

使用大字体察看本文

阅读次数: 970

近代上海城市土地永租制度考源

陈正书

永租制是1845-1949年间,外国人在上海(及另一些通商口岸城市)以永租形式占取土地的一种特殊的制度。它的存在形式不是一部以"永租制"命名的法律、规章,而是包含于《土地章程》(Land Regulations)和印发给外国租地人的地契--道契(Title Deed)之中,以"永远租赁"为核心内容的一系列规章。

永租制是在特殊历史条件下产生的特殊的城市土地制度。百余年间,它对上海房地产业、城市经济,以至中国社会都有深刻的影响。对于永租制虽然有一些学者作过研究,但是,对于它的渊源却从未系统进行考察。这不仅是城市史研究所必须解决的基础课题,而且,有着重要的现实意义。因此,有必要揆其端而考其源。

一、对永租制起源考察的历史与现状

本世纪三十年代,中外学者对永租制起源曾经有所考察。当时,考察工作主要是围绕着收回租界与维护租界制度的斗争而展开的,重心放在法理上研究租界制度,对永租制的考察都带有某种特殊的视角。所以与学理上的考察有一定的距离。三十年代的考察主要涉及两个方面的问题。

1. 永租制的渊源何在?

当时,对此主要有两种观点。

(A)认为永租制源于中国习惯上的土地买卖,只是名义上不称为"买卖"而称其为"永租"而已。以法国萨吕·芒特(Soulu deMorant)讲得较为明确,他认为:"永租土地所立契约", "与中国习惯所用之卖契相等"。

(B)认为永租制源于中国习惯上的土地典押。徐公肃、邱瑾璋合著的《上海公共租界史稿》分析较为明晰,他们认为:按照中国的习惯,土地"典出时期,原业主亦不能行使其所有权",所以,"永远租赁与典权最为近似"。

他们还将永租制与永佃制作了比较。他们认为:两者的共同之处只有一点,即时效上的"永久性",而不同之处却有两点:(a)永佃制之下原业主"不失去土地所有权",因此,"得以法定原因(欠租)撤佃",而永租制之下,土地的"出租人让去其所有权",所以,"不准任意退租"。(b)永佃制之下,土地所有权不发生转移,尽管立有佃租契约,却未发生物权的转移。永租制之下土地所有权发生了转移,涉及到物权问题。虽然,租地人只得到田面权(使用权),但是,土地所有权已归于中国政府了。这既是永租制的特殊性,又说明它源于永典更为确切。(1)

近十年来,随着城市史、租界史研究的发展,又有一些学者对永租制起源进行了考察。大多沿用三十年代观点。略有变化者,一是朱华先生提出的不源于永典而源于传统的土地买卖之理由。他认为,典押本身已包含着时限概念,一旦永远典押就失去了时限。既无时限,何来典押?因此,"永典"已等于买卖了,永租又怎么会不属于买卖呢?(2)二是费成康先生提出的,"永租制脱胎于当时中国农村流行的土地永租制,又不同于那种传统的制度。"从他下文中所说"租地人取得土地的永久使用权,当时也称永佃权、田面权、田面、地皮等。"他所指的似乎为永佃制。他认为由于当时的年租"事实上中国业主从一开始就没有领取",所以,"押租成了地价,年租成了地税,中国业主在实际上已经与出租的土地割断了一切联系。"惟其如此,"永租"事实上"有如绝卖"。(3)

2.对当时采用永租制的原因之考察

《上海公共租界史稿》对当时的主要观点作了归纳。其中以单春新(Chan Chung Sing)的《中国之居留地》(Les Concessions OnChina巴黎1915年版)作为代表:(a)按"中国习惯,根据'普天之下,莫非王土'之义,以为中国土地卖于外人,皇帝即丧失一部分之产业"。(b)"因中国公私法观念向不清,私法上的所有权与公法上的主权混而为一。中国土地卖于外人,即不能在该地上行使主权,故仅允外人租赁,不得购置。"当时不少著作,如:裘惜司的《上海通商史》(M.D.Juses:Historic of Shanghai),康提尼《上海会审公廨》(Kotenev:Shanghai Its Mixed and Council),兰宁-柯林合著《上海史》(Lanning & Coulling:The History of shanghai)等,都持同样的观点。(4)当时以至近十年来,我国部分学者也有类似的看法:如:费成康先生认为:"当时,中国官员并不明了土地所有权与领土管辖权的区别,将外人购买用于居住和贸易的土地视同割占领土,坚决反对将中国的土地卖给外人。"(5)

总体上看,无论是对于永租制渊源,还是对于当时采用永租制的原因,至今还都是从中国方面作单向的考察。

二、永租制产生的历史过程

1843年上海开埠前后,外国移民与上海的土地关系已成为中外交涉的重要内容之一。关于订立永租制(即永远租赁土地的制度)的交涉,始于1840年,定局于1847年。大致分为四个阶段:第一阶段是关于是否允许外国人在沪居住、经商的谈判,这是建立永租制的基础;第二阶段是确定以租赁方式解决土地问题之原则的谈判,这是整个交涉的核心,即确定是允许租地还是买地之谈判;第三阶段是关于租地期限及租地范围的交涉,确定永租原则和作出划定界址等规定;第四阶段是关于实施细则,即关于确定契证制式、在契证上写明"永远租赁"字样等相关的限制词,以及其他实施细则的交涉。

1.1840-1842年间关于允许居住、经商的交涉

1840年2月20日,英国外交大臣巴麦尊子爵(J.H.T.Palmerston)同时发出两份文件,即《致中国皇帝钦命宰相书》和《致奉命与中国政府交涉的全权公使函》,中英交涉(包括土地问题)均应以此为滥觞。在《致中国皇帝钦命宰相书》中,对在沪占用土地的要求是:"中国将英国全权公使所指定的,面积敷用、位置适宜的沿海岛屿一处或数处,永久割让与英国政府作为英国臣民居住、贸易的地方。"没有提及上海等城市土地问题。但是,在他同日发给懿律(G.Elliot)和义律(Ch.Elliot)的(第一号训令)中则明确地命令他还应展开如下之交涉:"如果中国政府表示不愿意作这类岛屿的割让", "英国政府将不反对以下列条件代替", "英国臣民无论男女,应准自由和不受限制地在中国的一些主要口岸居住贸易。这些口岸应在条约中明白开列",它们是:"广州、厦门、台湾北端对面的福州府,以及扬子江口的上海和宁波。"但是,由于当时初有翻译,译文中多处出现:英商蒙受"冤屈",并要求"伸冤"、"昭雪"等语句。

(6)更因为这一时期,英军按巴麦尊的指令由广州北上以后,在福州、厦门、宁波、上海等地,大体上只是封锁海口,并未发生重大战斗。(7)这种战略对于以闭关为习的清政府恰不生效,以至给道光皇帝以及琦善等中国官员造成错觉。1840年8月17日,《致中国皇帝钦命宰相》在大沽口送交直隶总督琦善,他立即上奏。8月20日,道光皇帝上谕,第一次作出答复:"允准英人通商已属恩惠",不准另有妄求"致坏成规"。琦善答复英方:若英军南撤广州谈判,定可以让"贵统帅回国时自必颜面增光"(8)。英军鉴于季风将过、北方冬季冰封对英军不利,就顺势南下。然而,广州谈判在沿海城市土地问题上没有进展。

1841年,英国指派驻印度陆军少将璞鼎查(H.Pottinger)为新任全权代表,给他的指令是:"不停止军事行动"直到清政府对英国"提出一切要求完全无条件的依允"。其中,关于土地问题的指示是:必须"取得英国臣民居住该海岸各主要城邑的许可",而且,必须属于"自由和不受限制地居住"(9)。

这以后的一年间,英军由广州到宁波进而攻打上海闯入长江,多次拒绝谈判,直到攻占镇江兵临南京城下,才以立即进攻南京为要挟,强迫清政府接受全部条件。1842年8月12日,由马礼逊(J.R.Marrison)将谈判条件"开列清单"送交耆英、伊利布。其中关于上海等五口城市的土地问题,仍坚持要让英国商人"自由地不受限制地居住贸易"。这一要求实际上是要让英国商人取得土地所有权(10)。8月17日耆英等接到道光皇帝上谕:"厦门、宁波、上海等处亦可准其贸易",但"祇许往来通商,不准久住据为巢穴"(11)。19日,咸麟、黄恩彤继续与玛礼逊谈判,转告了上述旨意。玛礼逊以英商贸易物资量大、中英异俗等理由,坚持要求在通商口岸自由居住,经过反复谈判,终于在1842年8月29日签订的中英《南京条约》中写上了允许英商在上海等五口"寄居"、"贸易", (12)但是,英方代表在谈判中声明,保留另行谈判的权力:与此相关的房屋、土地问题:"因需详细讨论,故暂时不谈,但将来提出讨论时,中国方面加以拒绝或抱拖延态度,必至严重影响两国方在开始的和平。"(13)既已许允入城居住,

房屋及土地问题势必进入谈判日程。

2. 确定以租赁方式解决土地问题之原则

签约前夕耆英于8月24、27日连续接到上谕，仍指令只准通商，不准定居。29日虽被迫签约，允诺寄居。于9月1日又照会璞鼎查，其中，第一项就是：外商在通商五口，“应在港口建会馆，英船来港贸易时供英人居住，贸易结束后，英人应回船归国”，“不必常年在会馆居住。”〔14〕璞鼎查于9月5日复照拒绝。接着他就带着（或派出）未来的领事，分头到通商五口探查。1842年10月9日，他带着玛礼逊等12人到达上海，随同而来的巴富尔（F.H.Balfour）奉命“会同当时上海的中国当局”（即不久被撤任并交部议处的颜以粤）踏看了“上海县城以北及以东一块地皮”〔15〕，他考虑或提出过将这片土地作为未来的居留地。然而，自1842年底到1843年中，中英间的谈判主要在于关税、度量衡、货币兑换等问题。1843年1月20日，道光皇帝曾有上谕：谈判时必须“於俯顺夷情之中，示以限制”。〔16〕因此，7月前后，耆英与璞鼎查在虎门的谈判进入五口开埠以后的一系列善后问题时，耆英等人鉴于前此已发生巴富尔等在各口岸“随意混指”某些地块为未来的居留地等情况，特意照会璞鼎查将已定各口岸领事巴富尔、李太郭（G. L.Tradescant）、罗伯冉（Robert Thom）等共二十四人到场。〔17〕谈判期间中方代表一再争辨指出：“内地港口非香港、澳门可比，英方所欲住之地，皆系市廛，断难任意自择。”更因为“内地房基皆系民间所置买，完纳钱粮，虽大皇帝亦不肯将民产作为官地，径行建造，致令失所。尔等寄寓中土，若不问何人之地，擅自拣择造屋，直是与民为难并非前来贸易，中华百姓不知凡几，沿海四省群起而攻，从此争端又起与尔等有何利益？”几经争议以后，于1843年10月6日，终于“当面逐条邀约坚定”，在中英《五口通商附黏善后条款》之第七款中写上了：允许“英人携眷赴五港口居住，或租赁房屋，或租基地建屋。准予何处租赁，何处建造，尤应各就地方民情先行议定”。〔18〕

这样，通商五口开埠以后，外国商人在上海及其他口岸城市不能买地，只准租地的原则已经确定。

1844年签订的中美《望厦条约》相应规定：“合众国人在五港口贸易，或久居或暂住，均准其租赁民房，或租地自行建楼。”同时，也对允许出租的土地作了规定：“必须中国地方官会同领事等官，体察民情，择定基地。”同年，签订的中法《黄埔条约》也作了明确规定：“凡法兰西商人，按照第二款，至五口地方居住，无论人数多寡，听其租赁房屋及行栈贮货，或租地建房。”所租之地，也必须由中国地方官“会同领事官，酌定法兰西人宜居住、宜建造之地”。〔19〕因此，应当肯定，无论对于英、美、法国籍的移民，在上海和其他通商口岸城市，不能买地，只能租地的原则，在1843-1844年间都已明确作了规定。

3. 确定永租原则及其他相关规定之交涉。

1843年10月底，巴富尔等驻各地领事离开虎门前往开放各口。11月8日，他与翻译麦华陀（W.H.Medhurst）等一行五人来到上海。9日，就和苏松太道宫慕久会晤，“讨论的第一个问题”就是房屋问题。当然，此时只涉及临时借屋问题，不久便在城内西姚家弄借到顾氏敦春堂（Ten Chun Tang），暂充领事办公居住之所。17日，正式开埠。中英之间只能先忙于设关、税则、度量衡、货币换算等商务上急需解决的问题之交涉。同时，外国商人如宝顺洋行（Dent & Co.）、仁记洋行（Gibb Livingston & Co.）、怡和洋行（Jardine-Matheson & Co.）等已紧跟着来到了上海，并且迫不及待地开始了租地活动。据道契档案记载，1844年4月，颠地·兰士禄（Lancelot-Dent）已在第二十五保三图必字圩向中国业主奚尚德等租下13亩余土地，紧接着麦都思、怡和洋行、融和洋行等都在黄浦江岸（The Bund）租了土地。当时，虽然已有条约作为依据，却还没有可供操作的具体规章。所以在最初一年多时间里，外国人的租地活动出现一片混乱。不仅表现为迫租与抗租的斗争时有发生，而且在具体的租赁活动中也十分混乱。主要表现有：（A）租地价格混乱，如：颠地与和记洋行（Blenkin Rawson & Co.）所租之地，同样在外滩，相去不及一箭之遥，前者的押租高达99千余文/亩，后者的押租才7千文/亩。另外，押租与年租之比也十分混乱，如颠地所租之地为重押轻租、年租仅为3千余文/亩，和记所租之地为对租对押，年租和押租相等也是7千文/亩。（B）租地所立契约简陋，当时，仅写一份“租地议单”，格式不一，而且仅由当地的地保、图董作中画押，关防不严。（C）中国业主所持契证混乱，虽然多为田单，却有所谓割单、烂单等名目，另外还有芦照、县照、印谕等等名目，往往出现单大田少或单小田大、一单多主等单田不附的情况，一时之间造成不少纠葛、诉讼。制订规章，改变混乱局面势所必行。〔20〕

苏松太道宫慕久与英国领事巴富尔之间进行长达一年多的交涉，对外国人租地的各项事务，逐条地议定，逐条地公布。直到1845年10月29日（道光二十五年十一月初一）才有第一次《土地章程》正式生效。第一次以正式文件的形式，确定了“永租原则”：“商人（指外国商人-引者）租地建房之后，只准商人禀报不租，退还押租。不准原主任意退租，更不准再议加添租价……”。〔21〕

第一次《土地章程》的这一条款，既然没有标明“永租”，而且，从条文中“任意”两字，即可以理解为在非“任意”的条件（有正当理由为前提）下仍可以退租。似乎不能认为它是“永租原则”，但是事实上，自此

以后中国业主从未被允许退租。所以，应当肯定，随着第一次《土地章程》的正式生效，永租制已经基本形成了。

4. 确定“永远租赁”并正式实施永租制。

第一次《土地章程》正式公布生效以后，中外各方自行安排相关的人员、机构。关于契证制式、契文内容、发契手续等一系列细节问题，还需要进一步交涉落实。这一轮交涉，从1845年底开始，直到1847年9-10月间才完成。对于这一轮交涉，由于目前史料发掘不足，还不可能作详细的说明。我们从道契档案中大体上可以看到以下几点：

(A) 在租地手续细节未交涉落实之前，对允许外国人先行租地有过默契。

在英册第1-60号道契（道光二十七年底印发）契文中有如下补充：“再查此租地原於二十四（五一七）第X月间租定者，彼时因出租地契样式尚未办成，是以先将各业户原立租地议单暂交该英人XXX先生收执，今既将出租地契样式办成，当将原立租地议单缴回本道内存案，本日换给此契为凭。”（22）

(B) 对外国租地人的限制，显然有过争议。

1845年《土地章程》中关于外国租地人欠交年租的处置词是：“如租户过期不交，由领事官照本国欠租之例办理。”（23）1847年印发道契时，契文中已改为：“如该英商按期先给减租钱壹千五百文，并无迟欠，由本道经保，常守租赁存安无碍。”（24）后一提法尽管仍十分软弱，但是从管辖权上看，已由英国领事官转到了道台这边。不经过谈判交涉，作此变更是难以想像的。

(C) 关于租地细则之交涉，大体上于1847年9-10月间已经告一段落。

有关细节未谈成之前，外国人租地都以临时方式办理。据道契档案分析，最后一份以临时方式处理的英册第60号道契（No 60 of Title Deed），发契日期是1848年1月5日（道光二十七年十一月二十九），而它实际租地日期则是1847年9月9日（道光二十七年八月初一）。这就说明，在1847年9月中旬之前所有的细则尚未定局。另外，由于道契申办需经繁复的手续，而1847年12月31日-1848年1月5日，短短六天之中发契达六十件，没有两个月作准备工作是难以想像的。因此，可以断定，中英双方关于租地规章细节的谈判，大体上于1847年9-10月间告一段落。经过这一轮谈判，在最后议定的道契契文中明确标明了“永远赁租”（1848年以后所发道契上改为“永远租赁”）。这就标帜了永租制正式诞生。（25）

三、永租制渊源之考察

永租制是鸦片战争以后《南京条约》及《五口通商附黏善后条款》（《虎门条约》）具体实施过程中，逐步确立起来的一项重要制度。它是英国发动这场战争的产物，也是中、英两国在不平等条件下，长达6-7年之久的谈判的结果。因此，对于它的渊源，仅从中国作单方面的考察是不适当的。作为谈判双方都能接受的某一项谈判成果，本身已经不可能只根据中国单方面的传统加以认定，更何况鸦片战争中英国处于战胜国地位，对于利害攸关的土地问题却依照战败国--中国的传统制订制度，显然与国际惯例相悖。所以，我们认为，永租制的渊源应当从中、英双方本土的土地制度之中去考察。十九世纪中叶，整个国际社会还处于殖民主义时代，英国在印度已经有了近两百年的殖民活动经验，所以，还应该从英国在印度占取土地的方式之中进行考察。尽管目前英、印方面的史料发掘、收集还很有限，我们从以下三方面进行了综合考察的初步尝试，仍然能比较清晰地看到永租制渊源的多元结构。

1. 中、英两国传统上以及当时都存在着的土地租赁制度是当时中、英双方都能接受永租制的基础。

开埠以前，中国江南地区早已相当普遍地存在着土地租赁制度，当时人称谓租佃或佃租。明代顾清在《傍秋亭杂记》一书中记载着苏松太地区官田召民租佃的事实：“宣德初……以抛弃荒地召人佃种……亩征平米贰斗，谓之官租。”（26）1830年前后，江苏巡抚林则徐在《新涨沙洲承买报部有案请仍准买执业摺》中除了建议允许“穷民买江滩沙地”外，还建议凡“书院、善堂”及水利经费之需所有的“官田”均实行“召佃收租”（27）。以上为官田的租佃。《清经世文编》卷31〈户政·赋役〉记载：“江南多有田骨、田皮之号，田骨属掌田者，曰大买，田皮属耕者，曰小买”，“田有主佃两业”。以及：“田主有易姓，而佃夫无易人，永为世业。”这就说明江南私田的租佃也已经相当普遍。租佃制度在中国江南普遍存在，应当说是中方能接受永租制的基础。

英国传统上（这里指1640年以前）也存在类似的土地租佃制度。

十七世纪中叶以前，英国处于骑士领地制度时代。除了皇家庄园以外，全国的土地大部分由英王封赐给各级骑士贵族，同时，也有少量自耕农被称为自由民。贵族将庄园内外的一部分土地给人租种，租地人被称为庄农，其身份与中国的佃农相似。《英国史文献·末日审判书》记载：公元十二世纪，贵族施奈维尔的封地斯塔普洛邑，共有“土地十犁，领主自营地内两犁”，另外有“庄农耕地八犁，八名庄农租种”，“根据习惯的权利”，“他们能随意转让或出售他们的土地”（28）。1181年，英王亨利二世颁布《军事敕令》，其中对于允许装备武器的规定中称：除了骑士贵族以外，凡“租地的租金达三分之二镑的世俗自由人”也可以被允许备有一定数量的武器。《中世纪晚期的西欧》一书中收录了1516年“出租阿勃洛德庄园契约”它记载道：贵族威廉以座落在格罗塞斯郡的阿勃洛德庄园出租给理查和他的妻子……归他们经营管理，承租人理查……可以根据自己的心意，在已经住有佃户的一切领地上迁入新的佃户。”（29）中世纪英国的土地租赁关系，对巴麦尊、璞鼎查、巴富尔等人，虽然不能说有必然的、直接的影响，但是，作为一种潜意识的影响之存在，却又是不能全然否定的。

根据十七世纪中叶，英国掘地派的杰出代表杰拉德·温斯坦莱（G.Winstanley）在“致将军阁下及其军事会议”一文中说：“新的乡绅（指新贵族--引者）”强迫他们在被圈占的土地上“从事劳苦的工作，以换取以日计算的工资”，“反映了1640年前后席卷英国的圈地运动在英国缔造了资产阶级大土地经营制。（30）随着大工业的兴起，城市化的迅速发展，十八世纪前后英国土地租赁关系已经远远超过了农、牧业的范畴，因此，1832年英国政府所颁布的《改革法案》中规定“城市或城镇的土地”其中，包括“住宅、仓库、帐房、商店或其他房屋及相毗连的土地”，均可以自由租赁。（31）马克思在1865年前后完成的《资本论》手稿中叙述了一个多世纪以来，圈占了大批土地的新贵族转化为“有闲资本家”的历史过程，以及他们把土地出租给“产业资本家”以地租形式“分得一部分剩余价值”的经济活动。（32）

从上述英国在1840年前后存在的土地租赁活动中不难看出，英方代表对在上海及其他四口租地之商业价值是有充分估计的。应当肯定英国当时的这些土地租赁活动是英方代表能接受永租制的重要基础。

中、英双方本土上的土地租赁制度之存在，都应当归之于永租制渊源的范畴之内。然而，它们终究只是中、英双方接受永租制的基础，并没有包含永租制渊源的全部内涵。永租制相对而言是有系统的制度，“租”虽然是它的核心，却不能代替永租制的全部内容。考察永租制渊源还应该从“制”和“永”这两方面着手。

从第一次《土地章程》和道契契文中反映出来的，永租制的一系列制度，主要包括：划定界址，不许逾越；租金（押租、年租）；申办手续；契约形式；实施及保障体系等。另外，对土地承租人以及原业主权利、义务的限制词都应当属于永租制的制度内容之一。“永”作为租地期限，本身也应列入永租制一系列制度之范畴，但是，它又蕴含着特殊的内涵。（33）以下，我们分别从中国、英国以及英国在印度执行的土地政策等不同角度，考察它们与永租制之间有哪些相吻合的临界面，从中可以进一步看清永租制渊源的多元结构。

2.中国江南永佃制与永租制之间存在着某些相互吻合的临界面，证实了永佃制确实是永租制渊源的重要组成部分。

关于土地租金之分为押租、年租：这种情况各地都有，只是名称不一。《湖南省例成案》中关于押租记载：“凡小民佃田，俱有进庄礼银，又名写田钱。每种一亩需用进庄钱自一两至二两不等，必先将此银交送田主，然后承田。”其他地区有称押规钱、批礼银、根租银、起埂钱等等。至于每年需交纳年租则无需赘述。（34）

关于租地立约：租地立约在中国（不仅在江南）有悠久的历史。如：明代万历年间的《博闻览胜考实》收有当时私田租佃契约：“X里X境X人，因无田耕作，今就X宅佃田XX亩，递年均纳干园谷XX石，早冬六四理还，凭本宅量称，不敢少欠，如是少欠，即田召佃，不敢执占。今欲有凭，立存佃为照。”（35）

关于申办、实施、保障等方面，江南地区也有一系列相应的乡规民约，如：租地后由保正、图董作中，报官备案办契等等。

关于不许“另索钱赋”：在江南传统土地、宅基租赁契约中也有类似的记载。如：乾隆年间，金匱县的“贴绝基地屋文书”之中有“自绝之后，任从永远居住执业、过户……毫无言论”。（36）又见之于江南“田面加绝文契”契有记载：“自绝以后无找无赎”。这些记载既说明客观上还存在有找、有赎的现象，也说明不准找、赎的规定已经存在。

以上这些永佃制之中包含的因素在永租制之中都有踪迹，它们都是永佃制与永租制之间临界面的组成部分。

尤其应当引起我们注意的是开埠以前江南地区永佃制之下已经存在着土地租赁权（即田面权、使用权）的买卖活动，既有土地租赁权的绝卖，又有土地所有权的绝卖。为了更清楚地了解实情，下面列出两份性质完全不同的“绝卖”契。（37）

（A）田底权绝卖文契：

立永远割藤杜绝卖田底文契XXX为因正用，凭中XXX、XXX等，
今将祖遗坐落XX县XX都XX图X字圩内第X丘官则田X亩X分X厘X毫
正，减实额租米X石X斗升X合，力米在外，情愿议绝卖与XXX
处管业收租，三面言明，议得时价XXXX正，当日一并收足，
并无准折除扣，亦无重叠交易，如有门房上下有分人等争执
，出产人理直，与得业者无干。仅遵宪例，一契书绝，无贖
无加，永为X氏世产，漕粮随产过户办赋。此系两愿，各无异
言，恐后无凭，立此永远割藤杜绝卖田底文契存照。

立永远割藤杜绝卖田底

人XXX

XXX

X年X月X日

（B）田面加绝文契：

立加绝田面文契，XXX因前于XX年间，曾将自己坐落XX县X保
X图X字圩内田面XX亩X分X厘X毫，应纳XX仓额或实租米X石正
，凭中XXX活顶与XXX名下，得过时值银通足钱XX千文正。今
因需用情愿 登 桐眉泳 弁 阡 闾 觚X文正，当日一并收足
，不另立收据。自绝之后，无找无贖，任凭永远耕种完租。
此田面的系自己绝业，毫无枝节争端，如有等情，卖主理直，
与买主无干。此系两相允恰，各无反悔。欲后有凭，立此加
绝田面文契存照。

计开四至各项详载原契，所执副契随即交出。

立加绝田面文契XXX XXX

X年X月X日

见绝 XXX中证 XXX

保正 XXX代笔 XXX以上两契之共同点在于它们都是绝卖契。

以上两契之不同点主要有以下点：

(甲) 买卖双方的身份不同：

(A) 契买卖双方都是土地所有权人--地主。

(B) 契买卖双方都是土地使用者--佃租人，或称为佃农。

(乙) 买卖的内容不同：

(A) 契买卖的是土地所有权（田底权）。

(B) 契买卖的是土地使用权（田面权）。

(丙) 买主所得到的权利形态不同：

(A) 契买主所得到的的是：“管业收租”。

(B) 契买主所得到的的是：“任凭永远耕种完租”。

(丁) 买主所保存的契证不同：

(A) 契买主所保存的是“永远割藤杜绝卖田文契”即“正契”。

(B) 契买主所保存的是“副契”（所执副契随即交出）。

(B契为副契，正契保存在地主手中，所租土地的四至仅在正契中标明。)

开埠以前土地使用权的绝卖契约之存在，说明明、清以来物权的分离现象在中国江南已经有了相当的发展。同时，也说明了“绝卖”并不完全等于土地所有权的转让，“绝卖”在开埠以前的中国江南永佃制之下，也可以是土地使用权的转让。恰恰是这一点，更应当被认为是永佃制与永租制相互吻合的临界面。

上述相互吻合的临界面存在于永佃制与永租制之间，这就充分说明了认为永租制源于中国江南传统的永佃制，这一说法是有充分根据的。但是我们又不能忽视，在永租制的一系列制度之中，还有不少因素是永佃制之中所找不到的。这就要求我们从其他方面去考察它们的渊源了。

3.“划定界址”，只准在界址以内租赁土地的规定，在很大程度上源于“广州模式”。

在马士(H. P. Morse)的《中华帝国对外关系史》(The International Relations of The Chinese Empire)一书中，根据亨德《广州番鬼录》等著作提供的资料，记述了广州一口通商时代的情况如下：

“外商们住在商馆里……每个商馆都有几横排楼房……各商馆占的空地都有限，连花园和运动场在内，长约一千一百英尺，一般深度约七百英尺；但是，每个商馆的房屋设备却都很宽敞，一个商馆的普通深度达四百英尺以上，房屋正面平均约八十五英尺。”除了商馆的房屋以外，每“六家商馆前面居中有一片广场，长宽约为五百英尺乘三百英尺。”只是，这些商馆的房地产都是“中国行商的财产，全部或局部租给外商”。外商仅租房屋，与土地不发生关系。“他们被禁止走进气味难闻的街道”，但是，允许他们“每月三天结伴前往……隔江一哩左右的几个花园。另外，对住在商馆的外商还有一些规章，与本题有关的有：妇女不得带进广州居住，外国人不得在江中划船取乐，外商在做完买卖以后，或在年终以前必须回船或回澳门居住，等等。(38)

1842-1843年，中英虎门谈判期间，中方代表一再强调以上各点，最后，关于妇女不准入城居住以及在规定时间以外，外商必须离开广州等规定被取消了，而“划定界址”在界址以内才允许租地之条件则写入了第一次《土地章程》，成为永租制制度体系中的重要组成部分。这就说明了开埠前广州一口通商时代，广州处理外商房屋、土地问题的模式，也是永租制渊源的一个方面。

4. 英国本土的一系列土地制度及相关的观念与永租制及其相关的观念之间，也存在着相吻合的界面。

第一，表现在当时英国实际上不仅将本国国土视为以英国国王为代表的国家土地，即使对她所占领的殖民地的土地，也一概实行以英国国王为代表的国家土地所有制。如：1763年10月7日，英国国王乔治三世就美国的土地问题发布公告称：“我郑重宣布，国王的意志就是这样：无论现在和将来……发自西部和西北部而注入大海的各河源以西的一切土地和领土都应保留在我的主权之下……。”（39）又如：1843年英国宣布占领香港以后，就宣告香港已“变成英国国王领土。”（40）再如：1858年11月1日英国维多利亚女王对印度发布文告称：“朕兹决定接收……印度地域为……朕现今所有的领土……。”（41）

第二，英国对于其国家所有的土地同样也实行“只租不卖”的政策。如：1763年在英国宣布土地属于英国国王所有的同时，又宣布：禁止“购买任何土地”（42）；又如：1843年在宣布香港领土为英国国王所有的同时，向刚任命为香港总督的璞鼎查发出训令：“女王陛下政府提醒你不要把土地的任何部分作永久的让与。宁愿人们向国王租地。”而且，对哪些土地不准出租作了明确的规定。（43）

以上两项事实存在的意义，首先在于它们证实了三十年代至今以来，关于鸦片战争以后为什么在通商五口实行永租制的解释是无法立足的。

三十年代以来，对上述问题的解释是：由于中国有“普天之下，莫非王土”的观念，所以不允许外人购买土地；以及，由于中国人不明白公、私法的区别，把公法上的领土管理权与私法上的土地所有权混为一谈，所以，不准买地，只准租地。

由于历史事实是英国自身也有以国王为代表的土地国家所有制，以及国家土地“只租不卖”的政策。只能说明所谓“公法上的领土管理权”与“私法上的土地所有权”这一概念上的区别，在十九世纪四、五十年代根本还没有成为国际通行的观念。进而说明本世纪三十年代，康提尼、裘惜司等人，完全是在用二十世纪三十年代的观念分析将近一百年以前的客观事物。这就违背了历史科学的基本要求了。如果，对1840年前后的中国政府可以用一百年以后的国际法观念加以评论，那么对英国政府也应当一视同仁，所以，英国也不应当宣布土地归国王为代表的国家所有，也不应当宣布英国及其殖民地的土地“只租不卖”了。有道是“己所不欲，勿施于人”，裘惜司等人的说法不是很有一点恃强凌弱之嫌了吗？

以上两项史实存在的另一项重要意义在于，它们恰恰证明了十九世纪四十年代所谓“公法上的国家对土地的管辖权”与“私法上的土地所有权”的概念上的区别并没有成为国际公认的观念。所以，中、英两国政府在土地问题上，恰恰在“以国主为代表的国家所有”，以及“国家所有的土地对外一概只租不卖”这两点上存有相互吻合的观念。所以，英国政府的这种观念也不能排除在永租制渊源的范畴之外。

第三，永租制的“永”与当时英国及西方房地产市场的实际操作模式有其啮合之处。

永租制的“永”作为租赁期限，与当时英国及西方土地租赁期限确实有着天壤之别。

据1832年英国《改革法案》规定，英国本土上土地租赁的期限有“二十年”与“六十年”两种。又根据1857年英国银行法特别委员会“年度报告”称，西方其他地区土地租赁期限大多为九十九年。从租赁期限上讲，它们都属于有限期的租赁，而永租制之下的“永远租赁”则为无限期的租赁，两者有着天壤之别。这是鸦片战争以后，英国殖民主义者通过《南京条约》、《虎门条约》等不平等条约攫取的特权之具体表现。然而，由于下列三点史实，“永”又显示出它具有某些特定的内涵与当时英国及西方房地产市场的实际操作模式有着相互啮合之处。

（A）以土地自然升值，从加速租赁权的周转之中获取高额利润。这是当时英国及西方房地产市场上的实际操作模式。他们的所谓“二十年”、“六十年”或“九十九年”期限，无非是为了保障土地承租人取得上述利益。

在资本主义市场经济条件下，土地有两重属性：一是作为“消费基金”，二是作为一种投资，即“固定资本”。在当时西方绝大多数土地租赁活动，都是作为一种投资活动，租地人更侧重于加速这种“固定资本”的周转，即随着土地的自然升值，自由地、迅速地实现这种租赁权的转移，以获取高额利润。（44）这一情况，在1857年英国银行法特别委员会“年度报告”对当时英国房地产业中的土地租赁活动所作的详细分析中得到了充分的证实。这个“报告”展示了当时土地市场的一系列活动状况：

（a）土地租赁和租地造屋：“建筑业只是在例外的情况下才为个别私人定造房屋。他的职业是为城市建筑整排的房屋或市区。”因此，“他必须购买（也就是大陆上所说的，通常以九十九年为期的租用）大块地皮，在上面建筑一、二百栋房屋……。”

（b）房地产抵押：“建筑承包商”所需要的资本往往“超出他本人的财产二十倍到五十倍，这笔基金用

抵押的办法借来。”

(c) 级差地租：“建筑本身的利润是极小的，建筑业主的主要利润是通过提高地租，巧妙地选择和利用建筑地点而取得的。”

(d) 地契买卖：“城市土地的所有权证书每天都可以易手，它们的所有者甚至可以在国外出售这种证书而获得利润。(45)”

对于当时进入上海及其他通商口岸城市的各主要洋行而言，在上述西方房地产投资市场操作方面都是行家里手。对于他们而言，无论是英国的“二十年”、“六十年”，还是西方的“九十九年”之期限，与永租制之下的“永远”租赁，本质上讲，目标都是为了排除对租地人自由地、迅速地转移租赁权的干涉。因此，在这里，同样出现了形式上的“永”与实际上的“非永”并存的现象。正是在这一点上，表现出永租制与西方土地市场操作上存在啮合之处。

(B) 永租制的若干规章在承认中国以皇帝为代表的国家土地所有权的前提下，排除了来自中国传统土地制度下对土地使用权自由转让的各种干涉。

对于英国或西方土地承租人而言，要达到自由地、迅速地转移租赁权，其阻碍并不单纯来自租赁期限的长短。那是因为明清以来，中国传统土地制度之下，物权的分解已经十分明显，土地所有制之中明显地存在着物权的多层次特征。它包含的层次有：国家控制权（以皇帝为代表的国家最高控制权、各级官吏的分级控制权）；族权（家庭分割权、家庭优先转让权）；地方势力干涉权（地保、图董等地方势力对土地经界的确认权、邻里优先转让权）；地主的田底权（即所有权）；租地人的田面权（使用权）等等。

(46)

上述物权的多层次状态对于土地租赁者自由地、迅速地转移租赁权有着极大的阻力。永租制的一系列规章，一方面以承认中、英条约规定的在“划定界址”内租地、以规定期限内向官方规定的银号交纳年租等规章，承认以皇帝为代表的中国国家对土地的所有权。同时，以“不准该业户自讨退地”、“原业户”对租地外人如何使用土地“尽无干涉”、允许在有约国外人之间将所租土地“全行转租别家或将本面基地分租与人”、外国租地人申请租地以及勘丈、划界、发契等手续都有外国领事插手办理，等等。(47) 当然，更加以与永租制同时存在的所谓领事裁判权的保护。从而排除了原业主的所有权，也排除了原先多层次物权之中，其他各层次的干涉。很显然，这些条款与永租制的“永远”租赁期一样，同西方房地产市场操作模式相啮合。

总之，中、英双方在关于永租制规章的谈判过程中，来自于璞鼎查、巴富尔、麦华陀等人的，英国本土的土地国家所有的观念、英国自身的国家土地对外“只租不卖”的观念，以及西方房地产市场操作模式等等的影 响是十分明显的。因此，不应当将它们排除在永租制渊源以外。

5. 英国在印度占取土地的经验也是永租制渊源的重要组成部分。

十九世纪中叶，整个国际社会还处于殖民主义时代。中国与印度都处于西方殖民主义者在远东扩张殖民统治的战略范畴之内。更加以中、印两国有着一系列相似的特征，因此，当英国殖民主义者入侵中国之际，十分重视他们在印度所取得的经验。在通商口岸占取土地的问题上当然也存在这一特征。

第一，吸取印度的经验是当时英国政府对璞鼎查等人的明确指令。

璞鼎查从1830年开始就在英国驻印度的军队服役，1840年前后已经晋升为陆军少将并已受封为爵士。当时英国外交大臣巴麦尊等认为他“一向熟悉亚洲人的性格，也惯于应付东方人”，深信他是处理东方殖民地问题的“一个能手”。(48) 这仅仅是问题的一个方面。更重要的是，英国政府在给璞鼎查的一系列训令中，明确指示，他必须尊重当时英国驻印度总督的相关意见。1841年5月31日，巴麦尊给璞鼎查的训令中明确指示：在中国调派“海陆军兵力”，必须经“印度总督认可”；同一训令中又指示，“你应尽早把你呈交外交大臣的一切公文誊本递交印度总督。如果你接奉印度总督对你所负责处理的事务的任何建议或批评，你都要予以适当的注意。”同年，6月15日又指示：“女王陛下政府经过各方面的考量”，认为“你在前往中国的途中亲自去和奥克兰勋爵（英国驻印度总督--引者）交换意见，对于奥克兰勋爵为你所要处理的种种事务表示的意见……加以适当的重视。”“因为，他能根据他的地方性知识，给你以有价值的建议。”1841年12月2日，新任外交大臣阿伯丁伯爵也训令指出：“你在谈判中”应随时将“各种意见通知印度总督。”这就从根本上决定了中、英谈判过程中无论在哪一方面的政策上（包括土地问题）都不可能不受印度模式的影响。(49)

第二，英国根据印度早期的重要经验，为永租制的建立确定了政策框架：在立足未定的条件之下，首先在占取小块殖民地的同时，必须在沿海城市设法取得若干居留地。

从1608年英国东印度公司的第一支武装船队到达印度，到1858年英国维多利亚女王发布文告宣布：“朕兹决定接收印度……现今所有的领土”，前后258年之间，英国对印度土地之占取方式，大体上有三个阶段的变化。

1608-1740年间，利用各种矛盾，以不同方式取得若干沿海城市内的居留地，同时设法取得个别的小块殖民地。

1740-1823年间通过利用印度莫卧儿帝国帖木儿王朝与各邦之间、印度各邦与法国之间的矛盾、冲突，以及直接与法国的争夺战，攫取更多的殖民地并扩大在沿海各地的居留地。

1823-1858年间，通过对印度锡克部落、马拉塔邦等发动一系列战争，直接地占领整个印度。

英国对华发动鸦片战争以后，在土地问题上采取的政策，基本上源于早期在印度的经验。

1608-1698年间，英国在印度并未直接去占领大片土地以建立英属殖民地。而是首先取得小块殖民基地，同时，在若干沿海城市取得居留地建立商馆，以便徐图发展。

1608年，英国东印度公司霍金斯船长率武装船队到达印度之时，莫卧儿帝国帖木儿王朝还处于强盛时期，但是，帝国内部各邦仍处于割据状态，更加以葡萄牙、荷兰、西班牙等国已在印度沿海展开殖民主义活动，相互间正在展开激烈的争夺。英国殖民主义者在未能站稳脚跟之际，只能利用印度与葡萄牙、荷兰、西班牙等老牌殖民主义者之间的矛盾，利用老牌殖民主义者之间的矛盾，以及印度各邦与帖木儿王朝之间的矛盾，从中渔利。1611年，首先在印度东南沿海高康王国，以支持他们对付荷兰为条件，在重要港口马苏利塔姆获得第一块土地建立了第一个商馆。这以后到1698年为止，先后以军事援助的方式，或是索取、或出价购买了15处居留地，另外，在1661年，以军事支援葡萄牙打击荷兰为条件，订立《英葡协定》，由葡萄牙将已经占有的殖民地--孟买赠送给英王查理，成为英国在印度取得的第一块殖民地。

(50)

现在，我们回过头来看一下前文所引的1840年2月20日，“巴麦尊子爵致中国皇帝钦命宰相书”以及同一天发出的“巴麦尊子爵致奉命与中国政府交涉的全权公使（懿律海军少将和义律太佐）函”。前者只提了割让岛屿，后者则在命令他们必须取得岛屿之割让的同时，提出了可以设法取得英国人在通商口岸“自由和不受限制”的土地权利代替某岛屿之割让。显然，是由于当时对战争的前景尚无把握，以及对中国政府的意向不明。但是，一年多以后，当英国在军事上得手以后，在1841年5月31日“巴麦尊致亨利·璞鼎查爵士函”之中，又进一步提出，“英国臣民居住该沿海各主替。”即既要取得香港作为殖民地，又要在中国沿海城市取得英国商人的居留地。（51）

英国政府在鸦片战争中先后提出的土地要求，以及随机进逼勒索的方式，显然与英国早期在印度占取土地的策略完全吻合，这就揭示了英国对于在华土地问题的整个政策是以印度模式为参照体系的。这是永租制产生的重要基础。

第三，承认中国多层次封建土地所有关系之中的某一层（以皇帝为代表的国家）土地所有权，同时，排除了其他层次的权力。以形成适应于西方所谓“单一的排他性的土地所有权”的格局。永租制的一系列规章的这一特殊的内涵，与英国政府在印度的政策完全相同。

永租制的“永”除了以“永远”表达为租赁没有期限以外，如果进一步将它与永租制的一系列制度联系在一起考察，可以看到它的另一重要内涵。

这一问题必须从明、清之际，我国东南沿海南区土地所有制所表现出来的“物权”的分解状况着手进行考察。本世纪三十年代，从裘惜司、康体尼到所谓《费唐法官考察上海公共租界报告》都引用过中国《诗经》中的所谓“普天之下，莫非王土”，并以此作为中国政府不允许外国人买地的主要依据。事实上这是由于当时对中国封建社会土地制度的演变尚缺乏深入研究造成的误解。自从本世纪五十年代，我国历史学界对我国封建社会土地制度进行广泛深入讨论以来，早已否定了一成不变地把以皇权为代表的单一的土地国家所有制贯穿于整个封建社会的观点，从国际著名的经济史学家陈守实，到近年来涌现出来的不少著名学者，如：杨国楨、傅依凌、赵俣生等，在他们的一系列著作中，已经充分地论证了明、清以来我国土地制度的演变，特别是分析了江南地区土地关系变化过程中出现的“物权”分解的状况。这里由于篇幅关系不具体展开分析，仅将他们研究的基本成果作简单的介绍如下：明、清以来，我国（特别是江南地区）封建土

地制度之下，实际土地关系发生了十分深刻的变化，出现了相当明显的“物权”分解，即所谓“多层次的封建土地所有制。”具体分析，大致有以下六个层次：以皇帝为代表的国家土地所有权、各级封建官吏的控制权、地方封建势力（如：地保、图董等）对土地的控制权、封建家庭的干涉权（如：分割权、优先转让权、继承权等）、地主的土地所有权（也称田底权）、佃农的租佃权（也称田面权）。当然，各地条件不同，以上各种权力关系表现形态也各不相同。然而“物权”的分化则是基本事实。这种多层次的土地所有权利关系，与近代资本主义商品经济条件下的所谓“绝对的、排他性的土地所有权”相比，有很大的差异，前者相对而言不利于资本主义土地市场的形成与发展。（52）

永租制的一系列制度之中，首先以承认由中国政府“划定界址”才允许外人租地，承认官方对租地的申请、勘丈、审核权，规定必须按时提前向官方指定的银号交付年租，规定由中国政府签发道契为有效的土地契证，等等条件。在道契英文本上明确写上了外国人在通商口岸城市的身份是：“Renters”--“租地人”，他所提出的申请内容是“to Rent a lot of Land”--“申请租一块土地”，租地人得到的权利是“……as the tenure of Ground by Foreigners ……”即“外国租地人具有土地使用权……”同时，明确写上“……under Treaty within the limits set apart for their location, is such that no Proprietor can claim an unlimited or unconditional proprietary right……”即“……在界内（他）所得的权利是这样的，即没有土地所有权人所拥有的无限制的、无条件的权利……。”（53）从而，承认了中国国家土地所有权。

永租制的另一些内容，如：中国原业主不准自讨退地、外国人租下土地以后如何使用土地原中国业主不得干涉、租界之内的土地不准转租给中国人等条款，则明显地阻断了中国人在租界以内继续取得土地所有权及使用权（以后虽然可以用挂号道契方式取得土地，实际上是外商权力的附着物）。又如：外国人租地申请、勘丈、审核、发证等手续，都要由外国领事参与，而中国政府方面，则仅限于江南海关监督暨苏松太道派员会同办理，这样，就把县以下地方势力对土地的控制权排除在外了。另外还有相应的领事裁判权作为保障。总之，永租制的一系列规章，在承认单一的中国国家土地所有权的前提下，有效地把原先多层次的土地所有关系之中的其他各种“物权”排除在外了。

这一点恰恰是英国在印度处理土地问题的重要经验之一。

前文讲述的英国在十九世纪初以前所取得的殖民地、居留地，并不是像他们在新西兰等地那样，将当地土著居民全部赶走，直接以军事手段占领土地。（54）而是暂时保留了印度原先的领主制，以取得在当时复杂局面下英国势力的相对稳定。但是，同时又根据不同地区的不同传统，分别推行了所谓柴明达尔制、莱脱瓦尔制和马哈尔瓦尔制。

柴明达尔制形式上保留原先土著贵族柴明达尔的领主地位，以及他（们）对土地的所有权。但是，柴明达尔必须按照规定的数额向英国殖民当局交纳高额的税收。

莱脱瓦尔制是保留原先的村社，保留原先村社农民（莱脱）对土地的所有权，但是，必须在英国专员的监督之下由若干“莱脱”组成村社的核心，并承担起向英国殖民当局定期交纳税收的责任。

马哈尔瓦尔制主要在印度北部偏远的地区推行，实际内容与柴明达尔制类同。这种制度较早地趋向于和柴明达尔制类同了。

以上三种土地制度共同的核心内容，是在原先印度封建多层次土地所有关系的基础上，只承认其中一种所有权，同时则排除了其他层次的所有关系，以造成与西方资本主义条件下的所谓“单一的排他性的土地所有权”相适应的制度，从而，有利于英国殖民当局税收管理。（笔者自加重点号）十九世纪初开始，进一步以不断提高土地税的方式，迫使他们破产并以拍卖方式将土地转移到外商手中。（55）

我们讲印度模式也是永租制渊源的重要因素之一，关键就在这一点上。综上所述，中国（江南）传统土地制度--永佃制的某些因素，开埠前外国人在广州与城市房地产的关系--“广州模式”之中的某些因素、英国本土及西方土地制度与当时房地产市场操作模式中的某些因素、英国在印度早期的关于土地问题的政策之中的某些因素，应当说都在永租制渊源的范畴之中。所以，我们在对永租制渊源作全面考察之后得出的结论是：永租制渊源具有十分复杂的多元结构。

一个开放了的城市（国家、地区），无论是被迫开放还是自动开放，适应于新的国内、外环境而制订新的制度时，既不可能，也不应该完全依据它们原先的制度模式去加以定位。同时，对于后发国家、地区而言，在自动开放的条件下，必须在牢固掌握主权的前提下，以国内、外各种力量的平衡为基点，以平等互利为原则，为制订新型的制度科学地加以分析、定位。这是对近代中国特定的永租制渊源考察给我们的历史启示。

注释:

- (1) 《上海公共租界史稿》上海人民出版社,1980年版,第199页、205页。
- (2) 《上海研究论丛》第二辑,上海社会科学院出版社,1989年版,第162页。
- (3) (5) 《中国租界史》上海社会科学院出版社,1991年版,第86-89页。
- (4) 《上海公共租界史稿》上海人民出版社,1980年版,第199页、205页。
- (6) 马士:《中华帝国对外关系史》三联书店,1957年版,第697-703页。
- (7) 同上书,第709-710页。
- (8) 《筹办夷务始末》道光朝,第一册,第405、412页。
- (9) (10) 马士:《中华帝国对外关系史》第746页,748页。
- (11) (13) (14) 《筹办夷务始末》,道光朝,第五册,第2263页、2277页。
- (12) 王铁崖:《中外旧约章汇编》第一辑,第31页。
- (15) 转引自汤志均主编:《近代上海大事记》上海辞书出版社,1989年版,第13页。
- (16) 《筹办夷务始末》道光朝,第五册,第2539页、第2682页、第2741页。
- (17) 《筹办夷务始末》道光朝,第五册,第2539页、第2682页、第2741页。
- (18) (19) 黄月波:《中外条约汇编》商务印书馆1936年版第124页、第74页。
- (20) (24) 据上海房地产管理局档案馆藏,道契档案,英册第1-60号道契。
- (21) 转引自《上海房地产志通讯》载,英国国家档案馆藏,第一次《土地章程》原本
- (22) (25) 据上海房地产管理局档案馆藏,英册1-60号道契档案之契文。
- (23) (24) 转引自《上海房地产志通讯》载,英国国家档案馆藏第一次《土地章程》原本。
- (26) [明]顾清著:《傍秋亭杂记》卷上(上海川沙顾炳权先生藏书)。
- (27) 《林文忠公政书》中国书店,1991年版,第18-20页。
- (28) 转引自周一良主编:《世界通史资料选辑》(中古)商务印书馆,1974年版第117页。
- (29) 郭守田主编:《世界通史资料选辑》,商务,1974年版,第178、377页。
- (30) 《温斯坦莱文选》商务印书馆,1965年版,第53-57页。
- (31) 蒋湘泽主编:《世界通史资料选辑》,商务,1964年版,第189-190页。
- (32) 《马克思恩格斯全集》第24卷,人民出版社,1972年版第14、235、394页。
- (33) 据第一次《土地章程》及道契档案。
- (34) (35) 转引自傅依凌:《明清封建土地所有制论纲》上海人民出版社,1992年版,第84、103页。

(36) 无锡市历史博物馆提供，该馆馆藏明清土地档案。

(37) 杨国桢：《明清土地契约文书研究》人民出版社，1988年版，第160-162页。

(38) (40) (43) 马士：《中华帝国对外关系史》第81-84页；第759-761页。

(39) (41) (42) 蒋湘泽：《世界通史资料选辑》第85页、第382-383页。

(44) 《马克思恩格斯全集》第24卷，第235页、第394页。

(45) 转引自《马克思恩格斯全集》第24卷，260-261页。

(46) 参阅杨国桢《明清土地契约文书研究》、傅依凌《明清封建土地所有制论纲》。

(47) 参考第一次《土地章程》及道契档案。

(48) 转引自马士《中华帝国对外关系史》，第357页。

(49) 转引自马士《中华帝国对外关系史》，第746-748页、第752-753页。

(50) 马宗达 (R.C.Majumdar)、赖乔杜里 (H.C.Raychaudhuri)、卡利金卡尔·达塔 (K.Datta) 合著《高级印度史》下卷，商务印书馆，1986年版，第683-686页。

(51) "巴麦尊子爵致亨利·璞鼎查爵士函" (第16号)，转引自马士《中华帝国对外关系史》，第745-751页。

(52) 请参阅：南开大学历史系中国古代史教研组编《中国封建社会土地所有制形式问题讨论集》三联书店，1962年版；杨国桢《明、清土地契约文书研究》人民出版社，1988年版；赵俪生《中国土地制度史》，齐鲁书社，1984年版；傅依凌《明、清封建土地所有制论纲》，上海人民出版社，1992年版等著作。

(53) 上海市历史博物馆藏道契档案，英册道契第3号英文本原件。

(54) 新西兰谏克·斯考特《消灭毛利人》，转引自《世界通史资料选编》(近代部分)第300-302页。

(55) 参阅(日)中村哲著《近代东亚经济的发展和世界市场》，商务印书馆1994年版。*

出处：史林199602

相关文章

近代上海城市土地永租制度考源

中国法律文化 | About law-culture | 关于我们

中国法律史学会 主办 中国社会科学院法学研究所 承办
电话：64022187 64070352 邮件：law-culture@163.com
地址：北京市东城区沙滩北街15号 邮编：100720