

從傳統到近代

江南城镇土地产权制度研究 马学强 著

上海社会科学出版社

社会科学文库·史丛

10

田底 田面 田骨 田皮 铺底 地基 大业 小业
传统中国在解决土地纠纷及支撑土地契约秩序等方面
有独到的方式与特点

近代上海房地产市场如何形成

近代上海租界的道契与传统江南土地契约文书有何关联与区别
国家法律和各地民事习惯怎样影响土地产权的运作
本书的总体研究和个案剖析

不仅对这一段历史作出了客观公正的评价
也对现实社会具有相应的借鉴意义



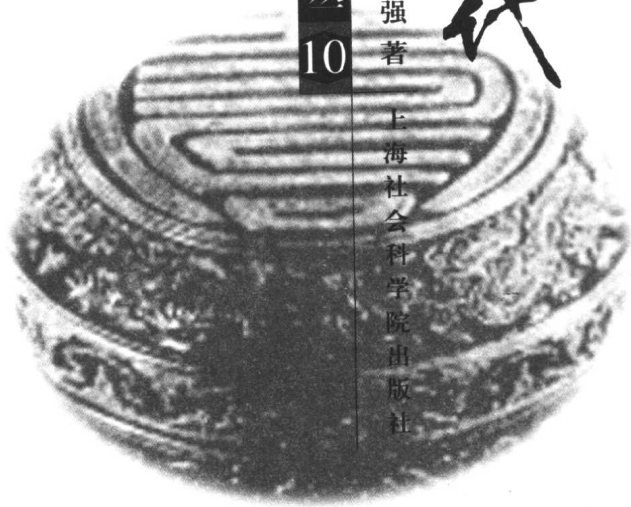
從傳統到近代

江南城镇土地产权制度研究

马学强 著

社会科学文库·史丛 10

上海社会科学院出版社



图书在版编目(CIP)数据

从传统到近代:江南城镇土地产权制度研究/马学强
编著. —上海:上海社会科学院出版社, 2002

(社会科学文库)

ISBN 7-80681-062-5

I. 从... II. 马... III. 城镇—土地所有制—研究
—华东地区—明代~近代 IV. F299.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 058675 号

从传统到近代

——江南城镇土地产权制度研究

作 者: 马学强

丛书策划: 承 载

责任编辑: 方小芬

封面设计: 姜 明

出版发行: 上海社会科学院出版社

(上海淮海中路 622 弄 7 号 电话 63875741 邮编 200020)

经 销: 新华书店

印 刷: 上海社会科学院印刷厂

开 本: 890×1240 毫米 1/32 开

印 张: 14.75

插 页: 2

字 数: 300 千字

版 次: 2002 年 8 月第 1 版 2002 年 8 月第 1 次印刷

印 数: 1-3000 册

ISBN 7-80681-062-5/K·007

定价: 32.00 元



馬學良

马学强

1967年12月生，浙江嘉兴人。毕业于华东师范大学，获历史学博士学位。哈佛大学燕京学社1999—2000年度访问学者。现为上海社会科学院历史研究所副研究员、上海史研究室主任。主要研究领域为社会经济史、江南区域史。著有《上海通史·古代卷》、《钻天洞庭》等，在《学术月刊》、《华东师范大学学报》、《史林》等刊物发表专业论文30余篇。

目 录

绪 论	1
第一章 地契、产权与传统城镇的活力	28
一、土地产权起源与江南城镇的演变	29
二、土地频繁转让:城镇的活力	44
三、“民间执业,全以契券为凭”	62
四、土地产权运作:国家律例规定与习俗的力量	83
第二章 传统城镇的土地产权状态	98
一、官有和公有	98
二、旗地与旗营:清代特殊的土地所有制形式	132
三、土地权属上的政治强权	143
四、族权的介入与族产问题	156
第三章 从传统到近代	170
一、《上海土地章程》和道契出台	170
二、道契与传统江南地契之比较	189
三、秩序散乱与产权重组:19 世纪五六十年代的江南	220
第四章 法律、民情及土地私有产权之确立	236

一、清末民初立法之革新与争议	236
二、晚清土地房产之买卖与纠纷:来自《申报》的记载	251
三、浦东董家渡码头案:公产交涉的一宗案例	277
四、民国初年官有土地的“民有化”	287
第五章 房产·地产·房地产市场	306
一、地产、房产与不动产	307
二、新兴的市场:上海房地产业兴起	314
三、地价:近代城镇社会经济发 展的“晴雨表”	336
结 语	382
附 录	
一、附表	388
表 1 江苏无锡、吴县、金坛三县慈善机构一览	388
表 2 苏州城会馆、公所购置房地统计	390
表 3 镇江六寺庙房屋基地统计	400
表 4 吴县教堂调查表	401
表 5 清代苏州府长洲县义庄简表	403
表 6 民国时期上海准发道契图保名录	403
表 7 清光绪年间上海县境内教堂分布(租界之外)	404
表 8 杭州市地类地目统计	405
表 9 杭州市城区六里“宅地”使用状况统计表	406
表 10 1929 年杭州市争执地调查一览	411
表 11 1950 年调查时所知 1843-1927 年间创立的 上海外国房地产商行名录	411

表 12	清代江南水田价表	411
表 13	1903-1930 年上海公共租界地价表	412
表 14	1933 年南京市各区各种土地地价表	413
表 15	平湖县城区 1911-1936 年间宅地每亩平均价格	414
表 16	1928 年上海市郊地价	414
表 17	1923 年江苏沪海道各县各乡每亩地价调查	414
表 18	上海市公共租界人口与地价之涨落(1869-1927 年)	415
二、附图		417
1.	嘉庆年间松江府城图	417
2.	嘉庆年间上海县城图	418
3.	嘉庆年间嘉定县南翔镇图	419
4.	嘉庆十七年一份典契	420
5.	道光十年一份卖契(白契)	421
6.	乾隆四十七年金匱县(今无锡市)贴绝基地屋文书	422
7.	光绪八年上海立卖加添叹杜绝田文契	423
8.	江宁旗地分布图	424
9.	《上海倪王家谱》所载的一处族产(墓区地号)图	425
10.	咸丰五年上海县执业田单	426
11.	英册 16 号道契(英国驻沪领事馆地契)	427
12.	上海市土地局印发的永租契样式	428
	土地局永租契译文	429
13.	光绪八年上海立卖加添叹杜绝田文契	430
14.	嘉庆十一年所立江南的一份租批	431
15.	清代“丈量图号联单”	432
16.	清代民间所藏的“田亩图册”	433

17. 英册 101 号道契(附多次转让记录)	434
18. 同治年间金匱县(今无锡市)执业田单	435
19. 咸丰年间上海县执业田单	436
20. 民间所藏执业田单	437
21. 光绪九年的一张限期据	438
22. 无锡承租房屋合同	439
23. 杭州市政府印发的契本契	440
24. 上海市地政局印发的公地所有权状	441
25. 民国时期财政部执照	442
26. 上海市地政局印发的土地所有权状	443
27. 英册 3329 号道契	444
英册 3329 号道契英文部分	445
28. 江苏无锡县“城市地价申报证明书”	446
三、插图目录	447
 主要参考书目	 449
 后 记	 463

绪 论

契约观念、产权意识在我国历史上经历了较长的培育发展过程,借助于国家律例、乡规民约等形式,日益深入到人们日常生活之中,从而具有了一定的社会基础。这是中国社会发展的一个显著特点。

1994年,我去苏南几个城市访查资料,接触到一些土地契约文书。以后,陆续翻阅了上海道契档案以及江南其他城镇的各类土地房产契约,于是,我萌生从地契入手考察从清代到民国时期“城镇土地产权制度变迁”的想法。

谈到制度研究,很多人会想到西方的制度学派或制度主义者。制度学派出现在20世纪初期的美国,后渐成声势。这是“一个相当松散、混杂的经济学家团体,制度主义作为一种牌子或类型的经济学是一个相当模糊含混的术语,甚至这一术语的起源都很难考证”。^①尽管如此,但他们有共同点,即认为制度(Institution)是社会经济演进的动力。所谓“制度”,按制度学派的代表人物康芒斯

^① 参见埃瑞克·G. 菲吕博顿、鲁道夫·瑞切特编,孙经纬译:《新制度经济学》,上海财经大学出版社1998年版,第41页。

(John R. Commons)的解释,就是“集体行动控制个体行动”。而“集体”种类与范围甚广,从无组织的习俗,到许多有组织的所谓“运行中的机构”,这些组织包括家庭、公司、工会、同业协会,直到国家本身。^①这种理论从欧美社会中产生,且多“根据英美的惯例”。

在传统中国,所说的“制度”,实际上是“典章经制”。昔吕思勉先生著《中国通史》引《文献通考·序》,把历史上的事实分为两大类,一为理乱兴亡,二为典章经制。吕先生认为理乱兴亡一类的事实,是随时发生,今天不能逆料明天。而典章经制,则为人预设之,以待将来,其性质较为持久。并将后者称为静的史实。^②宋元之际的马端临,历二十余年撰写的《文献通考》,即为专门记述历代典章制度之著作。而二十五史中,“志”的部分,也以记载典章经制为主。传统典章制度包括官制、选举、刑法、赋税、兵制、田制,等等,自成体系,且从中国自身社会中产生出很多独特的概念,别有含义。

一些西方学者在研究他们的经济史中,就指出不能以现代经济学的一系列理论和概念来分析古代社会的经济现象,因为他们发觉现代经济观念与古代经济观念存在着很大的差别。^③自然,更不能用现代西方经济学的观念来解释具有不同特征的古代中国社会了。同样的问题,也发生在对中西间古今不同“制度”的理解上。我觉得,我们不必固守传统“典章经制”的范畴,可以从西方有关制度研究中得到方法上的启发与视野上的开拓,但前提是不能忽视中国社会的发展特点和内在结构。

具体到土地制度,传统中国社会不仅产生了大量名词,诸如“田底、田面”、“田骨、田皮”、“大业、小业”,其表述的概念无论名称还是涵义均有异于西方。而且,在解决土地纠纷,以及支撑土地契约秩序等方面,也有我们独到的方式与特点。这需要阅读相当数量的契约文

书和文献资料,并用其时其地的语境去进行内在诠释。

另一方面,也应该看到,中国社会本身处在变迁之中。运行了千百年的传统社会经济秩序,到19世纪中叶至少在中国的局部地区被打乱了。步入近代,江南地区尤其是随着上海等地的通商开埠,围绕土地的租赁与经营,又形成了一套新的土地关系与土地制度,这套制度吸收了一些欧美体制,而在具体的实践与操作中,却又处处烙刻着中国社会的处事习俗与特点。排拒、冲突、融合,构成了近代土地产权制度演变的重要内容。

近代中国内忧外患,激荡起伏,特殊的时局,表现在推进产权制度演进的环节上也异常复杂。一些重要事件深刻地冲击着原有的经济关系、社会秩序。如太平天国时期,清兵与太平军在江南地区近十年拉锯,造成这一带城乡户口、田册一片狼藉,秩序大乱,战后则经历了较长时期的产权重组。这种重组,无疑异于以前历朝出现的农民战争以后的修养生息与秩序恢复,因为这时的江南已是海禁大开了。此时,西方思潮包括法权理论、产权观念大量涌入中国。具有近代意义的契约观念、交易法则,以及合同制、承包制、招标制,开始在上海一些城市流行与实

① [美]康芒斯著、于树生译:《制度经济学》(上册),商务印书馆1997年版,第86-87页。

② 《吕著中国通史·绪论》,华东师范大学出版社1992年,第6页。

③ 马克思·韦伯等人的研究说明了这一点,详见黄洋著:《古代希腊土地制度研究》,复旦大学出版社1995年版,第1-2页。

施起来。随着社会环境的变迁,晚清江南市民在产权观念、契约意识等方面也出现了很大转变。作为经济制度组成的另一个重要层面——法律制度,清末民初国家在保护私人财产诸方面屡作修订。

从制度背景与环节上考察,土地产权的确立,关联因素很多,包括国家法律、民间习俗、税收政策。而于具体运作中,更显示出纷扰的一面,如有的田地,虽有当事人所立的契据为证,且也符合国家律法保护范围,实际上却不按契约规定执行,或漠视产权所有人的权利。这类情况的发生,原因多种多样,其中有来自政治强权的干涉,有时是宗族势力的介入,也有各地风俗习惯使然。说到底,那是由中国社会特点所造成的。所以,探讨土地产权制度,还需与整个社会的结构状况联系起来。

已有的研究:学术史回顾

以往对土地关系、土地制度的研究,大致分为四个阶段:(1)传统时代;(2)20世纪三四十年代;(3)20世纪50-70年代;(4)20世纪80年代以后。这是很粗略的划分,尤其是第一、第二阶段,没有明显的界限。而总的说来,各历史时期由于时代的特点,人们关注角度、学术旨趣皆有所区别。

土地问题,在中国古代都归入“户政”一类予以研究考察。田制、赋税不仅事关国计民生,从儒家传统来说,更赋予了深层的蕴意,《礼记·礼运》所言“大同”、“小康”,或如《春秋》所谓“升平”、“太平”之世,儒家向往、追求的社会,与田地分配关系密切。缘乎此,文人学者、当政官员围绕田赋问题,考证评论,代不乏人,其文献之富,令后人叹为观止。这是中国古史上一个奇特的现象。直到清代,依然如此。试以

《清经世文编》辑录的几篇文章为例,有:《垦田均田》、《限田论》、《授田论》、《方田法》、《清丈论》、《圈占记》,等等,可谓论说纷纭。^①观其要点,仍不外乎“均田”、“限田”、“授田”,大多以恢复或反对“井田”诸古制出发,发微阐述,而较少有人能跳出这些问题的“藩篱”。

值得一提的是明清之际几位思想家的言论。那时思想相对活跃,像王船山这样的学者所发议论,时有新见。船山在他的一篇文章中写道:“王者能臣天下之人,不能擅天下之土。……若夫土则天地之固有矣……民之田非上所得而有也。……地之不可擅为一人有,犹天也。”^②在当时能提出土地的基本性质不能国有等观点,确实有耳目一新之感,按陈守实先生的说法,是“闪现出一些隐约的曙光”。^③但在总体上,就明清学者对他们之前土地问题的考察,陈先生的评价也不是很高:

黄梨洲、顾亭林所论列的土地问题,是历史的和现实的土地问题的一个小结。……但当前社会的发展,封建主义在它的进程中必然产生的矛盾,他(们)没有看到,而且也不能看到,因此

① 参见(清)贺长龄、魏源等编:《清经世文编》,中华书局1992年版。

② 王船山:《读通鉴论》卷十四《论谢安除度田收租之制》,转引自陈守实:《关于王船山府兵与均田议论的分析》,载《中国古代土地关系史稿》,上海人民出版社1984年版。

③ 陈守实:《关于王船山府兵与均田议论的分析》,载《中国古代土地关系史稿》。

顾、黄二氏在他们的专著中却只能表现着历史的重复，在过去历史的陈旧轨道上揣度一番。……^①

陈先生作这样的评论与总结，现在看来还是比较中肯的。

近代以来，列强入侵，门户大开，中国的社会结构发生剧烈变化。受近代西方学术思想的激荡，并出于为现实社会服务的需要，国内一些学者及政府相关部门从各自角度出发，着手调查研究中国的土地问题，有的则参酌西方学说，以新的知识体系与结构来释读本国的土地制度。至 20 世纪三四十年代，以土地制度、土地经济为题的研究著作已是层出不穷，兹略举在上海等地出版的几部论著：

《土地经济学》，章植著，上海黎明书局 1930 年版

《中国土地政策》，潘楚基著，黎明书局 1930 年版

《地租论》，郑学稼著，黎明书局 1932 年版

《上海土地问题》，中国通信社 1932 年版

《中国土地制度》，陈登元著，商务印书馆 1932 年版

《中国土地制度研究》，长野朗著、陆璞译，新生命书局 1933 年版

《中国土地经济论》，邹枋著，上海大东书局 1933 年版

《中国田制史》(上册)，万国鼎著，正中书局 1934 年版

《上海市地价研究》，张辉著，正中书局印行，1935 年版

《中国土地问题及其对策》，吴文晖著，“大学丛书”，商务印书馆 1947 年上海版

……

下面，我们就其中的几部予以介绍。潘楚基所著《中国土地政策》，从“土地问题发生的由来”入手，分析了中国的土地问题及其实际情况，并提出解决土地问题的一些方法。这本书涉及较多的是现实土地政

策，其问题则大多是关于中国农民的现状、农民贫苦的原因以及农村土地的经营情况。该书最后一章谈到了城市土地的使用政策。

陈登元的《中国土地制度》是一部关于中国历代土地制度沿革的著作。作者翻阅了大量文献资料，从比较宏观的角度梳理了从井田制到民国时期土地改制的基本脉络。虽然，结语部分提到中国的工业化与土地制度，批驳了以农立国的论调，但基于中国的历史与国情，它主要还是论述有关农村土地经济的问题。

长野朗著、陆璞译的《中国土地制度研究》，作为“中国社会问题研究丛书”的一种出版。该书认为中国土地制度是中国政治社会经济的根本。中国历朝的治乱，悬于土地制度的兴废，国民生计的安危，基于土地制度的正确与否。这主要是一部研究农村土地制度的专著，因为基于这样的理念：“以农为本的中国，农业当然是主要的产业部门。”该书另一个特点是，收集了河北省 20 县的实际调查资料以及南京金陵大学农林科的统计材料。这些资料尽管还不完备，但对研究近代中国城乡土地制度弥足珍贵。

郑学稼所著的《地租论》，是根据《资本论》第三卷缩写，分析了地租产生的原因、地

① 陈守实：《中国古代土地关系史稿》，第 258 页。

租各种形态的发展、等差地租与绝对地租的本质，等等。当时正值社会史论战白热化，它的出版在理论上具有一定的指导意义。其他译著，如德国李卜克内西原著《土地问题论》（郭之奇译），也在1929年由上海启智书局出版。

土地经济学是20世纪产生和发展起来的一门学科，其创始人是美国经济学家伊利（Richard T · Ely）。伊利（1845-1943），毕业于纽约哥伦比亚大学，后赴德国海德堡深造。他的重要著作《经济学大纲》、《财富、契约与财富分配的关系》分别于1893年、1914年出版，在社会上引起很大反响。伊利与他人合著的《土地经济学原理》于1924年出版，是土地经济学的一部名著。早些时候，伊利教授曾编著Urban Land Economics（《城市土地经济学》）一书。^①《土地经济学原理》阐述了土地经济学的一系列理论概念，并将土地所有权、土地信用、土地利用及其政策、地价、地税等问题都列入土地经济学的研究范围。伊利的土地经济学对我国学者产生了一定影响，20世纪三四十年代上海等地出版的一些著作已大量引用《土地经济学原理》中的有关观点。

章植所著的《土地经济学》一书就是其中之一。在李权时为该书所撰序中介绍，章植的写作最初是得到美国西北大学土地经济及公用研究院院长伊利教授所著《土地经济学》一书的启发。据称，这是“中国第一部土地经济学巨著”，对于土地之特点分类及利用之原则、地权、地租、地价等问题，论述甚详。

当时较有影响的书还有邹枋的《中国土地经济论》，该书在注重农村土地经济的同时，也关注都市土地经济。书中全面分析了中国土地经济发展中的几个特点，诸如土地经济在分配上含有贫弱性、土地经济在演进中带有家族性，等等。邹氏认为由于帝国主义的压抑，造