

## 民國時期葡籍華商在廣州房地產投資的時空分佈特徵\*

吳宏岐 戴源 張超凡

**[摘要]** 近代來往於粵澳之間的葡籍華商，雖然多以“大西洋籍民”或“大西洋籍商”自稱，但其實具有外籍華人的性質，屬於特殊的華僑華人群體。通過對《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》中相關資料的統計分析可知，民國時期葡籍華商在廣東的不少地方都有商業經營，不過投資重點主要是在省城廣州，其中又以房地產投資佔了較大比重，且其特點主要體現在三個方面：在房地產投資類型方面，當時葡籍華商多數是中小商人，以個人出租租賃舖屋進行商用型房地產投資為主，自住型和商住結合型房產投資佔比相對較小；在房地產投資時間分佈方面，主要集中在20世紀10、20年代，如與一般華僑房地產投資主要集中在20世紀20、30年代相比，其共同點是都集中在20年代進行投資，但葡籍華商在第一個十年的投資也相對較多，30年代投資則相對較少；在房地產投資空間分佈方面，葡籍華商在廣州西關、河南和中區以商用型房產投資為主，而商住結合型房產的分佈以西區與中區為主，至於自住型房產則比較分散，在東、西、南三區皆有分佈，但主要集中在東區。作為華僑的一份子，民國時期葡籍華商在廣州的房地產投資，不僅僅限於住宅，同時也包括酒店、洋行、百貨公司等商用結合型房產，並且積極參與騎樓式舖屋建設，從而使城市建築類型增多，在一定程度上帶動了廣州城市與建築的近代轉型，也促進了近代廣州城市空間的重構。

**[關鍵詞]** 民國時期 葡籍華商 廣州 房地產投資 時空分佈特徵

廣東省是華僑大省，擁有廣府（含五邑）、潮汕、梅州等全國著名的僑鄉。近代以來，作為廣東省省會的廣州，雖然不是華僑數量最多的城市，但是憑藉優越的地理位置，吸引了大量華僑來此投資，其中以房地產投資最具有代表性。學術界近年來關於近代華僑在廣州房地產投資研究方面已湧現不少頗有份量的研究成果，<sup>①</sup>但是相關研究大多忽視了葡籍

\* 本文為國家社科基金重大項目“宋元以來珠江三角洲海岸帶環境史料的搜集、整理與研究”（批准號19ZDA201）的階段性研究成果。

作者簡介：吳宏岐，暨南大學歷史地理研究中心教授、博士生導師；戴源，暨南大學歷史地理研究中心碩士；張超凡，暨南大學歷史地理研究中心博士生。廣州 510632

<sup>①</sup> 參見林金枝：〈論近代華僑在廣州的投資（1862—1949）〉，《暨南學報（哲學社會科學版）》（廣州），第1期（1988）；李楊：〈本世紀二、三十年代廣州華僑為何聚資於房地產〉，《學術研究》（廣州），第1期（1986）；吳宏岐、胡樂偉：〈近代廣州僑資房地產業與城市空間結構的變遷〉，《華南師範大學學報（社會科學版）》（廣州），第1期（2013）；王曉鶯：〈論1927—1937年華僑在廣東的大投資〉，《汕頭大學學報（人文社會科學版）》（汕頭），第4期（2002）；曹意偉：〈華僑投資與廣州城市近代化（1862—1937）〉，碩士論文，廣西師範大學，2013年；吳玉千：〈民國時期廣州房地產行政管理研究（1912—1937）〉，碩士論文，華南師範大學，2008年；楊國強：〈近代廣州房地產發展研究〉，碩士論文，廣州大學，2009年；胡樂偉：〈近代廣東僑鄉房地產業與城鎮發展研究（1862—1949）〉，碩士論文，暨南大學，2011年；胡樂偉：〈近代廣東僑鄉社會經濟的歷史地理學考察——以人口變動與房地產業為中心〉，博士論文，暨南大學，2018年；胡樂偉：〈抗戰復原後僑產糾紛檔案所見廣州房地產投資的一些問題〉，吳宏岐、黃忠鑫、郭世強主編：《中國歷史地理研究：嶺南商業網絡與歷史地理研究》，西安：陝西師範大學出版總社，2021年，頁169—181。

華商這一重要群體，目前僅有一篇短文對民國時期葡籍華商在廣州的房地產投資的部分問題進行了簡要論述。<sup>①</sup>有關民國時期葡籍華商在廣州投資房地產的細節尤其是時空分佈特徵的問題尚有待深入研討。本文擬利用廣東教育出版社在2016年出版之《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》中的相關檔案史料，對民國時期葡籍華商在廣州房地產投資的時空分佈特徵進行研究，希冀有助於補充這一時期華僑華人在廣州的房地產投資情況。

## 一、民國時期活躍在粵澳之間的葡籍華商

近代西方國家中，葡萄牙是與中國交往較早且頻繁的國家之一。明嘉靖年間，葡人以澳門為居留地進行商業活動，使得澳門逐漸成為中西經濟文化交流的重要場所。嘉靖四十三年（1564），龐尚鵬在其〈陳末議以保海隅萬世治安疏〉中報告了葡人入居後澳門迅速發展的情況：“近數年來，始入蠔鏡澳，築室以便交易。不逾年，多至數百區，今殆千區以上。日與華人相接濟，歲規厚利，所獲不貲。故舉國而來，負老攜幼，更相接踵，今築室又不知其幾許，而夷眾殆萬人矣。詭形異服，瀾滿山海，劍芒耀日，火炮震天，喜則人而怒則獸，其素性然也。”<sup>②</sup>此所謂“華人”，應當包括客綱、客紀以及私相接洽的各類華人商戶。<sup>③</sup>在澳華人與洋人相處日久，漸受潛移默化之影響，“從而穿洋服、習洋文、進洋學堂、信奉洋教，乃至出洋留學，學習西洋科學知識，頗不乏其人”。<sup>④</sup>隨着華葡之間交往日益密切，不少華人加入葡萄牙國籍成為葡萄牙國民。據《澳門憲報》（1850—1911）中文資料統計，僅在1880—1911年間，明確已是葡籍，或表明應是葡籍的華人，已達522人。從申請加入葡籍的時間來看，大致可以分為三個階段來考察：1890年以前約為14人，其中4人表明為澳門出生，其他均是從內地至澳門經商後申請加入者；1891—1901年為159人，其中絕大多數是在澳門出生和居住的華人；1902—1911年為349人，其中只有123人是在澳門出生和居住，其餘226人是在澳門出生並在內地（主要是廣州、上海）生活與經商。<sup>⑤</sup>值得注意的是，從《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》的相關檔案記載來看，<sup>⑥</sup>到了民國時期，在廣州生活與經商的葡籍華人更頗具規模，其中更不乏投資經營房地產的葡籍華商。

晚清和民國時期，葡籍華商來往於澳門與廣東、福建等地，尤其是在省（廣州）、澳（澳門）之間經商者，多以“大西洋籍民”或“大西洋籍商”自稱，但實際上他們身份具有外

<sup>①</sup>何俊宇：〈民國時期葡籍華商在廣州的房地產投資——以《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》為中心〉，《蘭台世界》（瀋陽），第12期（2020）。

<sup>②</sup>〔明〕龐尚鵬：〈陳末議以保海隅萬世治安疏〉，《百可亭摘稿》卷一，《四庫全書存目叢書》集部第129冊，濟南：齊魯書社，1997年，頁130—131。

<sup>③</sup>林廣志：《澳門之魂：晚清澳門華商與華人社會研究》，廣州：廣東人民出版社；澳門：澳門基金會，2017年，頁23。

<sup>④</sup>黃鴻釗：〈近代澳門在中西文化交流中的地位和作用〉，《中國邊疆史地研究》（北京），第2期（1994），頁1—12。

<sup>⑤</sup>陳文源：〈晚清澳門華人加入葡籍的現象及原因分析〉，《澳門歷史研究》（澳門），第2期（2003），頁120—123；林廣志：《澳門之魂：晚清澳門華商與華人社會研究》，廣州：廣東人民出版社；澳門：澳門基金會，2017年，頁513。

<sup>⑥</sup>廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》，廣州：廣東教育出版社，2016年。

籍華人的性質，屬於傳統意義的華僑的一份子。按照李長傅的看法，“所謂華僑，乃中國人移往外國領土者，從事經濟的活動，及其子孫之未消失中國民族意識者之謂也”，<sup>①</sup>“還有許多華僑，因居留政府的強迫，同個人便利起見，入他國籍，以致發生重籍問題。但是他們的語言、習俗、事業，同祖國關係未斷，依血統的定論，我們應當承認他們是華僑的”。<sup>②</sup>葡籍華商的語言、習俗、事業，同祖國的關係未斷，所以從血統來看，也屬於華僑，屬於特殊的華僑。

華人加入葡籍的途徑，從 16 世紀以來至民國時期，似略有一些變化。1587 年，葡萄牙王室在規定澳門王室法官的管轄權時，就將入教華人納入其管轄範圍，<sup>③</sup>將教徒視為“國民”。此後為了讓更多的居澳華人歸化葡萄牙，非葡萄牙血統且非出生於葡萄牙的華人也可以加入葡萄牙國籍；1867 年 6 月 26 日，澳葡政府宣佈已經加入葡籍的華人子女可被視為葡萄牙公民。<sup>④</sup>1887 年 6 月 15 日，葡萄牙政府頒令，規定在澳門出生的華人只要到華政務廳登記註冊，即可自動獲得葡萄牙國籍。<sup>⑤</sup>也就是說，從 1887 年開始，在澳門出生的華人，即使不信天主教，只要去澳葡當局的華政務廳登記一下，就可以擁有葡萄牙國籍。明清至民國時期的葡籍華商，其實大多數是以此種途徑獲得葡萄牙國籍的。

澳門華人尤其是居澳華商之所以樂意加入葡萄牙國籍，原因是多方面的。除了因與洋人相處日久，受其潛移默化的影響加入葡籍外，也同葡萄牙殖民政策導向、晚清國內社會不公以及華人為追求營商的便利有關。其中吸引華人加入葡籍的，主要還是享受與洋人一樣的在華待遇，追求營商的便利。華人入籍後，依據葡萄牙法律“可以享受與葡人一樣的政治、經濟及法律等方面的權利”。<sup>⑥</sup>如一晚清報評說：“同一報關過卡也，而洋商之掛洋旗者，則絕無查驗留難之累。華商貨船，凡歷關卡，皆不勝其苦累，查驗之外，尤多需索留難，則洋商便利，而華商滯累矣。於是有巧譎之華商，通賄洋行，借掛洋旗，而後亦暢行無礙。”<sup>⑦</sup>值得注意的是，不僅清朝官員對待華洋商人的態度迥然有別，而且華人改入洋籍還可以在捐稅上享有諸多優免特權。<sup>⑧</sup>

當然，除了在捐稅上享有諸多優免特權以外，葡籍華商在內地經商時如與內地居民發生商業糾紛，也可以向葡總領事館尋求幫助。《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》中就記載了不少該類事件。如民國二十九年（1940）十月七日，福建省政府函稱閩侯縣人程天禧

<sup>①</sup>〈華僑研究之基礎問題〉，李長傅等：《南洋史地與華僑華人研究——李長傅先生論文選集》，廣州：暨南大學出版社，2001 年，頁 8。

<sup>②</sup>〈世界的華僑〉，李長傅等：《南洋史地與華僑華人研究——李長傅先生論文選集》，廣州：暨南大學出版社，2001 年，頁 24。

<sup>③</sup>（葡）葉士朋（António Manuel Hespanha）：《澳門法制史概論》，周艷平、張永春譯，澳門：澳門基金會，1996 年，頁 62。

<sup>④</sup>（葡）施白蒂（Beatriz Basto da Silva）：《澳門編年史：十九世紀》，姚京明譯，澳門：澳門基金會，1998 年，頁 167—168。

<sup>⑤</sup>陳文源：〈近代居澳華人的國民身份選擇與文化認同〉，《暨南學報（哲學社會科學版）》（廣州），第 6 期，2015 年，頁 109。

<sup>⑥</sup>林廣志：《澳門之魂：晚清澳門華商與華人社會研究》，廣州：廣東人民出版社；澳門：澳門基金會，2017 年，頁 518。

<sup>⑦</sup>〈論中外商情異同利弊〉，《南洋七日報》（上海），第 10 期，光緒二十七年石印本。

<sup>⑧</sup>陳文源：〈近代居澳華人的國民身份選擇與文化認同〉，《暨南學報（哲學社會科學版）》（廣州），第 6 期，2015 年，頁 100—111。

“有店屋一所，在福州江墘地方。民國二十四年八月間，葡籍楊文漢託其戚屬趙英球向禧承租，開張楊元春鋸柴廠。……詎該楊文漢租賃後，膽敢任意拆卸，抹煞禧之所有權，經禧一再告知收回自用，渠概置不理，一味盤踞。現禧對該屋急待收回自用，不已瀝情呈懇察核，迅賜函請葡國領事署嚴令籍民楊文漢交還店屋，並清償欠繳租金”。<sup>①</sup>楊文漢則致函葡萄牙駐廣州總領事請求幫助，認為“程天禧捏詞聳聽，顛倒是非”，稱自己“前經於中華民國卅四年間，向程天禧承租坐落閩侯縣南台義洲江墘下門牌第二十三號廠屋一座，開張元春鋸木廠多年，每月租金柒元，曾蒙核給執照有案。承租以後，漢因該廠屋破損不堪，曾徵其同意大加修理建築，計墊用土木石洋灰工程費用數千元”，而“該業主程天禧見漢經營日盛，不特不體諒漢墊用修繕費用為數至鉅，甚且故意不收租金，欲以欠租為藉口收回廠屋，因而抹煞漢之墊用修繕費，其用心極為刁狡”，進而陳述說“獨不思漢係承租人有使用租賃屋之權，何所謂佔屋？禧故意不來收租何能誣為欠租，漢既墊用修繕費甚鉅，更何能藉端希圖收回，況漢裝置鋸木機器所費工程非小，在營業上、在關係不易遷移，設要加租則漢於可能範圍內當酌情增加，似此恃業主地位壓迫租戶，殊非情法之平理”，所以請求領事館“據〔據〕情轉函福建省政府察核，以免該程天禧捏詞聳聽，顛倒是非”。<sup>②</sup>

活躍於粵澳之間的葡籍華商，難免會與內地居民產生糾紛，這時他們就利用自己葡籍身份向葡總領事尋求幫助。當然，雖然葡籍華商在廣東不少地方都有商業經營，但鑑於省城廣州的經濟中心吸引力，他們往往將投資重點放在廣州，在《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》中可見這些葡籍華商在廣州進行了相當數量的房地產投資。探討民國時期葡籍華商這一特殊華僑群體在廣州房地產開發的情況，有助於更全面地認識當時整個廣州的外籍華商的投資情況。

## 二、葡籍華商在廣州房地產投資的類型

晚清時期，已有一些葡籍華商在廣州從事房地產經營。如葡籍華商張甲“有舖一間，坐在西關長壽里門牌九十五號，於光緒二十四年三月租與葉國張業開張聚興隆絲帶雜貨生理”。<sup>③</sup>民國時期，葡籍華商投資廣州房地產業者更多，投資規模更大，而且有不同的類型。根據《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》，筆者整理出葡籍華商在廣州的房產投資數量為118處。根據房地產用途，可以將這118處房產投資分為三類：商用型、商住結合型以及自住型（表1）。

<sup>①</sup>〈福建省政府主席陳儀為程天禧訴訟楊文漢不允遷出所租舖屋案致葡總領事莫函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第9冊，廣州：廣東教育出版社，2016年，頁193—194。

<sup>②</sup>〈楊文漢為控程天禧捏詞聳聽顛倒是非以圖收回出租舖屋事致葡總領事莫函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第9冊，廣州：廣東教育出版社，2016年，頁196—197。

<sup>③</sup>〈張甲為聚興隆店背批強租事致葡總領事稟文〉，廣東省立中山圖書館等編：《清代葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第4冊，廣州：廣東教育出版社，2015年，頁506。

表 1 葡籍華商投資廣州房地產類型

類型	商用型	商住結合型	自住型	總計
數目（處）	103	8	7	118
佔比（%）	87.29	6.78	5.93	100.00

資料來源：廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》，廣州：廣東教育出版社，2016年。

### （一）商用型房產

從表 1 可知，民國時期葡籍華商在廣州的房地產投資主要以商用型房產投資（包括開辦酒店、洋行、百貨公司等）為主，該類型投資佔投資總量的 87.29%。檔案中關於葡籍華商對商用型房地產投資的記載頗多，如〈薛明谷為控區植臣欠租事致葡總領事稟文〉中提到葡籍華商區植臣在民國二年（1913）曾租薛明谷位於廣州河南寶恕橫街二巷門牌第 5 號的舖屋用於開張河南酒店，<sup>①</sup>葡籍華商司徒華也曾在民國三年租用薛明谷位於河南海天四望街門牌第 41、42 號相連的兩間舖屋用於開張群英酒店。<sup>②</sup>不過這兩家酒店皆因觸犯法律被查封歇業，故引得舖屋主人薛明谷追租一事。此外，還有葡籍華商劉有慶在民國三年（1914）頂受廣州河南蠶州外街門牌 35 號開張西洋酒店。<sup>③</sup>除租屋開張酒店外，葡籍華商還通過自建房屋或租用舖屋的方式開辦洋行，如關貢庭（又寫作關貢廷）在靖遠街橫馬路第 13、15 號自建房屋營業亨泰隆洋行。<sup>④</sup>民國十八年（1929）六月二十六日，葡籍華商楊舜夔在廣州市河南岐興中社前直街門牌第 1 號永租上蓋連地屋一間用於營業建興洋行。<sup>⑤</sup>葡籍華商孔監黎於 1922 年在蘆排新街第 5 號門牌開設湛麗洋行。<sup>⑥</sup>

除上述投資外，民國葡籍華商在廣州還有一例規模較大的商用型房地產投資，即民國初年廣州三大百貨公司之一的真光公司名下的一些房地產投資。真光公司成立於 1910 年，由黃在揚、黃在朝兄弟創辦，其中黃在朝自稱為大西洋國民。黃在朝為太平沙控案回覆葡總領事函稱：“貴領事陳之據謂中國國籍以經內務總長許可為限，不知在朝產於澳門，以大西洋例凡生產澳門者當然為大西洋國民，是無俟中國國內務總長之許可也明矣，至認在朝為大西洋國民與否，其權在貴領事并當以是否生產澳門為斷，中國官吏無認拒之權。”<sup>⑦</sup>

<sup>①</sup> 〈薛明谷為控區植臣欠租事致葡總領事稟文〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 22 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 273。

<sup>②</sup> 〈薛明谷為控司徒華欠租事致葡總領事稟文〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 22 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 275。

<sup>③</sup> 〈廣東省城警察廳為劉有慶開辦酒店事致葡總領事函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 21 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 432 - 433。

<sup>④</sup> 〈關貢庭為請求照會地方官給予其加高靖遠街舖屋之憑照事致葡總領事稟文〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 1 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 236。

<sup>⑤</sup> 〈廣東交涉員傅秉常為建興洋行永租契據事致葡總領事函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 14 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 272。

<sup>⑥</sup> 〈湛麗洋行孔監黎為遷址備案事致葡總領事函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 27 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 501。

<sup>⑦</sup> 〈黃在朝為太平沙控案覆葡總領事函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 1 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 13 - 14。

可見黃在朝確為葡籍華商，至於其兄身份則不太清楚。據說“他們二人最先是在香港辦百貨公司，後來移師廣州，以經營名貴日用華洋百貨為主，坊間稱之為‘省港真光公司’。有一首竹枝詞寫出當年西關少爺、小姐們的生活：‘大洋貨鋪好鋪場，拆白聯群獵粉香。畢竟西關人尚侈，食完午飯去真光。’”<sup>①</sup>這從側面可以看出位於廣州西關十八甫的真光公司規模較大，生意一度頗佳。真光公司經營期間為擴大公司規模，投資了不少房產，《廣東七十二行商報》在1946年連載的〈真光公司總理黃載朝〉一文就說黃在朝曾經“行宮四布”。<sup>②</sup>據民國檔案史料，真光公司後來因經營不善於1926年破產後，廣州真光有限公司臨時管理處調查數目表中可見該公司投資房產共計39處，總計費銀893,469元。<sup>③</sup>

## （二）商住結合型房產

民國時期葡籍華商在廣州投資的商住結合型房產以租用或擴建騎樓式舖屋為主，該類房產投資佔投資總量的6.78%。

1909年，張石朋在《廣東勸業報》發表〈羊城改良街道不可緩〉一文，提出廣州街道與香港、沙面相比，街道如巷，狹窄不堪，而置“天篷”更使得街道不潔，故提倡仿效香港建築騎樓，以便實現“兩邊人行，中間車行”的道路設想，還能解決街道衛生和防火方面問題，進而促進商業發展。<sup>④</sup>從《珠江十九世紀風貌》這類西洋畫作中就可以清楚地看出，大致在清末的時候，廣州的街頭已出現了騎樓建築。不過當時只是一些商舖自行修建的一些騎樓商舖，零星分佈，尚處於騎樓的局部初期醞釀階段。<sup>⑤</sup>

民國初年，廣州開始進行大規模市政建設。不過，當時以廣州為政治中心成立的政府，由於在軍事上要與北方軍閥相對抗，財政方面比較緊張，在市政建設方面就急需要從各種途徑來籌集資金，其中華僑資金就是最為重要的來源之一。從民國九年（1920）開始，廣州大舉拆毀城垣，修築城市馬路幹線，自此之後，興築馬路的數量，“與年俱增，比之從前，不可同日而語”。<sup>⑥</sup>民國十二年（1923），廣州興築的馬路累計約20.5英里，<sup>⑦</sup>到民國二十四年（1935），修築的馬路已經差不多有90英里。<sup>⑧</sup>由於廣州的市政建設主要是在舊城區進行，新築的馬路大多都佔用了原本屬於市民的建築空間，沿街的舖屋也因此而變得極為湫隘，為了照顧商民的利益，廣州市政公所早在民國八年（1919）就發佈公告允許沿街民眾修築騎樓，僅對騎樓的高度作出了限制。<sup>⑨</sup>此後，新修的馬路兩旁出現了大量騎樓式建築，廣州城區形成了眾多的騎樓街。

<sup>①</sup>葉曙明：《商海荔灣》，廣州：廣東經濟出版社，2012年，頁94。

<sup>②</sup>〈真光公司總理黃載朝〉，《廣東七十二行商報》，1946年10月5日，版6。按：原文是在介紹“黃載朝”的經歷，但考慮到他擔任過真光公司的總理，且“載”與“在”音近，這裏的“黃載朝”應該就是“黃在朝”。

<sup>③</sup>〈廣州真光公司臨時管理處調查報告〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第26冊，廣州：廣東教育出版社，2016年，頁43。

<sup>④</sup>黃素娟：〈民國時期廣州騎樓的規章與實踐〉，《學術研究》（廣州），第3期（2013），頁123—133、160。

<sup>⑤</sup>林沖：〈騎樓型街屋的發展與形態的研究〉，博士論文，華南理工大學，2000年，頁100。

<sup>⑥</sup>程天固：《廣州馬路小史》，1930年6月，頁98，廣州市檔案館藏，檔案編號：586-256。

<sup>⑦</sup>廣州市市政廳總務科：《廣州市市政報告彙刊》，1923年，頁137—142。

<sup>⑧</sup>《廣州年鑑》編纂委員會：《廣州年鑑》下冊，廣州：奇文印務公司，1935年，頁15。

<sup>⑨</sup>〈廣州馬路騎樓高度之規定〉，《衛生》（廣州），第6期（1919），頁44。

廣州騎樓的建設與市區道路建設大致同步，華僑在參與廣州舊城改造時興建的騎樓數量較多，而且地域分佈較為廣泛。值得注意的是，葡籍華商也積極參與了當時廣州騎樓街的建設與經營。如 1919 年，葡籍華商林驍曾永租廣州城第十甫 21 號門牌舖屋。<sup>①</sup>民國十二年（1923）三月七日，普利洋行在沙基大街門牌第 13、14、15 號進行擴充經營。<sup>②</sup>1937 年，澳門葡商殷理基·施利華（Henrique Nolasco da Silva）擬在長堤 195 號開設殷理基洋行，經營洋酒批發和零售。<sup>③</sup>第十甫街、沙基大街以及長堤馬路皆為騎樓建築，這些建築首層用作商業店舖，二層以上多為住宅。葡籍華商作為獨特的華人華僑群體，其對商住結合型房產的投資，同一般華人華僑房地產投資一樣，對於廣州城市建築景觀的改變共同起到一定作用。

### （三）自住型房產

由表 1 可知，葡籍華商房地產對自住型房產投資較少，僅佔房地產投資總量的 5.93%。葡籍華商主要出於自住和安置親屬的目的而投資該類房產。

如 1937 年 7 月 19 日，葡代總領事雅瑪紐（Mario Gracia）為葡民李美刁及其家屬在廣州定居事曾致廣東省會警察局局長，公文中稱“敝國籍民李美刁及其家屬，訂於八月一日在廣州市東山犀牛路第二號居住……希即飭屬，妥為保護是荷”。<sup>④</sup>可知葡民李美刁在廣州東山犀牛路第 2 號投資的房產，當是出於自己和僑眷共同居住的目的。又如真光公司破產清算時查明的 39 處房產中有 1 棟位於西關冼基西四號，<sup>⑤</sup>由廣州地方檢察廳發佈的拍賣廣告可知，這處地產其實是一座洋樓，<sup>⑥</sup>應該是黃氏在廣州的居所之一。1919 年，葡總領事施路華（Amadeu Silva）為葡商張甲洋樓憑照一事照會廣州市市政公所，提及“具稟葡籍商人張甲……有自置地一段坐落廣九鐵路站外二馬路，欲自行建造洋樓”。<sup>⑦</sup>張甲在廣九鐵路站外二馬路自置地皮修建洋樓六間，當係為個人或携眷自住的目的，因據檔案記載，張甲曾永租白鶴洞田地作為亞細亞貨倉使用，<sup>⑧</sup>故有可能張甲本人在廣州白鶴洞一帶經商，在廣九鐵路站外二馬路建造洋樓作為在廣州的住所。對於葡籍華商張甲在廣州自建房屋一事，廣州市市政公所總辦楊永泰、魏邦平在照會中提到，“查本公所取締建築章程第三條內載，凡建築無論新建改造均須繪成圖式三份，赴本公所報告繳納照費，俟派員查勘批准

<sup>①</sup>〈葡總領事施為葡籍民林驍永租舖屋事致廣東交涉員羅照會稿〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 27 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 14。

<sup>②</sup>〈普利洋行司理為營業掛號事致葡總領事函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 27 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 503。

<sup>③</sup>〈葡代總領事雅為殷理基洋行申領發行及零售洋酒牌照事致財政部廣東印花煙酒稅局局長汪函稿〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 8 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 118。

<sup>④</sup>〈葡代總領事雅為葡民李美刁及其家屬在廣州定居事曾致廣東省會警察局局長李函稿〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 8 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 121。

<sup>⑤</sup>〈廣州真光公司臨時管理處調查報告〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 26 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 42。

<sup>⑥</sup>〈拍賣廣告〉，《廣東省七十二行商報》，1926 年 5 月 13 日，版 2。

<sup>⑦</sup>〈葡商張甲為自置地自建洋樓憑照事致廣州市市政公所稟文〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 11 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 251。

<sup>⑧</sup>〈外交部部長陳友仁為張甲被封圍田補償事覆葡總領事柯函〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 14 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 337。

給憑後方得興工。又第十四條載凡空地建造須於報告時將契據一併呈驗”。<sup>①</sup>從中也可看出廣州市市政公所對於外商自建房屋的管控之嚴，要求契據必須呈驗並獲准後方可施工。

值得一提的是，近代華僑投資廣東僑鄉城市房地產的類型，大致也可分為商用型、自住型以及商住結合型，<sup>②</sup>民國時期葡籍華商在廣州的房地產投資類型與其大致相同，但是也有自己的特色。他們多數是中小商人，資金分散，難成體系，以個人出資租賃舖屋進行商用型房地產投資為主，自住型和商住結合型房產投資佔比少，大型商業性房地產投資項目更為少見，其中僅上文提到的真光公司一例是以商業公司形式進行的大規模房地產投資。

### 三、葡籍華商在廣州房地產投資的時段特點與成因

關於近代華僑投資國內企業的分期情況，林金枝將其劃分為以下幾個階段：第一階段（1862－1919）為華僑投資國內企業的初興期，其中第一階段又被細分為三個小階段：第一個小階段從1862年起至1895年中日甲午戰爭止、第二個小階段中日甲午戰爭以後至辛亥革命為止、第三個小階段辛亥革命至五四運動前夕；第二階段（1919－1927）為華僑投資國內企業的發展期；第三階段（1927－1937）華僑投資國內企業的高潮與萎縮期；第四階段（1937－1945）為華僑投資國內企業的低潮與破壞期；第五階段（1945－1949）為華僑投資的回升與崩潰期。<sup>③</sup>林金枝還曾明確提出1927－1937年是廣東近代史上華僑投資的全盛時期。在這一時期，大部分華僑聚於房地產業。<sup>④</sup>近代華僑在廣州的房地產投資佔其在全市投資額的74.41%，廣州僑資房地產投資大致也經歷了以上幾個時期。<sup>⑤</sup>李楊也認為廣州僑資房地產主要集中在20世紀20、30年代，這一時期是華僑房地產業的高潮。<sup>⑥</sup>近代廣州的一般僑資房地產投資集中在20世紀20、30年代這一點是毋庸置疑的，不過葡籍華商房地產投資的時段也有自身的特點。

表2 葡籍華商投資廣州房地產變化表（1911－1945）

時期	1911－1919	1919－1927	1927－1937	1937－1945	總計
數目（處）	39	66	12	1	118
佔比（%）	33.05	55.93	10.17	0.85	100.00

資料來源：廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》，廣州：廣東教育出版社，2016年。

據表2所示，葡籍華商在1919－1927年之間的房產投資有66處，佔總數目的

<sup>①</sup>〈廣州市市政公所總辦楊永泰魏邦平為張甲補契據等呈驗事致葡總領事施照會〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第11冊，廣州：廣東教育出版社，2016年，頁256。

<sup>②</sup>胡樂偉：〈近代廣東僑鄉房地產業與城鎮發展研究（1862－1949）〉，碩士論文，暨南大學，2011年，頁51。

<sup>③</sup>林金枝：〈論近代華僑在廣州的投資（1862－1949）〉，《暨南學報》（廣州），第1期（1988），頁30－31。

<sup>④</sup>林金枝、莊為璣編：《近代華僑投資國內企業史資料選輯（廣東卷）》，福州：福建人民出版社，1989年，頁693。

<sup>⑤</sup>林金枝：〈論近代華僑在廣州的投資（1862－1949）〉，《暨南學報》（廣州），第1期（1988），頁33。

<sup>⑥</sup>李楊：〈本世紀二、三十年代廣州華僑為何聚資於房地產〉，《學術研究》（廣州），第1期（1986），頁69。



55.93%，其次是 1911 — 1919 年間的投資，有 39 處，佔總數目的 33.05%。這就是說，1911 — 1927 年之間共計 105 處，佔房產總數的 88.98%，可見 20 世紀 10、20 年代是葡籍華商在廣州投資房產的高峰期。1927 — 1945 年間，有 13 處房產投資，佔房產總數的 11.02%，其中 1927 — 1937 年投資房產數目為 12 處，佔比 10.17%；1937 — 1945 年投資數量最少，僅有 1 處，佔比 0.85%，葡籍華商在這一時期房產投資的數量大幅度減少。由此可見，民國時期葡籍華商投資廣州房地產業主要集中在 20 世紀 10、20 年代，與一般僑資房地產投資主要集中在 20 世紀 20、30 年代相比，兩者在投資時間有共性，即都集中在 20 年代進行投資，但葡籍華商也有自身特點，除了集中在 20 年代外，他們在 10 年代的投資也相對較多，在 30 年代投資則相對較少。換言之，葡籍華商在廣州房地產集中投資的年代要早於一般的華僑房地產投資，葡籍華商可以看作是近代外籍華人投資廣州的先行者。

那麼，為何葡籍華商集中在 20 世紀前二十年進行投資呢？歸納起來，大致主要有以下原因：

首先，受澳門葡萄牙商人的影響。葡籍華商集中在 20 世紀第一個十年進行投資，是因為居澳華人與葡人相處日久，受葡人影響深遠，早期葡人在廣州的房產投資也勢必會影響到華人們。檔案資料顯示，這些葡商們早在晚清時期便開始了對廣州房地產的投資，在光緒三十年（1904），署番禺知縣曾在為羅伯多祿買房契據事致葡總領事穆禮時的照會中就提及葡籍人羅伯多祿在河南購買房產一事。<sup>①</sup>此外，葡商康平公司在宣統元年（1909）曾租泮塘仁威局營業稅地三段擬增建舖戶。<sup>②</sup>到了民國時期，葡商羅伯多祿在 1914 年租河南洲頭嘴門牌第 29、30 號開設亨利酒店。<sup>③</sup>葡籍華商也受葡人房產投資風氣之影響，在廣州城內進行投資，如上文中所提及的葡籍華商區植臣、司徒華、劉有慶等人也在 20 世紀 10 年代進行房地產投資。

其次，受時代背景的影響。辛亥革命結束了中國二千多年的封建專制統治，一定程度地推動了中國資本主義的發展。同時，1914 — 1918 年爆發第一次世界大戰。各帝國主義國家先後捲入戰爭漩渦，忙於廝殺和爭奪，一時間無暇顧及東方，暫時放鬆對中國的壓迫和掠奪。這樣，就為中國民族工業暫時空出了一些國內和國外商品銷售市場，從而提供進一步發展的有利時機和條件。民族工業發展的規模和速度都是空前的。在中國近代史上，堪稱為民族資本發展的“黃金時代”。就在這種政治和經濟背景下，有資產的華僑抓住這個好機會，爭先恐後地踴躍投資，各種資本主義企業猶如雨後春筍地蓬勃發展。葡籍華商抓住這一機遇，開始對廣州房地產進行投資。民國檔案資料顯示，最早的涉及葡籍華商房產糾紛的案件記載時間為 1912 年，此後陸陸續續至 1919 年間，共涉及有 39 處房產。

<sup>①</sup>〈署番禺知縣劉為羅伯多祿買房契據事致葡總領事穆禮時照會〉，廣東省立中山圖書館等編：《清代葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 19 冊，廣州：廣東教育出版社，2015 年，頁 494。

<sup>②</sup>〈兩廣總督張人駿為康平公司租地案覆葡總領事穆禮時照會〉，廣東省立中山圖書館等編：《清代葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 16 冊，廣州：廣東教育出版社，2015 年，頁 239。

<sup>③</sup>〈容余學玲為控羅伯多祿欠租事致葡總領事稟文〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第 22 冊，廣州：廣東教育出版社，2016 年，頁 290。

再次，受市政建設的影響。五四運動以後至國民革命結束這一時期，廣州地區葡籍華商投資有明顯的上升和發展。從表 2 的投資數量可以看出在這一時期，葡籍華商房地產投資幾乎翻了一倍。促成這一時期華僑投資發展主要是受國內因素影響：廣州自 20 年代起開始實行市政改革，為葡籍華商開闢了新的投資途徑。1918 年廣州市政公所成立，“其首項規劃就是拆城築路，將城基改建成馬路。這是廣州市開埠以來第一次有計劃的大規模的市政建設工程”。<sup>①</sup>從 1921 年開始，以廣東軍政府頒佈《廣州市暫行條例》和北京政府頒佈《市自治制》為標誌，“中國市制進入勃興時期”。<sup>②</sup>此後，廣州市政改革全面展開，“築路浚渠，拓寬街道；建設公園，規劃模範村，籌建行政中樞；強化治安，整頓風紀；注重市區環境衛生建設；大力推行教育”，<sup>③</sup>其中城市街道的拓寬以及規劃模範村對於包括葡籍華商在內的僑商在廣州投資提供了便利。正如有研究者指出，“廣州開始拆除城垣改建馬路以後，華僑採取各種形式，不斷增加房地產業投資”。<sup>④</sup>從 1919 — 1927 年，葡籍華商共投資 66 處房產，是葡籍華商房地產投資最高潮時期。可以說，政府對於廣州城市道路的建設，一方面促進了城市交通的發展，使新型交通工具得以通行，另一方面使沿街地皮升值，吸引葡籍華商積極投資經營房地產等商業項目，從而拓展了廣州的商業空間。

#### 四、葡籍華商在廣州房地產投資的地域分佈特徵

##### （一）房地產投資類型的地區差異

林金枝等在《近代華僑投資國內企業史資料選輯（廣東卷）》中曾採用分區方法，將民國時期的廣州分為東區、西區、南區、北區、中區，其中“東區約等於東郊，西區約等於西郊，南區約等於河南，北區約等於舊城，中區則包括新城和新堤”。<sup>⑤</sup>以今天的行政區劃而言，東區範圍即廣州東山地區（今已併入越秀區），原屬番禺縣鹿步司，為廣州城東門外的一片郊野；西區範圍即廣州西關地區，現廣州荔灣區舊稱，是明清時期南海縣管轄的廣州城西門外一帶地方的統稱，在今人民路以西；南區即廣州河南地區，屈大均《廣東新語》說“廣州南岸有大洲，周回五六十里，江水四環，名河南”，<sup>⑥</sup>現為廣州海珠區。北區即廣州舊城區，“由觀音山（今越秀山）起，經今之越秀北、南路向西轉經文明、大南、大德等路；向北轉經豐寧路（今人民中路）、長庚路（今人民路）、盤福路，北至觀音山”；<sup>⑦</sup>中區範圍東起越秀南路向西轉經南堤大馬路，向北轉太平路向東轉經大德、大南、文明路。因上述分區方法較為合理且便於與一般僑資房地產作對比，故本文也採用上述區

<sup>①</sup>陳代光：《廣州城市發展史》，廣州：暨南大學出版社，1996 年，頁 130。

<sup>②</sup>趙可：《市政改革與城市發展》，北京：中國大百科全書出版社，2004 年，頁 125。

<sup>③</sup>趙可：〈孫科與 20 年代初的廣州市政改革〉，《史學月刊》（開封），第 4 期（1998），頁 99 — 105。

<sup>④</sup>廣州市房地產管理局修志辦公室編：《廣州房地產志》，廣州：廣東科技出版社，1990 年，頁 19。

<sup>⑤</sup>林金枝、莊為璣編：《近代華僑投資國內企業史資料選輯（廣東卷）》，福州：福建人民出版社，1989 年，頁 701。

<sup>⑥</sup>〔清〕屈大均：《廣東新語》，北京：中華書局，1997 年，頁 38。

<sup>⑦</sup>陳代光：《廣州城市發展史》，廣州：暨南大學出版社，1996 年，頁 129。

域劃分方法，將葡籍華商房地產投資的地區分佈情況繪製成下表（表3）。

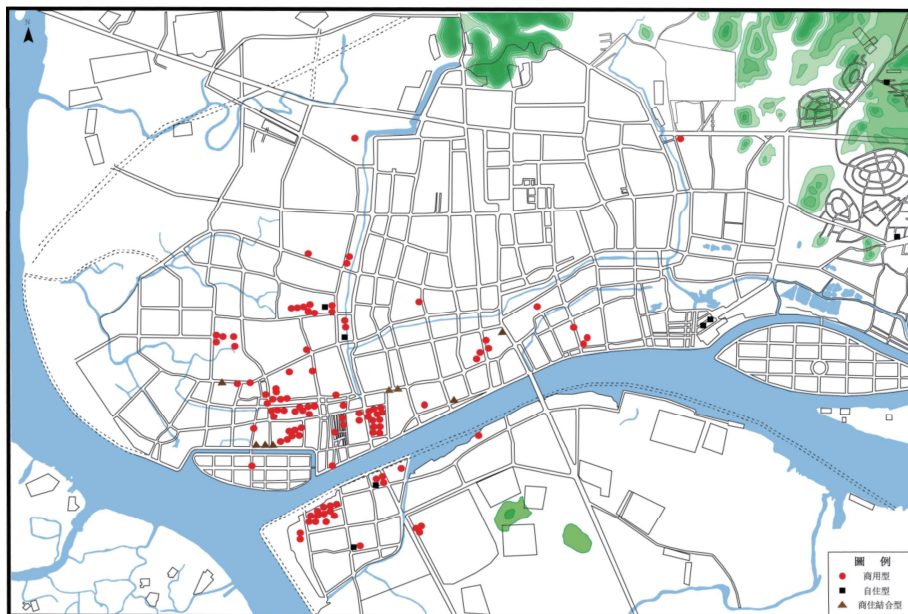
表3 民國時期葡籍商人在廣州投資房地產的類型及地區分佈情況

類型 \ 地區	東區		西區		南區		北區		中區		總計	
	數量	%	數量	%	數量	%	數量	%	數量	%	數量	%
商用型	1	0.85	70	59.32	21	17.80	1	0.85	10	8.47	103	87.29
自住型	4	3.39	2	1.69	1	0.85	-	-	-	-	7	5.93
商住結合型	-	-	4	3.39	-	-	-	-	4	3.39	8	6.78
合計	5	4.24	76	64.40	22	18.65	1	0.85	14	11.86	118	100.00

資料來源：廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》，廣州：廣東教育出版社，2016年。

由表3可知，民國檔案記載的葡籍華商在廣州投資的房產中，在西區投資有76處，佔房產總數的64.40%，其中商用型投資的房產有70處，商住結合型房產有4處，自住型房產投資僅有2處；在南區投資有22處房產，佔比18.65%，其中商用型房產21處，自住型房產1處；中區共計14處，佔比11.86%，其中商用型房產有10處，商住結合型有4處；東區和北區的投資數量分別為5處和1處，分別佔比為4.24%和0.85%，其中東區有1處商用型房產投資，其餘4處為自住型投資，而北區僅有的1處為商用型投資。

圖1 民國時期葡籍華商在廣州房地產投資地區分佈圖



資料來源：由筆者據廣東省立中山圖書館等編《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》中的葡籍華商的房產信息在1948年《廣州市街道詳圖》上標註改繪而成。

結合表3和圖1可見，葡籍華商房地產投資的地域分佈特徵有以下兩點：

其一，雖然葡籍華商房地產投資在廣州各區都有分佈，但相對集中在西區和南區。而據林金枝等研究，一般華僑在廣州的房地產投資集中在北區和中區。<sup>①</sup>顯而易見，從在廣州的房地產投資總體分佈格局來看，葡籍華商與一般華僑之間還是有一些差異的。

其二，葡籍華商對於不同房產類型投資的地域選擇上也是存在差異的，在西關、河南和中區以商用型房產投資為主，且主要集中在西區的南部和南區的北部；商住結合型房產的分佈以西區與中區為主；自住型房產在東、西、南三區皆有分佈，但以東區為主。而據民國時期僑產糾紛檔案中提及的華僑在廣州的房產投資情況來看，一般華僑購置的商用型房產主要集中在西區和中區，商住結合型房產主要集中在北區，自住型房產主要集中在北區和東區。<sup>②</sup>可見葡籍華商與一般華僑投資的不同房地產類型在地區選擇上也是略有不同的。

## （二）地區差異形成的原因

葡籍華商在廣州的房地產投資集中在西關和河南地區有以下原因，首先與兩地優越的地理環境有關。西關地區地勢平坦，土地肥沃，河網交錯，外有珠江面闊水深，商船可借助珠江入海口直接出海，內有河渠縱橫，航道深入，通達全國內地，便捷的交通是商貿繁榮的重要保證。而河南地區為珠江前、後航道環繞，水運交通便利，晚清以來商業經濟也日益繁榮。西關與河南地區便利的水運交通環境是吸引葡商前來投資的重要因素。

其次，除優越的地理環境外，還與兩地經濟發展的基礎密切相關。廣州西關商業區，是全省貿易尤其是對外貿易的中心區域。“明代的廣州城西，已是車馬喧闐、繁華熱鬧之地，綢緞、鐵器、蔗糖、布匹、茶葉、地席、木棉和瓷器的貨欄，一家連着一家”。<sup>③</sup>至清時，“因‘一口通商’政策的實施，‘外洋商販，悉聚於廣州一口’，專營洋務的十三行‘獨操利權，豐享豫大，尤天下所艷稱’”。<sup>④</sup>全國各地的進出口貨物都在此集散，商貨雲集。由於廣州對外貿易的繁榮，清末的西關地區已形成1,750多條街巷，成為廣州最密集的居民區和商業區。商人逐利，西關優越的商業環境更得商人們青睞，葡籍華商選擇在西關投資商業型房產是不足為奇的。而河南地區與廣州城區和西關地區以一水相隔，其經濟發展也是不可小覷。清咸豐時陳徽言作《南越遊記》稱：“廣州城南隔河有地名河南，富者多居之，人煙稠密，櫛比相錯。”<sup>⑤</sup>張維屏也有〈河南〉詩曰：“羊城對岸河南地，是我童時所釣游。……千家密密排珠海，一水盈盈護廣州。二百年來稱樂土，卻因離亂話從頭。”<sup>⑥</sup>由“千家密密排珠海”可見河南地區到清末時水運繁忙、人聲鼎沸的盛況。此時河南洲頭咀已經開發成市，成為行棧重地。當時廣州有所謂“城南水重對河輕”之說，貨物之集散

<sup>①</sup>林金枝、莊為璣編：《近代華僑投資國內企業史資料選輯（廣東卷）》，福州：福建人民出版社，1989年，頁701。

<sup>②</sup>邵國楷：〈民國時期廣州僑資房地產的相關研究——以抗戰後僑產糾紛檔案為中心〉，碩士論文，暨南大學，2019年，頁67。

<sup>③</sup>葉曙明：〈西關與東山，廣州的兩極〉，《同舟共進》（廣州），第1期（2020），頁29—34。

<sup>④</sup>李燕：〈廣州西關地區的歷史發展及其文化特色〉，《文史博覽（理論）》（長沙），第10期（2013），頁4—8。

<sup>⑤</sup>〔清〕陳徽言：《南越遊記》，廣州：廣東高等教育出版社，1990年，頁95。

<sup>⑥</sup>廣州市人民政府文史研究館：《廣州的故事》，廣州：廣東人民出版社，2017年，頁289。

主要依靠水運。船舶停靠，在河南裝卸比河北更為方便。<sup>①</sup>這就使得河南地區在對外貿易中發揮着重要作用。事實上，1926年出版的《廣州快覽》在介紹河南地區時就曾說：“晚近以來，洋行貨倉及禮拜堂等，日見增多，商業亦日趨興盛。”<sup>②</sup>至到20世紀20年代，河南地區的商業就已經有較高水平。按1934年版《廣州指南》的說法，當時地方政府曾計劃在市內南部以及河南地區設置商業區，並強調：“因該處交通便利，商業發達，如長堤之東濠口、西濠口，老城之永漢路、惠愛路，西關之十八甫、上下九甫，以及南關、河南等處，皆日中為市，繁盛異常……”<sup>③</sup>西關和河南地區商業的繁榮程度由此可見一斑，而兩地欣欣向榮的經濟面貌自然會引得葡籍華商來此經商投資。

葡籍華商既然更偏向於在西關和河南地區投資，那麼，為何商用型房產投資主要集中在西關、河南還有中區，商住結合型房地產投資主要集中在西區和中區，而自住型房產則以東區為主呢？

首先，西關、河南、中區都有着一定的經濟基礎，商貿發達，且三地都靠近沙面。正如上文所述西關和河南地區經濟繁榮，尤其是西關地區商舖林立，地皮價格自然也不菲，出於營利目的，更適合進行商用型房產投資。而廣州中區同樣也是重要的商業區域，長堤的修建，使得廣州的新城區得到進一步發展，清亡以前，長堤已成為廣州最繁榮的商業區。<sup>④</sup>長堤修建以後，華僑出資興辦的一批近代型的商業服務業實體陸續在長堤一帶出現，葡商殷理基就在長堤開設了殷理基洋行經營洋酒批發和零售。<sup>⑤</sup>其次，商住結合型的騎樓式房地產投資主要集中在西區與中區，這與當時市政建設的開展是密切相關的。1911年民國成立後，便開始“拆城築路”的道路建設，程天斗建議將廣州老城牆拆除，用新式馬路取而代之。<sup>⑥</sup>市政公所以此為契機大力鼓勵騎樓的建設，並頒佈〈廣州市市政公所規定馬路兩旁舖屋請領騎樓地繳價暫行簡章〉，其中大量西關與中區的道路兩側房屋皆改建為騎樓建築，故葡籍華商在第十甫路、長堤、一德路的房屋皆是騎樓建築。再次，在東山地區進行自住型房產投資則主要是受到政府政策影響。隨着廣州城區的發展，出於城市拓展的需要，東山地區被納入市區範圍，市長孫科在城市規劃中引入“田園城市”理念，認為東山地區“地方優美，人煙稀少，既無城市的囂塵，也非窮鄉僻壤”，契合“田園城市”的環境要求，故將其劃定為廣州“住宅區域”。其繼任者林雲陔進一步將“田園城市”理念運用於東山地區的“模範住宅區”建設。<sup>⑦</sup>民國時期涉及僑產糾紛案的一般華僑在廣州房產投資的傾向為集中在北區和東區進行自住型房產投資，也是與此相關的。正如研究者所指出，

<sup>①</sup> 俯蘇：〈論廣州市海珠區在清代的全盛發展及其歷史地理因素〉，政協廣州市海珠區委員會文史資料研究委員會編：《海珠文史》第1輯，廣州：廣州市文史研究館，1986年，頁15。

<sup>②</sup> 劉再蘇：《廣州快覽》，上海：世界書局，1926年，頁5。

<sup>③</sup> 廣州市政府：《廣州指南》，廣州：培英印務局，1934年，頁5。

<sup>④</sup> 楊穎宇：〈近代廣州長堤的興築與廣州城市發展的關係〉，《廣東史志》（廣州），第4期（2002），頁12—17。

<sup>⑤</sup> 〈葡代總領事雅為殷理基洋行申領發行及零售洋酒牌照事致財政部廣東印花煙酒稅局局長汪函稿〉，廣東省立中山圖書館等編：《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》第8冊，廣州：廣東教育出版社，2016年，頁118。

<sup>⑥</sup> 劉心宇：〈民國廣州市政法法規影響下的商業騎樓街道空間研究〉，碩士論文，廣州大學，2020年，頁56。

<sup>⑦</sup> 薛德升、黃鶴綿、王陽：〈歷史時期全球化作用下的城市空間轉變——以1890s～1930s廣州東山地區為例〉，《地理科學》（長春），第6期（2014），頁681—695。

“自民國建立，華僑熱愛祖國，見中國脫離清政府的統治感到特別光榮，從外洋歸來者眾，且常有不返回原籍與故鄉，想在廣州覓一樓房居住的，由是人口突增，但廣州城內與西、南兩關已無隙地，華僑以及工商界等紛紛着意於開發東關，多建房屋一以應需求，一亦可謀私人的利益。這就是當時一般的趨勢了”。<sup>①</sup>葡籍華商主要選擇在東關城外的東山地區，即東區投資自住型房產，大概也是出於這樣的原因。

## 五、結語

以往學界對近代粵澳關係史的研究，較多地關注政治層面。<sup>②</sup>實際上，粵澳之間的經濟文化互動，也應當是近代粵澳關係史的重要內容，而澳門葡籍華商在廣東地區的投資尤其是房地產投資活動，更是值得充分關注的議題。澳門華商史研究專家林廣志曾經揭示：

“在已知的經濟形態中，房地產業是最為重要的支柱產業之一，也是經濟興旺與否的晴雨表。晚清澳門華商以土地開發、物業經營為主要途徑投資房地產，除了迅速積攢了巨額財富之外，還為澳門經濟的發展以及城區的擴展作出了貢獻。”<sup>③</sup>本論文的研究則進一步證明，晚清以來尤其是民國時期活動於粵澳之間的葡籍華商在廣東省城廣州也有比較普遍的房地產投資，他們不僅拓展了澳門華商的投資渠道，而且也為當時廣州城市經濟發展作出了貢獻。

近代在澳華人與葡人相處日久，受葡萄牙殖民政策導向、晚清國內社會不公以及為追求營商便利的影響，從而加入葡萄牙國籍。來往於澳門與廣東、福建等地，尤其是來往於省（廣州）、澳（澳門）之間的葡籍華商，多以“大西洋籍民”或“大西洋籍商”自稱，其實具有外籍華人的性質，屬於特殊的華僑華人群體。以往以林金枝為代表的一批研究者，已對近代華僑在廣東的投資情況進行了較為深入的考察，但或許是囿於研究視角與資料，大都忽略了近代葡籍華商這一特殊的華僑華人群體在廣東的投資經營情況。其實，相關檔案文獻尤其是《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》中有大量反映當時葡籍華商在廣東諸地開展經濟活動的資料，為我們研究相關問題提供了便利。

研究表明，雖然民國時期葡籍華商在廣東的不少地方都有商業經營，但鑑於廣東省城廣州的經濟中心吸引力，他們往往將投資的重點放在廣州，其中又以房地產投資佔據較大比重。不過，他們作為特殊的華僑，與一般華僑群體的房地產投資相比，也有着自己的獨特之處。主要體現在三個方面：

首先，在房地產投資類型方面，儘管當時葡籍華商在廣州的房地產投資類型與一般華僑一樣，大致也可分為商用型、自住型以及商住結合型，但是也有自己的特色。由於他們

<sup>①</sup>謝次陶：〈東山開發的緣起和東山區域的發展〉，廣州政協學習和文史資料委員會主編：《廣州文史資料存稿選編（第9輯）社會類》，北京：中國文史出版社，2008年，頁170—171。

<sup>②</sup>鄧開頌、吳志良、陸曉敏主編：《粵澳關係史》，北京：中國書店，1999年，頁216—504。

<sup>③</sup>林廣志：《澳門之魂：晚清澳門華商與華人社會研究》，廣州：廣東人民出版社；澳門：澳門基金會，2017年，頁214。

多數是中小商人，資金分散，難成體系，所以以個人出資租賃舖屋進行商用型房地產投資為主，自住型和商住結合型房產投資佔比較少，大型商業性房地產投資項目更為少見，在筆者根據《民國葡萄牙駐廣州總領事館檔案》整理出葡籍華商在廣州的 118 處房產投資中，僅真光公司一例是以商業公司形式進行的大規模房地產投資。

其次，在房地產投資時間分佈方面，民國時期葡籍華商投資廣州房地產業主要集中在 20 世紀 10、20 年代，如與一般僑資房地產投資主要集中在 20 世紀 20、30 年代相比，兩者在投資時間有共性，即都集中在 20 年代進行投資，但葡籍華商在 10 年代的投資也相對較多，在 30 年代投資則相對較少，可見葡籍華商在廣州的房地產集中投資的年代要早於一般華僑的房地產投資，是近代外籍華人投資廣州的先行者。

再次，在房地產投資空間分佈方面，葡籍華商對於不同房產類型投資的地域選擇上還是存在差異的，在廣州西關、河南和中區以商用型房產投資為主，且主要集中在西區的南部和南區的北部；商住結合型房產的分布以西區與中區為主；自住型房產則比較分散，在東、西、南三區皆有分佈，但主要是集中在東區。而據僑產糾紛檔案中提及的華僑在廣州的房產投資來看，華僑購置的商用型房產主要集中在西區和中區，商住結合型房產主要集中在北區，自住型房產則主要集中在北區和東區。可見葡籍華商與一般華僑投資的不同房地產類型在地區選擇上還是有所區別的。

此外，值得一提的是，近代嶺南的城市與建築與社會經濟發展大致同步，也曾出現過明顯的轉型。導致這種近代轉型的原因固然是多方面，但廣大華僑的參與，卻是一個相當關鍵的因素，以至於有研究者在歸納嶺南城市與建築的近代轉型時，還特別地提到華僑因素，並以“華僑造市”概括之。<sup>①</sup>不過，可以進一步補充的是，作為華僑的一份子，民國時期的葡籍華商在廣州房地產業的投資，因為不僅僅限於住宅，同時也對酒店、洋行、百貨公司等商用型房產等進行投資，並且積極參與了騎樓式舖屋建設，從而使城市建築類型增多，在一定程度上帶動了廣州城市與建築的近代轉型，促進了近代廣州城市空間的重構。

〔責任編輯 陳超敏〕

〔校對 宋永豪 李彤〕

---

<sup>①</sup>彭長歡：《現代性·地方性——嶺南城市與建築的近代轉型》，上海：同濟大學出版社，2012 年，頁 107。