

契

中華民國拾捌年肆月

城字第

北京出版集團公司
北京出版社

写在房契上的 历史

前门长巷上二条
四十六号的老房契

宗绪盛 著



在房契上的历史

宗绪盛 著

前门长巷上三条四十六号的老房契



契 買

北平特別市財政局

發給印契據時稅務所並稅務處查實到稅
房產上可坐落於外區長巷上三號四十六號地方稅
契約憑證聲稱契稅等情除由稅務所查核相符照章
稅外各行發給印契以憑營業

計開

中華民國拾捌年肆月

右歸買主陳振茂收執

日發

北京出版集团公司
北京出版社

图书在版编目(CIP)数据

写在房契上的历史：前门长巷上二条四十六号的老房契 / 宗绪盛著. — 北京：北京出版社，2015.8

ISBN 978 - 7 - 200 - 11438 - 6

I. ①写… II. ①宗… III. ①民居—史料—北京市
IV. ①K928.79

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 148173 号

写在房契上的历史

——前门长巷上二条四十六号的老房契

XIE ZAI FANGQI SHANG DE LISHI

宗绪盛 著

*

北京出版集团公司 出版
北 京 出 版 社

(北京北三环中路6号)

邮政编码：100120

网 址：www. bph. com. cn

北京出版集团公司总发行

新 华 书 店 经 销

北京华联印刷有限公司印刷

*

787 毫米×1092 毫米 16 开本 12.25 印张 130 千字

2015 年 8 月第 1 版 2015 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 200 - 11438 - 6

定价：39.00 元

质量监督电话：010 - 58572393

自序

我喜欢历史，尤喜欢民国史。在几十年的民国“纸片子”（文献）的收藏中，尤其钟爱那种能够比较完整、比较系统地反映一个事件、一个人物或一种现象的带有“专题”性质的史料，它使一个事情的记载更加完整、翔实，更具有价值。

在几十年积累的“故纸堆”中，这样的“专题”史料已是不少。譬如，民国历年不同种类的北京老地图；民国十二年（1923）中国人民援助日本关东大地震的百余份史料；中国共产党于1949年9月组织召开的中国人民政治协商会议第一届全体会议及开国庆典的百余份文件资料；以及陕甘宁边区政府和“红色小山村”山西平顺县东高乡德珩村在抗日战争及解放战争期间所留下的近千份“红色文献”，等等。

前两年，笔者也曾写了《故纸堆——我所收藏的民国“纸片子”》《民国记忆——老“纸片子”收藏漫记》等书，介绍了笔者所藏、自认为对研究民国史有价值的一些珍稀史料。今年，笔者又先后撰写了《遗珍留痕——台盟参加全国第一届政协会议史料》《老北京——地图的记忆》等书，力图为人们研究民国史提供一些珍稀少见的、有价值的并具有专题性质的第一手史料。这些都得到了出版单位的大力支持，很快公开出版。

本书收入北京前门长巷上二条四十六号的老房契26份，记载了自乾隆四十五年（1780）至1950年，北京前门长巷上二条四十六号这一所院落，近200来年19户人家有序的传承和变迁。从中可以见到，作为北京“微观地理”研究的一所最典型的院落，在几百年中不同时代、社会条件下的演变过程，更可

以由此见到，北京的“胡同”“四合院”，作为老北京存在的根基和命脉，它们所特有的那种无与伦比的“京味儿”和千百年来形成的“胡同”文化，以及“四合院”所蕴藏的种种神奇的魅力，它同北京的皇宫、王府、寺庙、苑林、城墙、门楼等一样，给人以极大的震撼和难以割舍的留恋。

这套前门长巷上二条四十六号 200 年的老房契，连同其他的“一捆”房地契，是十来年前的一个早晨，在北京报国寺文化市场门外，一位被城管撵着跑的“卖旧货”的农村妇女，随手硬是低价卖给笔者的。当时笔者很是不情愿，只是在事后一张张整理的过程中，发现这一套北京前门和另一套南长街真武庙胡同的老房契的珍贵价值后，才觉得没有“吃亏上当”，且捡了一个不大不小的“漏儿”。

两年前，笔者一位曾做过启功先生博士生的好友，在与中国著名古建筑专家罗哲文聚会时谈起这套房契，罗先生兴奋地说，这是套好东西，是研究北京微观地理难得的史料，这使笔者更加深了对这套“纸片子”的认识。这些老房契的价值，不仅在于它的原始，更在于它的完整；不仅在于它提供了一种传承的过程，更在于它“一砖一瓦”的“微观”，使史实更加具体、感性、丰满，因而作为“专题”它比零散的史料更有“价值”。后来罗哲文先生住院了、去世了，没能在先生在世之时，把这套北京的“契”给敬重的先生看看，成为了笔者的一件憾事。这也自然成为要把本书写出来的一个缘由。

笔者最初的计划是写一本叫《敏求斋藏民国文献三种》的“杂书”。除了想把前门长巷上二条四十六号 200 年老房契作为其中的一种外，还把笔者所藏与民

国时期北京有关的《十七册国立北平故宫博物院存沪文物点收清册》和《民国时期北京图书出版广告精选》一并放入其中，分三个小“专题”，从不同的领域、不同的侧面，看看老北京，看看在北京这块土地上曾经发生过的故事，给专家学者提供一点史料，勾起人们那么一点儿“回忆”，那么一点儿“念想”，传递北京交通台里常说的一句话：“这里是北京，我爱北京。”

但当一遍遍穿梭在长巷古老的胡同和一座座破旧不堪的院落里，再一遍遍翻腾着这些老房契，翻看着自明嘉靖年间至大清、民国以来就有的关于长巷胡同的记载，在得知包括长巷胡同地区在内的一些“棚户区”在拆迁中止多年后，将有新的“改造”规划方案时，笔者便听取了朋友的建议，改变了主意，决心将前门长巷上二条四十六号老房契的介绍尽早独立成文、单独成书。希望通过一所老北京院落的房契，讲一点过去的故事，给长巷胡同整理出一点“东西”，给明天留下一点记忆；同时发出一声微弱的呼喊，或许还能实现长巷上二条四十六号和许多北京老胡同、老院落重获新生的梦想。同时，为了使长巷胡同的故事更加丰满，作为附件和补充，笔者又对所藏民国时期北京的南长街真武庙二号、崇文门内船板胡同、西郊四平台村以及吉林省城等四套 17 份有关房地产买卖、修建、赠与的契约，特别是美国驻北京总领事馆为美国侨民舒美克认证的自有地产的“宣誓书”和“缴款书”，以及德国商人、意大利人购房及京师警察厅给予其平房改楼房申请的批文等比较少见的“纸片子”，也一并在书中做了一些简要的介绍，这些可能也是读者所需要的。

但所有这些，对于一个缺少专业知识，对房地产交易和契约证照的外行来说，难度是很大的，难免会错漏百出，虽然这也是笔者想极力避免的。但现今一切也只能求教于专家和读者的指正。好在这些老契都是真实的，文中笔者也尽量全部照抄照录，评价力求客观准确，一切交由读者自己去品味，去欣赏，去辨识，去收获。这样笔者的目的就达到了。

最后要衷心感谢北京出版社，感谢责编刘娜女士、刘美女士，感谢徐芳珍女士、张良先生。笔者期待着读者们能喜欢这本书，更能喜欢这些老房契。笔者也期望着能有时间添补另外一个小的专题，来续写完成新的《敏求斋藏民国文献三种》，奉献给读者。

宗绪盛

2013年8月1日

目 录

繁华前门 长巷二条 契约为凭 源远流长

——记前门长巷上二条四十六号 200 年 26 份老房契 001

乾隆盛世 前门大火 劫后新生 几番传承

——乾隆年间的 11 份契约 009

嘉道咸光 房价一千 五易其主 院落依旧

——嘉庆至光绪年间的 7 份契约 051

民国新契 几番延续 新牌新号 旧貌依然

——民国年间的 7 份契约 072

新的国家 新的传承 以布抵银 新约新人

——新中国成立后唯一的一份契约 102

古都长巷 岁月沧桑 几番风雨 或有新篇

——古往今来几百年的长巷胡同 108

附录一

京师内外 寸金寸土 国人老外 众皆青眯

——有关国人和外国人房产交易改建的老契批文

与“誓言”的四套文书

131

附录二

民国三十一年（1942）10月敌伪时期伪北京

特别市公署财政局建筑契一式两份

181

繁华前门 长巷二条 契约为凭 源远流长

——记前门长巷上二条四十六号 200 年 26 份老房契

这是一座坐落在北京正阳门（前门）外的一所院子。它的具体地址：在大清乾隆年间，被称为正阳门打磨厂长巷上二条胡同路西；在民国时期，则被称为前门外上二条四十六号。这是乾隆盛世时期京城一座普通且规矩，但也不普通的院子。据其中乾隆四十五年（1780）二月的契约记载，这是一所三进并由一座上下各 8 间房的二层楼组成，计有 22 间半房屋的院子；而据乾隆五十三年（1788）四月的契约记载，经过一场大火之后再造的这所院子，为“院内大门一座，厢房五间；二门一座，走廊七间，西厢房三间，上房三间，东耳房一间，西耳房二间；各房门枋户扇、内外窗户、楣门顶棚俱全；天棚三架，一切土木相连，天井、街檐、石礅、上下砖瓦等项，一并在内”。这样的院子，在当时的北京，至少是“中产阶级”以上，或为官或经商、有一定财力的人家，才能买得起、建得起、住得上的。

在现今，常被人们津津乐道的“乾隆盛世”，那时京城的房价，也可说是或便宜，或合适或居高不下。据契约所载，出售这样一所“二手房”的院子，最初白银 1000 两，最高时达到白银 4000 两；而到了 100 多年之后的光绪年间，这所院子却又只卖了白银 1000 两；到了 20 世纪二三十年代的 1929 年则卖到 8200 块大洋；而再到民国即将垮台的前一年，更是只卖了“金圆券”2 万元，这点钱还不及一年后一个“窝窝头”的价钱。房屋、房价反映了一个社会经济、政治的发展，映照了一个社会的变迁以及兴衰交替，不同时期的房契则见证和记录了这一社会的演变和发展。

如今，坐落着这所院子的前门外大街，早已“旧貌换新颜”，不见了往日

的模样；长巷二条的胡同名称依然存在，这所院子也几经“折腾”改换了容颜，在做着最后的“挣扎”。是否最终也将难逃“危改”“圈拆”的命运，变得和千百条胡同一样，无影可寻，无踪可找，只有天知道。

值得庆幸的是，这所院子自有房契文字记载，从乾隆四十五年（1780）起，经民国到新中国成立之初的1950年，几乎所经三个不同“朝代”传承的“全套”房契，却在历经200年的风风雨雨后，不明不白、意外地保留了下来，并鬼使神差地在地摊上流转到笔者的手里。

在现今的文化或旧货收藏市场，作为房契，无论是民国的，还是明清时期的，都不是什么太难找的东西，所卖的价钱也不是很高，但要“淘”到像北京前门地区一所院子200年间几乎全套的“契”，还真是少见，这绝不是“想找就有”的一件简单的事情，真得讲点“缘分”不可。它的完整，它的传承有序，无疑为人们研究北京的街巷胡同、院落建筑、房产交易、契约文书和社会管理、法律变化、社会的变迁以及北京的“微观地理”，都提供了一份难得珍贵的史料。

这套正阳门打磨厂长巷上二条院落的房契，共26份。自乾隆四十五年（1780）起至1950年止。其间，经历了大清朝的乾隆、嘉庆、道光、咸丰、光绪各朝；经历了民国时期南京国民政府统治下的北平及新中国成立初期的北京。前后加上乾隆四十五年之前房屋的“七易其主”到前门地区的“拆迁改造”之前，历经200余年。

在26份房契中，属于大清时期的有18份。其中乾隆年间（1736—1795）的



有 11 份；嘉庆时期（1796—1820）的有 3 份；道光（1821—1850）时期的有 2 份；咸丰时期（1851—1861）的有 1 份；光绪（1875—1908）时期的有 1 份。属于中华民国时期（1912—1949）的有 7 份，其中，南京国民政府时期的有 6 份，抗战胜利后的有 1 份。属于中华人民共和国成立之初的 1950 年有 1 份。26 份中最早的一份，为乾隆四十五年（1780）二月；最晚的一份为 1950 年。一所院子及其房契，先后经历了中国历史上的封建社会、半殖民地半封建社会和新民主主义社会三个不同的历史阶段，房子不见了，“契”留下来了，这真是不幸当中有万幸，万幸当中有不幸。

按照旧时房产交易，买卖双方在成交时所订立的契据叫“白契”，买房后新房主向官府交税，官府收税后所发的盖有红色官印的契税纸称之为“红契”。在这套房契中，由买卖双方订立的白契计有 14 份，由官府税后印发的红契计有 12

份。在 14 份白契中，又有卖契（绝卖契）、卖空地契、投税契、卖地基房屋契等；在 12 份红契中，又有民契、契尾、大兴县契、宛平县契、买契、建筑契等不同的契纸。

这套房契，倘若没有“缺失”的话（实际根据这些房契的记载，其前后是有缺失的），据现有 26 份“契”的记载，在 200 多年间，这所院子先后“易主”，计有张、焦、牛、王、单、许、王、盛、陈、汪、王、宋、卓、周、刘、陈、杨、杨氏等 18 户人家拥有过。其中，拥有这所院子房产的时间，最短的只有 10 个月，最长的有 15 年。

在院子的布局上，这所院子最初是一个三进，后来为两进的“四合院”，除了乾隆四十九年（1784）五月，在盛氏手中被大火焚毁后出手，被陈氏重新修建过后，这所院子除了小的“修补”之外，基本上就再也没有大的格局和样式的变化，200 年基本是新颜不改旧貌。从此可见老北京民居建筑的顽“古”不化，因此也才有了老北京的“胡同文化”和“四合院文化”。

所谓“房契”，就是今天人们所说的房屋买卖双方所签订的约定及其拥有该房产的证明。在不同的历史时期，房契拥有不同的形式、内容及种类，有着不同的时代特色，承载着不同的经济、法律、建筑、文化、民俗和社会变迁信息，记载了社会的发展与变化。

中国的契约史源远流长。据学者研究，在西周时的典籍中就有记载；汉代居延汉简中的受奴卖田契是今天所能见到的最早的土地买卖契约。而在房地买卖、

修建、纳税使用的契纸中，白契和红契是房地契约存在的最基本的两种形式。

白契，是在买卖房地产成交时双方订立的契据，因一般书写在白纸上，相对于官方钤有官府红印的红契而言，俗称之为白契。白契是随田宅的交易而出现的，据载在秦或秦之前就已出现了，只不过所称与今不同，叫作“宅券”“地券”等。

白契作为民间土地交易自行订立的契约，随着社会的发展，以及交易的变化和不同地域、不同文化的差异，也有着许多的不同，但基本效用、形式与内容，大致是相同的。

一般从效用上说，都是由当事人和见证人当面签字画押，卖方出具契约，买方保存，作为拥有该房地产权的证明。其所包括的一般内容及书写格式：一是立卖契人，即卖产人姓名；二是卖产缘由，即立约原因，一般是几个固定的理由，也有不写什么原因；三是卖产的位置、大小、多少，即房产所处的地点、面积、质量、设施等；四是买产人姓名，一般是一人，也有两人以上的；五是写明房地价钱，房地价格一般由双方议定，或以金银或货币如银元、纸币议定支付的数量，且当面一次付清，也有分几次付完的；六是立约保证，一般表明，双方各无反悔，倘有事端，与买主无涉；七是中保人姓名，即契约的订立须有中保人亲笔签名，作为一种房产交易的见证；八是立契日期，写明何年何月，一般写在契据的结尾；九是相关人员的签名画押，即买卖双方及中保人、见证人、代笔人，有时也包括知情人、说合人等的签名画押、盖章或手印指纹；十是一般还要将以往历年房地

交易的契纸及买卖双方姓名注明于后，以供官府查验；十一是其他需要说明的事项，如“绝不反悔”“卖契永远存照”，等等。

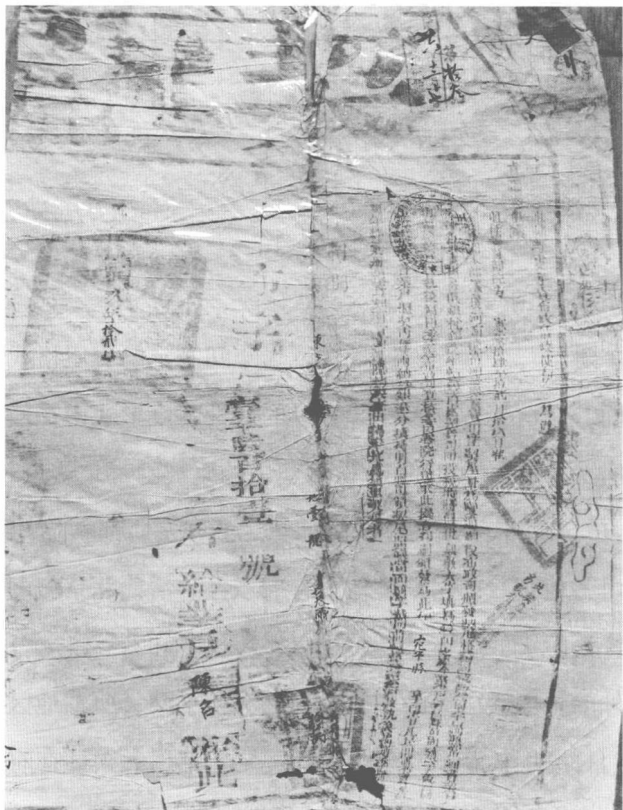
上述白契的一般形式及内容，在不同的契约中也各有不同，但在这套长巷上二条院落买卖交易的契约中，则都可见到它们的踪影，可基本能了解自清以来北京房契的样式及发展的一般变化。

所谓红契，专家考证起源于晋代，据《隋书·食货志》记载：“晋自过江，凡货卖奴婢马牛田宅，有文券，率钱一万，输估四百入官，卖者三百，买者一百。”这可以说是中国官府征收契税的开端，自此，这种房地产交易后纳税的红契的形式，在其后延续了1000多年。

具体说，红契一般由买卖双方手写的白契、官方统一印制的官纸和契尾组成，即房地产交易买卖双方成交后，由买主执白契到官府注册，按国家关于房地产交易税率规定，缴纳成交款的一定比例的税款；官府则填发一种叫“契尾”的契纸，具体填明业主的姓名、房地坐落位置、房屋种类数量、面积大小、成交价格和所纳税额。契尾一般分为两幅，前半幅粘贴在白契上，由官方在白契上钤盖官印后交纳税人收执，作为完税和管业凭证，由此使一纸白契变为被政府认可、具有法律效力的红契。而契尾的后半幅则留官府存查。

契尾作为官方收税的文书，由官方拟定式样颁发。明代的契尾，也被称为“税尾”或“税票”，一般刊有征收契税的原因、税率的多少、产业坐落地点数量、业主姓名，等等。契尾分为大尾和坐尾两联，大尾发给税户，坐尾留存备查。

契约管辖的官方部门，各朝各代也不尽相同。如大清顺治年间，颁发契尾的是全国最高的监察机关——都察院。其契尾之上印有朝廷的有关律法，明确：朝廷的“税契之设”，为“上贡国赋，下杜纷争”。为此，“民间置买房地田产，



业户赴县投税。契开天地、山塘、房屋、顷田、间架，并价税各数，逐一填注于后，用县印盖给，与业主收执”。而对于“隐匿、不行投税及无院印契尾者，不得推收过户”；事后查出或被人告发，“除将产业全没入官，仍按律究治不贷”。可见其时对偷逃税款惩治之严厉，足使其倾家荡产，并遭受牢狱之苦。

而在乾隆年间，为进一步防止“造假偷漏”，对契尾格式进行改革，将“大尾”分为前后两个半幅。前半幅“照常细书业户等姓名、买卖田房数目、价银、税银若干”；后半幅“于空白处预钤司印，以备投税时，将契价、税银数目，大字填写钤印之处，令业户看明，当面骑字截开。前幅给业户收执，后幅同季册汇送布政使查核”。这样改进的好处在于“此系一行笔迹，平分为二，大小数目，委难改换”。既可以有效防止偷漏税款，致使“国赋”流失，又可避免交易中的

“纷争”。因此，这种自乾隆年间制定的契尾格式一直延续到清末光绪、宣统年间，在清朝 200 多年曾有过的四种契尾形式中是使用时间最长的。而笔者所藏这所院子所属清朝的 18 份房契中的尾契则都是这个时期的。

在清代，最初顺治时期契尾的颁发属都察院，康乾后改为由布政司编号颁发，由各地布政使司给发地方官府承办。清代北京城的契税则由四个机构征收。作为统治阶级的旗人，其契税由左翼税署和右翼税署分东西城两地区办理；而旗人以外的各民族居民的契税由大兴和宛平两县所辖地区主管，这也就是这套地处正阳门打磨厂长巷上二条院落的契尾，都属大兴县官府的缘故。

白契与红契，两者的共同存在，这就是中国旧时房地产交易的物权文书，即房地产所有权的合法文书。只要房地产存在私有的情景，不论过去的白契、红契，还是今天的房产证，都要有一种与物权相适应的形式存在，以表明公私物权的合法存在及国家法律的承认。由此“红白”之间，一窥这套长巷上二条房地契约所包含的旧时北京那远离人们而去的关于房子的故事。如果有人要建立北京民居博物馆的话，其各个时期北京房地产的契约文书应是博物馆中不可缺少的内容。