

清代康熙年间的一份土地清册

伍 跋

北京图书馆藏有一份题为“保定府清苑满城地亩老册”的清代汉文文献。该文献原为两册，即清苑、满城县各一册，现满城县一册已经佚失，仅存清苑县一册。

该文献纸质，纸捻装订，长23.1厘米，宽19.8厘米。封面右上方用墨笔题“保定府清苑县”六字，“县”字下有一硃书“对”字。右上角用墨笔题“廿三号”。共计十页，最后一页背面左侧亦有墨笔题“计十页”三字。

这份文献记述了康熙五十四年（1715）三月二十五日镶蓝旗内部一次土地交易的情况：

康熙五十四年三月二十五日/镶蓝旗皂保佐领下庄头金福盛买到本旗色冷/佐领下摆牙拉阿七利的地四项三十二亩
价银一/千两/计地坐落保定府清苑县。

文后开列了所交易的位于清苑县魏村的三十二段土地的坐落、四至、长短、面积等，如“村东南北一段，阔一十四弓、长一百零四弓，计地六亩零六厘，东至刘，西至刘，南至王，北至常”。

上述文献表明，用于买卖的土地是旗地，买卖的双方同属于镶蓝旗。土地的购买者是“镶蓝旗皂保佐领下庄头金福盛”。据《钦定八旗通志》卷十《旗分志》记载，皂保是镶蓝旗包衣第三佐领辖下的第一满洲佐领，该佐领始设于康熙三十七年（1698），康熙末雍正初，以皂保管佐领事。庄头在身份上属于奴婢，是可以随庄田转让的。但他们是庄田的实际管理者，其中一部分人在

日后发展成为地主。庄头最早出现于努尔哈赤率军进入辽沈地区之后的编庄。随着清军入关之后的大规模圈占土地，庄头也在内地发展起来。顺治元年（1644），清军入关后，为保证满族贵族的特权地位和八旗兵丁的生活，以顺治皇帝的名义曾发布过一道著名的上谕，据《清朝文献通考》卷五《田赋考》记载：“谕户部，我朝定都燕京，期于久远。凡近京各州县无主荒田及前明皇亲驸马公侯伯内监歿于寇乱者无主庄田甚多。尔部清厘，如本主尚存及有子弟存者量口给与，其余尽分给东来诸王勋臣兵丁人等，盖非利其土地，良以东来诸王勋臣兵丁人等无处安置，故不得已而取之。可令各府州县乡村满汉分居，各理疆界，以杜异日争端。今年从东来诸王各官兵丁及见来在京各部院官著先拨给田园，其后至者再酌量拨给。”这道上谕发布后，顺治元年、二年、四年，进行了三次大规模的圈地。圈地范围也从“近京各州县”逐渐扩大到直隶的大部分地区及山东、山西和江南等地。到康熙初年，满族统治者一共圈占了一千五百多万亩土地。保定府的圈地始于顺治三年春。据（康熙）《保定府志》卷廿七《纪事》记载：“（顺治）三年春二月，遣户部启心郎介山圈占保定府所属州县田地，安置八旗下庄头耕地屯冬。再续圈。明年三圈。”清苑县自顺治三年至十四年间被圈占的土地为3528顷，投充于旗下的土地自顺治三年至康熙元年间为937顷，这两部分的土地合计达4465顷，约占当时全县土地总额6479顷的70%^①。在上述土地之中，有一部分是被某些地痞无赖冒名投献的民地。顺治年间，清苑县人常继愚私占民人路斯行等三百余人田地480余顷，投为庄头，引起了被害者的强烈不满^②。

满族统治者在被圈占的土地上组织了各种各样的庄田，大致可分成内务府官庄、宗室王公贵族庄田和一般八旗兵丁庄田。庄田的经营方式在这一时期以封建农奴制为主。满族统治者无视内地广大地区当时的生产关系状况，硬把原来同地主阶级只有部分

人身依附关系的生产者变为完全依附于农奴主的农奴，生产者毫无人身自由可言，主人对他们任意驱使，肆意虐待。这种倒行逆施导致了大批生产者纷纷逃亡。为了保证满族统治者的经济利益，清政府曾多次颁布了“逃人法”，但仍无济于事。生产者的逃亡导致了一部分庄田的荒芜。同时，相当一批八旗士兵缺乏劳动人手，他们自身既不习于耕种又长期在外。这样，自康熙初年起，旗地的典卖已开始出现。为了防止旗与旗之间因土地纠纷而发生矛盾，以及八旗兵丁因完全失去旗地而生活无着，康熙九年，清政府下令官员兵丁不许越旗交易土地，而且兵丁自己所种土地不许全卖。这份文献所记载的土地交易，正是符合这一诏令的。文献正面硃书的“对”字，大概是主管官员审核后的鉴押。另一方面，从上述土地的分散，亦可以证明旗地既为数浩繁，却又片段错落^③。

金福盛购买前述二十三段土地用银一千两，平均价格为每亩2.3两（由于土地丰腴程度、坐落位置的不同，各段土地的价格不会一样，这里是指平均价格）。北方地区的劳动生产率相对低于南方。明代后期，谢肇淛在《五杂俎》卷四中记载：“北人不喜治第，而多畜田，然硲确寡入，视之江南，十不能一也。”这种情况在清代初年依然没有太大的改变。生活于康、乾间的任启运在《请开北地水利疏》中记载：“臣江南下江人也，常历淮、徐，涉黄河以至京。又由直隶之真定、保安抵山西之太原、大同。见沿黄河之地多苦水，而自直隶北境及山西，大抵土广而人稀，……田之岁入，不及江南什之一。”^④真定府（今正定）在保定府西南一百公里左右，自然情况应相去不远。同一时期，江南太湖流域亩产量约为三石^⑤，按上述比例，北方地区常年亩产量仅为三斗，一些地区在丰年才能达到六、七斗的亩产量。既然亩产量是如此之低，那么，地租量也相应较低。但是，与地租量密切相关的田价却没有明显的低于南方。如：康熙中叶，苏北靖江县每亩田

价为1—2两，无锡县每亩田价为2—5两^⑥。相比之下，金福盛以每亩2.3两的价格收买上述土地就显得出价略高了。产生这种情况的原因，由于资料缺乏尚难做进一步的探索。但与上述土地靠近府城以及八旗内部对旗地占有关系的调整应有某种联系。

嘉庆二十五年（1820）秋，清苑县人沈英在《姚公捐银施棺置地瘞骨碑记》中记述，当时曾用前任直隶布政使姚祖同所捐银一千三百两，买下县城西、北两处地共八十一亩零五分，取租利以办善事，每亩平均用银十六两左右^⑦。一百年间，这一地区土地价格上涨了六倍多，相反，土地产量、劳动生产率和地租量在此期间却很难有如此大幅度的上升。地价的这种变化，是很值得研究者注意的。

由这一文献使我们了解到，满族统治者在用暴力手段占有了大量土地之后，虽然也曾用“圈换”等行政手段调整旗地内部的经济关系，但终究要受经济发展规律的制约。因此，在旗地内部也开始以土地买卖的方式来调整内部的经济关系。而这种方式的出现，也在一定程度上反映出旗地内部生产关系在发生变化。

注：

①同治《清苑县志》卷六。

②康熙《保定府志》卷七，民国《清苑县志》卷六。

③王庆云：《石渠余纪》卷四。

④任启运：《清芬楼遗稿》卷一。

⑤凌介禧：《程、安、德三县民困状》。转引自陈振汉：《明末清初（1620—1720）中国的劳动生产率、地租和土地集中》，《经济研究》1955年第3期。

⑥杨锡绂：《四知堂文集》卷十《遵旨陈明米贵之由疏》，钱泳：《履园丛话》卷一，“田价”。

⑦同治《清苑县志》卷十五。

作者工作单位：北京图书馆分馆普通古籍组