

# 房契:房产转移之凭证 经济生活留片影

本报记者 姜春晖 文/图

**核心提示** 房契,即旧时民间房产买卖、典当、租佃活动中订立的契约文书。与地契一样,房契也可归结为两大类,即官契(红契)和民契(白契)。而且,在房屋交易达成之前,还要经过一道手续,即“遍问亲邻”——卖方在卖房之前,不仅要得到家人和族人的同意,还要得到邻居的首肯。

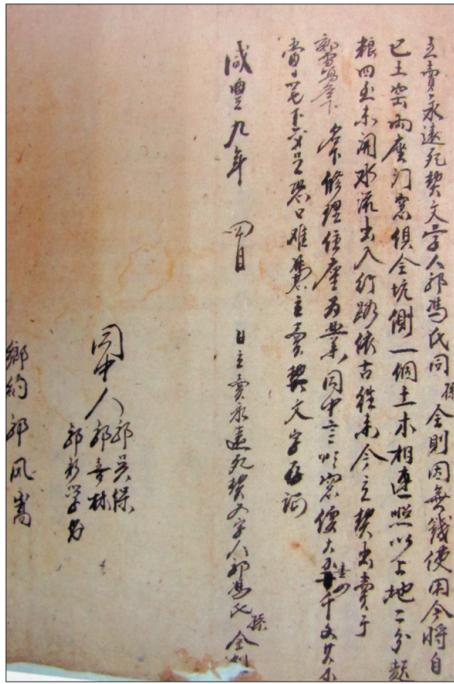


图1



图2



图3

## 房产转移原因五花八门

为筹建中国契约博物馆,近年来,洛阳民俗博物馆相继从民间征集了各类房契近200份。这些房契上起明崇祯年间,下至民国时期,我们从中挑选了几份。从这些具有一定代表性的房契中,可以看出近代河洛地区房产权属变更的具体原因。

### 生活困苦 卖房糊口

“立卖永远死契文字人郭冯氏同(孙)全则因无钱使用,今将自己土窑两座,门窗俱全,坑侧(厕)一个,土木相连,照以上地二分起粮。四至东开,水流出入行路依古往。今立契出卖于郭雷鸣名下修理经营(管)为业。同中言明,总价大钱一十四千文。其钱当日笔下定足,恐(空)口难凭,立卖契文字存证。咸丰九年四月立卖永远死契文字人郭冯氏(孙)全则。”

这是一份用毛笔书写在宣纸上的房契文书,长43.6厘米,宽29.6厘米。(图1)

“在此契中,奶奶带着孙子卖掉了家中仅有的两座土窑,契中没有出现儿子、儿媳,应是年迈的奶奶带着孙子生活,因缺钱无粮‘糊口不便’被逼无奈才卖房的。”洛阳民俗博物馆馆长王支援说。

郭冯氏祖孙二人的遭遇是旧时失房农民的缩影。“除非万不得已,是绝不会用卖房这种方法来筹钱筹粮的。”王支援说。

### 突遇灾难 卖房救急

“立卖庄基契人董金钊因堂侄身亡无嗣,外债殡葬等费,实□□□□□庄基一段,坐落北街。其地南北畛,东至杜呼雷影墙心,西至路心,南到耿保影墙心,北到杜呼雷影墙心。四至分明,上下金石土木相连。同中人说合,情愿出卖于董金钊名下,永远为足……自卖之后,永无反悔,恐后无凭,立契为证。咸丰八年七月十一日立卖地契人董金钊。”

“这种类型的契约也是那个时代劳苦大众苦难生活的真实写照。”王支援说,旧时,由于基本的社会保障制度的缺乏,特别是正规救急机制的缺失,导致生活在最底层的百姓,一旦家中出现突发灾难,除了卖房卖地,便没有更好的应对措施。

### 筹资建学 卖公用地

“立卖契约销村南寨明强学校为开办无资,众村公议,今将南官杭宅基一所,计地四厘三毫八丝,其庄坐西向东,东至小路三尺,西至崖根,南至杨根保,北至小路三尺,四至分明,尽在卖数。今同中人说合,情愿出卖于李相年名下管业居住,言定市值共卖大洋十元整。恐(空)口无凭,立卖契约为证,此照。民国十九年八月二十六日 乡地杨书林。”

这份长44厘米,宽28.8厘米的卖房契(图3),也是用毛笔书写于宣纸之上,内容则讲述了销村为办学将村公地卖给私人以筹资建学之事。“这表明旧时的房屋买卖,有时也兼具社会公益性质。”王支援说。

## 交易须经族人、邻居同意

房契,系旧时民间房产买卖、典当、租佃活动中订立的交易契约文书。房屋作为人们的居所,其在市场上交易可谓由来已久。而且,房产交易作为房产权属转移的一种重要形式,其法律关系一直以来都是以契约形式来体现的。比如,古代进行房产买卖须先立契,再缴纳契税,最后印契约,即请有关部门在合同上盖章。

“房屋作为一种特殊的资源,其在达成交易之前,还要经过一道手续,即‘遍问亲邻’。”王支援说,如宋太祖时,曾明文规定:“凡典卖、倚当物业,先问房亲,房亲不买,次问四邻,四邻不要,他人并得交易。”从中可以看出,卖方在卖房之前,不仅要得到家人和族人的同意,而且还要得到邻居的首肯,其族人、族人、邻居还优先享有交易权。

“房屋作为一种特殊的资源,其在达成交易之前,还要经过一道手续,即‘遍问亲邻’。”王支援说,如宋太祖时,曾明文规定:“凡典卖、倚当物业,先问房亲,房亲不买,次问四邻,四邻不要,他人并得交易。”



## 相关链接 契税形成可追溯至东晋时期

契税这一古代房产交易中的一种伴生现象,其形成可追溯至东晋时期的“估税”,至今已有1600多年的历史。

“当时的估税分为两种,即输估和散估。”王支援说,当时规定,对交易额较大、有契约为据的征收输估,即每一万钱交易额官府征收四百钱,即税率为4%,其中卖方缴纳3%,买方缴纳1%;对于数额较小、没有契约为据的,则征收散估。

北宋开宝二年(公元969年),由于估税已明显不利于契税的征收,于是开始征收印契税。明清以后,契税开始由双方共同缴纳演变为由买方支

付。清朝末年,土地、房屋买卖的契税率更是提高到9%,典当契税率提高到6%。

王支援表示,契税制度的不断完善及契税率的不提高,说明契税越来越成为古代官府重要的经济来源。因此,官府对房屋交易的管控也相对更为严格。

### 文中所涉部分名词释义:

- 1. 乡地:乡地经纪人。
- 2. 契税:以所有权发生转移变动的不动产为征税对象,向产权承受人征收的一种财产税。

# 双面人四管铜器座: 罕见双面造型 当属祭神之器

本报见习记者 白云飞 通讯员 孙涛岩 文/图

**核心提示** 双面人四管铜器座出土于我市林校车马坑,通高15.5厘米,由四角四管形器组成,管下有乳头状实心足,以十字形连接各管,十字正中有一双面人,造型别致,极为罕见。



双面人四管铜器座

## 双面人形 造型罕见

1993年,洛阳林校(今河南科技大学林业职业学院)车马坑考古发掘现场,一个形状不大,但造型奇特的青铜器吸引了所有发掘队员的目光。用刷子轻轻拂去泥土,一个极为罕见的双面人造型的四足底座真容显现,让大家喜出望外。

该双面人四管铜器座通高15.5厘米,由四角四管形器组成,管下有乳头状实心足,以十字形连接各管,十字正中有一双面人,两耳宽大,鼻头高突,嘴微微张开,头顶似戴小圆帽或盘发,双手分置于四足器座的连接壁上,作支撑状,四足、管壁上,均饰斜角云纹。出土时,该座四管中还均残留高5厘米的朽木。

洛阳博物馆副馆长高西省说,双面人造型在现已发现的青铜器中极为罕见,有可能是古代的“阴阳人”,即沟通人间与神灵的神人。这件铜器座应该是当时王权专用祭器的一个组成部分。

## 神秘怪诞 应为祭器

“受当时冶炼技术限制,珍贵的青铜器主要被用于祭祀活动。这些作为宗教祭器的青铜器,除了用于盛放供品,让鬼神享用之外,祭器还有丰富而深邃的宗教含义。”高西省说,这些青铜器造型大都凝重、庄严,纹饰也显得神秘怪诞,神灵崇拜和宗教意识得到充分反映。

祭祀离不开巫师,作为联通人世和天神的中介,巫师在古代有着极高的社会地位。该双面人造型极有可能是古代的“阴阳人”,即巫师形象的表现。

西周的宗教活动主要分占卜和祭祀两项,都是因崇拜神灵而产生的。巫师借助高贵的青铜器,营造神秘怪诞而又庄重肃穆的气氛,保持并强化神在人们心目中的地位,实质也就是强化王在人们心目中的地位,王权便在神权外衣之下得以巩固。

**珍品档案**  
文物名称:双面人四管铜器座  
文物年代:西周  
出土时间:1993年  
出土地点:洛阳林校车马坑

## 相关链接

### 中国古代的祭祀

祭祀是华夏礼典的一部分,更是儒教礼仪中最重要的部分。祭祀要按着一定的仪式,向神灵致敬和献礼,以恭敬的动作膜拜神灵,请神灵帮助人们达成靠人力难以实现的愿望。

在古代,祭祀有严格的等级界限。祭祀对象分为三类:天神、地祇、人鬼。天神称祀,地祇称祭,宗

庙称享。天神地祇只能由天子祭祀;诸侯大夫可以祭祀山川;士庶人则只能祭祀自己的祖先和灶神。清明节、寒食节、端午节、中元节、重阳节是祭祖日。祭祖也是汉人宣告自己为炎黄子孙最直接的方式。

(云飞)

上海大众汽车  
SHANGHAI VOLKSWAGEN

www.svw-volkswagen.com

买POLO送iPad!!!

买新帕萨特送iPhone5!!!

以融于自然的外形 令世界随行



帕萨特BlueMotion蓝驱版,以驾驭改变世界

帕萨特BlueMotion蓝驱版,源自上海大众汽车蓝驱科技。配备驻车启停及制动能量回收系统,在静止驻车时,实现零油耗,零排放;更能将刹车制动时损失的动能回收存储为下次前行的电能,有效减少能耗。以符合空气动力学的外形设计御风驰骋,TSI+DSG动力组合高效运作,搭配环保低滚阻轮胎,只为保留那份纯净的蓝色,让世界和未来都尽在您手!

六重好礼齐派送 特价抢购汇一堂  
元宵喜乐会 圆您购车梦

2月23日(周六)上午10点  
纱厂西路德众金茂店

中国年 齐欢乐!正月十五闹元宵!  
猜灯谜、赢现金购车券!抢先下单还送800元礼品随便挑!  
POLO、途安特价车现场公布,仅限三台!

更有幸运大抽奖等六重好礼等你来!千万别错过!

帕萨特蓝驱  
BLUEMOTION

上海大众汽车客户服务热线:400-820-1111 官方网站:www.svw-volkswagen.com

上海大众特许经销商 洛阳市德众金茂汽车销售服务有限公司 十年老店 品质之选  
销售电话:0379-65282222 服务热线:0379-65282299

二手车置换哪里去?德众金茂欢迎您 专业评估/直接换购新车/保险上牌一条龙服务



Das Auto.

热线电话: 65282222