 年工部局主席 Joseph Welch 致函領袖領事，提出一份擬擴充地域範圍之示意圖，1899 年該區域正式爲清政府認可加大擴充；原有的「越界築路」區擬悉數「合法」納入統理。上海道臺雖以華界地區亦已嫌擁擠，「……***斷難於租界之外，再通融一尺一吋之地***」(岑德彰，1980) 的理由回絕，且以「***界外地段中國政府已設有警察、馬路、路燈等，此等設備當逐漸擴充。外人在界外居住 (即徐家匯、北泥城橋之外) 並未見受何阻礙，條約上亦未有任何明文規定租界面積之擴充或縮小，需以外僑多少為比例***」(**上海工部局年報**，1898) 之說法，強調居民的安居與否無關乎統治權，但終究抵不過租界政權透過北京公使團的施壓，同意了 1989 年公共租界的「合法」擴界；法租界也援例於 1914 年完成了西向的「合法」擴界 [15]。稅基之擴大與稅收之

增加，發生在這些「合法」擴界的範圍內，但其效應卻凌駕於「合法」界址之外；順勢向界外延伸發展的道路與路底之水電瓦斯線路，以及電車、公車路線之開設，共同引導房地產資本循線向外部署。自此之後，雖然華界不曾再有正式的新界址確認行爲，但租界西向與北向城郊發展的新局面已儼然浮現。

(二) 城郊住宅的濫觴與城市空間再結構

配合「越界築路」在界外集體興築住宅不同于私人在界外區自行鳩工興建洋房宅院，蓋後者必須仰賴私人財力 (或權力) 自行提供界外居住應有的便利、安全與服務，前者則透過租界國家仲介資本在空間中的部署與流動，入駐者可享用「合法領地」所得以享有的城市基礎設施與集體消費，界外居住的成本門檻得以因此大幅降低。其最明顯的效應就是在當時的城郊 (公共租界「北區」、「西區」與 1898 年後新增加的「東區」) 營建執照發照數量漸漸超越內城區 (「中區」；表 1)；西區、東區、北區與界外築路區 (今膠州路以西地區) 的人口數與日遽增 (表 2)，法租界情況亦同 (鄒依仁，1984)；城郊的形成已愈趨明顯 (張仲禮，1990；上海租界志編纂委員會，2001)。

租界城郊的形成有其地理與政治上的特殊性：公共租界僅有向北或向西拓展兩種選擇，而法租界則僅有向西的單一選擇[16]。公共租界「越界築路」始於工廠業戶群聚蘇州河與黃浦江沿岸的點狀擴張，住宅的數量不多。直至大量城鄉移民陸續湧入上海鄰近地區並聚集於工廠密布的蘇州河沿岸、華界閘北市區成形之後，租界北向的拓展開始比較明確地局限在虹口一區；或是繼續北進「越界築路」、或是由外白渡橋口東進楊樹浦。西向則沿著早期的軍路－靜安寺路 (Bubbling Well Rd.) 爲主軸一路向西拓展（伍江，1997），並發展出平行的次要軸線愛文義路 (今北京西路) 、新閘路與大西路 (今延安西路)。法租界區則因爲大量遊民群聚肇家濱南岸與日暉港附近，西向的拓展被局限，遂更明確地以徐家匯地區爲其主要擴展目標 (圖 1)。

工廠及後來城鄉移民在蘇州河與黃浦江畔的集中，逐漸成形的區域特質關連著地租的級差價值 (differential value)，影響了城郊擴張的模式；低收入城鄉移民的棚戶區大體上朝公共租界北、西側及法租界的西、南側租界邊界地區外圍集中，並呈彎月形分佈[17]。在跑馬場以西的區域，新式的獨棟洋房與里弄住宅節比嶙峋地出現在向外擴張的幾條主要道路沿線，歷經廿世紀初近三十年的發展中，密度逐漸增高；西行越過靜安寺後，大型的花園洋房與低密度的花園式里弄開始出現。兩租界的邊緣區，尤其具水運功能的黃浦江、蘇州河及其主要支流沿岸，密布著大小規模不等的各式工廠與家庭作坊，夾雜著由工廠主提供的職工宿舍 (工房) 與包身工的簡陋宿舍。

整體觀之，在中區及其鄰近地帶，容納了近全市人口 60% 的普通市民階層，各式石庫門里弄縱橫其間；由空中俯瞰，自東徂西，空間商品化初階形成的石庫門里弄住宅與商品化的邏輯彷彿同一織法編下的毛線與網底，構成了城市紋理 (fabric) 的主體 (圖 2)；「**由中檔到高檔的里弄由東迤西呈階梯狀格局**」分佈，市區內不同層次的里弄分佈只有基本趨勢而無明確的地域界限 (張濟順，2001)。前述的紋理也標幟上海城市空間爲商品化的邏輯所穿透，並在上海房地產發展至頂峰的 1930 年代以前完成了整體城市空間的再結構。

表 1　1890 至 1920 年間上海公共租界各年度中西式房屋當年發照 (issued) 量統計

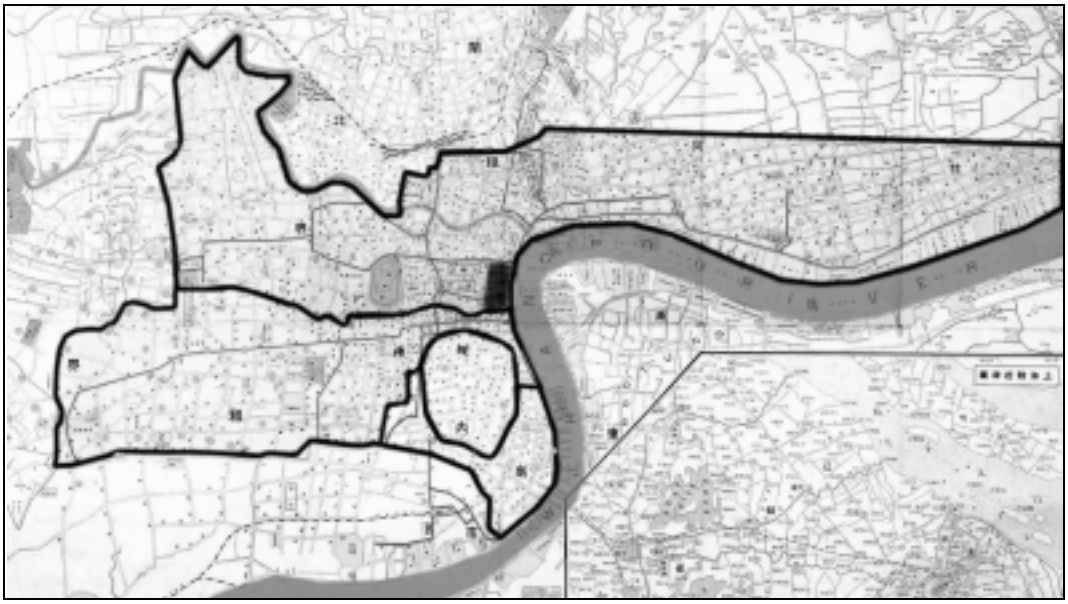
年別	各年度各區新發照建築物 (buildings) 數量				各年度發照總數量
	中區	西區	北區 (1898 年以前與東區)	東區	
1890	529		907		1,436
1891	1,040		733		1,773
1892	453		1,280		1,733
1893	819		1,277		2,096
1894	544		1,809		2,353
1895	775		2,625		3,400
1896	1,131		2,166		3,297
1897	765		2,636		3,401
1898	1,092		2,171		3,263
1899	908	175	943		2,026
1900	509	178	681		1,368
1901	836	788	1,079		2,703
1902	877	983	1,907		3,767
1903	733	1,838	1,096	663	4,330
1904	1,209	1,576	1,324	822	4,931
(1905 至 1910 年資料空白)					
1911	479	280	139	355	1,253
1912	533	934	1,035	956	3,458
1913	702	2,035	1,160	538	4,435
1914	1,380	3,669	1,622	2,153	8,824
1915	848	2,785	1,848	1,411	6,892
1916	879	2,625	1,042	2,221	6,767
1917	923	909	632	1,462	3,926
1918	590	950	360	1,068	2,968
1919	650	1,330	277	874	3,131
1920	354	1,353	317	1,518	3,542

資料來源：上海工部局年報，1900~1904, 1910~1920。

表 2　1885 至 1910 年間 公共租界內外華籍人口數目變化 (分區統計每五年進行一次)

年代	華籍人口						外籍人口	
	中區	北區	東區	西區	包含界外築路區總人口數	推估界外築路區人口數	公共租界範圍內人口數	界外築路區人口數
1885	79,735	30,571			125,665	15,359	3,286	330
1890	98,719	44,435			168,129	24,975	3,360	389
1895	116,204	103,102			240,995	21,689	4,174	441
1900	115,150	86,581	60,985	36,992	345,276	45,658	6,557	80
1905	120,289	130,399	73,609	66,100	452,716	62,319	10,639	505
1910	122,997	132,502	88,270	69,544	488,005	74,692	12,051	1,260

資料來源：1. 上海工部局年報，1910, p.298。
2. Feetham, 1930, p.73.



資料來源：張傳等編，2001, p.65。

圖 1　公共租界與法租界擴張方向示意圖



資料來源：吳亮，1998。

圖 2　1937 年上海中心航攝圖

城郊集居型態之生產與社會區辨

社會區辨下的宅地空間消費

(一) 特定門檻的住宅供給與中產階級城郊的形成

1. 交通系統與城郊可及性的提升

城市幅員的擴大與城市人口數的成長，皆帶來租界國家房捐與地稅收入的增加，直接挹注城市擴張的集體消費需求，進一步提升城郊對房地產資本的吸引力；如此形成外來資本挹注不已的循環，爲租界國家所樂見。地稅與房捐固然是租界財政收入的主要來源 [18]，其次依序是碼頭捐、執照捐、及其它小額稅捐 (上海租界志編纂委員會，2001)。因此，兩租界對於城市基礎設施的投資，在財政可以收

支相抵的前提下，向來不遺餘力；工務處的道路建設與其他工務設施之支出一直是歲出的主要部分，與關乎治安的警務支出幾乎可以分庭抗禮 (上海租界志編纂委員會，2001)。

1860 年代，英租界雖然「越界築路」尚未開展，但因爲外灘到泥城濱 (今西藏中路) 範圍內面積有限的市區幅員多屬毫無城市基礎設施的「生地」，城市建設初期基礎設施的費用高昂，工務支出幾近占總收入的 30% 至 40% 之間，此後此一比例隨著租界範圍的逐年擴大，逐年提高；1903 年道路建設支出已占歲入的 40% 以上。1916 年工部局董事會決議開始大規模「越界築路」，工務處必須逐年撥出一定款項作爲「越界築路」購買地皮與築路的費用，數額更是幾近跳躍式的變化 [19]；十年之間一共支出近 156.86 萬兩。法租界公董局的狀況亦類似，公共工程支出與警務支出一直是公董局歲出的大項；公共工程處的預算也一直是公董局三處 (市政總理處、警務處、公共工程處) 之中最大者 (上海租界志編纂委員會，2001)。

道路的大規模建設直接的效應就是城郊與市中心內城區的往來愈見便利，更多的房地產資金循路向外延伸部署。但初期往往只是具有私人運具的有錢或有權階級才得以支付得起界外居住的交通成本，通勤支出的門檻使得界外的居住行爲並不普遍。集體消費中真正降低城郊居住門檻的其實是大衆運具的設置與行駛。1905 年開始，公共租界開放民營電車行駛界外的路線；1908 年第一條電車路線正式開駛，聯繫了公共租界西區的愚園路、赫德路、愛文義路、卡德路、靜安寺路，東向終止於外灘的上海總會，等於貫穿了租界最核心的金融商業中心與當時最偏僻的西郊。自此以後，由有軌電車到無軌電車，電車路線就像一張綿密的網，逐步將租界西區與北區大部分的區域網羅並編入其系統內 (圖 3)；行駛城郊至市中心區的幾條通勤路線也一直是電車公司收益最高的路線 (上海租界志編纂委員會，2001)。1922 年後開駛的公共汽車路線更使得公共運具涵蓋了許多原先電車路軌或無軌電車的高空架線不可到達的區域，越來越高的「便利性」更進一步擴大中產階級城郊居住的意願，電車與公車也開始在城市的社會生活中扮演不可或缺的重要角色；甚至在 1930 年代初因爲電車與公車的過度擁擠問題引起工部局的重視 (**上海工部局年報**，1922)。然而，在一般居民普遍收入仍然不豐厚的狀況下，與公共運具的便利性相對應的運輸價格也仍然是一可否在城郊居住的一項重要門檻，並由此區隔出城市居民中「可以移動」與「不易移動」的兩大群體。此門檻也在後來「低移動能力」城鄉移民大量流入上海後深化了城郊與內城區的社會差距。

2. 機構化了的城郊空間生產

在租界國家仲介下的「越界築路」，因著城郊較便宜的土地租價，以及可以入駐城郊之社群的特殊屬性，上海的房地產市場也逐步推衍出不同于內城區石庫門里弄的新空間商品。在城市空間中具有移動能力的極富階層一度佔有極西的界外區域，關乎「身份區辨」的「認同」操弄同步地透過不同的資本屬性，建構市民對集居行爲的價值取向，並回溯回內城區逐步建立不同財富能力與社會位階的中產者各類型空間。當中，除了資產階級與新富的中產階級個別的置產行爲之外，也包含一些著名的西式學校、商業與大型生產機構藉由員工宿舍的提供來實踐其對理想居住環境的想象；滬上頗具知名度的商務印書館、中國銀行、中央銀行、中華書局、交通銀行等均曾在公共租界西區與法租界西部設立職員的宿舍，並提供球場、讀書室、超級市場、小學等自辦的附屬服務性設施 [20] (圖 4)。



資料來源：張傳等編，2001, p.122-123。

圖 3　1937 年上海電車網路圖

這一類由企業或教育單位主導提供的集居形式有其存在的多方理由：一方面基於員工集體居住的便利與公餘的聯誼，另一方面也著眼於「**管理上的統一、思想生活模式上的畫一」以及「緊急狀況時的守望相助**」。透過集體性的群聚被認爲利於培養出一種別具風格的企業文化與生活方式，並可以透過企業與機構自身的社會聲望及可能產生的典範效應，建構近代中國都市中產階級的理想生活模式 (葉文心，2001)。

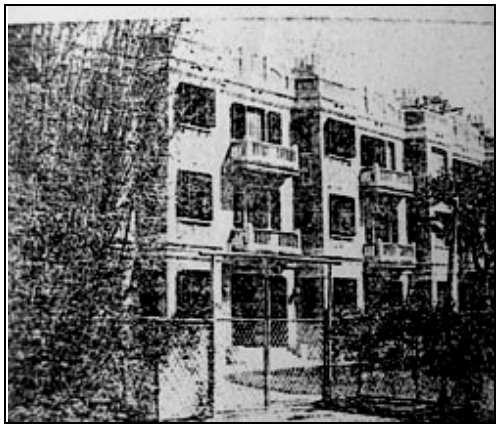
以中國銀行西區極司非而路興建的「中行別業」爲例，其位置在公共租界的極西側，離中國銀行外灘的上海分行有近十公里的距離，各據租界極東與極西之兩端；一端是喧鬧繁盛的外灘，另一端則是靜謐的城郊。職員每日集體搭公司交通車通勤上下班，中午一概在行裏用餐。由極司非而路穿過進入宿舍區的小徑，迎面聳立的是經理階級所居住的連棟式新式里弄住宅 (圖 5)；其後一棟爲供單身



資料來源：葛福田編，1949。

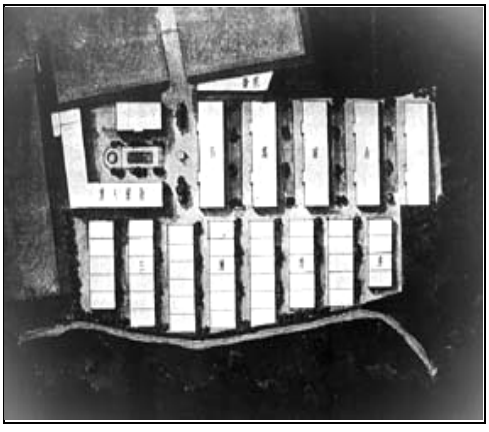
圖 4　(左) 交通銀行在貝當路 (今衡山路) 的宿舍-「永嘉新村」; (中) 中國銀行在極司非而路 (今萬航渡路) 的宿舍-「中行別業」; (右) 中央銀行在哥倫比亞路 (今番禺路) 的俱樂部

員工居住的公寓樓，再北側則是一般員工居住的家庭式公寓。不同階層的住宅區位自上而下，依照長幼尊卑，井然有序地安置在花木扶梳的庭院裏 (圖 6)；「**行裏組織上的地位上下具體反映在房屋的大小位置部局上，行員們各人散居在各地的大家族成員被摒棄在外，而經理與下屬之間、同事與同事之間，卻如同大家庭的成員份子一般居住在中行欄杆所圍成的大院裏**」(葉文心，2001)。園內還有一處集會的禮堂，空地設置花圃及各式的球場與運動設施 (沈書玉，1933)，園外馬路對側則是供職員子女就讀的中小學與托兒設施 [21]。除了上街購物之外，職員及其眷屬的家庭生活可以完全被包容在中行本身所建構的天地之中，遠離都市的喧囂與髒亂 (何理云，1932)。



資料來源：何理云，1932。

圖 5　「中行別業」經理級宿舍



資料來源：陸謙受，1934。

圖 6　「中行別業」宿舍區配置圖

細究「中行別業」之區位、宅地形式以及實質的集體生活模式，尤其將其放回當時租界西郊極司非而路周邊的地域風格中加以理解，不難看出中國銀行事實上不是只求提供員工一個理想的城郊低密度住宅環境，並以此鞏固公司的內部倫理與管理。事實上，「中行別業」的創設還有更爲深層的社會意涵：它利用購自于外籍人士手中的極司非而路九十四號英國式莊園 (圖 7) 與在外灘購自德國總會華麗高聳的洋樓 (圖 8)，成功地塑造了不同于中區石庫門里弄中傳統錢莊與華籍銀行的鮮明「西化」形象。外灘黃浦江畔高聳而具地標性的洋樓主導銀行對外的形象建構，極司非而路九十四號則作爲銀行內部規訓 (discipline) 員工之所在[22]；利用莊園空間本身以及在其間所發生的規律性社交活動與儀式，直接規訓在其間舉辦活動的中高階主管。宿舍宅地空間及空間中的社群生活實踐，巧妙地寓決策機制於聯誼的社交生活之中，營造了「九十四號」在中高階員工心目中的權力核心意象 (孝逸，1932)。另一方面，在由傳統的封建社會過渡到現代資本主義社會的租界發展過程中，中國銀行刻意在宿舍宅地空間引進體育休閒設備，給予員工特別的訓練與投資，鼓吹體育休閒社交活動；經由「中行別業」空間中充足的體育設施推動社交活動與對外競賽，在實際的身體經驗與口耳相傳中，進一步深化銀行的「西化」形象。

而在城市空間位置上，這些「西化」的形象，則是巧妙地聯繫著「九十四號」西式莊園所標幟的浪漫「城郊」想象，連同極司非而路與鄰近花園別墅的綠意及鄰近的「貴族」機構 (中西女塾、市西中學等)，在心理上區隔實際近在咫尺的龐大紡織工業群落與工房 (圖 9)，進一步將行員的家庭與休閒生活「貴族化」(葉文心，2001)。

作爲一種上海新型企業所主導建構的集居模式，中國銀行的「中行別業」與「九十四號」隱含著一種社會「表意」(representation)，關連著企業本身擺脫傳統掌櫃夥計關係的老式錢莊的強烈企圖。在日常生活習而不查的身體經驗裏，宅地空間一則成爲一種規訓身體的基地，延續並見證著大部分行員西式教會大學或高中教育出身的血統，強化「新」銀行年輕進取、活力充沛的形象 (沈書玉，1933)。另一方面，集居的生活形態被嵌置在刻意安排且配備新式「衛生間」的城郊公寓與新式里弄社區中，



資料來源：何理云，1932。

圖 7　極司非而路九十四號



資料來源：王紹周先生提供

圖 8　中國銀行上海分行 (外灘)



資料來源：葛福田編，1949。

註：上圖為中行別業及其西側，與中西女塾之間是一大群低密度的城郊花園別墅住宅；左圖為其東側：複雜的工廠與傳統里弄簡屋之都市紋理與中行別業咫尺相鄰

圖 9　中國銀行上海極司非而路宿舍與周圍環境

成功地打造了新宅地空間本身與傳統石庫門里弄的「差異」;在規律的社區作息時間表中，巧妙操弄「城郊」與內城區的心理距離，以「城郊花園」中積極而規律的西化生活，召喚當時租界社會中產階級白領工作者的城郊認同。

至此，城郊居住不再僅僅是一種上層社會所獨有的集居模式，許多類似機構大小規模不等地在上海西郊與北郊陸續跟進 [23]，使得原本無能力在城郊居住的城市特定階級得以透過工作單位的協助，入駐城郊；透過城郊宅地日常生活中實地的身體經驗完成身體的社會規訓。隨著內城區房荒情況的日益嚴重，以及全面發展的城郊電車與公共汽車路線，在「私有財產」爲前提的上海中產階級生活方式中，配合敏銳的房地產部門所提供的較之於獨棟花園洋房廉價的新式里弄住宅商品以及媒體的鼓吹，城郊居住遂逐步普及化爲中產市民普遍可以共享的居住經驗；城郊住宅與以中區爲發展核心的早期、後期石庫門里弄逐步分道揚鑣。

(二) 洋房與傳統石庫門里弄間「差異」的消費與品味的社會區辨：

城郊的形成，使得城市空間的營造得以在空間商品化的脈絡下被理性計算以及「身份區辨」的邏輯所穿透，透過對精巧的設計、新穎的建築技術、獨特的建築風格、舶來的建築材料與刻意維護的區域品質等商品市場中可獲利特質專案的追加投資，**生產商品的「差異」，進行新一輪的城市空間打造**；前述機構化了的職工城郊集居型態尤其在其間扮演著催生中產階級城郊居住模式的重要作用。

1. 「租地建屋」模式與傳統石庫門里弄的形式修正

「買賣」與「租賃」是上海房地產業土地與房屋交易的主要模式 (上海房地產志編纂委員會，1999)：由於租界範圍內的土地面積有限，但連綿的戰爭以及內地的饑荒、天災總是使得租界成爲資本與人力的臨時庇蔭所，土地的需求遠遠大於供給，長期趨勢除戰爭期間多處於上昇趨勢中。所以租界一般擁有地產的業戶 (包括私人大地主、教會、民間團體等) 在經營房地產上多傾向於**出租土地以營利**。租地的收入十分可觀，獲利率通常爲年息一分左右；**將土地出租給人造屋營利遂成爲一種普遍模**

式 (上海房地產志編纂委員會，1999)。地主與開發商雙方明訂租約期限，按年繳租，到期「**拆屋還地**」或「**地上物與土地一併歸還歸地主**」(上海房地產志編纂委員會，1999)；開發者不必花大錢買土地，只要「**利用租地來代替買地，就可以省卻資本 [將近] 50% 以上**」；若且在營造材料與施工方式上謹慎選擇，即可「**達到最低限造價的要求**」。如果開發商「**自己來當作頭，自己辦料、自己包工，營造廠方面的利潤就可以省下來**」。在資金調度上，當時的金融界對「**造屋收租、作房地產抵押比較容易借款，不但銀行錢莊肯貸款，就是私人也樂於資助**」(周浩泉，1990)。種種「租地造屋」存繼的理由都指向了**降低成本、儘快回收**的首要考量，遂使得租界房地產業發展初期以來，「**正常住屋生產都必須遵循著高度的「經濟理性」邏輯進行；房屋的造價、住宅商品流通在形式、價位、不同空間量需求的隨機變動彈性等面向上的市場接受度等，皆成為此一階段住宅生產決策的重要依據**」(郭奇正，2003)。

對於任何的租地造屋開發商，儘量在最短的時間內回收投資成本是獲利的關鍵，這當中又牽涉到基地配置的分割 (subdivision) 方式與建築形式的選擇：在地價逐步高漲與房屋短缺的大趨勢下，爲求儘量多塞入可收租的居住單元，縮減占地面積、提高樓層以維持居住單元總樓地板面積的單開間連棟式里弄遂成爲一種合理的選擇；建築形式選擇方面，早期石庫門里弄因爲「老舊傾頹」、占地太大等原因不再興建，中區數量龐大的石庫門里弄也已漸漸因爲過度密集而居住品質低落，「**改舊式石庫門房為有矮圍牆、花園、出挑陽臺和衛生設備的新式住房 (當時稱為小洋房)**」(周浩泉，1990) 於是逐漸成爲許多新興的房地產商進行新一輪的住宅開發時替代性的選擇；並在後來被普遍稱爲所謂的「新式里弄」。

2.「租地建屋」模式下的城郊宅地形式選擇

事實上，「新式里弄」整體平面佈局脫胎于單開間的後期石庫門里弄，只是加高樓層數、以人字形屋架取代較耗料的穿斗式屋架，並因在地工匠當時已逐漸熟悉洋式建築語彙的施工技巧 (沈華，1989)，得以在建築各部分隨機出現洋樓語彙的拼貼 (圖 10)。十九世紀中後葉洋樓較之于本地傳統住宅工法價格上的巨大落差已因爲洋樓構造與語彙的逐步普及而拉近（伍江，1997），再加上因爲工業廠房建築大跨度之需要，許多源自于西式洋樓以「斜撐」爲主的屋架系統陸續被引進 (賴德霖，1995)，洋樓語彙的建築物不僅不再意味著高額的造價 [24]，反而因爲與傳統住宅外觀形式上明顯的差異，頗獲當時的市場所接受；尤其當此種差異還聯繫著「城郊」及其所象徵的縉紳化 (gentrification) 社會意涵。

1920 年代末期，西式建築似乎已經成爲上海社會的理想追求，並直指城郊的西式建築；當時的《時事新報》就曾報導：「**周覽滬邊四郊，則可見前所荒涼之廢地，咸見洋樓高聳，如春苗之茁起。……大多數華人家族，均聯袂居住其間，欣欣然現得意之色。此輩華人家庭，當其由舊式住房遷至新式住房之時，莫不歡悅相告，喜形於色。此後除非重大變故，或家況慘落外，決不願再遷入舊式住房，殆無疑義。……以是可知洋式房屋，實有甚大之吸引力。**」(競舟，1931)。再比對於幾位房地產商 1980 年代的回憶錄，顯然西式住宅雖然在初期造價上高出石庫門住宅，但也的確有更誘人的投資報酬率 [25]。

事實上，形式上的票房保證指向的不僅是「新式里弄」的西式「外觀」與城郊地域風格相較於內城區石庫門里弄的巨大「差異」，宅地中陸續出現的「衛生間」與廚房設施之配置，更是另外一個重要的原因。十九世紀末葉以降，飽受鼠疫與霍亂威脅的城市中產階級開始隨著租界國家的宣導，逐步重視居家環境的衛生與清潔問題。而幾乎被視爲新式里弄標準配備的「衛生間」正好與租界宣導的衛生指標與下水道污水系統的設置連結在一起，也順道將城郊住宅西式的建築外貌、衛生下水道等印象籠統地整編在一起。此類對居家衛生的在意，《時事新報》〈國人樂住洋式樓房新趨勢〉一文中進一



資料來源：周振德，1997, p.112, 113, 126, 127, 131

圖 10　洋樓語彙隨意拼貼的里弄住宅外觀

步提到：「**如窗戶之四辟，樓房之舒適，自來水盥洗抽水馬桶欲盆等設備，均屬應用便利，清潔而無污濁之存留，足使住居之人易於養成衛生之習慣**」，「**如欲使之重返其故居，已覺格格不相入；其受教育之知識份子，尤將感覺難堪**」。

清潔衛生一旦作爲中產階級居住擇屋的重要判準，就是價值取向的單行道，難以回頭；文章中談到：「**自今之後，凡欲組織新式的小家庭者，又似必須有洋式住房。否則不但在親友面前將失面子，即好美成性之新婦，亦將拂然不悅**」。面對越趨嚴重的房荒與高昂的房價，文章中甚至建議：「**若經濟不充裕，寧省節其他耗費，以賃租價較昂之洋房，否則只賃一層樓或單房間，亦無妨事。只需其為洋式，亦較勝於寬闊軒敞之舊式住宅也**」(競舟，1931)。

這一類透過「清潔」、「衛生」、「舒適」訴求生動描繪出的上海人「傾慕洋房」心理，放在商品化的住宅生產脈絡中瞭解，更積極的意義在於它直接指向了以核心家庭爲主流、作爲消費社會新的經濟消費單位的的上海新式小家庭。伴隨著人口數暴增、上海內城區因爲人口與小額資本的集聚 (羅蘇文，1995) 所導致的居住品質惡化，這一種新的消費取向迅速在城市中產階級間擴散。爲了適應資產階級以及因工商業發展致富者的需要，1920 至 1930 年十年間陸續在西郊、北郊出現「新式里弄」。其分佈區位多配合租界的「越界築路」由內城區向西發展，直到公共租界的中山公園以及法租界的襄陽路一帶；以今日的靜安、盧灣、徐匯和長寧區最爲集中。它們遠離了煩囂的外灘附近，講究的是環境的清幽、衛生設備的齊全、平面的緊湊佈局，適合於獨立的核心家庭居住使用。住宅外觀也逐漸擺脫傳統的石庫門式樣，洋樓的建築語彙與細部漸漸佈滿這一類新建建築物的外觀；花崗岩門牆漸漸消逝，入

口小花園、矮牆與鏤空的鑄鐵門取而代之 (圖 11)。視覺可以掌握的外型直接關乎著新家庭消費單位對未來家庭生活的想象；新的宅地空間遂在媒體催化的衛生、舒適等室內現代意象的護航下 (圖 12)，夾帶著林蔭道、青石臺階、紅瓦、鋼窗、鑄鐵欄杆陽臺、從想象的消費逐步邁入空間與生活實踐的實質消費，一路走向更荒僻的城郊。



資料來源：王紹周先生提供

圖 11　典型的「新式里弄」外觀



資料來源：王紹周先生提供；吳亮，1989 (右一圖)。

圖 12　帶衛生間的新式里弄室內

階級區辨與租界國家干預下的城郊空間

(一) 租界國家對都市地域風格的制度性干預

越界築路提供了上海租界向城郊擴散的結構性動力，以其提供的城市基礎設施，配合逐漸多元分化的租界社會中浮現的新興中產階級社會區辨的需要，一同透過商品化後的住宅市場，打造了廿世紀初葉之後方興未艾的中產階級城郊。但事實上，市場機制往往只能作爲集居形式需求 (programming) 的參考座標，租界國家對建築實質形式管理的**制度性干預**，才真正對真實城郊中宅地空間形式有決定性的影響，並具體影響了城郊人文地景之形塑。兩租界國家中，尤以法租界政府「建築區域規劃管理」專案下對華式建築與西式建築的區別待遇，對城郊地域風格的形成影響最力。

1900 年 10 月，法租界公董局決議：嵩山路以西的「租界擴充區」上擬興建的任何建築物，都必須要「**按照歐洲習慣用磚頭與石塊興建**」，並要求設計圖樣要經過公董局工程師批准，「**不論何種情況，**

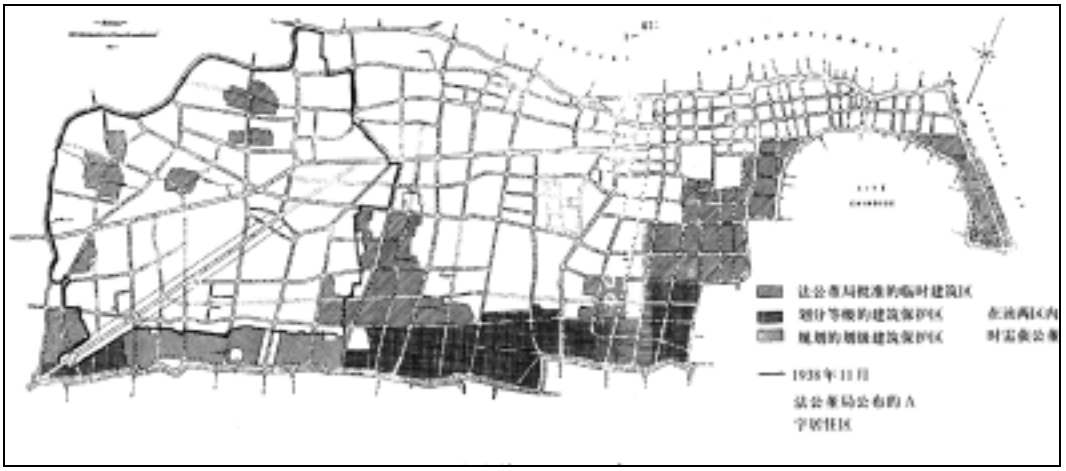
不准建造用木材或土牆建造的簡陋房屋」；這是法租界，也可以說是整個上海租界對於特定區域建築形式管制的濫觴。1902 年 3 月，公董局規定外灘到公董局之間公館馬路上「**任何新建建築物之門面牆都必須要用西式磚建造**」；1928 年 2 月，對同一條馬路，法國領事署進一步規定：「**外灘至敏體尼蔭路 (今西藏南路) 之間的公館馬路兩側房屋業主必須要在屋前建造一條有屋頂的走廊**」(上海租界志編纂委員會，2001)；兩項規定都可以視爲租界已不滿足於單純的建築管制。透過法租界特有的「建築許可證管理」(上海租界志編纂委員會，2001) 制度，將租界國家對於都市空間形式的制度性干預提升到特定區域「都市設計管制」的層次。

有了 1900 與 1902 年兩次對不同對象、不同層級的管制經驗，公董局於 1914 年針對法國公園地區周邊由辣斐德路、華龍路 (今雁蕩路)、金神父路與寶昌路 (今淮海中路) 等所圍繞起的方形區域，規定只准許興建**西式房屋**；這是繼建築材料與構築工法管制後，對於區域整體建築形式取向更爲明確的干預。1920 年，相同的管制規定被擴及到由霞飛路、呂班路 (今重慶南路)、金神父路、廣慈醫院北牆等所圍起的方形區域 (上海租界志編纂委員會，2001)；同年三月，規定擴充解釋爲「**在主要道路 (金陵東路、延安路、淮海路、重慶南路) 沿線，凡建造中式建築，申請執照時門面必須是西式的**」。1935 年規定在姚主教路 (今天平路) 與貝當路 (今衡山路) 轉角，「**只准發給西式建築執照**」；道路兩側凡發給中式建築物執照，「**必須要考慮新建築的外觀務必與鄰近西式房屋互相協調和諧**」(上海城市規劃志編纂委員會，1999)。1938 年 11 月，公董局進一步議定了一套「整頓與美化法租界計畫」[26]，將整個法租界劃分爲幾個擁有不同建築類型的區域 (圖 13)；特別是先劃定若干住宅保護區，「**防止所謂不美觀、不衛生的里弄住宅入侵。並劃定若干空地，專供興建洋房**」(上海租界志編纂委員會，2002)。當中，海格路、姚主教路、福履裏路 (今建國西路)、拉都路 (今襄陽南路)、古拔路、福煦路等所圍繞起來的區域更被定義爲「高檔住宅區」，只對擁有暖氣、衛生設備的連棟式住宅、以及單棟、雙併的住宅發放營造大執照[27]；「**對同一區域既有房屋與鄉村地區，概不簽發修理執照**」，任憑其自然頹圮淘汰；「法租界市容管理」計畫中和前面幾次的管制最大不同之處在于增加了建築密度的控管；不只是對建蔽率的管制，也包含建築高度與空地的剖面比例管制 (上海城市規劃志編纂委員會，1999)。這是公董局對於城市地域風格最爲激進的干預，也使得法租界除商業區外，建築風格齊一，具有極不同於公共租界與華界的城市型態 (圖 14)。

相較之下，公共租界對於建築形式的管理顯然鬆弛許多。1901 與 1903 年，公共租界工部局更先後頒佈了《中式房屋建築章程》與《西式房屋建築章程》，規定新建房屋都必須要按照建築章程設計，工程業主提出建築執照申請時，需呈報建築圖紙送審之後，方得施工。但實際上，工部局對何種區域可以興建何種房舍，向來未強加干涉。在公共租界的建築統計資料中，中式建築的興建數量 (包含具有洋樓語彙的所謂的「半中式建築」) 也一直大幅超越西式建築[28]。

兩租界對區域風格形式要求的差異，也正是兩租界發展過程迥異的具體反映。公共租界占盡黃浦江與蘇州河沿線水運的便利，向來是工廠、貨棧高度密集的區域，大量的城鄉移民群集，鄰碼頭與工廠區住宅的鼠疫與火災之預防一直是工部局工務處建築管理工作之首要任務 (上海租界志編纂委員會，2002)，也較城市區域風格的管制更爲急迫；1897 年畫定爲「合法」租界的膠州路以東區域，也一直因其鄰近蘇州河以及沿岸工廠區的地域印象，只有在大華飯店、海軍俱樂部、斜橋總會等高級機構雄踞的靜安寺路沿線、以及過靜安寺後的愚園路、極司非而路等界外區域才開始出現真正歐美城市市

郊「如畫的」城郊地景 (picturesque suburbs)；但界外區已非工部局可以進行建築管制的區域[29]。相



資料來源：上海城市規劃志編纂委員會，1999。

圖 13　法租界市容管理圖



資料來源：葛福田編，1949。

圖 14　「整頓與美化法租界計畫」下法租界指定的「高檔住宅區」在 1939 年前後形成的整齊一致的花園里弄與大面積獨棟別墅住宅之都市紋理

形之下，法租界沒有明顯的工廠群聚現象，得以擔負比較單純的住宅功能。也恰好是租界中產階級因財富積累到一定程度，必須面對跟隨資產階級繼續西進極司非而路、愚園路、憶定盤路等「越界築路」

區，還是南進法租界的抉擇當頭，法租界各式的地域風格管制逐一推出，以其「規範干預」後的如畫的城郊地景鑲嵌刻意要求的西式建築，共同形構與內城區的巨大差異，召喚循線覓機的房地產資本與中產階級入駐。

(二) 中產階級社區危機與租界國家干預下的地域風格確認

租界國家對於城市特定地區地域風格的管制必須通過建築執照的發放作爲管制手段，因此，租界國家機器事實上並無法全面控制宅地空間建成之後的實際發展，尤其是面對不當的空間使用。租界國家對特定地域風格的**制度性干預**在政權行使有其邊界的情況下，每每捉襟見肘。

上海租界幅員有限的先天條件，資本與人員在有限空間中競逐，使得任何一個小範圍的街區都不可避免地面對複雜而多元的土地使用，甚至棚戶區與中產階級社區交雜共存於同一街區中；擁擠所帶來的衛生、疾病、火災等顧慮遂透過一些中產階級社區與地產商之手陸續出現於工部局的公文之中，召喚租界國家的行政干預。

1918 年 10 月 31 日，西區憶定盤路 (Edinburgh Rd.) 50 號屋主 Mr. Blom 致函工務處要求制止華式茶樓建築的進入。陳情書中提到：「**一間茶館已經在憶定盤路與徐家彙路 (海格路) 交口建造起來，並引起許多住戶的抱怨 (regret)，另一間也將隔著大西路在華界地區設立**……」，「[我們居住的]**上海別墅區 (villa quarter) 目前已經成為吸引人的華麗宅邸與中式建築、茶樓與其他商店的奇怪組合，環境不止不再吸引人，並且引發了種種令人不快的狀況。**」「**高地租與房價迫使我們離開都市來到這裏，如果這一些中式建築可以被清除，將會是我們** [居民] **一致福祉**」。陳情人中式建築的嫌惡，清楚地反映在該封陳情書中，並且強烈建議工部局「**採取必要的步驟拆除新設的茶樓，使這一住宅區域免於這些中式小住宅與中式店鋪的侵擾**」[30]。

西區類似憶定盤路、大西路、愚園路這些區域，重要道路之間夾著一條小水圳如「東諸安濱」之類、有著複雜的區域紋理的地區爲數不少；往往通往城郊的林蔭大道 (如愚園路、極司非而路等) 兩側是延綿不斷的精致花園洋房，但穿過洋房與洋房間的小巷弄進入街道後圳邊，就是天壤之別的棚戶區景觀 (圖 15 及 16)。過去城郊與內城區漸行漸遠的巨大「差異」轉而變爲「片段化」(fragmented) 了的城郊地景中浪漫小洋樓與棚戶滾地龍的近身肉搏；這類細緻的「斷裂」往往也是中產階級社區危機神經最容易被牽動的區域。他們常常直接訴諸於如「**中式茶樓將引進不適合於在愚園路上出現的一些中國居民**」等情緒性的字眼 [31]，要求工部局介入驅離。西區如此，工業廠房叢集的北區狀況亦類似，尤其是租、華界交界的區域。

1932 年 8 月 27 日，北區的 Paoshan Estate 地產公司代表居民聯合致函工部局，表達對華界、公共租界交界處邢家橋附近三處工廠所造成的不安全感。信中指出：「**近來該處成為平民衣著的中國男人聚集活動的主要中心，[以其地緣特性] 可以在租界中輕易地聚集與逃逸，這形成了對[本區]平靜與秩序的嚴重威脅……如果遷走窒礙難行，也請求……強化圍牆的結構以防止苦力小工的流竄進入，停止夜間噪音，禁止重型的商業車輛出入**」[32]。文中清楚地表達一種中產階級對於所在處所的防禦意識；以「**輕易地聚集與逃逸**」一詞，「**平民衣著的中國男子**」被貼附了影響社區安全的負面形象，用以召



資料來源：張傳等編，2001。

註：由左圖中可以看出大西路與愚園路之間的東諸安濱畔除傳統村落「汪家衖」外，還有密集的棚戶簇群兩處，但愚園路沿線兩側卻都是大面積的獨棟式花園洋房，間雜一些連棟式的里弄；兩種極端懸殊的土地使用咫尺相鄰；下圖武夷路沿線狀況類似

圖 15　愚園路、憶定盤路、大西路之間複雜的城市紋理



資料來源：葛福田編，1949。

圖 16　武夷路與大西路之間近距離相接攘的花園別墅與棚戶、工廠

喚社區居民的集體意識。

回溯當時工部局的相關公文檔案，這一類對於城郊住宅區可區辨的「同質性」之要求曾一度汗牛充棟，以各種不同的形式陸續出現在西區、北區城郊居民對工部局的陳情與檢舉信函中 [33]，尤其是在流民大舉流入上海及其鄰近地區 1920 年代中葉之後。許多檢舉求助信函實質的內容多是一些雞毛蒜皮的小事 (如聖瑪莉公學的圍牆倒塌、或是虹橋路上的住宅的中式圍牆興築申請等)，潛藏的心態其實是希望能夠透過體制內的陳情與被答覆的過程，將自身所處的宅地及周邊地區重新託付予租界國家管制，並強調賦稅後的權利義務，尋求租界國家穩定而長期的干預與保護。

真實社會空間中異質文化近距離接觸的衝突與摩擦是租界城市發展模式下的應然，中產階級的危機意識被動員以形成共識驅趕對其場所認同有潛在危機的外在事物。這一類的社區動員由社會區辨的

觀點，其實也是一種空間場域中不同階級對於「象徵資本」的鬥爭與衝突；宅地空間以及其所在的區域整體的地域風格均可被視爲另一種形式的資本，一種不具備實質貨幣交易功能，但卻因其被社會所貼附的象徵性意義而具備「交換價值」的資本。商品化的過程巧妙地將城郊地景轉譯爲可消費的想象，透過租界國家與市場的機制操作，營造城郊宅地爲不僅可以實際居住、也可以消費「想像」的象徵空間。從越界築路的縱容到對特定地域衛生條件與建築形式的積極介入，象徵意義的貼附過程既源於租界國家體制的干預，即或所有的宅地空間都爲商品市場所生產，象徵意義的延續自然也無法容許租界國家力量的缺席。

因此，租界政府統理範疇邊緣的模糊地帶－不僅是實質統理地域的邊界 (如越界築路的西區、或是租界與華界交接之處)、也包含了「政權正當性」與「積累必要性」難以協調的都市議題處理上－只要是工部局或公董局力有未逮之處，都會是矛盾與衝突最爲激烈之處。1920 年代以降，當「非正式部門」(informal sector) 已蔚爲城市集居形式主流；面對大量低階移民的真實居住需求，公共租界工部局與法租界公董局既無力於解決廣大勞工與低階弱勢族群的居住問題，遂只得訴諸於私人部門或縱容城市非正式部門的方式提供解決 (郭奇正，2003)。前述的矛盾與衝突也正在城郊揭竿而起，以強烈的訴求與社區動員召喚租界國家進一步的干預。1930 年代後葉，歷經了全球性的經濟大蕭條、房地產低迷與中日戰爭開戰，1938 年法租界的「整頓與美化法租界計畫」與公共租界西區界外與北區中產社區裡的焦慮與騷動，正好標幟了資本主義社會「積累的必要性」與「政權的正當性」座標的左右兩極。租界國家的推波助瀾，讓房地產資本可以兀自在法租界「高檔住宅區」尋覓新基地、中產階級持續沈醉於如畫城郊的浪漫想像；租界國家對住宅危機的縱容與放任，也讓另一頭的浪漫城郊在經歷了象徵資本對抗的社區危機之後，見證了資本主義都市發展恆常持續的矛盾。

結　論

本研究意圖藉上海租界城郊宅地的實質形式在晚近上海近百年空間商品化過程下的成形與發展，說明城市集居形式不僅是城市居民居住需求的消費商品，也同時爲其所存在的社會浮動的社會關係所結構，透過商品社會所生產。資本主義持續再生資本的邏輯貫穿了租界國家之城市發展政策，並結構性地導引城市向外「越界築路」，既抒解了內城區資本對空間競逐的壓力，也順勢引導了資本的向外部署，內城區既存之石庫門里弄成爲新的集居形式繼續生產之參考座標。商品「差異」擺蕩在清幽的城郊環境優勢與西化的生活情境之間，並透過城郊集體消費的提供，降低城郊居住的生活門檻，召喚新興的資產階級新的認同。前者持續地在內城區邊緣之城市近郊生產石庫門里弄，以廉價地租與房租換取消費青睞；後者則透過租界國家對於衛生與住宅類型的規範，巧妙操弄「衛生」、「清潔」、「舒適」與「城郊」、「西式住宅」之間的模糊連結，在城郊興建新式里弄與花園里弄，支取新興城市菁英之認同。即至城市住房短缺危機驅動了中大型機構城郊宿舍的建構，城郊宅地成爲機構中產白領集結居住、休閒、社交等功能於一地的自我規訓 (discipline) 基地。在具體的社會實踐中，「城郊花園」中規律而健康的「西化生活」遂不斷透過機構化了的城郊宿舍轉譯爲城市中產階級普遍認同的浪漫想象。租界國家則貼近於資本與市場之側，一方面不斷引導越界築路以換取市政運作的循環資本，一方面選

擇性地干預特定地域的宅地風格形成，以「規範」後「如畫的」城郊地景召喚循線進入的房地產資本。在刻意鑲嵌的西式建築中，林蔭道、青石臺階、紅瓦、鋼窗、鑄鐵欄杆陽臺共同打造了與內城區明確的視覺差異，順利地安置了新興中產階級對居家衛生、舒適、健康的期待，維持了城郊空間商品化下的再生產。

然而，即或所有的宅地空間都爲商品市場所生產，城郊宅地既由租界國家的干預中支取空間象徵意義，象徵意義的延續與再生產自然也無法容許租界國家的缺席。1920 年代以降，租界政府刻意的縱容與放任非但使「非正式部門」營造在全上海都市空間中四處流竄，也在棚戶區與中產階級社區近距離的貼身肉搏中，形成了縉紳與清貧咫尺相隔的「片段化城郊」。租界政府對特定地域風格持續的干預與對非正式部門的縱容，除了不斷加大「差異」的座標兩極間的距離，也不斷在兩極之間嵌入種種新的座標點；集居型態座標上的城郊與內城區兩極漸行漸遠，兩極之間的級距也逐漸多元化。

如果租界國家干預下商品化的「城郊宅地」可以作爲一種差異的參考，標幟上海租界集居形式「社會區辨」脈絡下的巨大變化。那麼被非正式部門「片段化」了城郊與租界國家干預下「縉紳化」了的城郊之間逐漸浮現的新差距，則是見證了資本主義城市發展中恆常存在的矛盾。

謝　辭

本文是國科會 91 年度專題研究計畫：「上海租界里弄住宅居住模式變遷的歷史社會分析」(計畫編號 NSC 91-2415-H-029-002) 之部分研究成果，僅此致謝。同時，承兩位匿名審稿人提供剴切的指正，以及上海同濟大學建築系退休教授王紹周先生慷慨提供個人收藏之照片，在此一併致謝。

註　解

1. 張濟順〈上海里弄—論街道基層的生態演變〉一文中即指出上海租界「**到了兩租界西部的邊緣地帶，高檔洋房里弄位居上峰，但在這個區域，中低檔次的石庫門里弄依舊可見**」「**市區內部同層次的里弄只有基本趨勢而無明確的地域界限，可謂『犬牙交錯』**」。張文認爲：上海租界「**與近世歐美許多大都市的住宅分佈模型（下層社會住宅位於市中心，中上層社區住宅則位於市區外圍或向市郊擴展）極不一致；……但從某個局部看來，上海與近代西方城市的生態佈局（如城市外圍的棚戶里弄圈、兩租界的『階梯格局』等）又相類似，……這些不似與相似都包含在近代上海的城市社會的生態過程中，而不在現成的理論模式中**」。(張濟順，1999)
2. 「國家」(state) 一詞在傳統的概念下通常意指一個具有相對良好的管理、被國際所認可的政治疆界的特定地域，在此地域內的人民通常具有獨立的政治認同；這也常被用來指涉爲國族主義 (nationalism) 的內涵，這一類傳統定義的國家在晚近已漸漸侷限爲「國族－國家」一詞。在「國家理論」(theory of the state) 中，通常將國家 (state) 視爲維護並保護特定社會的一套制度與機構 (a set of institutions)，當中包括政府 (government)、行政與司法制度以及軍隊等，並在特定個人或社會群體同意且能力可及的範圍內，保證社會關係的生產 (Johnston, *et al*.,1994)。韋伯 (Weber) 更進一步將國家的概念連結上空間的面向：認爲國家執行其權力，並壟斷「判斷合法與否的權力」(legitimized force) 是侷限在特定的領域範圍內。因此，本文所指涉的「國家」，意指在南京條約上海開埠後隨即劃定的特定地域範圍內 (英租界、美租界、與法租界；前兩者後來並合併稱爲公共

租界) 可以獨立對社會行使管理與規範的權力，藉以建立並維持租界社會新舊社會關係的一套制度及履行制度的機構。爲避免與清政權或與其後的國民政府的「國族－國家」產生混淆，故在文中均以「租界國家」一詞代表租界內的制度與機構，以茲區別。

3. 根據英租界 1845 年第一次《土地章程》條文中第四條規定：「**商人租定基地內，前議留出浦大路四條，自東至西，供公眾行走。……，其租定路基，業由商人先給價者，如有損壞，應由比鄰租戶修補，嗣後由領事官派令各租戶公議均攤。**」另，第十二條規定：「**自洋涇濱以北，應行公眾修補橋樑、修除街道、添點路燈，添置水龍……，其各項費用，由各租戶呈請領事官勸令會集共同商捐**」(上海租界志編纂委員會，2001)。
4. 根據第二次土地章程，第十條：「**起造、整修道路、碼頭、溝渠、橋樑、隨時掃洗潔淨、並點路燈、設派更夫各費，每年初間，三國領事官傳集各租主會商，或按地輸稅、或由碼頭納餉，選派三名或多名經收，即用為以上各項支銷**」(上海租界志編纂委員會，2001)。
5. 根據《海關十年報告》：地稅與房捐在工部局的年度歲收中在 1880 年以前約佔 40% 左右，1890 年前後在 45% 左右，到了 1905 年之後則高達 65%。
6. 1870 年代，工部局收購了一家造橋公司，在蘇州河上架設「外白渡橋」；1894 年收購了上海電器公司，將租界路燈由瓦斯燈改爲電燈；並透過入股方式管控英商的自來水與電話(德律風)公司。
7. 根據《沙遜集團在舊中國》(岑德彰，1980) 以及《上海公共租界史稿》(張仲禮與陳曾年，1985)：地稅稅率部份由 1854 年的 5% 逐步增至 1919 年的 7%。而爲彌補財政不足所增收的房捐部份，也由 1867 年的中式房屋 6%、西式房屋 4%，逐年調高至 1914 年的無論中西式房屋一律 14%。
8. 因爲稅收的數額亦取決於工部局對被徵收對象的價格認定：房捐依據房屋的租金，地稅則依據土地的公定估價值；每次的重估都會帶來工部局的稅收的大幅增加。隨著租界不斷彙聚大量的外來資金，租界的土地價格也隨之不斷變動；舉凡市區幅員的擴大、新註冊的土地坵塊數量的增多、外來資金流量的增大都對土地價格產生重要的影響。工部局每一年都會對租界區部份坵塊的地價進行調整，每隔數年也會對租界區總體的地價進行重估。由 1869 年起至 1933 年止。租界的總體地價總共調整過 19 次之多 (徐公肅，1923) 。
9. 根據 A. Portes 的定義，非正式部門具有一動態性質，有正式部門才會有非正式部門。因此，對於非正式部門的定義必須放在歷史的過程中來考察，才會比較明晰；簡單地說，社會過程被制度化就有了「正式部門」，反之，不被「正式部門」所規定或接納的經濟活動舊稱爲「非正式部門」。放在當時已有營建管理的上海租界而言 (何重建與胡本榮，1990)，例如違章增改建－以非正式部門 (informal sector) 的營建行爲解決空間不足的問題、造成市區內違建四處可見；或以地下金融解決貸款不易的問題等等，均是租界政府所不欲面對的狀況 (關於 Portes 的文章，本文引自吳永毅，1987)。
10. 以原先英租界以北的美租界爲例：1863 年 6 月 25 日美領事 Seward 與上海道臺商訂美租界的非正式新邊界，同年，美租界與英租界合併，共稱爲「公共租界」。其後即開始有居民陸續遷入吳淞江以北的區域居住，人口數也不斷成長 (岑德彰，1980)。
11. 例如，在一封公共租界工部局致上海道台的公文中即指出：「**此二區非由工部局徵稅及管理，殆難享受衛生、警衛及路燈等利益**」；文中的二區即指楊樹浦及浦東沿江地區 (岑德彰，1980)。
12. 工部局早在 1876 年後即已達到財務上的自給自足，並可開始著手進行城市基礎設施之外的其他市政建設 (**上海工部局年報**，1876)。
13. 根據陳炎林在其所編的《上海地產大全》第 56 頁：「**越界築路之起源始於清中葉太平軍興之際(公曆 1876 年)，是時上海為各國軍隊所佔領。工部局以便利輸送為由，遂乘機開路**」「…**加之此年來人口激增，外人因界內空氣混濁，國人亦因地價日昂、房租劇漲，均不得不向界外謀發展。其次地皮商人 (及經營地產業者) 勾引西商至租界外收買地畝，希圖抬高地價，以便從中漁利。工部局**

為保護西商及擴張權力起見，乃挾洋涇濱章程第六條藉以伸張警察、水電等權 (自來水、路燈、電話等)，今且四通八達。」(陳炎林，1933)

14. 同上:「反觀越界築路區區域內之地主及租戶等, 莫不喜形於色, 大有招之使來, 興築恨晚之概。……蓋地主之意，以為一經築路，工部局勢必給予讓路費，為數可觀。且築路之後，該處及鄰近的地價頓可增加數倍，而成奇貨。至於該處之居戶，則為築路以後，街道增寬、交通便利、營業勢必隨之發達；且租界內之水電等亦能連帶設備，便利尤多。」(陳炎林，1933)
15. 公共租界被中方政府承認的「合法擴界」僅止於 1898 年的最後一次擴張；之後，1908 至 1909 年又一次的擴張企圖爲清政府外務部所拒絕，1911 年民國政府成立後也對工部局在租界北四川路設巡捕房及延伸赫司克路的舉動表達抗議。1913 年北洋政府因意圖以擴界交換窩居租界的政治犯而有意開放擴界談判，但終因公共租界方面的要求過鉅而作罷，此後公共租界即未再有被中方政府承認的「合法」擴界。法租界的擴界則是多國勢力折衝下的妥協：也同樣起始於 1860 年代，其後 1897 年透過江蘇布政使聶緝槼以「保全四明公所墳地完整」之訴求交換了法租界第二次的擴界要求；但在浦東擴界的訴求隨即爲英國《泰晤士報》社論公開抨擊，英政府也加入聲援清政府嚴守底線。英法兩國則私底下自行協商將法租界的擴界方向指向徐家匯地區，並在之後的十數年間持續運作，1913 年法國政府趁北洋政府混亂之際，再次提出擴界要求，將廿餘條已完成的越界築路區域劃入新界址。袁世凱同樣在交換革命黨人的考量下，1914 年下令上海鎮守使鄭汝成同意了法租界的擴界要求 (岑德彰，1980)。
16. 因著租界發展初期公共租界僅單獨統領洋涇濱北岸到蘇州河之間的區域，法租界統領南市城牆北面到洋涇濱之間的區域。
17. 東北部的棚戶區散落在楊樹浦、榆林、提籃橋及浦東的爛泥渡、老白渡、洋涇鎮等處，東南部的棚戶區則集中在南市陸家濱路以南及今中山南路與中華路之間 (詳《解放前上海棚戶區分布示意圖》，轉引自張仲禮編，1990)。
18. 地稅方面，公共租界 1872 年地稅收入佔財政總收入的 6%，1897 年隨著租界範圍的大幅「合法」擴大，地稅收入提升至 18%，1908 年爲 28%；房捐方面，1860 年西人房捐收入即佔歲入的 16%，華人更高，佔了 29%，合計 45%；1870 年戰事已平，房捐收入仍能維持 26% 的高水平，1898 年「合法」擴大租界後，房捐比例更高升至 44% (岑德彰，1980)。
19. 1916 年爲 21,659 兩，1917 年即暴增至 114,900 兩，隨後又回到 1919 年的 17,721 兩與 1920 年的 8,521 兩；但之後又暴增爲 1923 年的 215,580 兩，1924 年的 316,107 兩，以及 1925 年的 753,960 兩 (岑德彰，1980)。
20. 中國銀行部分詳孝逸，1932；李縉，1933。其餘機構之職員宿舍情況詳葛福田編，1949。
21. 根據 2001 年 11 月 25 日對中行別業老居民的訪談。
22. 中國銀行於 1928 年購得此一莊園，原本意圖作爲總經理張公權的私人官邸，但張公權決定僅使用一小部分，其餘部分留做公共使用，作爲上層主管開會聚餐、接待訪客的場所，以及外地分行出差人員的行館。行內中上層行政人員每週五定期在此聚餐聊天，總經理並鼓勵大家暢所欲言，同仁之間得以藉此機會交換行裡訊息，傾談各人想法；九十四號亦同時作爲邀請上海名流與頭面人物會餐演講之地點，並往往成爲各種行內策略思維醞釀發生之場所 (孝逸，1932)。
23. 事實上，不僅僅是這一些銀行與媒體業提供宿舍，許多紡織廠也陸續在蘇州河南岸與虹口區提供類似模式的中上層員工眷屬宿舍，並在空間上刻意與低階員工的簡屋宿舍區隔開來。
24. 租界石庫門里弄發展初期，在地一般工匠普遍仍不熟悉施工技巧訣竅的狀況下，洋式建築有其一定的技術門檻，使得相對地營造費用高出華式建築許多，以單棟計算有時甚至差距高達十倍以上 (賴德霖，1993b)。
25. 根據周浩泉的回憶，「二層老式石庫門最低造價每幢約 800 元，……三層新式住房最低造價約 1200

元，…造價成本只需增加 50%，而租金卻可以增加 150%」(周浩泉，1990)。

26. 《上海城市規劃志》中翻譯作「法租界市容管理」(上海城市規劃志編纂委員會，1999)。
27. 大執照類似工部局的建築新建執照；小執照只適用於全部或部分的拆除 (岑德彰，1980)。
28. 根據 1918 到 1921 年三年的發照數量，中式建築依序爲 2313, 2336, 2470, 4064，但西式建築則僅有 75, 101, 26, 66；兩者數量非常懸殊 (**上海工部局年報**，1918~1921)。
29. 詳**上海工部局檔案** U1-14-6032, p.46-7, 28-9, 155-7。
30. 詳**上海工部局檔案** U1-14-6032, p.155。
31. 1930 年 3 月 26 日，愚園路 252 號居民 G. Breuer 致函工部局關切憶定盤路與愚園路口空地被侵佔興建華人茶樓一事。詳工部局檔案 U1-14-6032, p.46-7。
32. 詳**上海工部局檔案** U1-14-6032, p.73-89。
33. 詳**上海工部局檔案** U1-14-6032, p.142-3。

引用文獻

一侯（1932）共同生活之一斑－津中里，**中行生活**，1(4): 58-9。

上海城市規劃志編纂委員會 (1999) **上海城市規劃志**，上海專志系列叢刊，上海：社會科學出版社，64。

上海房地產志編纂委員會 (1999) **上海房地產志**，上海專志系列叢刊，上海：社會科學出版社，179-83。

上海租界志編纂委員會 (2001) **上海租界志**，上海專志系列叢刊，上海：社會科學出版社， 96-103, 121, 321-32, 333-5, 361-2, 421-2, 569-72。

王紹周 (1989) **上海近代城市建築**，江蘇科學技術出版社（本文引用由王紹周先生提供之原稿圖面）。

伍江 (1996) **上海百年建築史**，1840-1949，上海：同濟大學社出版，40-4。

何重建 (1989) 上海近代營造業的形成及特徵，**第三次中國近代建築史研究討論會論文集**，北京：中國建築工業出版社，118-24。

何重建、胡本榮 (1990) 對借鑒歷史經驗加強城市建設行業管理的思考，**建築業改革與發展研討會論文集**，北京：中國建築工業出版社。

何理云 (1932) 理想專號：我們理想中的中行別業，**中行生活**，1(22): 493

岑德彰 (1980) **上海公共租界史稿**，上海：人民出版社，71。

孝逸 (1933) 共同生活之一斑，**中行生活** 1(12): 257-9。

吳永毅 (1987) 試評〈都市非正式部門發展之研究：以路邊洗車業爲例〉：關於臺灣非正式部門研究的一些誤解—附錄 (翻譯)：〈非正式部門：界定、爭議和其與國家發展的關係〉，**國立臺灣大學建築與城鄉研究學報**，第三卷第一期，185-94。

吳亮 (1989) **老上海--已逝的時光，江蘇美術出版社，21。**

沈華編 (1989) **上海里弄民居**，北京：中國建築工業出版社。

沈書玉 (1933) 滬行球藝部之過去及其近況，**中行生活** 1(18): 386-7。

李縉 (1933) 無人應當省察自己的病態，**中行生活** 1(12): 233。

周浩泉 (1990) 我是如何通過租地造屋經營房產的，上海文史資料委員會主編，**上海文史資料選輯第六十四輯：舊上海的房地產經營**，上海：人民出版社，55-9。

周振德 (1997) **上海弄堂**，上海：上海人民美術出版社，112, 113, 126, 127, 131。

徐公肅、丘瑾璋 (1923) **上海公共租界制度**，民國叢書第四輯，臺北：上海書局出版，75。

陸謙受 (1934)，上海極司非而路中國銀行行員宿舍建築概要，**中國建築**，7: 2。

陳炎林編 (1933) **上海地產大全**，民國叢書第三編第三十二輯，臺北：上海書局。
郭奇正 (2003) 上海里弄—集居形式的社會生產與表意流變，**睹物思人**，臺北:麥田出版社，211-270。
張仲禮編 (1990) **近代上海城市研究**，上海：人民出版社。
張仲禮、陳曾年 (1985) **沙遜集團在舊中國**，上海：人民出版社，35。
張傳、黃國榮、侯錦權編 (2001) **老上海地圖**，上海畫報出版社，65, 122-3。
張濟順 (1993) 論上海里弄，**上海研究論叢第九輯**，上海：上海社會科學院出版社出版，59-77。
張濟順 (1999) 上海里弄－論街道基層的生態演變，**上海百年風華**，臺北：躍升文化出版社，291, 306-7。
葉文心 (2001) 時鐘與院落－上海中國銀行的威權結構分析，**上海百年風華**，臺北：躍升文化出版社，25-8。
葛福田編 (1949) **上海行號路圖錄（上、下冊）**，1949 年再版，上海：福利營業股份有限公司出版。
鄒依仁 (1984) **舊上海人口變遷的研究**，上海：人民出版社。
熊月之 (1989) 上海租界與上海社會思想變遷，**上海研究論第二輯**，上海：上海社會科學院出版社出版，124-145。
賴德霖 (1993a) 從上海公共租界看中國近代建築制度之形成 (上)，**空間雜誌**，三月號。
賴德霖 (1993b) 從上海公共租界看中國近代建築制度之形成 (下)，**空間雜誌**，五月號。
賴德霖 (1995) 「科學性」與「民族性」－近代中國的建築價值觀，[中國] **建築師雜誌**，四月號，p.50。
競舟 (1931) 談國人樂住洋房的新趨勢，**時事新報，** 1931 年 8 月 13 日。
羅蘇文 (1995) 路、里、樓與近代上海商業空間之拓展，**上海史研討會論文集** (散裝版)，上海：上海社會科學院歷史研究所。
Bergĕre, M. C. (1994) *L'age D'or De La Bourgeoisie Chinoise* (**中國資產階級的黃金年代**)，上海：人民出版社，31。
Feetham, Richard (1931) *Report of the Hon. Justice Feetham, C. M. G., to the Shanghai Municipal Council. 3 vols. Shanghai: North-China Daily Newsand Herald, 1931:545* (**費唐法官研究上海租界情形的報告書**)，73, 545, 579, 625。
Johnston, R. J., Gregory, D. and Smith, David M. (1994) *The Dictionary of Human Geography*, Oxford: Blackwell Reference, 789.

檔案資料部分 (均藏於上海檔案館)

上海工部局檔案 U1-14-3488, 6090(1), 6090(2), 6032。
上海工部局公報 (*the Municipal Gazette*) 1922 年版，207。
上海工部局年報 (*Sanghai Municipal Council Annual Report*) 1876, 1897, 1898, 1910-21 等年版。

92 年 3 月 11 日　收稿
92 年 11 月 20 日　修正
92 年 12 月 1 日　接受