

元明城市房屋租税探析

吴晓亮 苏倩雯 曹 宇

内容提要:城市房屋作为土地上的附着物,与乡村土地一样,都是财富资源。对城市房屋征税和租赁都会产生经济收益,虽然数额不大,但仍然会体现一定的国家财政职能。元朝房屋租赁和屋税征收的城乡分野并不突出,录事司的记录成为观察国家获取城市资源经济收益的重要窗口。明代房屋租赁延续前代,且官房租赁发展比较成熟,管理较规范,其收入在房屋经济收益中所占比重较大。政府对城市房屋的征税在明中后期发展突出,其基本要素,如计税依据是“税间架”、只在城市征收、限于民房等,较之前清晰。屋税的形成,多与城市的治理、差役和商业有关,而国家始终是推动房屋租税变化的主动力。官房租赁和城市屋税产生的收益是国家汲取城市经济资源的具体体现,其作为城市范围内的财税收入,也是国家财政的组成部分。元明城市房屋租税的发展,从一个侧面说明中国古代城乡分离是一个漫长的历史过程。

关键词:房屋租赁 屋税 城市

一、问题的提出

城市与乡村,是人类生活居住的、具有不同生活方式的空间区域。房屋是人类生存必需的条件之一,城乡无异;但作为土地上的附着物,个人或国家能否由房屋取得经济收益,以及能获取多少收益,城乡是有明显差别的。受限于自然、交通条件,以及人口密度和经济发展变化,乡村的房屋建造及其量的增长相对缓慢,且经济收益不大。而在政权稳定、经济发展的环境下,城市人口增长较快,各阶层对城市房屋的需求会加大,房屋的价值和由此获得的经济收益也会得到提升。当城市发展到一定水平,国家将房屋作为征税对象,税收(屋税)就会成为国家财政收入的一部分。另外,为了满足社会需求,个人和官府将房屋租赁出去,产生的经营性收入或成为个人财富,官产部分则会为国家带来经济收益,并成为国家财政的补充。

本文之所以探讨元明国家从城市房屋获取租税经济收益,主要考虑到古代中国以农业为本,农业人口占据绝对多数,以土地为主要征税对象的田赋等是国家赋税的主体构成。但若从城市空间角度来看,城市的工商业最为发达活跃,而唐宋时期国家对城市工商税的征收亦令人瞩目。^①那么,作为城市众多职业人群生活居住的场所,以及人们从事工商业的场所,城市房屋与土地一样属于不动产资源,国家能否因此获得经济收益?怎样获得收益?尽管在整个国家财政构成中,城市房屋收益占比可能不大,但其对解读中国古代城市发展、城市管理、城乡分离程度以及国家对城市资源的汲取和

[作者简介] 吴晓亮,云南大学历史与档案学院教授,昆明,650091,邮箱:wxlzhg@126.com。苏倩雯,云南大学历史与档案学院博士研究生,昆明,650091,邮箱:1216648630@qq.com。曹宇,云南大学附属中学一级教师,昆明,650091,邮箱:498783033@qq.com。

① 参见宫崎市定:《东洋的近世》,张学锋等译,中信出版社2018年版,第40—42页;贾大泉:《宋代赋税结构初探》,《社会科学研究》1981年第3期;刘光临:《唐宋变革与宋代财政国家》,《中国经济史研究》2021年第2期;林立平:《唐宋时期城市税收的发展》,《中国经济史研究》1988年第4期;等等。

利用是有意义的。

本文探讨城市房屋的税和租。一般情况下,对房屋征收的税,多称为“屋税”“间架税”等。屋税具有国家强制征收、相对固定的特点;其计税依据是“税间架”或以房屋间数计;^①因时代不同,还有正税和杂税的差别。与房屋相关的租赁收益可分为官产收入和私产收入,官产租赁收入比较突出。无论是否签订契约,对租赁双方而言,都具有理论上以及实际操作层面的契约关系。房屋租赁收入的名称,随时代不同而有差异。

对于元明城市房屋的税与租,还有值得深入研究之处。特别是宋将“城郭之赋”作为正赋之一,以“宅税”“地税”为主,并创设店宅务,管理官府房地产以增财政收入,我们对于此后元明国家对城市房屋资源的管理控制方式,更应予以关注。学界曾梳理过宋代及之前的屋税,认为其源于先秦的廛布,又经历了秦汉的“市肆之征”、唐五代的“间架税”“屋税”,以及宋代“城郭之赋”中的宅税、地税;^②其征税依据或论间架、或论地段、或以定额、或以房产变动。我们可大致以宋为界,宋以前的屋税、间架税等是正税之外的杂税,具有不稳定、未独立的特点;至宋代,“城郭之赋”中的宅税、地税,已是国家赋税中的正税,^③具有较强稳定性。至此,屋税成为国家财政收入中明确来源于城市的部分,其作为一个税种的特征明晰起来:其一,明确以城镇的房屋及用地作为征税对象;其二,宅地之税以城市房屋分等级征税,具有资产税的特点;^④其三,宋以前所征屋税的区域不固定,而宅地税作为宋代的正税之一,已经在全国各级城镇征收。

宋代“城郭之赋”虽是正赋,但资料中难见该项收入及其数额的独立记载,具体缘由还有待深入研究。从官府对城市房地产的经营特别是房屋租赁方面的研究来看,杨师群对北宋东京店宅务的创立、租地租房及民间承包及收益、弊端等做了梳理,认为店宅务是北宋首创的官营房地产业的管理机构,在中国官营工商业发展史上具有里程碑意义,推动城市进入新的发展阶段。^⑤孙永丽对宋代楼店务的管理与经营进行了梳理。^⑥胡沿柳进一步探讨了店宅务经营所发挥的市场和社会保障作用。^⑦前人关于宋代城市房屋所产生的经济收益和发挥的财政职能等的研究,是我们分析后代的一个标尺。

学界对元代房屋的租税研究比较薄弱,与“房地租钱”相关的内容多在言及元代赋税时提及。^⑧从目前掌握的资料看,元代与房屋相关的经济收益,有征“屋税”“税间架”“房钱”“房地租钱”等记载,但存在城乡边界不够清晰,税、租难以区分的问题。不似宋代,“城郭之赋”中的“城郭”二字明显区别于乡村,元代与房屋相关的收益不再独立且明确作为“城郭之赋”(详见下文)。就此而言,若将中国古代历史中城乡分离程度(即城市特性突出,与乡村差异增大)作为衡量社会进步的一个标志,那么元代房屋的经营与征税反而城乡边界不清,较之宋代相对独立的“城郭之赋”是不是有所反复呢?

① 《资治通鉴》卷228《德宗神武圣文皇帝三》(中华书局2007年版,第2818页)详解“税间架”;李焘:《续资治通鉴长编》卷47“真宗咸平三年四月己未”(中华书局1979年版,第1012页)言潘美在湖南计屋征绢等。元明记载见正文。

② 吴晓亮、王浩禹、赵大光:《先秦至唐宋屋舍之税嬗变研究》,《清华大学学报(哲学社会科学版)》2015年第5期;王浩禹:《宋代城市税收研究》,博士学位论文,云南大学,2015年;王浩禹:《宋代城市税收视角下的城乡关系变动研究》,《思想战线》2021年第5期。

③ 《文献通考》卷4《田赋考四》(中华书局1986年版,第57页)载:“岁时,其类有五:曰公田之赋……曰民田之赋……曰城郭之赋,宅税、地税之类是也……曰杂变之赋……曰丁口之赋。”

④ 李福长、陈敏、刘珊:《社会转型视域下的宋代房屋税探究》,《历史学研究》2019年第2期。

⑤ 杨师群:《东京店宅务:北宋官营房地产业》,《史林》1991年第1期。

⑥ 孙永丽:《宋代楼店务管理与经营研究》,硕士学位论文,云南大学,2017年。

⑦ 胡沿柳:《北宋的店宅务》,《西安文理学院学报(社会科学版)》2017年第5期。

⑧ 参见李幹:《元代社会经济史稿》,湖北人民出版社1985年版;高树林:《元代赋役制度研究》,河北大学出版社1997年版;陈高华、史卫民:《中国经济通史·元代经济卷》,经济日报出版社2000年版;曹宇:《元代城市税收研究》,博士学位论文,云南大学,2020年;等等。

对于明代房屋的征税,学界已取得一些成果,如高寿仙、罗晓翔等人的研究深入而细致,^①范金民、陈学文、颜广文等对门摊税^②的研究对本文有很大启发,李龙潜、姜晓萍、陈支平等人对明代商税的研究^③进一步拓展了我们的思考。但是,对明代房屋租赁、屋税名称及性质,以及明代房屋经济收益的变化等,仍值得进一步深入探讨。

二、元代城市房屋的税与租

房屋的经济收益主要源于对房屋的征税和租赁。据《元史·食货志》载,元代国家财政“仿前史之法,取其出入之制可考者:一曰经理,二曰农桑,三曰税粮,四曰科差,五曰海运,六曰钞法,七曰岁课,八曰盐法,九曰茶法,十曰酒醋课,十有一曰商税,十有二曰市舶,十有三曰额外课,十有四曰岁赐,十有五曰俸秩,十有六曰常平义仓,十有七曰惠民药局,十有八曰市采,十有九曰赈恤”,^④本文所探讨的房屋租税主要体现于其中的“额外课”,所谓“元有额外课。谓之额外者,岁课皆有额,而此课不在其额中也。然国之经用,亦有赖焉。课之名凡三十有二,……六曰房地租”。^⑤额外课中有“房地租”一项,至少可说明三点:其一,房地租明确归于额外课,且所征额度不确定,可视为杂征;其二,元官府经营房地产(如租赁)所产生的收益也纳入国家课入;其三,房地租收入与“国之经用”密切相关,体现出一定的财政性质。从“房地租”字面来看,似乎元代房屋资源只有租赁的经营性收益,其实不然。通过对元代文献特别是地方志、文集等资料的检索研读,我们看到还有“税屋”“房钱”“房地租钱”等记载,实际上大多包含在额外课的“房地租”中。较为困难的是,有时房钱、地钱和房地租钱可以区分,但更多的时候是混淆在一起的。

元文献中有全国赋税收入的记载,但额外课,仅有天历元年(1328)之数可查,其中的房地租钱记录可作为我们分析的依据。据载,天历元年,“房地租钱总计钞一万二千五十三锭四十八两四钱:内腹里,九百六十六锭五两三钱;行省,一万一千八十七锭四十三两一钱。”^⑥虽然这些收入难分城乡,但分腹里和行省,说明在全国范围内征收。从《元史》记载天历元年各名目额外课的收入来看,房地租钱收入居于第四,仅次于河泊课、历日和门摊课。^⑦

为搞清楚房屋的经济收益是否取自城市、是否属于国家财政收入,元代录事司的记录是一个很好的观察窗口。录事司是元代在路府治所设置的管理城市民政的机构,它一方面体现了元代城市管理的独立性与专门化,另一方面则在一定程度上反映出元代城市的发展状况。《元史·百官志》记:“凡路府所治,置一司,以掌城中户民之事。”^⑧据学者考察,元代设置过录事司的城市计有127个,^⑨

① 高寿仙:《明代北京的房号税——兼及明代其他城市的几种房屋税》,《中国史研究》2012年第3期;罗晓翔:《明代南京官房考》,《南京大学学报(哲学·人文科学·社会科学)》2014年第6期;罗晓翔:《明代南京的房产管理与居住条件》,《第十五届明史国际学术研讨会暨第五届戚继光国际学术研讨会论文集》,山东蓬莱,2013年,第276—286页。

② 陈学文:《明代一次居民意识的新觉——万历十年杭州兵变和民变研究》,《浙江社会科学》1992年第2期;范金民:《明代嘉靖年间江南的门摊税问题——关于一条材料的标点理解》,《中国经济史研究》2002年第1期;颜广文:《明代“门摊课”考》,《广东教育学院学报》2006年第2期。

③ 李龙潜:《明代税课司、局好商税征收——明代商税研究之二》,《中国经济史研究》1997年第4期;姜晓萍:《明代商税的征收与管理》,《西南师范大学学报(哲学社会科学版)》1994年第4期;陈支平、林枫:《明万历前期的商业税制与税额》,朱诚如、王天有主编:《明清论丛》第1辑,紫禁城出版社1999年版,第396—413页。

④ 《元史》卷93《食货志一》,中华书局2013年版,第2352页。

⑤ 《元史》卷94《食货志二·额外课》,第2403页。

⑥ 《元史》卷94《食货志二·额外课》,第2405页。

⑦ 《元史》卷94《食货志二·额外课》(第2404—2407页)载:河泊课,“总计钞五万七千六百四十三锭二十三两四钱”;历日,“总三百一十二万三千一百八十五本,计中统钞四万五千九百八十锭三十二两五钱”;门摊课,“总计钞二万六千八百九十九锭一十九两一钱”。其余数额皆不及房地租钱。

⑧ 《元史》卷91《百官志七·诸路总管府》,第2317页。

⑨ 韩光辉、林玉军、王长松:《宋辽金元建制城市的出现与城市体系的形成》,《历史研究》2007年第4期。

经裁减变动,大致稳定在100个。^①从史料记载看,元代录事司的设置有一定的标准:“若城市民少,则不置司,归之倚郭县。”^②由此看出,录事司设置的基本标准是人户的多少。由于录事司专管城市事务,其管辖的人口即是城市人口,录事司名下的钱物收入,特别是由房屋和地产带来的经济收益就是财政收入中取自城市的部分。除录事司所在地外,其他州县治所也属于城市,但资料多未明确相关收入是否“在城”,故暂不将其列入城市的经济收益中。

(一) 元代对房屋的征税

元代是否对房屋征税,直接的资料有限,但仍可以尝试分析。胡祇通《紫山大全集》卷23《民间疾苦状》曰:“一税屋间架。”其注曰:“古今并无此例。木植苞灰丁线已行税讫,今又税屋,甚为重并。”^③胡祇通本人于世祖朝曾出任中央和地方官,在历任江南浙西道、太原路、荆湖北道、济宁路等地方官期间,谙熟民情,官声甚好。从其《民间疾苦状》所言“税屋间架”,可说明元初已经开始对房屋征税;其注在“税屋间架”之下又言“木植苞灰丁线已行税讫”,将“今又税屋”与之并列,可说明这里的屋税是一种杂税——尽管其注言“古今并无此例”不太准确,因为该税在唐朝已经存在^④。无论是“税屋间架”还是“税屋”,这里的“税”均与房屋有关,虽然并未呈现具体的征税方式等,但明显是对前朝屋税、间架税的继承,应是元代的“屋税”。

既然元初存在“税屋”“税屋间架”,那么其收益应会在文献中留下印记。元代在国家财税层面的额外课中专设“房地租”类别,^⑤但在地方志中多记为“房钱”“地钱”“房地钱”“房地租钱”,并记录有所征具体数额。元代资料中,尽管房屋的税和租有的难以区分,但“房钱”“地钱”和“房地钱”相对独立,多视为房屋及相关土地的税收;仅列“房地租钱”时,就有税、租边界不清的问题,只能作为一个参考,知道其中既包含税,也有租的部分。本节主要探讨房屋税,故其中租的部分留待后文梳理。

据至正《金陵新志》卷7《田赋志》记,在城录事司(系官)税粮条下记有“房钱二百六十五定一十九两三分一厘(内有丰和棚租钱一十二定)”;江宁县(系官)税粮条下记有“房地钱二十九定四十三两五钱八厘八毫”;上元县(系官)税粮条下记有“房地钱六十二定七两(钱六分四厘)”;句容县税粮条下记有“房地钱一十五定一十一两九钱一分二厘”;粟阳州“房地钱一定一十六两六钱四分”。又,“江淮财赋”目下的“租课钱”中有“房地租钱一定三十一两四钱”;“江浙财赋”目下的“租钱”中有“房地钱一定二两八钱二分”;等等。^⑥在此,房钱、房地钱的收入一目了然,在城录事司的房钱收入非常醒目。

又,至顺《镇江志》卷6“秋租”目下,除征粮食等实物外,记有镇江所征房钱和地钱的数额,分别为:房钱“五十五贯九钱一分九厘”,其中录事司有“四十八贯三钱一分”,丹徒县有“四贯九钱五分”,金坛县有“二贯六分五厘九毫”;地钱“三百二十五贯六钱七分九厘五毫”,其中录事司“二百六十八贯八钱七分三毫”,丹徒县“二十八贯一钱二分”,丹阳县“二十五贯一钱二分一厘七毫”,金坛县“三贯五钱六分七厘五毫”。^⑦录事司的房钱收入占镇江总房钱的86.4%,地钱收入占镇江总地钱的82.6%,占比甚高。

又,延祐《四明志》卷12“秋粮实征”中有“房屋租钱”,其中庆元路的房屋租钱总计中统钞三定一

① 韩光辉、刘旭、王长松:《〈元史·世祖纪〉“录事司百三”考察》,《中国历史地理论丛》2013年第2辑。

② 《元史》卷91《百官志七·诸路总管府》,第2317页。

③ 胡祇通:《紫山大全集》卷23《民间疾苦状》,《景印文渊阁四库全书》第1196册,台北商务印书馆1986年版,第414页。

④ 德宗时期,赵赞请“税间架”。《旧唐书》卷135《卢杞传》,中华书局1975年版,第3715页。

⑤ 《元史》卷94《食货志二·额外课》,第2403页。

⑥ 至正《金陵新志》卷7《田赋志·贡赋》,《宋元方志丛刊》第6册,中华书局1990年版,第5631—5637页。定,即錠,货币计量单位。引文遵循资料原出处写法,未作改动。以下同。

⑦ 至顺《镇江志》卷6《赋税·常赋》,《宋元方志丛刊》第3册,中华书局1990年版,第2703—2704页。

十一两二钱六分,其中录事司实征房屋租钱一定四十八两六钱六分,奉化州房屋租钱中统钞四两,昌国州一十四两四钱,鄞县四十四两二钱,慈溪县、定海县、象山县未见统计。^①录事司的房屋租钱收入占庆元路房屋租钱总收入的比重也很高。

又,《永乐大典》所辑佚明初人作《吴兴续志》记,元代湖州“江淮财赋”目下有“房地钱,四定一十二两八钱一分一厘”,“江浙财赋”目下“房地租钱,钞九十九定二十四两一钱九分二厘,丝一两六钱四分八厘。米一石六斗六升二合”。^②与前面不同的是,这里的房地租钱不仅有钞,还有丝、米等实物。

又,元末熊梦祥《析津志》、今人所辑《析津志辑佚》的“额办钱粮”记有“额外……房地钱一百七十二锭四十两”。^③这是元代文献很少涉及的北方房地钱的例子。前引资料多是元和明初的地方志,其他如至元《嘉禾志》、《昌国州图志》和《元大德南海志残本》等都未见相关记载。由于所引资料多属江南,北方资料仅一条,故对认识元代全国范围内的房屋征税情况就会有局限。另据《元史·食货志》所载,元代南北方的税粮制是有差异的,即“取于内郡者,曰丁税,曰地税”,而“取于江南者,曰秋税,曰夏税”。^④前引江南方志中的房钱、地钱、房地租钱,均在“秋租”、“秋粮”和“田赋”项下,表现出其与区域差异有关。能否进一步推测,元代的房钱、地钱的征收与秋租(秋粮)的征收同期?而延祐《四明志》中“秋粮实征”下的房地租钱与官田粮米若干分列,但紧随民田粮米若干之后,能否推测其征收与民田粮米征收系统有关?有待日后继续深入分析。

根据至正《金陵新志》、至顺《镇江志》和延祐《四明志》的记录,在城录事司的房钱、房地钱、房地租钱收入在同类收入中都占比甚重,可以说明元代城市房屋的实际收入及其地位。此外,由于在城录事司管控的城市空间内,生产粮食的土地是有限的,而城市房屋作为土地上的附着物,也是一种财富资源,因此房钱等收入,与国家乡村土地的征税收入有相似之处。官府对城市房屋征税类同对乡村田亩所征粮税,实际上是城市日益发展,政府对城市房地资源的认识发生变化,是其掌控和汲取财富的一种方式。虽说未设录事司的州县治所也是城市,应该有房钱、地钱、房地租钱收入,但因现有资料难以区分是否在城,故暂略不论。

(二) 元代的房地出租

元以前房地出租就已经存在,特别是官府经营房地产的经济收益一定程度上支持了国家财政,如宋代楼店务(店宅务)的创立和经营就是典型范例,不赘。元代房屋租赁延续了前代。据《元典章》载,“系官房舍,官员住坐者有之,小民租赁者亦有之。”^⑤这条资料可说明当时官产房屋不仅会提供给官员居住,也可供百姓租赁使用。另外还有民房租赁的例子:大德五年(1301),小民周千六“因远房侄周季四赁伊房屋,不偿房钱”,在索要房钱的过程中发生命案,记录在册。^⑥这也从一个侧面反映出元朝官房民房租赁的存在。而据前引《元史·食货志》关于额外课的记载可知,元代官房地租赁所得也是国家财政收入,除却上述所论的房钱、地钱、房地钱等税入,官产房屋租赁的收入也在其内,相对具体的情况多记载于地方志中。

至正《金陵新志》载:在城录事司的房钱收入有“二百六十五定一十九两三分一厘”,其中“丰和棚租钱一十二定”,租钱约占录事司房钱收入的4.5%。^⑦这条史料是目前看到的唯一明确计有租钱、但又包含在房钱中的例子,也许可从一个侧面证实房钱收入作为税入的比重较大。同书“江淮财

① 延祐《四明志》卷12《赋役考·秋粮实征》,《宋元方志丛刊》第6册,中华书局1990年版,第6289—6291页。

② 《吴兴续志》不分卷《田赋》,《永乐大典方志辑佚》第2册,中华书局2004年版,第750、751页。

③ 熊梦祥著,北京图书馆善本组辑:《析津志辑佚》,北京古籍出版社1983年版,第47页。

④ 《元史》卷93《食货志一·税粮》,第2357页。

⑤ 陈高华等点校:《元典章》卷57《刑部十九·诸禁·禁遗漏·任官遗火烧官房》,天津古籍出版社、中华书局2011年版,第1907页。

⑥ 陈高华等点校:《元典章》卷41《刑部三·诸恶·不睦·踢死堂侄》,第1397页。

⑦ 至正《金陵新志》卷7《田赋志·贡赋》,《宋元方志丛刊》第6册,第5632页。

赋”目下有“租课钱”一项,其中有“房地租钱一定三十一两四钱”,这正是房地钱和租钱难以区分的例子,且这种情况比较普遍。

又如,延祐《四明志》中庆元路在城录事司记录“实征钞七定九两五钱一分”,且明确将房屋租钱和官地租钱分开记载:房屋租钱共计“一定四十八两六钱六分”,约占其实征钞的 27.4%;官地租钱有“五定一十两八钱五分”,约占其实征钞的 72.6%。^① 这条资料区分了房和地,各自收入相对清楚,但其中是否还包含房地税,就有些模糊。再者,官地租钱里的“地”是官府所有比较清楚,但我们却难以了解官地是用于建房还是其他用途(如种植和养殖用地等),若是宅基地,其收入即与房屋相关,可惜目前据现有资料还难以确定。庆元路其他州县则统称为“房屋租钱”,如奉化州征房屋租钱中统钞 4 两,昌国州征 14 两 4 钱,鄞县征 44 两 2 钱,等等。^②

又据《吴兴续志》“江浙财赋”目下有“房地租钱,钞九十九定二十四两一钱九分二厘,丝一两六钱四分八厘,米一石六斗六升二合”。^③ “房屋租钱”同时包含了房屋的税与租,也包含了房地和地的税与租,故难以区分各项的具体收入。明人在《姑苏志》卷 15“房地赁钱”中记“元官房地粮六十四石,钞三百二十锭有奇”,^④可知其中有租赁收入,所征有粮与钞。

从以上列举的资料中,我们知道元代的国家财政收入中含有房地租,在元代地方志中多名为“房屋租钱”“官地租钱”“房地租钱”等,虽然其具体租赁收入数额不详,但有“租”或“赁”的表述,即说明租赁的经济收益已包含在其中。为说明城市房屋的租赁收入,仍然只能将录事司的相关记录作为主要参考。如上引《金陵新志》中在城录事司(系官)税粮条下记“房钱二百六十五定一十九两三分一厘,内有丰和棚租钱一十二定”。其中,丰和棚租钱虽然数额不高,但明确是房屋租赁的收入。又如延祐《四明志》记庆元录事司有“官地租钱五锭一十两八钱五分,房屋租钱一锭四十八两六钱六分”,^⑤这条资料中的房地租赁收入额虽然不详,但列于录事司之下,应是国家财政收入中取自城市的部分。“房屋租钱”“官地租钱”“房地租钱”等收入有具体记载,说明元代将官产房屋、地基作为经营对象的做法延续了前代,并未中断。

总之,据官方文献和所存方志,元朝房屋租赁和屋税收入一样,难以区分属于城市还是乡村。不过,录事司的房地经济收益仍然使我们从一个侧面观察到部分区域中心城市的发展。

三、明代城市房屋的经济收益

明朝继承了元代对房屋资源经济利益的汲取和利用,但较元代又有变化。明王朝建立后,随着社会经济进一步发展,城郭、房屋等城市建设较前代突出。各地依靠政府资金大规模修葺城池,且用砖砌,大大加强了防御的强度;城市房屋建设中官产屋舍的建筑尤为明显,其资金也多源于政府。这些都为政府利用房屋资源获取财富提供了条件。明初以来,官府从房屋租赁中获取经济收入,而文献记载尤其体现出政府对官房地产的规范管理,如对租钱的划定依据、缴纳的数额、缴纳的时间、管理和使用等方面都有一定规制。但政府对房屋的征税比较杂乱,难以划定城市屋税,也难以确定是税还是役,等等。大约至明中叶后对房屋的征税才逐步制度化:一是再次明确在城市范围内;二是确定房屋征税以间架计或以间数计,计税依据客观易行。官产房屋租赁和对民间私房征税不仅是国家获取城市经济资源的一种方式,其收入同时也是国家财政收入的组成部分;不仅服务于地方财政,也在明后期为国家筹措军饷等方面发挥了作用。

① 延祐《四明志》卷 12《赋役考·秋粮实征》,《宋元方志丛刊》第 6 册,第 6291 页。

② 延祐《四明志》卷 12《赋役考·秋粮实征》,《宋元方志丛刊》第 6 册,第 6289—6291 页。

③ 《吴兴续志》不分卷《田赋》《永乐大典方志辑佚》第 2 册,第 750、751 页。

④ 正德《姑苏志》卷 15《田赋·房地赁钱》,《景印文渊阁四库全书》第 493 册,第 314 页。

⑤ 延祐《四明志》卷 12《赋役考·秋粮实征》,《宋元方志丛刊》第 6 册,第 6291 页。

(一) 城市建房为政府获取房地经济收益提供了前提条件

自古以来,城市房屋建造的规模与速度就是衡量城市发展水平的一个重要观测点。受元末战争和社会动荡影响,初创的明王朝着眼政权稳定,亟需解决一系列问题,如政权中枢能否正常运转,官员、军队能否尽其职守,百姓日常生活能否稳定,官民有无居所等。从洪武中期至永乐年,朝廷在京城及地方动员官民兴建房屋,而官府是兴建屋舍的主力。

为稳定军队和官员,洪武十四年(1381),命“京卫营建军伍庐舍及官员居室”;^①十八年,令增建“京官居舍……造房舍凡百余所”;^②二十四年,便有“京师辐辏,军民居室皆官所给,连廊栉比,无复隙地”的记载。^③为保证行政效率,规定官员必须在官房内居住,“凡有司官吏,不住公廨内官房,而住街市民房者,杖八十。”^④为发展文化教育,朝廷对教育机构(如南京国子监)的师生提供并修缮屋舍,“修完诸生亦各居号矣”。^⑤官府对寺院也予以支持,《金陵梵刹志》多次提到南京报恩寺得到“拨赐官廊房”“钦赐官廊房”等优抚。^⑥可以说,自洪武中期始,政府所提供的可居住的房屋,一定程度支撑了国家的正常运转和文化事业的起步。

为发展经济、鼓励商人和百姓的活动,政府出资在京城和一些府州县城营建房屋、店铺等,供百姓居住或方便商人囤货、经营,并按一定时间和房屋等级征收一定的租钱。据《宛署杂记》载,明成祖为迁都北京改建都城,官府奉旨在“皇城四门、钟鼓楼等处,各盖铺房”,宛平县“共盖廊房八百一间半,召民居住,店房十六间半,召商居货,总谓之廊房云”。^⑦此外,朝廷明令“准南京例,置京城官店塌房”,^⑧并在崇文门一带“建设暂憩店房二百余间”,以便商人守候并办理查验手续时,可免“百货露积,致罹风雨浥损,盗贼窃取”之患。^⑨除置官店塌房外,南京若“有房屋倒塌,止存空地若干,各该衙门另行盖造,以足官舍,以别民居”。^⑩这些都是两京置官房以解决官府和百姓需要的记录,而在两京以外的其他城市也有建盖房屋的记录,如永乐十一年(1413)福建道等地官府即有盖房事宜。^⑪

为适应城市发展,满足日益增长的居住需求,政府鼓励百姓自建屋舍。洪武二十三年,有诏创制南京龙江、仪凤、钟阜三门,对其周边民房“民能自造者,官给市木,钞每间二十锭”,^⑫以补贴民间建房资金不足。政府督促民房兴建是保护民生、保障社会稳定的重要措施。

在政府积极倡导、官民共建的基础上,明两京及其他城市建筑发展迅速,两京及商贾辐辏之地多有房屋鳞次栉比的记录。城市房屋建设不仅满足城市日益增多的人口居住需求,也为政府日后对房产征税和收取租钱提供了条件。明代政府对城市的大规模建设(建城池、盖房屋)对后世的影响是前朝不能比拟的。

(二) 房屋的管理及租赁

明代城市房屋分官产和私产。官房租赁的发展更为明显,并形成了一定规制,其所产生的经济

① 《明太祖实录》卷137,洪武十四年五月己酉,“中央研究院”历史语言研究所1962年校印本,第2166页。

② 《明太祖实录》卷172,洪武十八年三月壬戌,第2624页。

③ 《明太祖实录》卷211,洪武二十四年八月辛巳,第3139页。

④ 《大明会典》卷172《刑部十四·营造·有司官吏不住公廨》,《续修四库全书》第792册,上海古籍出版社2002年版,第111页。

⑤ 嘉靖《南雍志》卷8《规制考·右司业旧宅图》,《续修四库全书》第749册,上海古籍出版社2002年版,第263页。

⑥ 葛寅亮撰,何孝荣点校:《金陵梵刹志》卷50《拨赐报恩寺廊房帖文》,《各寺租额条例》,天津人民出版社2007年版,第786、745页。

⑦ 沈榜:《宛署杂记》卷7《河字·廊头》,北京出版社2018年版,第58页。

⑧ 《明史》卷81《食货五·商税》,中华书局1974年版,第1975页。

⑨ 毕自严:《度支奏议》堂稿卷5《题覆会议边饷议单十二款疏》,《续修四库全书》第483册,上海古籍出版社2002年版,第219页。

⑩ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行巡视东城试监察御史礼宾札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,齐鲁书社1997年版,第284页。

⑪ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行福建道盖房札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第278页。

⑫ 《明太祖实录》卷200,洪武二十三年二月乙未,第2993页。

收益支持了国家财政;私房租赁的条约规范,房主租客责权清楚,也可作为考察城市经济发展的窗口之一。

1. 官房的管理与租赁。从前引建房资料看,官府所建房屋有“廊房”、“官舍”、“官店”、“店房”、“铺房”、“塌房”和“官店塌房”等称谓。这里的廊房,与四周带有厅堂的一般建筑物不同,是官府为商人方便办理相关手续以及保障其物资安全而建造的屋舍,归官府管理,所以常常作为一个专有名词出现于文献中。明初两京的官舍、官店颇多,除去用于赏赐、官府机构和军队使用、官员及其家属使用的免租房外,其他房产多以租赁形式经营,但会因时代而变化。

根据前引史料,我们知道明代两京官房甚多,仅从《南京督查院志》卷35来看,就有政府对官产房屋数量、归属(御赐、免租等)及现状进行细致清理并明确造册登记的记载。^① 具体来看,洪武时期,即由工部对官房进行了编号和登记。据记载,为方便官员办公,官府欲在衙门附近起盖房屋,但是“今照各官房屋混杂居住,多有不便。今后,着工部取勘各衙门官若干,该住房屋若干,编成字号。如或事故,新代替官员就住,仍将本房原有什物置立牌面,刊写相沿交割;如有损缺,就令陪〔赔〕偿……今后合将官员见住房屋,各照原编字号造定文册,内府收照。官有事故,锦衣卫、兵马司同本衙门官眼同封记,候除官拨住,不许别衙门官员搀占居住搅扰,此编号之始”。^② 永乐年间,“太平门内两廊(笔者注:是官属所居之处)、东城兵马指挥司编号附籍。凡交代而居者俱转号以凭稽考。”^③ 由此看出,早在洪武、永乐间,有司就对房屋进行编号管理,其中供皇上恩赐、官员、军队、官署等无偿使用的部分,应与租赁等经济收益无关。

随着私有化和商品化趋势加剧,明中期时已可以明显看到“系官房产”所有权混乱的现象,亟需加强管理。嘉靖时就有官员认为,南京的“祖宗恩赐”房产已经“被军民之家占为己业,法司各官反行赁住典借,使恩制不及于品官,而官房混占为市业,若不清查,久愈泯没”,因而呼吁“清查改正,一新旧规”。为此,官府再次清理房产,并规定了整顿规则:“要见前房系何年月日各人居住,有无是何衙门出佃与人,或令看守修理遂相传业,有无契券给帖执照及办纳何项租课,中间有无军民本等祖业相杂,各官见住者有无出银赁典或是借住,一一务查明白,取各亲供,备造文册。”^④ 该规定在南京东城、北城率先实行,主要由城下某铺总甲具体执行,如“北城廊下总甲李祚等,各开报前项房屋、地基、间数,并房主、赁住人等姓名”,而后交南京司礼监进一步核查,“逐一查照号数,丈量明白”,等等。^⑤

据北城兵马司清查房屋资料记载,其“计开”下西廊和东廊的房屋排号均曰“北字”号,每间一号,排号至一千七百余,皆是官房号。从北字号居住者的身份来看,他们的社会地位不甚高,多为军人、锦衣卫、太医院、孝陵卫等人群。从所登记某号房为何人居住的信息中,可见有一人对对应多房号的情况,如西廊“北字七百一十四号、七百一十五号,锦衣卫于富住”,“北字七百四十二号、七百四十三号、七百四十四号、七百四十五号、七百四十六号、七百四十七、七百四十八号,孝陵卫妇白氏住”,以及“北字七百八十四号、七百八十五号、七百八十六号、七百八十七号、七百八十八号,太医院郑铭住”,等等。^⑥ 同在“计开”的“西廊”“东廊”之下,“嘉靖十八年三月”间,出现有买民房充作官房的记录。如东廊“北字一千六百三号,一千六百四号,留守左卫胥继祖住,嘉靖十八年三月买,今张字号官房”,^⑦ 等等。又如,“张字号,坐御赐廊大直街,西向,嘉靖十八年三月买胥继祖房,精微簿北字一千

① 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·附南城清查房屋缴册呈》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第278—282页。

② 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·附工部编号咨》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第282页。

③ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行巡视东城试监察御史利宾札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第283页。

④ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行巡视东城试监察御史利宾札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第282页。

⑤ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·附南城清查房屋缴册呈》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第278—279页。

⑥ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·附南城清查房屋缴册呈》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第279—282页。

⑦ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·附南城清查房屋缴册呈》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第281页。

六百三号、一千六百四号。”^①

两京官房的租赁经营自明初就产生了收益。永乐年间,官府在北京崇文门一带为商旅建有二百余店房,遂“仿市廛征商之法,量纳房租,共计一万二千余两”,起到“下不病商,上藉裕国”的作用。^②又,宛平县建有“廊房八百一间半,召民居住,店房十六间半,召商居货,总谓之廊房”。官府将居住房“视冲僻分为三等:内大房四百四十三间,每间每季纳钞四十五贯,钱九十文;中房二十九间,每间每季纳钞三十一贯,钱六十二文;小房三百二十九间半,每间每季纳钞三十贯,钱六十文。每季共钞三万七百一十八贯,铜钱六万一千四百三十六文”。而“店房一十六间半,每间每季纳钞六十贯,钱一百二十文。每季共钞九百九十贯,钱一千九百八十文”,为管理租赁事务,“每季轮委佐领官一员,总领其事”,选廊坊内民有实力者为廊头,“计应纳钱钞,敛银收买本色,径解内府天财库交纳,以备宴赏支用”。^③

南京的官房租赁并获取收益亦早已有之。洪武年间,官府“拨赐官廊房四十二间”给南京大报恩寺,可“与常住讨房钱用”。永乐十年时,廊房因扩建寺殿而拆除。至宣德三年(1428),官府再“拨廊房四十二间,“‘南’字三百十六号,至三百五十七号,四十一间;‘南’字七百八十五号一间。每间一年房租银三两六钱”。^④虽然洪武间廊房的具体收益不详,但宣德年间对每年每间的“房租银”记载非常清楚。嘉靖间,对北城官房清理时,要求“各开报前项房屋、地基、间数,并房主、赁住人等姓名”等,^⑤“房主”“赁住人”从一个角度说明官房租赁契约关系实际存在。官府规定按廊房例,“每间量征钞贯入官”。^⑥万历三十四年(1606),报恩寺租户娄樵状告寺僧勒索钱钞,僧录司查明后,定房租“每间月征银一钱二分”,明确租户不得拖欠,否则逐出不得居住。^⑦

据嘉靖间对南京官房清查统计显示,“今典卖赁借与各官房屋并空房空地共七十一所,计二百七十九号……内官家人住房三所,共一十七号,并军民高铠、曹通等自住房屋共一百四十七所,计二百一十八号。”这些应是先前官府提供给官民军人等免租居住的官房,后来出现将官产私有化和非法经营的案例,官府分别给予不同的处理。如将房屋典卖赁借,属于私有化经营,其收入为不法赃款,故“量员多寡,分属三衙门,各责首领官管领,查照各主原用价银数目,南京刑部、都察院俱于各赃罚纸价银内动支,南京大理寺于南京工部匠价银内动支,俱各量给一半,以赎归官”。对多占的房屋,官府提出“合照南京廊房事例,每间量征钞贯入官,户部收纳以充公用,俾各照旧管业,以安生理”。^⑧

两京以外的城市官房租赁也十分普遍,其经济收益对地方财政十分重要。洪武十年,杭州府仁和县“房地赁钱财赋赁钱四十六万五千三百四文,系官赁钱二十九万三千一百七十文,没官赁钱五十一万八千二百一十四文”;永乐十年,“没官房地赁钞五百二十八锭五百三十文”。^⑨成化八年(1472),吴江县“官房一万六千三十五间……岁办赁钞七百三十五锭二贯八百七十三文”。^⑩弘治时期,福建福清县“官房屋赁钞,四百一贯二十文”。^⑪正德十六年(1521),大宁都司安乐置“新旧房舍数千间,有仁字店及南关厢米粟等房……听民间赁居,岁入租以备公费者也”。^⑫嘉靖时期,赣州府有

① 施沛:《南京都察院志》卷2《廊宇·各道御史私署》,《四库全书存目丛书补编》第73册,第69页。

② 毕自严:《度支奏议》堂稿卷5《题覆会议边饷议单十二款疏》,《续修四库全书》第483册,第219页。

③ 沈榜:《宛署杂记》卷7《河字·廊头》,第58、60页。

④ 葛寅亮撰,何孝荣点校:《金陵梵刹志》卷50《拨赐报恩寺廊房帖文》,第786页。

⑤ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·附南城清查房屋缴册呈》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第279页。

⑥ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行巡视东城试监察御史利宾札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第284页。

⑦ 葛寅亮撰,何孝荣点校:《金陵梵刹志》卷50《各寺租额条例》,第745页。

⑧ 以上参见施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行巡视东城试监察御史利宾札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第282—284页。

⑨ 嘉靖《仁和县志》卷4《风土·课程》,《中国方志丛书》华中地方第179号,成文出版社1975年版,第308—310页。

⑩ 弘治《吴江县志》卷2《贡赋·房地赁钞》,清抄本,上海图书馆藏。

⑪ 弘治《八闽通志》卷20《食货·财赋》,福建人民出版社1990年版,第414页。

⑫ 《明世宗实录》卷2,正德十六年五月丙子,第107页。

“官房赁钞,三十四锭四贯三百二十二文”。^① 万历年间的绍兴府有几个县记有租赁收入:“山阴官房赁钞一千八十四贯,诸暨房屋赁钱三百八十三贯三百三十文;上虞官瓦房赁钞二百四十八贯二百七十五文;余县皆缺。”^②苏州的资料有些特殊,史载:“洪武初,房地赁钱三百三十六万三千九百文有奇。弘治间,该钞五千五百九十七锭有奇。嘉靖间,止征长、吴二县,钞二千七百三十锭有奇,折银四十两有奇。”^③这里未注明“系官”或“官房”的收入等,但官房租赁应在其中。

2. 私房的租赁。私房租赁收入归私人所有,虽然不属于国家财政收入,但作为城市房屋租税的组成部分,仍然是我们窥探城市经济资源及其收益的一个窗口。民间私房租赁早已有之,至明代仍然在发展。如《二刻拍案惊奇》中有个名叫郁盛的人,“载了莫大姐到了临清地方,赁间闲房住下”;^④正德年间,有杨小峰“接淑儿母子到扬州地方,赁房居住”;等等。^⑤ 临清、扬州皆是明代繁华城市,这两条资料未注明赁官房,本文将其视为私房租赁的事例。

尽管关于私房租赁的记载不多,但民间房屋租赁条约非常清楚,房主必须了解租客身份,不得含混。据载,签订租赁合同时,须“立赁房契人某,今因无房居住,情愿凭中赁到某名下房几间,家火几件,逐一开载明白。每年该赁房银若干,其银陆续支用。自立契之后,如有房屋倒坏,俱在主人承顾。若门户器用稍有失错,赁房人自当赔偿。今恐无凭,立此赁房文契为照”。^⑥ 但签约之前,“赁房买卖客户、庄村农作流民,房主地主务寻的当保人,熟知来历,方许容留……房主地主不问曾否知情,不分是何人家,俱以窝主律分别治罪。”^⑦这些资料说明民间私房租赁有规矩,租赁双方须身份明白,各自责权清楚。遗憾的是,由于民间租赁资料零散,目前难以了解民间私房租赁的赁钱大约是多少,待日后深入探讨。

综上,明代城市官房租赁制度成熟:其以编号的方式对房屋数量作初步清查编册,各房有字有号;在时机成熟时,又根据房屋地处优劣、大小来确定房屋等级,以此作为获取房屋租赁经济收益的依据,相对合理;为保证租赁收入清楚,派官员和民间“有力之人”管理税收事务;虽然不同地区的纳税时间不等,但相对固定,便于操作。私房租赁对房主和租客都有条约规范,各自应担责权清楚明白。从官房的房屋租赁收益看,其或用于地方公用,或用于内府支用,支持了国家财政。在私房租赁中,租客每年缴纳的赁钱,应为房主个人所得并供其私用,体现出城市人口流动、经济活跃的一面。

(三) 明代的屋税

明代屋税征收情况非常复杂。本文讨论“屋税”,欲以“税间架”和以“间”数计等作为辨析的基础,其次观察所征对象是否属于民产房屋,再梳理其由非税到税的变化。下文将在前人研究的基础上,以屋税中最典型的“房号税”“间架钱”“门摊”等为例展开分析。

1. 屋税征收与城市管理的不断推进密切相关。首先,“房号”之名大概源于明初官府对城市官房的清理与管控方式。如前所述,洪武后期工部对官产房屋以编字号的形式进行登记并造册,由内府管理。至永乐年间,又将太平门内两廊、东城兵马指挥司等所管房产“编号附籍”。^⑧ 这种对房屋实行“编字号造定文册”和“编号附籍”等,虽然是一种房产管理手段或方式,但亦应是“房号”之名的由来。

其次,官府通过对官产房屋的清理,实际上也实现了对居住者的管控。由于登记官产房屋的同

① 嘉靖《赣州府志》卷4《食货·课钞》,《天一阁藏明代方志选刊》第38册,上海古籍书店1962年版,第25—26页。

② 万历《绍兴府志》卷15《田赋志二·赋下》,《中国方志丛书》华中地方第520号,成文出版社1983年版,第1156页。

③ 正德《姑苏志》卷15《田赋·房地赁钱》,《景印文渊阁四库全书》第493册,第314—315页。

④ 凌濛初编,徐金庭点注:《二刻拍案惊奇》卷38《两错认莫大姐私奔 再成交杨二郎正本》,华夏出版社2017年版,第458页。

⑤ 冯梦龙:《醒世恒言》卷21《张淑儿巧智脱杨生》,华夏出版社2013年版,第325页。

⑥ 陈继儒:《捷用云笈》卷6《开约类·赁房契》,《四库未收书辑刊》第3辑第30册,北京出版社2000年版,第553页。

⑦ 吕坤:《实政录》卷5《乡甲约·纪恶以示惩戒》,《吕坤全集》(中),中华书局2008年版,第1084页。

⑧ 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行巡视东城试监察御史利宾札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第283页。

时,须“见前房系何年月日各人居住,有无是何衙门出佃与人,或令看守修理遂相传业,有无契券给帖执照及办纳何项租课,中间有无军民本等祖业相杂,各官见住者有无出银赁典或是借住,一一务查明白,取各亲供,备造文册”,^①所以由官房的清理管控,进而延申至对其居住者生活状况的了解,是便于对其进行进一步的行为管控的。

虽然没有直接的史料显示“房号税”与明初的官房清理有关,但可做一推测,京城对官房的管理方式,易为地方官府所效仿;以房屋“编号附籍”也是城市派役最方便易行和对城市人户最好的掌控方式之一。这也许是“房号税”能在城市差役“火甲”的改革中以“编房号”或“更房号”为基础,并以“房号税”名之的缘由。

最后,“房号税”的征收是加强城市管理、稳定社会群体的一种手段,也是整顿城市治安和城市差役不公的结果。“房号税”之征应与城市火甲役改革密切相关。据《天下郡国利病书》载,“太祖所行火甲,良法也”。其具体实施大约是在城中每日设“总甲”1名,“火夫”5名,“沿门^②轮派”,一般为“富者雇人,贫者自役”。充役人有锣鼓、棒铃、灯笼、火把等器具,每夜打更巡视,“一更三点,禁人行,五更三点放人行”,遇事则“灯火相接,锣鼓相闻”。^③此法对护卫城市安宁有积极作用,故行至明末仍被誉为“良法”。但是,制度必须有效落实到执行者身上,才会发挥“良法”的作用。该役行至万历前后,出现了“近日夜巡,俱系贫民小户,或每夜旋雇积年更夫,或使令自家雇工僮仆,此等之人,不惟不能防奸,又且乘机为盗”等情况,^④而且此役是“民间私自科派,非当官雇募”,^⑤故问题较多。万历三十四年,南京城居民不堪火甲之苦,向政府提出诉求,于是有了官府“今额征房钱,在官雇募”的改革。^⑥据《实证录》载,该役法改革首先要“编房号”或“更房号”,作为征税的前提条件,而后“照其房税编给由帖,每岁工食沿门打讨”,最终达到“以苏民困事”的目的。^⑦由此可知,“房号税”的产生是为解决城市派役不均,加强城市管理的结果。

2. 门摊税与城市商业的发展有关,但与商税不同,后期渐发展演变为屋税。学界多将明代门摊税纳入杂役、商税或商品经济研究的范畴。颜广文认为,“明代门摊课是明朝政府向商铺经营者征收的一种定额营业税。门摊课自始至终通行于有明一朝。嘉靖至万历年间,江南地区实行以门摊课为中心的税制改革,把按营业额比率而定的商税并入到定额营业税的门摊课中,实现了两税合征。”^⑧王希玲探讨了门摊由元入明的变化,认为元代的门摊税从一种按户摊派的征税方式,发展为赋税的一个名目,再演变成酒醋门摊课和食茶市肆门摊课,明代的门摊课“已经演变成为一种商税”。^⑨前人论及之处,本文不赘,以下仅重点分析其与屋税相关的内容。

本文认为,门摊税与商业经营密不可分,因其最初只征于商铺,而商铺是商品交易和经营的场所,说其是营业税有一定道理,但商铺本身及其大小不能确定其商货价值的高低,如同等大小空间的黄金店与杂货店,其价值完全不可比。只有以门面多少或房屋多少计征门摊税时,屋税的特性才得以显现。明中期人何良俊即对门摊的征收演变有详细记载,“若门摊一节,则祖宗已有成法,至今行之……祖宗之法止税店面,今当并及房室,每房一间,一年止可税银一分。”由此可知,门摊税最初只

① 施沛:《南京都察院志》卷35《公移·行巡视东城试监察御史利宾札付》,《四库全书存目丛书补编》第74册,第282页。

② 此处的“门”,并非指城门,而是指各户人家的房门。

③ 顾炎武:《天下郡国利病书》,上海古籍出版社2012年版,第873页。

④ 吕坤:《实证录》卷2《清编火夫》,《吕坤全集》(中),第984页。

⑤ 顾炎武:《天下郡国利病书》,第869页。

⑥ 顾炎武:《天下郡国利病书》,第873页。

⑦ 吕坤:《实证录》卷2《清编火夫》,《吕坤全集》(中),第984、983页。

⑧ 颜广文:《明代“门摊课”考》,《广东教育学院学报》2006年第2期。

⑨ 王希玲:《浅析元明门摊的发展》,《齐齐哈尔师范高等专科学校学报》2008年第1期。

征于店面,明中期则征于每间房室。^①按门面或可理解为按户计税,但明中期发展至以间为基础时,门摊的屋税性质逐渐清晰。

门摊成为屋税的发展过程中,含有营业税和资产税等性质,如将“止税店面”暂且视为营业税之一种,那么以户等征收时,则具有资产税的性质。弘治十五年(1502),政府令通州铺户“照依门面、房屋、间架”分上户、中户、下户、下下户四等征收。^②嘉靖时期,民间门摊钱“大率以中户论之,有房二十间,岁输钱二钱耳,亦不为病”。^③直至万历初,南京城内开铺人户征收门摊钱时仍以户为单位,“每户征银三分三厘”。^④

从按户征派到以间计税是门摊的一个重要变化。隆庆年间,时任济南知府的平康裕“编为门摊,按房多寡收钱于官,以资厥用,不为民扰”。^⑤此处以房之多寡为征税依据,可以断定门摊已经演变为屋税无疑。至崇祯五年(1632),对京城门摊钱的征收有明确规定:“凡门面房一间,即算一丁,一年止征丁银或一钱或五分。”^⑥由于以门面或间的多少来定收门摊,这与前述“房号税”一样,“门摊钱”也是屋税。时人还将门摊钱与前朝的城市宅税联系在一起,说明其与“房号税”一样。冯梦龙曰:“‘廛’,指市宅之赋言,如今门摊钱是也。”^⑦杨嗣昌也提到“楚省旧有门摊钱,即京城之房号也”。^⑧这些资料之所以显示出“凡门面房一间,即算一丁,一年止征丁银或一钱或五分”的规定,本文认为,看似与人头税相关,但“一丁”和“丁银”若干,不过是用以计算税额的一种方式,是农业税收习惯所使然。

3. 明代屋税作为城市税收之一种,也经历了一个发展过程。明中后期,屋税的计税依据逐渐清晰;主要针对民间私人房产征税;征税局限于城市范围;不局限于两京,其他城市也有征收;国家将房屋作为汲取财赋对象的特点更加突出。

高寿仙在研究北京房号钱及屋税时指出,“明确提及房号税时间者,最早可追溯到嘉靖年间”,并且分析推测认为房号税可能“此前业已存在”。^⑨据相关史料记载,隆庆四年(1570)“以京师久雨,坏民庐舍,免房号钱三月”。^⑩这里的“坏民庐舍”,明确了“房号钱”与民间房屋的关系,也说明“房号钱”在隆庆间还存在。至万历间,改革火甲役,编房号征税,其时资料亦称“所谓房号,即间架也”。^⑪这说明“间架钱”与“房号税”有同样的性质。此外,又有万历三十四年“江南民间铺面征输房号……统名房税”的记载,^⑫此处“征输房号”的对象是民间铺面。尽管以上“房号”“间架”“房税”名称不同,且有对居住房屋和铺面征税的差别,但都是以房屋为征税对象。

“间架钱”作为屋税是有一个发展过程的。据资料记载,杭州城“市廛之氓,每岁户出钱若干,名曰间架,有司将间架钱雇役以警晨昏,名曰火夫”。^⑬这里的“间架”有房屋的特点,但其是按户所征的代役钱,目的是为解决城市治安和派役不均问题。该钱以户计,还不能算是真正的屋税。另一则资料记载更为详细,万历九年,杭州巡抚吴从善“听信乡宦之言,立起间架钱:每家门面每月出银五

① 何良俊:《何翰林集》卷19《与王槐野先生书》,《四库全书存目丛书》集部第142册,齐鲁书社1997年版,第159页。

② 汪应轸:《恤民隐均偏累以安根本重地疏》,陈子龙等辑:《皇明经世文编》卷191,中华书局1962年版,第1980页。

③ 何良俊:《何翰林集》卷19《与王槐野先生书》,《四库全书存目丛书》集部第142册,第159页。

④ 施沛:《南京都察院志》卷21《职掌十四·中城职掌》,《四库全书存目丛书补编》第73册,第609页。

⑤ 道光《济南府志》卷36《食货四》,《中国地方志集成·山东府县志辑》第2册,凤凰出版社2004年版,第142页。

⑥ 毕自严:《度支奏议》广西司卷3《覆金商困民改议官买疏》,《续修四库全书》第488册,第659页。

⑦ 冯梦龙著,阿袁编注:《孟子指月》,安徽人民出版社2012年版,第49页。

⑧ 《杨嗣昌集》卷19《湖湘贼势转炽疏》,岳麓书社2008年版,第429页。

⑨ 高寿仙:《明代北京的房号税——兼及明代其他城市的几种房屋税》,《中国史研究》2012年第3期。

⑩ 何乔远:《名山藏》卷29《典谟记》,福建人民出版社2010年版,第813页。

⑪ 万历《顺天府志》卷3《食货志·田赋》,《四库全书存目丛书》史部第208册,齐鲁书社1996年版,第81页。

⑫ 乾隆《上元县志》卷首,《金陵全书》甲编《方志类·县志》第5册,南京出版社2011年版,第130页。

⑬ 沈长卿:《沈氏弋说》卷6《张公定变方略》,《续修四库全书》第1131册,上海古籍出版社2002年版,第308页。

分,以给军需守夜之用;每栅栏照门面,每夜轮常支更,乡宦生员俱各优免。有钱的或买衙役,或纳前程,一概免差。单派的是穷民,又无人额,自己又要轮当,住得一间房,又要出间架钱”。^①其中仍然存在的不合理及与役法改革相关的内容暂且不论,需要注意的是,此时“间架钱”的征税依据不是“户”,而是“每家门面”,立足于各家房屋之门面,其性质发生了改变。仍据万历间资料可以进一步明确,“凡定间架,以门面间数为主。”^②至此,无论房号税还是间架钱,其共同特点即以房屋为对象,定税以间架计或以“间数为主”,计税依据清楚,屋税性质明确。这种情况延至明末,如崇祯十年时,广州三水县官府对县城内门面征税,规定“每门面税银一钱。本县每门面之内有房一间,即税银一钱”。^③

至明末,屋税明确在两京及其以外的城市范围内征收,由此成为城市税收的一种。据《熹宗实录》载,房号“天下所并无,京师所独有者”。^④事实上,万历前后就有以“房号”为名的税在地方征收。如万历三十四年“以江南民间铺面征输房号,临街又街篷搭租银,统名房税”。^⑤又如崇祯九年,原主要行于京城的房号税,“行令各直省郡邑,分别城池大小,居民众寡,责令房主每门面一间,岁纳号银一钱”。^⑥崇祯十年,明令“各省直府州县城输纳房号……房号不许科扰乡村市集”。^⑦同年,广州三水县“税城内门面(原文注:每门面税银一钱。本县每门面之内有房一间,即税银一钱)”。^⑧扬州也明确规定:“房号止税在城……府城所征房号银,止于新旧两城。其城门之外,概不得征房号矣。”^⑨屋税征收之所以逐步局限于城市,应当与城市和乡村发展的差距日益加大有关。明代城市发展提升了城市人口密度和人口流动,特别是在人头税即将退出历史舞台、资产税日趋重要的情况下,统治者认识到城市房屋的价值与乡村土地一样,是能够产生财富的资源。于是,在城市征屋税即是对另一种财富资源的掌控,朝廷可利用其来获取经济利益,补充财政收入,以供朝廷和地方官府支用。如前述改革火甲役时的“额征房钱,在官雇募”,显然归地方官府之用。又如崇祯时,正额旧饷之外,“凡加派辽饷、剿饷、练饷、房号、裁汰、抽扣等银为新饷”,^⑩归朝廷支用。

总之,明代的屋税十分复杂,有税民间私房、铺房等差异,也有较明显的区域差异。最重要的是,同一名称的税随历史演变会有多个面向,如会经历由“役”到“税”的演变,其性质也会不一样;又如,不同时期计税标准不一,有的以户计,有的以门面计,等等。只有发展到明确以间架计、以间数计时,才成为屋税。一个比较明显的事实是,屋税的形成与城市发展关系比较密切,如对城市差役的整顿、维护城市安宁、强化城市资产管理等。因其明确在城市范围内,故其收入最终成为城市税收的一种。

四、结语

在房屋租赁和屋税发展过程中,房屋租赁相对成熟,特别是明代官房租赁,有相对规范的房产管理和征租制度,民间租赁也很规范。元明虽有屋税,但在资料中时隐时现。直到明中后期,特别是嘉靖至万历间才出现明显变化,城市屋税的各要素,如计税依据、在城征收、针对民间私房征收等,才逐渐清晰起来。屋税多与城市管理、城市差役改革、城市商业发展关联,这是城市发展的具体表现。从国家财政收入看,房屋租赁和屋税所占比重不大,但始终存在,这说明房屋作为一种财富资源,特别

① 凌濛初等著,萧相恺校点:《别本二刻拍案惊奇》卷22《任金刚假官劫库银 张铜梁伪赃诛大盗》,浙江古籍出版社1993年版,第366页。

② 吕坤:《实政录》卷2《清编火夫》,《吕坤全集》(中),第985页。

③ 嘉庆《三水县志》卷13《编年》,《中国方志丛书》华南地方第8号,成文出版社1966年版,第239页。

④ 《明熹宗实录》卷64,天启五年十月庚子,第3039页。

⑤ 乾隆《上元县志》卷首,《金陵全书》甲编《方志类·县志》第5册,第130页。

⑥ 方裕谨:《顺治年间征收杂税史料选(下)》,《历史档案》1983年第3期。

⑦ 张国维:《抚吴疏草》,《四库禁毁书丛刊》史部第39册,北京出版社2000年版,第325页。

⑧ 嘉庆《三水县志》卷13《编年》,《中国方志丛书》华南地方第8号,第239页。

⑨ 郑二阳:《郑中丞公益楼集》卷2《酌征房号税》,《四库未收书辑刊》第6辑第22册,北京出版社2000年版,第622页。

⑩ 鲁论:《仕学全书》卷3《户部大政》,《四库全书存目丛书》史部第262册,齐鲁书社1996年版,第44页。

是作为城市的财富资源,已经为统治者所关注,国家始终是推动房屋租税变化的主导力量。从城市房屋收益看,元代存在城乡不分的情况,而明代相对清晰,最终只征于城市范围内,这从一个侧面说明中国古代的城乡分离是一个漫长的历史过程。当城市房屋的租税被国家掌控后,除去它是否是新增杂税、是否扰民等评价外,其经济收益事实上服务于地方官府公用,服务于国家需要,发挥了财政职能。

A Study on Urban Housing Rental and Housing Tax in the Yuan and Ming Dynasties

Wu Xiaoliang, Su Qianwen, Cao Yu

Abstract: As an attachment to the land, the urban houses produce another kind of wealth resources like rural land. The income of urban housing tax and housing rental income will generate economic benefits, although the amount is small. It even plays the role of the national financial function. The income division of housing rental and housing tax of urban and rural areas is not prominent in the Yuan Dynasty, but the data records of Lushi-si provided an important view to observe urban income. The housing rental policies in the Ming Dynasty are inherited from previous dynasties, the part of official housing income policies benefit even better with a comparatively mature and efficient situation. The policies on housing tax in the mid and late Ming Dynasty were reformed greatly, only urban housing tax and part of rural private housing concerned by means of “space frame”. The reformation of housing tax is closely related to urban managements, errands, and commerce development, among which, the government policy plays the driving part of the changing of the housing tax. The income from office housing rental and housing tax is not only an important part of urban income, but also a part of national financial income. The development of urban housing rental and housing tax in Yuan and Ming dynasties shows that the separation of urban and rural areas in ancient China is a long story to tell.

Keywords: Housing Rental, Housing Tax, Urban Areas

(责任编辑:丰若非)