

上海市档案馆编·上海古籍出版社

清代上海

房地契

推房与

市業公所

田單任男

契為憑

同治五年六月

日五推房據

元豐

徑中郁田耕

蔣蔚名



F229.

上海市档案馆编·上海古籍出版社

清代上海房地契

档案汇编

上海档案史料丛编

装帧设计 张天志

上海档案史料丛编
清代上海房地契档案汇编

上海市档案馆编
上海古籍出版社出版

(上海瑞金二路 272 号)

新华书店上海发行所发行 上海古籍印刷厂印刷

开本 850×1156 1/32 印张 9.75 插页 5 字数 243,000

1999 年 9 月第 1 版 1999 年 9 月第 1 次印刷

印数: 1-1,500

ISBN 7-5325-2620-8

K·289 定价: 32.00 元

F299.29
S240

编 例

一、上海的历史档案卷帙浩繁,内容丰富,为适应史学界和有关单位研究工作的需要,我馆将陆续予以选编公布。现分辑汇编出版《上海档案史料丛编》,所选档案史料均系本馆所藏,必要时也选编其他单位保管的历史档案。

二、所选档案,根据内容、形式、数量,按单位、专题、事件等分辑汇编,每辑档案史料,一般按文件形成的时间顺次编排。无具文时间者,则用收文、拟稿、阅批等时间;无收文、拟稿、阅批等时间者,则推定大致时间,加注说明。

三、所选档案,一个文件或一组文件拟写一个标题。原标题一般仍予保留,原文无标题者,根据内容拟写标题;原文标题不妥者,另拟标题。

四、所选档案,为保持原貌,一般原文照录。原文无标点、不分段者,均分段、加标点;原文用外文书写者,则译成中文。

五、所选档案,凡需更正原文中的显著错、别、衍字,以〔 〕标明;增补显著漏字,以【 】标明;字迹模糊难以辨认或有漏缺者,以□代之;保留原文中删改、批注的字句或标记者,以[]标明;删节内容重复或与选题无关的段落字句,以〈略〉标明;对原文中需要说明的问题,以注释①②……标明;难以查考者存疑,以〔?〕标明。

本 辑 说 明

封建社会后期,上海地区的房地产交易中存在着卖、加、绝、叹的习俗,这在明末已经见诸记载。按照当时惯例,一宗房地产交易,在订立卖契之后,卖主可提出加价的要求随即形成一份加契;其后卖主再提出不再回赎绝卖之,订立绝契,获得绝价;在房地产绝卖之后,循例仍可订立叹契,得到叹价,叹有叹悔、慨叹之意,无非以此为由再取得一份追加的房价。由此,一宗房地产交易一般需订立四份契约,整个交易过程可能经年累月。从本辑汇编提供的材料看,至少在道光年间,房地产交易中又出现了新的加价名目,如出卖在房装修、预支升高起造,等等。这样,一宗交易所订立的契约,可能多达六七份。据我们所了解的情况,清代土地买卖有活卖、绝卖之别,一些地区也有加找的习俗。但是,绝卖之后再有叹等等名目,似乎还少见,有关材料也比较零星。

上海市档案馆收藏的上海地区一些同业公会以及它们的前身会馆公所的档案中,保存了自乾隆四十三年到清末民初 130 余年间 269 份房地产交易契约,从中可以看到上海地区在这一时期内房地产交易的有关情况。例如,除前面提到的出现一些新的加价名目的趋势之外,同时还存在另一种趋势,整个交易过程在明显缩短。道光初年即有一宗交易尽管订立了五份契约,却是在一个月內完成的。这种情况在咸丰、同治以后更为多见。或许,这是早已出现的现象的自然延伸,但也不能排斥上海开埠后新出现的洋商

道契的影响。还应该注意,直至民国初年,迁延时日的卖、加、绝、叹式房地产交易仍未在上海绝迹。有关的契约,不仅仅提供了关系到一宗宗房地产交易的本身情况,专家们肯定能从中了解到更多、更为复杂的当时的社会经济情况。如果真是这样,则编者将倍感欣慰。

本汇编收录的契约,均为上海市档案馆馆藏,基本按原件原文转录,只有个别录自抄件。这些抄件也是买主本身录底的。可以相信,这些契约本身是可靠的。为了方便利用,本汇编内契约以一宗房地产交易为一组,共收录清代房地产交易契约 84 组,另附民国初年房地契约一组。组内各契大体按卖、加、绝、叹的顺序排列,各组契约则以卖契订立的时间先后为序。凡已完税的契约,官府均盖印,俗称红契。对于红契,都加注说明盖有县印。契约内有注明附交契尾、上首契、田单及粮串者。契尾为买主投交契税时官府填发的完税凭单,格式一律,仅填写的完税日期、地价、税银数额不同,为省篇幅,在契尾第一次出现时在注释中移录原文,以后就只说明填写的内容了。关于上首契,我们将档案中保存下来的分别随文注明:即前某某契;档案中没有留存的,一律不注。田单,档案中仅留一两抄件和注明作废者,故均未转录。粮串,有时可代田单起证明作用。但因这些档案几次播迁,遗失者有之,错乱者有之,无法一一归并清理,这次汇集公布时也只能阙如。编者感到比较满意的是,本辑收录的地契,是将上海市档案馆收藏的各同业公会档案中所有房地产交易契约,甚至包括交换产权的契约,都公之于众了,相对来说是比较系统地反映了卖、加、绝、叹式房地产交易的演化情况。

这部汇编由钱根娣编成初稿,冯绍霆、韩扫夫审校。限于水平,不当之处尚请读者指正。

1992 年 12 月

目 录

编 例	(1)
本辑说明	(1)

一、凌义奉命卖房地契(乾隆四十三年一月至四十四年四月)	
月)	(1)
二、伍德兴卖房地契(嘉庆十四年十一月至十五年八月)	(5)
三、孙玉书卖房地契(嘉庆十五年三月至十六年四月)	(7)
四、张史氏卖房地契(道光元年十二月)	(10)
五、孙尚修等卖房地契(道光二年十一月至三年三月)	(15)
六、张三官等卖粪坑地契(道光三年三月至五年二月)	(20)
七、朱黄氏等卖房地契(道光五年五月至九月)	(24)
八、陈良玉等卖房地契(道光十九年十月至二十年十月)	
月)	(27)
九、李见心等卖房地契(道光二十四年七月至十二月)	(32)
十、赵斐文等卖房地契(道光二十六年)	(37)
十 一、郑貽茂等卖房地契(道光二十九年十二月至咸丰二年二月)	
二月)	(40)
十 二、黄世昌等卖房地契(咸丰元年)	(47)
十 三、姚广仁等卖房地契(咸丰二年二月至三月)	(52)
十 四、顾炳来等卖房地契(咸丰五年二月至十月)	(54)

十 五、周景和卖地契(咸丰五年六月)	(59)
十 六、顾华氏等卖房地契(咸丰五年八月至十月)	(61)
十 七、戴心如卖地契(咸丰六年十月至八年十一月)	(64)
十 八、姚谷香等卖房地契(咸丰七年三月)	(69)
十 九、曹俞氏等卖房地契(咸丰七年八月至十二月)	(73)
二 十、黄梁氏等卖地契(咸丰八年十二月)	(77)
二十一、潘紫琪等卖房地契(咸丰九年三月至十二月)	(81)
二十二、陈陈氏等卖房地契(咸丰九年十月)	(85)
二十三、康文远卖地契(咸丰九年十一月至十二月)	(90)
二十四、康炳泉卖地契(咸丰九年十一月)	(93)
二十五、汪秋瓶卖地契(咸丰十年一月至十月)	(95)
二十六、康王氏等卖房地契(咸丰十年一月至十二月)	(98)
二十七、余文彬卖房地契(咸丰十年闰三月)	(102)
二十八、朱荣魁卖房地契(同治元年十一月至二年一 月)	(107)
二十九、张周氏等卖房地契(同治二年三月至三年五 月)	(111)
三 十、杜西成等卖地契(同治三年十月至四年四月)	(116)
三十一、蒋筠坡卖房地契(同治三年十二月至四年十 月)	(122)
三十二、李存本堂卖房地契(同治三年)	(127)
三十三、王炳荣等卖房地契(同治四年一月至五月)	(131)
三十四、蒋士珍卖房地契(同治四年六月至八月)	(135)
三十五、元丰庄推房契(同治五年六月)	(139)
三十六、元丰庄推房地契(同治六年六月)	(140)
三十七、朱子田卖地契(同治七年一月至九月)	(142)
三十八、张炳铨卖房料契(同治七年)	(146)
三十九、李兰墅推房地归程处契(同治七年)	(148)

四 十、李兰墅推房地归陆处契(同治七年)·····	(149)
四十一、陆秀甫卖房地契(同治七年)·····	(150)
四十二、高少卿卖房地契(同治十年十月至十一月)·····	(153)
四十三、李兰墅归并房地归陆处契(同治十一年十二 月)·····	(155)
四十四、朱砚孙等卖地契(同治十一年十二月至十二年 十二月)·····	(157)
四十五、顾沈氏卖房地契(同治十三年一月至七月)·····	(161)
四十六、顾秋泉卖地契(光绪二年)·····	(166)
四十七、杨顺德堂卖房地契(光绪三年七月至八月)·····	(170)
四十八、蔡子春卖房地契(光绪三年十月至二十六年十一 月)·····	(176)
四十九、行素堂卖房地契(光绪四年十一月至五年三 月)·····	(180)
五 十、金希堂卖房地契(光绪六年十一月)·····	(184)
五十一、阮蒋氏等卖房地契(光绪六年十二月至七年二 月)·····	(189)
五十二、顾德骅等卖地契(光绪七年三月至十三年三 月)·····	(194)
五十三、卢王氏等卖房契(光绪七年十二月)·····	(199)
五十四、陆建侯等卖田契(光绪八年二月)·····	(200)
五十五、金希堂卖房地契(光绪九年四月)·····	(203)
五十六、罗进达等卖房地契(光绪九年九月)·····	(208)
五十七、高莲生卖房地契(光绪九年十二月至十年二 月)·····	(213)
五十八、张胡氏等卖房地契(光绪十一年十二月)·····	(216)
五十九、王慕周等卖房地契(光绪十二年)·····	(220)
六 十、张驾六卖房地契(光绪十三年)·····	(223)

六十一、顾永寿等借钱票(光绪十三年三月)·····	(229)
六十二、张驾六卖房地契(光绪十三年八月至十二月)·····	(230)
六十三、高纯嘏等卖房地契(光绪十三年八月至十四年一 月)·····	(235)
六十四、朱陈氏等卖房地契(光绪十四年二月至五月)·····	(241)
六十五、程洛儒卖房地契(光绪二十一年)·····	(246)
六十六、陈锡麟卖田契(光绪二十三年二月)·····	(251)
六十七、陆静涛卖房地契(光绪二十三年三月至六月)·····	(253)
六十八、朱思沛堂卖房地契(光绪二十三年五月)·····	(258)
六十九、江庆生卖房地契(光绪二十三年十二月至二十四 年六月)·····	(262)
七十、金沛孙卖房地契(光绪二十四年四月)·····	(268)
七十一、黄吴氏等卖房地契(光绪二十四年十二月)·····	(269)
七十二、顾木秀卖田契(光绪二十八年十二月)·····	(272)
七十三、杨阿妙卖地契(光绪二十九年四月)·····	(275)
七十四、邢幼能等卖房地契(光绪三十年十月至十一 月)·····	(276)
七十五、陈解氏卖房地契(光绪三十一年七月)·····	(279)
七十六、瞿孔氏等卖田契(光绪三十二年六月)·····	(281)
七十七、奚桂发卖田契(光绪三十三年四月)·····	(283)
七十八、王福全卖房地契(光绪三十三年七月)·····	(284)
七十九、杨泾浮等卖房地契(光绪三十三年七月)·····	(287)
八十、林吟和等卖田契(光绪三十三年十二月)·····	(289)
八十一、唐茂兴等卖田契(光绪三十三年十二月)·····	(291)
八十二、奚掌茂等卖地契(光绪三十三年)·····	(293)
八十三、郭鸿飞卖地契(光绪三十四年八月)·····	(295)
八十四、袁秋塘卖房地契(光绪年)·····	(296)
附:沈上之卖房地契(民国三年九月至十二月)·····	(301)

一、凌义奉命卖房地契

(乾隆四十三年一月至四十四年四月)

(1) 卖契^① (乾隆四十三年一月)

立卖房文契知数人凌义,今奉主命,将廿五保六图三铺内坐北面南厅房壹所,央中卖到顾处为业。三面议定,得受价银通足钱捌拾肆千文整。当日立契,一并收足。其房自卖之后,任从管业居住。并无门房上下言阻,亦非债利准折等情。如有原银,不时回赎。恐后无凭,立此卖房文契为照。

计开:其房坐落六图能字圩贰佰柒拾玖号。随屋基地壹亩,厅堂共计拾壹间。一应装修,另立交单。

四址:东至凌地,西至潘弄,南弄出至街,北至潘地、凌地。

乾隆肆拾叁年正月 日立卖房文契知数人凌义(押)

中 计成章(押) 陆渭三(押) 杨管文(押) 杨元章(押)
任元宰(押) 徐履中(押) 陈景元(押) 蒋炎备(押)
范龙山(押) 徐廷焕(押) 吴廷士(押) 唐天培(押)
黄象山(押) 吴肇隆(押) 姚汉英(押) 戎士成(押)
潘秦照 李耀廷(押) 陈万芝(押) 董成林(押) 盛西
坤 严旭彩(押) 赵坤如 黄锡中(押) 俞世祥 金适
亭(押) 张悦三(押) 姚协中(押) 邵洪如(押) 张汉

^① 有县印。

初(押)

代笔 西益张二爷(押)

实收契内银俱足。钱柒折足底。

附:契尾^①

契尾

江南苏州等处承宣布政使司为遵旨议奏事:奉督抚部院行准户部咨:嗣后布政司颁发给民契尾,编列号数,前半幅照常细书业户姓名、买卖田房数目、价税银两,后半幅于空白处预钤司印。投税时,将契价税银数目大字填写,钤印骑字截开,前半幅给业户收执,后半幅同季册汇送布政司查核。等因。奉旨:依议。钦此。咨院行司。奉此,合置契尾,颁给州县。凡有绅士军民置买田地、房产、洲场,务令赍契到官,一契给粘一尾,照价上税。尽收尽解。倘有不肖官吏希图侵隐,察出照例参处。如小民贪减税银,甘印白契,不请粘给契尾者,经人首报,即照漏税律治罪,产业半没人官。均各凛遵。须至契尾者。

计开:业户顾处买凌义二十五保六图地一亩、房十一间,用价银捌拾肆两,于乾隆四十四年四月二十一日完税银贰两伍钱贰分。

布字陆千玖百肆拾陆号发上海县。契载卖。

右给业户顾处。准此。

(2) 加契^② (乾隆四十三年十二月)

立加叹契知数人凌义,今奉主命,为因上年曾将廿五保六图三铺内坐北面南厅房壹所,央中卖到顾处为业。除得过原价外,今思原价不敷,复央中加到顾处。三面议定,加银通足钱柒拾千文整。

① 原契尾多处字迹漫漶,据其他契尾校正。

② 有县印。

当日一并收足。其房仍旧管业居住。恐后无凭,立此加契为据。

计开:其房坐落,悉照原契。

乾隆肆拾叁年拾贰月 日立加契知数人凌义(押)

中 计成章(押) 徐履中(押) 陈景元(押) 蒋炎备(押)
范隆山(押) 徐廷焕(押) 杨管文(押) 陆渭三(押)
吴廷士(押) 唐天培(押) 黄象三 吴肇隆 戎士成
(押) 姚汉英(押) 潘秦照 李耀廷(押) 董成林(押)
盛西坤 严旭彩(押) 赵坤如 黄锡中(押) 金适亭
(押) 俞世祥 张悦三(押) 姚协中(押) 邵洪如(押)
张汉初(押)

代笔 西益张二爷(押)

实收契内银两俱足。钱柒折足底串。

(3) 绝契^① (乾隆四十四年四月)

立绝卖房文契知数人凌义,今奉主命,为因上年曾将廿五保六图叁铺内坐北面南厅房壹所,央中卖与顾处为业,除得过原价、加价外,今思原价不敷,情愿央中绝卖到顾处。三面议定,得受绝价银通足钱肆拾贰千文整。当日一并收足。其房自绝之后,任从收科入册,拆卸改造,永远管业,与主不涉。并无门房上下言阻。恐后无凭,立此绝卖房文契为据。

计开:其房坐落、四址,悉照原契。

乾隆肆拾肆年肆月 日立绝卖房文契知数人凌义(押)

原中 计成章(押) 徐履中(押) 陈景元(押) 蒋炎备(押)
范隆山(押) 徐廷焕(押) 杨管文(押) 杨元章(押)

^① 有县印,并附契尾,载明“价银壹百壹拾贰两,于嘉庆二十五年六月投税银叁两叁钱陆分正”,此价银当系将绝、加两契合并计算。因契尾文字雷同,以后遇有契尾,均仿此加注说明,不转录原文,以省篇幅。

任元宰(押) 陆渭三(押) 吴廷士(押) 唐天培(押)
黄象山 吴肇隆(押) 戎士成(押) 姚汉英(押) 潘
秦照 李耀廷(押) 董成林(押) 盛西坤 严旭彩
(押) 赵坤如 黄锡中(押) 金适亭(押) 俞世祥
张悦三(押) 姚协中(押) 邵洪如(押)

代笔 西益张二爷(押)

实收契内银俱足。钱柒折足底串。

二、伍德兴卖房地契

(嘉庆十四年十一月至十五年八月)

(1) 卖契^① (嘉庆十四年十一月)

立卖房屋契伍德兴,为因正用,今将自己契买上海小东门内黑桥西首坐北面南楼房平屋两共贰拾壹间、壹披,随屋基地照户收科,央中立契卖与李处为业。三面议得时值价糖规银叁百两正。当立契日其价一并收足。自卖之后,任从管业召租,过户完粮。并无门房上下言阻。叁年之后,原银回赎。欲后有凭,立此卖契为照。

计开:其房坐落念五保六图黑桥西首,田单未领,照徐姓户名下过户便是。附交原契两注,又徐姓契一注。所有在房装修,照原交收。屋后有余地一方,插笆为界。并照。

四址:东吴、沈屋,西张屋,南址大街,北址篱笆。

嘉庆拾肆年拾壹月 日卖房屋契 伍德兴(押)

中 陈竹坡(押) 沈克三(押) 何锄夫(押) 黄懋昭(押)
王筠槎(押) 颜汉良(押) 王春帆(押) 谢德章(押)
陈汀兰(押) 徐掌衡(押) 丁豹文(押) 徐驭周(押)
张钊基(押) 李克训(押)

图 潘明六(押)

^① 有县印。

甲 唐士生(押) 王在明

代笔 贾春江(押)

实收契内卖价银足。

(2) 绝契^① (嘉庆十五年八月)

立绝卖房屋契伍德兴。为因前将自己业下黑桥西首坐北面南瓦平楼房两共贰拾壹间、壹披,随屋基地卖与李姓为业。今因正用,央同原中三面议得糖规绝价银壹百捌拾两正。自绝之后,其房听从拆卸改造,过户收科,永为世业,尽绝葛藤,并无上下门房言阻。如有别姓声言,德自理直。欲后有凭,立此杜绝卖契为照。

计开:在房基地四址,装修,原契等,悉照原契。并照。

嘉庆拾五年捌月 日立绝卖房契 伍德兴(押)

中 陈竹坡(押) 张柄基(押) 何锄夫(押) 李克训(押)

王筠槎(押) 沈克三(押) 颜汉良(押) 黄懋昭(押)

王春帆(押) 谢德章(押) 陈汀兰(押) 丁豹文(押)

徐驭周(押) 徐掌衡(押)

图 潘明六(押)

甲 唐士生(押)

代笔 贾春江(押)

实收契内银两足。

^① 有县印。附契尾,内载价银肆百捌拾两,嘉庆十八年十月完税银壹拾肆两肆钱,当系两契合并计算。

三、孙玉书卖房地契 (嘉庆十五年三月至十六年四月)

(1) 卖契^① (嘉庆十五年三月)

立卖房文契孙玉书,为因正用,今将祖遗念五保十六图长字圩九十四号坝基南首河沿平屋壹所,共计拾间,前后天井三方,坑井俱全,并随屋基地央中卖到陈处为业。三面议得房价银通足钱壹百陆拾千文正。当立契日一并收足。其房自卖之后,任从居住收科,入册过户,完粮输税。并无准折及族分不清情事,亦无门房上下言阻。如有原银,不时回赎。此系两相允洽,各无异言。恐后无凭,立此卖房文契存照。

计开:其房坐落念五保十六图长字圩九十四号坝基南首坐东面西房屋壹所。面西墙门间壹间,面东厢房壹间,坐北面南客堂壹间,西次间壹间,后坐西面东厢房两间,后客堂壹间,次间叁间,共计拾间。并随屋基地。其孙运祥户名田单壹纸,因年远遗失,倘日后检出,自应交还陈姓。如遗落他姓,亦原主理直交还。并照。在房装折另立交单。并照。

四址:东至张地,南至孙地,西至街,北至孙地。

立契日其价一并收足,不另立收票。

嘉庆拾五年叁月 日立卖房文契 孙玉书(押)

① 有县印。