

存封年叁拾國民

甘露华 著

MINGGUO SHIQI CHENGDU FANGDICHAN GUANLI YANJIU

民国时期 成都房地产管理研究



四川大学出版社

甘露华，女，1977年生，四川成都人，四川大学历史文化学院博士，四川大学档案馆馆员。研究方向：中国近现代史。

四川大学中央高校基本科研业务费研究专项项目
(funded by Sichuan University) 资助
(项目编号: skr201701)

甘露华 著

MINGUO SHIQI CHENGDU FANGDICHAN GUANLI YANJIU

民国时期

成都房地产管理研究



四川大学出版社

前 言

民国时期，作为城市繁荣发展的基础，初萌的城市房地产对于城市的兴旺发展尤为重要。本书试图从纵横两方面，先从民国时期以来成都房地产管理概况、内容、形式等基础概念出发，再以成都城区范围内与房地产相关的历史事件、历史背景为经；以成都民国时期城市房地产管理相关的参与主体和承载客体，以在房地产业中的各个环节为纬，细细编织民国时期成都房地产管理发展的历史，并逐个探讨在这一历史阶段中出现的富有时代和地区特色的各种问题。

本书论述的主体为这一历史阶段内与成都房地产管理相关的概念、发展过程及存在的种种问题等。在研究方法上，力求立足于相关历史档案及统计资料等基本史料，以史料学方法为研究的基本方法，同时引入如数据统计法、比较法、系统论证法、案例分析法等多学科综合研究的方法，力求将民国时期成都城市房地产管理的各个方面以更丰富立体的形态展现出来，以飨读者。以下通过六部分具体论述对研究课题进行简单介绍。

一、民国时期成都房地产管理概况

清末之前的成都城市因实行城乡合治，没有专门进行城市房地产管理的机构。与传统房地产管理相比较，民国时期成都房地产管理的范围由于城市地域的扩张而较为广阔：成都市城区面积由民国 13 年（1924 年）的“东北不及三里，西南不及二里”的范围，经历数次艰难的勘划、交割，至 1945 年已扩大至 35919 亩。城市房地产类别更加丰富：民国时期城市房地产公产的范围包括政府机关及社会团体的土地房产，以及官办学校所有学田和房产及用于公共事业设施的房地产。私产的范围更为广泛，除去传统用于居民居住和提供生活日常需要的商业、手工业房地产外，随着民国时期城市新兴工商业的发展，还出现了各种类型的工业和商业房地产。住宅类房地产的类型亦更加多样化，除传统民居外，还有军阀豪绅修建的各式公馆洋楼，以及由政府出面主持建设的新

式住宅小区。

城市的近代化使得城市房地产管理所面临的问题更多更复杂。在此情况下，成都民国时期城市房地产管理无论是规模还是管理方法皆须不断发展进步，方能适应不断变化的发展形势。首先是通过建立健全城市房地产管理相关法律法规来规范房地产市场，其次是建立房地产管理的专业机构。土地管理处和地政科等房地产管理机构相继成立，最终将城市房地产管理落到实处。

二、民国时期成都房地产管理的内容及方式

民国时期政府对成都房地产的管理经过了一个逐步完善发展的过程，除以传统的通过房屋契证和保甲制度等方式参与房地产管理外，在民国时期中国地政事业逐渐开展的情况下，城市地价调查和土地整理也成为进行房地产管理的重要渠道。随着成都市政建设和地政工作的逐步开展，成都市先后在 1938 年和 1942 年进行了两次大规模的地价调查工作，其中 1942 年的地价调查是为进行地价申报，进而为开征土地税而进行的准备。征收税费捐费是民国时期政府进行房地产管理的主要目的和重要方式。较之清末的城市房地产税费，民国时期涉及房地产管理的捐税费用名目更多、规程更细，对房地产管理的作用和意义也更大。民间参与房地产交易的还有房牙、掮客以及对这些房产中介进行管理的房地产行会。随着抗战时期成都房地产交易市场的繁荣，甚至出现了近代意义上的房地产公司。

三、民国时期成都房地产管理中的重大工程项目

在民国时期成都城市房地产发展的历程中，一些重大的工程及重要的事件对于成都房地产发展及管理显得尤为重要：“满城”的开放进而发展成为早期的城市住宅区。在市政初兴的 20 世纪二三十年代，四川省、成都市政府推出了“新村”建设计划并付诸实施。为此成立“成都建设新村筹备委员会”，从项目规划、工程运作、经费筹措，及至征地放地，都尽力筹划，努力施行，力求成为当时全国此类城市建设项目之“模范新村”。虽然“新村”建设到后期征地和建设时，受到时局及人祸等方面因素影响了最终未能达到预期效果，但这次努力的尝试为后世提供了丰富的经验和深刻的教训。它作为由政府主导进行的房地产开发建设的一项重要工程，同时也开发了城南华西坝及新村、蓉村地区的土地，在民国时期成都房地产管理及开发建设史上更具有重大意义。

“新村”建设是政府为建设新型的住宅区而做出的努力，而同时进行的国

立四川大学校地迁移则开始了新的文化区的建设。国立四川大学的成功迁建不仅给学校发展创造了更广阔的空间，也为城南郊土地开发建设做出了卓越的贡献，使得原来的荒地孤冢发展成为人烟稠密、文化昌盛的地区。

从民国时期成都房地产相关重大工程的建设和发展中，可以看到政府在房地产项目中的参与程度和管理日益加强，甚至出现了“新村”建设这样完全由政府主导的房地产建设工程，虽然如“新村”建设和皇城——中央商业区这样的房地产项目并没能达到预期的目标，但可以看到民国时期的成都城市管理和建设者们按照既定的规划为成都城市近代化所作的努力。

四、民国时期成都“房荒”及政府的处理措施

战争是民国时期影响地区房地产发展的一个重要因素，在民国时期成都市房地产发展过程中体现最为明显的即是抗战时期房地产的发展和随后出现的“房荒”危机。抗日战争时期，随着国民政府迁渝和大量机关单位、工商企业、学校等文化团体涌入四川，成都市区人口骤增，房价暴涨，国民政府也加大了对成都等内地城市的重视和投入，成都市政府加强城市公共设施建设，附城区及城近郊地区的土地也得到了开发。

城市房地产的发展速度不能赶上居民住房需要的增长速度，或者说是城市住宅房地产发展的滞后与城市住宅房地分配不均衡相结合，最终导致了从抗战后期开始的“房荒”。房荒是社会之病，民国后期的房荒是战乱中各种社会矛盾积累的产物，同时也加速了城市中社会矛盾的激化。在有限条件下，当时的省政府和市政府为挽救危机而在城市房地产管理方面所做的努力，对后世的城市房地产管理亦是有一些借鉴作用的。

五、政府对于民国时期成都房地产业相关组成环节的管理——建设和经营

民国时期成都市房地产兴起之初，民间进行房地产开发的力量薄弱，所以大部分有一定规模的开发项目都是由政府或相关机构主持开发兴建的。本章选取筑路征地、皇城地区开发征地、“新村”建设中的征地以及抗战中因打通防火巷而进行的征地案例进行研究。随着开发建设项目的增多，拆迁安置、征地赔偿的问题也日益成为与开发征地伴生的问题，问题解决得好不好关系到整个开发建设工程能否顺利开展。在政府参与主持的多项工程中，政府也逐步加强了对赔偿安置问题的重视与处理，并通过规章条例予以保障。但应该看到的是，民国时期由于政局动荡、战乱频生，军阀以暴力征地，拆迁户利益难以得

到保障的事件亦多有发生。

民国时期房地产项目的兴建，除公共设施建筑或前文论述的政府参与建设的大型工程项目外，多是由居民或法人团体自筹自建的。政府对其的管理，一方面是做好建设项目的申报登记，另一方面则是通过管理施行房地产建设或改造工程的营造厂商来进行的。

房地产交易环节是房地产实现其价值的重要环节，同时也是管理最为繁复、操作起来最为困难的一个环节。民国时期的房地产市场是自由经济市场，其房地产市场发展受政治经济多方面因素影响，并最终通过房地产价格显现出来。本章通过民国时期房地产交易中买卖、典当、租赁和有条件的产权交换等几种形式，特别是成都房地产交易中存在的大佃权问题、租押关系、二房东问题，以及民国时期所做成都市各界房租指数研究等几个方面对民国时期成都房地产交易环节的管理进行研究。

六、民国时期成都房地产纠纷研究

民国时期城市房地产业尚处于新兴阶段，早期房地产纠纷的案例多集中于市民或法人团体之间关于房地产产权的转移，如买卖、租赁、抵押、继承等，或涉及相邻权、划界不清等纠纷。随着近代城市开发建设的进行，产生了土地开发中关于征地补偿的房地产纠纷，这种纠纷多存在于主持开发项目的政府或机构与被征地业主之间，如在成都“新村”项目中就暴露出房地产纠纷的产生除因产权不清、豪强侵占等原因外，还有房地产管理中法令推行不力，地籍管理混乱，官员玩忽职守，遇事相互推诿等问题。而抗战中的“房荒”又使得城市房屋的租佃纠纷成为那一时期数量最多的房地产纠纷。较之民国以前传统城市的房地产纠纷，民国时期成都房地产纠纷呈现出数量激增及形式多样的趋势。第六章的房地产纠纷研究不仅反映出民国时期人民对私有财产的重视与维护，更暴露在民国时期城市房地产产业发展过程中所牵涉的纷杂的社会关系和利益冲突。

七、结论

经过对成都民国时期房地产管理基本状况、管理方式及内容、涉及房地产的重大工程项目、民国时期成都房荒及处理措施、相关房地产建设和交易环节管理、房地产纠纷管理等涉及民国时期成都房地产管理各方面的详细研究，从中总结出关于民国时期成都房地产管理演变历程中的几个特点：（1）民国时期中国社会正在从传统的以农村为基础的自然经济向以城市为中心的工业时代转

前 言

型，近代化与城市化是时代的主旋律，而城市房地产管理是民国时期城市发展的必然要求。(2) 民国时期以来，成都城市房地产管理逐渐向规范化方向发展。(3) 成都市房地产管理深受地方政治影响。(4) 战争对于民国时期成都城市房地产管理的发展是机遇也是挑战。(5) 社会文化因素对民国时期成都房地产管理有一定的影响。

综上所述，民国时期成都房地产管理和发展状况是民国时期成都城市地缘、政治、经济、人口、社会习俗等各方面因素综合影响所致，同时也是民国时期成都政治、经济、文化等城市近代化的集中体现，它的发展过程也是成都城市近代化过程中的一个重要方面。

时维今日，2017年上海华顿研究院公布“2016年中国百强城市排行榜”，成都作为中国西部近年发展最为迅速的中心城市位列全国百强城市第五，作为“新一线城市”的代表异军突起，这其中房地产产业的贡献不可小视。据上海易居房地产研究院发布的《2016年全国楼市50强城市排行榜》称，2016年成都以成交面积2909万平方米位列全国之首。

面对城市欣欣向荣的现在与未来，作为一名土生土长的成都人，尤想把这座城市过去建设的艰辛与发展记录下来，作为城市发展过程中回顾思考的线索。故笔者遍访成都市的档案馆、图书馆、房地产档案管理单位，在故纸堆中寻访线索、在历史档案中搜寻材料，历时两载，方成本书，仅以此书纪念民国时期成都房地产管理之初创与艰辛。

甘露华

2017年4月

目 录

绪 论	(1)
第一章 民国时期成都房地产管理概况	(14)
第一节 成都古代房地产管理述略	(14)
第二节 城市的生长——民国时期成都房地产管理范围的调整	(20)
第三节 民国时期成都城市房地产的类别	(30)
第四节 民国时期成都房地产管理的相关法律法规	(61)
第五节 城市土地管理专门机构的设置	(65)
本章小结	(67)
第二章 民国时期成都房地产管理的内容及方式	(69)
第一节 通过房屋契证对房地产进行管理	(70)
第二节 土地整理及明晰产权	(77)
第三节 地价数据收集及统计分析	(80)
第四节 通过税费进行城市房地产管理	(104)
第五节 通过保甲制度对房地产进行管理	(114)
第六节 民国时期成都房地产行会及其管理	(118)
本章小结	(129)
第三章 民国时期成都房地产管理中的重大工程项目	(131)
第一节 拆除“满城”及少城住宅区的形成	(131)
第二节 成都“新村”建设	(140)
第三节 国立四川大学搬迁建校的用地问题	(154)
第四节 皇城——中央商业区的建设	(166)

本章小结·····	(170)
第四章 民国时期成都房荒及政府的处理措施·····	(173)
第一节 抗战后期成都房荒的形成原因·····	(173)
第二节 房荒的危害·····	(186)
第三节 成都市政府的房荒救济措施·····	(192)
本章小结·····	(202)
第五章 政府对于民国时期成都房地产业相关组成环节的管理——建设和经营·····	(205)
第一节 征 地·····	(205)
第二节 兴 建·····	(220)
第三节 交 易·····	(232)
本章小结·····	(257)
第六章 民国时期成都房地产纠纷研究·····	(259)
第一节 民国时期成都房地产纠纷的基本状况·····	(259)
第二节 “新村”建设期间的房地产纠纷·····	(261)
第三节 组织机构之间的房地产纠纷·····	(273)
第四节 市民之间的房地产纠纷·····	(275)
本章小结·····	(276)
第七章 本书结论·····	(278)
附 录·····	(285)
附录一 四川省政府建设成都新村征收土地规则·····	(285)
附录二 四川省政府建设成都新村放地规则·····	(286)
附录三 成都市土地登记施行细则·····	(287)
附录四 成都市非常时期房屋租佃规则·····	(290)
附录五 成都市强制空房出租实施办法·····	(293)
附录六 成都市房捐征捐章程·····	(294)
附录七 成都市房屋租佃纠纷调解委员会暂行条例·····	(296)
附录八 成都市建筑平民房屋办法·····	(297)

目 录

附录九	成都市短期小额改良市地放款实施办法	(298)
附录十	成都市拓宽道路补偿拆卸迁移暂行规则	(299)
附录十一	成都市政府管理泥木工头规则 (1942 年 12 月)	(299)
附录十二	成都市财政局市有房屋地皮租佃规则 (1929 年 10 月)	(300)
附录十三	成都市房屋租佃规则 (1936 年 9 月 8 日)	(301)
附录十四	成都市政府发给房屋租佃契约细则 (1936 年 9 月 9 日)	(302)
附录十五	宣统元年四川布政使司颁发的彭蔡氏购买叶双福名下房产的 官契	(303)
附录十六	民国 6 年 (1917 年) 由四川省财政厅颁发的清真义学贾鸿 如房产官契	(304)
附录十七	民国 25 年张洪发杜卖顺九龙巷房产的契格	(305)
附录十八	字区第 297 号地《土地所有权状》	(306)
附录十九	四川公产管理局决卖公房证	(307)
附录二十	民国 22 年 (1933 年) 成都街市图	(308)
参考书目		(309)

绪 论

一、选题思路

本书选择从历史的角度考察民国时期成都房地产管理兴起及演变发展的过程，主要基于以下三个方面的考虑。

（一）中国城市化进程的加速及对城市房地产管理问题的关注

中国物质层面上的近代化实则是农村的城市化和城市的现代化，而城市化作为工业化进程的结果，其主要标志就是城市数量的增加和城市规模的扩大，而这两者的扩大都意味着城市用地的扩展。从社会生产力的发展来看，城市化，即以土地与人口这一农业生产两要素的相互转化为核心，实现农业土地的城市化和人口的城市化。解决城市土地问题是城市化顺利推进、城市发展水平不断提高的重要方面。诞生于清末民初的城市房地产是解决城市土地问题的重要环节，它不仅是我国经济发展近代化的重要标志，也是衡量城市化水平的重要指标。我国城市土地有偿使用制度尚在探索阶段，在城市土地产权、收益配置、土地市场等管理制度上皆有待健全之处。而在城市土地问题中，城市土地制度是核心因素，城市房地产市场的兴盛繁荣程度则是衡量这一制度适用与否的重要标志。“在任何国家、任何城市里，房地产业都有极为重要的作用。它的盛衰，牵涉到大批关联的行业，左右经济的升降；反过来，经济的情况对房地产也会起决定性的作用。而且房地产的起跌也与居民的生活素质息息相关。”^①如今我国房地产业方兴未艾，这方面的研究成果汗牛充栋。城市史研究自20世纪80年代始随着改革开放和大规模的城市建设，在国内逐渐掀起了研究的热潮，现今城市史的研究日益向着跨地区、跨学科的多层次多维度方向发展，研究视角也更多地向当下与国计民生紧密结合的行业和学科靠拢。从

^① 冯邦彦：《香港地产业百年》，上海：东方出版中心2007年版。

房地产管理的角度研究城市发展，以历史的眼光剖析这一新兴行业在民国时期的繁荣兴衰，总结历史中的经验教训，对于现今房地产管理以及城市土地管理与开发利用都应该有所裨益。

（二）成都民国时期城市化的进程在内陆城市中具有代表性

成都作为一座文明古城，其有具体史料可考的建城史可溯及公元前 316 年，秦相张仪奉令修筑成都城。而现代考古学的证据表明，成都平原早在四千多年前的夏代早期，就已形成了以高度发达的青铜文明为代表的古蜀国文明。公元前 4 世纪左右，古蜀国开明王把都城迁至成都，取周王迁岐“一年而所居成聚，二年成邑，三年成都”之典故^①，得名为“成都”。从这一得名中不难推想古代先民关于城市的朴素概念，城的形成即是房屋的修建以及人口的聚集。而城市中的房地交易在传统的中国社会中自古以来即有之，土地和房屋作为一种特殊的社会财富，历来被世人所看重，随着社会生产力的发展，传统意义上的城市房地交易也在明清两代达到顶峰。然而中国传统的房地交易是属于封建经济性质的经济活动，建立在传统农业自然经济基础上，与现代意义上的房地产相去甚远，而城市房地产管理方式也与传统封建行政管理方式截然不同。自古以来中国的各级政府，无论是中央还是地方，都有着机构完备、可涵盖几乎所有事务的行政体系，堪称全能的一元化政府的典范。房地事务作为赋税征收的重要方面，一直是基层地方政府主要关注的项目之一。民国时期，随着城市的全面崛起，政府工作的重心开始从农村向城市转移，城市房地产管理从最初的“平赋役而养民之职”中的一种，逐渐发展演变为进行城市房地产管理的专业化部门。本书即以成都这一典型内陆城市为例来进行研究。所有城市的发展都是既有其个性，又与其他城市具有共性的。在民国时期房地产产业发展这一问题上，成都等内陆城市与沿海沿江个别在清末设立了租界的城市不同，它们的近代房地产业不是在外来势力的直接介入下产生的，更多的是一个内外因素融合渐进发展的过程。由此决定了在成都城市房地产发展中内在力量有着更加重要的地位，政府对房地产市场的管理尤为重要，其影响力更为突出。

（三）从历史角度进行城市房地产的研究使研究视角更广阔

近年来城市房地产在我国方兴未艾，在国计民生中起着越来越重要的作用，而对于房地产发展史甚至房地产这一概念本身的研究却仅是近十年才开始

^① 司马迁：《史记·五帝本纪》，北京：中华书局 1982 年版，第 58 页。

的。从历史的角度探究城市房地产管理的发展，可以拥有更为广阔的视角；从不同历史时期这一概念涉及的不同领域，包括本书中即将论述到的土地制度、城市土地管理、土地法、城市规划、城市建设、土地开发、房地产税收、房地产契约、档案、建筑、房地产纠纷等许多方面，可以探究民国时期的城市化，也就是农村人口的城市化和土地的城市化的过程。本书选择成都这一具有代表性的传统中国内陆大城市来进行研究，实则是想从房地产研究的视角来对成都民国时期城市化的过程做一探讨。这一行业起初只是传统的房地产交易，随着城市化进程的深入，逐渐与城市的土地制度、法律、管理、市政建设、城市规划、税收、人口、建筑以及工业、商业、教育等城市的各行各业、方方面面紧密相连；以历史的角度进行研究，可以摆脱许多现代概念的束缚，从政治、经济、文化等更多的层面探讨事物产生、发展、兴亡的原因，揭示更多事物的内在联系，从而更好地探究事物的本质。

二、需要厘清的概念

（一）“地产”和“房产”

国内外学界对于“地产”概念的理解存在较多差异。《牛津法律大辞典》将其称为：“在封建土地法中，每个占有者在王室和某特定土地之间的保有土地在法律意念上的抽象概念……包括他保有的土地上的全部权力和利益。根据土地保有原则，数人可在同时对一块土地拥有不同的土地产权。”^① 这种将“地产”作为一种受法律保护的财产权的概念得到了现代经济学界的广泛认同。

在现代经济运作的实践中，“地产常被理解为土地财产，指在法律上有明确权属关系的，并且能够给其所有者、使用者和经营者带来相应经济效益的建设用地”^②。其中的地产是指作为商品形式而存在的这部分土地，是商品经济中一种特有的概念，而这里“地产”的概念是指法律认可的土地产权和资产的总称。而地产权则是指对土地占有、使用、收益、处分的权力。地产具有永久性和固定性的特性，“由于地产不是一次性消费品，不仅不会因使用而损耗或消灭，而且可以反复使用，甚至永续利用，可随着经济增长和人类劳动的连续投入而不断发挥功能、实现自然增值，从而具备了永久性的特点。地产不会随土地产权归属的流动而改变其空间的位置。地产的交易和流动，只是土地所

^① 《牛津法律大辞典》，北京：光明日报出版社 1988 年版，第 309 页。

^② 冯彬主编：《房地产经济导论》，上海：上海财经大学出版社 2009 年版，第 1 页。

有权或使用权的转移，而不是土地实体的空间移动，这使地产具有了位置上的固定性。可以说，地产在地理位置上具有不可复制性。这是城市地价在不同区域差异显著的重要原因之一”。^①

地产的分类随着土地城市化进程的推进，在近几十年有了很大的变化，本书中当以民国时期土地分类为度。1946年《中华民国土地法》（简称《土地法》）中规定：“土地依其使用分为以下各类：第一类，建筑用地，如住宅、官署、机关、学校、工厂、仓库、公园、娱乐场、会所、祠庙、教堂、城堞、军营、炮台、船埠、码头、飞机基地、坟场等属之。第二类，直接生产用地，如农地、林地、渔地、牧地、狩猎地、矿地、盐地、水源地、池塘等属之。第三类，交通水利用地，如道路、沟渠、水道、海岸、堤堰等属之。第四类，其他土地，如沙漠、雪山等属之。”^②

在此种分类中，本书所涉及的城市地产当仅为第一类和第三类的部分土地。而土地产权即为“地权”，民国时期研究“地权”问题时，大多将其看作“土地所有权”，如当初孙中山提出的“平均地权”中的“地权”。但从法学角度看，世界通行的民事物权法律中的权利体系包括所有权和他物权。1946年《土地法》中将地权专列一章，地权的内容包括了土地所有权和他物权，其中规定：“土地所有权之外设定他项权利之种类，依民法之规定。”而民法典中，他物权包括用益物权和担保物权。用益物权则包括地上权、地役权和永佃权，担保物权则包括抵押权和质权。此外，还有典权。由此看来，“地权”其实是一个以所有权为中心，包括所有权和他物权的权利体系。这一体系中，所有权占绝对支配地位，他物权自成体系，也与所有权有紧密关系并相互影响，而城市房地产业形成的诸如买卖、抵押、租佃正是所有权和他物权之间相互作用的结果。

与地产相比，房产的概念在近现代则有更多的变化。现代意义上的房产指在法律上有明确权属关系的房屋商品，主要包括全部房屋建筑物。要使房产价值得以实现，须通过开发建设等社会经济活动，实现作为商品的房产价值和使用价值的交换。城市房产可分为住宅和非住宅两大类。而1946年《土地法》第五条则规定：“本法所称土地改良物分为建筑改良物及农作改良物二种，包括附着于土地之建筑物或建筑工事，称之为建筑改良物；附着于土地之农作物以及其他植物，包括水利土壤之改良物为农作改良物。”所以在民国时期，房

^① 严星、林增杰：《城市地产评估》，北京：中国人民大学出版社1999年版，第4页。

^② 《土地法暨土地法施行法》，南京：国立政治大学地政系1946年印，第1条、第5条。

屋很大程度上是作为建筑改良物存在的。与对“地产”的解读相仿，“房产”也是既体现房屋本身，又体现房屋所有者的产权关系（比如所有权、使用权等）。

（二）房地产和房地产业

房地产通常是指房产和地产的总称。“前者是体现后者价值的终极产品，后者是前者赖以生存的基础。也就是说，房地产指土地和与其相连的、在空间上紧密相依、结合为一体的地产和房产的集结体，是房、地的产权与资产的总称。”^①房产和地产因其被固定在一定区域范围内，不能随意移动，又被称为“不动产”。房产和地产的关系，无论在物质形态上还是在经济形态上，都是密不可分的统一体。就城市中的情况而言，地产的价值多是通过房产的交易来实现的，土地离开了地上建筑物，无论是价格还是使用价值都无法直接产生出来，而空地的交易也是建立在对预期房产的生产上的。因此，在经济生活的层面上，“房”“地”难分。

现代房地产业是指国民经济中以城市房地产为目标和工作对象，专门从事与房地产相关的经营管理、综合开发建设、维修服务等业务活动的独立的产业部门。房地产业的经营范围包括了土地的开发经营，房屋的兴建、租赁、买卖、维护、综合服务等，以及以房地产为信托目标进行的多种金融类经营管理。以上述事业为业务范围的企业群体组成现代的房地产业。城市房地产是整个城市政治、经济、文化生活重要的物质基础，在现代城市经济中，房地产业的发展已经成为近现代城市发展的先导，在国民经济中占据着举足轻重的地位。

而在民国时期中国的房地产史研究中，房地产权主要是指土地产权，对于地面上有建筑物的，称为宅地，无建筑物的称为基地。房产作为附着于土地之建筑物或工事称为建筑改良物，当土地发生产权转移时，对于地上有建筑物的，需要在契纸上分别标明地价和建筑物价，并以此作为申报纳税的依据。而政府所发的产权证也只有土地产权证明，对地面所附的房屋产权，多是没有专门凭证的。而民国时期房地产档案，指在房地产管理部门收藏保存的产权产籍档案。其中产权主要包括房地产所有权、抵押权、典权等。而产籍是指记载房地产所属关系的簿册，其内容包括了房地产权属、房屋建筑面积、用地面积、坐落、四至、结构、用途、建筑时间，以及有无设定他项权利等基本状况。房

^① 严星、林增杰：《城市地产评估》，北京：中国人民大学出版社 1999 年版，第 4 页。

地产档案是通过房地产进行测绘、确权、权属登记等全套过程而形成的各种档、册、卡、图、表的总称，同时也包括反映权属现状和历史情况的各种房地产权属档案、表格、卡片、账册以及地籍图纸等数据。

房地产档案从其功能意义上讲是一种凭证，它与图书、报纸等其他种类的文档不尽相同。我国民间历来对凭证的作用十分看重，古来就有“笔为中，话为口”“民凭文书官凭印”的说法。在此观念的影响下，传统的房地契约上常会出现“空口无凭，立此为据”或“恐人心不古，订立此据”等字样。而在房地产管理工作方面，民国时期与房地产管理相关的测绘、登记、换证、验契等工作，都是以以前一个时期所保存下来的房地产档案凭证为根据而开展起来的。新中国成立后，新中国房地产权证书等许多相关凭证资料也在一定程度上借鉴了民国时期房地产档案数据。

三、相关学术课题研究回顾

虽然直接进行民国时期成都房地产问题研究的相关成果尚未得见，但因这一课题涉及范围较广，相关的学术研究成果极为丰盛，可分为三个方面。

（一）城市史中涉及城市房地产问题的研究

关于城市史研究的范围，梁元生教授认为西方学界的城市史研究大体上可分为三个方面：“1. 工业化与城市化的联系；2. 对城市地理空间的重视；3. 移民文化及其变异问题。”^①中国的城市史研究自20世纪80年代广泛开展以来，已由初时的通史研究到从90年代开始进入以专门史研究为主的纵深发展阶段。“在各个节点呈现出新兴的趋向，在进一步突出新史料、新方法与新视野的基础上，不断跨越经济史、社会文化史、政治制度史、建筑史、历史地理等不同学科的界限，全方位地展示出20世纪中国城市发展的特点，真正联通起‘城市化’与‘中华民族复兴’的宏大主题，给予城市史研究更充足的动力和更宏远使命。”^②对城市房地产业的研究也日益成为学者们关注的课题。其中赵津著《中国城市房地产业史论》，南开大学出版社1994年出版，为研究近

^① 梁元生：《城市史研究的三条道路——以上海、香港、新加坡为例》，《史林》，2007年2期，133页。在施坚雅和伊懋可对城市史的研究著作中，反映出这三个主流话题。Mark Elvin and G. William Skinner eds, *The Chinese City Between Two Worlds*. (Stanford: Stanford University Press, 1974) Also see G. William Skinner, ed, *The City in Late Imperial China*. (Stanford: Stanford University Press, 1977)

^② 雷家琼、任吉东：《三十余年中国城市史研究的总检阅——“城市发展与中华民族复兴暨首届中国城市史年会”综述》，《史林》，2013年5期，188页。