

元代土地价格研究*

李春圆

内容提要:元代地价资料并非是有意识地系统记录的结果,因此首先应对相关文本作历史学的解读。元代徽州地契比较充分地反映了祁门县南部阊江流域中下游的土地交易情况,通过把地契中土地转换为标准“上田”,可以初步实现价格的“序列化”。主要由石刻文献记载的江浙地价相对丰富,但存在真实交易与“投献”的区别。其他中原地区也有可供参考的地价资料。松江、大都等城内地价显著高于农地,且受城市经济影响。云南昆明、通海等地石刻记载的地价体现出元后期这一地区土地交易活跃,且价格能够有效反映土地价值。

关键词:元代 地价 文本解读

价格,尤其是相对价格的变动,蕴含了丰富的经济信息。^①在前近代中国的农耕区域,土地是最重要的财富载体,也是从事政治文化活动、获取名位声望的主要经济基础。中唐以降,商品经济迅速发展,土地买卖日益频繁,地价成为最重要的社会经济指标之一。因此,量化宋元以降的地价变动,对认识传统中国经济的结构性、周期性具有重要意义。两宋、明清的土地价格,早已有学者开展研究;^②元代的土地价格则或许由于资料不足,迄今尚未见有专论,本文拟结合文书、文献、金石等资料,对其加以研究。但是,史料中的地价数据绝大部分不是有意识地系统记录的结果,因而来源多样、性质各异,因此有必要首先对史料本身加以检验,以明了相关数字的历史背景,才有可能展开如量化分析等进一步研究。有鉴于此,本文将着重解决下述两个问题:一是尽可能丰富、准确地掌握元代地价相关的史料;二是对史料的文本解读,特别注重考察史料的来源、土地的位置、类型以及交易的性质等,从而为后续研究建立清晰可靠的资料基础。本文第一至三节讨论当时包括华北、江南在内的传统汉文化农耕地区(简称“中原地区”)的一般农耕地价格,第四节讨论中原地区城市内的地价,第五节则讨论经济体系独具特色的边疆云南地区的耕地价格,最后尝试对元代地价的时空特点作初步分析。

一、徽州文书所见地价

在元代地价史料中,相对而言,徽州土地契约空间分布集中、时间分布均衡,因而是最具有系统性的一批资料,本节先予专门讨论。自20世纪80年代一批元代徽州地契被集中刊布以来,^③

[作者简介] 李春圆,厦门大学历史学系助理教授,厦门,361005,邮箱:chunyuan0728@163.com。

* 本文是国家社会科学基金青年项目“元代物价资料的整理与研究”(批准号:17CZS018)阶段性成果之一。

① 参见吴承明《经济史:历史观与方法论》,商务印书馆2014年版,第320—323页。

② 宋代地价的研究,参见程民生《宋代物价研究》第1章“土地”,人民出版社2008年版,第10—37页;朱瑞熙《宋代土地价格研究》,《中华文史论丛》2006年第2期。明清地价研究主要利用徽州史料展开,参见彭超《明清时期徽州地区的土地价格与地租》,《中国社会经济史研究》1988年第2期;周绍泉《试论明代徽州土地买卖的发展趋势——兼论徽商与徽州土地买卖的关系》,《中国经济史研究》1990年第4期。

③ 刘和惠:《元代徽州地契》,《元史及北方民族史研究集刊》1984年第8期。另,本文涉及历史地名较多,学界熟知的地名(如徽州、大都、庆元)和古今一致的大地名(如绍兴新昌县)一般不作解释,不常见地名在文中括注,涉及土地交易的小地名则有所考证。下文不再逐一说明。

迄今见刊的元代徽州土地契约已有 42 件,大部分收录于相关文书集内,^①此外有一些零星刊布。^②由于这些文书的馆藏极其分散,因此判明各文书的县属、户属及相互关系等就非常重要。笔者主要从原馆藏登记信息、契约文内的都保名称、各契约间的人物关系以及交易土地的登记字号等 4 个方面加以考察,发现在 42 件契约中,交易土地位于元代祁门县的有 36 件,位于休宁县、婺源州的各 1 件,其余 4 件无法判定。^③就祁门契约来说,交易土地位于十五都的最多(15 件),其次是十都(8 件),与此两都邻近的二都、四都、十二都也各有 1 件,总计相加占到了全部祁门契约的 72%。从“户属”上来说,有 18 件契约属于祁门十五都的郑氏家族,6 件属于祁门十都谢氏家族。

从地理上看,整个祁门县地貌呈现中低丘陵、盆地、河谷平畈相错杂的特征,全境主要包括闾江、大北河两个流域,县治在县境偏东部的闾江上游的一处山间盆地。县辖乡都的设置,大体上第一至十四都属闾江流域,第十六至十九都属大北河流域,十五都在两河汇流处。此外,东西两端各有一小片独立流域。从所属都分来看,这一批契约主要反映了元代祁门县南部闾江流域中下游这一小片地区的土地交易情况。

利用徽州文书地价的最大障碍是交易土地的多样性,既有山、地、田等类型之别,又有上、中、下等级之分,因此只有建立各类、各等土地之间的换算关系,才可能对各契的书面价格进行比较。明代方志总结徽州各县的土地等则,指出“元徽州路领州一、县五,税则不同,科法亦异。……婺源六乡四十都,田但分上、中、下、次下、早、晚,凡六色;祁门六乡、黟县四乡,田但分上、中、下、次下、次不及,凡五色;惟歙县十六乡三十七都,田四色之外,又有所谓天荒田、荒田、沙涨田、水冲破田。其余田地山塘色目细苛,不可胜记”。^④严格来说,这种等级只是税赋征收时的摊派等则,田地等级越高,单位面积摊派的税额也越高。虽然税赋等则与土地实际价值不完全相同,但一般也有对应关系。例如,在清代的祁门县,“田依山垦,地高水少,……土人乃以人力为天功,潴而为塘,用桔槔取而灌之,天不能灾。故塘亦输税,民间贸易田塘同价。”^⑤

因为灌溉重要,所以民间土地市场上塘与田的价值相等。与之相应,征税时,塘、田也同等对待。顺治年间祁门县清丈土地、确定税赋等则,田、塘一体以 245 步 6 分 3 毫为 1 亩,^⑥其每亩税额也完全一样。相比之下,单位面积的“山”和“地”只分别相当于“田”的 22.2% 和 62.7%。^⑦这说明民间对土地价值的评估与纳税时的摊派等则存在大致的对应关系。基于上述,依据元明清方志中有关祁门县土地纳税等则的记载,以“上田”为基准,可得到表 1 的土地换算率。这样就可以将各契的交易土地统一换算为标准的“上田”面积,从而计算出标准单价,实现元代徽州地价的“序列化”。

兹将各契基本信息及换算后的交易数据统一列于表 2。

① 参见刘和惠、汪庆元《徽州土地关系》,安徽人民出版社 2004 年版;中国社会科学院历史研究所徽州文契整理组编《明清徽州社会经济资料丛编》第 2 辑,中国社会科学出版社 1990 年版;王钰欣、周绍泉编《徽州千年契约文书·宋元明编》第 1 册,黄山文艺出版社 1993 年版;张传玺《中国历代契约粹编》,北京大学出版社 2014 年版。

② 参见周向华《安徽师范大学馆藏徽州文书》,安徽人民出版社 2009 年版;汪庆元《馆藏徽州文书的收藏、整理与研究》,《文物天地》2017 年第 4 期;赵华富《元代契尾翻印件的发现》,《安徽大学学报(哲学社会科学版)》2003 年第 5 期等。

③ 具体讨论以及下文对祁门都保位置、契约户属以及土地等级换算的详细推导过程等,均可参见李春园《元代徽州地契的解读——以地价为中心》,中国史研究会编:《元史论丛》第 15 辑,中国社会科学出版社 2019 年版,第 705—721 页。

④ 弘治《徽州府志》卷 3《食货二·财赋》,《天一阁藏明代方志选刊》第 21 册,上海古籍书店 1982 年版,第 13b—14a 页。

⑤ 同治《祁门县志》卷 12《水利志·塘》,《中国方志丛书》华中地方第 240 号,成文出版社有限公司 1975 年版,第 459 页。

⑥ 亩、角、步,均是中国传统的土地面积单位,除史料原文有注明外,本文全部按“1 亩 = 4 角 = 240 步”换算为亩。亩、分、厘,也是一套土地面积单位,本文按“1 亩 = 10 分 = 100 厘”换算。另外,元代中统钞使用锭、两/贯等为单位,换算关系为“1 锭 = 50 两 = 50 贯”。又,元人行文,“锭”与“定”通用,今除引文外,一律用“锭”。

⑦ 同治《祁门县志》卷 13《食货志·田土》,《中国方志丛书》华中地方第 240 号,第 482—485 页。

表1 祁门县各类各等田土与上田之间的换算比率

等级 类型	上	中	下	次下	次不及
田	1.00	0.89	0.72	0.53	0.33
地	0.30	0.22	0.13	—	—
山	0.13	0.10	0.08	—	—

表2 元代徽州土地契约信息及交易数据

编号	时间	县份	都保	字号	上田(亩)	总价(两)	单价(两/亩)	户属	馆藏	刊录
HZ01	至元二十六年(1289)	祁	二	履	0.01 ¹	50	6 921.93		BT	▲
HZ02	至元二十七年	祁	—		0.57	21	36.80		AB	▲√
HZ03	至元二十八年	祁	十	东	0.69	11	15.85		SL	▲◇◆
HZ04	元贞二年(1295)	祁	十	君	2.25	15	6.68		BT, ND [^]	▲
HZ05	至大元年(1308)	祁	十	实	2.66	77	28.97	谢	SL	▲◇◆
HZ06	至大二年	—	—	父	0.29	25	87.38		BD	▲
HZ07	延祐二年(1315)	祁	—	—	0.04	50	1 226.68		BT	▲
HZ08	延祐二年	祁	十一[二]	结	0.86	950	1 098.70		TT	▲
HZ09	延祐二年	祁	十	唐	0.34	650	1 924.54		SL	▲◇◆
HZ10	延祐六年	祁	二十二	行	0.06	15	235.93		AB	▲√汪
HZ11	延祐六年	祁	十八[七]	国/出	0.13	2 600	20 447.40	郑	AB [^]	▲√
HZ12	延祐七年	祁	十二	—	0.21	250	1 198.03		SL	▲◇
HZ13	至治二年(1322)	祁	十	—	0.31	72	233.66	谢	AB	▲√
HZ14	泰定三年(1326)	祁	十五[二]	量	—	45 ²	—		BT	▲
HZ15	致和元年(1328)	祁	十六[三]	迹/大	0.17	57 ²	335.67	郑	AB [^]	▲√
HZ16	至顺三年(1332)	祁	十五[六]	操/万	1.31 ³	1 000	763.40	郑	AB [^]	▲√
HZ17	至顺三年	祁	十六	逊	0.30	940	3 172.59	郑	AB [^]	▲√
HZ18	至顺四年	祁	十一[六]	坐	0.32	15	47.19		BT	▲
HZ19	元统三年(1335)	祁	十五[七]	亦/方	0.83	40	48.28	郑	SL	▲◇◆
HZ20	元统三年	祁	十五[六]	/万	0.18	60	341.66	郑	AB	▲√
HZ21	元统三年	祁	十五[六]	禽/万	0.25	32	129.17	郑	SL	▲◇◆
HZ22	元统三年	祁	十五	盘/万	0.35	125	355.90	郑	BD	▲
HZ23	后至元三年(1337)	祁	十五[六]	盘/万	0.18	55	313.19	郑	AB	▲√
HZ24	后至元四年	祁	十五[三,六]	与/木	0.87	200	229.55	郑	SL	▲◇◆
HZ25	后至元六年	婺 ⁶	—	/寒	1.06 ⁴	30	28.34		JP [^]	赵
HZ26	至正元年(1341)	祁	十六	身/五	1.14	500	438.10	郑	AB [^]	▲√
HZ27	至正二年	祁	十五[六]	浮/万	0.65	200 ⁵	306.88	郑	AB [^]	▲√
HZ28	至正三年	祁	十五[六]	浮/万	0.39	300 ⁵	774.75	郑	AB [^]	▲√
HZ29	至正五年	祁	十五[四]	/赖	0.21	40	192.91	郑	AB [^]	▲√
HZ30	至正五年	—	十五[四]	/商	—	4.4	—		AS	□
HZ31	至正六年	祁	十五[六]	邑/万	0.80	540	676.36	郑	SL	▲◇◆
HZ32	至正六年	祁	十五[六]	观/万	0.16	10	61.33	郑	AS	□
HZ33	至正十一年 ⁶	—	—	戚/地	0.03	25	764.30		TT	▲

续表 2

编号	时间	县份	都保	字号	上田(亩)	总价(两)	单价(两/亩)	户属	馆藏	刊录
HZ34	至正十一年	祁	十[八]	/吊	0.08	30	383.37	谢	SL	▲◇◆
HZ35	至正十三年	祁	十五[六]	—	—	宝钞 50	—	郑	AB [^]	▲√
HZ36	至正 ⁷	休 ⁸	十一[五]	竟	0.47	290	614.88		AB	▲√
HZ37	至正 ⁷	祁	十	—	1.63	275	168.67	谢	AB	▲√
HZ38	龙凤五年(1360)	祁	四[二]	/调	—	—	—		AB	▲√汪
HZ39	龙凤十年	祁	十	/唐	—	—	—	谢	AB	▲√
HZ40	龙凤十二年	祁	[八]	—	0.12	货物 75	—	谢	SL	▲◇◆
HZ41	至正二十七年	—	十四[十]	—	—	钞 17.5	—		TB	▲
HZ42	—	祁	十五	惊/万	0.01	85	7 421.75	郑	SL	◆

说明：“编号”为本文工作编号，非原馆藏编号。“县份”中，祁 = 祁门，休 = 休宁，婺 = 婺源。“都保”一般为“都”数，[] 内为“保”数。“字号”中，“/”后为契约特别写明之“经理”字号。都保、字号都指交易土地所在位置。“上田”指经换算后的标准上田面积。除注明外，“总价”“单价”的货币均为中统钞。“户属”中，谢 = 祁门十都谢氏，郑 = 祁门十五都郑氏。“馆藏”代码：AB = 安徽省博物馆；AS = 安徽师范大学图书馆；BD = 北京大学图书馆；BT = 北京图书馆；ND = 南京大学历史系资料室；SL = 中国社会科学院历史研究所；TB = 天津历史博物馆；TT = 天津市图书馆；JP = 婺源茶院朱氏家谱（明刻本）；[^] = 善录件。“刊录”代码：▲ = 《中国历代契约粹编》；√ = 《徽州土地关系》；◇ = 《徽州千年契约文书》；◆ = 《明清徽州社会经济资料丛编》第 2 辑；□ = 《安徽师范大学馆藏徽州文书》；汪 = 《馆藏徽州文书的收藏、整理与研究》；赵 = 《元代契尾翻印件的发现》。“户属”一列的空格代表对应文书并不属于“谢”“郑”两家族，其文书本身的户属均有记载，只是比较零散，此处不再标记。

注：1. 另有“上山”不明数量，未计入。

2. 典地价格。
3. 另有“土瓦屋一间半”，未计入。
4. 原文作“柴条山”“茶山”“荒草地”，均作中山、中地处理。
5. 原已典出，现予断卖。
6. 存疑。
7. 具体年份不详。
8. 婺源、休宁暂也用祁门土地换算率，仅供参考。

需要指出的是，表 2 所列祁门契约中有 4 件所载价格畸高，即 HZ01、HZ11、HZ17 和 HZ42。HZ01 的主要原因是文书原件残损，导致一部分被交易的“上山”面积缺失，未被纳入计算。HZ11 是因为买主郑廷芳看中交易地块为“迁造风水寿基”的宝地，因此出价尤高。HZ17、HZ42 文书本身看不出异常，但其价格与前后文书差距太大，似乎也应当考虑背后存在某种特殊原因。

二、江浙地区的地价

这里的“江浙”指元代江浙行省北部太湖周边和钱塘江下游，之所以将这一区域单独处理，一是留存的资料虽然没有徽州文书那样集中，但相比其他地区仍然丰富得多；二是因为这里自南宋以降社会经济较为繁荣，区域内经济联系较为紧密，地价间可比性较强。以下按年代顺序列出资料，逐条加以分析。

大德三年(1299)，镇江路一通寺庙碑的碑阴记载了至元末至大德初年的购地情况，^①今将其价格资料转录于表 3。在全部 15 笔地产中，有至少 11 笔坐落于“一都”，属于元代丹徒“县东南”的大慈乡。^②清代方志称该乡在“运河之东一路”，^③方志所载该乡村名，如马迹山、丁马里等，可见于今镇江丹徒区东部黄墟镇。

① 释思修：《焦山禅寺重建圆悟接待庵记》。原碑现存江苏省镇江市焦山碑林。碑阳录文可见于同治《京口三山志：焦山志》卷 12，《中国方志丛书》华中地方第 147 号，成文出版社有限公司 1974 年版，第 661—667 页。

② 至顺《镇江志》卷 2《地理·乡都》，《宋元方志丛刊》第 3 册，中华书局 1990 年版，第 2624 页。

③ 光绪《丹徒县志》卷 4《舆地十·乡都》，《中国方志丛书》华中地方第 11 号，成文出版社有限公司 1970 年版，第 84 页。

表3 镇江圆悟接待庵购买地产情况

编号	时间	坐落 ¹	土地类型	面积(亩)	总价(中统钞,两)	单价 ² (两/亩)
1	至元二十八年	一都	田	23.75	375	15.79
2	至元二十九年	一都	田地	23.14	525	22.69
3	至元二十九年	一都二保	水田陆地	27.75	550	19.82
4	至元三十年	一都二保	田地	16.00	210	13.13
5	至元三十一年	□都二保	田	4.60	130	28.26
6	至元三十年	一都二保	山	1.00	13	13.00
7	至元三十一年	严家湾	山	5.00	80	16.00
8	元贞元年	一都二保	田	22.75	420	18.46
9	元贞二年 ³	一都二保	田 ⁴	3.00	80	26.67
10	元贞二年	一都二保	田	11.00	255	23.18
11	元贞二年	一都九保	田 ⁴	33.00	555	16.82
12	大德元年 ³	一都九保	田	33.08	750	22.67
13	大德三年	一都二保	田	2.00	38	19.00
14	大德三年	“本庵东”	田地	6.00	200余	约35
15	大德三年	韩家埠、司徒庙等地		17.00	341	20.06

资料来源:释思修:《焦山禅寺重建圆悟接待庵记》碑阴。

注:1. 均在元代丹徒县大慈乡,唯第14笔未注明,第15笔碑文残损。

2. “单价”据面积、总价二列计算。

3. 原碑时间残损,但原碑记录系按购买先后排列,可据以大致推测。

4. 原碑注明系“屯田”。

大德七年,绍兴路总管刘英“积(笔者注:义田)羨米六百余石,收其直得楮券五千八百余缗,择山阴、会稽之良田,酬以善价”,共计河水田1顷77亩1角46步5尺8寸,计租米113.5石有奇。其中,山阴田1顷32亩2角50步4尺3寸,租米86.35石;会稽田44亩2角56步1尺5寸,租米27.15石。^①其时,山阴、会稽两县为绍兴路东、西两附郭县(在今绍兴越城区、柯桥区地界),水田租率分别为6.5斗/亩、6.1斗/亩。按总面积计算,平均租率为6.4斗/亩(相当于表4中的二等略高),平均单价约为中统钞32.8两/亩,换算成租米价格约为5.1两/斗。

至大元年,一件御史台公文提到,衢州路龙游县人董应辰于大德五年向马户李尚之“佃讫田四十七亩有零”。期满后,李不肯放赎,董应辰“自大德十一年……将典田价钱中统钞一十三锭已贳到县,收贮到官”,^②由此可回溯大德五年原佃价钱约为中统钞13.8两/亩。

至大(1308—1311)年间,江浙行省在杭州建淮安忠武王庙,延祐二年落成。“搏工费之赢钞,为锭者七百四十有奇,买田三百七十三亩,……岁司出纳,以给祠祭”,^③折合单价约99.2两/亩。

延祐三年十月,有名为亦黑迷失的回鹘人向一百余座寺庙施舍财产,并立碑纪念,其碑文载:“以中统钞一百定,就嘉兴路崇德州,置苗田一百二十亩,岁收租米一百石,舍入杭州灵芝寺。”^④崇德州,

① 曾纲:《绍兴路增置义田记》,《越中金石记》卷7,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第3册,北京图书馆出版社2003年版,第491页。

② 陈高华等点校:《元典章》卷53《刑部一五·站官不得接受词状》,中华书局、天津古籍出版社2011年版,第1753页。

③ 邓文原:《淮安忠武王庙田记》,《巴西集》卷下,《景印文渊阁四库全书》第1195册,台湾商务印书馆1986年版,第564页。

④ 《元亦黑迷失所立一百大寺看经记碑》,吴文良原著,吴幼雄增订:《泉州宗教石刻(增订本)》,科学出版社2005年版,第592—594页;《闽中金石略》卷11,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第3册,第893页。

治所在今嘉兴市崇福镇。本碑所载买田活动应在立碑之前不久,折合土地单价为中统钞 40 两/亩或 50 两/石(租米)。

延祐四年,据江浙行省公文记载,嘉兴路芦沥场灶户张浩购买他人“系官围田”及民田各若干,不到本管的陶庄务纳契税,却到邻境新城务缴税。^①芦沥场,在海盐“县东北七十里”;芦沥浦,在当今天海盐新仓、全塘一带;新城务,应该在元代方志所载的“新城市”,位于嘉兴“县西二十七里”;陶庄务,应该在元代嘉兴县北的“陶庄市”,地当今嘉善县陶庄镇。^②

官田所有权归官府,理论上是不能交易的。元朝政府掌握的大量官田主要用作赐田、职田、屯田,其余大部分由官府直接管理,通过租给佃户收取地租。其实,赐田、职田常常也是租佃出去,由受赐者、在职者收取租入。佃种官田的权利可以转让,称为“兑佃”“佃买”等。已有研究证明,北宋时已经形成事实上的官田永佃权,到南宋更是出现了清晰的官田田面权,^③这为佃权的交易提供了法律和社会基础。不过在程序上,官田“兑佃”与民田买卖不同,只需到官备案,一般不用缴纳契税,且官田地税率通常比民田更高。^④

前述江浙行省的公文两次提到张浩买地的价钱和面积,第一次引用“两浙运司”的报告,称张浩“用共本钱二千三百七十余定,兑佃到崇德州濮八提领等元佃系官围田二千三百余亩”;第二次引用嘉兴路报告,称“用中统钞二千三百七十八定三十五两,佃买到濮寿一官等官民田荡三十一顷二十四亩七分一厘”,其中“系官田”3 066.2 亩、“民田”58.51 亩。^⑤以较为精确的第二次数据计算,按总面积平均的单价约为 40 两/亩。由于民田占比较小,这一数字主要反映了当地官田荡兑佃的价格。此外,这片土地所在的陶庄地处太湖东岸北起吴江、南至嘉湖的碟形洼地区内,两宋以降由浅水沼泽逐渐淤积、围垦,形成“圩田与小湖荡在细河道下串联成网”的水田景观。^⑥所谓“系官田荡”,无疑就是这种圩(围)田和田边湖荡。前引两浙运司的报告称“系官围田”有 2 300 余亩,那么总数 3 066.2 亩的“系官田”中,应当另有“湖荡”700 余亩。

延祐六年,杭州西湖书院增置田产,以“中统钞六百余定”在湖州乌程(元湖州路西附郭县,在今吴兴区)、平江昆山(地当今苏州太仓、昆山界)分别购买田庄,共计田 11 顷 29 亩 35 步有零,“岁除优放”,实收米 752.115 石;山地共 21 亩 2 角 10 步,房廊 12 间,岁得租钱中统钞 2 锭 38.98 两。^⑦由于山地、房廊数量不多,这里仅以“田”数折算,折合单价约中统钞 26.6 两/亩,按照实收租率 0.67 石/亩计算,租米价格约为 40 两/石。

泰定二年,绍兴会稽山南镇庙获得一批“湖水田”,据当时所立《南镇庙置田记》碑阴(简称“南镇庙碑”)记载,共计有田 118.27 亩,包括湖田 62.56 亩、水田 55.71 亩。除了施舍土地 9.95 亩外,有 108.33 亩为购买所得,总价中统钞 10 350 两,年收租米共计 674.5 斗,平均单价为 96 两/亩,或者租米单价为 15.3 两/斗。南镇庙碑详细列出总计 30 段地块的类别、等级、坐落、价钱、租户、租谷、四至等,现将之列于表 4。

① 陈高华等点校:《元典章·新集·户部·买卖契券赴本管务司投税》,第 2109 页。

② 至元《嘉禾志》卷 3《镇市》,《宋元方志丛刊》第 5 册,第 4445、4436 页。

③ 戴建国:《从佃户到田面主:宋代土地产权形态的演变》,《中国社会科学》2017 年第 3 期。

④ 官田佃户所纳一般称“官租”,理论上与两税性质不同,但对获得土地权利的人来说,无非是持有成本的区别,这里不必细分。陈恬《上虞县五乡水利本末》记载元代绍兴路上虞县纳粮等则,提到上虞二都、三都湖田都属官田,每亩纳粮 2—3 斗,而一般民田只纳 5—6 升。参见陈高华《元代江南税粮制度新证——读〈上虞县五乡水利本末〉》(原载《中国社会科学院研究生院学报》1998 年第 3 期),陈高华:《元史研究新论》,上海社会科学院出版社 2005 年版,第 49—64 页;陈高华、史卫民《中国经济通史·元代经济卷》,经济日报出版社 2000 年版,第 245—252 页。

⑤ 陈高华等点校:《元典章·新集·户部·买卖契券赴本管务司投税》,第 2109 页。

⑥ 王建革:《江南环境史研究》,科学出版社 2016 年版,第 29—68、174—195 页。

⑦ 汤炳龙:《元西湖书院增置田碑》,《两浙金石志》卷 15,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第 2 册,第 355 页。

表 4

泰定二年绍兴路南镇庙购地价格表

序号	县份	都序 ¹	类型	等级	面积(亩)	总价(中统钞,两)	单价(两/亩)	租米(斗/亩)	租米价(两/斗)
1	会稽	三	民田	1	4.85	631.0	130.0	7.0	18.6
2	会稽	三	民田	1	3.24	453.5	140.0	7.0	20.0
3	会稽	三	民田	2	9.97	798.0	80.0	6.0	13.3
4	会稽	四	民田	3	1.00	67.5	67.5	5.0	13.5
5	会稽	五	湖田	2	4.68	467.0	100.0	5.5	18.2
6	会稽	五	民田	3	2.77	124.5	45.0	5.0	9.0
7	会稽	五	民田	3	2.50	200.0	80.0	5.0	16.0
8	会稽	六	民田	1	11.00	1 264.8	115.0	7.0	16.4
9	会稽	六	湖田	2	3.68	367.5	100.0	6.0	16.7
10	会稽	六	民田	2	5.25	525.0	100.0	6.0	16.7
11	会稽	六	湖田	2	2.00	200.0	100.0	6.0	16.7
12	会稽	六	民田	3	7.00	315.0	45.0	5.0	9.0
13	会稽	七	民田	1	4.13	464.0	112.5	7.0	16.1
14	会稽	七	民田	2	4.00	400.0	100.0	6.0	16.7
15	会稽	十八	湖田	1	5.60	643.5	115.0	7.0	16.4
16	会稽	十八	湖田	1	4.32	648.0	150.0	8.0	18.8
17	会稽	十八	湖田	3	1.85	83.0	45.0	4.5	10.0
18	会稽	十九	湖田	3	1.67	75.0	45.0	5.0	9.0
19	会稽	三十一	湖田	2	2.73	122.5	45.0	5.0	9.0
20	山阴	十八	湖田	1	9.50	1 185.0	125.0	7.0	17.9
21	山阴	十八	湖田	2	8.33	622.5	75.0	6.0	12.5
22	山阴	十八	湖田	2	8.25	692.5	84.0	6.0	14.0
小计					108.33	10 349.8			

资料来源:据韩性《南镇庙置田记》碑阴(《越中金石志》卷8,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第3册,第501—508页)整理。

说明:本表将部分都序、等级、类别、单价、租米等全部相同的地段作了合并。

注:1.“都序”指所购地块在各县下几都,如第1号地块在会稽县三都。

表4所列地块中,有67.74亩(占总数63%)坐落于会稽县第三至七、十九都(表4第1—14、18号),这六都在南宋属雷门乡、上亭乡,分别位于县东北13里、22里,^①大致相当于今绍兴市越城区马山、皋埠镇一带。碑文所见的聚落地名中,至少有“檀渎”“石渎”“枯桥”“上许”等仍然存在。其余地块为零散分布。第15—17号计11.77亩,位于会稽县十八都,南宋属袁孝乡,在县东35里;第19号2.73亩,位于会稽县三十一都,南宋属五云乡,在县东南12里,辖下有因石帆山得名的石帆里,约当今绍兴市东南至会稽山麓一带。^②第20—21号计26.08亩,位于山阴县十八都,南宋属温泉乡,在县西北28里。^③

表4所列土地,分为民田、湖田两类。民田在南镇庙碑开头又称“水田”,应该与前引《绍兴路增置义田记》中的“河水田”性质类似;湖田则是围垦湖面而成的耕地。绍兴所在的山会平原历史上河

① 嘉泰《会稽志》卷12《八县县境》“会稽县”,《宋元方志丛刊》第7册,第6923页;万历《绍兴府志》卷1《坊里》,《中国方志丛书》华中地方第520号,成文出版社有限公司1983年版,第80页;万历《会稽县志》卷4《治书·坊里》,《中国方志丛书》华中地方第550号,成文出版社有限公司1983年版,第171—172页。

② 嘉泰《会稽志》卷12《八县县境》“会稽县”,《宋元方志丛刊》第7册,第6923页;万历《绍兴府志》卷1《坊里》,第82页;万历《会稽县志》卷4《治书·坊里》,第172页。

③ 嘉泰《会稽志》卷12《八县县境》“山阴县”,《宋元方志丛刊》第7册,第6925页;万历《绍兴府志》卷1《坊里》,第78页;《绍兴府》卷首县境图,《中国方志丛书》华中地方第536号,成文出版社有限公司1983年版,第10—11页。

湖密布,自两宋以降人地关系日趋紧张,大量湖泊被围堤开垦。^① 围垦公共湖面的行为既有官方主持,也有民间私围,但后者一般都会上报官府,^② 导致湖田大多成为官田。北宋熙宁(1069—1077)年间,绍兴镜湖“立石碑以分内外,……牌内之田始皆履亩,许民租之,号曰湖田”。^③ 南宋时,陈橐言:绍兴“租湖田人有愿种者,亦有不愿者”,“多抑勒等第人租佃”,“亦有请数亩为名而侵占蔓延至百十亩”。^④ 南镇庙碑以湖田与民田相对,无疑也是官田,碑中所记的买卖价格严格来说应该是官田“兑佃”的价格。不过从表4的数据来看,民田、湖田并没有明显价差,一般缴纳租米越高的田,价格也越高(尽管并非完全对应,参见图1)。另外,租米5斗/亩的土地价格已经很低,说明亩租5斗以下的“田”在当地非常少见。^⑤

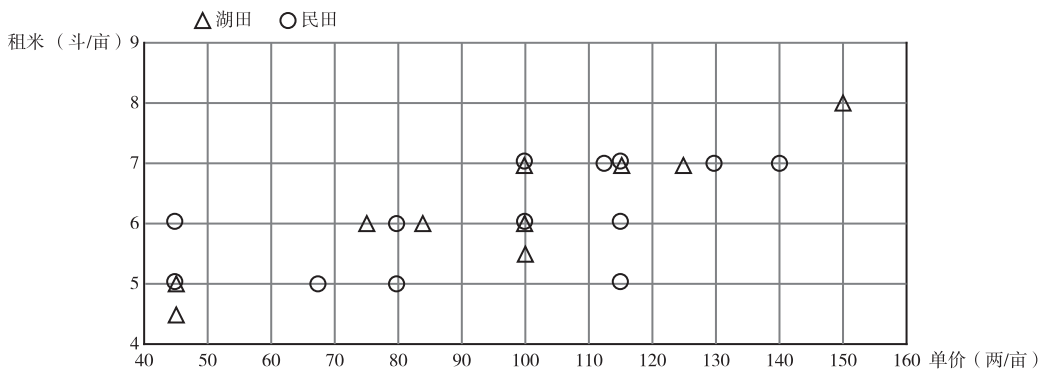


图1 绍兴路土地每亩租米与地价关系

资料来源:据韩性《南镇庙置田记》碑阴(《越中金石志》卷8,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第3册,第501—508页)相关内容整理绘制。

泰定三年,江浙义乌县资圣院原有大德二年僧冲意所购“金华田百四十余亩”,被僧人“尽取意公所遗契券,私鬻于其县富人家,为直以钱计者八千缗”。资圣院坐落于“义乌之西鄙,距县四十里而远,又西仅一里所,限以溪水,则邻县金华之境也”,^⑥ 即义乌、金华两县交界之处。这一批土地距离资圣院之所在或许不远,但具体位置、土地品质等皆难考,折合单价约中统钞57两/亩。

元统元年四月,江浙松江府富户陈达之倡议买置站户义役田,以中统钞16506缗,“置田租二百四十一石有奇,……岁以所买租约除二十有二石备苗税课程之需,余租择膺馆人之习守隶者,每夫月给一石。”^⑦ 此次买田活动当发生于元统元年初或此前不久,折算租米单价约68.5两/石。这批田土需纳“苗税”,且税粮地租比只有1:11,说明这批田土主要是一般民田。

① 陈桥驿、吕以春、乐祖谋:《论历史时期宁绍平原的湖泊演变》,《地理研究》1984年第3期。

② 嘉泰《会稽志》卷10《湖》(《宋元方志丛刊》第7册,第6889页)载:“绍兴中,民沈崇以(白马湖)湖田三千亩献入宁寿观。有旨两浙漕臣验视,不可田,议遂寝。”这是豪户通过将湖田献给官府,从而确保自己佃种的权益。嘉靖《宁波府志》卷5《疆域志·川》载:元大德间,“势家有以湖(按,东钱湖)为浅淀,请墾田若干亩入官租者”。嘉靖《续澱水志》卷8《公移·结勘永安湖责说》载:至元十三年,有军官将永安湖围田380亩,“于官司投告文凭,……即非有主民产,亦非系官地土,自此作络兴名字抱佃,送纳官粮三十八石”。可见,宋元时期围垦湖泊、报官承佃的行为在江浙是常见的。

③ 嘉泰《会稽志》卷13《镜湖》,《宋元方志丛刊》第7册,第6944页。又,延祐《大明志》卷13《郡学》(《宋元方志丛刊》第6册,第6303页)载:庆元路学贍学田土中有“上岸田”和“官湖田”两种;又卷16载,大德三年圣旨拨付昌国州宝陀寺“土田之在官者”“鄞县湖田二十顷”。

④ 嘉泰《会稽志》卷10《湖》,《宋元方志丛刊》第7册,第6894—6895页。

⑤ 值得一提的是,前文提到官田税率一般高于民田,但表4中湖田、民田的地价几乎没有差别,以租米价格来说,湖田甚至比民田要高。这是否说明山阴、会稽的湖田与民田事实上已经没有差别,有待进一步探讨。

⑥ 以上参见黄滔《上清资圣院复田记》,王颀点校:《黄滔集》卷15,浙江古籍出版社2013年版,第590页。

⑦ 陆居仁:《松江站馆夫义役田记略》,崇祯《松江府志》卷19,《日本藏中国罕见地方志丛刊》,书目文献出版社1991年版,第506页。

元统元年,绍兴路新昌县儒学购置学田,并于至正四年刻石立碑,内有地价资料4笔,^①转录列于表5。碑文中的“碓”,是山间平谷引水灌溉的渠道。新昌县“在万山中”,无平原河湖水利,“止溪流三派,干合枝分,旧于水势注处凿沟分水,引以溉田,名曰碓渠。”^②所谓“碓田”,就是有碓渠水灌溉的平谷农田。“塘”是山乡常见的小型水利设施,徽州方志解释为:“田依山垦,地高水少,……土人乃以人力为天功,潏而为塘,用桔槔取而灌之。”^③塘田就是用塘水灌溉的山田。

表5 元统元年绍兴路新昌县学购地情况

编号	类型、字号	坐落	面积(亩)	税粮额(斗)	总价(中统钞,两)	税粮(斗/亩)	地价(两/亩)
1	碓田往字号	本学前	4.104	—	650	—	158.4
2			3.992	1.598	600	0.4	150.3
3			2.050	0.821	325	0.4	158.5
4	塘田月字号	一都	8.642	1.732	500	0.2	57.9

资料来源:据潘嘉《新昌县学续置田记》(《越中金石记》卷9,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第3册,第529—530页)整理。

表5中“碓田往字号”3块土地都位于“本学前”,即与儒学邻近。元明新昌县治位于新昌丘陵南侧平坝地带(鼓山东南,与今址相当),宋元时区内有孝行碓,“在县南一里……自虎队岭导入东洞门,绕南门而西,由大佛桥达于三溪碓,长十余里,溉田一万三千余亩。”^④新昌儒学在“县东南”,^⑤又有书案山“在县东南二里,正对学宫之前,俨如书案,降而平衍,为县治,乃邑之来脉山也。”^⑥由此可知,本碑的碓田即在县治东南1里余,应该就是用孝行碓灌溉。“塘田月字号”坐落一都“行路坂”,明代新昌一、二都合并,属五山乡,该乡“在县郊内外”,^⑦一、二都在“县东八里”石溪山麓,约当今城南乡石溪村周边。^⑧

表5显示,碓田税额为塘田2倍,单价则是塘田的2.5倍,大概反映出两种耕地的品质差别。据方志所载明初新昌县“正粮旧科则例”,五山乡“每亩科米”为:天田0.16斗、泉田0.32斗、坑田0.2斗、碓田0.4斗。^⑨此处坑田、碓田税率分别与表5中塘田、碓田相同,“坑田”与“塘田”应该所指相同,方志中的税率差异也是土地品质差别的体现。

元代还有一种特殊的、被称为“投献”的土地交易,形式上是地主将自有土地“献卖”给达官权贵,同时约定由原地主继续“佃种”,所以又称“献佃”。但实际上,这种投献行为常常带有其他目的,一是借助特权逃避差税,二是借助权势侵占别人的土地。两者虽然也会写立契约,但都不是正常的土地交易,往往被指为“虚钱实契”“违例成交”等。这些交易的价格不完全反应真实情况,但有一些地产出于某些原因会被反复转卖“投献”,那么前后价格的差距也能在一定程度上反映地价的变动。

① 潘嘉:《新昌县学续置田记》,《越中金石记》卷9,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第3册,第529—530页。

② 民国《新昌县志》卷2《水利》,《中国方志丛书》华中地方第79号,成文出版有限公司1983年版,第295页。按,三派,即澄潭、新昌、黄泽3条河流。

③ 同治《祁门县志》卷12《水利志·塘》,《中国方志丛书》华中地方第240号,第459页。

④ 万历《新昌县志》卷3《碓》,《天一阁藏明代方志选刊》第19册,上海古籍书店1981年版,第29a页。

⑤ 吴天雷:《重建大成殿记》,民国《新昌县志》卷5《礼制·学宫》,《中国方志丛书》华中地方第79号,第443页。

⑥ 万历《新昌县志》卷3《山》,《天一阁藏明代方志选刊》第19册,第2a页。

⑦ 万历《新昌县志》卷2《乡都》,《天一阁藏明代方志选刊》第19册,第2b页。

⑧ 万历《新昌县志》卷首地图将“一二都”标在“石溪山”边。石溪山在“县东八里,一名紫金鱼袋山”,参见民国《新昌县志》卷2《山川》,《中国方志丛书》华中地方第79号,第256页。不过一二都所辖范围较广,万历《新昌县志》卷3《山》(《天一阁藏明代方志选刊》第19册,第12a页)载:“寒云千叠山,在一二都,县东三十里”,比石溪山远得多,故此碑塘田具体方位难考。

⑨ 民国《新昌县志》卷3《赋额》,《中国方志丛书》华中地方第79号,第344页;万历《新昌县志》卷6《则例》,《天一阁藏明代方志选刊》第19册,第5a页。

元代庆元路儒学的贍学地产中,有昌国州洋山岙的一处砂岸。^① 据南宋方志,昌国州有“洋山”和“大洋山”两个地名,洋山在县东北 100 里,大洋山在县北 900 里。^② “岙”是山间平谷,宋元方志中昌国州以“洋山”为名的“岙”,只有“蓬莱乡”辖内一处。^③ 明志载该乡在“东北海中二百十里”,^④ 与州治本岛不接陆,那么所辖“洋山岙”应该是大洋山附近,即今天浙江嵊泗县洋山镇。砂岸是平原海岸的一种,相比基岩海岸、淤泥质海岸等,砂岸适合渔民上陆作业,是渔业所需的岸地资源,即方志所谓“滨海樵民业渔之地也”。^⑤

这一洋山岙砂岸有“山七百余亩、地四十九亩三十八步,海滨涨涂不可亩计”,南宋咸淳中即属庆元儒学,由“丁德诚佃抱年纳官钱六百贯”。因为“隔涉大海,归附(笔者注:元朝)之初,学舍失于经理”,被当地富户占据,并于至元十九年“虚立价钞”400 贯,投献给元朝镇守军官“萧元帅”。至皇庆元年(1312),萧元帅之子“萧万户”又将该处砂岸以中统钞 100 锭的价格转卖。^⑥ 虽然整个交易有盗占私卖的性质,但前后价差 10 倍有余,可见 30 年间的上涨程度。

又,镇江路儒学“有田,在郡之丹徒县丹徒乡十都圖山之阴,自胡鼻石嘴,抵孔家庙湾中山石嘴,横亘山趾,下极大江涂泥”。^⑦ 圖山在今镇江市京口区,距市区约 30 公里,呈西北—东南走向,本条镇江路儒学田产就是圖山北麓一段山脚至江边滩涂湿地,又称“胡鼻庄”“胡鼻湾庄”。这种江滩可以“围里”排水后成为“沙田”,宋代镇江府通判就带“主管沙田”衔。但由于江水冲击,围里之后也可能“走坍”,所以“沿江芦洲之利……时没时长”。^⑧

上記田产在北宋就是镇江儒学“贍学芦场”。入元后,丹徒县富户丘永崇、丘德仁父子谋求占据学产,将上项地产前后两遍分别献佃给镇南王府“养爷岁哥”和镇南王位下:大德元年,“要讫交佃钱五十三定”;皇庆元年,“作价中统钞三百定”。这块土地的面积因滨江沙岸涨落和其他因素,数字屡有变化:至元十六年,丘永崇占据 1 600 余亩;元贞元年江浙行省官员查勘为 1 800 余亩;大德十年丘德仁自供为 2 000 余亩;皇庆元年丘德仁献佃时又作 1 800 余亩;皇庆二年监司官等丈量结果为 2 895.94 亩。^⑨ 尽管如此,十余年间献佃价格从 53 锭增加到 300 锭,仍可见地价上涨之趋势。

三、其他中原地区的地价

与前述徽州、江浙的地价史料相比,元代其他中原地区的地价资料要零散得多。这些数据虽然暂时难以用作历时性的纵向分析,但可用于横向比较研究,对认识元代经济结构性也有价值。这里大致以秦岭—淮河一线为界分南北两区,将相关资料列出讨论。

(一) 南方

至元二十四年,广州路“郑氏念八娘同夫居士林伯彰”舍施田产入光孝寺,“用铜钱千缗,置龙冈

① 章国庆:《元〈庆元儒学洋山砂岸复业公据〉碑考辨》,《东方博物》2008 年第 3 期;章国庆编著:《天一阁明州碑林集录》,《庆元儒学洋山砂岸复业公据》,上海古籍出版社 2008 年版,第 36—39 页。

② 乾道《四明图经》卷 7《昌国县·山》,《宋元方志丛刊》第 5 册,第 4902—4903 页。

③ 大德《昌国州图志》卷 2《乡村》,《宋元方志丛刊》第 6 册,第 6077 页;延祐《四明志》卷 7《山川考·岙》,《宋元方志丛刊》第 6 册,第 6250 页。

④ 天启《舟山志》卷 2《乡保》,《中国方志丛书》华中地方第 499 册,第 132 页。

⑤ 开庆《四明续志》卷 8《蠲放砂岸》,《宋元方志丛刊》第 6 册,第 6008 页。

⑥ 章国庆:《元〈庆元儒学洋山砂岸复业公据〉碑考辨》;章国庆编著:《天一阁明州碑林集录》,第 36—39 页。

⑦ 过奎:《镇江路儒学复田记》,《江苏通志稿·金石》卷 20,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第 2 册,第 65 页;《镇江市志》附录《镇江路儒学复田记碑》,http://szb.zhenjiang.gov.cn/html/fangzhi/zj.htm。

⑧ 至顺《镇江志》卷 11《学校·儒学》,《宋元方志丛刊》第 3 册,第 2769 页;光绪《丹徒县志》卷 15《食货五·芦政》,《中国方志丛书》华中地方第 11 号,第 255 页。

⑨ 《江苏通志稿·金石》卷 20《镇江路儒学复胡鼻庄田本末》,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第 2 册,第 67—71 页。

坊蔡天兴土名石砚田、涌底田共八十七亩”，^①折合每亩铜钱 11.5 贯。“龙冈坊”一名，虽然在方志中不见记载，但从行文来看，无疑是广州城内或近郊地名。

大德七年湖广行省公文记载，雷州路（治所今广东雷州市）有一块“田四亩五分”，至元二十四年吴秋来“卖与唐政为主，价钱三十两；至元三十年，唐政添价一百两，卖与王冯孙为主；大德元年，王冯孙添价一百二十五两，卖与韩二十为主”，^②折合 3 次单价分别约 6.7 两/亩、28.9 两/亩、56.7 两/亩，10 年中价格上涨了 7 倍有余。

大德八年江西行省公文称，龙兴路靖安县（今宜春市靖安县）“程溥元贞二年用钞二十一定，买到舒仁仲田二十五亩三分，不曾给据，违法成交”，^③折合单价 41.5 两/亩。“不曾给据”，即没有将地契报官缴纳契税。

至大、皇庆（1312—1313）年间，太医王东野在“岁年之间，三赐楮币凡七千五百缗”。皇庆二年“尽以所受上赐”为吉安路永新州（今吉安市永新县）医学购买祭田 50 亩，^④折合单价 150 两/亩。永新多山，又非通都大邑，但本条所记地价极高，几乎与前文江浙地区延祐、泰定间上等田价格相当。

同样，在江西吉安路，元前期一位本路司狱官刘谿为支持狱囚费用而购买田产，“中统钞以贯计五百八十有二，买负郭田乡斛计者一十八石三斗，折九石一斗五升”。^⑤“乡斛”，为吉安本地所用，所“折”的应该就是元代政府颁定的“官斛”。按官斛租谷计，折合单价约为中统钞 63.6 两/石。这里的租入是谷还是米也不确定，不过同伴史料中提到“廩陈粟每升舂得八合”，即当地一般谷米容积比为 10:8，相差并不算大。

延祐四年，一位张姓官员倡议重修潮州的韩文公庙，命儒士“助钱相役，为钱中统万缗，公命置永业田，为租百石”。^⑥泰定四年，庙宇再重修，碑记追溯道：“延祐四年，宪佥张公世荣……深虑修葺之费无所出，……乃哀儒生捐金买田，计五十八亩七分，岁得谷一百三十石五斗。”^⑦二者所记是同一件事，综合折算每亩单价约中统钞 170 两/亩，或者以租谷计约 74 两/石。

泰定三年，广东潮州路儒学用“至元折中统钞六十二锭单五两，买到……田二十三亩二分，该租谷四十石”；第二年又用“至元折中统钞二十九锭三十五两，买到……田一十亩五分……该租谷一十九石八斗”。两次购买田产折合单价分别为中统钞 134 两/亩、141 两/亩，或者以租谷计约为 78 两/石、75 两/石。所购土地的详细情况列于表 6。

表 6 中，泰定三年所购土地内，“录事司登瀛保”无疑在府城或近郊。海阳为潮州附郭县，清代方志载海阳县城南 23 里有大和都白莲湖村，城南 50 里有上莆都横陇村，可与表 6 元代地名对应。不过揭阳县二十六都及属下各村今已无考。“容种”是相应地块的落种量，如果认为“租谷”可在一定程度上代表产量，那么谷种率（租谷/容种）就可以代表土地的品质。表 6 中“谷种率”数字共计 14 笔，有 8 笔在 4—5 范围内，所涉及的“容种”量占总数的 73.3%。另外，谷种率在 4 以下、5 以上的各 3 笔。由此可见，这两批土地交易基本代表了当地中等“田”的价格。

① 释悟传：《檀越郑氏舍田记》，《光孝寺志》卷 10《艺文志》，《中国佛寺史志汇刊》第 3 辑第 3 册，丹青图书公司 1985 年版，第 245—246 页。关于记文创作的时间，《光孝寺志》卷 8《檀越志》（《中国佛寺史志汇刊》第 3 辑第 3 册，第 174 页）载元世祖至元间捐资檀越名录，有“廿四年居士林伯彰同室郑氏二位”。

② 陈高等点校：《元典章》卷 19《户部五·格前私卖地土》，第 702 页。

③ 陈高等点校：《元典章》卷 19《户部五·违法成交田土》，第 704 页。

④ 《程钜夫集》卷 13《永新州医学祭田记》，吉林文史出版社 2009 年版，第 147 页。

⑤ 刘将孙：《养吾斋集》卷 16《王司狱去思记》，《景印文渊阁四库全书》第 1199 册，第 153 页。这篇记文未署时间，按刘将孙生于南宋宝祐五年（1257），经历宋元更革，卒于元泰定元年、二年。又“王司狱”本是刘谿继任，现已离任，那么刘买地之事至少应该在元英宗之前，大约可说是 13 世纪末、14 世纪初。参见李璞《刘将孙年谱》，《词学》2014 年第 1 期。

⑥ 邢世衡：《思韩亭记》，《永乐大典》卷 5345，中华书局 1986 年版，第 2476—2477 页。

⑦ 何民先：《重修水东韩庙记》，《永乐大典》卷 5345，第 2486 页。

表 6

泰定三年、四年潮州路学购地情况

		泰定三年			泰定四年				
坐落	土名 ¹	容种(石)	租谷(石)	谷种率 ²	坐落	土名	容种(石)	租谷(石)	谷种率
录事司登瀛保	东湖村	1	4	4.00	揭阳县 二十六都	三檐港边	0.5	2	4.00
		1	3.5	3.50			0.4	2	5.00
海阳县大和保	白莲湖村	1.5	6.5	4.33		小浦边	0.25	2	—
		1.25	5.5	4.40			—		—
		—	3.25	—		0.5	—	—	
		—	0.5	—		大浦边	0.4	2	5.00
		—	—	—			0.35	2.5	7.14
海阳县上莆保	横垄村	1.5	6	4.00		陂内	0.15	0.8	5.33
		1	6.5	6.50			横清等	1	5
		—	7.5	—		0.5 ³		1 ³	2.00
		—	—	—		—		0.5	—

资料来源:《永乐大典》卷 5343,第 2464—2465 页;陈香白编:《潮州三阳志辑稿·潮州三阳图志辑稿》,中山大学出版社 1989 年版,第 116—119 页。

说明:表中分段地产的租谷合计数与原文记载的租谷总数不合,在计算单价时以分段合计数为准。

注:1.“土名”即当地小地名,细碎不能尽录。

2.“谷种率”为“租谷/容种”数,可显示土地的品质。

3. 两段同位于土名“横清人家前”的地土合并计算。

至顺元年,福建福宁州(治所在今福建霞浦县)州学购买学田,“凡用中统钞四百六十锭,买福州朱颜和田逮、遥香里翁潭等处,计以乡石为谷一千一石七斗,合旧田所入五百一十三石七斗,总一千五百一十五石四斗,折以官米一百八十九石四斗二升五合”,^①折合地租价格为中统钞 23 两/乡石(谷),或中统钞 184 两/石(官米)。“朱颜和田逮”,今不可考。遥香里翁潭,据明代方志记载,本州劝儒乡有遥香里,辖下第二十都有村庄四,翁潭为其一。^②遥香里,到清代划属福鼎县,在“治南二十七里起,为十五都,原州遥香里二十都”,辖村亦有翁潭,^③其地当今福鼎县白琳镇翁江村。

元人刘诜记录至顺二年“吾乡玄妙观”建醮会,“醮余尚存钞缗六百七十五,适周(按:宣慰周志仁)如京,宿有出质田十三石七斗,为钞一千三百七十缗”,外加官员捐俸资金等,为玄妙观买田 39.7 石。本段史料文意略显含混,此处仅取中间周宣慰“出质田”13.7 石,为钞 1 370 缗计算,单价为中统钞 100 两/石(不能确定为租谷或租米)。刘诜自称“故乡”在元代江西“吉水州同水乡南岭”,^④地属今江西吉水县,应即前文“吾乡”之所指,但土地具体方位无考。

至正三年,太平路(治所在今安徽当涂县)为当地采石书院购买学田,“出钞万缗,买冯村田为亩六十有五,咸上腴焉”,^⑤折合地价约中统钞 154 两/亩。书院所在的采石镇地约当今马鞍山市雨山区采石街道,唯“冯村”具体位置无考。

朱熹原在徽州婺源“旧有祭田百亩,为族人之无藉者所盗卖”。^⑥后至元元年,婺源立朱文公庙,其后歙县人鲍元康赎田归庙,“卖其私田若干与材木之山,得为中统钞者一万五千缗,以赎旧田,三分

① 韩信同:《韩氏遗书》卷下《福宁州学新置田记》,《原国立北平图书馆甲库善本丛书》第 689 册,国家图书馆出版社 2013 年版,第 177 页。

② 殷之格修,朱梅等纂:《福宁州志》卷 1《輿地志上·版图》,《日本藏中国罕见地方志丛刊》,第 22 页。

③ 嘉庆《福鼎县志》卷 1《疆域·乡都》,《中国方志丛书》华南地方第 223 号,成文出版社有限公司 1974 年版,第 107 页。

④ 以上参见刘诜《桂隐文集》卷 2《仲子尚文》,《景印文渊阁四库全书》第 1195 册,第 143—144、165 页。

⑤ 张兑:《太平路采石书院增修置田记》,《安徽通志稿·金石古物考五》,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第 2 册,第 239 页。

⑥ 郑师山:《师山集》卷 8《鲍仲安墓表》,《景印文渊阁四库全书》第 1217 册,第 64 页。

其价,得元直之二,其一则岁收其租而还之,满其数而止。”^①实际购买回土地约67亩,折合地价约为中统钞220两/亩。鲍元康逝于至正十二年,享年44岁,^②买田之事则应在14世纪40年代左右。

福建泉州晋江地区一丁姓于道光年间所修家谱中,抄录有元代文书数件,涉及两次土地交易。第一次是后至元二年,泉州“录事司南隅排铺住人麻合抹,有祖上梯己花园一段、山一段,于内亭一所、房屋一间及花果等木”,连同“花园西边屋基一段”,“坐落晋江三十七都东塘头庙”,该项地产纳“苗米二斗八升”,卖给“城东隅住人阿老丁”,“经官牙议定时价中统宝钞六十锭”。第二次是至正二十七年,泉州“晋江县三十七都东塘头庙西住人蒲阿友”,出售“父祖在日买得麻合抹荔支园及山地”的一部分,即“西畔山地连荔枝树,及六角亭一座并门屋等”,“坐落本处”,“议定价钱花银六十两”,并过割“苗米五升”。^③这一笔地产其实就是后至元二年第一次交易土地的一部分,因此前后两笔过割苗米的比例(5升/28升=18%)大致可代表前后两次土地的价值比。按比例倒推,至正二十七年这一笔价值花银60两的土地,在后至元二年大约为中统钞540两。

(二)北方

山西省大同市宋家庄元墓出土的石刻“城西祖师坟买地契”,记载“乙巳年九月”,“西京刘宣差下武君福……将本户下宋家庄村西南地一段南北口记地二十五亩”,“立契出卖与本京龙翔观冯大师永远为主,议定价银二十五两”。^④金元之际,“西京”地约当今大同市。按同墓出土墓铭,买主冯道真“生于大定二十九年己酉,……升于大朝乙丑年”,“春秋七十有七”,墓铭乃“至元二年”建。可知地契上的“乙巳年”应为蒙古乃马真后四年(1245),当时地价为银1两/亩。

中统二年(1261),山西洪洞县“大云禅院”立碑,记慧宽和尚资助“修本院钟楼,将口泉水白地七亩准工资与梓匠,作典价土布三十四匹,许令土地赎收为生”。据上下文,此事在元初癸卯(乃马真后二年)、丁巳(宪宗七年,1257)岁之间。^⑤碑石现存洪洞县广胜寺镇石桥村泰云寺,当即元代“大云禅院”所在地。碑所载为“典”地价格,约土布4.3匹/亩。

至元二十八年所立的一通碑刻追述,文侃和尚曾经住持“开州崇福寺,……欲为置恒产,力弗能胜,忽一老人持白金二百缗来施,……遂买田五百亩”。^⑥开州,即今河南濮阳。碑文记载,文侃买地不久即“复归三泉(寺)”,并于中统元年去世。可以推测买地之事约在宪宗(1251—1259)期间,折合地价约白银0.4两/亩。

约元代中期,“见居汴梁路录事司”人郭郁为家族设立义田,所拨土地为其在至元三十年“以时直五百贯置到安丰路下蔡县西乡浊沟熟地八百余亩,四至具载契据可照”。^⑦安丰路下蔡县,地当今安徽淮南市凤台县。按清代方志,凤台全县“乡分为三,……西曰丰和”,^⑧前述“西乡”可能就是清代的丰和乡。据史料计算地价约0.6贯/亩,这一数值太小,有可能是至元钞(换算为中统钞3贯/亩)。

① 虞集:《朱文公庙复田记》,弘治《徽州府志》卷12,《天一阁藏明代方志选刊》第21册,第26b页;《虞集全集》,天津古籍出版社2007年版,第792页。

② 郑师山:《师山集》卷8《鲍仲安墓表》,第64页。

③ 施一揆:《元代地契》,南京大学历史系元史研究室编:《元史论集》,人民出版社1984年版,第255—259页所录后至元二年文书第一至三件,至正二十六、二十七年文书。

④ 解廷琦:《山西省大同市元代冯道真、王青墓清理简报》,《文物》1962年第10期;张传玺:《为宋马隐与元冯道真两买地券辨“非”》,张传玺:《契约史买地券研究》,中华书局2008年版,第251—260页;鲁西奇:《中国古代买地券研究》,厦门大学出版社2014年版,第512—513页。

⑤ 王利用:《宽公庵主托祭祖先功德记》,汪学文:《三晋石刻大全(临汾市洪洞县卷)》,三晋出版社2009年版,第54—55页。

⑥ 高书训:《三泉福胜禅院侃禅师塔铭》,《安阳县金石录》卷8,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第2册,第164页。

⑦ 《运使复斋郭公言行录·福建等处都转运盐使郭嘉议义田牒文》,《宛委别藏》第42册,江苏古籍出版社1988年版,第35—36页。

⑧ 嘉庆《凤台县志》卷1《舆地志》,《续修四库全书》第710册,上海古籍出版社2002年版,第259页。

大约在至元(1264—1294)中后期,著名循吏胡祗适作《县政要式》,提及“小民所争讼……或争地一亩,价钱不直数贯,上下前后,官吏行求,费钞数百贯”。^①《县政要式》具体写作时间不详,但胡祗适于至元十一年至十三年、十九年至二十三年间分别在太原、济宁任地方官,^②该篇成书不出这一期间。又,《县政要式》内容提及“荒闲官地及牧马营盘”等,显然说的是华北地区。引文说地价每亩“不直数贯”,与同时期其他资料尚属吻合。

延祐元年,山东邹县(治所在今山东邹城市)子思书院买田,“割楮币一万五百二十三缗,买田一百八十五亩七分”;第二年又“割楮七千四百二十五缗,买田二百九十七亩,募民耕佃之”。^③前后两年单价折合分别为中统钞 57 两/亩、25 两/亩。

河北隆化鸽子洞出土至正二十二年的典地契约,记载“兴州湾河川河西寨住人王清甫”将“自己寨后末谷峪祖业白地一段约至五晌,河杨安白地两晌,梨树台白地两晌,寨前面白地一晌,通白地十晌,……立契出典与本寨王福源耕种为主,两和议定典地价钱白米九硕、粟七硕”。^④党宝海讨论过“晌”的性质,但地区差异极大,暂时难以确考。^⑤

四、城内土地的价格

前文所讨论的都是元代农业经济较为成熟的中原地区的农耕地,本节则对城内坊市土地的价格略作整理,以窥城市经济活动对土地价值的影响。至元十八年,“参知政事郑公董师海上”,要在松江府乌泥泾镇建仓储粮,“近境官张俊遇有宅一区,为屋四百有九,园馆一十五,地为步三万五千四百八十四”,售为粮仓,“获旨于公帑给宝钞就万两以酬其值”。乌泥泾在元上海县“二十六保,去县西南三十六里”,约当今上海市徐汇区华泾镇北、长桥镇南。宋元时,此地“人民炽盛于他镇”,至明弘治中则“鞠为草莽,存者无几”。^⑥这是市镇区的宅第买卖,将地上建筑与土地一并考虑,价格约中统钞 609 两/亩。

元末至正(1341—1368)年间,有人追溯大都“寅宾里”无量寿庵的兴建,提到居士屠觉缘在至元“廿有一年,出己资七百贯,买地十亩于太庙之西,作无量寿庵,树佛殿四楹,屋宇像设无不具足”。^⑦元代太庙,在大都东南齐化门内街北穆清坊。寅宾里,即寅宾坊,在齐化门街北、太庙以西,地约当今北京东城区东四一带。^⑧至元二十一年时,地价折合约中统钞 70 两/亩。

延祐元年正月,山东胶州重修庙学,因“东庑逼近民屋,计钱为万二千六百,买地广袤十有一寻”。清代州志的跋文说:“碑在今治文庙大成门,……甲寅乃延祐元年,时庙尚在西城”,^⑨即元代胶州城内西部。原文的面积、价格数字均有疑义。首先,“寻”为古代长度单位,1 寻等于 8 尺,1 平方寻为 64 平方尺。原文“广袤十有一寻”,若理解为 11 平方寻,即为 704 平方尺。其次,价格为“钱”12 600,从前文面积考虑,单位似不能为“两”,而只能是“文”,实际只有钞 12.6 两,换算地价不到中统钞 0.02 两/平方尺。

① 《胡祗适集》卷 23,吉林文史出版社 2008 年版,第 484—485 页。

② 张艳:《元初文臣胡祗适行年考》,《古籍整理研究学刊》2013 年第 1 期。

③ 王思诚:《子思书院学田记》,刘潜:《孔颜孟三氏志》卷 6,《北京图书馆藏古籍珍本丛刊》第 14 册,书目文献出版社 1998 年版,第 313 页。

④ 田淑华等:《河北隆化鸽子洞元代窖藏》,《文物》2004 年第 5 期;张传玺:《新出鸽子洞元代契约识读》,张传玺:《契约史买地券研究》,第 158—164 页。

⑤ 党宝海:《一组珍贵的元代社会经济史资料——读河北隆化鸽子洞出土文书》,《中国社会经济史研究》2005 年第 2 期。

⑥ 以上参见张梦应《太平仓记略》,弘治《上海志》卷 2,《天一阁藏明代方志选刊续编》第 7 册,上海书店 1990 年版,第 19a 页。

⑦ 危素:《危太朴文集》卷 4《无量寿庵记》,《元人文集珍本丛刊》第 7 册,新文丰出版有限公司 1985 年版,第 418 页。

⑧ 李兰盼等纂,赵万里点校:《元一统志》,中华书局 1966 年版,第 7 页;王璞子:《元大都城平面规划述略》,《故宫博物院院刊》1960 年第 2 期。

⑨ 刘庚:《胶州重修庙学之记》,道光《重修胶州志》卷 39,《中国地方志集成·山东府县志辑》第 39 册,凤凰出版社 2004 年版,第 364—365 页。

至正元年,松江府知府杨仲为扩建城隍庙,“捐私帑六千缗,售拓基地,东西延广一百尺,南北长袤达于通衢,凡一百二十尺。”^①松江府城隍庙,在松江城内府衙东南隔河盟素道院南侧,^②是当日城内中心区域,折算地价为中统钞0.5两/平方尺,是前文胶州城内地价的25倍。

至正二年,江浙行省左丞相别儿怯不花重建杭州省署,“倍时值以市邻壤,凡地一尺予中统钞一贯,东、西、北三面得地三十二万二千一百四十五尺而强。”^③元江浙省署初即南宋秘书省而建,后有所扩大,此次又并购邻近民地,入明后为江浙布政司所在,大致位于元代杭州城中心偏西南。^④此次购地价格为中统钞1两/平方尺,据说是“倍时值”,即一般市价只有0.5两/平方尺,参考上条松江城内的地价,这一说法是可信的。

至正二十四年,大都“豫顺坊一隅有寺曰兴隆”,欲购本寺“南邻马达都有故宅地约四亩”,有“兰寿金公并妻惠海任氏”施舍“白米壹伯石以充市价,选日与地主马达都同议贸价成备,永为寺业。随地边畔各开于上:东邻驸马、南邻官道、西邻晃忽儿大舍、北至寺”。^⑤大都城内有豫顺坊,见于《元一统志》记载,但具体方位无考。^⑥其地在元末时的价格为白米25石/亩。

五、云南地价

云南在元代真正被纳入了中原王朝的版图,但有元一代云南经济与中原地区的联系还不紧密,尤其是货币体系与中原有很大差别,故本文单独列出讨论。在今云南昆明、通海等地保留了一些记录元代地价资料的珍贵碑刻,前行学者已经有所讨论,^⑦但部分碑的录文既有阙误,相关史地考察也远不充分。本文再将相关资料讨论如下:^⑧

第一,《盘龙禅庵诸人舍施常住记》。此碑现存于昆明市晋宁区晋城镇东南盘龙山上的盘龙寺内,碑阳为元代《大盘龙庵大觉禅师宝云塔铭》,碑阴即为本文讨论之“常住记”。不过,“常住记”虽然记录元代事情,本身却不是元代所刻,而是于晚近重刻,时间不晚于清嘉庆四年(1799)。由于重刻时对原碑部分文字的误读,导致现存文本中的地名记录显得混乱,例如“雁伽场”与“罗伽场”、“塔后”与“塔浚”等,都是因为字形相近而导致的误读误刻。

“常住记”一共保存了16笔带有地价的土地购买记录,基于文本与历史地理的考察,可以确定这16块地产的坐落分为4组区域,分别是元代晋宁州(治所在今昆明晋宁区晋城镇)的安泐亦摩登甸、大约是邻近亦摩登甸的安泐其他地区、雁伽场甸,以及晋宁州其他地区(参见表7)。“甸”是云南山间的小块平地、平坝,雁伽场甸是晋宁州万松山(盘龙山南邻的另一座山峰)南麓的山谷平坝,其余亦摩登甸等的位置难以确考,但可以肯定都属于元代滇池东南缘的山麓台地和山间盆地。^⑨

① 吴墩:《重修记》,崇祯《松江府志》卷20,《日本藏中国罕见地方志丛刊》,第516页。

② 崇祯《松江府志》卷1《松江府城图》、卷20《坛壝庙祀·庙祀》,《日本藏中国罕见地方志丛刊》,第22、514页。

③ 欧阳玄:《江浙行省兴造记》,成化《杭州府志》卷16,《四库全书存目丛书》史部第175册,齐鲁书社1996年版,第233页;《圭斋文集补编》卷4,《欧阳玄全集》,四川大学出版社2010年版,第513页。

④ 成化《杭州府志》卷首《纂图》“府城图”、卷16《公署》,《四库全书存目丛书》史部第175册,第12、228—229页。

⑤ 《大都兴隆寺置地记》,刘勳:《北京考古史(元代卷)》,上海古籍出版社2012年版,第118页。

⑥ 李兰盼等纂,赵万里点校:《元一统志》,第8页。

⑦ Vogel, H. U., “Cowry Trade and Its Role in the Economy of Yünnan: From the Ninth to the Mid-Seventeenth Century. Part II”, *Journal of the Economic and Social History of the Orient*, Vol. 36, No. 4, 1993, pp. 344—346.

⑧ 除下文所列四件碑刻外,另有一件据报道在“昆明西山太华寺”的《太华山佛严寺常住田地碑记》,碑文记录了该寺在元代至元中所购田产,立碑时间署“泰定二年”。此碑常见学者引用,但方国瑜已经举出货币用银、买地僧人玄鉴生平可疑、立碑人涌海本为明代人物等数条,可断定为后世伪托之作,因此本文不再列出。参见方国瑜主编《云南史料丛刊》第3卷,云南大学出版社1998年版,第352页;方国瑜《云南金石文物题跋》,《方国瑜文集》第4辑,云南教育出版社2001年版,第268页。

⑨ 此碑最早由方国瑜访出并作初步概说。参见方国瑜《盘龙禅庵诸人舍施常住记碑概说》,方国瑜主编:《云南史料丛刊》第3卷,第345—351页。李春圆基于实地考察,详细研究了该碑的刊刻时间、文本及相关历史地理等。参见李春圆《元代云南经济碑刻二通考释》,刘迎胜主编:《元史及民族与边疆研究集刊》第36辑,上海古籍出版社2018年12月版。

表 7 元代云南的土地价格

时间	州县	推测方位	土地类型	单价(贝子,索/双)	来源
至正二十年	晋宁	安亦摩登	水田	3 500 ²	A
至正二十四年	晋宁	安亦摩登	水田	1 333 ²	A
至正二十七年	晋宁	安亦摩登	种子地	5 200 ²	A
—	晋宁	安亦摩登	水田	中统钞 665 两/双	A
至正二十五年	晋宁	安洲	水田	4 000 ²	A
至正二十四年	晋宁	安洲 ¹	种子地	4 800 ²	A
至正二十六年	晋宁	安洲 ¹	种子地	4 000 ²	A
至正二十六年	晋宁	安洲 ¹	种子地	3 600 ²	A
至正二十八年	晋宁	雁伽场	水田	2 600 ²	A
至正二十九年	晋宁	雁伽场	水田	2 000	A
至正二十九年	晋宁	雁伽场	水田	3 200	A
至正二十九年	晋宁	晋宁	麦地	1 067	A
至正十五年	晋宁	晋宁	水田	中统钞 1 000 两/双	A
约 14 世纪中	通海	杞麓湖东南县治至大新河谷间	水田	2 667	B
约 14 世纪中	河西	今曲陀关至东渠村之间	水田	300 ²	B
至治三年后	晋宁	—	水田	7 500	C
至治三年后	—	大迦桥村	水田	2 000	C
至治三年后	—	—	—	2 500—3 000	C
约至正十八年	赵州	—	没官田	中统钞 132 两/双	D

说明:A=《盘龙禅庵诸人舍施常住记》;B=《普光山智照兰若记》碑阴;C=《初建华亭山大圆觉寺常住功德碑》;D=《中庆路增置学田记》。

注:1. 存疑。

2. 史料专门注明为“真”贝子。

第二,《普光山智照兰若记》碑阴。本碑现存于今玉溪市通海县秀山普光寺内,碑阴是“兰若记”文,碑阴就是本文讨论的普光寺常住地产登录。根据碑文的落款时间可知,本碑立于北元宣光七年(1378)。碑阴所列的普光寺地产分布在元代的通海县、河西县、嵯峨县和元江府四地,但保存有价格记录的地产只有两条,分别属于通海、河西二县,参见表 7。元代的通海、河西二县依托通海盆地设置,通海县在盆地东南,河西县在西北。盆地中偏西有杞麓湖,湖泊周缘的台地平坝是两县最主要的灌溉耕地分布区。元代的杞麓湖水位比今天高得多,因此当时可供垦耕的农田面积远比今天为少,并且更接近于盆地外围的山麓河谷。结合其他资料可以大致推测,保有价格的通海县田产大致在通海盆地东南缘今通海县治至大新河谷一带,河西县田产则在盆地西端曲陀关至东渠村之间。^①

第三,《初建华亭山大圆觉寺常住功德碑》。本碑最早见于 1956 年李家瑞节录引用,^②此后似再未见有发表,今昆明华亭寺(即原大圆觉寺)内也不见原碑。据李家瑞报道:该碑“记捐贖买田地的多达十一项,都是至治癸亥(1323)以后的账,其中田价最贵的一项是‘成都信士刘伯庭并男刘仲安布施贖一万五千亩,买到晋宁州水地二双’,……而最贱的一项是‘昆阳州杨□□公施贖二千索,买到大迦桥村水田地一双’,其中以用贖二千五百索或三千索买一双田地的为多。”^③“贖”,是元代云南流通的贝币,以 80 枚为 1 索(亩)。^④“双”是云南地区的土地面积单位,1 双 = 4 角 = 8 己 = 16 乏,1 双约当

① 关于此碑现状、文本以及所涉历史地理的详细考察,可见李春圆《元代云南经济碑刻二通考释》,刘迎胜主编:《元史及民族与边疆研究集刊》第 36 辑。

② 李家瑞:《古代云南用贝币的大概情形》(原载《历史研究》1956 年第 9 期),杨寿川编:《贝币研究》,云南大学出版社 1997 年版,第 94—118 页。

③ 李家瑞:《古代云南用贝币的大概情形》,杨寿川编:《贝币研究》,第 103—104 页。

④ 关于云南的贝币流通,参见 Vogel, H. U., “Cowry Trade and Its Role in the Economy of Yunnan: From the Ninth to the Mid-Seventeenth Century. Part I”, *Journal of the Economic and Social History of the Orient*, Vol. 36, No. 3, 1993, pp. 211—252.

中原四五亩地。^①上引文中,“晋宁州水地”单价为贝子7 500索/双、“大迦桥村水田地”为2 000索/双,其余田地单价则大都为贝子2 500—3 000索/双,可惜具体信息无考。

第四,《中庆路增置学田记》。本碑立于至正十九年,原碑已佚。据景泰《云南图经志书》所收录文,至正十六年秋,出任云南肃政廉访使的蒲机主持,为中庆路(治所在今昆明市)儒学增购学田,以“中统宝钞五百八十余锭,移文中庆总府,转达行省,请于梁王,以市大理路赵州没官田二百一十九双三角”,^②折合单价约中统钞132两/双。元代赵州,治所在今大理白族自治州。这里所买的是“没官田”,类似于官田的内部流转,与一般性田产交易不同。

以上所用货币有贝币和中统钞两种。自10世纪以降,贝币就在云南,尤其是滇池、洱海周边等与南亚、东南亚联系紧密的商路沿线广泛流通。随着云南地区被纳入元朝版图,最初在中原地区发行的中统钞也进入云南,形成了多货币并行流通的局面。^③关于贝币与中统钞的比价,笔者所见有3条资料:一为《创修圆通寺记》碑阴载:“云南王舍施钞一百五十锭,每锭计三百索”;^④另两条资料分别为,罗斛“每一万(枚)准中统钞二十四两”,乌爹“中统钞一十两易贝子计一万一千五百二十有余”。^⑤

表8 元代贝币与中统钞的比价 单位:索/两

时间	地点	比率
1316年以前	云南昆明	6
1330—1339年 ¹	罗斛(今泰国湄南河下游)	5.21
1330—1339年 ¹	乌爹(今缅甸勃固地区)	14.4

说明:“比率”代表中统钞1两兑换贝子的数量。

注:1. 该时间据汪大渊出洋年代而定。

元代中后期,云南的贝币出现贬值现象。参照表8中延祐三年以前的昆明比价,可以暂时假设元后期中统钞1两可兑换贝子10索左右。以此换算表7中3条以中统钞计算的地价,低的“没官田”价1 320索/双,高的可达到10 000索/双,但与表中其他数据相比尚属可接受的范围。

六、元代地价的时空特点

基于前述资料,本文最后对元代土地价格的时空特点作一些初步的分析。首先从资料最为丰富的徽州祁门县地价来看,世祖至元后期至仁宗延祐年间(1314—1320)地价迅速上涨(图2)。延祐以后地价虽然也有波动,但幅度相对并不明显,而且从长期来看似乎还有缓慢下降的趋势。

结合其他资料可知,延祐以前的地价上涨是普遍现象。前述庆元路儒学洋山岙砂岸的投献价格30年间(至元十九年—皇庆元年)上涨10倍有余,镇江路儒学胡鼻庄的投献价格15年间(大德元年—皇庆元年)上涨将近6倍,雷州路则有土地在10年间(至元二十四年—大德元年)上涨了8倍多。除了这些数据资料外,还有一些描述性材料可作映证。例如,在元代前期的北方,大德年间吴桥

① 元人李京说:白人“多水田,谓五亩为一双”。参见李京《云南志略·诸夷风俗·白人》,王叔武校注:《大理行纪校注·云南志略辑校》,云南民族出版社1986年版,第88页。陶宗仪说:“近读《云南杂志》,白夷有田,皆种稻。……以二乏为己,二己为角,四角为双,约有中原四亩地。”参见陶宗仪《南村辍耕录》卷29《称地为双》,中华书局1959年版,第360页。

② 支渭兴:《中庆路增置学田记》,景泰《云南图经志书》卷8,《续修四库全书》第681册,第129页。

③ 贝币详情参见Vogel, H. U., “Cowry Trade and Its Role in the Economy of Yünnan: From the Ninth to the Mid-Seventeenth Century. Part I”, *Journal of the Economic and Social History of the Orient*, Vol. 36, No. 3, 1993, pp. 211—252。云南多币种并行的局面,参见赵小平《试论元代云南金银货币与实物货币的流通》,《中国边疆史地研究》2013年第1期;方慧《从金石文契看元明及清初云南使用贝币的情况》,杨寿川编:《贝币研究》,第137—140页。

④ 转引自方慧《从金石文契期元明及清初云南使用贝币的情况》,杨寿川编:《贝币研究》,第137页。碑立于延祐七年,但所记为延祐三年以前的事。

⑤ 汪大渊著,苏继庠校释:《岛夷志略校释》,中华书局1981年版,第114、376页。

县有“邑民郭以地质钱于邢，徙家他所数十年而后归，其地直增百倍。……讼于口，久不得直”。^① 因为大德年间地价比“数十年”前增长了几近“百倍”，引发了争地的诉讼。由于类似现象的普遍存在，元代官府不得不颁发禁令，对此类争地诉讼加以限制。^②

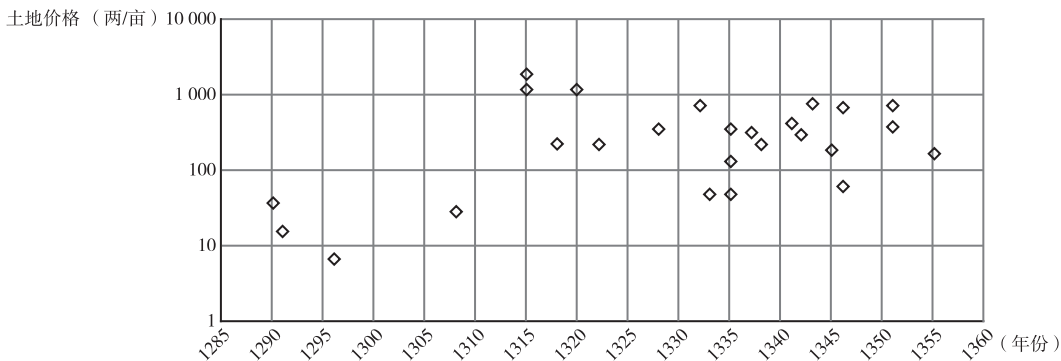


图2 元代祁门县的土地价格

说明:根据本文表2“元代徽州土地契约信息及交易数据”绘制,剔除了交易货币不是中统钞的数据和HZ01、HZ11、HZ17、HZ42对应的4个异常值。

从空间上看,南方(包括江浙、江西、闽广等地)的耕地地价并没有呈现特别明显的区域差异。一般被认为农业、商业等较为先进的江浙区域也没有表现出更高的土地价格。这里从年入租米的价格作一比较。中国历史上各地的面积(亩)、量制(石)等都有差异,但元代政府曾经颁布过官定的标准斛斗(官斛),并且前述各史料中多有明文说明使用“官斛”的,因此租米价格相比面积价格更有可比性。在大德至延祐期间,绍兴、湖州、嘉兴等地的每石租米价格都在中统钞四五十两,而大约元前期的江西吉安租米为63.6两/石,潮州路租谷也达到74两/石。泰定二年绍兴租米价为153两/石,而稍后的至顺元年福建福宁州的租米价也有184两/石。至少从现有的资料,我们看不出江浙地区的土地价格有明显的优势。

但如以秦岭—淮河为界比较南北,显示出北方地价总体应该比南方低。例如,至元三十年安丰路下蔡县平均地价仅有中统钞3贯/亩,同期徽州地价多在两位数以上。延祐元年、二年山东邹县地价分别为57两/亩、25两/亩,同期徽州地价则已达到三位数(延祐年间甚至多数达到四位数)。又延祐二年杭州淮安忠武王庙买田价格为99.2两/亩,延祐四年潮州路田价170两/亩。当然南方也有低价记录(如延祐三年亦黑迷失所买崇德州田,价格仅40两/亩),但绝大部分同期价格都比上述山东邹县高得多。这应该不仅是因为南北方的度量衡差异,而是反映了当时华北、淮河流域地广人稀的社会经济状况。

城内土地的价格会受到城市经济发展的影响,虽然现有元代城市地价资料不多,但对此也有所体现。例如,大都城内土地在至元二十一年已达到中统钞70两/亩,经过30年地价上涨之后,延祐元年山东胶州城内土地才达到约120两/亩。^③ 而到至正元年、二年,松江、杭州城内土地的一般市价已经高达3000两/亩。无疑,大都、松江、杭州等商业繁荣的城市地价要比胶州这样的偏远小城高得多。

关于云南的地价,现有资料集中于滇池周边与少数反映通海盆地的情况,时间上集中于至正年

① 祝榭:《皇元东昌路总管府推官杜君墓碑》,《安阳县金石录》卷10,国家图书馆善本金石组编:《辽金元石刻文献全编》第2册,第178页。

② 从数据来看,延祐以后的地价上涨并不剧烈,但元代政府迟至至顺元年仍在颁布此类禁令,其背景有待研究。韩国学中央研究院校注:《至正條格(校註本)》,휴머니스트 출판그룹(humanist出版集团)2007年版,第66页。

③ 前文史料以平方尺为单位,现为方便比较,暂以今天通行比率“1亩=6000平方尺”换算。

间。相关材料反映出:(1)元代滇池周边的耕地以河谷平坝地区的水田为主;(2)当地的土地市场是活跃的,土地买卖的频率不低,而且有百公里以上的跨地区交易;(3)除极个别情况外,元末晋宁水田价格一般为贝币三四千索/双,种子地则有四五千索/双,价格差异能够体现土地性质、价值的不同。

最后交待一下,本文所集录的地价数据都是名义物价。元代除少数边疆区外,都以纸钞为唯一法定货币,并且一度通胀严重。理论上,获得通胀系数后方能推算实际物价,但古代的通胀系数极难获取。考虑到粮食是当时最大宗商品,使用粮价是可行的替代,^①而这又需要对元代粮价本身作充分研究,笔者将在这一方向继续努力。

A Study on the Land Price in Yuan Dynasty

Li Chunyuan

Abstract: Sources for land prices in Yuan Dynasty China are not results of systematic statistics but recorded occasionally, thus need to be interpreted under historical circumstances. Land contracts of Huizhou(徽州) in Yuan dynasty reflect land transactions in the middle and lower area of Chang river(闽江) in Qimen(祁门) county. A Huizhou land price series can be constructed by converting traded land into standard *Upper paddy field*(上田). Rich sources for land prices in Jiangzhe(江浙) area are retained mainly on stone tablets. Attentions must be paid to the difference between real transactions and fake *Touxian*(投献) transactions. Sources for land prices in other areas are also valuable. Land within cities like Songjiang(松江) and Dadu(大都) is much expensive than farm land. During the later period of Yuan dynasty, land market in Kunmign(昆明) and Tonghai(通海) of Yunnan(云南) is active, and prices can reflect differences in land quality.

Key Words: Yuan Dynasty, Land Price, Text Interpretation

(责任编辑:丰若非)

^① 刘光临已经尝试用粮食衡量宋明间的国民收入变动,值得参考。参见刘光临《宋明间国民收入长期变动之蠡测》,《清华大学学报(哲学社会科学版)》2009年第3期。