清代北京城区房契研究

张小林 著

中国社会科学出版社

张小林 著

清代北京城区房契研究

中国社会科学出版社

图书在版编目(CIP)数据

清代北京城区房契研究/张小林著．—北京：中国社会科学出版社，2000.9

ISBN 7-5004-2776-X

Ⅰ.清… Ⅱ.张… Ⅲ.房地产-合同-研究-北京-清代

Ⅳ.F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 46998 号

责任编辑 王 浩

责任校对 赖昌之

版式设计 李 建

出版发行 中国社会科学出版社

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 邮 编 100720

电 话 010－84029453 传 真 010－64030272

网 址 http://www.cass.net.cn

经 销 新华书店

印 刷 北京新魏印刷厂 装 订 丰华装订厂

版 次 2000 年 9 月第 1 版 印 次 2000 年 9 月第 1 次印刷

开 本 850×1168 毫米 1/32

印 张 12.25 插 页 2

字 数 300 千字 印 数 1－1000 册

定 价 24.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书，如有质量问题请与本社发行部联系调换

版权所有 侵权必究

目　录

绪言 …… (1)

第一部分　明清之际京城房契的变化 …… (9)

一　清代京城房契形制源于明制 …… (11)

二　顺治朝房契内容的变化 …… (16)

三　小结 …… (23)

第二部分　房契官文书 …… (25)

一　顺治朝官文书的特点 …… (30)

二　康熙朝契尾的变化 …… (40)

三　雍正朝契纸、契根之法 …… (48)

四　乾隆朝颁刷新式契尾 …… (53)

五　嘉庆朝修订官稿示文 …… (60)

六　咸丰朝颁刷房契官纸 …… (61)

七　宣统朝颁刷买卖房产正契及新式契尾 …… (66)

八　小结 …… (72)

第三部分　从京城房契看保甲制变迁 …… (75)

一　清以前的保甲制 …… (75)

二　清代保甲制 …… (78)
三　从北京城区房契看京城保甲制 …… (90)
四　小结 …… (101)

第四部分　旗人房契 …… (103)
一　京城旗房制由来 …… (103)
二　京城旗房制的变迁 …… (109)
三　小结 …… (147)

第五部分　旗房执照 …… (149)
一　执照的产生 …… (149)
二　修订执照 …… (158)
三　清后期执照的变化 …… (160)
四　小结 …… (164)

第六部分　铺面房房契 …… (165)
一　清代北京铺面房状况 …… (165)
二　清代北京铺面房房契 …… (170)
三　小结 …… (197)

第七部分　房契中的"银主" …… (200)
一　房地契约出现"银主"的背景 …… (200)
二　房契事例 …… (205)
三　小结 …… (219)

附录
一　北京城区房契简表 …… (221)

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

二　房契官文书……（348）

后记……（386）

绪　言

当前，殷墟甲骨、秦汉简牍帛书、敦煌文书和明清档案契约，被誉为研究中国古史资料的四大发现，日益成为新兴国际显学。学术界在重视征引传世文献资料的同时，越来越注意对原文书资料的利用。比起文献资料，原文书资料可以在某些方面弥补文献记载的阙佚和空白，即所谓补史之缺、参史之误、详史之略、续史之无。据有的学者估计，“中外学术机关搜集入藏的明清契约文书的总和，保守的估计，也当在1000万件以上”①。明清契约文书因遗存较多，倍受国内外明清史研究者的重视。其中，可供研究的系统发现，有山东曲阜孔府档案中的庄田契约、日本所藏清代礼部官地文书（30年代从我国掠走）和安徽徽州府的民间文约。

20世纪中期，傅衣凌收集大量明清契约，用之研究明清的社会经济史，成就卓著。其后，杨国桢著有《明清土地契约文书研究》、章有义著有《明清徽州土地关系研究》、《近代徽州租佃关系案例研究》、安徽省博物馆编有《明清徽州社会经济资料丛编》等。1993年更有中国社会科学院历史研究所王钰欣、周绍泉利用该所所藏徽州契约文书编辑的大型文书档案资料丛书《徽州千年契约文书》。全书四十卷，共选编宋元明清和民国各类文书散件四千余

① 杨国桢《明清土地契约文书研究》，人民出版社1988年版，第3页。

件，簿册二百余册，鱼鳞图册十六部，约计一千万字。所选文书多为首次发表。无论从学术价值上看，还是从数量上看，均超过此前出版的有关徽州文书资料丛书。1995 年，又有北京大学张传玺编辑《中国历代契约会编考释》，收集契约一千四百余件，一百二十四万字。此书集张传玺三十余年心力，内容包括铜器铭文契约资料、摩崖碑记契约资料，各地出土的汉简、吐鲁番文书、敦煌文书、西夏文书及宋、元、明、清的大量契约文书。所收宏富，史料价值很高。

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》，共十辑，一百二十册。日本天海谦三郎因清代礼部官地文书是一个局部的、种类比较齐全的官田契据档案，据此而著有《中国土地文书的研究》。美国斯坦福大学胡佛研究所亦通过香港搜集到部分明清以来珠江三角洲地区的契约文书。

鉴于中国古代社会是农业社会，农村的自然经济占主导地位，地契研究尤为重要。应该注意的是，由于城市的情况与农村有所不同，城市商品货币经济比较发达，高利贷资本较为集中，封建宗法关系相对松弛，房屋产权转移较农村地区土地转移更为频繁。研究城镇的房契，进一步弄清城镇房屋典卖的形式，弄清政府对房屋典卖的管理方式，税率、税则及相关政策的变化，显然是有益的。北京是清代的首都，且房屋典卖频繁发生，故清王朝的兴衰治乱在房屋典卖中多有反应。对清代北京城区的房契进行专题性的研究，对房契及相关文书进行统计与分析，并进一步归纳其变化规律，对深入研究清代政治史、社会史、法律史、经济史，特别是商业史应该是有益的。

中国社会科学院近代史研究所图书馆藏有部分清代北京城区房屋买卖契约文书。这批房契封尘已久，束之高阁，除极少数旗

人房契曾被学者利用之外，大部分尚未有人加以整理、加工。房契包括卖契、典契、合同、倒契及契尾、执照等官文书。立契时间上自顺治二年（1645年），下至宣统三年（1911年），历时有清一代二百六十余年。笔者在此基础上，搜集了散见于北京各档案馆、图书馆、博物馆及大专院校图书馆所藏清代京城房契，计有一千五百余件，一百八十万字。这部分房契应属于除徽州文约、孔府档案和礼部官地文书之外，内容最为集中、完整的契约文书。房契的立契人、受契人包括生活在北京城区的满族贵族、兵丁及汉族官吏、商人、平民百姓。成交内容包括房产买卖、典当、投税等，内涵十分丰富，既反映出京师五城十坊行政管理制度的变化，物价工料、房价租价的消长，银和钱的使用和折换率，店铺房的布局和发展状况，也反映出清朝中后期出现的吏治败坏、八旗生计维艰、律令松弛诸社会问题。

这些房契是撰写本书的基础。

本书共分七部分。

第一部分　明清之际京城房契的变化

顺治朝北京地区房契及所属官文书主要反映清朝初年京城房契形制变化的来龙去脉。

北京作为京师，毂辇重地，历来倍受关注。清朝建立之后，统治者需要尽快在北京地区调整政策，以巩固新王朝。市井小民也需要维持其生存空间。房契作为出自民间的材料，可以弥补正史对一些问题语焉不详的缺憾。首先，顺治朝契税制度沿用明制，但决不是率由旧章，照搬明制。官文书一再被当局修改，虽然仍存在缺欠，却可以反映出清初在政策上寓因袭于变化的鲜明个性。其次，房契契文内容的变化，如承诺罚米减少、房价攀升、投问亲邻减少等等，都可以间接地反映出当时的社会变动对人口消长、物

价升涨、契税征收的影响。再次，顺治朝房契反映出清政府管理房屋土地交易、建立税契制度的目的，在于向百姓征收契税，在于保证契税征收足额到位，以满足国家财政需求。

第二部分　房契官文书

腐败的官僚政治导致契税流失是中国封建君主专制国家无法根治的弊病。国家为了规范房屋买卖市场行为，保证契税征收而颁刷了官文书。官文书具有诠释说明国家契税政策的功能。更确切地说，它是由国家法规、政府公文衍生而来的。正因为如此，官文书比国家的法规政令更直接，更具体，也更能反映房屋土地买卖的市场行为和契税征收的状况。

首先，清代的官文书基本沿袭明朝规制。明清鼎革，京城的契税征收一度间断，顺治初年，清王朝参照明朝律令颁布清律及税契令，制定田房交易的契税政策（包括规定税率税则）。乾隆年间修订税则，在全国范围内统一契尾，各地官文书趋于规范稳定。如乾隆十四年直隶布政使司颁行新式契尾之后，北京地区已经建立了契税征收管理、监督体制，初步达到标本兼治。

其次，官文书一再强调循环契尾并编列号数，强调房牙胥吏不得勒索，反映出契税流失在有清一代始终是困扰最高统治者的问题。

再次，官文书变化所反映的是契税管理制度的发展状况。以契尾为例，清朝前期，顺康雍乾诸帝朝纲独断，最大限度地将政权财权集中于中央。这一时期北京城区房契契尾几经更改，所反映的正是地方税银由地方“存留”变为户部“起运”，由地方上缴户部，户部取权扩大的趋势。这恰可说明清王朝在财政制度上高度中央集权的特点及其影响。

清朝后期，朝廷因增加契税征收，提高税率而重新颁刷官文

书，如咸丰年间颁刷房契官纸、设立投税章程，以及宣统年间更改契尾。这些变化呈露出的是衰世之迹兆。

第三部分　从京城房契看保甲制变迁

在清代二百多年时间内，保甲制经历了由强化到衰替的过程。清朝诸帝历来重视保甲，并将保甲制作为控制基层社会的工具而加以利用。百姓作为被控制的对象，只能被动地适应保甲制。

清代北京城区实施满汉分城，清王朝主要在外城民人居住区推行保甲制，外城房契坐落项可反映京城落实保甲制的实际状况。

顺康时期是清王朝确立保甲制的时期。在顺治朝及康熙前期，清朝统治者挟持铁骑入关之余威，对基层社会的控制较为严格，能够切实推行保甲制，京城外城房契坐落项全部列明坊铺组织及总甲。康熙后期为政宽纵，对基层社会的控制有所放松，房契标明坊铺组织、总甲已不及清初规范。

雍乾时期是清王朝强化保甲制时期。这一时期保甲制最大的变化是乾隆帝利用保甲制度编查户口，以加强对基层社会的控制。此后，保甲成为基层户籍统计管理系统，在社会经济生活中作用日趋衰减，民间订立契约，已不像清初那样必定要请保甲长作证画押，北京外城房契房屋坐落项标明坊铺组织及总甲签字画押大幅度减少。

嘉道时期，北京地区保甲制作用急剧减小。道光朝，京城百姓订立房地产契约房屋坐落项已不再标明坊铺组织，总甲签字画押的比率也只有10%。

咸丰朝以后，房地产契约不再有总甲字样。光绪朝，保甲制在京城最终被近代警察制度所取代。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

第四部分　旗人房契

旗房，是清朝统治者以暴力对房屋占有进行再分配的产物。弄清旗房的形成、发展以及它在当时社会经济中的影响和作用，是很有意义的。但是，旗人买卖房屋、出卖旗房在清统治时期被禁止，事属禁区，故私家著述很少涉及，而根据官书进行研究亦因资料缺阙而难以深入。本篇收入了较多的涉及旗人的房契，论述了旗房私有化、民房化的发展过程和一些相关的问题，有些可以和官书相印证，有些则反映了一些官书记载不具体或缺漏的情况。

第五部分　旗房执照

清王朝禁止旗人置私产，禁止旗人买卖旗房，京城旗人房契出现较晚，办理契税手续的官文书——执照出现更晚。

旗房自康熙年间被允许在旗内买卖，雍正年间准许旗人购买官房及入官房屋，并颁发八旗税契令。颁发八旗税契令标志清王朝开始以市场行为规范旗房交易。乾隆年间是旗房向民房化、私房化过渡的转折时期。其转折的标志是颁刷旗房官文书——执照，此后，执照与旗人房契联系在一起，构成研究旗人房屋买卖管理制度的原文书资料。颁刷旗房执照标志旗房发生了质的变化，实现了产权私有。这是清代旗房制发生的最大变化。但是，因这一时期旗房仍然被禁止卖与民人，旗房交易受到种族的限制，旗人对旗房所拥有的产权是不充分的、不完全的。

咸同光宣时期的旗房执照，已无须写明旗下官员同保。可以想见，这时旗人买卖旗房已无需征得旗下官员的同意（哪怕是名义上的），旗人对旗房已拥有更加完全、自由的产权。

第六部分　铺面房房契

清代北京铺面房的具体数量，因缺乏相关资料，已无法统计。

历史记载乾隆时期北京的当铺有六七百座，其余铺面房当不在少数。笔者所见京城铺面房房契仅 268 件，数量有限。这些房契作为店铺的原文书资料，从立契人、受契人情况，铺面房座落及经营范围等，大致可以看出清代北京城各个时期的商业布局及商品经营状况。

顺康雍时期，北京城区铺面房房契数量极少。由此可知，这一时期京城商业受到清政府人为的限制和破坏，发展缓慢。乾隆后期及嘉道时期，北京内城铺面房分布扩大并形成以东四牌楼、西四牌楼为中心的商业区。从房契看，每处铺面房房屋大多（48%）为十间以下，甚至有一二间的。可见，京城商人（或手艺人）大多本小利微，经营不易。

清代发生过许多重大历史事件。京城铺面房房契对重大历史事件往往只字不提，忽略不计，惟独庚子之役例外。庚子之役及其给铺面房造成的损失在房契中被屡屡提及，由此可知，这一浩劫极其严重地破坏了京城的社会经济和商业设施，它给京城各阶层人民造成的伤害是有清以来最严重的。

第七部分　房契中的“银主”

学界前辈和时贤的著作及文章中，已有人论及契约文书中的银主。这些著述有两个特点：所论契约为地契；所述地域为福建地区。本章所论，为北京城区房契中的银主。

所以选择清代北京城区房契研究是由以下两个原因造成的：其一，中国契约文书档案因其宝贵的史料价值，日益受到海内外学术界的重视，笔者所在的近代史所图书馆、京城各历史档案馆及大专院校图书馆有馆藏房契可就近研究。其二，自知以自身的学术素养和知识储备，无法胜任大题目而只能抠小问题，于是便

选择了学界前辈和时贤未及措意的房屋买卖契约文书，选择了北京城区房屋买卖契约文书。希望从再普通不过的衣食住行的住，从清代都城北京城区市井百姓房屋买卖交易活动，为清史研究提供一个新的视点。

确定北京城区房契研究课题之后，于1996年底向近代所申报科研计划，研究课题于1997年3月列选中国社会科学院近代史所1997年度重点项目，1997年6月又被列为全国哲学社会科学项目（批准号：1997BZS008，项目类别：一般项目）。近代史所及相关单位在业务上给予清代北京城区房契课题研究及写作以多方面的支持，使清代北京城区房契研究能够按时完成。

第一部分

明清之际京城房契的变化

房地交易是房屋土地权益的转移，它是由契约所规定的，按成文法的固定规则确定的货币关系。中国的契约资料主要有三种类型：历史上曾经使用过的契约原物——契约原件；著录于青铜器、碑刻或一般文献中的契约录文；含有契约内容的文字资料。其中，以契约原件最为可贵。历史上最早的房地契约原件是汉代的“受奴买田契”、“买地券”①。东晋王朝创立契税之制，规定民间进行房地交易，订立契约文书，必须依法纳税。因此，契约文书不但反映社会经济中的法权行为，而且关系国家税收。封建国家对于契约文书亦屡屡干预、疏导，使契约文字及契约形制不断规范化、复杂化。自晋代以后，官府在已纳税的契约文书上钤盖官印，这种契约文书称为红契。红契是条件完备的法律文件，为合法契约。民间未钤印的契约为“白契”，白契有漏税之嫌，在实际生活中虽然也具有产权证明的性质，但是，从法学观点看，它只是不完全的文本。在特定的条件下，如付诸诉讼时，白契的产权证明

① 如汉代长乐里乐奴买田券：

（残）置长乐里乐奴田卅五畝（面积单位），贾钱九百，钱毕已。……旁人（证人）淳于次儒、王充、郑少卿，……。（中国社会科学院考古研究所编《居延汉简甲编》二五四四A、二五四四B。）

从以上汉代契约看，已有立契时间，立契人、受契人姓名，田地坐落，面积，交割，证人姓名等项。契约的基本条款已经齐备。

效力便受到影响，甚至于被否定，从而有改变产权关系的可能。

唐代，政府除了严格契税征收手续之外，还直接干预田宅买卖，设立了申牒问账制度。所谓申牒即由业主赴官投状，申请发给准许出卖或典当田宅的文牒，作为出让产业的法律根据。《唐律疏议·户婚中·妄认盗卖公私田》："田无文牒辄卖买者，财没不追，苗子并入地主。"问账即业主出卖田宅，须先问遍亲邻，亲邻不买，方可与他人交易。《宋刑统》卷13《户婚律·典卖指当论竞物业》转引唐代敕文："应典卖倚当物业，先问亲房。亲房不要，次问四邻。四邻不要，他人并得交易。"① 宋代以后，为了防止经手税契的官僚胥吏贪污中饱，规定将税契的收据粘连契约之后，此即契尾之制。契尾和官府颁刷的文书又称"官文书"。清代，官府颁印契纸、契稿，令用户填写，因此又有官颁契纸、契稿，即所谓官契、官稿。

北京是元明清时期中国的首都，国家的政治、文化中心，经过数百年的经营，明朝末年已发展成北方经济中心城市，人口密集，商贾辐辏，铺号栉比。人们买卖典当房屋土地频繁，国家对房地交易的管理也较为规范。

顺治朝是清代开局之朝，史称"顺治之初，睿王摄政，入关定鼎，奄宅区夏。然兵事方殷，休养生息，未遑及之也。迨帝亲总万几，勤政爱民，孜孜求治。清赋役以革横征，定律令以涤冤滥。蠲租贷赋，史不绝书。……虽景命不融，而丕基已巩"②。此论虽为溢美之辞，但是，包括契约形制在内的清代制度多奠定于此，却是不争的事实。顺治朝距今年代久远，且迭经战乱，册籍文书多毁于兵火，这一时期北京城区房屋买卖契约文书遗留较少，

① 申牒问账制度参见张传玺《论中国封建社会土地所有权的法律观念》，《秦汉问题研究》，北京大学出版社1995年版，第124页。

② 《清史稿》卷5，《世祖本纪》。

笔者所见仅有18件。这18件房契立契时间自顺治二年至顺治十八年（1645—1661年），时间跨度较大，包括官契、契稿、契尾，内容较为完整，基本上能够完整地反映出明清之际北京城区契制变更的轨迹。这部分房契从未有人加以利用、研究，因此也显得十分珍贵。笔者拟对这部分北京城区房屋买卖契约文书作一介绍，并从剖析具体的契约文书入手，对明清之际京城的政治、经济状况及其变迁作一考察。

一　清代京城房契形制源于明制

正如社会经济关系有历史的继承性一样，契约形式也有它的继承性。清代房契与明代房契有承传关系，这一点，顺治朝房契尤其明显。

（一）明清时期有关法律条文比较

房屋买卖契约文书是一种广为流传的私文书，同时又是房地产权力转移的法律文书，它体现的是封建法典、国家政令对实际生活中的法权关系的概括和规范。因此，房契的格式，其基本精神、基本内容，必须符合国家法规（虽然国家法规不可能有如此详细、明确的规定）。只要将明律和清律的有关条文进行比较，即可看出明朝房契与清朝房契之间的承传关系。

明律和清律均有《户律·田宅·典买田宅律文》。明律在典买田宅律文一开头便规定纳税比率及投税规则，即买卖房屋契税，每两纳银三分。“凡典买房屋不契税者，笞五十，仍追田宅价一半入官”①。清军入关之初，摄政王多尔衮于顺治元年（1644年）发布

① 《大明律》卷5，《户律·田宅》。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com