

清代及民国初期 呼和浩特房地产研究

李艳洁◎著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

清代及民国初期 呼和浩特房地产研究



李
艳
洁
◎
著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

清代及民国初期呼和浩特房地产研究 / 李艳洁著. —北京:
社会科学文献出版社, 2016. 3

ISBN 978 - 7 - 5097 - 8659 - 8

I. ①清… II. ①李… III. ①房地产业 - 经济史 - 研究 -
呼和浩特市 - 清代②房地产业 - 经济史 - 研究 - 呼和浩特市 -
民国 IV. ①F299. 29

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 314297 号

清代及民国初期呼和浩特房地产研究

著 者 / 李艳洁

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 宋月华 周志静

责任编辑 / 孙美子 孙以年

出 版 / 社会科学文献出版社·人文分社 (010) 59367215

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367018

印 装 / 三河市东方印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 18.5 字 数: 308 千字

版 次 / 2016 年 3 月第 1 版 2016 年 3 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 8659 - 8

定 价 / 89.00 元

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心 (010 - 59367028) 联系

 版权所有 翻印必究

序 一

2006年9月，内蒙古师大教师李艳洁考入南开大学在职攻读历史学博士学位，经过六年的潜心研究获得学位。如今，博士学位论文以《清代及民国初期呼和浩特房地产研究》为题出版，在此向她表示祝贺！

我也愿意简略介绍一下这部新著，便于读者了解书与作者。说到房地产这个热词，很容易联想到它在经济生活中的价值以及连带的法律权利问题，这也是该书大量涉及的内容。然而作者真正的问题意识并不是经济学和法学，而是内蒙古呼和浩特房地产与城市发展的关系，即历史学的问题。作为导师，在与艳洁就学位论文选题交换意见的过程中，最初将论文选题定位在呼和浩特城市史，这样可以发挥她熟悉地方史的优势以及进一步挖掘从社会史进入城市史的兴趣。为此，艳洁认真梳理了呼和浩特研究的学术史，特别从城市史的角度予以把握。她感到在区域史、社会史、城市史兴起的背景下，呼和浩特城市史已经积累了不少研究成果，需要寻找新资料、新角度才能进行原创性的研究。

作者关注到清朝官方的中央档案与地方档案。呼和浩特市土默特左旗档案馆保留有大量清代归化城副都统衙门档案以及民国时期档案，涉及房地产的形成、管理以及交易涉及所有权、使用权、抵押权、典当权以及租赁权等，土左旗档案有大批房地产租赁和典卖的契约档案，近年来才被陆续整理，极少被学者利用。中国第一历史档案馆所藏军机处满汉文录副奏折、朱批奏折都保存有一些绥远城资料，特别是户部题本中存有大量绥远城房地产修理和房租使用奏销档，尚未有人利用。本书正是利用这两类档案，研究清代归化城、绥远城的房地产以及清末民国对归绥房地产的清理整顿。

呼和浩特城市是在归化城、绥远城基础上合二为一形成的。作者梳理并分析了清代归化城房地产形成及房地产市场的概貌，呈现了绥远城房地产的修理、质量、租赁、管理等基本情况。认为归化城城市是随着房地产

扩大形成的，而房地产业的发展也是归化城城市内涵和外延变化的直接反映。绥远城作为清政府出资修建的驻防八旗满城，绥远城房地产的规划、规模、布局、质量、维修都由中央严格控制，再经地方政府委托将房地产分配给八旗官兵。随着人口增殖，绥远城的房地产交易也悄然进行，清末时国有房地产三分之二归属个人。清末民初，在政府直接干预下，清理整顿房地产，颁发新照。从法律上认可了归化城、绥远城的房地产移民化和私有化，具有近代行政意义、经济意义的边疆城市得以成形。

因此，本书是在第一手资料的基础上进行的，依据的档案、契约多是以往未曾利用的系统性文献，研究的问题也是以往缺乏探讨的，从而保证了这部专著的学术性。从行文与论证来看，本书有大量统计分析，有重点资料如积成堂契约档案的解析，特别是原定的呼和浩特城市史的宏观考虑，有助于增进有关房地产问题的认识，论述清晰、伸缩裕如。

总而言之，这是一部值得关注的学术专著。艳洁博士对于本书的亮点以及弱项做了说明，她的这部著作必将进一步推动呼和浩特房地产与城市史的研究。

常建华于津门

序 二

伴随着 21 世纪初的全国房地产高热，呼和浩特房地产也快速发展。这期间出现了很多社会问题，也因此使呼和浩特在全国有了很高的知名度。为什么这样一个大家眼中的塞北城市，房地产价格一路飙升，直逼全国一线城市，成为一个很大的疑问。是因为呼和浩特市人口激增吗？是因为一直以来的呼和浩特有巨大的房地产升值空间？历史上，呼和浩特房地产是什么样子的，又是怎么发展成为今天这样的城市规模？城市扩大无疑和房地产拓展是一脉相承的。

追溯历史，明代的呼和浩特只是阿拉坦汗修建的一个小城堡“库库和屯”，明朝廷赐名“归化”，阿拉坦汗的夫人三娘子曾经修罗城二十里。但是这些在明末清初的战火中毁于一旦，仅仅保留明代修建的大召，以及周长不超二里的城堡。归化城土默特部众以这样的小城堡为根据地，集合成新的六十佐领。这支部众归属了后金，并逐渐成为后来清朝与漠西蒙古准噶尔部作战的重要力量，归化城也成为其前沿驻防城。由于归化城土默特有这样的身份，所以归化城地产具有双重权属。土地属于国有，归化城土默特蒙古部享有占有权。房地产掌握在以归化城土默特上层为主的蒙古部落和清廷支持的召庙手中。而历史上，归化城就是重要的贸易、文化宗教的中转站，具有重要的战略地位。移民，尤其是清准战争出现的大量旅蒙商，更是从山西等地迁移到归化城经商居住，这使归化城城市逐渐扩展，房地产的产业化加速。最初，归化城的房地产业以租赁为主，蒙古部众、喇嘛将房地产出租给移民，租赁以约定俗成的契约方式进行。从契约来看，房地产租赁许退不许夺，租户在契约关系中掌控很大权力。尽管清政府不允许蒙民交产，随着时间的发展，蒙民之间的房地产交易依然存在，比较典型的就是蒙古积成堂房地产商和回民商人刘明经的房地产经营。这期间，管理归化城土默特事务的机构也在变迁调整，最终由京官任职的副都统管理旗务衙署和蒙古事务。归化城土默特形成了一系列用于租赁的官

地，租金受清政府宏观调控。归化城城市规模是随着房地产发展扩大形成的，而房地产业的发展也是归化城城市内涵和外延变化的直接反映。起初，清中央政府并没有直接参与归化城的房地产租赁，城市租赁是在地方政府和民间进行的。

乾隆四年以后，绥远城竣工。这是清政府全资修建的驻防八旗满城。绥远城城墙及城内所有设施均属国有，绥远城房地产的规划、规模、布局、质量、维修，都由中央严格控制，由地方政府委托进行，房地产分配给八旗官兵。房地产租赁、买卖实行四柱清册制度，上报户部，由清政府严格管理。随着人口增殖，绥远城的房地产交易也悄然进行，到清朝末年，国有房地产三分之二归属个人。

清末和民国初年，国家大形势急剧变化，呼和浩特房地产也卷入其中。在政府直接干预下，进行房地产清理整顿，颁发新照。这从法律上认可了归化城、绥远城的房地产移民化和私有化。归化城土默特蒙古只是成为其中的一部分，具有近代行政意义、经济意义的边疆城市形成。

1937年，归绥市被日军侵占长达八年。这八年里，日军对归绥市也有市政规划和建设，甚至影响了日后城市的定位和发展。民国后期，城市拓展用地多体现在对周边土地的使用上，很多是以货币购买的方式进行。例如原绥远城东部修建的飞机场即是如此。1949年以后，城市继续扩大，内涵越加丰富，成为著名的塞上明珠。21世纪初，城市化进程使房屋拆迁在呼和浩特开展得如火如荼，几家欢乐几家哀！受资料和时间等限制，1937年以后的呼和浩特房地产问题没有能继续深入下去，留待以后再进行吧。

本书在本人博士学位论文基础上稍作修改而成。因出版时间较紧凑，书中史料未能很好消化，这里也只能梳理一下全书的基本思路和未尽表达的思想，是为自序。

目 录

绪 论	001
-----------	-----

上编 清代前中期归化城房地产

第一章 清代归化城民间房地产	011
第一节 清代归化城民间房地产基本状况	011
第二节 清代归化城民间房地产交易	015
第二章 清代归化城召庙房地产	042
第一节 清代归化城召庙房地产	042
第二节 清代归化城召庙房地产交易	055
第三章 清代归化城官房地产	068
第一节 清代归化城官房地产概述	068
第二节 清代归化城官房地产的开发	091

中编 清代中期绥远城房地产

第四章 清代绥远城房地产概述	115
第一节 清代绥远城房地产形成、存在的背景	115
第二节 清代绥远城房地产数量和基本分类	118
第三节 清代绥远城房地产布局与建筑格局	121
第四节 清代绥远城房地产的质量	131
第五章 清代绥远城房地产的修理	136
第一节 清政府关于驻防城房地产修理及费用的一般制度	136
第二节 清代绥远城房地产修理及费用	139

第六章 清代绥远城房地产权变化	156
第一节 初建时, 绥远城房地产权	156
第二节 清代绥远城房地产权变化	158
第七章 清代绥远城房地产出赁及房租收支	168
第一节 清代绥远城房地产出赁及收入	168
第二节 清代绥远城房地产租银的支出	171
第三节 清代绥远城房地产租银奏销制度及变化	180

下编 清末、民国, 归化与绥远城房地产清理整顿

第八章 清末归化城房地产整理	197
第一节 清末归化城房屋印花税问题	197
第二节 清末绥远城将军贻谷清理归化城房地产	203
第九章 民国归绥市房地产整顿及变化	209
第一节 民国时期, 归化、绥远城行政地位变迁	209
第二节 民国归绥市官衙署再利用	211
第三节 民国归绥市房地产清理整顿	216
结 论	233
附 录	235
参考文献	269
后 记	284

图目录

图 1-1	清中后期归化城街道图	014
图 1-2	积成堂荣穆扎布家谱	023
图 1-3	世管佐领福克津额之宗谱	028
图 1-4	土左旗档案馆藏清代房地产租赁合同	030
图 2-1	清时期归化城城址	049
图 2-2	康熙三十五年席力图召布局复原图	050
图 2-3	光绪年重修后的席力图召平面示意图	051
图 2-4	今日的大召	052
图 2-5	今日的大召前街	052
图 2-6	今日修缮一新的席力图召大殿	053
图 3-1	公主府位置示意图	090
图 3-2	官房约据簿	111
图 4-1	绥远城衙署庙院全图	123
图 4-2	绥远城八旗兵分布示意图	125
图 4-3	清代绥远城将军衙署图	128
图 4-4	万寿宫	129
图 4-5	清代绥远城士兵房地产图	129
图 4-6	清代绥远城士兵房地产图	130
图 4-7	清代绥远城士兵房地产分布图	130
图 4-8	绥远城兵房侧景	130
图 4-9	今天残存的旗房	131
图 9-1	归绥市房地产部照	218
图 9-2	土左旗档案馆档案“土默特总管公署房地地基租赁简章” 原件	228

表目录

表 2-1	康雍乾归化城召庙新建扩建赐名一览	046
表 2-2	小召土地所有权统计	061
表 2-3	清代归化城朋苏召房地产契约略	063
表 3-1	清代归化城义学房地产情况	087
表 3-2	乾隆年间土默特两翼房租征收统计	092
表 3-3	嘉庆至同治年间归化城土默特官房房租统计	094
表 3-4	文庙所属官房间数目至及增长房租数目清册	096
表 3-5	出赁官房约据簿	103
表 4-1	清代将军级别驻防城建立时间	118
表 4-2	绥远城房地产类型	119
表 4-3	绥远城坟地面积	121
表 4-4	绥远城驻防八旗军分布	123
表 4-5	绥远城大街小巷	127
表 5-1	清代绥远城房地产修理情况统计	153
表 6-1	清代绥远城兵丁变化	166
表 6-2	绥远城房地产变价	167
表 9-1	民国时期绥远城衙署再规划情况	212
表 9-2	民国时期归化城衙署再规划情况	215
表 9-3	归绥县刘明经官房地产调查	223
表 9-4	喇嘛寺庙概况调查	229

绪 论

一 问题的提出

当今，我国国计民生问题最主要关注的就是房地产及其价格走势。房地产的变动牵动着社会从上到下各阶层的脉搏。随着工业化的深入，城市化的推进，大片土地及耕地变为城市用地。高楼林立的同时，带来很多社会问题和经济问题。国家关心房地产价格变化，力求全局操控，既要用房地产业推动社会经济良性有序发展；在房地产权转移、变化的同时，又要能够让群众最大程度受益，将其带来的负面影响降到最低。

作为具有 400 多年历史的北部边疆城市，呼和浩特参与了当今社会房地产业的竞争，并呈现出惊人的态势，其房屋价格飞速攀升，居高不下，在全国房地产业中首屈一指。作为城市发展的重要指标，呼和浩特房地产业何以能在全中国大环境中脱颖而出？在城市机能并不完善的情况下，何以能和众多内地及经济发达城市，同步攀升房地产价格高峰，其发展变化具有的特殊意义，值得关注和思考。

明代中后期，蒙古土默特部落阿拉坦汗始建归化城。清廷接管了战火后残存的归化城小城堡，城市快速恢复起来；另一边，作为驻防八旗满城，乾隆初年绥远城得以修建。这两个相距五里的双子城共同发展，城内房地产权属转移较快，城市规模拓展较快。民国年间，双子城呈现明显一体化趋势。从明崇祯五年（1632）皇太极占领归化城，到 1937 年日军侵入归绥市的三百年中，呼和浩特的房地产到底发生了什么样的变化？在房地产变化中，中央和地方政府担任了何种角色？归化城土默特部蒙古部众以何种方式操控着归化城内的房地产市场？移民又是以什么样的角色逐渐获取房地产权？民国时期，呼和浩特战火纷飞，淹没在战事中的城市房地产问题又由谁来主宰？将今天的呼和浩特房地产业化放置在历史长河中考量，过去的房地产发展变迁，为今天的房地产业奠定了怎样的基础？又

带来怎样的经验教训？笔者从历史的角度，尽可能全方位地考察呼和浩特房地产的流变，应该可以更为全面，更为有利地认识当前呼和浩特房地产变化、发展，及其反映的问题。

二 学术研究回顾

尽管目前呼和浩特房地产市场发展迅速，但史学界关于此问题的讨论并不充分。可以从以下视角梳理其基础性研究。

从契约史角度：当今史学界关于房地契约的研究成果比较多。^① 最早当推傅衣凌先生的《福建佃农经济史丛考》，开契约研究之先河。日本学者岸本美绪的《明清契约文书》^② 也比较详细地介绍了日本有关中国契约文书的研究状况。利用契约文书进行房地研究的权威著作有杨国桢《明清土地契约文书研究》^③，旨在利用明清土地契约讨论明清时代农村社会的土地制度、土地契约关系、地权问题等变化。讨论范围集中在山东、安徽、浙江、江苏、广东、广西等地，是利用契约进行研究的典范著作，为研究中国契约学、明清社会经济史拓展了新途径。戴建兵等著的《河北近代土地契约研究》^④ 则从河北地区的契约、土地产权转移、土地纠纷、契税等几个角度进行了探讨。

从房地产史角度：主要有两个方面，一是关于房地产史的研究。赵津的《中国城市房地产业史论》^⑤ 是一本填补学术空白的力作，其中论述了近代中国主要城市房地产市场发育史及城市房地产市场经营方式，租赁与地租的变化、地价的变动及影响因素等等，对本书写作有一定影响。四川大学庄灵君的硕士学位论文《清代城市房地交易管理研究》^⑥ 则从政府对城市房地产交易管理的角度进行研究，尤其是对八旗房产交易管理的讨论，对本书有一定的启发。唐博的博士学位论文《清末民国北京城市住宅房地产研究（1900—1949）》^⑦ 从市场价格变动等角度探讨了清末民国北京

① 本书使用了较多的契约档案，所以先从房地契约说起。

② [日] 岸本美绪：《明清契约文书》，载滋贺秀三等著《明清时期的民事审判与民间契约》，法律出版社，1998，第281页。

③ 杨国桢：《明清土地契约文书研究》，中国人民大学出版社，2009。

④ 戴建兵等著《河北近代土地契约研究》，中国农业出版社，2010。

⑤ 赵津：《中国城市房地产业史论》，南开大学出版社，1994。

⑥ 庄灵君：《清代城市房地交易管理研究》，硕士学位论文，四川大学，2006年。

⑦ 唐博：《清末民国北京城市住宅房地产研究（1900—1949）》，博士学位论文，中国人民大学，2009年。

城市住宅房地产变化,是城市房地产史的代表作。2014年7月邓亦兵的著作《清代前期北京房产市场研究》^①出版,这又是一部房地产史的力作,作者用大量清代房地契约来解读清前期的北京房地产市场,从房屋状况、居住特征、房屋维修及出租、房屋交易、房价等几个方面展开讨论,认为清前期八旗没有尽数占有北京内城,北京城市居民投资房产有增值,政府在北京房地产交易中起到了重要作用。形成市场交易和非市场交易的二元结构。

二是从清代八旗旗产角度进行的研究,成果比较丰富。绥远城作为清代驻防八旗满城,其房地产变化自然归入八旗旗产范围。定宜庄女士的《清代八旗驻防研究》^②是关于八旗驻防的代表性著作,高屋建瓴地梳理了清代地方驻防基本情况,但没有关注地方驻防的房地产变化。关于满城和旗地旗产的研究,学术论著较多,朱永杰的《清代驻防城时空结构研究》^③从宏观上解析了驻防城分布等一系列问题,其角度多是新疆满城的个案研究,使其著作的普遍意义受到影响,但其选材新疆满城,同呼和浩特一样为边疆城市,还是有值得本书借鉴之处。清代八旗旗产研究的代表人物刘小萌先生较早发现了现藏北京博物院及一些高校图书馆中明清以来北京的房地产等契约,并利用这些资料关注北京八旗房产的变化,发表了一系列论文。^④刘小萌先生的专著《清代北京旗人社会》用近90万字描述了清代北京人的生活,其中第三章为“旗房与旗地”,其写作视角对本书描述绥远城有很大启发。王立群的《民国时期河北旗地变革研究(1912—1934)》^⑤则是从政策等角度对河北旗地进行分析。

从呼和浩特区域史角度:呼和浩特城市史研究开始较早。新中国成立后,老一辈学者胡钟达、金启琮、金峰、薄音湖先生等都对明清时期的归化

① 邓亦兵:《清代前期北京房产市场研究》,天津古籍出版社,2014。

② 定宜庄:《清代八旗驻防研究》,辽宁民族出版社,2003。

③ 朱永杰:《清代驻防城时空结构研究》,人民出版社,2010。

④ 刘小萌:《从房契文书看清代北京城中的旗民交产》,《历史档案》1996年第3期;《清代北京旗人的房屋买卖》,《清史论丛》,辽宁古籍出版社,1996;《清代北京内城居民的分布格局与变迁》,《首都师范大学学报》1998年第2期;《清代北京旗人的房地契书》,《满学研究》第5辑,民族出版社,2000;《北京地区碑刻中的旗人史料》,《文献》2001年第3期;《清前期北京旗人满文房契研究》,《民族研究》2001年第4期;《清代北京旗人舍地现象研究》,《清史研究》2003年第1期;《清代北京的确房与八旗生计》,《清史论丛》2006年号,中国广播电视出版社,2006。

⑤ 王立群:《民国时期河北旗地变革研究(1912—1934)》,博士学位论文,首都师范大学,2009年。

城、绥远城研究做了大量贡献。21 世纪初,有两部专著值得注意。其一为乌云格日勒的《18 至 20 世纪初内蒙古城镇研究》^①,全书以内蒙古城镇为研究视角,涉及内容非常广泛,可视为呼和浩特城市史研究的扛鼎之作。另一著作是包慕萍女士的《游牧和定居的重层都市——呼和浩特》^②,从都市建筑史角度对清代至民国的呼和浩特进行了专门研究,从建筑格局的变化提出近代化的问题,论述新颖、完整、系统。日本学者对于呼和浩特历史研究所做的贡献也比较大。^③我国的一些年轻学者也在相关领域发表了论文。^④乌仁其其格的《18—20 世纪初归化城土默特财政研究》^⑤、包银山的《民国时期土默特财政研究》^⑥以清代、民国土默特财政为研究对象,运用大量土左旗档案馆保存的清代、民国档案,梳理了土默特财政问题,探讨了一系列相关问题,其中提到归化城房地产租银是土默特财政的组成部分。归化城召庙的研究近几年再度受到关注,胡日查的《清代内蒙古地区寺院经济研究》^⑦,乌云的博士学位论文《清至民国时期土默特地区藏传佛教若干问题研究》^⑧,以及赵旭霞的硕士学位论文《清代内蒙古地区寺院收支及其管理研究》^⑨都从经济角度讨论了归化城召庙的房地产租赁问题。

① 乌云格日勒:《18 至 20 世纪初内蒙古城镇研究》,内蒙古人民出版社,2005。

② 包慕萍:《モンゴルにおける都市建築史研究—遊牧と定住の重層都市フフホト》(日文),东方书店,2005。

③ 森川哲雄:《十七世纪前半叶的归化城》(《蒙古学资料与情报》1985 年第 3、4 期);今堀诚二:《中国封建社会的机构——归绥(呼和浩特)社会集团的实态调查》,日本学术振兴会,1955;近藤富成于 2002 年通过答辩的博士论文《前近代東アジアの牧耕移行都市——帰化绥远城 1571—1924》。虽没有见到近藤富成的博士论文,但其中文《清朝后期地方都市的构造——归化绥远城 1813—1861》、《清代归化绥远城市区的形成过程》分别在《中国史学》第三卷,1993;《蒙古学信息》1996 年第 1 期发表。

④ 赵金辉:《清代边疆城市空间的民族交往——以归绥为例》,《呼伦贝尔学院学报》2008 年第 4 期;王平:《清代归绥城市的社会流动》,《呼伦贝尔学院学报》2009 年第 1 期;张威:《1572—1921 年呼和浩特市形态演变分析》,《内蒙古社会科学》2009 年第 2 期;张威、李冰峰:《清绥远城兴建对呼和浩特市城市形态演变的影响》,《内蒙古工业大学学报》2009 年第 2 期等。

⑤ 乌仁其其格:《18—20 世纪初归化城土默特财政研究》,民族出版社,2008。

⑥ 包银山:《民国时期土默特财政研究》,中国财政经济出版社,2009。

⑦ 胡日查:《清代内蒙古地区寺院经济研究》,辽宁民族出版社,2009。

⑧ 乌云:《清至民国时期土默特地区藏传佛教若干问题研究》,博士学位论文,内蒙古大学,2010 年。

⑨ 赵旭霞:《清代内蒙古地区寺院收支及其管理研究》,硕士学位论文,内蒙古师范大学,2008 年。

三 史料与方法的运用

目前为止,呼和浩特房地产专题研究尚无人涉足。究其原因,史料的搜集运用是主要障碍。作为边疆城市,呼和浩特文字底蕴相对薄弱;仅有的资料(包括文字和实物资料)保护较差,直接导致清代区域史和社会史研究的局限。值得庆幸的是,在今天内蒙古呼和浩特市土默特左旗档案馆保留有大量清代归化城副都统衙门档案,以及大量民国时期档案。这批档案曾受到不同程度损佚。虽然1941年和1944年被日本学者以“借”的名义共运走31箱,“文革”时期又散失不少,但今天保留下来的档案数量依然很大。该馆目前已整理和目录化的清代档案有16054件,其中汉文档案4634件、蒙古文档案1046件、满文档案10374件;民国档案有47941件(包括成纪年档案2537件)。近几年,土左旗档案馆档案亦被陆续整理利用。其中乌仁其其格运用经济类为主的档案写成博士学位论文《18—20世纪归化城土默特财政研究》;包银山利用民国时期相关档案写成博士学位论文《民国时期土默特财政研究》;乌云利用召庙有关的档案写成博士学位论文《清至民国时期土默特地区藏传佛教若干问题研究》。尤其是乌仁其其格的论文,以其档案使用的开创性、资料的丰富性以及满文档案的成功译写获得赞誉。

在土左旗档案中,有大批房地产租赁和典卖的契约档案,其中汉文1653件,均为白契。这批档案极少被利用,均作为民间房地产交易形式存留在官方的副都统衙署档案中,本身就值得思考。撰写本书时笔者拍摄土左旗档案1500多张,形成档案资料10多万字。在这批以房地产契约为主的档案基础上,结合清末民初撰修的方志,以及民国时期内地游客来此游览后形成的游记,梳理分析了清代归化城房地产形成及房地产市场的概貌,并做了相应的深入思考。

清代的呼和浩特还有一个城即绥远城,是当时的八旗驻防满城。如今,绥远城的高大城墙已经毁于1958年。目前仅保留一段百米左右的古废城墙以及清代将军衙署(现已辟为将军衙署博物院),由于多次城市改造,清代旗房基本无存,文献资料更属奇缺。随着清史研究的深入,中国第一历史档案馆陆续整理大量清代原始资料并上传到网络上,其中军机处满汉文录副奏折、朱批奏折中都保存有一些绥远城资料,尤其是户部题本中,存有大量绥远城房地产修理和房租使用奏销档,这部分档案目前尚未有人

涉足，利用价值很大。^①通过对大量资料的清理爬梳，笔者整理档案图片2500张，形成10多万字的资料，绥远城房地产的修理、质量、房租、管理等情况基本呈现出来。

正是在这两种档案史料的支撑下，清代归化城、绥远城房地产研究得以展开。值得一提的是清末民国以贻谷将军为始，官方修订了一批地方志，如《古丰识略》^②《归绥道志》《土默特旗志》《绥远旗志》《绥远通志稿》等。这些地方志已被学者广泛利用。但从立足整体史观的区域史、社会史、城市史研究方面，对其利用尚不够系统全面。在考察清末民初的呼和浩特房地产时，本书利用了较多民国修订成的《绥远通志稿》，这部官修方志恰好集中体现了清末民初呼和浩特房地产发展、变迁的结果。“方志是连接国家与社会的重要纽带，是透视二者关系的一个窗口。”^③通过方志资料显示，我们清晰感受到，清末民初国家和地方政府插手房地产事宜，推波助澜，逐渐掌控了呼和浩特房地产及房地产交易的情况。

目前来看，呼和浩特社会史研究方兴未艾。随着史学常新，也需要不断挖掘新的资料，这种利用官方正统档案史料，从政治史层面做社会及区域问题的研究无疑是值得提倡和继续把握的。

四 几个概念的界定

由于本书内容涉及时段包括清代和民国，有一些概念需要明确和界定。本书题目采用“呼和浩特”，即是今天城市名称。明代中期，蒙古土默特部落首领阿拉坦汗始建城堡，名为“库库和屯”，明朝赐名为“归化城”。经过明末清初的战火，归化城以方圆不到三里的小城堡发展起来，归化城的名称一直被沿用。直到今天，呼市居民依然用“归化城”指称呼和浩特市旧城玉泉区一部分。绥远城是乾隆初年修建的满城，清政府赐名为“绥远城”。二城对称，一直有旧城、新城的说法。清代以后，蒙古土默特部落分为两个部分，东土默特即今天以辽宁省阜新为核心的范围。而

① 有中国第一历史档案馆吴元丰和山西右玉县摄影家协会贺朝善合作整理翻译、中华书局出版的《清宫珍藏杀虎口右卫右玉县御批奏折汇编》（上中下三册），其中包含一些绥远城资料。

② 本书使用的《归绥识略》原本即《古丰识略》，内蒙古师范大学特藏库有线装本。本书为便利，所用版本是内蒙古人民出版社2007年点校出版的《绥远通志稿》第12册。

③ 常建华：《试论中国地方志的社会史资料价值》，《中国社会历史评论》第七卷，2006，第72页。