



Title	在第五届“近代东亚土地调查事业研究”国际研讨会上的发言
Author(s)	夏, 维中
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニュースレター. 2015, 6, p. 107-108
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/60286
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

在第五届“近代东亚土地调查事业研究”国际研讨会上的发言

夏 维中

江南土地制度的研究，一直是明清以来江南社会经济史中的重大课题，有关的成果可谓汗牛充栋，不胜枚举。

其中最为出色的是明初以来农村土地登记及相关问题的研究。通过数十年来几代学者的共同努力，学术界已经清晰地勾勒出了其衍变的轨迹及其主要内容：明初在宋元基础上编制了以都保为单位的鱼鳞图册系统；明中期以土地清丈和赋役改革为契机，逐步开始编撰以图为登记单位的新式鱼鳞图册（不妨可以称为“都图制”）；至清前期，这一新式地籍系统，已基本上取代了户籍，几乎成为官方征发赋役的唯一依据。正是由于土地登记制度研究的不断深入，学术界才能对相关的制度如江南官田、里甲组织、赋役制度等等，有了更为全面的了解，并在此基础上对江南地域社会甚至明清时代提出一些宏观的基本评价。

但也毋庸讳言，以往的研究也存在着一些问题。单就土地登记而言，至少存在着以下诸多不足：一是重视农村地区而忽视城镇；二是关注明、清（1840年以前）而轻视晚清、民国；三是没有揭示出晚清以来土地登记制度的近代性衍变；四是理清城乡之间的互动关系等等。其中颇为突出的是，有关城镇土地、房产登记方面的研究非常薄弱。由于资料方面存在的限制，加上其他诸多因素，明清时代的这一专题研究本来就开展得很不充分，而太平天国善后时期的相关问题，也没有得到充分的重视。更为严重的是，自晚清而至民国的近代化进程中的城市房地产登记以及相关问题的研究几乎是空白。因此，这些不足，不仅影响到学界对明清以来江南社会经济史的整体理解，更严重的是，还使学界难以完整和正确地把握江南地区的近代化进程。

令人欣喜的是，片山刚教授主持的“近代东亚土地调查事业研究”项目，在这一领域取得了重大突破，在某种程度而言也改变了原先的被动局面。之所以称之为突破，不仅仅是因为这一研究填补了空白，而且还在于这一项目在选题、视角、方法、史料等各个方面皆有所创新，从而为今后此类项目的全面推进，提供了一个可以参考的范本。本次会议发表的论文，虽仅为该项目组研究成果中的一部分，但仍充分显示出了其重大的学术意义。

史料上的突破，是本项目的一大贡献，当然也是本项目研究之所以能取得突出成就的基础。单就南京房地产而言，课题组就前后历时近十年，对现存于台湾“国史馆”、“中央研究院”、南京市档案馆、美国议会图书馆、美国公文书馆等单位的有关资料进行了全面的收集和整理。这些史料的相当一部分，以前很少有人涉及，有些甚至就一直不为学界所知。而其形式，也与传统史料很不相同，如美国在二战期间以及1949年后的侦察摄影资料等。山本一先生发表的《关于南京地理空间情报的介绍及利用的可能性》一文，不仅充分介绍了这些史料的基本形式和内容，而且还对相关的地籍登记文书、分段图、索引图以及美国空中摄影图片等，进行综合、系统的利用，令人耳目一新。

高度重视田野调查并将相关调查资料与文献资料有机结合、系统研究，是本项目值得肯

定的一大特点。此前，本项目成员根据文献线索，多次赴南京、广东等地进行田野调查。本人也曾参与过项目组成员在南京的调查，亲眼目睹其过程的艰辛，当然也分享过收获的喜悦。荒武达朗先生发表的《1930 年代南京的城市不动产登记文书和现在的秦淮区磨盘街社区：我们的工作重点》一文，就是文献和田野调查相结合的尝试。作者以现存民国时期的南京《土地登记区域图》、《各区分幅图》、《各幅图》等为线索，对台湾“国史馆”保存的一万余幅南京城市不动产登记档案进行了分区归类。这一工作，不仅回溯了当时分区登记的过程，而且也使目前可以阅读的万余件历史档案与现实空间之间有了对接的可能，同时也为目前保存在南京但尚未开放的两万余件同类档案的整理和利用提供了便利，因此意义重大。尤其值得一提的是，作者还利用文书线索，奇迹般地找到了《各幅图》中第四区第十一幅、第十二幅所载的现实街区即秦淮区磨盘街社区，并进行了实地调查和空间复原。这一做法，对今天南京的古城保护和研究具有一定的借鉴作用。

太平天国以后，清廷曾成立善后总局，出台了一系列规定，重新恢复南京（江宁）城的房地产管理，对此以往学术界有所涉及。与此同时，南京也逐步启动了近代化进程。不过，对近代以来南京房地产管理的衍变及近代化过程，以往的成果较少涉及。稻田清一先生发表的《是土地还是建筑？》一文，对第四区第 2044 段朱 Xq 房地产的相关文书（台湾“国史馆”档号 550000006750A）进行溯源。自同治九年重新登记以后，到民国 25 年再次登记为止，朱家的房地产曾过手六次，主人也由姚姓、徐姓，先改为吴姓，再转为张姓，最终改为朱姓。这一个案，首次清晰地展示了晚清以来南京房地产登记、交易及其管理政策的继承和衍变过程，意义非同小可。可以预见，今后如能全面整理南京文书中的相关资料，必将能勾勒出晚清以来南京房地产衍变的整体面貌，为南京城市的近代化研究提供强大的学术支撑。不过，作者并没有就此止步，而是在梳理南京地政大事年表的基础上，对南京的房地产税制进行了探讨；同时还对第四区第 11 幅涉及的 70 户的申报地价、地价与建筑物总价，以及建筑物在总价中的比例进行了统计。

民国 23-25 年南京的房地产登记，与以前相比到底有多少异同及如何予以定性，是难度较大却又十分关键的问题。对此，既需要微观上的比对，又需要宏观上的把握。大坪庆之和田口宏二朗先生发表的文章，正好是一对互补互证的成果。大坪庆之先生的《关于地界的纠纷和权利》一文，利用相关南京文书，详细展示了南京市第四区第 1948、1949、1950、1951 四段产生纠纷的原因、协调过程及最终解决的结果，是较为成功的微观实证研究。而田口宏二朗先生的《空间的分割：关于 1930 年代南京的土地登记文书》一文，则通过土地登记的流程及相关文书的论述，提出了自己宏观上的结论：1930 年代南京的土地登记，不仅以城市共同体的近邻关系作为基础，同时也承认私人契约、社会关系以及晚清以来政府所主持的土地登记的效力，而后者是日本壬申地券改革所不具备的；由此不难看出，原先的私契制度与 19 世纪以来作为国家制度改革中的重要一环即土地登记相搭配，仍在发挥着作用。

参考书籍：

片山刚 主编：《近代东亚土地调查事业研究通讯》1-5 册，大阪大学，2006-2009，2014 年。
夏维中 等：《南京通史·清代卷》，南京出版社，2014 年。