

等额还本付息:清代吐鲁番的葡萄园租卖

马秀英¹ 曹树基²

(1.陕西师范大学 中国西部边疆研究院,陕西 西安 710062;2.上海交通大学 历史系,上海 200240)

【摘要】在清代的新疆吐鲁番地区,流行一种承租者提前交付租价,待承租期满,出租者无偿收回园地的制度,这种制度被称作土地租卖。土地租卖的本质是一种“等额还本付息”的借贷偿债,是一种土地金融的特有方式。而租卖双方设定的长期土地租卖、预租卖、续租、租卖转佃等多种模式,体现了吐鲁番土地市场与金融市场的高度融通。

【关键词】吐鲁番;葡萄园;租卖;等额还本付息

【中图分类号】S-09;K207 【文献标志码】A 【文章编号】1000-4459(2022)03-0087-14

Repayment by Fixed Installments:The ZuMai(租卖) of Land in Turpan in the Late Qing Dynasty

MA Xiu-ying¹ CAO Shu-ji²

(1.Institute For Western Frontier Region Of China, Shaanxi Normal University, Xi'an, 710062;

2.Department of History, Shanghai Jiao Tong University, Shanghai 200240)

Abstract: This paper analyzes the ZuMai(租卖) of land, which was generally refers to the lessee paid the rent in advance, and after the lease term ends, The lessor took back the Vineyard Land for free, in Turpan during the Qing dynasty. In doing so, it discovers that The essence of ZuMai land was a kind of "Repayment by fixed installments", or peculiar form of land finance. The multiple models of Chang ZuMai, Yu ZuMai, Xu Zu Mai, and Zu Mai Zhuan Dian, Which fully reflect the high degree of integration between the land market and the financial market in Turpan.

Key words: Turpan; vineyards; ZuMai; Repayment by fixed installments

引言

20世纪以来,随着契约文书的陆续出版和地方档案的逐渐开放,学者们对于明清土地市场中田面权的认识不断深化。清代新疆档案的出版^①,使得西部边疆地区的地权研究成为可能。已有的研究表明,在18世纪吐鲁番的土地市场中,也普遍出现了田底与田面的分离,地权“典当”交易方式非常流行。已有的研究表明,土地典当的本质也是借贷。尽管土地典当的利率是单利的,但在吐鲁番,民间借贷中

[收稿日期] 2022-03-14

[基金项目] 陕西师范大学中央高校基本科研业务费专项资金资助项目“晚清吐鲁番地区的土地买卖研究”(2019TS156)

[作者简介] 马秀英(1994-),女,陕西师范大学中国西部边疆研究院博士研究生,研究方向为社会经济史;

曹树基(1956-),男,上海交通大学历史系教授,研究方向为社会经济史。

① 原藏于新疆维吾尔自治区档案馆的光绪、宣统年间的吐鲁番直隶厅档案,经新疆维吾尔自治区档案馆和中国社会科学院边疆史地研究中心合作,将其中58000余件档案材料整理,汇集为91册的《清代新疆档案选辑》,2012年由广西师范大学出版社影印出版。

“利上加利”的复式利率十分普遍^①。

本文讨论的吐鲁番“土地租卖”是田底主通过一次性收取某块土地在某个期限内的租金总额,待承租期满收回土地的一种借贷方式。土地租卖与典地的最大区别是“年满价销”,即田底主(土地出租者,即债务人)到期收回土地,且不归还租金;而典地则是田底主以土地的净收益支付利息,且可以定期或不定期以原价赎回土地。土地租卖本质上仍然是复利借贷,假定土地的年收益不变,土地租卖就与今天房贷中的等额还本付息大致相同。已有研究表明,等额还本付息是一种复利借贷^②。

金玉萍、张世明、田欢等三位先生,根据未刊布的吐鲁番档案,对土地租卖的概念、类型、意义等进行了开拓性的研究^③。本文以光绪年间葡萄园诉讼案和契约为切入点,深化有关土地租卖的研究。具体来说,本文采用处置权、收益权与使用权的分析框架,揭示土地租卖的本质是一种“等额还本付息”的借贷偿债,是一种土地金融的特有方式。

在开始讨论前,先厘清以下重要概念和参数。

(一)复利与等额还本付息

关于复利。在吐鲁番的一般借贷计息中,单利和复利并存。单利指以本金为基数计利方法,所生利息不再计息。复利是指按一定期限,将所升息资本加入本金逐期滚算,重复计算利息^④。光绪二十五年(1899)五拉尔的状词如下:

光绪十一年三月二十二日,小的借回民来买子本银50两,每两按月八分行息,至是年底,共算利银48两。^⑤

五拉尔借来买子银50两,月利率为8%,借期从三月二十二日至年底,约9个月。依单利计,利银共36两($50 \times 9 \times 0.08$)。依复利计,本利共99.95两(50×1.08^9),则利银为49.95两($99.95 - 50$)。很明显,本案依复利计算。相关案例还存在复利和单利的转换,利息计算十分复杂,我们拟撰专文讨论。

关于等额还本付息。清代吐鲁番土地租卖中承租者(债权人)每年从租入土地中所获净收益,可视为出租者(债务人)所付借贷本金和利息。在租期内,每年按相等的金额偿还贷款本息,直至期满还清,属于“等额还本付息”还款法。由于借贷双方无法预料未来土地出产物价格的涨跌,因此,债务双方以订立合约时的土地年净收益作为每年还款额,从而拟定租期长短。

(二)葡萄园重要参数

(1)葡萄园墩数与亩数之转换。在光绪十四年(1888)十二月阿不都买那子所立契约中,330余墩葡萄占地17亩^⑥,求得每亩19.4墩($330/17$)。在光绪三十一年(1905)三月买买牙思告杨守仁案中,91墩合“上地”7.73亩^⑦,求得每亩11.8墩($91/7.73$)。而在光绪二十四年(1898)三月艾里合州案中,“地方头目”

① 马秀英、曹树基:《清代后期吐鲁番的葡萄园典当与金融》,《清史研究》2021年第6期。

② 参见梁维和《透析个人住房抵押贷款等额本息还款法》,《数量经济技术经济研究》2003年第9期。

③ 金玉萍:《清季吐鲁番地区的租佃契约关系——吐鲁番厅察合台文文书研究》,《西域研究》2001年第3期;张世才:《清同治后吐鲁番地区土地买卖的形式及特点》,《西域研究》2006年第4期;田欢:《清代吐鲁番厅法律文书所见“租卖”土地交易》,《深圳大学学报(人文社会科学版)》2013年第5期。

④ 李小丽:《金融学》,西安电子科技大学出版社,2018年,第44页。

⑤ 《吐鲁番户民五拉尔就控告来买子欠债不还事呈吐鲁番厅文》,光绪二十五年五月二十四日,《清代新疆档案选辑》第16册,第338页。本文将原始文献中苏州码及超过十的中文大写数字皆录为阿拉伯数字,不一一说明。

⑥ 《吐鲁番厅属户民阿不都买那子就卖傅天喜葡萄园所立之字据》,光绪十四年十二月,《清代新疆档案选辑》第11册,第202页。

⑦ 《吐鲁番沙河子阿洪罕不都等人为买买牙思控告杨守仁霸占园业案所具之和息》,光绪三十一年三月十七日,《清代新疆档案选辑》第67册,第408页。

称该园每16墩合地1亩^①。与上述两案的平均17墩一亩接近 $[(330+91)/(17+7.73)]$,与上述两案的算术平均数每亩15.6墩接近 $[(19.4+11.8)/2]$ 。本文以每亩16墩进行计算。

(2)每墩葡萄产量。在光绪七年(1881)十二月吴天云告张双成案中,吴天云在同治变乱前所置大园,计数480墩,每年收银500余两;小园计数280墩,三年收银200余两^②。据此,大园每墩收益1.042两 $(500/480)$,小园每墩收益0.24两 $(200/3/280)$ 。大园不仅指墩数多,也指每墩产量高,但是由于不知道这一年葡萄的市场价格,无法计算其产量。幸运的是,在光绪十六年(1890)陈世德控告雅合甫案中有记载,“每墩每年应出葡萄25斤”^③;光绪十六年每百斤葡萄市价2两^④,25斤葡萄值银0.5两 $(25/100 \times 2)$ 。本文依每墩产25斤作为计算的标准^⑤。

(3)每墩葡萄租价。在光绪十五年(1889)六月于须永告思地克案中,“每年一墩得租,亦得三、四钱”^⑥,即每墩得租价0.35两。若每墩产量25斤,葡萄市价每百斤2.5两,25斤葡萄合银0.625两。每墩租价占收益的56% $(0.35/0.625)$,即每墩租价占产值一半。这与内地的普通租佃中大约50%的地租率是一样的。

(4)葡萄价格。光绪年间吐鲁番葡萄价格波动且上涨,相关数据来自《1881—1904年吐鲁番地区葡萄价格》^⑦。

本文分三个部分展开。其一,租卖与预租卖;其二,租卖转佃与续租;其三,利率与生计。

二、租卖与预租卖

道光、咸丰年间,吐鲁番土地租卖已较为常见。在诉讼文书通常称为“租卖”,所引契约中常称为“卖”^⑧。这些材料表述中出现“太平年”,即指乾隆年间统一新疆到同治变乱之前^⑨。依租卖价交付的方式,可以划分为一般租卖与预租卖。

(一)租卖

契约1是最常见的长期租卖,其文如下:

立写卖年限葡萄园字据人卖买牙思、苏唐夕黑、卖买夕黑弟兄三人,因为手中不便,情愿将

①《吐鲁番沙河子户民米拉布就具报艾里合州拖欠园课事禀吐鲁番厅文》,光绪二十四年三月十八日,《清代新疆档案选辑》第16册,第105页。

②《吐鲁番户民吴天云就控告张双成冒认园业事呈吐鲁番厅文》,光绪七年十二月,《清代新疆档案选辑》第9册,第90页。

③《葡萄沟户民雅合甫就陈世德呈控其勒困拖延刁抗霸园一案之诉呈》,光绪十六年二月,《清代新疆档案选辑》第12册,第154页。

④马秀英、曹树基:《清代后期吐鲁番的葡萄园典当与金融》,《清史研究》2021年第6期。

⑤这一设定,在马秀英、曹树基《清代后期吐鲁番的葡萄园典当与金融》(《清史研究》2021年第6期)中得到了证明。

⑥《维民思地克就于须永呈控其抗园不交意图哄骗一案之诉状》,光绪十五年六月十一日,《清代新疆档案选辑》第11册,第426页。

⑦马秀英、曹树基:《清代后期吐鲁番的葡萄园典当与金融》,《清史研究》2021年第6期。

⑧据笔者不完全统计,光绪年诉讼案中涉及道光、咸丰年的葡萄园租卖已有30例。如光绪三年满克素的诉状内,“小的于道光十一年将葡萄园租卖与伊,言明价值六数钱一百一十两,以十年为满。至道光二十一年,仍照原价,又续卖十年,咸丰元年限满”。《吐鲁番户民满克素就申诉苏万兴呈控其霸占葡萄园事呈吐鲁番厅文》,光绪三年七月十四日,《清代新疆档案选辑》第6册,第295页。

⑨田欢最早使用“太平年”一词,即“从乾隆征服到回民起义的这100年间”。田欢:《清代吐鲁番厅法律文书所见“租卖”土地交易》,《深圳大学学报(人文社会科学版)》2013年第5期。

自己四渠上夕黑葡萄园卖与乾生西宝号名下耕种,言明20年为满,计数24墩,同中说合,公作价银99两整。当面同中交清,并无短欠。从光绪十六年春季起至光绪三十五年冬季为满^①,四临东至买吉力尔,西至大路,南至哎力呀思,北至计米夕黑,四至分明。此系两家各出情愿并无异言,恐后无凭,立写卖约为证。

同中人 朶以等 魏祥周 柴耀宇 苏木大洪

代笔人 韩奎林

光绪十五年冬月初九日 立写卖约人 卖买牙思 苏唐夕黑 卖买夕黑 三人据^②

此契记载租价、租期、葡萄园坐落及四至,契约所说“卖”指租卖。出租人卖买牙思兄弟从承租人乾生西商号贷入银99两,将24墩园地“租卖”给乾生西商号,年限20年。如此,乾生西商号是田面主,卖买牙思兄弟是田底主。期满后田底主收回土地,且不归还租金。这与田底主以原价赎回土地的典地完全不同。

据此,该商号所付租价99两,可视为承租人付出的本金,承租人的净收益应是该葡萄园年产量的一半。这意味着承租人每年的净收益,包含了出租人偿还的部分本金与利息。从下面的分析中可见,乾生西号本身并不经营葡萄园,卖买牙思成为乾生西宝号所经营的这块葡萄园的佃耕者。

这种交易方式与今天购房贷款中的“等额还本付息”基本相同:还款期内,债务人每年按相等的金额偿还贷款本息,其中每年贷款利息按年初剩余贷款本金计算并逐年结清。于是,设租价(贷款本金)为 a ,租期(贷款期限)为 b ,年净收益(每年偿还本金与利息)为 d ,年利率为 x 。一般等额还本付息计算公式如下:

$$d = [a \times x \times (1+x)^b] \div [(1+x)^b - 1]$$

据“内部收益率”(Internal Rate of Return, IRR法)原理,资金流入现值总额与资金流出现值总额相等的利率,即是净现值(NPV)等于零时的折现率。

IRR的本质就是折现率,是综合考虑每期的流入流出现金的量与时间。可利用Excel表格中的IRR函数公式进行计算。在Excel表格中,A列为时间,包括交付租价的时间和租期。B列给定现金流,债权人交付的租价(初始成本)为负现金流,在租期内所获年净收益为正现金流。葡萄园的租卖中,现金的流入与流出并不同时发生,即一般现金流即为净现金流。据此,调用Excel内部函数IRR,计算区域选择第1年至第N年的净现金流,即可算出收益率IRR的值。

本案中,光绪十五年债权人所付租价 a 为99两,则现金流出为-99两。24墩葡萄年产600斤(24×25),若每百斤价值2.5两,24墩园地年总收益为15两($600/100 \times 2.5$),年净收益 d 为7.5两($15/2$)。租期自光绪十六年至三十五年。在这20年中,债权人每年的现金流入均为7.5两。据此,通过Excel内部函数IRR求解出年利率为4.33%。这一今天看起来相当正常的利率,在当时的吐鲁番属于极低却非罕见的水平,详见下文之图3。

本契在空白处新增小字如下:

后批因前十二、三年租种园子二年,下该葡租价1500斤,至今三年未给,同中公作3000斤,二五合银75两整,又现找出24两,二共银99两以作卖价,异日年满价销。十七年九月十二日。

据此,光绪十二年(1886)和光绪十三年(1887),出租者卖买牙思租种该园子2年,欠承租商号葡萄1500斤,已经3年未还,经协商,本息合计3000斤,即3年若不计复利,则年利为葡萄500斤($1500/3$),年

① 事实上的宣统元年,公元1909年。

② 《维民买卖牙思就将葡萄园卖与蔚俊成名下耕种所立之文约》,光绪十五年十二月初九日,《清代新疆档案选辑》第12册,第60页。

利率为33.3%(500/1500)。在本文中,与土地有关的年利率皆以33.3%作为计算的标准。“二五合银”指的是每百斤葡萄值银2.5两,3000斤葡萄值银75两(30×2.5),加上乾生西宝号补借给卖买牙思兄弟的24两,就是契约1中99两的由来。

契约2是目前仅见租期1年的短期租卖。详见下文:

立写出买(卖)葡萄沟河西葡萄园子一处,文字人阿不立提福,因为手中不便,同母子商议,请人说合,今将自记(己)葡萄园子一处出卖于张德名下管业。所有此园年限一年,同中言明园价银四十两整,其银当日交清,并不断(短)少分厘,记(计)葡萄数目一百六十五墩。其地交界东至□路为界,西至大路为界,南至本主为界,北至海江为界,四至分明,空(恐)后无凭,立约为证。空(恐)后粮草差事有业主承当(小字补出)。

同中立写合同存证

同中人 何福 马永祥 苏万财 巨保见 克仁你牙子 海将卜什户

光绪六年十月初九日 立约人 阿不立提福^①

本案中阿不立提福缺钱乏用,从张德处借得40两银,将165墩的园地租卖给张德,租种1年。与一般租佃中的秋后交租不同,这40两银实际上是承租人提前交付的租价。

本案中租价a为40两,165墩园地年总收益为103.1两($165 \times 25/100 \times 2.5$),年净收益d为51.6两($103.1/2$)。通过Excel内部函数IRR求解,则年利率为29%。以特殊时限如1年的算法作为验证,扣除年限内租价成本后盈余11.6两($51.6-40$),求得年利率也是29%($11.6/40$)。由于一年期租卖等同于单利,所以,这一利率也符合单利利率。

契内“粮草差事有业主承当”,表明租卖不涉及税粮过割,也不涉及差役转移。换言之,租卖为约定时间内田面权的转让。关于业主承担园地粮差,后文再作讨论。

(二)预租卖

契约3是一份预租卖,契文如下:

立写卖园子文字人,乎头八亥、沙巴儿、沙义尔、业根木、托盖尔等弟兄五人因为手中不便,今将沙河子格年限河西老业葡萄园子一个,计数五百四十余墩,情愿出卖于张兆祥名下耕种十一年为满。同中言明,共作卖价银二百七十两整,其价限(现)银交银一百两,十一年秋后交银一百两,十二年交银七十两,其园至光绪十四年春季起光绪二十四年秋后为满,其园东止大路,西止园墙,南止水渠,北止有奴思园子为界,四止分明,恐后无凭,立写出字卖据文约为证。

中见 高惠修 苏玉庚 达尔褂咬沙尔 他义尔米拉卜 乡约买买你牙子 马凤喜

光绪十年十月初三日立约人 乎头八亥 沙义尔 沙巴儿 业根木 托盖尔^②

“格”字不明其意。本契约定,乎头八亥兄弟从张兆祥处共借入银270两,将540墩葡萄园租给张兆祥,承种11年。本契订于光绪十年(1884),租期却为光绪十四年至光绪二十四年。较之契约2,本契订契时间与租期存在3年间隔。本案计息期数为“间隔期+实际租卖年限”,共15年,本文将这类案例统称为“预租卖”。

债权人于光绪十年、十一年(1885)、十二年分别向债务人支付100两、100两、70两。也就是说,这三年的现金流出为-100、-100、-70两。光绪十三年无现金流动,则为0。这540墩葡萄园每年总收益为337.5两($540 \times 25/100 \times 2.5$),年净收益d为168.8两($337.5/2$)。从光绪十四年至二十四年的11年租期中,债权人每年的现金流入均为168.8两。据此,通过Excel内部函数IRR求解,则年利率为32.27%。

①《吐鲁番户民阿不立提福为将葡萄园卖予张德所立之文约》,光绪六年十月初九日,《清代新疆档案选辑》第8册,第201页。

②《吐鲁番户民乎头八亥等转让葡萄园子契约》,光绪十年十月初三日,《清代新疆档案选辑》第9册,第438页。

业主乎头八亥兄弟需要交纳园课。在案例1光绪二十年(1894)张兆礼的控词中有该葡萄园的课税记录,内容如下:

情因乎头八亥等弟兄五人,将沙河子河西老业葡萄园一段计数五百七十墩,前后三次共卖与小的,年限十三年,自光绪十六年春季起,至二十八年秋后为满……现在小的种过五年,下余年限八年,所有每年垫完园课银共一百六十两。^①

张兆礼是张兆祥同胞兄弟^②。案例1中的570墩出自河西老业葡萄园,与契约3是同一个葡萄园;由此可见,葡萄园可以“墩”为单位进行分割和转让。这570墩园地5年共纳课银160两,每年每墩纳课银0.056两(160/5/570)。据此,求得契约3中540墩园地每年纳课银30.2(0.056×540)。该园每年总收益为337.5两,每年课税银占总收益的9%(30.2/337.5),即税率为9%。

案例2是预租卖的诉讼案例。光绪二十一年(1895)买卖阿布鲁诉马吉禄,兹摘引如下:

小的前于光绪十五年十月二十六日,当凭人证将沙河子祖遗葡萄六百五十墩,言明年满价销,卖与马吉禄名下,年限十二年,议定价银一千二百两。其园业自光绪十九年春季起种,至光绪三十年秋后为满,限满仍将园业归还小的管业,立有合同文约二张,各执一张为据。临审呈验,诘伊将合同文约写后,只与小的交过价银七百五十两,下短欠交价银四百五十两……该伊信口支吾,云与小的要算三年租葡萄,每年要算六千斤,三年共算租葡萄一万八千斤,每葡萄一百斤作价银二两五钱,共扣算银四百五十两,扣算净尽,云与小的不给分厘价银……意图滚利折业,抗价不交。^③

光绪十五年十月,出租人买卖阿布鲁将650墩葡萄园租卖给马吉禄,租价1200两。租期为光绪十九年(1893)至光绪三十年(1904),共12年。由于订约日期与实际租期存在3年间隔,故计息期数15年。

本案中,光绪十五年的现金流出为-1200两。间隔期自光绪十六年至十八年(1892),3年现金流均为0。650墩园地每年总收益为406.25两(650×25/100×2.5),每年净收益d为203.13两(406.25/2)。租期自光绪十九年至三十年,这12年中,每年的现金流入均为203.13两。据此,通过Excel内部函数IRR求解,则年利率为8.16%。

至此可知,吐鲁番土地租卖中承租者提前交付租价,“年满价销”的特性,决定了租卖是一种“等额还本付息”的借贷偿债,目前不见于东部地区。

三、租卖转佃与续租

设A是出租者(田底主),B是承租者(田面主),C为佃耕者;B向A所缴纳的长期租卖价格,称为“大租”。B在租期内将葡萄园转给C耕种,每年秋后从C处收取租金,称为“小租”。小租为承租者B每年的净收益,大致为正产之一半。

(一)租卖转佃

案例3为光绪四年(1878)王炳辉控哈尔斯案,内容如下:

①《张兆礼为达五抗骗垫完园课银两事告呈及吐鲁番抚民府就此批语》,光绪二十年十一月二十三日,《清代新疆档案选辑》第15册,第41页。

②《吐鲁番户民张杨氏就控告达五尔捏词诬控事呈吐鲁番厅文》,光绪二十五年十二月,《清代新疆档案选辑》第17册,第103页。

③《买卖阿布鲁米拉卜为马吉禄滚利折业、抗价不交事告呈及吐鲁番抚民府就此批语》,光绪二十二年十二月初五日,《清代新疆档案选辑》第15册,第342页。

汉民小的王炳辉,年五十六岁,系山西蒲州府人。为霸占园业,恳恩作主究追事。情因咸丰九年,小的租买克利木葡萄沟园子一块,内计葡萄三百余墩,价六数钱二千两,四十年为满,小的托与蒲城县刘三看管,每年交的小的钱七十五两,变乱时缠回将刘三杀伤,将园夺去。^①

案内“六数钱”可能为一种币值一钱五分的银币,六枚作白银一两。本案中王炳辉租买克利木300墩葡萄园,租价2000两,租期40年。王姓将葡萄园交给刘三佃种,每年收取小租75两。因不知咸丰九年(1859)的葡萄价,本案年利率无法计算。本案租卖关系详见图1。



图1 咸丰年间克利木葡萄园租卖关系图

案例4为光绪十二年艾沙尔与周向乾互控案^②。先看艾沙尔等人的诉状：

小的等一十五家在吐峪沟有自业葡萄三百余墩,于光绪四年复顺号控□局讨要,言太平年卖伊号看管,有伊年限随同□局,将全数付给,年限十二年,言明伊不看管,着小的等每秋交给租价葡萄,已看过八年,租价照数交清,各无异言。下余年限四年,复顺号转卖与周向乾看管。今春小的等刨挖葡萄,用粪浇灌,缴费多银,盼望秋收后交清租价,下剩完纳地课应当差使。目下周向乾阻挡要园不教小的等看管……伊照依前言每秋收讨租价以免闹事,则小的等沾感鸿慈於靡涯矣。^③

“太平年”艾沙尔等人将300墩的葡萄园租卖给复顺号。承租者战乱逃离,原业主自行耕种。光绪四年复顺号回归,在官府调处下,确定12年的租期。艾沙尔等人领回自耕,每年秋后向复顺号交纳小租。作为原业主,艾沙尔等人还需完纳地课差使。

与案例3不同,本案田底主兼佃耕者,土地的使用权并未转移。这与“当”看起来相似,实则不同,“当”到期赎回,租卖不存在赎回。

本案的复杂性还在于,田面主复顺号租种了8年后,将剩余年限4年转卖给周向乾,周向乾成为新的田面主。详情见契约4:

立卖年限文约人复顺昶,今因不便,愿将自己吐峪沟下余葡萄园子年限四年,计数三百一十八墩转卖与乾盛西宝号名下耕种,同中言明,公作价纹银一百五十七两五钱整,或典或租,任凭银主出售,不与业主相涉,此系各出情愿,两家并无异说,恐后无凭,立卖约为证。随带老约一并在内(小字补出)。

同中人 德义堂 赵彦成

大清光绪十一年九月初四日 复顺昶号主^④

光绪十一年复顺昶商号将318墩葡萄园以157.5两的价格转租给乾盛西号的周向乾,年限4年。理

①《吐鲁番户民王炳辉就控告哈尔斯霸占园业事呈吐鲁番厅文》,光绪四年五月二十日,《清代新疆档案选辑》第7册,第135页。

② 本案中的“艾沙尔”亦写作“哎沙尔”,“周向乾”亦写作“周象乾”。本文统一将“哎”改为“艾”,将“象”改为“向”。

③《吐鲁番户民艾沙尔控周向乾阻狡看园不依前言一案呈吐鲁番厅文》,光绪十二年六月十四日,《清代新疆档案选辑》第10册,第379页。

④《复顺昶与德义堂、赵彦成转让葡萄园契约》,光绪十一年九月初四日,《清代新疆档案选辑》第10册,第238页。

论上,4年后周姓应将园地退还给原业主。在此4年租期中,作为田面主的周姓拥有将葡萄园从原业主兼佃耕者的艾沙尔等人手中收回自耕的权利。于是,在案例4中,周姓与兼佃耕者的原业主发生冲突。

经官府调处,光绪十二年由原业主佃种交租,剩余3年由周姓管种^①。这一结果未被原业主接受,诉讼又起。本案最终处理结果,见艾沙尔等人呈词及批文:

复蒙堂讯,断令小的等将本年租价与周向乾,如数交清。下剩三年地价银一百一十七两,因怜小的俱系贫户,无力归给,当蒙恩施格外由官垫借银……查本年小的等,应交周向乾园租葡萄,共计四千四百五十二斤,照街市变卖,租价葡萄每百斤价银二两,共价银八十九两零四分,如数交案。

听候本府凑银一百五十七两还给周向乾可也,本府前次断令还一年租,退三年价……兹令该民等全备四年业价(官批)。^②

官府令原业主“还一年租,退三年价”,包含两层含义。其一,光绪十二年原业主佃耕1年,向周向乾还清小租葡萄4452斤,合银89.04两($4452/100 \times 2$)。其二,原业主退耕3年,交还退价,结束租佃关系。业主所提“下剩三年”价“117两”,据官批可知,实为“157两”之误,此处民间欠银,由官借垫还,是一个很奇怪的制度。周姓付给复顺号的157两银,1年后,从原业手中获得小租89.04两,并收回157两租价,年利率为56.7%($89.04/157$)。

本案原有约定中,周姓付租价a为157.5两,318墩葡萄园,小租89.04两,即为净收益d,年限4年,通过Excel内部函数IRR求解,则年利率为43.02%。

至此,本案租卖关系详见图2。

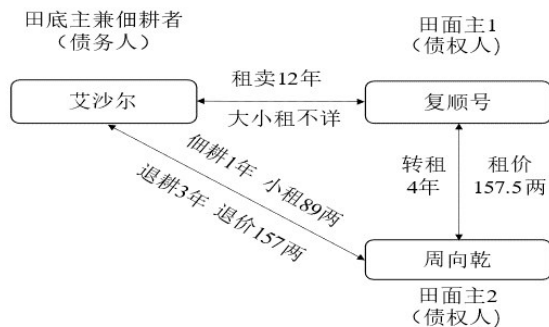


图2 光绪年间艾沙尔等葡萄园租卖关系图

(二)续租

案例5为光绪四年张凤岐控艾利案,内容如下:

情因小的先祖在吐设立永盛字号,于道光二十年,在沙河子租买缠民咬利等葡萄园一所,计葡萄一千八十余墩,价值钱六千五百两,年限四十年为满。同治二年,又续年限十年,每年三百两钱。嗣后变乱,小的父亲暨号内人等,俱已殉难,园业现被咬利、阿散等弟兄霸占。现今太平,小的来吐,寻伊要业。伊等俱各认承,屡推不交。^③

①《商民周向乾就艾沙尔等呈控其霸种园业一案经堂讯断所具之甘结》,光绪十二年六月二十八日,《清代新疆档案选辑》第10册,第384页。

②《吐峪沟维民尔四尔等控周向乾力不遵断霸种园业一案呈吐鲁番厅文》,光绪十二年十月二十一日,《清代新疆档案选辑》第11册,第19页。

③《吐鲁番户民张凤岐就控告咬利霸占园业事呈吐鲁番厅文》,光绪四年十月二十二日,《清代新疆档案选辑》第7册,第239页。

道光二十年(1840)永盛字号商人租买艾利 1080 墩葡萄园,租价 6500 两,租期 40 年。同治二年(1863),即租期第 22 年(1863-1840-1)时,该商人又续租 10 年。在原有租期之外延长租期,称为续租。因不知道光年间葡萄的市场价,本案年利率的计算无法展开。

沙五提兄弟与杨树基签订多份续卖契约。光绪四年五月十九日所订契约 5 记载如下:

立写退还园子文字人买卖铁令、沙五提、买提牙思、艾利八亥等,情因为同治元年差粮不便,有沙河子祖置葡萄园子一块,同中说合,情愿出卖与杨树基名下耕种,看管为业。因为同治三年六月间变乱以后,将园子业主占种壹拾伍年。至光绪四年五月同中说合,与杨姓退还园子三十年为满。本年与园主伙种,园内出葡萄多寡,两家均分。下余年现认杨姓耕种,不与业主相干。此园从光绪四年春季起,三十三年秋后为满。^①

同治元年(1862)沙五提兄弟将葡萄园租卖给杨树基,杨姓管种 2 年后遭变乱,逃走南路。原业主自行管种,直至光绪四年地方肃清,杨树基回吐鲁番认业,通过“退还”,杨树基获得“管业”的权利,并约定当年园地收益均分,剩余 30 年由杨姓承种,租期自光绪四年至光绪三十三年(1907)秋后。

此后,原业主买卖铁令、沙五提、艾利八亥及其子嗣将 430 墩葡萄园租卖给承租者杨树基暨子杨守仁,前后订立 3 次续卖契约,订约日期与租期存在“间隔期”,具体参数详见表 1。430 墩园地每年总收益为 268.8 两($430 \times 25/100 \times 2.5$),每年净收益 d 为 134.4 两($269/2$)。第一次续约订于 1883 年,续约租价 a 为 110 两,则现金流出为-110 两。间隔期自 1884 年至 1907 年,共 24 年,每年现金流均为 0。租期自 1908 年至 1918 年,共 11 年,每年现金流入均为 134.4 两。据此,通过 Excel 内部函数 IRR 求解,则年利率为 9.19%。本案中间隔期与租期共 35 年。其它两次续卖依据同样算法(见表 1)。

表 1		清代吐鲁番续卖的年利率						(单位:两)	
时间	公元	净收益	租价	年限	起始年	终止年	间隔年	计息年	年利率(%)
光绪九年	1883	134.4	110	11	1908	1918	24	35	9.19
光绪十五年	1889	134.4	60	8	1919	1926	29	37	9.06
光绪二十年	1894	134.4	30	6	1927	1932	32	38	9.75

说明:《清代新疆档案选辑》第 9 册,第 245 页;第 12 册,第 43 页;第 15 册,第 229 页。

观察表 1,三次续卖年限分别为 11 年、8 年、6 年,计息期为 35 年、37 年、38 年,年利率分别为 9.19%、9.06%、9.75%。利率极低,看似对债权人不利,但如果考虑葡萄价格的上涨,利率可能提高。这一问题,留待另篇文章加以讨论。

然而,上文求得契约 3 中长期租卖年利率为 32.27%,大大高于表 1 中的年利率。这是因为,契约 3 中的租卖年限只有 11 年,而表 1 中的租卖年限长达 35~38 年。时间越长,年利率越低,反之亦然。

总之,“租卖”可以转佃,可以续租。续租可以一续,也可以再续。不同期限的长期租卖年利率是不同的。

四、利率与生计

本节讨论吐鲁番葡萄园租卖的年利率和粮课问题,这是认识吐鲁番土地市场的关键。

(一)年限与年利率

关于吐鲁番土地租卖的租期,本文据 41 个葡萄园租卖案例,兹将租期变化呈现于图 3。如图 3 所

^① 为节省篇幅,契内中见人、代笔人、立约人均省去。《吐鲁番户民沙五提为卖其葡萄园给杨树基所立之文约》,光绪四年五月初十日,《清代新疆档案选辑》第 7 册,第 155 页。

示,从1831年至1902年,葡萄园租期呈下降趋势。在战乱之前的1831—1869年,有24个案例,平均年限30年。在战乱之后的1877—1902年,有17个案例,平均年限10.9年^①。战乱风险的加大,如田欢所称:“对难以判断未来的普通商民来说,缩短租期,缩小投资规模,是一种自我保护的理性选择。”^②

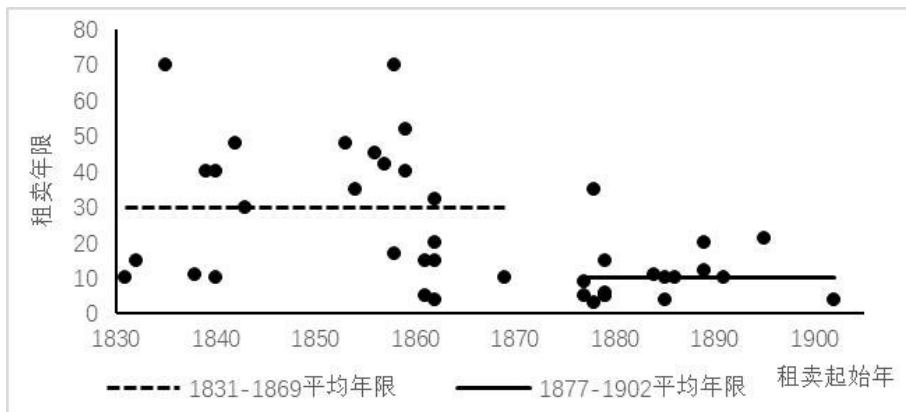


图3 1831—1902吐鲁番葡萄园租卖年限的变化

对承租者而言,租卖即为“续积银钱”^③。再依时间前后,将光绪年间的15个葡萄园租卖案例中相关数据,列如表2。其中9个案例的分析已见上文。

表2 清代吐鲁番葡萄园承租者的净收益与年利率 (单位:两)

公元	承租者	葡萄墩数	年总收益	租价	净收益	年限	间隔期	借期	年利率(%)
1878	阿买提	180	112.5	285.0	56.3	35	0	35	19.72
1878	吴应福	570	356.3	235.0	178.1	3	0	3	55.71
1879	马万成	160	100.0	130.0	50.0	15	0	15	38.16
1880	张德	165	103.1	40.0	51.6	1	0	1	29.00
1883	杨树基	430	269.0	110.0	134.5	11	24	35	9.19
1884	张兆祥	540	337.5	505.3	168.8	11	3	14	32.27
1885	周向乾	318	159.0	157.5	89.0	4	0	4	43.02
1886	王绪贵	142	88.8	180.0	44.4	10	5	15	9.32
1889	马吉禄	650	406.3	1200.0	203.1	12	3	15	8.16
1889	乾生西宝	24	15.0	99.0	7.5	20	0	20	4.33
1889	杨树基	430	269.0	60.0	134.5	8	29	37	9.06
1891	魏得盛	66	41.3	60.0	20.6	10	0	10	32.23
1894	杨守仁	430	269.0	30.0	134.4	6	32	38	9.75
1895	以麻目牙思	15	12.4	28.0	6.2	21	0	21	21.79
1902	仁义八亥	30	31.5	40.0	15.8	4	0	4	21.19
平均									22.86

① “平均年限”计算中已剔除107年、2个1年、3个极端年限值;同治变乱及前后租卖交易是否持续或中断,因材料缺失,租卖年限尚属空白。

② 田欢:《清代吐鲁番厅法律文书所见“租卖”土地交易》,《深圳大学学报(人文社会科学版)》2013年第5期。

③ 以光绪六年惠兰的呈词为例,“因民三叔父于太平年,买沙河子沙以提葡萄园一处,计数二百七十墩……伏思民叔父置此业产,续积银钱,实不容易”。《吐鲁番户民惠兰就呈控沙以提霸占园业事禀吐鲁番厅文》,光绪六年四月初二日,《清代新疆档案选辑》第8册,第102页。

资料来源:《清代新疆档案选辑》第14册第11页、第7册第157页、第7册第345页、第8册第201页、第9册第245页、第9册第438页、第10册第238页、第11册第8页、第15册第342页、第12册第60页、第12册第43页、第15册第282页、第15册第229页、第15册第326页、第18册第257页。

观察表2中的租卖年利率,最低为4.33%,最高为55.71%,(算术)平均租卖年利率为22.86%。整体而言,租卖利率处于借贷市场中较低的水平。租卖的借期为“年限+间隔期”。还可看出,借期对利率拉动作用明显,详见图4。

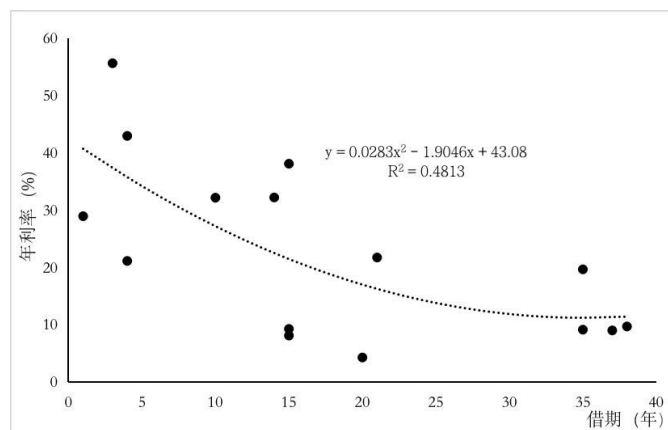


图4 1878年至1902年葡萄园租卖的年利率与年限的关系

图4揭示了传统利率期限的结构特征:借期与年利率存在一定的负相关关系,借期越短,年利率增加;借期越长,年利率降低。而在现代金融市场的利率期限结构中,一般是期限越长,利率越高,因为长期借贷的风险更大。这是因为传统社会缺乏长期投资的渠道,长期借贷能节约资金,降低资金空置的概率,减少交易成本,当有切实抵押时,这一因素比风险更重要。租卖的短期市场利率高于长期市场利率,这增加了我们对传统金融市场机制的认识。

(二)出租者兼佃耕者

从契约1中“粮草差事,有业主承当”一句,表明原业主承担粮课和差役。案例4中,原业主艾沙尔等人将园租卖给商号后,又租回自种,“盼望秋收后交清租价,下剩完纳地课,应当差使”^①。出租者佃耕园业的收益,除向承租者交小租外,所剩正产一半,则可满足粮差等支出。案例6可帮助我们理解出租者兼佃耕者身份的意义。

在开始讨论前,先说明以下几点情况。

葡萄园的赋税如何定级?光绪年间吐鲁番(包括鄯善县)园地共9269.3亩,上地7389亩,中地878.6亩,下地1001.7亩;每亩分别征银0.25两、0.15两、0.1两^②。若1亩为16墩,则上、中、下地每墩征银0.016两(0.25/16)、0.009两(0.15/16)、0.006两(0.1/16)。清末园课加耗羨、捐收红钱银等^③。实征课银要高于此。因“上地”占79.7%(7389/9269.3),说明赋税意义上的“上地”是主流。因此,本文所引案例若无园课

①《吐鲁番户民艾沙尔控周向乾阻狡看园不依前言一案呈吐鲁番厅文》,光绪十二年六月十四日,《清代新疆档案选辑》第10册,第379页。

②《吐鲁番同知造报光绪十八年份征解园课银两报销清册》,光绪二十二年二月三十日,《清代新疆档案选辑》第15册,第273页。

③《吐鲁番厅为造具地丁银改征银两清册事申镇迪道文》,宣统三年六月十八日,《清代新疆档案选辑》第23册,第225页。

的明确记录,皆以每墩征银0.016两进行计算。

葡萄园的差役如何金派?吐鲁番位居新疆南北往来及东西交通的要道。清代新疆兵差浩繁,吐鲁番成为官员往来、军需物资运输的必经之路。如光绪六年(1880)台车局设立后,承担军需运送任务,其经费则按亩摊银,每亩0.05两^①。同时葡萄园诉讼中多见“以分产业而均差事”^②“按业摊差事”^③。据此,政府金派差役,既存在摊银,也存在摊差。因资料有限,本文难以估算差役的支出。

从理论上讲,清代雍正“摊丁入亩”以后,名义上的“人丁”税已经并入田亩,不再独立存在。在吐鲁番地区,政府金派徭役也是需要付费的。只是由于政府付费的严重不足,使得当地力役之金派得以长期存在,并演化成为一种特殊的地税。

吐鲁番民众的生计估算如下:以户均5口为例^④,百姓的口粮以小麦为例。据官府额粮清册,书办、民壮、门子等地方职员日均麦面1斤,而养济院孤贫男女和监禁人犯,则每人日支面0.5斤^⑤。以每人月均麦面30斤为准。据当地磨面章程,每京斗小麦1石(130.5斤),缴面108斤^⑥,则小麦出粉率为82.76%(108/130.5)。由此,每人月均小麦36.25斤(30/82.76%),人均每年需小麦435斤(36.25×12),每家需小麦2175斤(435×5)。

案例6为光绪二十二年(1896)韩自荣与忙里克互控案。韩姓控词如下:

因小的祖父太平年在沙河子自开垦种葡萄园250墩,沙河子园户皆知。自克复吐鲁番后,小的等在南台。小的姑母先认回葡萄110墩,年限20年。下余140墩,令忙里克暂为管种,以当差完粮之需,有案。(光绪)五年,小的等由南台回吐,接管园业,小的即追认下欠140墩,欲控。伊等同伊母并乡约向小的等说,暂令看此园,各顾各家口,待此年限满日再退交。未认之葡并令小的代完园课银两,并向小的外借银两,伊完园课照例三分加息,小的等下允……前府主奎,断令忙里克完课,小的完17年课银,每年课银3两,共合完课银51两之谱,连伊借银二共90两,伊等不出利息,小的亦系借外出息。^⑦

本案中韩姓姑母讨要年限,表明此案性质为租卖。吐鲁番克复后,韩姓姑母讨要太平年的250墩葡萄园,经乡约等调处,获得110墩,年限20年。另留给原业主140墩,用以其生计及输纳差粮事务,该园占总园的56%(140/250)。

忙里克管种的140墩葡萄的年总收益为87.5两(140×25/100×2.5),可估算的支出有两项。其一,忙里克交纳整块园地的课税,“每年课银3两”,则每墩0.012两(3/250)。据园业赋税等级标准,该园介于上等与中等园地间。其二,从乡约提到“各顾各家口”,表明该园应满足家庭的生计支出。忙里克家一年需口粮小麦2175斤,这时小麦每斤价银0.01两^⑧,则共需银21.75两(2175×0.01)。据此,扣除口粮与园

①《台车局回目买铁里思就台车局经费入不敷出实情禀吐鲁番厅文》,光绪八年九月十九日,《清代新疆档案选辑》第9册,第48页。

②《葡萄沟户民贺思满反控咬克木不分产业事呈吐鲁番厅文》,光绪十六年二月初八日,《清代新疆档案选辑》第58册,第77页。

③《吐鲁番厅葡萄沟维民阿克木就控陈三等人偷卖葡萄园事呈吐鲁番厅文》,光绪十六年二月初九日,《清代新疆档案选辑》第58册,第80页。

④《吐鲁番厅造报宣统元年分城乡各庄户数之表册》,宣统二年四月十五日,《清代新疆档案选辑》第22册,第381页。

⑤《吐鲁番同知造报十七年征收额粮并拨发存储各数目报销清册》,光绪二十二年二月十六日,收录于《清代新疆档案选辑》第15册,第265页。

⑥《吐鲁番厅为核议碾米磨面章程等情呈镇迪道禀》,光绪十一年五月十八日,《清代新疆档案选辑》第10册,第186页。

⑦《沙河子户民韩自荣等就忙里克呈控其霸园不退恃强殴伤一案之诉状》,光绪二十二年八月三十日,《清代新疆档案选辑》第63册,第240页。

⑧小麦每石市价银3.4两,市斗一石重350斤,则每斤价银为0.01两(3.4/350)。《吐鲁番厅造报粮食价格之清册》,光绪六年十二月十七日,《清代新疆档案选辑》第77册,第191页。

课银,该园收益盈余62.75两(87.5-21.75-3)。

案例6的关键之处是出租者保留一半园地,即正产的二分之一,则可保证差粮和口粮的费用。类似案例,还有很多^①。这有助于理解“租卖转佃”结构中,原业主租回自种的原因,业主每年交付小租是正产的二分之一,所剩二分之一,可能承担部分或全部的生计或差粮。据此,除前文6个案例外,再增补6个案例,依时间前后,估算出租卖与租卖转佃中出租者的收益情况。

表3 清代吐鲁番葡萄园出租者的差粮与收益 (单位:两)

年份	出租者	葡萄墩数	亩数	租价	年总收益	小租	年限	课税	口粮	余银
1878	开然木	180	11.3	285.0	112.5	56.3	35	2.9	21.75	31.6
1878	阿哈提	570	35.6	235.0	356.3	178.1	3	9.1	21.75	147.3
1879	海江牙思	160	10.0	130.0	100.0	50.0	15	2.6	21.75	25.7
1880	阿不立提福	165	10.3	40.0	103.1	51.6	1	2.6	21.75	27.2
1884	呼头八亥	540	33.8	505.3	337.5	168.8	11	8.6	26.10	134.0
1885	艾沙尔	318	19.9	157.5	159.0	89.0	4	5.1	26.10	57.8
1886	买上提	142	8.9	180.0	88.8	44.4	15	2.3	26.10	16.0
1889	买卖阿布鲁	650	40.6	1200.0	406.3	203.1	12	10.4	26.10	166.7
1889	卖买牙思	24	1.5	99.0	15.0	7.5	20	0.4	26.10	-19.0
1891	艾买提	66	4.1	60.0	41.3	20.6	10	1.1	26.10	-6.5
1895	哈的满	15	0.9	28.0	12.4	6.2	21	0.2	26.10	-20.1
1902	齐个子	30	1.9	40.0	31.5	15.8	4	0.5	23.93	-8.7
平均			14.9	246.6	147.0	73.5				

资料来源:同表1。

说明:小麦价格参考光绪六年、光绪十一年、光绪二十九年的吐鲁番的米粮时估价值。详见《清代新疆档案选辑》第77册第191页、第10册第274页、第18册第303页;葡萄园的亩数,依每亩16墩计算而来。

据表3,可做以下两点分析:

其一,若出租者所获租价为再投资盈利的话,那么,最高租价为1200两,最低为28两,平均租价为246.6两,就可以视作规模不小的再投资本金。换一种算法,在这12个案例中,租价超过150两的有6例,超过200两的有4例。土地租卖者可以利用短期市场和长期市场利率之间的落差,以此为投资本金,获取短期利率带来盈余升值。

其二,若出租者所获租价为应急需,仍需完纳差粮,且维持生计支出。出租者的这一窘境在“租卖转佃-出租者兼佃耕者”模式中得到部分或全部的解决。

表3中“余银”即指出租者向承租者交纳小租后,所剩正产的一半收益,再扣除园课与口粮银外的余银。表内8例有盈余,这部分园地介于8.9亩~40.6亩之间,其余4例无盈余,这部分园地介于0.9亩~4.1亩之间。出租者的盈余情况,与园地大小收益不无关系。

长远来讲,葡萄园的稳产丰产,需要对葡萄的墩栽、修剪、施肥、老蔓更新等环节持续地投入与精心

^① 据地方头领哎思拉声称:光绪四年马天福向排自朗等要园业,追回太平年管种的126墩葡萄,所欠年限10年。苏木按公酌议,上段园计60墩给承租者马天福管种,年限12年。下段园66墩“唯业主看种,完粮当差”。此园占总园的55%(66/120)。《清代新疆档案选辑》第9册,第130页。

管理。由此,出租者佃耕园业,亲自打理经营,更能保证园业品质。

余 论

在清代的新疆吐鲁番地区,流行一种承租者提前交付租价,待承租期满,出租者无偿收回园地的制度——土地租卖。土地租卖的本质是一种“等额还本付息”的借贷偿债,是一种土地金融的特有方式,目前仅见于吐鲁番地区。

站在债务人的立场,如果考虑到短期租卖与长期租卖之间存在的巨大利率之差,就可以设想,所谓“无钱应差”有可能只是债务人的托词。在实际生活中,债务人如果将长期借入之银投放于短期借贷市场,获取每年30%左右之利息,却只要支付债权方每年9%~10%的利息,实在是一笔合算的买卖。债务人利用资金市场的利率差异,即长期租卖的低利率和借贷市场的高利率,将资金从低利率的租卖市场投放到高利率的借贷市场,获取利差收益,类似今天的“利息套汇”。

站在债权人的立场,以9%~10%的稳定利率,为未来数十年谋取一笔稳定的利息收入,也不算是亏本的生意。假定契约5中的债权人杨树基是在30岁时投资110两银购得24年以后的葡萄园的收益权,每年净收益134.4两,持续11年。在成年人口人均死亡年龄大约64岁的明清时代^①,杨树基可以在55岁时每年获得一笔稳定的收入,直到概率意义上死亡。如果提前死亡,这笔收入则归儿子所有。另外,还有一种可能,如果葡萄升值,低利率完全可能转化为正常利率。

总之,吐鲁番的土地租卖,存在短期租卖、长期租卖、预租卖、续租、租卖转佃等多种模式,体现吐鲁番土地市场与金融市场的高度融通。租卖双方设置的间隔期、续租期、长租约定等,对利率的影响十分明显。而租卖双方设定的长期土地租卖、预租卖、续租、租卖转佃等多种模式,则体现出吐鲁番土地市场与金融市场的高度融通。

另外,本文采用保险业通行的精算公式与工具进行利率计算,求得清代吐鲁番人不同租卖期的不同年利率,令人对清代吐鲁番人的计算能力心生敬佩,也深感疑惑:在没有计算机的时代,吐鲁番人是怎样用算盘做到这一点的。这些租卖交易的银主,往往为内地商人。如张凤岐为山西人、周向乾为山西曲沃县人、王炳辉为山西蒲州府人、张兆祥是陕西武功县人、吴应福为陕西城固县人、魏得盛为陕西人等。这些山陕商人在葡萄种植这一长周期产业上的金融投资,这种金融创新是否与他们有直接关系?这一悬案,留待后续研究中讨论。

(责任编辑:胡文亮)

^① 参见曹树基:《中国人口史》第四卷《明时期》,复旦大学出版社,2000年,第395-399页。