



市档案馆馆藏年代最早的一份档案,记录了农民龚简在将一块祖传田地卖给王杂生的过程

300多年前的重庆人是如何买卖土地的



一张泛黄的纸页,边角有些残破,盖着两处鲜红的满汉双文官印。纸上疏密有致地写着不少文字,末尾落下的是十几个人的姓名与画押。

这就是重庆市档案馆馆藏年代最早的一份档案——清雍正三年(1725年)的一份地契,记录了一位名叫龚简在的农民,将祖上传下的一块田地,卖给另一位名叫王杂生的人。

300多年前,重庆人是如何买卖土地的?一纸地契里,藏着怎样的社会密码?4月14日,重庆市档案馆档案保管处一级调研员曾向前,首次逐字逐句“解码”了这份重庆收藏的最早档案。



1920年的太平门



千厮门街

1 官印将民间私约变为官方认证

第一眼看到这份地契,最抓人眼球的,不是文字,而是两处醒目的朱红色钤印——一处在地契右上方,一处落在落款处。

这两方印文为“巴县印”,左为满文,右为九叠篆汉文,呈正方形,是当时知县官印的标准形制。你可别看这小小的红印,它让一份民间“私约”变成了官方认证。

在清代,老百姓私下写个买卖字据、签个字画个押,这叫“白契”,只有民间约束力,一旦打起官司来,效力大打折扣。

而这份地契不同——买卖双方成交后还到巴县县衙“投契纳税”,经官吏核查产权没有纠纷,税银如数缴纳后,才盖上了这方官印。地契盖上了官印,“白契”就变成了“红契”,具备了官方认可的法定效力,成为产权转移的终极凭证。

曾向前指着地契右上角一处隐约的粘帖痕迹说:“按照当时的规定,县衙在办理土地交易时,还要附上一份由布政使司统一印制的‘契尾’,前后两联,前联粘帖在地契文末给业主保管,后联留在官府备查。这份地契的契尾已经脱落遗失了——应该是当年粘帖不牢,加上300多年岁月的磨耗,不知什么时候就掉落了。”

从“白契”到“红契”,一张小小的地契,背后是古代“以契治地”的制度设计。

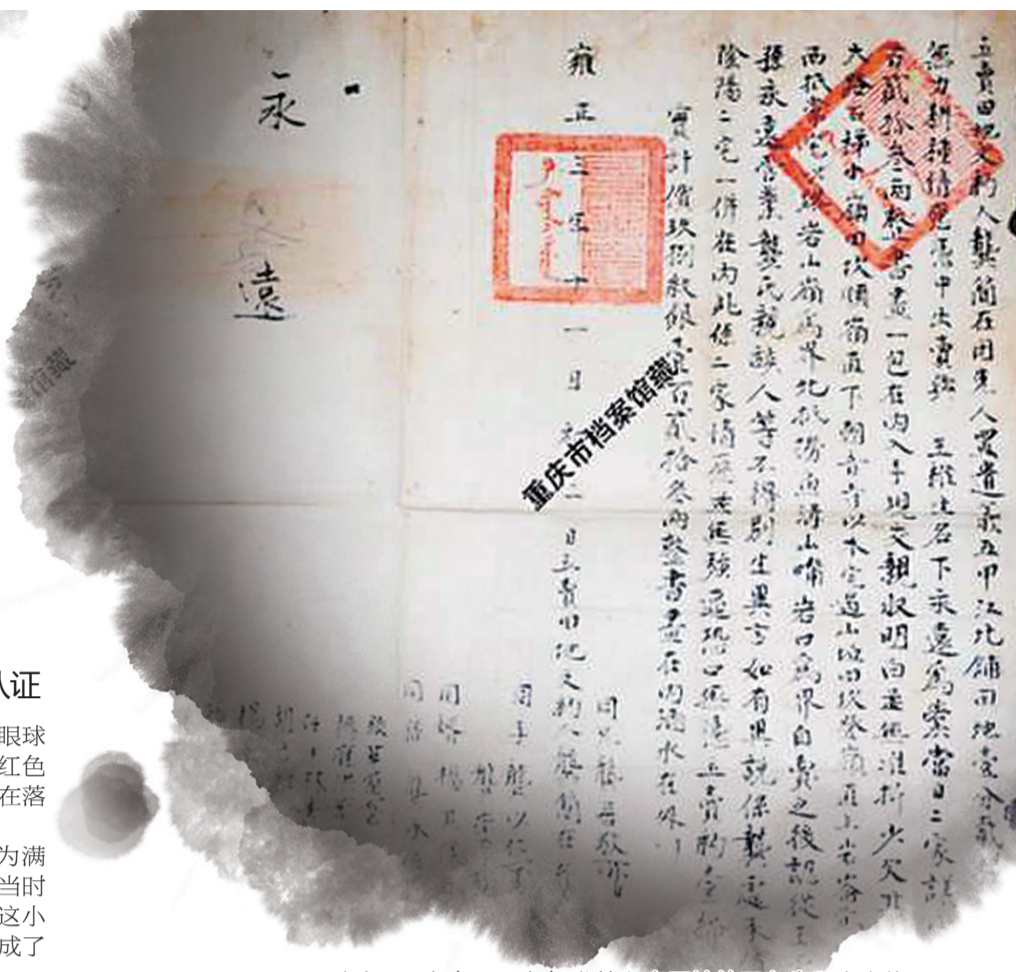
2 地契藏着清代重庆地理密码

这份地契中,卖出的田地位置写得清清楚楚:“义五甲江北铺田地壹分。”这七个字,对今天的重庆人来说,简直是一道历史地理的“谜题”。

曾向前解释说,“义五甲”不是简单的编号,而是明确的地址。

原来,清代巴县划分为12个“里”,其中有一个“义里”,“义里”下面又分10个“甲”,“五甲”就是义里的第五甲。根据乾隆《巴县志》的记载,这个“义五甲”的大致范围,就在今天两江新区的一部分区域。

而“江北铺”三个字更有意思。“铺”在这里不是店铺,而是指清代的“急递铺”,为当时官方邮驿体系的基层单



清雍正三年(1725年),龚简在卖田地给王杂生所立文约。

位。乾隆《巴县志》明确记载,巴县设有“江北等一十四铺”,专门用来传递公文、接待过往官员。也就是说,当时的“江北铺”,既是一个地理名称,也是一个功能明确的官方机构所在地。

更精彩的线索是在地契“四至”边界描述中出现的一处地名——“朝音寺”。文中写道,田地东边以“朝音寺”附近的山岭为界。

查阅清代道光年间的《江北厅志》,在当时的江北城图上,果然找到了“潮音寺”(同音异写),它紧挨着“问津门”。

而2005年版《重庆市志》也记载,清代乾隆四年(1739年)成立的慈善组织“体仁堂”,就设在江北潮音寺。直到民国时期,那里还办过学校,后来随着城市改建,古寺彻底消失。如今在两江新区问津门旧址附近的梁沱岸边,有一座“梁沱水观音”小庙,也被称作潮音寺,位置应该与原寺相差无几。

由此推断:300多年前龚简在卖给王杂生的那块地,就在今天“梁沱水观音”小庙所在岩墙以上的相邻区域。

其中,颇具史证价值的是,在现有的记述中,江北潮音寺建于清乾隆年间,而这份雍正三年的地契明确表明:至少在1725年,这座寺庙就已经存在了。一份地契,悄然修正了一处地方史的记载。

3 地契里满是民间智慧与规矩

这份地契里,还有两个细节特别耐人寻味。

一个是“书画一包在内”。地契中写明,成交价123两纹银里,包含了“书画一包”。

这里的“书画”可不是什么名人字画,而是一套完整的土地“身份档案”——包括以前交易过户的旧契约、历年缴纳赋税的记录、家族分产的文书等。

买方拿到这包东西,就能“一条龙”追溯这块土地的“前世今生”:哪一年卖给谁、交了多少税、有没有抵押、权属是否干净。在没有现代产权登记制度的年代,这包文书就是土地合法的“身份证”。

曾向前说,这体现了清代民间一种朴素而严谨的“档案意识”——老百姓为了保护自己的重要财产,自发地形成了这样一套档案收集、保管和交接的习惯。这对于今天研究家庭档案的起源、民间契约文化的发展,有着非常重要的价值。

另一个细节是“酒水在外”。地契末尾专门注明:123两纹银的交易价格,包含了“书画一包”,但“酒水在外”——办酒席的钱另算,通常由买方掏腰包。

这可不是简单的账目分明。在清代乡土社会,买卖土地是家族和社群的头等大事。交易谈成后,买方要摆酒设宴,请来乡邻亲友、耆老乡绅,大家围坐一堂。这顿饭,既是庆贺,更是见证。

席间,买卖双方当众交割银两、宣读契约,所有见证人都在酒桌上承诺:日后若有反悔,邻里共斥之。

“酒水在外”四个字,把人情和银钱分得清清楚楚,却又通过一顿酒席把二者紧紧绑在一起。

300多年后的今天,透过这张泛黄的纸,我们看到的不仅是一桩土地买卖,更是一个时代的基层治理、民间智慧和温度。

新重庆·重庆日报记者 李晟 实习生 张俊丹

