

无论何项抵押,一概无效。”中文官契上印有这样的记载,就等于一张废纸了。

4.“卖契”(CONTRATTO DICOMPRA-VENDITA),是意国领事馆将意租界分段卖出时所发的契证(买卖合同),另有注册证作为红契。二者均由买主存执。

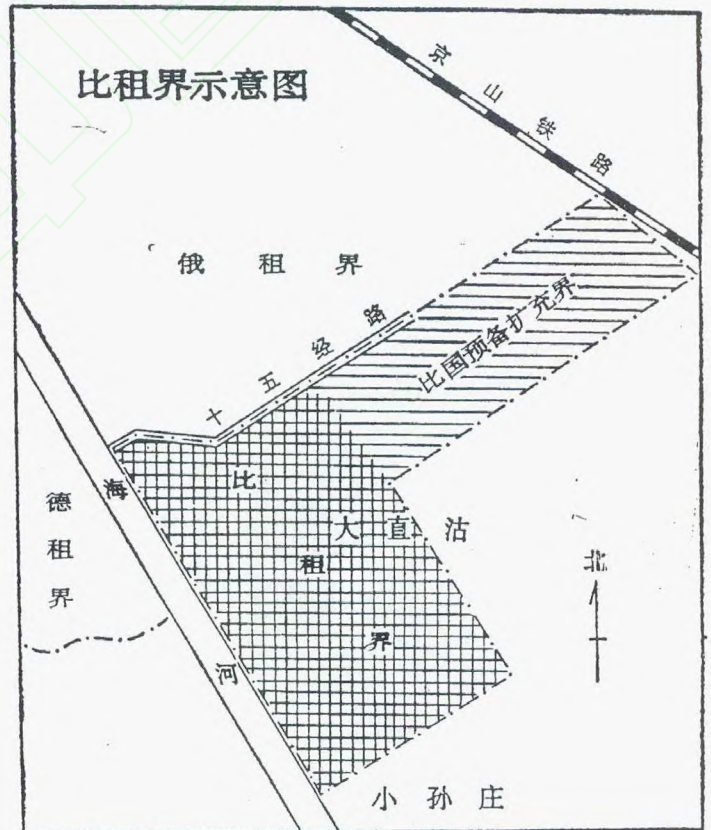
5.“官契”(ATTO DICOMPRA-VENOITA),是意领馆对业主之间转移产权时所发的契证,亦有注册证,二者均由买主存执。

## 第七节 比租界

1900年八国联军占领天津后,翌年比利时驻津领事向天津领事团发出通告,占领下列地域:“沿白海(海河)至马亚斯石油仓库下方约50米地点,以为比国通商市场,禁止上列地域内一切财产之买卖、让渡与转移,但占领前经过正当手续,凡是以中国人以外之欧洲人名义之地契,认为有效并尊重之。”这样,就强行占领中国土地。随后比国照会清政府,拟在强占土地内建立租界。

光绪二十七年(1902)十二月二十八日,清政府与比政府在天津签订了《天津比国租界合同》,正式划定比租界。其范围为:东穿过大直沽村(今大直沽中街附近);南迄小孙庄(今天津自行车厂附近),西临海河,北与俄租界接壤(今十五经路),租界面积740.5亩(另有700亩、1418亩、1427亩、747.5亩等说法)。因界内原有德国世昌、信义、顺全隆等洋行占地191亩,故比国所能支配的土地仅556.5亩。因此,在合同规定中如比国商业兴旺时,欲与铁路相通,中国允许照图中所划直线于大直沽庄西合中国180弓之内通路一条,北与京山铁路相接。这块土地即为比租界预备租界地。

比租界划定后,比国由于没有财力,加上不愿意投资于租界的建设,以及第一次世界大战的影响,比利时



图附-8 比租界示意图

政府于1927年1月17日,与北京政府举行双边条约谈判,愿将天津比租界交还中国,以示友好。北京政府准备予以接收。由于南方的国民政府反对等原因,一直拖到1931年1月15日双方互换协议批准书,至3月天津市与比驻华公使在原比租界工部局正式举行租界交收典礼。

## 一、土地管理

比租界土地管理的权力机关是董事会,而董事会实际上是受比国驻津领事的领导行使权力。其执行机构是工部局。

比租界初设立时,地处僻壤,界内居民不过百余户,土地的绝大部分为农田,其地势虽高,但多凸凹地带。根据“比租界合同”规定,“界内所有地亩、民房由租界委员代为购买立契,交与驻津领事官收执”。为此,经租界委员与比国领事查勘,将租界土地分为三等,“一为庄基地;一为平地;一为水坑地,议明比国总出银45000两(137万佛朗)”,作为收购界内民有土地的代价。而“界内地亩归比国经营后,每地一亩按英、法、俄、德租界章程,每年在天津县署交纳租费(编注:每年每亩向中国政府交纳钱粮1000文)。界内别国洋商地亩租界亦归比国领事官一并收齐交纳”。

比租界划定后,即由工部局办理房地产登记,勒令界内居民将原中国官厅发给的契纸(红契)向工部局登记换证,并宣布比租界当局拥有随时征用中国居民房地产的权利。

比租界的土地税定为地产估值的0.5%,并且对于没有租约的土地也进行征税。建筑不足额地租的征收数额是建筑不足额地带房地产税的总数,不得少于一般地产税的二倍。对界内农民耕种的土地,在未征用期间,民田可照常耕种,但每亩每年必须向工部局捐务处交纳土地捐5元,民有空地每亩每年纳捐10元。

## 二、土地开发经营

比国政府当初要求开辟租界的理由是“在天津河东地方租地一段以为比国通商市场”,但是在租界设立之后,比国国会却无意发展这块租界,仅将租界地治理权保留,而将经营权转让给比国银公司。并且在保留还是交还比租界的问题上,比国政府亦犹豫不决,因而未能及时开发。后来又因为第一次世界大战爆发,比利时遭到外国军队入侵,遂使比租界的发展再次陷于停顿状态,以致界内土地坎坷不平,污水漫溢,公共设施寥寥无几。

然而,比租界当局却热衷于倒卖土地,从中牟利。由于比租界地势较高,开发土地无需大量填土,而且占有沿河地带和铁路交通的便利,是建立商业货栈和工厂最适宜的地点。于是,比租界当局将界内土地划分三等租卖:沿河一带为一等土地,每亩地价3000元;海河与大直沽村之间地带为二等土地,每亩地价2000元;大直沽村附近一带为三等土地,每亩地价1500元。结果,美、法、英、日等国的资本家纷纷