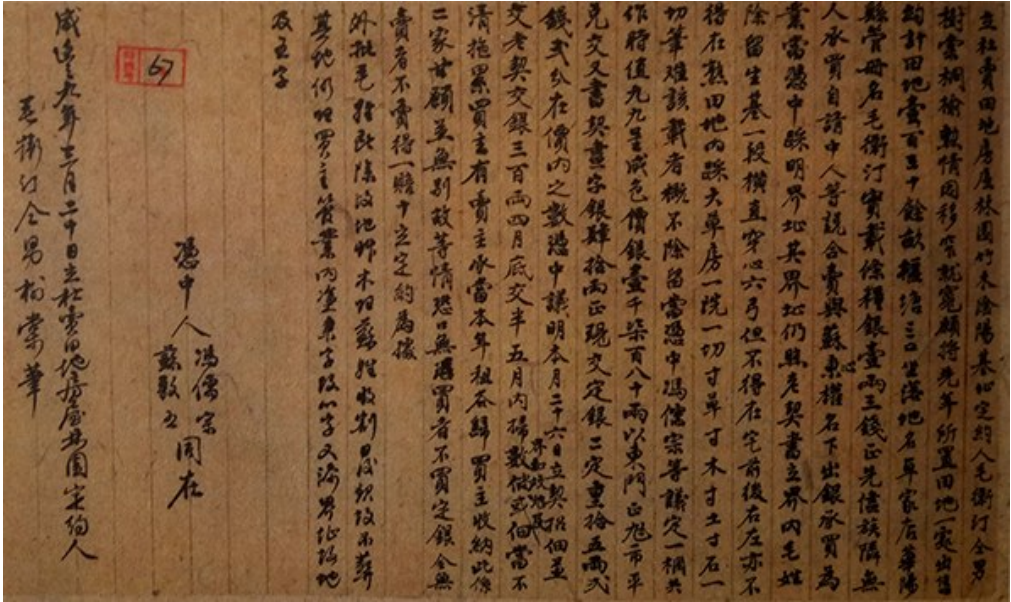




毛卫汀一家将产业卖与苏心权的土地契约。成都市龙泉驿区档案局(馆)供图

相隔3年价格悬殊两份田地



清代卖价一千两成都市中心农庄

每年租金达2245两租佃120亩地

成都市龙泉驿区档案局(馆)留存的土地契约显示,一次性上百亩的大宗土地交易较多。

咸丰九年(1859)三月二十日,毛卫汀与4个儿子毛树棠、毛树桐、毛树榆、毛树勋在卖地定金契约中写道:“情因移窄就宽,愿将先年所置田地一处出售”给苏心权,田地坐落在华阳县卓家店,面积有130多亩,堰塘3口,一个院子的大草房,“一切寸草寸木,寸土寸石”,概不除留,总价为九九呈成色价银1780两。

同治元年(1862)十月二十七日,张庆远与儿子张杰堂在卖地定金契约中写道:“阖家商议,情因需银使用,愿将先年自值(置)”的一庄水田出售给苏秉权,坐落在华阳县“南门外下三甲八十三支,地名洗面桥侧近”,面积共132亩,基址一座,林园竹树一并在内,“所有佃客住房均照佃约点交买主。”总价为九九色纹银4400.4两。

这两份卖地定金契约,都是成都东山望族苏氏家族购置产业的凭证,虽然没有相应的土地契约与之印证,但在诚信精神和严厉的惩罚条款约束下,定金契约中约定的买

乾隆60年(1795)十二月初八日,王震选与侄王家麟在出售产业的土地契约中写道:“兹因家寒,用度不敷,叔侄再三商议,自请中证说合,情愿将自置靠会府街右边坐北向南菜园、旱地前后一段,凭众踏计二十亩,并地上原修木架草房九间,瓦门楼一座、门窗户壁、浮沉砖石水井二口,林园果木一并在内(出售)。”

在族戚、左邻右舍无人承买的情况下,最后卖给了冯明万,时值价纹银1020两,“九七平兑足,书押画字一并在价内。”

嘉庆五年(1800)六月二十五日,徐立成在出售产业的土地契约中说,“今因移业就业,将父徐亲联自置小福建营(巷)菜园地基一段、池塘一个、水井一口、木架草房三间,门窗户壁、前后左右砖石竹林一并在内”,卖给王成鼎弟兄,时值价纹银162两。

这两份土地契约中出售的产业,一个在会府街右边,一个在小福建营巷,无论是200多年前,还是现在,都是绝对的成都城区中心地段。

就在这样的地段中,出现了“菜园旱地”,也就是通常意义上说的农地,实在让人感到意外。

尤其是王震选家出售的那份产业,菜园、旱地加起来有20亩之多,放在现在,足够修建一个小区了。

更为关键的是,王震选出售的

卖,最终都是成功的。

两份契约中,第一份交易面积为130多亩,第二份为132亩,都属于大宗交易。不过,两份田地面积差不多,为何一个卖1780两,另一个却卖了4400.4两? 悬殊为何如此之大?

龙泉驿区档案局(馆)档案编研负责人胡开全认为,首先是当时的经济形势使然。

道光、咸丰年间,由于鸦片贸易导致白银外流,白银在升值,虽然人口在增长,但土地因其具有稀缺性的本质特征,土地价值在逐年上升。两份交易尽管只隔了3年,但土地价格上升趋势凶猛。

其次,两份交易中,土地所处的地域不同。张家出售的土地在华阳县南门外洗面桥,也就是现在成都市区的洗面桥,属于平坝上的优质田地,在一环路内。尽管当时可能还是农田,但无疑已经非常靠近城区了,位置优势突出,地价自然可贵。

而毛家出售的田地卓家店,虽然这个地名现在难以查证具体位置,但可以肯定的是在东山上,土地产量比平坝少,地价要逊多了。

产业中,除了菜园、旱地外,还有房屋、水井、林园等。综合起来看,这就是一个位于城市黄金地段的农庄。要是现在,完全可以打造成一个城市中的农家乐,不知要艳美多少人。

我们在“尘封的乡档(58)”中讲到,四川境内在康熙20年(1681)才停息战乱,社会经济逐渐重建恢复。经过“康雍乾盛世”的建设后,到乾隆末年,100多年的时间,足够让成都这座城市繁荣兴盛起来。

在如今留存下来的成都城区的土地契约中,绝大部分的交易,都是房屋、铺面等,这说明在成都城区中,各种建筑已把土地占得差不多了。

所以,这两份土地契约显示,在城区黄金地段还出现面积不小的农地,这一现象非常罕见。

不知是王家和徐家缺乏经济头脑,还是当时的社会现状使然,他们居然没有想过把如此金贵的土地卖给他人修建房屋之类,或进行整改,打造成商业经营用途。

当然,我们不能对他们太苛刻,毕竟那时的人的确没有现在人有商业头脑。

不过,从这两份契约也可看出,中国的农业社会影响深远,即使是在繁荣的城市中,都还保留着农耕社会的传统,即前店后作坊或前店后林园、菜园的格局。

但有一点需要注意的是,夏德仁把押租金交给谢竹屏后,是没说明确有利息的(有利押租和无利押租由主客协商,通常无利押租数额要交得少些),这会谢竹屏带来不少好处。

假如夏德仁租佃这份产业10年,10年中物价上涨两倍,意味着押租金的2370两银子购买力就下降了一半。

10年到期后,夏德仁不租了,谢竹屏仍退还他的押租金2370两银子,夏德仁就相当于损失了一半的银子。

夏德仁刚租下谢竹屏这份产业一年,谢竹屏就把这份产业(120亩地)以4500两的价格卖给了苏国宽。

夏德仁的主家,从谢竹屏换成了苏国宽,租佃关系继续有效,2370两押租金自然转到了苏国宽手里。

从某种角度上来说,苏国宽相当于暂时性地以2370两银子买下了这份产业。

对这2370两押租金,苏国宽可以拿去放贷,也可以继续扩张买地,都能给自己带来不少经济利益。

从苏氏家族的发展壮大来看,苏家人基本上是采用了继续扩张买地的办法,不断买地,不断租佃出去收取押租金,又不断买地,如此循环往复壮大产业,最终成为富甲一方的望族。

封面新闻记者 黄勇
特别鸣谢:
成都市龙泉驿区档案局(馆)

尘封的乡档



解开尘封的乡档,更多精彩扫码上封面新闻看短视频。

1948年5月20日,居住在华阳县大面乡第一保内正街的刘盛昌和弟媳刘罗氏等,因时年变迁,债重需银,将自置的产业包括南华宫侧街房、铺面、瓦屋一间、阴阳二宅基址等卖给陈福盛。房屋所包括的“明沟暗洞、寸木寸石、已见未见成功者”,“上至天空,下齐地府”,一行出卖,“一切天生人造之物”均“概行扫卖,并无丝毫除留”。价格为国币(即法币)3200万元,含各项喜资价。

这份契约,更多地强调杜卖的决绝性,以至于除了“明沟暗洞、寸木寸石、已见未见成功者”之类的话,还增加了“上至天空,下齐地府”的说法,有点诅咒发誓的感觉,说明买卖双方默契性和信任度进一步恶化。

成都市龙泉驿区档案局(馆)留存的一份1930年代后期的土地契约中写道,罗望明、罗观宝父子,“情因移窄就宽,需款应用,父子商议确定……愿将自置之业摘卖一部分。”

这份产业位于华阳县大面乡第十三保,小地名冯家桥昌寺口石头圈堰附近,水田3亩多、熟土5亩多,“公共埝塘一口,漏引俱全,底埂鱼虾水草均系有份。”以及一根椴树,3间草房屋,林园竹林等。

经中证入引荐,这份产业卖给了曾有才,价格为法币2120万元。界内业产,“已见未见,已注未注,天生人造,一切附带之物,有书不尽之处,概行卖出,并无丝毫除留。”

这份契约写得非常详尽,一张纸都没够写,还另附了一张。另附的这张纸上,除密密麻麻的人名外,还加上了一笔交易:0.8亩的水田、1.3亩的熟土,价值为320万元法币。

在这份契约上,一共有48人签字画押,其中两人为罗望明、罗观宝。其余人等,都有明确身份:

乡长1人,副乡长1人,乡队附1人,代表主席1人,干事4人,调解主任3人,稽征股长2人,保长1人,副保长1人,队长1人,代表1人,甲长1人,警卫1人,民政1人,文化1人,经济1人,户籍1人,界邻8人,族中2人,族证2人,引进4人,在场中证6人,代批人1人。

从这些人的身份可以看出,公职人员和类公职人员有24人,刚好占总人数的一半。

在龙泉驿区档案局(馆)的档案中,最早出现基层政府公职或类公职人员的契约,是1932年七月初二日刘陈氏把田产和房产卖给三益堂的契约,其中有保甲4人的名字。此后的土地契约中,不断出现保甲人员的名字。这表明,清朝时的宗法社会延续到1930年代时,已经逐渐瓦解,基层政府人员开始介入民间自由买卖中,因为收取公证费用是他们的合法收入。当然,也不排除基层政府人员对民间买卖活动的干预和某种意义上的勒索的因素。



1948年8月18日,政府下令实行币制改革,以金圆券取代法币,强制要求全国人民将黄金、白银和外币兑换为金圆券。民间以300万元法币兑换1元金圆券的比值到银行换取新币金圆券,法币的使命终结。



民国时期兑换金圆券的民众。

贰 见证人最多达8人 典型契约

封面新闻记者黄勇

诚信精神恶化的契约

上至天空 下齐地府

壹 一份田产卖出“天价” 法币崩溃

契约中,勘踏程序和签字画押人、官私人等,一应俱全,但队伍过于庞大,出现了太多的官方或类官方人员的名字。

38个签字人中,这类人员就占了23个:公职人员包括乡长、副乡长、乡队附、乡民代表主席各1人,文化干事4人,类公职人员包括调解主任3人、经收主任1人、经收员1人、保代表1人、保长1人、副保长1人、保队附1人、甲长1人、干事5人。另外15人为:边邻3人、南华宫首事4人、家族中间人3人、在场中间证人4人,代笔者1人。

这份出售的产业不算大,但却价值3200万法币,是不是卖得很贵? 结合当时的经济形势背景,1948年,法币的发行总额达到660万亿元以上,等于抗战前的47万倍,导致民间物价上涨3492万倍,法币彻底崩溃。1948年5月后,国民政府任命翁文灏为行政院长,王云五为财政部长,筹划以金圆券取代法币,8月开始使用金圆券。这份契约的签订时间是农历五月二十日,正是法币全面崩溃的时期。1937年,100元法币可以买到两头牛,而到了1949年,却只能买到一张纸。

06

华西都市报
宽窄巷

大历史

封面

2019.1.13
星期日

报料热线
028-96111

责编 仲伟 版式 方蕾 校对 廖焱炜



下载封面新闻APP
浏览最新资讯