



晏阳初农村丛书
戴建兵主编

河北近代土地契约研究

戴建兵 等 著

 中国农业出版社



晏阳初农村丛书
戴建兵主编

河北近代土地契约研究

戴建兵 等 著

中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

河北近代土地契约研究 / 戴建兵等著. —北京:
中国农业出版社, 2010. 9
(晏阳初农村丛书)
ISBN 978 - 7 - 109 - 14860 - 4

I. ①河… II. ①戴… III. ①地契-研究-河北省-
近代②合同-研究-河北省-近代 IV. ①
F329. 22②D923. 6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 148878 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100125)

责任编辑 姚 红

北京机工印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行
2010 年 12 月第 1 版 2010 年 12 月北京第 1 次印刷

开本: 720mm×960mm 1/16 印张: 16.25

字数: 320 千字 印数: 1~1 000 册

定价: 50.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

晏阳初农村丛书总序

晏阳初（1890—1990年）是著名教育家、社会学家。1943年在美国被评为“世界上贡献最大、影响最广的十大名人”之一。与爱因斯坦、杜威等并列。晏阳初是获此殊荣的惟一亚洲人。他一生贡献于农村教育等领域，而在河北定县的平民教育活动是其一生中浓墨重彩的一笔。

1918年初夏，晏阳初从美国耶鲁大学毕业仅两天，即赴第一次世界大战的法国战场。战争中，中方为法方提供了大批劳工，晏阳初参加基督教青年会主持的为华工服务的工作，在华工营试办识字班，以石板、石笔教劳工生活中常用汉字。4个月的教学，使一些工友能读报，会记账，写自己的姓名和简单的家信。

1920年夏，晏阳初回到祖国，策划平民识字运动，以“除文盲、做新民”为宗旨，于1923年成立了著名的中华平民教育促进会（即“平教会”），到20年代中期，全国大部分省市都成立了中华平民教育促进会，华北、华中、华东、华南的大都市先后掀起了轰轰烈烈的扫除文盲的识字运动，成为20年代中国教育史上的一个壮举。

1926年，平教会选定河北定县为实验区，开启蔚为壮观的乡村建设运动的先河。在普及教育的过程中，逐渐形成乡村建设的整体思路。晏阳初将中国农村的问题归为“愚、穷、弱、私”四端，主张以文艺、生计、卫生、公民“四大教育”分别医治。以文艺教育救“愚”；以生计教育治“贫”；以卫生教育救“弱”；以公民教育救“私”。晏阳初认为平民教育的基础是识字教育，中心是公民教育，



以养成人民的公共心与合作精神。

1929年，平教会从北平搬迁到河北定县。他号召知识分子“走出象牙塔，跨进泥巴墙”，将自己的爱国情怀、报国之志转化为用自己所学的科学知识投身于改造农村社会、解除农民疾苦的实际行动。在他的带领与影响下，数以百计的知识分子、海外归来博士、硕士，放弃了都市优越的工作条件与舒适的生活环境，举家前往偏僻艰苦的定县。这一“洋博士下乡”的举动，超越了中国近代知识分子的许多传统观念。

由于日本侵华战争爆发，1936年晏阳初领导的平教会撤离定县，定县实验被迫中止。1940年，晏阳初于重庆巴县歇马场创办了中国教育史上第一所为乡村改造培养专门人材的高等学校——中国乡村建设院，继续开展平民教育与乡村建设的实验。

1950年以后，晏阳初将自己的事业转移到第三世界的一些国家，以定县实验的基本经验与中国平教与乡建的理论为基础，在泰国、菲律宾、印度、加纳、古巴、哥伦比亚、危地马拉等国，继续为平民教育与乡村改造奔走，指导推行田间实验与社区教育。将初期的“除文盲，作新民”的口号扩展为“除天下文盲，作世界新民”。

1985年8月，在阔别祖国35年之后，晏阳初应邀回国访问考察，邓颖超、万里、周谷城等接见了她，并对其一生从事中国与世界的平民教育与乡村改造事业给予了积极评价。

1989年美国总统一布什在给她生日贺辞中说：“通过寻求给予那些处于困境中的人以帮助，而不是施舍，您重申了人的尊严与价值。”“您使无数的人认识到：任何一个儿童绝不只是有一张吃饭的嘴，而是具备无限潜力的、有两只劳动的手的、有价值的人。”

1990年1月，晏阳初走完了整整一百年的人生历程，在美国纽约逝世，终年100岁。



晏阳初说：人民要有“免于愚昧无知的自由！”“我们都希望有一个更好的世界，但其确切含义是什么？世界上最基本的要素是什么？是黄金还是钢铁？都不是，最基本的要素是人民！在谈及一个更好的世界时，我们的确切含义是需要素质更好的人民。”

河北师范大学致力于为基础教育培养人才，与先生志同道合，故整合涉农资源，发扬晏阳初“洋博士下农村”精神，为新农村建设及学校发展服务，于2009年6月3日成立晏阳初学院。以整合学校涉农研究，组织涉农课题攻关，强化学校与农村教育的密切联系，推广学校涉农产品。

自2006年3月以来，学校实施了以顶岗实习支教为主要内容的“3.5+0.5”人才培养新模式。组织师范类高年级学生在学完骨干课程，经过系统培训达到中学教师的基本要求后，到农村教育基础薄弱的中学进行为期半年的“全职”教师岗位锻炼，并采取适当方式对农村中学被顶岗教师进行培训。2007年5月，学校成立了负责顶岗实习支教工作管理的专门常设机构——顶岗支教指导中心。除师范生实习支教以外，从2007年7月起，学校选派50名专家、教授到50所基础薄弱的农村中学开展为期4年的定点教育帮扶工作，帮扶面覆盖到省内23个县市。截止2010年6月，共有10期10099名学生到全省11个地市、72个县市、近2000所次农村中学参加顶岗实习支教。近5万名基层中学校长、被顶岗教师接受学校组织的多种形式的培训，其中，有1500余名中学管理干部、被顶岗教师到河北师大接受置换培训。收到了提高师范生培养质量，促进城乡教育均衡发展的良好效果。得到了中央领导同志、教育部、省教育厅的充分肯定，取得了良好的社会反响。2009年，中共中央政治局委员、国务委员刘延东同志对河北师范大学顶岗实习支教工作两次作出批示：认为河北师大以服务贫困地区基础教育为宗旨，办出了特色，走出了一条新路。要鼓励师范院校为基础教育培养高素质教师。



河北师大在教师培养上的一些做法值得推介。在视察河北师大时再次充分肯定了顶岗实习支教工作，鼓励河北师大继续推进教师教育创新。《中国教育报》称赞顶岗实习支教工程“解农村难题，长学生本领”，是一项“利国、利校、利生”的创新工程。基层教育局赞誉顶岗实习支教工程是“农村基础教育的‘及时雨’、教育均衡发展的‘助推器’”。

2009年，河北师大把教育部“硕师计划”、河北省“特岗计划”与顶岗实习支教工作有机结合，推出了“顶岗实习支教+特岗计划+农村教育硕士”优质教师培养计划（简称“优师计划”）：即从顶岗实习支教成绩优秀的学生中选拔、推免农村教育硕士，经批准免试参加“特岗计划”，特岗工作期间接受专业硕士课程教育，“特岗计划”结束后到河北师大脱产学习一年，完成教育硕士培养的其他任务。目前首批“优师计划”学生即将奔赴特岗工作岗位。经过持续努力，此举必然使河北省农村中学教师队伍整体素质持续提高。此外，河北师大还在农村土地整理、村镇规划、小麦育种等诸多方面为新农村建设作出了贡献。

总之，河北师范大学将一如既往地凸显教师教育办学特色，坚定不移地为服务农村教育、促进教育均衡发展出力。

明清以来土地房屋契约文书 文献及研究综述^{*}

(代序)

“中国契约学”是一门正在兴起的现代学术，历史遗存的大量契约原件和有关资料是这门学科兴起的基础或重要条件^①。所谓“契约”是一种协议，记录着社会生活中双方当事人之间所发生的种种物权和债权行为，并保证当事人权利和义务的履行。契约文书在我国民间流传了数千年，明清契约文书遗存较多与殷墟甲骨、秦汉简牍帛书、敦煌文书一并被誉为研究中国历史资料的四大发现，并日益成为新兴国际显学。^②除此以外，民国契约因存世量大，变化剧烈而正在形成新的研究热点。

契约文书特别是其中的土地契约文书（简称“地契”）直接记录土地交易活动，是土地所有者买卖土地所订立的具有法律效力的文书。地契上应载明土地面积、土地价格、具体位置、出让条件等内容，是转让土地所有权的证书，证明买者取得了对土地的所有权，卖者出让了土地的所有权。间接反映了当时国家的政治经济形势，如政局混乱、土地兼并、战争灾荒、生产消费、赋役征课、货币流通以及民风民俗等等。这些契约涉及人们社会生活的许多内容，是研究社会史、经济史、法制史的珍贵资料。

土地作为一种自然资源，具有使用价值，这是它的自然属性。分析土地的社会属性，便由社会的地权制度集中反映出来。地权，主要指土地归谁所有，由谁使用或经营，亦即所有权和经营权。地权制度体现了国家与个人、个人与个人之间因土地的分配和利用而形成的权力与经济关系。中国是一个农业大国，农民仰事俯畜，皆赖于耕作力田，土地是民生重中之

* 综述作者戴建兵、顾雪静。

① 张传玺：《契约史与买地券研究》，中华书局，2008年，第121页。

② 张小林：《清代北京城区房契研究》，中国社会科学出版社，2000年，第1页。



重。在中国，土地的重要性如何强调都不为过，它不仅是中国人口最大多数的农民安身立命之本，也隐藏着释放中国社会进一步发展能量的钥匙。山地、林地、水地、土地，不同类型的土地准确面积和坐落，关系着田地与人口比率、赋税的制定、田租的收缴等。

一、土地租佃与契约形式

在中国历史上，自土地私有制以来，土地租佃现象随之发生。

古代国家凭借政治权力，实行限田、占田、王田、均田等各种土地强制分配制度，使土地和劳动力这两种生产要素结合，以维持封建社会生产的正常运行。国家法律承认和保障一定阶层的人们获得小块土地的产权。但从严格意义上说，这种产权占有权的因素大于所有权，因为土地分配以后，土地的终极所有权仍归国家。与这种土地所有权终极国有、土地占有权私有的局面相适应，先秦时赋税制度是租税合一。政府根据财政支出的需要向农民征收的赋税，与根据土地所有权向农民取得的报酬地租，是合为一体的。

随着历史的发展，租税分离，地主收租、国家收税，且租远重于税，土地产权已经向下分离，地主与农民的关系突显出其重要性。此时租佃关系是一种以地主土地私有制为基础的经济关系。土地买卖的盛行，土地兼并的发展，必然导致土地占有上的两极分化，“富者兼地数万亩，贫者无容足之居”。租佃关系的发展有了合适的土壤。佃耕成了失去土地或土地不足的劳动者的一种谋生的重要途径。通过兼并和买卖占有大量土地的地主也乐意出租土地，占佃耕种，收取地租；官府也把公廩田、职田之类公地，以出租的方式经营，“借民佃植，至秋冬受数而已”；一些王公功臣的赐田及荫田等，也出租给农民耕种，收取地租；有些人甚至租得官田后再转租给农户，充当“二地主”。

土地私有，允许买卖，是中国封建社会的基本特征之一。而这种土地私有与买卖，又不能不与各个时期封建国家的土地制度、赋役政策等发生密切的关系。一方面，随着历史的推移和社会经济的发展变化，土地私有不断扩大，土地买卖更加频繁；另一方面，封建国家也力图加强对土地私有和买卖的控制，制定了各种法规与制度。宋元以后出现的土地买卖推收过割制度，即是其中之一。从这种土地买卖推收过割制度的演变之中，亦



可看出当时土地私有和土地买卖等社会经济发展的某种趋势。

土地是中国传统社会最重要的生产资料，是争夺的焦点。在正常情况下，争夺主要以交易的形成出现，而交易的各方经过长期的实践，最终达成“典”这一形式的默契。典，意味着以较低的价格出让地权，但保留了回赎的权利，如无力回赎，则有“找”、“洗”的惯例加以补偿。另一方面，典，也给资金力量不足的人提供了置产的机会。总之，典，给争夺双方提供了一个地权争夺的缓冲地带，而这个地带容纳了传统——人情、道德、习俗等等。然而，典牺牲了效率，对于资源配置是不利的，显然，在土地可能被赎回的情况下，承典人是没有什么意愿去改良土地的。

土地买卖需订立契约，统称为田契。田契的内容应具有买卖人双方的姓名，卖方应写明土地的数量、坐落、编号、四至八到、卖价。田地上有无附属物，如房屋、水碓、鱼塘、青苗、木植、树苗等。如有，亦需一一写明。特别是伙（火佃）佃最为复杂，还需将伙佃者、房屋等一并转让或不转让都要写明。赋税交割后则由买主（业户）承担。卖方还应申明卖方是自愿出让的，并无前后重复交易情事，产权纯属卖主所有，如发生意外争执，统由卖方负责，不涉买方之责。还须有中见人（具有公证人身份），书写人签押。最后由卖主签押，记明年月日。

土地契约文书因土地买卖和地权转移情况很复杂，因此田契的种类也就很多，大体有如下几种：

死契（绝卖契、卖断契、买断契）：即卖主一次性将地权卖断，不再赎回，不再加价，出卖时收取田价银后就将土地所有权转让给买方（业户），并由业户负担国家的税粮。这是永久性的契约，故亦称绝卖契、卖断契。此类契约为一次性买断、卖断，没有任何回旋余地。如：田地买卖契、田地洗断契、地骨契、凑断契、田地尽断契、尽田根契、田地永断契、土地增价契、卖山契、田租送断契、断根面全契、佃田论断契、田地抽断契、田租弃断契、田地愿断契、田地断佃根契、田地缴断契、断尽佃田契、田地断根契、田地立尽契、田地再洗断契、田塘契、田地会断契、田地尽出契等等。

批契（转卖契）：是卖主第一次立契将地权转让给买主（业户）管业后，地权转移过程即告完成。但后来的新业户将此地权再次出卖，而不再另立契约，只需在原契上加上批文，载明立契人再次卖给第二任业户（买方），这种契约亦能生效，叫做批契。但必须载明第二次交易时买卖双方的



姓名、日期、银价等。此类契约有两种情况：一种是将田皮（使用权）、田骨（所有权）多次转卖；一种是田骨所有者（所有权）不变，田皮（使用权）多次易人。如：田租转卖契、田地缴还契等等。此类文书包括内容依次为：①买卖人或行为人地域及详细地址；②契约类型；③买卖人或行为人姓名；④土地的编号、数量、坐落、四至、租金、税额、面积等；⑤买方姓名；⑥出卖土地价格及交讫日期；⑦田地上的附属物，如房屋、树木、水碓、鱼塘等都需一一注明；⑧税额起割入册；⑨管业归属；⑩预先申明可能发生的问题，明确责任；⑪立契约年、月、日；⑫立契约人、中见人签字画押；⑬特殊补充说明。

活契：活契与死契相对应，使产权所有者具有极大转让活动空间。这类契最为复杂，有典契、当契、换契、补契、赎契、添契等。卖主立契时没有将地权一次性卖断，留有收回、增添等余地。有的仅属于出典，收取典金；有的属于抵押，称当契，在约定时限内可以向买方偿还买方原典、当的金额即可收回地权，如过期不赎，就成为死契。补契（加价契）、添契（加添契）是卖方不是一次性收取买方田（地）价银，而是分期收取价银。这类活契五花八门，形式多种多样。有的土地买卖，只卖田面权，叫做小买田，只有将田底（田骨）权也卖断，才是彻底的地权转移。田底权买卖称大买田。由于有了田底、田面的分离，于是土地制度中就出现了“一田二主”、“一田三主”的现象，在皖闽地区较多存在。总之活契不是一次性卖断，而是根据财力和需要，决定是否取赎，有一定的回旋余地。如：田租契、寄典契、租种契、寄佃契、田地退佃契、田地拨典契、田地安批契、田地承批契、田地安佃契、付粮契、田地解佃契、田地推典契、互换佃田契、田地缴典契、售佃契、田地出典契、田地安耕契、田地立典契、田地承耕契、田地缴还根契、佃田根寄典契等等。

二、土地契约文献的综合性研究

中国契约学作为一门学术，发轫于民国初年。罗振玉、王国维在1914年出版的《流沙坠简》一书中，曾对少数汉魏券契类简牍进行过诠释性的考证。最早对明清契约文书进行研究的应该算是著名的社会经济史学家傅衣凌先生。他于1939年在福建省永安县发现了从明代中叶到清末的一百多件契约文书，并从土地价格和地主佃户关系等社会经济史的角度，引用大



量原文来介绍这些文书的内容，由此开启了研究明清契约文书的大门。

继傅先生之后，国内外学者开始对明清以来的契约文书进行搜集、整理与研究，取得了很大的成就。目前国内外对明清契约档案的搜集与整理的情况如下：

由秦汉史专家张传玺先生主编的《中国历代契约会编考释》（北京大学出版社，1995年）收录了从西周到民国时期共1402件契约，构成了3000年契约通史的基本轮廓，为契约史的研究提供了最原始的资料。随后在2008年张先生又将其20余年对契约文书的研究成果编辑成册，由中华书局出版，命名为《契约史买地券研究》（买地券是一种随葬品，是葬家为死者虚构的一种置买墓地的契约）。该书分上下编，上编为《契约史研究》，以专题的形式讲述了原始社会后期到民国时期长达4000余年中国契约的历史，并利用中国契约史以佐证中国古代土地制度中的所有权性质；下编为《买地券研究》，对买地券的历史、名称变更、个别案例进行了研究与考证。

著名藏书家田涛先生从其5000余件藏品中捡选出950件契约文书编成《田藏契约文书粹编》（中华书局，2001年），书中包括了自1408—1969年各历史时期、不同地区各种类型的契约文书，为了解明清以来广泛的民事活动及传统的民事法律规范，提供了第一手直观的资料。

除中国大陆学者外，台湾学者在日本统治时期所搜集资料的基础上，增补了从民间搜集的明清以来的契约文书，编成《台湾公私藏古文书影本》，共10辑，120册。^①

国外学者中，已知美国斯坦福大学胡佛研究所通过香港，也搜集到广东珠江三角洲地区明清以来的契约文书，哈佛大学燕京学社主要收藏了苏州的土地文书。^②

对中国契约文书研究做出突出贡献的还有日本学者。他们在20世纪40年代即对中国契约收集与研究，比较著名的学者有玉井是博、天野元之助、戒能通孝、仁井田陞、寺田浩明、清水金二郎、天海谦三郎、山本达郎、堀敏一、池田温等。^③

① 杨国桢：《明清土地契约文书研究》，人民出版社，1988年，第3页。

② [日]岸本美绪、寺田浩明等：《明清时期的民事审判与民间契约》，法律出版社，1998年，第280页。

③ 张传玺：《契约史买地券研究》，中华书局，2008年，第122页。



岸本美绪的《明清契约文书》^①中对日本的中国土地契约收藏情况作了详细的介绍。其中比较著名的资料集有：东洋文库明代史研究室所编的《中国土地契约文书集（金代—明代）》^②；天海谦三郎根据清代礼部官地文书（这是一个局部的、种类比较齐全的官田契据档案）而著有《中国土地文书的研究》；滨下武志等编的《东洋文化研究所所藏中国土地文书目录和解说》（日本东京大学东洋文化研究所，1983年）^③。

随着社会经济的发展，收藏热在社会中形成时尚。许多人对土地契约产生了收藏兴趣。封建社会土地和农业是国家财政的主要来源，统治阶级管理土地的目的，主要在于征收田赋。随着社会的发展，土地管理在以征收田赋为主要目的的同时，也重视了土地权属的认定。颁发土地证、监管土地买卖，就是土地权属认定的一种形式。相关土地契约收藏的代表性著作是郑焕明的《古今土地证集藏》（辽宁画报出版社，2002年）。该书分为上下两篇，上篇为《史话篇》，把清朝至民国时期的土地证和地契的发展进行了概述；下篇为《收藏篇》，收集和整理了一些土地证、地契和税票。

相关明清土地契约的整理与研究。明清史专家杨国桢先生的《明清土地契约文书研究》（人民出版社，1988年）利用明清契约的一个门类——土地契约文书提供的资料，分地区探讨了明清时代农村社会的土地关系和契约关系，目的在于弄清明清时期土地所有权的性质。此书可以说是土地契约文书研究者的必备之书。

相关契约与法律的研究。由中国学者王亚新、梁治平编译的《明清时期的民事审判与民间契约》（法律出版社，1998年）一书，选编了日本四位学者^④的论文。国内学者罗海山的博士论文《传统中国的契约：法律与社会——以土地买卖、典当契约为对象的考察》（吉林大学，2005年博士论文）主要从法律与社会层面阐述契约在传统中国社会的作用、影响。而周进的硕士论文《清代土地绝卖契约研究》（武汉大学，2005年硕士论文）

① 此篇文章收录在岸本美绪、寺田浩明等著的《明清时期的民事审判与民间契约》一书中。

② 这本书中把“台湾私法”之外的各种调查报告和论文中分别收录的400余件契约文书史料集中在一起，作为资料集是比较便于利用的。

③ 这本书主要介绍了东京大学东洋文化研究所收藏的以北京和江苏为中心并包含浙江、台湾等地的2000余件文书。

④ 这四位学者是滋贺秀三、寺田浩明、岸本美绪、夫马进。



则运用关系契约论的研究方法，从中国法制史的角度出发，探讨了清代土地绝卖契约的成立条件、责任、中人等要素的社会关系，试图把契约放在社会人际关系中进行考察，以此反映不同社会的契约现象。

税收体系中，有一个针对房屋、土地等基本生活资料买卖征收的税种——契税。契税起源于东晋，征收对象是各种契据、合同，它通常涉及到与一般民众生活密切相关的房屋、土地等基本生活资料，关系着人民大众的生活。作为国家税收系统中的一部分，契税也是政府财政收入的重要来源。^① 在河北省档案馆中也馆藏有契税资料44卷，散布在1945—1949年河北省财政厅的档案中。^②

目前相关契税的著作、论文不是很多，刘宗一、王育生的《北京的房地契纸与契税》（《北京文史资料》），作者对契税的起源、征收机构、税率、契纸的格式内容、契尾、证照种类等内容都有详细的介绍，内容翔实，涉及到许多很有价值的资料，对后人研究契税提供了很好的借鉴和启示。此外还有刘森的《我国契税制度起源考》（《文献》，1989年第1期），刘宝军的《中国财税机构沿革考略》（《财政》，1993年第6期），吕鹏军的《从有关律例看清代田房典当契税的变化》（《清史研究》，1999年第4期），金亮、杨大春的《中国古代契税制度探析》（《江西社会科学》，2004年第11期），陈彦云的《中国历史上的契税》（《农村财政与财务》，2005年第4期），刘高勇的《论清代的契税与民间契约管理》（《廊坊师范学院学报》，2008年，第24卷第2期）和《中国传统不动产买卖契约的生效及其获得途径——以清代田宅买卖契约为中心》（《长江师范学院学报》，2008年，第24卷第3期），魏永康在《纸币收藏与研究》2009年春华号上发表了《从民国房契看四川地方税捐》一文等等。

此外还有一些新视角的研究成果，吴俊元在《上海档案史料研究》第六辑（上海三联，2009年）发表了《上海道契中自然景观资料的提取和运

^① 这些通史主要有贾士毅的《民国续财政史》（商务印书馆，1932年），中央财经金融学院财经教研室编的《中国财政简史》（中国财政经济出版社，1980年），孙翊、王文素主编的《中国财政史》（中国社会科学出版社，2007年），黄天华的《中国税收制度史》（华东师范大学出版社，2007年）等。

^② 这些资料主要是该时期河北省财政厅与其他单位来往的公文，按种类归纳包括财政部发给河北省财政厅的代电和指令、河北省财政厅就契税相关问题向财政部请示的呈、河北省财政厅发给各县（市）财政部门的指令、各县（市）设治局就契税相关问题向河北省财政厅请求的呈等。按内容归纳主要包括契税条例的改订、契税改由地方征收的实行及其具体执行情况、收复区的契税处理原则、契税附加的征收情况等。



用》一文，文章对水乡塘路景观在道契中的体现进行分析和提取，对塘路产权信息进行研究。

三、京津冀的明清以来土地契约文书研究

土地契约文书的形成与研究有着极强的地域性。明清和民国时期的契约原件被发现的最多。北京各档案馆、图书馆、博物馆及大专院校图书馆藏有大量清代京城房契，如国图文津街分馆，收藏着一批明、清、民国的原始土地契约文书。这批珍贵的第一手资料，从明辗转流传至今，历经数百年。刘小萌于1996年在《历史档案》中发表了《从房契文书看清代北京城中的旗民交产》一文。张小林从这些房契中整理利用了1500余件，著成《清代北京城区房契研究》（中国社会科学出版社，2000年）。在占有丰富史料的基础上，作者从明清之际京城房契的变化、房契官文书、从京城房契看保甲制变迁、旗人房契与执照、铺面房契及房契中的“银主”等方面，进行了深入分析和探讨。张传玺先生评论“（它）开辟了清代社会经济史和法制史研究的一个新领域，这也是迄今为止的第一部有关城市房产买卖等问题的区域性研究专著。”^①

天津档案馆保存有清代以来土地契约文书多达两万余件。这些地契大都是民国时期天津市政府办理土地登记、注册、纳税过程中存档的，记载的土地交易绝大部分是天津地区的。《清代以来天津土地契证档案选编》（刘海岩主编，天津古籍出版社，2006年）是《天津通史资料丛书》的一部分，此书所收录的地契文书就是从天津档案馆的馆藏档案中挑选出来的，共637件，时限从清乾隆六年到民国三十六年（1947）。全书按契约的种类分为10部分，有绝卖契，卖契，裁卖契，租典当契，永租契，叹加借契，退、推兑、换、让渡契，补契，官契，执照、具领、契格。第11部分的组契则是按照土地交易的卖方分组。每一部分的契约都按照时间排序，反映了19世纪到20世纪前期发生在天津地区的土地交易情况以及那一时期的社会变革状况。

《天津商民房地契约与调判案例选编（1686—1949）》（宋美云主编，天津古籍出版社，2006年）同样是《天津通史资料丛书》的一部分，书中所

^① 张小林：《清代北京城区房契研究》，中国社会科学出版社，2000年，第375页。



收录的地契也是从天津档案馆中整编出来的。此书从法制史的角度出发，重点放在商民契约文书史料的整理以及民事房地产调判的选编，是研究社会史、法律制度史的重要史料。

河北省档案馆及所属各地、市档案局中都藏有或更多的地契、房契档案，但目前还没有看到有关这些档案的整理与出版。朱文通从典当契约的粘尾税契、土地所有权问题和买卖契约的“一地二契”、卖地找价以及清代沧州等地小租问题等三个方面对这些地契文书进行了研究。^①张兰普也在《历史档案》中将山东禹城市张家庄张氏家族于嘉道年间迁至河北固安方城村后置买交换土地、交纳租税的9份土地、房产、租税契据整理并公布，时间从1837年（清道光十七年）到中华人民共和国成立后的1957年。^②张玉发现了其祖上一代代保存下来的一批契约文书，被称为束鹿县张氏家族契约文书（束鹿县张氏居今辛集市东大陈村）。这批契约文书“共120余张，时间上从明末崇祯六年（1633）到中华人民共和国建立前夕，历经明末、清朝及民国时期，共310多年。特别是有清代从顺治到宣统，10位皇帝在位的每一个时期都有契约留存下来，多则20余张，少则一二张，共90张，占了全部契约文书的73.17%。”^③张玉先后发表了《束鹿县张氏家族契约文书述略》（《文物春秋》，2005年第1期），《从束鹿县张氏家族契约文书看清代直隶农村的银钱流通》（《中国农史》，2005年第1期），《试论清代、民国时期冀中农村土地买卖中的契约精神——以束鹿县张氏家族土地买卖契约为例》（《河北法学》，2006年第8期）等论文。

四、徽州土地契约文书研究

徽州，古称新安，位于安徽省南部山区。歙县（含今黄山市徽州区）、黟县、休宁（含今黄山市屯溪区）、祁门、绩溪、婺源为徽州主要地区。20世纪50年代，随着土改运动的开展，大批徽州文书档案流向社会。这些文书分别收藏在黄山市博物馆、中国社科院经济研究所和历史研究所、南京

① 朱文通：清以来沧州地契文书的几点研究，《河北学刊》，1989年第1期，第71～75页。

② 张兰普：1837—1957年的一组土地、房产、租税契据，《历史档案》，2001年第4期，第35～36页。

③ 张玉：束鹿县张氏家族契约文书述略，《文物春秋》，2005年第1期，第61～69页。



大学、安徽省博物馆、安徽省图书馆、中国历史博物馆等处。徽州文书具有数量多、内容丰富且完整等特点，因此，有关徽州契约文书的论著也比较多。

安徽省博物馆和中国社科院历史研究所收藏的部分文书已经整理为《明清徽州社会经济资料丛编》第一集（中国社会科学出版社，1988年）、第二集（中国社会科学出版社，1990年）出版。在第一集中所收契约文书范围限于明清时期的徽州府，共计950件契约文书，内容涉及土地制度、土地价格、田亩产量、租佃雇佣关系、地租形态、赋役、民情风俗、宗法制度等等。第二集中实际收录了宋元两代文契12份，明代文契685份，内容有卖山契、卖田契、卖地契、卖屋基田地契、卖园契、卖塘契等。内容丰富，是一套非常珍贵的史料丛编。

周绍泉和王钰欣主编的《徽州千年契约文书》（花山文艺出版社，1992年）。此套书分为“宋元明编”、“清民国编”两编，共40卷，将中国社科院历史研究所收藏的南宋至民国700年间的徽州文书影印出版，包括各类文书散件3200余件，簿册120余册，鱼鳞图册16部，约计1000万字，规模宏大，内容丰富，被称为“中国近代史上一件值得纪念的重要成就。”^①

许多学者利用徽州契约文书对徽州的农村、土地、地租、人口等方面进行了专题性的研究。典型的专著有叶显恩的《明清徽州农村社会与佃仆制》（安徽人民出版社，1983年），章有义的《明清徽州土地关系研究》（中国社会科学出版社，1984年）和《近代徽州租佃关系案例研究》（中国社会科学出版社，1988年）。论文有傅衣凌的《明代前期徽州土地买卖契约中的通货》（《社会科学战线》，1980年第3期）；彭超的《论徽州永佃权和“一田二主”》（《安徽史学》，1985年第4期），《论明清时期徽州地区的土地典当》（《安徽史学》，1987年第3期），《明清时期徽州地区的土地价格和地租》（《中国社会经济史研究》，1988年第2期）；周绍泉的《试论明代徽州土地买卖的发展趋势——兼论徽商与徽州土地买卖的关系》（《中国经济史研究》，1990年第4期）；杨冬荃的《从民间契约看明清徽州的山场经营》（《历史档案》，1991年第3期）；陈学文的

^① [日] 鹤见尚弘：中国社科院历史所收藏整理徽州千年契约文书，《中国史研究动态》，1995年第4期。