
全面抗战时期重庆市银钱业的房地产投资研究

——以四川美丰银行为中心的考察

梁若愚

(西南大学历史文化学院, 重庆 400715)

【摘要】全面抗战时期,重庆作为战时陪都,大量人口和工商业内迁,从而导致重庆市居住和工商业用房地产的严重短缺。在此背景下,重庆市银钱业兴起投资房地产的热潮,然而日益严重的通胀状况,使得这股投资热潮逐渐转变为投机活动,造成了房价的飞速上涨,加剧了房地产市场的供需矛盾。本文试以四川美丰银行为例,探讨战时重庆市银钱业在房地产方面的投资活动及其影响,为目前我们的房地产改革作一参考。

【关键词】抗战;银钱业;四川美丰银行;房地产投资

【中图分类号】K265

【文献标识码】A

全面抗战爆发后,重庆市成为战时陪都,大量人口和沿海工商业向大后方迁移,造成重庆市居住和工商业用房地产的严重紧缺。国民政府为解决这一供需矛盾,引导金融资本向生产建设事业领域流动,而颁布了一系列法令。重庆市的银钱业在政府的支持和引导下,兴起了一股房地产投资热。一般而言,银钱业所投资的房地产类型可分为营业用房地产和非营业用房地产。其中,营业用房地产是指银钱业用于自身经营活动所需的房屋和土地,如总分行处的办公场所、仓库等;非营业用房地产是指用于租售他人的房屋及土地。另外,房地产投资的方式亦分为二种,种是银行直接进行房产和土地买卖;另一种是银行投资创办或入股其他房地产公司,再通过地产公司进行房地产经营。四川美丰银行作为西南地区的一家重要银行,其在战时的房地产投资活动较为活跃,且极具代表性。本文试以四川美丰银行为例,对该行的房地产投资活动予以论述,以加深对抗战这一特殊时期重庆市房地产业发展状况的了解。

1 营业用房地产的投资

1.1 重庆市银钱业房地产投资比率下降

全面抗战爆发前,重庆市银钱业的房地产投资主要表现为营业用房地产的购置。然而与战前相比,战时重庆市银钱业营业用房地产总值与银行资本的比率却呈现下降趋势。据康永仁统计:“战前重庆银行的资本,运用于房地产设备者,约为其全部

【收稿日期】2018-03-15

【作者简介】梁若愚(1992-),男,安徽滁州人,硕士,西南大学历史文化学院中国史专业2015级硕士研究生,研究方向:中国近现代经济史。

资本的四分之三，战时则均不足二分之一。二十九年及三十年，则仅约为四分之一。若就钱庄而论，其比率就尤为低下了。”重庆市银行业房地产投资与资本总额比率历年情形如下表：

表 1 房地产与资本总额比率表

年份	银钱业房地产与资本总额之比
1936	76:100
1939	43:100
1940	22:100
1941	28:100

资料来源：康永仁：《再论重庆的银行》，《战时首都档案文献·战时金融》，重庆：重庆出版社，2014年12月版，第298页。

由表 1 可知，银行房地产与资本之比逐年减小，造成此种趋势的原因，在康永仁看来不外乎以下几点：“1. 为战前设立的银行，大都视为永久事业，所有房地产及器具的设备，大都尚知注重。2. 为战时设立的银行，类多视为筹措经营投机事业资金的机构，多为了保持资金的流动性，而因陋就简，不肯将资金呆滞于房地产及器具设备方面。3. 至于钱庄的比率，所以较银行尤为低下的原故，则大都因经营钱庄者，并未将钱庄视为久远事业。”由此可知，在战时的严重通胀情况下，大量以商品投机为主要目的的银行相继设立，为节省开支，多数因陋就简办公，致使其拉低了银钱业营业用房地产投资的比率。

1.2 四川美丰银行营业用房地产的购置

四川美丰银行对房地产的经营一直较有兴趣，抗战时期，四川美丰银行“确定以自有为原则购置分支行址、宿舍共 62 幢。在成都、重庆、泸县、南充、遂宁、合川、遵义等七地设置了仓库”。四川美丰重视对各分行营业用房地产的自购，并以此为原则。房地产在性质上属于日用必需品，随着分支行处的扩大，四川美丰需要使用大量房产，而物价飞涨的情况下，直接购买行址比租用房址有诸多优势。对此，四川美丰银行自流井办事处经理孙和甫，在战时曾极力向总行申请拨款购置营业用房，其理由如下：

(1) 法币日渐贬值而房地产日渐提高，为以及不可避免之事实，所以无论各处大小地主除不得已而出卖者外有钱人多贪购房地。

(2) 利息所以赶不上房地产价之高涨，例如以一千亿元置产每年损失 iF 产三四百亿元及二十分之一之折旧，五十亿元，但频年房地产价上涨往之过之，故目前虽是呆搁钜贲似有损失却是转瞬就得信愿之利可以断言，而况折旧限及等于无偿取得。

(3) 如果抗战自今年起不能再延长二十年，则将来整理法币之结果与云货币数目减少，毋必购置房产不变质量。

由上述史料可知，在通胀日益严重的战争形势下，自购营业用房以保值增值已经成为业内的共识，其中房价和租金高涨是银行大肆购置房产的直接动因。孙和甫认为当时买房待战后等于是无偿取得，由此看来，看涨物价已成为社会的普遍共识。对于各分支行处的营业用房地产，四川美丰亦贯彻了“自有原则”，在战时进行了大量购置。表 2 为四川美丰银行购置部分营业用房地产的情况：

由表 2 可知，四川美丰银行的营业用房地产的购置时间主要在 1937-1945 年间，可见四川美丰在战时积极自购营业用房的事实。其中，1937-1945 年的房地产增值幅度最高达 4883 倍。而根据财政部 1946 年发布的全国定售物价总指数情况，如以 1937

年指数为 100, 1945 年已升至 163160, 1946 年达 339221。相较之下, 战时四川美丰营业用房地产增值幅度已超过物价的上涨幅度。也就是说, 四川美丰银行通过在战时的营业用房地产的购置, 除了成功保值外, 其增值幅度比一般物价的增值幅度还要多。正如孙和甫所料, 在战后的房地产价格与购置之初相比几乎等于是无偿取得。

表 2 营业用房地产购置及估价表 (单位: 法币元)

行别	记账价格	购置年度	1937 年价值	1946 年价值	增减倍数
总行中正路	492540.46	1923	492540.46	24055075066.18	4883
新建	12739936.50	1945	5909.06	28853939.98	2
万行兴隆街	57733.30	1937	57733.30	281911703.90	4883
昆行	880000.00	1943	4888.88	23872401.04	27
筑行	700000.00	1943	3888.88	18989401.04	27
合计	32962982.50		1035405.52	5055905111.78	

资料来源:《四川美丰营业用房地产估价表》(1946 年 12 月), 重庆市档案馆藏四川美丰银行未刊档案, 档号: 02960014005110000001000。

由上述可知, 当战时的房地产上涨倍数超过物价指数, 意味着房地产涨幅超过物价的平均涨幅。那么房地产价格的上涨必然是拉动战时物价上涨的重要因素。房地产领域的超额利润促使社会资金进一步向房地产领域集中, 以故重庆市银钱业除了营业用房地产自购外, 还积极从事于非营业用房地产的投资。

2 非营业用房地产的投资

随着战时通胀的加剧, 重庆市物价飞涨, 商品囤积日趋活跃。而房地产作为生活必需品是一种有天然的投机标的, 以故战时的房地产投资热潮逐渐转变为投机活动。关于银钱业资本的变质问题, 战时房地产投资资本的变质根本上是缘于国民政府的通货膨胀政策所引起的物价和房价上涨, 而物价的上涨导致了投机热潮的兴起, 投机热潮的兴起又推动物价和房价的进一步上涨, 各因素之间形成了恶性循环。

在严重的通胀环境下, 重庆市银钱业在非营业用房地产方面的投机活动日趋严重, 国民政府遂颁布相关法令对其进行限制, 如在《非常时期管理银行暂行办法》中第四条规定“银行不得直接经营商业或囤积货物, 并不得以代理部、贸易部或信托部等名义, 自行经营或代客买卖货物”。然而, 战时四川美丰银行依旧积极从事非营业用房地产的投机活动, 为规避政府法令限制, 于 1939 年成立自营的华丰地产公司, 通过该公司从事非营业用房地产的经营活动。具体投资地产项目和区域分布如表 3 与所示:

华丰在 1940-1941 年间在化龙桥镇一带 (图中红岩嘴、金银湾、李子坝属于化龙桥镇) 投资的房地产面积达到 1.8 万市方丈, 占该时期房地产投资总面积的 80%。这是由于战时重庆城的进出主要有两条要道, 一条是出通远门经观音岩, 另一条就是经过化龙桥, 化龙桥是与朝天门和磁器口齐名的重庆水码头, 是中药材、水果、陶瓷等物资的集散地。抗战时期不少迁建区通过化龙桥发展壮大, 一些工业企业开始在化龙桥落户, 如中南橡胶厂等。由此可见, 当时重庆市的房地产投资热是随着内迁的工商企业的落户和人口的集聚而在化龙桥镇一带兴起, 该热潮逐渐沿交通线向重庆老城延伸。随着业务的推进, 投资范围逐渐向重庆周边拓展, 带动了周边的房价飞速上涨。如 1941 年 3 月投资北碚区的华丰新街, 其收益率在 1942 年时达到 5000% 以上, 一年之间的增幅达 50 余倍, 堪称暴利。而且, 北碚房地产名为华丰新街, 可见华丰地产公司十分重视自身品牌的树立, 并已具备一定的名声。华丰地产公司的收益十分丰厚, 在 1940-1942 年的两年时间里, 平均售价增幅在 5 倍以上。

表3 1942年华丰地产公司地产一览表（单位：法币元）

置产地点	面积（市方丈）	购买时间	买价（含税）	1942年财政局标价	差额
两路口（F）	1914.56	1940.1.10	12958.92	95728.00	82769.08
新民街	142.97	1940.12.12	52731.77	120094.80	67363.03
北碚华丰新街	861.66	1941.3	4705.28	215415.00	210709.72
北碚122地	300.24	1940.6	260030	3002400	27423.70

资料来源：《华丰地产公司地产一览表（1942年度制）》，重庆市档案馆藏四川美丰银行未刊档案，档号02960013004860000136000。

华丰的房地产经营获利方式分为转售、自建、招租三种。转售即为购买他人房产，转手再售于他人谋利，华丰的经营以此种为主；自建为收买土地，自建房屋售卖；招租即为通过购买或自建方式获得的房地产租于他人收取租金。关于转售方式，如上表中收益数额最大一项为化龙桥镇李子坝，于1941年3月购入，至1942年底售价涨幅达6倍以上。华丰于1942年2月、8月、10月，1944年、1945年分别将李子坝房地产逐步售出，且售出对象多为国民政府机关。如表4所示：

表4（李子坝）战时华丰地产公司售出地产一览表（单位：法币元）

坐落地点	出卖年月日	已卖面积（市方丈）	管业人姓名
化龙桥镇李子坝	1942年2月8日	298.278	伪中国农民银行
化龙桥镇李子坝	1942年10月	795.66	伪燃料实验室
化龙桥镇李子坝	1944年	475.20	伪交通司

资料来源：《四川美丰停业后出售房地产一览表》（1950年12月30日），重庆市档案馆藏四川美丰银行未刊档案，档号：02960013005160000001000。

由表可知，国民政府在1942年、1944年、1945年与华丰地产公司皆有贸易往来。这说明政府并未打击当时的房地产贸易。虽然1942年时已经颁布法令禁止银行进行副业经营，而华丰作为四川美丰银行投资建立的子公司，并未受到国民政府的惩处，反而与其存在贸易上的往来。这一方面说明国民政府对基层经济领域的监管相对薄弱；另一方面也说明了政府需要利用房地产投资与建设的热潮来缓解了内迁人口的居住紧缺问题，虽然这种方式在一定程度上导致了房价的上涨。

3 结论

上述可见，全面抗战时期重庆市房地产投资热潮的兴起与变质首先是社会经济发展和反映。抗战爆发后，重庆迅速成了大后方的政治经济中心，特殊环境有力地促进了房地产业的大发展，然而通胀的日益严重又促使房地产业发展逐渐转变为另一种形式的商品投机活动。从重庆市银钱业自身来看，对房地产的投资为其积累了大量固定资产，有效应对了战时通胀的压力。虽然这种行为在一定程度上助涨了房价和物价上涨，也是银行面临困境时的无奈之举。此外，房产投资也建造了部分房屋，客观上增加大后方的房产供应量，为缓解内迁人口的居住问题作出一定的贡献。但是，房地产市场的真正健康发展应建立

在稳定有序的市场经济基础上，宽松的货币政策和社会普遍的通胀预期必然会导致房地产投资的变质。

[参考文献]

[1] 康心如. 回顾四川美丰银行 [M]. 西南大学出版社, 1989.