清代中后期华北农村土地买卖考述

——以李家地契为据

王守栋，乔　毅

（德州学院 历史系 山东 德州，253023）

摘　要：山东德州李兴智先生保存了其家族自清乾隆中期迁居本地以来40余件老地契，并整理出版。李家地契系统而全面，从交易对象分：有耕地契、宅地契、坟地契、场院契等；从交易方式上分：有绝卖契、活卖契、换地契、分家契等，囊括了当时华北乡村土地交易的基本形式，反映了华北地区小农土地交易的状况与特征：一是交易地块小，李家地契所反映的土地交易单次最多不过6亩，最少仅有1分地。交易次数虽多，但交易总量不大，百余年几代人所购土地总和不过数十亩；二是地块分散，李家地契所涉及的地块零星分散，不集中，不成片，很难形成集中耕作；三是价格波动大，耕地价格从每亩几吊至百余吊不等，不同时期、不同地段价格差别较大。由于清中后期时局的恶化与社会经济的震荡，小农之家的购买力持续下降，小农土地交易的零星与分散，很难形成土地的规模化经营。

关键词：华北；地契；土地；买卖

中图分类号：K251　　**文献标识码：**A　　**文章编号：**1672-1217（2025）05-0027-14

收稿日期：2025-06-15

作者简介：王守栋（1967-），男，山东商河人，德州学院历史系教授。

乔　毅（1980-），男，山东陵县人，德州学院历史系讲师，历史学博士。

DOI:10.16284/j.cnki.cn37-1401/c.2025.05.007

地契是唐宋以来土地买卖、产权转移的文书凭证。山东德州李兴智先生保存了其家族自清乾隆中期迁居本地以来40件老地契（其中39件清代地契，1件民国地契），全部捐献给德州市档案馆，并整理出版。[①]李家地契真实再现了一个普通小农殷实之家百余年买田置地的过程，反映了当时华北乡村土地交易的现状与基本特征。

一、李家地契分析

李家地契保存了自清乾隆中期迁居本地（山东省济南府德平县李家胡同村）百余年五代人所买田宅地契，即有白契又有红契，在此分别作一介绍：

（一）白契

白契，又称草契，是没有经过官府钤印的、经中人担保由买卖双方签订的契约。白契虽是民间私自签订，但在古代宗族社会，由于乡约族规及族长、乡绅等在民间的权威，故有其做中人担保的契约，同样毋庸置疑，在乡村具有约定俗成的效力，得到乡村社会的普遍认可，而且代代传承。由于白契省却了向官府缴纳的契税，所以民间交易多用白契。李家地契以白契为主，有31份，占所存地契的七成以上。

白契的基本程式一般包括十个核心点：一是立文契人（卖方），二是卖地的原因（一般为“无钱使用”），三是方位与走向（如村西、南北地一段），四是亩数（一般精确至毫厘），五是四至（东西南北四邻），六是中人（说合人、担保人），七是买主，八是价格，九是长宽尺寸，十是落款（时间及各方画押）。以李家地契之第24号契[②]为例，契文如下：

---

①李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年。

②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第65页。

立文契人杜身省，因为无钱使用，今将自己家东南北地一段，计地二亩一分八厘，东至李腾云，西至李同云，南至大道，北至大道，四至分明。今凭中人张连亭说合，卖于李彩云名下永远为业，言定价钱每亩拾柒仟玖佰文，同中交足，并无欠少。恐后无凭，立文为证。

长科：五十九杆子二尺四寸

南横科：九杆子三尺

中横科：八杆子二尺六寸二

北横科：七杆子三尺七寸二

咸丰五年十一月二十六日立

这份地契，反映了当时白契的基本程式，包含了以下信息：

立文契人（卖方）：杜身省

卖地的原因：无钱使用

方位与走向：家东、南北地一段

亩数：二亩一分八厘（2.18亩）

四至：东至李腾云，西至李同云，南至大道，北至大道

中人：张连亭

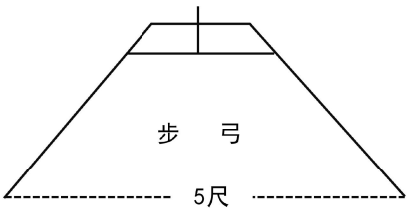
买主：李彩云

价钱：每亩拾柒仟玖佰文（17.9吊/亩）

长宽：长科五十九杆子二尺四寸（297.4尺）；南横科：九杆子三尺（48尺），中横科：八杆子二尺六寸二（42.62尺），北横科：七杆子三尺七寸二（38.72尺）

立契时间：咸丰五年（1855）十一月二十六日

这里需要解释的是地契中所用的土地面积单位及长度单位。地契中土地面积单位一般为：亩、分、厘、毫，各单位均为10进位，因为都是小块土地交易，故没有出现“顷”（100亩为1顷）。地契中所用的长度单位是杆子、尺、寸；杆子是当时普遍使用的长度测量工具，一杆子是5尺整。杆子也叫“步弓”，有的地方俗称“大岔”；形似开脚的圆规，是建国前农村测量土地的基本工具。如图所示：



文契中“长科”是指地块长度，“横科”是指地块宽度。农村田地多不规整，南北长、东西窄的叫“南北地”，东西长南北窄的叫“东西地”。测量时一般为“一长科”和“三横科”，即长度测量一次，宽度要在不同的地方测量三次或两次，取其均值。文契中出现的“长科”是指长度，“南横科”“中横科”“北横科”分别指南、中、北三处的宽度。

地价一般用铜钱（制钱）计算，现钱交易。因地块较小，加之小农之家一般现银紧缺，故很少用银两。一枚铜钱为一文，1000文为一吊，基本相当于白银一两[①]；文契中的“拾柒仟玖佰文”，即17吊900文。

白契虽无官方钤印确认，但在乡村仍具有约定俗成的效力，得到民间普遍认可，是土地所有权的基本凭证。

（二）红契

①按官府规定，白银1两相当于制钱1000文，由于清中后期银价的起伏，钱与银对换值也时有变化。

红契是经过官府钤印、印有红色印章的“官契”，一般是将官府印制的“契尾”[①]与民间所订白契黏连在一起，而买方必须向官府交纳契税才能获得。虽然历代官府三令五申土地交易必须使用红契，但由于契税的繁重，民间多想方设法逃避，再加上地方势力——族长、乡绅等保护，地方政府对民间土地私自交易也无有效的控制方法，只要按亩交纳“皇粮”，则不加严究。只有朝廷专项整治之时，才强制推行，但往往收效不大。从本地现存地契看，普遍是白契多，红契少。李家地契现存 9 份红契，分别是第 6 号契（原契立于清道光五年，黏有民国八年的官契契尾）、第 29 号契（原契立于清咸丰九年，前后分别黏有清宣统二年与民国三年官契契尾）、第 30 号契（原契立于光绪元年，黏有民国八年的官契契尾）、第 31 号契（原契立于光绪二年，前后分别黏有清光绪三年与民国三年的官契契尾）、第 32 号契（原契立于光绪五年，黏有民国八年的官契契尾）、第 33 号契（原契立于光绪六年，黏有清宣统二年官契契尾）、第 34 号契（原契立于清光绪十三年，黏有民国八年的官契契尾）、第 36 号契（原契立于清光绪三十年，前后分别黏有光绪三十年与民国三年的官契契尾）、第 40 号契（原契立于民国八年，黏有民国十二年的官契契尾）。[②] 这些红契有一个共同特点，即先立白契，后因官府稽查被迫补税，粘贴官契契尾，成为红契。而这些补税契是不同时期甚至不同朝代的，有清代的，有民国的，也有二者兼有的。其中，第 29 号契最具代表性。

李家第 29 号契[③]，立于咸丰九年（1859），前后分别粘有清宣统二年（1910）与民国三年（1914）的官府红契契尾，契文如下：

> 立契人闫门崔氏同女王门闫氏，因为修盖不便，今将自己家宅一段，计宅六厘八毫，上带站脚地四厘零二丝[④]三，东至伙道，西至李克德，北至卖主，南至李腾云，四至分明。今凭中人李文魁说合，卖于李彩云名下修盖为业，言定价银共和拾伍两，当日交足，并无欠少。恐后无凭，立文为证。
>
> 长科：四杆子三尺二寸五；
>
> 横科：三杆子一尺五寸。
>
> 站脚地，长科：六杆子整；横科：一杆子二尺四寸三。
>
> 咸丰九年十月初六日立

本契为宅地契，在程式上与前契无大区别。但前后分别粘有清宣统和民国两代的官契契尾，所以是红契。下面就清宣统、民国两代官契分述如下：

1. 宣统官契

本契立于咸丰九年（1859），第一次补税是宣统二年（1910），补缴税款后，粘贴山东布政使司颁行、济南府德平县签发的红契契尾，故成为宣统官契。宣统官契共有两联：第一联为“官契”，第二联为“民户契尾”。

（1）第一联“官契”

第一联“官契”从内容上分两部分：第一部分为田宅典卖[⑤]法规，第二部分为官契契纸。分述如下：

第一部分田宅典卖法规，范文如下：

> 山东等处承宣布政使司为给发官契事。
>
> 光绪三十一年五月二十六日奉署巡抚部院杨[⑥]札，开照得前奉谕旨：饬令整顿庶务，现在兴办一切

---

①契尾，土地、房屋交易经官府登记并纳税后，由官府填发的一种文书，作为地契、房契等的重要附件。“契尾”前半幅上除刻有有关法律条款以便对照执行外，还写明业户姓名、买卖田地（或房产）数目、价钱等。后半幅在年代处钤官印，以备投税时将契价、税银数目，用大写字填在钤印之处。然后，当着业户面将骑字截为两幅。把前半幅粘贴在白契上，交给业户收执，后半幅交给官府查核。

②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021 年，第 23、81、85、90、92、101 页。

③李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021 年，第 78 页。

④丝，微面积单位。1 丝＝0.0001 亩。亩、分、厘、毫、丝、忽，均为 10 退位。

⑤田宅典卖，指耕地与宅地买卖与典当。

⑥署巡抚部院杨，是指山东巡抚杨士骧，杨士骧（1860－1909），字萍石，安徽泗州人（今江苏盱眙人）。光绪十二年（1886）进士，历任翰林院编修、直隶按察使、江西布政使。光绪三十年（1904）任山东巡抚，光绪三十三年（1907），任直隶总督兼北洋大臣。

新政，需款孔亟。访问东省[①]田房税契一项，或减价报税，或隐匿不报，流弊兹多，自应变通章程，认真整顿。本部院[②]前在直藩[③]任内，定有整顿田房税契章程，行之颇著成效。兹将章程札发，由司参以东章妥操详办等因，当将直东两省[④]章程，逐条参观细核，损益详明，奉准简明章程，俾资遵守。总之，此项税契固为国家例有进款，即为民间例有输。将此次仿照直隶章程改用官契纸，原为杜绝隐匿改契起见。凡属绅商士民务须恪遵，后开章者，买用官契纸，照例投税，毋违切切！

计开

律载：置田房不税契者笞五十，仍追契内田宅价钱一半入官。又户部则例内载：凡置田房不赴官纳税请粘契尾者，即行治罪，并追契价一半入官，仍令照例补纳正税等语。凡民间置买田房，自立契之日起，限六个月内过割税契，逾期不税，准官中与卖主及邻右里书告发，将业主照例追责，其所追半价内提五成充赏。

宣统元年奉度支部[⑤]奏定，每契价银一两收税银九分，此外不得丝毫浮收。又每契尾一张，收纸价工本京钱五百文。照例契价每制钱一千文作银一两，听乡民银钱两便，统照市价合计，不准浮收。

此次改用三联官契纸，各州县赴司领回，即日酌发官中具领，遇有买卖田房，即由官中填明亩数价值，尽用戳记，发交业主，并即照填存根，按月同纸价呈送本管州县，分别存转，仍不时调查官中存用数目与存根核对，如契价与存根不符，及契纸已用或存根不交者，即系官中主使漏税，应将官中斥革治罪。

民间不用官纸作为私契，官不为据。每用官契一纸，应令买主及承典者于用钱之外，遵照直东两省旧章另纳契纸钱一百文。

如有藏匿真契另缮假契，减写价值，希图少纳税银，一经查出，或被卖主及官中人等告发，应照前抚宪张定章，按照契载价值发价，将田宅入官另行估变。告发之人在变价盈余项下提五成充赏。倘官中扶同舞弊，一经查出，照所得中用加二十倍罚，令官中交出充公，免于治罪，仍予斥革。如罚款不清，从严惩办。

典卖田房如不用官发契纸，不盖官中戳记，设遇旧业主亲族人等告发，验明原契年月，系在此次新章以后，并非官纸，即将私契涂销作废，仍令改写官纸，并照官纸价加五十倍罚，令业主交出充公。在罚款内提五成充赏告发之人。

此次定章以前，民间所执白契小契，即未粘有布政司大印契尾之契，无论年份远近，统以奉到新章后一年为限，一律缴换官契，粘用契尾，照章补税，免于究罚。如逾限不税，准官中与卖主及邻右里书告发，将业主照例责追。在所追半价内提五成充赏。惟换用官纸，原契上出主中人向画押记，如换官纸后，仍令补押，恐起刁难之端。且迁徙事故必多窒碍，嗣后前项契据令业主自誊官纸，将原契粘钤印以归，间易面示体恤。

典卖田房向有中人用钱，今设立官中[⑥]亦应酌分用钱。东省俗谚有“成三破二”[⑦]之说，本非定例。今分典卖三层，如系买业，按照买价给中百分之三分，买者出二分，卖者出一分。系官中说成者，准官中分用二分，原中代笔分用一分。若原中说成者，准官中分用一分，原中代笔分用二分。如系典业，按照典价每京钱百千以上，给中用京钱一千文。典价少者，依次递减。典价加至五百千者，准给中用京钱二千文。如价至一千串者，准给中用三千文。此外，每价增京钱一千串以上，方准加中用京钱一千文。如价增不及千串，及中用已多，每照户多至六千文者，均不得再行添增。此次中用承典者出七分，

①东省，即山东省。

②本部院，指山东巡抚杨士骧。清代各省巡抚多兼兵部侍郎和都察院右副都御史衔，故称巡抚为部院。

③直藩，指直隶。杨士骧在就任山东巡抚前，曾任直隶按察使。

④直东两省，指直隶与山东省。

⑤度支部，即原户部。光绪三十二年（1906），改户部为度支部，掌管国家财税。

⑥官中，指官府指派专人做为田宅交易的中间人。后文“原中”是指民间田宅交易的中间人。

⑦“成三破二”，指田宅交易中，中人的佣金。按惯例，中人要拿总价的5%，买家付3%，卖家付2%。

出典者出三分。倘官中人等多索，准民告发，查出严办。

自经税契认真稽征，买卖房地责令誊写官纸，民间无可隐匿狡黠者，多方规避，以卖作典。自光绪三十一年起，典当房地亦应一律改用官纸以杜映射。

民间典卖田房必请中人说价，不拘人数多少，是谓原中。然亦有无中人，彼此先说和者。自今以后，毋论有原中无原中，到立契时，总须邀官中到场说明价值，用官颁戳记，盖印契上，以凭稽查而免隐漏。

以上为宣统官契的第一部分——田宅典卖法规。由山东省布政使司颁布，内容非常细琐：其一，光绪三十一年（1905），山东巡抚杨士骧根据朝廷谕旨，针对山东省“田房税契一项，或减价报税，或隐匿不报，流弊兹多”的现状，下发札文（公文），责成山东省布政司“变通章程，认真整顿”，参照直隶地区行之有效的田房税契章程，制定田宅典卖法规，强调凡田宅典卖，一律改用“官契纸”，照章纳税。重申大清律令，限期补税，对“置田房不税契者”严惩不贷，并以重赏鼓励告发。其二，宣统元年（1909），根据户部新规，强化契税征缴措施，提高契税税率，并加收官契工本费，采用三联官契纸，限期更换官契，补缴税款，重罚隐匿避税，奖赏告发。同时，规定中人佣金标准，加派官方中人，全面控制田宅交易。

第二部分为官契契纸，范文如下：

官契

立卖契人_____，今因无钱使用情愿将自己房（田）_____间（亩），坐落_____庄，南至_____北至_____东至_____西至_____，四至分明，邀同原中_____等，官中_____，公同议明实价钱_____纹银_____，当交不欠。卖给_____名下永远为业，绝无反悔，粮银_____照契过割，由_____自行照例投税，如有违碍情弊，卖主二面全管。恐后无凭，填写官契为证。

应纳粮银_____

原中人：_____（戳记）

官中人：_____（戳记）

过付人：_____（戳记）

代字人：_____（戳记）

宣统____年____月____日立

官契范文，本应民户填写。但因其粘于白契之前，所列各项，白契已经表述清楚，所以这里为空，仅盖有官府戳记而已。

（2）第二联“民户契尾”

宣统官契的第二联为“民户契尾”，范文如下：

契（民户）尾

山东等处承宣布政使司为遵旨议奏事。

乾隆十四年十二月二十二日奉谕，户部咨开河南布政使富[①]条奏民间买卖田产征收税银，将契尾粘连用印存根，申送府州藩司查验毋庸议。至于贪吏以大报小，奸民争执诉讼，实缘法久弊生，不可不量为变通。臣等酌情议论，嗣后布政司颁发给民契尾格式，编列号数，前半幅照常细书业户等姓名、买卖田房数目、价银、税银若干；后半幅空白处补钤司印，以备投税时将契价税银数目大字填写钤印之处，令业户看明，当面骑字截开，前幅给业户收执，后幅同季册具送布政司查核。此系一行旧迹，一分为二，大小数目委难改换其后前。州县布政使备查，及契尾应行停止，以省繁文庶契尾无停搁之虞，而契价无参差之弊，于民无累，于税无亏，侵蚀司杜而争讼可息矣。

又于宣统元年六月初三日奉准，度支部奏定，各省房田税契，酌定加收，每契价银一两收税银九分。又每契尾一张，收纸价工本京钱五百文。照例契价每制钱一千文作银一两，听乡民银钱两便，统照市价合计，不准浮收。

---

①河南布政使富，指时任河南布政使富明。

计开：

山东____府业户____宣统____年____月买_____房（地），坐落____，用价银____纳税银____。德平县布字一万二百三十号，右给业户，准此。

宣统二年五月__日。

右契于宣统____年____月____日投税，遵例粘用契尾____月____日呈验，____月____日到本____查验相符，骑字截开，于____月____日发回，____月____日到本____，于____月____日粘前幅给业户收执契根存。

本联民户契尾与上联官契内容相似，首先是文告章程，其次是计开条目。除了编号“德平县布字一万二百三十号”外，其余各项均无填充，只有官府钤印而已。可见，当时官府默许以白契所列各项为准。此外，两联都强调加征契税，“价银一两收税银九分”。这样，契税税率从清中期以来的3%，剧增至9%，增加了三倍。可见清末内忧外患，对外赔款，对内镇压革命，还要推行“新政”，财政困难加剧，正所谓“需款孔亟”，故横征暴敛。

2. 民国买契

本契除了前面粘有以上清宣统红契两联契尾外，后面又粘有一联民国山东省国税厅签发的“买契”契尾，从而变为民国红契。

袁世凯上台后，北洋政府财政部即令各省变通前朝税收法规，颁行新的税收政策。于是民国二年（1913），山东国税厅筹备处印行民国“买契”契尾，令百姓粘于原契之上，并缴纳契纸费与注册费，违者重罚。范文如下：

买契

山东国税厅筹备处为发给契纸事，案照民国肇造庶政更新。凡为中华民国之人民受有中华民国之地产，自应执民国国家之契据，始能得民国国家之保护，其理至明，其法至当。兹本处遵照财政部电令，制定民国新契纸。即自民国二年八月初一日为始，无论军屯卫灶一律行用。凡民间执有前清买契者，无论已完税未完税红契白契，均须呈验注册，给予新契纸，概免收税契。价在三十元以上者，收契纸价洋一元，注册费洋一角；其不及三十元者，不收纸价，但收注册费洋一角。一律发给新契纸，以为各该业户等永远执据。此项验契以六个月为限，即截至民国三年一月底，限满逾期不验者重罚，并遏诉讼等事无效。该业户等具有国家思想，应尽国民义务，自必一体遵用。上以裕国课，下以息民争也。

兹据____县业户____报称住居____乡（城集）____庄，伊____于前清____年____月____日____价买____名下坐落____乡（城集）____庄，房（地）____间（段），计房（地）____间合地____亩__分__厘弓步详列于后，实用价钱（银）_____，先未（已）投税，呈验契尾一纸原契____纸，并缴契纸价洋一元，注册费洋一角。请准注册发契，除遵章注明本县____字第____号册外，合行给契收执，须至契纸者。

计开：弓步_____

中华民国三年一月____日，给业户_____收执。

应（买）完地丁正银_____漕粮正米_____。

字第一万七千七百五十五号

民国《买契》契文与清《官契》契文形式相仿，前部分为章程，后一部分为计开条目。除时间与注册字号外，其余各项条目均无填充，只有政府钤印而已。不论是宣统官契还是民国官契，均未按章程规定“据实填写”，计开条目多为空项，所以官契本身并不严谨。可见，所颁条例章程，只是恐吓百姓缴纳契税，至于官契填写，历代官府并不在意。

（三）地契中画押与戳记

地契中当事人的画押与官方戳记，是辨别地契真伪的重要标记，也是土地交易完成并得到社会及官府认可的标志。但清中后期，华北小农土地交易，并非全都在地契上画押，很多白契没有押记，这在现存地契中很常见。因为华北乡村是宗族性社会，乡约、族规具有很高的权威性，而乡绅、族长又是这种权威性的代表。在土地交易中，由他们做中人或指派中人做保所立的契约，有约定俗成的效力，有无画押，都会得到乡村社会的

普遍认可。但红契必须有押记，既有当事人（买卖双方及中人）画押，又有官方钤印戳记。因为在办理红契时，要求白契必须画押，才给粘贴红契契尾。若原契上没有画押，当事人必须补押。由于各个时期执行力度不同，有的红契只有官方钤印，没有当事人画押。

地契上的押记，五花八门。因为当时乡村百姓多为文盲，因而不会签字。画押时，在代笔人[①]的引导下，画一些简单的刻画，如“十”字和圆圈最为常见；也有的画一些标记图案，如回纹、鱼纹、鸟纹等，很少用指纹或私章。因为按红手印被看成“血印”，一般在口供或判词上常用，人们以为不吉利，所以一般不留指纹。私章一般是职业中人才有，一般百姓没有。李家40张地契没有一纸留有指纹。清代红契一般省、县两级政府钤印，即布政司[②]印和县大印。李家地契清代红契中，钤有“山东等处承宣布政使司之印”和“德平县印”，两印均为篆体，满汉两种文字竖排并列，左为满文，右为汉文。布政使司印为大方印，德平县印为小方印。如李家第33号地契[③]，原契立于光绪六年（1880），后补宣统官契。左为“山东等处承宣布政使司之印”两方，右为“德平县印”两方，在契内和骑缝分别钤印。

李家地契中，如6号契、29号契、30号契、31号契、32号契、34号契、36号契等[④]，虽都立于清朝，但都粘有民国时期补税契，分别是民国三年的买契、民国八年的验买契、民国八年的补税买契。其中29号契、31号契、36号契均粘有民国三年的买契；6号契、30号契、32号契、34号均粘有民国八年的验买契、补税买契。民国时期补税契五花八门，钤印也各有不同。以31号契和6号契为例：

31号契原契立于清光绪二年（1876），左侧粘有光绪三年的民户契尾，右侧粘有民国三年（1914）的买契。清光绪民户契尾钤有“山东等处承宣布政使司之印”和“德平县印”两方，两印为篆体，满汉两种文字竖排并列，左为满文，右为汉文。民国三年的买契钤有“山东国税厅筹备处印”和“德平县印”两方，印文为篆体，去掉了满文。民国买契，颁行于民国二年（1913），当时各省体制草创，初立国税厅筹备处，暂管契税。

6号契立于道光五年（1825），右侧粘有民国八年（1919）的补税买契和验买契，钤有“山东财政厅印”和“德平县印”。“山东财政厅印”在左，“德平县印”在右，分别钤于契内和骑缝处。值得注意的是补税买契和验买契落款时间分别是“民国八年”和“洪宪八年”。“洪宪”是袁世凯称帝时的年号，定1916年为洪宪元年，但仅历3个月洪宪帝制就瓦解了，恢复了民国年号。所以，契中所印“洪宪八年”肯定是错误的。经多方比对，发现问题所在。袁世凯称帝后，曾下令中央及地方政府公文落款一律改用洪宪年号，当时各省验买契的契纸年号都改成“洪宪”印行下发。洪宪帝制迅速崩溃，但地方政府并没有销毁洪宪契纸，而是继续沿用，只是在“洪宪”二字上加盖了“民国”红戳，以图掩盖。但时间一久，红色印迹逐渐淡化消失，这才出现了所谓“洪宪八年”的乌龙，从这件事上也可看出北洋时期的混乱。

二、华北小农土地交易的对象与方式

李家地契系统而全面，从交易对象分：有耕地契、宅地契、坟地契、场院契等；从交易方式上分：有绝卖契、活卖契、换地契、分家契等，囊括了当时华北乡村基本的土地交易对象与交易方式。

（一）华北乡村小农土地交易的主要对象

李家地契涉及耕地、场院[⑤]、宅地（附带伙道[⑥]、站脚地[⑦]）、坟地等当时华北乡村普通民户所有类型的土地交易。华北乡村土地交易种类与江南地区有着明显区别，江南地区除了田、宅之外，还有池、塘、陂、堰、渠、

---

①代笔人，立契时代写契文的人。过去农村文盲居多，立契时往往请教书先生代笔。

②布政司，全称“承宣布政使司”，明清时期省级行政机构。每省都抚之下设三司：布政使司、按察司和都指挥司，分掌政、刑、兵。布政司专掌民政。

③李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第92页。

④李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第23—101页。

⑤场院，农村打场用地。华北地区小麦、谷子、玉米等剥粒、晾晒用地。

⑥伙道，指宅前巷路，往往归属各家各户。田、宅、场院等常常附带伙道。

⑦站脚地，院门前的小块空地。

山林等，这些在华北地区是非常罕见的。

耕地：是农村土地买卖主体，李家地契涉及耕地的有30份，占所存地契的近八成。耕地是农业社会的基础，是小农之家主要生产资料、收入来源和生存根本，所以买田置地，是每一个小农的梦想。李家经过半个世纪的积累，三代人勤俭持家，至道光年间，逐步殷实。从道光元年（1821）至道光三十年（1850）历30年进行了17次土地交易，是李家土地买卖最密集的时期，其中耕地交易达15次，但都是1亩左右的小块田地。以李家地契之12号契[①]为例，契文如下：

立文契人闫希孟，因为无钱使用，今将自己家西南北地一段，计地九分二厘五毫，东至孟继强，西至闫立山，南至大道，北至卖主，四至分明。今凭中人李国宝说合，卖于李彩云耕种为业。言定价钱共钱贰拾贰仟整，当日交足，外无欠少。恐后无凭，立文为证。

长科：七十杆子零三尺；

南横科：三杆子一尺五寸；

北横科：二杆子三尺六寸。

道光十七年十二月十六日立

立文契人（卖方）：闫希孟。卖地的原因：无钱使用。耕地方位与走向：家西、南北地一段。亩数：九分二厘五毫（0.925亩）。四至：东至孟继强，西至闫立山，南至大道，北至卖主。中人：李国宝，买主：李彩云。土地用途：耕种为业。价钱：贰拾贰仟整（22吊）。长宽：长科七十杆子零三尺（353尺），南横科三杆子一尺五寸（16.5尺），北横科二杆子三尺六寸（13.6尺）。立契时间：道光十七年（1837）十二月十六日。

耕地地契一般注明“耕种为业”，这有别于宅地等其他类型的土地交易。耕地是农村土地交易的主体，特别是小块田地，成为小农之间土地交易的主要对象，这在李家地契中充分体现。

场院：是过去乡村粮食作物脱粒、晾晒场地，一般在村口或地头，几乎家家必备，所以场院地也是农村土地交易的一部分。由于场院比较固定，所以不如耕地交易频繁。李家地契中，涉及场院地买卖的有两份，一份是乾隆二十二年（1757）1号契，一份是道光三十年（1850）22号契，两者相隔近百年。以22契[②]为例，契文如下：

立文契人李文魁，因为无钱使用，今将自家前场院一段，计地三分二厘四毫五，今凭中人李逊说合，卖于李彩云名下永远为业。言定价钱共钱肆拾贰仟整，当日交足，外无欠少。恐后无凭，立文为证。

上带伙道五厘，计其地东至伙道，西至买主，南至李同云，北至李克德，四至分明，树木全带。量地李文秀在此，连李彩云、李同云。

场院长科：二十七杆子；

南横科：五杆子一尺三寸；

北横科：五杆子三尺九寸。

代笔人：李克德

道光三十年十二月初二日立

这份地契除标明“场院一段”外，与上份地契相比，内容上多了三项：一是契文上明确规定“带伙道”，伙道是乡间道路，虽是共同使用，但地权归各家各户；二是量地人李文秀（连同买主李彩云，地邻李同云等），量地人一般由中人指派，并由相关各方监督，量地人有的写入契文，有的则不写入契文；三是代笔人李克德，过去乡村识字率很低，所以往往请人代笔书写。

由于场院地多选择在离家较近、地势较高、通风较好的地方，所以其价格一般要比耕地高出一倍乃至数倍。如以上李家第22号地契中场院地的单价为112.15吊/亩；而李家第21号地契[③]是同年（道光三十年四

①李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第36页。

②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第61页。

③李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第58页。

月廿六日立）所立耕地买卖契，契价37.19吊/亩；时隔一年所立的李家第23号[①]同样是耕地买卖契，而契价是24.37吊/亩。可见场院地的价格要比耕地高得多。

宅院：即宅基地，也是农村土地买卖的重要部分。家宅是普通民户的“命根子”，是安身立命之所。所以，不到万不得已是不会出卖的。但遇天灾人祸、家道败落之时，不得不出卖宅院，以缓燃眉之急。家宅一般由主宅院、门前“站脚地”、门外“伙道”和三面“滴水”组成。站脚地是指大门前的一片小空地，顾名思义即平时休闲唠嗑之地。伙道也叫“伙巷”，指门前的胡同道，归属各家各户。滴水是指建房时预留的下雨时房檐流水之地，后墙外留7寸宽地面，东、西山墙外各留3寸宽地面；滴水一般与宅基一起测量，不单列入地契。

李家地契中有5份关于宅地的买卖契，历道光至光绪半个多世纪。道光十四年（1834）购得同村闫家宅地0.142亩（带伙道），咸丰九年（1859）购得闫家宅地0.11亩（带站脚地），光绪二年（1876）购得同门李家宅地0.121亩（带伙道），光绪十九年（1893）购得同门李家宅地0.068亩，光绪三十年（1904）购得同门李家宅地0.116亩。[②] 李家三代人历70年5次买宅置地，总和仅半亩多，可见小农之家积累的缓慢与艰辛。以31号宅地契[③]为例，契文如下：

立文卖契人李门韩氏同子大俭，因为无钱使用，今将自己家宅二段，计地（宅）一分二厘一毫，其宅东至伙道，西至李海云、李峰云、李有云，南至买主，北至卖主，四至分明。今凭中人李大善说合，卖于李好温为业，言定价银贰两，当日交足，并无欠少。恐后无凭，立文为证。

长科：六杆子三尺五寸；

北横科：三杆子三尺五寸；

南横科：三杆子一尺五寸；

伙道：长科，十六杆子一尺五寸；横科，一尺。

光绪二年十二月二十二日立

代笔人：李克德

本契除标明“家宅”外，从契文的程式上看，与前两契无大区别。本契立于光绪二年（1876），前后分别粘有清光绪三年（1877）与民国三年（1914）的官府红契契尾，故为红契。从李家地契看，卖宅地者多为孤寡，为生活所迫，被迫出卖祖宅，以维持生计。

以上所举耕地、场院、宅地（附带伙道、站脚地等）是清代小农土地交易的主要对象。其中耕地交易是主体。从李家地契看，从乾隆至宣统百余年，耕地交易次数占总交易数的近80%，交易亩数占总交易量的96%。可见耕地交易，是小农土地交易的核心，耕地小农赖以生存的物质基础。

（二）乡村小农土地交易的主要方式

乡村小农土地交易的主要方式有“绝卖”、“活卖”和“交换”等形式。李家地契有买卖契（绝卖契）、当契[④]（活卖契）、换地契[⑤]、分家契[⑥]等各种文契，反映了当时土地的多种交易与流转方式。

1.绝卖。即土地的一次性交易，买家出资，卖家出地，所谓“一手交钱，一手交地，概不赊欠”，买家出资一次性购买土地的所有权，土地归买家所有，与原主再无关系。

绝卖是乡村土地交易的最主要形式，从李家地契看，百余年先后有40次交易，有38次为绝卖，占整个交易量的95%。凡土地交易必须有中人说合并作保。中人是乡村中具有一定信誉、威望、权势的人充当，诸如族长、乡绅之类。中人担负着说合人与担保人的双重角色，所以要收取一定数量的佣金。从这个意义上，中

---

①李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第62页。

②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第24、78、86、96、105页。

③李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第87页。

④当契，因急需钱用，将耕地典当给他人耕种，有钱时再以典价赎回，故称“活契”。

⑤换地契，民户之间交换土地的契约。因耕作之便，民户间往往进行等量或等价的土地交换。有的是就近，有的是连片，各取所便。

⑥分家契，兄弟分家所立的文书。

人又是掮客。中人佣金由买卖双方共同承担，即所谓“成三破二”，买家出三成，卖家出两成，占总价的5%。成交后，若发生纠纷，中人要做保，调解双方，按契执行。甚至拿乡约、族规，震慑双方执行契约。若打官司，中人须到堂作证。中人一般为一人，也有两人或多人的。以李家33号地契[①]为例，契文如下：

立文契人李好让，因无钱使用，今将自己家西南北地一段，计地二亩一分三厘七毫，东至买主，西至孟广文，南北至大道，四至分明。今凭中人李腾云、李山云说合，卖于李好恭耕种永远为业，言明价银拾两整，同中人当日交足，并无欠少。恐后无凭，立文为证。

长科：六十七杆子一尺。南横科：九杆子零四寸；中横科：九杆子整；北横科：八杆子三尺一寸。

光绪六年十一月二十九日立

此契为红契，原契立于光绪六年（1880），后补宣统官契。契文中的卖于某某“永远为业”，言明价钱“同中人当日交足，并无欠少”这都是绝卖契中的惯用语，板上钉钉，绝不含糊。本契中人为两人：李腾云、李山云，应是本族德高望重之辈。有的地契中人多达数人，如李家地契第36号地契[②]，契文如下：

立文卖契人李有云，因为无钱使用，今将自己家南南北地一段，计地三亩三分七厘。内里除坟地（南北六杆子、东西六杆子）计地一分五厘。其地东至李大亭，西至齐富元、齐富贵，南至大道，北至齐富荣，四至分明。今凭中人孟广业、孟广身、李好和、李大训、李法仁、李齐圣说合，卖于李好恭耕种为业，言明价银共合廿两，当日交足。恐后无凭，立文为证。

长科：七十九杆子整；南横科：十杆子零三尺四寸；中横科：十杆子零一尺四寸；北横科：十一杆子零九寸；又加科：十杆子零一尺四寸。

光绪卅年四月初七日立

本契与上契相似，也是红契，前后分别粘有清光绪民户契尾与民国买契。不同的是，这块耕地内有卖主家的坟地。地契写明“内里除坟地（南北六杆子、东西六杆子）计地一分五厘”，即坟地不在买卖之列，仍归原主。因为所卖地中有家族坟地，恐后有争议，故请多人为中，“中人孟广业、孟广身、李好和、李大训、李法仁、李齐圣”，有6人之多。

2.活卖。指将土地典当，定期赎回。一般情况是出典人急于用钱，将自己的田产估价出典，典价一般稍低于市场出售价。在中人说合下，承典人出资，取得土地使用权。如到期出典人无钱赎回，所当田产归承典人所有。在中人说合下，另立买卖契约，活买则演变为绝卖。也有特殊情况，如上契中的家族坟地，不能随地一起出卖，但自家又不便耕种，往往典给买主。如李家第37号地契[③]，契文如下：

立文博当契人李有云，因为无钱使用，今将自己家南计坟地一分五厘，今凭中人李好和、孟广业、孟广身、李大训、李法仁、李齐圣说合，当与李好功耕种取利，言定价钱共钱拾壹吊，当日交足。恐后无凭，立文为证。

光绪卅年四月初七日立

这是一份典当契，出典人李有云所当土地，就是上文36号地契中留下的家族坟地。由于四周耕地已卖给了李好功，那么这块一分五厘的坟地，则变成了一块“飞地”，自家不便耕种，所以当给李好功耕种，中人还是36号地契中的6人，没有更换，以防纠纷。

3.换地。指为耕种方便，两户经协商，交换土地。换地在乡村也很常见。换地一般是“以远换近”。比如同村的甲、乙两户，甲户住在村东，乙户住在村西，而甲田则在村西，乙田则在村东，两户交换，各得其便；又如甲、乙两户不在同村，而甲田却靠近乙村，乙田则靠近甲村，两户交换，各得其便。再一种情况是为了耕地成片而交换，即“化零为整”。如甲、乙两户是地邻，甲户为了土地成片，便于耕作，用不相邻的另一块田，换相邻的乙户田，同时乙户也不受影响。这样的情况也往往能达成换地协议。李家第19号地契[④]是换地契，契文

①李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第92页。

②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第101页。

③李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第104页。

④李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第51页。

如下：

立换契人杨安仁，因耕种顺（便），所以换与李彩云永远为业。其地六亩二分三厘二毫，所换五亩一分零四毫三。

长科：一百七十九杆子三尺四寸；

东横科：八杆子零二寸；

中横科：八杆子一尺二寸；

西横科：八杆子二尺四寸。

（退中一亩一分二厘八毫）

道光二十九年正月十四日立

文契中杨、李两家分别在杨家村和李家胡同村，二者不是同村，而是邻村。杨家地远离其村，所以与李家换地。两家地并不等量，这在换地交易中很常见。以远换近，往往以多换少；以瘠换肥，同样以多换少。换地交易中，可有中人，也可无中人。因为换地是“以田易田”，一般没有钱财补偿，由两家商定即可，很少发生纠纷。

除以上所举“绝卖”、“活卖”和“交换”等乡村小农土地流转的主要方式外，分家也是田宅的再分配形式，只不过它是在家族内部的小家庭之间流转，李家地契之第 25 号契[①]为分家契，咸丰年间李家三兄弟将田宅一分为三，土地在兄弟之间重新分配。

三、华北小农土地买卖特征

经过对比分析李家老地契以及当地其他家族的零散地契，归纳总结清中后期华北小农土地买卖基本特征。

（一）土地交易量小

清中后期，随着商品经济的发展，农村土地买卖也相对活跃起来。华北地区的农村以小农为主体，普通民户拥有耕地从一二亩到数亩不等，较为殷实的民户也不过十余亩。所以土地交易一般为小块土地，交易量小。以李家地契所反映的百余年土地成交量为例，从乾隆二十二年（1757）至宣统三年（1911）共立 39 份地契，除去 19 号契（换地契）与 25 号契（分家契），共 37 次土地交易，包括耕地、宅地、场院、坟地等。[②]

从乾隆二十二年（1757）至宣统三年（1911）154 年 37 次土地交易中，单次交易最大的地块是 6.332 亩，最小的地块仅有 0.068 亩，连 1 分地都不到。有 17 次交易在一亩以下，占总交易次数的 46%；2 亩以下的交易共有 29 次，占总交易次数的近 80%。可见，150 余年李家绝大多数土地交易都是 2 亩以下的小、微土地交易，10 亩以上的土地交易从未发生。而一百余年 37 次交易的总和也不过 50 余亩。这一方面反映了普通小农购买力非常有限；另一方面也反映了普通小农积累的缓慢，经过百余年四五代人的积累，其购买力几乎没有提高。

李家自乾隆年间迁居本地，经近百年发展至咸丰年间，家族人口不断增加，李家三兄弟各立门户，家族田宅一分为三，李家地契第 25 号分家契[③]反映了这一状况。随着人丁繁衍，人均土地占有量不增反减。到建国前，李氏三兄弟中最殷实的一家，老少三代十余口，有田不过 20 亩。[④] 这也从一个侧面反映了当时华北乡村的“过密化”。

“过密化”是黄宗智在其《华北的小农经济与社会变迁》[⑤]一书中提出的，指经济在以单位工作日边际报酬递减为代价的条件下扩展，即所谓的“没有发展的增长”。关键点即劳动的超密度投入，劳动的超密集投入

①李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021 年，第 69 页。

②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021 年，第 2—7 页。

③李兴智：《老地契》第 25 号地契，北京：线装书局，2021 年，第 68 页。

④李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021 年，第 6 页。

⑤黄宗智：《华北的小农经济与社会变迁》，北京：中华书局，2000 年，第 3 页。

并未带来产出的成比例增长，出现了单位劳动边际报酬的递减，即“过密化”现象。“劳动边际报酬递减”导致了农业“内卷化”，由于农村劳动力的过剩，使得投入增加的倍数远远大于产出增加的倍数，劳动边际报酬递减。这些因素导致了华北小农积累的增长被人口的增长所抵消，家族积累迟滞，很难形成资本化经营。

（二）交易地块零星分散

华北乡村的耕地以村落为中心分布，看似集中，实际被一家一户零星分割，状如鱼鳞，很难集中。李家地契所涉及的地块零星分散，不集中，不成片，故很难形成规模耕作。以李家地契所列耕地为例，从乾隆二十二年（1757）至宣统三年（1911）共立39份地契，除去第1、第22号契（场院契）和第7、第28、第29、第31、第35、第38号契（宅地契）以及25号契（分家契），共有耕地契30份，其中明确标有耕地“四至”的有20份，[①]列表如下：

地契编号	亩数	耕地四至（东、西、南、北四邻）
5号契	2.742亩	东、西至大道，南至张金成、张立俭，北至李宗贤、孟学成
6号契	0.6704亩	东至大道，西至孟广业，南至李好喜，北至李德文
10号契	0.975亩	东至大道，西至孟照池，南至孟宪升，北至孟庆淮
12号契	0.925亩	东至孟继强，西至闫立山，南至大道，北至闫希孟
13号契	1.232亩	东至孟继成，西至闫记胜，南至闫记胜，北至杨富先
14号契	0.923亩	东至买主，西至孟继通，南至孟继祥，北至杨富先
15号契	1.21亩	东至李玉，西至闫泰来，南至闫泰来，北至杨安仁
16号契	1.155亩	东至孟继祥，西至闫继胜，南至孟继刚，北至孟继诰
17号契	0.357亩	东至李文魁，西至李彩云，南至李文秀，北至李克德
20号契	1.583亩	东至周圣付，西至大道，南至李宗荣，北至李佃清
23号契	1.518亩	东至伙道，西至买主，南至李克德，北至李同云
24号契	2.18亩	东至李腾云，西至李同云，南至大道，北至大道
26号契	1.23亩	东至袁守浦，西至袁德昌，南至袁守来，北至大道
27号契	2.594亩	东至买主，西至袁守端，南至袁守来，北至王氏
30号契	4.68亩	东至大道，西至袁德新，南至大道，北至袁佃臣
32号契	0.18亩	东至李腾云，西至李同云，南至大道，北至大道
33号契	2.137亩	东至买主，西至孟广文，南至大道，北至大道
34号契	6.332亩	东至李好俭，西至刘长兰，南至孟光度，北至孟光喜
36号契	3.37亩	东至李大亭，西至齐富贵，南至大道，北至齐富劳
39号契	1.5亩	东至李好俭，西至买主，南至大道，北至大道

从上表李家所买耕地“四至”可知，李家20次买田置地，只有5次购地与自家田地相邻，其余15次所购田地，均散落于其他民田之间，大一点的不过数亩，小一点的只有几分，零星且分散。这种鱼鳞状小块土地，很难成片耕作，不可能形成规模化经营。

（三）价格波动较大

清朝中后期，特别是鸦片战争以后，西方列强的冲击，时局紧张，经济波动加剧，这些因素对土地交易都产生了重要影响。以耕地买卖为例，李家地契共有30份耕地契，除去19号换地契，37号当地契，共有28份买契，跨越清中后期百余年，地价从每亩2吊（2000文）至70余吊不等，不同时期价格差别较大，[②]列表如下：

①②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第2—7页。

地契编号	立契时间	大小（亩）	总价（吊①）	单价（吊/亩）
2号契	嘉庆二年（1797）	1.77	7.5	4.247
3号契	嘉庆四年（1799）	4.68	89.43	19.109
4号契	嘉庆五年（1800）	0.34	0.75	2.206
5号契	道光元年（1821）	2.742	33	12.035
6号契	道光五年（1825）	0.6704	10	14.916
8号契	道光十四年（1834）	1.401	26	18.558
9号契	道光十五年（1835）	1.803	21	11.647
10号契	道光十五年（1835）	0.975	19.5	20.000
11号契	道光十六年（1836）	0.32	14	43.750
12号契	道光十七年（1837）	0.925	22	23.784
13号契	道光二十年（1840）	1.232	18.5	15.016
14号契	道光二十一年（1841）	0.923	13.5	14.626
15号契	道光二十二年（1842）	1.21	35	28.926
16号契	道光二十二年（1842）	1.155	43	37.229
17号契	道光二十四年（1844）	0.357	12	33.613
18号契	道光二十六年（1846）	1.277	40	31.323
20号契	道光二十九年（1849）	1.583	40	25.268
21号契	道光三十年（1850）	1.627	60.5	37.185
23号契	咸丰二年（1852）	1.518	37	24.374
24号契	咸丰五年（1855）	2.18	39	17.900
26号契	咸丰七年（1857）	1.23	17.8	14.500
27号契	咸丰七年（1857）	2.594	18.2	7.000
30号契	光绪元年（1875）	4.68	10	2.137
32号契	光绪五年（1879）	0.18	3	16.667
33号契	光绪六年（1880）	2.137	10	4.679
34号契	光绪十三年（1887）	6.332	35	5.527
36号契	光绪三十年（1904）	3.37	20	5.935
39号契	宣统三年（1911）	1.5	116	77.333

从上表可以看出，土地价格波动较大。影响土地价格的因素很多，除土地自身条件（如位置远近、地势高低、肥瘠程度等）外，时局的变化，经济的波动是决定性因素。李家购地主要发生在道光年间，28份耕地契中，有15份为道光年间所立。而道光年间的耕地价格也相对稳定，总体上呈现出缓慢上涨的趋势，除11号契外（11号契是“家前门口地”②位置好价格高），其余起伏不大。说明这一时期，华北地区相对稳定，经济较为繁荣，土地交易频繁。自道光之后，咸丰至宣统60年，李家共发生10次土地交易，价格极不稳定，忽高忽低。这一时期，政局动荡，内外交困，西方列强不断蚕食，清廷统治腐败，各地反抗不断，社会动荡不安，导致了经济的剧烈震荡，小农购买力下降，积累更加艰难，这在表中土地价格变化上亦可管窥。

此外，以上所列土地交易中，所用货币以现“钱”为主，很少用现银。从乾隆二十二年（1757）至宣统三

①1吊＝1000文，1枚铜钱为1文，1文钱俗称“1个大子儿”。1吊钱大至相当于1两白银。

②李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第34页。

年（1911），李家共立39份地契，除去19号契（换地契）与25号契（分家契），共37次货币交易，有30次用制钱，3次用银，4次用洋（银元）；光绪以前，几乎统统用钱；光绪年间清廷始铸银元，并逐步流通，民间也开始使用。小农土地交易，尽管地块不大，但所用铜钱动辄数十吊，相当于数十两白银，因而并非小额交易。但民间多用现钱而很少用现银，说明普通小农之家，现银缺乏。特别是19世纪中期以后，随着开口通商及洋货的倾销，白银大量外流，随之出现了银贵钱贱的现象；加之屡次赔款，白银更为紧缺，百姓手中的存银以“税收征银”的方式被官府搜刮。因而普通小农几乎没有存银，所以民间不论大额小额交易，多用现钱结算，而很少用银两。如李家第39号地契[①]，竟用现钱116吊，即116000文，能装满一整箱。这样的额度用钱极为不便，但由于民间现银的匮乏，不得不用制钱交易。

综上所述，地契不仅是土地买卖、产权转移的文书凭证，而且是当时社会经济波动的“阴晴表”。李家地契系统而全面，囊括了当时华北乡村基本的土地交易对象与交易方式，反映了清朝中后期华北地区小农之家百余年买田置地过程以及小农土地交易的基本特点。清朝中后期，特别是鸦片战争以后，西方列强的冲击，时局紧张，经济波动加剧，小农持续购买力不断下降，积累缓慢，土地交易零星且分散，很难形成土地的规模化经营。

Research on the Small-scale Peasant Land Sales in North China in the middle and late Qing Dynasty

——Take the Land Lease of Li Family as an Example

WANG Shou-dong, QIAO Yi

(History department, Dezhou University, Dezhou 253023, China)

Abstract: Mr. Li Xingzhi of Dezhou, Shandong Province has preserved more than 40 old land titles since his family moved here in the middle of the reign of Emperor Qianlong of the Qing Dynasty, and has compiled and published them. The land deeds of the Li family are systematic and comprehensive, which can be divided into farming land deeds, homestead deeds, grave land deeds, yard deeds, etc. from the perspective of trading partners; From the perspective of transaction methods, there are absolute sale contracts, live sale contracts, land exchange contracts, family separation contracts, etc., which include the basic forms of rural land transactions in North China at that time and reflect the current situation and characteristics of small-scale peasant land transactions in North China: first, the transaction plot is small, and the land transaction reflected in the Li land contract is only 6 Mu at most and 0.1 Mu at least. Although the number of transactions is large, the total amount of transactions is not large, and the total amount of land purchased by generations over a hundred years is only tens of acres; Second, the plots are scattered. The plots involved in the Li land deed are scattered, not concentrated and not in pieces, which makes it difficult to form centralized farming; Third, the price fluctuates greatly. The price of cultivated land varies from a few to more than a hundred per mu, and the price varies greatly in different periods and sections. Due to the deterioration of the political situation and the shock of social economy in the middle and late Qing Dynasty, the purchasing power of small-scale farmers' homes continued to decline, and the sporadic and scattered land transactions of small-scale farmers made it difficult to form large-scale land management.

Keywords: North China; land title; land; business　　[责任编辑　山阳]

①李兴智：《老地契》，北京：线装书局，2021年，第109页。