

地契，有专家学者曾形象地称它是：折射一个时代的“标本”。一份份无声的地契背后，浓缩了海南民间土地权属变更的重要时刻。地契多为轻盈单薄，但承载的是一段段极为深刻厚重的历史。

近日，在我省多家博物馆、档案馆，在三亚、琼海、乐东等多位痴心于地契收集的老收藏者家中……我们见到了数以千计的民间红白地契，它们或多或少有一些残伤，薄薄的契书上，记录了动荡的纷乱、岁月的变更。



民国时期田地买卖契约（官契）。

海南地契：折射时代的标本

文\海南日报记者 杜颖 实习生 于丽丽 图\武威

推断海南地契始于明晚期

在海南，地契收集的区域多在海口、文昌、琼海、定安、三亚、乐东等地，呈现出零星分布的状态。地契作为见证海南民间土地权属变更的重要资料，真实反映了海南不同时期的土地权属的变化进程，也反映某一时期的社会、经济、政治、文化的发展状况。

据有关研究，目前国内发现最早的纸质地契是宋代的地契。在海南汉族地区，我们找到了雍正十一年(1733年)地契，在这个偏居南海一隅的岛屿，出现追溯到清代雍正年间的地契，已属十分珍贵。

在对我省多位文史专家数月的采访中，围绕地契本身的有关特征、交易方式、所折射的社会现实，均能够清晰地呈现，但唯有对于海南从何时开始有了最早的地契，一直未能有准确的判断，而多为推断。多位专家推断认为，海南地契最早应产生于明晚期，与小民弃耕迁徙有关，但目前缺乏地契实物支撑推断。

而海南地契最早出现的地域，可能



清光绪九年麦景崧田契。

为明晚期海南的文昌地区。在文昌，最早出现了“贫富分化”。据《万历琼州府志》记载，在明晚期，文昌当地的大户大族开始施行“封山界海”，导致了文昌大片区域的山海被人为地划出了界限，大族的势力由此更加膨胀，而小族的利益受到打击。

海南大学副教授、历史学博士张朔人认为，之所以出现“封山界海”，主要与对文昌周围海域琼枝菜（又称麒麟菜，古时海南珍贵出口水产品）的争夺有关。谁在划分中占有优势，谁就意味着在未来，占有着更多的财富。这一争夺一直持续到清晚期。

千年传袭下来的农耕社会条件，平民百姓在自己的土地上耕作，能够自足的情况下，绝少会有记录土地权属变更的地契出现的。直到明代晚期“无佣耕”的结束，局部利益出现了分层，导致社会分层，进而出现了贫富分化。小民在划界的情况下，无法在已划属为别人的土地上开荒种植，生存条件不佳的情况下出现了迁徙，那么原有的土地就出现了买卖，由此推断有了最早的地契出现。

一些专家也认为，到了清代，海南的地契大量涌现，与人口的激增存在着一定的联系。清咸丰、同治两个时期(1850-1873年)海南人口的增长十分明显。广东“土客械斗”，清政府强行将客家人迁入海南，又因实施了“改土归流”政策等原因，在册纳入户籍管理的人口从明末20余万人，经历两百年增加到了200余万。人口猛增必然对土地的需求增加，海南区域虽荒土众多，但当时多有瘴气无法开垦，良田数量仍然有限，由此出现了频繁的土地买卖便不足为奇。

海南官契民契各具风格

在土地交易发展到一定阶段，海南的地契便纳入政府管理的“视线”。到了清代，便采取了“民写官验”的形式，表示官方对地契的承认。经官方认定的田地契，称为官契，也叫红契；民间未经官验之契，称为民契，也叫白契。

在三亚民间收藏爱好者蔡明康先生收集到的民间地契中，一张清光绪九年(1883年)的红契，对当时官家审核盖有“官印”等有着非常清晰的印记。

田契的原文这样写道：“立卖断业契麦景崧，为因粮税负累，愿将继祖前收罗家南长田坡式项，坐米七升前收米式升与孙家存米伍升，今内隔儋州坡田七坵(1坵约10亩)，计工四个，并坡壹块，坐米式升，出断与人。先问兄弟无就，后有孙承熊承断。两面言定，典断价钱壹拾肆千伍百文，包签书在内，即日亲手领钱完足，一断千休，四至之地土无留……”

这张田契上盖着两个半“官印”，包括两个整枚的方形官印，和半个官印，分别盖在不同的文字处。海南日报记者看到，其中一枚印，盖在了契约内“价钱壹拾肆千伍百文”处，右边还用毛笔画出了一条墨痕，表示已经审核完毕。另一枚则盖在了落款处“光绪九年”四个字上面，还有半个“官印”(骑缝印)，盖在了该田契写明了田所达四至的契书部分的上端。

官契都有编号，麦景崧的这张官契编号为：州字456号。此处的“批字”也只能见到半边字，后人猜想，田契当时应为两张，官府执有一份，买家执有一份。

在这份颇具典型性的契书上，又有一枚两行字长印，盖在该契约的左下角。文曰：光绪九年十月初十日。其中，这个日期里的九、十和初十这三个汉字都是官衙在签发时，用毛笔填写上去的，由此形成了一份完整官契。

相对于有官府印证的红契而言，民间的白契，格式上少了大大的印章，但也有自身的特色。

在乐东收集到的光绪十三年(1887年)的一份田契，就是目前在海南民间有一定收藏价值和突出特色的白契。

田契的原文这样写道：“立断田契字人蔡廷超、蔡廷元，为因正用，有祖遗下分落已分路上门冲内田一坵，计工壹个，坐米五合，并落凤塘后田壹丘，坐米三合，共为式丘共坐八合出断与人，先问亲房兄弟无就，后有三房从侄正标承断，两面议定，断价铜钱陆千文整包签书在内，即日亲手领足，其田交与标管食……此系两家人心甘情愿，并无相压等情，日后超、元兄弟子孙不得生端异言。”

这份田契书写十分认真，卖断人、同时也是执笔人的蔡廷超在田契上只用了八行正体字就书写完毕了，田契中文字都是左右齐整的，结构也平稳紧密，在民间，白契立书的双方为表示公正，都会落款书写名字时，再用毛笔勾圈或勾花，这份白契便是如此，也因此具有了一定的收藏价值。

折射海南不同时期土地价值

尽管与其他历史悠久的内陆省份动辄数万、数十万张地契相比，海南地契的数量明显偏少，但为数不多的田地契，还是能够折射出特定历史时期的土地价值。

对古代经济颇有研究的知名专栏作家李开周告诉海南日报记者，在他所研究的民间地契中，无论银锭还是银元，一般都只在大宗交易里使用，普通市民过日子，买卖土地，最常用的还是铜钱。铜钱分很多种，有面值一文的“制钱”，也有面值十文的“当十钱”，还有面值一百文和一千文的“当百钱”和“当千钱”。在清末民初，当时1200文至1500文制钱约可兑换一块大洋。而随着时间的推移，铜钱不断贬值，大洋升值，到了民国时期，市面上几乎要2000文制钱方可兑换一块大洋。

按照这一计算方式推断，在征集到的一张崖县(今三亚)四区秦标村发现的清宣统辛亥年田契(1911年)，和民国二十四年同样在崖县四区秦标村出现的土地典约作以对比，即可发现其土地价值在这一历史时期的变迁。

宣统辛亥年，村民卢日攀的一份田契中这样写道：“托塘田割出岭边一坵，计工四个，并边田仔壹坵与周家相交，两面议定，断价铜钱貳拾千文整。”因一坵约土地10亩，一工约土地0.8亩，文意转述大概是，总计20余亩的田作价20千文，即约13块大洋左右卖给对方。

而民国二十四年(1935年)，同村村民陈林的典约中，有写到：“有继祖遗下打稟高田二坵二工，两面议定田价铜钱一百二十千文整。”不过20余年时间，此时，该村20余亩田，以价格高达铜钱120千文，去掉兑换成大洋的贬值成本，购买该村田也需要约60块大洋。两者对比，可窥见土地价值的变化。

清光绪十三年蔡廷超田契(民契)。

