

地租与田价：明代徽州地区的土地金融^{*}

曹树基 庞毅 周星宇

内容提要：本文将实物地租转化为可计量的货币收益，并视为田价的利息，通过建立米价、利率数据库，发现明代徽州存在一个以土地收益权为核心的金融市场。投资者、借贷者围绕土地收益权展开交易，地租与田价之比随之成为投资者（债权人）的投资回报率，也是债务人的借贷利率。债务人平年享受低利率，灾年承担高利率；债权人平年只有低回报，灾年获得高回报，是为土地金融的基本特征。

关键词：地租 田价 土地收益权 土地金融

一、引言

一般说来，土地转让可以有三种形式：一是“买卖”，即卖者将土地的处置权、收益权与使用权全部转让给买者；二是“典当”，“典”指的是出典者将土地的部分或全部收益权与使用权转让给入典者，出典者保留以原价赎回的权利；“当”指的是出典者将土地的收益权与使用权转让给入典者之后，再从入典者手中租回土地并向入典者交纳地租，出典者仍保留以原价赎回的权利；^①三是“典租”，出典者仅仅转让以租谷计算的收益，且保留以原价赎回的权利。^②

在清代中期以后的闽南地区，存在一个以典租为主要形式的信贷市场，地租是借贷金额的年利，据此可以计算土地借贷的利息率。无论是典地还是典租，都是金融资本向土地市场的渗透。^③本文循同一思路，将传统乡村的土地金融从沿海扩展到内地，并从清代中后期上溯到明代中后期。

本文揭示，明代徽州存在一个“卖租”市场，卖租之契约占全部土地契约的70%左右。所谓“卖租”，指的是对租谷份额进行切割后交易，且可以绝卖，大造之年过户。对于出资人而言，无论买地、买租还是典入租，都是投资，从中可以计算土地投资或租谷投资的回报率。对于入资方而言，除卖地外，卖租与典租皆是借贷；每年地租则是地租总价的年利，而地租总价也是部分田价，因此，可以计算明代中后期卖租中隐含的年利率。从理论上讲，土地投资者预期土地资产将上升，或认为以地租形式呈现的利率相对安全，即使地租与地价之比低于市场利率，他们也愿意投资土地资产；而作为借贷者，利率越低，则越受欢迎。这样一来，低利率便成为投资者与借贷者的共识。

1988年彭超以洪武至宣德年间的十件地契为例，以计算“购买年数”的方式来计算利率，即利率 = 1 / (过户年 - 立契年)，所得实为土地的投资回报率。由于彭超计算所得购买年数为2—5年，故

〔作者简介〕 曹树基，香港大学人文社会研究所教授。庞毅，上海交通大学科学史与科学文化研究院硕士研究生，上海，200240。周星宇，上海交通大学人文学院历史系博士研究生，上海，200240。

* 本文为香港研究资助局卓越研究计划（项目编号：AoE/B-704/22-R）的阶段性成果。

① 参见曹树基、刘诗古：《传统中国地权结构及其演变（修订版）》，上海交通大学出版社2015年版；龙登高：《中国传统地权制度及其变迁》，中国社会科学出版社2018年版。

② 曹树基：《典地与典租：清代闽南地区的土地市场与金融市场》，《清史研究》2019年第4期。

③ 曹树基：《典地与典租：清代闽南地区的土地市场与金融市场》，《清史研究》2019年第4期。

认为这一时期土地的年投资回报率为20%—50%。^①受到资料的限制,类似研究无法继续展开。本文拟通过地租折价占地租总价之比,计算出投资者的投资回报率,亦即卖租者的借贷利率。

利用地租与地价进行利率史研究,需要将地租转为价格。明代的米价残缺不全,需要采用一些方法进行估算。或许正是由于这个原因,其中隐藏的利率史没有引起研究者的注意。2006年汪崇箎曾尝试进行清代徽州利率史研究,由于当时缺乏米价资料,相关研究未能展开。^②近些年来,清代中期以后各地米价资料逐渐公开,地租价值计算不再存在问题。

2008年,彭凯翔、陈志武、袁为鹏等利用来自徽州、漳州、新竹、巴县等地的借贷文书,讨论近代中国借贷市场的机制以及借贷利率。^③2015年,吴秉坤从徽州借贷契约中搜集了2574条清代至民国年间的利率数据,^④为彭凯翔、陈志武、袁为鹏等学者的后续工作提供了数据支持。在吴著的序言中,彭凯翔明确指出:“若本金与利息为不同货币或物品时——绝大多数情况是因为利息为粮食表示的地租,需以粮价或货币兑换价格折算方知利率,是为‘折算利率’。”^⑤再以后,陈志武、彭凯翔、袁为鹏用近2万条数据讨论了整个清代及民国时期的利率史。^⑥

本文突破借贷契约的束缚,从折算利率入手,将利率史的研究拓展到明代中叶。本文依据的资料有三:其一,我们从江西浮梁三银碗村收得的汪氏文书(以下简称“三银碗汪氏文书”),数量多达1200件,其中明代文书36件,时间自万历年间开始。^⑦其二,陈琪、倪清华从徽州博物馆所藏徽州文书中抽出4000余件明代文书整理出版(以下简称“徽州博物馆文书”)。^⑧其三,中国社会科学院经济研究所收藏的徽州文书(以下简称“经济所文书”),内含明代文书数百件。^⑨浮梁三银碗村与休宁县毗邻,汪氏于明代初年从婺源迁入,故三银碗汪氏文书可以看作是徽州文书,而且是归户性文书。徽州博物馆文书是该馆所藏归户文书中的明代部分。经济所文书的前4册虽然是不归户的散件文书,但这套文书的后14册却是以置产簿为名的归户文书,其中包含了一批明代地权转让记录,尤为珍贵。

本文的分析策略具体为:以三银碗汪氏文书的4件契约为对象进行个案分析,再次证明卖田皮契、当田皮契、典租契与卖租契都呈现了田面的流转,并对其中隐含的利率提出假设。接着,本文以徽州博物馆文书与经济所文书为对象,制作两个明代利率数据库,对所提假设展开讨论。这一方法兼顾了个案与大样本,应该是合适的。

二、米价的确定与谷价的折算

本节以彭信威、全汉升、岸本美绪、彭凯翔等学者的工作为基础,建立较为完整的明代江南米价系列与徽州米价系列。

(一)米价的确定

地租的单位与稻谷的重量单位一致,即石、斗、升、斤;地价的单位与银的度量单位一致,即两、

① 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。这十件契约的“购买年数”均未超过5年,因此我们认为明代前期徽州推行的实为“五年大造”。

② 汪崇箎:《清代徽州土地与商业投资回报率的比较》,《清史研究》2006年第1期。

③ 彭凯翔、陈志武、袁为鹏:《近代中国农村借贷市场的机制——基于民间文书的研究》,《经济研究》2008年第5期。

④ 吴秉坤:《清至民国徽州民间借贷利率资料汇编及研究》,上海交通大学出版社2015年版。

⑤ 彭凯翔:《从借贷契约看清至民国时期徽州的民间借贷与民间经济》,吴秉坤:《清至民国徽州民间借贷利率资料汇编及研究》,“序二”第2页。

⑥ 陈志武、彭凯翔、袁为鹏:《清初至二十世纪前期中国利率史初探——基于中国利率史数据库(1660—2000)的考察》,《清史研究》2016年第4期。

⑦ 南昌大学谷雾光人文高等研究院编:《江西浮梁三银碗汪氏文书》,西南交通大学出版社2023年版。

⑧ 陈琪、倪清华主编:《明代徽州文书集萃》,安徽师范大学出版社2021年版。

⑨ 中国社会科学院经济所编:《中国社会科学院经济研究所藏徽州文书类编·散件文书》第1册,社会科学文献出版社2017年版,“前言”第7页。

钱、分、厘。将地租单位转换为银钱,需要知道稻谷的价格。清乾隆时期,由于各地粮价奏报制度的形成,各地米价大体完整保存了下来,粮价数据较为完整。除此之外,王业键还利用宫中档案,勾勒出雍正年间的各地粮价。^①康熙年间的朱批奏折中包含了大量米价,何泉达不仅从中整理出康熙三十二年(1693)至六十一年苏州、扬州两府的米价,还整理出一份康熙五十六年全国米价。^②卢锋、彭凯翔则整理出1644—2000年的全国米价与苏州米价。^③

早在1954年,彭信威即总结出明代16朝的平均米价(如图1),^④但其中不包括1630年以前灾荒年份的米价。全汉昇的明代江南米价与岸本美绪收集的万历及以后的江南米价都包括灾荒年份的米价。^⑤将全汉昇与岸本美绪的数据合并,可得到目前较为完整的明代江南灾荒年份米价。^⑥

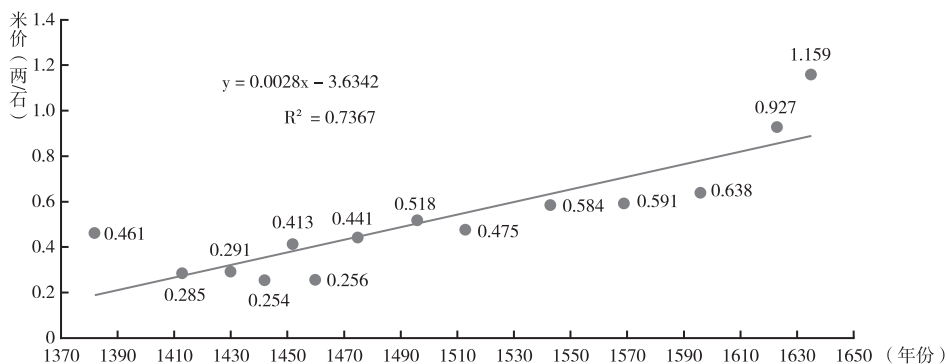


图1 明代米价的变动趋势

张德二主编的《中国三千年气象记录总集(增订本)》收集了各种官修史书及地方志中的灾荒资料及相应的米价数据,可以用来校对全汉昇、岸本美绪整理的的数据。例如,全汉昇整理出嘉靖二十三年与二十四年米价皆为每石1.5两,^⑦而在张著所引多种地方志中,嘉靖二十三年至二十五年江南米价皆为每石2两。^⑧又,全氏记载嘉靖三十三年昆山及附近米价只有0.4两,^⑨而崇祯《吴县志》卷11《祥异》记载是年吴县米价实为1.2两,^⑩从《近五百年旱涝分布图集》中可知江南当时皆为5级旱灾区域,^⑪故可将是年江南米价定为1.2两。

彭信威曾整理出1731—1850年间每十年的全国平均米价,将王业键整理的清代江南米价进行处理,同样可得到1731—1850年间每十年的江南平均米价,于是可计算出清代全国平均米价与江南平均米价之比,其平均数、中位数、众数分别为0.92、0.85、0.83。假设明代全国平均米价与江南米价比率为0.92,就可以计算出明代正常年份的江南米价,并与明代异常年份米价合并为明代江南米价。

① 王业键:《清代的粮价陈报制度及其评价》,《清代经济史论文集(二)》,稻乡出版社2003年版,第1—37页。

② 何泉达:《康熙帝与米价——兼论康熙帝的固邦经略》,《史林》1993年第1期。

③ 卢锋、彭凯翔:《我国长期米价研究(1644—2000)》,《经济学(季刊)》2005年第1期。由于排版错误,该文图2中的“全国米价”实际为“苏州米价”,而“苏州米价”实为“全国米价”。

④ 彭信威:《中国货币史》,上海人民出版社2015年版,第518页。

⑤ 全汉昇:《宋明间白银购买力的变动及其原因》,《中国经济史研究(二)》,中华书局2011年版,第89—90页;岸本美绪:《清代中国的物价与经济波动》,刘迪瑞译,社会科学文献出版社2010年版,第102页。

⑥ 参见张忠民:《上海:从开发走向开放(1388—1842)(修订版)》,上海社会科学院出版社2016年版,第184—187页。张氏指出,嘉靖三十八年(1559)松江府米价高达1.6两,不见于全汉昇与岸本美绪。由于张忠民未确切标识资料来源,加之本文所涉地契正好没有嘉靖三十八年的,暂不讨论。

⑦ 全汉昇:《宋明间白银购买力的变动及其原因》,《中国经济史研究(二)》,第89页。

⑧ 张德二主编:《中国三千年气象记录总集(增订本)》,江苏教育出版社2013年版,第1157—1183页。

⑨ 全汉昇:《宋明间白银购买力的变动及其原因》,《中国经济史研究(二)》,第89页。

⑩ 张德二主编:《中国三千年气象记录总集(增订本)》,第1215页。

⑪ 中央气象局气象科学研究院主编:《中国近五百年旱涝分布图集》,地图出版社1981年版。该图集采用5个等级表示各地降水情况,即1级:涝,2级:偏涝,3级:正常,4级:偏旱,5级:旱。依各地数据,5级就是特大旱灾了。

再以王业键整理的清代历年江南米价与“清代粮价数据库”中的徽州历年米价作为基本数据,计算出乾隆至道光三朝的苏州、徽州的米价比率,其平均数、中位数、众数分别为0.91、0.90、0.90。假设明代苏州、徽州的米价比率也是0.91,就可以根据明代苏州米价计算出明代徽州米价。再将万历《歙志》中所载万历三十六年(1608)、三十七年米价对《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》(以下简称《千年文书》)卷6与卷8中的18个年份徽州米价进行修正后插入,^①从而形成比较完整的明代徽州米价。参见图2。

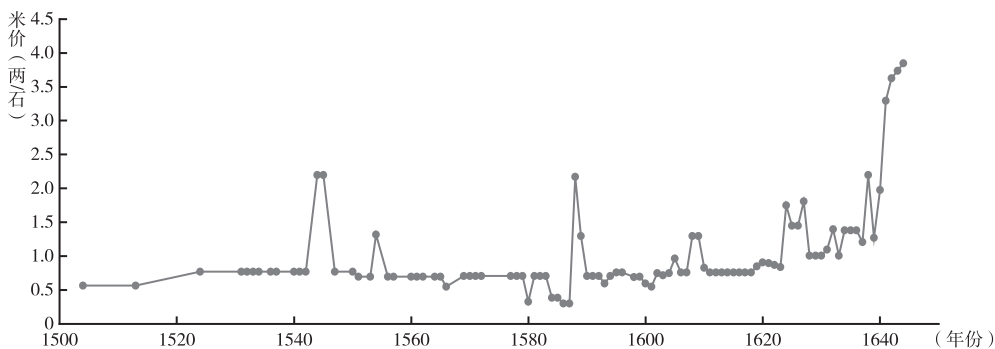


图2 明代徽州米价的变动

(二)米与谷的折算

民间文书中的地租通常是谷而不是米,这就涉及到米与谷的折算问题。假定明清时期稻谷的出米率大致相同,那么我们可以参照清代的出米率推测明代的出米率。雍正年间,田文镜认为“新入仓者每谷一石得米六斗五六升,其次则六斗有零矣,再其次则五斗有零矣”,^②其稻谷出米率最高为65%—66%,最差的只有50%。江南土改文献中提到“白米”的出米率只有50%,^③白米其实就是明代的白粮,即一种质量上乘、专门用于满足京师官员俸禄开支需要的精米。^④王业键根据《朱批谕旨》,确定稻谷出米率为50%。^⑤以实际生活经验而言,66%以下的折米率实在太低。有研究者将20世纪50年代浙北的折米率定为68%,^⑥本文定为70%。这一差异并不影响计算,折米率越低,其米糠中的淀粉与蛋白质越多,作为饲料,其营养价值就越高。也就是说,折米率的些许变化,不影响稻谷正副产品的总价值。

王业键的计算还可以这样展开:每石米为150斤,每石谷为130斤,以每石稻谷出米率为50%计算,每石稻谷折米65斤(130×0.5),每石米约为每石谷的2.3倍($150/65$)。农家食用之米虽然价低,但其出米率为70%,故每石稻谷折米91斤(130×0.7),每石米约为每石谷的1.65倍($150/91$)。由于米糠本身是有价值的,所以,将稻谷折为米是不需要费用的。

三、个案分析:三银碗的田价、地租与利率

本节从三银碗汪氏文书中挑选了4份明代契约,分属卖田皮契、当田皮契、典租契与卖租契。

① 这18个年份的徽州米价来自王钰欣、周绍泉主编的《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》(花山文艺出版社2015年版)卷6《万历十六年休宁张氏〈建厅簿〉》(第90—102页)、卷8《万历程氏染店查算账簿》《万历三十一年里长派使用银账》《天启元年休宁程氏立〈清明挂柏簿〉》(第3,83—151,239—241页)中万历十七年以后的20个米价数据。承蒙彭凯翔提供,谨致谢忱。

② 田文镜:《请复仓谷借渠疏》,贺长龄等:《皇朝经世文编》卷40《户政十五·仓储下》,光绪十二年(1886)武进盛氏思补楼重校本,第7a页。

③ 华东军政委员会土地改革委员会编写的《江苏省农村调查》(内部资料,1952年印刷)一书中,有“糙米”“白米”之分。多数地区的产量以“糙米”计,也有少数以“白米”为单位的。我们将所有未标明“白米”者皆视为“糙米”。书中的《无锡县张村经济情况调查》(第95页)提到“稻田每亩需种籽六斤,折米二升半”,可知糙米的折米率为62.5%(即 $0.025 \times 150/6$),白米质量更好,折米率应在50%左右。

④ 田雨:《明代白粮赋役研究》,博士学位论文,东北师范大学,2014年,第1页。

⑤ 王业键:《清雍正年间(1723—35)的米价》,《清代经济史论文集(二)》,第39,40页。

⑥ 曹锦清、张乐天、陈中亚:《当代浙江乡村的社会文化变迁》,上海远东出版社2001年版,第236页。

(一) 卖田皮契与当田皮契

契约1是三银碗汪氏文书中现存最早的一份卖田契,兹命名为《天启五年张时孙兄弟卖田皮契》,其文如下:

立卖契人张时孙同弟俊孙,原承租买到浮梁新正都三银碗汪良田一备,坐落土名大六分,小土名七儿段,计田三亩,计硬租肆拾捌秤租斤,其田四至不在[再]开述,照依由票管业,今因隔省管业不便,自愿将前田断骨出卖与汪天成名下为业,面议价银贰拾肆两整,其价契当日两相交付足讫,所有税粮现在汪良户下,听自供解交纳,其来脚一并缴付。倘有来历不明,原经自理,不及买人之事。自买之后,并无重张交易,今恐无凭,立此出卖文契为照。

天启五年四月二十六日立契人 张时孙

同弟 张俊孙

中见人 汪天佑^①

这份卖田契实为卖田皮契,有以下几点值得讨论:

第一,关于产权变更。这块田是张氏兄弟以前从三银碗汪良手中买入的。张氏兄弟购入这块稻田后,没有更改户名,税粮仍在汪良户下。这块田的买主汪天成,应当为汪良的子或侄。由于该田税粮仍在汪良户下,天启五年(1625)其田卖给汪天成之后,税粮不必转移,交纳税粮者当然是汪天成。

假如汪天成是汪良之子,汪天成是不是可以采用回赎的方式处理这块地的产权?在三银碗文书中,我们查到一份《万历十七年汪法、汪良等立屋基及余地合同》,汪良是当事人。从万历十七年至本契的天启五年,已历36年,汪良或已高龄。汪良分家时,这一债权可能分到了汪天成名下。^②因此,契约1中的“断骨”之卖,仍然可以视为回赎。从理论上讲,契约1中所谓“断骨”,实际上是田皮之“断骨”。严格地说,这块土地是此前的某一年由汪良出典给张氏兄弟的。汪良没有这块田地的任何收益权,也没有使用权,只保留了部分处置权。汪良是事实上的田底主。

第二,关于利息率。这块田的面积为3亩;3亩田的“硬租”,即晾干扬净的稻谷共48秤,徽州地区每秤20斤,合计租谷960斤(48×20)。960斤可折约7.4石(960/130),天启五年徽州每石稻米值银1.449两(见附录),每石稻谷约值银0.878两(1.449/1.65),7.4石稻谷值银6.5两(7.4×0.878),约是地价银24两的27.1%(即6.5/24),即年利率约为27.1%。

第三,关于地租与亩产。通常情况下,地租为正产的50%。所谓“正产”,指水田主季产量,或为早稻,或为晚稻,不包括与水稻实行复种的其他作物产量。这样,契约1中每亩稻田的正产产量为640斤(960/3×2),其亩产约4.9石(640/130)。此亩产太高,故推测契约中的3亩是税亩,而非面积亩。

契约2为《崇祯七年汪世宝立当田皮契》,其文如下:

新正都汪世宝□□□□,买田皮壹处,坐落土名查家坞,计田壹大丘,出当与弟世用名下,当得纹银捌钱正,其银递年交利谷租斤三秤正,递年斤两不至短少,如少利租,听自耕种无阻,随年将愿[原]价听自取赎,不得执留,今恐无凭,立此存照。

崇祯七年五月十八日立当约人 汪世宝

中见弟 世贤^③

崇祯七年(1634),汪世宝将其位于查家坞的一块稻田田皮抵押给其弟汪世用,抵得纹银0.8两。

^① 游欢孙、张华润、江林波编:《江西浮梁三银碗汪氏文书》第1册《契约类文书[明万历十七年(1589)至清乾隆三十年(1765)]》,第2—7页。

^② 游欢孙、张华润、江林波编:《江西浮梁三银碗汪氏文书》第1册《契约类文书[明万历十七年(1589)至清乾隆三十年(1765)]》,第16—17页。

^③ 游欢孙、张华润、江林波编:《江西浮梁三银碗汪氏文书》第1册《契约类文书[明万历十七年(1589)至清乾隆三十年(1765)]》,第20—21页。

依照规则,汪世宝应当另立一份租约,从世用手中租回这块稻田耕种,即出当者成为承当者之佃农。^①契约2规定汪世宝每年向汪世用交纳租谷3秤(共60斤)。这样一来,汪世宝既是第一田皮主,又是佃农,而其弟汪世用则是第二田皮主,也是收租之“地主”。这就是当田的内涵。至于本契中的田底主是谁,尚不可知。

涉及到这块被当的田皮,还有一种更加复杂的可能。早年汪世宝有可能将一块全产权的土地出典给某A,又当回自耕,这样,汪世宝既是田底主,又是田皮主2,还是佃耕者,某A则是田皮主1,也是汪世宝的债权人1。现在汪世宝再将手中的田皮出当于其弟汪世用,由于是当,故土地的使用权仍在汪世宝手中,汪世宝每年分别向A与汪世用交纳租谷,支付所借银两之利息,A与汪世用皆为汪世宝的债权人。从理论上讲,汪世宝还可以将田皮再次出当,一块田的地租就可以充抵三笔甚至更多债务的利息,从而形成一个典租或卖租的市场。

关于利息率,对于汪世用来说,投资于这块田皮之银为0.8两;1634年徽州米价每石1.384两,谷价每石约0.839两(1.384/1.65),60斤稻谷每年收益约为0.387两(60/130×0.839),年利率约为48.4%(即0.387/0.8)。

(二)典租契与卖租契

契约3为崇祯十二年汪世宝所立,契中有“原价取赎”一句,故认为本契为典租契。兹命名为《崇祯十二年汪世宝立典租契》,其文如下:

汪世宝原父卖过土名住月壑,合身该交硬租六秤拾斤正。今岳父詹李德转卖堂兄汪世通、世用名下为业,父老契卖壹拾秤,其田凑卖与前业主名下为业,凭中立契出卖与堂兄汪世通、用名下,得受价纹银壹两贰钱正,在手足讫,其田租并共硬交脱壳租贰秤正,逐年硬交,斤两不至短少,税粮照则供解,日后将原价取赎,请勿留难。立此为照。□

崇祯十二年十二月初二日立卖契人 汪世宝
□□□□□□□□□□□□中见叔 天佑

上项契价两相付讫^②

与契约1相似,契约3原本也是汪氏卖给詹氏,再由詹氏卖给汪氏的。细细揣摩,契约3似乎说的是汪世宝父亲曾卖给詹氏硬租10秤,自己名下只有6.5秤,本次出售的只是其中的2秤。这是徽州典型的卖租之契,但由于可以回赎,也可视其为典租契。

关于利息率,契约3中的硬租2秤,值银1.2两。1639年徽州米价每石1.274两(见附录),每石谷价值约0.772两(1.274/1.65),40斤稻谷约折合0.308石(40/130),值银0.238两(0.772×0.308),年利率约为19.8%(即0.238/1.2)。

契约3的特殊之处是汪世宝将典给詹氏的地租,通过詹氏转典给自己的堂兄。依理,这一契约的立契人应当是詹氏而不是汪氏,事实上却是田底主汪氏。这令我们猜想,浮梁的典租速度快,田皮转让更为频繁,使得田底主汪氏不断向其客户出典地租,赎回地租,复出典地租。

契约4是一份卖租契,订立于崇祯十五年,涉及两处田地,却只记载了一处田的四至;不知两处田之面积,也不知两处田的全部地租,卖的只是两块田的部分地租。因此,我们将其称为卖租契,且命名为《崇祯十五年张文奇兄弟立卖租契》。其文如下:

休宁三十三都立卖契人张文奇同弟文钢,原承父价,买得房叔金晋兄弟晚田壹处,坐落土名

^① 参见曹树基、李霏霏:《清中后期浙南山区的土地典当——基于松阳县石仓村“当田契”的研究》,《历史研究》2008年第4期;曹树基、高杨:《送户票与收粮字:土地买卖的中间过程——以浙江松阳石仓为中心》,《华东师范大学学报(哲学社会科学版)》2010年第4期。

^② 游欢孙、张华润、江林波编:《江西浮梁三银碗汪氏文书》第1册《契约类文书[明万历十七年(1589)至清乾隆三十年(1765)]》,第60—61页。

浮梁三银碗，小土名梭草湖，计硬晚租伍拾贰秤，小租斤亩步税粮照由票为述。其四至，东南至涧，西至高塆，北至张美田。其前四至内田租合身买得三拾捌秤，内取壹拾肆秤，又将原买得胡偷土名大岭下田租贰拾秤租斤，其田四至，照凭由票管业，不必开述。今因缺用，自情愿托中将前项贰处田租共计三拾肆秤租斤，断骨立契，出卖与新正都汪 名下为业，当三面议作时值价纹银贰拾柒两贰钱整，其价契当付足讫，其田卖即听买人永远管业，未卖之先，并无重张交易，所有来历不明及家外人占拦等情，尽是本身自理，不涉受人之事。所有税粮现在二图十甲张富音户内，即听买人起割，收入本图八甲汪祥户登载，里书不必眼同推收。所有梭草湖来脚别产相连，不及缴付，日后要用，将出忝照无词，大岭下来脚实时缴付，今恐无凭，立此断骨出卖文契为照。

崇祯十五年三月初二日立卖契人 张文奇
同卖弟 文钢
主盟父 金伯
中见人 程永福

上项契价当日两相付讫，再批^①

不知何时，张文奇、张文钢兄弟从其房叔张文晋兄弟手中购入晚稻田一处。“原承父价”说的是所购价格与父亲经手的原价相同，或者干脆就是父亲购买的晚田，由他们兄弟两人继承。这一处稻田租额多达 52 秤。“小租斤”指这块田的几个部分，在纳税执照“由票”中被分割为几个户头。兄弟两人拥有其中 38 秤，他们取其中 14 秤，与自己另一块田租 20 秤合计 34 秤，“断骨立契，出卖于新正都”三银碗汪氏。

在清代闽南，由于典租只涉及收益权的变更，不需要过户，因此不需要到官府有关部门变更户名。然而，契约 4 不同。本契的税粮原在二图十甲张富音户内，出售之后，“收入本图八甲汪祥户登载”，说的就是税粮过户，而不只是纳税责任的转移。问题在于，以租谷计算的田地份额，如何转移税粮呢？更令人不解的是，税粮转移的过程，居然不需要里书过问。负责征收税粮的里书不知道税粮出自何户，他们该如何征收田赋？梭草湖的田与其他人的产业相连，无法进行物理分割，故无旧契缴付，而大岭下之田则可以抵押旧契。从抵押贷款的角度看，梭草湖田租之转让有一定风险。这是因为，与梭草湖相连之业的业主，可以在张文奇兄弟不知晓的情况下，向其他人转让张氏兄弟的梭草湖之田。

在下文分析中，可以见到大量类似的卖租之契。与清代的典租相比，明代的卖租存在明显缺陷：土地无法以亩计量，官府无法确认田地面积。已知明代的鱼鳞图册是田赋征收的依据，而数量多达 95% 的卖租之契则无法确定所在田地的四至，更无亩数可言。入清以后，徽州的卖租之契大量减少，乾隆以后几乎不见。显然，清代的典租是对卖租的修正与进步。

关于利息率，契约 4 中的 34 秤合计 680 斤，折合稻谷约 5.23 石（680/130）。崇祯十五年稻米每石值银 3.626 两（见附录），每石稻谷值银约 2.198 两（3.626/1.65），5.23 石稻谷合计值银 11.5 两（2.198 × 5.23），总价为 27.2 两，年利率约为 42.3%（即 11.5/27.2）。

将三银碗 4 份明代契约所揭各项参数整理如表 1，可以看出，1625—1939 年的利率应当在 19%—48% 之间，算术平均数为 34.4%。这一数据明显高于附录所载对应 4 个年份的算术平均数 28.16% [即 (0.1734 + 0.2287 + 0.1508 + 0.5735)/4]。这究竟是由于样本造成，还是三银碗的米价确实高于徽州的平均水平，目前尚不知详。

^① 游欢孙、张华润、江林波编：《江西浮梁三银碗汪氏文书》第 1 册《契约类文书[明万历十七年（1589）至清乾隆三十年（1765）]》，第 68—69 页。

表 1

明代三银碗 4 件契约中的利率变动

立契时间	公元	米价(两/石)	利率(%)	总价(两)	性质
天启五年	1625	1.449	27.1	24.0	卖田皮
崇祯七年	1634	1.384	48.4	0.8	当田皮
崇祯十二年	1639	1.274	19.8	1.2	典租
崇祯十五年	1642	3.626	42.3	27.2	卖租

说明:为保证清晰展示相关数据,表中同时呈现了年号和公元纪年。以下各表与本表类似,不再逐一说明。

总之,明代后期浮梁三银碗借贷市场似乎具有以下特征:其一,出现了复杂的典租借贷与卖租借贷,以适应资本快速周转。其二,借贷利率随米价的变化而变化。一般说来,米价高,借贷利率高,米价低,借贷利率低。其三,借贷额小,利息率高;借贷额高,利息率低。不过,这几个假设都需要大样本来证实或证伪。

四、数据库:田价、地租与利率

要对三银碗的经验进行推广,以及对三银碗的数据进行验证,需要更多的样本。本节将徽州博物馆文书中符合条件的 598 件契约纳入数据库,兹命名为“徽州博数据库”,又将经济所文书中的 271 条数据纳入,兹命名为“经济所数据库”。

经济所文书共 18 册,包括《散件文书》4 册、《置产簿》14 册。其中,《置产簿》中包含 83 册明清时期徽州家族或会社组织的置产簿,置产簿资料具有天然归户性。《散件文书》虽然不具备明确的归户性,但均为中国社会科学院经济研究所从屯溪市古籍书店所购入,并不散乱零碎。在建立数据库过程中,我们发现散件文书呈现的买主信息较为集中,足以说明这套资料足有很强的地域代表性。

(一)数据库的建构

数据库主要由年份(年号及公元)、交易性质(卖田或典田、卖租或典租)、徽州米价、租谷斤数及其折合石数、租谷价值、田价、利息率、契约件数等 9 项构成。需要交待的几项分述如下:

其一,关于年份。以“徽州博数据库”为例,对于大多数年份而言,每年都有超过 1 件的契约文书。万历后期,契约数量增加,一年契约有多达十几件乃至几十件的。如崇祯九年与十年的契约分别有 29 件与 27 件,崇祯十五年更多达 38 件。我们对超过 1 件的契约,求得其加权平均价格后录入数据库,使每年只有 1 个利息率。

其二,关于分项与加总。“徽州博数据库”中《嘉靖二十九年胡福立卖租契》记载了 8 笔交易,其中 4 笔为早谷,合计 375 斤,4 笔为晚谷,合计也是 375 斤,早晚谷合计 750 斤,然而总数却记为 9 笔,合计 850 斤。^① 其或者漏记 1 笔,或者晚谷价值高于早谷。此类情况以总数计入,不进行分项加总。

其三,关于计量单位。在徽州,通常将“秤”设为 20 斤,而“租”则通常附带有每租斤数的说明,或 23 斤,或 25 斤,或 26 斤;没有斤数说明的,依每租 25 斤计算。需要特别说明的是,“经济所数据库”中之《明嘉靖三十七年八月至弘光元年二月某某县陈氏置产簿》存在小秤的计量问题。^② 契约 5《万历三十年陈佳孙立卖租契》记载如下:

契买陈新孙水田一号,土名花并坵,东至丁会田,西至克令田,南至御用田,北至光详田,计

① 陈琪、倪清华主编:《明代徽州文书集萃》第 4 册,第 781 页。

② 中国社会科学院经济研究所编:《中国社会科学院经济研究所藏徽州文书类编·置产簿》第 14 册,第 3—89 页。

加五租六秤。又号花并丘田一丘,加五租五秤。二号共加五租一十一秤,与兄相共,本身该得租五秤五斤,出卖与军庄名下,价银五两正。

万历三十年十二月二十五日立契人 陈佳孙

中间人 陈克令^①

由契约5可知,陈氏兄弟所属水田产权共租11秤,而陈佳孙分得5秤5斤,即本处所用的计量单位“秤”为每秤10斤,而非通常所用的每秤20斤。这并非孤例,在同一置产簿内所见《万历十一年陈阿王立卖租契》有“加四租七秤,得一半计租三秤五斤”,《万历十二年陈惠立卖租契》有“计租二十秤加五,本身兄弟该得租五秤五斤,己该得租二秤七斤半”。^②所以,将出自《万历三十七年八月至弘光元年二月陈氏置产簿》中的数据全部修正为每秤10斤。

在《万历三十七年八月至弘光元年二月陈氏置产簿》中,摘得契约6,兹命名为《崇祯七年陈应黄立卖租契》,其文如下:

[崇祯]七年八月十四日,契买陈应黄水田,土名双坑口,加五租二斤半,价银一钱五分。

中见人 陈应声^③

置产簿为誊抄散件,没有固定格式。该置产簿有全抄与简记两种,上引属于简记。无论全抄还是简记,与产权相关的核心信息均被记录下来。我们将其一一录入数据库中。

最后要说明的是,极少数当事人在契中申明了利率计算的特殊要求,如《万历二十一年吴椿立典租契》的契尾批文标注“其田如本家取赎,除买人收租外,每年仍外加利银一两一钱整”,^④即该租买卖两造约定为加价回赎,则对于买方而言,其利率应为(租谷价银+外加利银)/田价,故依此调整。

(二)“徽州博数据库”分析

徽州博物馆文书收录洪武至弘光年间4000余件契约文书。其中,与地租、田价皆有关的契约共598条,具体包括卖田契98件、卖租契465件、典当田契9件、典当田租契24件、佃田契2件。卖租契占全部契约的77.8%,可见卖租是明代徽州土地交易的主要形式。以这598件田地契约为对象,可以讨论以下两个问题。

其一,米价与利率的关系。从正德八年(1513)开始,徽州利率随米价变化而变化。总体上说,米价高,利率高,米价低,利率也低,两者存在较强的线性相关(见图3)。或有人问,利率本来就是依据租谷数量及米价计算的,租谷越多,价值越高,这一证明是不是陷入了自我循环?其实不然,如果明代的利率不是市场化的,则可能出现以下两种情况:一是米价不高,利率很高,且不能用小额借款的高利率来解释;二是米价正常,利率很低。据附录,最低利率为嘉靖三十六年的3.70%,最高利率为崇祯十五年的60.27%,加权利率中位数为13.02%。我们将每笔借贷米额少于1石的情形称为“小额借贷”。小额借贷的高利率,至少出现在嘉靖三十年、嘉靖三十五年、隆庆三年(1569)与万历二十八年,这4年米价不高,而利率却是前后年份的1倍左右。这4年共有5件契约,租谷合计336.94斤,折合2.6石,价值1.02两,地价合计5.34两,利率平均高达19.08%。这说明,金额越小,利率越高。另外,嘉靖三十六年呈现的米价正常、利率很低之例,从契约本身找不到原因。

① 中国社会科学院经济研究所编:《中国社会科学院经济研究所藏徽州文书类编·置产簿》第14册,第50页。

② “徽州博数据库”中也有相当多“加四”“加五”之类的记载。我们的初步分析表明,这类记载属于地租总额5%之中的数据调整,剔除不足5%重量的泥石、杂物、瘪谷之类,所得为净谷,兹不展开讨论。

③ 中国社会科学院经济研究所编:《中国社会科学院经济研究所藏徽州文书类编·置产簿》第14册,第67页。

④ 中国社会科学院经济研究所编:《中国社会科学院经济研究所藏徽州文书类编·散件文书》第1册,第191页。

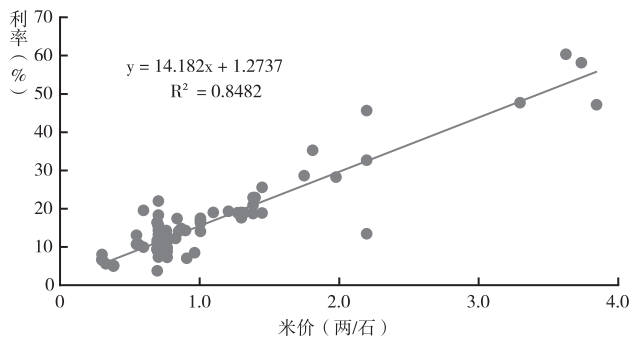


图3 “徽州博数据库”中明代米价与利率的关系
“徽州博数据库”中的6个异常数据

表2

立契时间	公元	米价 (两/石)	租谷		租谷价值 (两)	地价 (两)	利率 (%)
			斤数	折石			
嘉靖三十年	1551	0.698	30.00	0.23	0.10	0.60	16.27
嘉靖三十五年	1556	0.698	50.31	0.39	0.16	1.00	16.37
隆庆三年	1569	0.706	80.00	0.62	0.26	1.20	21.94
万历二十八年	1600	0.600	56.63	0.44	0.16	0.84	18.86
万历二十八年	1600	0.600	120.00	0.92	0.34	1.70	19.74
小计			336.94	2.59	1.02	5.34	19.08
嘉靖三十六年	1557	0.698	125.00	0.96	0.41	11.00	3.70

因成交金额较小引起的异常被称为“假异常”，即此类“异常”不是真实的，是可以增加样本量来消除的。明代后期不再出现类似情况，就是因为样本增加的缘故。相反，因自然灾害导致米价上涨，继而引发利率上升则是“真异常”，即使增加样本量，也不可能消除这类异常。至于嘉靖三十六年之超低利率，可被判定为非市场化的，且只有一例，并不改变明代徽州利率市场化的基本结论。

据附录，嘉靖二十三年与嘉靖二十四年的徽州米价平均为每石 2.198 两，利率分别为 45.54% 和 13.4%。嘉靖二十三年地价总值只有 5.4 两，这说明在米价很高的情况下，金额越小，利率越高；嘉靖二十四年地价总值高达 115.5 两，这说明，米价很高，如果金额很大，利率不会出现异常之高。

其二，利率波动。由于米价高，利息率高；米价低，利息率低。在图 3 中，则表现为米价的突然提升，以及利率的突然增加。这样一来，时间维度上的利率波动并不表现出明显的规律性。如果排除嘉靖二十三年、二十四年、三十三年，以及万历十七年、三十六年、三十七年的米价突然上涨，从正德八年至天启三年，徽州利率呈小幅缓慢增长，从图 5 中几乎看不出增长。从天启四年开始，徽州米价开始了较为持续的增长，其利率也随之增长，详见图 6。天启元年以后的米价增长与利率增长，反映了明清小冰期对农业生产的冲击，以及米价对金融市场的影响。

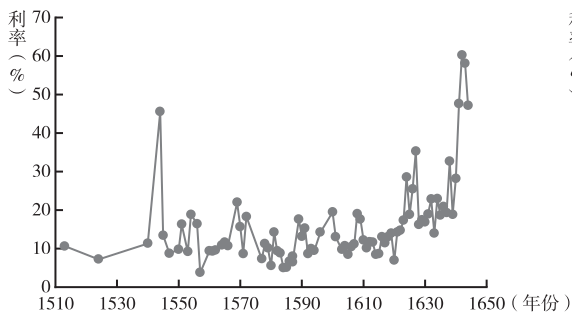


图4 “徽州博数据库”明代徽州利率的变动

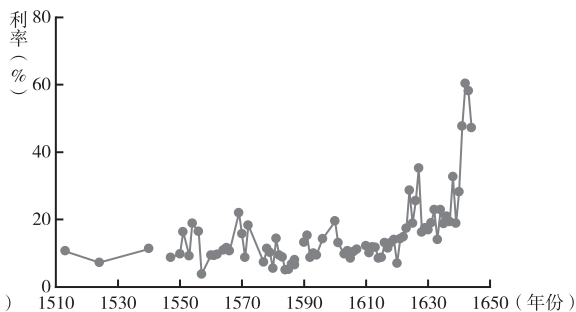


图5 “徽州博数据库”排除 1620 年前高米价后徽州利率的变动

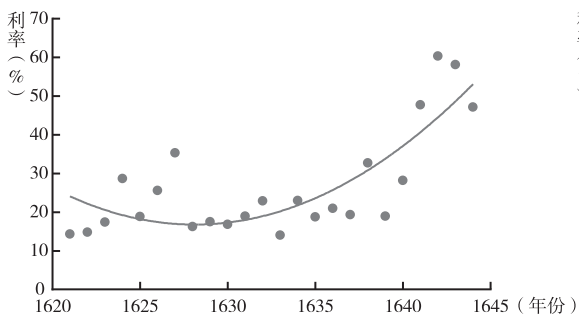


图6 “徽州博数据库”天启元年至崇祯十七年徽州利率的变动

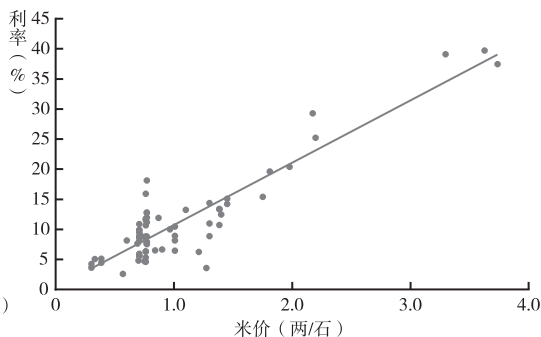


图7 “经济所数据库”中明代米价与利率的关系

(三)“经济所数据库”分析

本数据库收录的271条记录,按照交易类型可分为卖田契68条、典田契与当田契9条、卖租契190条、典租契4条。其中,卖租契占全部契约的70.1%,这一比例虽略低于“徽州博数据库”,却仍然可以确定,卖租是明代徽州田地交易的主流。

1. 米价与利率的关系。根据上文所揭明代徽州米价,可知从弘治十七年(1504)开始,徽州利率随米价的上升而上升,详见图7。图7显示最低利率为弘治十七年的2.62%,最高利率为崇祯十五年的39.73%,加权利率中位数为8.92%。从米价与利率的关系看,图7与图3相差无几。

“经济所数据库”中仍然存在一些明显的异常。嘉靖二十年米价为每石0.769两,加权后平均利率为18.13%,偏高。崇祯十二年米价为每石1.274两,加权后平均利率为3.61%,畸低。将这两个年份的5条异常交易罗列如表3。

表3 “经济所数据库”中的5个异常数据

立契时间	公元	米价 (两/石)	租谷		租谷价值(两)	地价(两)	利率(%)
			斤数	折石			
嘉靖二十年	1541	0.769	30.00	0.23	0.11	0.7	15.36
嘉靖二十年	1541	0.769	147.00	1.13	0.53	2.8	18.82
崇祯十二年	1639	1.274	100.00	0.77	0.59	20.0	2.97
崇祯十二年	1639	1.274	18.75	0.14	0.11	10.0	1.11
崇祯十二年	1639	1.274	18.75	0.14	0.11	10.0	1.11

因异常数据来自于不同年份,没有可比性,故不进行加总计算而是分别讨论。嘉靖二十年前后徽州米价长期处于每石0.769两,且前后年份利率基本保持在10%左右,但该年的两笔交易利率均大大高于前后年份,从契约中也读不出异常。崇祯十二年共有5笔交易,其中两笔利率分别为9.8%与11.84%,正常,故不予讨论。出现异常的3笔交易则主要因为田价过高,买主支付了远超该田价值的买价。所涉3笔交易呈现于《崇祯十二年吴淑贤立卖田契》《崇祯十二年吴一杞立卖田契》《崇祯十二年吴一杰立卖田契》,所涉税亩面积分别为0.4091亩、0.0767亩、0.0767亩,且吴淑贤在契中称买主为族叔公,吴一杞、吴一杰在契中均称买主为族弟。^①交易涉及的土地规模与买卖两造关系可能会影响到交易价格,但总体而言,图8所表示的米价与利率关系依然是市场化的。

2. 利率的波动。将“徽州博数据库”中嘉靖二十三年高达45.54%的异常利率排除不计,图8呈现的利率波动情况与图4所呈现的情形基本相同。同样,排除崇祯十二年的异常利率,图9显示的1620—1645年徽州利率波动情况与图6几乎相同。

① 中国社会科学院经济研究所编:《中国社会科学院经济研究所藏徽州文书类编·置产簿》第4册,第22—24页。

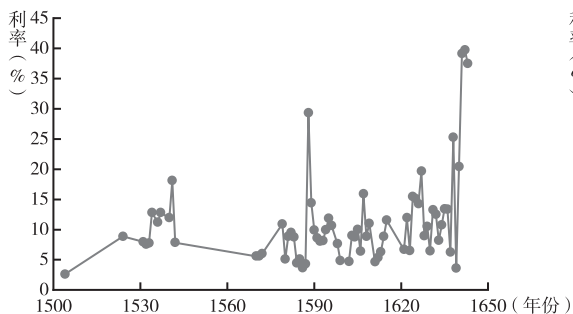


图8 “经济所数据库”中明代徽州利率的变动

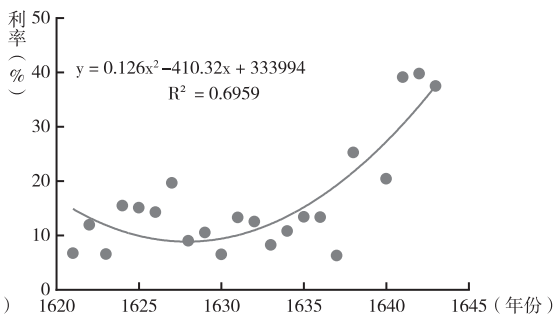


图9 “经济所数据库”中1620—1645年徽州利率的变动

(四)对两个数据库的综合分析

将“徽州博数据库”与“经济所数据库”合并,就可以讨论两库总共869条记载所反映的明代徽州米价与利率的关系,详见图10。

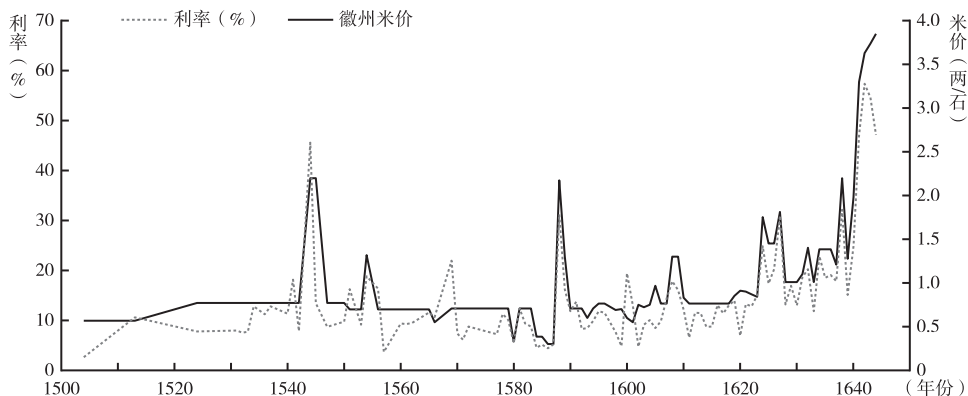


图10 明代徽州米价与利率的关系与变化

明代徽州利率变化与徽州米价变化基本一致。但图10中仍有几处利率变动与米价变动趋势不相符合,值得讨论。较为明显的背离至少有隆庆三年、万历二十八年、万历二十九年,米价低而利率高。这3个异常数据属于表2中的异常之值,在合并“经济所数据库”后,这几个异常数据皆没有增加样本,故交易金额小、利率高的情况依然存在。作为对比,表3所列崇祯十二年“经济所数据库”中3个极低利率在图10中完全不见,原因在于图10中崇祯十二年的利率由27条数据加权平均而得,3个极低利率被综合消弭。

还有一个异常数据需要讨论。万历四十八年米价高而利率低,很不正常。查本年5条数据,皆来自“徽州博数据库”,其利率分别为1.33%、10.61%、13.05%、33.94%、12.73%,总金额为24.1两,其中利率最低的一宗交易金额多达16两。排除1.33%与33.94%这两个极端值,年利率为12.13%,仍然同米价变化趋势保持一致。

以上分析表明,只要样本足够大,或不在一个不大的样本群中撞见太多的“异常”,那么,数据分析结果就基本是准确的。本文样本集中于1524—1644年,时间长达120年,样本只有869个,每年平均拥有7.2个(869/120),依理应当足够。然而,样本的实际分布是不均衡的,仍然存在每年只有1个样本或没有样本的情况。这样,因样本较少而产生的误差是难于避免的。

排除了1569年、1600年、1601年和1620年的4个异常值后,米价的波动与利率的波动高度吻合,详见图11。综合上文还可知,天启四年以前,由于并不经常的天灾所导致的米价突然增加是一种“真实的异常”,与之匹配的高利率,实际上是对正常年景低利率的补偿。也就是说,地租作为利率,本身具有保险的功能。因此,在天启四年之前,交易双方订立的是一个长期合约,都要考虑对于未来

的预期,因此,正常年景中的低利率是可以接受的。天启四年及以后,频繁的天灾导致米价高企,使得实际利率在高位盘桓,地租是对债权人投资风险的赔付,其所具有的保险性质更加明显。在这个意义上,地租作为土地投资的利率,尤其是一种变动的利率,债务人与债权人心中肚明。据此推测,在天启四年之前,地租所代表的利率一定低于其他商业利率。这一假设,希望能够得到证明。

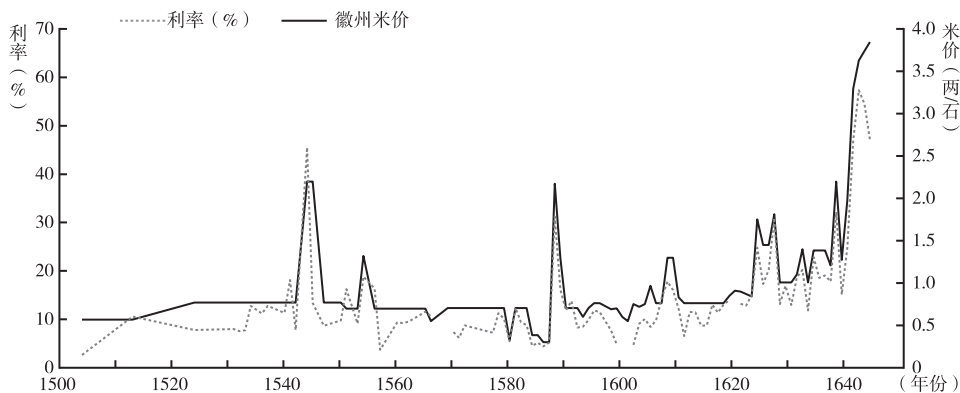


图 11 明代徽州米价与利率的关系与变化(不包括 1569、1600、1601 与 1620 年)

五、结论

至此,本文得出以下几点主要结论:

其一,尽管存在形形色色的异常,但明代徽州米价波动与利率波动基本一致,表明徽州利率受到米价影响,是市场化的利率。小额信贷的高利率,虽然异常,但本身也是市场利率的表现之一。

其二,大量碎片化的租谷交易,可以证明明代徽州存在一个流动性强且高度灵活的借贷市场。分别而论,在“徽州博数据库”中,崇祯二年一笔交易所售租谷只有 3.32 斤;所卖租谷数不超过 1 石(130 斤)的共有 280 件,约占全库的 47%(即 280/598)。在“经济所数据库”中,崇祯七年一笔交易所售租谷仅为 2.5 斤;所卖租谷数不超过 1 石(130 斤)的共有 191 条,占全数据库 70.5%(即 191/271)。从时间分布来看,“徽州博数据库”低于 20 斤的交易共计 14 条,分布时间从嘉靖三十三年到崇祯十五年;“经济所数据库”低于 20 斤的交易共计 12 条,分布时间从嘉靖十六年到崇祯十二年。这不但说明这种灵活交易形式的普遍存在,也说明碎片化的租谷交易并非明末天灾侵扰下小农艰难维生的无奈之举,而是明后期徽州土地金融市场蓬勃发展的表现。

其三,排除因天灾引发米价上涨带来的利率上升,直到天启以前,明代徽州土地利率总体维持在较低的水平,一直处于 10% 以下,详见表 4。

表 4 明代徽州利率分期变动

时间	公元	最小值(%)	最大值(%)	均值(%)	中位数(%)	标准差	样本量
嘉靖元年—二十二年	1522—1543	5.27	18.82	10.21	9.24	3.22	19
嘉靖二十三年—四十八年	1544—1566	3.70	45.54	12.83	10.85	7.41	41
隆庆年间	1567—1572	3.43	21.94	8.85	6.23	5.05	26
万历元年—二十四年	1573—1596	1.43	50.68	10.28	8.8	6.87	169
万历二十五年—四十七年	1597—1620	1.33	33.94	12.35	11.84	5.23	138
天启年间	1621—1627	4.90	54.18	19.29	16.89	10.11	88
崇祯元年—八年	1628—1635	2.82	65.27	18.44	18.26	8.46	152
崇祯九年—十七年	1636—1644	1.11	214.79	38.24	33.95	25.29	234
全明代	1522—1644	1.11	214.79	20.58	15.37	18.4	867

说明:嘉靖元年前数据仅有两条,不纳入分期统计。嘉靖与万历两朝时间较长,故以嘉靖二十三年与万历二十五年为界,将嘉靖与万历分为前后两个时段;崇祯年间利率起伏较大且契约数量最多,同样分为两个时段。

在前引文中,彭超计算出明代前期的“购买年数”为3—5年,即土地投资回报率为20—33%;并证明洪武至成化年间徽州地价从每亩1.2两增至13.66两。这似乎说明,明代前期,当人们预期土地资产价值将上升时,即使地租比地价低于市场利率,人们也愿意投资土地资产。但彭超的数据也显示,自从成化年间达到最高点后,徽州地价不再上升,反而有所下跌。这一趋势在本文的两个数据库中也得到证实。这说明,明代中叶以后,尽管地价不再上涨,但以地租形式呈现的利率相对安全与可靠,使得人们愿意投资土地资产。如此,对于明清时期各地高低不同的两种利率,就有了合理解释。

从天启四年开始,徽州米价开始持续上涨,其原因在于小冰期带来的大水、寒冷与大旱交替肆虐,长达数十年的灾荒拉开序幕。竺可桢证明,1700年(即康熙三十九年)前后,挪威雪线的高度最低,中国也进入了近5000年来气温最低的时期。^①根据岸本美绪所揭,至康熙十九年江南米价仍然高达2—3两,顺治年间甚至有高达4两者。^②米价上涨所对应的通货膨胀,对于债务人是有害的,他们承担了事实上的高利率;对于债权人而言,灾年高利率使得土地投资的安全性得到了充分证明,他们获得了投资的高回报。

总之,土地金融是指土地收益权——地租——的市场交易。债权人购入收益权,是为投资者;债务人出售收益权,是为借贷者。折为货币的年纳地租与总价之比,既是投资者(即债权人)的投资回报率,也是债务人的借贷利率。债务人平年享受低利率,灾年承担高利率;债权人平年只有低回报,灾年获得高回报。这一点,可以视为土地金融的基本特征,也是一般情况下土地金融利率低于商业金融利率的原因所在。

附录 明代 869 笔交易中所见徽州米价、谷价、田价与利率

立契时间	公元	江南米价 (两/石)	徽州米价 (两/石)	地租 (斤)	地租折石	谷价(两)	田价(两)	利率(%)	契约件数
弘治十七年	1504	0.475	0.567	110.00	0.85	0.29	11.10	2.62	1
正德八年	1513	0.475	0.567	160.00	1.23	0.42	4.00	10.57	1
嘉靖三年	1524	0.700	0.769	700.00	5.38	2.51	32.14	7.81	3
嘉靖十年	1531	0.700	0.769	166.63	1.28	0.60	7.50	7.96	1
嘉靖十一年	1532	0.700	0.769	725.00	5.58	2.60	34.50	7.53	2
嘉靖十二年	1533	0.700	0.769	166.00	1.28	0.60	7.70	7.73	1
嘉靖十三年	1534	0.700	0.769	25.00	0.19	0.09	0.70	12.80	1
嘉靖十五年	1536	0.700	0.769	75.00	0.58	0.27	2.40	11.20	1
嘉靖十六年	1537	0.700	0.769	12.50	0.10	0.04	0.35	12.80	1
嘉靖十九年	1540	0.700	0.769	276.00	2.12	0.99	8.74	11.32	3
嘉靖二十年	1541	0.700	0.769	177.00	1.36	0.63	3.50	18.13	2
嘉靖二十一年	1542	0.700	0.769	1171.00	9.01	4.20	53.60	7.83	4
嘉靖二十三年	1544	2.000	2.198	240.00	1.85	2.46	5.40	45.54	1
嘉靖二十四年	1545	2.000	2.198	1510.00	11.62	15.47	115.50	13.40	2
嘉靖二十六年	1547	0.700	0.769	820.00	6.31	2.94	33.85	8.68	3
嘉靖二十九年	1550	0.700	0.769	1950.00	15.00	6.99	71.80	9.74	3
嘉靖三十年	1551	0.584	0.698	30.00	0.23	0.10	0.60	16.27	1
嘉靖三十二年	1553	0.584	0.698	2667.00	20.52	8.68	95.03	9.13	7
嘉靖三十三年	1554	1.200	1.319	1370.38	10.54	8.43	44.75	18.83	5
嘉靖三十五年	1556	0.584	0.698	50.31	0.39	0.16	1.00	16.37	1
嘉靖三十六年	1557	0.584	0.698	125.00	0.96	0.41	11.00	3.70	1
嘉靖三十九年	1560	0.584	0.698	820.00	6.31	2.67	28.40	9.40	2
嘉靖四十年	1561	0.584	0.698	2420.00	18.62	7.87	85.00	9.26	3

① 竺可桢:《中国近五千年来气候变迁的初步研究》,《考古学报》1972年第1期。

② 岸本美绪:《清代中国的物价与经济波动》,第103页。

续附录

立契时间	公元	江南米价 (两/石)	徽州米价 (两/石)	地租 (斤)	地租折石	谷价(两)	田价(两)	利率(%)	契约件数
嘉靖四十一年	1562	0.584	0.698	3833.93	29.49	12.48	130.99	9.52	7
嘉靖四十三年	1564	0.584	0.698	100.00	0.77	0.33	3.00	10.85	1
嘉靖四十四年	1565	0.584	0.698	310.00	2.38	1.01	8.70	11.59	1
嘉靖四十五年	1566	0.500	0.549	610.00	4.69	1.56	14.65	10.66	3
隆庆三年	1569	0.591	0.706	80.00	0.62	0.26	1.20	21.94	1
隆庆四年	1570	0.591	0.706	3618.06	27.83	11.91	161.70	7.36	9
隆庆五年	1571	0.591	0.706	1195.00	9.19	3.93	63.95	6.15	9
隆庆六年	1572	0.591	0.706	2548.50	19.60	8.39	95.60	8.77	7
万历五年	1577	0.591	0.706	970.00	7.46	3.19	44.00	7.26	2
万历六年	1578	0.591	0.706	437.50	3.37	1.44	12.78	11.27	2
万历七年	1579	0.591	0.706	2414.71	18.57	7.95	78.40	10.14	8
万历八年	1580	0.300	0.330	2242.50	17.25	3.45	63.35	5.45	9
万历九年	1581	0.591	0.706	2837.00	21.82	9.34	75.36	12.39	13
万历十年	1582	0.591	0.706	1247.00	9.59	4.10	43.67	9.40	13
万历十一年	1583	0.591	0.706	1621.88	12.48	5.34	60.77	8.78	14
万历十二年	1584	0.350	0.385	312.00	2.40	0.56	12.39	4.52	8
万历十三年	1585	0.320	0.386	949.81	7.31	1.71	33.07	5.17	12
万历十四年	1586	0.250	0.302	1330.00	10.23	1.87	42.43	4.41	11
万历十五年	1587	0.250	0.302	576.00	4.43	0.81	15.55	5.21	6
万历十六年	1588	1.800	2.174	363.00	2.79	3.68	11.78	31.22	7
万历十七年	1589	1.700	1.300	660.00	5.08	4.00	24.75	16.16	5
万历十八年	1590	0.591	0.706	2605.00	20.04	8.57	72.40	11.84	16
万历十九年	1591	0.591	0.706	360.00	2.77	1.18	8.61	13.76	5
万历二十年	1592	0.591	0.706	890.50	6.85	2.93	35.35	8.29	10
万历二十一年	1593	0.591	0.600	1981.00	15.24	5.54	65.35	8.48	13
万历二十二年	1594	0.591	0.706	6784.50	52.19	22.33	226.56	9.86	9
万历二十三年	1595	0.638	0.762	300.00	2.31	1.07	9.00	11.84	3
万历二十四年	1596	0.638	0.762	262.00	2.02	0.93	8.06	11.55	3
万历二十六年	1598	0.638	0.690	100.00	0.77	0.32	4.2	7.66	1
万历二十七年	1599	0.638	0.700	550.00	4.23	1.79	37.00	4.85	3
万历二十八年	1600	0.638	0.600	176.63	1.36	0.49	2.54	19.45	2
万历二十九年	1601	0.638	0.550	126.63	0.97	0.32	2.50	12.99	2
万历三十年	1602	0.638	0.750	135.00	1.04	0.47	10.00	4.72	2
万历三十一年	1603	0.638	0.720	2285.00	17.58	7.67	84.10	9.12	8
万历三十二年	1604	0.638	0.750	1060.00	8.15	3.71	36.88	10.05	9
万历三十三年	1605	0.800	0.966	2562.88	19.71	11.54	136.55	8.45	5
万历三十四年	1606	0.638	0.762	921.00	7.08	3.27	33.45	9.78	6
万历三十五年	1607	0.638	0.762	1964.00	15.11	6.98	48.52	14.38	6
万历三十六年	1608	1.200	1.300	540.75	4.16	3.28	18.40	17.81	4
万历三十七年	1609	1.200	1.300	1580.31	12.16	9.58	59.70	16.04	8
万历三十八年	1610	0.800	0.830	1500.50	11.54	5.81	47.89	12.12	8
万历三十九年	1611	0.638	0.762	1133.56	8.72	4.03	61.43	6.56	11
万历四十年	1612	0.638	0.762	910.00	7.00	3.23	28.10	11.50	5
万历四十一年	1613	0.638	0.762	1446.50	11.13	5.14	44.94	11.44	7
万历四十二年	1614	0.638	0.762	1877.69	14.44	6.67	76.90	8.67	6
万历四十三年	1615	0.638	0.762	679.69	5.23	2.41	27.63	8.74	7
万历四十四年	1616	0.638	0.762	912.50	7.02	3.24	24.86	13.04	7
万历四十五年	1617	0.638	0.762	2046.31	15.74	7.27	63.91	11.37	13

续附录

立契时间	公元	江南米价 (两/石)	徽州米价 (两/石)	地租 (斤)	地租折石	谷价(两)	田价(两)	利率(%)	契约件数
万历四十六年	1618	0.638	0.762	3567.56	27.44	12.67	97.35	13.02	7
万历四十七年	1619	0.638	0.850	610.19	4.69	2.42	17.33	13.95	6
万历四十八年	1620	1.600	0.910	395.00	3.04	1.68	24.10	6.95	5
天启元年	1621	0.638	0.900	3328.94	25.61	13.97	105.58	13.23	16
天启二年	1622	0.638	0.870	2645.25	20.35	10.73	83.65	12.83	8
天启三年	1623	0.927	0.840	10962.94	84.33	42.93	285.27	15.05	19
天启四年	1624	1.450	1.751	3869.00	29.76	31.58	127.28	24.81	13
天启五年	1625	1.200	1.449	1540.70	11.85	10.41	60.03	17.34	14
天启六年	1626	1.200	1.449	525.13	4.04	3.55	17.51	20.26	7
天启七年	1627	1.500	1.811	2237.25	17.21	18.89	61.02	30.96	11
崇祯元年	1628	0.927	1.008	4059.81	31.23	19.07	144.88	13.16	24
崇祯二年	1629	0.927	1.008	3249.63	25.00	15.27	90.30	16.90	21
崇祯三年	1630	0.927	1.008	3372.50	25.94	15.84	122.10	12.97	16
崇祯四年	1631	0.927	1.100	2897.51	22.29	14.86	79.60	18.67	12
崇祯五年	1632	0.927	1.400	3118.69	23.99	20.36	100.62	20.23	15
崇祯六年	1633	0.927	1.008	4574.88	35.19	21.49	181.20	11.86	17
崇祯七年	1634	1.159	1.384	10440.19	80.31	67.36	294.60	22.87	18
崇祯八年	1635	1.159	1.384	10449.88	80.38	67.42	363.63	18.54	29
崇祯九年	1636	1.159	1.384	6671.31	51.32	43.04	225.86	19.06	39
崇祯十年	1637	1.100	1.209	7814.13	60.11	44.04	246.89	17.84	28
崇祯十一年	1638	2.000	2.198	3199.44	24.61	32.78	102.00	32.14	12
崇祯十二年	1639	1.159	1.274	4953.13	38.10	29.41	194.97	15.08	27
崇祯十三年	1640	1.800	1.978	4182.38	32.17	38.57	155.20	24.85	20
崇祯十四年	1641	3.000	3.297	6896.50	53.05	105.99	225.58	46.99	34
崇祯十五年	1642	3.300	3.626	7487.81	57.60	126.59	220.73	57.35	41
崇祯十六年	1643	3.400	3.736	3404.00	26.18	59.29	108.68	54.56	16
崇祯十七年	1644	3.500	3.846	4836.00	37.20	86.71	184.03	47.12	17

资料来源:据陈琪、倪清华主编《明代徽州文书集萃》和中国社会科学院经济研究所编《中国社会科学院经济研究所藏徽州文书类编》相关内容整理。

说明:每石米为150斤,每石谷为130斤。

Land Rent and Field Price: Land Finance in Huizhou during the Ming Dynasty

Cao Shuji, Pang Yi, Zhou Xingyu

Abstract: In this paper, physical land rent is transformed into measurable monetary returns and regarded as interest on field prices. By establishing a database of rice prices and interest rates, it is found that there existed a financial market centered on the right to land revenues in Huizhou during the Ming Dynasty. Investors, borrowers and lenders traded around land revenue rights, and the ratio of land rent to field price then became the return on investment for investors cum creditors and the interest rate on borrowing for debtors. Debtors enjoy low interest rates in ordinary years and bear high interest rates in disaster years; creditors only have low returns in ordinary years and get high returns in disaster years, which are the basic characteristics of land finance.

Keywords: Land Rent, Field Price, Land Revenue Right, Land Finance

(责任编辑:丰若非)