十八世纪以降江南居民的住房消费^{*}

黄敬斌

提要: 普通居民的住房消费是一个在以往研究中关注不够的领域,本文主要对清代至民国时期江南农村和市镇居民的住房消费——从住房的建筑材料、建筑样式和结构、室内外环境、卫生状况、室内陈设等方面作了梳理和探讨,并对十八世纪以来江南居民,特别是农民人均住房的数量和面积、家具的数量、以及年均住房消费的开支水平作了尝试性的估计。

关键词: 消费 住房 江南

作者黄敬斌,男,历史学博士,复旦大学历史学系讲师。(上海 200433)

中国古代经济史的研究中,关于农民和城镇普通居民的日常生活消费的研究,向来是一个薄弱的环节。^① 本文作为关于十八世纪以降江南居民消费生活的系列研究的一部分,将考察清代至民国年间江南居民的住房消费。

作为“衣食住行”的一个类别,居住是居民日常生活消费的重要组成部分之一。居住消费的内容,首要的是住房,此外也包括卫生设施、家具、家居用品和其他室内陈设。本文将对江南居民在这些方面的消费状况加以描述,并尝试着对其住房消费水平作出若干量化的估计。本文所称的“江南”,按照学术界的一般认识,界定为今天江苏南部和浙江北部,尤其是清代苏州、太仓、常州、松江、杭州、湖州、嘉兴等六府一州所辖地区。

一、清代以来江南普通民居建筑的材质

清代以来江南的住宅建筑,主体是砖、木、瓦等坚固耐用材料,在全国范围内比较,处于明显的优越地位。即使农村住房的一般状况,也曾引起20世纪前半叶外来的社会调查者的惊叹,如满铁的调查员认为,嘉定农民的“房子与日本的农家相比远为合理,且外表也很美观。建筑材料主要是土瓦和木材……”,^②在松江的调查中感叹:“江南水稻地带的农家住宅,和中国北方农村的土制房屋不同,有坚固的木结构,用瓦葺,这常常是令人吃惊的”,就连畜舍,“构造也很坚固,也是用瓦葺的、十分气派的场所,……这样的图景只能给

* 本文为复旦大学亚洲研究中心资助项目。

^① 王家范和方行的研究在这个领域中具有开创的意义,见王家范:《明清江南消费风气与消费结构描述——明清江南消费经济探测之一》,《华东师范大学学报(哲学社会科学版)》1988年第2期;王家范:《明清江南消费性质与消费效果解析——明清江南消费经济探测之二》,《上海社会科学院学术季刊》1988年第2期。方行:《清代江南农民的消费》,《中国经济史研究》1996年第3期。

^② 南满洲铁道株式会社上海事务所调查室:《上海特别市嘉定区农村实态调查报告书》,上海满铁调查资料第三十三编,昭和十四年十一月,第136页。

我们以意外的感觉。”^①上海沈家行的房屋，“用砖瓦及泥为多，板木不多见。……只有卧室是铺木板的，其余如客堂及厨房等等多是高低不平的泥地。较宽裕的人家有时亦以砖铺地。”^②中国经济统计研究所在吴兴的调查有更为直观的数字说明：当地居民的住房多为砖瓦平房，其中墙体，868户中，84.79%为砖制；房内地面，823户中，98.18%为土制；门，877户中99.54%为木制；窗，827户中98.18%为木制纸糊；屋面，874户中，96.68%为瓦，草顶仅12户。^③从建筑材料上看，江南农民的住房状况在全国范围内无疑是相当优越的，即以同期临近地区的情况为比较，江宁县土山镇286户农家的住房中，仅45.45%为砖墙；秣陵镇113家农户的房屋中，瓦房的间数仅占58.3%；兰溪县2045家的房屋合计，瓦房也只占83.25%。^④

木材在房屋建筑中的使用也相当普遍，李伯重认为，建筑业是江南地区除了造船业之外，木材消费最主要的方面。中国传统的木构建筑，除了门、窗以木制以外，更用木材搭建房屋的主体框架，梁枋柱檩，均以木制，有的墙体也以木板隔成。苏州、杭州等繁华都市中的房屋，用木极多，有“瓦屋鳞鳞，俱以木成”之说。^⑤富家住宅以及庙宇殿堂等公共性建筑，因采光、通风以及雕饰之便，多排榻雕栏，耗木极多。小家贫户的房屋也多以竹木为板壁，如清初杭州城内的民居，“以木为墙障，以竹为瓦蔴壁夹。凡户牖之间，牖用榻榻，而半塘承墙又复以板与竹夹为之。间护牖以笆，护墙以篱，层层裹饰，非竹即木。”^⑥

较坚固和耐用的建筑材料使用上的压倒性优势，并不是晚近时期才出现的。早在明弘治初年，在朝鲜人崔溥的眼中，江南地区的房屋建造就“盖以瓦，铺以砖，阶砌皆用砾石，亦或有建石柱者，皆宏壮华丽”，而

与江北“草屋，矮小者殆居其半”形成鲜明对比。^⑦同样在明代，太湖东山一带房屋的建造，就“因湖中风雨迅疾，墙必砖，覆必瓦，虽贫家亦鲜茅茨之室。”^⑧湖州安吉县在乾隆时“民居皆瓦屋砖墙，茅房甚少。”^⑨嘉定东乡民房向来“均属瓦房平舍，楼房不多见”，在抗日战争期间由于房屋被毁，居民被迫居住茅屋，即“甚感痛苦”。^⑩

目前学界已有的对江南建筑材料生产状况的考察也可印证上述印象：徐建青研究清代前期的砖瓦石灰业，曾指出，江浙一带的砖瓦窑业从明代以来即非常发达，苏州、无锡、金匱是江苏砖瓦业的集中区，而杭州、湖州、嘉兴等府，砖瓦窑可谓在处皆是，相对而言，全国其他地方砖瓦的生产就远不如江浙集中。^⑪李伯重也认为，明清时期江南的砖瓦生产，在地域范围上有逐步扩大的趋势，而主要产区砖瓦业的繁荣一直持续到清末。^⑫砖瓦产业的发达，无疑是江南民居建筑材料的一种折射。

室内装潢的情形，史料记载不详，总体看来比较简单，房间地面多为泥土，安装天花板的人家也不多。据江宁秣陵镇的调查，农户房屋的墙壁用石灰粉刷的比例仅26.6%，油漆门窗的比例仅7.4%。在江南核心区，这些比例的数字应该要高些，如吴江开弦弓村的居民每两三年都要将房屋的木结构部分油漆一遍，说明门窗等部分是普遍油漆的。^⑬

当然，以上所述只是江南普通民居住宅建筑材料的一般情形，毋庸置疑的是，即使在江南内部，不同地方也存在生活水平的高下差异，相对贫瘠的地方，居住条件就要劣于一般水准。如嘉定安亭，即有“凿坯为门，编茅盖屋，在处皆是”的记载。^⑭昆山徐公桥的农居也“多覆以茅草，墙则用砖，而外加竹篱”，看来也劣于

① 南满洲铁道株式会社上海事务所调查室：《江苏省松江农村实态调查报告》，上海满铁调查资料第四十八编，昭和十五年十二月，第211-212页。

② 张镜予等：《社会调查——沈家行实况》，载李文海主编：《民国时期社会调查丛编：乡村社会卷》，福州：福建教育出版社，2005年，第41页。

③ 中国经济统计研究所：《吴兴农村经济》，上海：文瑞印书馆/作者书社，民国二十八年三月，第75-77页。

④ 言心哲：《农村家庭调查》，上海：商务印书馆，民国二十四年九月，第133页，第八表。蒋杰、乔启明：《京郊农村社会调查》，李文海主编《民国时期社会调查丛编：乡村社会卷》，第382页；冯崇尚：《兰溪农村调查》，国立浙江大学民国二十四年一月印行，第85页。

⑤ 李伯重：《明清时期江南地区的木材问题》，《中国社会经济史研究》1986年第1期，第87页。

⑥ 毛奇龄：《杭州治火议》，转引自李伯重：《明清时期江南地区的木材问题》，《中国社会经济史研究》1986年第1期，第87页。

⑦ 崔溥：《漂海录——中国行记》，北京：社会科学文献出版社，1992年，第193页。

⑧ 叶承庆：《乡志类稿》，《中国地方志集成》乡镇志专辑8。“风俗习尚”引《震泽编》，《具区志》。

⑨ 同治《安吉县志》，《中国地方志集成》浙江府县志辑29。卷七，风俗。

⑩ 《嘉定嚆东志》，《上海乡镇旧志丛书》1。卷六，风俗，“居处”。

⑪ 徐建青：《清代前期的砖瓦石灰业》，《中国社会经济史研究》1993年第1期，第67页。

⑫ 李伯重：《江南的早期工业化》，北京：社会科学文献出版社，2000年，第211-214页。

⑬ 蒋杰、乔启明：《京郊农村社会调查》，第368页；费孝通：《江村经济——中国农民的生活》，戴可景译，北京：商务印书馆，2001年，第114页。

⑭ 陈树德、孙岱纂：《安亭志》（嘉定），《上海乡镇旧志丛书》2。卷三，风俗土产。

一般的情形。^①但相对来说,这样的地方在江南应该是属于少数。总的来说,从建筑材质方面来讲,江南民居的一般状况在传统经济时代是颇为优越的,这部分地反映了明清以来江南经济整体在全国的领先地位。

二、民居建筑的规模、结构与功能

从目前所接触的各种调查资料中看来,农村的住房,多数情况下是一户农家占住单独的一座房屋,但二至三户共居于一座较大房屋中的情形也并非少见。满铁在松江的调查显示,这两种情形分别占有68%和32%的比例,在数户共居的情况下,一般而言是两进或多进的住宅,或者是开间较大较长的单幢房屋。^②

农村住宅主要是平房,富裕人家才修建楼房。一般说来每幢住宅大概包括三到四间房间,包括堂屋、厨房、卧室等。堂屋的面积较大,它一般兼具客厅、起居室和饭厅的功能,家庭手工业和日常消费的主要活动,如养蚕缂丝、纺纱织布、衣物草鞋的制作等等,以及一些农业工作,如打谷等,也都在这里进行,堂屋还是供奉祖先牌位的地方。卧室和厨房在堂屋的两侧,或者在堂屋的后面构成两进式的住宅,视房屋结构的不同而异。房屋的前后一般都拥有较为宽阔的场院,沈家行家家都有广大的空场,占地约等于两间卧室之面积,有时作为种菜及其他农事用的,但多数为妇女工作之处,和儿童游戏的场所。^③此外畜舍也是房屋的重要组成部分,一般在房屋的侧面,或者在房屋里面隔出。由于一般没有独立的储物室,农具、织布机、农业产物等往往是散放在堂屋、卧室或畜舍之中。^④

城市民居的状况较为复杂,即使同属一般平民,其住房状况的差异可能也远大于农村。因为空间局促,城市贫户的房屋往往反较农村局促而简陋,乡镇市街上的房屋也是如此。如乾隆时期濮院镇“委巷之中多小户,……老屋颓垣,牵连依附,俗名肝白肠屋。”^⑤民国时沈家行市街上的房屋“鲫鱼似的相连着,……外面入门极低小,……房屋极低,一个平常高的人可以拿手及到屋檐。”而市街以外的房屋则“较佳,高大而分散,无上述之弊。”^⑥然而,城镇中上层以上市民的住房从数量和质量上都超过农居,楼房的比例也较高,应当是没有疑

义的。

民国年间的若干社会调查材料反映了当时江南农村住房的一般大小和规模,列表如下:

表1 1930年代江南农民住宅规模的调查

调查者及调查时间	调查地点	调查户数	户均口数	户均住房间数	户均卧室间数	人均住房间数
中国经济统计研究所,1935	吴兴四乡镇	863	4.99	3.56	1.23	0.71
中国经济统计研究所,1936	无锡南桥、安镇	79	5.15	4.81	1.67	0.93
中国经济统计研究所,1936	嘉兴真如、新丰	74	5.19	4.05	1.75	0.78
沪江大学,1934	上海杨树浦	50	5.10	3.54		0.69
江苏省农民银行无锡分行,1931	无锡第四区其中荣巷镇	6913	4.95	2.74		0.55
满铁,1940	松江华阳镇	412	5.72	4.47		0.78
满铁,1940	松江华阳镇	63	4.56	3.85		0.84
满铁,1940	无锡荣巷镇	80	4.13	2.00		0.48

资料来源:中国经济统计研究所:《吴兴农村经济》,第79-80页,表十一、表十二;《无锡嘉兴蚕农经济与吴兴之比较》,民国二十八年七月油印本,第46页,表二十三。H. D. Lanson:《工业化对于农村生活之影响——上海杨树浦附近四村五十农家之调查》,何学尼译,载李文海主编:《民国时期社会调查丛编:乡村社会卷》,第249页。顾俾等:《江苏无锡县农村经济调查第一集·第四区》,江苏省农民银行总行出版,民国二十年,第26-29页。满铁:《江苏省松江县农村实态调查报告书》,附录第七,为住房与农舍的总间数平均。满铁:《江苏省无锡县农村实态调查报告书》,上海满铁调查资料第五十编,昭和十六年二月,附录第七,为草房与瓦房总间数。以满铁在荣巷的调查与江苏省农民银行在同一地点的调查比较,可以推测前者的较低数据受到战争及调查对象选择方面的影响。

随着人口密度和土地紧张程度的不同,住房大小规模的地域差别是可以想见的。平均而言,1930年代江南地区农村居民户均住房数量,大概是在3-4间之间。这一所谓“间”当然不是一个准确的面积单位,传统建筑学上将“房屋宽面两柱间之宽,乘深所得之面积称为间,间为计算数量之单位”,^⑦明恩溥也观察到,中国房屋的“间”数,指的是建筑物中“适于被一段木材覆盖的隔房”的数量,而木材的长度一般不过10-12英

① 中华职业教育社:《昆山县徐公桥乡区社会状况调查报告书》,民国十七年,第12页。

② 满铁:《松江县》,第211页。

③ 张镜予等:《社会调查——沈家行实况》,第41页。

④ 此段参费孝通:《江村经济——中国农民的生活》,第113页;满铁:《松江县》,第212页。

⑤ 杨树本:《濮院琐志》,《中国地方志集成》乡镇志专辑21,卷一,地宇。

⑥ 张镜予等:《社会调查——沈家行实况》,第41页。

⑦ 姚承祖、张至刚:《营造法原》(第二版),北京:中国建筑工业出版社,1986年,第1页。

尺,即约3-3.6米。^①上海沈家行的调查显示,当地一间卧室的面积,大致是“不到15尺长10尺阔”,即“间”的面积大概不超过15m²。^②近人记载的传统上江南房屋的开间,一般是“正间一丈四尺,两次间一丈二尺”,进深则“内四界一丈六尺,前后双步共一丈六尺”,即每架(界)进深一般是四尺左右。普通居民、特别是农民的住宅,大概以三间四架(界)的结构为最常见,按以上记载计算,则正间(堂屋)的一般面积大概是17m²,次间的一般面积不过14.5m²,与沈家行调查的结果相近。^③以户均房屋数量3.5间,每间平均面积15m²计,可估计1930年代江南普通五口之家的人均居住面积大概为10.5m²左右。

这一面积包括了堂屋、厨房乃至畜舍在内,同时要堆积大量的农具、手工业工具、农副产品和其他杂物,绝不能说是宽敞的。卧室的缺乏似乎是一个突出的问题,吴兴每间卧房平均要住4.09人,上海沈家行居民的住宅卧室太缺,平常总是三四个人住一间……卧室,……夏日男子或在空场露宿,冬天房内没有暖具,所以他们只得逼紧在一室内取暖了。”应该理解这种卧房的“间”其意义正如上述,是建筑间架意义上的一“间”,因此如费孝通在开弦弓村观察到的,当家中存在两个家庭单位(夫妇)时,卧室还可用木板隔成两间。但无论如何,这样的居住条件还是相当拥挤的,居民的日常寝处实际上也不可能局限在卧室,如开弦弓村年纪稍大的男孩往往是睡在堂屋中,沈家行的居民除了男人夏天露宿室外以外,有的家庭还将床铺架到了厨房里。^④

江南的人口从18世纪初期至19世纪中期经历了一个长期缓慢上升的过程,既而在太平天国战争期间人口锐减,直至1930年代仍未恢复到战争前乃至于18世纪末期的水平。^⑤在土地资源有限甚至是紧张条件下,人口总量的这种波动对于居民住房的数量、质量

无疑会产生重要的影响,对此,吴建华曾撰文加以说明。^⑥吴文利用的是常熟一个家族从清初以来房产扩张过程的材料,以说明这一时期住房的持续扩建和对耕地的挤占,但单个家族的历史毕竟不具有普遍性,且不能代表普通居民的一般状况。直接的证据确实比较缺乏,但应该可以推论的是,相对于1930年代,19世纪中期以前江南普通民众的住房状况,可能更要拥挤一些。

三、环境卫生和室内家具

居住环境的卫生状况,总体而言并不太好,民国时期的社会调查者对此多有批评。上海沈家行的调查指出:“我国村民居住情形的不舒服和不卫生,到处皆然,所以沈家行也不能外乎此。”^⑦满铁的调查人员在松江更评论说:“这些农民已经忘却了卫生的观念,他们对事物的美丑、清洁和污秽等,完全没有概念。”^⑧

厕所以及人畜粪尿的处理,由于是耕作用肥的一重要来源,因此成为环境污染的一大问题,常熟东张市上,“坑厕林立,臭秽难堪,装门固托空言,迁地更无办法,推厥原由,基于商业兼农肥料需要,视市坑为生产利源,然臭味四射,不可向迩,炎夏尤觉难堪。”^⑨市镇如此,乡间也无大的差别,开弦弓村居民房后都有“存放粪尿的陶缸,半埋在土地里面”,道路边也有这样的粪缸。^⑩畜舍与厕所一样,离房屋都很近,甚至就是住宅中隔出的部分,江宁秣陵镇四乡188家农户,“住人屋内晚间居留家畜”的比率,竟达到43.6%。^⑪这也导致住宅周围“蚊虫既多,而苍蝇尤夥”,卫生状况很难令人满意。^⑫

住房本身的最大问题是采光较差,因为窗户多用纸糊,或使用蚌壳,“阴天和雨天的时候光线几乎射不

① 明恩溥:《中国乡村生活》,陈午晴、唐军译,北京:中华书局,2006年。

② 张镜予等:《社会调查——沈家行实况》,第42页。此处“尺”按旧制计算,1尺=0.96市尺。

③ 姚承祖、张至刚:《营造法原》,第2页。按原书解说,“界为两桁间之水平距离”,“南方房屋每多连四界,承以大梁,支以两柱,此间之地位,称为内四界。内四界之前连……二界者称双步,双步如连于内四界之后时,则称后双步”,第1页。书中所用“尺”为鲁班尺,一尺约等于27.5厘米。另:吴建华在利用此项资料时,以“内四界”和“前后双步”通计进深为三丈二尺,认为这是江南“普通民居用房”的一般规格,实则姚氏此例,更多代表了富室厅堂建筑的规模,一般民居,特别是农居的进深,根本不可能也没必要达到八架。见吴建华:《清代江南人口与住房的关系探略》,《中国人口科学》2002年第2期。

④ 此段参费孝通:《江村经济——中国农民的生活》,第113页;张镜予等:《社会调查——沈家行实况》,第42页。

⑤ 参曹树基:《中国人口史(第五卷·清时期)》,上海:复旦大学出版社,2001年。

⑥ 吴建华:《清代江南人口与住房的关系探略》,《中国人口科学》2002年第2期。

⑦ 张镜予等:《社会调查——沈家行实况》,第41页。

⑧ 满铁:《松江县》,第227页。

⑨ 王鸿飞:《双浜小志》(民国),《中国地方志集成》乡镇志专辑11。卷一,市镇。

⑩ 费孝通:《江村经济——中国农民的生活》,第113页。

⑪ 蒋杰、乔启明:《京郊农村社会调查》,第366页。

⑫ 中华职业教育社:《昆山徐公桥乡区社会状况调查报告书》,第12页。

进来,(房间)简直变得非常昏暗”,^①更有的房屋“只有一个天窗开在屋顶,不到一尺见方。用玻璃者极少,最普遍的就是木板窗。”因此“室内黑暗异常”。^②由于空间有限,又缺乏明确的功能划分,屋子里往往是堆满农具、蚕具、纺织机、农产物及其他杂物,拥挤的卧室“除床凳桌之外”,还“堆满杂物,极凌乱”,因此“室内鼠常来扰,其数极多”。^③场院中也是柴薪、肥料和农具杂物的堆积场,而且放养家畜家禽,整个的居住环境显然远远称不上干净舒适。

江南农村居民的饮用水往往直接取自河流,沈家行全村仅有井三口。^④河流“潮洪活动,浜流澄澈”,^⑤大体上是清洁的,但通过村镇的某些河段生活污染可能就较重。其余公共场所的环境卫生问题,虽然乡村社会有一定的公共卫生制度,似乎也不尽如人意。如沈家行村中道路的打扫,“居户共雇一人管扫除的事,每家月给百文。但是……街路总得隔三二日扫除一次,所以很污秽不洁,有碍卫生。”^⑥

中国经济统计研究所在吴兴、无锡、嘉兴三地还对当地农户拥有的家具用品数量作了统计,留下了非常难得的资料,列表如下:

表2 民国时期江南居民户均拥有的家具数量

调查地点	吴兴四地	无锡南桥、安镇	嘉兴真如、新丰	
调查户数	913	79	74	
每户平均人口数	4.97	5.15	5.19	
每户平均拥有件数	床	2.70	1.87	2.36
	桌	1.87	1.66	2.12
	椅	0.33	0.78	1.12
	凳	6.22	5.92	6.88
	箱	2.13	2.66	3.17
	锅	3.68	2.73	2.85
	其他	0.32	1.49	20.32

资料来源:中国经济统计研究所:《吴兴农村经济》,第87页,表十七;《无锡嘉兴蚕农经济与吴兴之比较》,第52页,表二十九。

卜凯1920年代在中国南方地区的调查中,也有关于农民家庭拥有家具数量的材料。他的调查范围较广,最终数字按照“麦作区域”和“稻作区域”两大块来列举。其中稻作区域内,每个农户平均拥有桌子4.6

张、长凳12.0条、椅子4.0把、镜子0.3个、床4.1张、柜子2.7个,^⑦境况似比吴兴等地要好得多。但卜凯的调查中富裕人家可能占有较大的比例,这使得他的数字相对来说不如中国经济统计研究所的数字有代表性。

家具的材质,据嘉定一带的记载,“桌椅榻床等类,小户多以杉木为之,大、中户则用楸木、榆木而加以髹漆,花梨、紫檀、红木等名贵之器则绝无仅有。瓷器多用江西所产之能耐久者,花文质料不问也。……箱篋之类,乡间盛行板箱,中上人家则用皮制者,嫁妆内所备,多用硃漆,余则用广漆。”^⑧除了木制品以外,草编、竹细工的制品也在普通家庭中普遍使用,满铁的调查员在嘉定、松江一带即观察到草编床(垫)、竹制低椅、竹床等的普遍存在。^⑨家具上漆的比例可能并不太大,卜凯在调查中发现,中国家具中上漆的只有36%,^⑩考虑到卜凯调查中样本的问题,一般农家家具上漆的比例可能更低于这一数字。

糟糕的环境卫生状况和简单的家居陈设,反映了传统经济时代农民卫生观念的缺乏和家居生活的单调化。住房的利用基本上是服务于农业、饲养业和手工业生产等经济上的需要,居住的舒适度很少成为农民关心的重点所在。与此相关,普通民众的家居生活看来缺乏容纳闲暇和文化生活的空间,既谈不上环境的美化,家居陈设基本上也不是出于审美和点缀的目的。功能上的经济实用性及与之相关的家居生活的单调化,是江南农民居住消费的一大特征。

四、清代江南房屋售价与租价举隅

关于清代江南农民住房方面的消费支出,王家范与方行曾做过简单梳理。王家范根据顺治十五年昆山寒士归庄“以钱十二缗赎……瓦居三楹”的记载,认为这反映了“当时住宅消费的最低标准”,十二缗钱,在当时约合白银10.8两。^⑪方行则发掘了另外几条史料,均为乾隆年间苏州屈氏慎余堂的契约文书:其一,乾隆十八年陶六观将“岁字圩田上瓦屋两间”,以“价银六两

① 满铁:《松江县》,第212-213页。

②③④⑥ 张镜予等:《社会调查——沈家行实况》,第41、42、42、42页。

⑤ 王鸿飞:《双浜小志》,卷一,市镇;费孝通:《江村经济——中国农民的生活》,第35页。

⑦ 转引自彭慕兰:《大分流——欧洲、中国及现代世界经济的发展》,史建云译,南京:江苏人民出版社,2003年,第135-136页。

⑧ 民国《嘉定县续志》,《中国地方志集成》上海府县志辑8,卷五,风土志,风俗。

⑨ 满铁:《嘉定区》,第136页;《松江县》,第212页。

⑩ 转引自彭慕兰:《大分流——欧洲、中国及现代世界经济的发展》,第136页。

⑪ 王家范:《明清江南消费风气与消费结构描述——明清江南消费经济探测之一》,第35页。

正”卖与屈家；其二，乾隆十六年翁凤揆从屈家租入“在田瓦屋一所，共计七间，……每年该租银四两七钱正。内扣除修理一两一钱，实还租银三两六钱。”其三，乾隆十八年顾雅亭从屈家租入“瓦房三间半，该每年屋租银一两六钱正，……内免屋租银四钱，作每年修理之费……”。方行指出，后两项资料中的房租，由于均系“随租米一并交清”，可知为佃农租住地主房屋的文契，以第三条资料为据，可推断乾隆年间农民每年居屋支出约为1.6两。^①按翁凤揆所租屋，每年每间平均租金为银0.67两；顾雅亭所租屋，每年每间平均租金为银0.46两，房屋租金会因面积、质量、地段的差异而产生差异，是正常的。

整理清代江南地区的价格史料，还可以发现其他一些有关房屋出售和出租的价格的史料，但总的来说，是城镇的资料多于农村，房价的资料多于房租。如清代苏州的大量碑刻资料中，留有各类会馆、公所和宗族购置房产价格的记录，马学强曾作过系统的整理。^②但资料既集中在苏州城内，又多是规模较大的商业性房产，对我们考察普通住宅的价格参考价值有限。上海档案馆藏有一批乾隆晚期以后上海县城一带的房地契，虽然也在中心城市，且房屋的规模一般而言都较大，可能质量也较高，其中大部分是住宅，可反映这一时期城镇房价的大势：

表3 乾隆后期至道光年间上海房价数例

交易年代	卖主	类型及间数	总价	每间均价
乾隆 43- 44	凌义	厅房十一间， 随屋基地一亩	196千	17.8千
嘉庆 15- 16	孙玉书	平屋一所十间， 天井三方	360千	36千
道光元	张史氏	平房六间， 天井三方	320千	53.3千
道光 2- 3	孙尚修	平房四间一披，天井 两方，随屋基地三分	232千	46.4千
道光 19- 20	陈良玉	门面平房十间， 天井三方	500千	50千
道光 24	李见心	楼房平屋 21 间一披， 随屋基地、天井、余地	800两	36.4两

资料来源：上海市档案馆编：《清代上海房地契档案汇编》，上海：上海古籍出版社，1999年。前两项“总价”一栏为交易中先后订立的卖契、加契和绝契契约金额之和，后四项还包

括叹契、卖装修据或兴高起造据等契约中的金额。另有数条资料仅有卖契、绝契两项，考虑到契据不全的可能，未予列入。

表中的数字反映城镇房屋的价格无疑显著高于农村，同时反映了乾隆后期至道光年间房价的上涨趋势。特别是，嘉庆15年孙玉书所卖房即道光19年陈良玉所卖房，尽管孙玉书卖房的契据可能保存不全，但近30年间同一所房屋的价格上涨趋势还是很明显的。另外，康熙年间上海姚廷遴《历年记》记载几次卖房的价格：康熙二十五年“将唐湾坟屋五间拆卖银二十五两”，康熙三十二年“为姚君宠作中，卖去所住东边瓦房一间一页于族弟，价银六两”。^③与上述乾隆晚期上海县城一带的房价比较来看，这两处房产应该都在乡间。

关于房租的记载，资料要少得多，屈氏慎余堂文书中还可摘取若干则。乾隆十八年顾奉兰因“租屈府住房三间半，于乾隆十五、十七两年，房租米四石，颗粒无还”，因而退租。^④按乾隆二十年前数年苏州的米价，大抵在每石1.6-1.8两之间，^⑤以1.7两计，该处房屋每年租金约银3.4两。平均每间每年租银约一两，较方行整理的前项为高。屈氏慎余堂文书中另几项记载均为市镇房租，如乾隆十六年邵嵩山租“屈府瓦房一间……，租价银一两六钱，……内扣还地基银三钱。”乾隆二十年陈景范租“屈府楼房一间，面议言过，每年租银三两”，^⑥因为是楼房，租金较贵，其余临街的“门面市房”租金又要高得多了，不赘。

此外，乾隆十年，盛泽镇士绅捐设松陵书院，购富室房屋有余，将“东首房屋十一间出赁，每岁收足制钱十五千四百八十文。”^⑦每年平均每间租金约1400文，合银约2两。《清俗纪闻》也有关于乾隆末年江苏一带房租的记载，“二三开间之住房每月房租约五六百文”，^⑧当亦为城镇房租的一般水平。

五、十八世纪以降江南农民住房消费支出的估计

在对近世江南农民住房消费支出作出估计之时，首先应该明确的是这种消费支出的性质。经济学将住

① 方行：《清代江南农民的消费》，《中国经济史研究》1996年第3期，第92页。所引史料见洪焕椿编：《明清苏州农村经济资料》，南京：江苏古籍出版社，1988年，第646-647页。“乾隆间苏州农村卖屋文契”、“乾隆间苏州农村房屋租退契约”。

② 马学强：《从传统到近代：江南城镇土地产权制度研究》，上海：上海社会科学院出版社，2002年，附录，表2。

③ 姚廷遴：《历年记》，上海文物保管委员会点校本，1962年，第96、125页。

④ 洪焕椿编：《明清苏州农村经济资料》，第647页，“乾隆间苏州农村房屋租退契约”。

⑤ Yeh-chien Wang, “Secular Trends of Rice Prices in the Yangzi Delta, 1638-1935”, in T. G. Rawski and Lillian M. Li eds, *Chinese History in Economic Perspective*. U. S. A: University of California Press, 1992, pp. 35-68.

⑥ 洪焕椿编：《明清苏州农村经济资料》，第271、274页，“乾隆间苏州农村市镇房屋租契契约”。

⑦ 仲沈洙纂、仲枢、仲周需续纂：《盛湖志》（乾隆），《中国地方志集成》乡镇志专辑11。卷下，建置，松陵书院碑记。

⑧ 中川忠英编：《清俗纪闻》，卷二，居家，方克、孙玄龄译，北京：中华书局，2006年，第215页。

房的购买视为不动产的投资,而非消费项目,居民的住房消费支出体现为其按年支出的房租,而非购买或建造房屋的支出。对于居住在自有房屋中的人来说,虽然并没有实际的租金支出,但失去了将房屋出租获取租金的可能,这种可能获得的租金就成为居住自有房屋的机会成本。这一成本也不等于将房屋的造价或购入价按房屋的使用年限进行分摊,因为投资是需要获得利润的,而造价分摊只是折旧。江南居民,尤其是农村居民,大部分是居住在自有房屋之中的,如民国年间吴兴916户农家中,913户居住在自有房屋中,^①但从清代以来,农村住房的租售市场已经发育,则住房的性质就不能仅仅当作消费品来看待。方行即利用当时居民实际租用房屋的租金数据,来说明农民每年居屋支出的水平。房屋修理费用,从理论上说,应当属于对房屋的追加投资,也正因此,前引屈氏慎余堂文书中,都规定将房屋修缮费用从租金中扣出,算作业主的开销。

从前引史料看来,十八世纪中期江南农村的房租普遍较为低廉,根据屈氏慎余堂文书记载的几则房租材料估计,乡间住房的年支出,每间约银0.4-0.7两,农家住房间数多少不等,以平均三间半计,年花费在1.4-2.5两之间。农村住房每间整年的房租最多不过半石大米之值,农家全年的房租支出大概价值1-1.5石大米。从十八世纪中期到十九世纪,江南的日常消费物价水平有显著的上涨,按王业键的长期价格序列,江南米价从1750年的1.67两/石上升到1820年的2.55两/石,涨幅达153%。^②这一时期江南地区的人口增长趋势已如前述,人口的增长带来的粮食短缺问题可以用从外地输入粮食的方式缓解,人地关系的紧张则无此缓冲机制,因此应当认为,地价和房租上涨的幅度当比粮价为甚。常熟一带的田价就从乾隆初年的高乡每亩四五两、低乡每亩七八两,涨至嘉庆二十年左右的高乡亩十千,低乡亩二十余千,涨幅在200%左右。^③苏州一带上等水田的价格更从乾隆初年的每亩十余两涨到嘉庆年间的每亩五十余两,^④当然,田地价格的涨落除了反映一般物价水平的变化外,还受到很多其他

因素的影响,如地段、税收、吏治等等,房价的波动大概不如田地价这样剧烈,即以200%的涨幅,依前项数据推断,1820年左右江南普通农家住房消费的支出成本可达每年2.8-5.0两。

上世纪30年代中国经济统计研究所在吴兴、无锡、嘉兴等地的调查中,开始从经济学的意义上理解住房消费支出的性质,并据此对农民的住房消费支出作了估计。估计的主要方法是,询问农民,“以所住房屋租与他人时,每年可收入房租若干,或如系自他人租进时,每年须付房租若干”。在由此得到的估计数字上,加上农户年均支出的房屋修造费,得到农户年均住房支出数据。如上所述,将房屋修造费加入消费支出中,并不科学,但平均到农户,这一数字并不太大。按调查的结果,吴兴农家年均住房支出为5.71元,而无锡、嘉兴两处的估计值则分别高达22.03、22.88元,^⑤差距之大,很不合理。按前文估计十八世纪中期的房租水平,一家农户年均住房支出可购米1-1.5石,吴兴5.71元的房租水平,约可购米0.7石。^⑥看来吴兴的调查数据虽仍显得偏低,相对来说应当更为准确一些。1934年沪江大学在上海杨树浦的调查,估计50家农户每户年均房租支出为12.36元,当地地近上海,房租水平可能会偏高。^⑦平均来看,1930年代江南的典型农家,年房租支出大概可估为10元上下。

家居用品方面的费用,包括家具、炊器、餐具等等。这些器物中,家具的价值较昂,但使用年限也很长。炊器、餐具则所费有限,使用年限也不短。中国经济统计研究所的调查中有添置家具用品的费用,吴兴916户平均,每户每年仅有0.27元的支出。但一般家庭添置家具等方面用品,主要都是借举行婚事之机进行,因此每年的家居用品费,实不止此数。估计1930年代江南农家年均家居用品费为1-2元,并不为高;18、19世纪中期的数字,按米价的比例,可分别估计为白银0.2-0.4两和0.3-0.5两。

以上对于十八、十九世纪的估计由于建立在比较

① 中国经济统计研究所:《吴兴农村经济》,第81页。

② Yeh-chien Wang, "Secular Trends of Rice Prices in the Yangtze Delta, 1638-1935", Table 1.1

③ 郑光祖:《醒世一斑录》,《续修四库全书》,第1139-1140册,子部杂家类,杂述卷六,田价。以低乡田价嘉庆二十年左右为二十千计,当时银钱比价约一两兑钱一千四百上下,则低乡田合银约14.3两。高乡田价的涨幅似略低。

④ 钱泳:《履园丛话》,北京:中华书局,1979年,丛话一,旧闻,“田价”。

⑤ 中国经济统计研究所:《吴兴农村经济》,附录二,“房租及燃料费估计方法”,第145-146页;《无锡嘉兴蚕农经济与吴兴之比较》,第19页。

⑥ 按吴兴每户农家年平均消费大米11.8石,合现金102.53元,即可知当时当地米价约为8.7元/石。中国经济统计研究所:《吴兴农村经济》,第68页表五,第70页表六。

⑦ H. D. Lamsom:《工业化对于农村生活之影响——上海杨树浦附近四村五十农家之调查》,第249页。该项调查的房租除了居民实际支出的房租额之外,还包括居住自有房屋的居民房租支出的估计数。当时其他各项社会调查,对此问题多仅将房租的实际支出额加上修理费,平均到所有调查农户中,因此所得数字多缺乏参考价值。

零散的证据之上,当然是比较粗略的,但与民国时期的实地调查数字对照,二者还较为接近,大致反映了十八世纪至民国时期江南农民住房消费实际支出的一般水平。市镇和城市居民的住房消费支出,比之农民具有更多的内部差异性,因此更加复杂,根据上一节所引史料,也许大致可以估计,十八世纪中期市镇住房每间每年的租金大概为 1.5-2 两,到十九世纪上升到约 3-4 两。

传统经济时代江南农民的消费结构,食物占据了最大的比重,据本项研究的估算,十八世纪以降各个时代江南农民生活消费的恩格尔系数^①一般都在 0.6 上下,而住房的消费支出在十八世纪中期和 1930 年代仅占消费总支出的 4%,十九世纪中期亦仅占 6%。这显示出,清代至民国年间江南农民的日常生活消费中,住房仅占有一个相对而言不太重要的位置。这并不是说“住”的因素在农民的日常生活中所占地位无足轻重,而是反映出这一时期江南农村住宅经济价值的低下。

马学强指出,在近代以前,即使是在江南城镇,房地产市场也没有充分发展起来,独立的房地经营行业也未成立,房产交易的现象尽管很普遍,但是仍是零散无序、不规范的。^②在农村,房产交易还不如城镇普遍,房屋租赁市场也不发达,从而导致房产价值低下。但就房屋租金而言,尽管其绝对值可以说是很小的,从前文将之与米价所作比较即可看出。然而,若与房产价值本身比较而言,则房屋的租金率相当高:如前所述,十八世纪初、中期江南农村住宅的市场价值,每间大概低至三两,高至五两左右,按年租金每间 0.5 两计算,仅需 6 至 10 年的租金,即与房屋的价值相当。这与中国传统金融市场上突出的高利息率特征,在某种程度上存在着相似之处。

责任编辑:田明孝

^① 即食品开支占家庭日常消费总开支的比例。经济学中认为,随着生活水平的提高,恩格尔系数将逐步下降。现代社会,恩格尔系数在 0.6 以上被认为属于贫困型的消费模式,但这一判断不可简单套用到古代。

^② 马学强:《从传统到近代:江南城镇土地产权制度研究》,第 307-314 页。