

# 古人的身家性命 都在这张纸上了

房地产市场的走向一直是人们关注的焦点。房屋交易自古便是大事，古人重视房产，自然会将房契、地契妥善保管，所以今天古玩市场上时而能见到此类藏品。

## 房契存世量大

为古人远行必带之物

按现在的话来说，房契就是买房时签的合同。在古代，房契曾经是不动产归属权



《倩女幽魂》中宁采臣背的筐里除了书还有房契、地契

的主要证明，甚至是唯一证明。而在漫长的历史过程中，房屋一般都会多次易主，最后拆迁，所以房契大多已经失效，从而流入藏品市场。如今古玩市场上时而能见到清代的房契，至于民国到解放初的房契就更多了。由于房契存世量较大，且艺术价值普遍不高，所以年代若不是特别久远一般不会上拍，仅供民间交流。

从现存资料上看，古代房契的格式大同小异，一般都写有：“立典卖房屋文契（这里写卖方姓名），今将坐落（这里写房屋地址）房屋（这里写房屋的户型、面积、间数、新旧程度和装修情况），凭中（这里写房产经纪人的姓名或者见证人的姓名），议价出典，由（这里写买方姓名，一般只写姓，甚至姓名均不写）管业，三面议明时值（这里写出出售价格），当日一并收足，并无短缺。其房并无重叠交易，亦无他人争执，如有等情，由典卖人理论，与现业者无干。空口无凭，立此文契为证。”

现在买卖房屋，合同至少一式两份，双方各存一份，而古代却只有一份，仅由买方留存，所以买卖双方一般都会忽略让买方签字。古代信息不畅，文盲又多，所以买方不签字这种情况就成了通病。一旦房契丢失，捡到房契的人完全可以冒充买方，说自己才是真正的业主，即便告上公堂，地方官们也会因为无法查证而不予受理。所以，为了以防万一，古人远走他乡时，房契也要随身携带。

## 古人重视地契防伪 价值较房契更高

地契是典押、买卖土地时双方订立的法律文据。中国人使用地契的历史很长，直到1953年11月《关于国家建设征用土地办法》发布前，民间买卖土地时仍在使用地契。古玩市场上出现的地契主要来自清末民初，这是因为当时社会动荡变化加剧，从而导致买卖地产交易频繁发生。由于地契所含史料价值较房契更高，所以此类藏品曾有过多次上拍记录。2004年，曾有10张清代地契在上海朵云轩上拍，估价为3000~4000元。

地契一般由卖方书立，内容包括土地面积、坐落、四至、地价、出让条件、当事人双方、亲属、四邻、中人及签字盖章等。未向官府纳税前的地契称为“白契”，经官府验契并

纳税后称为“红契”，只有“红契”具有法律效力。地契由买方保存，作为土地所有权凭证，可以凭它作抵押贷款。

相较于房契而言，古人对地契的防伪更加重视。在乾隆年间的一些老地契中，官印并不是只盖一次，而是在涉及价钱、日期等地方都会盖上这方形的印。在老地契上还会发现只出现一半的印迹，这被称作“骑墙印”，也是古时一种防伪的办法。骑墙印通常是将买卖双方一式两份的契约叠加在一起，然后同时盖上一个印，辨认真假时，只要将印迹一对，如果刚好吻合，那就是真的契约。

清代中晚期还盛行一种粘连契尾的方式，即由布政司统一刊印契尾，编号发行，粘连在民写地契之后，作为官府验契凭证。

## 房契、地契里有史料可挖 同一时期不同地域存世量不同

不少房契、地契因为年代久远而显得破烂烂，十分不受待见，所以其中蕴含的史料价值往往被人忽视。据有关专家介绍，房契、地契是研究农村经济和中国房地产发展的重要史料，比如地契的契尾，它相当于税据、原始税票，研究者能从中提取许多信息。

除了供学术研究外，一些房契、地契还颇具观赏价值。古代契约一般都由专人书写，一些还经由当地官府指定书法高手来写。在市场上，有书法价值的明朝地契，通常一个字按百元计算，清朝的也在十元到百元之间。此外，印章的好坏、多少，也会影响到房契、地契的价值。

存世量也是影响此类藏品价值的重要因素。除了年代越早越少外，同一时期但不同地域的房契、地契存世量也不尽相同。比如解放区的地契，虽然使用时间短，但是其存世量比较少，因而被不少收藏者所重视。再比如，目前市场上见到最多的是私契（白契），除去这些，官契（红契）的存世量其实并不多。

由于房契、地契都不易长久保存，其纸张的质量直接决定了它的寿命。在市场上，丝绵纸和宣纸的此类藏品就更贵一些。

目前，我国地契的收藏者主要集中在港澳台地区，内地对于地契的重视程度不是很高，其价值还是有待提升的。

（西晚）

## 一张百年前的土地典契

笔者到乡下旅游，在一农户家发现了一张宣统二年（1910年）的土地典契，距今已有一百多年，纸质泛黄发皱，但字迹清楚，品相完好。

整张典契为毛头纸质，呈白色，一尺见方，毛笔书写，竖排繁体字，从右到左，依次是：“立典人王俊，因钱急用，今将自己羊圈岭地半亩，情愿出典与刘奋荣名下耕种，受业



宣统二年（1910年）的土地典契

后明典。价钱二十八千文，日后钱到地归，本主如钱不到，典主永远耕种受业。空口无凭，立典约为证。宣统二年十一月十二日。同中人王景贤、王廷贵、王景宾、

刘彦寿画押，代笔人史进贤画押，上盖官府大印。

这张陈迹斑斑的典契虽说早已不具有法律效力，但对研究清末时期的地方经济、社会发展、民俗风情和土地交易有一定史料价值。

（西晚）

## 契约记录了一桩清代换地交易



清代同治年间的换地耕种契约

笔者偶然得到一张清代同治年间的换地耕种契约，其内容如下：

“立两对地约人郝邦臻：今将父置到任畛地平地壹亩，东至天河，南至张郭有地界，西至石墻，北至本主地界，四至各依界畔，土木石相连，情愿对与

夹道村张中成名下耕种作业。中成将自己置到候则坡上下地贰段，共为一垧半，四至俱有高墻，土木石相连，对与郝臻作业。两相情愿，随地官粮，各纳各粮。恐后无凭，立此两对约，掉地不掉粮，永远存照。”立约日期为“同治九年十月十九日”。中人有“郝兆恒、郝安月、张好德”三人。契约的执笔者为“张中明”，立约人郝邦臻的祖父“郝兆通”也在场。

农村中，有时候两个村庄的地理位置犬牙交错，这样以来，本属于甲村的田地反而距离乙村比较近。这时候为了耕种方便，有些农户就会相互协商，换地耕种。为了规范换地耕种行为，减少因土地互换而引发的矛盾纠纷，双方事先订立契约，详细规定互换田地的面积、地理位置、四至边界情况、粮食归属及缴纳公粮的办法等内容。这张换地耕种契约，就是这种情况。

同治九年为公元1870年。虽然距今已经140多年，但这份换地耕种契约却保存近乎完好，而且字迹依然清晰可辨，实属难得。

（西晚）